

UNIVERSIDAD PERUANA UNIÓN
FACULTAD DE INGENIERÍA Y ARQUITECTURA
Escuela Profesional de Arquitectura



Una Institución Adventista

**Restauración de la quinta Santa Teresita y su adaptación para Complejo de Uso
Mixto en el Centro Histórico de Lima**

Autor:

Raquel Belhu Maldonado Pizarro

Asesor:

Dr. Isaac Disraeli Sáenz Mori

Lima, setiembre de 2018

DECLARACIÓN JURADA DE AUTORIA DEL INFORME DE TESIS

Isaac Disraeli Sáenz Mori, de la Facultad de Ingeniería y Arquitectura, Escuela Profesional de Arquitectura, de la Universidad Peruana Unión.

DECLARO:

Que el presente informe de investigación titulado: "RESTAURACIÓN DE LA QUINTA SANTA TERESITA Y SU ADAPTACIÓN PARA COMPLEJO DE USO MIXTO EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LIMA" constituye la memoria que presenta la Bachiller Raquel Belhú Maldonado Pizarro para aspirar al título de Profesional de Arquitecto, cuya tesis ha sido realizada en la Universidad Peruana Unión bajo mi dirección.

Las opiniones y declaraciones en este informe son de entera responsabilidad del autor, sin comprometer a la institución.

Y estando de acuerdo, firmo la presente constancia en Lima, a los 06 de Setiembre del año 2018.



Nombre y apellidos del asesor

ISAAC SÁENZ MORI

Restauración de la quinta Santa Teresita y su adaptación para
Complejo de Uso Mixto en el Centro Histórico de Lima

TESIS

Presentada para optar el Título Profesional de Arquitecto

JURADO CALIFICADOR



Ph.D. Leonor Segunda Bustinza Cabala
Presidenta



Arq. Wilfredo Ramos Quispe
Secretario



Arq. Abel Raimundo Arauco Camargo
Vocal



Arq. Samuel Jacob Pacheco Chávez
Vocal



Dr. Isaac Disraeli Saenz Mori
Asesor

Lima, 06 de setiembre de 2018

Dedicatoria

A mi madre.

Agradecimientos

A los vecinos y amigos de la quinta "*Santa Teresita del Niño Jesús*" por su apoyo desinteresado en el desarrollo de este proyecto.

A mis amigos y familiares por tomar este proyecto como propio.

A mi asesor, Dr. Isaac Sáenz Mori por su paciencia y confianza.

A Gabriel por su apoyo incondicional.

Gracias infinitas a todos.

Índice de contenido

Dedicatoria.....	iv
Agradecimientos.....	v
Índice de contenidos.....	vi
Índice de tablas.....	ix
Índice de figuras.....	ix
Índice de láminas.....	xi
Glosario.....	xii
Resumen.....	xv
Abstract.....	xvi
Capítulo I: El problema.....	1
1.1 Planteamiento del problema.....	1
1.2 Objetivos.....	3
1.2.1 Objetivo General.....	3
1.2.2 Objetivos Específicos.....	3
1.3 Alcances.....	3
1.4 Limitaciones.....	3
1.5 Justificación.....	3
Capítulo II: Materiales y métodos.....	5
2.1 Método de la investigación.....	5
2.2 Diseño de la investigación.....	5
2.3 Técnicas e Instrumentos de recolección de datos.....	5
2.4 Técnicas para la formulación de la propuesta.....	6
2.5 Plan de Trabajo.....	6
2.5.1 Actividades.....	6
2.5.2 Cronograma de Actividades.....	8
2.6 Presupuesto y financiamiento.....	9
2.6.1 El Presupuesto.....	9
2.6.2 Fuentes de Financiamiento.....	9

Capítulo III: Marco teórico.....	10
3.1 Intervención del patrimonio edificado.....	10
3.1.1 Las teorías de Restauración y la crisis del modelo.....	11
3.1.2 Principios universales de intervención monumental.....	14
3.1.3 La Restauración Objetiva.....	15
3.1.4 La Teoría Contemporánea de la Restauración.....	18
3.1.5 Conclusiones Específicas.....	20
3.2 El proyecto sobre lo construido.....	21
3.2.1 El levantamiento arquitectónico.....	22
3.2.2 Proyectar sobre la preexistencia: una evolución conceptual.....	23
3.2.3 El enfoque de <i>adaptación</i> y sus recursos sobre la preexistencia.....	26
3.2.4 Los usos mixtos como estrategia de uso.....	29
3.5.5 Conclusiones Específicas.....	30
3.3 El entorno histórico.....	31
3.3.1 Centros Históricos e identidad urbana.....	31
3.3.2 El Centro Histórico como espacio público.....	33
3.3.3 El Paisaje Histórico Urbano.....	34
3.3.4 Conclusiones Específicas.....	35
3.4 Conclusiones.....	36
Capítulo IV: Marco referencial.....	42
4.1 Marco Geográfico.....	42
4.2 Marco Histórico.....	46
4.2.1 Orígenes y evolución urbana del Centro Histórico de Lima.....	46
4.2.2 El origen del barrio “Abajo el Puente”.....	47
4.2.3 La expansión urbana del barrio del Rímac.....	48
4.2.4 El Centro Histórico del Rímac.....	50
4.3 Marco Normativo.....	51

4.3.1 Normativa de carácter internacional.....	51
4.3.1.1 La carta de Cracovia (2000)	51
4.3.1.2 La carta de Viena (2005)	52
4.3.2 Normativa de carácter nacional.....	53
4.3.2.1 Ley Nº 28296 - Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación.....	53
4.3.2.2 Norma A.140 - Bienes Culturales Inmuebles.....	53
4.3.2.3 Reglamento de la administración del Centro Histórico de Lima, Ord. Nº 062.....	55
4.3.2.4 Parámetros Urbanísticos y Edificatorios.....	56
4.3.2.5 RNE - Requisitos arquitectónicos.....	58
4.4 Estudios de caso.....	60
Capítulo V: El paisaje histórico urbano.....	64
5.1 Justificación de la ubicación	64
5.2 Delimitación del entorno inmediato.....	66
5.3 Imaginarios Urbanos.....	67
5.4 Morfología urbana.....	78
5.5 Llenos y vacíos.....	79
5.6 Perfil urbano y Tipologías.....	80
5.7 Zonificación y Usos de suelo.....	82
5.8 Sistema vial.....	83
5.9 Diagnóstico del entorno inmediato.....	85
Capítulo VI: El sujeto patrimonial.....	87
6.1 El usuario del entorno.....	87
6.1.1 Población residente.....	87
6.1.1.1 Aspectos demográficos y de densidad.....	87
6.1.1.2 Estructura socioeconómica.....	88
6.1.1.3 Programa de necesidades del usuario residente.....	90
6.1.2 Población visitante	91

6.1.2.1 Flujo de actividades en el entorno.....	91
6.1.2.2 Programa de necesidades del usuario visitante.....	95
6.2 El usuario de la quinta.....	96
6.2.1 Estructura demográfica y socioeconómica.....	96
6.2.2 Aspectos ideológicos.....	97
6.2.3 Programa de necesidades del usuario de la quinta	99
6.3 Diagnóstico del sujeto patrimonial.....	100

Capítulo VII: El objeto patrimonial.....101

7.1 Aspectos de ubicación y localización.....	101
7.2 Condición legal del inmueble.....	102
7.3 Condición cultural del inmueble.....	102
7.4 Condición arquitectónica del inmueble.....	103
7.5 Evolución histórica del inmueble.....	106
7.5.1 Periodización del inmueble.....	111
7.6 Condición estructural del inmueble.....	114
7.6.1 Análisis material del inmueble.....	114
7.6.2 Identificación de patologías constructivas.....	120
7.6.3 Estado estructural y de conservación.....	145
7.7 Análisis sociológico del inmueble.....	147
7.7.1 Análisis de las dinámicas funcionales-espaciales.....	147
7.8 Diagnóstico del inmueble.....	149

Capítulo VIII: El proyecto arquitectónico.....151

8.1 Metodología de la propuesta arquitectónica.....	151
8.2 Condicionantes para la Restauración del monumento.....	152
8.3 Viabilidad del proyecto arquitectónico.....	153
8.4 Determinación y proyecto de usos.....	155
8.5 Determinación de los criterios de intervención monumental.....	157
8.6 Determinación de los sectores de intervención.....	158
8.7 Determinación de los mecanismos de intervención y diseño.....	160

8.8 Postura teórica y toma de partido.....	162
8.9 Conceptualización de los criterios proyectuales.....	164
8.10 Programa Arquitectónico.....	168
8.11 Zonificación.....	172
8.12 Volumetría.....	176
8.13 Accesos, circulaciones y conexión espacial.....	178
8.14 Memoria de Arquitectura.....	180
8.15 Memoria de Estructuras.....	183
8.16 Perspectivas del Proyecto.....	185

Conclusiones Generales	
Recomendaciones Generales	
Referencias Bibliográficas	
Bibliografía General	
Anexos	
Planos del Proyecto	

Índice de tablas

Tabla 1. Cronograma de actividades.....	8
Tabla 2. Tabla de bienes.....	9
Tabla 3. Tabla de servicios.....	9
Tabla 4. Tabla de presupuesto general.....	9
Tabla 5. Evolución de las teorías universales de Restauración.....	12
Tabla 6. Evolución de las convenciones universales de Restauración...	13
Tabla 7. Metodología de la Restauración Objetiva.....	17
Tabla 8. Principios de la Teoría Contemporánea de la Restauración.....	19
Tabla 9. Evolución de conceptos sobre la preexistencia.....	24
Tabla 10. Mecanismos proyectuales sobre la preexistencia.....	28
Tabla 11. Unificación de teorías.....	39
Tabla 12. Cuadro climático para la ciudad de Lima.....	45
Tabla 13. Evolución Urbana de la ciudad de Lima.....	46
Tabla 14. Población total por grupos de edad.....	88
Tabla 15. Población por condición de actividad.....	88
Tabla 16. Población por grado de instrucción.....	88
Tabla 17. Distribución de niveles socioeconómicos por zona.....	89
Tabla 18. Distribución del gasto según el nivel socioeconómico.....	89
Tabla 19. Ingresos y gastos según el nivel socioeconómico.....	97
Tabla 20: Evolución histórica del inmueble.....	110
Tabla 21: Periodización del inmueble.....	112
Tabla 22. Análisis material del inmueble.....	120
Tabla 23. Desarrollo de patologías identificadas en el inmueble.....	132
Tabla 24. Fichas de patología por lesión y localización.....	144
Tabla 25. Metodología de la propuesta.....	151
Tabla 26. Dinámicas funcionales-espaciales en el inmueble.....	156
Tabla 27. Determinación de los criterios de intervención.....	157
Tabla 28. Grados de intervención y acciones.....	158
Tabla 29. Programación Arquitectónica del Proyecto.....	171

Índice de figuras

Figura 1: Mapa del Centro Histórico de Lima.....	42
Figura 2. Mapa del Distrito del Rímac.....	43
Figura 3. Mapa geomorfológico para el Centro Histórico de Lima.....	44
Figura 4. Temperatura promedio mínima y máxima en Lima.....	45
Figura 5. Grabado del siglo XVIII de Lima.....	47
Figura 6. Detalle del mapa de Lima 1859.....	48
Figura 7. Mapa del Rímac Histórico.....	50
Figura 8. Plano de Zonificación del Distrito del Rímac.....	56
Figura 9. Accesibilidad hacia la quinta Santa Teresita.....	64
Figura 10. Colindancia de la quinta a zonas importantes.....	65
Figura 11. Mapa del entorno inmediato.....	66
Figura 12. La Perricholi, Jr. Trujillo y Fiesta de Pampa Amancaes.....	67
Figura 13. Iglesia San Lázaro.....	67
Figura 14. “Rímac el barrio más antiguo de Lima”	69
Figura 15. Captura de noticia web y graffiti en el Rímac.....	69
Figura 16. Jr. Trujillo, Club “Los Tumbacampeones” y otros.....	70
Figura 17. Sensaciones en el Rímac Histórico.....	71
Figura 18. Patrones de movilidad en el Rímac Histórico.....	72
Figura 19. Patrones de comportamiento en el Rímac Histórico.....	73
Figura 20. Patrones de actividades en el Rímac Histórico.....	74
Figura 21. Territorialidades urbanas en el Rímac Histórico.....	75
Figura 22. Ritos urbanos en el Rímac Histórico.....	76
Figura 23. Mapa de sensaciones en el Rímac Histórico.....	77
Figura 24. Morfología urbana en el Rímac Histórico.....	78
Figura 25. Llenos y vacíos en el Rímac Histórico.....	79
Figura 26. Zonificación y usos de suelo en el Rímac Histórico.....	82
Figura 27. Sistema vial en el Centro Histórico de Lima.....	83
Figura 28. Flujo y tránsito vehicular en el Rímac Histórico.....	84
Figura 29. Diagnóstico del entorno inmediato.....	86

Figura 30. Flujo de turistas.....	91
Figura 31. Usos Específicos.....	92
Figura 32. Flujo de comerciantes en el Rímac Histórico.....	93
Figura 33. Flujo de comercio ambulatorio en el Rímac Histórico.....	94
Figura 34. Unidades Inmobiliarias de la quinta Santa Teresita.....	96
Figura 35. Programa de necesidades de la quinta Santa Teresita.....	99
Figura 36. Ubicación y colindancias del inmueble.....	101
Figura 37: Volumetría de la quinta Santa Teresita.....	103
Figura 38: Contexto de la quinta Santa Teresita.....	104
Figura 39: Técnica de la quinta Santa Teresita.....	105
Figura 40: Periodo considerado “fábrica original” y estado actual.....	113
Figura 41: Estado de conservación de la quinta.....	145
Figura 42: Volumetría independiente en el inmueble.....	147
Figura 43: Dinámicas funcionales-espaciales en el inmueble.....	148
Figura 44: Determinación de los sectores de intervención.....	159
Figura 45: Determinación de los mecanismos de intervención.....	160
Figura 46: Sectores a conservar en la quinta.....	161
Figura 47: Idea rectora del proyecto.....	162
Figura 48: Conceptualización del recurso de La Infiltración.....	164
Figura 49: Conceptualización del recurso de Arquitectura Abierta....	166
Figura 50: Estrategias Proyectuales.....	167
Figura 51: Diagrama General de Zonificación.....	172
Figura 52: Diagrama Semi-específico de Zonificación.....	172
Figura 53: Diagrama Específico de Zonificación.....	173
Figura 54: Planteamiento de zonificación.....	174
Figura 55: Zonificación por niveles.....	175
Figura 56: Planteamiento de Volumetría.....	176
Figura 57: Volumetría del conjunto.....	177
Figura 58: Accesos a nivel urbano.....	178
Figura 59: Circulaciones y conexión espacial.....	179

Figura 60: Fachada Principal (Esquina Av. Pizarro con Jr. Paita)	185
Figura 61: Fachada Principal (Vista desde Av. Pizarro)	186
Figura 62: Isometría en entorno.....	187
Figura 63: Zaguán Ingreso Principal (Zona Cultural)	188
Figura 64: Vista desde Patio Cultural hacia ingreso.....	189
Figura 65: Vista desde Patio Cultural hacia Plaza de Integración.....	190
Figura 66: Vista desde Plaza de Integración hacia Zona Cultural.....	191
Figura 67: Zaguán de Ingreso Principal (Zona Vivienda).....	192
Figura 68: Vista desde Patio Residencial elevado.....	193

Índice de láminas

ESPECIALIDAD	PLANO	NOMENCLATURA
LEVANTAMIENTO	Ubicación y localización	UL.01
	Plano de conjunto	L.01
	Planta 01 – Sector A	L.02
	Planta 01 – Sector B	L.03
	Planta 02 – Sector A	L.04
	Planta 02 – Sector B	L.05
	Cortes	L.06
	Elevaciones	L.07
	Levantamiento Fotográficos	L.08
	Cronología histórica	L.09
	Patologías en pisos	L.10
	Patologías en muros - plantas	L.11
	Patologías en muros - cortes	L.12
	Patologías en techos	L.13
	Evaluación y estado de conservación	L.14
	Grados de intangibilidad	L.15
	Sectores de intervención	L.16
RESTAURACIÓN	Adobe – demolición de arriostres	R.01
	Adobe – refuerzo de muros	R.02
	Restauración de balcones	R.03
	Restauración de puertas y ventanas	R.04
	Restauración de columnas	R.05
	Restauración de arcos	R.06
OBRA NUEVA	Ubicación y localización	U.01
	Plano de conjunto - Sótano	A.01
	Plano de conjunto – 1º nivel	A.02
	Plano de conjunto – 2º nivel	A.03

ESPECIALIDAD	PLANO	NOMENCLATURA
OBRA NUEVA	Plano de conjunto – 3º nivel	A.04
	Plano de conjunto – 4º nivel	A.05
	Plano de conjunto – 5º nivel	A.06
	Plano de conjunto – 6º nivel	A.07
	Plano de conjunto – Techos	A.08
	Planta Sótano – Sector A	A.09
	Planta Sótano – Sector B	A.10
	Planta 1er nivel – Sector A	A.11
	Planta 1er nivel – Sector B	A.12
	Planta 2do nivel – Sector A	A.13
	Planta 2do nivel – Sector B	A.14
	Planta 3er nivel – Sector A	A.15
	Planta 3er nivel – Sector B	A.16
	Planta 4to nivel – Sector A	A.17
	Planta 4to nivel – Sector B	A.18
	Cortes	A.19
	Cortes	A.20
	Cortes	A.21
	Elevaciones	A.22
	Elevaciones	A.23
	Baños Públicos	D-01
	Sala de Exposiciones	D-02
	SUM	D-03
	Cafetería	D-04
	Biblioteca	D-05
	Detalles constructivos varios	D-06

Glosario

Tipos de Intervención:

1. Intervención: Actuación sobre un edificio tanto como intentar que el edificio vuelva a decir algo, como que lo diga en una determinada dirección. Término máximamente general referido al intento de releer la realidad construida ya existente para intervenir sobre ella con el instrumento, que es el proyecto de arquitectura.^[1]

2. Mantenimiento: Serie de operaciones que buscan detener el deterioro de una edificación y que se practican en diversas partes y elementos de su construcción, siendo generalmente obras programadas y efectuadas en ciclos regulares.^[2]

3. Preservación: Actividad que consiste en adecuar las condiciones ambientales en que se halla un bien para que éste se mantenga en su estado presente.^[3]

4. Conservación: Actividad que consiste en preparar un bien determinado para que experimente la menor cantidad posible de alteraciones interviniendo directamente sobre él, e incluso alterando o mejorando sus características no perceptibles.^[4]

5. Restauración: Disciplina que engloba el conjunto de actividades propias del restaurador, desde la conservación, rehabilitación, reconstrucción y otras operaciones similares. La Restauración se realiza para lograr la conservación de un bien y no al revés.^[5]

6. restauración (*): Actividad propia del restaurador pero opuesta a otras como la conservación o prevención. Obras especializadas en recuperar la concepción “original” o de la parte correspondiente a los momentos más significativos de su historia, aspirando a devolver a un estado anterior los rasgos perceptibles de un bien determinado.^[6]

7. Rehabilitación: Obra cuya finalidad es la recuperación y la reintegración física de una construcción y la búsqueda de soluciones para las anomalías constructivas, funcionales, higiénicas y de seguridad, procediendo a realizar una modernización que mejore su desempeño hasta cumplir con los actuales niveles de exigencia.^[7]

8. Reconstrucción: Obra que consiste en realizar de nuevo, total o parcialmente y en su lugar de implantación, una instalación ya existente manteniendo los aspectos esenciales de la traza de origen.^[8]

9. Demolición: Acto de demoler, de romper la unidad de un edificio o de una masa construida.^[9]

10. Ampliación: Obra nueva que se agrega a la edificación existente para permitir su funcionamiento al uso actual o a uno nuevo.^[10]

Tipos de Vivienda:

11. Quinta: Tipología de vivienda identificada por su repartición de viviendas por medio de un callejón central, recurrente en la época colonial. En la época republicana surge una modificación con tendencia a ubicarse en los lotes profundos donde se justifique una buena serie de casas, siempre que el frente permita tener un espacio común y una o dos hileras de casas.^[11]

12. Casa Patio: Tipología de vivienda característica de la colonia limeña. Su distribución se rige alrededor de un patio central, generalmente desde donde se puede acceder desde la calle.^[12]

13. Casa de Vecindad: Tipología de vivienda originaria de los barrios populares de Lima. Se trata de una edificación regular de uno o dos niveles de frente, con la imagen de casa unifamiliar por la simetría del frente. El ingreso es axial a la fachada, con una ornamentación superior en el exterior, siendo al interior, la prolongación de una quinta.^[13]

14. Vivienda corredor: Tipología de vivienda característica por su configuración rectangular y su distribución de varias casas, mediante un corredor.^[14]

Conceptos de entorno histórico:

15. Barrio: Subdivisión de una ciudad o pueblo, que suele tener identidad propia y cuyos habitantes cuentan con un sentido de pertenencia.^[15]

16. Ambiente Urbano Monumental: Espacio público como plazas, plazuelas o calles cuya fisonomía y elementos que lo conforman poseen valor urbanístico de conjunto. También se denomina así al espacio que comprende a un monumento histórico y a su respectiva área de apoyo monumental.^[16]

17. Zona Monumental: Las zonas monumentales son los sectores o barrios de la ciudad cuya fisonomía debe conservarse por poseer valor urbanístico de conjunto, valor histórico-artístico y porque en ellas se encuentra un número apreciable de Monumentos y/o Áreas Urbano Monumentales. El Centro Histórico es la zona monumental más importante desde la cual se originó y desarrolló una ciudad.^[17]

18. Centro Histórico: Área de valor cultural y social, que constituye el área originaria de aglomeraciones urbanas de antigua fundación o conformación y que han experimentado el impacto de la urbanización. Posee sectores urbanos que contribuyen a su identidad y lo distinguen del resto de la ciudad. Los centros históricos deben incluir necesariamente un núcleo social y cultural vivo.^[18]

19. Paisaje Histórico Urbano: A diferencia del concepto de Centro Histórico, esta noción reconoce tanto el valor de lo pasado como lo actual que actúa sobre este pasado. Por lo tanto se incluyen conjuntos de cualquier grupo en su contexto natural y ecológico que constituyan asentamientos humanos en un ambiente urbano a lo largo de un período considerable de tiempo, y cuya cohesión y valor sean reconocidos desde el punto de vista arqueológico, arquitectónico, prehistórico, histórico, científico, estético, sociocultural o ecológico.^[19]

Niveles de protección:

20. Patrimonio Cultural: Toda manifestación del quehacer humano material o inmaterial que por su importancia, valor y significado paleontológico, arqueológico, arquitectónico, histórico, artístico, militar, social, antropológico, tradicional, religioso, etnológico, científico, tecnológico o intelectual, sea expresamente declarado como tal o sobre el que exista la presunción legal de serlo.^[20]

21. Bienes culturales: Pueden ser muebles o inmuebles. Los bienes inmuebles son elementos no trasladables, que integran una nación: edificios, obras de infraestructura, ambientes y conjuntos monumentales, centros históricos y demás construcciones o evidencias materiales resultantes de la vida y actividad humana que poseen valor arqueológico, arquitectónico, histórico, religioso, etnológico, artístico y

antropológico. Los bienes muebles son aquellos que poseen las mismas características de valor pero que son elementos trasladables.^[21]

22. Monumento Histórico: Esta noción comprende la creación arquitectónica aislada así como el conjunto urbano o rural que es testimonio de una civilización particular, de una evolución significativa, o de un acontecimiento histórico.^[22]

23. Inmuebles de valor monumental: Son aquellos inmuebles que sin haber sido declarados monumentos revisten valor arquitectónico o histórico.^[23]

24. Inmuebles de valor de entorno: Son aquellos que carecen de valor monumental y obra nueva.^[24]

Otros conceptos:

25. Autenticidad: Suma de características sustanciales, históricamente determinadas del “original” hasta el estado actual, como resultado de las varias transformaciones que han ocurrido en el tiempo. La autenticidad es un rasgo subjetivo, ya que todos los objetos son auténticos por el hecho de existir. Algo será auténtico o “falso” en virtud de su pretensión de identidad.^[25]

26. Reversibilidad: La capacidad de un restaurador para revertir, esto es, para retirar, cualquier residuo o efecto introducido en un objeto por un tratamiento de Restauración. Al tratarse de un concepto que se aplica mejor en términos de grado, se consideran en su lugar, los términos de *eliminabilidad* o *retratabilidad*.^[26]

27. Adaptación: Desde la teoría del caos, la adaptación es la habilidad de un sistema de cambiar de comportamiento en presencia de una perturbación, a través de una experiencia adquirida.^[27]

28. Infiltración: Acción dinámica, infiltrada de la arquitectura contemporánea intrusa a un tiempo. Producida desde la aceptación desprejuiciada y crítica a la vez desde situaciones más o menos conflictivas. Se entiende también como *intruismo* e *injerencia*.^[28]

29. Comensalismo: Comensal es aquel individuo que vive en casa de otro y a expensas de éste, como invitado, familiar o dependiente. Implica un tipo de *parasitismo* o *clientelismo* no forzosamente

negativo, sino más eficaz cuanto más individuales se aseveren ambas posiciones.^[29]

28. Hibridismo: Proceso de generación de nuevas especies, a partir del injerto entre dos especies o elementos de distintas naturalezas y preexistentes. La cualidad del híbrido es que no responde puramente a ninguno de sus elementos de origen, si no que toma elementos de todos ellos para generar una especie nueva.^[30]

29. Uso mixto: Término que se refiere al espacio dentro de un edificio o de un proyecto que puede ser utilizado para más de una actividad. Los usos mixtos responden a una consideración inteligente: "lo que puede hacer un mejor edificio". Cada uno de los usos los hacen más valiosos unos a otros.^[31]

(*) Se hace la distinción para con el resto de la tesis, entre restauración y Restauración, de acuerdo a la concepción de Salvador Muñoz entre la actuación operativa especializada y la disciplina (el término general de la disciplina), respectivamente.

[1] DE SOLÁ MORALES, Ignasi. (1982). "Teorías de intervención arquitectónica", Quaderns d'arquitectura i urbanisme, nº 155, Colegio de Arquitectos de Cataluña, Barcelona. p. 13-14.

[2] REGLAMENTO NACIONAL DE EDIFICACIONES. (2014), Norma A.140 "Bienes culturales inmuebles", Artículo 9.

[3] MUÑOZ, Salvador. (2003) "Teoría contemporánea de la restauración", Ed. SINTESIS, Vallehermoso, Madrid. p. 20-23.

[4], [5], [6] Ídem.

[7] REGLAMENTO NACIONAL DE EDIFICACIONES. (2014), Norma A.140 "Bienes culturales inmuebles", Artículo 9.

[8], [9], [10] Ídem.

[11] KATREIL, Alejandro. (1982), "Estudio de tipologías de vivienda de los barrios populares", Tesis, FAUA, UNI.

[12], [13], [14] Ídem.

[15] PEREZ, Julián y GARDEY, Ana. (2009), Definición de barrio. (<http://definicion.de/barrio/>).

[16] MINISTERIO DE CULTURA DEL PERÚ, Portal web: Glosario.

[17] Ídem.

[18] REGLAMENTO NACIONAL DE EDIFICACIONES. (2014), Norma A.140 "Bienes culturales inmuebles", Artículo 4.

[19] MEMORÁNDUM DE VIENA SOBRE EL PATRIMONIO MUNDIAL Y LA ARQUITECTURA CONTEMPORÁNEA. Gestión del paisaje histórico urbano. (2005).

Art. 7.

[20] LEY GENERAL DEL PATRIMONIO CULTURAL DE LA NACIÓN – Ley Nº 28296. (2006). Art. II.

[21] Ídem.

[22] REGLAMENTO NACIONAL DE EDIFICACIONES. (2014), Norma A.140 "Bienes culturales inmuebles", Artículo 4.

[23] MINISTERIO DE CULTURA DEL PERÚ, Portal web: Glosario.

[24] Ídem.

[25] MUÑOZ, Salvador. (2003) "Teoría contemporánea de la restauración", Ed. SINTESIS, Vallehermoso, Madrid. p. 91 / CARTA DE CRACOVIA (2000), Principios para la conservación y restauración del patrimonio construido. p. 5.

[26] MUÑOZ, Salvador. (2003) "Teoría contemporánea de la restauración", Ed. SINTESIS, Vallehermoso, Madrid. p. 107.

[27] HOLLAND, Jhon. (1995). "El orden oculto de como la adaptación crea complejidad", México, FCE.

[27] GAUSA, GUALLART, MULLER (2001). "Diccionario Metápolis de Arquitectura Avanzada" 1era edición, editorial Barcelona, España.

[27] Ídem.

[30] BARAÑANO, Ascensión (2007). "Diccionario de relaciones interculturales: diversidad y globalización". Editorial Complutense, Madrid.

[31] HADEN, William (2008). "Diccionario completo de términos de bienes raíces explicados en forma simple: lo que los inversores inteligentes necesitan saber". Atlantic Publishing Group. Inc.

Resumen

La búsqueda de la fórmula perfecta para intervenir en entornos históricos ha sido una constante quimera a lo largo de la historia. En nuestro país, mucho se ha debatido sobre las limitantes, la normativa y los tratados internacionales en pro de la defensa del patrimonio edificado. Sin embargo, esta cuestión se ve reducida cuando el Centro Histórico crea su propia vida a partir de la aparente pérdida de ciudad o del creciente caos inminente y se desarrolla en medio de carencias, necesidades y ausencia de autoridades. En este escenario, los tradicionales métodos de intervención ya no alcanzan para abarcar este nuevo entorno en el que se desarrolla el Centro Histórico y que cada vez más desbordan los límites del urbanismo tradicional.

El presente proyecto de tesis pretende aportar en esa búsqueda consciente por ampliar los conceptos tradicionales en materia de intervención del patrimonio edificado, basados en nuestro propio contexto contemporáneo y recurriendo a autores que involucran el estudio de la disciplina desde distintos campos académicos para llegar a entender la complejidad de intervenir en los centros históricos desde su propia singularidad. La elaboración del proyecto de Restauración de la Quinta Santa Teresita y su adaptación para Complejo de Uso Mixto, se basa en la metodología de la *"Restauración Objetiva"* (González A., 1998) como postura de intervención monumental, considerando el triple carácter del monumento: arquitectónico, documental y significativo. Así mismo, el criterio proyectual se extrae de la conceptualización de los conceptos de *"la infiltración"* y *"arquitectura abierta"* desarrolladas por la oficina vienesa Coop Himmelb(l)au, donde en conjunto se sugiere el abordaje hacia una reinterpretación cualitativa de los valores históricos del monumento y al significado del

objeto construido en el paisaje histórico urbano. El uso y programación definidos se contemplan en esta misma directriz, utilizando la estrategia de usos mixtos para garantizar la rentabilidad de la propuesta.

El resultado de la investigación muestra la integración y relación de las directrices teóricas propuestas en una reinterpretación de los valores potenciales del objeto histórico para generar una arquitectura intrusa pero cómplice, capaz de crear un lenguaje arquitectónico propio y contemporáneo en armonía con todas las épocas del monumento. La finalidad es que mediante la propuesta se pueda aportar al fortalecimiento y prevalencia de la imagen de la ciudad, entregando una nueva lectura arquitectónica del monumento con la cual fortalecer los lazos de pertenencia de los sujetos patrimoniales en nuestro contexto contemporáneo. La propuesta se ubica en el distrito del Rímac que forma parte del Centro Histórico de Lima y abarca específicamente el lote de la Quinta Santa Teresita (Av. Pizarro con Jr. Paita) en un área de 2851 m². La elección del lote responde a su estratégica ubicación en uno de los distritos menos favorecidos de Lima y a sus características de valor histórico similares a una cartera de más de 400 monumentos sin clasificar en el distrito. De esta manera, se pretende volver la mirada al centro, al origen y a los más olvidados en una estrategia por generar plusvalías en favor de la ciudad de todos.

Palabras clave: entorno histórico, patrimonio edificado, centro histórico, monumento, intervención monumental, restauración objetiva, infiltración, arquitectura abierta, reinterpretación, uso mixto, paisaje histórico urbano, sujeto patrimonial, objeto patrimonial, plusvalía.

Abstract

The search for the perfect formula for intervening on historical sites has been a constant illusion throughout the history. In our country (Perú), a lot has been discussed about the criteria, regulations and international conventions for the defense of built heritage. However, this issue moves to the background when the Historic Center creates its own type of life from the apparent loss of the city or the imminent growing chaos and develops between limitations, needs and absence of authorities. In this context, the traditional approach about intervention is no longer enough to embrace this new environment in which the Historic Center is developed and that increasingly exceed the limits of traditional urbanism.

This thesis aims to contribute in this conscious search to expand traditional concepts in the area of built heritage intervention, based on our own contemporary context and using authors that include the study of the discipline from different academic fields to get to understand the complexity of intervening on historical centers based on their own singularity. The Restoration Project of the Quinta Santa Teresita and its adaptation as a Mixed Use Complex, is based on the "*Objective Restoration*" methodology (González A., 1998), which considers the triple function of the monument: architectural, documentary and significant. Likewise, the project criteria is extracted from the conceptualization of the concepts of "*infiltration*" and "*open architecture*" developed by the viennese office Coop Himmelb(l)au; where altogether is suggested the approach towards a qualitative reinterpretation of the monument's historical values and the meaning of the constructed object in the urban historical landscape. The use and programming defined are contemplated in this same guideline,

using the mixed use strategy to guarantee the profitability of the proposal.

The result of the research demonstrate the integration and relationship between the theoretical guidelines proposed in a reinterpretation of the potential values of the historical object to generate an intrusive but complicit architecture, capable of creating an own architectural language and contemporary in harmony with every time of the monument. The purpose is that through the project it can contribute to the strengthening and prevalence of the image of the city, delivering a new and particular architectural view of the monument, with which to strengthen the bonds of belonging of the patrimonial individual in our contemporary context. The project is located in the district of Rimac which is part of the Historic Center of Lima and specifically covers the lot of the Quinta Santa Teresita (Av. Pizarro with Jr. Paita) in an area of 2851 m². The choice of the lot corresponds to its strategic location in one of the less favored districts of Lima and its characteristics of historical potential similar to a portfolio of more than 400 unclassified monuments in the district. In this way, it is intended to look back to the center, to the origin and the most forgotten ones in a strategy to generate capital gains in favor of the city of everyone.

Keywords: historical site, built heritage, historic center, monument, monumental intervention, objective restoration, infiltration, open architecture, reinterpretation, mixed use, historic urban landscape, patrimonial individual, patrimonial object, capital gain.

Capítulo I El problema

1.1 Planteamiento del problema

La UNESCO (1982), define como cultura al *“conjunto de los rasgos distintivos, espirituales y materiales, intelectuales y afectivos que caracterizan una sociedad o un grupo social”*. Esta amplia definición fortalece el concepto de cultura entendida como el conjunto de conocimientos que le permite a una persona desarrollar un juicio crítico. En el Perú somos portadores de una diversidad cultural en nosotros mismos; somos uno y múltiples a la vez. Esta diversidad consolidada en los siglos coloniales, procede de las raíces andinas, prehispánicas e hispánicas, y cumple un papel protagónico en el desarrollo social e intelectual del hombre. Sin embargo, si bien existe cierta certeza que reconoce este legado, el reconocimiento general por parte del común de la gente es todavía indiferente, pues se trata de la sensibilidad del grupo para generar juicios de valor y con esto, establecer lazos de identidad.

Uno de los principales aspectos del Centro Histórico de Lima, es su legado patrimonial bajo esta salvaguardia mundial. En 1991, la UNESCO instituyó los límites del Centro Histórico como *“Patrimonio Cultural de la Humanidad”*, con lo cual se estableció una primera limitante respecto al interés de prioridad e intervención por parte de la UNESCO. El resultado se evidencia en dos zonas administrativas del Centro Histórico de Lima: El Rímac y El Cercado de Lima. En efecto, si bien las formas desordenadas de ocupación de suelo han producido condiciones de alojamiento precario tanto en El Cercado como en El Rímac, es en esta última donde se evidencia en gran medida la marginalidad por factores políticos de intervención. Según el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD), mediante un informe del año 2005, declaró que al menos el 96% de las viviendas pertenecientes, en muchos de los casos, al ámbito patrimonial se encontraban en peligro de derrumbamiento. Cifra alarmante, ya que

de acuerdo a la Municipalidad Distrital del Rímac, en el distrito se encuentra casi el 40% de monumentos del Centro Histórico de Lima.

Una lectura del Plan Maestro del Centro Histórico de Lima al 2025 permite reflexionar en las formas establecidas por parte del gobierno, en la intervención de las zonas monumentales de toda el área declarada patrimonial. Las actuaciones se fundamentan en la intervención prioritaria de tratamiento en zonas seleccionadas por su rol político, financiero, comercial y turístico, bajo una visión de consolidar el uso y rol metropolitano. Es decir, desde la función de sus espacios estratégicos y de interés. Además se establecen acciones de tratamiento y renovación urbana bajo un enfoque aparentemente más social que monumental, al señalar acciones de destugurización de viviendas y prevención de desastres. Es decir, se observa una problemática de intervención de viviendas bajo un enfoque de vulnerabilidad.

Especialmente en El Rímac, a diferencia del despegue que ha tenido El Cercado en materia de inversión y políticas públicas; el crecimiento espontáneo y la gran demanda habitacional se expresa en el hacinamiento, la sobreutilización del espacio y la exagerada subdivisión, produciendo inmuebles de baja calidad arquitectónica, desorden y peligro inminente de colapso estructural. El resultado se evidencia en el apropiamiento ilegal y el inevitable uso de los edificios históricos como viviendas y comercios improvisados. La evidente alteración de la imagen de la ciudad y su posible pérdida de un buen número de monumentos inclasificados -de ningún interés político o financiero-, son los principales factores por los cuales es necesaria la formulación de propuestas consensuadas que reduzcan el impacto.

El interés por conservar los objetos de valor histórico, parte de un compromiso mundial que se ha visto reflejado en las convenciones que han intentado orientar las actuaciones sobre el patrimonio edificado, todavía desde una postura *conservacionista* ^[32] -desde la perspectiva de Sola-Morales (1982)-, aunque cada vez más *“abierta”* ante los nuevos comportamientos, realidades y necesidades que trae consigo el acelerado siglo XXI.

Durante el apogeo del movimiento moderno, un aspecto importante de nuestra conciencia de cultura –o de nuestra forma de entenderla–, según Riegl (1903, p.15), se encontró en el testimonio de temporalidad que un objeto ofrecía.^[33] Es decir, se entendía el valor del objeto mientras más años “sobrevivía”. Es así, que durante muchos años las directrices mundiales de los lineamientos de actuación sobre el patrimonio, han estado orientados hacia el *conservacionismo* como una manera de enfrentar una crisis de abandono y alteración de los objetos de valor cultural.

La primera intención de formular enunciados universales para la actuación de la disciplina, se trató en la Carta de Atenas (1931) y la Carta de Venecia (1964), donde se establece, la reutilización como política de reanimación, precisamente desde un aspecto *conservacionista* de actuación con el patrimonio edificado. Para Solá-Morales (1982, p.21), estas actuaciones intentan mantener por sobre todo las apariencias del objeto preexistente, lo cual ha llevado a una situación dramática de una *“manipulación y desorden sobre las arquitecturas históricas hechas con ausencia de todo criterio de arquitectura”*. Sobre todo entendiendo desde su percepción, que los problemas de la intervención del patrimonio edificado deberían responder directamente a los problemas de su arquitectura, desde la arquitectura y no solo desde el deseo de conservar sus formas estilísticas.

Al respecto, las convenciones universales más recientes como la Carta de Viena (2005), destacan una adecuación del sentido de la conservación, en las que se precisa prestar cada vez más atención a los problemas actuales y sus alternativas. Un punto indispensable de quiebre entre la forma del pensamiento tradicional y contemporáneo sobre la disciplina de intervención monumental, radica en considerar el objeto y su entorno como parte indisoluble uno del otro, y por lo tanto el objeto como *reactivo* de sus condiciones ambientales.^[34] Otro aspecto es el de reconocer la propia arquitectura sobre lo construido, como componente constituido y de igual valor al objeto patrimonial, bajo una nueva lectura contemporánea del conjunto.

De alguna manera, este acercamiento al patrimonio edificado refresca los tradicionales métodos de actuación de la disciplina. Sin embargo, esta todavía mantiene un carácter de principio universal, lo cual, según la visión de Muñoz (2003, p.175), debería adaptarse de manera individual a cada caso en particular: *“la Restauración de tal objeto en tal circunstancia”*. Ya Solá-Morales (1984, p.58), había hablado de que la *“crisis cultural era una crisis de modelos universales”*; por lo tanto, conscientes de vivir en un contexto cada vez más amplio, donde las identidades se personalizan y se hacen cada vez más diversas, los últimos alcances teóricos sobre la disciplina coinciden en que los instrumentos y métodos utilizados para la intervención del patrimonio edificado en la actualidad, deberían responder tanto a la situación cambiante actual como a sus propios problemas arquitectónicos. De acuerdo a Byard (2005, p.13), esta actuación origina que *“la nueva arquitectura agregada a la vieja”*, genere una necesidad de cambio, *“creando una nueva y combinada identidad, expresada en nuevos significados”*. Byard habla también de la combinación de tres tipos de valor: *“el valor recibido, el valor agregado y el valor generado”*. De esa manera se entiende el proyecto de intervención como un dispositivo de actuación, ya alejado de las consideraciones estilísticas o formales de la preexistencia, si no como un instrumento que puede responder a las dinámicas del territorio actual, desde su misma lógica compleja.^[35]

Definitivamente, las características del entorno histórico de Lima, desde los procesos de limitación institucional y crecimiento espontáneo hasta sus aspectos de vulnerabilidad, son solo una muestra de la complejidad que representa intervenir en los entornos históricos de estas características hoy en día. En ese sentido, como *usuarios privilegiados*^[36] desde la perspectiva de Muñoz (2003), es preciso intentar encontrar un equilibrio entre las nuevas formas de acercarse a la disciplina, pero en un sentido respetuoso. Según Moneo (2010, p.16) este equilibrio debería realizarse *“desde una visión de continuidad mediante el proyecto arquitectónico sobre la preexistencia”*, entendiendo que las actuaciones que se realizan hoy se

deberían dar sobre situaciones específicas y serán solo un aporte transitorio pero fundamental en la *continuidad* de lo construido.^[37] De ahí el desafío que significa intervenir mediante el proyecto en los objetos patrimoniales y su entorno, especialmente en contextos de emergencia como el caso de Lima, que exige desde sus dinámicas complejas soluciones “inteligentes” para procesos dinámicos “inteligentes”^[38]; ya alejados de las tradicionales formas de actuación conservadora de la disciplina, pero simultaneando ésta acción con el respeto del paisaje histórico heredado y con el propio paisaje urbano.

1.2 Objetivos

1.2.1 Objetivo general

Realizar un proyecto de Restauración en la quinta Santa Teresita del Niño Jesús, ubicada en la Av. Francisco Pizarro N° 198 y Jr. Paíta N° 426, distrito del Rímac; bajo un enfoque de *adaptación* a un Complejo de Uso Mixto, como estrategia operativa de intervención contemporánea sobre el patrimonio edificado.

1.2.2 Objetivos específicos

1. Identificar los comportamientos y dinámicas de uso de los sujetos patrimoniales de la quinta Santa Teresita, tanto con el patrimonio edificado como con su entorno histórico.
2. Realizar el levantamiento arquitectónico del estado actual y evolución de la quinta Santa Teresita, como contribución en el conocimiento histórico del monumento ante sus posibles actuaciones operativas futuras.
3. Concebir el mecanismo de usos mixtos como estrategia de usos para la sostenibilidad del proyecto de arquitectura.
4. Demostrar la relación del enfoque de *adaptación* y sus mecanismos proyectuales como estrategia operativa y de diseño sobre lo construido.

1.3 Alcances

El presente proyecto tiene como alcance la estructuración de una propuesta de intervención monumental que permita articular los lineamientos normativos vigentes de la disciplina, con el proyecto contemporáneo del objeto nuevo sobre lo construido. La alternativa se trabaja, entendiendo la singularidad contextual del objeto patrimonial y las características de su entorno histórico ubicado en la ciudad de Lima.

La propuesta busca entregar una lectura contemporánea del objeto construido, mediante la reinterpretación de sus valores históricos y la concepción de un Complejo de Uso Mixto, en dirección a contribuir con la vigencia del monumento en el presente y demandante mundo globalizado. Esta acción incluye el respeto de las características esenciales del monumento, así como de las aportaciones ya consolidadas de sus distintas etapas de vida, como una contribución en el ciclo vital del mismo.

1.4 Limitaciones

Como limitante se presenta la ausencia de conceptos objetivos y determinantes en las restricciones de la normativa nacional, presentando todavía una visión tradicionalista de conceptos subjetivos que direcciona el desarrollo del proyecto de arquitectura nueva sobre lo construido, hacia un limbo de interpretaciones personales.

Asimismo, se identifica la escasez de información registral y de propiedad del monumento, así como de antecedentes legales respecto al saneamiento físico legal de la propiedad.

Por otro lado, se observa la ausencia de proyectos afines para edificaciones de similares características y ejecutados en la ciudad de Lima, las cuales funcionarían como elementos referenciales directos para el proyecto a realizar.

1.5 Justificación

El proyecto pretende aportar no solo en el fortalecimiento y prevalencia de la imagen de la ciudad, sino también realizar una

inserción de tiempo en la *continuidad* del monumento, de manera que se garantice la revitalización de sus valores de uso y funcionamiento. Con esta actuación se pretende entregar una *nueva lectura* del monumento, con lo cual fortalecer los lazos de identificación y pertenencia de los sujetos con el objeto patrimonial; insertando la obra nueva como un aporte de nuestra época al ciclo histórico del monumento.

El proyecto se realizará con la finalidad de mejorar la calidad de vida de los sujetos patrimoniales existentes y la atracción de potenciales usuarios con la promoción de actividades de uso mixto en la zona: vivienda, cultural y comercial; reavivando así, un sector marginado del entorno histórico de la ciudad de Lima. Así mismo, con la recuperación del interés por “volver al centro”, se aspira aportar en la construcción de la cultura del conocimiento de los habitantes con el patrimonio edificado, especialmente con la zona menos favorecida de sus límites patrimoniales: El Rímac.

[32] Solá-Morales, se refiere a la conservación como un estereotipo generado por las teorías de Camilo Boito y la difusión de la Carta de Atenas (1931), corriente que malentende la intervención del patrimonio edificado como una actuación superficial de “intervención mínima” y una actitud en el fondo evasiva y distante de la arquitectura. Gonzales (1998), aclara el término exponiendo que la conservación es válida posterior a la Restauración, y no como una actuación autónoma o independiente de ésta última. GONZALES, Antoni (1998), “La restauración objetiva”, p.57.

[33] Riegl desde la perspectiva de la psicología de masas, advierte que para el ciudadano el valor primero de la cultura urbana era la perfección acabada de la nueva producción edificada, es decir, adquiriendo valor en la medida que ofrecían un desafío al paso del tiempo y una permanencia en su forma, color y acabado. Este comportamiento subjetivista para Riegl, encuentra una satisfacción estética básica en la alternancia entre arquitectura nueva y vetusta. RIEGL, Aloïs (1987), “El culto moderno a los monumentos” p. 22.

[34] Entendiéndose *reactivo* como la producción de una alteración en el soporte existente del objeto y su conformación estructural y sistémica, por las características y necesidades de las condiciones ambientales que lo albergan.

[35] Los componentes físicos y espaciales de las dinámicas del territorio actual, también responden a lógicas complejas, que son estudiados bajo la teoría del caos. LUDEÑA, Wiley (2003), “Ur{b}es: Revista de ciudad, urbanismo y paisaje. Leticia, urbanismo y teoría del caos. Fragmentos y poética” p. 185.

[36] Muñoz hace referencia a los expertos como usuarios privilegiados, por no perder la condición de sujetos patrimoniales pero con la diferencia de poder actuar sobre el patrimonio edificado desde una condición privilegiada. Esta condición no significa caer en “*el argumento de la genialidad o la banalización*”, ya que ante todo se mantiene su carácter de sujeto o actor. MUÑOZ, Salvador (2003), “La teoría contemporánea de la Restauración”, p. 174.

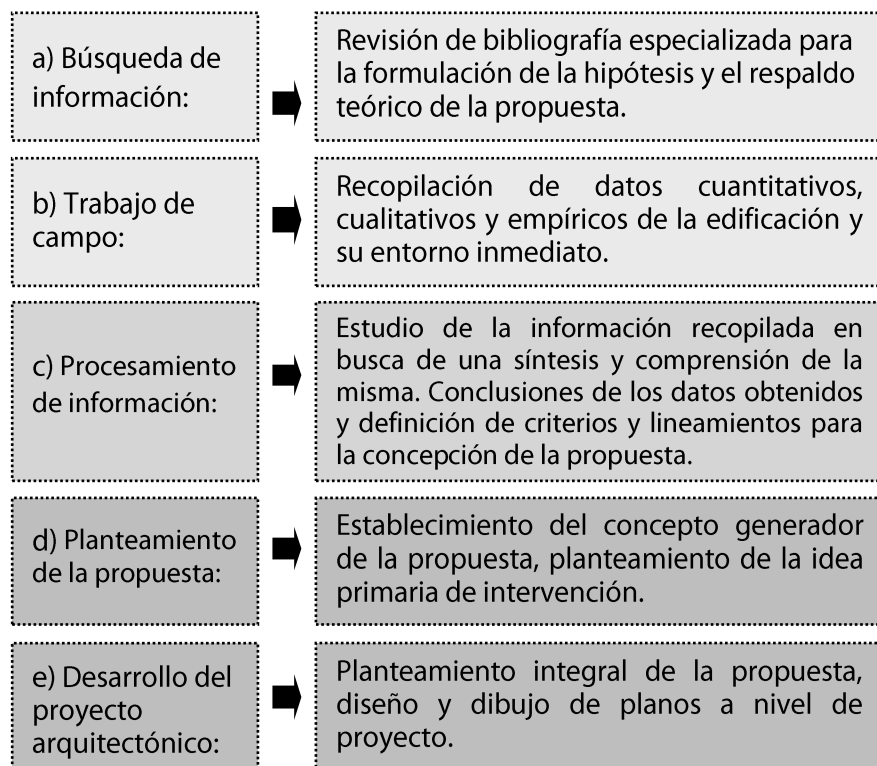
[37] Moneo se refiere a la *continuidad* como una noción que entiende tanto la ciudad como sus componentes bajo una lógica de permanencia. Siendo nuestro presente un legado que hemos recibido y debemos transmitir a los que nos sucederán, el sentido de continuidad es una condición imprescindible de los objetos patrimoniales. MONEO, Rafael (2010), “Construir lo construido: Pasado Presente”, Arquitectura Viva Nº 110, p. 15.

[38] El término “inteligente” desde la teoría del caos, referido a las nociones que reconocen el comportamiento de organismo vivo de los agentes que conforman un sistema complejo. Ídem nota [35].

Capítulo II Materiales y métodos

2.1 Método de la investigación

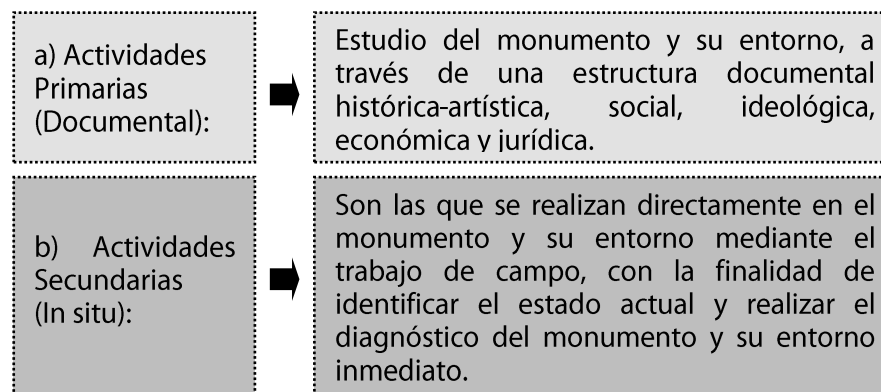
El presente proyecto se encuentra enmarcado dentro del tipo de investigación denominada: *"Investigación Proyectiva"*. Según Hurtado y Toro (2001, p.311), estas se definen como *"aquellas investigaciones que conducen a inventos, programas, diseños o a creaciones dirigidas a cubrir una determinada necesidad."* El proceso a seguir durante el desarrollo de la investigación, se plantea de la siguiente manera:



2.2 Diseño de la investigación

La presente investigación es mixta: documental y de campo, ya que de acuerdo a los objetivos propuestos, se recopila información mediante la consulta de distintos documentos (libros, publicaciones, registros), así como del lugar de estudio.

Por otro lado, para la elaboración del proyecto se procederá a desarrollar el método científico, partiendo de técnicas de investigación de campo, documentales y documentos bibliográficos, que permitirán el reconocimiento de la quinta Santa Teresita y su entorno, de manera sistemática, controlada y objetiva. El procedimiento se desarrollará mediante las siguientes actividades:



2.3 Técnicas e instrumentos de recolección de datos

Considerando los objetivos planteados en el presente estudio, se utilizará una serie de técnicas e instrumentos de recolección de información, con la finalidad de alcanzar los objetivos.

Las técnicas e instrumentos se encuentran descritas a continuación:

a) Revisión Documental	b) Visitas de Campo	c) Entrevista Estructurada
Se utiliza para la obtención de información proveniente de textos, literatura especializada y documentos elaborados por expertos en el área de estudio, así como de normativa nacional e internacional, lo cual se utiliza como fundamento para la elaboración de las bases teóricas y referenciales.	Se realizan visitas al lugar y al objeto de estudio con la finalidad de obtener datos referentes al mismo, donde se contemplan directrices como: ubicación, contexto social-urbano, estado físico actual, imaginarios urbanos y otros factores que lo componen. Aunado a esto, esta técnica se utiliza para realizar el levantamiento arquitectónico del monumento.	Se utiliza ésta técnica con la finalidad de obtener información tanto de los sujetos patrimoniales de la quinta y su entorno inmediato, como de las autoridades responsables del Municipio Distrital y Metropolitano. Mediante el empleo de esta técnica, se podrán determinar las principales problemáticas funcionales, sociales y de habitabilidad del área de estudio.

Fundamentos funcionales (espaciales)	Fundamentos formales (diseño)
a) Información obtenida a través del análisis del levantamiento arquitectónico del monumento, para realizar el diagnóstico funcional actual. b) Información obtenida a través de las entrevistas realizadas a los sujetos patrimoniales, para identificar las dinámicas sociales-urbanas dentro y fuera del monumento. c) Exploración de usos complementarios al de vivienda, a través de la identificación de un programa de necesidades.	a) Comprensión del mecanismo de <i>adaptación</i> en objetos patrimoniales y sus aparatos de diseño. b) Los requisitos normativos para edificaciones de uso mixto. c) Los parámetros vigentes y aplicables de las recomendaciones internacionales para la intervención del patrimonio edificado. Los parámetros nacionales (Ordenanzas, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación y la Norma A.140 Bienes Culturales Inmuebles).

Las especificaciones técnicas de los espacios, medidas mínimas e instalaciones y de equipos, así como la distribución acorde a la funcionalidad de los mismos, serán propuestas de acuerdo a las normativas para espacios de tipo cultural, comercial y vivienda.

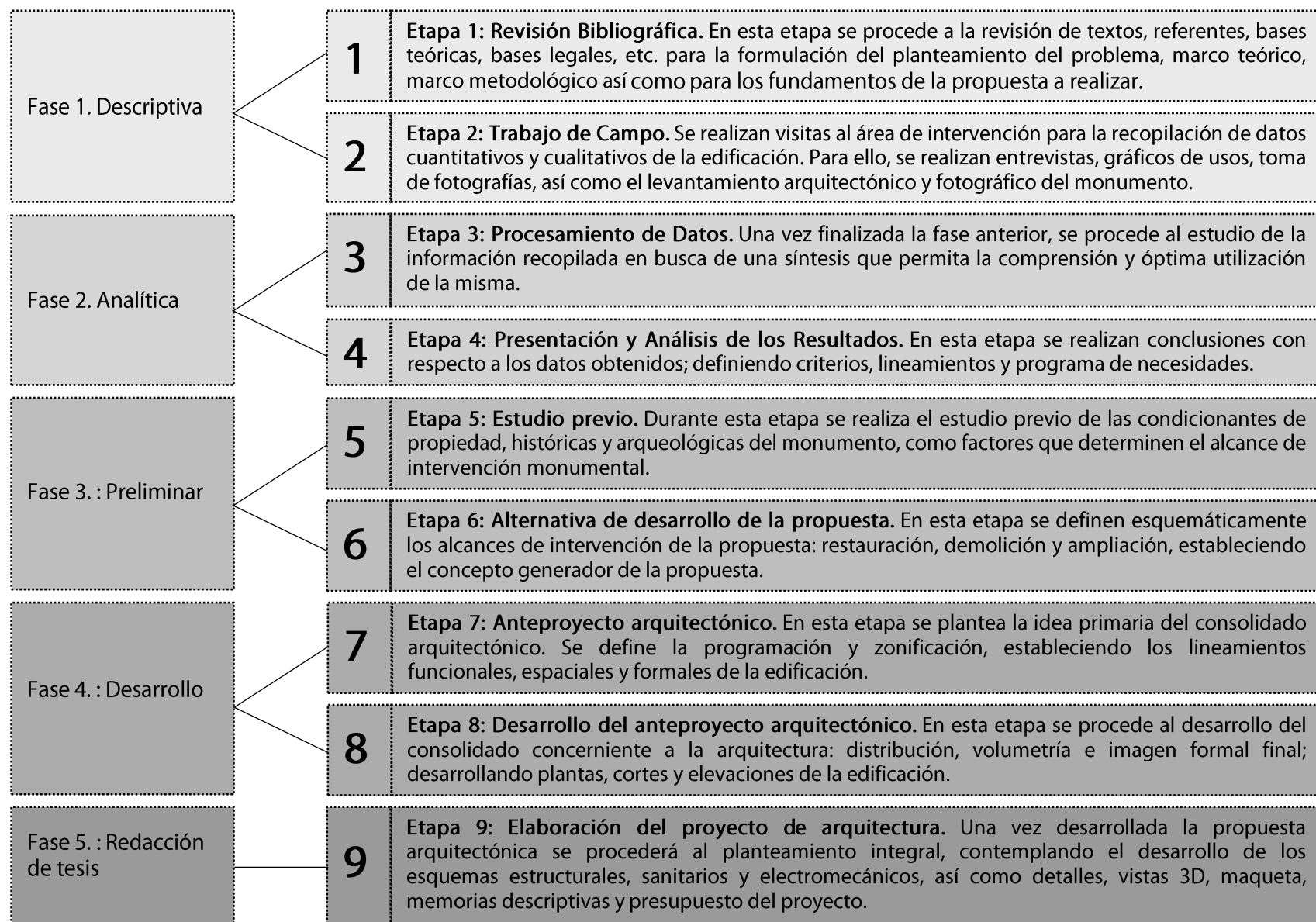
2.4 Técnicas para la formulación de la propuesta

Para la realización del proyecto arquitectónico se consideran los aspectos teóricos, legales, funcionales, espaciales y formales, los cuales determinarán el adecuado diseño de una edificación de estas características. La propuesta integral del Complejo de Uso Mixto se fundamenta en:

2.5 Plan de trabajo

2.5.1 Actividades

A continuación se detallan las fases de actuación de las actividades que conforman el plan de trabajo del proyecto de tesis; éstas se desarrollan en cinco fases, las cuales cuentan con nueve etapas en total:



2.5.2 Cronograma de actividades

A continuación se detalla el Cronograma de Actividades a desarrollar (Ver anexo 1), partiendo de la “Etapa 2” según el listado de actividades presentadas anteriormente para la realización del Proyecto de Tesis. El cronograma se organiza semanalmente, y se realiza durante los últimos meses del año 2017 e inicios del 2018. En total se consideran treinta y dos semanas para la culminación del proyecto y la presentación del Informe de Tesis.

CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES																																	
ACTIVIDADES		AGOSTO				SEPTIEMBRE				OCTUBRE				NOVIEMBRE				DICIEMBRE				ENERO				FEBRERO				MARZO			
		1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º
E T A P A 2	Levantamiento del perfil urbano.																																
	Identificación de flujo vehicular y peatonal.																																
	Identificación de imaginarios urbanos y manifestaciones culturales.																																
	Identificación del perfil del habitante.																																
	Levantamiento arqueológico del monumento.																																
	Levantamiento arquitectónico del monumento.																																
E 3	Estudio y síntesis de datos.																																
E T A P A 4	Planos de ubicación y localización.																																
	Planos de levantamiento y estado actual.																																
	Definición de criterios y lineamientos.																																
	Programación de necesidades espaciales.																																
	Predimensionamiento de espacios a desarrollar.																																
E 5	Conceptualización y búsqueda formal.																																
E 6	Toma de partido y postura teórica.																																
E T A P A 7	El entorno: Compromiso con el entorno inmediato.																																
	Arquitectura: Plantas.																																
	Arquitectura: Cortes y Fachadas.																																
	Estructuras: Esquema de refuerzo estructural.																																
E T A P A 8	Arquitectura: Detalles Constructivos.																																
	Estructuras: Nuevo sistema constructivo.																																
	Instalaciones Eléctricas: Esquema eléctrico.																																
	Instalaciones Sanitarias: Esquema sanitario.																																
y 9	Vistas 3D.																																
	Memorias descriptivas.																																
9	Metrado y Presupuesto.																																
	Desarrollo del Informe de Tesis.																																

Tabla 1: Cronograma de actividades. Fuente: Elaboración Propia

2.6 Presupuesto y financiamiento

2.6.1 El presupuesto

A continuación se presentan los recursos, bienes y servicios con los que se contará para el desarrollo del proyecto de tesis, así como el presupuesto e importe monetario que estos representan.

a) Recursos personales: Tesista, asesor, asistente de investigación.

b) Bienes:

DESCRIPCION	CANTIDAD	P. UNIT (S/.)	TOTAL (S/.)
Papel A4 80 gr.	1 Millar	25.00	25.00
CDs, USB	2 CDs/ USB	30.00	60.00
Útiles de escritorio: fólderes, minas, lapiceros, etc.	Global	15.00	15.00
Cámara fotográfica	01	150.00	150.00
Otros	Global	50.00	50.00
	Total	255.00	300.00

Tabla 2. Tabla de bienes. Fuente: Elaboración propia.

c) Servicios:

DESCRIPCION	CANTIDAD	P. UNIT (S/.)	TOTAL (S/.)
Internet	350 h	1.00	350.00
Luz	450 kwh	0.2767	124.51
Transporte	15 viajes	7.00	105.00
Viáticos	Global	30.00	30.00
Fotocopias	300 hojas	0.10	30.00
Teléfono	Global	35.00	35.00
Impresiones	300 hojas	0.30	90.00
Ploteos	100 láminas	5.00	500.00
Software	02	10.00	20.00
	Total	68.67	1284.51

Tabla 3. Tabla de servicios. Fuente: Elaboración propia.

d) Presupuesto general:

PARTIDAS Y SUBPARTIDAS	IMPORTE EN (S/.)
A. Recursos personales	
Honorarios del investigador	800.00
Asistente de investigación	400.00
B. Bienes	
Papel A4 80 gr.	25.00
CDs, USB	60.00
Útiles de escritorio: fólderes, minas, lapiceros, etc.	15.00
Cámara fotográfica	150.00
Otros	50.00
C. Servicios	
Internet	350.00
Luz	124.51
Transporte	105.00
Viáticos	30.00
Fotocopias	30.00
Teléfono	35.00
Impresiones	90.00
Ploteos	500.00
Software	20.00
Total	2784.50

Tabla 4. Tabla de presupuesto general.

Fuente: Elaboración propia.

2.6.2 Fuentes de financiamiento

Recursos propios: 100%.

Capítulo III Marco teórico

De acuerdo al Memorándum de Viena (2005), la intervención del patrimonio edificado en la actualidad, debería presentar tres directrices de desarrollo para una perfecta comprensión de los varios conceptos involucrados en la disciplina: La conservación, la arquitectura y la planificación. Entendiendo que cada precepto posee un significado propio pero igualmente relevante en la actuación de la disciplina, a continuación se procederá a desarrollar el marco teórico enfocado en el desarrollo de estas directrices y su relevancia para con el proyecto, para finalmente concluir con la postura teórica del mismo.

El desarrollo se estructura en los siguientes ejes:



3.1 Intervención del patrimonio edificado

De acuerdo a la definición de la Ley N° 28296, "Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación", se entiende como bien integrante del patrimonio cultural de la nación a *"toda manifestación del quehacer humano -material o inmaterial- que por su importancia, valor y significado paleontológico, arqueológico, arquitectónico, histórico, artístico, militar, social, antropológico, tradicional, religioso, etnológico, científico, tecnológico o intelectual, sea expresamente declarado como tal o sobre el que exista la presunción legal de serlo"*. En ese sentido, el patrimonio cultural puede entenderse como el conjunto de bienes tangibles e intangibles (físicos y espirituales) lo suficientemente relevantes como para constituir la identidad de un grupo humano. En otras palabras, el patrimonio cultural constituye una herencia valiosa acumulada a lo largo del tiempo, creada a partir de los

aportes creados por cada generación transitoria. Según la definición de Cárdenas (1998), el patrimonio cultural engloba toda forma de expresión cultural de las comunidades humanas, desde los exponentes del patrimonio edificado, urbano y los objetos de arte, hasta las costumbres y prácticas culturales.

A través de los años, la concepción de la valoración del patrimonio cultural ha evolucionado hasta poder señalar, desde la perspectiva de Fajre (2005), que hoy en día la sociedad ha comenzado a comprender el valor de los bienes culturales como parte importante en la construcción y el fortalecimiento de la identidad de una comunidad. De acuerdo a Fajre (2005), aunque esto viene ocurriendo en las últimas décadas, todavía existe una faceta poco profundizada: el potencial de los bienes de valor patrimonial como dinamizador de recursos, generador de empleo y como desarrollo económico. Bajo una perspectiva de utilizar el patrimonio como clave para preservar la identidad frente a los acelerados procesos de globalización (ya que este constituye un capital generado por el conjunto de la sociedad), es vital desde su percepción, no solo su protección sino también su incorporación en la totalidad de los aspectos referentes al desarrollo social y económico de una sociedad.^[39]

Entonces se desprende de su análisis, la relevancia de la disciplina de intervención del patrimonio edificado, ya que representa uno de los bienes visibles más cercanos a la vida cotidiana (arquitectura) y por lo tanto, es propenso a modificarse o desaparecer. En ese sentido, como interesados en la actuación sobre el patrimonio edificado, es importante comprender el sentido vigente de la disciplina, dado que se trata de una especialidad en la que rigen múltiples alcances teóricos y en continua transformación.

Por lo tanto, en el presente apartado se desarrollará una revisión secuencial de las diferentes teorías de Restauración y las posturas *universales* de intervención monumental que han regido la actuación de la disciplina a lo largo de los años, para finalmente acercarnos a la Teoría Contemporánea de la Restauración y a la Restauración Objetiva, como posturas de intervención monumental que nos interesa destacar por su vigencia teórica.

3.1.1 Las teorías de Restauración y la crisis del modelo

La intervención del patrimonio edificado puede ser considerada una materia reciente comparada con otras teorías del ámbito científico. De acuerdo con Beatriz Kühl (2006, p.16), la preservación de los bienes culturales como la entendemos en la actualidad, comenzó a perfilarse más claramente en el siglo XV, momento en que las obras más antiguas perdieron el carácter utilitario y pasaron a tener una motivación cultural. En ese sentido, los estudiosos reconocen que *“a partir de finales del siglo XVIII la preservación va a sistematizarse, asumiendo de forma gradual una mayor autonomía y consolidándose como un campo disciplinar autónomo.”* Kühl (2006, p.16).

De acuerdo a Solá-Morales (1982, p.14), la preocupación por la intervención de los objetos construidos surge precisamente en el momento en que hay una consciencia de historia y de entender el hecho *“de que hay un pasado y un presente, y que las condiciones del pasado son diferentes de las del presente y por lo tanto la intervención las ha de tener en cuenta, a favor o en contra, para asumirlas o para distanciarse de ellas”*. Es entonces durante la época renacentista (S. XV y XVI), que se plantea la intervención como un problema que requiere una cierta forma de teorización.

Sin embargo es significativo señalar que a finales del siglo XIX y a inicios del siglo XX, el valor artístico se impuso al valor histórico y pasó a ser determinante para las interferencias restauradoras, según lo indica Alöis Riegl (1987, p.21), en su obra *“El culto Moderno a los Monumentos”*. Con el paso del tiempo, según el mismo autor, el valor artístico de los bienes patrimoniales adquirió más relevancia y se pudo ver materializado en principios como *“la mínima intervención, la distinguibilidad y reversibilidad”* Riegl (1987, p.21).

Estos principios responden a los paradigmas que hoy en día todavía justifican las intervenciones tradicionales en los objetos, cuyo campo de actuación no se refiere a los de las obras de arte sugeridos por la teoría, necesariamente.^[40] Catiostira (2009, p.12) observa que en las últimas décadas, la ampliación del campo del patrimonio ha agregado otros tantos valores, con lo cual las cuestiones patrimoniales

pasaron a ocupar un lugar de destaque sin precedentes, modificando significativamente las referencias respecto a lo que se quiere preservar, conservar y restaurar.

Sin embargo, tal como afirman Velleda y Ávila (2013, p. 45) es justamente a raíz del ensanchamiento del concepto de cultura que percibimos los hechos que se desarrollan en el espacio de tiempo comprendido entre finales del siglo XX y comienzos del siglo XXI, donde la teoría tradicional se convierte en herramienta limitada en cuanto a la justificación de las acciones aplicadas a la intervención de los bienes culturales.

Bajo ese contexto y solo a manera de revisión secuencial, se presentan a continuación las principales corrientes teóricas que han servido como base para el planteamiento de las directrices universales que han regido la disciplina (Ver pág. 12).

Precisamente, tomando como premisas los principios de los dos últimos autores (Giovannoni y Brandi), es que surge el primer documento internacional de protección del arte: La Carta de Atenas (1931). Sin embargo, si bien en esta convención se identifica un concepto de modernidad en su respeto con el ambiente; no será hasta la II Guerra Mundial que surge una “crisis” en el modelo ^[41], cuando se empieza a repensar la actuación de la disciplina por encontrarse ante condiciones de emergencia. Como indica Miriam Andrés (2016, p.15), precisamente a raíz de esta crisis en el periodo posguerra, se requiere una suerte de “reactivación” inmediata del territorio. Es así que la reconstrucción se consolida como una operación impuesta en respuesta a condiciones puramente sensibles.

Posterior a este periodo, se reanudan los intentos por consolidar unos principios universales, llegando entonces a la conclusión que la reconstrucción total no es la mejor vía para la actuación de la disciplina.

A continuación también se presentan las principales convenciones y sus principios surgidas a partir de este momento, a modo de una revisión informativa secuencial (Ver pág. 13).

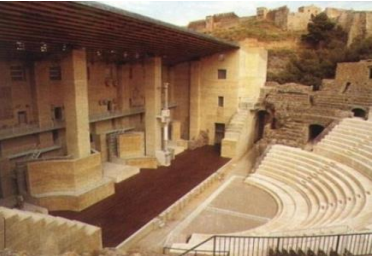
1814 - 1879	1819-1900	Siglo XIX	1836-1914	1873-1947	Siglo XX
Viollet-Le-Duc	Jhon Ruskin	Luca Beltrani	Camilo Boito	Gustavo Giovannoni	Cesare Brandi
Restauración estilística	Anti - restauración	Restauro histórico	Restauración científica	Metodología científica	Restauración crítica
Se trata del primer principio teorizado. Proponía restaurar en estilo, la cual pretendía rehacer y recuperar <i>"la forma ideal"</i> del edificio, basado puramente en las percepciones personales del restaurador de <i>"cómo debería ser la obra"</i>.  Reconstrucción de la fachada de la Basilique Saint-Denis. (1860).	En contraposición a la restauración en estilo, defendía la <i>"autenticidad"</i> histórica solo mediante la conservación para mantener la imagen romántica de la obra.  Templo de la Silbilla en Tívoli. Grabado de Piranesi. (1761)	Sugería la copia de la imagen original, encontrando fuentes documentales objetivas de apoyo e interpretando el reconocimiento de sus distintas etapas.  Reconstrucción del campanario de la Plaza San Marcos, Venecia (1912)	Propone la coexistencia de diferentes estilos dentro de un solo edificio, diferenciando lo antiguo del moderno a fin de eliminar cualquier tipo de falsificación histórica y dejando constancia documental.  Fachada de la Catedral de Santa María de Assunta, España.	Con intención de consolidar unos principios universales, se habla por primera vez de bases operativas de intervención mediante cinco formas de actuación: consolidación, recomposición, anastilosis, liberación y completamiento.  Basílica de Santa Sabina, Roma (1940)	A través de un proceso crítico, considera para la intervención, tanto los valores estéticos como su carácter histórico documental, pues cada monumento <i>"exige una forma de decisiones particulares"</i>. Los principios: originalidad, diferenciación, reversibilidad, compatibilidad material, caso a caso y mínima intervención.  Restauración del Teatro romano de Sagunto, España. (1986).

Tabla 5. Evolución de las teorías universales de Restauración
Fuente: Elaboración propia.

1964	1979	2000	2006
Carta de Venecia	Carta de Burra	Carta de Cracovia	Carta de Viena
Se introduce el concepto de "reversibilidad", el factor tecnológico y la importancia de la estructura de los monumentos. Otro aspecto fundamental es la incorporación de la condicionante al contexto y la ciudad y la introducción del concepto de "reutilización", como una idea de evitar que se produzca la degradación.	Indica un sentido de condicionamiento de la obra nueva, destacando la percepción de la imagen (forma). Es decir todavía se restringe y no se considera la agregación de los valores contemporáneos.	Se tiene una visión enfocada hacia la conservación como su principal objetivo. Expone que la conservación del patrimonio edificado debe ser llevada a cabo con el proyecto de restauración. Un aspecto "novedoso", se trataría de la recomendación en evitar la reconstrucción en estilo del edificio o de partes enteras del mismo.	El principal aporte de la convención se encuentra en su sentido de protección de la arquitectura contemporánea como parte del bien patrimonial, como una condición de reconocer la continuidad de tiempos, en un sentido adaptable. Otro aspecto fundamental se encuentra en la importancia del entorno o "Paisaje Histórico Urbano", mediante el cual se reconoce al objeto patrimonial dentro de un contexto en continuo cambio dinámico.

Tabla 6. Evolución de las convenciones universales de Restauración

Fuente: Elaboración propia.

Hasta aquí se han revisado los distintos principios universales para con la actuación de la disciplina. Si bien es cierto, algunos conceptos han quedado solo como alcances teóricos a través del tiempo, todavía hoy en día las normativas nacionales rigen sus parámetros en relación a conceptos como la conservación, la autenticidad, la reversibilidad, y en general, a un sentido genérico de protección con los objetos patrimoniales. Esta actuación de acuerdo a Solá-Morales (1982, p.21), ha llevado a una *“a una manipulación y un desorden sobre las arquitecturas históricas”*.^[42]

Un aspecto fundamental de la gestación de una nueva crisis en el modelo, de acuerdo a Muñoz (2003, p.173) se encuentra en el hecho de insistir en una operación específica de intervención, lo cual está llevando a repensar la disciplina desde aspectos individuales, entendiendo que existe una diversidad de culturas y cada objeto patrimonial responde a un contexto particular.

En ese sentido la Carta de Viena (2006), reluce el desafío de incluir un nuevo principio que incluya esta forma de comprender nuestra dinámica cultural actual, entendiendo desde la concepción de Solá-Morales (1984, p.56) que *“la crisis cultural es una crisis de modelos universales”*.

3.1.2 Principios universales de intervención monumental

Como se ha revisado hasta aquí, las teorías y principios universales han generado la creación de escuelas de distintas tendencias, las cuales todavía proponen actuaciones universales respecto a la acción de intervenir el patrimonio edificado.

Nuevamente y solo a manera de revisión, se resumen los principales parámetros y niveles de intervención universal para con la actuación de la disciplina, ya que algunos de estos todavía rigen el marco normativo de la actuación sobre el patrimonio edificado en nuestro país y es importante conocerlos antes de compararlos.

a) Preservar antes de restaurar: Antes de tomar cualquier decisión en cuanto a la integración de los elementos estructurales, de cerramiento u ornamentación, deberá

prevalecer el criterio de consolidar y preservar las partes originales tanto en esencia como en composición y funcionamiento. (Carta de Atenas, 1931).

b) Devolución o continuación de su uso primitivo: Se refiere específicamente a la no alteración conceptual o de cambio de uso. (Carta de Atenas, 1931).

c) Reversibilidad: Permite realizar intervenciones con tecnología y materiales contemporáneos que puedan ser utilizados en este momento, pero fácilmente diferenciados y removidos en el futuro. (Carta de Venecia, 1964).

d) No alteraciones espaciales: Implica no alterar el monumento en cuanto a sus dimensiones, proporciones y áreas originales, ampliando, agregando o eliminando ambientes que alteren la composición arquitectónica original. (Carta del Restauro, 1972).

e) No falsificación: Cuando sea necesario integrar elementos perdidos o deteriorados, es necesario evidenciar claramente las partes originales del inmueble, para no incurrir en la inclusión de falsos elementos que confundan y disfracen la originalidad del mismo. (Carta del Restauro, 1972).

f) No aislamiento del contexto: Ningún elemento arquitectónico, por muy extraordinario que sea, se puede dejar de mirar, medir y analizar sin su contexto, o desprenderlo de su entorno natural. Tal relación directa y exclusiva del contexto, deberá estar acorde a la realidad nacional y, en la misma medida, al contexto urbano inmediato. (Carta de Burra, 1999).

Como se observa, muchos de los conceptos tradicionales sugieren una interpretación subjetiva de los grados de intervención, por lo cual a manera de suplir esos vacíos conceptuales, durante los últimos años han surgido teorías que buscan equilibrar la actuación de la disciplina en nuestro cada vez más demandante y cambiante contexto actual, bajo nuevos enfoques de armonizar y establecer esclarecidos conceptos, con el fin de evitar recurrir a posturas subjetivas radicales o *“conflictos de interpretación”*^[43] (Solá-Morales, 1982, p.13).

3.1.3 La Restauración Objetiva

A finales del siglo XX, el arquitecto Antoni Gonzáles propone un método teórico denominado Restauración Objetiva (1998), comprometido con el Restauo Crítico de Cesare Brandi pero teniendo al objeto (el monumento) y sus necesidades objetivas por sobre la manera de pensar o sentir del sujeto restaurador (teorías, escuelas, doctrinas, etc). De ahí la denominación "objetiva" de la teoría, entendida no como un derivado de lo que comúnmente se conoce como *certeza o irrefutabilidad*, sino como perteneciente al objeto en sí, y donde prima por sobre todo, las necesidades físicas y del entorno humano del mismo.

En ese sentido, González (1998, p.26) define la Restauración como *"cualquier actuación sobre cualquier elemento del patrimonio arquitectónico que tenga como intención el garantizar o mejorar su estado de conservación, su uso o su significación y estima, siempre que no menoscabe los valores esenciales del objeto"*. Partiendo por esta definición, le entrega un concepto amplio y totalitario a la Restauración, alejada de los conflictos de interpretación que la oponen a las actuaciones puntuales como la reconstrucción, la reutilización, la rehabilitación el reciclaje y sus derivadas. Por lo tanto, definido el concepto, sugiere que los rasgos esenciales de la restauración son: la especificidad, la unidad, la historicidad y la diversidad de criterios. Por otro lado, según su perspectiva, los objetivos de la restauración deberían ser: Proteger el monumento, proteger el valor documental, proteger el valor arquitectónico, proteger el valor significativo, proteger la autenticidad y proteger la materia. Desde su concepción, el objeto guarda en sí todos estos valores que deben ser protegidos.

La Restauración Objetiva (1998) presenta dos principios fundamentales:

- a) Considerar el objetivo genérico de la Restauración protegiendo el triple carácter del monumento: arquitectónico, documental y significativo.

- b) Mantener la herencia tanto del objeto histórico como de la sociedad donde surgió, pero sin renunciar a un lenguaje arquitectónico propio y contemporáneo, y cuando sea necesario, efectuar adaptaciones a nuevos usos.

En ese sentido, la teoría plantea una metodología para alcanzar la Restauración Objetiva, denominándolo mecanismos o medios de restauración monumental. No obstante, González (1998, p. 57) resalta que los criterios de intervención ya no pueden ser tomados como una fase preconcebida, ya que la elección de las actuaciones se debería dar de acuerdo a la condición particular de cada caso, resaltando su *especificidad*.^[44] Es por lo tanto, importante prestar atención a todas las etapas de la metodología, que se resumen a continuación:

Etapa	Fase	Descripción
1. El conocimiento: de la compleja naturaleza del monumento y su entorno.	I. El pre-diagnóstico	Se materializa en un dictamen inicial sobre la naturaleza y problemática del monumento, basado en el reconocimiento y el estudio de la documentación ya disponible (publicaciones y archivos) y en la reflexión sobre las circunstancias que han dado lugar a la actuación.
	II. El diagnóstico	Análisis histórico: Estudio del monumento. Estudio histórico-constructivo Estudio histórico-artístico Estudio de síntesis del análisis histórico Memoria general del análisis histórico Análisis material: Estudio geométrico-formal y estudio físico-constructivo. Memoria general del estudio físico-constructivo Análisis sociológico: Referido a los aspectos sociales.
2. La Reflexión: en la que se plantean los objetivos, fines y criterios que guiarán la actuación. Uno de los fines de la etapa de reflexión es fijar los criterios de la intervención posterior, especialmente los rasgos esenciales del proyecto arquitectónico.	III. La evaluación del objeto	Se debe definir y ratificar el interés del monumento, haciendo la mayor cantidad de preguntas: ¿Cómo fue? ¿Cómo es? ¿Qué se le pide? ¿Cómo ha de ser?
	IV. La programación de la actuación	a) Definir el “Proyecto de Uso”, donde se justifican los posibles usos. b) Definir el “Estudio previo del Proyecto”, en términos técnicos y económicos. c) Definir los criterios de intervención, siendo el objetivo el que determina el criterio de intervención y no la filosofía o la escuela restaurativa. • La reconstrucción: Considera que la restauración siempre es reconstrucción parcial, siendo el único parámetro para su justificación, el valor arquitectónico, documental y significativo del monumento. • La eliminación: La reconstrucción como sinónimo de restauración supone siempre eliminación. El reto está en distinguir y resolver el conflicto entre la permanencia de las superposiciones. • Las adiciones: Considera que la actuación más correcta será que las adiciones expresen con claridad su diacronía con las fábricas preexistentes. • La reversibilidad: Entendiendo que debemos procurar que nuestra actuación pueda enmendarse si más adelante comprobamos que no fue correcta o es mejorable. Y que sea enmendable lo más fácilmente posible. • Las ruinas: Monumentos que solo conservan uno o dos de sus valores esenciales y han perdido en gran parte su condición arquitectónica. • Las lagunas y la reintegración: El monumento es documento y arquitectura, y la restauración no puede enfatizar un aspecto en detrimento del otro. • La intervención mínima: No hay que hacer más de lo que es estrictamente necesario, esto no lo pueden definir las cartas ni las teorías universales; lo define cada caso, a partir del conocimiento del objeto.

3. La Intervención: Actuación de las obras de Restauración, materializados en soluciones técnicas y de diseño arquitectónico.	V. El proyecto	Se entiende como un conjunto de decisiones proyectivas, iniciadas a partir de los resultados, diagnóstico y las conclusiones de la evaluación y programación. Basados en esto y lo normativo, se debe plantear la traducción de los criterios en “mecanismos de intervención” y diseño. El proyecto de Restauración: a) El proyecto como documento: O el conjunto de escritos, cálculos y dibujos, aunando una mayor complejidad de la memoria general. b) Los tipos de documento de proyecto: Como previos o complementarios, pueden convenir documentos proyectivos muy diversos, bien por ser estrictamente necesarios en la secuencia general de la fase o por intervenir profesionales especialistas multidisciplinares. c) El contenido del proyecto: De acuerdo al criterio predeterminado y los mecanismos de intervención previstos, el proyecto ha de formalizar las soluciones genuinamente constructivas y prever su relación con los trabajos complementarios que fueran necesarios.
	VI. La ejecución	Los principales criterios a considerar para la ejecución son: • La elección del constructor • El acondicionamiento del monumento (para la obra) • Eliminaciones y desmontajes • Los trabajos constructivos • Los trabajos complementarios
	VII. El seguimiento	Realizar la documentación de los trabajos realizados.
	VIII. La participación	• La participación en el proceso • La visita didáctica • La inauguración genuina • La participación de los resultados
4. La Conservación preventiva: Entendida como una actuación posterior a la restauración.	IX. Custodia y divulgación	• La custodia del monumento • La custodia de la documentación • La divulgación
	X. Verificación y prevención	• Los estudios de verificación • El estudio “After Ten” (después de diez años) • Los estudios de prevención
	XI. El mantenimiento	• Trabajos de mantenimiento • Mantener lo restaurado

Tabla 7. Metodología de la Restauración Objetiva
Fuente: La restauración objetiva (1998), Antoni González.

En ese sentido, la importancia de la teoría radica en admitir no solo los valores arquitectónicos del monumento, sino también su significado y valor documental. Acción que en la convención pocas veces se había tomado en cuenta o no estaba del todo clara, al confundir el valor del patrimonio edificado con los demás objetos de restauración. Esta triada se complementa con la importancia del entorno físico y social del objeto de restauración, resultando en una metodología de proyecto que responde a las necesidades propias del monumento, entregando un resultado acertado y específico.

3.1.4 La Teoría Contemporánea de la Restauración

La Teoría Contemporánea de la Restauración (2003) de Salvador Muñoz, fundamenta sus bases de actuación en un análisis crítico de los tradicionales conceptos que todavía rigen la disciplina y una forma de “revolución” de repensar los mismos para entender la verdadera dimensión de la Restauración. Para esto, Muñoz establece cuatro pilares:

- a) La autenticidad: Como un rasgo subjetivo, ya que todos los objetos son auténticos por el hecho de existir. Lo que puede ser auténtico o falso es lo que los sujetos piensan sobre ellos, sus ideas, creencias, juicios; no los objetos, nunca la realidad. Cuando eso ocurre, se produce “una falsa identificación” o un “malentendido perceptivo” (Eco, 2000). Algo es falso en virtud de su pretensión de identidad.
- b) La objetividad: Entendida como un rasgo impuesto de carácter absoluto, sobre una presunción de verdad absoluta. Fundamenta su posición indicando que cualquiera sea el momento de la historia del objeto que se escoja como “estado de verdad”, se está haciendo una elección que tiene un carácter subjetivo, fruto de un estado de opinión en concreto. En ese sentido para Muñoz, hablar de objetividad es una “ilusión”.

- c) La universalidad: Para Muñoz, la validez de un tipo de Restauración debe responder a un carácter individual: “la Restauración de tal objeto en tal circunstancia”, por lo tanto la universalidad es más bien, a su percepción, una pretensión de genialidad.
- d) La reversibilidad: Es válida solo en términos de grado. Es decir, entender el concepto como que algo es “más reversible” o “menos reversible”, ya que un objeto no puede ser totalmente reversible por sus mismas características físicas. En tal caso, propone mejor emplear los términos de *eliminabilidad* (Charteris, 1999) o *retratabilidad* (Appelbaum, 1987).

Como aporte didáctico, introduce la diferencia de los conceptos de Restauración y restauración: el primero referido a la disciplina de la Restauración (en su sentido más amplio), que abarca en sí la suma de actuaciones desde la conservación, rehabilitación, restauración, reconstrucción y demás; y el segundo, al acto operativo propio de la restauración.

En ese sentido, procede a diferenciar la Restauración de la conservación, que en muchos casos se utiliza para referirse a la misma actuación, pero que según su percepción, indica conceptualmente una contradicción. Es así que para Muñoz, la diferencia radica en la “perceptibilidad” de la intervención. Siendo:

- a) Conservación: Trabajos no perceptibles que buscan una “conservación directa”.
- b) Restauración: Trabajos que modifican los rasgos perceptibles del objeto.

Introduce también como aporte teórico, la importancia de las interpretaciones en el tiempo en las actuaciones de Restauración, indicando como ejemplo el “Caso Mustang”, cuya intervención del automóvil -en su época- se trató de una reparación, sin embargo, con el paso del tiempo, la realización de las mismas actividades hoy en día,

se considera restauración. La diferencia no es la actuación operativa, sino la interpretación en el tiempo.

Por otro lado, la teoría señala la introducción de una llamada *rivoluzione copernicana*, donde el elemento característico de la Restauración deja de ser el objeto y pasa a ser el sujeto. Es decir, ya no se consideran los rasgos objetivos sino subjetivos del objeto. Esta *rivoluzione* introduce, desde su perspectiva, un carácter simbólico de los objetos de Restauración. En tal sentido, indica que “*la existencia de un efecto de comunicación, puede ser descrito empleando términos como simbolismo (Ballart, 1997), significación, metáfora (Myklebust, 1987), iconismo (Constantine, 1998) y otros*”.

Por lo tanto, resalta el aporte de la museología mediante la apreciación del objeto-signo, entendido como la importancia del significado que representa sobre alguien el objeto, alejado de su función “original”.

A continuación se indican algunos principios identificados como aportes de la teoría:

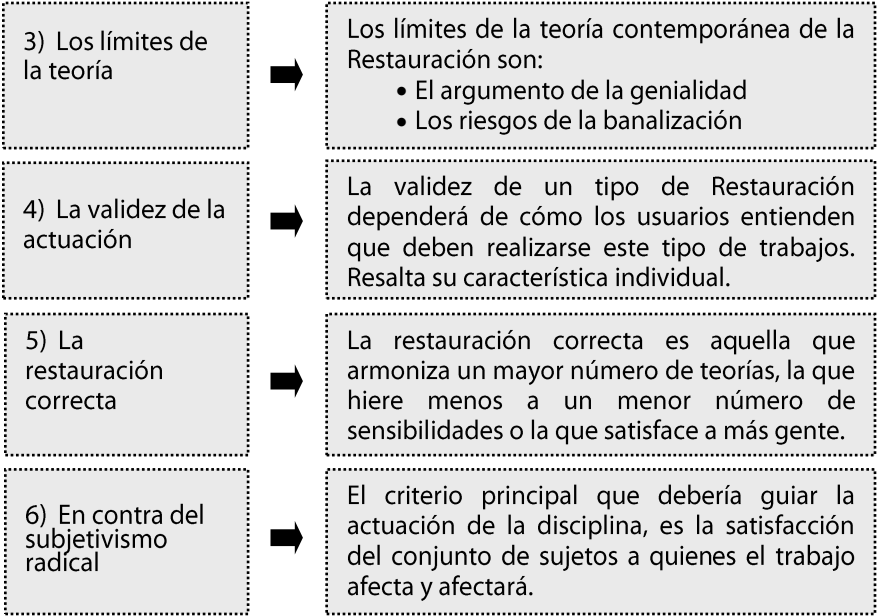
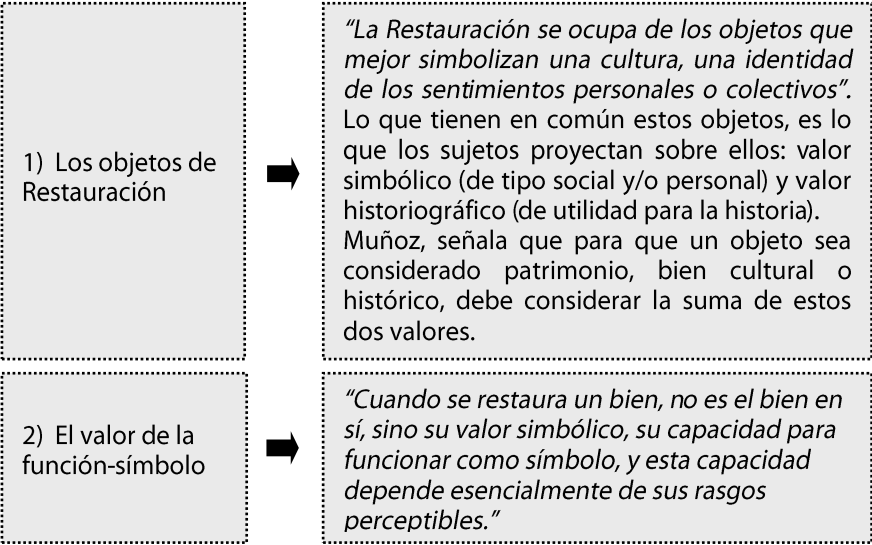


Tabla 8: Principios de la Teoría Contemporánea de la Restauración
Fuente: Elaboración propia.

Como se puede observar, la Teoría Contemporánea de la Restauración ofrece herramientas conceptuales más flexibles y adaptables a nuestro contexto actual, en contraposición a los tradicionales principios universales, *“alentando una revolución del sentido común”* (Muñoz, 2003, p. 175), como un acierto necesario de la disciplina en el complejo universo en el que nos desenvolvemos hoy en día.

Estas nuevas herramientas, alientan el esclarecimiento de los tradicionales conceptos bajo una reinterpretación de los mismos y hacia significados más reales, útiles y direccionados; en un deseo de evitar continuar en un conflicto de interpretaciones, que de acuerdo Solá-Morales (1982, p.13) se trata de uno de los principales problemas en la actuación de la disciplina.

3.1.5 Conclusiones Específicas

La disciplina de intervención del patrimonio edificado, es una materia que reúne conceptos en constante transformación, en ese sentido es importante comprender la evolución de las distintas teorías que han forjado la disciplina, con el afán de entender la necesidad de evolución conceptual ante las nuevas realidades en las que nos desenvolvemos hoy en día y han ocasionado nuestro ensanchamiento del concepto de cultura.

Si bien la idea de un concepto de alcance universal, deja de ser vigente al comprender el matiz de la diversidad de culturas que es el mundo de hoy y sus distintas formas de entender el pasado; es importante reconocer su todavía incidencia en los marcos normativos que rigen la actuación de la disciplina. Pero reconocerlos ya no desde una posición determinante, sino desde una postura crítica, ante una proliferación de numerosas significaciones subjetivas. De todas maneras, la importancia de este reconocimiento radica en la búsqueda de una actuación consensuada ante un cambio de paradigma, por lo cual, al tratarse de principios todavía vigentes en el ámbito normativo, es necesario presentar una postura crítica pero respetuosa y no impositiva.

Se entiende además, que ante la ausencia de un esclarecimiento de los conceptos en el ámbito normativo para las directrices de actuación, la intervención no debe caer en el *subjetivismo radical*, sino buscar nuevas formas de acercarse a la disciplina, teniendo como parámetro principal nuestra dinámica y demandante realidad contemporánea. En ese sentido, es válido repensar nuestra relación actual con el patrimonio edificado, bajo nuevos alcances que compatibilicen mejor la disciplina con los nuevos comportamientos y necesidades que trae consigo el demandante periodo contemporáneo actual.

Por lo mismo, las últimas convenciones como la Carta de Viena (2005), introducen alcances novedosos que se centran en el impacto del desarrollo contemporáneo sobre todo el entorno histórico patrimonial, por lo que se reconoce la protección de la arquitectura contemporánea sobre lo construido y la relación indisoluble de esta, con su entorno que supera los límites físicos del objeto histórico.

En ese sentido y como una manera de suplir los vacíos a los que se enfrenta la disciplina ante los nuevos paradigmas propios de nuestro tiempo, han surgido teorías contemporáneas que intentan armonizar los códigos heredados con las nuevas necesidades que presentan los objetos históricos. En ese escenario se encuentran tanto La Restauración Objetiva (1998) de Antoní González y la Teoría Contemporánea de la Restauración (2003) de Salvador Muñoz. La primera presenta una metodología de trabajo para enfrentar al monumento, reconociendo sus valores arquitectónicos, documentales y significativos; alejado del tratamiento tradicional del objeto histórico como objeto de arte. Es decir, se concentra en entender al objeto –de ahí su nombre “objetiva”– en su máxima expresión para determinar el mejor camino para lograr la Restauración. De esa manera, el monumento se inserta en un campo que reconoce su historicidad (vetusta y contemporánea) para plantear los objetivos de su intervención, contradiciendo la clásica corriente de intervenir bajo las escuelas teóricas predeterminadas del restaurador. Como resultado, tanto los mecanismos y criterios de intervención serán resultado de un profundo y complejo estudio del monumento –el conocimiento– que

justificará las acciones a tomar en su intervención. De acuerdo a González, la *especificidad* es la única manera de acertar en la toma de decisiones, de otra forma, la intervención pierde el sentido de Restauración y pasa a ser un acto ajeno a su propia condición arquitectónica.

Por otro lado, La Teoría Contemporánea de la Restauración (2003) fundamenta su contenido en mantener una postura crítica y esclarecer los varios conceptos clásicos de la disciplina como: la restauración, la conservación, la preservación, la autenticidad, la objetividad, la universalidad y la reversibilidad; con el afán de evitar un conflicto en las interpretaciones, que por mucho tiempo ha ocasionado una actuación desordenada precisamente por presentar múltiples formas de traducir un mismo concepto. Su principal aporte se centra en la forma de abordar la disciplina, desde una postura más flexible y adaptable, nutrida desde campos como la filosofía, la museología, las ciencias duras y la historia. La Teoría Contemporánea de la Restauración, defiende la individualidad de la Restauración (*“la restauración de tal objeto en tal circunstancia”*) y su significación para con los usuarios, mediante la satisfacción del conjunto de sujetos patrimoniales a quienes el trabajo afecta y afectará. En otras palabras, responde al requerimiento de contener un nuevo principio que incluya la forma de comprender nuestra dinámica cultural actual.

3.2 El proyecto sobre lo construido

De acuerdo Moneo (2010, p.16) la intervención del patrimonio edificado debería ser entendida desde una perspectiva de *continuidad*. Indica, en ese sentido la actuación *“desde una visión de continuidad mediante el proyecto arquitectónico sobre la preexistencia”*, entendiendo que las actuaciones que se realizan hoy se deberían dar sobre situaciones específicas y serán solo un aporte transitorio pero fundamental en la *continuidad* de lo construido. Este concepto de *continuidad*, explica entonces la pertinencia del pasado como un compromiso atemporal no solo con el presente, sino también con

aquellos fantasmas que habitan la ciudad (pasado) y con aquellos que llegarán a serlo (futuro).

En ese sentido, Gadamer (1977, p. 177), resalta la importancia del compromiso atemporal con todas las épocas del monumento, especialmente en el escenario de la ciudad global que es la ciudad hoy en día. *“En realidad, la supervivencia de los grandes monumentos arquitectónicos del pasado en la vida del tráfico moderno y de sus edificios plantea la tarea de una integración pétrea del antes y el ahora. Las obras arquitectónicas no permanecen impertérritas a, la orilla del río histórico de la vida, sino que éste las arrastra consigo. Incluso cuando épocas sensibles a la historia intentan reconstruir el estado antiguo de un edificio no pueden querer dar marcha atrás a la rueda de la historia, sino que tienen que lograr por su parte una mediación nueva y mejor entre el pasado y el presente. Incluso el restaurador o el conservador de un monumento siguen siendo artistas de su tiempo.”* De esta percepción, se concibe entonces el valor tanto del pasado como del presente, en un sentido de atemporalidad, entendiendo que el valor contemporáneo es igual de relevante que el valor histórico ^[45], siendo que es una cuestión de perspectiva: lo que hoy es el presente para nosotros, mañana será la historia de los que vendrán (Araujo, 2008, p.9).

Bajo la perspectiva de Ítalo Calvino (1972) de que la ciudad está conformada por *pasados presentes*, el proyecto arquitectónico sobre lo construido ha pasado de considerarse una herramienta preconcebida y únicamente utilizada con fines de conservación del estilo o forma de la preexistencia, a convertirse en el instrumento con el cual *“la arquitectura del pasado es un diálogo desde la arquitectura del presente.”* (Solá-Morales, 1982, p.22). Es decir, se reconoce que los edificios tienen la capacidad *“de expresarse”*.^[46] En ese sentido, un aspecto fundamental para entender a claridad ese diálogo al que se refiere Solá-Morales, es el estudio e interpretación de los objetos históricos a profundidad. El levantamiento arquitectónico -como una disciplina-, es considerado entonces como una garantía para conseguir el mejor conocimiento del edificio, alejado de las posturas puramente abstractas o sentimentales, y dirigido hacia situaciones más concretas.

Por otro lado, al entender la verdadera cualidad de la arquitectura en la intervención del patrimonio edificado -como instrumento para garantizar una *continuidad*-, es preciso atender un nuevo desafío que representa intervenir mediante el proyecto, en el objeto patrimonial construido: garantizar su vitalidad para con el futuro.

Ante este panorama, algunos autores han venido aperturando la teoría arquitectónica hacia otros campos como la ecología, la biología, la filosofía o la economía; con la finalidad de sugerir nuevas formas de plantearnos la ciudad. De acuerdo a Carevic (2012, p.95), es indispensable considerar los acelerados procesos de globalización de nuestra época y las nuevas dinámicas que adoptan las ciudades, por lo que se presentan nuevas necesidades que el proyecto debe ser capaz de atender. Precisamente, ante estos fenómenos de comportamiento de la ciudad global, la experiencia internacional ha resaltado la necesidad de resolver los nuevos requerimientos contemporáneos, mediante la capacidad de *adaptación* ^[47] del objeto a las nuevas condiciones del territorio, como factor indispensable de la supervivencia urbana. Esta capacidad no es solo operativa, sino que responde a condiciones que emergen del campo de la biología, al considerar al objeto arquitectónico como un organismo en constante evolución (Steadman, 2008).

Es en este contexto en el que los tradicionales parámetros y necesidades estilísticas para con el proyecto, se ven enfrentados por una necesidad contemporánea de garantizar una *continuidad* y por tanto de buscar nuevas alternativas proyectuales para lograrlo. Hacia esa "apertura" de la teoría se dirige el siguiente apartado, en el que se desarrollará tanto los conceptos precedentes como las nuevas formas de abordar la preexistencia.

3.2.1 El levantamiento arquitectónico

Se puede considerar que la actividad del levantamiento arquitectónico reconocido como una actividad inherente a los estudios e intervención del patrimonio edificado, es relativamente reciente, ya

que se conoce como el primer acercamiento académico a la creación del curso "*Levantamiento de edificios*" dentro del curso académico 1996-97, de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Granada. (Almagro, 2004, p.9).

Pero ¿qué entendemos por levantamiento arquitectónico? "*La palabra levantamiento, tal y como aquí la entendemos, es un término de comprensión limitada pues sólo un reducido número de personas vinculadas a las disciplinas técnicas de la arquitectura y la ingeniería lo entienden con el significado que le damos. (...) Especialmente en Italia, el "rilievo" ha sido una disciplina ampliamente desarrollada tanto en la actividad profesional como en su faceta docente (...). Precisamente en Italia, el concepto de "rilievo" se ha ido ampliando hasta abarcar todo lo que supone el conocimiento y la comprensión global del edificio*". (Almagro, 2004, p.15).

En ese sentido, Almagro sugiere que el significado del término levantamiento, no debería referirse solo al ejercicio de documentar, realizar las mediciones, dibujos o apuntes de un determinado edificio monumental -como lo conocemos en la actualidad-, sino que se debería extender el significado al sentido más amplio, entendiendo que bajo ninguna circunstancia la investigación para el conocimiento de nuestro patrimonio edificado, debería ser considerada como "estudios previos" a algo, sino todo lo contrario, esta debería ser una disciplina autónoma y no necesariamente vinculada al momento de la intervención.

Ya que la clave para que una intervención monumental sea exitosa, se encuentra en el conocimiento del edificio, un profundo estudio del patrimonio edificado (no solo de su materialidad física sino en todo lo que abarque su significado e historia), es la base imprescindible para la correcta intervención. En esto, Jiménez y Pinto (2003, p.43) introducen el concepto de *conocimiento* como proceso y estrategia. En ese sentido, el levantamiento arquitectónico también puede ser considerado una metodología de investigación, pues sus resultados nos entregan indudablemente un mejor conocimiento del monumento.

Este concepto, como una disciplina autónoma y como parte fundamental -si no principal- de los proyectos de intervención monumental, implica que en la práctica se pueda contribuir con la reconstrucción de la evolución integral del monumento, a través de una extensa y compleja investigación.

Precisamente, porque esta actividad no necesariamente está ligada al acto de restaurar, se considera en gran manera una contribución con la preservación del patrimonio, dado que según la "Carta del Levantamiento Arquitectónico" o "Carta del Relievo Archittetonico" (2000), *"el primer nivel de salvaguarda es, obviamente, el conocimiento; conocer quiere decir, de alguna manera y en todo caso, documentar. La documentación, en efecto, constituye un soporte indispensable para la tutela del patrimonio cultural. En tiempos recientes, la evolución de los conceptos y el progreso de las tecnologías han hecho que el debate cultural y científico progresase en el examen de qué tipo de documentación sea la más adecuada. En arquitectura este problema se ha superado conceptualmente con el levantamiento, operación compleja a la que se atribuye un significado preciso."*

Por lo tanto, esta actividad, además de contribuir con la documentación precisa y completa de un monumento para cualquier tipo de estudio o intervención que se plantee sobre él, aporta en la investigación académica o profesional, al catalogar los sitios históricos con información certera y en tiempo real; lo cual además puede reducir en tiempo, los inconvenientes que se presentan a la hora de elaborar un proyecto de Restauración, sin contar con información precedente confiable.

Otro aspecto fundamental de la importancia del levantamiento arquitectónico, radica en la capacidad que le otorga al profesional, de entender el proceso vital del monumento. Es decir, deja "expresarse" al monumento de una manera más concreta y menos sentimental (interpretativa) (Almagro, 2004, p. 29); como un paso imprescindible previo a desarrollar cualquier proyecto sobre la preexistencia. A nuestro entender, es precisamente en este aspecto donde se encuentra la relevancia de incluir en el proceso proyectual, el

levantamiento arquitectónico como instrumento de lectura del objeto histórico: para entenderlo, "dejarlo hablar" y posteriormente proyectar sobre él.

3.2.2 Proyectar sobre la preexistencia: una evolución conceptual

Ciertamente se ha escrito bastante sobre el compromiso de la arquitectura con su emplazamiento, refiriéndose al espíritu del lugar "*genius loci*" (Norberg-Schulz, 1979) como verdadero inspirador de la forma de los edificios. Tal como indica De Gracia (1992, p. 6), en años recientes, una disyuntiva se ha creado entre los que aseguran que la arquitectura contemporánea carece de sentido para ser representante de la construcción evolutiva del carácter de la ciudad tradicional y por otro lado, los que defienden el proceso de modernidad como representación necesaria de esta sucesión de tiempos. Lo cierto, según el autor, es que el problema de fondo radica en la incapacidad de asumir tanto la historia del lugar (pasado), como su propia condición histórica (presente).

Byard (2005, p.182), por su parte, habla de que *"el valor de la preservación es al final, la presentación de lo viejo y lo nuevo llevados a cabo, juntos sobre la continuidad"*. Indica que el valor del trabajo combinado aumenta la riqueza e ilumina la luz de la novedad. Es decir, el trabajo combinado se eleva como un edificio particular que es adaptado para encontrar necesidades evolutivas, *"su éxito es en función del valor recibido, valor agregado y valor generado por la interacción de los dos"*. Byard (2005, p.13).

En la búsqueda -consciente o no- de este valor generado, es que en la propia arquitectura sobre la preexistencia, ha ocurrido una evolución conceptual en la simbiosis del objeto nuevo sobre el histórico. Por lo tanto, a manera de revisión secuencial, se repasarán los principales conceptos y teorías para abordar el objeto nuevo sobre lo construido, así como sus principales representantes y obras referentes.

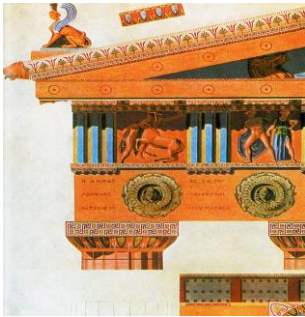
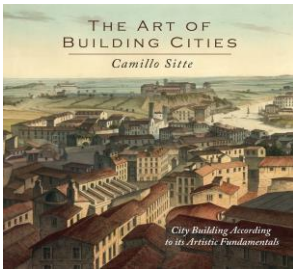
1855	1889	1937	1953	1966	1988
Gottfried Semper	Camilo Sitte	Erik Gunnar	Louis Khan	Carlo Scarpa	Coop Himmelb(l)au
Teoría de la materialidad	El arte de construir las ciudades	Modernidad yuxtapuesta	Contra la copia de estilos históricos	Restauración creativa	Open architecture
Desarrolla una teoría en la que destaca la materialidad como esencia del arte. "Material, técnica y finalidad", se aplican fundamentalmente en las formas esenciales, es decir, en las formas del estilo inicial.  Reconstrucción polícroma del Partenón de Atenas	Insta a construir las ciudades sobre una trama irregular de la riqueza formal y espacial de los diseños antiguos. Análisis puramente formal o estético, que introduce la idea del edificio como artefacto colocado en un contorno que es parte de un ambiente que debe ser conservado.  Ampliación de ayuntamiento de Gotemburgo	Busca un equilibrio entre lo nuevo y lo antiguo a través de una apropiación que trascienda la materialidad del objeto preexistente. Busca a través de este valor, entender la tradición y el respeto por la historia y condicionar la obra nueva a este valor.  Templo de la Silbilla en Tivoli. Grabado de Piranesi. (1761)	Se declara a favor de mantener un lenguaje autónomo que rechaza la copia de estilos históricos, para concebir una nueva de monumentalidad intemporal. Utiliza "estilos depurados" y con connotaciones nuevas alejadas de la forma moderna (forma-función).  Restauración del Museo Castelvecchio	Propone una interacción de los elementos nuevos y antiguos, alejados de una mimesis y cercano a un montaje y yuxtaposición. Busca construir un referente simbólico, mediante la composición figurativa del fondo-figura, su intención es actuar como intérprete para terminar la obra.  Remodelación de ático en Falkestrasse, Viena	Bajo un mecanismo de "apertura", entiende que lo nuevo no es algo impuesto sino que evidencia -de otro aspecto-, la misma naturaleza de la preexistencia. Su obra trata una estructura nueva que altera el soporte que lo cobija, por lo tanto, el nuevo objeto es resultado del análisis de la forma precedente pero reinterpretado metafóricamente. 

Tabla 9. Evolución de los conceptos de la construcción sobre la preexistencia.
Fuente: Elaboración propia.

Precisamente, la oficina de arquitectos Coop Himmelb(l)au sugiere una nueva forma de entender la arquitectura contemporánea sobre el objeto histórico, que resulta novedosa y sumamente transgresora para la época. Siguiendo la postura de Venturi (1966), que propone que la transgresión de hoy debe ser la norma del mañana, trabajando con las formas existentes pero en combinaciones inesperadas.^[48]

Aunque la contribución de Coop Himmelb(l)au (1988), no es precisamente la más contemporánea, sugiere un cambio de paradigma ante las posturas estrictamente *conservacionistas*, que hasta ese momento se consideraban “oficiales” en Europa. Con el manifiesto de que “*la arquitectura debe arder*” (Wolf D. Prix, 1980), la oficina afronta la proyección del objeto nuevo como una alteración del edificio existente. Es decir, desde su perspectiva, el objeto nuevo debería envolver, penetrar y reorganizar la preexistencia, que es distinto a destruir u olvidar la condición histórica. Se trata de una condición equilibrada de interpretación. El mecanismo de “apertura” para Coop Himmelb(l)au, indica una relevancia tanto a los tiempos actuales, como a cualquier momento y en cualquier lugar. “*Pensamos en nuestra arquitectura como parte de la próxima década y tal vez, como arte del próximo milenio; como arte que refleja y da una imagen especular de la variedad y vivacidad, tensión y complejidad de nuestras ciudades.*” (Coop Himmelb(l)au, 1983).

Precisamente, de esta cuestión de *continuidad* habla Moneo (2010), haciendo referencia no solo al momento de continuidad con el futuro, sino también a admitir una continuidad con el pasado, pero ya no en términos de limitación de voluntad o de creación de barreras (códigos heredados), sino de una ruptura que debe resolverse mediante la arquitectura. ¿La finalidad? “*Ser capaces de hacer una arquitectura próxima y humana de todo el mundo nuevo en el que vivimos*”. Moneo (2004, p.5). Esta ruptura o “apertura”, sugiere una *continuidad* que se establece en términos de “*entender el proyecto y su especificidad, desde una estricta clave arquitectónica implícita en la asunción de la realidad existente*”. Moneo (2004, p.5).

El significado, por otro lado, toma una postura clave ante esta lógica de transgresión. Byard (2005, p. 182), cita ejemplos de trabajos “combinados” (nuevo-antiguo), concluyendo que cada obra utiliza su “novedad” para explorar las oportunidades otorgadas por la preexistencia, que es “*un cuerpo resistente de material expresivo (significante)*” Byard (2005, p. 182). Es decir, se resalta la importancia de la interpretación de los significados heredados para producir una arquitectura con *valor generado*. Por otro lado, indica que se debe tratar la preexistencia de manera respetuosa, “*como un colaborador*” y trabajar con las nuevas percepciones de valor que nos ayude a todos en el proceso de construir nuestras vidas hoy.

La importancia de construir sobre lo construido, es que sigue siendo uno de los quehaceres principales de los arquitectos hoy en día (Moneo, 2004), ya que se trabaja no solo sobre vestigios visibles, sino también sobre vestigios mentales.^[49] La cuestión es “convenir” que huellas son significativas, qué alianzas podemos establecer con un lugar ya visitado, en qué medida, la preexistencia supone un aliento para la nueva intervención o sólo la limita. En ese sentido, de acuerdo a Moneo (2004), situarse ante lo construido requiere conocer bien la historia, como apoyo de la memoria que llega a convertirse en el hilo que hilvana el tejido entre pasado, presente y futuro.

Estos acercamientos a comprender el significado de construir sobre lo construido en nuestros tiempos, nos aleja de las tradicionales ideas y códigos heredados de la época moderna y la búsqueda de la evocación histórica como dogma primordialmente estilístico (situación parecida a lo ocurrido con la disciplina de intervención del patrimonio edificado). Por el contrario, la evolución de los campos que conforman la misma ciudad, han propuesto encontrar mecanismos para alcanzar la complejidad, la ambigüedad y la tensión (Venturi, 1966), entendiendo la evocación histórica del objeto construido ahora como la necesidad de rescatar el “*zeitgeist*” (espíritu del tiempo) perdido.^[50] Eso sí, desde el respeto de la *significación* del objeto histórico pero aceptando la *transgresión* como garantía de la supervivencia en nuestro tiempo.

Al respecto, Eisenman (1987), alienta por una arquitectura contemporánea que llegue más allá de los límites que impone la tradición y que establezca complicidad con los programas que le dan origen, para enriquecerse con la pluralidad y diversidad de otros saberes. Propone entonces utilizar una *“analogía entre la construcción biológica y la arquitectura, produciendo una arquitectura cómplice de la disciplina que alberga”*. De esta manera alienta a establecer aportes que provengan de otros campos del conocimiento. (Giménez, Mirás, Valentino, 2011).

3.2.3 El enfoque de adaptación y sus recursos sobre la preexistencia

En las últimas décadas –llámese revolución informacional, globalización o la era del conocimiento-, la conciencia del caos se ha hecho notable en los estudios de las órdenes de la naturaleza, la vida y la sociedad. Holland (1995, p.17), apoyado en la teoría evolutiva de la *adaptación* de las especies al medio en el que viven; sugiere que la ciudad puede ser considerada un *“Sistema Complejo Adaptativo”* (SCA), puesto que las estructuras que conforman la ciudad son estables pero no estáticos; cambian y se transforman por su naturaleza, y esto con el fin de mantenerse, de no morir.

Según Rammel, Stagl y Wilging (2007, p.10), los SCA pueden modificar su comportamiento para adaptarse a los cambios en su entorno. Se considera que todos los SCA, están constituidos por grandes números de elementos activos, diversos en formas y actividades. Aquí, de acuerdo a Holland, se entiende el concepto de aprendizaje y *adaptación*, como el *“proceso por el cual un organismo se amolda a su medio ambiente, en esto está la experiencia que guía sus cambios y con el paso del tiempo hace mejor uso del medio ambiente para alcanzar sus fines.”* (Holland, 1995, p.17). Entonces, los SCA son sistemas compuestos por agentes que interactúan por ciertas reglas, las mismas que se adaptan, cambiando, cuando adquieren experiencia.

La simbiosis de la teoría con la práctica urbana es reveladora. Todo parte de la reflexión teórica de admitir características de SCA en la ciudad por sus propias características y la de sus componentes (organismos vivos), y este progreso imparable de la teorización, lleva directamente asociado un cambio radical en las posibilidades del equipamiento y la arquitectura, considerada parte fundamental de la formación de la estructura de la ciudad.^[51]

En ese sentido, tanto la mixtura de posibilidades en la arquitectura como en materia de urbanismo, parten de la premisa de aceptar el mecanismo de *adaptación* como estrategia de supervivencia. Como se evidencia por lo expuesto por Holland (1995, p.18), la experiencia adquirida es una causal para la mutación de los

agentes, los cuales llevados a los procesos tangibles del desarrollo de la ciudad, se evidencian con sus características de mutación y transformación, realizadas en ese caso, por los agentes –ciudadanos– que al adquirir cierta experiencia –necesidad insatisfecha–, tienden a adaptarse a los nuevos procesos, buscando el mejor uso del medio ambiente para alcanzar sus fines.

Es por lo cual, podemos identificar elementos de la urbe que responden precisamente a las características de estas mutaciones, que llevadas al dialecto técnico se ven reveladas por las concepciones de “informalidad”, entendiéndose que no se clasifican dentro de los parámetros urbanos tradicionales por su origen caótico. Lo cierto es que las nuevas posibilidades de concebir arquitectura, encuentran su origen en estos fenómenos urbanos y nacen como respuesta a estas necesidades insatisfechas, las cuales han sido el principal punto de quiebre del urbanismo moderno. (Ludeña, 2002).

En ese sentido, Steadman (2008) propone una analogía biológica que puede ser interpretada de dos maneras: la primera referida a la composición de los elementos (cuya coherencia es fuente de belleza) y la segunda, vinculada a lo funcional (lo bello asociado a lo útil y a su expresión).

Los principios fundamentales de su teoría son: la correlación de partes (interdependencia en los diferentes organismos) y el de la subordinación de caracteres (que indica una jerarquía por lo que ciertos órganos tienen mayor importancia que otros). Por otro lado, introduce el concepto de “analogía ecológica”, para explicar cómo las fuerzas del entorno modelan las formas de un organismo. Es decir –análogamente–, las fuerzas económicas, sociales y culturales, serían determinantes para la conformación de la arquitectura a través de la adaptación.

Pero, ¿cuál es la relevancia del estudio de los órdenes complejos de la naturaleza para entender la relación de la construcción nueva sobre la preexistencia? La analogía biológica nos entrega una serie de recursos que podrían ser aplicados en el diseño del proyecto nuevo sobre el preexistente. Partiendo de la comprensión de que *la adaptación*, referida por Holland (1995), ocurre cuando existe una

experiencia adquirida, se podría traducir estos mecanismos utilizando la siguiente analogía:

$$\begin{array}{ccccc} \text{agente} & + & \text{experiencia/alteración} & = & \text{adaptación} \\ \downarrow & & \downarrow & & \downarrow \\ (\text{preexistencia}) & + & (\text{objeto nuevo}) & = & \text{adaptación} \end{array}$$

Este razonamiento, entonces, podría significar un cambio de enfoque proyectual para con la preexistencia, que desde el campo de la ecología nos alcanza conceptos como la *infiltración*, el *hibridación*, los *injertos* o el *comensalismo*, que han sido aplicados como conceptos que trascienden lo formal (recurso de diseño), en proyectos sobre lo construido. A continuación se presentan algunos ejemplos de la aplicación de estos conceptos en proyectos de intervención de arquitectura preexistente, y sus principales características:

Infiltración

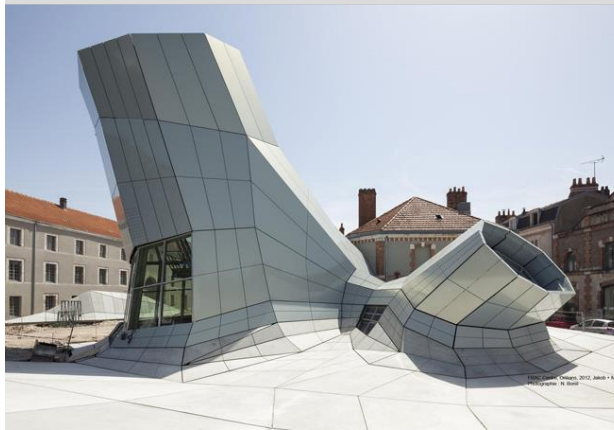
Hace referencia a una injerencia de algo “nuevo o visitante”, sobre algo existente o “huésped”. La injerencia plantea una acción distorsionadora y a la vez positivista (generadora de plusvalías), con propiedad además de contaminar al organismo visitante. Como principio de intervención la infiltración crea una arquitectura intrusa que se caracteriza por su capacidad re-activa ante los fenómenos que puedan ocurrir. La infiltración de lo nuevo en lo antiguo, se puede entender entonces como un mecanismo cómplice y potenciador que repercute con el cuerpo huésped (preexistencia) para establecer una relación de asociaciones, en armonía con él.



Prótesis institucional de Santiago Cirugeda. EACC.

Hibridación

La “pérdida de pureza” que conduce a un acoplamiento entre tipos de especies hermanados, basados en una interconexión directa y flexible (inmediata) entre elementos de naturaleza opuesta que pueden dar lugar a nuevas situaciones de cooperación a una “naturaleza astuta”. Los dispositivos híbridos son concebidos como decisiones tácticas frente a situaciones concretas pero también como posibles combinaciones espaciales más abiertas, flexibles y polifacéticas. Se trata de un organismo dinámico y mestizo, nacido de dos piezas individuales (nuevo y antiguo), alejado del diseño tipológico, sin fronteras reconocibles.



Tubular Prefab FRAC Center Opens in France. J + M

Comensalismo

Actuación que responde a “vivir a costa o a expensas de otro” como invitado. Dicha cohabitación alude a un agenciamiento contractual no adherente ni cohesivo, sino de apariencia y naturaleza contingente. El organismo superior asegura el sostén y el inferior proporciona ciertos servicios no previstos en la capacidad operativa de aquel. Ello implica un tipo de clientelismo no forzosamente negativo, sino tanto más eficaz, cuanto más individuales se aseveren ambas posiciones. Dichas situaciones pueden asimilarse, pues, a operaciones de macla, esqueje, acolpes o injertos, insertados –o simplemente dispuestos– unos sobre otros mayores.



Ampliación del Museo Royal Ontario, D. Libeskind

Tabla 10. *Mecanismos proyectuales sobre la preexistencia*

Fuente: GAUSA, G. M (2001) “Diccionario Metápolis de Arquitectura Avanzada”. Elaboración Propia.

3.2.4 Los usos mixtos como estrategia de uso

El uso mixto, de acuerdo a Coupland (1997), se trata de la retención o la creación de una mezcla de diferentes usos en ciudades o barrios. El aumento de la mezcla de usos está pensado para reducir la necesidad de viajar, reducir la probabilidad de la delincuencia, mejorar el ambiente y el atractivo de las zonas y contribuir a la sostenibilidad de las ciudades. En este punto, es importante no confundir el *híbrido* con el uso mixto, ya que este último está referido precisamente a un alcance espacial y de usos, independiente del ambiente o espacio receptor, en el que se encuentre. Es decir, el híbrido responde a una característica compositiva, en el cual conviven distintos usos pero sin responder a una función definida. Mientras que el uso mixto está concebido como una estrategia de usos, al densificar un terreno que puede responder también a la combinación de distintos usos pero siempre definidos, uno del otro.

Ahora bien, dependiendo del contexto urbano bajo el que se proyecten, los usos mixtos conjugan -entre otros- usos de: vivienda, oficinas, comercio, hotel, instalaciones de uso compartido como gimnasios, teatros o salas de exposiciones, además de una gran cantidad de estacionamientos, abriendo la posibilidad de interacción en diferentes escalas. Por otro lado, *“el concepto implica la participación en conjunto de la iniciativa privada y pública en materia de promoción de vivienda, espacio público y equipamiento; asimismo da respuesta a cuatro problemas presentes continuamente en nuestra sociedad: la escasez y el valor de la tierra, la necesidad de intensificar los usos del suelo, contribuir al desarrollo sostenible y la necesidad de densificar los usos para revitalizar los centros urbanos. Esto genera además que la vida privada y los encuentros sociales -vida pública-, se puedan desarrollar de manera eficiente”*. (Fernández, Mozas y Arpa, 2008).

Murray y Flores (2013), por otro lado, indican que en la actualidad, los desarrollos de uso mixto más comunes son:

- 1) Conjuntos integrados por Centros Comercial, Oficinas y Edificios de Departamentos.

- 2) Oficinas con áreas de conveniencia o zonas comerciales.
- 3) Edificio de Departamento con áreas de comercio en planta baja.
- 4) Conjunto residencial con áreas comerciales y de servicio.
- 5) Hotel con zonas comerciales o con restaurantes

A nivel de sustentabilidad, el desarrollo de uso mixto generalmente es planteado bajo un modelo de negocio fundamental y el resto de los usos se van consolidando de manera subsecuente. Hablamos de *“el uso fundamental”* y el *“uso dominante”* (Murray y Flores, 2013). El primero, según los autores, es el más viable y rentable en el proyecto, se maneja el concepto de idoneidad y de compatibilidad de los usos. El segundo, en cambio, es el que ocupa la mayor cantidad de área en el proyecto, y aunque no puede ser la piedra angular de uso, tiene que ser financieramente sólido.

Un aspecto positivo de la incorporación de programas multifuncionales en los entornos históricos, es que permite densificar el uso del suelo con el solo hecho de ofrecer una variedad de actividades concentradas, sin necesidad de *“construir de más”*, ya que incrementa el nivel de flexibilidad de usos bajo el concepto de *“vivir, jugar y trabajar”*, en la misma infraestructura. Otro aspecto fundamental es que con la inserción del uso mixto en los edificios históricos se recupera (en el caso que se haya perdido) la esencia de espacio público para con el resto de la ciudad.

Este tipo de estrategias, según indica Grant (2005, p.15), además de permitir el rescate de espacios urbanos de innegable valor histórico haciendo sustentable el proyecto, tiene como finalidad incrementar la densidad del uso del suelo y también de grupos sociales y actividades segregadas. En ese sentido, la inserción de estos conceptos en los modelos extranjeros, ha sido el punto de partida para estrategias de alcance regional que han permitido elevar el nivel de competitividad de cada una de esas ciudades.

3.2.5 Conclusiones Específicas

En una época de revolución informacional y globalización, el proyecto sobre lo construido debería ser abordado desde una visión de *continuidad* (Moneo, 2010), entendiendo su compromiso tanto con la historia, con su propia condición histórica y con la construcción de la misma (pasado, presente y futuro). Por lo tanto, conscientes de los acelerados procesos que trae consigo la condición contemporánea, es necesario garantizar la supervivencia de nuestro patrimonio edificado, y esto solo se logrará, mediante el instrumento proyectual.

Para esto, en primer lugar es indispensable conocer el objeto histórico. Y no conocerlo superficialmente, sino que la clave para “dejar expresarse” al monumento –reconociendo su carácter atemporal-, se encuentra en la lectura concreta de su organización. En ese sentido, el levantamiento arquitectónico, más que los estudios previos del proyecto, debería considerarse como el proceso de conocimiento del edificio, sea que se vaya a intervenir o no. Solo a través del conocimiento del edificio, podemos garantizar un exitoso proyecto de intervención. (Almagro, 2004).

Por otro lado, si bien el proyecto sobre la preexistencia, se ha teorizado desde el reconocimiento de una deficiencia en las ideas y códigos heredados –imposición estilística-, es a partir de este momento en que el proyecto se reconoce como instrumento reactivo, por lo que ocasiona toda una evolución conceptual, en la búsqueda de conseguir un dialogo consensuado entre el pasado y el presente, y sugerir la herencia para el futuro.

El representante más significativo –desde una visión objetiva-, es la oficina de Coop Himmelb(l)au (1988), quienes presentan un pensamiento trasgresor para su época, fundamentados en la premisa de que “*la arquitectura debe arder*”, por lo tanto sugieren una apertura de la arquitectura, entendiendo que en el proyecto, lo preexistente es parte de una naturaleza en el que las formas son imitadas para la producción de una nueva. Apoyados en la tecnología y pensando en la complejidad que significan las dinámicas de nuestra época contemporánea, perciben la inserción de un lenguaje mediante la construcción de estructuras que distorsionan el soporte que las cobija.

Precisamente este pensamiento, algunos años más tarde, encontrará un soporte en la búsqueda de nuevos campos que expliquen el comportamiento contemporáneo, apoyados en las disciplinas de la biología, la ecología y las ciencias duras; alentados por la búsqueda una arquitectura contemporánea que llegue más allá de los límites que impone la tradición y que establezca complicidad con los programas que le dan origen. (Eisenman, 1987). En ese sentido, Eisenman propone utilizar una “*analogía entre la construcción biológica y la arquitectura, produciendo una arquitectura cómplice de la disciplina que alberga*”.^[52]

Es así, que se concibe el mecanismo de *adaptación*, apoyado en la teoría de la complejidad que busca relacionar los organismos biológicos con los fenómenos urbanos, y por lo tanto con su arquitectura. La principal motivación de este aporte, es demostrar la relación de los organismos ante situaciones de alteración. ¿El resultado? La *adaptación* a los factores influyentes mediante el aprendizaje. En ese sentido, se entiende que la *adaptación* es una cualidad que los organismos ejercen para garantizar su sobrevivencia. Ante este panorama, ¿cuál es la relevancia del estudio de los órdenes complejos de la naturaleza para entender la relación de la construcción nueva sobre la preexistencia? La analogía biológica nos entrega una serie de recursos que podrían ser aplicados en el diseño del proyecto nuevo sobre el preexistente. Este razonamiento, podría significar un cambio de enfoque proyectual para con la preexistencia, que desde el campo de la ecología nos alcanza conceptos como la *infiltración*, el *hibridación*, los *injertos* o el *comensalismo*, que se caracterizan por tratarse de conceptos que trascienden lo formal (recurso de diseño), en proyectos sobre lo construido.

Entonces se trata, de una nueva lectura del objeto consolidado, con el respeto por la *continuidad* histórica pero también con el respeto por la *continuidad* futura, alejados de las ideas heredadas y con un compromiso latente con nuestra condición contemporánea y sus necesidades.

Finalmente, se considera el dispositivo de usos mixtos, como una estrategia para garantizar la sustentabilidad del proyecto sobre lo

construido. Alejado de las confusiones que supone el dispositivo con el híbrido, se considera precisamente como una estrategia de usos. Fundamentado su valor en la densificación del suelo y la flexibilidad de atraer un mayor número de usos para recuperar el carácter público del Centro Histórico.

3.3 El entorno histórico

Como hemos revisado hasta aquí, la intervención del patrimonio edificado no es una cuestión que solo influye en el objeto construido, como se creía tradicionalmente. Sino que a raíz del manifiesto de Aldo Rossi con su "Arquitectura de la Ciudad" (1966), se amplía la visión de que el ámbito y ubicación de la arquitectura es la ciudad, y es a través de esta que se explica la arquitectura. En ese sentido, mucho se ha escrito sobre la importancia del entorno en la arquitectura histórica, su importancia para con el resto de la ciudad y como constructor de la identidad de un pueblo.

Ya Carrión (2005, p. 89), revelaba que los centros históricos tienen doble dimensión de su carácter público: son por un lado el espacio público por excelencia de la ciudad y por el otro, son gestionados en un marco institucional de carácter público-privado. Desde esa óptica, estos ya adquirirían características complejas, siendo que pertenecen a una colectividad en un grado casi sentimental, y al mismo tiempo son manejados bajo un régimen gubernamental que estipula los lineamientos de su administración e intangibilidad.

La calificación de centro histórico, según Caraballo (2000, p. 105), surgió junto al desarrollo de las teorías urbanas de zonificación propuestas por la modernidad, entre grandes conflictos teóricos con algunos de los maestros. Le Corbusier, por ejemplo propugnaba la máxima asepsia de restos de edificaciones históricas pre construidos en la nueva trama urbana. *"El calificativo de "histórico" se consolidó en un momento cuando la imagen urbana construida fue convertida en símbolo de las identidades colectivas, al asumirse el patrimonio edificado como ícono y representación del espíritu de una ciudad o nación."* (Caraballo, 2000, p. 105).

Solo hasta ese periodo se hace presente el interés por volver al centro, por recuperarlo. Se acrecienta un deseo por preservar el patrimonio -el entorno concreto, que hemos conocido y que puede generar un sentimiento de *continuidad*-, para apoyarse en ese universo familiar frente a la avalancha de innovaciones que marcaban el inicio de un nuevo siglo.

El concepto de "paisaje histórico urbano" (Carta de Viena, 2005), es más bien un concepto contemporáneo que ha intentado definir los alcances del entorno histórico, hacia límites no alcanzados por el "centro histórico". Es decir, se ha concebido para alcanzar el más amplio contexto territorial y paisajístico. Concepto sumamente relevante, al identificar en los apartados anteriores, la importancia del significado de la condición histórica de la preexistencia y por consiguiente de su entorno.

3.3.1 Centros Históricos e identidad urbana

Definir identidad hace inevitable demandar el término de memoria. Esta última es la razón de ser de la otra, por lo tanto con las representaciones sociales, individuales o colectivas del pasado, se afirma o desaparece una identidad. *"La memoria es el principal nutriente de la identidad"*, tal como afirma Candau (1998, p.127).^[53]

Durkheim (1953, p. 45), por su parte, define la memoria como la ideación del pasado, en contraposición a la conciencia -ideación del presente- y a la imaginación prospectiva o utópica -ideación del futuro, del porvenir-.^[54] En ese sentido, la memoria no se limita a registrar o reproducir el pasado de una manera mecanizada, sino que realiza un trabajo de selección y a veces hasta de idealización de un pasado, siendo no es solo representación sino también construcción (Giménez, 2005, p. 198).

Así como la identidad, la memoria también puede ser individual o colectiva. Ambas dentro de sus categorías presentan particularidades y diferencias; la memoria colectiva es la memoria de un grupo, pero entendiendo que es una memoria conectada entre los miembros del grupo. Existirá entonces una relación entre los dos tipos

de memoria, ya que toda persona -memoria individual- se mueve, expresa y relaciona de acuerdo a los términos que le proporciona su cultura -memoria colectiva-.

De acuerdo a Giménez (2005, p.200), la memoria colectiva se aprende mediante procesos sociales a los que llamamos tradición, lo cual no es más que una muestra de la memoria que se va reafirmando y comunicando de generación en generación. Para garantizar su prevalencia, esta necesitará ser reactivada, pues por su carácter de memoria, corre el peligro de desaparecer con el tiempo, es por eso que las tradiciones se mantienen como tales, gracias al papel de las conmemoraciones y otras celebraciones que constituyen, una memoria colectiva en acción.

A primera vista, la supervivencia de las sociedades se puede definir mediante la conservación de estos objetos o prácticas. El patrimonio entonces es una puerta más al pasado y conservarlo se entiende como la mejor forma de conservar nuestro pasado – identidad- para poder usarlo en el futuro. Esta lectura de la ciudad parece ser entendida bajo una postura puramente teórica, casi poética pues el lenguaje sentimental es el único medio con el que se puede entender los niveles de relación de pertenencia de los seres con el entorno edificado. Como define Alejandro Araujo (2008, p.96), la conservación de los recuerdos es una práctica entendida directamente desde imaginarios concretos que definen cómo es usado el pasado por cada sociedad o en forma más compleja, cuál es la experiencia de la temporalidad de cada sociedad.

Por lo tanto, las sociedades guardan en sus orígenes la clave de utilización del pasado. Sin embargo, y como afirma Candau, (1998, p. 127), no se debe confundir memoria con historia urbana, ya que *“la transmisión histórica difiere radicalmente de la transmisión memorial (...). Porque si bien es cierto que tanto la historia como la memoria son representaciones del pasado, la primera tiende a objetivarlo manteniéndolo a la distancia, mientras que la última tiende a fusionarse con él integrándolo a las estrategias identitarias.”* (Giménez, 2005, p. 198).^[55]

Entendemos así que las representaciones que conforman el

presente, fueron selecciones realizadas en su momento por presentes que hoy conforman nuestro pasado. Independientemente de la historia o periodo en el que se hayan realizado estas selecciones, es importante entender, en este sentido, el peso de la historia sobre nuestro presente y sobre lo somos hoy en día, gracias a esta.

Los antropólogos además, suelen hacer una distinción entre memorias fuertes y memorias débiles. Según Candau (1998, p.40), una memoria fuerte es una memoria masiva, coherente, compacta y profunda que se impone a la gran mayoría de los miembros de un grupo, cualquiera sea su dimensión o su talla. Se puede resaltar que este tipo de memoria genera identidades igualmente fuertes, estas suelen ser por ejemplo: la memoria religiosa de las iglesias y de las creencias, la memoria étnica, la memoria genealógica y otras más. La memoria débil es por el contrario, una memoria sin contornos bien definidos, difusa y superficial, que difícilmente es compartida por un conjunto de individuos, cuya identidad -precisamente por ello-, resulta débil. Es justamente este tipo de memorias las que encontramos en la ciudad, las cuales por ser tan débiles casi no se transmiten y su lectura es sumamente borrosa, sin embargo son las que definen la capacidad de relación de pertenencia de los habitantes con el espacio urbano.

En ese sentido, no esperamos encontrar en la ciudad memorias colectivas fuertemente integradas, unificadoras y ampliamente compartidas, sino sólo memorias fragmentadas y precarias. Como observa Bourdieu (1997, p. 265) y se rescata del texto de Giménez (2005, p. 201), *“la pluralidad de las memorias es el corolario de una pluralidad de mundos sociales y de una pluralidad de tiempos”*, y es precisamente esto lo que encontramos en el espacio urbano.

Por cuanto la memoria e identidad son valores subjetivos, los distintos actores que intervienen en la ciudad tendrán diferentes percepciones, prioridades o valoraciones de acuerdo a sus respectivos intereses. Tratándose de valores intangibles, no cuantificables ¿es posible medir la identidad de un lugar? A simple vista pareciera tratarse de un asunto sumamente sentimental, pero la importancia de determinar cuáles son los valores de identidad de un lugar va más allá de obtener datos cuantificables, se trata de entender los sentidos

materializados por la gente que lo habita, lo cual se localiza en la profundidad de un orden simbólico interiorizado y que al ampliar la mirada, significa la imposición del imaginario de los pobladores frente a lo que se conoce como la ciudad definida por sus diseñadores o sus parámetros de referencia. He ahí la relevancia de entender el entorno histórico fuera de su magnitud física y tradicional. Ya que este guarda un sentido muy fuerte de identidad no solo para con la población residente del mismo, es necesario estudiar su rol dentro de la ciudad y lo que esto supone en el desarrollo de la misma.

Por lo tanto, el centro histórico es más que un lugar de memorias estancadas. Además de la importancia de su cuidado para mantener vigente la identidad de una nación y su afirmación como colectividad, el rol que cumple el centro histórico en la era de la globalización, es fundamental para garantizar el desarrollo o estancamiento de una ciudad. Entendemos además, que del resultado de la simbiosis entre ciudadanía y estado depende el éxito del centro histórico para convertirse en una plataforma de innovación para con el resto de la ciudad. Por ese motivo, más que una realidad, el centro histórico puede ser considerado *“un proyecto y objeto de deseo”*. (Carrión, 2005, p. 100).

3.3.2 El Centro Histórico como espacio público

El espacio público es por definición *“el espacio relacional urbano por excelencia y aquel que permite las afirmaciones de identidad de una colectividad urbana.”* (Vega Centeno, 2004, p. 62). Ya que no es un espacio instituido sino que surge de la iniciativa de una colectividad, el espacio público es un lugar de integración social donde no existen jerarquías ya que las relaciones son homogéneas. El mismo autor indica que es a través de los espacios públicos donde se construye identidad ya que su naturaleza colectiva fomenta la interacción de los individuos sobre un espacio territorial. Estos espacios pueden ser heredados; es decir que a través de las generaciones se pueden adquirir ciertos niveles de identificación con el espacio, o en otros casos se pueden originar a partir de las prácticas cotidianas de los

habitantes, quienes a partir de esto constituyan un espacio público, aunque este no sea reconocido institucionalmente como tal.

Vega Centeno (2004, p. 63), complementa esta imagen cuando plantea la idea de las *“necesidades sociales”*, expresión que surge a partir del planteamiento antropológico de Lefebvre (1978, p. 123), quien critica que las necesidades sociales antropológicas no son tomadas en consideración en las reflexiones teóricas sobre la ciudad más allá de la geografía, por encontrarse alejado de la reflexión teórica, refugiándose en lo pragmático. Asimismo determina la necesidad de lo imaginario, considerando que las necesidades sociales comprenden *“la necesidad de seguridad y de apertura; de certidumbre y aventura; de organización del trabajo y de juego, de previsibilidad y de improviso; de unidad y de diferencia; de aislamiento y de encuentro, de cambios y de inversiones; de independencia y de comunicación; de inmediatez y perspectiva a largo plazo.”* Lefebvre (1978, p. 123).^[56]

Bajo este contexto y tomando en consideración el planteamiento antropológico para el caso específico del espacio público, las formas de apropiación del espacio serán el reflejo de las diversas necesidades que tengan los habitantes de la ciudad: lo crearán, modificarán o eliminarán, de esta manera el espacio conseguirá particularidades urbanas respecto al grupo de personas al que servirá. Esta nueva forma de entender el espacio público se centra en la idea de la *“apropiación del espacio”*, la cual se vincula mucho con la definición de Borja (2003, p.10) cuando dice que *“la gente es la ciudad”*, por cuanto entendemos que el espacio tomará la forma y/o configuración que los usuarios le concedan, en la medida en que vayan apropiándose de él.

Conviene además, estudiar el espacio público desde una óptica centralista. Ramírez Kuri (2003, p. 35), menciona que *“los espacios públicos históricamente han sido lugares de encuentro, de intercambio y de comunicación, actuando como referentes activos de la vida social, política y cultural”*, sin embargo estos mismos espacios, aunque guarden un referente histórico; con el pasar de los años y a causa de las modificaciones que se llevan a cabo en el tejido urbano, generan ciertos fenómenos que pueden tener un impacto importante sobre el

espacio urbano y de un momento a otro, lo público podría transformarse en privado, o en el caso de este último; hasta podría desaparecer.

Tokeshi y Takano (2007, p.28), indican que además conviene destacar una dinámica de la ciudad popular, la cual otorga una cualidad especial en su dimensión social a diferencia de la ciudad formal: el barrio. El barrio guarda un fuerte vínculo de los ocupantes con el hábitat, siendo que estos construyeron sus viviendas en largos procesos de producción social. El barrio es también el ambiente perfecto para desarrollar relaciones diarias de convivencia donde elementos como la solidaridad y el trato igualitario, se apoyan como condiciones afectivas -casi familiares- que crecen junto con el barrio, *“siendo el mismo espacio físico, representación directa y garantía de dicho afectos.”* (Tokeshi y Takano, 2007, p. 28). Esta relación implica un tipo particular de planificación, especialmente en el tratamiento de la escala barrial inmediata a la vivienda, en la cual deben plantearse una serie de conexiones y jerarquías de manera que esta relación no se vea afectada.

En ese sentido, es importante señalar la relación del barrio popular y el centro histórico en la ciudad de Lima, considerando que la mayor parte de las familias que hoy habitan el centro histórico, fueron los primeros ocupantes de las viviendas que hoy en día comparten con sus hijos y nietos, en ese sentido el espacio público adquiere particularidades de escala barrial por sus características de asentamiento y apropiación.

De acuerdo a Carrión (2008, p. 89), el centro histórico puede ser definido como el espacio protagonista de la tensión que se vive en la ciudad, respecto a las relaciones entre estado y sociedad. Lo es porque es el lugar que más cambia en la ciudad y porque a escala urbana, es el espacio público por excelencia.

Asimismo se trata de un espacio público que es reconocido por la colectividad como tal, no por sus partes aisladas -edificios, calles o plazas-, sino como un todo. Esta primera característica de reconocimiento del espacio público la encontramos aquí, ya que no se trata del espacio residual que queda después de producir vivienda,

comercio o administración, sino de lo que da sentido a la ciudad toda. *“Se trata de un espacio público en el sentido de ser un “espacio de todos”. Esta condición le otorga identidad colectiva a la población que vive en el centro y, además, más allá del centro –espacio- y del presente -tiempo-.”* (Carrión, 2008, p. 89). Se trata además de un espacio público porque es un lugar de relación y encuentro; donde la población toda socializa, se informa y expresa.

Finalmente, desde la perspectiva de Carrión (2008, p.96), podemos concluir que el centro histórico es un espacio público amenazado porque el encuentro de voluntades que construye identidad –simbólica- y relaciones –simbiosis-, corre el riesgo de pasar a ser un espacio de flujos y privado; un *“no lugar”* en la perspectiva de Augé (1998, p.83), o porque se desarrolla una *agorafobia* desde lo señalado por Borja y Castells (1998, p.43), respecto al temor al espacio público.^[57] Estos últimos, señalan además que *“hay un temor al espacio público porque no es un espacio protector ni protegido. En unos casos no ha sido pensado para dar seguridad sino para ciertas funciones como circular o estacionar, o es sencillamente un espacio residual entre edificios y vías. En otros casos ha sido ocupado por las “clases peligrosas” de la sociedad: inmigrados, pobres o marginados. Porque la agorafobia es una enfermedad de clase de la que parecen exentos aquellos que viven la ciudad como una oportunidad de supervivencia.”* (Borja y Castells, 1998, p. 43).

En ese sentido, si bien existe una amenaza de expropiación social del centro histórico como espacio público, su carácter generador de identidad por sus características singulares, es todavía una garantía de ocupación y éxito del espacio; generándose una doble dimensión y dualidad de los imaginarios que lo conforman.

3.3.3 El Paisaje Histórico Urbano

Hasta aquí se ha hecho referencia al “centro histórico” como entorno de los objetos conformantes del patrimonio edificado, denominación –vale explicar-, todavía otorgada por la UNESCO a las ciudades que conforman los ambientes declarados Patrimonio Cultural de la Humanidad.

Sin embargo como se ha revisado en el primer apartado de este capítulo, al ampliar nuestra concepción de cultura, en una de las últimas convenciones internacionales de alcance “universal”, se ha hecho referencia a un nuevo término para entender mejor, tanto la ampliación de lo que se considera patrimonio a proteger, como la relevancia de este para con los significados de la preexistencia. Se trata del “paisaje histórico urbano” (Carta de Viena, 2005).

En esta convención se define que el “paisaje histórico urbano” se refiere a *“los conjuntos de cualquier grupo de edificios, estructuras y espacios abiertos, en su contexto natural y ecológico -lo que incluye sitios arqueológicos y paleontológicos- que constituyan asentamientos humanos en un ambiente urbano a lo largo de un período considerable de tiempo, y cuya cohesión y valor sean reconocidos desde el punto de vista arqueológico, arquitectónico, prehistórico, histórico, científico, estético, sociocultural o ecológico. Este paisaje ha conformado la sociedad moderna y resulta de gran valor para ayudarnos a comprender cómo vivimos hoy en día.”* Es decir, se apertura el término hacia todos los conjuntos arqueológicos y paleontológicos, además de a cualquier grupo de edificio, siempre y cuando sean reconocidos desde distintos puntos de vista como el paisaje que ha conformado la sociedad moderna.

Por otro lado, el memorando resalta que el “paisaje histórico urbano” está conformado tanto de *“elementos expresivos y procesos de desarrollo propios del lugar, tanto pasado como actual”*. (Carta de Viena, 2005). Es decir, concibe al factor contemporáneo como parte de la formación del patrimonio. Otro aspecto fundamental del significado de este término, se concentra en la individualidad de cada caso, es decir, se sugiere la actuación de la problemática de los paisajes históricos urbanos, desde su propia condición contextual y no bajo modelos universales. Esta nueva lectura del entorno histórico al que nos enfrentamos, también nos insta a evitar cualquier *“forma de diseño pseudo-histórico, ya que constituye una negación, tanto de lo histórico como de lo contemporáneo”* (Carta de Viena, 2005). Entonces, exhorta a buscar la *continuidad*, al presentar como objetivo final la lectura legible de la historia.

Finalmente, esta amplia concepción del entorno en la ciudad contemporánea, además de impulsar la *continuidad*, mediante la erradicación de “la copia histórica”, sugiere que para reforzar el sentido del lugar, es imprescindible garantizar la calidad de vida en el ambiente urbano que contribuya con la vitalidad cultural.

Esta nueva lectura del entorno histórico, no solo armoniza con los paradigmas que significan entender la complejidad del entorno construido en nuestro periodo contemporáneo, sino que además ofrece conceptos más flexibles para entenderlo.

3.3.4 Conclusiones específicas

El entorno histórico de una ciudad, es un sistema complejo desde su propia condición histórica, ya que es mediante él, que se ha creado la identidad de un pueblo. En esa cualidad radica la importancia de entender el entorno histórico fuera de su magnitud física o tradicional. Ya que este guarda un sentido muy fuerte de identidad no solo para con la población residente del mismo centro, sino para con el resto de la población; es necesario entender su rol dentro de la ciudad y lo que esto supone en el desarrollo de la misma. Carrión (2005), ha hablado sobre la importancia de imponer en el “centro histórico”, la estrategia para el desarrollo del resto de la ciudad. No desde actuaciones aisladas, sino integradas y en beneficio de todos, ya que en los entornos históricos se encuentra la clave para generar una *“plataforma de innovación”* para con el resto de la urbe.

Otro aspecto fundamental, es su significancia como espacio público en la esfera de la ciudad. Ramírez Kuri (2003, p. 35), menciona que *“los espacios públicos históricamente han sido lugares de encuentro, de intercambio y de comunicación, actuando como referentes activos de la vida social, política y cultural”*, sin embargo estos mismos espacios, aunque guarden un referente histórico; con el pasar de los años y a causa de las modificaciones que se llevan a cabo en el tejido urbano, generan ciertos fenómenos que pueden tener un impacto importante sobre el espacio urbano y de un momento a otro, lo público podría transformarse en privado, o en el caso de este último;

hasta podría desaparecer. Por lo tanto es preciso entender, además de la propia condición pública del entorno histórico -creada por imaginarios concretos-, la relevancia de las dinámicas urbanas de la ciudad popular, que en el caso de Lima, ocupa buena parte del denominado “Centro histórico de Lima”. Estas dinámicas “populares” transgreden las connotaciones del urbanismo moderno, al acuñar características complejas de usos del espacio abierto-cerrado, público-privado o histórico-contemporáneo. Es así que, estas actuaciones y sus características, pasan a ser parte fundamental de la composición de lo que tenemos hoy en día, como entorno histórico en la ciudad de Lima.

Finalmente, la inclusión de un nuevo término para entender mejor estos procesos contemporáneos que el tradicional “centro histórico”, caracterizado por sus limitantes gubernamentales, a veces no puede contener; ha ocasionado una nueva lectura del entorno histórico. Se trata del “paisaje histórico urbano”, cuyo alcance conceptual no solo armoniza con los paradigmas que significan entender la complejidad del entorno construido en nuestro periodo contemporáneo, sino que además ofrece conceptos más flexibles para entenderlo. Insta a buscar la *continuidad*, rechazando la copia histórica de los elementos intervenidos. Además su nuevo “campo de actuación”, llega a conciliar tanto el patrimonio histórico como el que se construirá para el futuro. Es decir, también es flexible, desde la condición de aceptar la continuidad del pasado, presente y futuro.

El entorno histórico de los objetos construidos y de valor patrimonial, ha sido materia de interés desde el reconocimiento, precisamente del valor de la historia. Ante este desafío que representa la contemporaneidad para con todos los aspectos del patrimonio edificado, es indispensable repensar el compromiso del entorno histórico y lo que este representa, tanto para la construcción de ciudadanía como para utilizarlo como plataforma de innovación para con el resto de la ciudad.

La relevancia que toma el estudio del entorno histórico en la intervención del patrimonio edificado, es la de entender que el ámbito y ubicación de la arquitectura es la ciudad y solo a través de esta, se explicará la arquitectura. (Rossi, 1966).

3.4 Conclusiones

Intervenir el patrimonio edificado es por un lado, acercarse a una disciplina en constante evolución, y por el otro, a ser capaces de entender la propia condición evolutiva de nuestro contexto contemporáneo, de manera que permita posicionarnos bajo una postura objetiva, alejados de todo término sentimental, propio de la tradición. La importancia de ser capaces de lograr una lectura contemporánea del objeto histórico, se encuentra la capacidad de permitirle un sentido de *continuidad* al patrimonio edificado. Esto es, tanto una *continuidad* con el pasado, con el presente y además –como compromiso de nuestro tiempo-, con el futuro. Es así que el valor tanto histórico como de su condición histórica, ya no se debería clasificar por su condición cronológica, sino más bien en un sentido de atemporalidad; entendiendo que estamos construyendo ahora nuestro patrimonio del futuro. Por lo tanto, es preciso acercarnos a la intervención de una manera respetuosa pero objetiva –entendiéndose objetiva por el objeto-, primordialmente individual a su contexto y necesidades, conscientes de entregarle una garantía de vida operativa al monumento que le permita desenvolverse en el acelerado siglo XXI.

Para esto es preciso diferenciar las tres directrices que nos ocupa el acercamiento al patrimonio edificado, según la Carta de Viena (2005): la conservación, la arquitectura y la planificación.

En primer lugar: La conservación, entendida como la disciplina de intervención del patrimonio edificado, esclarecido en el presente texto y entendido como Restauración. Esta es la que más ha cambiado y todavía hoy en día, es continua la investigación y la pertinente pregunta sobre cómo se debe intervenir el patrimonio edificado. El principal obstáculo que todavía presenta la disciplina, es la de otorgarle un carácter universal. Las convenciones universales, a lo largo de los años, en una búsqueda por reglamentar la actuación sobre el patrimonio edificado, han venido estableciendo recomendaciones generalizadas para tratar esta problemática y han olvidado su carácter

individual, ante la proliferación de culturas e identidades que conforman cada entorno histórico.

En ese sentido, de las diversas teorías y convenciones revisadas, se distingue a como vigente a nuestro contexto, “La Restauración Objetiva” (1998) como postura de intervención monumental y una metodología de trabajo, reconociendo los valores arquitectónicos, documentales y significativos del monumento. La Restauración Objetiva, lejos de pretender tratarse de una teórica inequívoca o totalitaria (confusión que se puede ocasionar por el término “objetiva”) se centra en el objeto como fuente de “inspiración” de las actuaciones futuras, por lo cual, su carácter teórico se desarrolla en la comprensión del origen, evolución y contexto del monumento (el conocimiento y reflexión) antes de en la propia corriente teórica o escuela del restaurador. En ese sentido, se considera que la condición *específica* de La Restauración Objetiva, sumada a los objetivos y mecanismos de la Restauración que sugiere González (1998), entregan un marco novedoso para la disciplina, donde a diferencia de sus predecesoras, el objeto y su entorno son los principales referentes de todo acto de intervención monumental. Se observa en ese sentido, que esta teoría encuentra una lógica en los planteamientos conceptuales de la Carta de Viena (2005), sobre todo en el factor de adaptabilidad o de reconocer las nuevas condicionantes que exigen procedimientos equilibrados para intervenir tanto el objeto como su entorno, en un sentido más amplio y más allá de los linderos del objeto construido.

Por lo tanto, se considerará como postura de intervención monumental y metodología para el estudio del monumento del presente proyecto: La Restauración Objetiva (González, 1998), por considerar su naturaleza teórica como compatible con las necesidades contemporáneas del monumento en nuestro contexto actual. Adicionalmente se considerarán los fundamentos conceptuales de la Carta de Viena (2005) como referencia y respaldo a la teoría adscrita, identificando una compatibilidad conceptual en ambas proposiciones y de interés para con el presente proyecto.

En segundo lugar: La arquitectura, entendida como el proyecto de intervención sobre el patrimonio edificado. Esta directriz, sería la principal o el eje de desarrollo de cualquier proyecto de Restauración, entendiendo que ahora el proyecto no se limita –como en la época moderna- a la conservación de la forma o el estilo. Es necesario para esto, concebir la intervención del objeto nuevo sobre lo construido, no como una imposición de arquitectura ni de tiempo, sino como un dialogo equilibrado que permita una convivencia respetuosa. Para esto es indispensable conocer el edificio al que nos enfrentamos, y conocerlo en el mayor sentido de la palabra. Solo así podremos garantizar que “*el edificio se exprese*” (Solá-Morales, 1982) y entender desde sus estructuras concretas, como intervenir sobre él. Como hemos visto antes, la condicionante principal en nuestro acelerado contexto contemporáneo, debería ser la de garantizar su *continuidad*, esto es tanto a nivel expresivo-significante como a nivel operativo.

En ese sentido, se considera el Levantamiento Arquitectónico como clave para conocer el monumento, bajo una metodología de inventario que permita conocer y valorar las distintas etapas vitales del monumento.

Asimismo, de todas las conceptualizaciones proyectivas revisadas para acercarse al objeto construido, se considera a la oficina Coop Himmelb(l)au y su propuesta de “arquitectura abierta”, entendiendo que lo preexistente es parte una naturaleza en el que las formas son imitadas para la producción de una nueva. Esto es, entonces una manera de abordar al objeto nuevo, bajo un análisis de la forma precedente, pero reinterpretado metafóricamente. Para ellos, la tecnología posibilita –aunque también condiciona-, la inserción de un lenguaje nuevo. Un punto importante de reflexión aquí, debería ser el del diálogo con el valor histórico, sin imponerlo como un valor heredado y libre de equivocaciones. Este dialogo debería ser respetuoso no solo con su historia (pasado), sino también con su propia condición histórica (presente).

Por otro lado, en ese intento de garantizar la vitalidad del objeto consolidado, se han venido considerando teorías de otros campos aplicadas con el fin de entender la dinámica compleja que nos

envuelve y caracteriza hoy en día, especialmente enfocados en las dinámicas que ocurren en los objetos construidos. Es entonces que el mecanismo de *adaptación*, nos ofrece unos recursos operativos para el desarrollo del proyecto sobre la preexistencia. Desde una visión objetiva, el recurso extraído de la analogía biológica con la arquitectura, más *cómplice* y potenciador de la preexistencia, es *la infiltración*, por su mecanismo potenciador que repercute con el cuerpo huésped (preexistencia) para establecer una relación de asociaciones, en armonía con él. En ese sentido se utilizará este recurso proyectual, considerando la injerencia para crear una arquitectura “intrusa” que se caracteriza por su capacidad reactiva ante los fenómenos que puedan ocurrir.

Como recurso de usos para el proyecto, se considerará el dispositivo de usos mixtos, con la finalidad de garantizar una sustentabilidad en el proyecto y de recuperar el carácter público del entorno histórico –del Rímac-, bajo un mecanismo de convivencia de usos público-privado.

En tercer lugar: La planificación, entendida como el entorno histórico al que el proyecto alterará, bajo las condiciones complejas que lo han formado. Este entorno ha sido teorizado desde diferentes perspectivas, pero siempre reconociendo en él, su carácter de innovación para con el resto de la ciudad. Un punto importante es que en él se concentra la identidad de un grupo humano, por lo mismo debe garantizar no solo una supervivencia, sino también una adecuada lectura del factor contemporáneo. Otro aspecto relevante de su planificación, es su condición como espacio público, que en el caso de Lima, además presenta dinámicas complejas no reconocidas dentro del urbanismo tradicional. Sus características de barrio popular, quiebran el paradigma de lo abierto-cerrado, público-privado o histórico-contemporáneo, que caracteriza la imagen del actual entorno histórico de la ciudad de Lima.

En ese sentido, se considera el término de “paisaje histórico urbano” (Carta de Viena, 2005), como una oportunidad de ampliar la concepción del tradicional “centro histórico”, teniendo en cuenta las

dinámicas contemporáneas de cada región, que después de todo, también forman parte del patrimonio. Este término, amplía su alcance no solo con la condición histórica, sino que incluye en lo que se debe conservar, al factor contemporáneo tanto físico como de usos. Advierte que la arquitectura contemporánea contribuye de modo significativo al valor de la ciudad al marcar el carácter de ésta, por lo que es precisamente esta arquitectura una poderosa herramienta competitiva para las ciudades. En ese sentido, consideramos el uso del término “Paisaje Histórico Urbano” como *cómplice* (Eisenman, 1987) a nuestros propósitos de contribuir con un desarrollo contemporáneo del ambiente histórico. Es así, que en los siguientes capítulos se hará referencia al término “centro histórico”, solamente como limitante institucional (UNESCO) y al término “paisaje histórico urbano”, como entorno histórico de la ciudad patrimonial.

A continuación se presenta un bosquejo de unificación de las teorías, para una comprensión más completa e incidencia de su estudio:

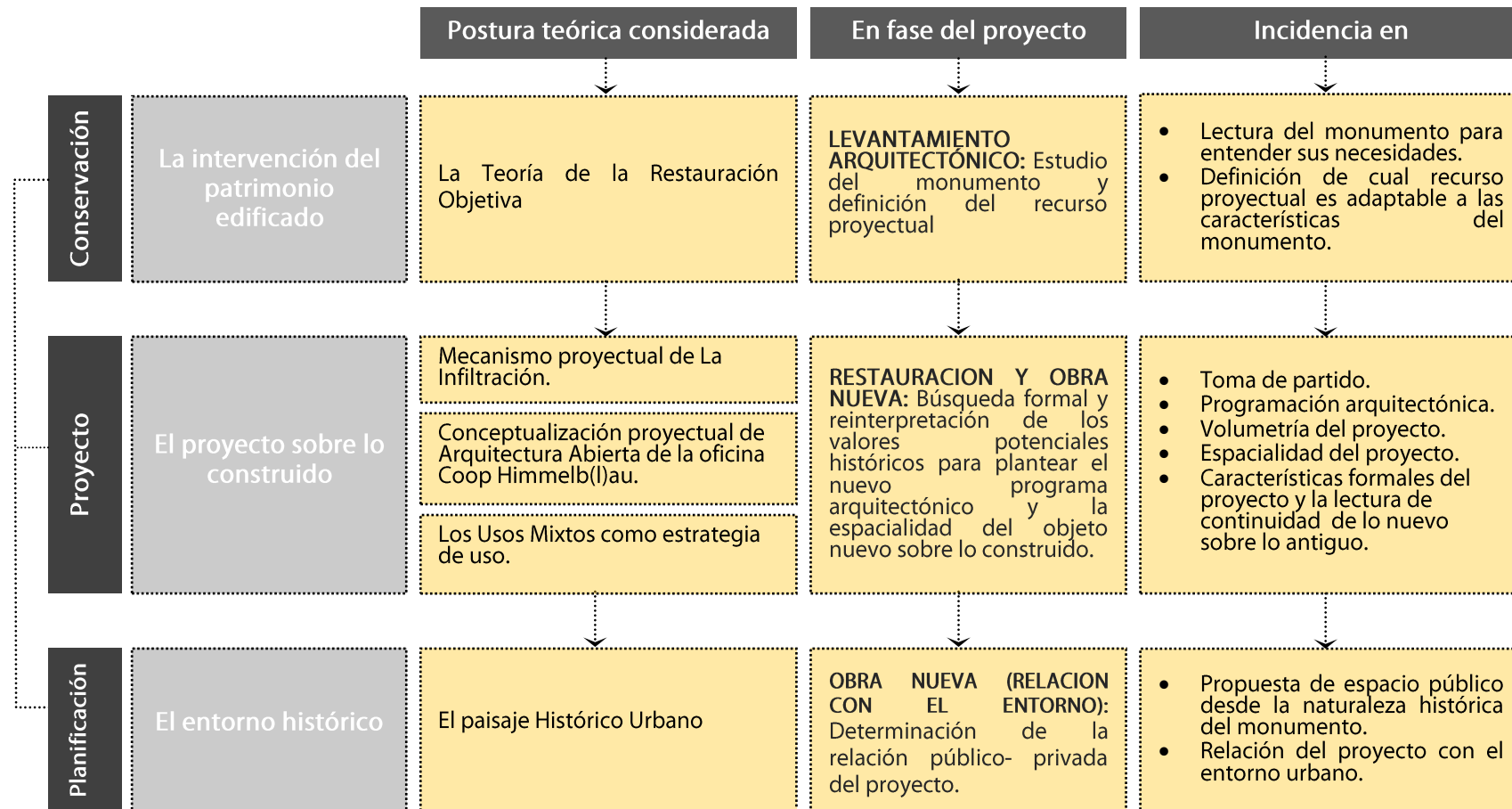


Tabla 11: Unificación de teorías.
Fuente: Elaboración Propia.

[39] Fajre (2005) se refiere a una “gestión de la identidad” que implica trabajar para lograr -o reforzar- una identificación profunda de los ciudadanos con su ciudad.. Esto, según la autora, forma parte de todo un sistema de definición del posicionamiento de la ciudad y de la gestión de su promoción exterior, por lo tanto es un factor clave aunque todavía menospreciado por las políticas públicas.

[40] Catiostra (2009) hace una diferencia entre los objetos de arte y los objetos del patrimonio edificado, los mismos que según la postura tradicional de la disciplina, son tratados bajo los mismos parámetros, ignorando su especificidad y diferencia evolutiva.

[41] La crisis en el modelo se presenta como una crisis de lo establecido por la convención que hasta ese momento se consideró como un dogma, generado a partir de la II Guerra Mundial pero que persiste en una realidad donde la tecnología, la información y la globalización obligan a buscar nuevas posturas ideológicas a través del proyecto de intervención.

[42] Para Solá-Morales (1982, p.21-22) esta postura conservacionista genera un comercio y manipulación sobre el patrimonio edificado que se realiza con ausencia absoluta de todo criterio de arquitectura. El desorden se genera principalmente porque los “especialistas” se presentan en nombre de una “especialización” que no tienen un cuerpo teórico mínimamente sólido y la actitud que sugieren se acerca más al mantenimiento, siendo ésta es la postura menos arquitectónica que pueda llegar a imaginarse.

[43] Solá-Morales (1982, p.13) se refiere a que todo problema de intervención es siempre un problema de interpretación de una obra de arquitectura ya existente, debido a que las posibles formas de intervención que se sugieren, son siempre formas de interpretar el nuevo discurso que el edificio puede producir.

[44] La *especificidad*, referida a la actuación específica en cada monumento, donde son las propias condicionantes físicas, contextuales e históricas, las que rigen que tipo de actuación se debe dar sobre un objeto perteneciente al patrimonio edificado.

[45] Gadamer (1977, pp. 177 y 290) indica el sentido de atemporalidad como una cuestión prioritaria en el ciclo vital de un monumento, rechazando la reconstrucción por sobre la mediación entre lo nuevo y lo antiguo. Para el autor *“una obra arquitectónica remite más allá de sí misma en una doble dirección. Está determinada tanto por el objetivo al que debe servir como por el lugar que ha de ocupar en el conjunto de un determinado contexto espacial.”* En ese sentido, la relación con el entorno y el conjunto espacial es esencial, de ahí la crítica a la reconstrucción que reaparece bajo su perspectiva, *“bajo la forma degradada del objeto turístico”*.

[46] Para Solá-Morales (1982), desde la visión del positivismo posthegeliano, el edificio tiene una capacidad de expresarse que solo se consigue como resultado de escuchar la voz que en una *“determinada arquitectura se encuentra materializada”*. Es decir, se trata de considerar que en el edificio ya hay una lógica que tiene una potencia para su posibilidad de terminación y plenitud.

[47] Adaptación se refiere aquí, a la habilidad de un sistema de cambiar de comportamiento en presencia de una perturbación, a través de una experiencia adquirida. Desde una analogía biológica, hace referencia al objeto arquitectónico y su contexto, como un sistema inteligente.

[48] En su obra *“Complejidad y contradicción en arquitectura”*, Venturi (1966) propone encontrar y descubrir los mecanismos que han utilizado los arquitectos para alcanzar la complejidad, la ambigüedad y la tensión. En ese sentido, plantea no tanto encontrar nuevas formas sino de trabajar con las existentes para obtener resultados impensados.

[49] Moneo (2004), propone que *“lo construido”* no solo hace referencia a las ruinas o elementos visibles, sino que además –y en algún sentido más relevante–, se trata de la construcción de la identidad y memoria, lo que ha formado ese llamado vestigio en un objeto de importancia para estos sujetos, sea cual sea su forma, estilo o condición arquitectónica.

[50] El *“zeitgeist”* o espíritu del tiempo, cuya circulación se debe principalmente a Hegel (1769). Se hace referencia al término, sobre todo cuando se entiende el espíritu de un determinado pueblo, que es

el que representa un momento fundamental en el proceso de la historia.

[51] Wiley Ludeña, (2002) en su libro "Lima, ciudad y globalización. Paisajes encontrados de fin de siglo", realiza un acercamiento al urbanismo desde la teoría del caos, encontrando que las características de los sistemas inteligentes propios de la teoría, encuentran similitud en el comportamiento y dinámica de la ciudad. En ese sentido, propone no solo el estudio del urbanismo "popular" como un organismo autónomo y vivo, sino que sugiere que los elementos que lo conforman, son cómplices de las estructuras urbanas, por lo cual necesitan un acercamiento y tratamiento similar en menor escala.

[52] Eisenman (1987) hace referencia al término cómplice como instrumento mediante el cual se llegarán a cumplir unos fines. Es decir, propone la analogía entre la construcción biológica y la arquitectura como medio para obtener un producto partícipe de los cambios naturales que se producirán en el objeto construido.

[53] Cita extraída del texto de Gilberto Giménez (2005), p. 198, "Memorias, relatos e identidades urbanas".

[54] Durkheim propone el concepto de "ideación colectiva", en su texto "Sociologie et Philosophie, (1953), p. 45." y Henri Desroche desarrolla este concepto en su libro "Sociologie de l'espérance", (1973), pp. 27–31. Esta aclaración es extraída del texto de Gilberto Giménez, Gilberto. (2005) "Memorias, relatos e identidades urbanas", p. 198.

[55] Joel Candau (1998), p. 127, indica la diferencia del concepto de historia urbana y la transmisión memorial. Gilberto Giménez desarrolla la explicación de esta diferenciación en su texto "Memorias, relatos e identidades urbanas", p. 198.

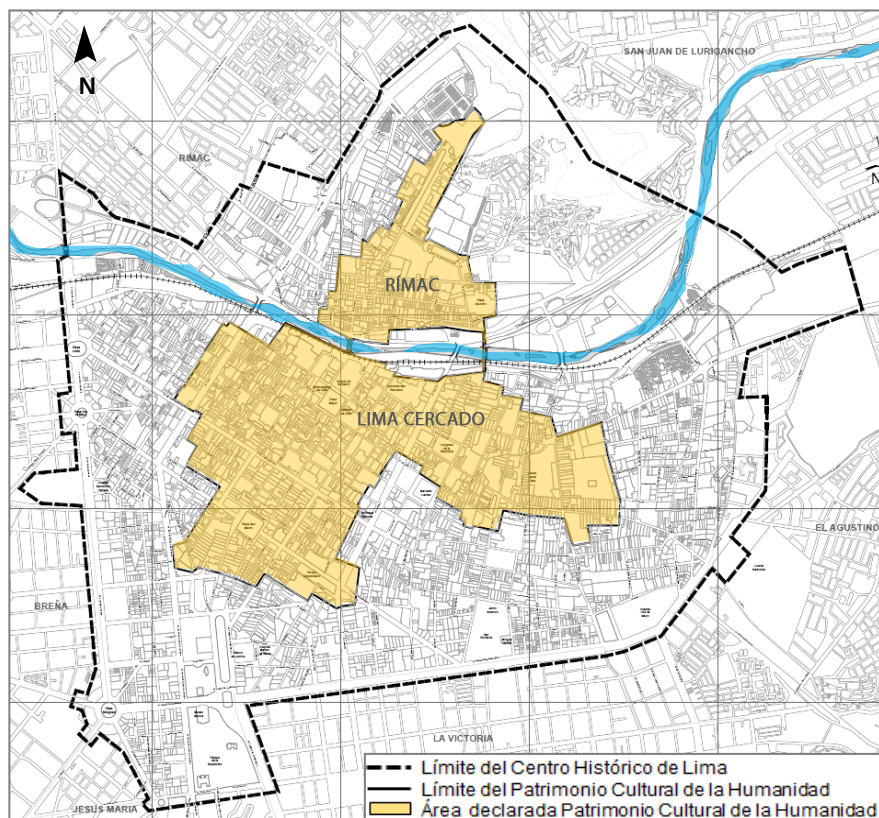
[56] Cita extraída del texto de Vega Centeno (2004), p.63 "De la barriada a la metropolización: Lima y la teoría urbana en la escena contemporánea".

[57] El concepto de "no lugar" en la perspectiva de Augé (1998), p. 83 y la "agarofobia" que se desarrolla respecto al temor al espacio público, según el planteamiento de Borja y Castells (1998), p. 43, se desarrollan en el texto de Carrión (2008), p.96, donde explica la amenaza del centro histórico como espacio público.

Capítulo IV Marco referencial

Esta parte del capítulo es la presentación de los aspectos geográficos, históricos, legales, técnicos y referenciales que se consideran como etapa previa en toda concepción de un proyecto arquitectónico, con los cuales se establecen las bases referenciales y de consulta del mismo.

4.1 Marco Geográfico



Morfología:

La Provincia de Lima se sitúa en la costa central del país, en la vertiente occidental de la Cordillera de los Andes, frente al Océano Pacífico y en tres cuencas hidrográficas: la Cuenca del río Chillón, la Cuenca del río Rímac y la Cuenca del río Lurín. Lima se encuentra rodeada por colinas y montañas, con laderas de pendiente moderada a fuerte.

La mayoría de los afloramientos corresponden a rocas intrusivas tipo granodioritas y dioritas, seguidas por rocas volcánicas y en menor cantidad por rocas sedimentarias tipo calcáreas, lutitas y areniscas. (Núñez y Vásquez, 2009, p. 5).

El emplazamiento:

El Centro Histórico de Lima está ubicado, en parte en el distrito de Lima Cercado (sede de la Municipalidad Metropolitana de Lima) y otra parte, en el Distrito de El Rímac. El Centro Histórico de Lima tiene una superficie de 21.88 kilómetros cuadrados, equivalente al 5% de la superficie total de la Provincia de Lima y limita por el Norte con el distrito del Rímac, al Sur con los distritos de La Victoria, Lince y Jesús María, al Este con los distritos de San Juan de Lurigancho y El Agustino y por el Oeste, con el extremo Oeste del Distrito de Lima Cercado y con la Provincia Constitucional del Callao. Sus habitantes representan el 29% de la población de la Provincia, con una densidad de 14,225 hab/km².

*Figura 1: Mapa del Centro Histórico de Lima.
Fuente: Instituto catastral de Lima, PROLIMA, 2013.*

El distrito del Rímac, es uno de los 43 distritos de la Provincia de Lima. Limita al norte con el distrito de Independencia, al este con el distrito de San Juan de Lurigancho, al sur con el Cercado de Lima; sirviendo como límite natural el río Rímac; y al oeste con el distrito de San Martín de Porres. Tiene una superficie total de 11,87 km² y según el Censo Nacional del INEI (2007), una población de 176,169 habitantes, con una densidad promedio de 14 841,53 hab/km².

Es una zona de expansión urbana limitada; pues se encuentra rodeada de prominencias rocosas, estribaciones andinas, que detienen el crecimiento de la ciudad. Sin embargo, en las últimas décadas se han formado agrupaciones de viviendas en las faldas de los cerros y que posteriormente han constituido los diferentes pueblos jóvenes que rodean el casco urbano del distrito.

Para analizar las características geológicas del distrito del Rímac, es necesario tomar en cuenta las características de todo el cono de deyección del río Rímac, que lo cruza con una dirección aproximada E-O, y es en este aspecto que existen dos dominios bien diferenciados: las formaciones secundarias y terciarias.

Geología local:

El basamento rocoso en el Rímac está compuesto de rocas intrusivas del batolito de la Costa, de naturaleza granodiorítica predominantemente de color gris oscuro y, en algunas partes, consiste en granitos de color gris claro a rosáceo, con el típico fracturamiento tipo cebolla; estas rocas tienen edades que corresponden al Terciario Inferior. Las colinas circundantes tienen como máxima altitud de 370 m.s.n.m. con pendientes de moderada a alta.

En general, bajo la acción externa erosiva, se formaron los depósitos coluviales hacia la falda de los cerros, principalmente donde se asientan las viviendas. Sobreyacen a la secuencia intrusiva, depósitos compuestos por materiales aluviales, coluviales y fluviales emplazados en la planicie del cono deyectivo del río Rímac conformando terrazas amplias. La grava del conglomerado va desde suelto a compacto, intercalado con capas de arenas medias a finas, limos y arcillas.

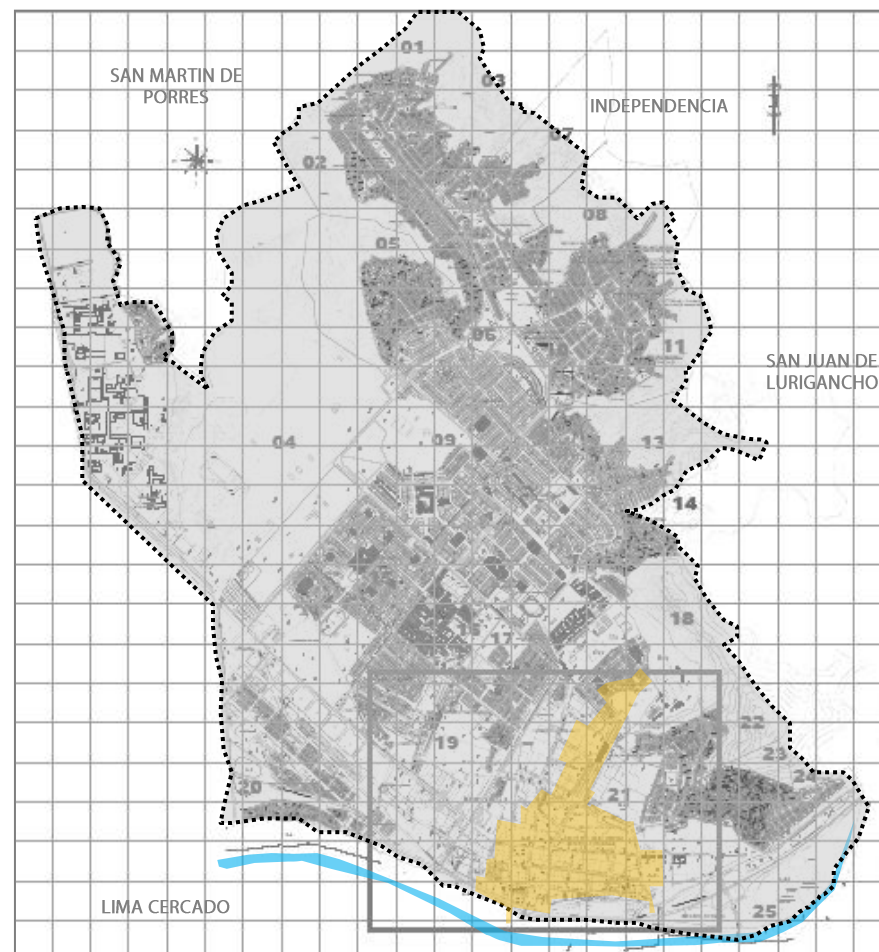


Figura 2: Mapa del Distrito del Rímac.

Fuente: Plano Catastral del Rímac, Municipalidad del Rímac, 2011.

Aspectos geotécnicos:

En el estudio de INDECI denominado “Riesgo sísmico y medidas de reducción del riesgo en el Centro Histórico de Lima” del año 2011, se ejecutaron quince calicatas que permitieron diferenciar la presencia de hasta dos tipos de suelos la zona de influencia:

- a) Suelo GM-GP: Este tipo de suelo conforma el 75% del área estudiada y corresponde a suelos gravosos, muy compactos, con matriz arenosa, bloques subredondeados, distribuidos en toda la parte central del Centro Histórico de Lima.
- b) Suelo SM: Este tipo de suelo se encuentra en las inmediaciones del río Rímac y en el sector SE del área estudiada, corresponde a suelos areno-gravosos, siendo los niveles superiores compuestos de material de relleno.

Condiciones ambientales:

Lima es considerada como la ciudad desértica más grande del mundo después de El Cairo. El clima de la ciudad se caracteriza por dos estaciones marcadas: el invierno y el verano. De acuerdo al SENAMHI, en los meses del invierno, de mayo a noviembre, las temperaturas oscilan entre 14°C y 18°C, con una sensación alta de humedad atmosférica (lo cual aumenta la sensación de frío), y la existencia de lloviznas muy ligeras, teniendo un promedio de 0 a 10 mm al año.

Durante los meses de verano, entre diciembre y abril, el clima es soleado con cielos mayormente despejados: la humedad atmosférica disminuye y las temperaturas oscilan entre 21°C y 25°C, sin embargo, las temperaturas aumentan en los años en los que se presenta el fenómeno del niño.

Principalmente en el distrito del Rímac, la temperatura promedio anual máxima en épocas regulares, es de 24°C y la mínima de 17°C, con una sensación alta de humedad atmosférica.

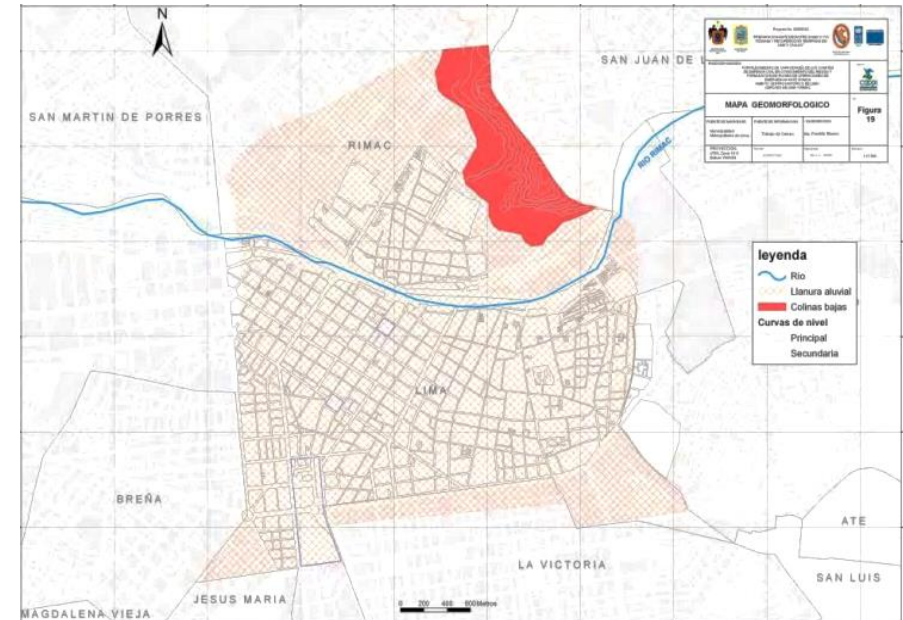


Figura 3: Mapa geomorfológico para el Centro Histórico de Lima.
Fuente: INDECI (2011).

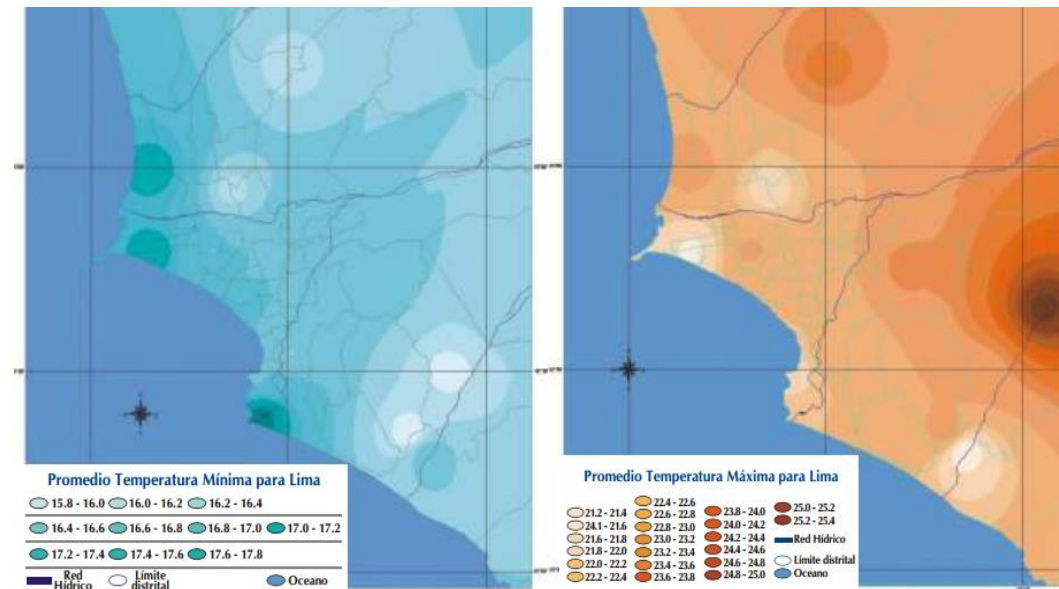


Figura 4: Temperatura promedio mínima y máxima en Lima y Callao
Fuente: SENAMHI 2004.

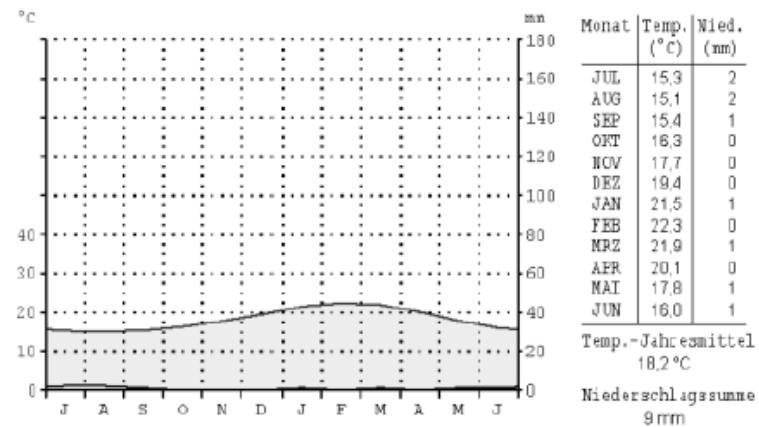


Tabla 12: Cuadro climático para la ciudad de Lima Fuente: SENAMHI 2004.

4.2 Marco Histórico

4.2.1 Orígenes y evolución urbana del Centro Histórico de Lima

Es importante repasar en primera instancia los orígenes y evolución urbana de la ciudad de Lima como Centro Histórico, desde los años posteriores a la fundación, ya que de esa manera podemos identificar los patrones de asentamiento y eventos sociales que dieron origen al nacimiento de lo que posteriormente llegó a ser el barrio y distrito del Rímac.

1535	1613	1624-1859	1908	1931	1945
A inicios del siglo XVI, la ciudad de Lima era lo que conocemos como el damero de Pizarro, ubicada estratégicamente anexo al Río Rímac y repartidos los solares entre los principales personajes de la conquista, alrededor de lo que se conocerá después como La Plaza Mayor.	Hacia el año 1613, Lima se extiende hacia el otro lado del río, donde se levantó un hospital para leprosos, junto a la actual iglesia de San Lázaro. Pronto los alrededores se poblaron de indios y negros, formando un barrio populoso conocido hasta los días de la República con el nombre de San Lázaro.	Hasta la construcción de las murallas en 1624, son muchas las obras que se construyen. Sin embargo, fue con la construcción de las murallas cuando Lima toma un severo aspecto de plaza fuerte. Como todavía quedaban muchos terrenos rústicos dentro de los muros, fue largo el periodo que se necesitó para llenar la superficie. Mientras tanto a las afueras de la muralla se iba asentando un pueblo de negros, indios, y españoles pobres recién llegados.	En 1869, el presidente Balta ordenó la demolición de las murallas. Importantes obras se ejecutaron posteriormente, en una etapa de modernización de los servicios básicos y la inauguración del tranvía. Se construyen edificios públicos y grandes avenidas que se expanden fuera de los límites de la muralla, especialmente en dirección a los balnearios del sur.	Las migraciones de los vecinos ricos al sur, reforzaron la importancia de los mestizos en los viejos barrios del centro de Lima, quienes con las migraciones tempranas de provincias, utilizaron las casas con la subdivisión y alquiler de las mismas. Una obra importante en estos años fue la construcción de la Av. Arequipa, que sirvió como enlace entre el centro y el sur.	A partir del año 1945, se da la migración masiva a la ciudad, ocasionándose el impacto centralista en el país. Obras como La Plaza San Martín, la Av. Alfonso Ugarte, el Parque de la Reserva, los nuevos palacios, los nuevos barrios obreros y el primer plan de urbanismo, son algunos de los acontecimientos más importantes hasta inicios del siglo XX.
					

Tabla 13: Evolución Urbana de la ciudad de Lima
Fuente: Juan Bromley y José Barbagelara, 2008.

Como se puede apreciar de la tabla precedente, desde el origen de la ciudad, el distrito del Rímac ha surgido como un barrio populoso, heterogéneo y multicultural, ya que a pesar de ser uno de los barrios más antiguos de la ciudad, durante todo el proceso de consolidación de la misma, ha servido a diferentes grupos sociales y étnicos, sin distinción; definiéndose su carácter popular como distrito, lo cual de alguna u otra manera representa a menor escala, lo que ocurriría tiempo después en todo el territorio limeño a raíz de la llegada de los grupos migratorios. En ese sentido, se puede señalar que la característica heterogénea de la ciudad de Lima, tiene sus inicios, en el populoso barrio del Rímac.

4.2.2 El origen del barrio “Abajo el Puente”



Figura 5: Grabado del siglo XVIII que muestra a los camaroneros del Rímac y el “puente de palo”.
Fuente: Fernando Bambrila, (1793).

La fecha de creación oficial de El Rímac como distrito data del 2 de febrero de 1920. Sin embargo, su historia es bastante más antigua y se remonta a los años fundacionales de la propia ciudad de Lima, siendo este el lugar más antiguo, tradicional e histórico de la Ciudad de Lima. Existen incluso testimonios arqueológicos de la presencia de pobladores desde el Horizonte Temprano, como lo evidencia el llamado Templo o Huaca La Florida. A la llegada de los conquistadores españoles a mediados del siglo XVI, en el valle se encontraban un conjunto de “curacazgos” o gobiernos locales, que habían sido conquistados por los Incas entre 1460 y 1470.

Con la llegada de los españoles, la ubicación de la plaza mayor de la ciudad condicionó la posterior ubicación del nuevo puente que la uniría con el norte. Este emplazamiento resultó más al sur este del pre existente “puente de palo”, que formaba parte del camino prehispánico. Sin embargo, fue la anterior ocupación y permanencia en la ribera derecha del río de los indios camaroneros, lo que determinó la creación de un nuevo núcleo urbano, fuera de la ciudad “legal”.

Más adelante, la existencia de un asentamiento indígena frente a las nuevas casas reales llevó a una reubicación de las reducciones indígenas por parte de los españoles. Por lo tanto, se decidió reubicar a los indios camaroneros en la denominada y recién instituida “reducción indígena del Cercado”, y en su lugar fundar en 1574, lo que hoy es el Rímac.

El barrio, conocido por ese entonces como “el arrabal de San Lázaro”, comenzaba a consolidar su identidad extramuros, ya que era lugar de refugio de indios y también recibía a los esclavos que llegaban a la ciudad para ubicarlos temporalmente en galpones en Malambo.

Posteriormente, con la construcción de las murallas, fue precisamente su carácter extramuros lo que “libró” al barrio del control de la ciudad amurallada y permitió a los marginales refugiarse allí, adoptando algunas de las particularidades que les permitieron desligarse de sus situaciones de servidumbre. Ellos, sin embargo, compartieron el barrio con los españoles y sus descendientes, quienes tuvieron allí solares, terrenos y amplias huertas.

A inicios del siglo XVII, con la creación de lo que después se llamaría la Alameda de los Descalzos, se inicia lo que sería otro de los componentes de la identidad del Rímac: su función recreativa. La realización a lo largo del siglo XVIII de las Alamedas de las Cabezas, de Acho y de los Bobos que dirigía el camino a la Pampa de Amancaes, consolidan esas características de barrio que lo asocian con la denominación del barrio de “abajo el puente”, en referencia a su nivel respecto al puente de piedra que lo une a la ciudad. Durante la Colonia, y sobre todo entre los siglos XVII y XVIII, El Rímac vivió su edad de oro. Era, de hecho, un lugar de residencia, pero sobre todo, un espacio de esparcimiento.

Hacia 1858, alrededor del 40% de los agricultores que poseían huertos dentro de las murallas de Lima eran europeos. Cuando se derribaron las murallas, muchos propietarios expandieron sus huertos y parcelas de tierra cultivable en los alrededores de la ciudad. No había en la Lima de entonces un estrato social específico que se dedicase a actividades como la jardinería. Fue entonces que El Rímac se convirtió en la ciudad de estas gentes, un grupo compuesto en su mayoría por inmigrantes no españoles. Este grupo se dedicaba también a las actividades ligadas al pequeño comercio para abastecer las necesidades cotidianas sin desplazarse mucho. Se generó así una sensación de pertenencia al barrio o a la vecindad. Esto un poco lo que lentamente se fue generando y acrecentando en gran parte de los habitantes de la zona histórica del Rímac. (Fuente: PNDU (2012), Historia del Rímac).

4.2.3 La expansión urbana del barrio del Rímac

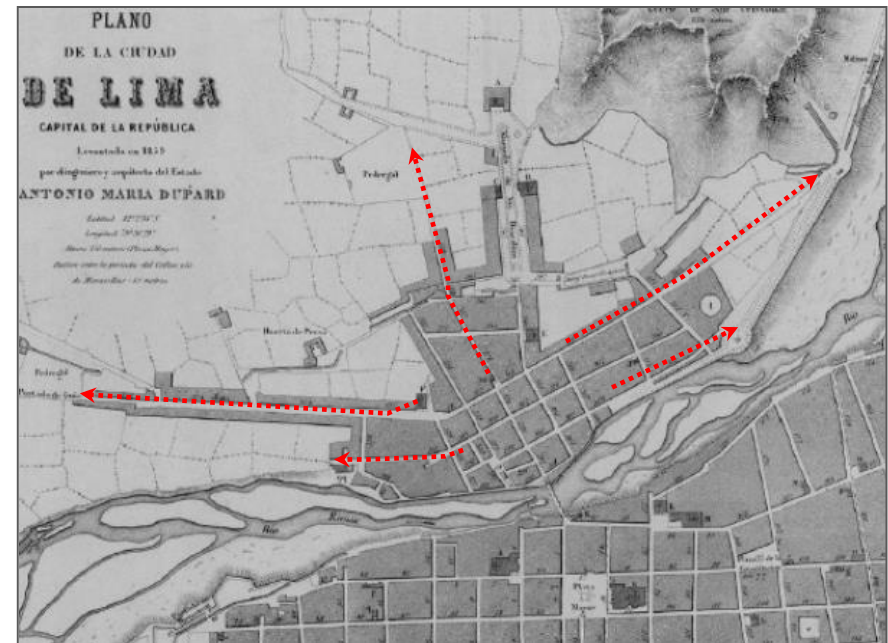


Figura 6: Detalle del mapa de Lima 1859
Fuente: Antonio María Dupard (1859).

Como se observa en la figura 6, parte de la expansión urbana se produce a lo largo de ejes viales. Las edificaciones se concentran en los bordes y así van conformando las manzanas, a través de una parcelación posterior. La concentración de *supermanzanas* y de usos no residenciales (religiosos, industriales, educativos, recreacionales y asistenciales), tiene que ver también con las características del sitio: la presencia de los cerros, en particular del San Cristóbal, que se aproxima casi al borde mismo del río, y la propia presencia del río.

Sobre éste último, debemos recordar que hasta 1925, las únicas evidencias del encuentro entre la ciudad y el río habían sido los

puentes y las alamedas, una alternativa “blanda” y flexible para controlar la relación del río con la ciudad. Por esa razón se suele decir que antes de la canalización del río, la urbanización se “atenúa” y “se detiene” ante la inminencia de su encuentro con la naturaleza. Sin embargo, hubo una urbanización para la cual la naturaleza no fue un impedimento: la marginal; aunque eso ha ocurrido sin modificar la impermeabilidad urbana señalada. La ciudad legal (por llamarla de alguna manera) y la marginal, no han logrado integrarse, a pesar de su proximidad y su estratégica y monumental presencia.

La edad industrial y la vivienda popular obrera:

La segunda mitad del siglo XIX le dará al barrio otro de sus sellos, la función industrial, facilitada por la infraestructura relacionada al uso de la energía hidráulica proveniente de las aguas del Rímac. Por eso, fue en el Rímac donde se instalaron las primeras fábricas de la ciudad. La historia de la industria en Lima, tiene pues entre mediados del siglo XIX y el primer tercio del siglo siguiente un apartado especial en el Rímac. La huella de la actividad industrial es significativa, pues la cerveza Cristal y la bebida Inka Cola, productos centenarios de la capital, son sinónimo del Rímac.

Por lo tanto, asociada a la presencia de las fábricas, se dio también la de la vivienda obrera popular, un nuevo impulso al carácter popular del barrio. La evolución de la situación del indio y el esclavo, la afirmación de la centralidad limeña y la bonanza económica de mediados del siglo XIX, se expresaron en la demanda y mayor oferta de vivienda para los sectores populares. Un auge de la vivienda de alquiler para los sectores populares en la zona histórica del Rímac se va a proyectar prácticamente hasta el “crack” de 1929.

Los puentes y las varias crisis:

Salvo el puente del Ejército, realizado en 1937 para unir los barrios obreros en construcción en la Av. Caquetá, los nuevos puentes que se realizan en los años cincuenta y sesenta cumplirán dos objetivos: el de la Av. Tacna, facilitar la expansión del Rímac moderno

(urbanizaciones y Unidad Vecinal) hacia el norte y el nor este, y el de la Av. Abancay, facilitar la integración del Rímac antiguo a la ciudad.

Desde mediados del siglo XX puede decirse que el área histórica del Rímac, a pesar de no haber completado su urbanización, entrará lentamente en crisis.

Esta crisis está directamente relacionada con la vivienda pero hay otras crisis que se juxtaponen, como:

- 1) La crisis industrial debido al cambio de los patrones energéticos.
- 2) La crisis de incompatibilidad con los asentamientos residenciales a causa de los inconvenientes generados por la centralidad del área, alejada de las fuentes de aprovisionamiento y distribución de la producción.
- 3) La crisis del patrimonio monumental debido a la ausencia de una política en este campo.

Todo ello a pesar de dos factores favorables para la vigencia de la identidad urbana: de un lado, la escala adecuada del área histórica, y de otro, su aislamiento entre el río y los cerros. En 1978, cuando se realiza la prolongación Tacna, no sólo se cercena el área histórica originaria, sino que se acentúa su aislamiento.

Actualmente el Rímac, es un distrito con una ubicación privilegiada dentro de la ciudad al colindar con diversos distritos del cono norte y este de la ciudad, además de su cercanía a las dependencias gubernativas de la capital. Sin embargo, sigue siendo un distrito heterogéneo que parece sumido en una periferia olvidada, por el carácter y poco interés que despierta en la planificación de la ciudad. (PNDU (2012), Historia del Rímac).

4.2.4 El Centro Histórico del Rímac



Figura 7: Mapa del Rímac Histórico.

Fuente: Plano Catastral del Rímac, Municipalidad del Rímac, 2011.

La zona histórica del Rímac se ubica sobre 83 hectáreas, donde 65 hectáreas de predios privados y 18 hectáreas de área pública han sido considerados como Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO. En dicha área -para el año 2012-, existieron 804 inmuebles, de los cuales 462 son casas coloniales o republicanas en proceso de deterioro avanzado, en donde mora más de la mitad de la población de la zona histórica calculada en casi ocho mil quinientas familias, en estado de exclusión y pobreza urbana.

Constituye así, uno de los barrios antiguos más tugurizados, deteriorados y en estado de ruina o semiruina de todo Lima, cuya población se encuentra expuesta a un alto riesgo. Pese a su condición de Patrimonio Cultural de la Humanidad, y su cercanía con los espacios más importantes del resto del Centro Histórico de Lima, el 27,36% de los predios del Rímac histórico se encuentran colapsados o en riesgo inminente de derrumbe.

En el barrio, las familias son como cualquier otra de clase media empobrecida en un ritmo diario de vida en una zona urbana deteriorada. En las quintas, además del espacio privado para la familia, se da por fuerza la zona común o semiprivada. El callejón, corredor o pasillo donde están las puertas de los diferentes habitáculos, es compartido por el resto de grupos de la quinta. Este es el espacio de la primera relación social no familiar, el primer nivel de sociabilidad. Los patios y callejones no son área común en el sentido inmobiliario, sino espacios de comunicación y de aprendizaje social. No son simples zonas de tránsito sino de intercomunicación e integración.

Se puede decir que en las casas tugurizadas funciona un pacto social esencial de usos privados y usos compartidos. La confianza aquí es notablemente mayor que en otras esferas urbanas. La vida vecinal fluye con mucha vibración y confianza, y los espacios privados se abren a la vista de los vecinos.

Como se revisó hasta aquí, el morador del Rímac tiene hundidas sus raíces en la percepción de barrio. En su mente subyacen razones poderosas para permanecer en él, siendo la más importante, el sentido de pertenencia. Los vecinos del Rímac se supieron siempre pertenecientes a una zona monumental, tal es así que más allá de reconocerse como parte del Centro Histórico de Lima, mantienen sus raíces firmes en la escala barrial, en una percepción idílica que denominan como Centro Histórico del Rímac. En ese sentido, el Centro Histórico del Rímac es una idealización de un Rímac Histórico autónomo e independiente del Centro Histórico de Lima. Aunque este concepto no ayude a fortalecer la integración de toda el área reconocida como Centro Histórico, el factor cultural que lo origina es percibido como algo positivo, ya que de hecho jugará un papel importante al momento de sumar a la gente a los procesos de renovación y regeneración urbana. (Fuente: PNDU (2012), Historia del Rímac).

4.3 Marco Normativo

4.3.1 Normativa de carácter internacional

Es importante recordar que no existe una postura universal respecto a las formas de intervención del patrimonio edificado, entre otras cosas, porque cada monumento dependiendo de su valor histórico y grado de conservación o deterioro, necesitará un acercamiento propio y especial. Es por ello que no se puede hablar de una unificación total para con la actuación de la disciplina. Sin embargo y como ya se revisó con anterioridad, a raíz del movimiento moderno, especialmente a partir del siglo XIX, después de las primeras teorías contrapuestas de Viollet Le Duc, Camilo Boito y Cesare Brandi, surgen una serie de recomendaciones y acuerdos internacionales generalizados a manera de tratados universales y cartas para con el patrimonio cultural mundial.

Con la creación de la ONU, tras la Segunda Guerra Mundial, y posteriormente de la UNESCO, se decide internacionalizar la legislación patrimonial y hacer de la protección y divulgación del patrimonio un asunto que concierne a todos los habitantes del mundo. Estos documentos tienen la finalidad de exponer y unificar los límites y posturas universales que deben ser aplicados en cada proyecto de intervención del patrimonio edificado.

Conscientes del marco legal que rige la disciplina del patrimonio edificado, se presentan entonces, dos de las convenciones vigentes –a nuestro entender– como una referencia de actuación, más no como dogma universal, bajo un respaldo de nuestra condición contemporánea. Estas son: La carta de Cracovia (2000) y La carta de Viena (2005).

4.3.1.1 La carta de Cracovia (2000)

La Carta de Cracovia establece los principios para la conservación y restauración del patrimonio edificado, actuando sobre el espíritu de sus convenciones predecesoras pero en un intento de asumir la contemporaneidad que nos caracteriza hoy en día. Es por eso

que los autores afirman estar conscientes de vivir dentro de un marco, en el cual las identidades, en un contexto cada vez más amplio, se personalizan y se hacen más diversas.

Un aspecto que advierte La carta de Cracovia, es que debe evitarse la reconstrucción en *“el estilo del edificio”* o de partes enteras del mismo. Expone que la reconstrucción de partes muy limitadas con un significado arquitectónico puede ser excepcionalmente aceptada a condición de que esta se base en una documentación precisa e indiscutible. Si se necesita, para el adecuado uso del edificio, la incorporación de partes espaciales y funcionales más extensas, debe reflejarse en ellas el lenguaje de la arquitectura actual.

Se pueden destacar entonces, las siguientes recomendaciones:

- La intención de la conservación de edificios históricos y monumentos, estén estos en contextos rurales o urbanos, es mantener su autenticidad e integridad, incluyendo los espacios internos, mobiliario y decoración de acuerdo con su conformación *“original”*.
- La decoración arquitectónica, esculturas y elementos artísticos que son una parte integrada del patrimonio construido deben ser preservados mediante un proyecto específico vinculado con el proyecto general.
- Los edificios que constituyen las áreas históricas pueden no tener ellos mismos un valor arquitectónico especial, pero deben ser salvaguardados como elementos del conjunto por su unidad, insustituibles en la unidad orgánica de la ciudad.
- Las técnicas de conservación o protección deben estar estrictamente vinculadas a la investigación pluridisciplinar científica sobre materiales y tecnologías usadas para la construcción, reparación y/o restauración del patrimonio edificado.

- La intervención elegida debe respetar la función original y asegurar la compatibilidad con los materiales y las estructuras existentes, así como con los valores arquitectónicos.

4.3.1.2 La carta de Viena (2005)

Como se revisó anteriormente, el aporte más significativo de esta convención se centra en su compromiso con el entorno, al definir que el paisaje histórico urbano está impregnado de elementos expresivos y procesos de desarrollo propios del lugar -tanto pasado como actual-. Es por esta razón que advierte que la significación del paisaje histórico está a merced de un desarrollo territorial gradual, evolutivo y planificado, por lo tanto su protección y conservación comprende una serie de relaciones significativas junto con las tipologías y morfologías históricas. Además, reconoce a la arquitectura contemporánea como respuesta a las dinámicas del desarrollo para facilitar una continuidad.

En ese sentido, se destacan las siguientes recomendaciones:

- Una preocupación central es realzar la calidad de vida, mejorando las condiciones de vida y mediante la adaptación de los usos sin poner en riesgo los valores existentes. Ello significa una rehabilitación y un desarrollo contemporáneo del ambiente histórico, basado en la detección de sus valores.
- La base de todas las intervenciones estructurales exige un completo reconocimiento con inventario y análisis del paisaje histórico urbano como un medio de poner de manifiesto los valores y el significado.
- Investigar los efectos a largo plazo y la sostenibilidad de las intervenciones planificadas es una parte integral del proceso de planeamiento y tiene como objetivo la protección del tejido histórico, las edificaciones existentes y el contexto.

- La arquitectura contemporánea y la preservación del paisaje histórico urbano deberán evitar cualquier forma de diseño pseudo-histórico, ya que constituye una negación tanto de lo histórico como de lo contemporáneo.
- Como principio general, las proporciones y las características del diseño deberán adaptarse al tipo particular de modelo histórico y de arquitectura. Vaciar el interior de los núcleos o volúmenes edificados que merecen ser protegidos (fachadismo) no constituye un medio apropiado de intervención estructural.

4.3.2 Normativa de carácter nacional

Similar al caso de la convención internacional, se presentan a continuación los principales referentes normativos de actuación para con el patrimonio edificado en la ciudad de Lima. Este marco normativo, como se indicó anteriormente, servirá como referente para el desarrollo del proyecto de intervención, bajo una postura interpretativa.

4.3.2.1 Ley N° 28296 - Ley general del patrimonio cultural de la nación

En el Artículo 1° del Reglamento, se clasifican a los bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación en: Bienes Materiales Muebles e Inmuebles.

Los Bienes Materiales Inmuebles comprenden los edificios, obras de infraestructura, ambientes y conjuntos monumentales, centros históricos y demás construcciones o evidencias materiales resultantes de la vida y actividad humana. Determina que la protección de los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, comprende el suelo y subsuelo en el que se encuentran o asientan, los aires y el marco circundante, en la extensión técnicamente necesaria para cada caso.

Asimismo sobre el régimen de los bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, en el Artículo 3°, se establece que los

bienes del Patrimonio Cultural de la Nación, sean de propiedad pública o privada, están sujetos a las medidas y limitaciones que establezcan las leyes para su efectiva conservación y protección. En ese sentido, en el Artículo 11°, se declara de necesidad pública la expropiación de los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación de propiedad privada, siempre que se encuentren en peligro de perderse por abandono, negligencia o grave riesgo de destrucción declarado por el Instituto Nacional de Cultura (Ministerio de Cultura).

Respecto a las medidas generales de protección, el Artículo 20° del Reglamento, estipula las restricciones a la propiedad sobre:

- a) Desmembrar partes integrantes de un bien mueble o inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación.
- b) Alterar, reconstruir, modificar o restaurar total o parcialmente el bien mueble o inmueble, sin autorización previa del Instituto Nacional de Cultura en cuya jurisdicción se ubique.

Asimismo, en el Artículo 22° expresa que toda obra pública o privada de edificación nueva, remodelación, restauración, ampliación, refacción, acondicionamiento, demolición, puesta en valor o cualquier otra que involucre un bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación, requiere para su ejecución de la autorización del Instituto Nacional de Cultura (Ministerio de Cultura) y en los casos en que se compruebe la destrucción o alteración de un inmueble sometido al régimen que prevé esta Ley, los organismos competentes darán cuenta al Ministerio Público para que inicie la acción penal correspondiente.

4.3.2.2 Norma A.140 - Bienes culturales inmuebles

La Norma A.140 del Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE), tiene como objetivo regular la ejecución de obras ubicadas en Bienes Culturales Inmuebles, con el fin de contribuir al enriquecimiento y preservación de la urbe y del patrimonio arquitectónico. A continuación, describiremos los aspectos más importantes y

pertinentes a la intervención monumental del patrimonio edificado, que regula la presente norma.

En el Capítulo I, Artículo 5º, se establecen que el objetivo principal de la ejecución de obras en Bienes Culturales Inmuebles, es el mantenimiento de la imagen urbana, la cual se compone del medio físico natural y artificial; las manifestaciones culturales de sus habitantes, así como el tipo de actividades que desarrollan.

El Artículo 7º determina las características del perfil urbano definidos por los contornos o siluetas de las edificaciones que constituyen los espacios urbanos. Estas características están dadas por los volúmenes, las alturas de las edificaciones, las fachadas y el mobiliario urbano. El objetivo es preservar la volumetría conformante del perfil urbano, la misma que responde a las raíces formales y funcionales de cada región y zona.

En el Capítulo II, Artículo 10º, se determina que los valores a conservar son el carácter del área histórica y todos los elementos materiales y espirituales que conformen su imagen, especialmente:

- a) La forma urbana definida por la trama y la lotización;
- b) La relación entre los diversos espacios urbanos o rurales, edificios, espacios verdes y libres;
- c) La conformación y el aspecto de los edificios, definidos a través de su estructura, volumen, estilo, escala, materiales, color y expresión formal;
- d) Las relaciones entre área urbana y su entorno, bien sea natural o creado por el hombre;
- e) Las diversas funciones adquiridas por el área urbana en el curso de la historia.

Además se indica que las nuevas funciones deben ser compatibles con el carácter, vocación y estructura de las áreas históricas, la adaptación de éstas a la vida contemporánea requiere unas cuidadas instalaciones de las redes de infraestructura y equipamientos de los servicios públicos. En el caso de ser necesaria la

transformación de los edificios o la construcción de otros nuevos, toda agregación deberá respetar la organización espacial existente, particularmente su lotización, volumen y escala, así como el carácter general impuesto por la calidad y el valor del conjunto de construcciones existentes. La introducción de elementos de carácter contemporáneo, siempre que no perturben la armonía del conjunto, puede contribuir a su enriquecimiento.

En ese sentido, en el Capítulo III, Artículo 17º, se definen los tipos de obra autorizados en edificaciones bienes culturales inmuebles, como son los de conservación, restauración, consolidación estructural, rehabilitación y mantenimiento, remodelación y ampliación. La demolición solo está permitida en caso de que sus estructuras hayan perdido sus propiedades mecánicas siendo imposible su restauración, y su estado de conservación represente un peligro para los ocupantes o transeúntes. En este caso se deberá solicitar la desafectación del inmueble de la lista de monumentos.

Asimismo, en el Artículo 18º, se establece que en las edificaciones existentes en los Centros Históricos, cuando se haya permitido la demolición parcial, debe conservarse como mínimo la primera crujía del inmueble o si es posible técnicamente la fachada.

El Artículo 19º, desarrolla los criterios de intervención en los que se deberán respetar los valores que motivaron su reconocimiento como monumento histórico:

- a) Se podrá autorizar el uso de elementos, técnicas y materiales contemporáneos para la conservación y buen uso de los monumentos históricos.
- b) Se deberán conservar las características tipológicas de ordenamiento espacial, volumétricas y morfológicas, así como las aportaciones de distintas épocas en la medida que hayan enriquecido sus valores originales.
- c) Se podrán efectuar supresiones de elementos o partes de épocas posteriores que pudieran haber alterado la unidad del

monumento original o su interpretación histórica. En este caso se deberá documentar tal supresión.

d) Para demoler edificaciones declaradas monumentos, estas deberán encontrarse en estado ruinoso y haber sido desafectadas como bien cultural.

e) Los inmuebles deberán ser pintados de manera integral para toda la unidad.

f) En los monumentos históricos, se deberá realizar calas exploratorias a fin de determinar los colores precedentes.

Finalmente en el Artículo 20°, se permite la transformación de usos y funciones en los inmuebles monumentales siempre y cuando mantengan sus características tipológicas esenciales:

a) Los usos o destinos de los monumentos históricos se registrarán por el plan urbano establecido para la zona.

b) Los nuevos usos deberán garantizar el mantenimiento o mejora del nivel de calidad del inmueble y de su entorno urbano.

c) Los estacionamientos requeridos por el nuevo uso, de acuerdo con lo que establece el plan urbano podrán ser exonerados o provistos fuera del predio.

4.3.2.3 Reglamento de la administración del centro histórico de Lima, ordenanza N° 062

De acuerdo al Reglamento de la Administración del Centro Histórico de Lima (2002), éste se estructura en tres grandes áreas denominadas "Zonas", las cuales se constituyen en ambos márgenes del Río Rímac como las "Zonas A, B y C". Al perímetro del entorno de la quinta "Santa Teresita del Niño Jesús" -en el distrito del Rímac-, le corresponde por administración la "Zona A" del reglamento. La delimitación de la Zona A coincide con la Zona declarada Patrimonio Cultural de la Humanidad por la UNESCO.

La Zona A se considera de principal interés, por contener una gran cantidad de ambientes monumentales y monumentos de

arquitectura civil y religiosa que señalan el momento más alto de la producción artístico-cultural de los siglos XVII y XVIII. El reglamento establece que esta zona debe conservarse de manera integral y rigurosa, considerando tanto a los monumentos, como el entorno físico y cultural. En esta Zona se debe procurar la conservación total del patrimonio señalado como de primer orden según establece el Artículo 17° del Reglamento. En ese sentido, se deben realizar acciones de restauración integral, es decir, conservar sin alteraciones o modificaciones las características arquitectónicas de los monumentos de primer orden. En los monumentos de segundo orden y en los inmuebles de los entornos, es posible realizar las adecuaciones que el uso establecido determine.

De acuerdo al Artículo 24°, según la Zona en que se ubiquen los inmuebles y su grado de intangibilidad, se pueden realizar los siguientes tipos de intervención: Prevención, Conservación, Restauración, Reconstrucción, Remodelación, Rehabilitación, Renovación Urbana, Obra nueva y Demolición.

La demolición total o parcial de inmuebles monumentales, ubicados en la Zona A, debe ser expresamente autorizado por el órgano competente de la Municipalidad de Lima, responsable de la Recuperación del Centro Histórico.

En el Artículo 31°, se establece que los organismos competentes para promover y asegurar la conservación y desarrollo urbano son: la Municipalidad de Lima Metropolitana principalmente y por delegación las Municipalidades distritales cuyas jurisdicciones se encuentran comprendidas dentro de las áreas del Centro Histórico de Lima. Si bien se establece la conservación del monumento como interés nacional, el Reglamento señala además, leyes para el propietario, quien entre otras cosas actúa como ente informante ante el Municipio sobre cualquier alteración, modificación o amenaza que sufra su predio.

Además de las Zonas establecidas para la administración del Centro Histórico, existen unas denominadas "Micro Zonas", para especificar la lectura de los parámetros establecidos en el presente Reglamento. Al sector que corresponde al entorno inmediato de la

quinta “Santa Teresita del Niño Jesús”, le corresponde la denominación de Micro Zona A-II, que es la determinada por el ámbito jurisdiccional que corresponde al área más antigua del distrito del Rímac, principalmente los ejes del Jirón Trujillo y alrededores.

Por ser de interés patrimonial mundial, se establece en el Artículo 57º, la máxima conservación y mantenimiento de los Monumentos y Ambientes Urbano-Monumentales existentes, por constituir junto a las Micro Zonas A-I, A-III y A-IV el área declarada Patrimonio Cultural de la Humanidad. Por lo tanto la reglamentación de uso está determinado en mantener los usos de vivienda y comercio existentes, en tanto sean compatibles con las exigencias de conservación que se definan. Además, se debe fomentar la localización de actividades relacionadas con el turismo y la recreación principalmente, promocionándolas como usos dominantes, para este sector de la ciudad.

Otros usos dominantes para este sector son: Vivienda, Institucional, Culto, Turístico, Recreacional, Comercial.

Sobre las alturas de edificación para la Zona A, las máximas permitidas sobre la línea de propiedad son de 9.00 y 11.00 metros respectivamente, teniendo en cuenta las alturas de las edificaciones colindantes existentes.

El Reglamento de la Administración del Centro Histórico de Lima estipula las normas a tener en cuenta al momento de intervenir el área urbana protegida. De manera general se presentan las pautas sobre el monumento como unidad, y sobre el entorno urbano como tal, en un sentido principalmente de conservación, es decir, del mantenimiento de su estado físico actual.

4.3.2.4 Parámetros urbanísticos y edificatorios

De acuerdo al Plano de Zonificación del Distrito del Rímac (2011), al área inmediata a la Quinta Santa Teresita del Niño Jesús, le corresponde la zonificación de ZTE-2 y ZTE-3: Zonas de Tratamiento Especial II y III, respectivamente.

La Zona de Tratamiento Especial II es la referente a la zona inmediata a las vías principales de la compresión del distrito del Rímac.



Figura 8: Plano de Zonificación del Distrito del Rímac.

Fuente: Municipalidad Distrital del Rímac (2011).

Leyenda:

ZTE-2 (Zona de tratamiento especial II)

ZTE-3 (Zona de tratamiento especial III)

..... Perímetro de manzana donde se ubica la quinta

Para el caso de la Quinta Santa Teresita del Niño Jesús, es el sector colindante con la Av. Pizarro en su perímetro frontal. De acuerdo a los parámetros urbanísticos, los usos permitidos son: Comercial, Servicios, Talleres y Vivienda, y los usos compatibles señalados en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas, aprobado por la Ordenanza N° 893-MML.

Otros datos adicionales:

Lote Mínimo	Retiro	Área Libre Mínima	Altura De Edificación	Dotación Estacionamientos
El existente. (No se Permitirá la subdivisión de Lotes).	a. La Línea de la edificación debe de coincidir con la línea de propiedad alineándose los frentes de la edificación en toda su longitud. b. Se permitirá retiro en el fondo del lote.	a. En edificaciones existentes se mantendrán las áreas libres respectivas. b. En edificaciones nuevas exceptuando Comercio: 30%; en edificaciones Comerciales: 20%. c. En otras edificaciones nuevas lo necesario para iluminar y ventilar los ambientes según el RNE.	a. Zona de Patrimonio Cultural de la Humanidad: 9mts. b. Resto del Centro Histórico: 11mts. c. Corredores Uso Especializado: 22mts (8 pisos). d. En las laderas de los cerros San Cristobal, Santa Rosa y El Altillo la altura máxima será de 3pisos.	a. Incremento de estacionamiento no exigible en remodelaciones de edificios ya existentes. b. No exigible en lotes ubicados en vías peatonales. c. Exigible en obra nueva que abarque la totalidad del lote con frente mayor a 10 mts: Un (01) est. cada 100m2 de área de comercio y oficinas y (01) cada 4 Viviendas. d. El estacionamiento para usos especiales se regirá por lo señalado en el Cuadro de Normas de Zonificación Comercial del Área II del Cercado de Lima.

La Zona de Tratamiento Especial III es la referente a la zona urbana perteneciente a la parte más antigua del distrito del Rímac. Para el caso de la Quinta Santa Teresita del Niño Jesús, es la zona interior al lote, que representa el porcentaje de mayor ocupación. De acuerdo a los parámetros urbanísticos, los usos permitidos son: Vivienda, Comercio y Talleres Artesanales, y los usos compatibles. Otros datos adicionales:

Lote Mínimo	Retiro	Área Libre Mínima	Altura De Edificación	Dotación Estacionamientos
El existente. (No se Permitirá la subdivisión de Lotes).	a. La Línea de la edificación debe de coincidir con la línea de propiedad alineándose los frentes de la edificación en toda su longitud. b. Se permitirá retiro en el fondo del lote.	a. En edificaciones existentes se mantendrán las áreas libres respectivas. b. En edificaciones nuevas exceptuando Comercio: 30%; en edificaciones Comerciales: 20%. c. En otras edificaciones nuevas lo necesario para iluminar y ventilar los ambientes según el RNE.	a. Resto del Centro Histórico: 11mts.	a. Incremento de estacionamiento no exigible en remodelaciones de edificios ya existentes. b. No exigible en lotes ubicados en vías peatonales. c. Exigible en obra nueva que abarque la totalidad del lote con frente mayor a 10 mts: Un (01) est. cada 100m2 de área de comercio y oficinas y (01) cada 4 Viviendas. d. El estacionamiento para usos especiales se regirá por lo señalado en el Cuadro de Normas de Zonificación Comercial del Área II del Cercado de Lima.

4.3.2.5 RNE - Requisitos arquitectónicos

En el Reglamento Nacional de Edificaciones, la Norma A.010, de Condiciones Generales de Diseño, en su artículo 6º, indica que los proyectos con edificaciones de uso mixto deberán cumplir con las normas correspondientes a cada uno de los usos propuestos. En ese sentido se procederá a desglosar cada uno de los usos e indicar los requisitos y consideraciones importantes para el diseño arquitectónico.

Complejos Culturales:

Para el presente proyecto se regirá la Norma A.090 de Servicios Comunes, ya que según el artículo 2º de la misma, están comprendidas dentro de los alcances los siguientes tipos de edificaciones: Servicios culturales: Museos, Galerías de arte, Bibliotecas y Salones Comunes.

Se procederá a continuación a indicar de manera puntual cada artículo relevante:

“Artículo 6º: Las edificaciones para servicios comunes deberán cumplir con lo establecido en la norma A.120 Accesibilidad para personas con discapacidad.

Artículo 7º: El ancho y número de escaleras será calculado en función del número de ocupantes.

Las edificaciones de tres pisos o más y con plantas superiores a los 500.00 m2 deberán contar con una escalera de emergencia adicional a la escalera de uso general ubicada de manera que permita una salida de evacuación alternativa.

Artículo 11º: El cálculo de las salidas de emergencia, pasajes de circulación de personas, ascensores y ancho y número de escaleras se hará según la siguiente tabla de ocupación:

Ambientes para oficinas administrativas persona	10.0	m2 por
--	------	--------

Ambientes de reunión persona	1.0	m2 por
Área de espectadores de pie persona	0,25	m2 por
Salas de exposición persona	3.0	m2 por
Bibliotecas. Área de libros persona	10.0	m2 por
Bibliotecas. Salas de lectura persona	4.5	m2 por
Estacionamientos de uso general persona	16,0	m2 por

Artículo 14º: La distancia entre los servicios higiénicos y el espacio más lejano donde pueda existir una persona, no puede ser mayor de 30 m. medidos horizontalmente, ni puede haber más de un piso entre ellos en sentido vertical.

Artículo 15: Las edificaciones para servicios comunes, estarán provistas de servicios sanitarios para empleados, según el número requerido de acuerdo al uso:

Número de empleados	Hombres	Mujeres
De 1 a 6 empleados	1L, 1 u, 1l	
De 7 a 25 empleados	1L, 1u, 1l	1L, 1l
De 26 a 75 empleados	2L, 2u, 2l	2L, 2l
De 76 a 200 empleados	3L, 3u, 3l	3L, 3l
Por cada 100 empleados adicionales	1L, 1u, 1l	1L, 1l

En los casos que existan ambientes de uso por el público, se proveerán servicios higiénicos para público, de acuerdo con lo siguiente:

	Hombres	Mujeres
De 0 a 100 personas	1L, 1u, 1l	1L, 1l
De 101 a 200 personas	2L, 2u, 2l	2L, 2l
Por cada 100 personas adicionales	1L, 1u, 1l	1L, 1l

Artículo 16º: Los servicios higiénicos para personas con discapacidad serán obligatorios a partir de la exigencia de contar con tres artefactos por servicio, siendo uno de ellos accesibles a personas con discapacidad.

Artículo 17º: Las edificaciones de servicios comunales deberán proveer estacionamientos de vehículos dentro del predio sobre el que se edifica. El número mínimo de estacionamientos será el siguiente:

	Para personal	Para público
Uso general	1 est. cada 6 pers	1 est.cada 10 pers
Locales de asientos fijos	1 est. cada 15 asientos	

Además, indica que cuando no sea posible tener el número de estacionamientos requerido dentro del predio, por tratarse de remodelaciones de edificios construidos al amparo de normas que han perdido su vigencia o por encontrarse en zonas monumentales, se podrá proveer los espacios de estacionamiento en predios cercanos según lo que norme el Plan Urbano. Deberá proveerse espacios de estacionamiento accesibles para personas con discapacidad, cuyas dimensiones mínimas serán de 3.80 m de ancho x 5.00 m de profundidad, a razón de 1 cada 50 estacionamientos requeridos.” (Reglamento Nacional de Edificaciones, Norma A.090, ed. 2006, p. 139)

Complejos de Vivienda:

De acuerdo al artículo 3º de la Norma A.020, las viviendas son:

- Unifamiliar.
- Edificio multifamiliar.

- Conjunto Residencial.
- Quinta.

“Artículo 5º: Para el cálculo de la densidad habitacional, el número de habitantes de una vivienda, está en función del número de dormitorios, según lo siguiente:

Vivienda	Número de Habitantes
De un dormitorio	2
De dos dormitorios	3
De tres dormitorios o más	5

Artículo 8º: El área techada mínima de una vivienda sin capacidad de ampliación será de 40 m².

Artículo 9º: Los ambientes de aseo podrán prestar servicio desde cualquier ambiente de la vivienda. La cocina podrá prestar servicio desde el Comedor, Estar-Comedor o desde una circulación que la integre a él. La lavandería podrá prestar servicio desde la cocina o desde una circulación común a varios ambientes.

Artículo 19º: Las ventanas que dan iluminación y ventilación a los ambientes, deberán tener un cierre adecuado a las condiciones del clima, y contar con carpintería de materiales compatibles con los materiales del cerramiento.

Artículo 20º: Los tabiques interiores deberán tener un ancho mínimo de 0.07 m. entre ambos lados terminados.

El objeto de un conjunto residencial y de una quinta es posibilitar el acceso a servicios comunes que generan un beneficio a sus habitantes. Estos servicios son: recreación pasiva (áreas verdes y mobiliario urbano), recreación activa (juegos infantiles y deportes), seguridad (control de accesos y guardianía) y actividades sociales (salas de reunión). Las áreas no techadas de las viviendas podrán estar delimitadas por paramentos transparentes o vivos.” (Reglamento Nacional de Edificaciones, Norma A.020, ed. 2006, p. 121)

4.5 Estudios de caso

Para los estudios de caso se han considerado los siguientes filtros: **intervención de patrimonio edificado - programa multifuncional - éxito del proyecto**. No se considera la ubicación o entorno como filtro para la determinación de las referencias, puesto que se reflexiona que cada proyecto debe responder a una individualidad propia de su contexto. Sin embargo, si se tiene como referencia la ubicación de los proyectos en Centro Históricos o Zonas protegidas, por la naturaleza del proyecto de tesis.

Edificio de uso mixto Shoreham Street



Ubicación:
West Sussex, Reino Unido
Área de Conservación de las Industrias Culturales, Sheffield.

Arquitectos:
Project Orange

Año Proyecto:
2012



Preexistencia: Shoreham Street es un edificio victoriano de ladrillo industrial, situado en el borde del Área de Conservación de las Industrias Culturales en el barrio de Sheffield.

Proyecto sobre lo construido: Se trata de rehabilitar el edificio, celebrando su patrimonio industrial y que sea relevante al nuevo contexto. La idea fue proporcionar un uso mixto que combina una doble altura del restaurant/bar en la fachada original con una oficina de estudio dúplex.

La distribución: La oficina de estudio dúplex está alojada en una prolongación hacia arriba del edificio existente en un contrastado pero complementario volumen, reemplazando el techo original.

La forma: La nueva extensión es contemporánea en la forma y una evocación abstracta del paisaje en los tejados industriales que se usa para dominar esta parte de la ciudad. Es de naturaleza parasitaria, ya que compromete la estructura de acogida, donde las ventanas "muerden" el edificio existente. El nuevo perfil del techo crea dramáticos perfiles de techo de barrido en el nuevo alojamiento, una dinámica transversal que ha de ser reforzada por el uso de volúmenes de doble altura en las unidades dúplex creados.

El éxito del proyecto: El propósito ha tenido por objeto mejorar el edificio existente y crear un hito para las áreas del pasado y aspiraciones para el futuro. El proyecto ha sido nombrado el Edificio Sheffield del año 2012 y ha ganado el premio regional RIBA 2013.



Hotel-Boutique Waterhouse



Ubicación:
Huangpu, Shanghai,
China

Arquitectos:
Neri & Hu Design
and Research Office

Año Proyecto:
2010



Preexistencia: La Antigua sede del ejército japonés de los años 30, se enfrenta al río Huangpu y mira hacia la vista de Pudong.

Proyecto sobre lo construido: El edificio original de concreto fue restaurado y se le hicieron nuevas adiciones sobre la estructura original, utilizando acero CorTen; reflejando así su pasado industrial frente a su ubicación en el sector de puertos de descargas al borde del río.

La distribución: La ampliación del 4º nivel alberga 19 habitaciones, en una inversión entre el interior y exterior y entre lo público y privado; creando espacios "desorientantes" y a la vez refrescantes para la experiencia del visitante.

La forma: Las conexiones visuales entre espacios inesperados no solo entregan un elemento de sorpresa sino que también fuerzan a los visitantes a refugiarse dentro de una condición similar a la urbana de Shanghai. Las imágenes ponen de manifiesto una experiencia entre abandono y lujo que se combinan en el proyecto, donde el mayor aliado es el estado del edificio original. La adición estructural en el 4º nivel, resuena con la naturaleza industrial, entregando una relación contextual entre la historia y la cultura local.



El éxito del proyecto: Se rompieron las barreras tradicionalmente vistas en los hoteles, ofreciendo a los visitantes vistas a los espacios públicos, dondequiera que estén. En 2010, el proyecto ganó el Premio Architectural Review Emerging Architecture (RIBA), como una de las transformaciones más originales de la ciudad.

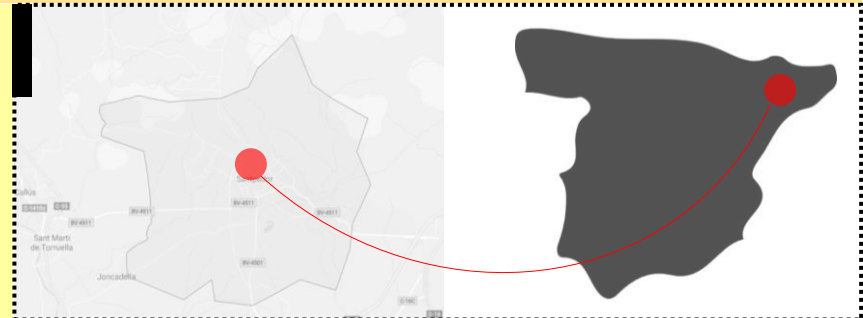
Foro Cultural de Sant Francesc



Ubicación:
Santpedor,
Cataluña, España

Arquitectos:
David Closes

Año Proyecto:
2011



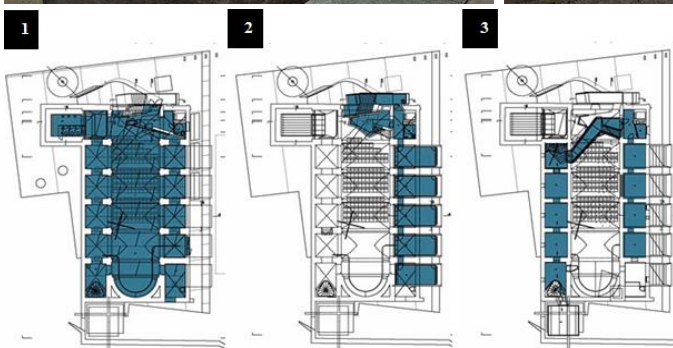
Preexistencia: El conjunto del convento de Sant Francesc fue construido en el siglo XVIII por padres franciscanos. Solo se mantuvo en pie, la iglesia y parte del muro perimetral del convento, previamente derribado en el año 2000.

Proyecto sobre lo construido: La intervención tuvo por objetivo convertir el edificio en un equipamiento cultural. Las dos fases ejecutadas han permitido poner en uso la edificación como auditorio y espacio cultural polivalente. En el futuro, una tercera fase dará uso de archivo histórico a las plantas altas de las capillas.

La distribución: La transformación de funciones llevó a un foro cultural multifunciones. Los volúmenes necesarios para las nuevas funciones se ubicaron en el interior y el exterior con el objetivo de preservar el espacio unitario de la nave de la iglesia.

La forma: A pesar del deterioro de la iglesia, su estructura portante era bastante sólida por lo cual ésta fue mínimamente intervenida. No fue así con las bóvedas de la cubierta que se encontraron muy deterioradas, por lo cual fue necesario rehacerlas con concreto de acabado aparente y estriado. Se aprovechó la rugosidad de la estructura para jugar con las texturas y colores de los materiales. El resultado final permite leer las "heridas históricas" y los valores espaciales originales de este edificio sin renunciar por ello a la utilización de un lenguaje contemporáneo, determinado a partir de los nuevos elementos arquitectónicos en los que predominan los trazos rectos generando así un interesante juego de contrastes.

El éxito del proyecto: La intervención estuvo destinada a preservar el legado histórico mientras que la adición de nuevos elementos proponen un lenguaje contemporáneo que a la vez que se integra, renueva la imagen de la iglesia del antiguo convento.



Biblioteca Pública Elsa Morante



Ubicación:
Lonate Ceppino
Varese, Italia

Arquitectos:
DAP Studio

Año Proyecto:
2008



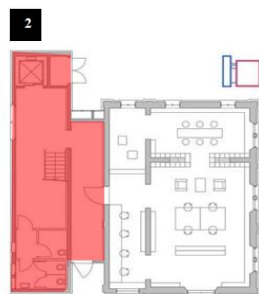
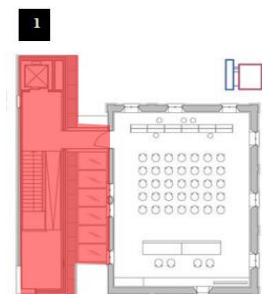
Preexistencia: El edificio pre-existente de la nueva Biblioteca Pública ya pertenecía al patrimonio histórico de Lonate Ceppino, Italia. Se trataba del antiguo Oratorio de San Michele.

Proyecto sobre lo construido: La clave para interpretar el proyecto reside en la dialéctica entre la estructura existente y el nuevo edificio. La relación entre las dos presencias opuso masa con ligereza, opacidad con refracción: este contraste destaca los rasgos distintivos de los dos volúmenes. El histórico edificio fue recuperado con respeto de las estructuras existentes, a través de la explotación sensible de sus características originales.

La distribución: La Biblioteca aparece internamente como un espacio abierto lleno de estanterías de madera. En la planta superior la sala es un espacio flexible de uso múltiple previsto para la celebración de conferencias y exposiciones. El volumen de la extensión une las salas de servicios, los espacios técnicos y vínculos verticales con el nivel superior.

La forma: El volumen de la extensión se levanta paralelo al oratorio: se trata de un bloque estrecho y alargado, una especie de cáscara de luz en metal blanco perforado con su sección reducida hacia la parte superior. Entre un edificio y el otro hay dos elementos adicionales de conexión: en la planta baja una pequeña caja completamente techada con vidrio proporciona el acceso a la biblioteca durante el día; y en el primer piso hay una caja suspendida revestida en madera que contiene un túnel que une el bloque de servicio a la sala.

El éxito del proyecto: Este nuevo volumen, define una zona de amortiguación entre el edificio histórico y la ciudad: es un espacio público contenedor de información. El proyecto ha ganado el Premio Aluminium in Renovation en 2009.



Capítulo V El Paisaje Urbano

5.1 Justificación de la ubicación

A fin de lograr los objetivos propuestos del presente proyecto es evidente que el proyecto se desarrolle en un inmueble con valor histórico. Por lo tanto se seleccionó de toda el área pertinente al Centro Histórico de Lima, el distrito del Rímac por tratarse del barrio popular más antiguo de Lima y a pesar de esto, seguir deslindado del resto del entorno histórico, a pesar de sus potenciales recursos. Por lo tanto, para la determinación del inmueble a intervenir, se han tomado en consideración los criterios de accesibilidad, colindancia con zonas importantes y respaldo histórico.

1) Accesibilidad:

La elección de la quinta Santa Teresita del Niño Jesús en el distrito del Rímac, se da por su estratégica ubicación, al finalizar la calle peatonal más exitosa e integrada peatonalmente con el Cercado de Lima: El Jr. y el puente Trujillo. Por otro lado, de manera vehicular, su fachada principal colinda con la Av. Pizarro, una de las calles más tradicionales del distrito, a la que se puede acceder mediante la Av. Tacna y Prolongación Tacna (al margen izquierdo) y la Av. Abancay-Acho (al margen derecho), desde el Cercado de Lima.

Asimismo, otro aspecto fundamental que cabe resaltar, ya en accesibilidad para con el resto de la ciudad, es su cercanía a la Vía Panamericana, la misma que conecta al distrito del Rímac con los conos este y norte de la ciudad de Lima.

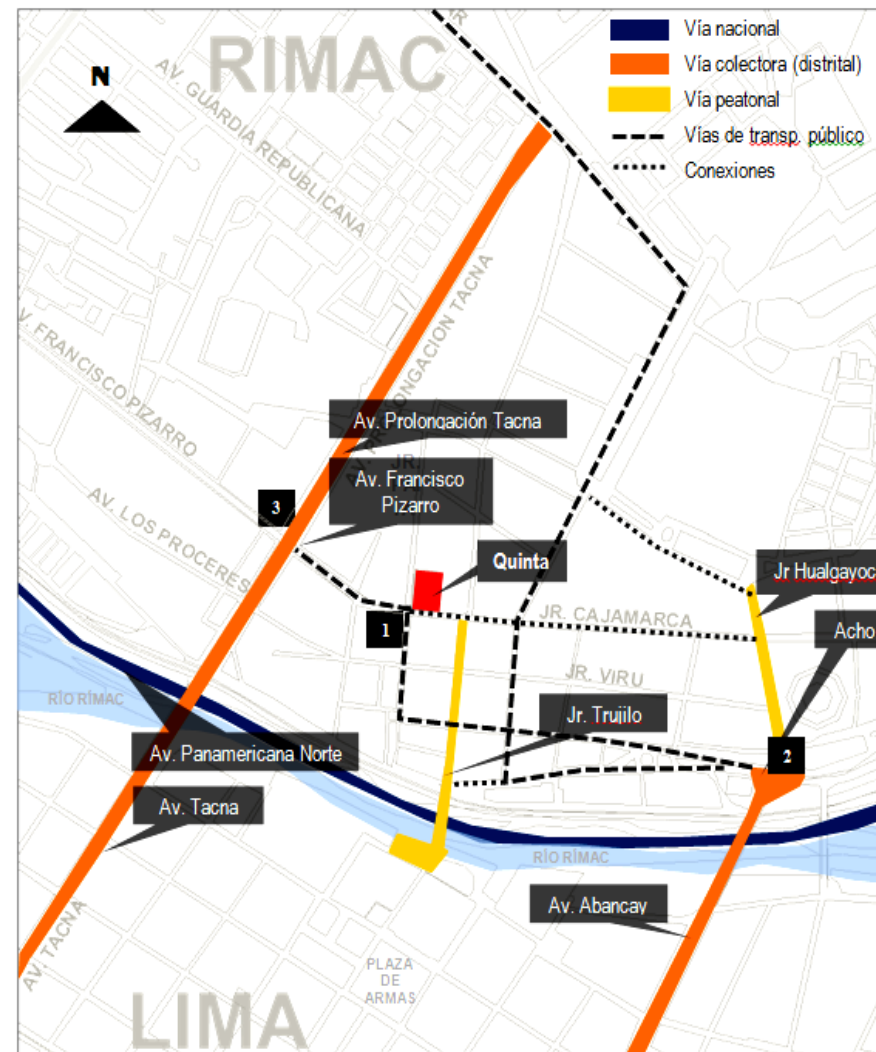


Figura 9: Accesibilidad hacia la quinta Santa Teresita.
Fuente: Elaboración Propia

En suma, la accesibilidad actual de la quinta Santa Teresita del Niño Jesús, ya sea peatonal o vehicularmente, es una potencial característica para adecuar su programación tentativa a un uso de carácter público.

2) Colindancia con zonas importantes:

Precisamente por su alta accesibilidad y ubicación en el corazón del Rímac Histórico, la quinta Santa Teresita del Niño Jesús colinda de manera inmediata a dos hitos culturales importantes: La Iglesia San Lázaro y La Iglesia Nuestra Sra. del Perpetuo Socorro. Por otro lado, de manera un poco más distante pero de igual relevancia, está cercana a La Alameda Los Descalzos, El Paseo de Aguas, La Plaza de Acho, La Parroquia Nuestra Sra. del Rosario y Los Mercados Limoncillo y Baratillo y en Lima Cercado, la Plaza de Armas, La Estación Desamparados y la Plaza Chabuca Granda.

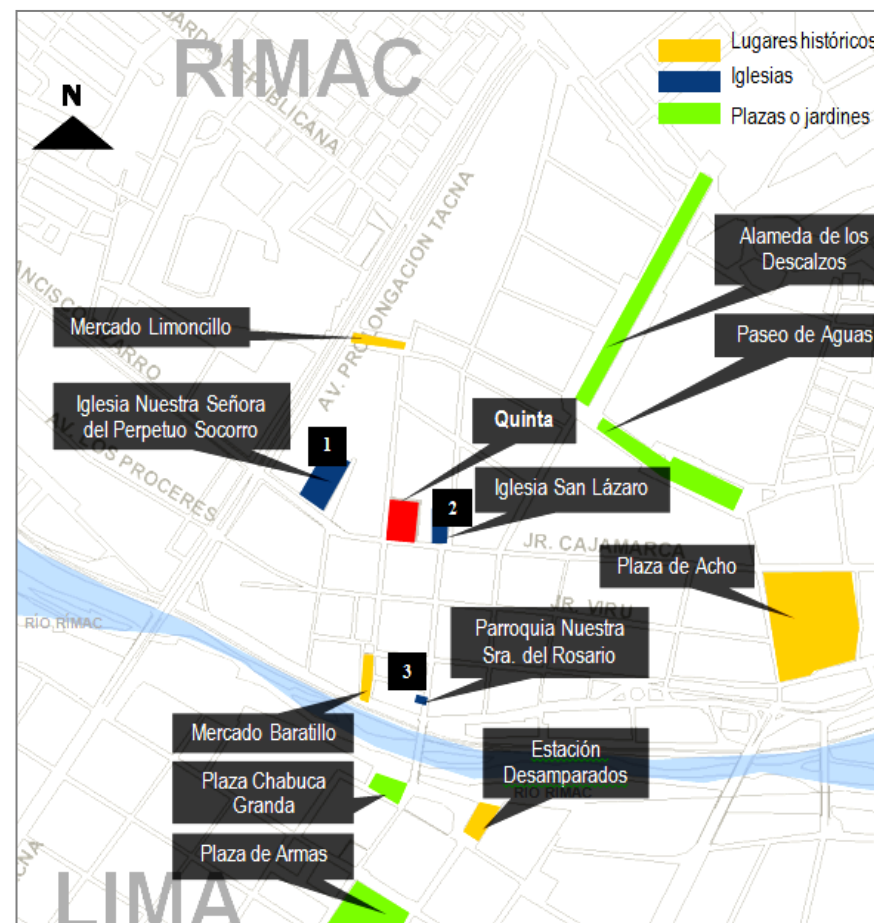
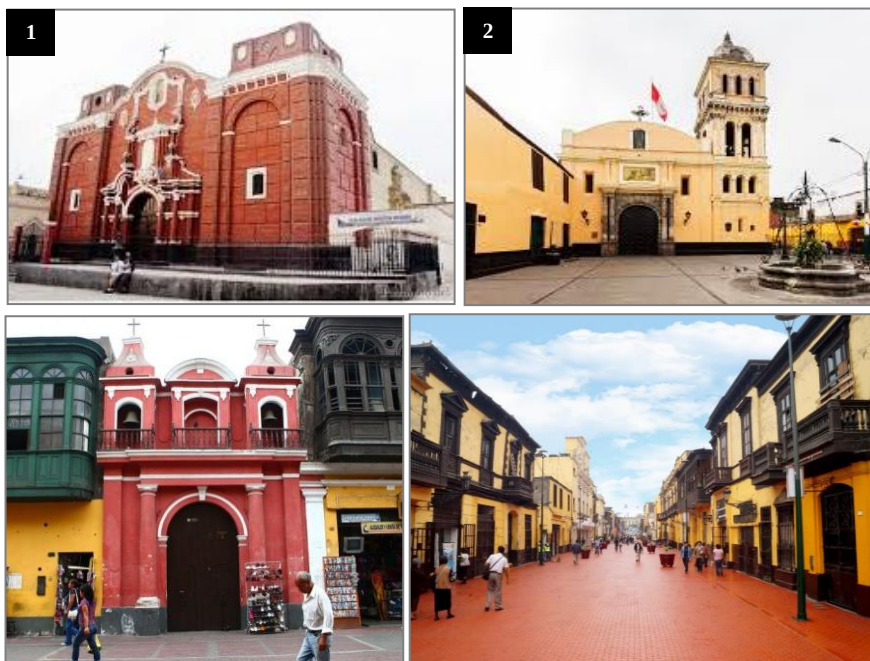


Figura 10: Colindancia de la quinta a zonas importantes.
Fuente: Elaboración Propia.

3) Respaldo histórico:

Por encontrarse dentro del denominado “Centro Histórico de Lima”, la quinta Santa Teresita del Niño Jesús guarda en sí misma todo el bagaje cultural de más de cien años de existencia, así como de todas las manifestaciones sociales que han pasado sobre ella. Este es un aspecto fundamental, ya que por su condición de “Patrimonio Cultural de la Nación” y en estado de inhabilitación, reúne las particularidades recurrentes de las edificaciones del paisaje histórico urbano de Lima, las mismas que nos interesan estudiar y aportar en su beneficio, con el presente proyecto.

5.2 Delimitación del entorno inmediato

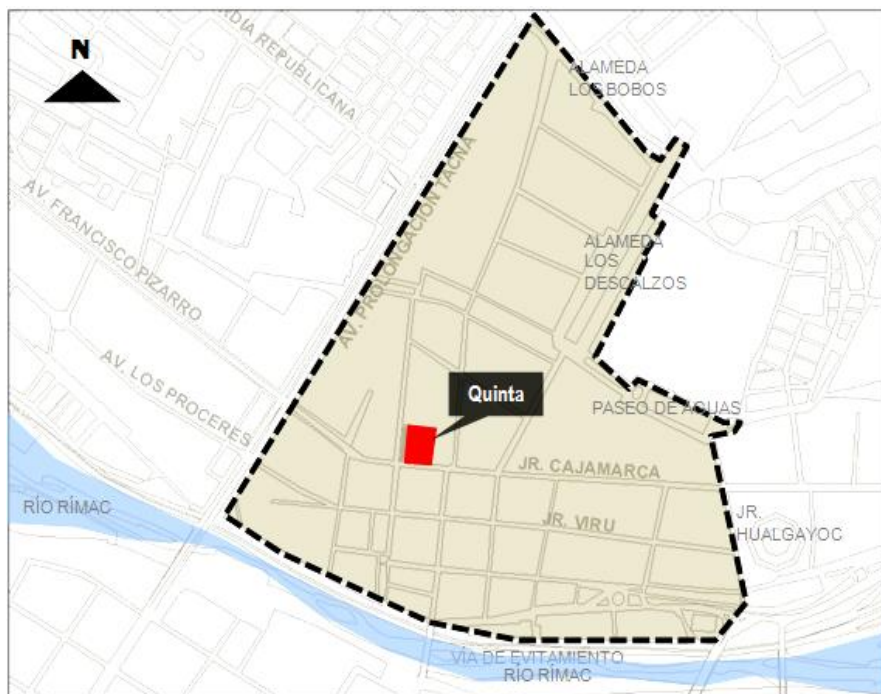


Figura 11: Mapa del entorno inmediato. Fuente: Elaboración Propia.

Se denomina “entorno inmediato” a la zona de principal influencia territorial, respecto a la ubicación de la quinta Santa Teresita del Niño Jesús, por la cercanía en escala. El entorno inmediato representa el 30% del distrito del Rímac y está delimitado por casi todo el Centro Histórico del Rímac; enmarcado por:

- Norte: Alameda de los Bobos.
- Oeste: Av. Prolongación Tacna.
- Sur: Vía de Evitamiento (Río Rímac).
- Este: Jr. Hualgayoc, Alameda de los Descalzos y Paseo de las Aguas.

El estudio del contexto urbano se realizará exclusivamente dentro de los límites de este sector, por la consolidación del mismo como barrio popular y por poseer las características históricas necesarias para realizar el diagnóstico requerido.

5.3 Imaginarios urbanos

“Los imaginarios no son sólo representaciones en abstracto y de naturaleza mental, sino que se “encarnan” o se “incorporan” en objetos ciudadanos que encontramos a la luz pública y de los cuales podemos deducir sentimientos sociales como el miedo, el amor, la ilusión o la rabia. Dichos sentimientos son archivables a manera de escritos, imágenes, sonidos, producciones de arte o textos de cualquier otra materia donde lo imaginario impone su valor dominante sobre el objeto mismo. De ahí que todo objeto urbano no sólo tenga su función de utilidad, sino que pueda recibir una valoración imaginaria que lo dota de otra sustancia representacional.” Armando Silva, 2006.

Para el estudio cualitativo del entorno urbano y un acercamiento sustancial desde el lado más expresivo de los habitantes del Rímac Histórico, se utilizará la metodología de Imaginarios Urbanos (Armando Silva, 2006), con la finalidad de entender a cabalidad lo que ocurre en el lado visible e imaginario de los sujetos patrimoniales. En ese sentido, a continuación se expone la información obtenida a través del trabajo de campo realizado en el entorno inmediato.

1) Memoria colectiva:

- La memoria colectiva de la población del Rímac Histórico, se caracteriza por una cualidad especial: la añoranza.
- Una de las memorias más fuertes identificadas en la población más antigua del sector es la llegada de la delincuencia en los años sesenta por los cocaleros con la venta de droga, así como la celebración de la Fiesta de la Pampa de Amancaes cada 24 de Junio.
- El personaje histórico más marcado en la memoria colectiva y que los vecinos asocian con el Rímac Histórico es “La Perricholi”.
- Otra de las memorias más fuertes de la población, es el inicio del distrito con la Iglesia San Lázaro, por lo cual algunos

todavía lo llaman el Barrio de San Lázaro. Algunos adultos mayores recuerdan con alegría la venta de dulces y anticuchos en la plaza de la iglesia, en el tiempo de la colonia.

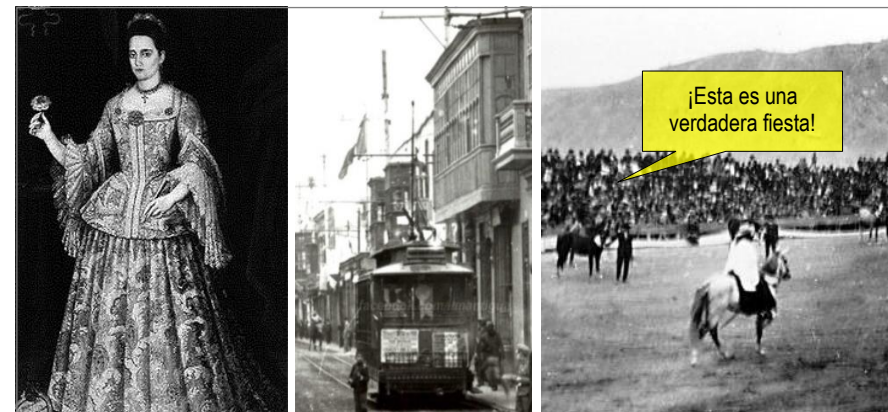


Figura 12: La Perricholi, Jr. Trujillo y Fiesta de Pampa Amancaes.
Fuente: Blog Skycrapercity.com

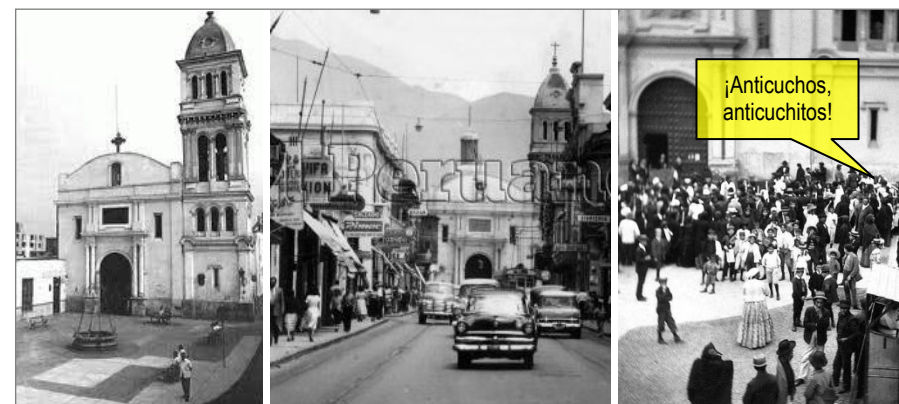


Figura 13: Iglesia San Lázaro
Fuente: Archivo El Peruano.

2) Archivos públicos:



Figura 14: "Rímac el barrio más antiguo de Lima".
Fuente: Giovanni Tazza.

El centro histórico del Rímac, por su antigüedad y sentido característico desde su surgimiento como barrio popular, guarda una serie de relatos, vivencias y memorias muy marcadas en la población más antigua, aunque también en jóvenes (en una minoría), que intentan mantener y difundir la historicidad del distrito en archivos que son publicados y debatidos en la web.

Asimismo, existen diversos archivos públicos sobre el estado deplorable, el peligro delincriminal y las tragedias físicas y materiales que representan las casonas del Rímac Histórico. A pesar de esto, también se encuentran muestras artísticas por todo el barrio que contrastan con la idea fúnebre del estado del distrito.

Estas explosiones de color y picardía características del barrio, nos cuentan que la población se rehúsa a perder su tradición criolla y por el contrario, la intentan rescatar y transmitir en estos murales realizados por artistas locales. Actividades que se vienen impulsando además por los gobiernos locales en los últimos años.



Viviendas de quinta Santa Teresita a punto de colapsar en el Rímac

Habitantes de la quinta Santa Teresita, en el Rímac, viven con el temor de que sus viviendas se desplomen de condición del inmueble ya que muchas paredes presentan rajaduras.

Redacción 25 de agosto del 2011 - 9:35 AM



Figura 15: Captura de noticia web y graffiti en el Rímac.
Fuente: RPP/ Elliot Tupac.

3) Archivos comunitarios:



Figura 16: Jr. Trujillo, Club "Los Tumbacampeones", Plazuela Iglesia San Lázaro y Fiesta de Amancaes.

Fuente: Tomas propias / Blog Skycrapercity.com

Los archivos comunitarios recopilados en las calles del Rímac Histórico (restaurantes, bares y tiendas), nos cuentan de lo afianzada que fue la comunidad rímense. Celebraciones como la fiesta de la Pampa de Amancaes, la misa en la Iglesia San Lázaro, la llegada del

travía, la creación de los paraderos y los infaltables partidos de fútbol; son una muestra de que la población respondía de manera favorable a los eventos importantes del barrio, con su presencia y participación en su momento y con su remembranza en la actualidad.

Los archivos comunitarios, en ese sentido, reflejan la añoranza característica del barrio del Rímac Histórico, ya que todos conservan la esencia pícara y criolla que en la actualidad todavía existe, pero está desapareciendo paulatinamente.

Al igual que la memoria colectiva afianzada en la población más antigua del sector, en el caso de los archivos comunitarios, estos son preservados de manera muy reservada por esta minoría de la población, sin embargo no dudan en compartirlos en eventos sociales, en las celebraciones familiares o como parte de la decoración de sus locales comerciales. Esto de alguna manera conserva el espíritu del Rímac Histórico en pequeños sectores físicos y espirituales del sector.

4) Punto de vista ciudadano:

¿Qué opina acerca del Rímac Histórico?



"Todo bonito, increíblemente colonial. Es cierto algunas calles están deterioradas pero también es tanta la riqueza arquitectónica e histórica. El alcalde del Rímac, escuché por radio que estaba gestionando préstamos, ojalá recuperen algunas calles".
Valentín Ramos, 75 años.

"Yo llegué en los años cincuenta, al cerro San Cristóbal. El Rímac desde esa época sufrió el descuido igual que el centro de Lima, pero pareciera que no se puede recuperar como lo hace el Centro. Mientras que en el Cono Norte, San Juan de Lurigancho está progresando a una rapidez increíble, el Rímac parece estancado, si no fuera por Acho".
Nora Luz, 64 años.



"El Rímac tiene muchas cosas que hay que recuperar, pero también tiene muchas cosas valiosas que ya se perdieron y una de ellas son las fiestas de las Pampas de Amancaes. Es triste saber que ni la misma población de las Pampas de Amancaes conozca la historia. Las mismas pampas en la que los limeños de antaño cazaban perdices y venados, hoy está casi olvidada y la gente no se da cuenta que en las canciones quedan historia de ella, sería interesante rescatar esto que ya casi está perdido".
Edson Plasencia, 32 años.



5) Estados de ánimo:



Figura 17: Sensaciones en el Rímac Histórico.
Fuente: Observatorio ciudadano Lima como vamos.

De acuerdo a la población entrevistada y lo percibido en las calles del Rímac Histórico, el estado de ánimo del barrio es **triste y tenso**. La mayoría de las calles pertinentes al Rímac Histórico son poco transitadas, esto hace que la mayoría de los pobladores perciban un estado de ánimo triste al caminarlas, pero tenso o temeroso por la inseguridad que representan las calles vacías.

6) Colores:

Los colores predominantes y que la población relaciona con el Rímac Histórico, son el **gris y amarillo**. El gris por el color del cielo en invierno y que además es la temporada más larga durante el año, también lo relacionan con la falta de color en muchas de las paredes de

las casonas deshabitadas o que han colapsado. El amarillo se percibe por el color característico de las fachadas del Jr. Trujillo, que es la calle más importante del Rímac Histórico.

7) Olores:

Los olores percibidos por la población, en su mayoría son desagradables, tales como el olor a **humedad y a smog**, evidentemente por el clima característico de la ciudad de Lima y la contaminación ambiental que se genera sobre todo en la Vía Evitamiento. Sin embargo también está muy presente el **olor a comida**, característico de los comercios ambulantes, carretillas y restaurantes al paso.

8) Sonidos:

El sonido característico del Rímac Histórico es la música y no cualquiera, sino **la música criolla**, que se puede seguir escuchando en los restaurantes, bares y casas que realizan sus fiestas con las puertas abiertas hacia las calles. Sin embargo es inevitable también relacionarlo con el **sonido de los carros** (tráfico, *clacson* y autos circulando), debido a la cercanía con la Vía Evitamiento.

9) El evento:

El evento más significativo en la actualidad para los vecinos del Rímac Histórico, es **la corrida de toros en la plaza de Acho**. Esta tradicional festividad todavía está presente en la vida diaria de los habitantes, por lo que sean aficionados o no; la corrida de toros que se celebra anualmente, denominada "La Feria del Señor de los Milagros", en la tradicional plaza de Acho significa el evento más importante para la comunidad.

10) Patrones:

Patrones de movilidad:



Figura 18: Patrones de movilidad en el Rímac Histórico.
Fuente: Elaboración Propia.

En el Rímac Histórico los patrones de movilidad se caracterizan por:

- a) La movilización de a pie por poseer y utilizar diversas calles como calles peatonales (calles poco transitadas por vehículos).
- b) La utilización preferente del mototaxi como medio de transporte público, económico y para distancias cortas dentro del sector. Existen diversos paraderos de mototaxi en todo el sector.
- c) Transporte público masivo, conocido como "*combis*" y el servicio del Corredor Azul (TGA), para distancias largas, siendo este último el único medio de transporte público metropolitano que circula por este sector, por lo cual es casi obligatorio tomarlo si se quiere acceder a distancias largas sin utilizar el taxi.
- d) La utilización del automóvil particular, que en su mayoría de veces es también ofrecido como servicio de taxi o colectivo, con la finalidad de generar ingresos económicos para la familia.

Patrones de comportamiento:

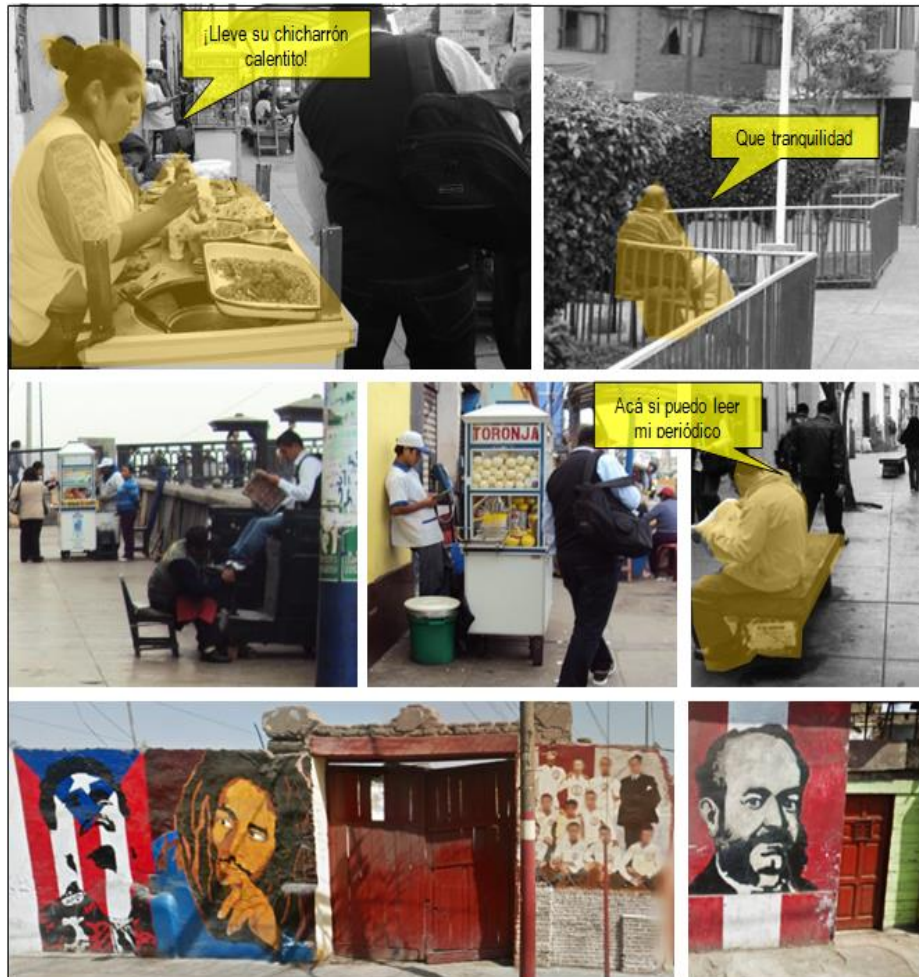


Figura 19: Patrones de comportamiento en el Rímac Histórico.
Fuente: Elaboración Propia.

Respecto a los patrones de comportamiento y arraigo de los habitantes en el Rímac Histórico, se han identificado:

- a) La cultura “al paso” por la existencia de una oferta comercial muy variada en diversos puntos del sector, donde se ofrecen servicios de alimentación, entretenimiento y venta ambulatoria. Es precisamente en estos puntos donde se desarrolla una interacción directa entre los usuarios residentes y visitantes.
- b) La utilización preferente del espacio público (plazas y parques) por personas de la tercera edad como medio de distracción y socialización entres sus pares.
- c) La representación de las preferencias o gustos personales como necesidad de ser comunicados de manera masiva por medio del arte callejero. Precisamente estas representaciones se encuentran en sectores alejados o solitarios, donde para los usuarios visitantes se percibe una mayor sensación de miedo, a diferencia de los usuarios residentes.

Patrones de actividades:



Figura 20: Patrones de actividades en el Rímac Histórico.
Fuente: Elaboración Propia.

Asimismo se han identificado algunos patrones de actividades, inherentes a los habitantes del Rímac Histórico:

- a) La auto-gestión de trabajo con toda clase de servicios comerciales al paso y por lo cual se generan una serie de actividades económicas desplazables. En ese sentido, se pueden encontrar carritos de comida, triciclos con películas pirata, triciclos con frutas y verduras, ropa, etc. La razón por la que se desplazan de un lugar a otro, tiene que ver con la afluencia de gente durante ciertos picos de horario durante el día.
- b) La utilización temporal del frente de sus viviendas como exhibición de los productos que autogeneran para comercialización y para actividades recreativas. Por lo tanto es común ver frente a las viviendas: toldos de fiestas privadas, venta de material reciclado, cilindros que ofertan pollo o chanco al cilindro, etc.
- c) El cerramiento temporal de calles para conmemorar eventos especiales en colaboración con todos los vecinos. Estas actividades generalmente coinciden con los ritos urbanos, donde se celebra en comunidad el aniversario de los santos que pregonan.

11) Territorialidades urbanas:

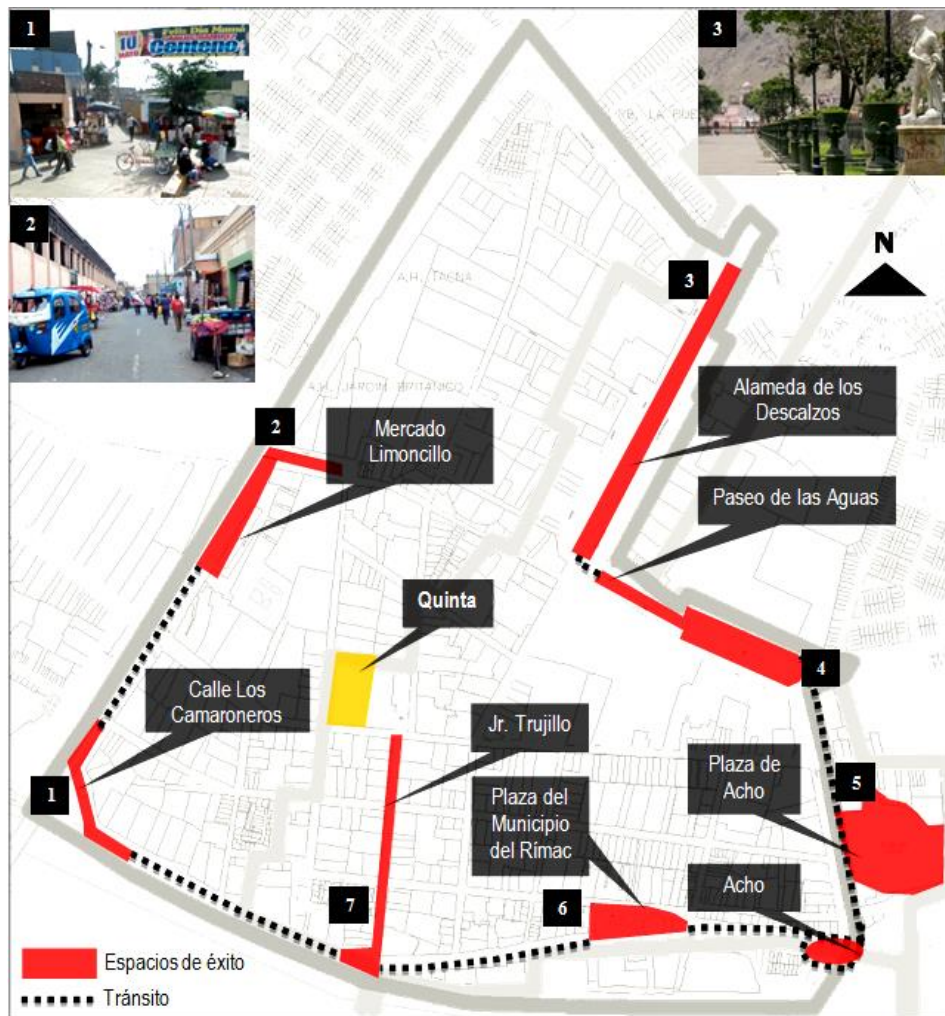


Figura 21: Territorialidades urbanas en el Rímac Histórico.
Fuente: Elaboración Propia.

Los espacios de éxito en el Rímac Histórico guardan dos características importantes:

- Se trata de lugares de tránsito en los que se generan actividades importantes de encuentro (Jr. Trujillo, Calle Camaroneros, Plaza del Municipio del Rímac, etc).
- Espacios originados por su importante carga histórica con éxito hasta nuestros días por la continuidad del uso original (Plaza de Acho, Mercado Limoncillo, Alameda de los Descalzos, etc).

Los lugares con mayor éxito en este panorama, reúnen y ofrecen actividades comerciales y recreativas frente a las de sólo recreo. Por ejemplo el Jr. Trujillo (paseo + comercio) vs El Paseo de Aguas (sólo paseo).

Como se puede apreciar en el Mapa de Territorialidades Urbanas, la quinta Santa Teresita se ubica en una posición privilegiada, como un potencial nodo conector entre los actuales espacios de éxito.



12) Ritos urbanos:

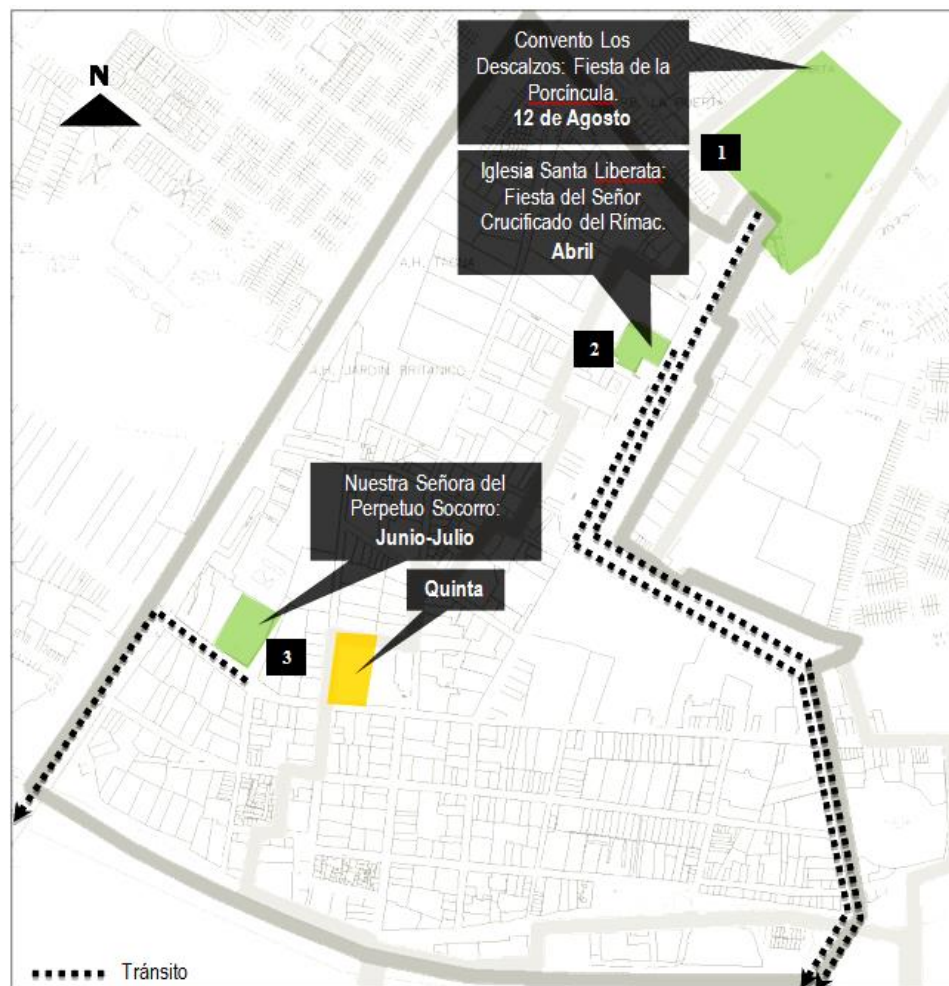


Figura 22: Ritos urbanos en el Rímac Histórico.
Elaboración Propia.

Los ritos urbanos en el Rímac Histórico, se tratan de actividades religiosas, por las cuatro iglesias históricas que se encuentran en el sector, siendo tres de ellas importantes hitos donde se generan ritos cada cierta temporada del año.

Al tratarse de actividades religiosas, estas congregan público de varios distritos de la capital que se desplazan hacia las iglesias del Cercado de Lima y tienen su punto de partida y final en estos lugares. Por lo tanto, estas actividades pueden considerarse potenciales circuitos de apoyo al turismo.

Como se puede apreciar, la ubicación de la quinta Santa Teresita sigue siendo estratégica también en ese sentido.



13) Mapa de sensaciones:

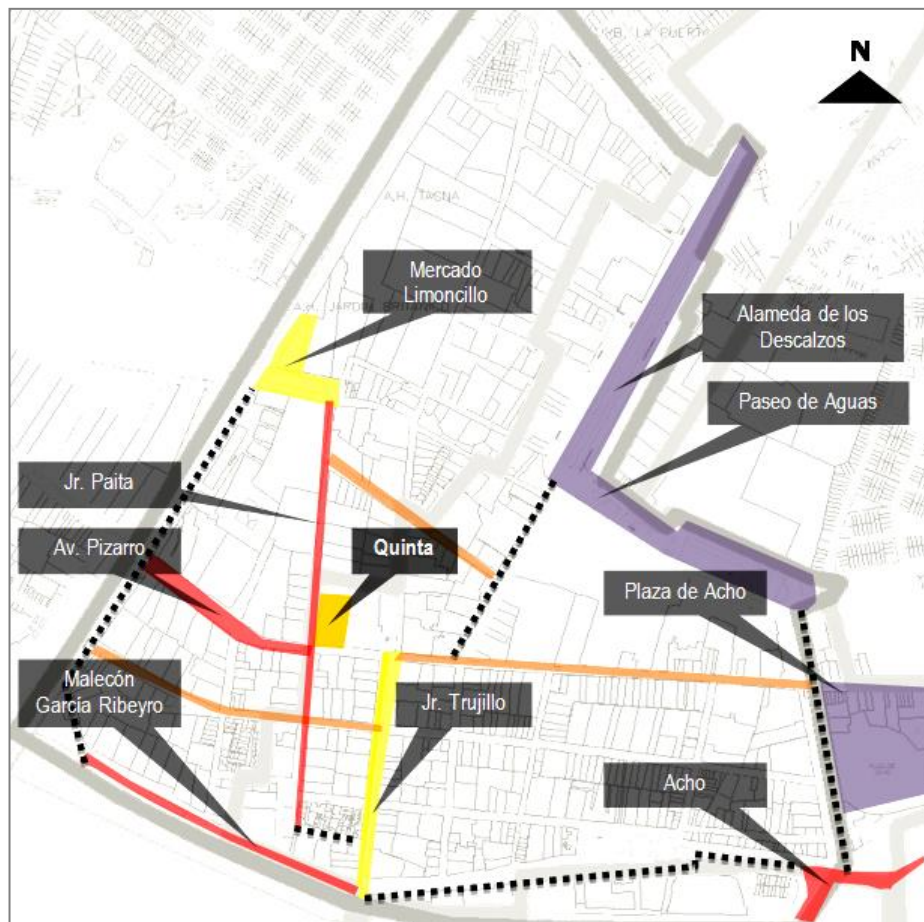


Figura 23: Mapa de sensaciones en el Rímac Histórico.
Fuente: Elaboración Propia.

Los lugares donde se percibe más miedo, son las calles importantes y transitadas no solo por los habitantes del sector sino también por los visitantes que utilizan las calles como conexiones hacia sus propios destinos, lo cual ocasiona que estos puntos se sientan más inseguros que el resto.

Por otro lado, los lugares donde se percibe más tristeza son las calles menos transitadas o aquellas donde hay ausencia de actividades. Asimismo, es recurrente que los lugares que más identifican al Rímac Histórico, sean los más alegres también.

- Más miedo
- Más tristeza
- Más alegría
- Lugar que más identifica al Rímac Histórico
- Tránsito



Malecón García Ribeyro



Jr. Trujillo



Jr. Paíta

5.4 Morfología urbana

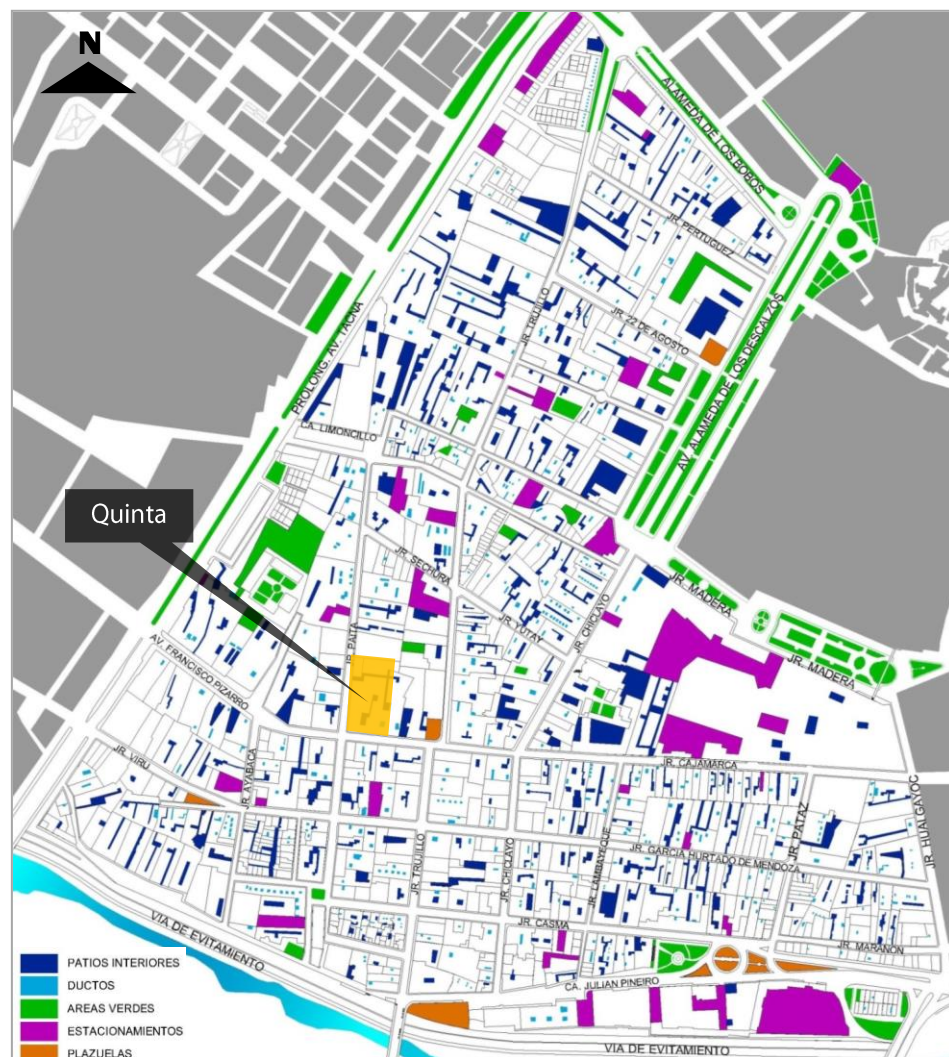
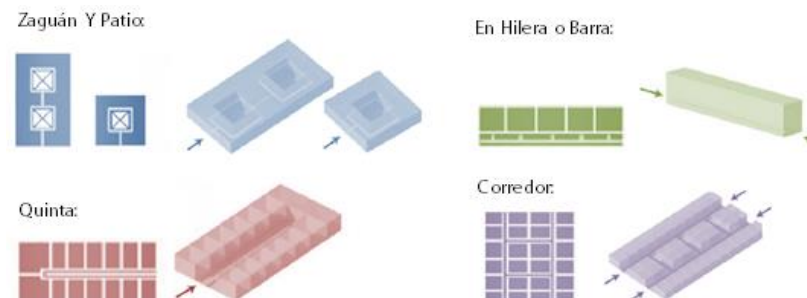


Figura 24: Morfología urbana el Rímac Histórico.
Fuente: Plano catastral del Rímac. Elaboración Propia.

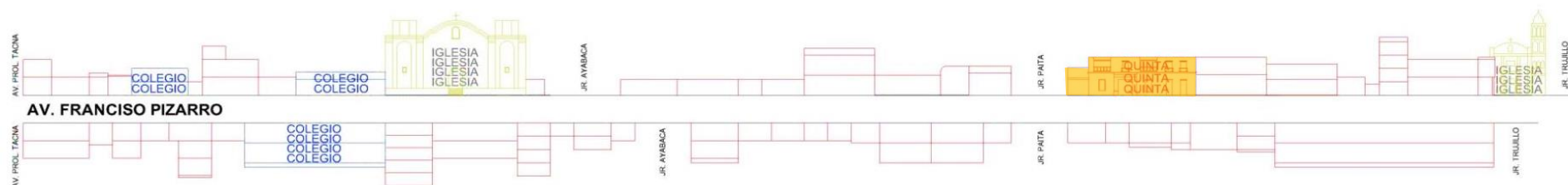
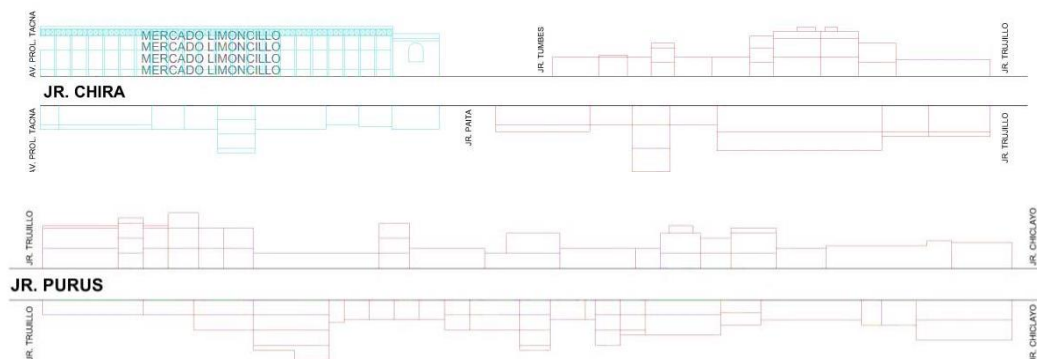
La morfología urbana muestra una traza regular en las primeras cuadras centralizadas al Río Rímac, especialmente en las aledañas al Jr. Trujillo, lo cual muestra con claridad el predominio del trazado español. Por otro lado, la morfología urbana del Rímac Histórico es heterogénea. En la zona se encuentran manzanas regulares e irregulares, considerablemente pequeñas con excesivamente grandes, haciendo evidente un alto grado de impermeabilidad urbana entre la zona oeste y el resto, debido a la presencia de grandes manzanas desde el sur. Una característica asociada a esta singularidad, es la escasez de espacios abiertos o de encuentro en el diseño de las mismas, lo cual genera que en la mayoría de las calles se perciba una sensación de estrechez o de longitud exagerada.

Al interior de cada manzana, el tamaño y la forma del lote establecen lo que ocurrirá en el interior. Debido a que la vivienda que predominó fue la multifamiliar y popular de alquiler, la misma que muestra una gran diversificación en su composición; son raros los casos en que los tipos se presentan puros: la casa de zaguán y patios, la vivienda en hilera, la quinta o el callejón, la vivienda corredor y la vivienda compacta. Casi siempre se dan mixtos debido al tamaño y la profundidad de los lotes.

Estilos puros de vivienda en el Centro Histórico De Lima:



5.6 Perfil urbano y tipologías

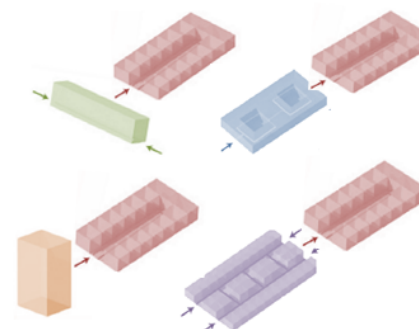


Estilos predominantes:

- Republicana
- Contemporánea
- Autoconstruida
- Moderna
- Barroco
- Neo Clásico

Los tipos de vivienda y lotización corresponden a un estilo diverso y casi nunca puro, especialmente en las viviendas de un piso y dos, ya que las pocas viviendas de tres pisos, siempre mantienen el tipo edilicio puro. En ese sentido, la diversificación se origina entre lo que ocurre hacia la calle y al interior de los grandes lotes.

A continuación las posibles variantes:



Multifamiliar de un piso	
Hacia la calle	Al interior
Vivienda en Hilera	Quinta o callejón
Zaguán y Patio	

Multifamiliar de un piso	
Hacia la calle (2 pisos)	Al interior (1 piso)
Compacta	Quinta o callejón
Corredor	
Zaguán y Patio	

Multifamiliar de un piso	
Hacia la calle (2 pisos)	Al interior (1 piso)
Zaguán y Patio	Corredor

5.7 Zonificación y usos de suelo

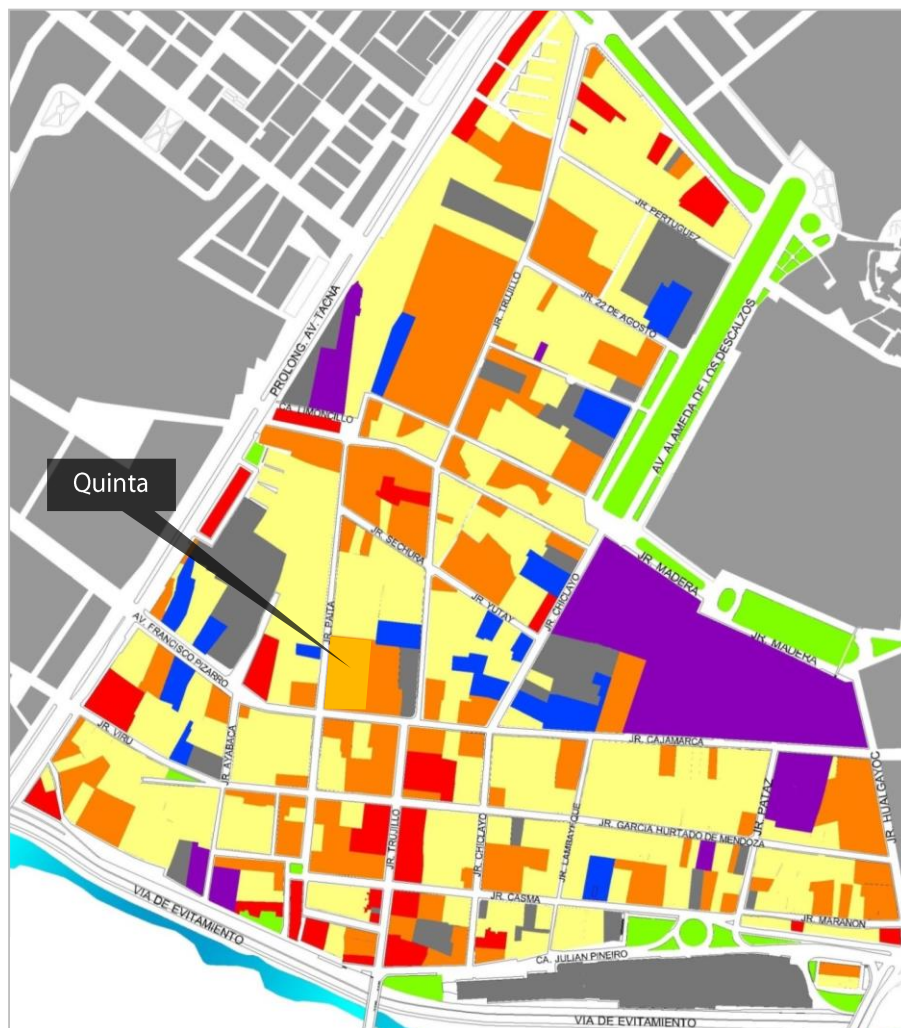


Figura 26: Zonificación y usos de suelo en el Rímac Histórico.
Fuente: Plan Maestro del CHL al 2025. Elaboración Propia.

La zona de estudio está primordialmente ocupada por el uso residencial y residencial-comercial, de acuerdo al Plano de Usos de Suelo y lo verificado en campo. En el Plano de Zonificación del distrito del Rímac, toda el área pertinente al centro histórico está catalogada como ZTE 2, ZTE 3 y Otros Usos; es por lo cual obviaremos esa información y entraremos al detalle de la distribución de los usos de suelo en el área de estudio.

En orden de ocupación del suelo, se catalogan:

- Uso residencial:** Aquellas manzanas o lotes exclusivamente destinados a la vivienda multifamiliar, bifamiliar o unifamiliar.
- Uso residencial-comercial:** Los lotes ocupados por usos mixtos de vivienda y que además presentan algún tipo de comercio minorista en las mismas.
- Uso comercial:** Se trata de los lotes ocupados por el uso exclusivo de comercio local. Entre los usos más frecuentes se encuentran: restaurantes, casinos, mercados, lavado de autos y tiendas.
- Uso educación:** Aquellos lotes ocupados por instituciones educativas. Se han contabilizado 15 colegios de nivel primario, secundario e instituciones de nivel inicial.
- Uso recreación:** Las manzanas destinadas a parques, jardines o recreación pública.
- Uso industrial:** Se trata de los lotes ocupados por fábricas activas o desocupadas, y que sin embargo mantienen su infraestructura intacta.
- Otros usos:** Aquellas manzanas o lotes ocupados por usos de carácter cívico o religioso.

Como se puede apreciar, la zona de estudio presenta una diversidad de usos, propio de su carácter como centro histórico. La mayoría de usos sin embargo sirven al sector residencial local y en menor cantidad, al turismo o afines.

Flujo y tráfico vehicular:

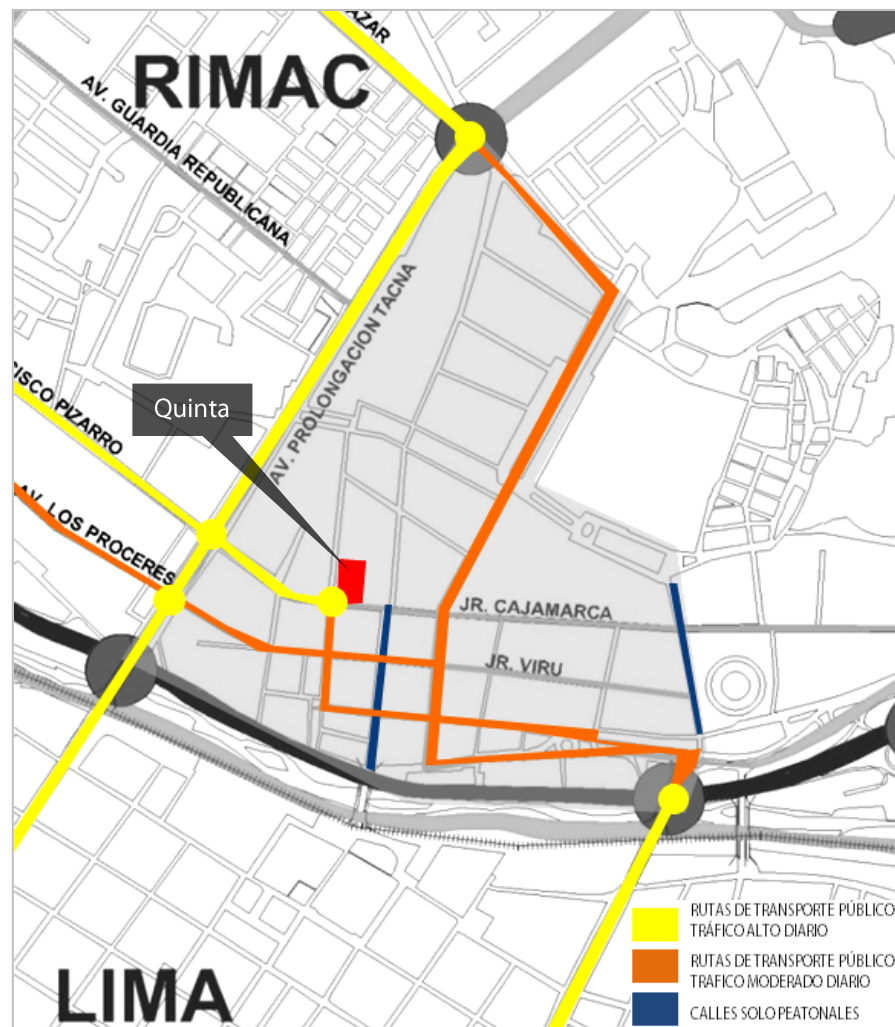


Figura 28: Flujo y tránsito vehicular en el Rímac Histórico
Fuente: Elaboración Propia

Respecto al flujo y tráfico vehicular, tanto la apertura del túnel Santa Rosa como la actividad de la línea TGA del Corredor Azul, ha originado que en la Av. Prolongación Tacna y cruces, se generen puntos de alto tráfico vehicular durante todo el día, con principal afectación en los horarios de: 06:00am-09:00am y 06:00pm-8:00pm. En este sector solo pueden circular las líneas autorizadas del Corredor Azul, taxis y vehículos particulares; sin embargo la circulación sin regular de taxis y colectivos ha ocasionado que en los picos de alto tráfico sea casi imposible atravesar la avenida en menos de media hora.

Por otro lado, otro de los puntos de congestión se origina en el cruce del Jr. Paita con la Av. Pizarro, precisamente en la intersección donde se ubica la quinta Santa Teresita. Esto se origina debido a que es el punto de conexión de las líneas de transporte público que se dirigen tanto al Rímac como a San Martín de Porres, siendo la Av. Pizarro una de las vías colectoras más importantes del distrito.

Asimismo, es importante mencionar que ambos accesos hacia el distrito por los puentes Tacna y Abancay, presentan gran congestión principalmente durante las "horas punta" (06:00am-09:00am y 06:00pm-8:00pm), siendo que en el caso de la Av. Prolongación Tacna se prolonga hasta la Av. Alcázar, en Abancay la situación es diferente, ya que en la intersección de Acho el tráfico disminuye, sin embargo solo hasta llegar a cruzar la Av. Prolongación Tacna.

Estos factores desmerecen la circulación vehicular al interior del área de estudio, lo cual ha originado que cada vez sea más preferible circular de manera peatonal, no solo en las calles peatonales de Jr. Trujillo y Hualgayoc, si no que en casi todo el territorio del Rímac Histórico.

5.9 Diagnóstico del entorno inmediato

De la información precedente, el estudio de campo y el análisis de los mismos en el presente capítulo se pueden llegar a las siguientes conclusiones:

- a) La población más antigua del Rímac Histórico mantiene una fuerte añoranza sobre sus orígenes y costumbres, la misma que es transmitida a las nuevas generaciones de manera poco eficiente, ya que no se advierte el mismo grado de identificación con el barrio entre los adultos mayores y los más jóvenes.
- b) A pesar del conocido grado de peligrosidad y vulnerabilidad física del Rímac Histórico, los pobladores contrastan el ambiente fúnebre con muestras artísticas llenas de color, muchas veces en las calles más peligrosas o en las paredes de las casonas que han colapsado. Esto advierte que a pesar de la poca identificación del poblador con la historicidad del barrio, este lo defiende, por lo que sí existe un nivel de pertenencia que necesita ser afirmado.
- c) El estado de ánimo triste y tenso, el color gris y el olor a smog y humedad, que le otorgan los pobladores a su barrio, refuerza el lado fúnebre y sombrío que algunos visitantes conocen; sin embargo el sonido de música criolla, el color amarillo y el evento de la corrida de toros que también relacionan los pobladores con su barrio, contrasta con este ambiente sombrío y permite imaginar un cuadro lúgubre pero con elementos vivos coloridos, que finalmente es como los pobladores perciben su barrio.
- d) Del estudio de patrones, se puede deducir que los habitantes se mueven primordialmente a pie. Esto refuerza la existencia de la cultura "al paso" ya que se pueden encontrar todo tipo de actividades desplazables, principalmente de comercio.
- e) Los espacios de éxito en el Rímac Histórico se caracterizan por ser lugares de tránsito o circulación en los que se generan actividades importantes de encuentro, siendo de mayor éxito las actividades mixtas como las recreativas-comerciales frente a las de solo recreo. Por otro lado, el recorrido de los espacios de éxito identificados en el área de estudio, abarca los límites del barrio

más no lo conecta con el interior, ya que el tránsito entre los espacios no es lo suficientemente atractivo.

f) Del mapa de sensaciones se tiene que los espacios de miedo son aquellas calles transitadas tanto por los locales como por los visitantes en una especie de paraderos o lugares de conexión hacia otros destinos. Los lugares más tristes son aquellos poco transitados o solitarios. En conclusión, se puede indicar que la sensación de miedo se da en aquellos lugares peligrosos por la aglomeración de gente "desconocida" y lo opuesto, la sensación de tristeza se da con la ausencia total de gente.

g) La Morfología Urbana del área de estudio es heterogénea, desde la traza de las manzanas hasta los lotes, debido a esto existe un alto grado de impermeabilidad urbana en la que no contribuye la escasez de espacios públicos abiertos.

h) El 69% del área está "llena", presentando una densidad media o baja con edificaciones de 9m-13m de alto como máximo. No abundan las plazas o jardines salvo por las alamedas de la periferia que más bien funcionan como vías ensanchadas de recreo. Frente a la escasez de espacios abiertos de encuentro al interior del área, es necesario multiplicar los espacios públicos cerrados.

i) Los tipos de vivienda recurrente son híbridos o mixtos ya que nunca guardan un estilo puro de composición, a diferencia de lo que ocurre con las edificaciones del resto del Centro Histórico (Cercado de Lima). Esto permite valorar la tipología de vivienda para alquiler en este sector del Centro Histórico. El estilo predominante es el republicano aunque casi siempre se encuentra modificado (adherencias, demoliciones, resanes, etc).

j) El uso de suelo en la zona de estudio primordialmente es de vivienda y vivienda-comercio, por lo cual los usos de comercio o servicios en su mayoría están enfocados al sector residencial y en menor magnitud al turismo o afines, a pesar de presentar importantes atractivos turísticos.

El diagnóstico:

El Rímac Histórico posee una de las ubicaciones más privilegiadas de la ciudad y sin embargo no ha sabido aprovechar esta cualidad para terminar de integrarse al Centro Histórico de Lima. Además de la separación geográfica por la existencia del Río Rímac, que no ha logrado convertirse en un objeto integrador, existen otros factores como la escasez de la oferta turística o de espacios de integración exitosos y la necesidad de un plan de ordenamiento vial que mejore las condiciones de tránsito y congestión tanto en la periferia del sector como al atravesar el mismo; hechos que no contribuyen a que el Rímac Histórico se desarrolle como el resto del centro histórico lo viene haciendo. El sector turismo es otro uso afectado, ya que por un lado, los usos existentes no permiten satisfacer las necesidades del sector porque no existe suficiente oferta, y por otro lado ésta no existe, por el alto nivel de desconfianza a la inversión, primordialmente por las sensaciones de inseguridad ciudadana y problemas de saneamiento físico legal en los inmuebles existentes.

En este marco desalentador se ubica la quinta Santa Teresita del Niño Jesús, que como se ha revisado posee una ubicación privilegiada y con potencial integrador, con respecto a los principales atractivos turísticos y a los espacios exitosos en el imaginario de la población (hitos urbanos). Otro factor positivo es que pese a todo lo anterior, el Rímac Histórico sigue significando para sus habitantes, especialmente más antiguos, una suerte de barrio añorado que no permiten dejar ir. Esto se evidencia en su respuesta como colectividad ante las situaciones de riesgo o atentado contra su patrimonio. En ésta atmósfera se han unido la añoranza por su historia e identidad y los usos y costumbres de las nuevas generaciones que han transformado y adaptado el barrio a sus necesidades, afirmando de cierta manera, su sentido de pertenencia. Esta suerte de barrio histórico popular, afirma la característica heterogénea del Rímac Histórico y permite entender su significado complejo en cada uno de sus elementos y componentes urbanísticos actuales.



Figura 29: Diagnóstico del entorno inmediato. Fuente: Elaboración Propia



Capítulo VI El Sujeto Patrimonial

6.1 El usuario del entorno

Con la finalidad de identificar el perfil de los usuarios tipo que existen en el entorno y se requiere atraer con la proyección del Complejo de Uso Mixto, se han dividido los tipos en tres categorías: a) Población Residente (escala vecinal), b) Población Visitante (escala metropolitana y nacional) y c) Población de la quinta. Al finalizar obtendremos un diagnóstico de ambos perfiles y un cuadro de necesidades identificadas, para cada una de las categorías.

6.1.1 Población residente

Se denomina población residente al grupo de habitantes tanto del entorno inmediato a la quinta Santa Teresita del Niño Jesús, como del distrito del Rímac en su totalidad, por lo cual el estudio tendrá un alcance de escala vecinal.

6.1.1.1 Aspectos demográficos y de densidad

Según el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), durante el censo del año 2007, el distrito del Rímac contaba con una población de: 176,169 habitantes en una superficie de 11.87 km², logrando una densidad de población de 14,841.53 hab/km². Esta característica hace que el distrito del Rímac sea uno de los distritos con más alta densidad poblacional de la ciudad de Lima, junto a los distritos de Carabaylo, Independencia, La Victoria, Lima, La Perla y Lince, y por consiguiente uno de los más vulnerables frente a los fenómenos naturales y de riesgo.

La población total está dividida en:

- a) Mujeres: 89,930
- b) Hombres: 86,239

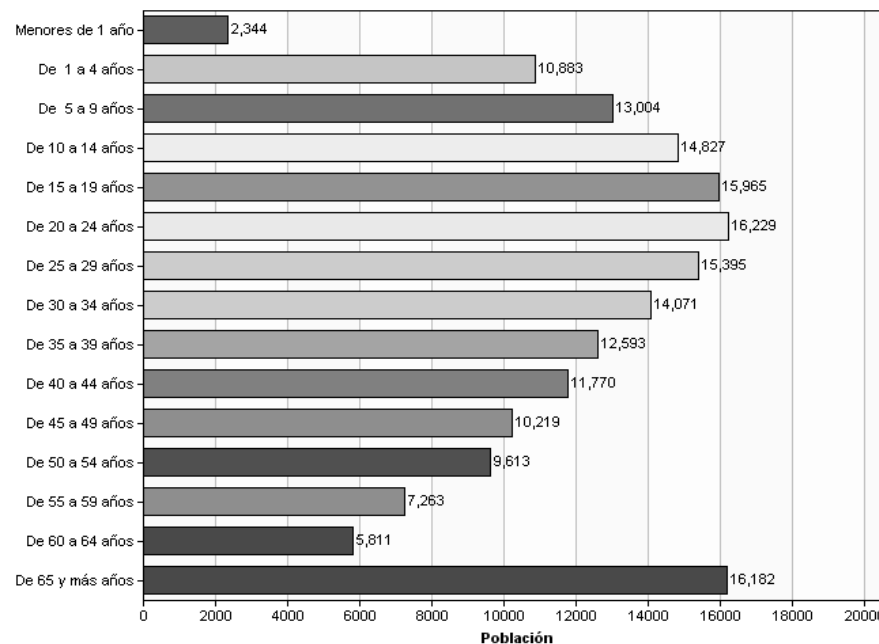


Tabla 14: Población total por grupos de edad.

Fuente: INEI 2007.

Así mismo, según el gráfico 14, la población del distrito del Rímac está primordialmente conformada por jóvenes de 20-24 años y adultos mayores de 65 a más años. En menor proporción se encuentran los niños de 0-4 años y los adultos de 45 – 60 años.

6.1.1.2 Estructura socioeconómica

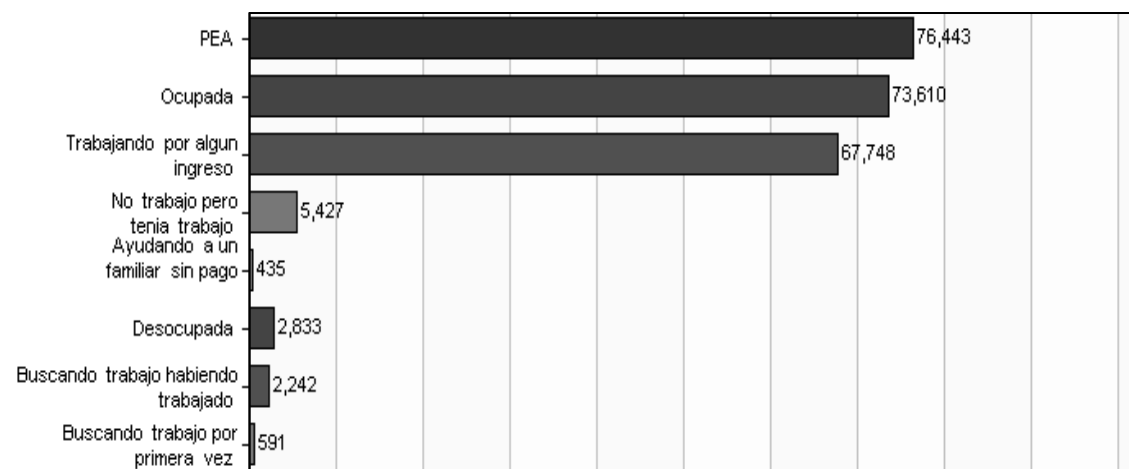


Tabla 15: Población por condición de actividad.
Fuente: INEI 2007.

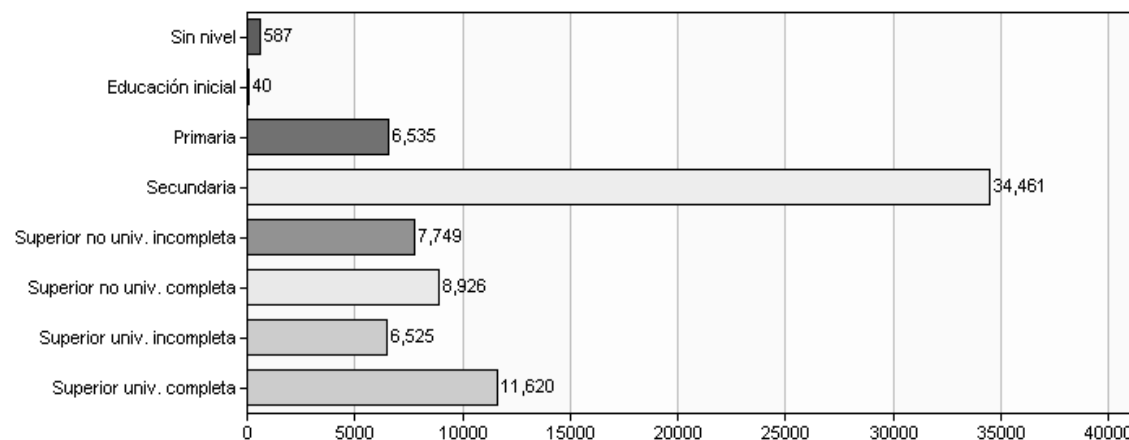


Tabla 16: Población por grado de instrucción.
Fuente: INEI 2007.

Otro aspecto fundamental en el estudio del usuario residente es conocer su nivel socioeconómico. Esto con la finalidad de interpretar y conocer la capacidad de gasto y consumo en referencia al ingreso familiar promedio, así como las actividades más solicitadas a la hora de emplear talento humano.

En referencia a la ocupación de la población residente, se tiene que existe un mayor porcentaje de población económicamente no activa que se dedica al cuidado del hogar o a los estudios exclusivamente, por lo que no trabaja o ejerce ningún tipo de actividad económica. Por otro lado, con respecto a la población económicamente activa (PEA), en su mayoría trabaja y percibe ingresos o está ocupada.

En la tabla 15 se muestran los niveles educativos alcanzados por la PEA, siendo el de mayor porcentaje el nivel secundario. Se puede indicar entonces que a raíz de este indicador, la PEA del Rímac se emplea principalmente como mano de obra o de servicios no profesionales.

Así mismo, consecutivamente como rama de actividad se encuentran las actividades de comercio al por menor e industrias manufactureras. Por lo tanto, se puede deducir que, son muy pocas las actividades profesionales ejercidos por la población residente, ya que solo el 8,9% de la PEA ha alcanzado un grado técnico y el 11,62% ha alcanzado un nivel universitario.

En consecuencia y de acuerdo al estudio realizado el año 2015 por la Asociación Peruana de Empresas de Investigación de Mercados (APEIM), sobre la distribución de los niveles socioeconómicos en la población peruana, limeña y distritos, se puede observar que en el caso del distrito del Rímac, el nivel socioeconómico predominante es el “C y D” y se agrupa por sus características, junto a los distritos de Cercado de Lima y La Victoria.

Zona	TOTAL	Niveles Socioeconómicos				
		NSE A	NSE B	NSE C	NSE D	NSE E
Total	100	4.9	18.8	40.7	26.2	9.4
Zona 1 (Puente Piedra, Comas, Carabayllo)	100	0.0	9.9	45.4	29.6	15.2
Zona 2 (Independencia, Los Olivos, San Martín de Porras)	100	2.7	21.8	50.3	21.5	3.8
Zona 3 (San Juan de Lurigancho)	100	2.4	9.1	40.6	35.4	12.6
Zona 4 (Cercado, Rímac, Breña, La Victoria)	100	1.2	18.4	43.9	30.1	6.4

Tabla 17: Distribución de niveles socioeconómicos por zona. Fuente: APEIM 2016.

Asimismo, de acuerdo a la misma fuente, el nivel predominante en el distrito (NSE “C”), tiene que la distribución de gasto en las familias es principalmente en alimentos y vivienda y en menor magnitud en vestido y otros bienes y servicios. En el rubro de educación que también representa un gasto importante, se encuentran también las categorías de esparcimiento, diversión y servicios culturales; por lo que se puede indicar que el usuario residente está interesado en realizar gastos en estas actividades tanto como en el alquiler y mantenimiento de la vivienda.

De acuerdo a la información precedente, se puede concluir que el usuario residente pertenece al nivel socioeconómico denominado “C” y en su mayoría mantiene una actividad económica básica para sostener a su familia. Es por lo cual, el nivel de gasto y consumo en servicios de esparcimiento y ocio será proporcional a sus ingresos, es decir bajo. Por otro lado, es un indicativo que si se desea emplear talento humano en cantidades importantes, se deberán enfocar las ofertas en mano de obra y servicios manufactureros.

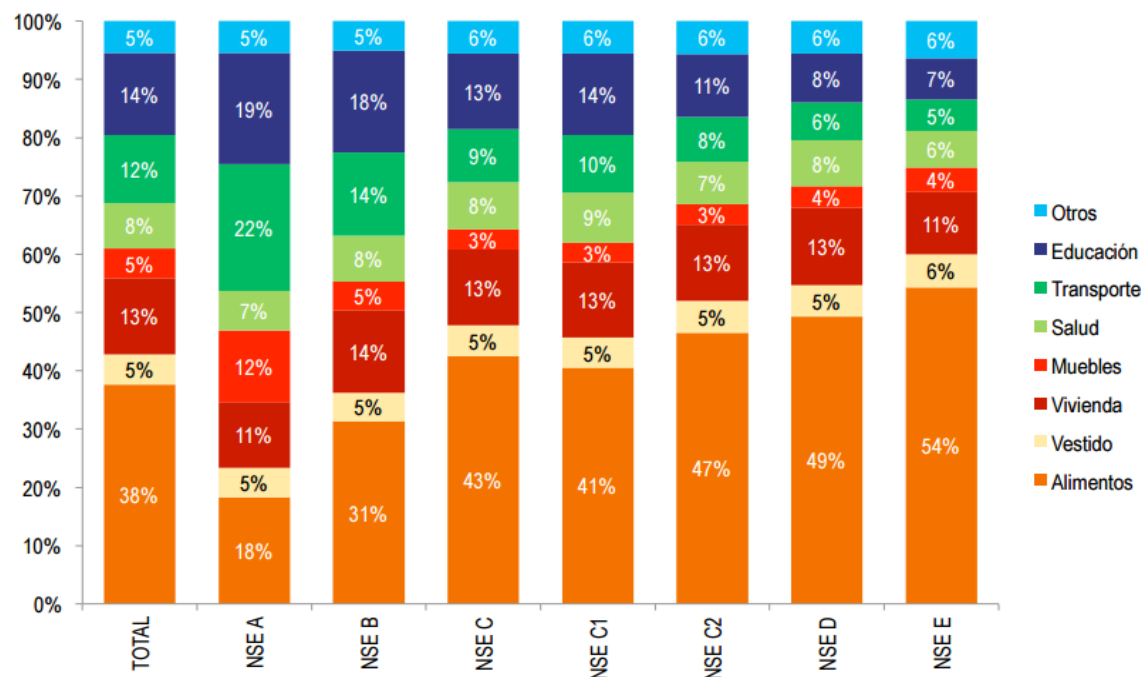
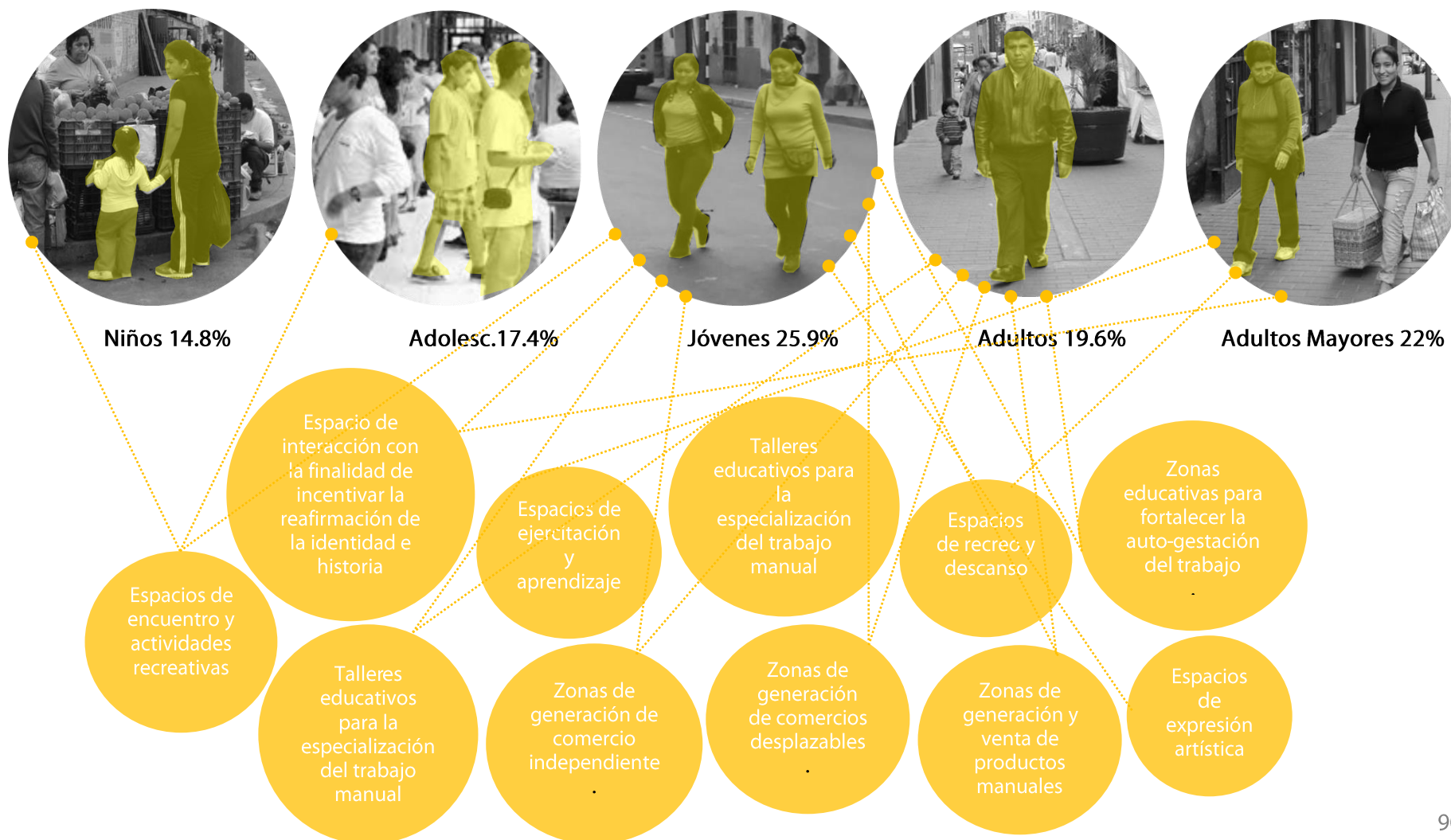


Tabla 18: Distribución del gasto según el nivel socioeconómico. Fuente: APEIM 2016.

6.1.1.3 Programa de necesidades del usuario residente

En base al estudio de los indicadores de imaginarios urbanos, demografía, densidad y actividades económicas, se han identificado una serie de necesidades del usuario residente. Además se incluye en este listado las necesidades observadas en el trabajo de campo y la información alcanzada por los mismos usuarios residentes.



6.1.2 Población visitante

Se denomina población visitante al grupo de usuarios que atraviesan por una u otra razón el sector de estudio y que generalmente no permanecen en este, es decir, su estadía es pasajera. Entre estos tenemos a los grupos de familiares y amigos de la población residente, trabajadores o empleados, turistas nacionales y extranjeros, y población de paso hacia su destino final; por lo cual el estudio tendrá un alcance de escala metropolitana y nacional.

6.1.2.1 Flujo de actividades en el entorno

- **Flujo de turistas:**

En el Rímac Histórico, el flujo de turistas en la actualidad es escaso y sectorizado, como se puede apreciar en la Figura 30. Existe un importante grupo de turistas que circulan el Jr. Trujillo (peatonal), que es el sector que recibe más visitas y concurrencia al año. Sin embargo, el recorrido se ve frustrado o trunco al llegar a la Av. Pizarro, donde culmina la calle peatonal y los mismos turistas son advertidos de no continuar, ya que pueden atentar contra su seguridad. Ante este panorama, estos regresan por la misma calle hacia Lima Cercado.

A pesar de los importantes atractivos turísticos, es menos común que los turistas realicen el recorrido completo, precisamente porque el sector carece de un circuito turístico afirmado. Los atractivos no están interconectados por servicios o actividades de apoyo al turismo, es por lo cual, el resto de destinos quedan relegados. El año 2016, la Municipalidad del Rímac ha culminado la obra de peatonalización del Jr. Hualgayoc, con la finalidad de crear un destino parecido al Jr. Trujillo, y que sin embargo conecte el acceso de la Plaza de Acho hacia el Paseo de Aguas y la Alameda de Los Descalzos. No cabe duda que esta nueva iniciativa contribuirá en prolongar el flujo de turistas, sin embargo, todavía no se está logrando conectar el sector ya exitoso del Jr. Trujillo con este u otros nuevos circuitos, lo cual genera que el turista todavía no sienta la sensación de continuidad o seguridad para realizar un recorrido completo.

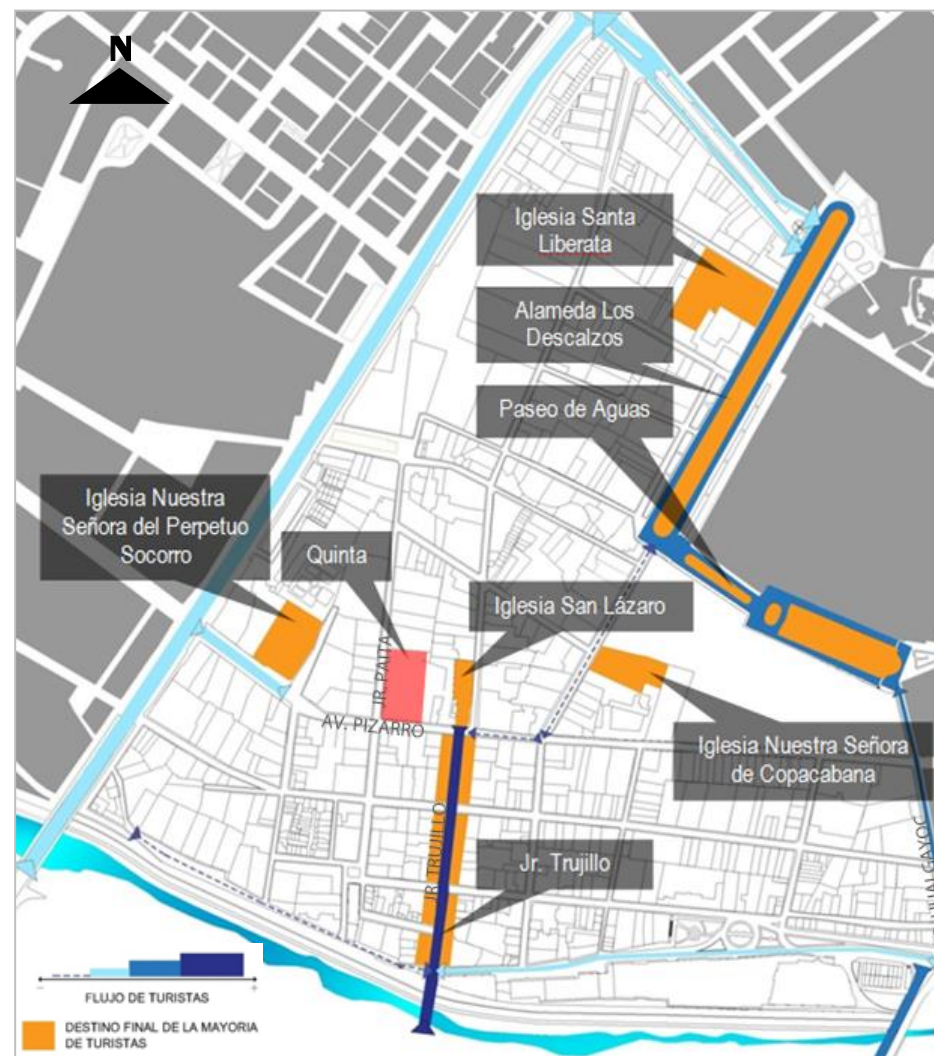


Figura 30: Flujo de turistas en el Rímac Histórico.
Fuente: Elaboración Propia

Adicional a esto, la ausencia de servicios de apoyo, se puede comprobar en el siguiente mapeo de usos específicos:

- **Restaurantes:** Existen 29 restaurantes, de los cuales más del 50% no reúne las características para servir a grupos exclusivos. Asimismo, se observó que no existe casi ningún restaurante con la categorización de tenedores.
- **Hospedajes:** Se identificaron 07 hospedajes, los cuales reúnen la categoría de hostel y hospedaje para mochileros. Al igual que en el caso de los restaurantes, no existe ninguno con categorización de estrellas.
- **Ocio:** Respecto a las actividades de ocio, se identificaron: casinos, bares y discotecas, sin embargo estos no representan una actividad fuerte de recreación, al tratarse de escasos comercios aislados.
- **Estacionamientos públicos:** Se identificaron 08 estacionamientos públicos o playas de estacionamiento.
- **Souvenirs:** Solo se logró identificar 01 establecimiento con la venta de souvenirs, el mismo que se encuentra casi al inicio del Jr. Trujillo.
- **Librerías:** Se puede encontrar la venta de libros y revistas en la nueva plaza de la integración (al inicio del Jr. Trujillo), que en la actualidad ha recibido a los libreros desalojados del Jr. Quilca.

Como se puede observar, la oferta no es muy variada o es casi nula. Por otro lado, es importante mencionar que según el Perfil del Turista Extranjero 2013 presentado por PromPerú, el 87% de los turistas que llegaron a la ciudad de Lima llevaron a cabo actividades culturales. Según el informe, el perfil del turista extranjero en Lima es hombre, tiene entre 25 y 34 años, y proviene en primer lugar de EE.UU, y en segundo lugar de Chile. En la mayoría de casos se aloja tanto en hoteles de cuatro estrellas. Su permanencia promedio en Lima es de seis noches y su gasto de US\$1,305.

El turista visita principalmente el centro histórico y luego a Miraflores y Barranco. Por lo tanto, si bien el turista extranjero que llega al Perú lo hace principalmente para conocer Machu Picchu y Cusco, las cifras de Promperú indican que en el interés por Lima prevalecen las actividades culturales, al menos cuando el turista ya está en el destino.

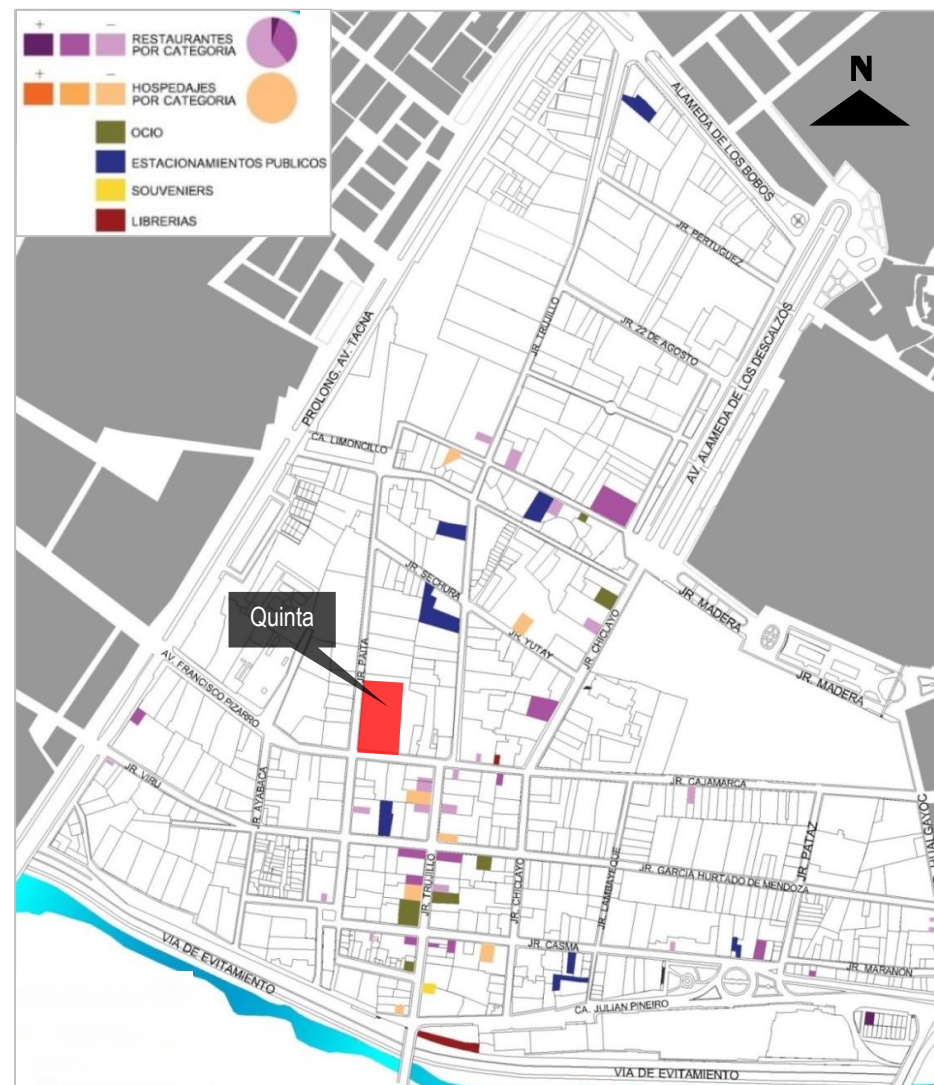


Figura 31: Mapeo de usos específicos en el Rímac Histórico.
Fuente: Elaboración Propia

- **Flujo de comerciantes:**

Respecto al flujo de comerciantes, que como se ha revisado anteriormente es una de las actividades económicas más importantes del sector, genera el flujo de usuarios visitantes más alto que ninguna otra actividad. Los destinos importantes son el mercado Limoncillo y alrededores, el Jirón Trujillo (peatonal) y alrededores, y la Av. Pizarro y el Jr. Camaroneros donde que principalmente abunda el comercio ambulatorio.

Asimismo, es preciso reconocer los accesos de comerciantes o trabajadores que generan flujos importantes de tránsito temporal en las avenidas Prolongación Tacna y Abancay – Acho, ya que estas sirven como punto de transición entre su lugar de origen y su destino final.

Como es posible apreciar, el flujo de comerciantes en el sector de estudio es bastante importante, por lo cual, se podría aprovechar esta característica para incentivar la creación de servicios comerciales de apoyo y fortalecer los circuitos turísticos.



Figura 32. Flujo de comerciantes en el Rímac Histórico.
Fuente: Elaboración Propia.

- **Flujo de comercio ambulatorio:**

Al igual que en el flujo de comerciantes, el Rímac Histórico concentra una alta actividad de comercio ambulatorio, que se centraliza en las intersecciones de las calles más transitadas. Este tipo de comercio, a diferencia del primero, posee una característica móvil; es decir no permanece en un mismo lugar durante todo el día, si no que se traslada ofreciendo sus productos y permaneciendo por un tiempo no muy prolongado en las zonas de mayor tráfico.

Como se puede apreciar, el Jr. Trujillo nuevamente concentra este tipo de actividad fluida a lo largo de su trecho peatonal y sin embargo, logra trasladar las actividades hacia otras calles por su mismo carácter móvil.



Figura 33: Flujo de comercio ambulatorio en el Rímac Histórico.
Fuente: Elaboración Propia.

6.1.2.2 Programa de necesidades del usuario visitante

En base al estudio de los tipos de usuarios visitantes, se presenta una serie de necesidades identificadas en el trabajo de campo, con especial énfasis en las actividades que se desean reafirmar y generar, tanto para los usos de turismo y comercio, como para los usos complementarios a los existentes.



Turistas



Comerciantes



Comerciantes Ambulantes



Estudiantes



Pasajeros

- Restaurantes – café de 3 a más tenedores.
- Hoteles de 3 a más estrellas.
- Centro Cultural, teatro y espectáculos folclóricos.
- Salas de proyección bilingües.
- Bares o peñas culturales.
- Taxis seguros y estacionamientos.
- Centros de interpretación y oficina de apoyo al turista.
- Venta de productos de artesanía local.

- Clúster de comercio especializado.
- Sectorización del comercio residencial, zonal y turismo.
- Talleres de productos de manufactura y exhibición.
- Diferenciación del resto del Centro Histórico de los productos ofrecidos al turista.
- SUM o Centro de Reuniones.
- Espacio Ferial.
- Producción y venta de souvenirs locales.

- Sectorización y reordenamiento del comercio ambulante de comida.
- Reordenamiento y uniformización del comercio ambulante de productos varios.
- Formalización del comercio ambulatorio enfocando sus actividades principalmente al sector turismo.
- Formalización del comercio ambulatorio empleando capital humano en los nuevos clústeres comerciales.

- Bibliotecas.
- Centros de investigación para niños y adolescentes.
- Ludotecas.
- Videotecas.
- Audiovisuales.
- Talleres deportivos.
- Zonas de fomento de la historia del Rímac.
- Espacios públicos y culturales.

- Paraderos señalizados.
- Paraderos seguros y formales.
- Fluidez de circulación en las bermas y veredas.
- Actividades atractivas que prolonguen su visita como potenciales turistas nacionales.
- Servicios Higiénicos Públicos.
- Mejoramiento de la iluminación nocturna.

6.2 El usuario de la quinta

En esta parte del capítulo es imprescindible estudiar al usuario de la quinta Santa Teresita del Niño Jesús, desde su aspecto socioeconómico hasta sus usos y costumbres, puesto que con el proyecto se busca por sobre todo, mantener a la población actual y en segundo lugar atraer nuevos usuarios, rechazando la gentrificación social. Al finalizar obtendremos un diagnóstico del perfil del usuario de la quinta y un cuadro de necesidades de primer orden, identificados en el trabajo de campo.

6.2.1 Estructura demográfica y socioeconómica

La quinta Santa Teresita del Niño Jesús, a la fecha, cuenta con:

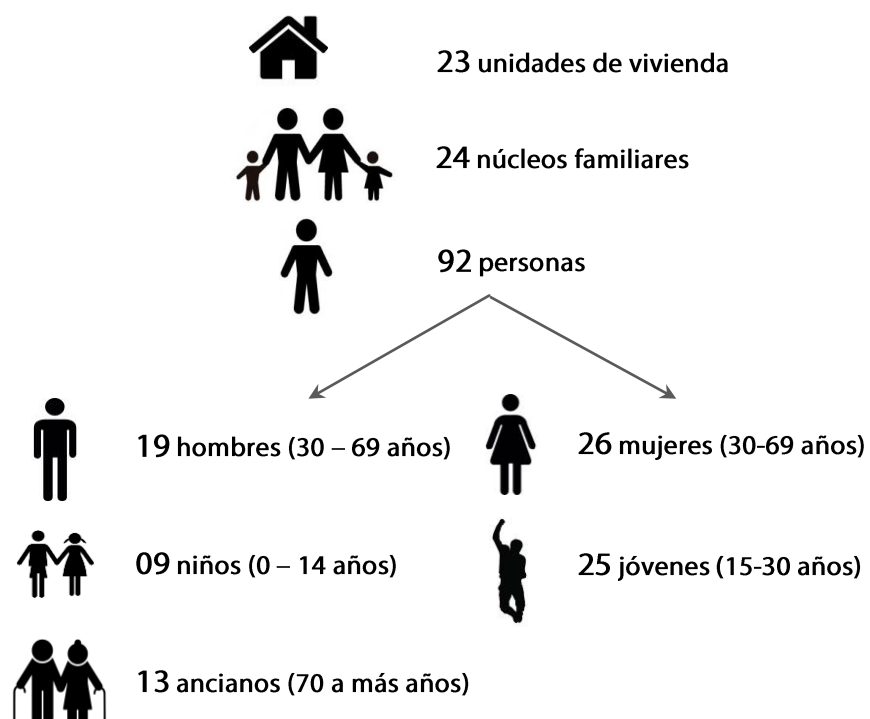


Figura 34: Unidades Inmobiliarias de la quinta Santa Teresita.
Fuente: Elaboración Propia.

De la información recogida en el trabajo de campo y las entrevistas estructuradas, se tiene que al igual que la mayoría de la población del distrito del Rímac, el usuario de la quinta Santa Teresita del Niño Jesús que es el sostenedor de la familia, se dedica primordialmente a ser trabajador independiente o empleado.

Por otro lado, la mamá en los casos que sea la sostenedora del hogar, se dedica al cuidado de la familia, sin embargo también realiza actividades de ventas ambulantes o mercadería por pedido, para el apoyo en la economía del hogar.

En ese sentido, las familias perciben ingresos básicos para el día a día de aproximadamente:

- S/. 60.00 en promedio por día
- S/. 1800.00 en promedio por mes

De estos montos, tienen que descontar los gastos familiares mensuales entre los que se encuentran el traslado a sus respectivos centros de trabajo con la finalidad de percibir su salario.

La mayoría del ingreso mensual percibido es destinado a la alimentación y vestido ya que en la actualidad los usuarios no pagan por el alquiler de sus viviendas, siendo que ninguno de ellos es propietario legal de las unidades inmobiliarias. Como en el resto del Rímac Histórico, es un hecho frecuente que los usuarios de las quintas o solares solo tengan que pagar por los servicios (luz y agua) y el mantenimiento de sus viviendas, puesto que al carecer de dueños legales, estos viven en condición de eternos arrendatarios o posesionarios.

En ese sentido, de acuerdo al estudio de APEIM (2016), se puede decir que el ingreso promedio total del hogar, ubica al típico usuario de la quinta, en el nivel socioeconómico "D", de lo que se puede indicar que la distribución del gasto será conforme a lo observado en la Tabla 19.

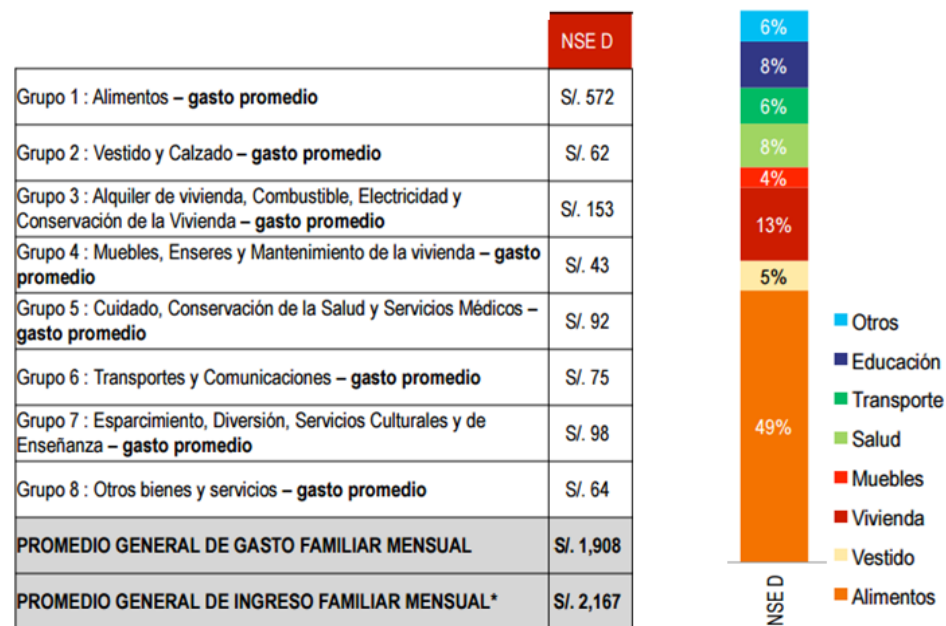


Tabla 19: Ingresos y gastos según el nivel socioeconómico.

Fuente: APEIM 2016.

6.2.2 Aspectos ideológicos

Respecto a los aspectos ideológicos y culturales del usuario de la quinta, se pueden indicar algunas características observadas en el trabajo de campo y que ayudan a identificar los comportamientos e ideologías de los habitantes de la quinta Santa Teresita del Niño Jesús:



Desunión e indiferencia: A pesar de vivir en una quinta que por su composición formal, obliga a que los usuarios interactúen en los espacios comunes; se puede percibir un alto grado de desunión y desinterés de los vecinos con los eventos de la quinta. Si este grado de desunión existe entre las mismas unidades de vivienda, entre vecinos, esta brecha es aún mayor.



La historia de la quinta: Los usuarios más antiguos todavía recuerdan los eventos importantes del barrio como la fiesta de la Pampa de Amancaes o la llegada del tranvía en reuniones al atardecer. Asimismo, guardan recelosos sus historias personales, como el pregón de los negros los domingos por la tarde por el Jr. Paita o el aspecto que tenían sus ornamentos en sus inicios.



Asociación de Vivienda Santa Teresita del Niño Jesús: Los usuarios de la quinta se lograron integrar hace unos años y eligieron a su presidente vecinal con la finalidad de acogerse al Proyecto Rímac Renace del Municipio Distrital. Ante la negativa y el estancamiento del proyecto, muchos de ellos se han vuelto hostiles y la armonía conseguida entre vecinos se está desintegrando.



Delincuencia y sociedad: Los vecinos han aprendido a convivir con la delincuencia y la venta indiscriminada de drogas, que de alguna u otra forma, la reconocen de manera familiar y les hace sentir "como en casa". Estas características fuera de entenderse como una complicidad para con la delincuencia, se entienden como una forma de describir o concebir lo que es su barrio para ellos.



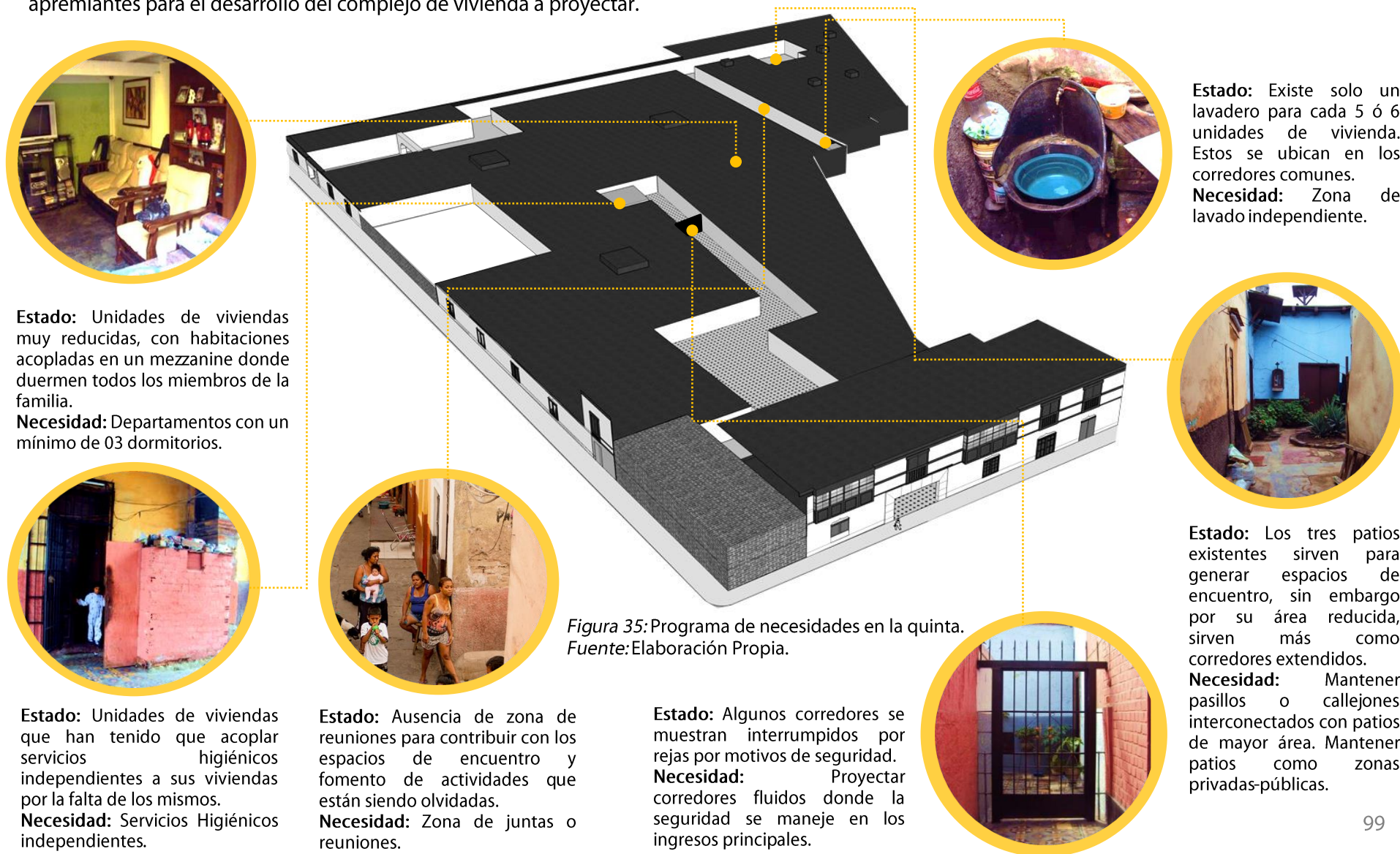
Colegio Santa Teresita del Niño Jesús: Los usuarios más antiguos han compartido el uso de sus viviendas con el uso educativo que tuvo alguna vez la quinta, denominada por ese entonces colegio "Santa Teresita del Niño Jesús". Esto demostraría su grado de comodidad con compartir el uso de vivienda con programas alternos en la quinta.



Festividad religiosa: 01 de Octubre – Conmemoración de la Santa Teresita del Niño Jesús Un aspecto importante significa la conmemoración de la Santa Teresita del Niño Jesús cada 01 de Octubre. En esta fecha se solían reunir los vecinos a recorrer el pregón de la santa y posteriormente a compartir fiesta y comida. Lamentablemente esta costumbre cada vez es más escasa por la falta de interés de los vecinos.

6.2.3 Programa de necesidades de los usuarios de la quinta

Del estudio del usuario de la quinta, se presentan una serie de necesidades identificadas en el trabajo de campo, que se considerarán apremiantes para el desarrollo del complejo de vivienda a proyectar.



6.3 Diagnóstico del sujeto patrimonial

- **El usuario residente:** El perfil del usuario residente es una mujer joven entre 20-34 años. Es trabajadora independiente, dedicada a ejercer servicios no profesionales (mano de obra y servicios manufactureros) ya que su nivel educativo alcanzado es la secundaria. Tiene hijos, pertenece al nivel socioeconómico "C" y mantiene una actividad económica básica para sostener a su familia, generalmente en los distritos aledaños. El ingreso promedio mensual familiar es de S/.3000.00, mientras que su nivel de gasto y consumo lo ocupan en primer lugar la alimentación y en segundo lugar la vivienda y educación. El nivel de gasto y consumo en servicios de esparcimiento y ocio es proporcional a sus ingresos, es decir moderado.



- **El usuario visitante:**

- **Turista:**

El perfil del turista extranjero en Lima es hombre que viene y organiza su viaje solo, entre 25-34 años que proviene mayormente de EE.UU y se hospeda en un hotel de 3-5 estrellas, permaneciendo hasta 6 noches y con un gasto promedio de \$/. 1305.00. El turista visita principalmente el centro histórico de la ciudad y luego Miraflores, San Isidro, Larcomar y Barranco. Entre las actividades culturales llevadas a cabo sobresalen la visita a iglesias y conventos, sitios arqueológicos, inmuebles históricos y a museos. En el caso del Rímac Histórico, lo que encuentra el turista es una gama de atractivos culturales dispersos que muchas veces no alcanzan a visitar por no contar con circuitos turísticos afianzados que brinden seguridad al turista. Adicional a esto, la oferta de comercio complementario al turismo es escasa y de baja calidad. Con respecto a los lugares, es el Jr. Trujillo (peatonal) el lugar más concurrido por el turista, por encontrarse cerca a Lima Cercado (Plaza de Armas).



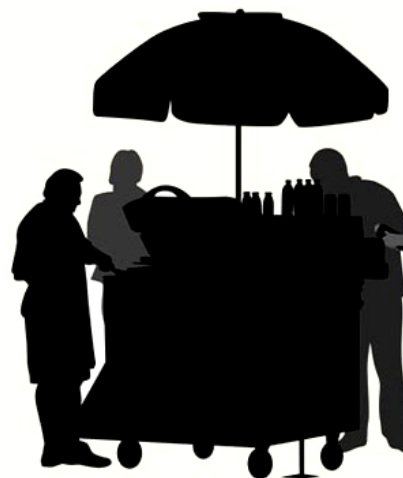
- **El usuario de la quinta:**

El perfil del usuario de la quinta, es mujer y pertenece a una familia nuclear de cinco miembros. Se dedica a trabajar como empleada o en algún empleo esporádico, trasladándose la mayoría de veces a los distritos aledaños. El ingreso promedio mensual familiar es de S/. 1800.00, perteneciendo al nivel socioeconómico "D". De los ingresos, la mayor parte es destinada a la alimentación y al vestido. Con respecto a su ideología y comportamiento, éste no muestra interés en la unión vecinal, salvo -y algunas veces-, en los eventos festivos que organiza el barrio.



- **Comerciante o trabajador:**

El comerciante que trabaja en el Rímac Histórico, concentra su flujo de actividades en el Jr. Trujillo (peatonal), el mercado Limoncillo y como comercio ambulatorio en la Av. Pizarro y el Jr. Camaroneros. El comercio independiente, al ser una de las actividades económicas más importantes del sector, genera un flujo importante de usuarios visitantes. Al tratarse de un flujo importante de usuarios visitantes que se dedican al comercio, este podría ser un incentivo para la creación de comercio de apoyo al turismo. Por otro lado, en la Av. Prolongación Tacna y Acho, se concentran también, como punto de transición hacia su destino final, los comerciantes y trabajadores que laboran en los distritos aledaños.



Capítulo VII El objeto patrimonial

7.1 Aspectos de ubicación y localización

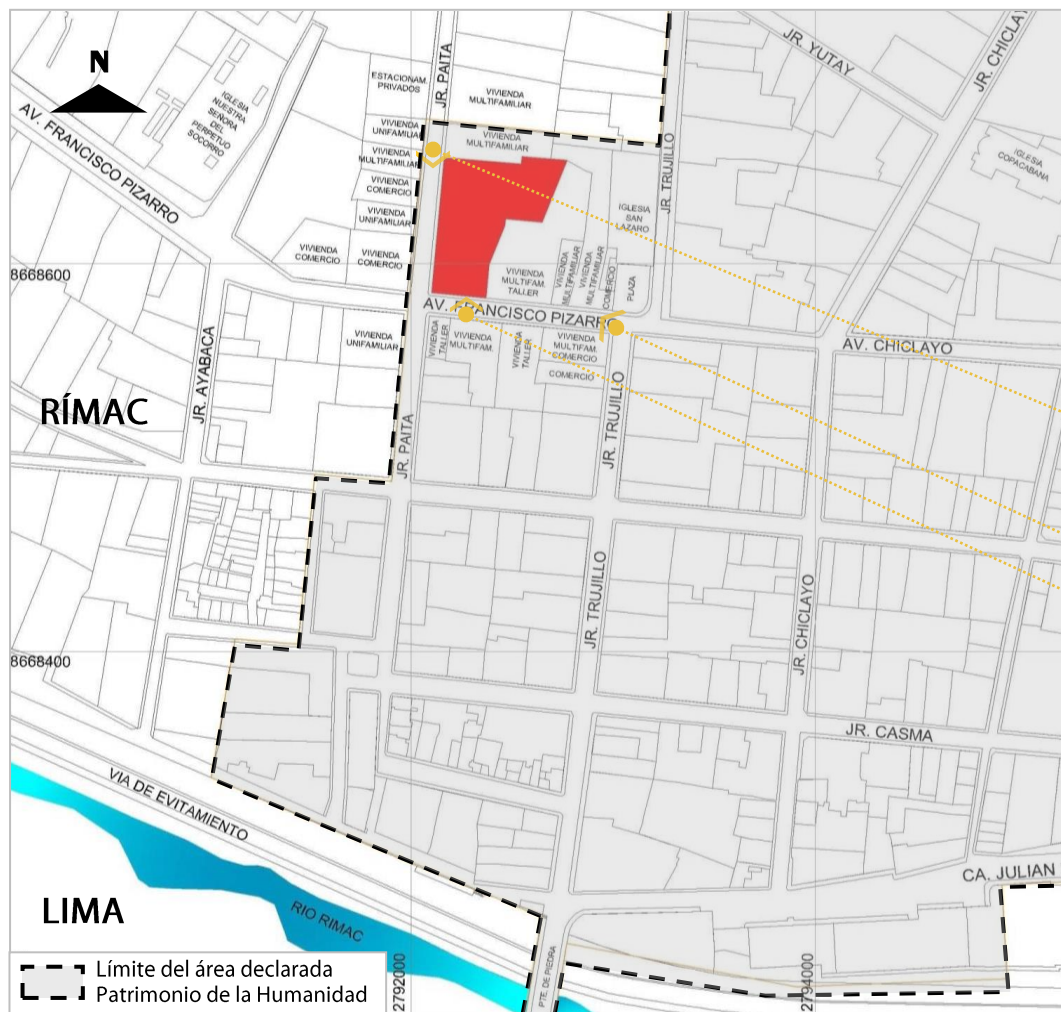


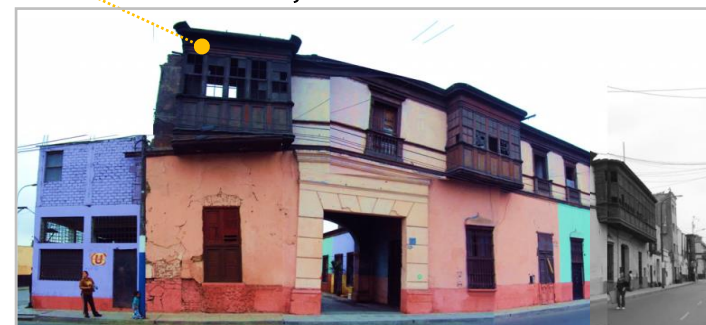
Figura 36: Ubicación y localización de la quinta.
Fuente: Elaboración Propia.

Provincia:	Lima
Distrito:	Rímac
Calle:	Av. Pizarro y Jr. Paita
Nro:	Av. Pizarro N° 198 - Jr. Paita N° 426
Zonificación:	ZTE-2 y ZTE-3
Condición monumental:	Monumento integrante del Patrimonio Cultural de la Nación, declarado por R.M N° 0928-80-ED.
Área del lote:	2851.14 m ²
Colindancias:	Norte: Vivienda multifamiliar Oeste: Jr. Paita Sur: Av. Pizarro Este: Vivienda taller



Fachada desde Jr. Trujillo

Fachada desde Jr. Paita



Fachada desde Av. Pizarro

7.2 Condición legal del inmueble

Año de construcción:	1805
Año de reconstrucción:	1904
Año de restauración:	1940
Subdivisiones y particiones:	1945- en adelante.
Ficha Registral:	Partida Nº 40421351, Ficha Nº 1169729
Historial de propietarios:	1563: Hospital de San Lázaro 1765: Don José Lazo Mogrobejo 1805: Don Claudio Hernández Prada 1822: Don Cayetano Vidaurre 1828: Don Francisco de la Melena 1864: Don Félix Caballero y Navarrete 1892: Don Benito Pessagno 1902: Compañía de Seguros La Urbana 1916: Compañías Unidas de Seguros Perú y La Urbana 1923: Teodosio Rosell y Cacho 1942: José Víctor y Luis Teodosio Rosell y Ríos.
Propietario legal actual:	José Manuel Rosell Sousa
Situación legal del inmueble:	En abandono por su actual propietario legal, por los usuarios son poseionarios y no pueden realizar ningún trabajo de mantenimiento, prevención o restauración.

7.3 Condición cultural del inmueble

Estilo actual:	Republicano
Uso original:	Vivienda multifamiliar
Uso actual:	Vivienda multifamiliar y comercio
Condición de inmueble:	Monumento integrante del Patrimonio Cultural de la Nación, declarado mediante R.M Nº 0928-80-ED y ubicado dentro de la Zona declarada Patrimonio Cultural de la Humanidad por la UNESCO.
Valores de declaración:	En la resolución del Instituto Nacional de Cultura del Perú (del R.M Nº 0928-80-ED), se indica que el único elemento de valor histórico relevante son las fachadas íntegras, <i>"por su armonía con el ambiente urbano y los dos balcones republicanos."</i>

7.4 Condición arquitectónica del inmueble

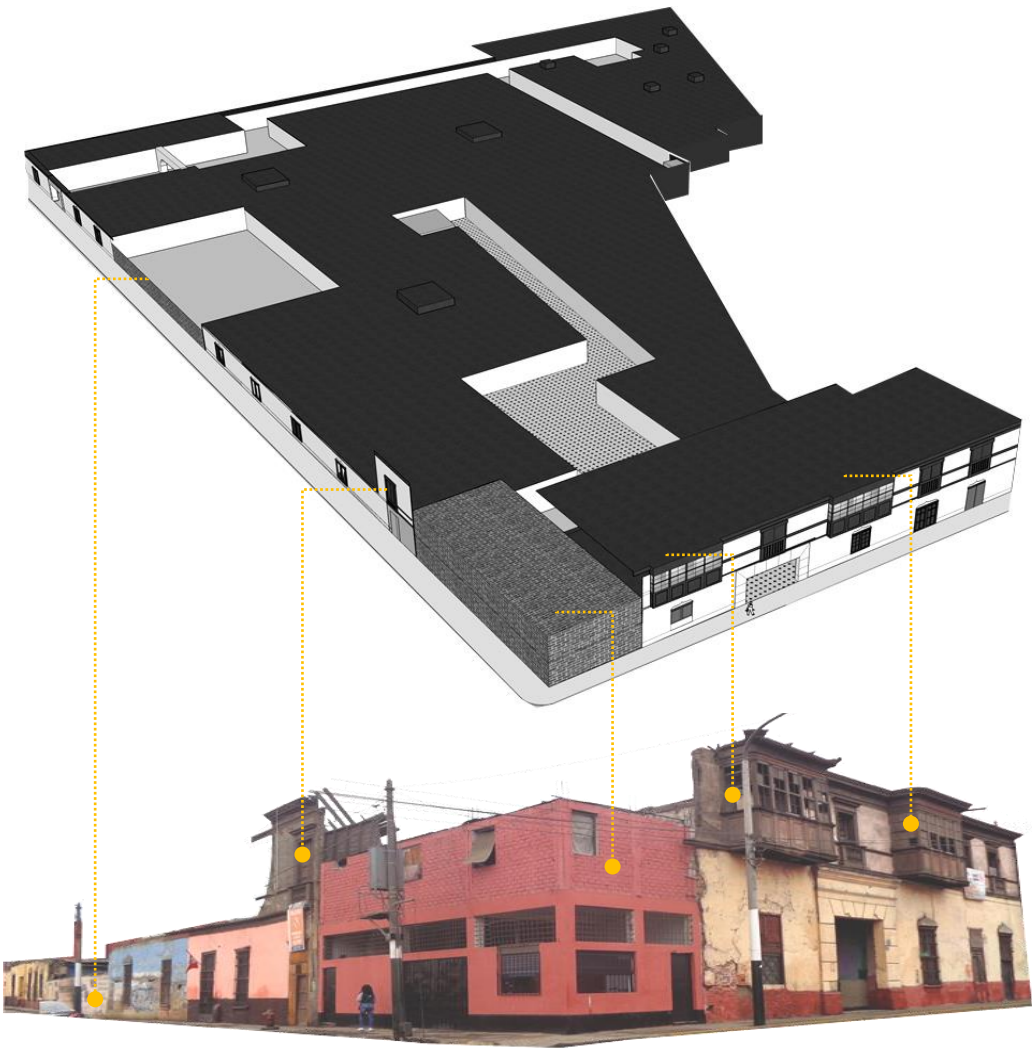


Figura 37: Volumetría de la quinta Santa Teresita. Fuente: Elaboración Propia.

• Análisis Formal:

Principios ordenadores					Cualidades visuales				
Eje	Simetría	Ritmo	Pauta	Jerarquía	Perfil	Color	Textura	Ubicación	Orientación
Espacial a través de las circulaciones	Predominio de la simetría	Interior y exterior en vanos	Los balcones de la fachada y las galerías interiores del 2do nivel	2º cuerpo de fachada	Mixto: directo y quebrado por la presencia de los balcones y la nueva edificación adherida	Bicromía de muro revocado y carpintería de madera	Limitadamente plástica	Volumetría en esquina entre los linderos del lote	Determinada por los límites del terreno

• Análisis de Comunicación:

Estilo		Relación significado-significante		Tipo Arquitectónico (mixto)					
Léxico	Gramática	Dependiente	Independiente	Casa Patio	Vivienda en hilera	Vivienda corredor	Quinta	Callejón	Compacta
Mixto: artesanal, industrial, republicano, moderno.	En fachada: Neo clasicista. La modificación en la fachada en expresión proto moderna. En el interior: constructivista.	No	Disociación entre el interior y la fachada.						



Figura 38: Contexto de la quinta Santa Teresita.
Fuente: Elaboración Propia.

• **Análisis del Contexto:**

Escalas de percepción			Forma urbana				
Paisajística	Urbana	Peatonal	Tejido	Textura	Grano	Perfil	Alineamiento
No	Discreta percepción desde la calle por el estado físico actual de derrumbamiento y modificaciones en la fachada.	La gran proporción de la calle y la presencia de los balcones, permite señalar la presencia del predio hacia la fachada principal.	Lotización heterogénea en manzana irregular y grande	Homogénea mixta: Combina presencia de patios con alargadas circulaciones .	Heterogéneo mixto: dos niveles hacia la calle, uno hacia el interior	Rectilíneo sin transición con el cielo	Total

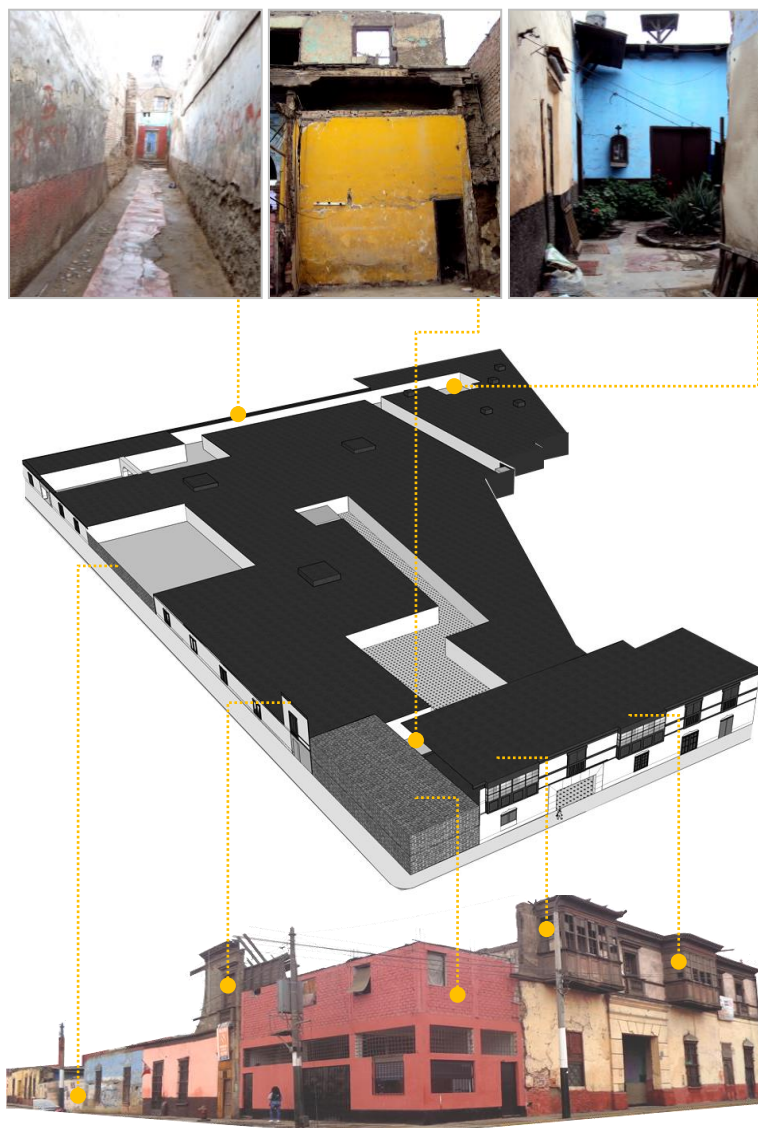


Figura 39: Técnica de la quinta Santa Teresita.
Fuente: Elaboración Propia.

• **Análisis de la Técnica:**

Sistema estructural: Muros portantes		Construcción: adobe y quincha		Confort ambiental	
Calidad	Consistencia	Calidad de materiales	Calidad de ejecución	Iluminación	Ventilación
Estándar: debilidad por la escasa elasticidad del adobe y la falta de amarre de los muros, por los colapsos ocurridos.	En el primer nivel basada en la masa estructural. En el segundo, en la elasticidad de la quincha.	Estándar en los muros. En la carpintería exterior similar calidad que en el interior.	Estándar. Sobresal en los balcones de factura industrial.	La estrechez de las circulaciones dificulta la adecuada iluminación de las viviendas. Estas se iluminan mediante ventanas o puertas con sobreluz. En general, la mayoría de recintos tiene bajo estándar lumínico.	Las teatinas y la altura de los recintos (4.5 mts), contribuyen a una ventilación aceptable.

• **Análisis de la Función:**

Relación entre		Organización funcional		Circulación		Estándares dimensionales		
Áreas cubiertas: 85%	Áreas abiertas: 15%	Accesibilidad	Distribución	Áreas de servicio	Áreas servidas	Recintos	Circulaciones	Entre pisos
Amplio predominio de las áreas cubiertas. Hacia el interior es aún mayor que hacia afuera.		Los predios delanteros tienen acceso directo, el resto a través de los patios y las circulaciones internas. Para el 2º nivel, existe una escalera con acceso desde la calle.	A lo largo de la circulación, quebrada en el primer nivel y perimetral en el segundo nivel.	A las viviendas se accede a través de una secuencia lineal quebrada: Zaguán - patio - pasaje, que articula todo el primer nivel. En el 2º nivel se inicia en la calle, por la escalera. Los SSHH comunes, se han introducido con posterioridad en los pasillos comunes.		Originalmente, unidades de vivienda conformadas por varios recintos. En la actualidad, bajo estándar de área de vivienda por la densificación de los recintos.	Aceptables	Exagerada: 4.30 mts.

7.5 Evolución histórica del inmueble

Continúa ➔

1563-1613

Primer acercamiento: Como primer acercamiento al barrio de "Abajo el Puente", en la reconstrucción histórica realizada por Juan Bromley del año 1613, se observa que en la manzana donde actualmente se encuentra la quinta Santa Teresita, funcionaba como terreno de la parroquia y Hospital San Lázaro (que data del año 1563 y fue propiedad de Antón Sanchez). El terreno abarcaba longitudinalmente, lo que en la actualidad son dos manzanas independientes, separadas por la prolongación del Jr. Trujillo.



Imagen: El barrio del Rímac en 1613.
Fuente: Plano de la ciudad de los reyes de Lima en 1613.

1713

Subdivisión de manzanas: Posteriormente, en 1635 se apertura el Jr. Trujillo (antes calle Matamoros) y una calle posterior que en la actualidad no existe, ocasionando que la actual manzana presente una forma alargada. En la imagen de 1713, se puede apreciar que con la separación de las manzanas, el área del Hospital y Parroquia San Lázaro queda reducido, sin embargo este todavía ocupa casi la totalidad de la manzana resultante.

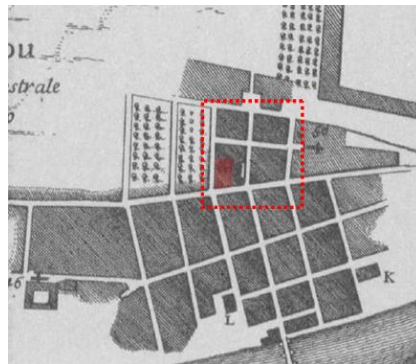


Imagen: El barrio del Rímac en 1713.
Fuente: Plan de la Vile de Lima, Amédde Freezier, 1713.

1744

Fábrica antes del terremoto: Las cuatro manzanas que circundaban al hospital San Lázaro son evidenciadas en la información gráfica de la época. En esta se ve la forma que tenía la edificación antes del terremoto de 1746, donde fue destruida casi por completo. En el lugar donde actualmente se encuentra la quinta Santa Teresita, se puede notar que la manzana ocupaba exclusivamente al hospital San Lázaro. Se aprecian así, las cuatro fachadas del inmueble en una misma altura, la simetría en su planta y la integración por medio de cuatro patios interiores.

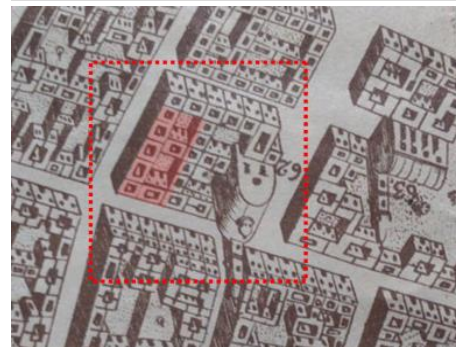


Imagen: Sector del barrio del Rímac antes del terremoto de 1746.
Fuente: *Plano Scenographico de la ciudad de los Reyes*, Jorge Juan y Antonio de Ulloa (1744), publicado en 1748.

TERREMOTO DE LIMA 1746

1765

Casa Independiente posterior al terremoto:

En 1765, el licenciado presbítero Francisco de Mestas y Cortés, realiza la venta en posesión a José Lazo Mogrobejo, de "una casa situada en la calle que va de la Plazuela de San Lázaro para la esquina del Pozo" (hoy Paita). La venta se realiza "con dos principales censos, de 4,728 pesos y el otro de 800 pesos" (AGN, Protocolos notariales, 1765). Este es el primer acercamiento a la quinta Santa Teresita, donde se identifica que al momento de la venta, el predio era una casa independiente y presentaba una sola fachada hacia la calle de la plazuela de San Lázaro (hoy Av. Pizarro).

Fuente: Archivo General de la Nación, Protocolos notariales, 1765.

CONSTRUCCION DE FINCAS 1805

1563-1613

Edificación nueva, dos fincas: José Lazo Mogrobojo realiza la compra de otra finca que compró en solar, en la calle del Pozo (hoy Paita). La primera colinda con el respaldo de la anterior finca de su propiedad -comprada en 1765-, la cual se le vendió realenga y sin gravamen alguno por el Hospital de San Lázaro". Por lo tanto, José Lazo Mogrobojo adquiere la segunda propiedad, y entrega ambas fincas a nombre de su padre Don Claudio Hernández Prada, quien *"desde las fechas de las compras hechas por su finado padre, fabricó ambas fincas a su costa en el estado que hoy se hallan."* (AGN, Protocolos notariales, 1805).

Fuente: Archivo General de la Nación, Protocolos notariales, 1805.

1821

Nueva manzana y convivencia con el leprosorio San Lázaro: En el plano de inicio de la época republicana, se puede apreciar la compactación de la manzana, en una sola de gran tamaño. Según el inventario de arquitectura republicana de la FAUA UNI de 1993, a partir del año 1809, la parroquia de San Lázaro se modifica e independiza para convertirse en la iglesia de San Lázaro, sin embargo en sus alrededores seguirá funcionando el leprosorio hasta su clausura definitiva en 1822. Esto indica, que durante los primeros años de existencia de las fincas ubicadas en el predio de interés, hubo una convivencia de uso en la manzana, con el todavía leprosorio de San Lázaro.

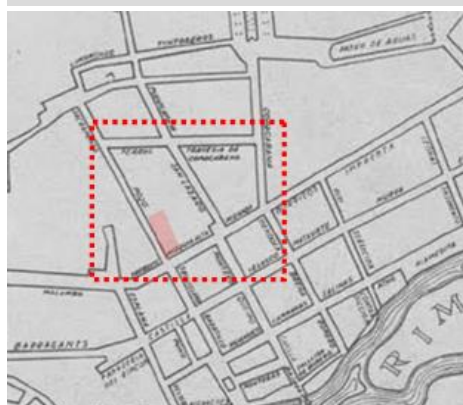


Imagen: Barrio del Rímac en 1821.
Fuente: Plano de la ciudad de Lima - José Barbagelata. 1821.

1822

Primera venta de "casas": Don Claudio Hernández Prada, propietario de las casas fabricadas a su costa, las da por testamento a su hijo José Antonio Hernández Prada, quien al fallecer su padre, las vende como consta a continuación: *"Que doy venta a Don Cayetano Vidaurre la una que es la casa principal alta y baja con sus accesos y tienda pulpería en la esquina del Pozo que da frente a la calle derecha y va de la plazuela de San Lázaro para Malambo. La otra que está al respaldo de la anterior y da frente a la calle del Pozo"*, (AGN, Protocolos notariales, 1822). Al respecto, María Dolores Crespo (2006), define que *"las tiendas formadas en una casa esquinera, dando su acceso a dos calles, fueron un tipo muy común de comercio en América (...) y muy características del paisaje urbano limeño"* (Crespo, 2006, p. 141).



Imagen: Típica pulpería limeña, siglo XIX.
Fuente: Crespo, 2006, "Arquitectura doméstica de la Ciudad de los Reyes (1535-1750)".

1828

Segunda venta de "casas": Seis años más tarde, se realiza la segunda venta realizada por el propietario Don Cayetano Vidaurre a Don Francisco de la Melena, de *"dos casas en la esquina del Pozo, en el barrio de San Lázaro, la una que es la mayor, mira al ángulo de la calle que va a la Iglesia de San Lázaro, para Malambo, al fin de la cuadra a mano derecha, y la otra que es la menor al ángulo que vuelve y tiene dirección para el Limoncillo y la primera a mano derecha. Ambas colindantes con sus accesos, incluida la tienda esquina, sus anteriores fábricas altas y bajas, medianeras, aires y usos, costumbres, derechos y servidumbres"* (AGN, Protocolos notariales, 1828). En esta descripción, se hace referencia nuevamente de dos casas: una mayor y otra menor, siendo siempre la principal, la que da hacia la calle de San Lázaro (Pizarro) y la menor, hacia la del Pozo (Paita).

Fuente: Archivo General de la Nación, Protocolos notariales, 1828.

1864

Tercera venta de "fincas": En 1864, los herederos del propietario Don Francisco de la Melena, realizan la venta a Don Félix Caballero y Navarrete, de las "dos fincas situadas Abajo el Puente, la una nombrada en Acequia Alta, hoy Piura y la otra colindante a la vuelta de la esquina, calle del Pozo, hoy Payta" (AGN, Protocolos notariales, 1864). Se indica además que la primera finca la venden en 24,795 pesos y la segunda en 6,581 pesos, proporcionando una dimensión aproximada de su extensión respecto al valor de cada una.

Fuente: Archivo General de la Nación, Protocolos notariales, 1864.

1892

Cuarta venta de "finca", linderos y área: Algunos años más tarde, se tiene el primer acercamiento a las dos casas descritas anteriormente como una sola finca, "la cual está situada en esta ciudad de Lima, en el barrio de Abajo el Puente, en el ángulo o esquina que hace la primera cuadra de la calle de Piura con la cuarta de Payta y señalaba con los números "18" hasta el "30", por la primera calle, y con los números "78" hasta el "86", por la segunda" (AGN, Protocolos notariales, 1892). Asimismo, se indican los linderos y área de la finca: "por el frente la calle de Piura, por el costado derecho la calle de Payta, por el costado izquierdo con casas de las testamentarias de la Señora María B. de Reyes y del Señor Don Manuel Vivanco, y por el respaldo con el cuartel de San Lázaro y una casita de la Beneficencia de esta ciudad. Área 2.443. 507/1000 m²" (AGN, Protocolos notariales, 1892).



Fuente: Archivo General de la Nación, Protocolos notariales, 1892.

1902

La finca antes de su reconstrucción: En el dibujo de H. G. Higley, se observa por primera vez una vista panorámica de la finca existente, con una marcada diferenciación de alturas entre la fachadas, corroborando la independencia de ambas casas que no aparentan tratarse de una unidad, al menos formal. Respecto a la tipología, se presentan patios centrales en formas compactas, que aparentan tratarse de varias casas patio con diferentes alturas. Por otro lado, se puede apreciar el terreno colindante con un gran jardín interior, que llegaría hasta el límite lateral del predio, donde se ubicaba el cuartel de San Lázaro. Finalmente, el lote y sus límites todavía aparentan tener unos límites definidos y ortogonales.



Imagen: Dibujo panorámico de sector del barrio del Rimac en 1902.

Fuente: Dibujo panorámico de la Ciudad de Lima por H. G. Higley, año 1902.

1904

Reconstrucción de la finca: Según la partida registral del predio, en 1902 Don Benito Pessagno realiza la venta de la finca a la "Cía de Seguros la Urbana" por 27,000 soles de plata, quienes en 1904, realizan la reconstrucción de la finca, "cuya nueva construcción se compone de parte baja y alta con los siguientes linderos, extensión y valor: linda por el frente con la calle Piura, por la derecha con fincas de la viuda de Reyes y del Sr. Ferreyros, por la izquierda con la calle de Payta y por el fondo con el cuartel de San Lázaro. Área de 2565.19 m2.-Valor de la nueva fábrica: S/. 75,071.17 que unidos a los 27,000 de venta hacen la suma de S/. 102,071.17 que es el valor actual".

Fuente: Archivo General de la Nación, Protocolos notariales, 1904.

1924

La nueva casa: En este dibujo, se aprecia la reconstrucción efectuada en la compactación del volumen hacia ambas fachadas en dos niveles y hacia el interior en uno solo, con una clara tendencia republicana. Aquí ya se observan los balcones de cajón de la fachada principal y el acceso principal hacia la Av. Pizarro, sin embargo, todavía no es clara la división con sus colindantes, aunque por la partida registral, se sabe que en la reconstrucción, el área total se amplió en 121.68 m2. En ese momento, el nuevo propietario era Don Teodosio Rosell, quien adquirió el predio ya reconstruido.



Imagen: Dibujo panorámico del sector del Rímac en 1924.
Fuente: Plano panorámico de Lima 1824-1924, F. y E. Rosay.

1930

Primeras vistas aéreas: En una de las primeras vistas panorámicas hechas en el barrio del Rímac, se puede apreciar el lote desde la parte posterior. En la imagen ya se puede identificar la forma irregular que va tomando el lote con respecto a su colindante lateral, a raíz de la ampliación del área, ocasionada por la reconstrucción de la finca. Asimismo se puede ver el segundo nivel completo del inmueble en forma de "L" hacia ambas fachadas y algunos patios interiores. Es importante resaltar que al momento de realizar la reconstrucción en 1904, el inmueble le perteneció a la "Cía de Seguros la Urbana", por lo que el uso y la concepción del mismo, responden a las características de vivienda popular y de alquiler, particulares del sector y de la época.

En el mismo año, se observa por primera vez en una vista aérea, la planta del lote incrementada en área hacia su colindante lateral, como primeros indicios de lo que resultaría siendo el crecimiento desordenado y la exagerada subdivisión de lotes en todo el centro histórico; por lo cual el lote va adquiriendo una forma irregular pero todavía controlada.

También se aprecian los patios originales y sus corredores, así como la fachada del segundo nivel hacia el Jr. Paita (hoy inexistente), donde se pueden identificar los vanos originales.



Imagen: Vista aérea del Rímac en 1930.
Fuente: Archivo fotográfico de la Esc. Militar de Aviación del CHL, colección Juan Las Palmas, año 1930.

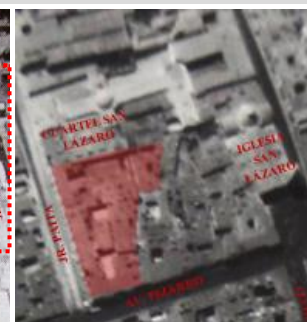


Imagen: Vista aérea del Rímac en 1930.
Fuente: Fotografía aérea del CHL, colección Juan Gunther, año 1930.

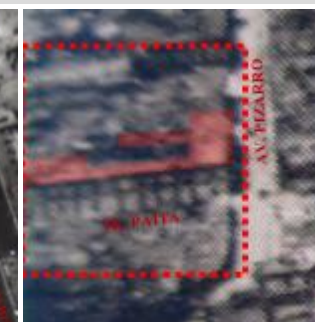


Imagen: Vista aérea del Rímac en 1930.
Fuente: Fotografía aérea del CHL, colección Juan Gunther, año 1930.

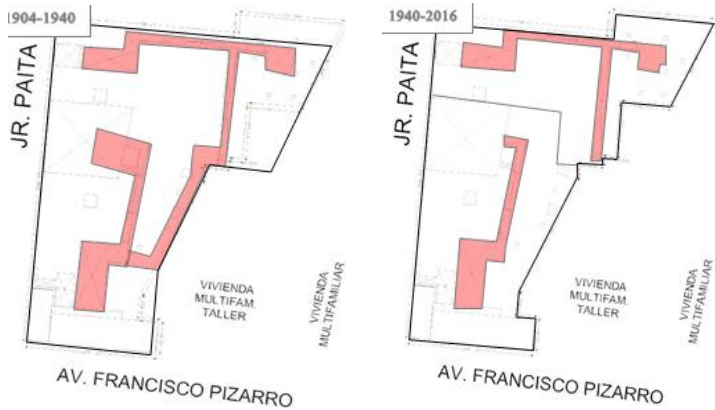
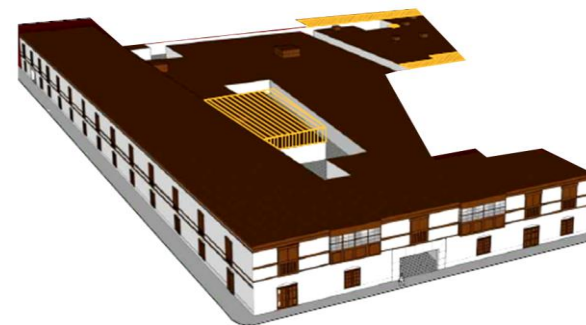
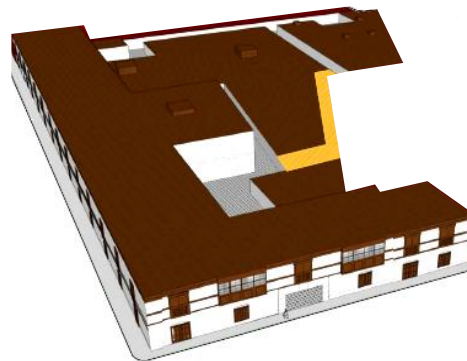
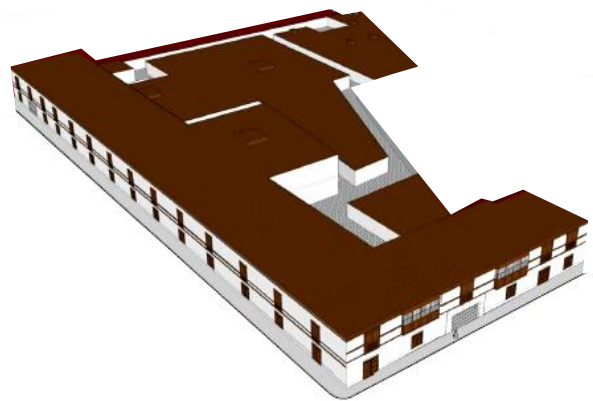
1940	1978	1980	1987 - Actualidad
El terremoto, la restauración y las migraciones: El terremoto de 1940, marcó un cambio significativo en la arquitectura doméstica pues terminó por consolidar la modernización como nueva tipología arquitectónica. Precisamente en ese año, se puede deducir que el predio presenta una restauración y remodelación, originada por los daños ocasionados por el terremoto. En esta intervención además de reparar los daños, se realizan algunas modificaciones como la reducción de la cantidad de patios, el aumento de ambientes y la “independización” de predios, no teniendo en la actualidad vinculación entre sí. Por otro lado, es importante mencionar que en el contexto urbano de Lima, a partir de 1945 se da el fenómeno social de las migraciones del campo a la ciudad, siendo las viviendas del Centro de Lima las más requeridas por estos nuevos usuarios. En este contexto y por la actual planta que presenta hoy en día el predio, se puede deducir la subdivisión y partición, originada por este fenómeno.	El colegio Santa Teresita del Niño Jesús: Uno de los usos diferentes al de vivienda que se le conoce al inmueble, es el de educación. Según el archivo del Ministerio de Cultura, el Centro Educativo “Santa Teresita del Niño Jesús” compartió sus instalaciones con los habitantes más antiguos de la quinta, siendo estos últimos, partícipes de la convivencia de usos pero sin vincularse directamente, por la configuración espacial de la edificación.	Patrimonio Cultural de la Nación: En 1980, el inmueble es declarado monumento integrante del Patrimonio Cultural de la Nación, donde de acuerdo al informe por la resolución del Instituto Nacional de Cultura del Perú, se indica que el único elemento de valor histórico relevante son las fachadas íntegras, por su armonía con el ambiente urbano y sus balcones republicanos.	El primer derrumbe y abandono total: El actual propietario legal, Sr. José Rosell Sousa, quien recibe la propiedad como herencia de su padre en 1942, solicita al Instituto Nacional de Cultura, en 1987 la demolición parcial o total de su predio por haberse desprendido parte del segundo piso, hacia la fachada del Jr. Paita. La solicitud es denegada. Este es el primer y último intento del propietario por recuperar su vivienda, ya que en la actualidad se ha desentendido completamente. Durante el presente siglo, el inmueble ha sufrido graves daños físicos que han alterado su forma original.
	 Imagen: Centro Educativo “Santa Teresita del Niño Jesús”, 1978. Fuente: Archivo del Ministerio de Cultura del Perú.	 Imagen: Quinta en la actualidad (2016). Fuente: Toma propia.	

Tabla 20: Evolución histórica del inmueble.
Fuente: Elaboración propia.

7.5.1 Periodización del inmueble

Como se revisó anteriormente, existen hasta cinco periodos importantes en la historia del monumento, de los cuales se hará una breve reseña a continuación a manera de cronología para entender el ciclo de vida y la incidencia de los fenómenos ocurridos en el monumento.



Periodo Republicano S. XX (1904 : Reconstrucción)

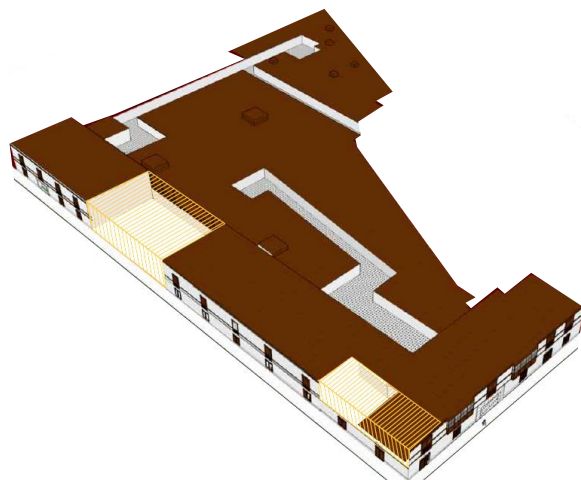
Periodo que inicia con la reconstrucción total de la antigua fábrica (Ver Evolución Histórica del Inmueble – Año 1902, p.109), realizada por su nuevo propietario legal, posterior a la venta de la casa. Antes de dicha reconstrucción, el inmueble presentaba dos unidades inmobiliarias independientes y un terreno más regular, de lo cual no queda ningún vestigio. La nueva fábrica reconstruida se emplaza en un terreno irregular y presenta un estilo claramente republicano, con los dos niveles característicos hacia las fachadas, los balcones y la configuración de vivienda popular de alquiler de la época. La fábrica de ese periodo, es la que se puede ver hoy en día.

Periodo Republicano S. XX (1940 : Restauración)

Posterior al terremoto ocurrido en Lima el año 1940 que destruyó buena parte del inmueble, se presenta una restauración que modifica algunos ambientes, incluyendo los patios, corredores y ambientes aledaños a estos, además de una parte del segundo nivel, que sin embargo mantiene su configuración original. El cambio más importante se encuentra en el cerramiento de uno de los corredores, evitando la afluencia inicial desde los patios existentes. La configuración actual que presenta la quinta fue originada por esta restauración.

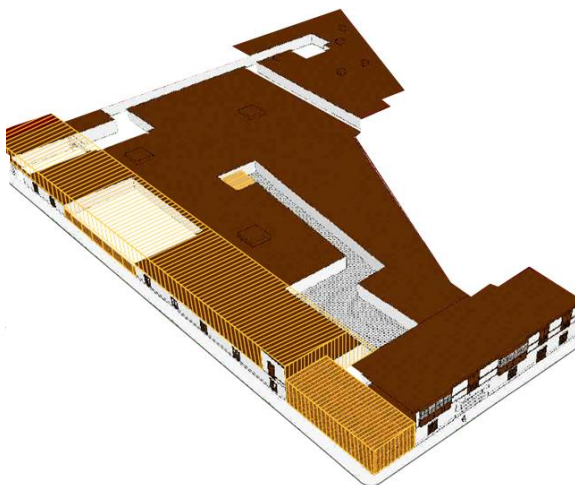
Periodo Moderno S. XX (1945 : Subdivisiones)

Un periodo crítico para el inmueble, ocurre durante el apogeo del movimiento moderno y el inicio del fenómeno de las migraciones del campo a la ciudad, lo cual ocasiona la toma del inmueble por sus primeros poseedores, los cuales realizan subdivisiones, ampliaciones y modificaciones que llegan a consolidar la irregularidad del lote que presenta en la actualidad. Así mismo, es en este periodo donde el segundo nivel adquiere una forma de "L", manteniendo el resto en un solo nivel.



**Periodo Contemporáneo S. XX
(1980: La declaración y los derrumbes)**

En 1980 el inmueble es declarado como Patrimonio Cultural de la Nación. Posteriormente más que modificaciones se originan los primeros derrumbes en las zonas más vulnerables del inmueble. Derrumbes que ocasionan el debilitamiento de todo el segundo nivel, aunque todavía se mantiene intacto en buena parte de su área. Durante este periodo, en 1987, el propietario presenta una solicitud al INC para demoler parcial o totalmente el inmueble, solicitud que es denegada y origina el abandono completo del propietario legal.



**Periodo Contemporáneo S. XX
(1995: Las modificaciones criminales)**

Durante inicios de los años 90's se originan las modificaciones más drásticas para la estructura y tipología del monumento, las mismas que todavía podemos encontrar en la actualidad. Con el abandono total del propietario legal, los posesionarios aprovechan los primeros desprendimientos de la debilitada estructura para levantar una vivienda de ladrillos y concreto armado de dos pisos en la esquina del predio, la misma que no guarda relación alguna con la tipología de la quinta. Asimismo, durante este periodo termina de colapsar el segundo nivel y se realiza la construcción de un ambiente prefabricado en unos de los patios.



**Periodo Contemporáneo S. XXI
(1996-Actualidad)**

Posteriormente las modificaciones se tratarán de ampliaciones para la dotación de servicios higiénicos, resane y relleno de muros y refuerzo de estructuras. Este periodo que comprende hasta la actualidad, entrega una lectura fragmentada del inmueble, ya que la contemporaneidad se lee en reparaciones o modificaciones de material contemporáneo sobre la estructura antigua. Es decir, se diferencian claramente los paramentos modernos de los antiguos y esta lectura permite realizar el estudio de las patologías originadas por estas acciones.

Tabla 21: Periodización del inmueble.

Fuente: Elaboración propia. Referencias: Archivo General de la Nación, Protocolos Notariales 1805-1904.

La lectura histórica del edificio permite realizar una retrospectiva hasta llegar a lo que denominaremos la “fábrica original”, lo cual es de gran utilidad para planear la estrategia de planteamiento de diseño. Esta acción permitirá evocar la época de mayor interés para promover su conservación.

En ese sentido, el preliminar trabajo de periodización, nos permite conocer la composición “original” de la quinta, que data del año 1904, cuando se realizó la reconstrucción del predio a su actual estilo republicano. Este periodo es el que mejor retrata la arquitectura de la época y su contexto, ya que su composición respondía a la tipología de vivienda popular de alquiler en el Rímac, en una sola y gran unidad inmobiliaria. Esta fábrica es la única que se conserva en la actualidad, a pesar de las múltiples modificaciones y daños que ha sufrido a lo largo de los años. Por lo tanto, consideraremos como principal periodo de interés para su conservación, al edificio construido en 1904.

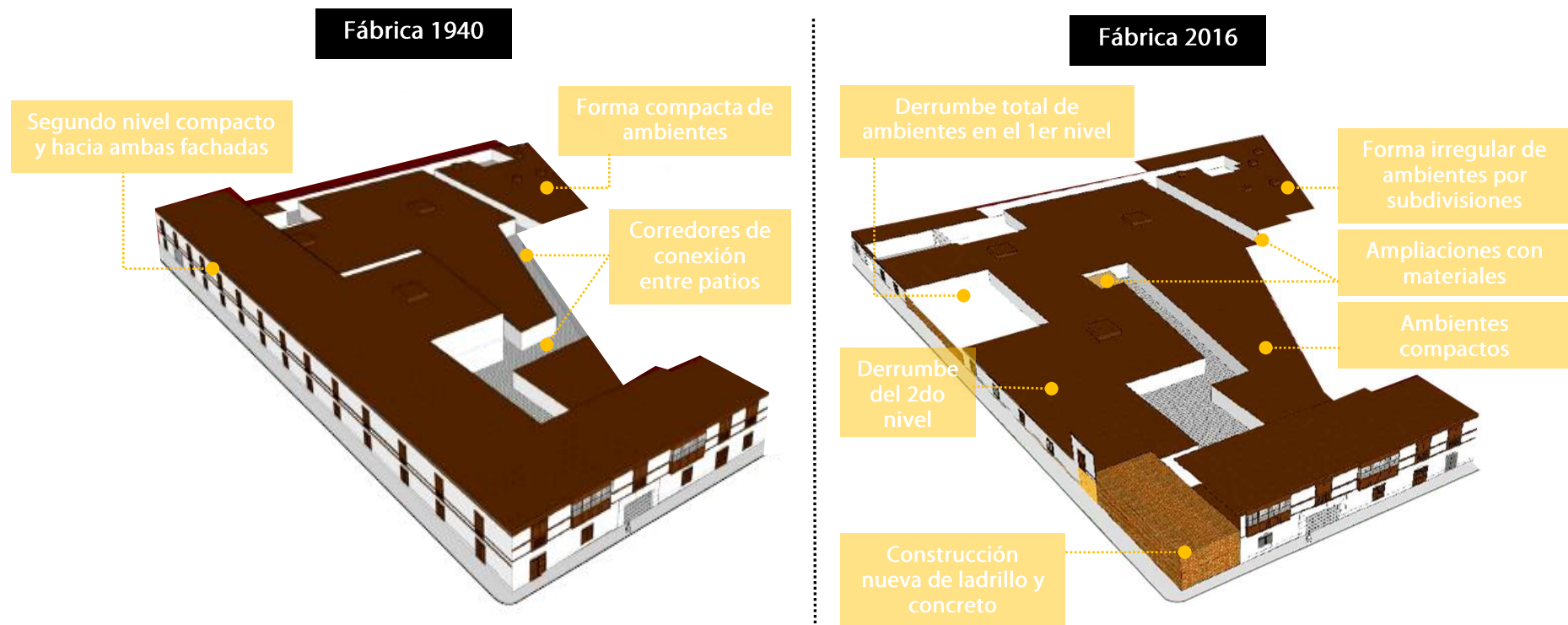


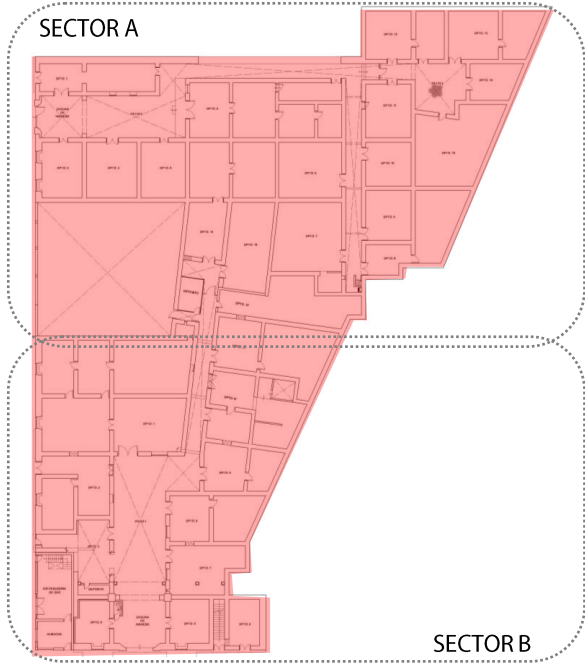
Figura 40: Periodo considerado “fábrica original” y estado actual.
Fuente: Elaboración Propia.

7.6 Condición estructural del inmueble

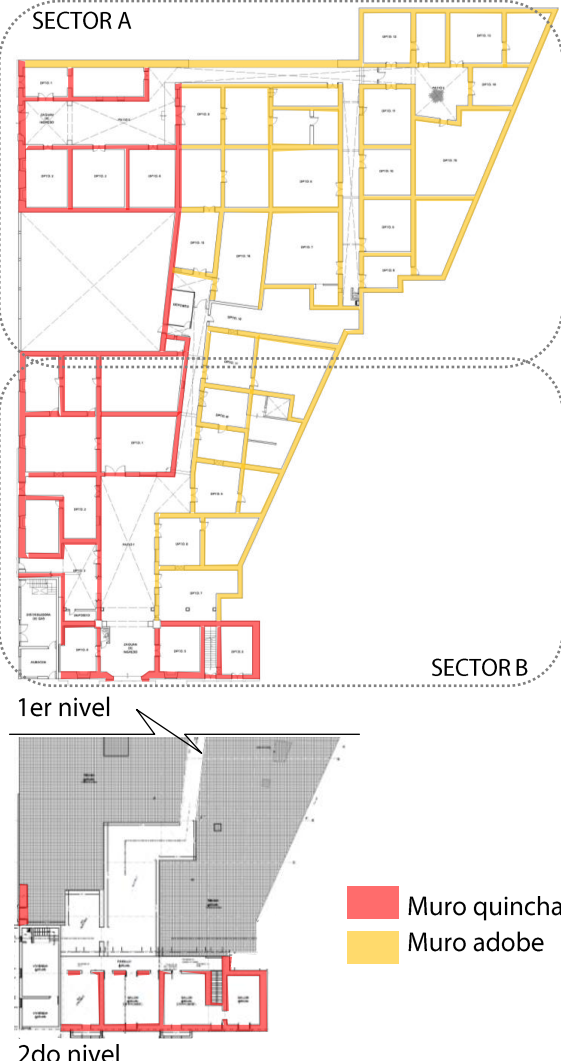
7.6.1 Análisis material del inmueble

Con la finalidad de identificar las patologías constructivas en el inmueble, se procederá en primer lugar, a realizar un listado y estudio de la composición de los materiales identificados en la estructura y acabados de la quinta. Este listado nos permitirá estudiar de manera ordenada los componentes y posibles daños causados en cada tipo de material, que posteriormente se procederá a ubicar en una cartografía general, a modo de fichas de patologías para proponer su respectiva intervención. Para la ubicación en plano de aquí en adelante, se diferenciarán los sectores A y B dispuestos también en los planos del proyecto con la finalidad de aprovechar y hacer más entendible la información presentada.

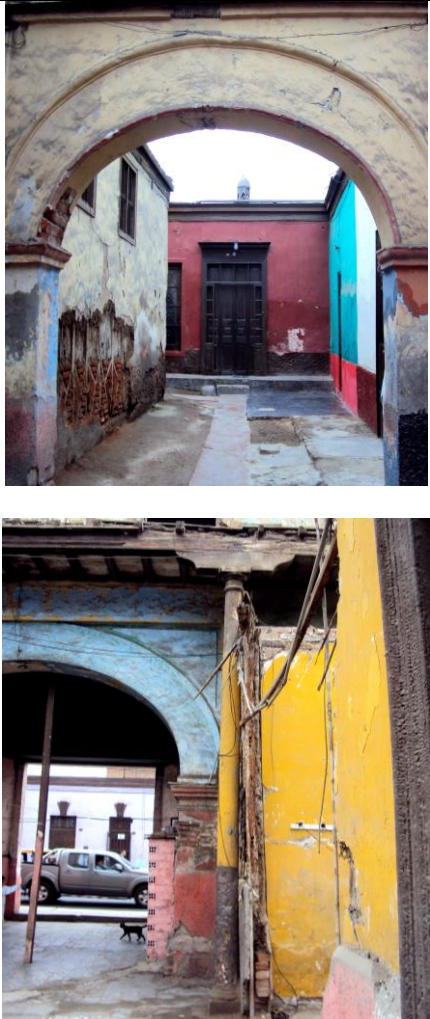
- Suelos y fundaciones

Imagen	Descripción	Ubicación en plano
	El tipo de suelo en el sector corresponde al grupo de suelos granulares, ya que se trata de un suelo gravoso, muy compacto, con matriz arenosa y bloques subredondeados. Este tipo de suelo, según un estudio de vulnerabilidad de INDECI del año 2011, conforma casi toda el área del Centro Histórico de Lima. Este tipo de suelo corresponde entonces a partículas sueltas, de forma tendiente a la esfericidad y cuyas granulometrías permiten distinguir los distintos granos a simple vista. Una de sus características más importantes es -a diferencia de los suelos cohesivos-, su resistencia a las deformaciones, pero más colapsible al corte. Respecto a la permeabilidad, estará determinada por la orientación de las partículas.	

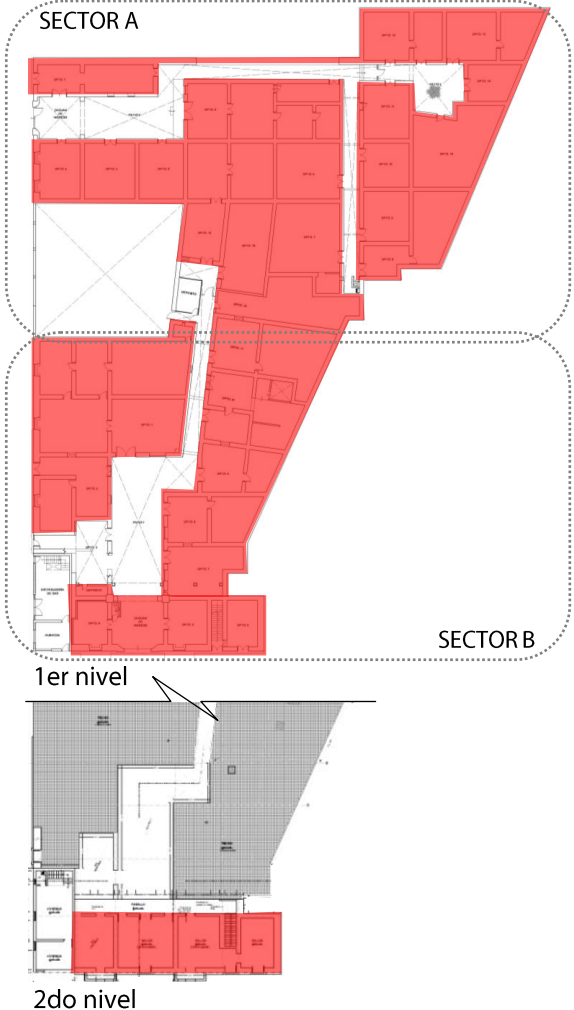
- Muros

Imagen	Descripción	Ubicación en plano
	Se pueden encontrar hasta dos tipos: 1. Estructura de quincha y adobe: Esta estructura se puede detectar en los muros más antiguos de la quinta. Los muros de quincha y adobe que se ubican en el primer nivel, presentan a manera de sobrecimiento, un entramado triangular de madera y ladrillos. En la parte superior, presentan un entramado de caña y relleno de adobe, que termina por conformar el muro en su espesor promedio de e: 50 cm. Las características flexibles y livianas que otorga la quincha, permitieron que este material también haya sido utilizado para la construcción de los muros del segundo nivel, tal como se puede apreciar en uno de los pocos muros remanentes. 2. Muro de adobe: En los muros donde hubo intervenciones y sobre todo en aquellos que no resistieron cargas superiores, se puede identificar una estructura, conformada por adobe y cimentación de piedras de canto rodado. A diferencia de los muros de quincha, estos muros son bloques macizos de tierra sin cocer que tienen paja para mejorar su estabilidad frente a agentes externos. Por otro lado, la piedra de canto rodado, es utilizada a manera de cimentación para aumentar la rigidez de los muros, que en promedio llegan a medir e: 80 cm. En ambos casos, el enlucido se realizó a base de yeso y cal en un capa de alrededor de 2cm, donde en la parte del zócalo llega a 3cm en un trabajo minucioso de molduración.	Ubicación en plano  SECTOR A SECTOR B 1er nivel 2do nivel ■ Muro quincha ■ Muro adobe

- Arcos y columnas

Imagen	Descripción	Ubicación en plano
	Arcos: Similar a la construcción de los muros de adobe macizo, en los dos arcos existentes en el edificio, que son las estructuras más esbeltas que existen, se utilizó una técnica constructiva basada en la resistencia y moldeabilidad del adobe, empleándolo en forma de ladrillos y sin cimbra, para alcanzar la forma curva requerida. Similar a la construcción de un arco cualquiera, el adobe le otorga la rigidez necesaria para haber soportado un nivel superior. En el caso de la cimentación se utilizaron piedras de canto rodado y como base, piedra tallada. Una viga de madera a manera de amarre, afianza la estructura a sus muros colindantes y las molduras de decoración, son realizadas con yeso. Columnas: Las columnas a las que se hará referencia en este apartado, se trata de cuatro ejemplares construidos para apoyar el segundo nivel (corredor exterior) cercano al ingreso principal, debido al pequeño desnivel originado por la diferencia de alturas de los ambientes del zaguán y el patio interior. Estas columnas están construidas por madera de pino y base de piedra tallada. Esta madera, importada de Centroamérica, pertenece al grupo de maderas estructurales tropicales. De acuerdo con el Manual de Diseño de la Junta del Acuerdo de Cartagena (JUNAC 1984), el pino clasifica dentro del sub grupo A, conformado por las maderas de mayor resistencia.	 SECTOR A SECTOR B ■ Columnas ■ Arcos

- Cubiertas de techo

Imagen	Descripción	Ubicación en plano
	Las cubiertas de los techos están conformadas por un entramado de vigas de 25x25cms y viguetas de 10x10cms cada 30cms, con el peralte hacia el piso inferior. Sobre esta estructura de madera pino se soportan los listones de madera machiembrada que terminarán de cerrar el entramado. A manera de losa aligerada, sobre el entramado de madera se coloca una estera sobre la cual se aplica una torta de barro de aproximadamente 30cms de espesor, sobre la cual se armará el piso de madera del nivel superior. En el segundo nivel –aunque ya no sea pueda acceder a el-, se puede apreciar, gracias al estado expuesto de la estructura, el mismo entramado de vigas, viguetas y listones de madera del cielo raso, para armar el nivel de piso terminado. Es decir, que en el segundo nivel, el piso será de listones de madera machiembrada a diferencia del acabado del primer nivel. En los ambientes interiores y privados, la madera del cielo raso está enlucida con pintura blanca, a diferencia de los ambientes comunes donde la madera se presenta barnizada, reflejando su color natural.	SECTOR A  SECTOR B 1er nivel 2do nivel

- Acabados

Imagen	Descripción	Ubicación en plano
	Piso de cemento pulido: El acabado de cemento pulido, está ubicado en todos los ambientes abiertos que se ubican en el segundo ingreso, que presenta en todos sus casos, un desgaste del material hasta notarse el nivel del terreno natural. El piso, por sus características de color, se puede percibir que corresponde a uno de los últimos cambios realizados en el monumento. Es decir, no se trata de un piso original y es más bien un vaciado moderno. En ese sentido, se puede suponer que el piso original en estos ambientes, se trató de tierra apisonada cubiertos por algún material temporal. Piso de azulejos tipo mosaico de 0.25x0.25cm: El piso de azulejos tipo mosaico, se ubica en todos los ambientes abiertos desde el primer y principal ingreso. Este tipo de piso, desde su fabricación con cerámica, esmalte y barro, responde a los pisos históricos de las construcciones de la época. De una herencia francesa, este piso es considerado como el piso original del monumento. Al igual que el acabado anterior, este piso aunque ha demostrado su durabilidad, en muchas partes se han demolido baldosas para acondicionar las redes sanitarias. Por su resistencia al tiempo, es posible que este piso solo se haya instalado en los ambientes donde actualmente se ubican. Los azulejos de diseño geométrico, eran comúnmente utilizados de a cuatro para formar un dibujo completo.	 SECTOR A SECTOR B ■ Piso de cemento pulido ■ Piso de azulejos tipo mosaico 25x25cm



Enlucido y pintura:

El acabado final de los muros interiores y exteriores, se trató con un enlucido de yeso y cal de un espesor aproximado de 2cm. En un acercamiento a la pintura original, se trata de una pigmentación de la cal que se asemeja a un color beige muy claro con sub-tonos amarillos. Sobre esta capa de pigmentación, a lo largo de los años, se han pintado de diversos colores y con pinturas de diversos tipos, que por la humedad y la naturaleza del adobe, se han visto alteradas. En otras zonas, también se ha utilizado mortero de cemento para enlucir los resanes.



Carpintería de madera:

En el caso de las puertas, ventanas y cornisas se utilizó el roble ecuatoriano, cuya utilización fue común en la construcción urbana de Lima. Por otro lado, uno de los elementos más representativos de la arquitectura limeña como lo fue el balcón, que corresponde a la arquitectura republicana que da contexto a la tipología de la quinta. Tanto los balcones de cajón como de antepecho, fueron elaborados utilizando madera ya en una composición más austera que los estilos anteriores, encontrando a pesar de ello, los detalles en los balaustres y cornisas. Representativo del balcón republicano, en los dos balcones de cajón existentes, se distingue el uso del vidrio crudo en los vanos centrales. El acabado de la madera roble fue tratado con barniz oscuro tipo mate, que le otorga el color oscuro a toda la carpintería.



	Balaustres de metal: En el caso de las ventanas exteriores, estas presentan una protección con balaustres metálicos de acero forjado, que se soportan en la peana y el dintel de madera. Esta carpintería mantiene un mismo diseño en toda la edificación, lo cual hace reconocible aquellos balaustres originales como los que se fueron construyendo en las demás etapas del monumento.	
---	--	--

Tabla 22: Análisis material del inmueble

Fuente: Elaboración propia.

7.6.2 Identificación de patologías constructivas

Para la identificación de las patologías constructivas se realiza un estudio exhaustivo de los diferentes deterioros presentes en el material pétreo del edificio, con el fin de definir los problemas que lo afectan para posteriormente proponer la solución más adecuada. Para ello se seguirá el siguiente procedimiento:

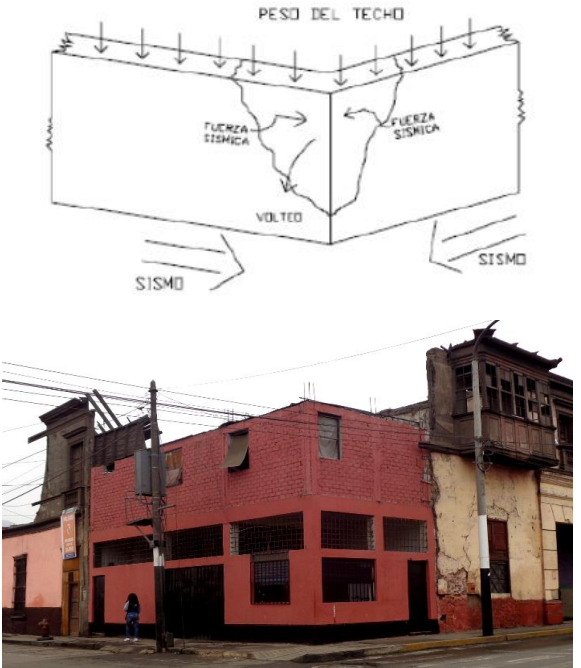
- **Recopilación de la documentación existente:** Se han recogido los estudios realizados hasta el momento en monumentos y materiales similares, para tomar de ellos aquella información relativa al inmueble que se va a intervenir.
- **Examen óptico:** Es un trabajo de campo que ha consistido en ir anotando sobre los alzados elaborados, todos aquellos datos sobre el estado de conservación del material pétreo que se ha ido observando en el interior y exterior del edificio, con ayuda de binoculares y toma de fotografías. Para este trabajo se ha sectorizado el monumento en tres partes, que se han trabajado de manera detallada e independiente, de manera que se pueda contar con la información más efectiva posible.
- **Descripción de daños encontrados:** Se elabora un listado de daños encontrados, a manera de descripción de los mismos para acercarnos a sus posibles orígenes.
- **Elaboración de una cartografía:** Con los datos recogidos durante el trabajo de campo y los resultados del análisis en los paramentos, se elabora sobre las plantas, los alzados y detalles de la edificación, una cartografía a manera de fichas de inventario de las patologías y posibles tratamientos propuestos. Para mayor detalle, ver Láminas de Levantamiento - Patologías.

En ese sentido, se empezará por realizar la descripción de los daños encontrados en el monumento, para posteriormente elaborar la cartografía:

Patología	Descripción y ubicación	Imagen Referencial
Suelos y fundaciones		
Asentamiento	Que puede definirse como el descenso del plano de apoyo de la fundación, debido a la deformación sufrida por el suelo debajo de la misma. Los síntomas se manifiestan a través de giros, desplomes, alabeos, grietas y fisuras, desniveles de pisos, desescuadramiento de vanos, etc. En el caso de los asentamientos identificados en el monumento, estos responden a las características de los asentamientos generales o uniformes, de acuerdo a la clasificación de Zanni (2015). Este tipo de asentamiento genera tensiones uniformes en distintos sectores del edificio. Entre los principales motivos se encuentra un débil sistema de cimentación, la disminución de la capacidad portante del terreno por un aumento de su tenor de humedad, descompactación por excavaciones linderas o vibraciones en caso de sismos, que ocasionan acomodamiento de partículas en suelos granulares.	
Muros		
Humedad por filtración	Un débil sistema de cimentación sumado a instalaciones sanitarias clandestinas; contribuyen a la filtración y acumulación de humedad en los muros disminuyendo su capacidad portante. La presencia de humedad es particularmente peligrosa cuando ocurre en la base de los muros y tiene forma ascendente, ya que estos comienzan a hincharse transversalmente llegando a colapsar por el peso propio.	

Ataque biológico	Microorganismos o presencia de vegetación enraizada en una parte de la edificación, sobre todo en aquellos lugares donde hay acumulación de aguas o excesiva filtración. Por su origen, puede tratarse de vegetación de líquenes (hongos y algas). Como en el caso anterior, puede tratarse por filtraciones de las instalaciones sanitarias clandestinas.	
Erosión	Cuando los revoques de los muros tienen muy poco contenido de cal o pobre enlucido, presentan desmoronamiento, lo cual los hace susceptibles a deteriorarse por los factores climáticos como la humedad del ambiente o las lluvias, así como al propio paso del tiempo y a los mismos agentes ocasionados por el hombre, debido a la erosión y el reblandecimiento. Esto se denota debido a una alteración en la forma del muro, tanto en apariencia como en las características físicas, con agrietamientos y pérdidas de material. Cuando se pierde el enlucido por falta de mantenimiento, el efecto de la erosión es disminuir la sección neta del muro reduciendo su resistencia al corte y a cargas verticales como los sismos. En el caso de las erosiones identificadas en los muros de la quinta, están se encuentran generalmente relacionadas a los muros de adobe y muy poco a los de quincha y barro.	

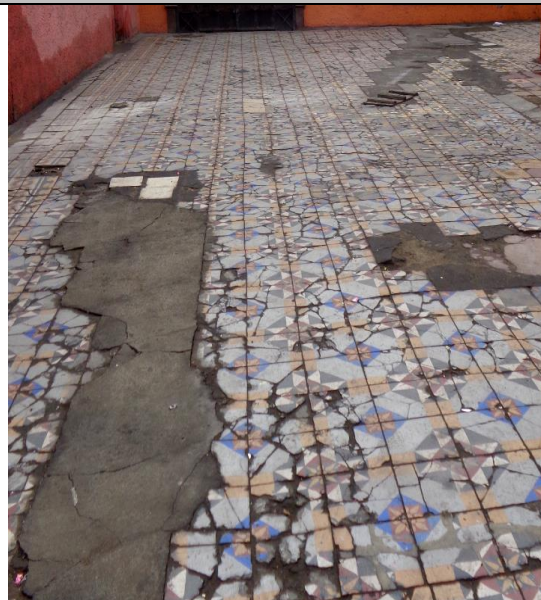
Erosión por uso de materiales no compatibles	Cuando se encuentra el adobe como revoque combinado con otros materiales como el cemento que es mucho más rígido, es que sucede una erosión o desprendimiento por el uso de materiales no compatibles. Por lo general es el resultado de intervenciones estructurales por daños de sismos anteriores o modificaciones arquitectónicas a la distribución original de la construcción. Sismos posteriores, demuestran que la interacción dinámica entre ellos producen fisuras en la zona de contacto de dichos materiales.	
Fisuras	Corresponde a fisuras que se producen a partir de un dintel y posteriormente alcanzarán forma de "x". Estas fisuras son causadas por la acción de fuerzas cortantes en el plano del muro y se presentan usualmente en las esquinas de las aberturas de puertas y ventanas extendiéndose en forma diagonal hacia la parte superior o inferior del muro. Generalmente son ocasionadas por la concentración de esfuerzos en las esquinas de las aberturas o a la incompatibilidad de las propiedades mecánicas del adobe y los dinteles.	
Grietas	Se trata de rajaduras verticales que se producen en los muros ante la fuerza que se ejerce directamente sobre ellos. Se observan hendiduras verticales originadas en la parte superior del muro, en el encuentro entre este y las piezas de madera que conforman la estructura de cubierta. Este daño aparece generalmente cuando no existe una cadena perimetral que reciba la carga de la cubierta en el encuentro con los muros. En el caso de la imagen, la grieta estaría originada por este último caso, ya que ese tramo de muro es uno de los remanentes de la estructura colapsada.	

Pérdidas volumétricas	Las grietas comienzan en la parte superior del muro y se propagan en forma inclinada aislando un triángulo superior del muro, el cual colapsa por una combinación de fuerza cortante en ambos muros ortogonales y el efecto de la carga vertical. La pérdida volumétrica ocurre cuando se produce la deformación del muro ante la falta de amarre entre dos planos y sus elementos. En el caso de las pérdidas volumétricas en la quinta, estas han ocurrido en casi todo el segundo nivel, en la esquina del predio y al centro lateral del mismo. Precisamente por la falta de amarre entres los planos verticales que quedan, por causa de los anteriores derrumbes, es latente la pérdida volumétrica de todo el remanente del segundo nivel y los muros perimetrales del monumento.	
Smog o suciedad	Corresponde a un proceso patológico de origen físico, que comienza su acción degradadora desde la misma construcción, como un proceso de degradación química. La contaminación atmosférica o smog es responsable de desencadenar o acelerar procesos de deterioro de muy lento avance pero que atentan seriamente –y especialmente– las fachadas. Agentes contaminantes como los compuestos de azufre o los nitrogenados, terminan ocasionando costras que hasta retienen la humedad en su interior (Zanni, 2005).	

Arcos		
Erosión	(similar al anterior)	
Formación de pátinas	Son delgadas películas a manera de costras superficiales, que a su vez pueden ser de suciedad, cromáticas o biogénicas. En el caso de la piedra en los arcos, estas son pátinas de envejecimiento y suciedad. En el primer caso, son causadas por el propio paso del tiempo y exposición a la intemperie y en el segundo caso, son causadas por el ennegrecimiento causado por contaminación ambiental inducida por los hollines residuales dejados por el smog.	

Columnas		
Ataque biótico (insectos)	La madera es un material muy susceptible de alteración por agentes biológicos y microbiológicos. El ataque biológico ocurre en diferentes partes de la pared celular, dependiendo del tipo de organismo agresor y de sus características metabólicas. En el caso de la patología identificada en las columnas de madera de pino, se trata de un ataque por insecto de ciclo larvario como los lepidópteros (carcoma y polilla). (Zanni, 2005). Este suele aparecer en zonas húmedas, ligada muchas veces a procesos previos de pudrición, observándose al descubrir los elementos afectados pequeños orificios de 2 a 3 mm, característica que diferencia a otro tipo de ataque biótico.	
Envejecimiento de la madera	La madera expuesta al medio ambiente, está sometida a la acción simultánea o independiente de cambios de temperatura y humedad, acción de la luz visible u otras radiaciones. Estos factores actuando durante cierto tiempo, producen modificaciones que primero son solo superficiales, pero que luego se van profundizando en forma progresiva. Estas alteraciones incluyen cambios de coloración, irregularidades superficiales y deformaciones permanentes.	

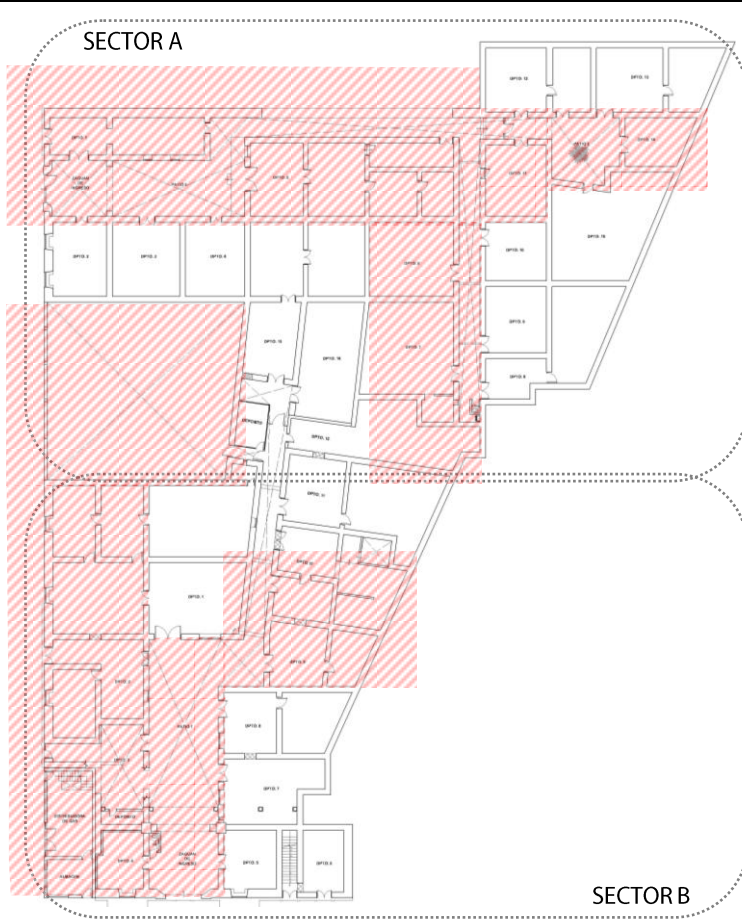
Cubiertas de techo		
Ataque biótico (hongos)	Además de las anteriores patologías identificadas en la madera, se presenta un ataque biótico adicional que genera una pudrición fibrosa ocasionada por hongos xilófagos. Los hongos de pudrición blanca (como es el caso) se alimentan de la lignina, y no atacan la celulosa, llegando a crear cavidades llenas de residuos de celulosa. Se caracteriza por decolorar la madera y con su ataque, romper la madera en fibras, por lo que a veces se les denomina también hongos de pudrición fibrosa. Estas especies necesitan de un 40% de la humedad del sustrato para vivir, por lo que necesitan un ambiente húmedo apropiado para poder desarrollarse. (Zanni, 2005).	
Excrementos de ave	El excremento de las palomas al mezclarse con la lluvia, el aire y diversos contaminantes ambientales, comienza a deteriorar los materiales de construcción, dado que favorecen el crecimiento de microflora que producirá ácidos y otros metabólicos que deteriorarán los materiales. Además el excremento de las palomas contiene compuestos químicos como nitratos, sulfatos y sulfitos, que sirven como medio de cultivo para el desarrollo de hongos y bacterias capaces de crear condiciones favorables para microorganismos que pueden vivir sin oxígeno. Es decir, favorece el punto anterior.	

Acabados		
Erosión en pavimento	La erosión del material en este caso es la pérdida superficial debido tanto a las acciones mecánicas que actúan sobre este (golpes, desgaste por el uso, limpieza, etc) y también a acciones externas como el asentamiento diferencial y la humedad por filtración. Por causa de este último factor, se han perdido buena parte de las baldosas y han sido reemplazadas por una pasta de concreto para sellar las tuberías. En este caso, la erosión del acabado responde a una suma de estos agentes, incidiendo principalmente, en el desgaste sin realizar un adecuado mantenimiento.	
Desvinculación de piezas	Corresponde a la separación de una o varias de las piezas de madera instaladas en el contorno de un vano y el muro que contiene dicho vano. Ocurre por las deformaciones que sufre la zona afectada ante sollicitaciones mecánicas como los sismos o fuerzas externas, cuando existe una diferencia de rigidez entre el marco de madera y el muro. Otro factor causante de la desvinculación de las piezas es la humedad, que puede causar cambios de dimensión en los elementos desenchajando la unión precisa que habría entre ellos, como es el caso de lo que ocurre en los vanos de la segunda fachada.	

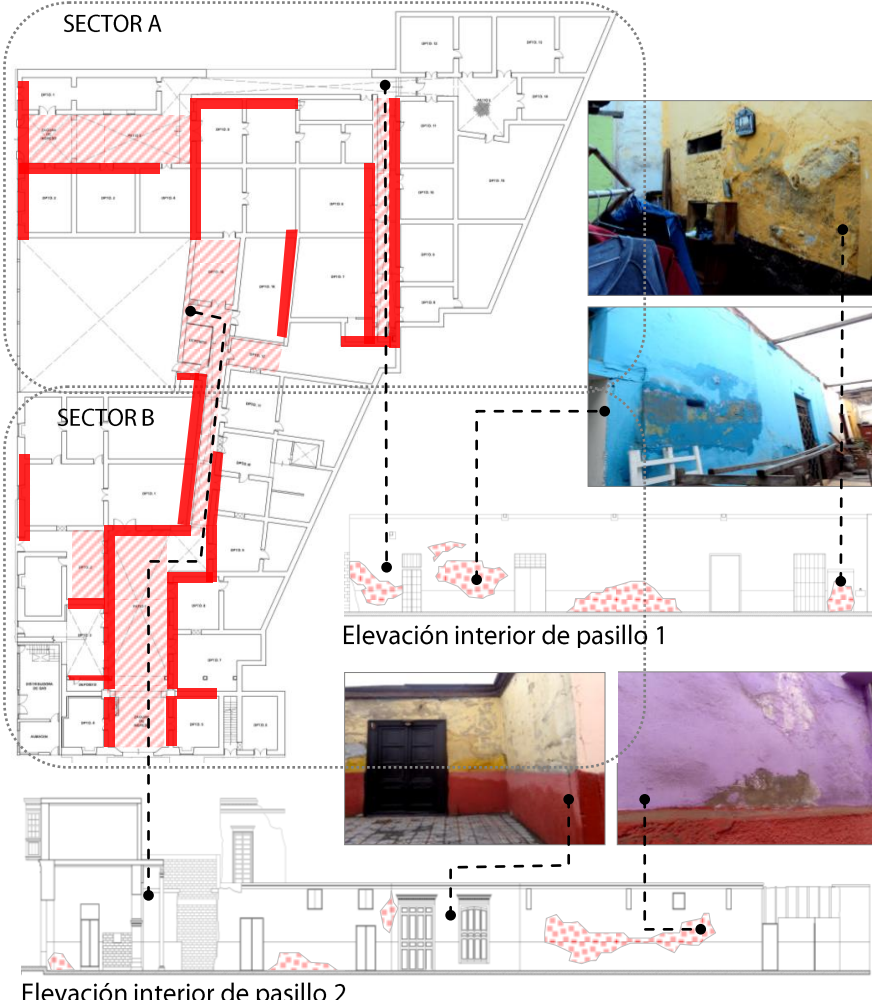
Ataque biótico y envejeci- miento de la madera	(similar a los anteriores)	
Corrosión	Puede entenderse a la corrosión como la destrucción o deterioro químico o electroquímico de un metal, por reacción con el medio que lo rodea. Al principio, cuando el acero no protegido entra en contacto con el oxígeno del aire, da lugar a la formación de una capa superficial de óxido de color pardo amarillento, de poca profundidad, que al ser raspada o lijada permite ver debajo el color gris del metal. A medida que continúa la exposición al oxígeno, aumenta el proceso de oxidación, formando una película de mayor espesor, de remoción dificultosa cuyo color es marrón rojizo más oscuro, denominado óxido férrico. La amenaza de esta patología se encuentra en que con el avance del proceso, se pueda llegar a la defoliación del metal, tornado el material a un estado friable. (Zanni, 2005).	

Tabla 23: Desarrollo de patologías identificadas en el inmueble.
Fuente: Elaboración propia.

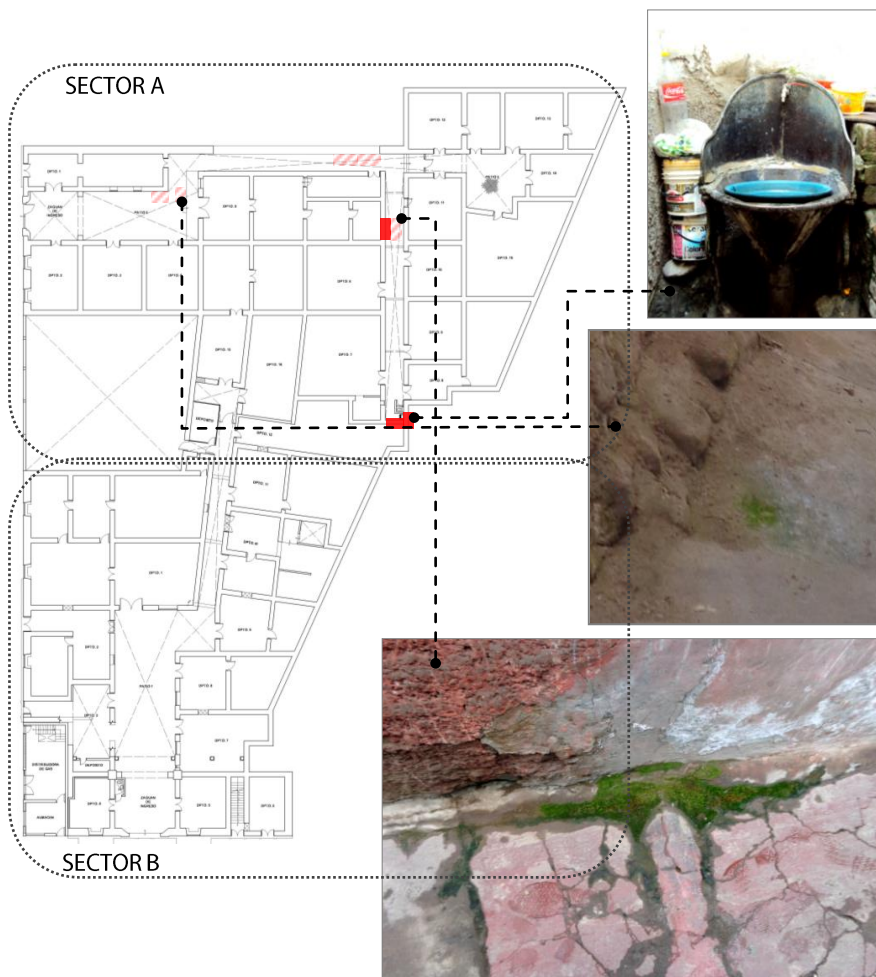
A continuación se presentan las fichas de patología a manera de inventario y ubicación de los daños y sus posibles tratamientos propuestos. Se extiende la información en las Láminas de Levantamiento – Patologías:

Ficha de Patología - N° 01		
Lesión:	Asentamiento	
Localización:	Generalizado en todo el terreno	Ubicación en plano:
Descripción:	El asentamiento del suelo identificado en el terreno, responde a las características de los asentamientos generales o uniformes, es decir es una patología generalizada que se presenta en diversos sectores del terreno y atacan directamente a su estructura.	
Causas:	<u>Directas:</u> Incremento de humedad, descompactación por excavaciones o incremento de cargas en terrenos vecinos y vibraciones por sismos. <u>Indirectas:</u> Debido a la antigüedad de la estructura, no se puede relacionar una causa directa a la mala ejecución de los elementos constructivos y a sus calidades. <u>Posible evolución:</u> Acción inmediata. Si no se actúa sobre esta lesión y los factores que la originan, el suelo irá perdiendo su capacidad portante en todo el terreno ocasionando ante cualquier vibración pequeña, el colapso de toda la estructura.	
Pre-diagnosis:	Patología con peligro estructural en función de la pérdida de resistencia del suelo.	
Propuesta de intervención:	En las zonas donde no haya habido un colapso previo y no se proceda a sustituir la fundación colapsada por una obra nueva, se propone realizar una consolidación del suelo mediante inyecciones de infiltración y compactación (de lechadas cementicias o mortero), que además de rellenar las fisuras existentes del suelo, ejercen presión sobre el suelo circunvecino, compactándolo y así aumentando su resistencia.	

Ficha de Patología - Nº 02

Lesión:	Humedad por filtración ascendente	
Localización:	En muros y suelo donde existen instalaciones sanitarias adaptadas.	Ubicación en plano:
Descripción:	Este tipo de humedades aparece tanto en la parte inferior como central de los muros, debido al principio de capilaridad, que ocasiona que las filtraciones ocurridas en las instalaciones sanitarias adaptadas a la estructura antigua, pueda ascender hacia los muros desde el nivel del terreno natural.	
Causas:	<u>Directas:</u> Instalaciones sanitarias clandestinas y construidas espontáneamente, aunado a un débil sistema de cimentación. <u>Indirectas:</u> La humedad propia del sector que en los meses de invierno, incrementa el ambiente favorable para el desarrollo de ataques bióticos, al haber una mayor presencia de agua y una menor evaporación. <u>Posible evolución:</u> Actuación inmediata. De no actuar, los sectores afectados presentarán más humedad e irán apareciendo más lesiones relacionadas directamente con las humedades como los desprendimientos.	
Pre-diagnosis:	Patología con peligro estructural ya que la presencia de humedad es particularmente peligrosa cuando ocurre en la base de los muros, comenzando a hincharse transversalmente y perdiendo su capacidad portante.	
Propuesta de intervención:	<u>Reparación de la lesión:</u> En las zonas donde no haya habido un colapso previo y no se proceda a sustituir la pieza colapsada por una nueva, se propone realizar una reposición de la base de los muros con franjas compuestas por arena, yeso y cemento, y al picado de los enlucidos no transpirables del muro para darle un tratamiento con materiales hidrófugos compatibles. <u>Reparación de la causa:</u> Identificar las tuberías adaptadas a las instalaciones antiguas y clausurar sus salidas en piso y muros. Proponer una nueva distribución de IISS.	

Ficha de Patología - N° 03

Lesión:	Ataque biológico – microorganismos vegetales	
Localización:	En muros y suelo donde existen instalaciones sanitarias adaptadas	Ubicación en plano:
Descripción:	El ataque biológico de microorganismos de tipo vegetal (liquen), se llega a presentar en ambientes húmedos, especialmente donde existe acumulación de aguas o falta de mantenimiento y limpieza. Es decir, esta lesión se origina por la patología anterior que por su ambiente creado en humedad, favorece la aparición de este tipo de ataque.	
Causas:	<u>Directas:</u> IISS y grifería en mal estado. <u>Indirectas:</u> La humedad propia del sector aunado al nulo mantenimiento que se realiza en el edificio, ante la acumulación de aguas. <u>Posible evolución:</u> Actuación moderada. De no actuar, los muros pueden presentar mayor crecimiento de los microorganismos e irán apareciendo más lesiones relacionadas directamente con las humedades como los desprendimientos.	
Pre-diagnos:	Patología que no conlleva ningún peligro estructural. Solo podría afectar estructuralmente si la desintegración de los materiales fuera elevada o la expansión del ataque biológico llevara al colapso del muro por sus características de humedad.	
Propuesta de intervención:	En el caso de los muros, se extraerá la parte afectada de raíz y la humedad existente, siguiendo los pasos de la ficha N° 02. En el caso del suelo, se extraerá la parte afectada picando el acabado y el suelo, hasta eliminar por completo la lesión. Posteriormente se realizará la acción preventiva, explicada en la ficha N° 02 (atacar la causa), antes de realizar cualquier tipo de acabado nuevo sobre el suelo.	

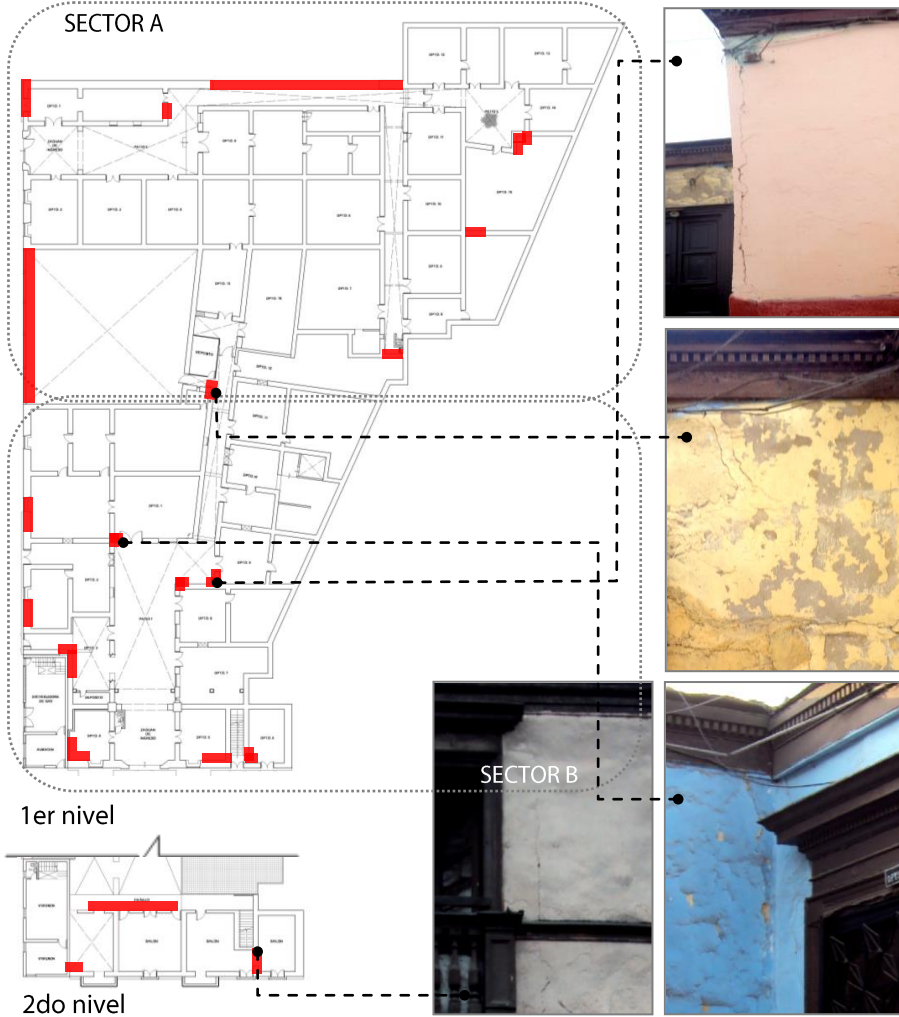
Ficha de Patología - Nº 04

Lesión:	Erosión	
Localización:	En muros y ornamentos interiores	Ubicación en plano:
Descripción:	Cuando los revoques presentan desmoronamiento del muro por erosión, los hace susceptibles a deteriorarse por diversos factores tanto físicos como mecánicos. Esto se denota debido a una alteración en la forma del muro, tanto en apariencia como en las características físicas, con agrietamientos y pérdidas de material.	    
Causas:	<u>Directas:</u> Falta de mantenimiento y pobre contenido de cal en los revoques, que favorece la pérdida del enlucido ante cargas verticales como los sismos. Resane directo con materiales no compatibles como el concreto o pinturas plásticas. <u>Indirectas:</u> La humedad del ambiente, las lluvias de invierno y el propio paso del tiempo que favorece el reblandecimiento del muro. <u>Posible evolución:</u> Actuación inmediata. De no actuar, los sectores afectados presentarán mayor desprendimiento e irán apareciendo lesiones como la disminución de la sección neta del muro, reduciendo su resistencia al corte y a cargas verticales.	
Pre-diagnosis:	Patología con posible peligro estructural, ya que el desprendimiento de los revoques favorece la disminución de la resistencia del muro y de su capacidad portante.	
Propuesta de intervención:	<u>Reparación de la lesión:</u> En el caso que no haya habido colapso o la erosión se presente junto a otras lesiones que dificulten la intervención, se propone reemplazar la mampostería desprendida con una del mismo tipo, apuntalando y removiendo todo el material suelto hasta llegar a una base de muro sólido y seco. <u>Reparación de la causa:</u> Es un tipo de lesión provocada por una causa sobre la cual solo se pueden realizar trabajos de mantenimiento, ya que no se puede actuar en el paso del tiempo y en los agentes climatológicos.	

Ficha de Patología - Nº 05

Lesión:	Fisuras	
Localización:	En paramentos verticales con concentración de esfuerzos de tracción	Ubicación en plano:
Descripción:	Corresponde a las típicas fisuras que se producen a partir de las esquinas en los vanos de puertas y ventanas, donde existe concentración de esfuerzos de tracción en el plano del muro y que posteriormente pueden formar fisuras en forma de "x".	 El diagrama de planta muestra un edificio con dos sectores, A y B, delimitados por líneas punteadas. En el Sector A, se indican varias fisuras con flechas rojas en los muros de las habitaciones. En el Sector B, se indican fisuras en los muros de las habitaciones y en el muro exterior. Se incluyen tres fotografías de detalle: la superior muestra una fisura en un muro de color amarillo; la intermedia muestra una fisura en un muro de color blanco; la inferior muestra una fisura en un muro de color rojo. Las fotografías están etiquetadas con '1er nivel' y '2do nivel'.
Causas:	<u>Directas:</u> Daños causados por la acción y concentración de fuerzas cortantes en el plano del muro, como sismos o asentamientos. <u>Indirectas:</u> Incompatibilidad de las propiedades mecánicas entre el adobe y el material de los dinteles. <u>Posible evolución:</u> Actuación inmediata. De no actuar, los muros pueden terminar cediendo por la rotura hasta el colapso.	
Pre-diagnosis:	Patología con elevado peligro estructural, en función de la deformación que vaya adquiriendo el muro o hasta qué punto logre desequilibrar su estabilidad.	
Propuesta de intervención:	<u>Reparación de la lesión:</u> En las zonas donde no haya habido un colapso previo o alguna otra lesión adicional que dificulte la intervención, se propone realizar una reparación y refuerzo de los muros afectados con un entramado de geomalla de polipropileno por ambas caras. Se procede retirando el tarrajeo y colocando la malla por ambas caras de la sección, en empalmes mínimos de 30cm y conectadas de uno a otro lado con hilos de rafia plástica, a través de perforaciones cada 30 cm horizontal y verticalmente. Se continúa con un tarrajeo de arena, yeso y cemento, asegurando que el muro y la malla trabajen juntos desde el comienzo. <u>Reparación de la causa:</u> Según el origen de la actuación se puede establecer entre otros, las siguientes causas; empuje horizontal del terreno y erosión del terreno adyacente.	

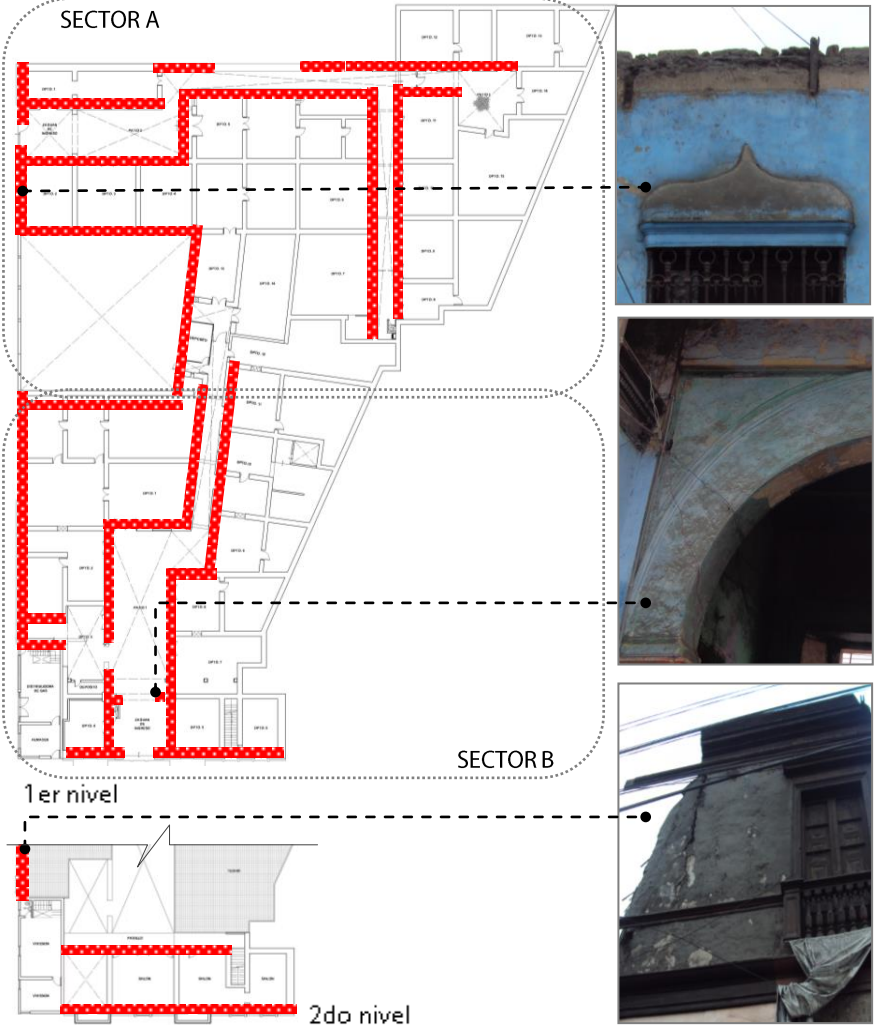
Ficha de Patología - Nº 06

Lesión:	Grietas	
Localización:	En paramentos verticales no portantes o libres	Ubicación en plano:
Descripción:	Corresponde a las grietas que se producen en los muros ante una fuerza perpendicular al plano del muro, generando que los muros se comporten independientemente unos de otros, formando grietas verticales generalmente en las esquinas superiores que se propagan hacia abajo, aislando los muros y produciendo el colapso o volteo fuera del plano. Los muros no portantes, libres o de fachada son los más vulnerables a este tipo de falla.	
Causas:	<u>Directas:</u> Daños causados por fuerzas perpendiculares al plano del muro, como los sismos de regular intensidad. <u>Indirectas:</u> Daños causados por la fuerza que ejerce el techo sobre el muro, ante la ausencia de una cadena perimetral que reciba la carga de la cubierta en el encuentro con los muros. <u>Posible evolución:</u> Actuación inmediata. De no actuar, los muros pueden terminar cediendo por la rotura hasta el colapso o volteo fuera del plano, como ya ha sucedido en otros sectores.	
Pre-diagnóstico:	Patología con elevado peligro estructural, en función de la deformación que vaya adquiriendo el muro o hasta qué punto logre desequilibrar su estabilidad.	
Propuesta de intervención:	Reparación de la lesión: Similar a la propuesta de la ficha Nº 05.	

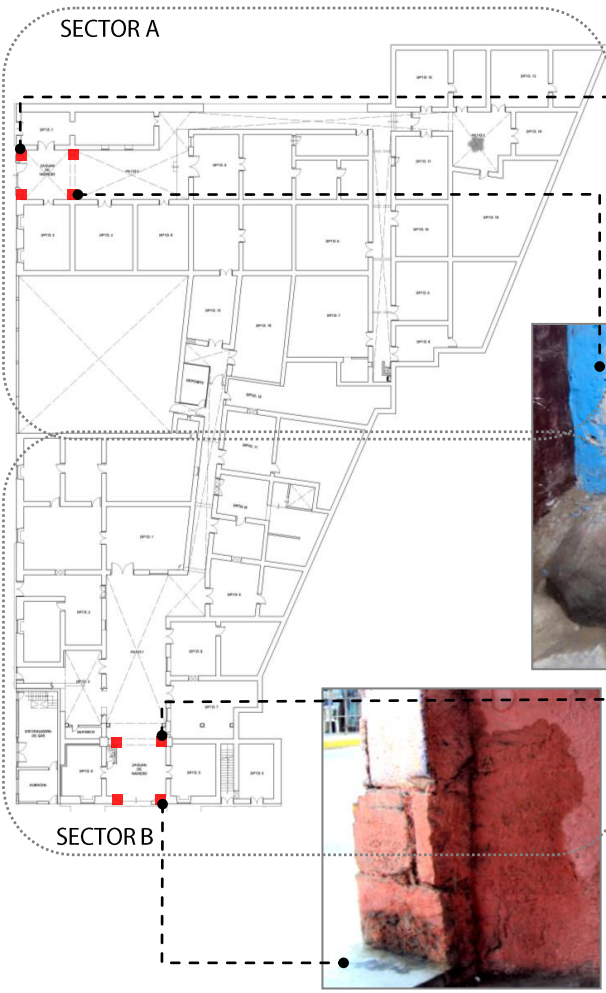
Ficha de Patología - Nº 07

Lesión:	Pérdidas volumétricas	
Localización:	En esquina, centro y segundo nivel	Ubicación en plano:
Descripción:	La pérdida volumétrica ocurre cuando se produce la deformación de un muro portante, ante la pérdida de rigidez y del amarre entre dos planos y sus elementos. El colapso como volumetría, ocurre cuando el muro portante que ha fallado, cede junto a la cubierta u ornamento que soporta, ocasionando el colapso de toda la estructura.	
Causas:	<u>Directas:</u> Lesiones físicas por asentamiento, grietas, fisuras, humedad o erosión que debilitan directamente el muro, lesiones mecánicas como exceso de peso muerto, vivo y sismos de mediana y gran intensidad. <u>Indirectas:</u> Antigüedad de la estructura. <u>Posible evolución:</u> Actuación inmediata. De no actuar, por la falta de amarre entre los planos verticales de los muros remanentes a los colapsos, es latente la pérdida volumétrica de lo que queda del segundo nivel y los muros perimetrales de la fachada oeste.	
Pre-diagnóstico:	Patología con elevado peligro estructural, en función de las fuerzas que se ejerzan sobre la estructura.	
Propuesta de intervención:	<u>Reparación de la lesión:</u> Consolidación y reemplazo de elementos inhábiles en la estructura, mediante una obra nueva y compatible con la estructura remanente, que se adherirá a los nuevos elementos, para trabajar como una unidad. Se propone la reconstrucción en sistema constructivo, manteniendo una lectura contemporánea del estilo.	

Ficha de Patología - Nº 08

Lesión:	Smog o suciedad	
Localización:	Generalizado en fachadas y paramentos públicos	Ubicación en plano:
Descripción:	Corresponde a un proceso patológico de origen físico, que comienza su acción degradadora desde la misma construcción, como un proceso de degradación química sobre los paramentos expuestos, principalmente en las fachadas.	
Causas:	<u>Directas:</u> La falta de mantenimiento y limpieza, aunado al smog que contienen compuestos de azufre o nitrogenados que terminan ocasionando costras que favorecen la retención de la humedad en el muro. <u>Indirectas:</u> Antigüedad de la estructura. <u>Posible evolución:</u> Actuación moderada. De no actuar, los agentes contaminantes pueden desencadenar o acelerar los procesos de deterioro de muy lento avance pero que atentan seriamente los muros.	
Pre-diagnosis:	La suciedad es una lesión que no conlleva peligro estructural, estas lesiones de los paramentos, aunque pueden ser progresivas, generalmente por si solas solo afectan al ámbito estético, a pesar que pueden derivar en casos de mayor peligro.	
Propuesta de intervención:	<u>Reparación de la lesión:</u> En las zonas donde la estructura se encuentre estable y sin ninguna lesión adicional que dificulte la intervención, se propone realizar un proceso de desalinización e hidrolavado. El primer paso consistirá en aplicar una pasta de pulpa de celulosa saturada en agua destilada sobre la superficie del muro, dejando actuar por 48 horas para que las sales solubles pasen por difusión a través del mortero. Posteriormente, el hidrolavado consiste en proyectar sobre el paramento un chorro de agua con una presión de agua entre no más de 30 y 60 bares, y ser acompañada de un cepillado manual con cepillo de cerda y detergente neutro, repitiendo la operación hasta lograr la total remoción de la costra de suciedad.	

Ficha de Patología - Nº 09

Lesión:	Formación de pátinas	
Localización:	En sobrecimientos de arcos y portadas	Ubicación en plano:
Descripción:	Son delgadas películas superficiales que se forman sobre la piedra por diversas causas. Se trata de una modificación superficial del material que no implica necesariamente procesos de deterioro. Pueden tratarse de pátinas de envejecimiento, suciedad, cromáticas o biogénicas. En el caso de la piedra en el edificio, por sus características superficiales, se trata de pátinas de envejecimiento y suciedad.	
Causas:	<u>Directas:</u> Causadas por el propio paso del tiempo, exposición a la intemperie y el ennegrecimiento causado por contaminación ambiental inducida por los hollines residuales dejados por el smog. <u>Indirectas:</u> Antigüedad y nulo mantenimiento de la estructura. <u>Posible evolución:</u> No es necesaria una actuación inmediata en la mayoría de casos, ya que solo afecta al aspecto estético de los ornamentos.	
Pre-diagnosis:	Las pátinas de envejecimiento y suciedad, en principio son sólo un factor de deterioro estético pero, combinado con la humedad, constituye causa de degradación. La formación de costras negras de carácter yesífero favorece procesos de alteración físico-químicos en la superficie de la roca, provocando su reblandecimiento y posterior pérdida de volumen.	
Propuesta de intervención:	<u>Reparación de la lesión:</u> Se propone realizar un tratamiento de limpieza que consiste en eliminar la capa afectada por medio de procedimientos mecánicos y a través del saneamiento de la superficie. Mediante el empleo de un microchorro de alta precisión y materiales de baja abrasividad, característicos por ser químicamente neutros. Posterior a esto, en el caso donde existan pérdidas de material se propone una reposición del material con un mortero compatible como la cal.	

Ficha de Patología - Nº 10

Lesión:	Ataque biótico por carcoma	
Localización:	Generalizado en paramentos de madera	Ubicación en plano:
Descripción:	El ataque biótico por insectos xilófagos, origina que estos organismos hagan de la madera su espacio vital y su base de nutrición. Estos insectos poseen la facultad de fraccionar mecánicamente el material y de hacer servir como fuente de alimentación, los componentes químicos de la madera y su componente celular apropiándose de la celulosa y de la lignina. En este caso, se trata de un lesión provocada por insectos coleópteros (carcoma y polilla) que suelen aparecer en zonas húmedas, ligada muchas veces a procesos previos de pudrición.	
Causas:	<u>Directas:</u> Lesión provocada por organismos vivos que habitan y se alimentan de la madera, perforando y por tanto ocasionado una pérdida de la masa de la madera. <u>Indirectas:</u> Aparecen como causa del mal estado de conservación y antigüedad de la vivienda, ya que esto genera las condiciones favorables para el desarrollo de la lesión. <u>Posible evolución:</u> Actuar para eliminar el ataque, de lo contrario se puede agravar la exposición de las zonas hasta llegar a la destrucción de la madera.	
Pre-diagnosis:	Patología con peligro estructural. Puede afectar gravemente la estructura, si la desintegración de los materiales estructurales continúa su proceso de destrucción.	
Propuesta de intervención:	<u>Reparación de la lesión:</u> En el diagnóstico de la estructura se deducen las medidas que deberán adoptarse para recuperar la seguridad y estabilidad en el caso que se hayan perdido. En este caso, se procederá con la sustitución de piezas cuyo estado sea irrecuperable. Cuando el ataque sea controlado, es preciso recurrir a un tratamiento con carácter curativo que consiste en introducir productos químicos en la madera con el objetivo de eliminar la presencia de los agentes degradadores, e impedir a su vez, que puedan volver a atacar las piezas de madera.	
		 Ubicación en distintos ambientes:  Escaleras  Tabiques prefabricados  Viguetas de madera

Ficha de Patología - Nº 11

Lesión:	Ataque biótico por hongos de pudrición	
Localización:	Generalizado en paramentos de madera	Ubicación en plano:
Descripción:	El ataque biótico por hongos de pudrición (xilófagos), genera una pudrición fibrosa en la madera, en zonas en las que la humedad supera el 20%, de tal manera que lo habitual es encontrar daños por pudrición en las zonas que se encuentran en contacto con la fábrica que retiene la humedad. Los hongos de pudrición blanca se alimentan de la lignina, y no atacan la celulosa, llegando a crear cavidades llenas de residuos de celulosa. Se caracteriza por decolorar la madera y con su ataque, romper la madera en fibras. No son ataques que se generalicen o se extiendan a grandes superficies del edificio, sino que afectan a partes localizadas.	
Causas:	<u>Directas:</u> Lesión provocada por organismos vivos que habitan y se alimentan de la madera, perforando y por tanto ocasionado una pérdida de la masa de la madera. <u>Indirectas:</u> El estado de conservación, antigüedad de la vivienda y nulo mantenimiento, genera las condiciones ambientales favorables para el desarrollo de la lesión. <u>Posible evolución:</u> Actuar para eliminar el ataque, de lo contrario se puede agravar la pérdida de estabilidad de los elementos, hasta llegar a la destrucción de la madera.	
Pre-diagnosis:	Patología con posible peligro estructural. Puede afectar gravemente la estructura, si la desintegración de los materiales estructurales continúa su proceso de destrucción.	
Propuesta de intervención:	<u>Reparación de la lesión:</u> Similar a la propuesta de la ficha Nº 10. En el caso de optar por el procedimiento de carácter curativo, se hará mediante un tratamiento en profundidad, mediante la colocación de implantes o la inyección de un protector fungicida a través de taladros. <u>Reparación de la causa:</u> Identificar las zonas húmedas que favorecen la aparición de estos microorganismos y clausurar las tuberías adaptadas a las instalaciones antiguas. Proponer una nueva distribución de IISS.	Ubicación en distintos ambientes:  Columnas Ventanas exteriores Molduras de ventanas

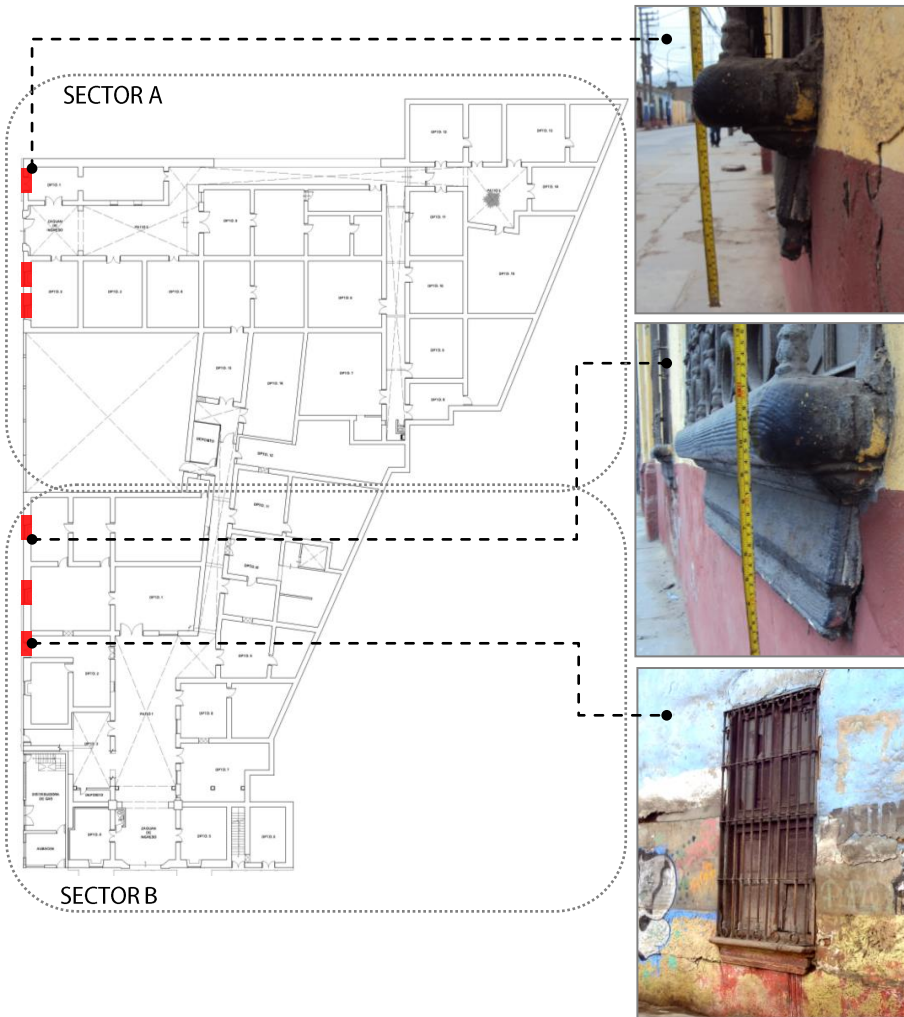
Ficha de Patología - Nº 12

Lesión:	Excremento de aves	
Localización:	Generalizado en cubiertas	Ubicación en plano:
Descripción:	El excremento de las palomas al mezclarse con la lluvia, el aire y diversos contaminantes ambientales, comienza a deteriorar los materiales de construcción, dado que favorecen el crecimiento de microflora que producirá ácidos y otros metabólicos que deteriorarán los materiales. Además el excremento de las palomas contiene compuestos químicos como nitratos, sulfatos y sulfitos, que sirven como medio de cultivo para el desarrollo de hongos y bacterias –especialmente en superficies como la madera- capaces de crear condiciones favorables para microorganismos que pueden vivir sin oxígeno.	
Causas:	<u>Directas:</u> Lesión provocada por la concurrencia de aves que se posan en los techos, donde generalmente ha dejado su olor, contribuyendo mediante su excremento al proceso de deterioro de las cubiertas de madera. <u>Indirectas:</u> El nulo mantenimiento por falta de acceso a los techos. <u>Posible evolución:</u> Actuar para eliminar el ataque, aunque no es una lesión que por sí sola genere la destrucción del material, junto a otros agentes puede agravar la pérdida de estabilidad o deterioro de los elementos de madera.	
Pre-diagnosis:	En principio son sólo un factor de deterioro estético pero combinado con la humedad y otros factores climáticos, constituye causa de degradación, que crea el ambiente favorable para el desarrollo de los ataques bióticos revisados anteriormente.	
Propuesta de intervención:	<u>Reparación de la lesión:</u> Cuando en la estructura deban adoptarse medidas para recuperar la seguridad y estabilidad perdida -ocasionada por la suma de otras lesiones-, se procederá con el reemplazo de piezas cuyo estado sea irrecuperable. Cuando el ataque sea controlado, es preciso recurrir a un tratamiento con carácter de limpieza y curativo. <u>Reparación de la causa:</u> Asegurarse de mantener un correcto mantenimiento y limpieza en los techos con la finalidad de evitar nuevamente el ataque.	

Ficha de Patología - Nº 13

Lesión:	Erosión en pavimentos	
Localización:	Generalizado en suelo	Ubicación en plano:
Descripción:	La lesión por erosión de pavimentos se refleja en la pérdida superficial y desgaste hasta la fractura del material de acabado, llegando muchas veces a modificar el nivel de piso terminado por los desniveles creados. Esta lesión se puede dar debido tanto a acciones mecánicas como a factores externos propios del ambiente atmosférico.	
Causas:	<u>Directas:</u> Acciones mecánicas como golpes, desgaste por el uso, limpieza con productos inadecuados o elevado tránsito. <u>Indirectas:</u> El asentamiento diferencial y la humedad por filtración, contribuyen en la fractura del material de acabado. <u>Posible evolución:</u> Actuación moderada. Aunque a simple vista podría tratarse de una lesión que afecta el aspecto estético, el suelo podría esconder una falla por asentamiento diferencial que estaría poniendo en riesgo la estructura.	
Pre-diagnosis:	Patología con posible peligro estructural, de tratarse de una erosión por asentamiento.	
Propuesta de intervención:	<u>Reparación de la lesión:</u> En las zonas donde no haya habido un colapso previo y no se proceda a sustituir la fundación colapsada por una obra nueva; posterior a realizar la consolidación del suelo mediante inyecciones de infiltración y compactación (Ver Ficha Nº 01) se propone realizar el reemplazo de las piezas de acabado en mal estado por unas nuevas de similares características, especialmente en aquellas zonas donde exista un piso con carácter histórico, como los azulejos del patio principal. <u>Reparación de la causa:</u> Asegurarse de mantener un correcto mantenimiento y limpieza en el piso, con la finalidad de evitar nuevamente la lesión.	

Ficha de Patología - Nº 14

Lesión:	Desvinculación de piezas	
Localización:	En puertas y ventanas de fachada	Ubicación en plano:
Descripción:	La lesión corresponde a la separación de una o varias de las piezas de madera que conforman el marco de un vano y el muro que contiene dicho vano. Se caracteriza por la deformación que adquiere la pieza de madera hacia un eje distinto, generando una o varias aberturas de desprendimiento.	
Causas:	<u>Directas:</u> Deformaciones que sufre la zona afectada ante sollicitaciones mecánicas como los sismos o fuerzas externas, cuando existe una diferencia de rigidez entre el marco de madera y el muro. <u>Indirectas:</u> La humedad y las condiciones atmosféricas, que puede causar cambios de dimensión en los elementos, desencajando la unión precisa que habría entre ellos. <u>Posible evolución:</u> Es necesaria una actuación en la estructura del muro, ya que este condiciona la desvinculación de las piezas en su eje. La lesión puede favorecer el ingreso de microorganismos u otros factores de degradación hacia el interior, afectando otros paramentos.	
Pre-diagnosis:	Este daño por sí solo no posee mayor gravedad estructural, sin embargo se recomienda inspeccionar la existencia de agrietamientos en el muro que podrían ser causantes de lesiones mayores.	
Propuesta de intervención:	<u>Reparación de la lesión:</u> En el caso que se haya descartado mayor lesión estructural en los muros como agrietamientos, o que se haya reparado previamente dichas lesiones; se propone volver a fijar la carpintería, retirando los elementos, evaluando su condición y reemplazando las piezas irrecuperables. Posteriormente picar los bordes del vano en el muro y fijar piezas de anclaje metálicos en el contorno del muro para asegurar su estabilidad. Finalmente fijar el nuevo marco a las piezas de anclaje y reponer la carpintería retirada original o nueva.	

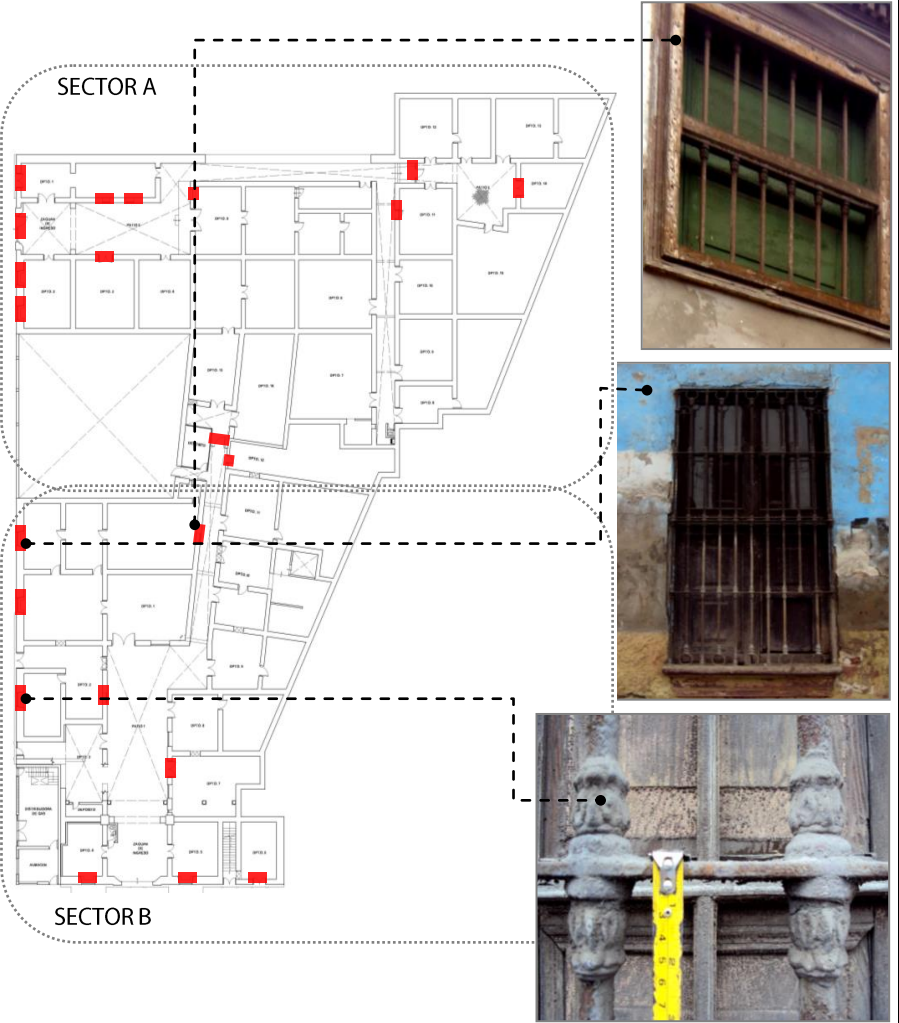
Ficha de Patología - Nº 15		
Lesión:	Corrosión	
Localización:	En carpintería metálica	Ubicación en plano:
Descripción:	La lesión corresponde al deterioro químico o electroquímico de un metal, por reacción con el medio que lo rodea. Al principio, cuando el acero no protegido entra en contacto con el oxígeno del aire, da lugar a la formación de una capa superficial de óxido de color pardo amarillento, que al ser raspada o lijada permite ver debajo el color gris del metal. A medida que continúa la exposición al oxígeno, aumenta el proceso de oxidación, formando una película de mayor espesor, de remoción dificultosa cuyo color es marrón rojizo más oscuro, denominado óxido férrico.	
Causas:	<u>Directas:</u> Las principales causas son la presencia de oxígeno del ambiente, del agua de lluvia y la nula protección del metal. <u>Indirectas:</u> Antigüedad de la vivienda y mal estado de conservación. <u>Posible evolución:</u> La amenaza de esta patología se encuentra en que con el avance del proceso corrosivo, se pueda llegar a la defoliación del metal, tornado el material a un estado friable y fácilmente desmenuzable ante la fricción producida por los dedos.	
Pre-diagnos:	Al tratarse de elementos ornamentales de protección a la carpintería de madera, sin ninguna función estructural, la lesión no es considerada grave. Sin embargo, de no tratarla puede llegar a aumentar la corrosión, hasta llegar a la destrucción de metal.	
Propuesta de intervención:	<u>Reparación de la lesión:</u> En caso de que los daños producidos por el avance del proceso, hubieran llegado a la defoliación del metal, no queda más remedio que extraer la parte colapsada y reemplazarla por hierro nuevo. De no ser el caso, se propone lijar y limpiar la superficie para posteriormente utilizar un convertidor de óxido (ácido tánico) que actúa formando tanato ferroso, con lo cual se pasivará el proceso corrosivo. Posteriormente se recomienda aplicar pintura u otro protector antioxidante.	

Tabla 24: Fichas de patología por lesión y localización. Fuente: Elaboración propia.

7.6.3 Estado estructural y de conservación

1º Nivel: Mayoritariamente peligro de colapso, por la suma de dos o lesiones de carácter estructural.

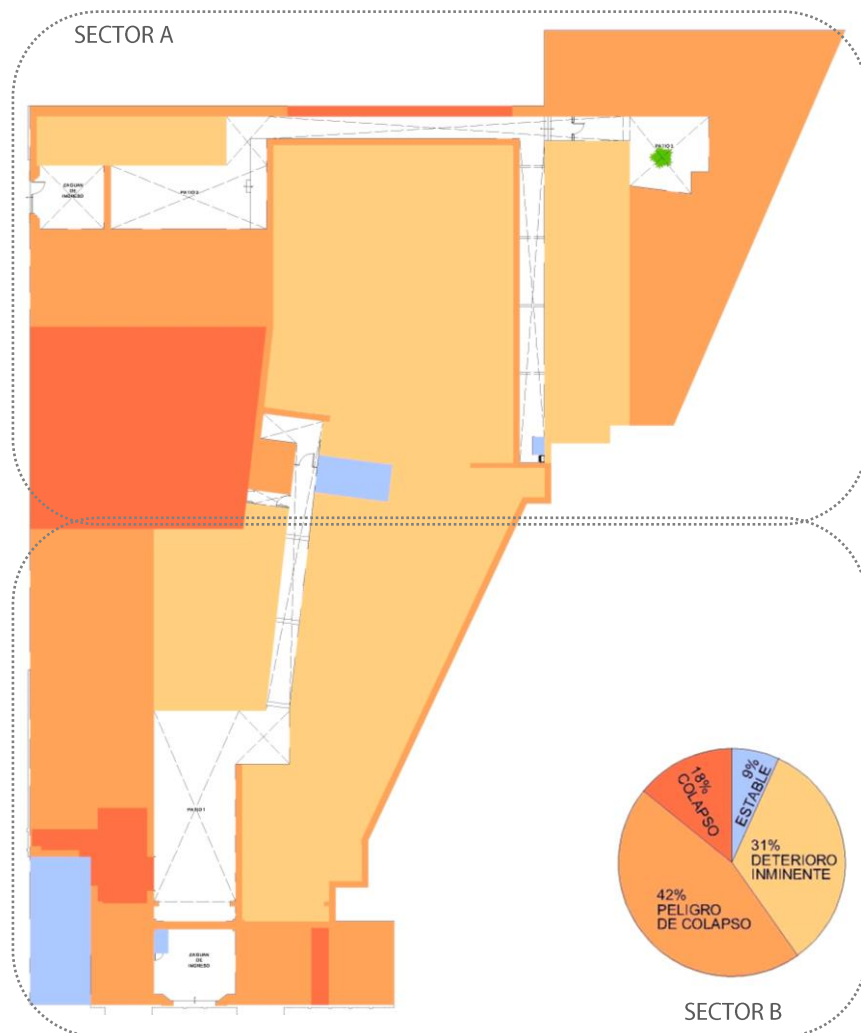
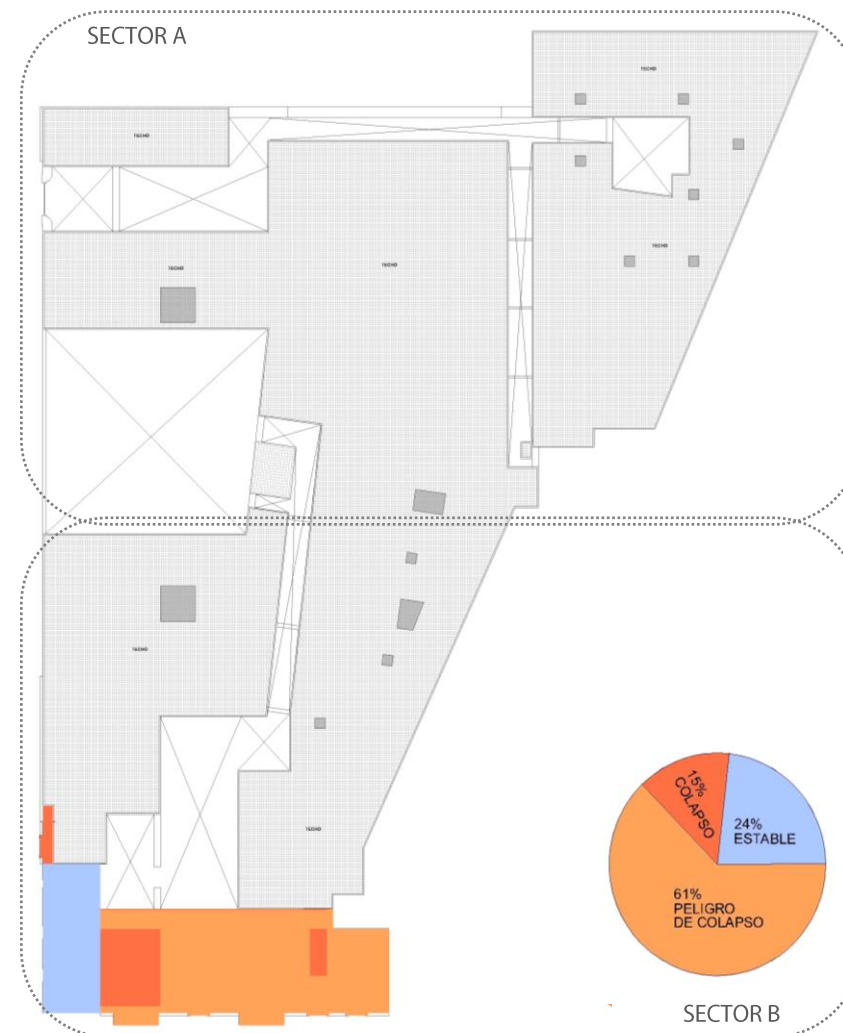


Figura 41: Estado de conservación de la quinta. Fuente: Elaboración propia.

2º Nivel: Mayoritariamente peligro de colapso, por la suma de dos o más lesiones de carácter estructural.



El inmueble ha sido declarado inhabitable por INDECI, en diversas oportunidades. El último derrumbe tiene fecha en el año 2012, y se trata del ambiente colindante a la nueva edificación contemporánea en la esquina, que actualmente presenta un estado estructural estable. En esa ocurrencia, una familia tuvo que ser reubicada para evitar mayores pérdidas personales.

La vulnerabilidad por peligro de colapso en la actualidad, se encuentra principalmente en la parte interior izquierda del primer nivel, en la zona donde se ha desplomado prácticamente todo el segundo nivel. Esta zona es además la más afectada, ya que por los continuos derrumbes se ha inhabilitado el ingreso, existiendo todavía un pequeño remanente del segundo nivel que presenta gran peligro de derrumbamiento. La adhesión de la edificación contemporánea justo en la esquina del inmueble, incrementa el peligro de

desprendimiento del remanente en el segundo nivel hacia ambos sentidos, ya que no existen arriostres verticales que sostengan los muros en peligro. Precisamente en estos muros se encuentran los balcones de cajón originales que representan el valor arquitectónico más importante de la edificación. Hacia el interior, existen diversas modificaciones contemporáneas, tales como muros tapiados, adhesiones de material prefabricado y lo más importante, la ubicación de los nuevos servicios higiénicos que es un factor puntual de transformación del espacio original y también un factor de deterioro. Precisamente por el estado ruinoso de las redes sanitarias, es que el suelo presenta un alto grado de humedad que contribuye en debilitar la estructura, generando diversas lesiones graves.

Estado de conservación:

Estructura	Muros				Techos				Columnas			
	bueno	regular	malo	colapso	bueno	regular	malo	colapso	bueno	regular	malo	colapso
Cerramientos	Tabiques				Carpintería				Otros			
	bueno	regular	malo	colapso	bueno	regular	malo	colapso	bueno	regular	malo	colapso
Varios	Escalera				Galería				Balcón			
	bueno	regular	malo	colapso	bueno	regular	malo	colapso	bueno	regular	malo	colapso
Decoración y acabados	Decoración				Acabados							
	bueno	regular	malo	colapso	bueno		regular		malo		colapso	

7.7 Análisis sociológico del inmueble

El análisis sociológico del inmueble reúne las dinámicas actuales de los habitantes en toda la configuración espacial de la quinta. Su estudio es pertinente para entender las formas de vida, el desarrollo cotidiano y la relación del habitante con el inmueble y cada uno de sus ambientes. Mediante este análisis se pretende alcanzar una comprensión del aspecto sociológico del inmueble, de manera que no se afecten las dinámicas consolidadas o características de la vida en la quinta, y en todo caso, buscar una remembranza para fortalecerlas mediante el proyecto.

7.7.1 Análisis de las dinámicas funcionales-espaciales

A continuación se presentan las dinámicas funcionales-espaciales, empezando por definir la volumetría creada por el cerramiento de los accesos desde los patios existentes y por la construcción de la vivienda en la esquina del monumento. Esta definición queda así:

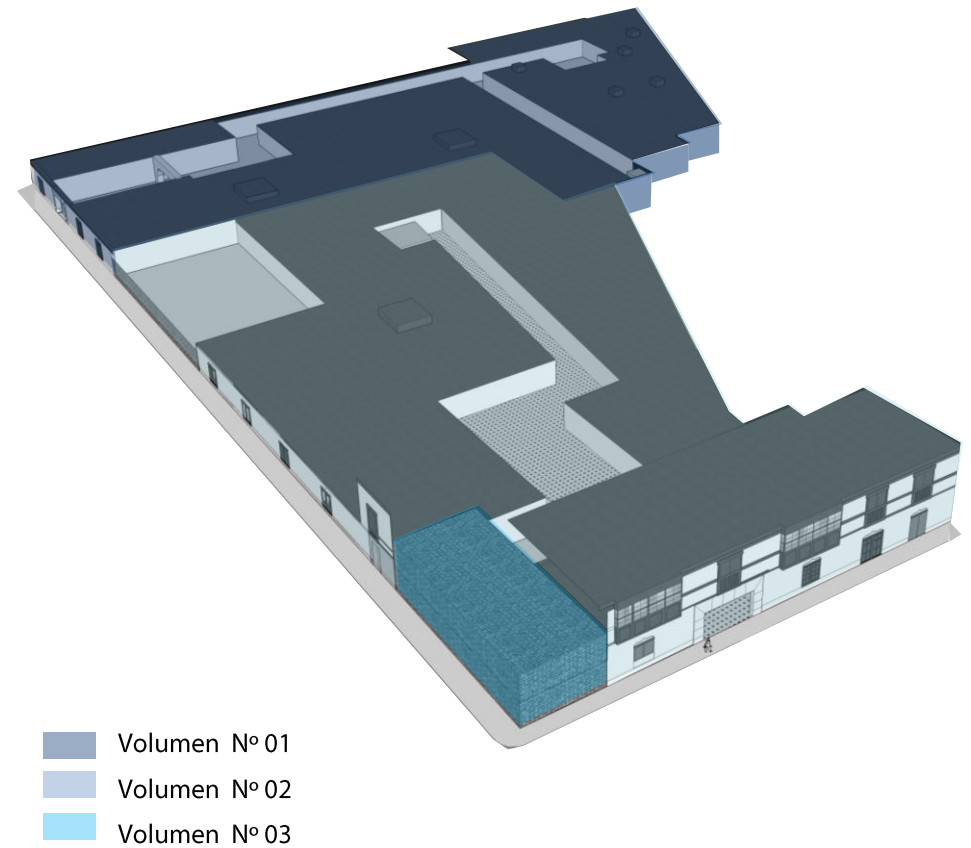


Figura 42: Volumetría independiente en el inmueble.
Fuente: Elaboración propia



El flujo de habitantes dentro de la quinta se caracteriza por cumplir una función básica de acceso a las viviendas o espacios interiores, careciendo de mayores dinámicas que las funcionales de circulación. En ese sentido, el principal flujo de circulación se torna distributivo. Precisamente este flujo tiene un carácter público, es decir, que se puede acceder desde la calle sin ninguna restricción. Por otro lado, los flujos secundarios, en la mayoría de veces, se caracterizan por cumplir funciones más específicas como el acceso a los SSHH públicos o a los ambientes privados. Como el acceso hacia el segundo nivel se encuentra clausurado por seguridad, este no se incluye en el presente análisis. Sin embargo, por su configuración espacial, mantiene el mismo esquema distributivo de circulación a través del corredor exterior.

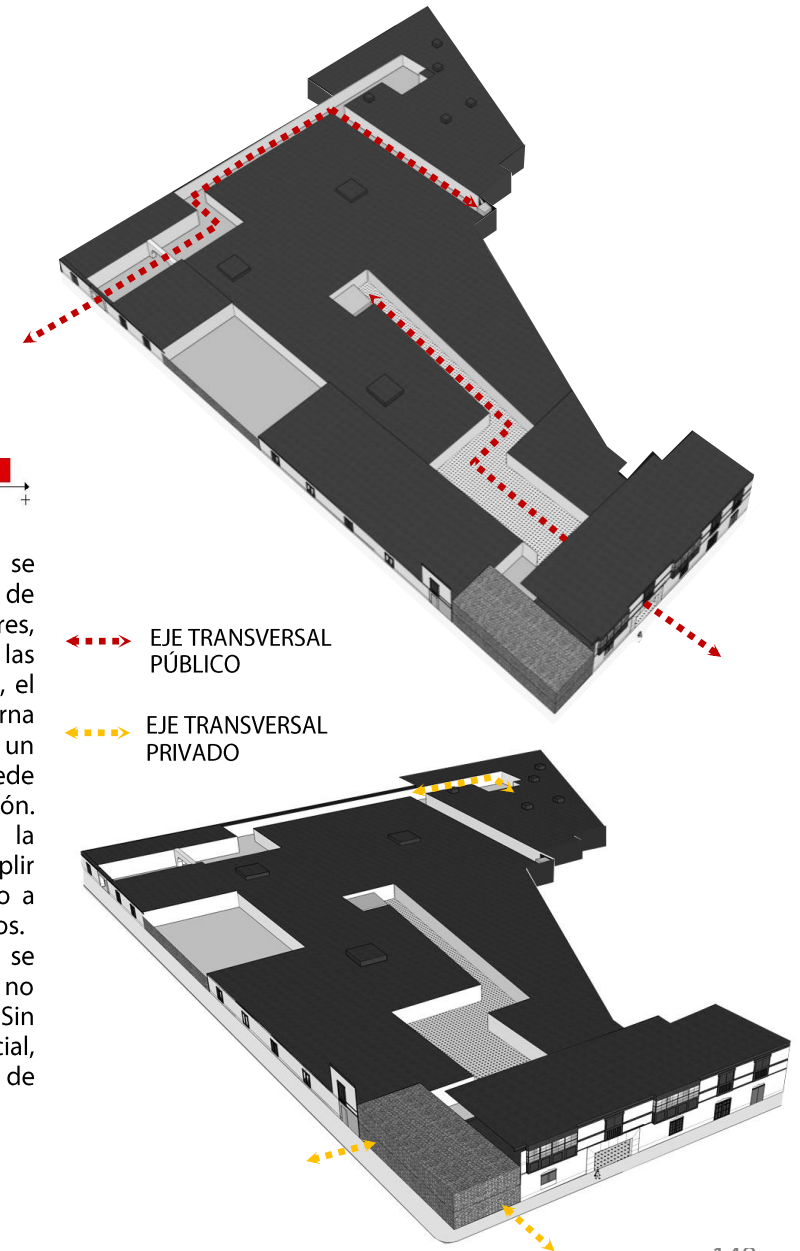


Figura 43: Dinámicas funcionales-espaciales en el inmueble.
Fuente: Elaboración propia.

7.8 Diagnóstico del inmueble

- Diagnóstico del valor arquitectónico potencial:

Forma				Comunicación				Contexto				Técnica				Función			
Alto	Regular	Básico	Ninguno	Alto	Regular	Básico	Ninguno	Alto	Regular	Básico	Ninguno	Alto	Regular	Básico	Ninguno	Alto	Regular	Básico	Ninguno

El inmueble presenta valor arquitectónico importante y potencial sólo en los aspectos comunicativo y contextual, pues en el primer caso, se trata de una edificación representativa de la arquitectura popular para alquiler del Rímac, presentando la mistificación e hibridez tanto en sus componentes de la fachada como en la tipología del mismo (casa patio, corredor y quinta). Por otro lado, en el aspecto contextual, es relevante su valor ya que presenta una fachada híbrida (neo clasicista, republicana, artesanal-industrial) y junto a sus colindantes, especialmente hacia la Av. Pizarro, conforma una buena porción de la calle donde se ubica la fachada principal de la iglesia San Lázaro, otorgándole el marco urbano adecuado.

Los demás aspectos del análisis, en cuanto a forma, técnica y función, presentan un valor arquitectónico básico, puesto que por sí solas no representan un potencial arquitectónico único a considerar. Es más, algunos de estos aspectos presentan deficiencias, como el caso de la técnica y la función (baja elasticidad del material, déficit de iluminación, excesiva densidad de habitantes por vivienda, etc.), y por otro lado, el aspecto formal, como un valor arquitectónico independiente o alejado de su contexto, no representa un valor importante por carecer de riqueza formal.

En ese sentido, los valores arquitectónicos que más deberían interesar potenciar, son el comunicativo y el contextual, que están ligados a conservar los aspectos expresivos del inmueble como la

tipología de vivienda, fachada y usos primitivos, aunque más que en su aspecto formal puro, en su valor significativo para con el sujeto patrimonial.

- Diagnóstico del valor histórico:

En relación a los aspectos arquitectónicos potenciales anteriores, el valor histórico del inmueble se encuentra principalmente en su condición de formar parte de una tipología característica de la ciudad de Lima y –principalmente– del Rímac, como lo es la vivienda popular de alquiler de principios del siglo XX. Aunado a esto, la evolución histórica del inmueble nos indica la relevancia de la ubicación del lote en la misma manzana donde se ubica la Iglesia San Lázaro, como una de las primeras manzanas del ahora populoso distrito del Rímac. En ese sentido su valor histórico, trasciende la tipología de vivienda popular de alquiler y adquiere una importancia mayor al formar parte del origen del distrito, a partir del Leprosorio San Lázaro. A través de las distintas funciones y formas que adquirió el inmueble a lo largo de su evolución histórica, al entrar en contexto con el ambiente urbano monumental del Rímac, representa un valor indispensable para la historia del distrito y por consiguiente, para la ciudad de Lima.

- **Diagnóstico del valor contingente (estructural - estado actual):**

Forma				Comunicación				Contexto			
Alto	Regular	Básico	Ninguno	Alto	Regular	Básico	Ninguno	Alto	Regular	Básico	Ninguno

Técnica				Función			
Alto	Regular	Básico	Ninguno	Alto	Regular	Básico	Ninguno

Los aspectos comunicativo y contextual, en el estado actual en que se encuentra el inmueble, representan un valor básico o nulo, al haber perdido buena parte de su fachada y del segundo nivel. La existencia de una edificación moderna precisamente en la esquina del inmueble, donde cruzan dos calles importantes hacia el circuito peatonal del Jr. Trujillo, ocasiona que el aspecto comunicativo se encuentre prácticamente perdido, de no ser por los remanentes del segundo nivel donde todavía se mantienen los balcones de cajón.

Actualmente, el inmueble se encuentra en un estado de emergencia y vulnerabilidad, siendo que ha colapsado aproximadamente el 15% de la estructura y existe peligro de colapso en más del 50% de la misma, además habiendo sido declarado "inhabitable" por INDECI. Las principales patologías son de carácter estructural y es posible el aumento de las lesiones hasta el colapso. Entre las principales patologías que originan diversas lesiones se encuentran la humedad propia del sector y la ocasionada por las instalaciones sanitarias clandestinas, la poca elasticidad del adobe ante fuerzas mecánicas, la clásica técnica constructiva de la quincha con una pobre cimentación y el nulo mantenimiento de la estructura.

La vulnerabilidad se concentra principalmente en la fachada lateral izquierda, que por el colapso del segundo nivel, constituye un peligro de desplome del único tramo de muro remanente que queda –donde además se encuentra el último balcón de antepecho de esa fachada-, tanto para los habitantes del primer nivel como para los transeúntes. Hacia la fachada principal la situación es parecida, ya que por la construcción de la edificación moderna en la esquina del predio, el remanente del segundo nivel queda sin arriostres, especialmente el tramo más cercano a la edificación moderna. En ese sentido, con el colapso del segundo nivel en la fachada principal, se produciría la pérdida de uno de los componentes más valiosos del inmueble; estos son, los dos balcones de cajón y los tres balcones de antepecho.

- **Diagnóstico del valor sociológico:**

El valor sociológico, referido a las dinámicas funcionales-espaciales de los sujetos patrimoniales dentro de la quinta, en la actualidad cumple una función mayoritariamente distributiva, al tratarse de circulaciones básicas desde la calle hacia las viviendas. A pesar de la existencia de dos patios antecidos por un zaguán, estos, por su configuración y uso, sirven como circulación más que de espacios de encuentro, siendo que las viviendas cercanas a estos, están inhabitadas o han sufrido colapsos estructurales; por lo que los usuarios que habitan las viviendas interiores, casi no hacen uso de estos espacios más que para circular. Además, por su configuración alargada, se leen más como una circulación a gran escala y no como un espacio contenido para realizar actividades de convivencia. Otro aspecto fundamental, es que el ingreso tanto hacia ambos patios, como hacia las circulaciones interiores, es público. Es decir, no existe ninguna restricción para el ingreso de cualquier visitante hacia los pasillos interiores que distribuyen a las viviendas, lo que podría significar que los usuarios no admiten el espacio como propio sino como compartido con todos los usuarios visitantes. Finalmente, es claro que no existe un valor relevante para las dinámicas funcionales-espaciales, ya que este se reduce a un nivel primario de cumplir una función distributiva de configuración lineal.

Capítulo VIII El proyecto arquitectónico

8.1 Metodología de la propuesta arquitectónica

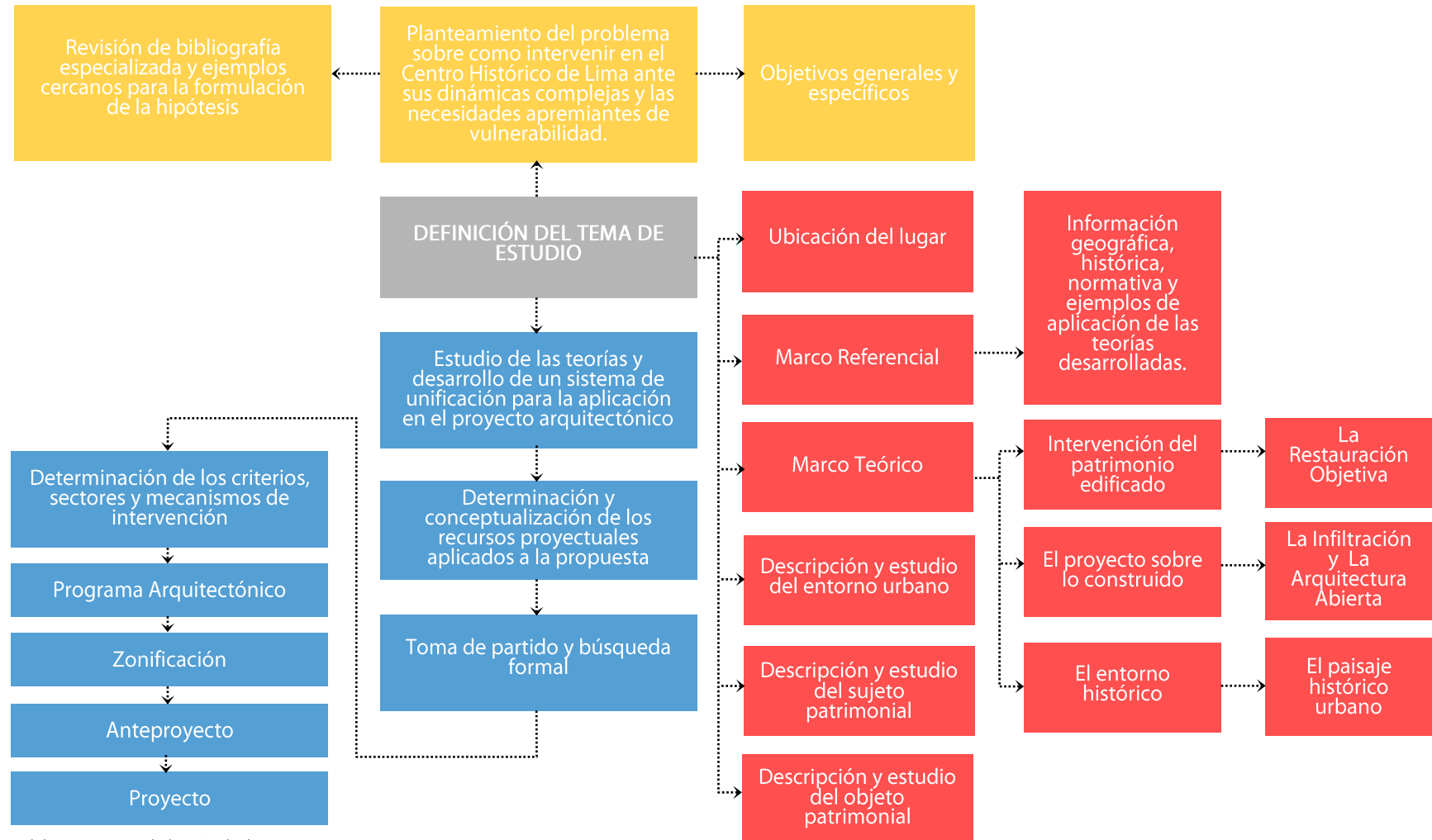


Tabla 25: Metodología de la propuesta.
Fuente: Elaboración propia.

8.2 Condicionantes para la Restauración del monumento

- **Condicionantes legales:**

Los usuarios que habitan la quinta, en la actualidad no son propietarios legales de las viviendas, puesto que en la figura legal, llegarían a tratarse de arrendatarios o poseionarios que no tienen ninguna relación con el propietario legal del inmueble. Esta condición, muy recurrente entre los monumentos del Centro Histórico de Lima, genera que los usuarios que viven en los inmuebles no puedan realizar ningún cambio, modificación o proyecto en el lote, por más que las condiciones habitables en los monumentos sean deficientes y hasta vulnerables; ya que ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, los inmuebles registran un propietario vivo. En este panorama, aunque el propietario del inmueble se encuentre totalmente distanciado y sin mostrar ningún tipo de interés por su propiedad, sigue siendo el propietario legal y ante la ley, solo él puede realizar cualquier acción o trámite para ejecutar cualquier Proyecto de Restauración.

- **Condicionantes económicas:**

Precisamente debido el ítem anterior, los usuarios de la quinta no pueden acceder a créditos o financiamientos bancarios para poder respaldar la ejecución del Proyecto de Restauración, ya que no tienen ninguna propiedad a su nombre. Por otro lado, los ingresos mensuales totales de la familia no supera los S/.2000.00 nuevos soles, de los cuales, casi el 90% es utilizado en los gastos básicos de la familia. Además, al encontrarse empleados, en su mayoría en trabajos esporádicos o informales, no pueden ser sujetos de crédito. En ese sentido, los usuarios son confinados a la posición de ejercer únicamente la función primaria de la propiedad y como en tiempos premodernos, las casas terminan siendo únicamente moradas para habitar y no como activos prediales con posibilidad de crear nuevo capital.

- **Condicionantes técnicas:**

El inmueble, al encontrarse dentro del Zona declarada Patrimonio Cultural de la Humanidad por la UNESCO y al ser Monumento integrante del Patrimonio Cultural de la Nación, declarado mediante R.M N° 0928-80-ED, requiere además del visto bueno por el Municipio Distrital, una autorización del Ministerio de Cultura para ejecutar cualquier proyecto de Restauración, donde se deben indicar los sectores y niveles de intervención. En ese sentido, debido al estado actual del inmueble, es inminente que se deba realizar una demolición parcial y obra nueva, para cumplir las necesidades contemporáneas de cualquier edificio en el escenario actual. Estas intervenciones solo pueden realizarse ante ciertas condiciones que establece la normativa nacional, al tratarse de un Monumento integrante del Patrimonio Cultural de la Nación.

- **Condicionantes ambientales:**

Respecto a las condicionantes ambientales, se consideran como características restrictivas los aspectos de humedad, lluvia (de invierno) y la contaminación ambiental producida por el smog; ya que tarde o temprano terminarán por causar lesiones patológicas en la estructura del edificio. Aunado a esto, se encuentra la deficiencia en cuanto a los estándares lumínicos de las viviendas existentes, así como de la ventilación natural. Estos últimos factores hacen necesaria una reorientación espacial dentro de un espacio ya consolidado, lo cual está vinculado con realizar la construcción de una nueva volumetría, que sea capaz de soportar las nuevas instalaciones electromecánicas requeridas para que un edificio del presente siglo sea operativo.

8.3 Viabilidad del proyecto arquitectónico

- **Viabilidad de las condicionantes legales:**

La Ley N° 29415, “Ley de Saneamiento Físico Legal de Predios Tugurizados con fines de Renovación Urbana”, se creó con la finalidad de buscar la superación de las condiciones de vida de los habitantes de las viviendas tugurizadas, la restauración y puesta en valor del patrimonio monumental urbano, además de la regularización y formalización de la propiedad. Se trata de una doble alianza, en primer lugar entre el actor estatal y el actor social, y en segundo lugar entre la alianza anterior y el actor privado. La ley busca revertir las condiciones de inhabitabilidad de las viviendas que conforman predios tugurizados, mediante el desarrollo de programas impulsados por los gobiernos locales. El objetivo es formalizar los títulos de propiedad de las viviendas clasificadas como tugurio y entregar viviendas nuevas dentro de las antiguas casas, financiadas por inversiones públicas y privadas. Se pretende así, otorgar alternativas de vivienda y formalización de los títulos de propiedad en los centros históricos tugurizados.

El proceso de participación para acogerse a la Ley es mediante:

- La declaración del inmueble como tugurio por el organismo de la Municipalidad Distrital, mediante el estudio técnico y supervisión correspondiente.
- La organización jurídica de los pobladores en Asociación de Vivienda con fines de Renovación Urbana.
- El Saneamiento Legal como Asociación para formalizar la propiedad, bajo el compromiso de ejecutar un proyecto de Renovación Urbana por dos modalidades: Declaratoria Administrativa de Abandono y por Preinscripción Adquisitiva Administrativa.

- Ingresar al proceso de saneamiento físico del inmueble, en el cual se establece el Proyecto Inmobiliario de Renovación Urbana.
- La búsqueda de fuentes de financiamiento para la ejecución del proyecto.
- Concluida la ejecución del Proyecto Inmobiliario de Destugurización, los asociados se adjudican sus unidades de vivienda renovadas.

En esa misma dirección, el Municipio del Rímac creó el programa “Rímac Renace” como primer proyecto de Renovación Urbana con Inclusión Social. El proyecto promovió dos ordenanzas municipales y sirvió de modelo para la Ley N° 29415, ya que la función principal del proyecto es iniciar el programa con el estudio técnico que determine que viviendas son catalogadas como tugurio e incluirlas como candidatas al acogimiento de la Ley, para posteriormente organizar las Asociaciones de Vivienda e iniciar con el desarrollo de los anteproyectos. Las propuestas radican en la construcción de nuevos departamentos financiados por entidades como el Banco de Materiales o CAPECO, respaldando la inversión con la Municipalidad Distrital y el compromiso de los propietarios. En este marco, la quinta Santa Teresita ya ha sido declarada como tugurio por el Municipio y los usuarios se han organizado como Asociación de Vivienda con fines de Renovación Urbana. En la actualidad se encuentran realizando el Saneamiento Legal como Asociación para formalizar la propiedad, para posteriormente ingresar al proceso de saneamiento físico del inmueble.

- **Viabilidad de las condicionantes económicas:**

Al superar la condicionante legal, los usuarios pasarían inmediatamente a ser propietarios legales y por consiguiente, a ser sujetos de crédito capaces de buscar financiamiento para la ejecución del proyecto.

Sin embargo, tanto para el proceso de Saneamiento Físico Legal y el desarrollo del proyecto inmobiliario, se requiere de una inversión por parte de los propietarios que en la mayoría de casos, no están en condiciones de solventar. Sin embargo, dentro del proyecto de la Ley N° 29415, se mencionan entidades dispuestas a prestar estos servicios a través de las Municipalidades Distritales. Por un lado el gobierno apoya con los subsidios habitacionales para vivienda social y convoca a los constructores (Techo Propio y Mi-Vivienda) que cubren una parte de la construcción. Por otro lado, la Municipalidad Distrital junto a las Asociaciones de Vivienda contactarían a las Cajas Municipales o Bancos interesados en financiar los proyectos. En el caso del desarrollo del proyecto arquitectónico, podrán ser desarrollados por el mismo Municipio o en apoyo con la red de universidades que éste pueda contactar.

En el caso de que los proyectos ya cuenten con un subsidio – como es el caso de la quinta Santa Teresita, por el desarrollo del presente Proyecto de Tesis-, se deberá tomar en cuenta para la programación arquitectónica, un proyecto de usos que eleve la rentabilidad de las viviendas, aumentando los ingresos monetarios de los usuarios, de manera que les permita cancelar sus créditos de manera eficiente, en la etapa post venta.

- **Viabilidad de las condicionantes técnicas:**

La modificación de la Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación, indica que la aprobación previa por parte del Ministerio de Cultura, ahora ya no es necesaria, cambiando este estatuto para pasar automáticamente a las municipalidades y otorgarles el poder autónomo sobre los proyectos de demolición, restauración, adecuación, etc. sobre el patrimonio edificado. En ese sentido, los

trámites son simplificados y la obtención de las Licencias de Edificación podría ser menos burocrática. Por otro lado, para la demolición y construcción de obra nueva, la normativa nacional, Norma A.140 indica que *“en las edificaciones bienes culturales inmuebles, la demolición solo está permitida en caso de que sus estructuras hayan perdido sus propiedades mecánicas siendo imposible su restauración, y su estado de conservación represente un peligro para los ocupantes o transeúntes”*, como es el caso en el inmueble. Además indica que para esto, se deberá solicitar la desafectación del inmueble de la lista de monumentos. Por otro lado, para la construcción de una obra nueva, esta indica que *“deberán ser concebidas como arquitectura contemporánea, capaz de insertarse en el contexto urbano de las áreas urbanas históricas, no debiendo replicar los elementos formales del pasado”*. En ese sentido, es posible realizar una reinterpretación de la normativa con la finalidad de proponer una volumetría compatible con aquella que sí se pueda restaurar.

- **Viabilidad de las condicionantes ambientales:**

Para el caso de las características ambientales propias del sector, estas se pueden mantener como tales antes de llegar a ser patologías con las acciones preventivas posteriores a la restauración. En el caso de la obra nueva, desde su construcción se debe mantener un ciclo de mantenimiento para evitar el desarrollo de nuevas lesiones. Por otro lado, al proponer una nueva volumetría en el inmueble, este será capaz de contener y distribuir toda la modernización que se requiera para la operatividad del inmueble, sin afectar la estructura restaurada. Asimismo, a través la inserción de una obra nueva se puede lograr elevar las condiciones ambientales de iluminación y ventilación tanto de los nuevos ambientes como de los antiguos. Todo dependerá de la solución arquitectónica que se le otorgue a la nueva volumetría.

8.4 Determinación y proyecto de usos

¿Qué actividades se requiere que sucedan en el Centro Histórico de Lima (Rímac)?

- Generación y apropiación del espacio público para todos los usuarios.
- Afirmación de identidad a través del conocimiento y aprendizaje.
- Fomentar el interés por la historia del Rímac en niños y adolescentes.
- Atracción de los turistas que solo visitan el Centro Histórico de Lima.
- Atención de las necesidades de los adultos mayores, ofreciéndoles actividades pasivas.
- Combatir la delincuencia y la ociosidad en jóvenes y niños con el fomento de programas culturales.

¿Qué actividades se requiere que permanezcan en la quinta?

- Vivienda social para familia de mínimo 05 integrantes.
- Interacción vecinal a nivel directo: corredor-vivienda.
- Fomento y discusión para la búsqueda de mejoras para su comunidad.

¿Qué actividades se requiere que sucedan en la quinta?

- Gran espacio público para todos los niveles de usuarios.
- Espacios de éxito que combinen las actividades recreativas (culturales) con el comercio minorista, independiente y desplazable.
- Espacios culturales de aprendizaje y fomento del conocimiento.
- Espacios culturales recreativos.

¿Qué programa satisface esas necesidades?

- Usos mixtos de vivienda, cultural y comercio

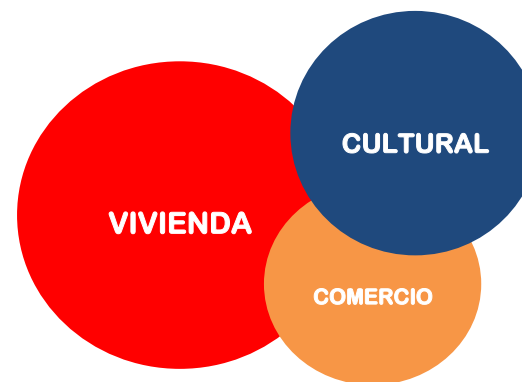




Tabla 26: Dinámicas funcionales-espaciales en el inmueble. Fuente: Elaboración propia.

8.5 Determinación de los criterios de intervención monumental

- **Del diagnóstico:** Los valores potenciales históricos y arquitectónicos (comunicativo y contextual) están concentrados tanto en la fachada como en la composición del tipo arquitectónico, lo que amerita su conservación a través de la restauración. En el caso del resto del edificio que no posee valor potencial y que además presenta características de vulnerabilidad y deterioro contingente, se propone proceder mediante una desafectación, demolición parcial y reinterpretación, para lograr así la adecuación a los nuevos usos planteados.

Para proceder con los criterios descritos, se toma en cuenta el valor de los sectores que se intervendrán y el grado que alcanza cada uno, como se explica en el siguiente gráfico:

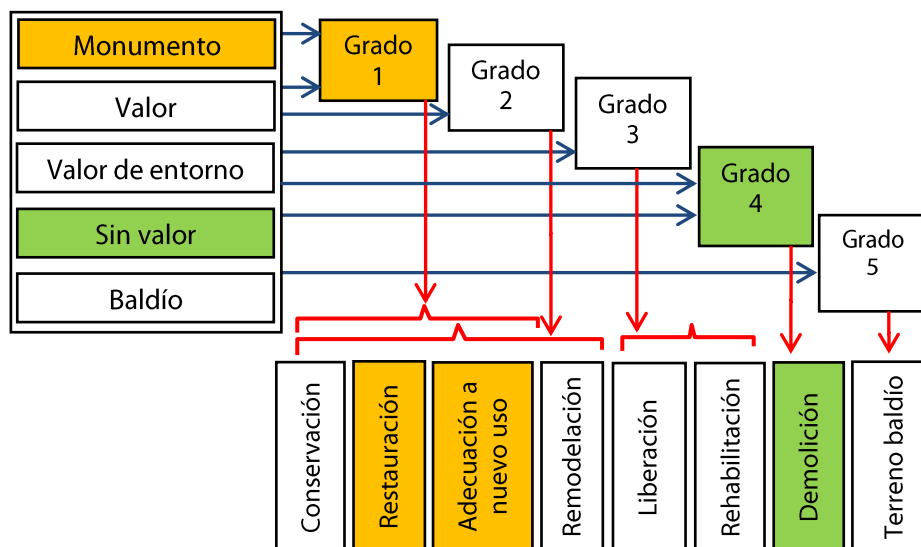


Tabla 27: Determinación de los criterios de intervención.

Fuente: Elaboración propia.

- **De la normativa:** De acuerdo a la R. D. N.º 105/INC del año 2006, que aprueba los parámetros técnicos para determinar los sectores de intervención en inmuebles declarados como Monumentos, se desarrollan los cinco grados de intervención como sigue:

- **Grado 1:** Permite la conservación, restauración y adecuación a nuevo uso, siempre y cuando se conserve la integridad del inmueble, todo sector intangible se considera de máxima protección.
- **Grado 2:** Permite además la remodelación del interior del inmueble, siempre y cuando se mantengan las características del mismo, así como su relación con el contexto urbano, la asignación de éste implica sector intangible.
- **Grado 3:** Permite realizar intervenciones en el inmueble pudiendo incluso llegar a la liberación del sector asignado con este grado, siempre y cuando la obra nueva a realizarse se integre espacial y volumétricamente a la edificación.
- **Grado 4:** Permite realizar intervenciones, incluso la demolición, siempre y cuando la obra nueva a realizarse se integre adecuadamente al contexto urbano.
- **Grado 5:** Este grado se asigna a áreas baldías dentro del inmueble o manzana, en las cuales las obras nuevas deberán integrarse al contexto urbano.

8.6 Determinación de los sectores de intervención

Finalmente, con la finalidad de alcanzar los objetivos del proyecto y de los nuevos programas propuestos, se propone realizar las siguientes acciones permitidas en cada caso y de acuerdo a su grado de protección, en los sectores que se muestran en los gráficos:

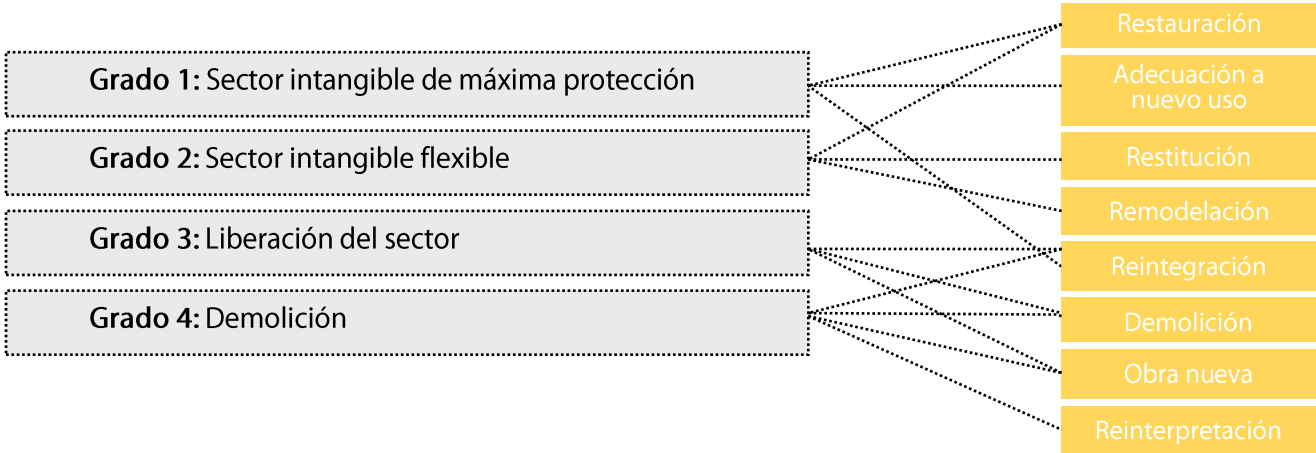


Tabla 28: Grados de intervención y acciones.
Fuente: Elaboración propia.

1º Nivel:



2º Nivel:



Figura 44: Determinación de los sectores de intervención.
Fuente: Elaboración propia.

8.7 Determinación de los mecanismos de intervención y diseño

Los mecanismos de intervención sobre el patrimonio edificado, extraídos de la analogía biológica como lo son *la infiltración* y *la injerencia*, además de la propuesta de “*arquitectura abierta*” como conceptualización proyectiva de la oficina Coop Himmelb(l)au; se

adoptan y proponen como recursos de diseño arquitectónico para formular el objeto consolidado entre lo nuevo y la preexistencia; en los sectores de intervención categorizados con grado 3 y 4, precisamente por su liberación de valor y flexibilidad para plantear una obra nueva capaz de adaptarse a la preexistencia.

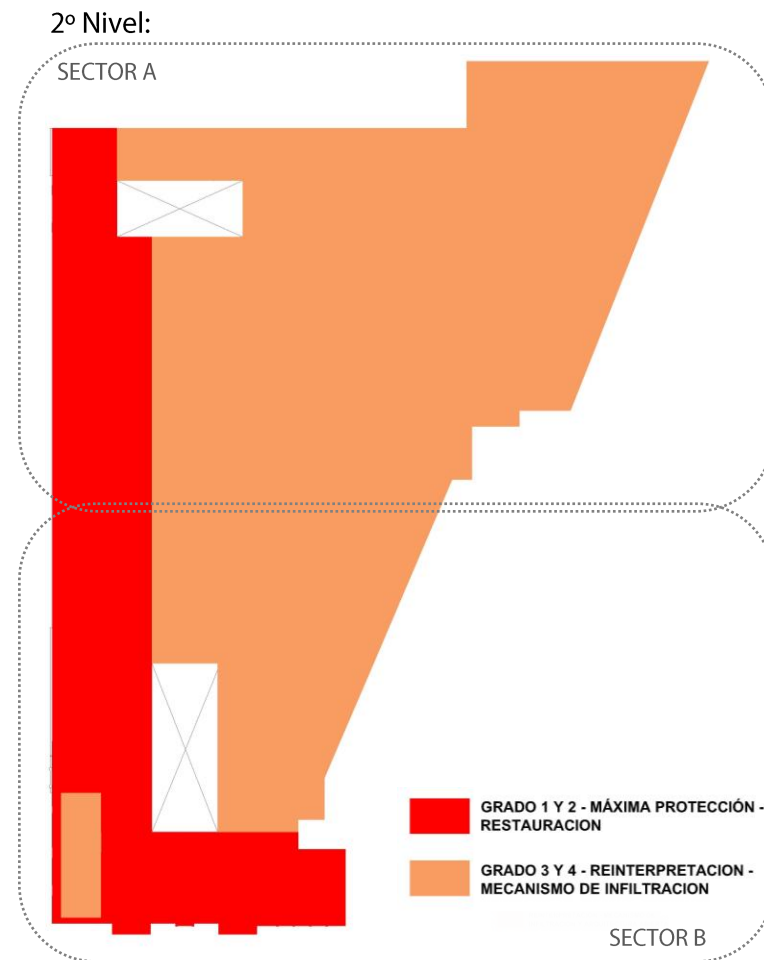
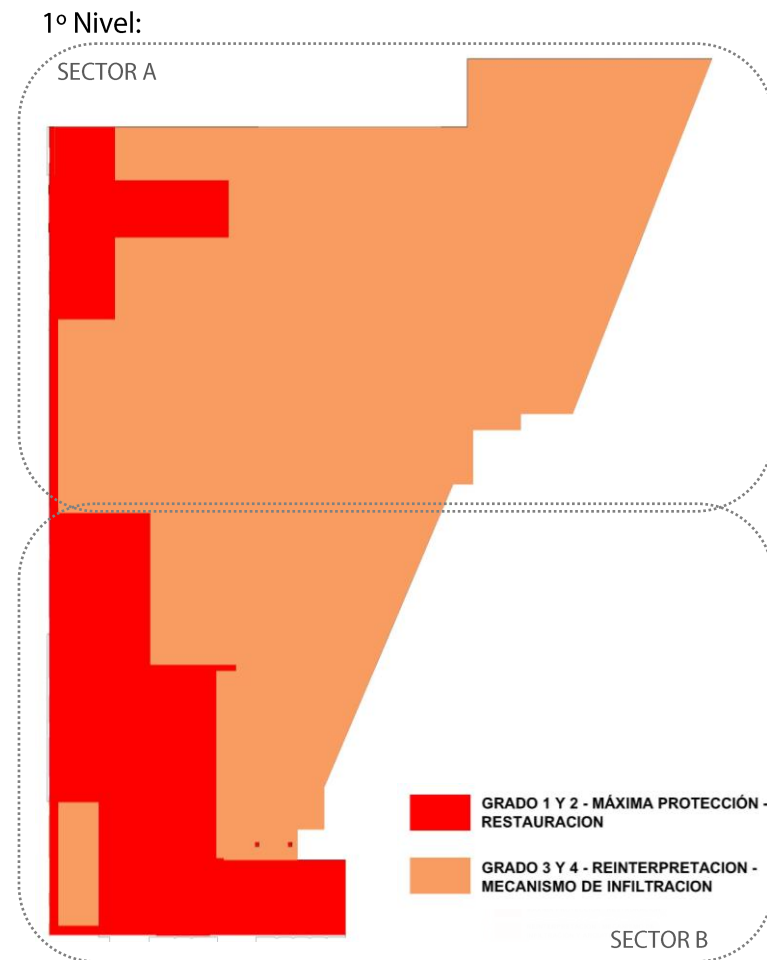


Figura 45: Determinación de los mecanismos de intervención.
Fuente: Elaboración propia.

En ese sentido, a continuación se muestran los sectores generales a conservar y demoler luego de la determinación de niveles a ejecutar en la quinta. Los sectores a conservar son los que se harán referencia como “preexistencia” a partir de este apartado.

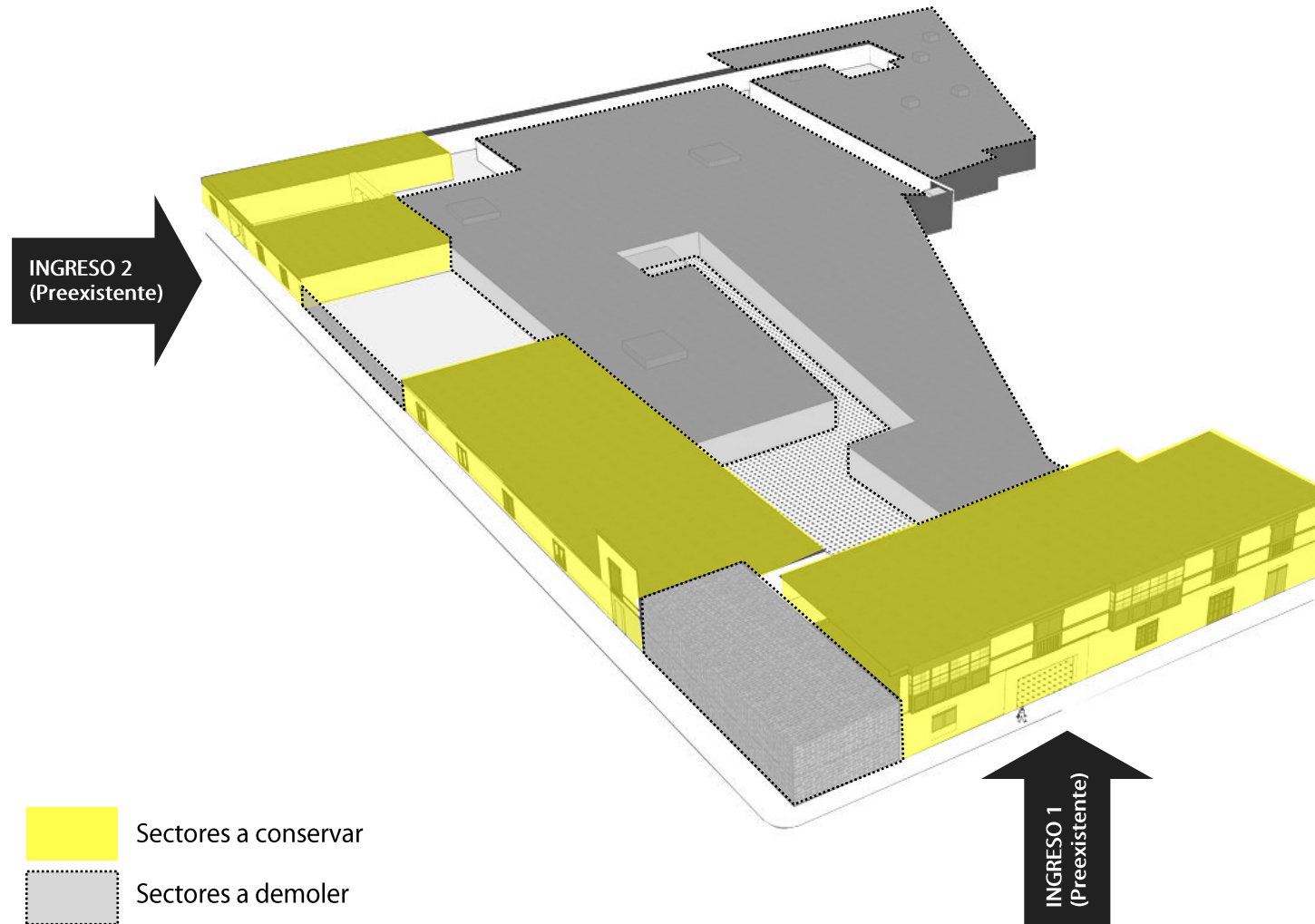


Figura 46: Sectores a conservar en la quinta. Fuente: Elaboración propia.

8.8 Postura teórica y toma de partido

La postura teórica para el planteamiento del partido arquitectónico se sintetiza en la comprensión de las siguientes directrices revisadas en el Marco Teórico:

- **Postura de intervención monumental:** La Restauración Objetiva como postura teórica que considera por igual, el triple carácter del monumento: arquitectónico, documental y significativo. Se intenta así mantener la herencia tanto del objeto histórico como de la sociedad donde surgió, por lo que promueve la creación de un lenguaje arquitectónico propio, alejándose de las corrientes puramente estilísticas y formales que consideran la condición histórica, una cualidad libre de equivocaciones y por lo tanto inalterable.
- **Criterio proyectual sobre lo construido:** El criterio proyectual extraído de la analogía biológica: *“la infiltración”* y la conceptualización proyectiva de *“arquitectura abierta”* desarrollada por la oficina Coop Himmelb(l)au, en conjunto sugieren el abordaje hacia una reinterpretación cualitativa de los valores y al significado del objeto construido, primando la aceptación de las dinámicas de conflicto más que la búsqueda por constituir un todo unitario. Esta *“arquitectura intrusa”* que se genera, se caracteriza por su capacidad reactiva ante los fenómenos que puedan acontecer. *La infiltración* de lo nuevo en lo antiguo, será entonces un mecanismo que planteará una acción de distorsión y a la vez de generadora de plusvalías.
- **El paisaje histórico urbano:** Entendido como el entorno histórico al que el proyecto alterará. En él se concentra la identidad de un grupo humano, por lo que debe garantizar no solo una supervivencia, sino también una adecuada lectura del factor contemporáneo. Se advierte así, que la arquitectura contemporánea contribuye de modo significativo al valor de la ciudad histórica, al marcar el carácter de ésta, por lo que es precisamente esta arquitectura una poderosa herramienta competitiva para las ciudades.

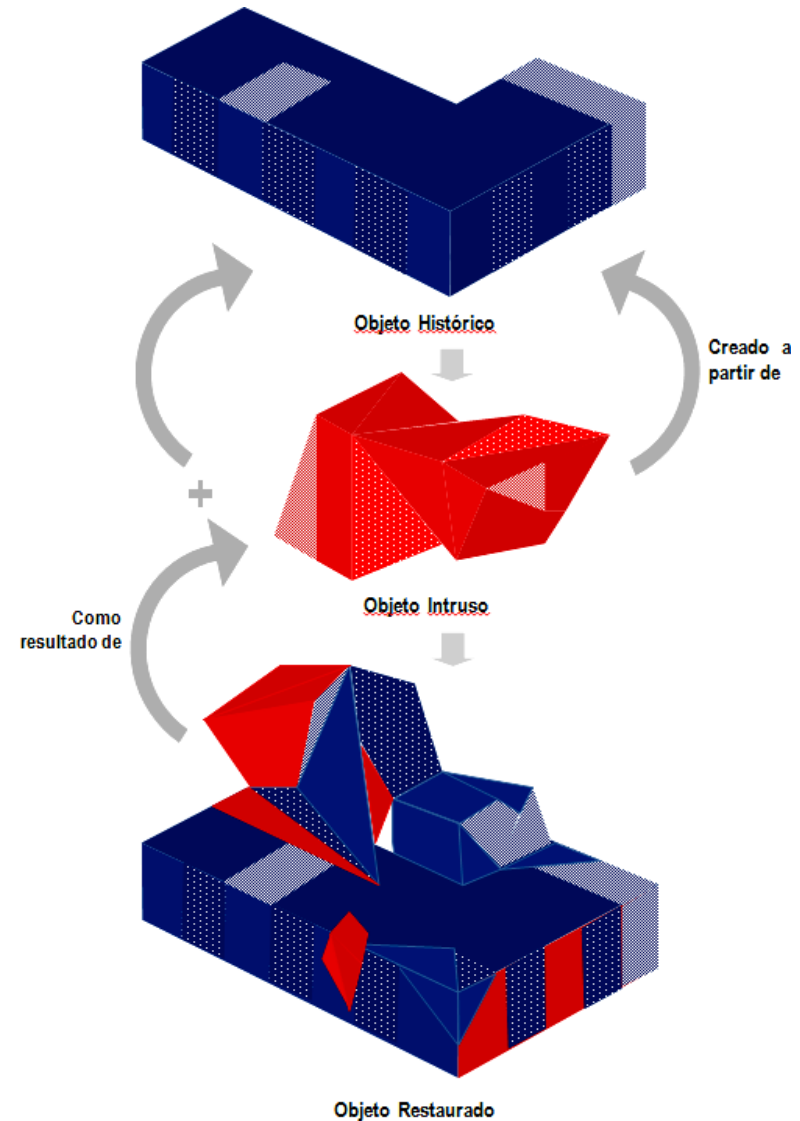


Figura 47: Idea rectora del proyecto. Fuente: Elaboración propia.

En ese sentido, la idea rectora del proyecto, que integra y relaciona las directrices teóricas propuestas en la toma de partido, consistirá en: **reinterpretar los valores potenciales del objeto histórico para generar una arquitectura intrusa pero cómplice, capaz de crear un lenguaje arquitectónico propio y contemporáneo en armonía con el entorno y todas las épocas del monumento.**

Por lo tanto, conocida la toma de partido, a continuación se indican algunas consideraciones fundamentadas en las bases teóricas expuestas anteriormente, para el diseño formal a plantear:

- Se considera como periodo original y de interés para la conservación del monumento, la reconstrucción llevada a cabo en 1904.
- Al no existir testimonio físico de los valores anteriores a la reconstrucción de 1904, se buscará rememorar a través de una reinterpretación, los elementos de valor cultural para el paisaje histórico urbano limeño, tales como la “tienda o pulpería esquina” y los “altos y bajos”.
- Se busca mantener el tipo arquitectónico y característico del Rímac Histórico: la arquitectura popular de alquiler, a través de una reinterpretación para adaptar la nueva programación de la propuesta.
- Se restauran ambas fachadas, tomando como referencia los testimonios históricos y fotográficos de la época previa al colapso.
- Se demuelen las estructuras que carezcan de valor potencial y que representen un peligro para los ocupantes, así como las que no motivaron su reconocimiento como monumento histórico. Esta demolición se realiza posterior al
- Se plantea una obra nueva donde se ubicarán las instalaciones que modernicen la estructura.
- Se aplica la normativa nacional, reinterpretando las consideraciones exigibles a una lectura objetiva de la apariencia final del objeto restaurado.
- Se mantiene la altura original y reglamentaria en las fachadas del inmueble. Hacia el interior, se propondrá una altura por consolidación a las edificaciones cercanas; por lo que se plantearán pisos de h: 2.40m aproximadamente, logrando conseguir una altura total de 06 pisos. Se planteará además un sótano que no afecte la zona de máxima protección, para los estacionamientos y otros servicios públicos.
- Se mantiene el uso original de vivienda como la continuación del uso primitivo. La adición de nuevos programas, se introducirá como un programa complementario y estratégico para garantizar el éxito y la rentabilidad del proyecto.

8.9 Conceptualización de los criterios proyectuales

Como se ha revisado anteriormente para la postura de intervención monumental, se toma La Restauración Objetiva (1998), la cual nos sugiere la creación de un lenguaje arquitectónico propio, una vez entendida a cabalidad la lectura del monumento. En ese sentido, se encuentran los criterios proyectuales de La Infiltración y La Arquitectura Abierta, las cuales servirán como recursos de diseño para el planteamiento de la propuesta. Esto se explica mediante la conceptualización de ambos recursos proyectuales y lo que se desea encontrar en el objeto restaurado.

- **Conceptualización del recurso proyectual de La Infiltración**

La infiltración sugiere que la arquitectura nueva o “intrusa” debe tener un carácter distorsionador pero cómplice ante los fenómenos que puedan ocurrir. En ese sentido, la finalidad del uso de este recurso es lograr que el monumento restaurado presente una volumetría que se diferencie de la existente mediante su carácter intruso, y que sin embargo la repercusión sea de asociaciones en armonía con el cuerpo huésped. Con esa finalidad es que se trabaja un modelo que pueda “convivir” con el objeto histórico y que sin embargo, tenga un carácter distorsionador.

El modelo ensayado busca descubrir la arquitectura intrusa de manera progresiva, ya que las primeras crujías de ambas fachadas, han sido clasificadas previamente como zonas de máxima protección.

El siguiente es un acercamiento a la conceptualización de la infiltración en el monumento:

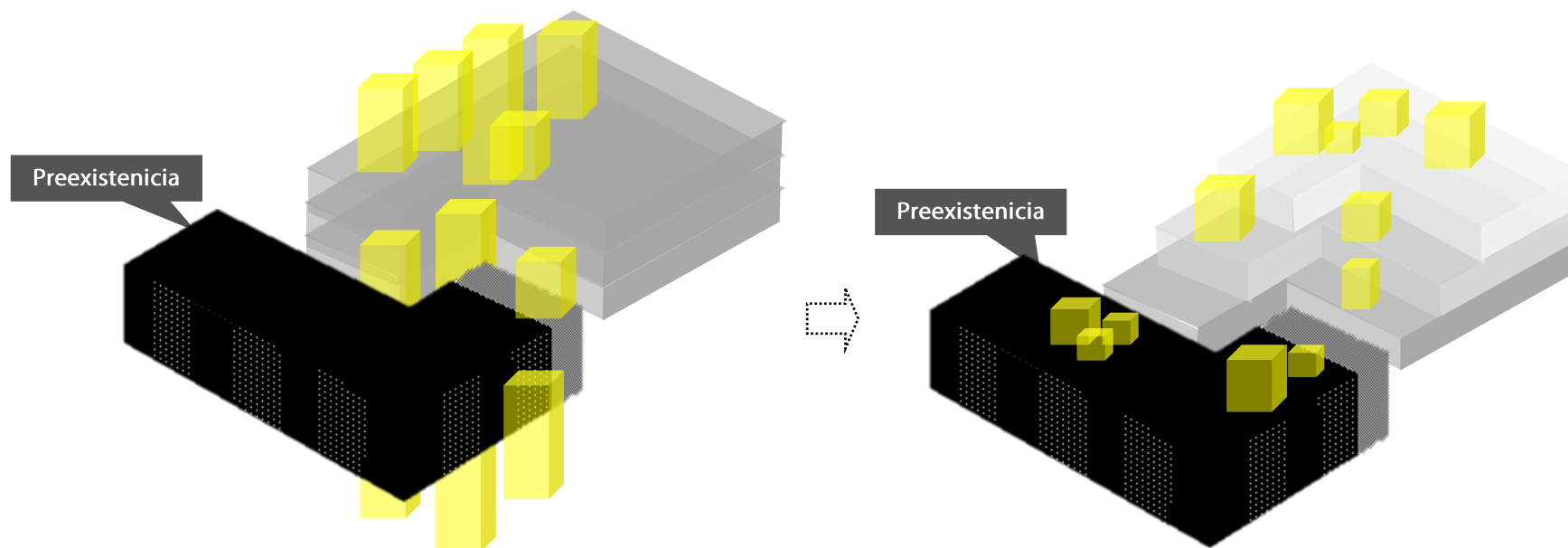


Figura 48: Conceptualización del recurso proyectual de La Infiltración. Fuente: Elaboración propia.

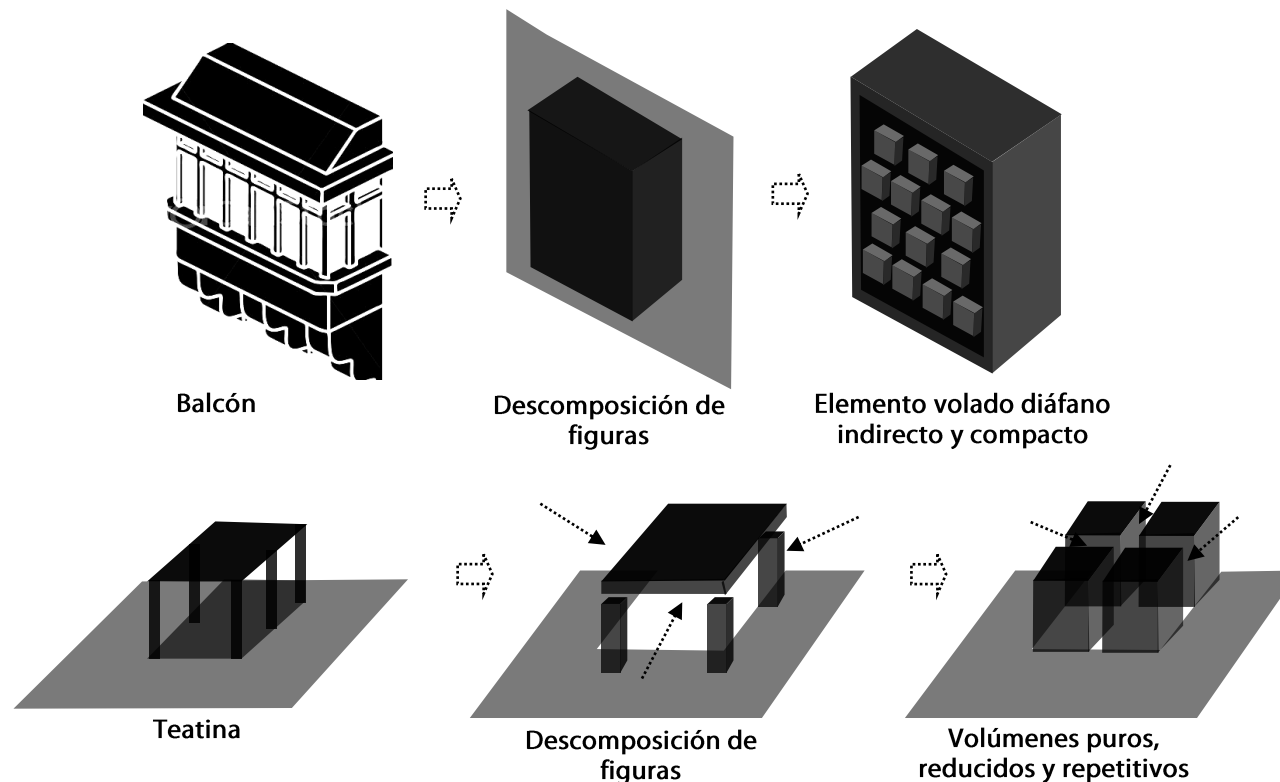
- **Conceptualización del recurso proyectual de La Arquitectura Abierta**

Similar al recurso proyectual de la Infiltración, el concepto desarrollado por la oficina Coop Himmelb(l)au, con la "Arquitectura Abierta", sugiere que la nueva arquitectura debe presentar un lenguaje distorsionador del soporte que las cobija. La diferencia y por lo que se recurre al apartado como segundo recurso proyectual, es que la Arquitectura Abierta recurre al objeto preexistente para reinterpretarlo y crear nuevas formas a partir de un estudio metafórico del mismo. Es decir, bajo un análisis de la forma precedente se aborda al objeto nuevo y se produce su volumetría, materialidad y forma, que posteriormente se agrupará de forma tal que pueda adquirir las características de injerencia e intrusión que La Infiltración requiere para

generar la distorsión o caos que es necesaria para la plusvalía del objeto preexistente. Por lo tanto, se puede sugerir, que la Arquitectura Abierta es el primer paso para desarrollar el objeto nuevo, y la reinterpretación que es el punto de partida del presente proyecto, tendrá sus orígenes en el entendimiento de este recurso.

Entonces, como primer paso es necesario ensayar las posibles reinterpretaciones de los objetos de principal interés que conforman el monumento y de las que es necesaria su *continuidad*. Como se revisó anteriormente, estos elementos serán los que motivaron el reconocimiento de la quinta como monumento y los que de acuerdo al estudio de los Imaginarios Urbanos, son los más representativos de la misma.

A continuación se presentan los modelos trabajados:



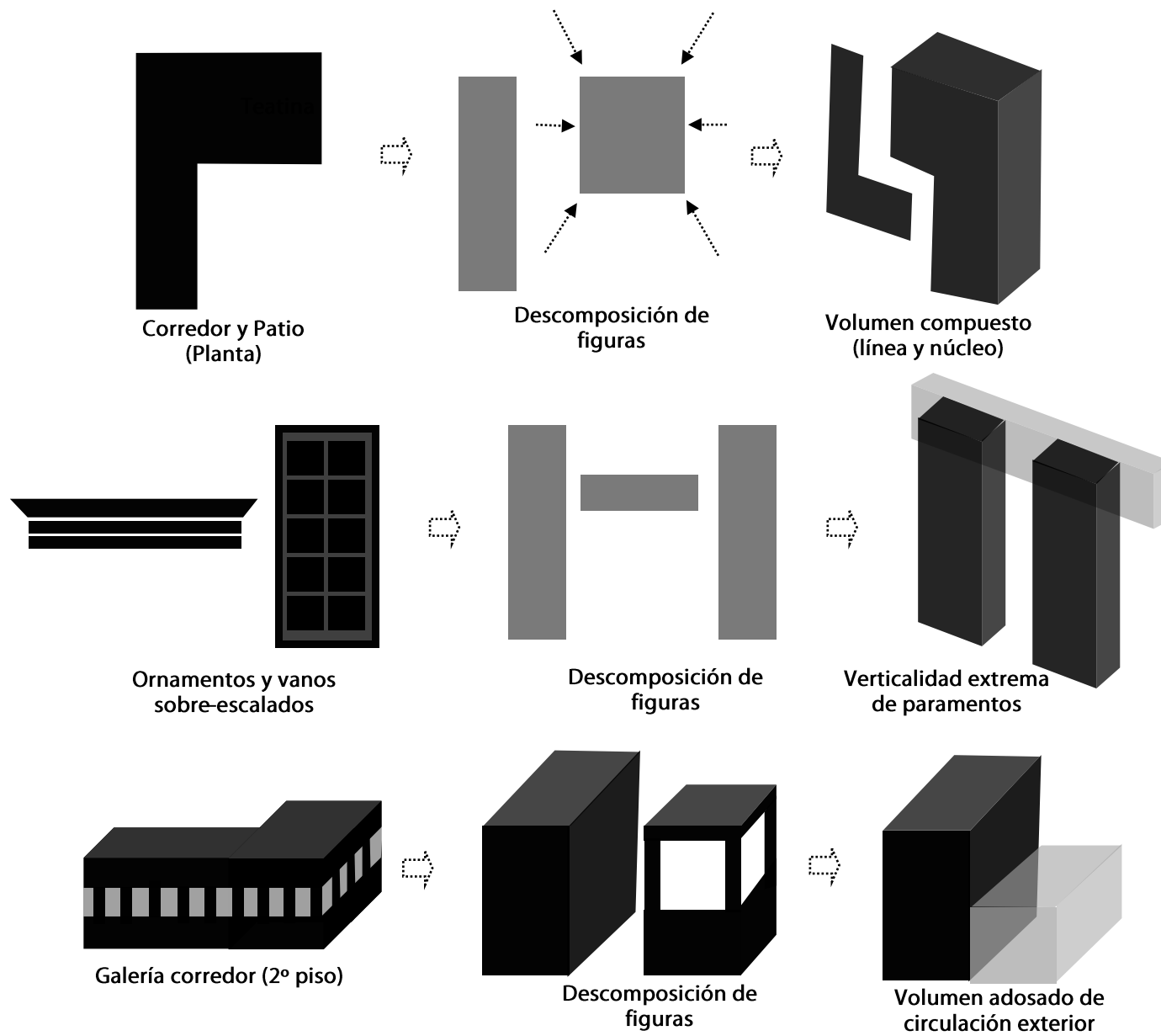


Figura 49: Conceptualización del recurso proyectual de La Arquitectura Abierta. Fuente: Elaboración propia.

- Estrategias Projectuales

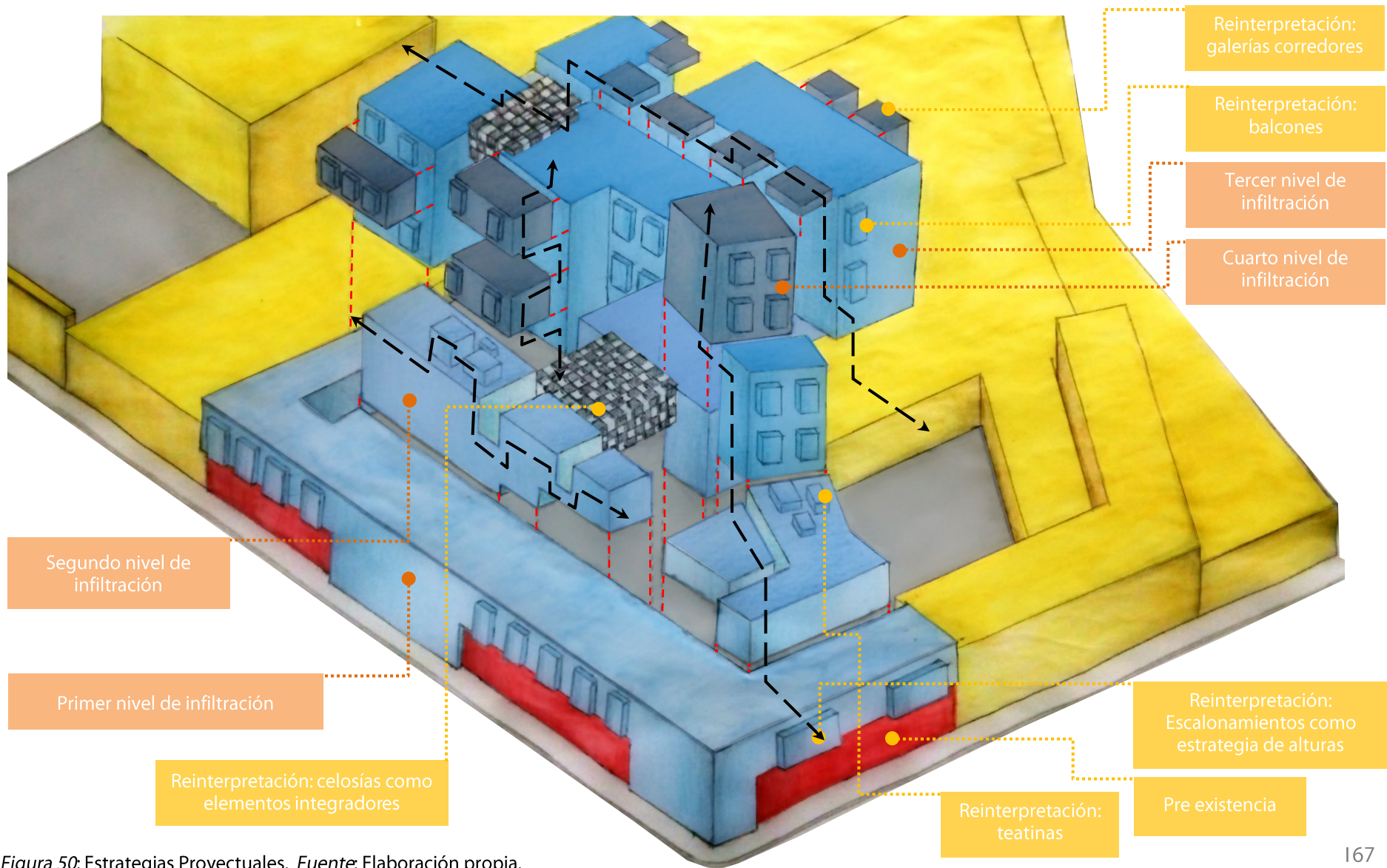


Figura 50: Estrategias Projectuales. Fuente: Elaboración propia.

8.10 Programa Arquitectónico

Complejo de Uso Mixto

Zona	Sub Zona	Espacios	Cantidad	Indice (m²/p)	Capacidad	Áreas m2		
Cultural	Administración	Administrador General	1	10,00	1	10,00	89,50	2113,00
		Secretaria/ Recepción	1	2,50	5	12,50		
		Contabilidad	1	3,00	2	6,00		
		Sala de coordinadores	1	5,00	5	25,00		
		Sala de reuniones	1	5,00	6	30,00		
		SH	2	3,00	2	6,00		
	Galería de Exposiciones	Exposiciones Permanentes	1	5,00	25	125,00	220,00	
		Exposiciones Temporales	1	5,00	15	75,00		
		Exposiciones a tiempo real	1	3,00	7	20,00		
	Biblioteca	Recepción/Hall	1	5,00	6	30,00	425,00	
		Mediateca	1	5,00	12	65,00		
		Hemeroteca	1	5,00	8	40,00		
		Biblioteca general	1	4,50	42	200,00		
		Mezzanine (Zona de libros)	1	4,50	20	90,00		
	SUM	Foyer	1	1,50	12	20,00	204,50	
		Oficio	1	1,50	3	5,00		
		Sala de control audiovisual	1	5,00	3	20,00		
		Almacén	1			9,50		
		Sala de Usos Múltiples	1	3,50	42	150,00		
	Talleres alternativos	Taller alternativo baile	1	5,00	15	76,00	245,00	
		Taller alternativo graffiti	1	5,00	15	76,00		
		Estar Mirador de alumnos	1	3,50	10	35,00		
		Patio de talleres	1	3,50	16	58,00		

Comercio	Talleres de producción	Taller de artículos de papel	1	5,00	9,00	45,00	95,00	334,50
		Taller de artículos de madera	1	5,00	9,00	45,00		
		Taller de artículos de cuero	1	5,00	9,00	45,00		
		Taller de pintura	1	5,00	11,00	55,00		
	Zona del adulto mayor	Taller de manualidades	1	3,00	15	45,00	240,00	
		Taller de bordado	1	3,00	15	45,00		
		Taller de manualidades	1	3,00	15	45,00		
		Salón de Taichí	1	3,00	15	45,00		
		Alameda del adulto mayor	1			60,00		
	Talleres de formación	Taller "Mi primer negocio"	2	3,00	15	45,00	210,00	
		Taller de especialización de negocios locales	2	3,00	15	45,00		
		Patio de talleres	1			30,00		
	Servicios	Recepción	1	3,00	8	24,00	384,00	
		Oficina de apoyo al turista	1	5,00	5	25,00		
		SH Damas	7	3,00	5	15,00		
		SH Varones	7	3,00	5	15,00		
		SH Discapacitados	4	5,00	1	5,00		
		Salón de Mantenimiento	5			10,00		
		Almacén	5			10,00		
		Portería	1	5,00	1	5,00		
	Tienda esquina	Zona de exhibición	1	3,00	15	45,00	66,00	
		Mezzanine	1	3,00	5	15,00		
		Almacén	1			6,00		
	Cafetería	Área de mesas	1	3,5	35	125,00	227,50	
		Terraza	1	5,00	12	60,00		
		Cocina	1	5,00	5	25,00		

		Barra	1	10,00	1	10,00		
		Caja	1	2,50	1	2,50		
		SH	1	3,00	1	3,00		
		Despensa	1			2,00		
	Comercio residencial	Tienda	1	1,50	15	22,50	22,50	
	Librería	Zona de atención	1	1,50	12	18,50	18,50	
	Vivienda	Servicios	Portería	1	6,00	2	12,00	17,00
Zona de medidores			1			5,00		
Departamento Tipo 1 (Flat)		Hall	5				375,20	
		Cocina						
		Lavandería						
		Sala/Comedor						
		SH (2)						
		Dormitorio (2)						
Departamento Tipo 2 (Duplex)		Hall	7				665,10	
		Cocina						
		Lavandería						
		Sala/Comedor						
		SH (2)						
		Dormitorio (3)						
Departamento Tipo 3 (Flat)		Hall	11				949,92	
	Cocina							
	Lavandería							
	Sala/Comedor							
	SH (2)							
	Dormitorio (3)							

	Area Común	Patio Residencial	global			60,00	422,00	
		Salón Comunal	1	3,00	26	78,00		
		SH	4	2,50	3,00	7,50		
		Estar Santa Teresita	1	5,00	20,00	100,00		
		Área de Niños	1			34,00		
		Jardín	global			120,00		
Zona de integración	Plaza de integración	Plaza	1			85,00	85,00	141,86
	Salón Lobby de Exposiciones	Salón	1	3,00	20,00	60,00	61,86	
		SH	1	1,86	1	1,86		
Estacionamientos	Estacionamientos	Estacionamientos	40			1772,60	1145,50	1952,60
		Cuarto de bombas				150,00		
		Zona de basura	2			30,00		

Tabla 29: Programación Arquitectónica del Proyecto.
Fuente: Elaboración propia.

Área Libre Total (m2)	818,92
Área Construida (m2)	9384,75
30% Circulación y Muros (m2)	2815,42
Total Área Construida (m2)	8736,65

8.11 Zonificación

A continuación se muestran los diagramas de zonificación de manera general a específica, planteando una estrategia de zonas y sub-zonas conectadas y ordenadas a través de una zona de integración. Esta a su vez se “desintegra” en pequeñas sub-zonas de espacio público en respuesta a la programación arquitectónica, ya que nos

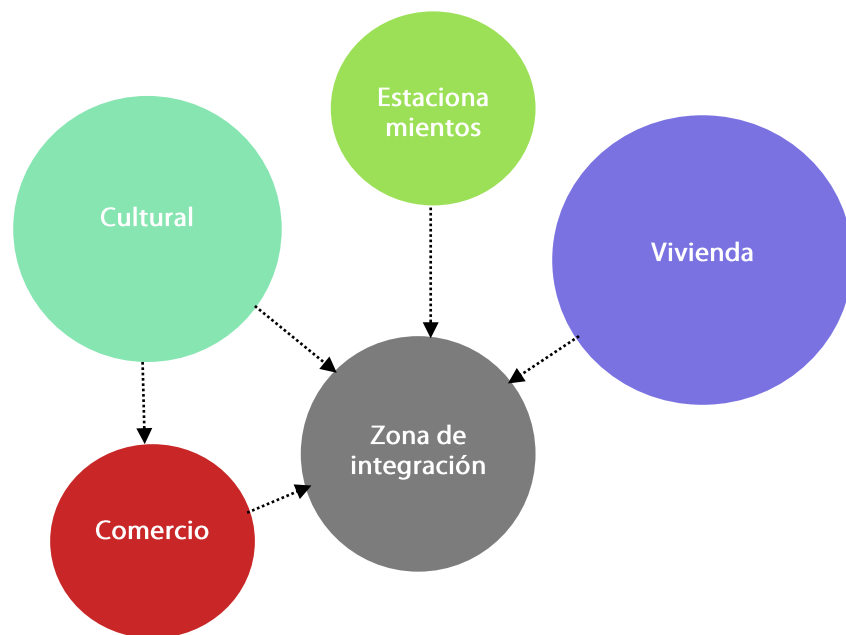


Figura 51: Diagrama General de Zonificación.
Fuente: Elaboración propia.

sugiere ciertos usos no compatibles que requieren cierto grado de independencia una de otra. Así mismo, al estar interviniendo un monumento histórico, se deberá tomar en cuenta la preexistencia para plantear a partir de esta, la diagramación más específica de ordenamiento de sub-zonas.

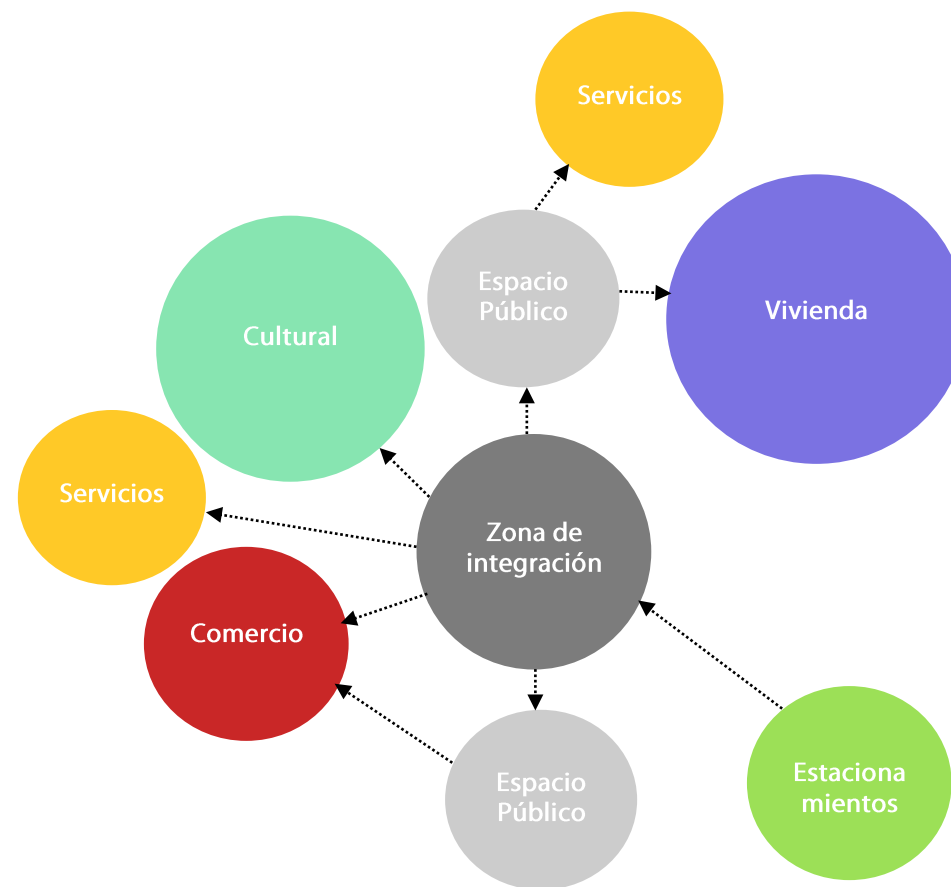


Figura 52: Diagrama Semi-específico de Zonificación.
Fuente: Elaboración propia.

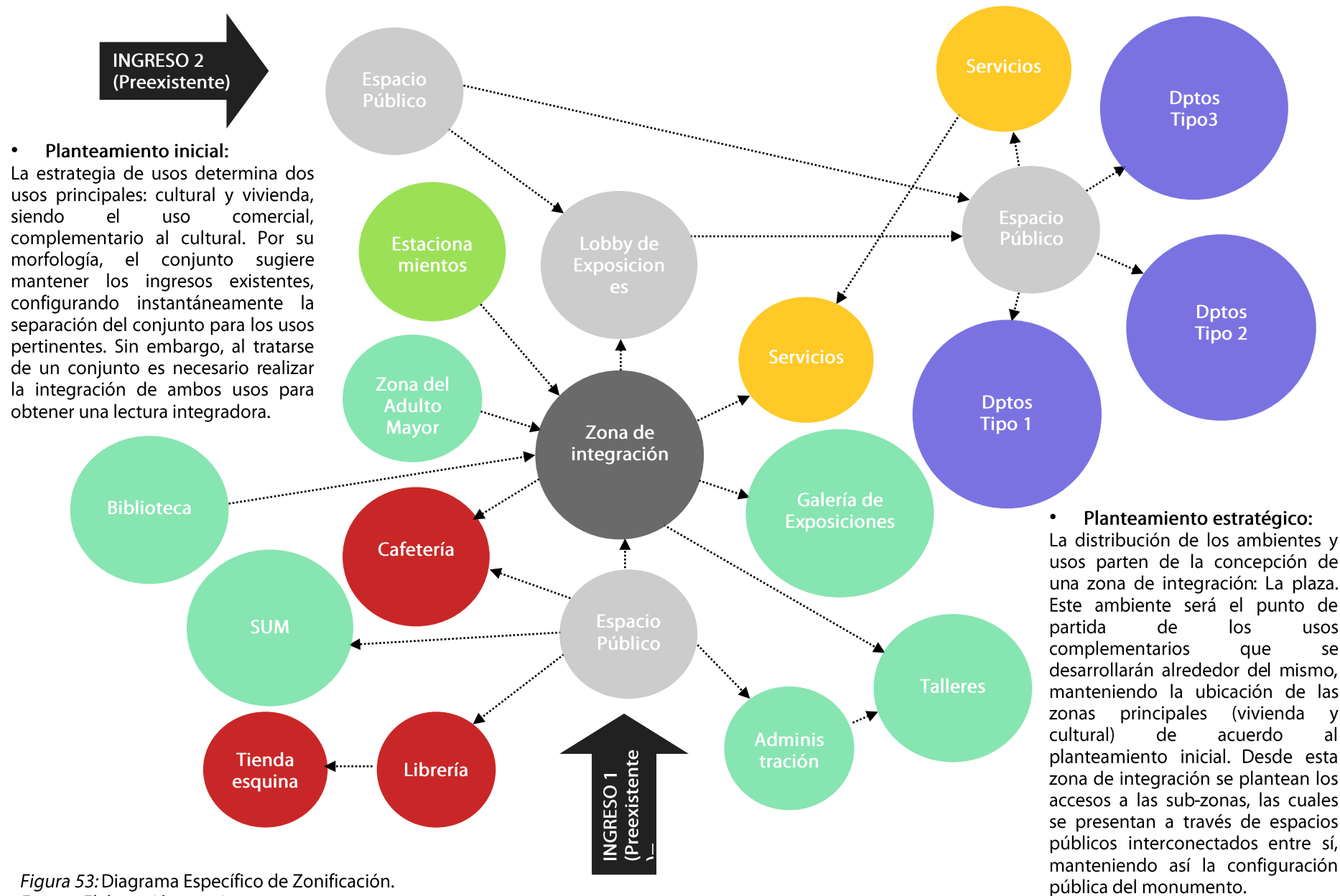


Figura 53: Diagrama Específico de Zonificación.
Fuente: Elaboración propia.

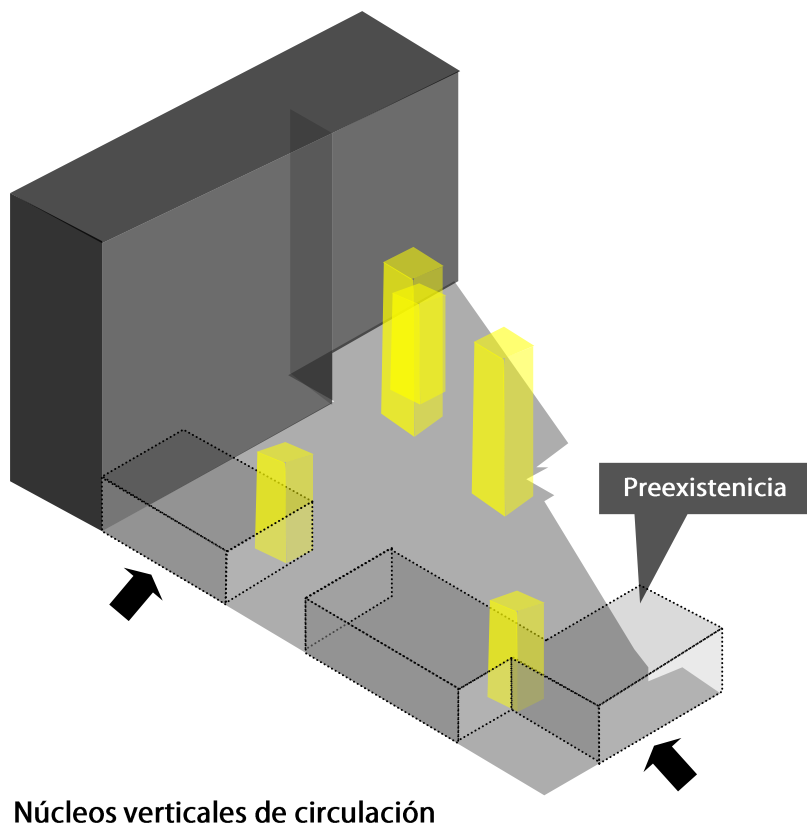


Figura 54: Planteamiento de zonificación.
Fuente: Elaboración propia.



Zonificación en corte – Fachada Jr. Paíta



Zonificación en corte – Fachada Av. Pizarro

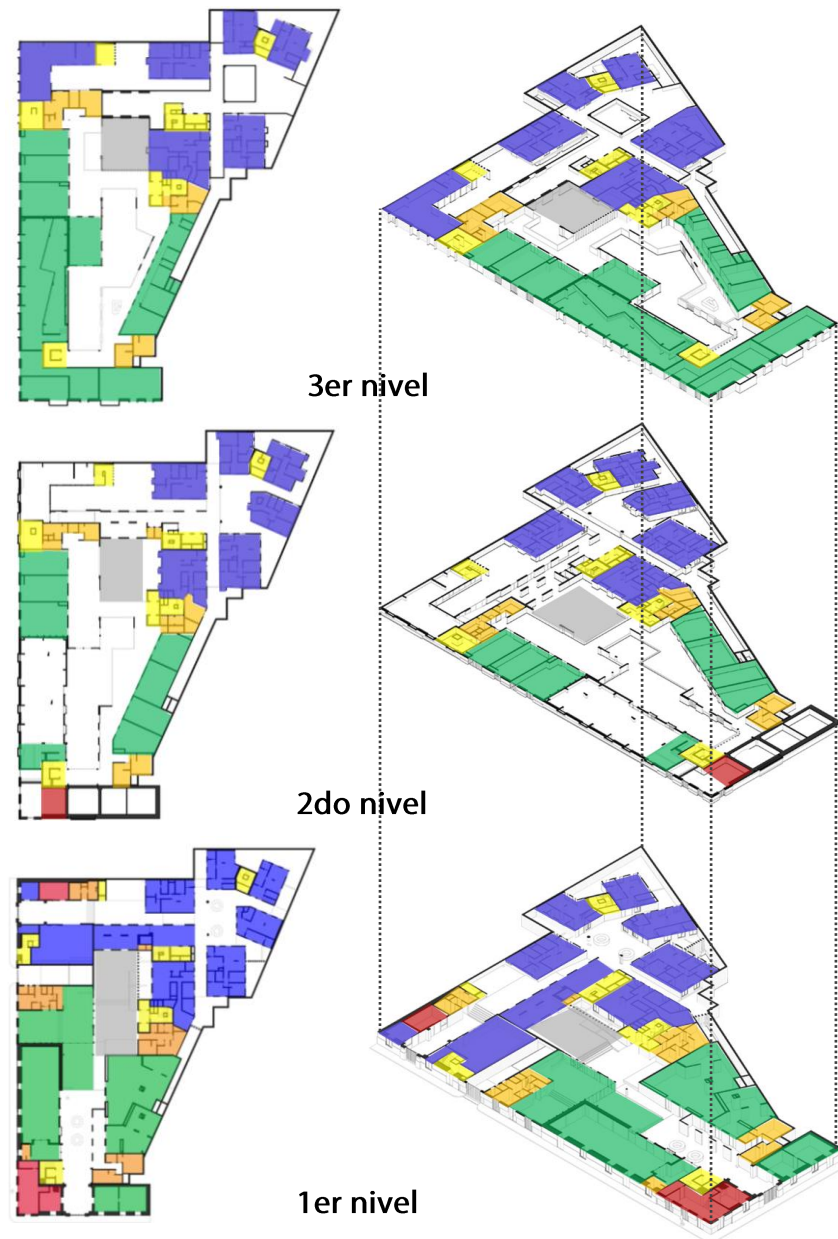
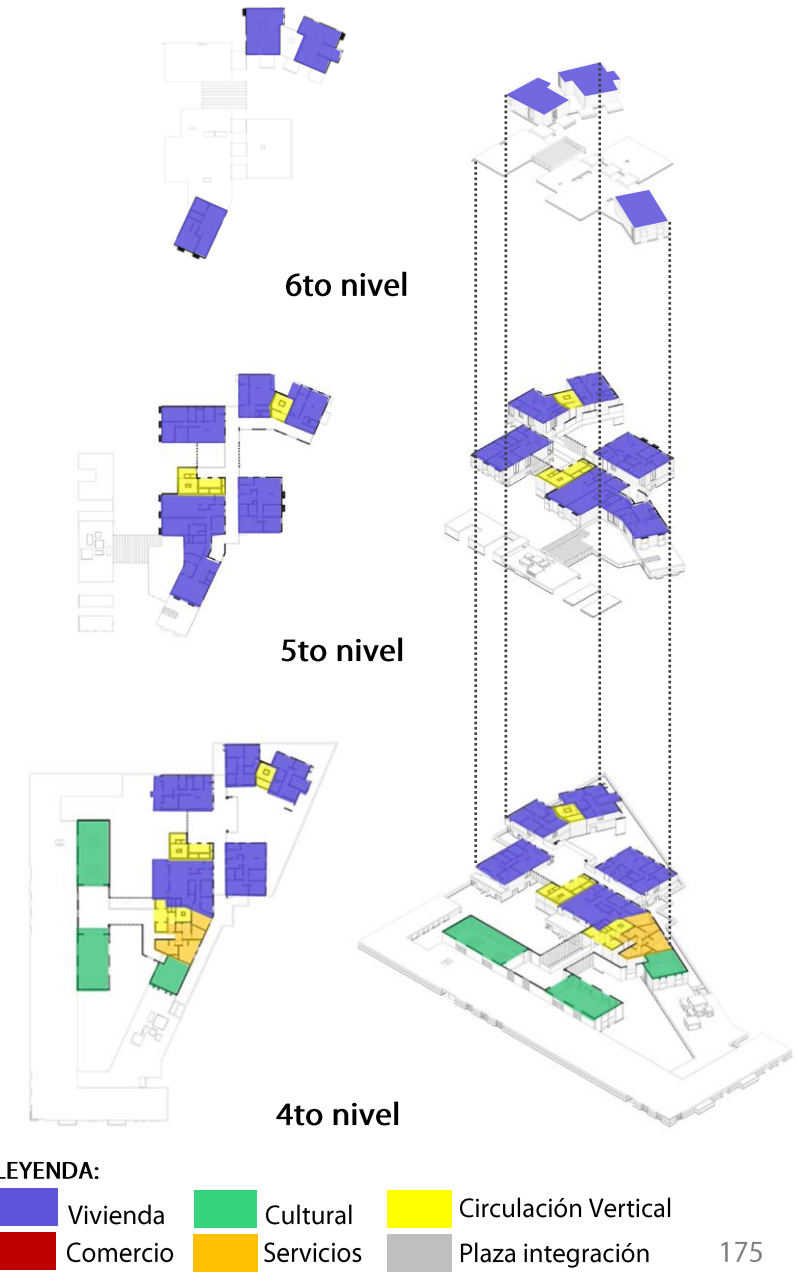


Figura 55: Zonificación por niveles. Fuente: Elaboración propia.



8.12 Volumetría

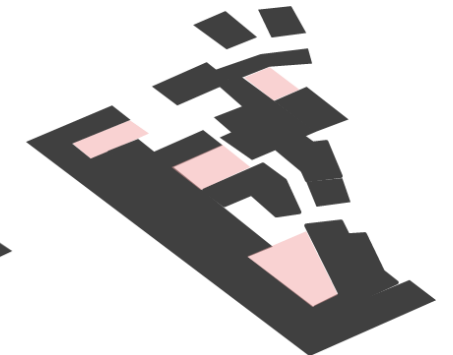
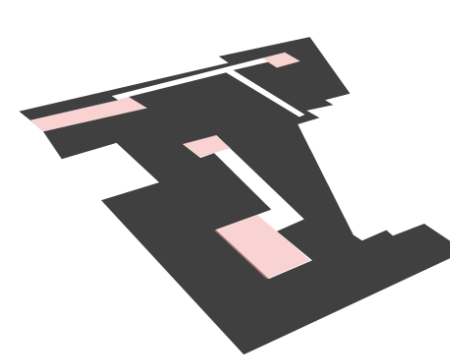
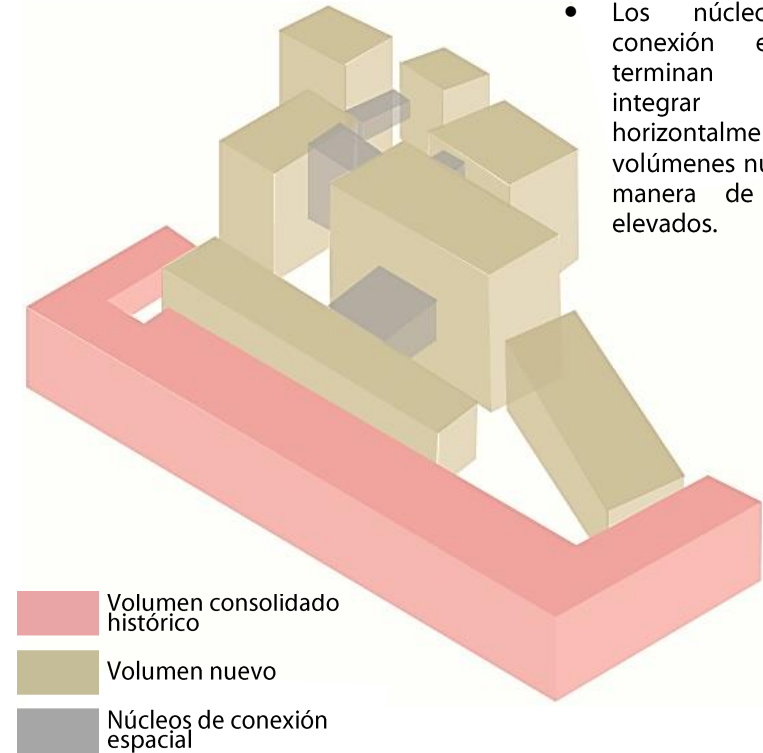
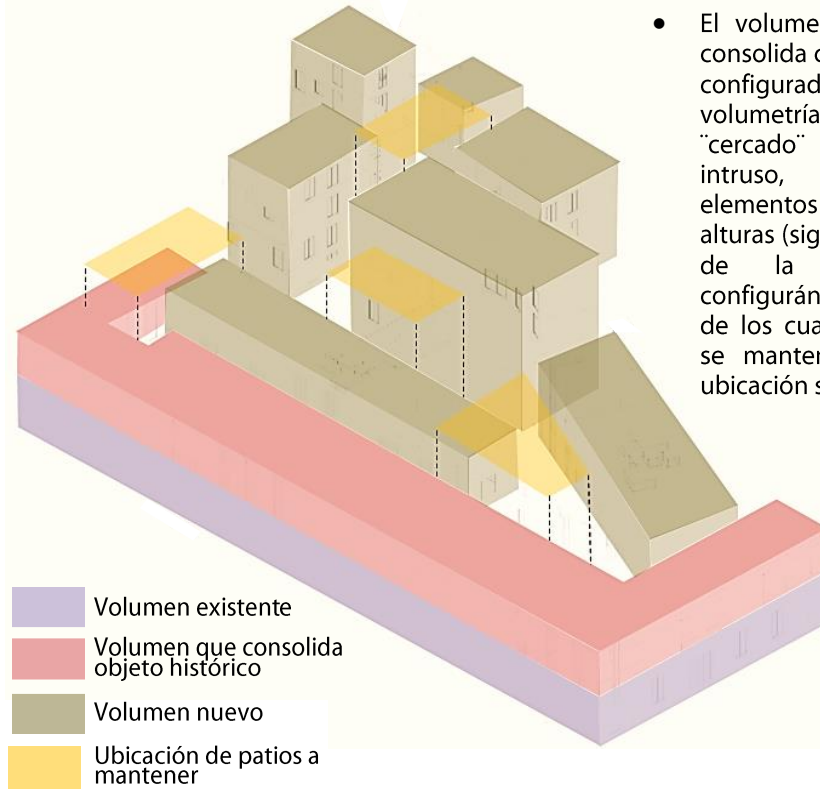


Figura 56: Planteamiento de Volumetría. Fuente: Elaboración propia.

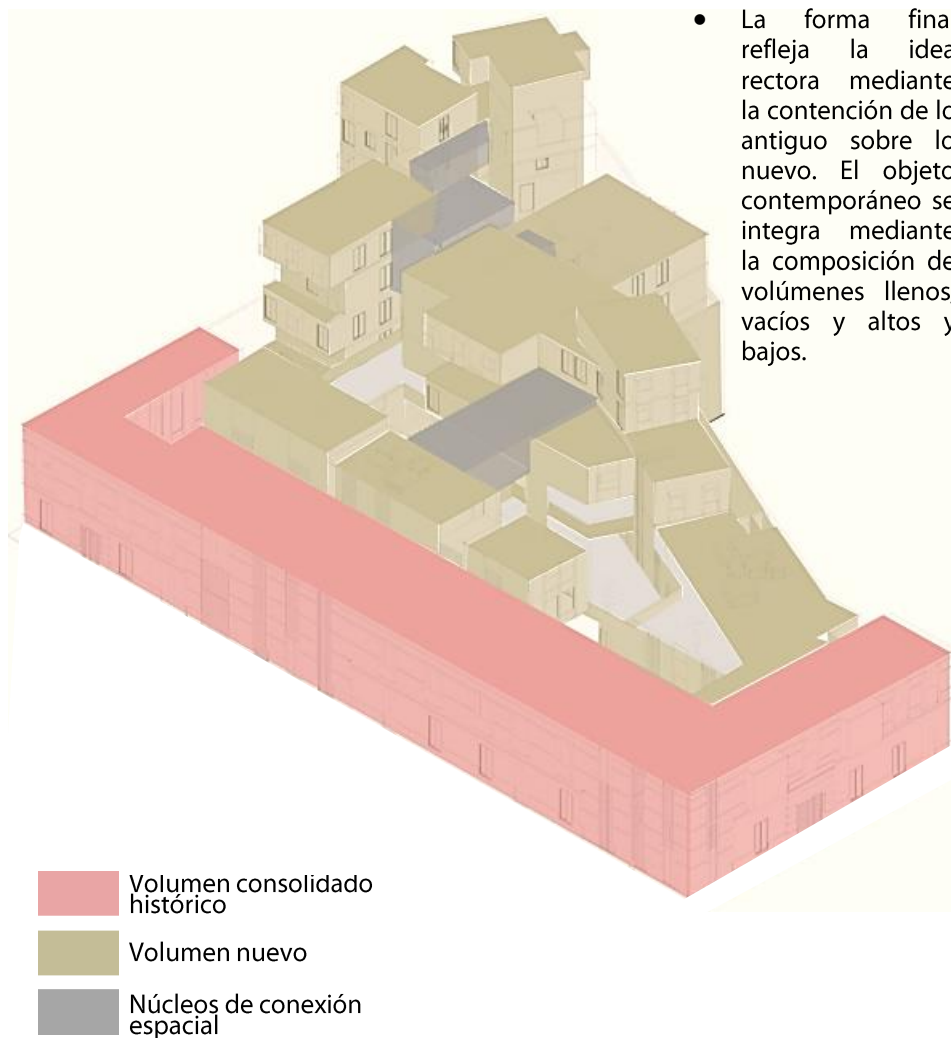
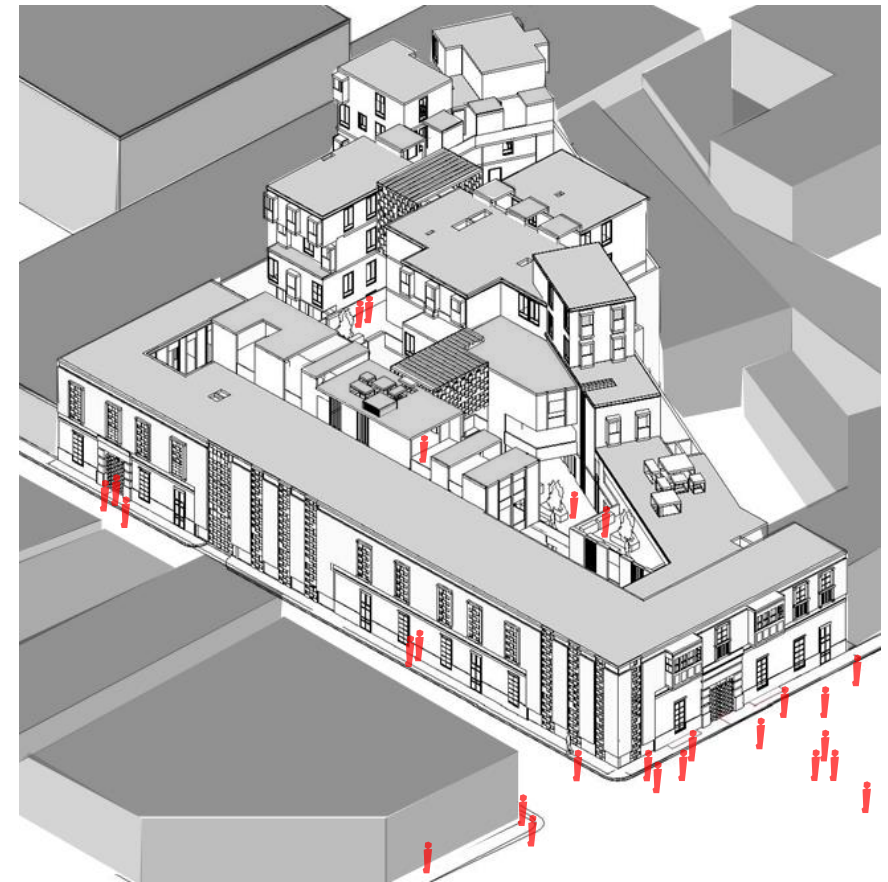


Figura 57: Volumetría del conjunto. Fuente: Elaboración propia.



La volumetría en el entorno se trabaja con una estrategia “ascendente”, de modo tal que los niveles más altos no son evidentes desde la calle y solo se llega a percibir el sexto nivel desde algunos de los patios interiores. Este escalonamiento logra simular el perfil de la calle existente y además favorece el juego de descomposición de volúmenes altos y bajos que son resultado de la conceptualización de los recursos proyectuales revisados con anterioridad.

8.13 Accesos, circulaciones y conexión espacial

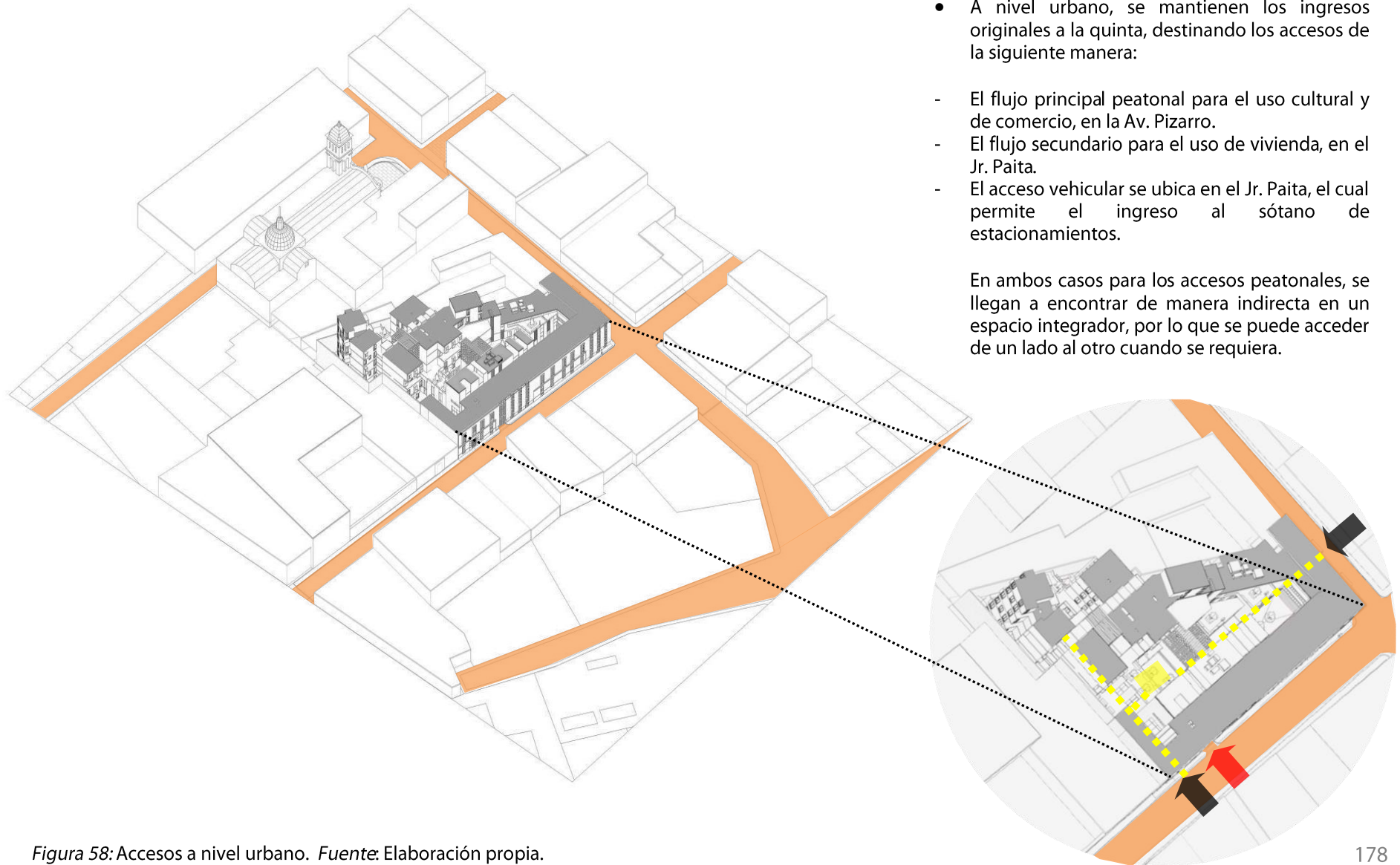
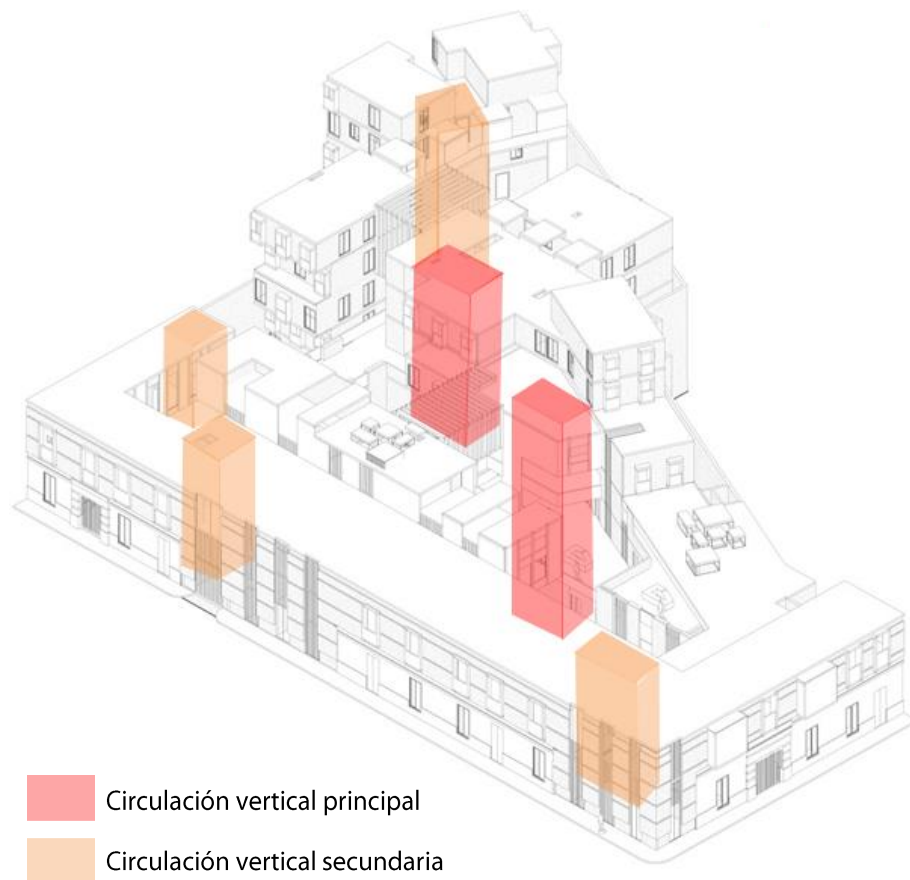
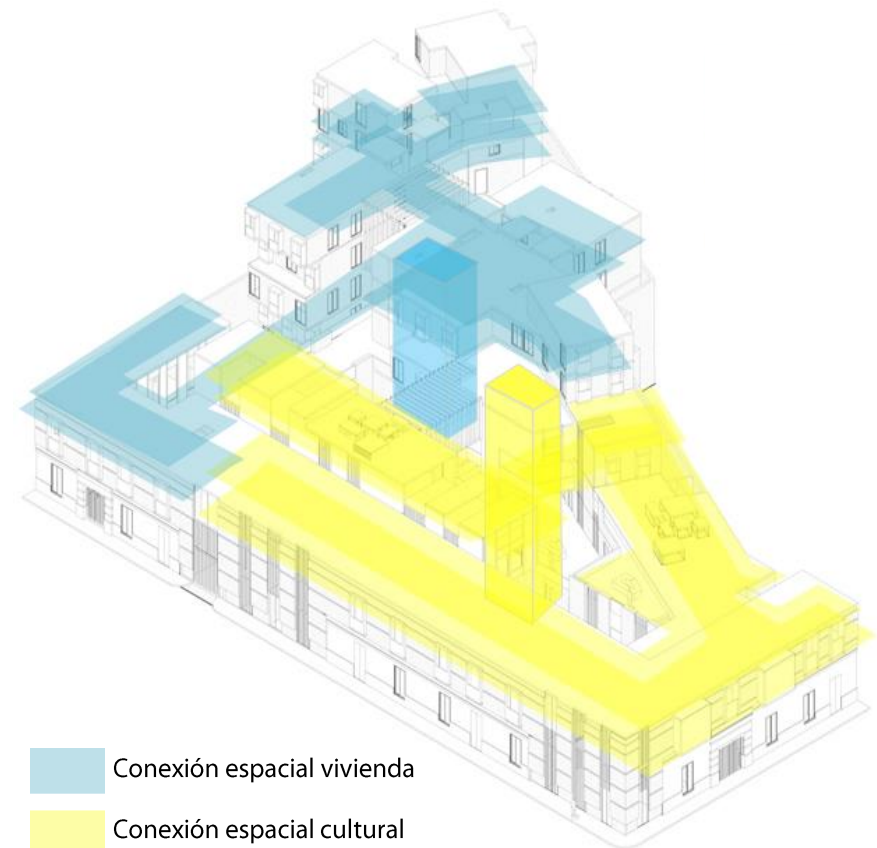


Figura 58: Accesos a nivel urbano. Fuente: Elaboración propia.



- Los núcleos de circulación vertical se ubican estratégicamente para abastecer los usos propuestos. La circulación principal, al centro del edificio, mientras que las evacuaciones de emergencia y complementarias, se ubican en las periferias.



- Los flujos se desarrollan de manera lineal en distintos niveles, partiendo de los núcleos verticales principales.

Figura 59: Circulaciones y conexión espacial. Fuente: Elaboración propia.

8.14 Memoria de Arquitectura

El proyecto integral comprende tres niveles de intervención operativa, cuyos inicios son consecutivos a la culminación del nivel anterior:

1.- Demolición:

La demolición comprende toda el área que no se encuentra dentro del límite de interés (grado 3 de los sectores de intervención. Ver lámina R-01) y que comprende la liberación y la demolición total. Para estos trabajos es indispensable reparar en los sectores a conservar, ya que se debe asegurar la estabilidad de los mismos al tratarse de una estructura de adobe y quincha en malas condiciones de habitabilidad.

Previamente a la demolición es necesario neutralizar las acometidas de las instalaciones, cercar y señalizar la zona vial y espacio público a afectar. El orden de demolición se efectuará al mismo nivel. Se eliminarán previamente los elementos que puedan perturbar el desescombrado. Los elementos resistentes se demolerán, en general, en el orden inverso al seguido para su construcción.

La demolición se iniciará por lado noreste del terreno y comprenderá el siguiente orden:

- Desconectar el edificio de las instalaciones públicas (electricidad, agua, saneamiento y telecomunicaciones).
- Delimitar con un cercado de malla raschell y señalización, toda la zona afectada por la demolición. Se indicarán los accesos de personal y de vehículos, el campo de acción y las zonas de afección de maquinaria, higiene y salud, zonas de trabajo, acopios de residuos y acopio de combustible para las máquinas.
- Desmontar y retirar el mobiliario, falsos techos, carpinterías, cerrajerías, vidrios, sanitarios, plásticos, y otros materiales para la correspondiente gestión de residuos previo al traslado a vertedero autorizado.
- Derribo de techo y levantado de cubierta.
- Derribo de tabiquería.
- Derribo de forjados.
- Derribo de los muros carga de adobe por medios totalmente mecánicos de arriba hacia abajo.
- Relleno con afirmado hasta cubrir el desnivel del terreno ya demolido.
- Limpieza del terreno.

2.- Restauración:

La restauración, como actuación operativa especializada, comprende el área intangible de máxima protección e intangible flexible (grado 1 y 2 de los sectores de intervención. Ver lámina L-15). La intervención consta en la recuperación de cuatro elementos inhábiles: los muros de adobe de 80cm y 50 cm respectivamente, los balcones de antepecho y cajón, las puertas y ventanas de madera, las columnas circulares de madera y los arcos.

En el caso de los muros de adobe, el procedimiento consta en devolverle la capacidad autoportante, ya que estos soportarán solo su propio peso al responder a la emulación de la idea rectora de que la fábrica antigua contiene a la nueva. Para este caso, se propone reforzar el cimiento y la base del terreno con el recalce del cimiento utilizando micropilotes a c/ 25 cm. y con una inyección de lechada para estabilizar la base de los cimientos. Este procedimiento es necesario ya que se construirá un sótano que interferirá en algunos sectores de los muros a

conservar. Adicional a esto, se reforzarán los muros con la adherencia de geomalla de 2x2" en ambas caras y un nuevo revoque de cal y yeso. (Ver lámina R-02).

Para los balcones de antepecho y cajón, se seguirá un procedimiento de desmontaje y reintegración de elementos inhábiles. Los elementos a reemplazar mantendrán las características dimensionales de las originales, sin embargo se diferenciarán en el tono y la madera a utilizar. Los refuerzos para empotrar los elementos restaurados en el nuevo muro de concreto, seguirán las mismas características de los elementos a reemplazar. Estos serán de madera tornillo de 4" y acabado barnizado oscuro. (Ver lámina R-03).

Respecto a las puertas y ventanas, se seguirá un procedimiento similar al anterior, con la diferencia que debido al estado de alteración de los vanos, la reintegración de elementos inhábiles o alterados, será mayor. En ese sentido, las puertas y ventanas se manejarán con un porcentaje mayor de elementos reemplazados, por lo que la diferencia de madera y color en algunos casos no será tan perceptible. (Ver lámina R-04).

Finalmente, para el caso de las columnas circulares de madera, se mantendrán solo dos originales, debido al estado de conservación de las mismas (ver láminas de patologías). En este caso, el procedimiento de restauración consistirá en recuperar la estabilidad vertical del elemento, ya que este soportará un corredor superior. Para esto, se recuperará tanto la base como el capitel de la columna original para el revestimiento de la nueva columna metálica a construir. Es decir, la columna original recuperada servirá como revestimiento de los nuevos elementos estructurales que soportarán la nueva estructura. (Ver lámina R-05).

3.- Consolidación:

La obra nueva u obra consolidada hace referencia al conjunto consolidado de la obra nueva y la fábrica restaurada. Se busca manejar un lenguaje integrador que evidencie las diferencias de tiempos y procedimientos constructivos, y sin embargo sea capaz de comprender un solo objeto restaurado.

La estrategia parte de evidenciar la conservación de las primeras crujías de los ingresos originales (Av. Pizarro y Jr. Paita), manteniendo los muros de adobe y los elementos originales restaurados y reemplazados pero con el mismo tratamiento. Posteriormente en las mismas fachadas, a manera de "mordida" se integra el objeto nuevo de concreto expuesto ocre y celosías de madera, que mantiene la escala y ubicación de los vanos, así como la altura de los zócalos y cornisas. Este tratamiento permite identificar lo nuevo de lo antiguo, gracias a la presencia de los materiales contemporáneos como el concreto expuesto y la celosía de madera y acero; y sin embargo, presenta un respeto por la preexistencia, al servir como un "marco" del objeto histórico.

Hacia el interior se trabaja siguiendo la misma estrategia de utilizar elementos reinterpretados como la celosía, las molduras, las barandas, los volados (balcones), las columnas y la verticalidad y ritmo de los vanos. Estos elementos permiten que el lenguaje en el interior responda tanto al uso cultural como al de vivienda de manera independiente, partiendo ambos de la misma premisa de reinterpretación pero diferenciándose en el tratamiento de la piel (vanos, acabado de muros y volados), con la finalidad de reconocer el tipo de espacio de acuerdo al ambiente donde uno se encuentre. El patrón de la celosía en este caso, es el elemento de *infiltración* que contagiará los elementos nuevos con características de lo preexistente, razón por lo cual se encontrará en diversos elementos el objeto

distorsionador que integrará todo el conjunto. El patrón de la celosía se obtiene a partir de la reinterpretación del cerramiento de los balcones de cajón, al tratarse de espacios diáfanos pero cerrados, que permiten la dicotomía de “estar y no estar” o de “ver sin ser visto”.

En la zona cultural, los espacios se caracterizan por su horizontalidad al tratarse de solo 3 pisos que se adecúan a la altura de la fachada existente, presentando volúmenes sólidos y fuertes que se distribuyen a través de patios. El último nivel de la zona cultural, se ubica estratégicamente alejado del resto y cercano a la calle, puesto que contiene la programación que necesita más aislamiento por el tipo de actividades que se desarrollan allí (talleres alternativos de baile y graffiti). Esto hace que el volumen sólido de los primeros tres pisos, sufra un escalonamiento que se evidenciará aún más hacia la zona de vivienda. La estrategia de escalonamiento logra que hacia la parte posterior del terreno se pueda ganar en altura por consolidación, y que desde la fachada estos volúmenes no sean perceptibles.

En la zona de vivienda, los espacios se caracterizan por su verticalidad, al tratarse de departamentos en bloques que constituyen 6 pisos en total, pero siguiendo el escalonamiento planteado anteriormente. Esto quiere decir que los 6 niveles se proponen a diferentes alturas, con la finalidad de simular el perfil de la calle (altos y bajos). Los departamentos, al igual que en la zona cultural, se distribuyen a través de un patio central que permite el ingreso de luz natural hacia todos los pisos superiores. Adicionalmente, la estrategia de iluminación y ventilación se plantea como bloques de vivienda donde la zona privada se orienta hacia jardines interiores naturales y la zona de servicios, hacia los corredores comunes. De esta manera se logra mantener la configuración de quinta, utilizando los patios y corredores de manera mejorada, para garantizar la privacidad y condiciones ambientales de las viviendas. Es en la zona de vivienda

donde se utilizan los balcones reinterpretados, a manera de ritmo en las fachadas interiores, así como los volados de los volúmenes que dan hacia los patios y/o plazas comunes y o de integración. Estos volados simulan la composición de los balcones en las fachadas, por lo que solo se presentan en las zonas de integración para definir que el volumen pertenece a otro uso.

Respecto a los acabados, de manera general se propone:

- **Muros:** Los muros serán de concreto expuesto acabado ocre triturado, con una bruña de 1 cm a manera de bloques de concreto. Este acabado se ejecutará en toda la zona cultural. Los muros en la zona de vivienda, serán frotachados con acabado escarchado y pintura blanca, similar al yeso del adobe.
- **Ornamentos decorativos:** El uso de madera cedro maciza para las molduras y accesorios y el tornillo para los elementos estructurales. La madera en este caso, será un elemento integrador debido a que la obra nueva presentará un material distinto al existente (concreto expuesto). Por lo tanto, las molduras, los accesorios, las barandas, las cornisas, las celosías, las escaleras, y todos los elementos visibles reinterpretados, se trabajarán en madera y/o MDF, según sea el caso, para simular la continuidad de lo existente sobre lo nuevo.
- **Pisos:** Los pisos de la zona cultural serán de listones de madera tornillo y pumaquiro 2”, piso mosaico empastado 20x20 cm, pisos de bloques increte 45x45 cm, piso porcelanato 60x60 cm, piso de granito pulido 80x40 cm, y piso de cemento pulido, según

corresponda. Ver lámina de acabados existentes y propuestos. En la zona de vivienda, los pisos interiores serán laminados y para la zona de servicios, de cerámico 45x45cm.

- **Puertas y ventanas:** Para la zona cultural se propone además de los elementos restaurados, mamparas de vidrio y acero inoxidable (en algunos casos con celosías) y otros expuestos que arman el ritmo de los vanos verticales. En la zona de vivienda, se plantean las ventanas y puertas de similar escala, compuestas de perfiles de acero inoxidable oscuro y vidrio crudo, (en las zonas de servicio con celosías). Los balcones que establecen el ritmo de las fachadas interiores, serán de estructura de madera tornillo con baranda que simula el patrón de la celosía de todo el conjunto. El cerramiento del vano, será con una mampara de vidrio templado de doble puerta batiente, que se instalará al fondo del balcón para el acceso a este.
- **Cubiertas:** En todos los casos, las cubiertas de las losas macizas se trabajarán en ladrillo pastelero pintado con un borde de madera cedro tratada e impermeabilizada de h: 20 cm, que simulará la cornisa del muro. Es así que el ladrillo pastelero no se evidenciará desde ninguna zona baja, salvo desde los pisos superiores.

8.15 Memoria de Estructuras

El conjunto estructural, se divide en dos tipos: el objeto restaurado y el objeto nuevo consolidado. Para el objeto restaurado (muros de adobe), se seguirán los pasos del punto anterior, siendo que

los muros reforzados solo resistirán su propio peso. La estrategia para que la nueva estructura se consolide sobre la antigua, se trata de aislar los elementos estructurales antiguos mediante juntas de dilatación, quedando los muros antiguos solo como tabiquerías o cerramientos superficiales.

La estructura que soportará la carga de los pisos superiores, será nueva y mixta:

- **Zona cultural:** Presentará una cimentación que nace desde el nivel -1.00 (sótano), compuesta por zapatas y cimientos corridos, de donde nacen las columnas y muros armados, así como las vigas peraltadas y la losa aligerada que conforman la estructura aporticada en el nivel del sótano. Para las zonas donde se realizará el recalce del cimiento, se instalarán micropilotes que soportarán los muros de adobe a conservar. Hacia los pisos superiores, se realizarán anclajes que permiten el nacimiento de muros armados (placas) desde las vigas peraltadas, con espesores de 10 y 15 cm. Las columnas y muros perimetrales se conservarán pero las interiores se reducirán a los espesores señalados tratarse de una estructura de solo tres pisos. Para las losas aligeradas de luces medianamente grandes, se utilizarán las vigas VIGACERO®, que facilita la construcción de entresijos, mediante la utilización de un perfil conformado de acero que se apoya encima de las vigas perimetrales de concreto, que junto con los casetones de EPS, la malla de temperatura y el concreto forman un diafragma rígido. Este sistema permite cubrir luces medianamente grandes (6 y 8 mts.), sin

necesidad de utilizar vigas peraltadas y en menor tiempo de instalación. Para el caso de las luces grandes (SUM, Biblioteca o volado sobre Cafetería), se utilizarán tridilosas de $e:30$ cm, cubiertas de concreto y amarradas a las columnas que nacen desde el sótano. Este sistema permite cubrir luces extensas sin necesidad de utilizar vigas peraltadas o soportes verticales. Las losas estarán cubiertas de una capa de concreto para darle el acabado de los entrepisos correspondientes.

- **Zona de vivienda:** Similar a la zona cultural, presentará una estructura aporticada que nace desde el nivel -1.00 (sótano), y hacia los pisos superiores se realizarán anclajes que permiten el nacimiento de muros armados (placas) desde las vigas peraltadas, con espesores de 10 y 15 cm. El sistema de placas de “ductilidad limitada” permite la construcción de muros de concreto armado mediante el uso de encofrados metálicos. El muro de concreto está reforzado por su interior con una malla electro soldada de acero de $3/8''$ que también puede ser armada en obra, para el

vaciado del muro se utilizará concreto estructural con resistencia no menor a $f'c$ 210 kg/cm². Los muros de concreto armado son equivalentes a los muros de albañilería armada, con la diferencia que el concreto tiene mayor resistencia en cortante y mayor módulo de elasticidad. Otra característica favorable es que este sistema está pensado para construcciones de pisos bajos (máximo 6 pisos) con espesores de muro de 10 cm que aprovechan el espacio útil del ambiente, además que la rapidez de la construcción es significativamente mayor debido a que las placas se vacían como verticales, de manera consecutiva.

En el proyecto, este sistema se plantea para los módulos de departamentos, que al ubicarse de manera independiente serán manejados de manera modular, considerando los muros perimetrales y de servicios como los muros portantes, y los muros interiores como tabiquerías removibles que puedan ser dispuestos por el usuario para cubrir sus prioridades de espacio. En ese sentido, la estructura se vuelve flexible para el uso de los ambientes interiores, permitiendo disponer de cambios durante la vida útil del edificio.

8.16 Perspectivas del proyecto



Figura 60: Fachada Principal (Esquina Av. Pizarro con Jr. Paita). Fuente: Elaboración propia.



Figura 61: Fachada Principal (Vista desde Av. Pizarro hacia esquina). Fuente: Elaboración propia.

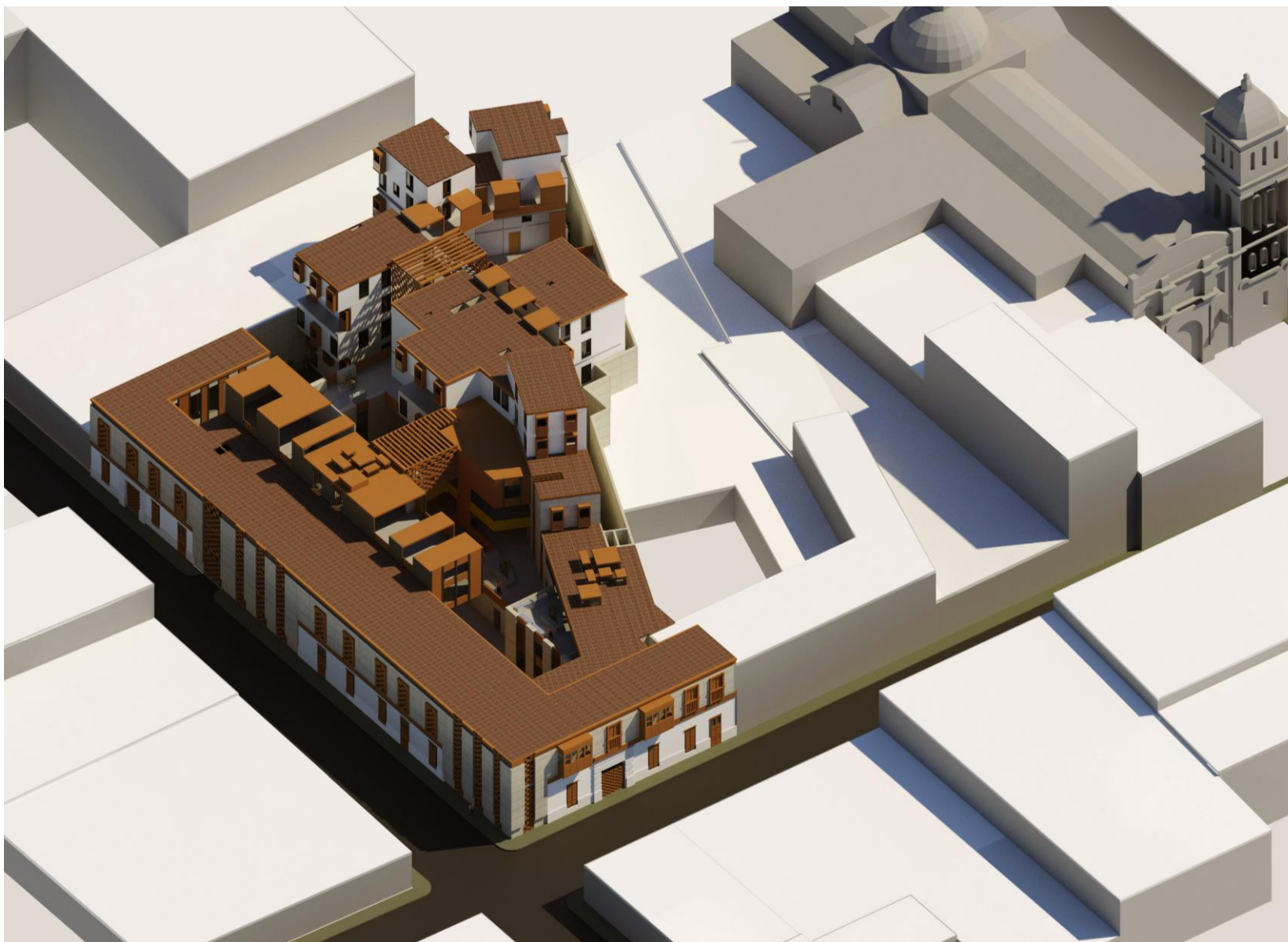


Figura 62: Isometría en entorno. Fuente: Elaboración propia.



Figura 63: Zaguán Ingreso Principal (Zona Cultural). Fuente: Elaboración propia.



Figura 64: Vista desde Patio Cultural hacia ingreso (Zona Cultural). Fuente: Elaboración propia.



Figura 65: Vista desde Patio Cultural hacia Plaza de Integración (Zona Cultural). Fuente: Elaboración propia.



Figura 66: Vista desde Plaza de Integración hacia Zona Cultural. Fuente: Elaboración propia.



Figura 67: Zaguán de Ingreso Principal (Zona Vivienda). Fuente: Elaboración propia.



Figura 68: Vista desde Patio Residencial Elevado (Zona Vivienda). Fuente: Elaboración propia.

Conclusiones Generales

- La elaboración de un proyecto de restauración, además de las complejidades técnicas que de por sí significa el desarrollo de cualquier proyecto arquitectónico, representa un compromiso atemporal con todas las épocas de un objeto histórico y su población humana, razón por la cual es indispensable la preparación pertinente del proyectista, para que la toma de decisiones solo altere de manera positiva.
- La aplicación de una metodología pertinente a la época donde se desarrolle el proyecto, tanto en su planteamiento como en su ejecución, garantizará su éxito como tal, al dotar al objeto histórico de las cualidades contemporáneas que lo harán sobrevivir.
- Toda intervención monumental debería abordar la comprensión de tres ejes fundamentales para la concepción del tipo de acción operativa a realizar sobre el monumento. Estas deberían abarcar: la intervención, el proyecto y el entorno urbano. Siguiendo este orden, es posible seleccionar el mejor procedimiento sobre el monumento y las diferentes opciones proyectuales sobre el mismo.
- Parte fundamental de cualquier proyecto de restauración se encuentra en el levantamiento arquitectónico, lo cual debe tratarse de un trabajo exhaustivo para conseguir la mayor información del objeto a intervenir, tanto en datos cuantitativos como cualitativos. La correcta interpretación de esta información, significará el punto clave para proponer el tipo de intervención pertinente al monumento.
- La integración de los sujetos patrimoniales en la toma de decisiones es fundamental para garantizar el éxito del proyecto, especialmente si se trabaja en edificaciones existentes donde se pretende alterar para mejorar la calidad de vida. Las decisiones deberían partir por estudiar desde el aspecto social; sus aspiraciones, imaginarios y necesidades para optar por el mejor escenario vital.
- La normativa nacional e internacional debe interpretarse de manera cuidadosa y entendiendo el contexto individual del monumento para no caer en el conservacionismo. La teoría demuestra que los mecanismos de intervención han evolucionado tanto como los contextos que albergan los monumentos, enfrentándose a situaciones que no pueden ser resueltas con planteamientos ultra conservacionistas o solo de mantenimiento.
- Trabajos de investigación como el presente, contribuyen en la clasificación de los monumentos en estado inhabitable o abandono, que representan más del 50% del total ubicados en el Centro Histórico de Lima, y sin embargo no son priorizados en ningún master plan.
- La pertinencia de un programa de usos mixtos garantizará la sostenibilidad del proyecto de restauración, al dotar de usos complementarios al uso primitivo que generen ingresos para garantizar la prevalencia del proyecto; esto debido a los altos costos de construcción que significa intervenir sobre la preexistencia. Los usos complementarios se deben manejar de manera estratégica de manera que se complementen pero no se superpongan.
- Los sujetos patrimoniales reconocen el valor del entorno histórico como parte de su identidad, aunque este valor muchas veces se encuentre desapercibido por la cotidianidad y el relego del estado habitacional en el que viven. La importancia de un plan de intervención contribuye también al despertar del interés y a la afirmación de los juicios de valor de los sujetos patrimoniales, quienes solo podrán defender lo que conocen.

Recomendaciones Generales

- Que el presente trabajo de investigación sea tomado como una guía para la presentación y elaboración de un proyecto formal de Restauración del monumento, así como para el seguimiento de las normas propuestas de conservación y mantenimiento.
- El presente proyecto ha considerado las condicionantes que sugiere el plan municipal de renovación urbana con inclusión social: "Rímac Renace", por lo que se ha involucrado a los vecinos en la toma de decisiones para llegar al resultado final de la propuesta. En tal sentido se recomienda elevar el presente proyecto a la cartera de proyectos del municipio para su evaluación y posible inclusión en el plan municipal.
- Que el presente trabajo de investigación constituya un documento de apoyo para estudiantes y profesionales en el planteamiento y desarrollo de proyectos de restauración, particularmente en contextos urbanos similares al Centro Histórico de Lima.
- Que el estudio del entorno urbano del Rímac Histórico desde un enfoque cualitativo pueda constituir un aporte académico y pueda ser difundido en pro de la investigación a los estudiantes y profesionales que así lo requieran.
- Como parte de la documentación que conforma el expediente técnico, constituye un valor agregado la reinterpretación de la normativa peruana que se sugiere sea estudiado para cada caso en particular, con la finalidad de definir de manera acertada las acciones de intervención.
- El planteamiento de intervención de un monumento específico no puede ser tomado de manera aislada en el espacio de trabajo, ya que este forma parte de un paisaje histórico urbano o un entorno. Se recomienda ejecutar junto al proyecto de restauración, un plan de compromiso con el entorno inmediato, lo cual abarque el retiro de ornamentos inmóviles, superpuestos o en peligro de colapso, así como la recuperación superficial de los paramentos en las fachadas.
- Aunado al punto anterior, es indispensable cumplir con un plan de mantenimiento del proyecto, lo cual garantizará la permanencia del monumento a lo largo de los tiempos, hasta que sea pertinente volver a restaurarlo.

Referencias bibliográficas

- AUGÉ, Mare (1998). "Los no lugares, espacios del anonimato", Barcelona, Cedisa.
- ALMAGRO, Antonio (2004) "Levantamiento Arquitectónico". Universidad de Granada España.
- ARCHIVO GENERAL DE LA NACION, Archivo Terán, "Protocolos Notariales del Siglo XIX", (1822, 1828, 1834) – Notario: Ignacio Ayllón Salazar, (1864) – Notario: Manuel de Uriza, (1892) – Notario: Claudio José Suarez.
- BORJA, Jordi; CASTELLS, Manuel. (1998) "Local y Global. La gestión de las ciudades en la era de la Información", Taurus, Madrid.
- BYARD, Paul (2005) "The architecture of additions: design and regulation". New York. Norton&Company.
- CARABALLO, Ciro. (2000) "Centros Históricos y turismo en Latinoamérica: Una polémica de fin de siglo." Flacso, Ecuador. "Desarrollo cultural y gestión en centros históricos". P. 105-120.
- CABALLERO, Zoreda (1995). "Método para el análisis estratigráfico de construcciones históricas o "lectura de paramentos". Centro de Estudios Históricos – CSIC – Madrid.
- CANDAU, Joel. (1998). "Mémoire et identité, París, Presses Universitaires de France."
- DE GRACIA, Francisco. (1992) "Construir en lo construido: La arquitectura como modificación". Editorial: NEREA, Madrid.
- GADAMER, Hans-George. (1977) "Verdad y método. Fundamentos de una hermenéutica filosófica". Traducción de Ana Agud Aparicio y Rafael de Agapito, Ed. Sígueme, Salamanca.
- GARCÍA F., Efrén. y otros. (1982) "Rehabilitación Integrada de Cullidero", Madrid, MOPU.
- GIMENEZ, Gilberto. (2005) "Memorias, relatos e identidades urbanas".
- GONZALES, Antoni (1998) "La restauración objetiva" Diputación de Barcelona, Àrea de Cooperació Servei del Patrimoni Arquitectònic Local. Memoria SPAL 1993-1998.
- GRANT, Jill. (2005) "Mixed use in theory and practice: Canadian Experience with implementing a Planing Principle". Dialogues in Urban and Regional Planning I, London.
- HOLLAND, Jhon. (1995) "El orden oculto de como la adaptación crea complejidad". México, FCE, 2004.
- HURTADO, Ivan y TORO Josefina (2001) "Paradigmas y Métodos de Investigación en tiempos de cambio" 4ta. ed. Episteme, Valencia, Venezuela.
- JIMENEZ, Alfonso y PINTO, Francisco (2003), "Levantamiento y análisis de edificios. Tradición y Futuro". Universidad de Sevilla. Textos de Doctorado, Nº. 30.
- LEFEBVRE, Henri (1978) "El derecho a la ciudad." 4ª ed., Península.
- MONEO, Rafael (2010). "Construir lo construido. Pasado Presente. Arquitectura Viva".

- MUÑOZ, Salvador (2003). "Teoría contemporánea de la Restauración". Editorial Síntesis, Vallehermoso, 34 - 28015 Madrid.
- TERAN, José Antonio (2004) "Consideraciones que deben tenerse en cuenta para la restauración arquitectónica". Dirección de Estudios del Instituto Nacional de Antropología e Historia de México. Revista Conserva Nº 8.
- STEADMAN, Philip. (2008) "The Evolution of Designs. Biological analogy in architecture and the applied arts". Cambridge, Cambridge University Press.
- VEGA CENTENO, Pablo. (2004) "De la barriada a la metropolización: Lima y la teoría urbana en la escena contemporánea". En: desco, ed. Perú Hoy. Las ciudades en el Perú.

Cartas y Declaraciones

- Carta de Atenas, UNESCO, 1931.
- Carta de Burra, Australia ICOMOS Carta para la conservación de lugares de valor cultural, 1999.
- Carta Internacional sobre la Conservación y la Restauración de Monumentos y Sitios (CARTA DE VENECIA 1964), II Congreso Internacional de Arquitectos y Técnicos de Monumentos Históricos.
- Carta del relieve architettonico (2000), Italia.
- UNESCO (2002), Conferencia de Venecia, Declaración Universal.
- Versión española del Instituto Español de Arquitectura (Universidad de Valladolid), Javier Rivera Blanco y Salvador Pérez Arroyo. Miembros del Comité Científico de la "Conferencia Internacional Cracovia 2000".
- Memorándum de Viena sobre el Patrimonio Mundial y la Arquitectura Contemporánea. Gestión del Paisaje Histórico Urbano. Viena, 2005.

Publicaciones Periódicas

- ARAUJO, Alejandro. (2008) "De los imaginarios a las prácticas. La conservación de los centros históricos: tensión y complejidad social". Revista de Historia Intern., Nº. 35.
- COOP HIMMELB(L)AU, Wolf D. Prix y Helmut Swiczinsky (1980). Manifiesto, Universidad Técnica de Graz.
- LUDENÄ, Wiley (2003) "Urbes: Revista de ciudad, urbanismo y paisaje". Volumen 3.
- MONEO, Rafael (2004), "Construir sobre lo construido" Revista #10, España.
- TOKESHI, Juan; TAKANO, Guillermo. (2007) "Espacio público en la ciudad popular. Del vacío arenal a la construcción de ciudadanía". En: desco, serie estudios urbanos nº 3.
- Revista Real State Market México, revista inmobiliaria (2013). Murray y Flores, Nº 92, p. 124-128.

Documentos Electrónicos

- AMCHAM, Artículo "Lima como ciudad cultural para el turismo receptivo". Diana Guerra. Disponible en World Wide Web: www.amcham.org.pe/publicaciones/articulos.php?art=72.
- CARRIÓN, Fernando (2005). "Centro histórico como proyecto y objeto de deseo." Eure (Santiago) [online], vol.31, n.93. Disponible en World Wide Web: www.flacsoandes.org/biblio/catalog/resGet.php?resId=23119.
- CARRIÓN, Fernando. (2008) "Centro histórico: la polisemia del espacio público". Quito-Ecuador: Revista Centro-h, OLACCHI. Disponible en World Wide Web: www.redalyc.org/pdf/1151/115112535008.pdf. p. 89-96.
- KÜHL, Beatriz. (2006) "Historia y ética de la conservación y restauración de monumentos históricos". Revista CPC - USP, nº1.
- MML, INVERMET. (2012) "Estudio de Pre inversión a nivel de perfil para la Recuperación de la plazuela Presa, en el Distrito del Rímac, Lima". Historia.
- PNDU (2005) "Diagnóstico de la precarización y propiedad urbana". Proyecto de capitalización y deprecación de la propiedad urbana. Historia del Rímac.
- PNDU (2012) "Generación de condiciones básica para el piloto de renovación urbana con inclusión social en la zona histórica del Rímac." Informe Técnico.

Bibliografía General

- ANDRÉS, Miriam. (2016) "La arquitectura de la victoria: la reconstrucción de posguerra en Asturias", Barcelona, España.
- APPELBAUM, Barbara (1987): "Criteria for treatment: reversibility". Journal of the American Institute for Conservation, p. 65-73.
- BALLART, Josep. (1997) "El patrimonio histórico y arqueológico: valor y uso." Barcelona. Ariel.
- BORJA, Jordi; MUXI, Zaida. (2003) "El espacio público, ciudad y ciudadanía." Primera edición, Barcelona, España.
- CALVINO, Ítalo (1972). "Le città invisibili" – "Las ciudades invisibles". Editorial: Giulio Einaudi, Italia.
- CAREVIC, Nikola. (2012). "Arquitectura y paisaje urbano como globalización específica" ETSAB – Universitat Politècnica de Catalunya.
- CARDENAS, Eliana (1998) "Rehabilitación del patrimonio edificado". La Habana, ISPJAE. Facultad de Arquitectura.
- CASTRIOTA, L.B. (2009) "Patrimônio Cultural. Conceitos Políticas, Instrumentos". São Paulo, Annablume.
- CRESPO, Maria Dolores (2006) "Arquitectura doméstica de la Ciudad de los Reyes (1535-1750)", Universidad de Sevilla. p. 141.
- CONSTANTINE, Mildred. (1998) "Preserving the Legacy of 20th Century Art". Conservation. The GCJ Newsletter, p. 4-9.
- COUPLAND, Andy. (1997) "Reclaiming the City: Mixed-Use Development". Ed., London E&FN, Spon.
- CHARTERIS, Leslie. (1999) "Reversibility- Myth and Mix-use", en Oddy, Andrew, ed., Reversibility -Does it Exist? Londres. British Museum.
- DURKHEIM, Emile. (1953) "Sociologie et Philosophie, París, Presses Universitaires de France".
- ECO, Umberto. (2000) "Los límites de la interpretación". Barcelona. Lumen.
- GAUSA, G. M (2001) "Diccionario Metápolis de Arquitectura Avanzada". 1era edición, Barcelona, España.
- GIMÉNEZ, Carlos; MIRÁS Marta; VALENTINO Julio. (2011). "La arquitectura cómplice". Editor: Nobuko, Argentina.
- HAYAKAWA. José. (2012). "Restauo UNI. Breve antología de textos de restauración del patrimonio monumental edificado."
- LUDEÑA, Wiley (2002). "Lima, ciudad y globalización. Paisajes encontrados de fin de siglo". En VV. AA., Coords.; El desafío de las áreas metropolitanas en un mundo globalizado. Barcelona: Institut d'Estudis Territorials.
- RAMÍREZ KURÍ, Patricia (2003) "Espacio público y reconstrucción ciudadana." Flacso, México.
- RAMMEL, C; STAGL, S; y WILFING, H. (2007) "Managing complex adaptive systems — A co-evolutionary perspective on natural resource management". Ecological Economics.
- RIEGL, Alois. (1987) "El culto moderno a los monumentos", Madrid.
- SOLA-MORALES Ignasi (1982) "Intervenciones: Teorías De La Intervención Arquitectónica", Barcelona, España.
- SOLA-MORALES Ignasi (1984) "Del contraste a la analogía" Lotus Internacional. Història i Arquitectura. La recerca històrica en el procés d'intervenció en els monuments. Barcelona: Diputació Servei de Catalogació i Conservació de Monuments.

- MANONNI, Tiziano (1990) "Archeologia dell'architettura". Notiziario di Archeologia Medievale. SA. pp. 28-29.
- QUIRÓS, Juan (1994) "Contribución al estudio de la arqueología de la arquitectura" Arqueología y territorio medieval. 1. pp. 141-158.
- QUIRÓS, Juan (2002). "Arqueología de la Arquitectura en España". Universidad del País Vasco. Euskal Herriko Unibersitatea.
- ZANNI, Enrique (2005). "Patología de la Construcción y restauro de obras de arquitectura". Editorial Brujas, Córdoba, Argentina.

Publicaciones Periódicas

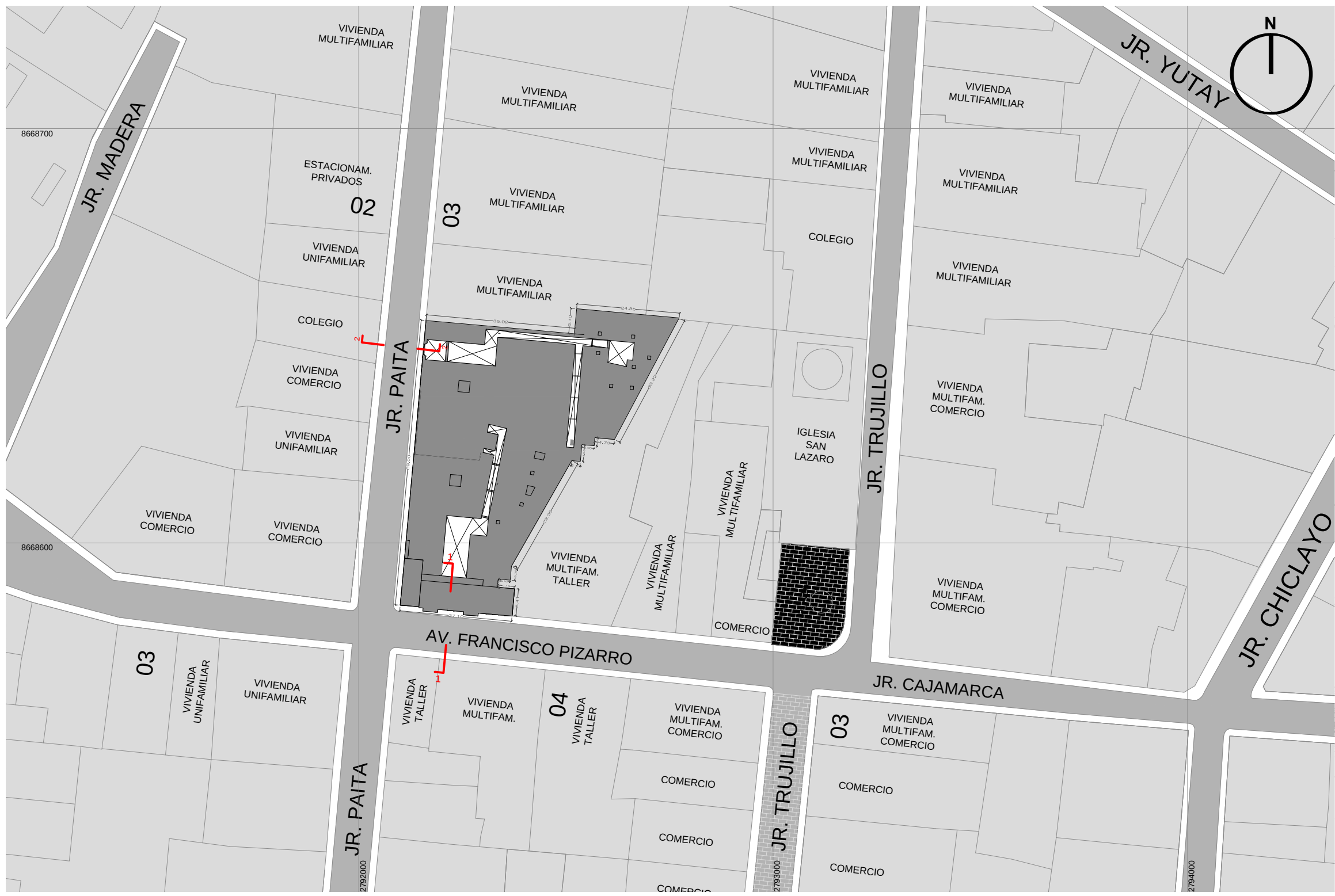
- BOSSIO, Silvia. (2008) "Rehabilitar para mejorar la calidad de vida". Art. FADU, Universidad de Buenos Aires.
- CAMPESINO FERNÁNDEZ, José Antonio. (1989) "La rehabilitación integrada de los centros históricos: el reto urbanístico de finales de los ochenta". Investigaciones geográficas, nº 7.
- CARRION, Fernando (1998) "Los centros históricos en la era digital". Iconos. Revista de ciencias sociales. Nº 20, Setiembre. pp. 35-44. Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales, Quito, Ecuador.
- FAJRE, Silvia. (2005) "Patrimonio cultural e identidad urbana: una gestión compartida para el desarrollo económico". FLACSO, Ecuador. 1º edición.

Documentos Electrónicos

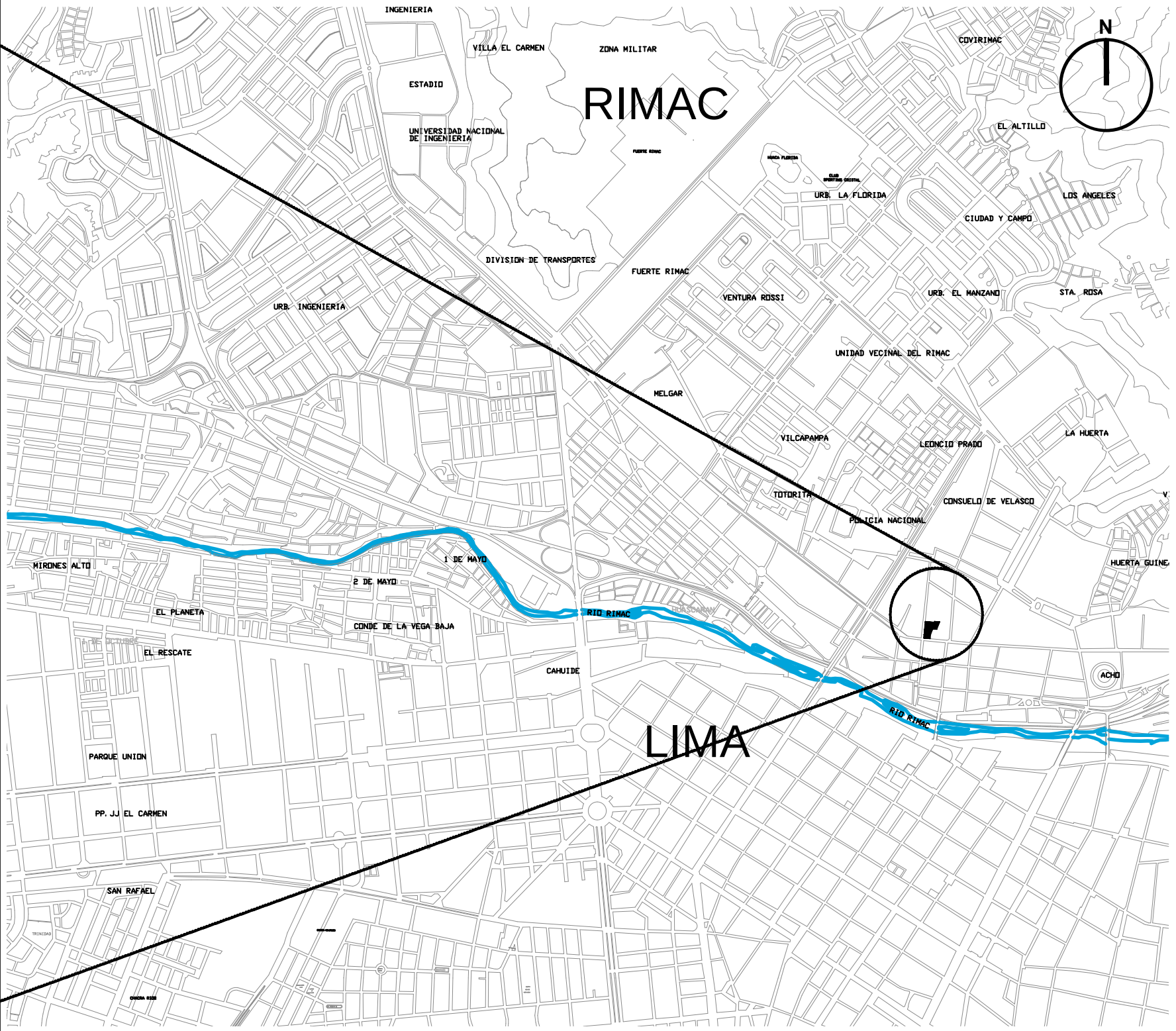
- APEIM (2016) Asociación Peruana de Empresas de Investigación de Mercados. "Niveles Socioeconómicos 2016". Disponible en World Wide Web: <http://www.apeim.com.pe/wp-content/themes/apeim/docs/nse/APEIM-NSE-2016.pdf>
- INDECI (2011), Síntesis de Estudio: Riesgo sísmico y medidas de reducción del riesgo en el Centro Histórico de Lima. Disponible en World Wide Web: <http://www.indeci.gob.pe/proyecto58530/objetos/archivos/20110606102841.pdf>
- Portal de la Municipalidad Metropolitana de Lima. Noticias 2011. Disponible en World Wide Web: <http://www.munlima.gob.pe/noticias/item/2546-crean-mancomunidad-municipal-r%C3%ADmac-%E2%80%93-cercado-para-la-recuperaci%C3%B3n-del-patrimonio-monumental>.
- Portal de la Municipalidad Distrital del Rímac. Historia. Disponible en World Wide Web: <http://www.munlima.gob.pe/ciudad>.
- Plan Regional de Desarrollo Concertado de Lima (2012-2025). Aspectos Generales de la Ciudad de Lima, Parte 1. Disponible en World Wide Web: www.planlima.gob.pe/pdf/plan_completofin.pdf.
- VELLEDA, Karen; ÁVILA, Carlos. (2013) "La retratabilidad: La emergencia e implicaciones de un nuevo concepto en la restauración". Univ. de Málaga, Revista Contribuciones a las Ciencias Sociales. [online] Disponible en World Wide Web: www.eumed.net/rev/cccss/25/retratabilidad.html.

Anexos – Láminas

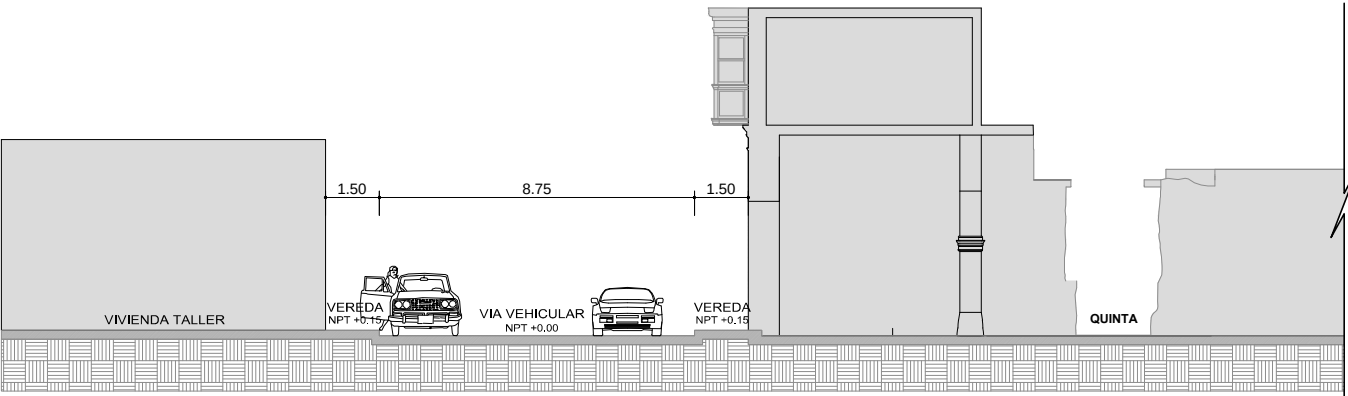
Levantamiento



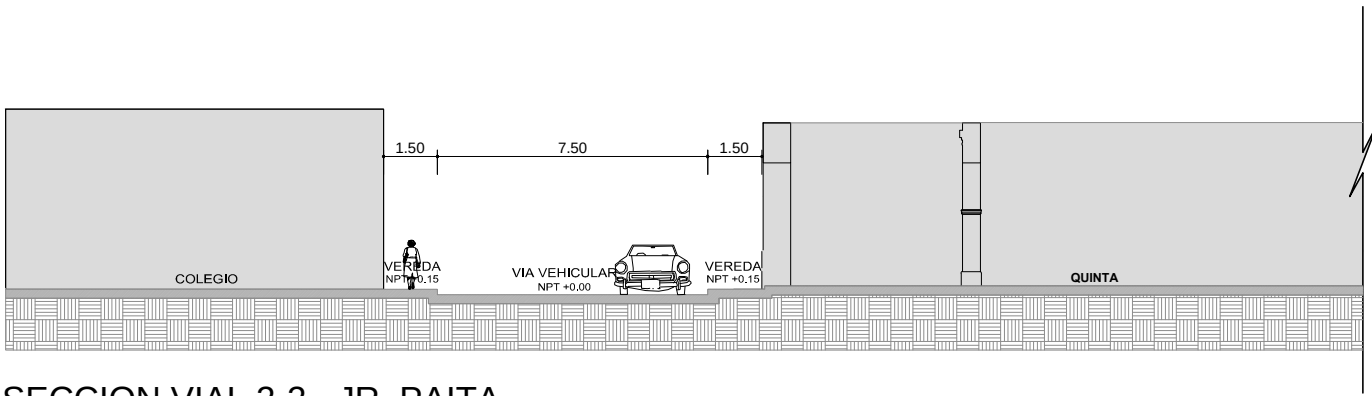
PLANO DE UBICACION
ESCALA 1:1000



PLANO DE LOCALIZACION
ESCALA 1:20,000



SECCION VIAL 1-1 - AV. FRANCISCO PIZARRO
ESCALA 1:200

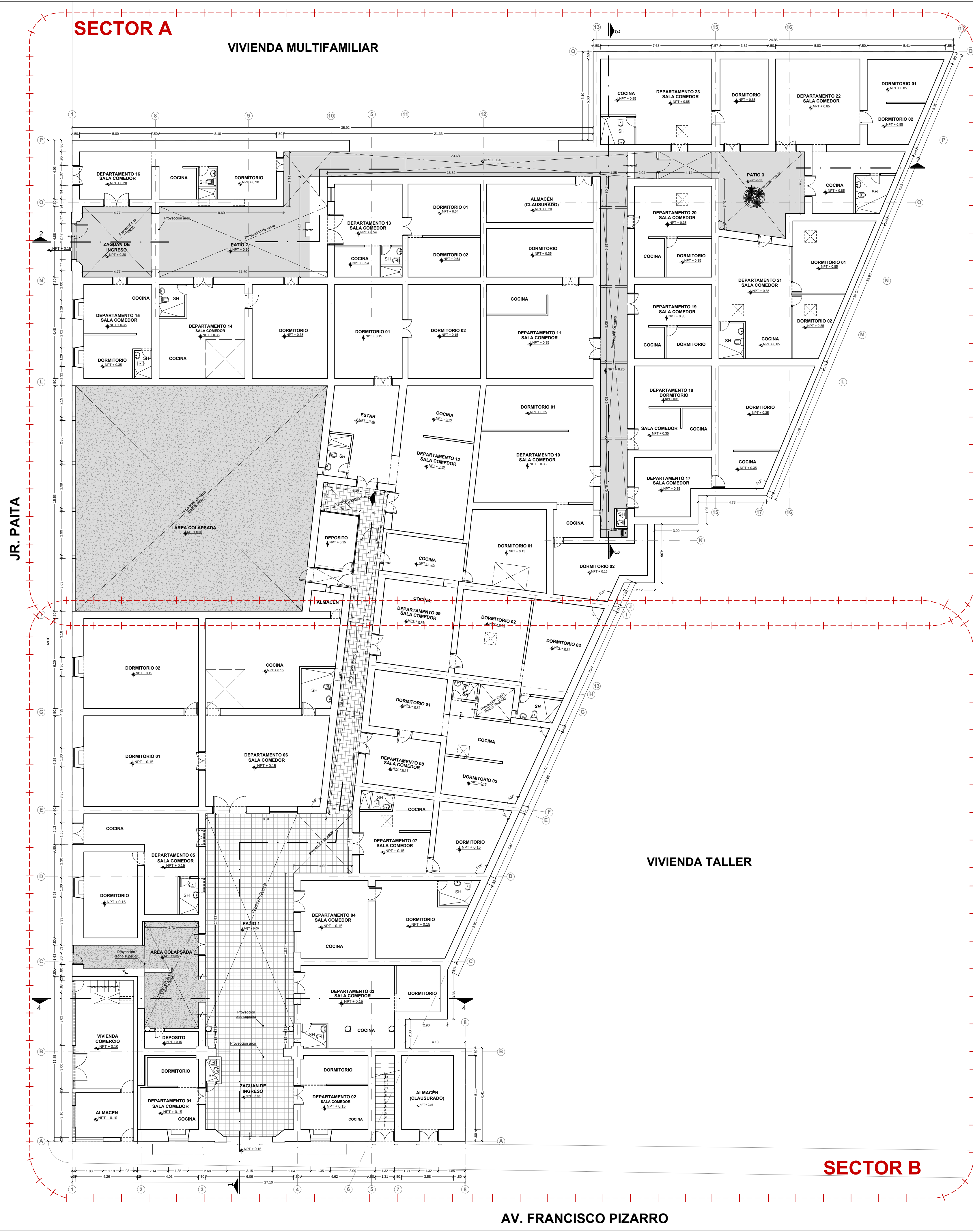


SECCION VIAL 2-2 - JR. PAITA
ESCALA 1:200

DATOS GENERALES

ZONIFICACION	ZTE-2 Y ZTE-3
DEPARTAMENTO	LIMA
PROVINCIA	LIMA
DISTRITO	RIMAC
CALLE	AV. FRANCISCO PIZARRO JR. PAITA
LOTE N°.	AV. PIZARRO N° 198 JR. PAITA N° 426

CUADRO NORMATIVO			CUADRO DE AREAS (m2)						TITULO PLANO DE UBICACION Y LOCALIZACION EDIFICACION EXISTENTE		
	PARAMETROS	EDIFICACION	NIVEL	AREAS TECHADAS			AREA DERRUMBE	AREAS TECHADAS FINALES			
				EXISTENTE	AMPLIADA	REMODELADA					
USO	Vivienda	Vivienda	PRIMER PISO	2126.00 m²	13.94 m²	51.07 m²	299.63 m²	2191.02 m²	PROYECTO RESTAURACION DE LA QUINTA SANTA TERESITA Y SU ADAPTACION PARA COMPLEJO DE USO MIXTO EN EL CENTRO HISTORICO DE LIMA		
USO COMPATIBLE	Comercio, Servicios y Talleres	---	SEGUNDO PISO	158.26 m²	---	51.07 m²	571.30 m²	209.33 m²			
LOTE MINIMO	El Existente (No se permite subdivisión de lotes)	2851.14 m²	TERCER PISO	---	---	---	---	---			
AREA LIBRE (MINIMO)	Se mantendrán los existentes	13.00 %	CUARTO PISO	---	---	---	---	---	UBICACION RIMAC, LIMA	LAMINA	
ALTURA MAXIMA	11.00 metros	9.10 metros	AREA TOTAL	2221.50 m²	13.94 m²	102.14 m²	870.93 m²	2400.35 m²	AUTOR RAQUEL B. MALDONADO PIZARRO	UL.01	
RETIRO MINIMO FR.	Sin retiro (Coincidir con el eje de vía)	Sin retiro	AREA TERRENO					2851.14 m²	FECHA FEBRERO 2018		ESCALA INDICADA
ESTACIONAMIENTOS	No exigible	---	AREA LIBRE (*) (Se incluye como area techada el area de derrumbe)					360.49 m²	DIBUJO RMP		NIVEL LEVANTAMIENTO



UNIVERSIDAD PERUANA UNIÓN

FIA

ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA

PROYECTO DE TESIS:

RESTAURACIÓN DE LA QUINTA SANTA TERESITA Y SU ADAPTACIÓN PARA COMPLEJO DE USO MIXTO EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LIMA

UBICACIÓN:

RIMAC, LIMA

SECTOR A

VIVIENDA MULTIFAMILIAR

SECTOR B

VIVIENDA MULTIFAMILIAR TALLER

AV. FRANCISCO PIZARRO

AUTOR:

RAQUEL MALDONADO PIZARRO

ASESOR:

DR. ARQ. ISAAC SAENZ MORI

TÍTULO:

PLANO DE CONJUNTO Y SECTORES - 1º NIVEL

PLANO ESPECIALIDAD:

ARQUITECTURA

NIVEL:

LEVANTAMIENTO

ESCALA:

1:100

FECHA:

FEBRERO 2018

TAMAÑO:

A1

LÁMINA:

L.01

1 DE 16

JR. PAITA

2

N

L

I

VIVIENDA MULTIFAMILIAR



CONTINÚA LAMINA L.03

CONTINÚA LAMINA L.03



UNIVERSIDAD
PERUANA UNIÓN

FIA

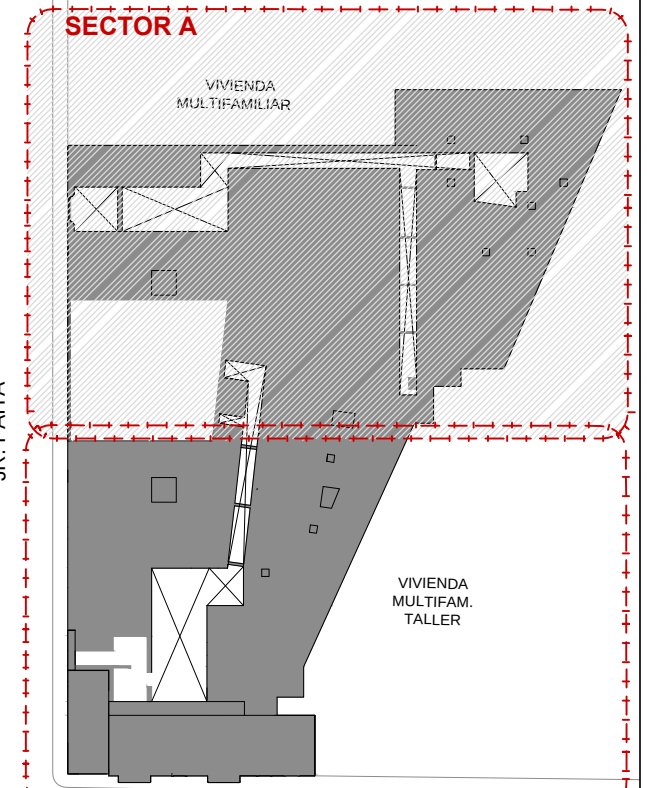
ESCUELA
PROFESIONAL DE
ARQUITECTURA

PROYECTO DE TESIS:

RESTAURACIÓN DE LA QUINTA
SANTA TERESITA Y SU
ADAPTACIÓN PARA COMPLEJO
DE USO MIXTO EN EL CENTRO
HISTÓRICO DE LIMA

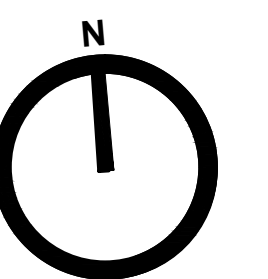
UBICACIÓN:

RIMAC, LIMA



JR. PAITA

AV. FRANCISCO PIZARRO



AUTOR:

RAQUEL MALDONADO PIZARRO

ASESOR:

DR. ARQ. ISAAC SAENZ MORI

TÍTULO:

PLANTA 1º NIVEL - SECTOR A

PLANO ESPECIALIDAD:

ARQUITECTURA

NIVEL:

LEVANTAMIENTO

ESCALA:

1:75

FECHA:

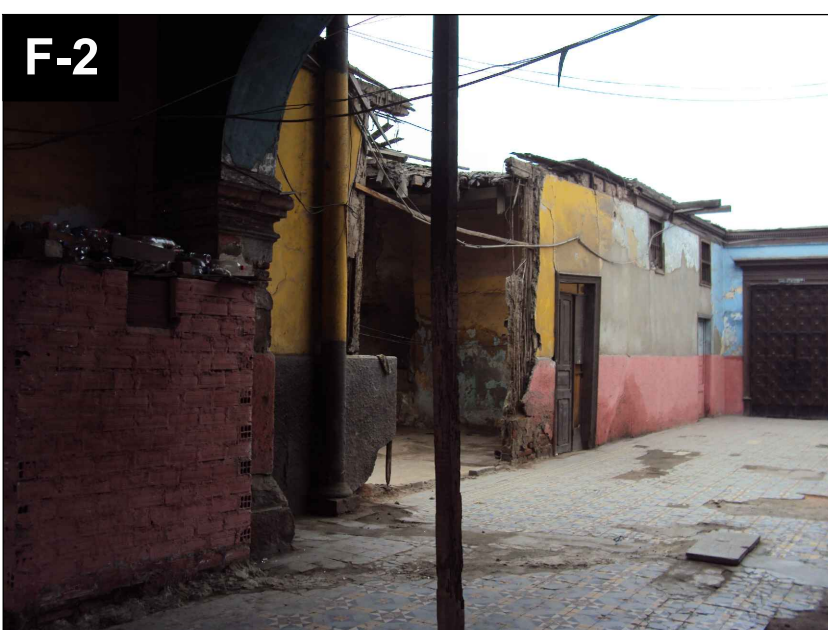
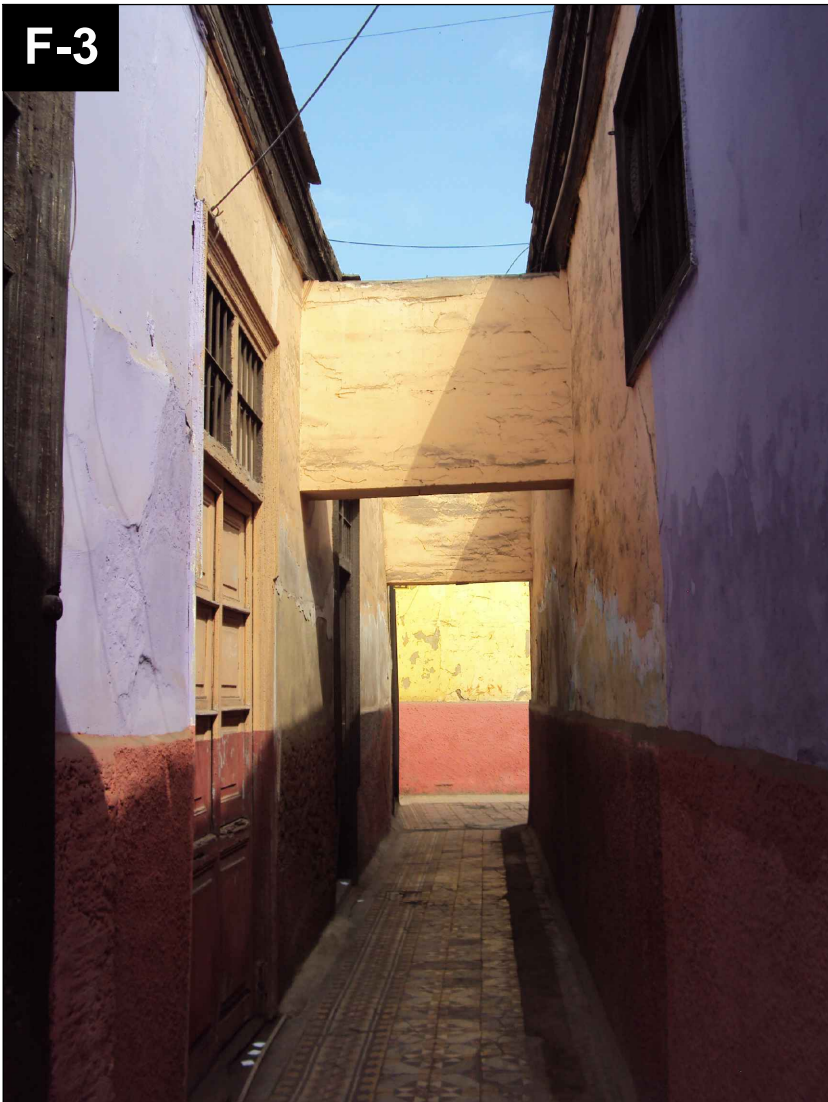
FEBRERO 2018

TAMAÑO:

A1

LÁMINA:

L.02
2 DE 16



UNIVERSIDAD
PERUANA UNIÓN

FIA

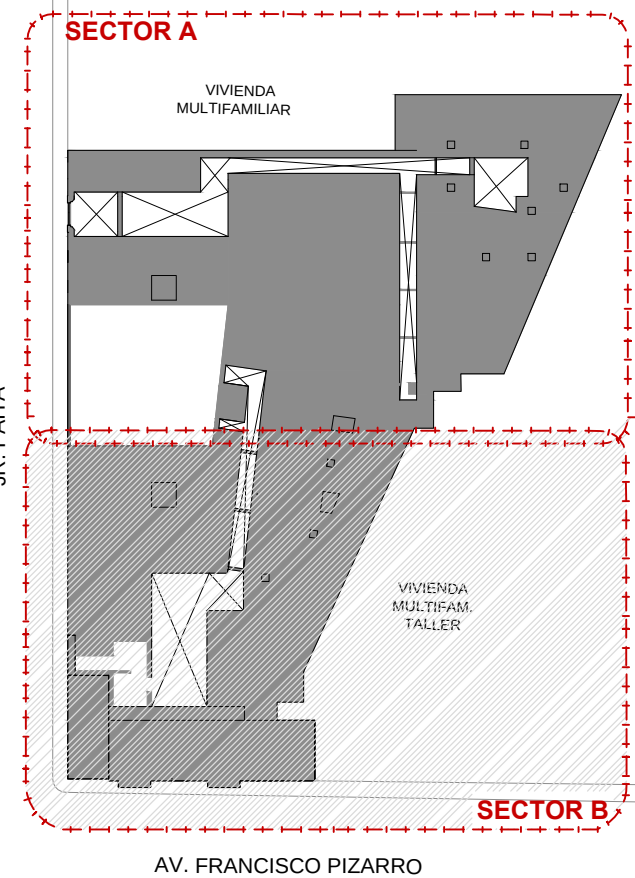
ESCUELA
PROFESIONAL DE
ARQUITECTURA

PROYECTO DE TESIS:

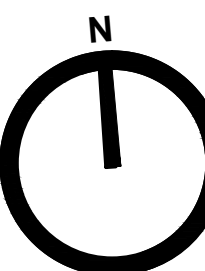
RESTAURACIÓN DE LA QUINTA
SANTA TERESITA Y SU
ADAPTACIÓN PARA COMPLEJO
DE USO MIXTO EN EL CENTRO
HISTÓRICO DE LIMA

UBICACIÓN:

RIMAC, LIMA



AV. FRANCISCO PIZARRO



AUTOR:

RAQUEL MALDONADO PIZARRO

ASESOR:

DR. ARQ. ISAAC SAENZ MORI

TÍTULO:

PLANTA 1º NIVEL - SECTOR B

PLANO ESPECIALIDAD:

ARQUITECTURA

NIVEL:

LEVANTAMIENTO

ESCALA:

1:75

FECHA:

FEBRERO 2018

TAMAÑO:

A1

LÁMINA:

L.03

3 DE 16

**IA**

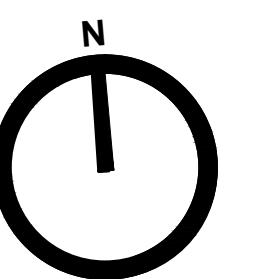
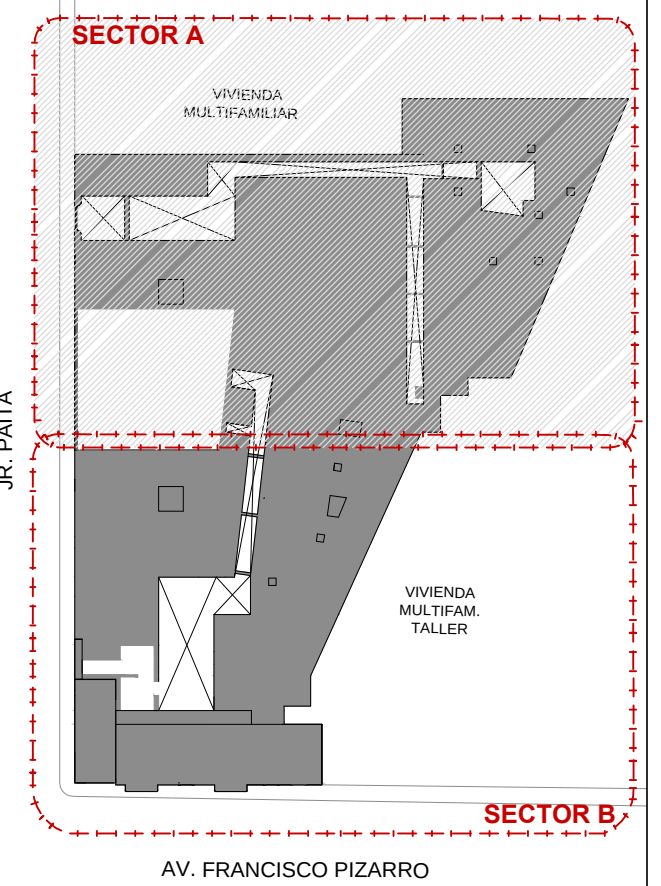
**ESCUELA
PROFESIONAL DE
ARQUITECTURA**

PROYECTO DE TESIS:

RESTAURACIÓN DE LA QUINTA SANTA TERESITA Y SU ADAPTACIÓN PARA COMPLEJO DE USO MIXTO EN EL CENTRO HISTORICO DE LIMA

UBICACIÓN:

PRIMAC, LIMA



AUTOR:

RAQUEL MALDONADO PIZARRO

ASESOR:

DR. ARQ. ISAAC SAENZ MORI

TÍTULO:

PLANTA 2º NIVEL - SECTOR A

PLANO ESPECIALIDAD:

ARQUITECTURA

NIVEL:

LEVANTAMIENTO

ESCALA:

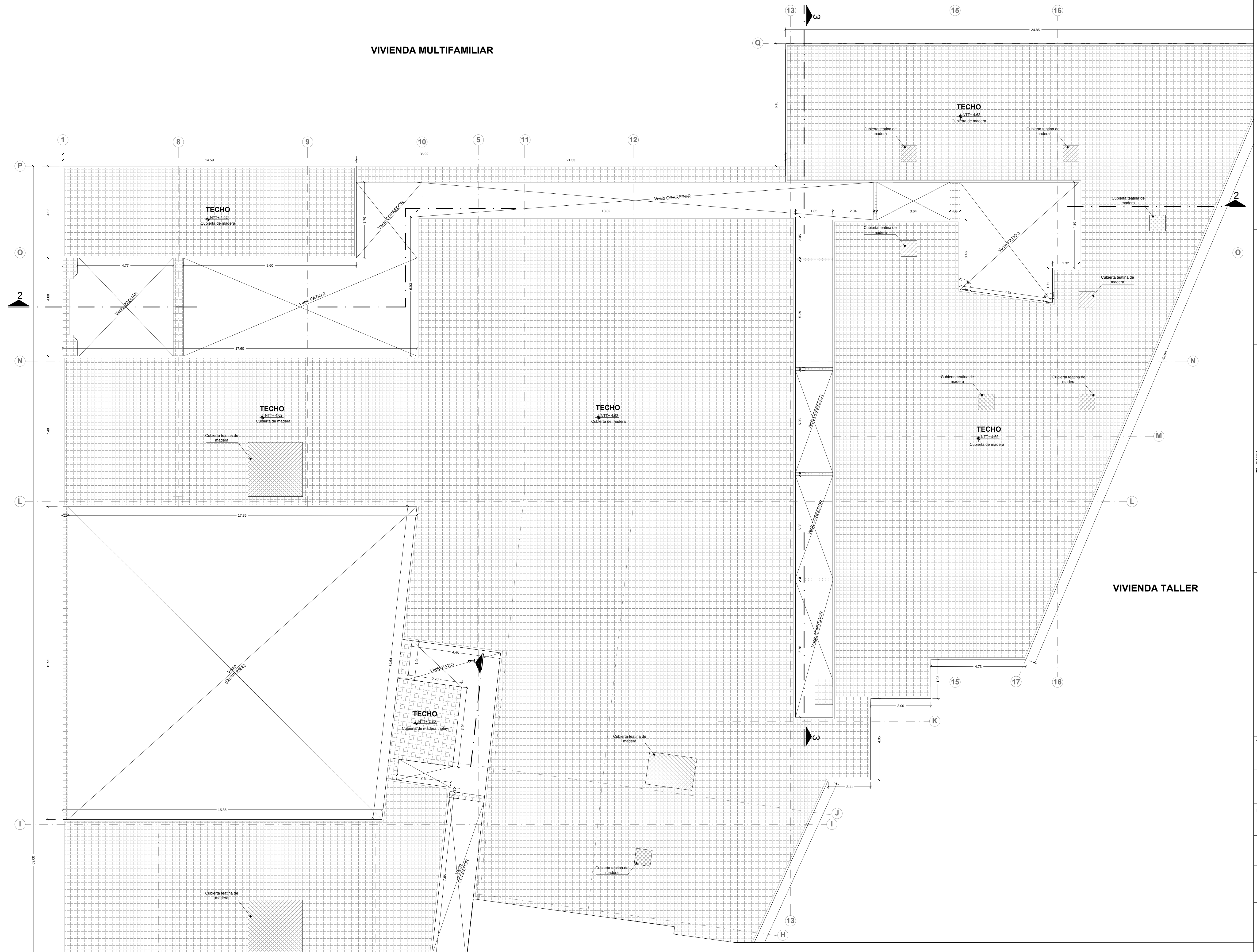
1:75

TAMAÑO:

A1

LÁMINA:

L.04
4 DE 16



CONTINÚA LAMINA L.05

CONTINÚA LAMINA L.05



UNIVERSIDAD
PERUANA UNIÓN

FIA

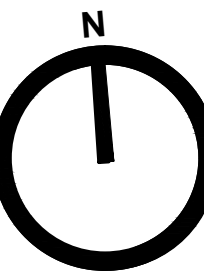
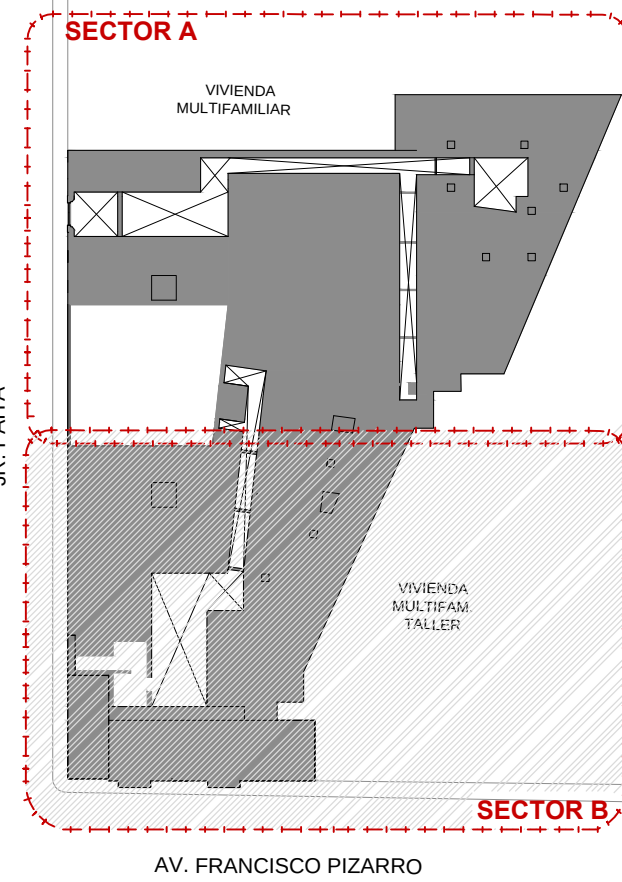
ESCUELA
PROFESIONAL DE
ARQUITECTURA

PROYECTO DE TESIS:

RESTAURACIÓN DE LA QUINTA
SANTA TERESITA Y SU
ADAPTACIÓN PARA COMPLEJO
DE USO MIXTO EN EL CENTRO
HISTÓRICO DE LIMA

UBICACIÓN:

RIMAC, LIMA



AUTOR:
RAQUEL MALDONADO PIZARRO

ASESOR:
DR. ARQ. ISAAC SAENZ MORI

TÍTULO:
PLANTA 2º NIVEL - SECTOR B

PLANO ESPECIALIDAD:
ARQUITECTURA

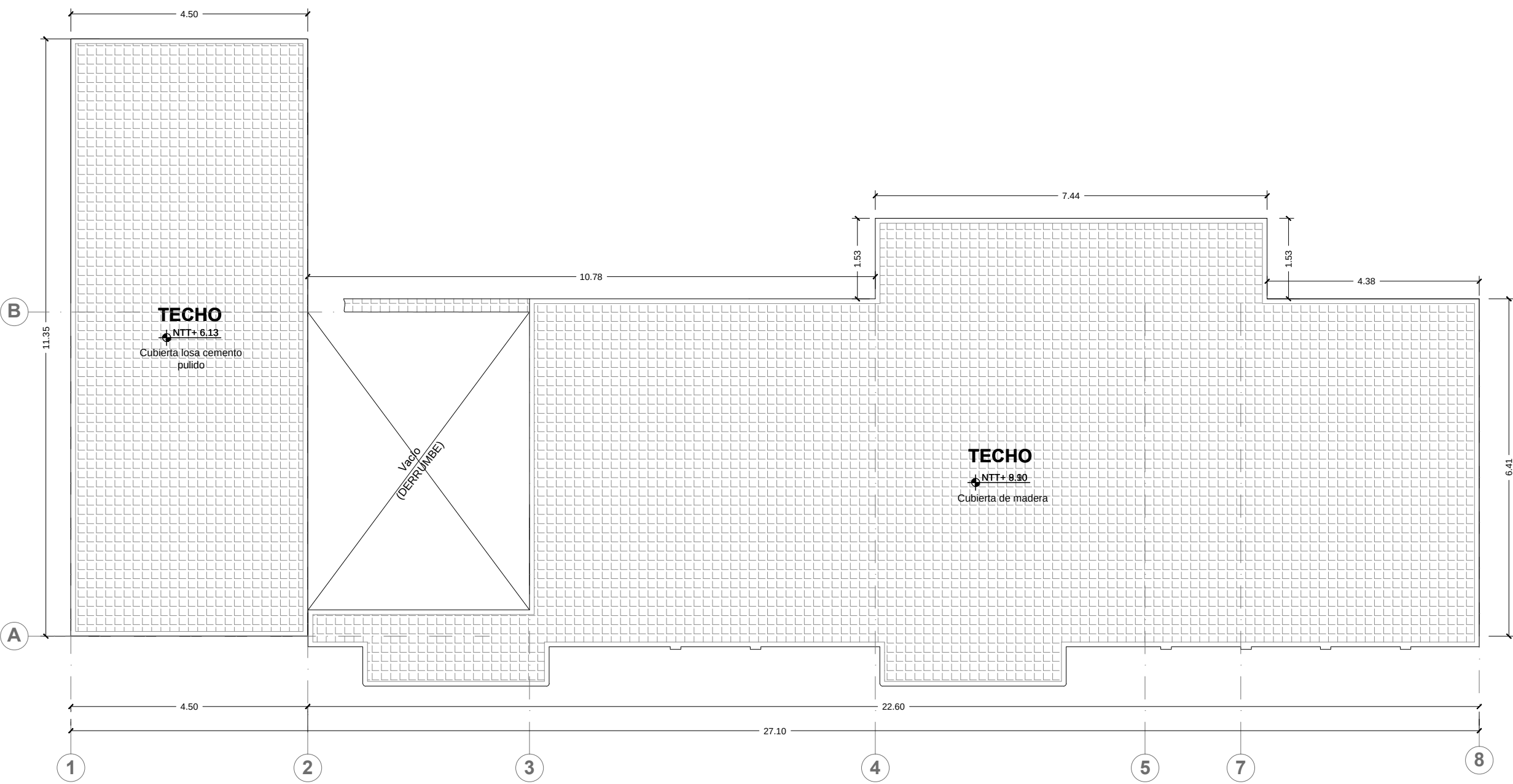
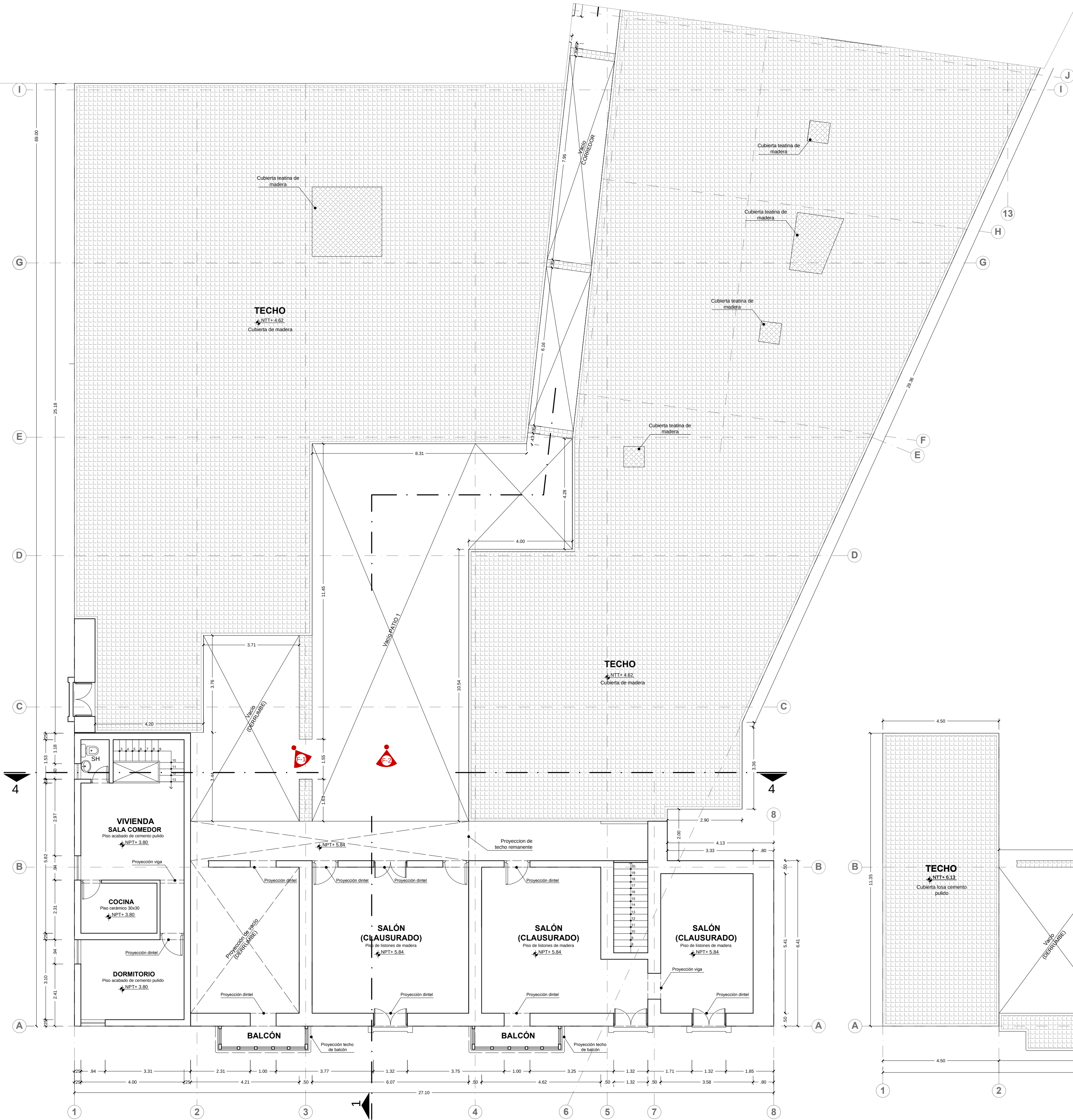
NIVEL:
LEVANTAMIENTO

ESCALA:
1:75

FECHA:
FEBRERO 2018

TAMAÑO:
A1

LÁMINA:
L.05
5 DE 16



TECHO 2º NIVEL



UNIVERSIDAD
PERUANA UNIÓN

FIA

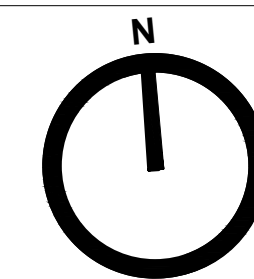
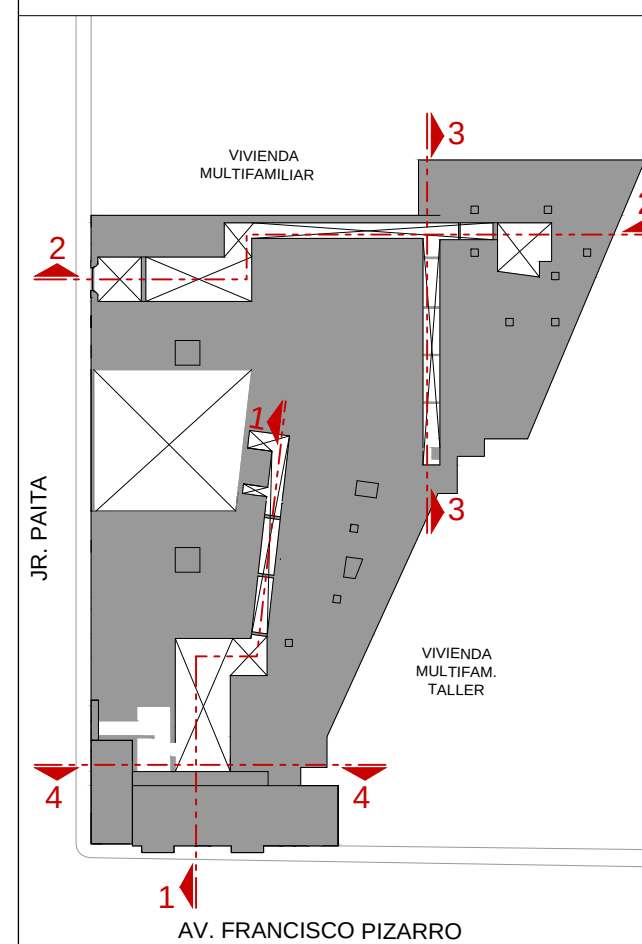
ESCUELA
PROFESIONAL DE
ARQUITECTURA

PROYECTO DE TESIS:

RESTAURACIÓN DE LA QUINTA
SANTA TERESITA Y SU
ADAPTACIÓN PARA COMPLEJO
DE USO MIXTO EN EL CENTRO
HISTORICO DE LIMA

UBICACIÓN:

RIMAC, LIMA



AUTOR:

RAQUEL MALDONADO PIZARRO

ASESOR:

DR. ARQ. ISAAC SAENZ MORI

TÍTULO:

CORTES

PLANO ESPECIALIDAD:

ARQUITECTURA

NIVEL:

LEVANTAMIENTO

ESCALA:

1:75

FECHA:

FEBRERO 2018

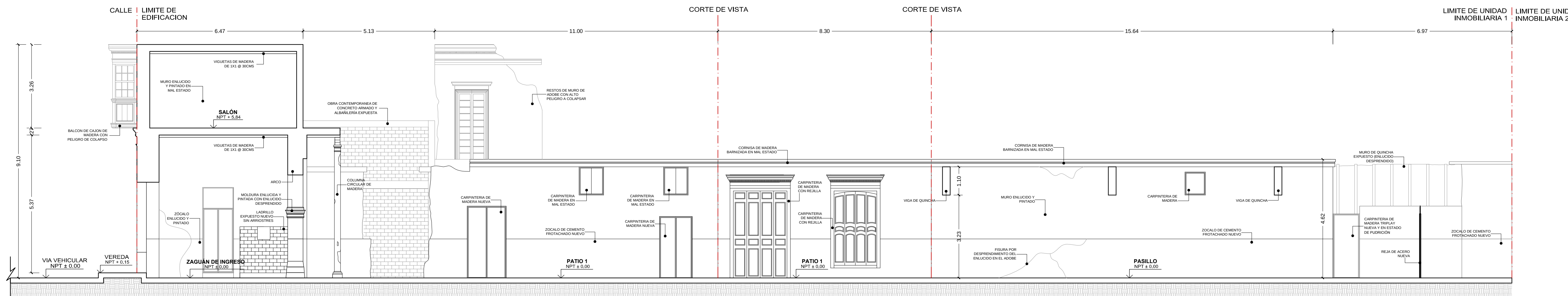
TAMAÑO:

A1

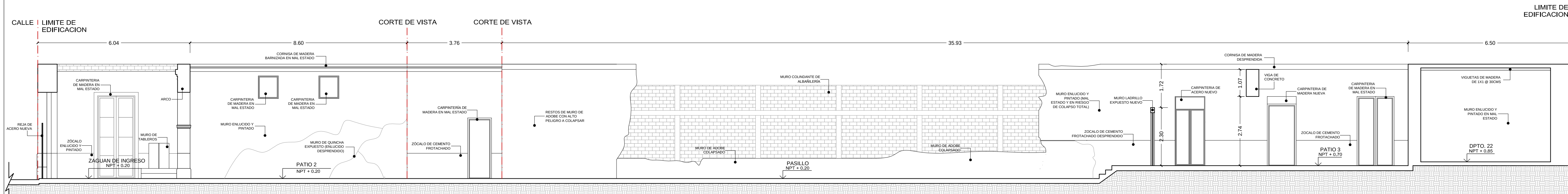
LÁMINA:

L.06

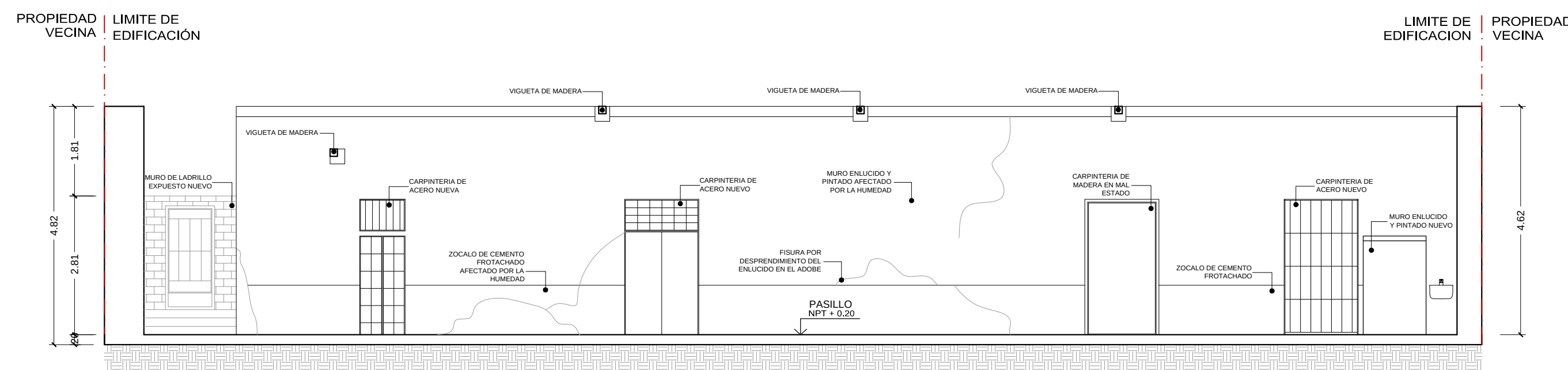
6 DE 16



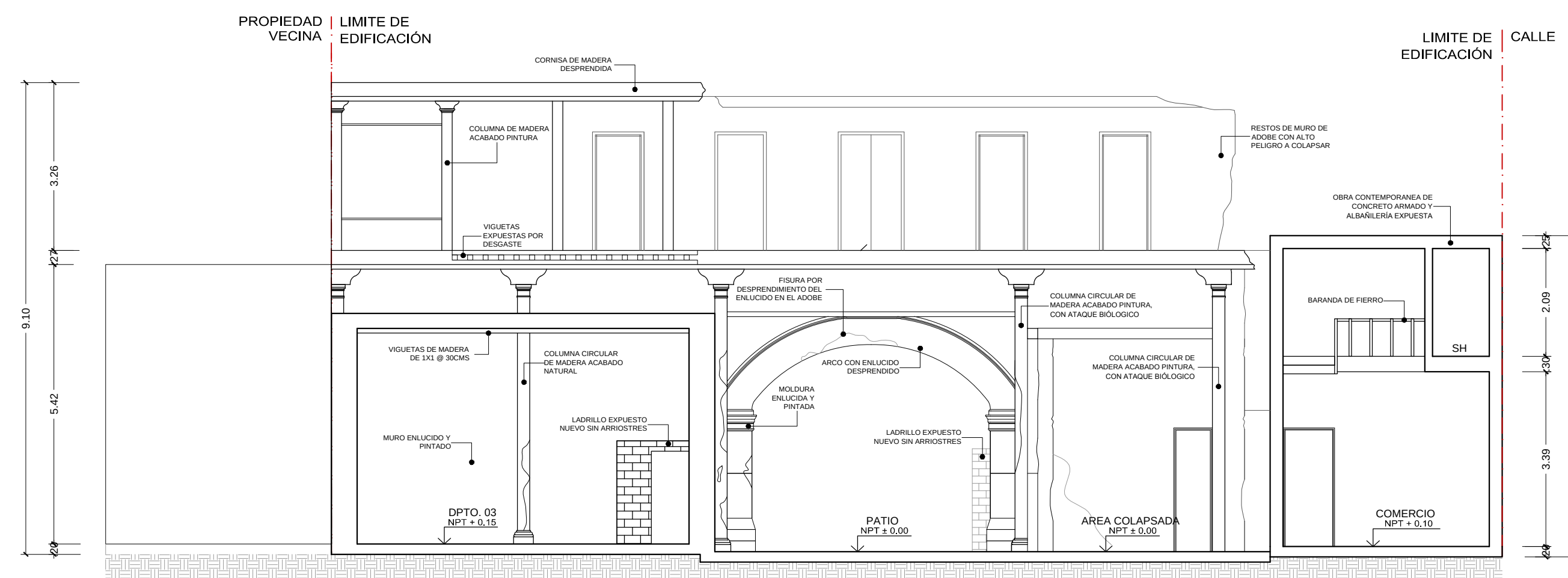
CORTE 1-1
ESCALA 1:75



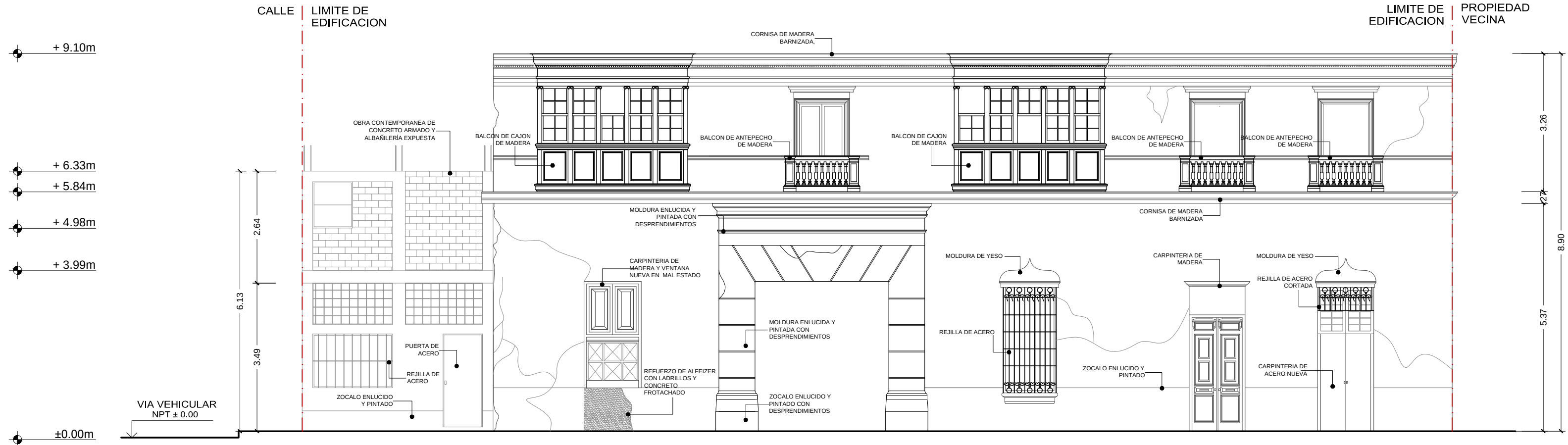
CORTE 2-2
ESCALA 1:75



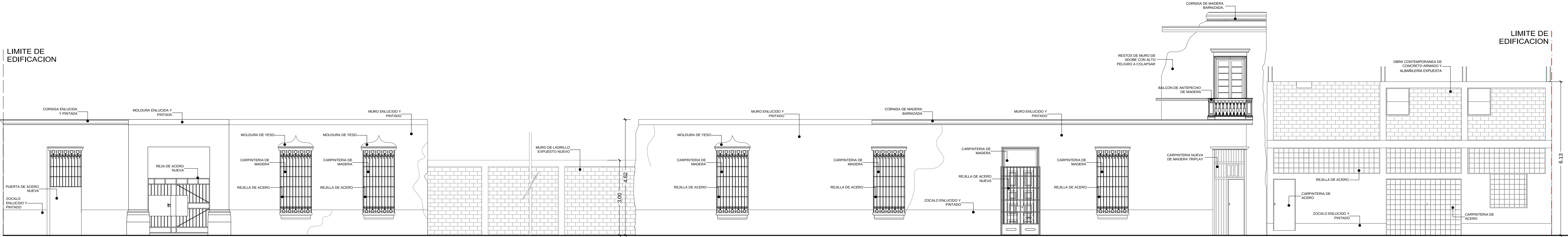
CORTE 3-3
ESCALA 1:75



CORTE 4-4
ESCALA 1:75



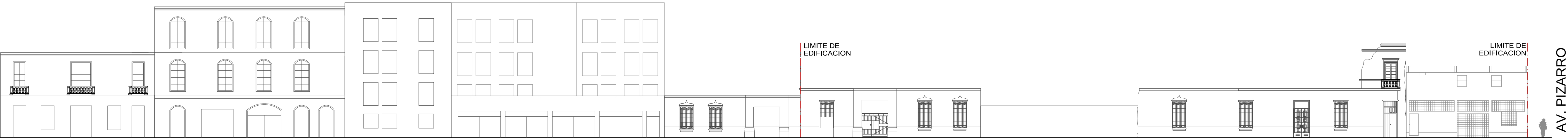
ELEVACIÓN PRINCIPAL QUINTA - AV. PIZARRO
ESCALA 1:75



ELEVACIÓN LATERAL QUINTA - JR. PAITA
ESCALA 1:75



ELEVACIÓN DE CALLE - AV. PIZARRO
ESCALA 1:200



ELEVACIÓN DE CALLE - JR. PAITA
ESCALA 1:200



UNIVERSIDAD
PERUANA UNIÓN

FIA

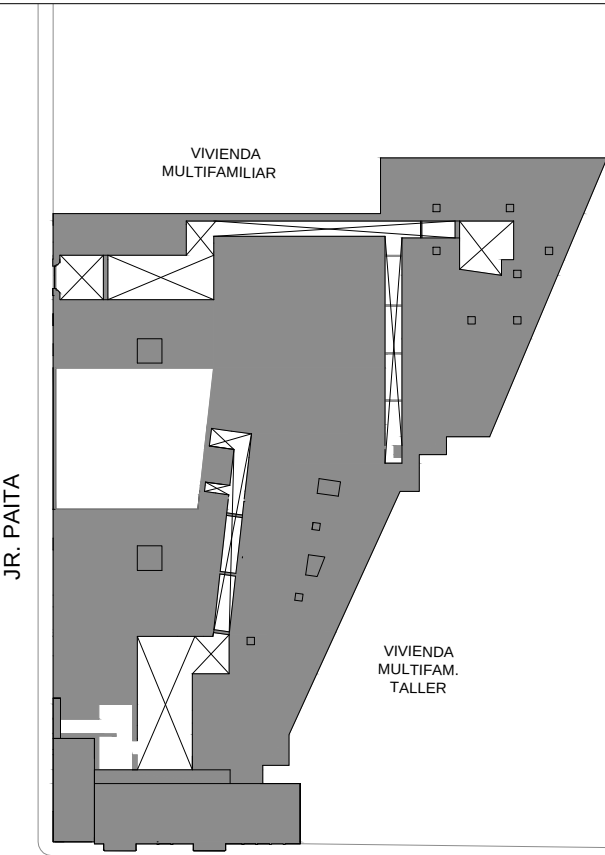
ESCUELA
PROFESIONAL DE
ARQUITECTURA

PROYECTO DE TESIS:

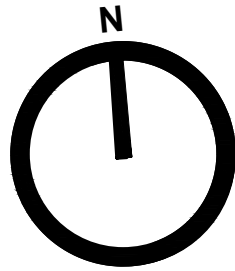
RESTAURACIÓN DE LA QUINTA
SANTA TERESITA Y SU
ADAPTACIÓN PARA COMPLEJO
DE USO MIXTO EN EL CENTRO
HISTORICO DE LIMA

UBICACIÓN:

RIMAC, LIMA



AV. FRANCISCO PIZARRO



AUTOR:
RAQUEL MALDONADO PIZARRO

ASESOR:
DR. ARQ. ISAAC SAENZ MORI

TÍTULO:
ELEVACIONES

PLANO ESPECIALIDAD:
ARQUITECTURA

NIVEL:
LEVANTAMIENTO

ESCALA:
1:75

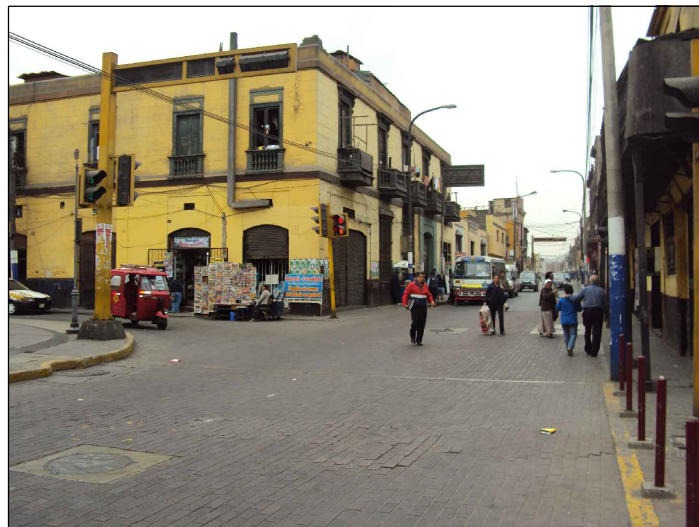
FECHA:
FEBRERO 2018

TAMAÑO:
A1

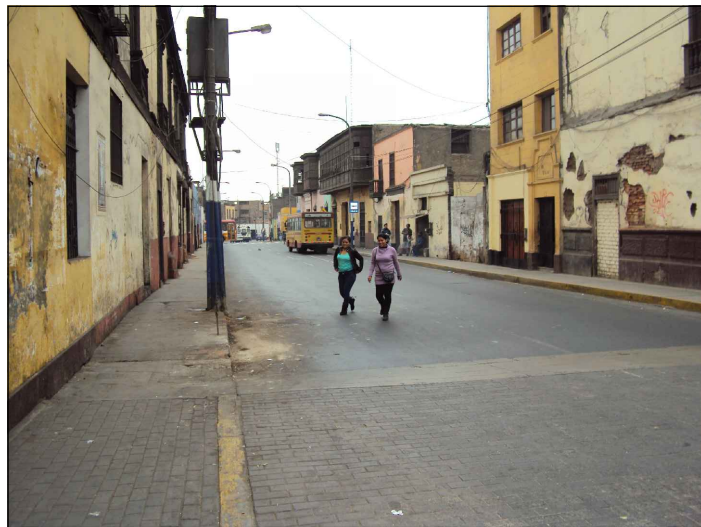
LÁMINA:
L.07
7 DE 16



JR. TRUJILLO HACIA AV. PIZARRO
PERFIL DE LA CALLES COLINDANTES



JR. PAITA CUADRA 1



AV. PIZARRO CUADRA 1



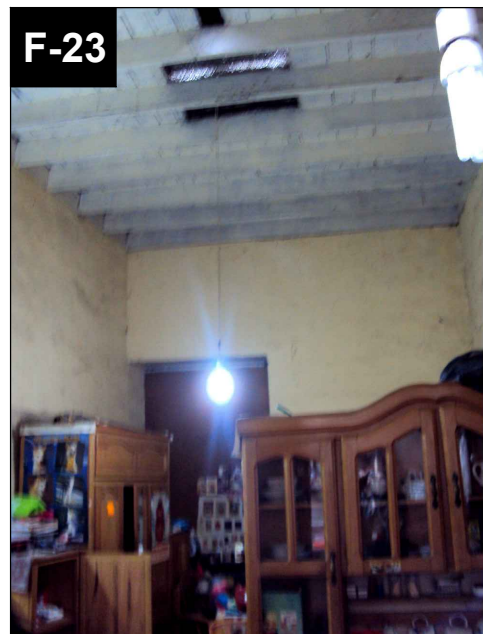
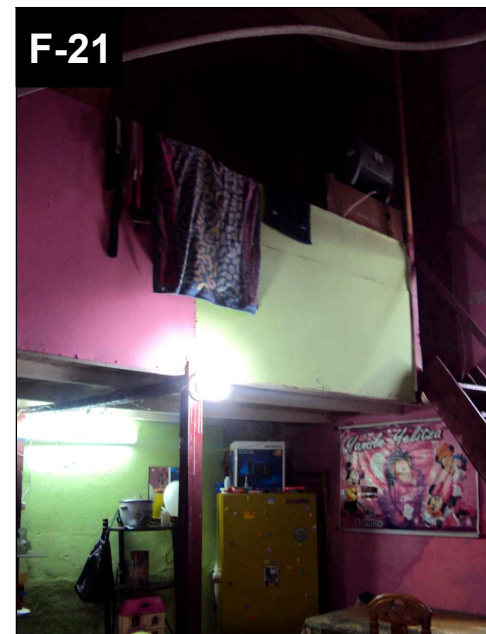
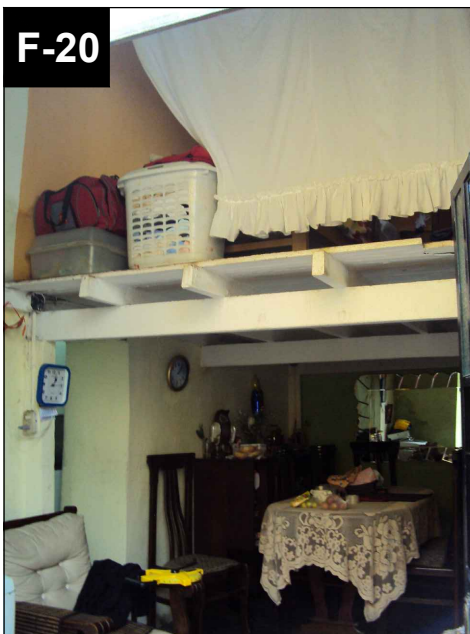
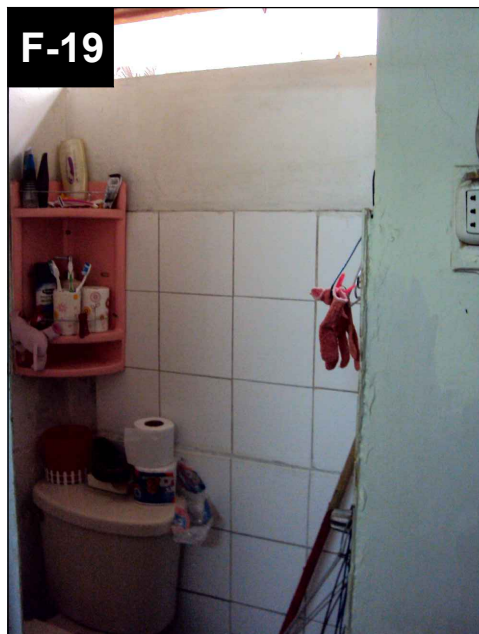
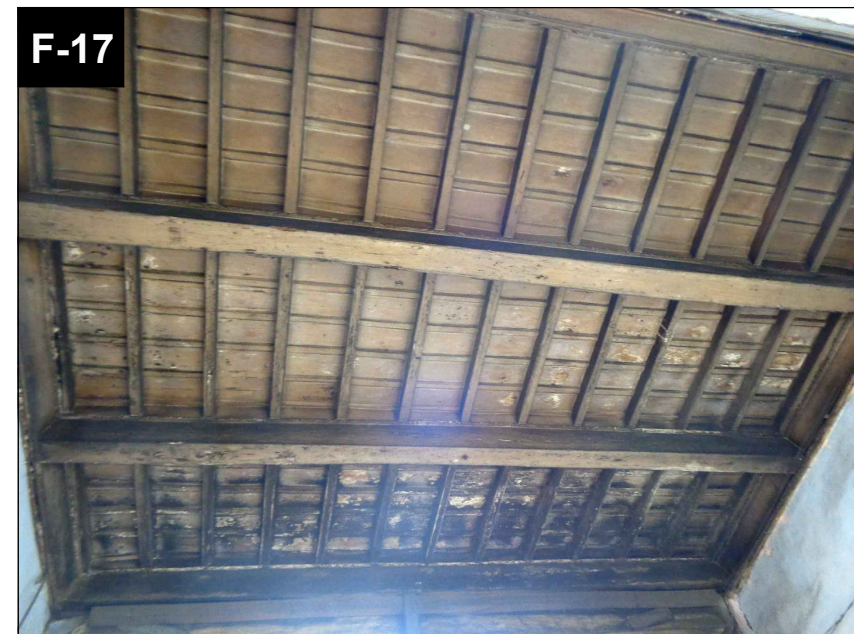
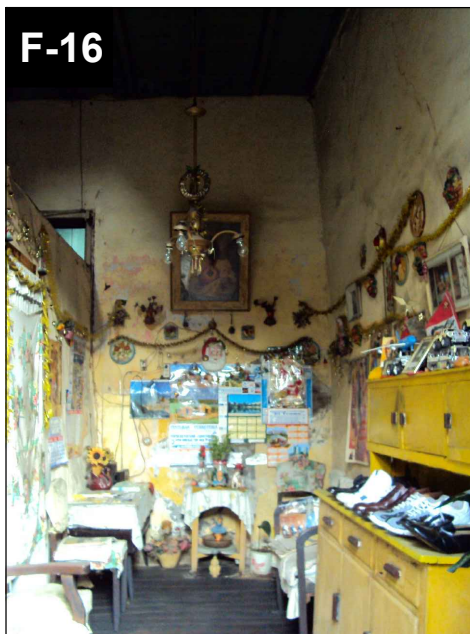
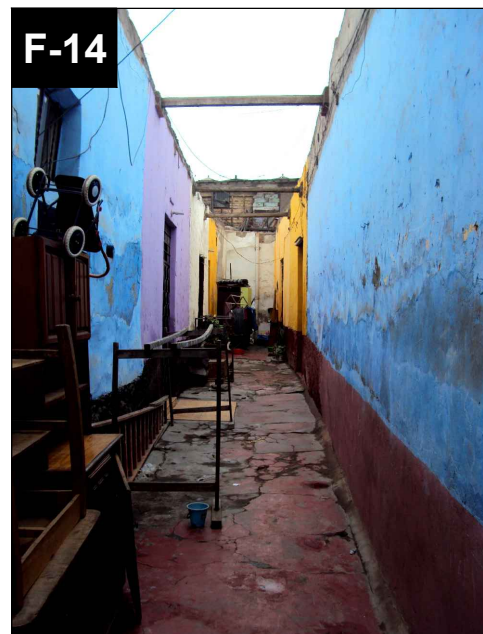
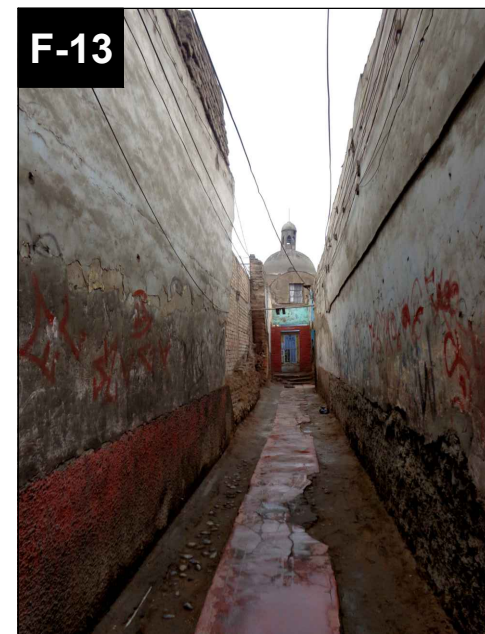
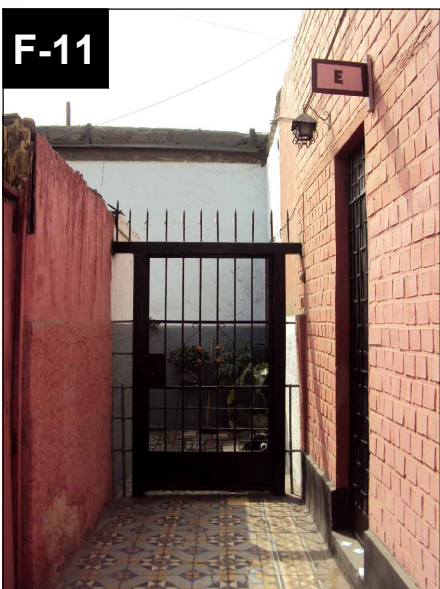
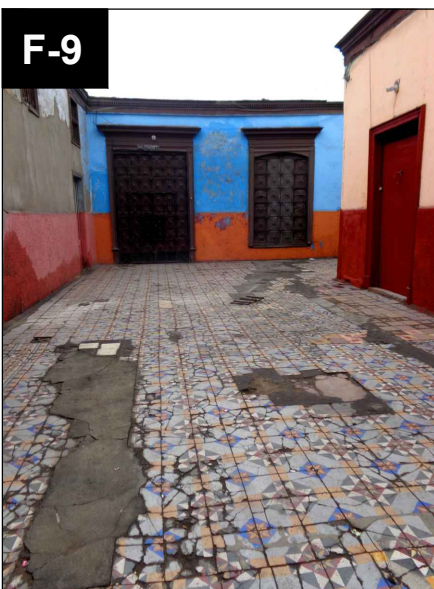
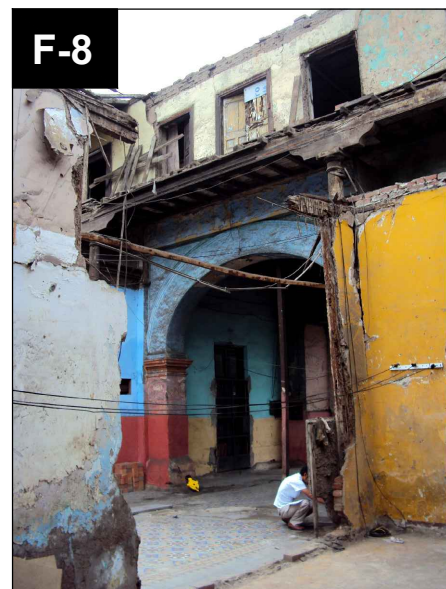
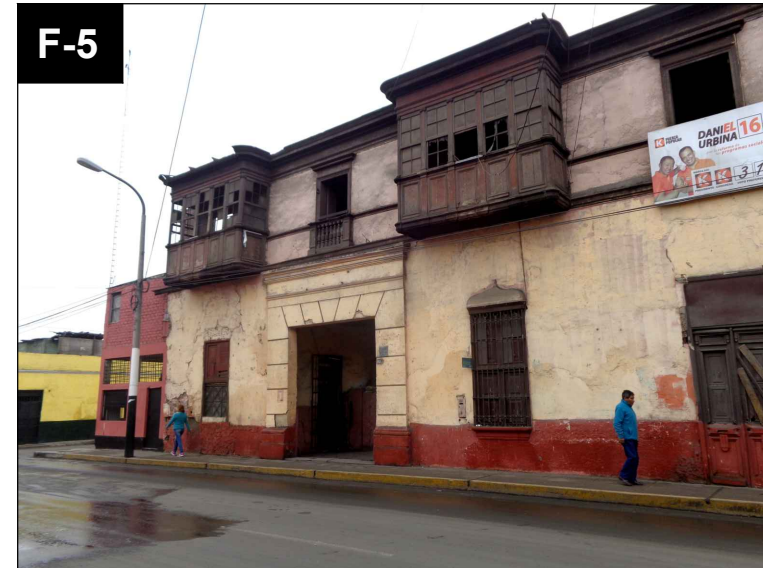
AV. PIZARRO HACIA ESQUINA CON JR. PAITA



JR. PAITA, FACHADA FRENTE A QUINTA

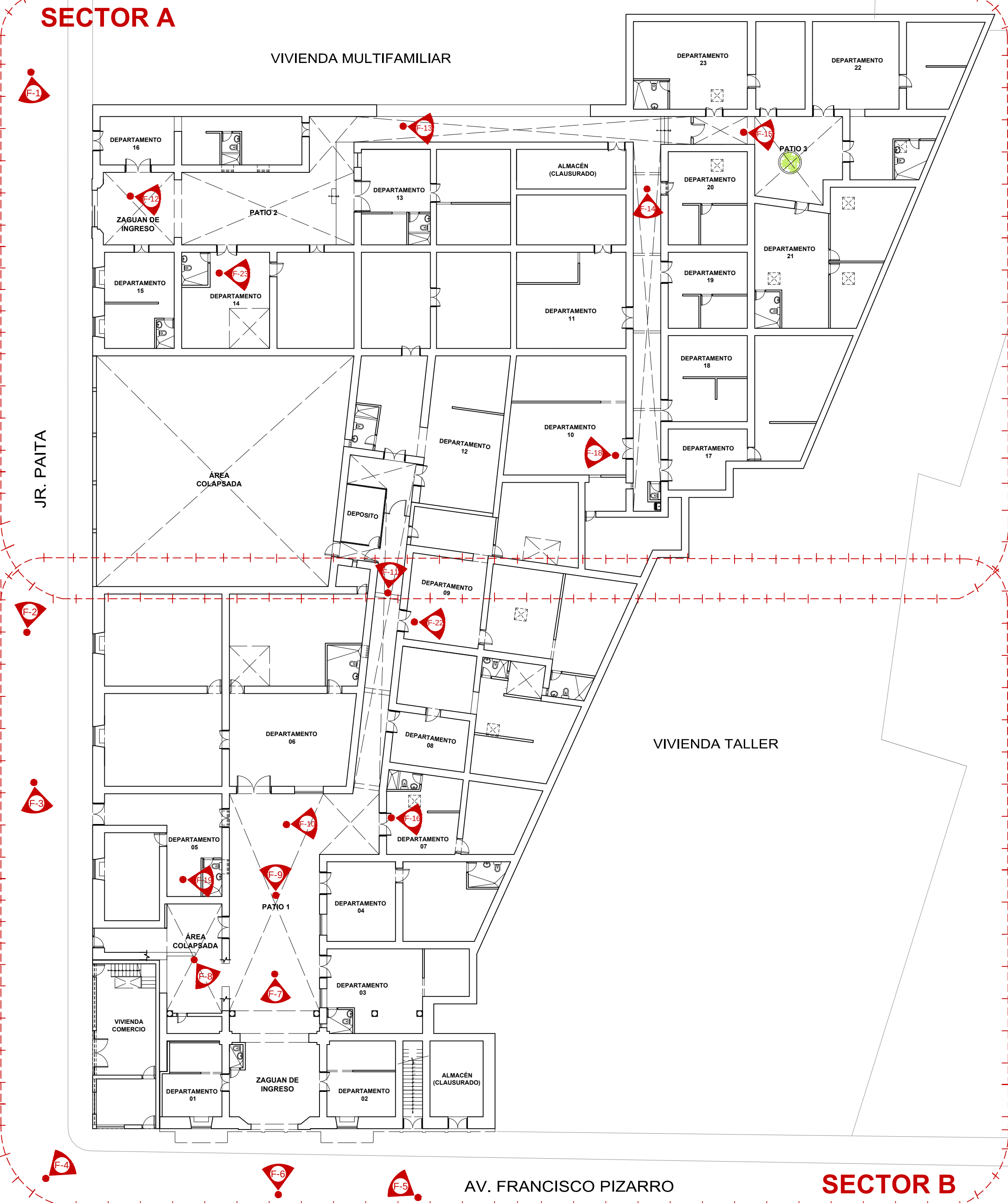


ELEVACIONES EXTERIORES DE QUINTA



ESTADO INTERIOR DE VIVIENDAS

SECTOR A



PLANTA 1º NIVEL
ESCALA 1:200



UNIVERSIDAD
PERUANA UNIÓN

FIA

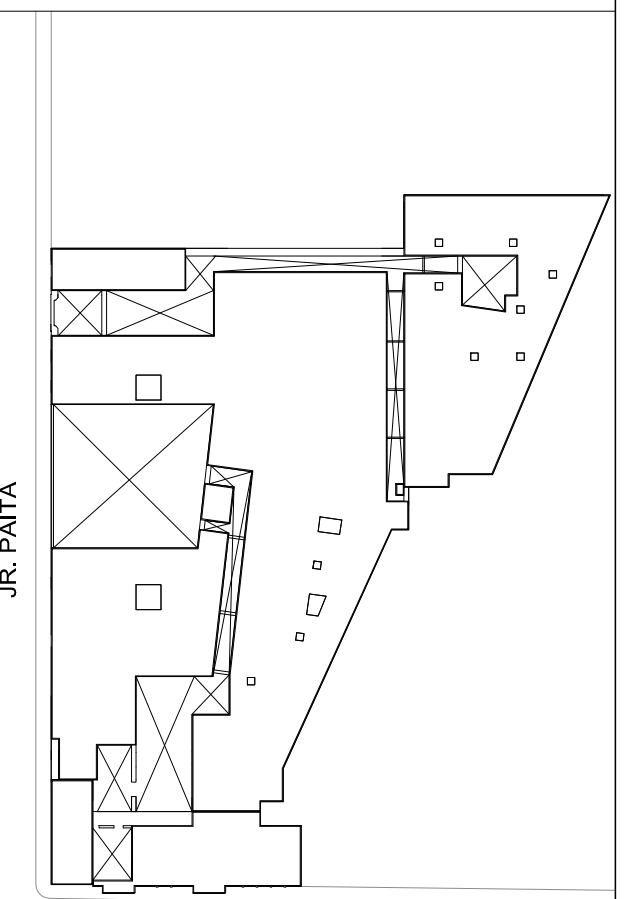
ESCUELA
PROFESIONAL DE
ARQUITECTURA

PROYECTO DE TESIS:

RESTAURACIÓN DE LA QUINTA
SANTA TERESITA Y SU
ADAPTACIÓN PARA COMPLEJO
DE USO MIXTO EN EL CENTRO
HISTORICO DE LIMA

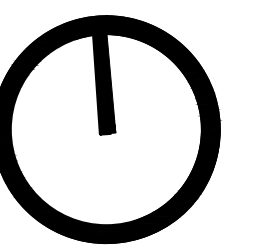
UBICACIÓN:

RIMAC, LIMA



AV. FRANCISCO PIZARRO

N



AUTOR:

RAQUEL MALDONADO PIZARRO

ASESOR:

DR. ARQ. ISAAC SAENZ MORI

TÍTULO:

LEVANTAMIENTO FOTOGRÁFICO

PLANO ESPECIALIDAD:

ARQUITECTURA

NIVEL:

LEVANTAMIENTO

ESCALA:

INDICADA

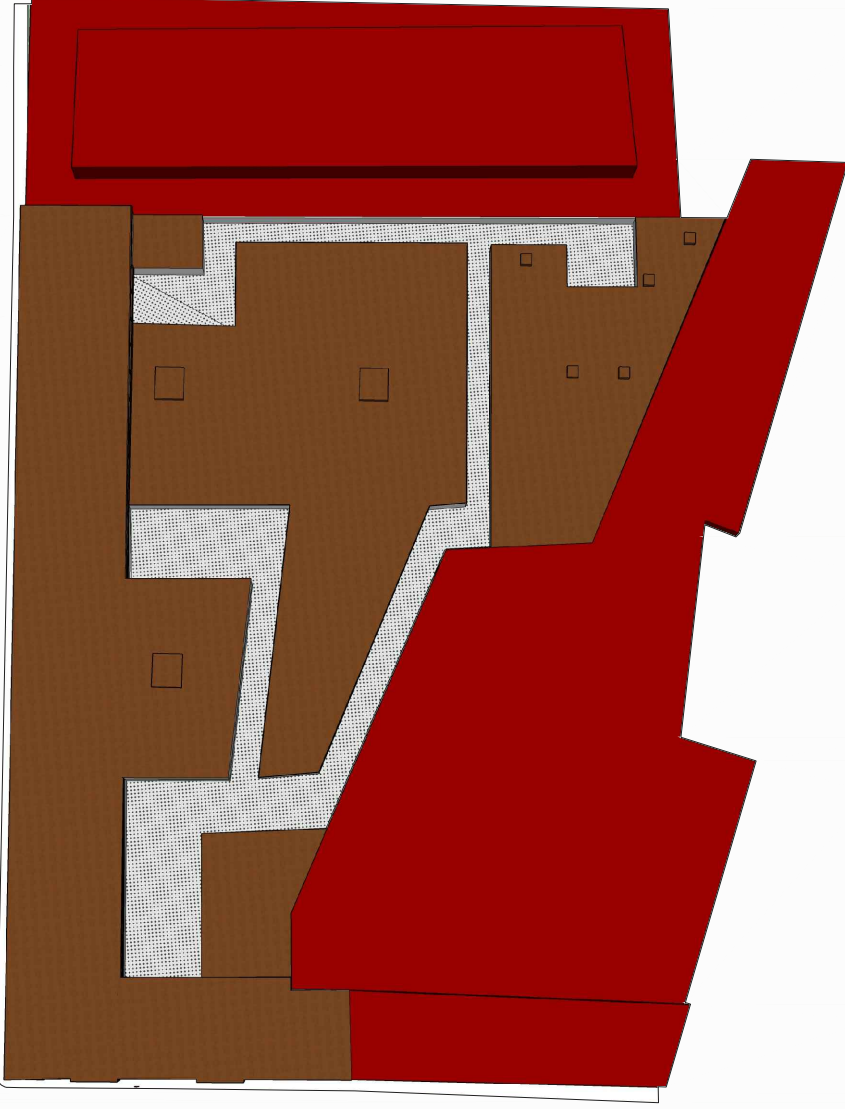
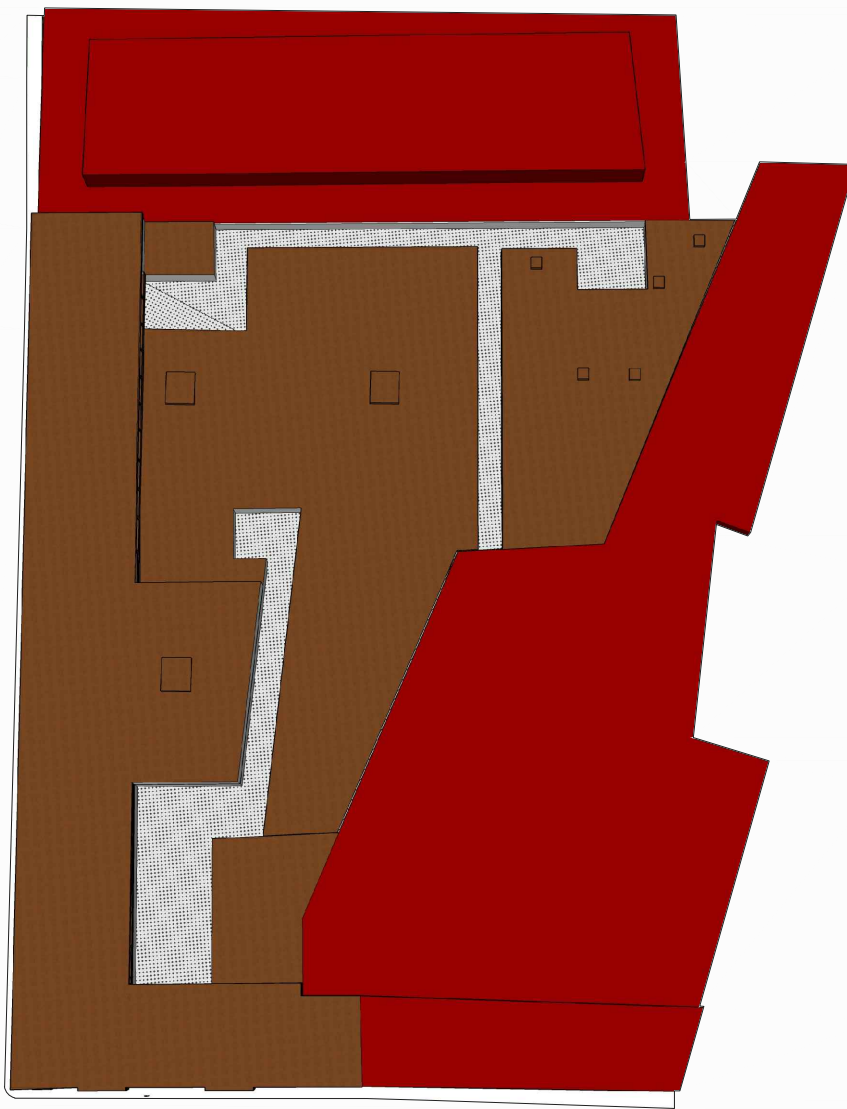
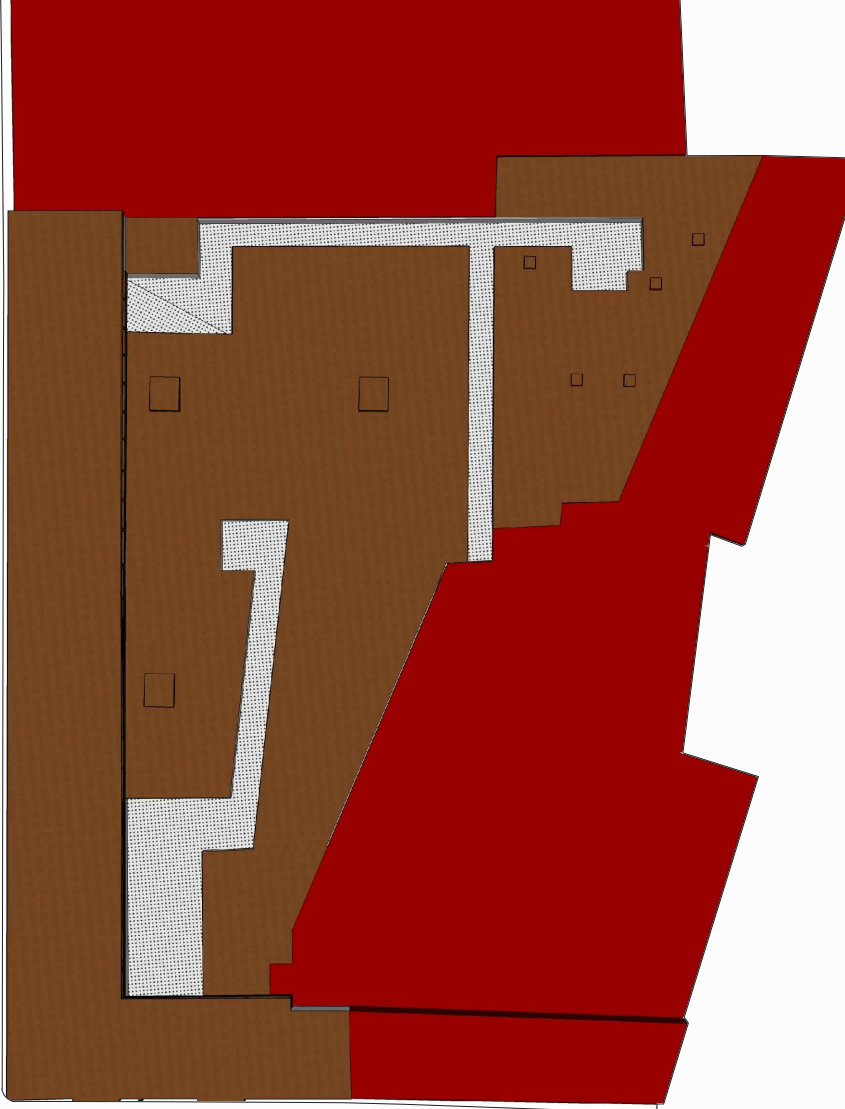
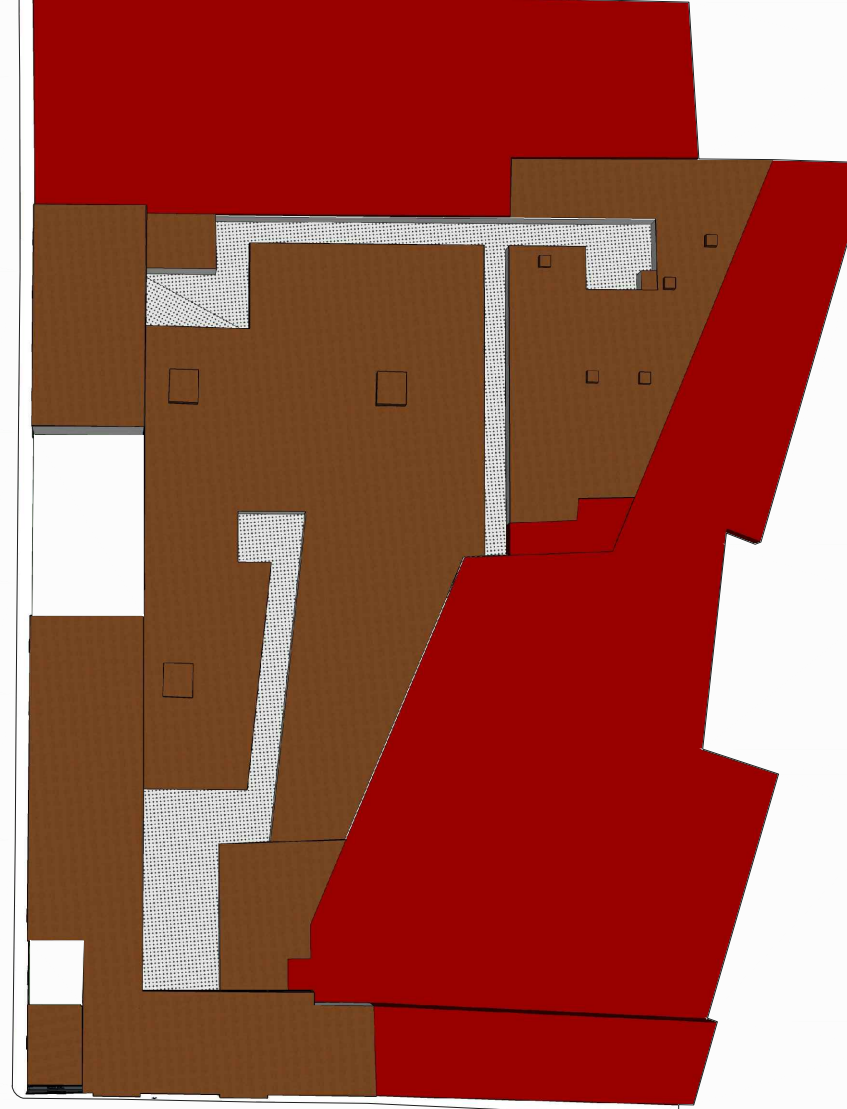
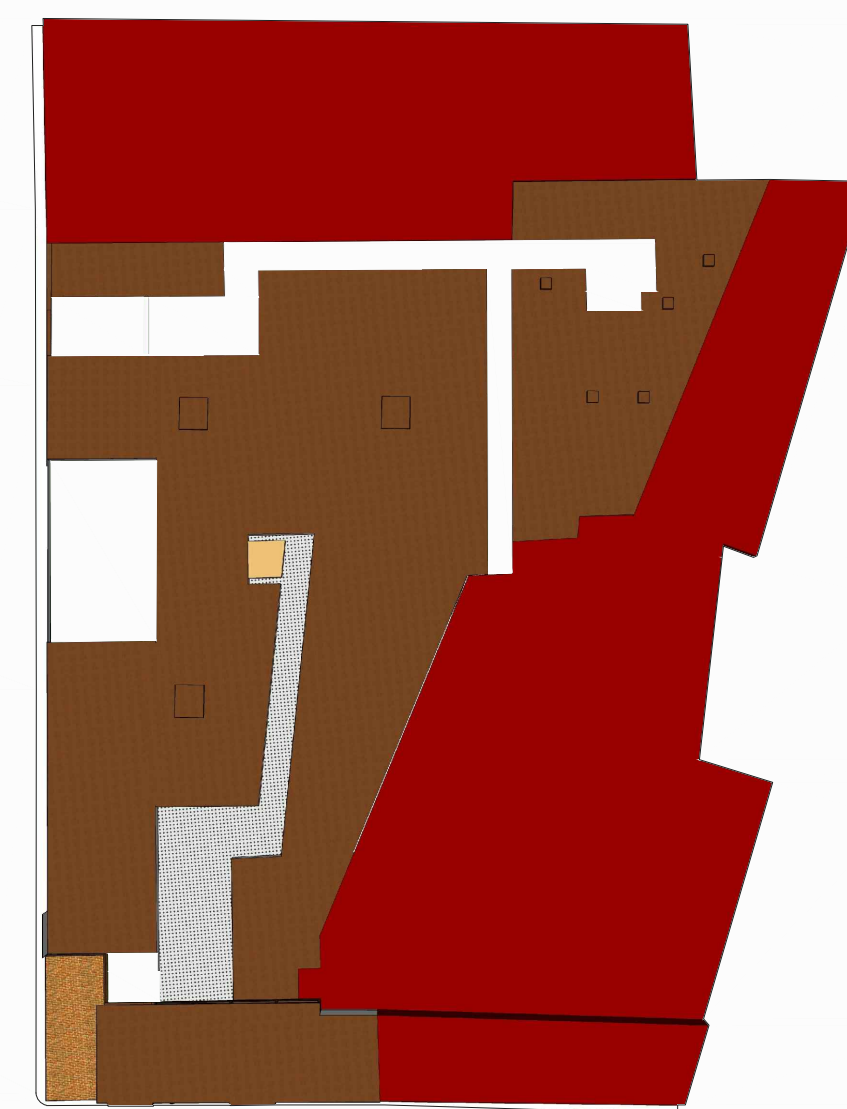
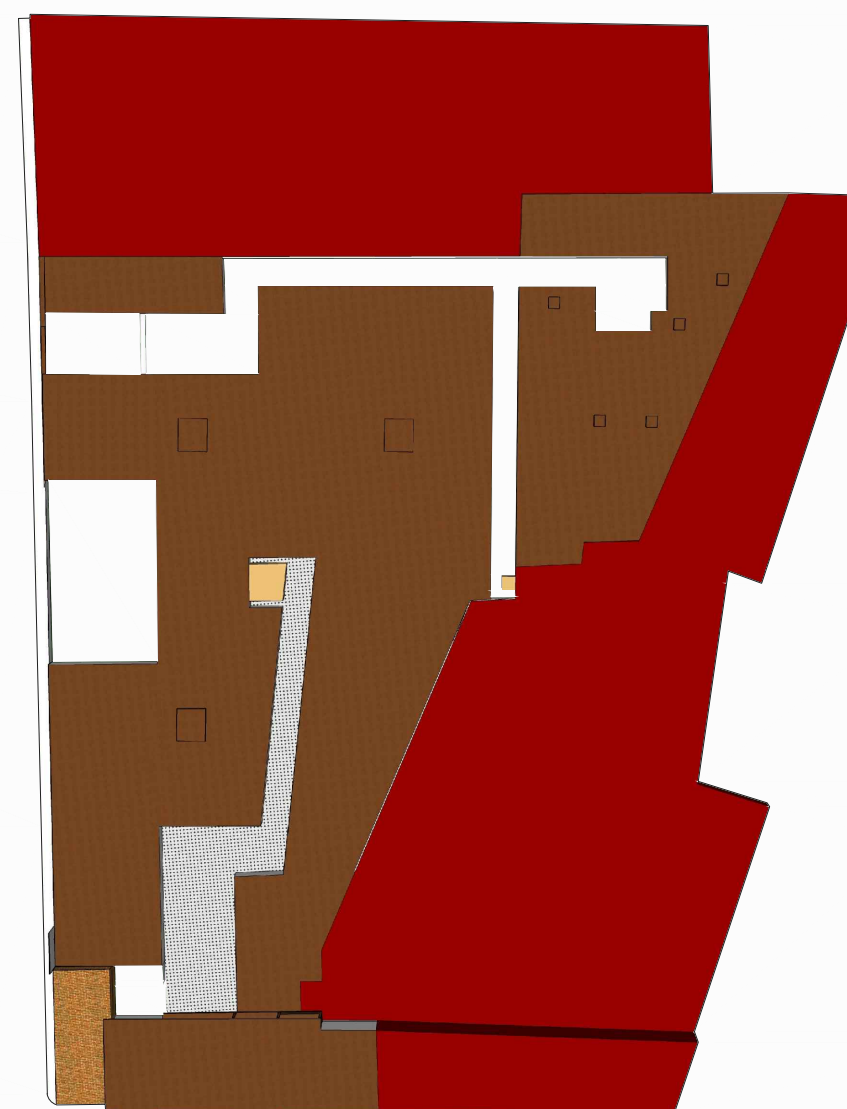
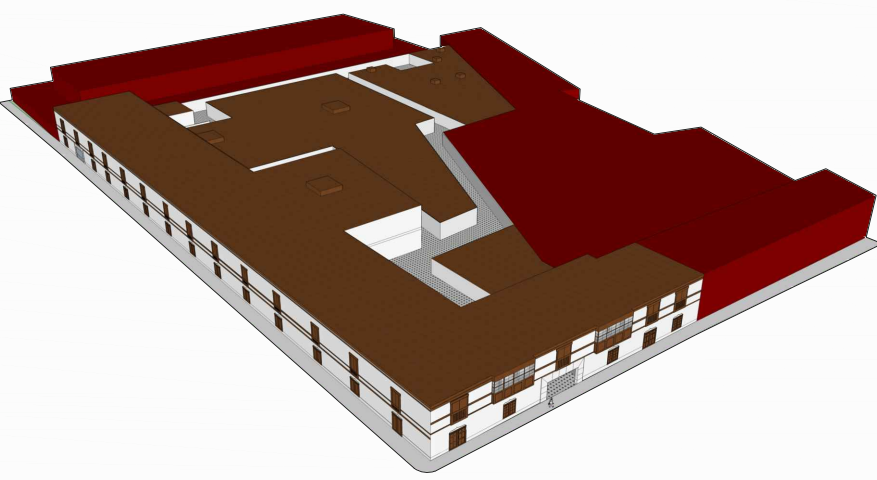
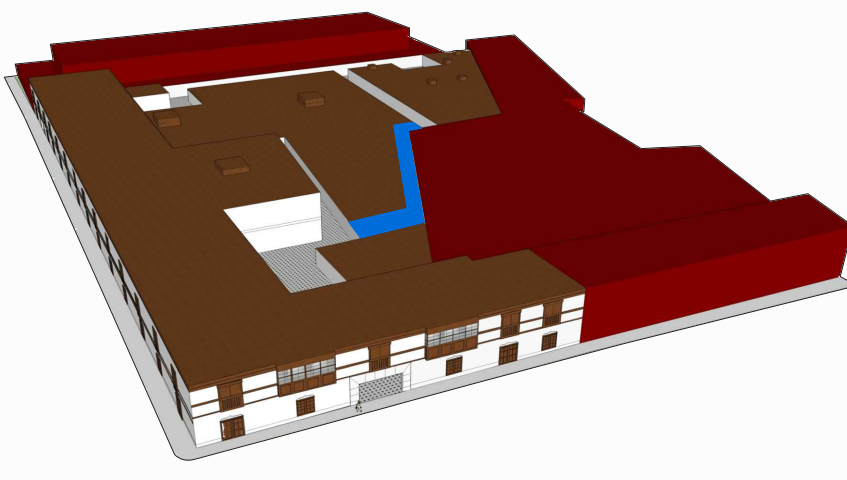
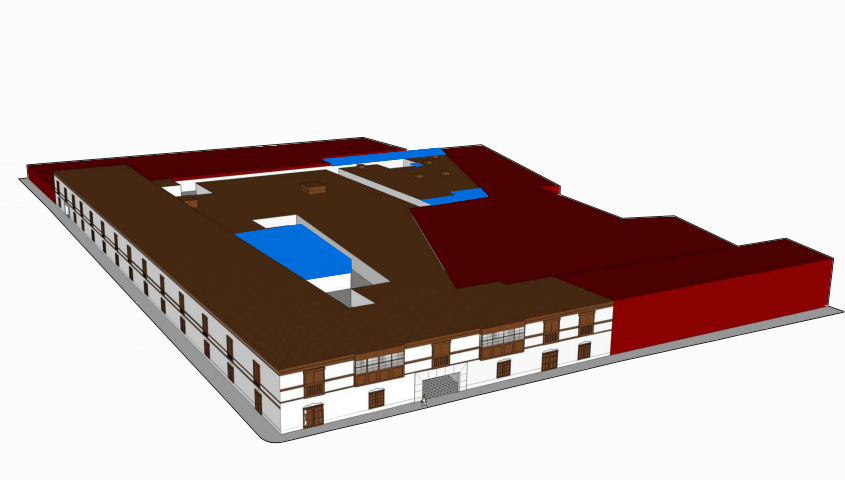
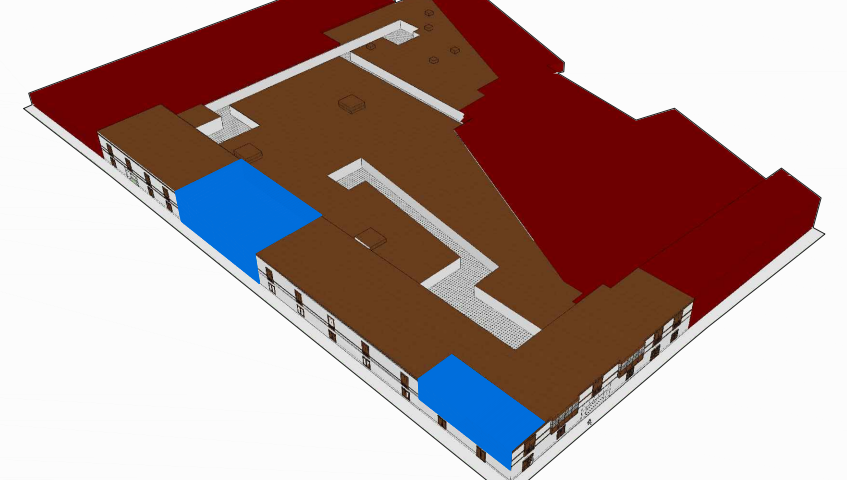
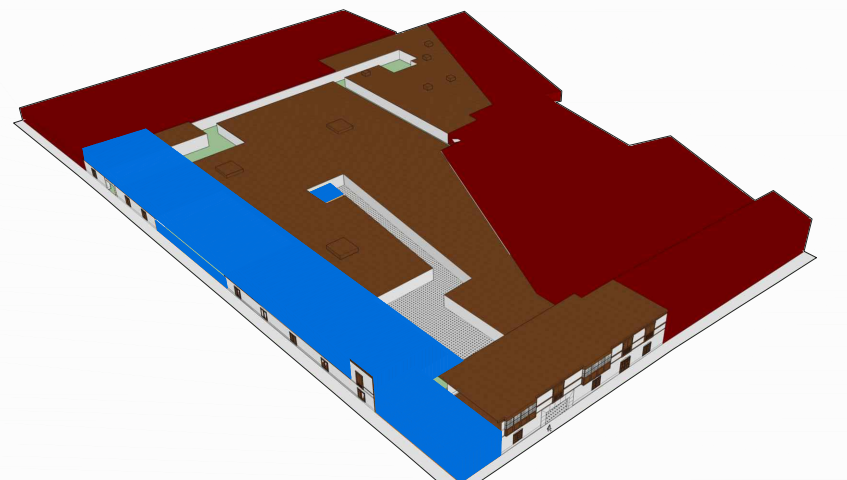
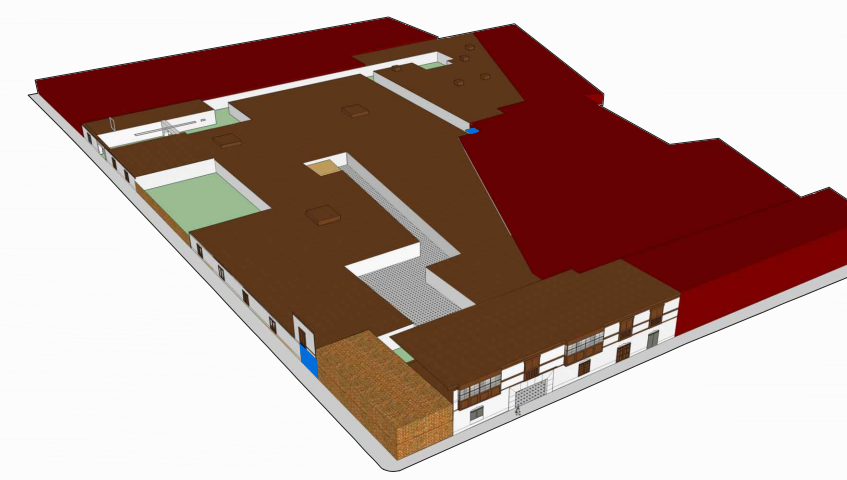
FEBRERO 2018

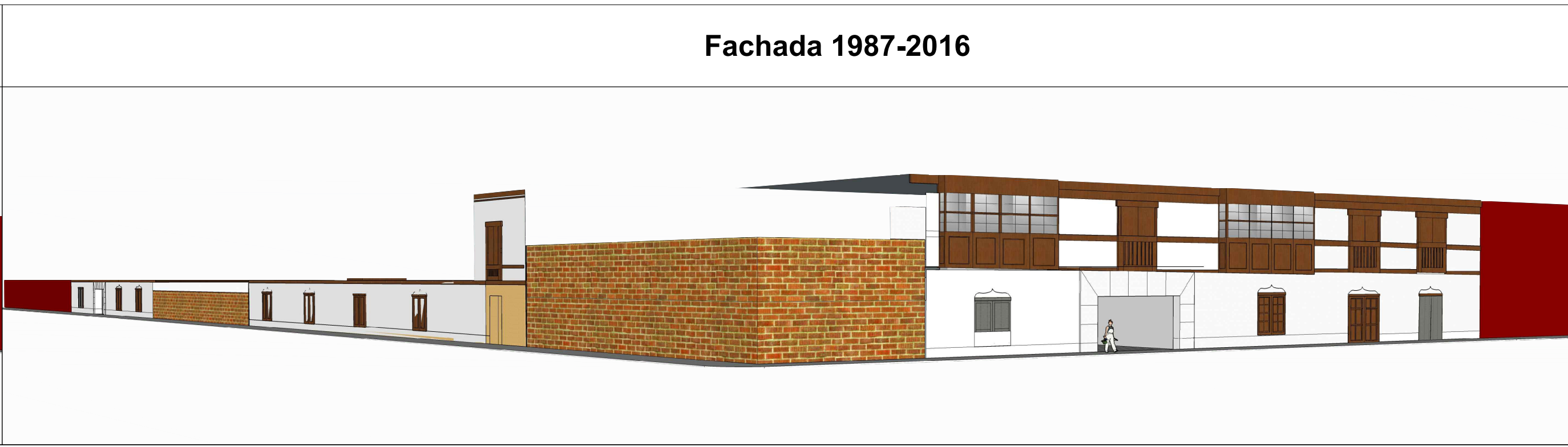
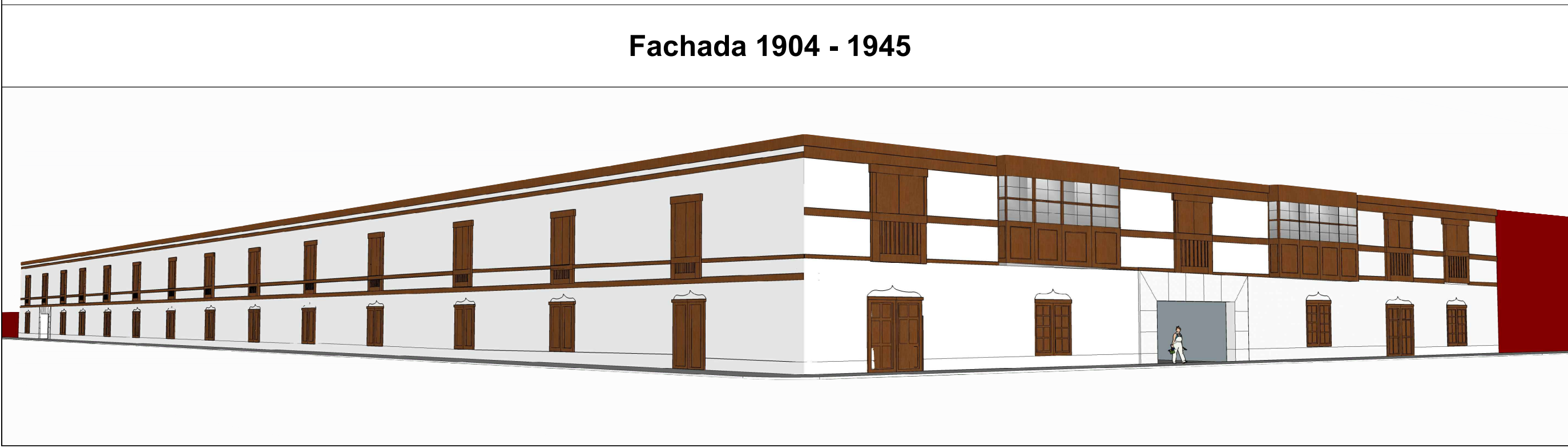
TAMAÑO:

A1

LÁMINA:

L.08
8 DE 16

Periodo Republicano S. XX 1904: Reconstrucción	Periodo Republicano S. XX 1940: Restauración	Periodo Moderno S. XX 1945: Subdivisiones	Periodo Contemporáneo S. XX 1980: La declaración y derrumbes	Periodo Contemporáneo S. XX 1995: Las modificaciones	Periodo Contemporáneo S. XXI 1996 - Actualidad
					
Plot Plan	Plot Plan	Plot Plan	Plot Plan	Plot Plan	Plot Plan
					
Isometría de conjunto	Isometría de conjunto	Isometría de conjunto	Isometría de conjunto	Isometría de conjunto	Isometría de conjunto
Periodo que inicia con la reconstrucción total de la antigua fábrica que databa del año 1902 (de la cual no queda ningún vestigio físico en la actualidad), realizada por su nuevo propietario legal, la Compañía de Seguros La Urbana. Anterior a esta reconstrucción, el inmueble consistía en dos unidades inmobiliarias independientes con altos y bajos, tienda esquina y emplazada en un terreno más regular. La nueva fábrica reconstruida se emplaza en un terreno irregular y presenta un estilo claramente republicano, con los dos niveles característicos hacia las fachadas, los callejones y patios, los balcones y la configuración de vivienda popular de alquiler de la época en el Rímac, tal cual se muestra en las imágenes de referencia. Esta tipología mixta de vivienda tipo quinta es la que predominará hasta los últimos periodos de vida del inmueble. La fábrica de ese periodo es la única que se conserva en la actualidad, por lo cual se considera la misma como periodo de interés a conservar en el presente proyecto.	Posterior al terremoto ocurrido en Lima el año 1940 que destruyó buena parte del inmueble, se presenta una restauración que modifica algunos ambientes internos, incluyendo los patios, callejones y ambientes aledaños a estos; además de una parte del segundo nivel, que sin embargo mantiene su configuración original. El cambio más importante se encuentra en el cerramiento de uno de los callejones ubicados al lado este del inmueble con la creación de un ambiente cerrado, evitando la afluencia inicial desde los patios existentes hacia la parte lateral derecha de la quinta. La configuración espacial actual que presenta la quinta fue originada por esta restauración. Las fachadas por su parte, se mantienen intactas y las modificaciones realizadas por la reparación de los daños, no alteran el tipo, aunque la estructura (especialmente del segundo nivel) queda debilitada.	Un periodo crítico para el inmueble, ocurre durante el apogeo del movimiento moderno y el inicio del fenómeno de las migraciones del campo a la ciudad, lo cual ocasiona la toma del inmueble por sus primeros poseionarios, los cuales realizan subdivisiones, ampliaciones y modificaciones que llegan a consolidar la notable irregularidad del lote que presenta en la actualidad. Estas modificaciones alteran sobre todo la composición en planta del inmueble, ya que el predio sufre ampliaciones y subdivisiones sobre todo en los límites con sus colindantes. Así mismo, es en este periodo donde el segundo nivel adquiere una forma de "L", debido a que parte del segundo nivel es demolido por su mal estado originado por el terremoto de 1940, manteniendo el resto del inmueble en un solo nivel.	En 1980 el inmueble es declarado como Patrimonio Cultural de la Nación mediante RS N° 2900-72-ED. Posteriormente, más que modificaciones se originan los primeros derrumbes en las zonas más vulnerables del inmueble (segundo nivel). Derrumbes que ocasionan el debilitamiento de todo el segundo nivel, aunque todavía se mantiene habilitada buena parte de su área. Durante este periodo, el propietario legal (que todavía presenta interés en su inmueble) solicita ante el entonces Instituto Nacional de Cultura, demoler parcial o totalmente el inmueble. Su solicitud es denegada y esto origina el abandono completo y el desentendimiento total del propietario legal. Por otro lado, es preciso indicar que antes que ocurrieran los primeros derrumbes, en el año 1978, funcionó en el inmueble la institución educativa "Santa Teresita del Niño Jesús", que tuvo que clausurar sus funciones por el año 1990 debido a la debilitada estructura.	Durante inicios de los años 90's se originan las modificaciones más drásticas para la estructura y tipología del monumento, las mismas que todavía podemos encontrar en la actualidad. Con el abandono total del propietario legal, los poseionarios aprovechan los primeros desprendimientos de la debilitada estructura para levantar una vivienda de ladrillos y concreto armado de dos pisos en la esquina del predio, la misma que no guarda relación alguna con la tipología, altura o forma de la quinta. Por otro lado, también es levantado un muro de ladrillos en la otra zona central afectada, área que queda totalmente inaccesible desde el interior del inmueble. Asimismo, durante este periodo termina de colapsar el segundo nivel quedando solo un pedazo de muro levantado, que es testimonio de la conformación estilística de sus vanos. Otra modificación que ocurre durante estos años, es la construcción de un ambiente prefabricado en unos de los patios, eliminando el uso primitivo del mismo.	Posteriormente las modificaciones se tratarán de ampliaciones para la dotación de SSHH, resane y relleno de muros y refuerzo de estructuras. Las primeras modificaciones contribuyen a la debilitación de la estructura por la filtración de aguas, debido a las improvisadas instalaciones. Este periodo que comprende hasta la actualidad, entrega una lectura fragmentada del inmueble, ya que la contemporaneidad se lee en reparaciones o modificaciones de material contemporáneo sobre la estructura antigua. Es decir, se diferencian claramente los paramentos modernos de los antiguos y esta lectura permite realizar el estudio de las patologías originadas por estas acciones. Uno de los mayores problemas que afronta la estructura en la actualidad es la amenaza por el desplome de los remanentes en el segundo nivel, que aunque son inaccesibles, presentan un peligro para los habitantes. Además del peligro, con el desplome de la estructura, se teme la pérdida por completo de los rasgos más representativos de la tipología de vivienda, como son los balcones de cajón.





UNIVERSIDAD PERUANA UNIÓN

UNIVERSIDAD PERUANA UNIÓN

FIA

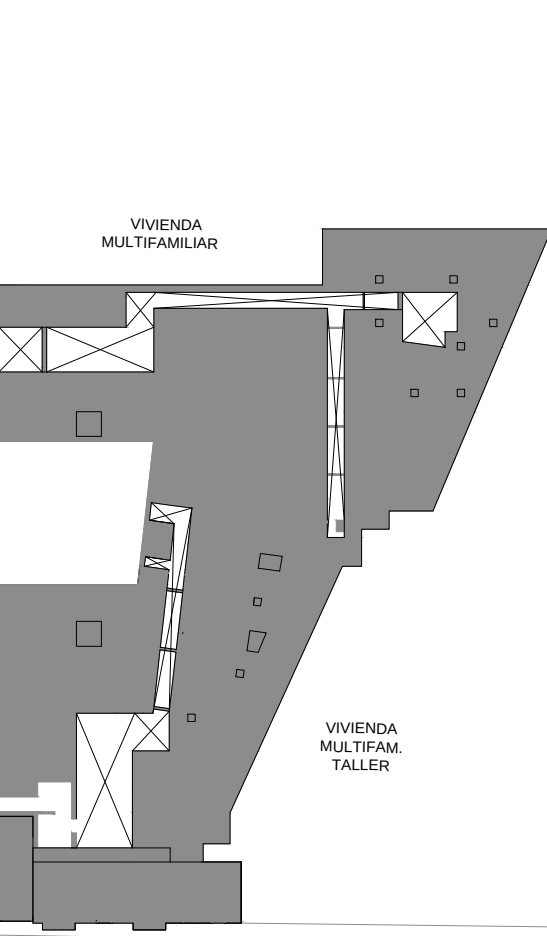
ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA

PROYECTO DE TESIS:

RESTAURACIÓN DE LA QUINTA SANTA TERESITA Y SU ADAPTACIÓN PARA COMPLEJO DE USO MIXTO EN EL CENTRO HISTORICO DE LIMA

UBICACIÓN:

RIMAC, LIMA



AV. FRANCISCO PIZARRO

N

AUTOR:

RAQUEL MALDONADO PIZARRO

ASESOR:

DR. ARQ. ISAAC SAENZ MORI

TÍTULO:

CRONOLOGÍA HISTÓRICA DEL MONUMENTO

PLANO ESPECIALIDAD:

EVOLUCIÓN HISTÓRICA

NIVEL:

LEVANTAMIENTO

ESCALA:

INDICADA

FECHA:

FEBRERO 2018

TAMAÑO:

A1

LÁMINA:

L.09

9 DE 16



PLANTA 1º PISO
ESC: 1:150



PLANTA 2º PISO
ESC: 1:150

LEYENDA
REGISTRO
DE DAÑOS

DAÑOS EN PISOS

	Grietas por erosión < 5mm.		Humedad por filtración ascendente		Ataque biológico - microorganismos vegetales		Relleno de piso con concreto por corte para instalaciones nuevas
	Grietas por erosión > 5mm.						

ACABADO DE PISOS Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

	Piso de losetas: deterioro 90% Estado regular		Piso cerámico: deterioro 40% Estado regular		Tierra natural por pérdida de piso
	Piso de cemento pulido interior: deterioro 70% Estado muy malo		Piso/enchapado de madera roble: deterioro 80% Estado muy malo		Piso cemento pulido exterior: deterioro 95% Estado irrecuperable



UNIVERSIDAD
PERUANA UNIÓN

FIA

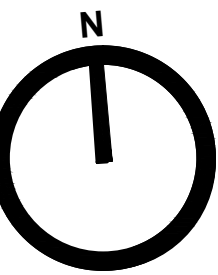
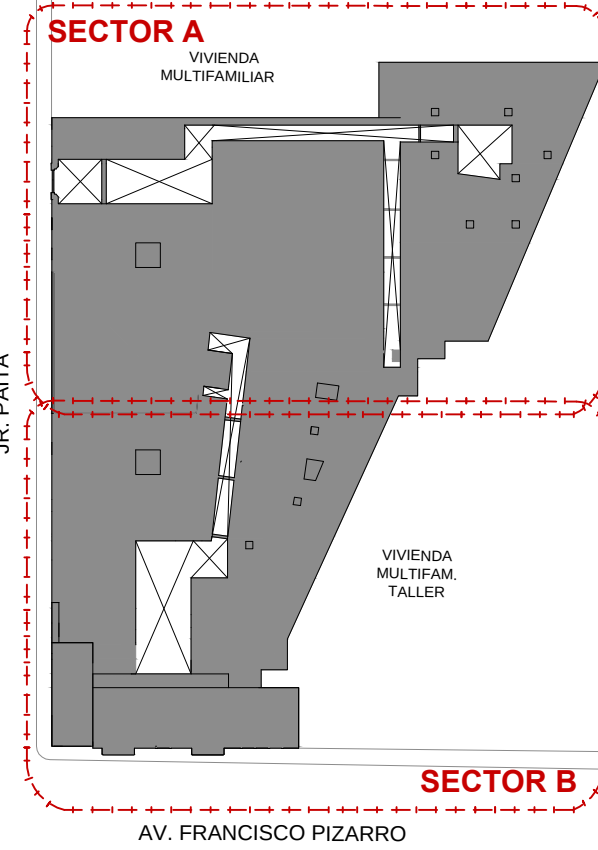
ESCUELA
PROFESIONAL DE
ARQUITECTURA

PROYECTO DE TESIS:

RESTAURACIÓN DE LA QUINTA
SANTA TERESITA Y SU
ADAPTACIÓN PARA COMPLEJO
DE USO MIXTO EN EL CENTRO
HISTÓRICO DE LIMA

UBICACIÓN:

RIMAC, LIMA



AUTOR:

RAQUEL MALDONADO PIZARRO

ASESOR:

DR. ARQ. ISAAC SAENZ MORI

TÍTULO:

PATOLOGÍAS EN SUELOS

PLANO ESPECIALIDAD:

ESTADO DE CONSERVACIÓN

NIVEL:

LEVANTAMIENTO

ESCALA:

INDICADA

FECHA:

FEBRERO 2018

TAMAÑO:

A1

LÁMINA:

L.10
10 DE 16



PLANTA 1º PISO
ESC: 1:150

PLANTA 2º PISO
ESC: 1:150

LEYENDA REGISTRO DE DAÑOS	MUROS				DAÑOS EN MUROS				ESTADO DE CONSERVACIÓN			
	Muro de adobe y quincha	Muro de albañilería confinada	Tabique de madera triplay	Resanes y/o relleno	Humedad por filtración ascendente	Erosión y/o abrasión	Smog o suciedad	Desvinculación de piezas	Muro de adobe y quincha - dos o más lesiones Deterioro 95%: estado irrecuperable	Muro de albañilería confinada Deterioro 40%: estado regular	Muro de adobe y quincha - una lesión Deterioro 80%: estado muy malo	Tabique de madera triplay Deterioro 40%: estado regular



UNIVERSIDAD
PERUANA UNIÓN

FIA

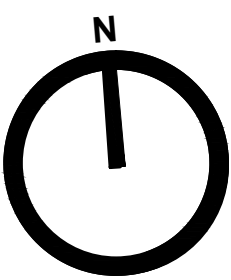
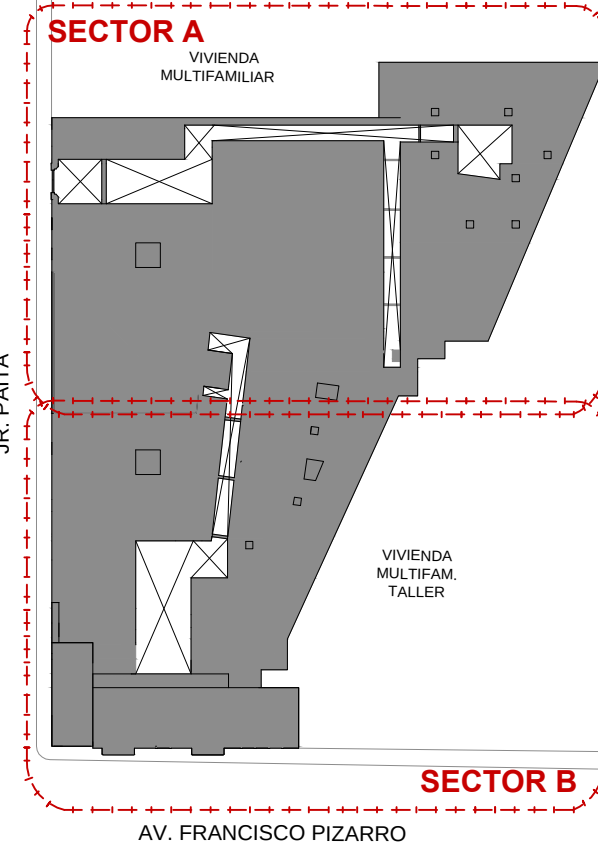
ESCUELA
PROFESIONAL DE
ARQUITECTURA

PROYECTO DE TESIS:

RESTAURACIÓN DE LA QUINTA
SANTA TERESITA Y SU
ADAPTACIÓN PARA COMPLEJO
DE USO MIXTO EN EL CENTRO
HISTÓRICO DE LIMA

UBICACIÓN:

RIMAC, LIMA



AUTOR:

RAQUEL MALDONADO PIZARRO

ASESOR:

DR. ARQ. ISAAC SAENZ MORI

TÍTULO:

PATOLOGÍAS EN MUROS -
PLANTAS

PLANO ESPECIALIDAD:

ESTADO DE CONSERVACIÓN

NIVEL:

LEVANTAMIENTO

ESCALA:

FECHA:

INDICADA

FEBRERO 2018

TAMAÑO:

A1

LÁMINA:

L.11
11 DE 16



UNIVERSIDAD
PERUANA UNIÓN

FIA

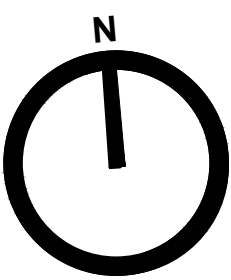
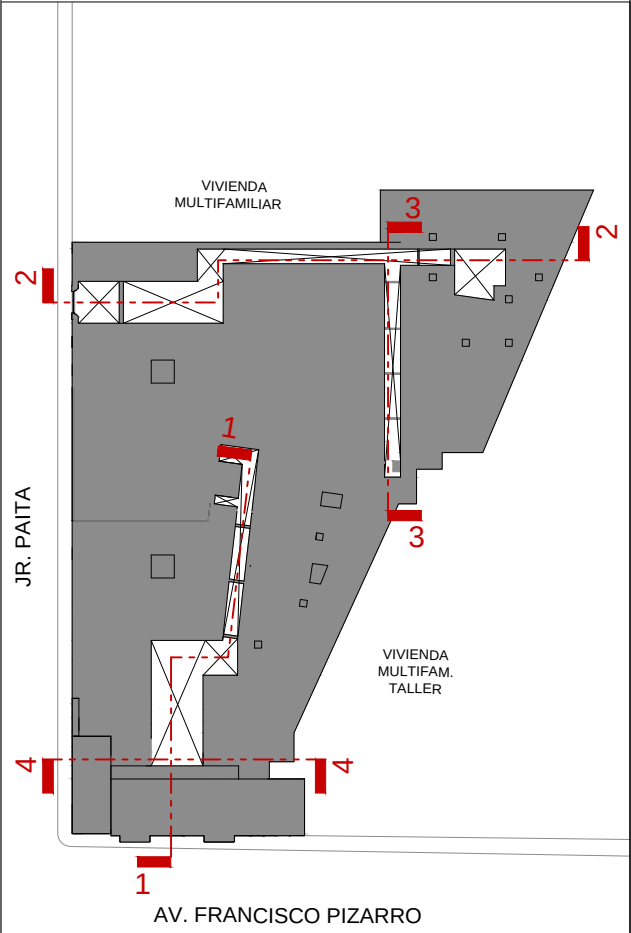
ESCUELA
PROFESIONAL DE
ARQUITECTURA

PROYECTO DE TESIS:

RESTAURACIÓN DE LA QUINTA
SANTA TERESITA Y SU
ADAPTACIÓN PARA COMPLEJO
DE USO MIXTO EN EL CENTRO
HISTÓRICO DE LIMA

UBICACIÓN:

RIMAC, LIMA



AUTOR:
RAQUEL MALDONADO PIZARRO

ASESOR:
DR. ARQ. ISAAC SAENZ MORI

TÍTULO:
**PATOLOGÍAS EN MUROS -
CORTE Y ELEVACIONES**

PLANO ESPECIALIDAD:
ESTADO DE CONSERVACIÓN

NIVEL:
LEVANTAMIENTO

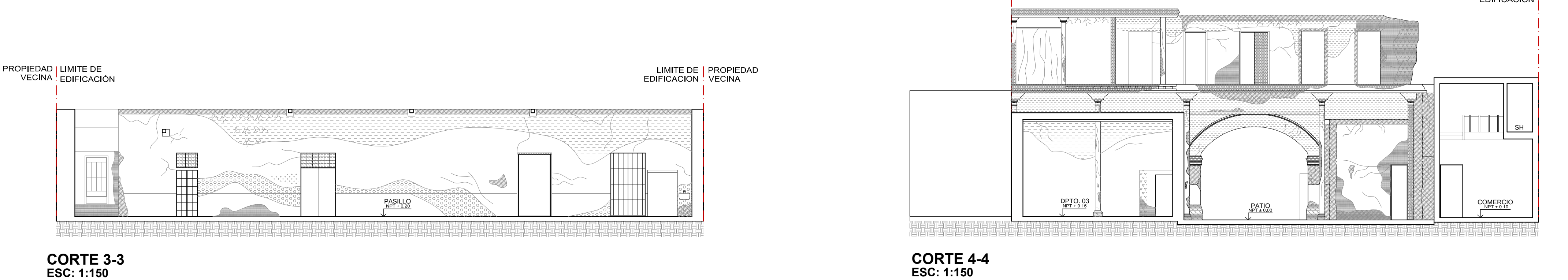
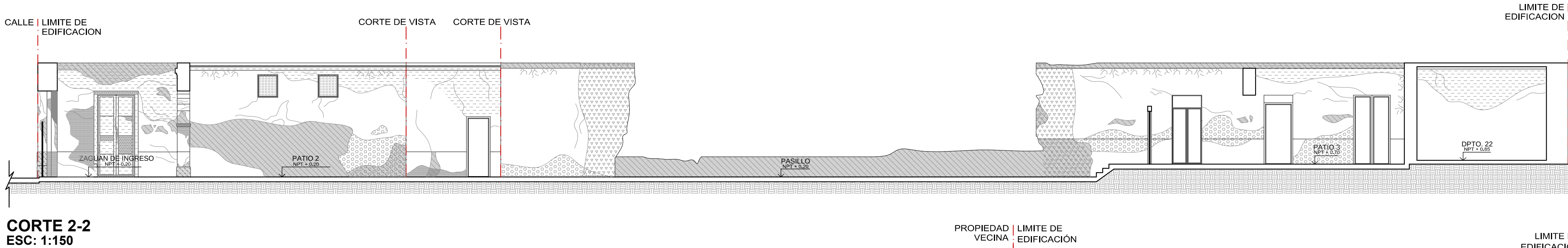
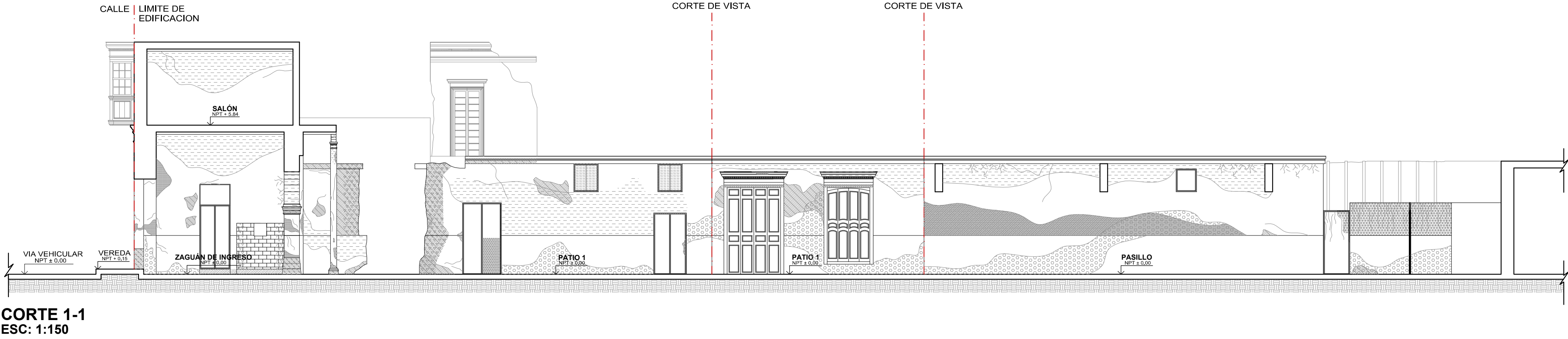
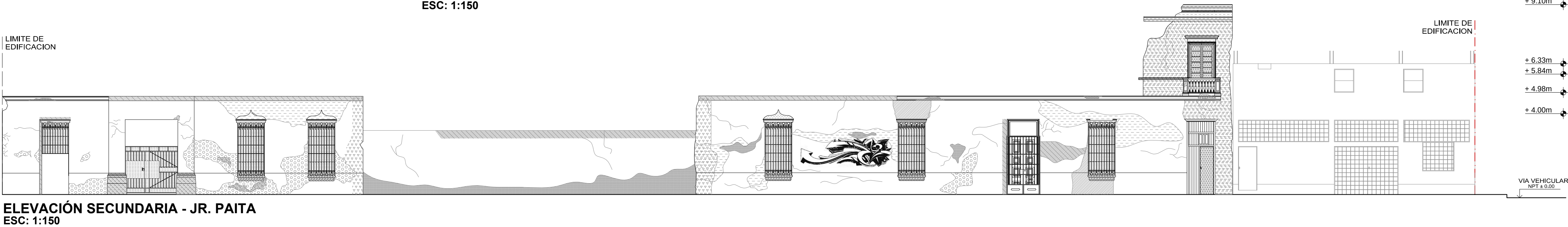
ESCALA:
INDICADA

FECHA:
FEBRERO 2018

TAMAÑO:
A1

LÁMINA:

L.12
12 DE 16



LEYENDA
REGISTRO
DE DAÑOS



Humedad por filtración
ascendente

Ataque biológico -
microorganismos vegetales

Erosión y/o abrasión

Smog o suciedad

Desvinculación de piezas

Formación de pátinas

Pérdida total del
enlucido y/o acabado

Corrosión de metales

Ataque biótico de madera

Pérdida de estabilidad
por pérdida volumétrica

DAÑOS EN MUROS



UNIVERSIDAD
PERUANA UNIÓN

FIA

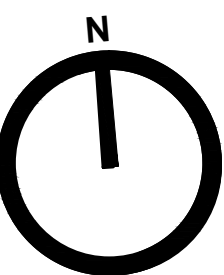
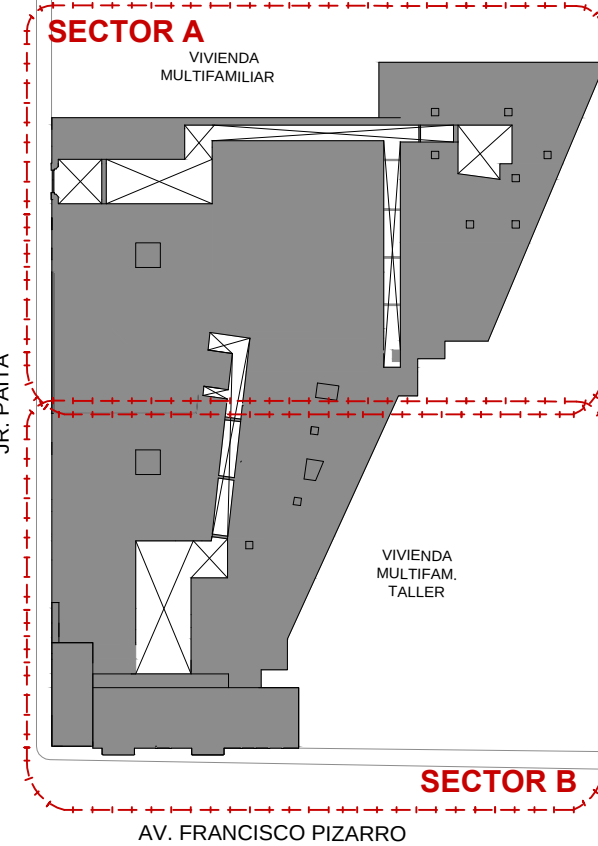
ESCUELA
PROFESIONAL DE
ARQUITECTURA

PROYECTO DE TESIS:

RESTAURACIÓN DE LA QUINTA
SANTA TERESITA Y SU
ADAPTACIÓN PARA COMPLEJO
DE USO MIXTO EN EL CENTRO
HISTORICO DE LIMA

UBICACIÓN:

RIMAC, LIMA



AUTOR:
RAQUEL MALDONADO PIZARRO

ASESOR:
DR. ARQ. ISAAC SAENZ MORI

TÍTULO:
PATOLOGÍAS EN TECHOS

PLANO ESPECIALIDAD:
ESTADO DE CONSERVACIÓN

NIVEL:
LEVANTAMIENTO

ESCALA:
INDICADA

FECHA:
FEBRERO 2018

TAMAÑO:
A1

LÁMINA:

L.13
13 DE 16

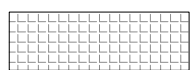


PLANTA TECHOS
ESC: 1:150

ISOMETRÍA TECHO - ENTRAMADO Y COLAPSADO
ESC: 1:150

LEYENDA
REGISTRO
DE DAÑOS

MATERIALES



Techo de entablado
de madera (acabado)

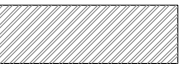


Techo de concreto
armado

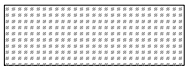


Techo de estructura
de madera (expuesto)

DAÑOS EN TECHOS



Muros colapsados
(secciones)



Excremento de aves

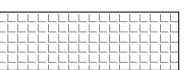


Pérdida volumétrica



Ataque biótico de madera

ESTADO DE CONSERVACIÓN



Techo de entablado de madera
Deterioro 80%: estado irrecuperable



Techo de concreto armado
Deterioro 20%: estado bueno



Techo de estructura de madera
Deterioro 95%: estado irrecuperable



UNIVERSIDAD PERUANA UNIÓN

FIA

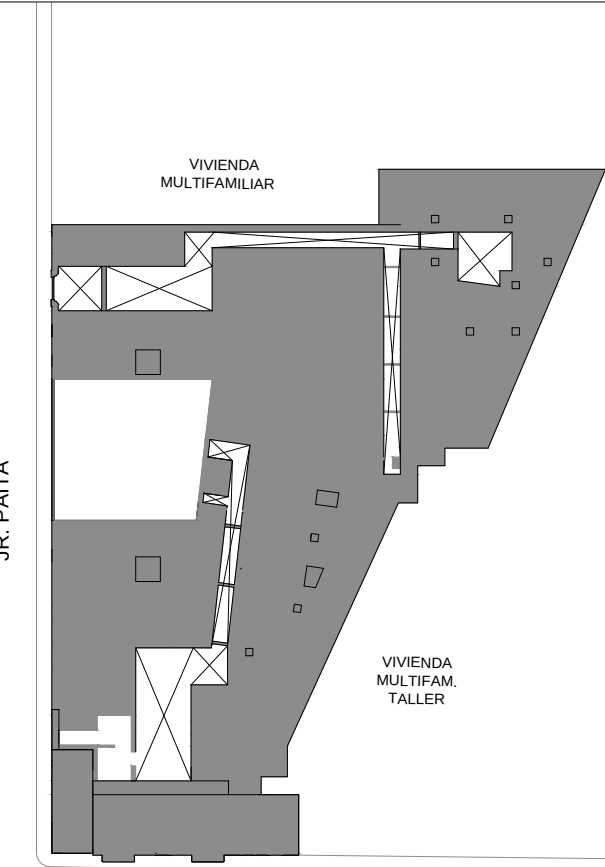
ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA

PROYECTO DE TESIS:

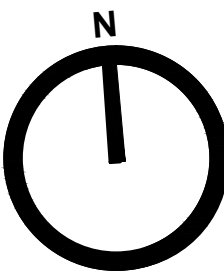
RESTAURACIÓN DE LA QUINTA SANTA TERESITA Y SU ADAPTACIÓN PARA COMPLEJO DE USO MIXTO EN EL CENTRO HISTORICO DE LIMA

UBICACIÓN:

RIMAC, LIMA



AV. FRANCISCO PIZARRO



AUTOR:

RAQUEL MALDONADO PIZARRO

ASESOR:

DR. ARQ. ISAAC SAENZ MORI

TÍTULO:

EVALUACIÓN Y NIVELES DE DETERIORO

PLANO ESPECIALIDAD:

ESTADO DE CONSERVACIÓN

NIVEL:

LEVANTAMIENTO

ESCALA:

INDICADA

FECHA:

FEBRERO 2018

TAMAÑO:

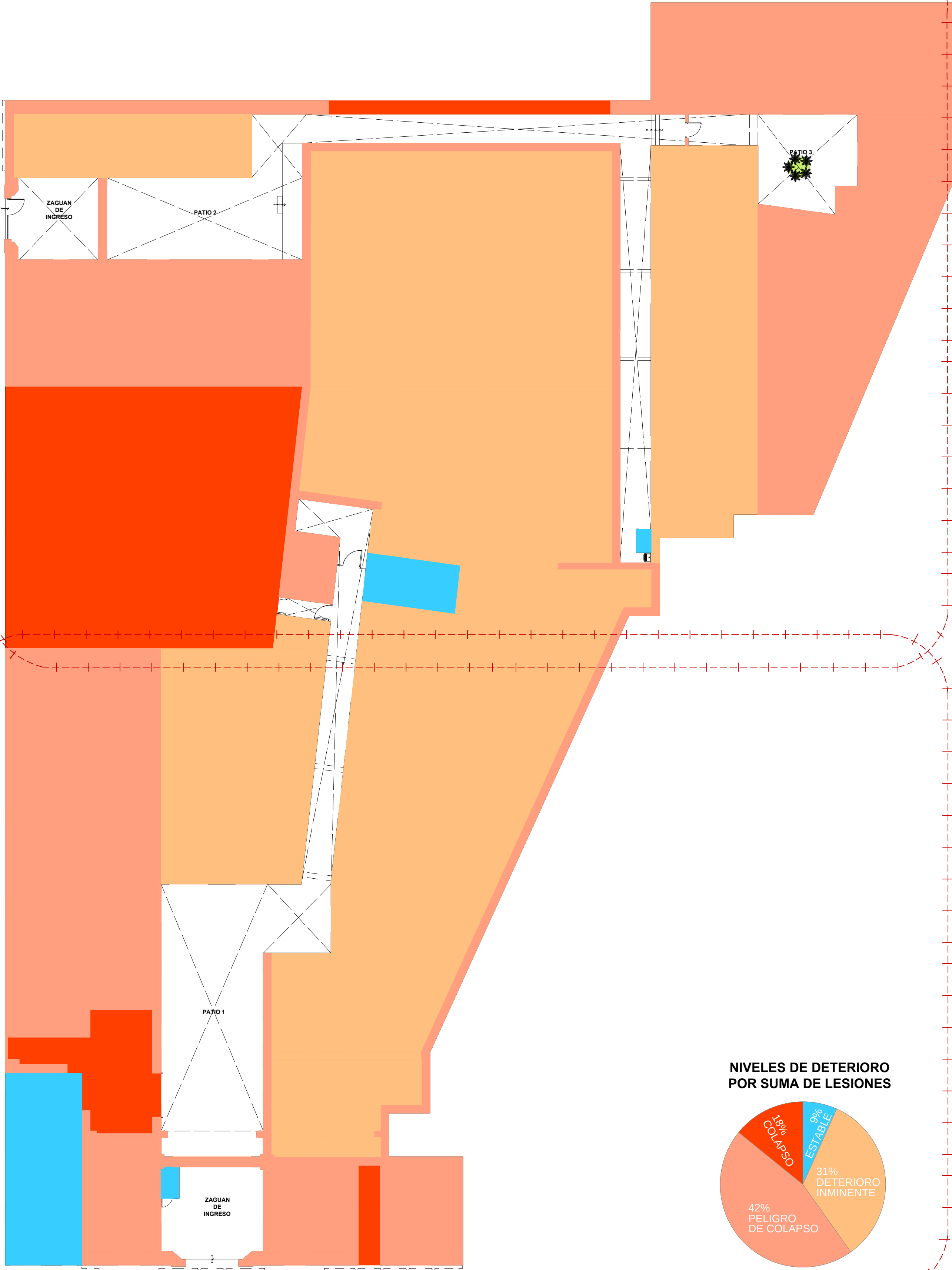
A1

LÁMINA:

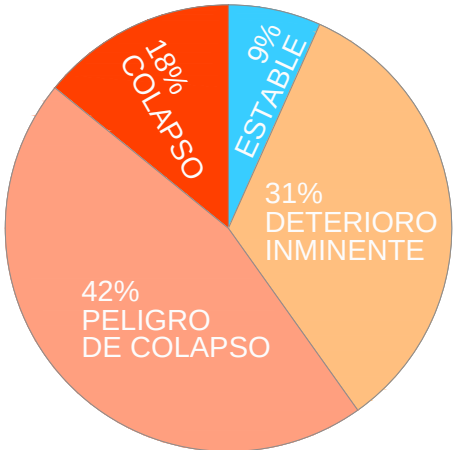
L.14

14 DE 16

SECTOR A

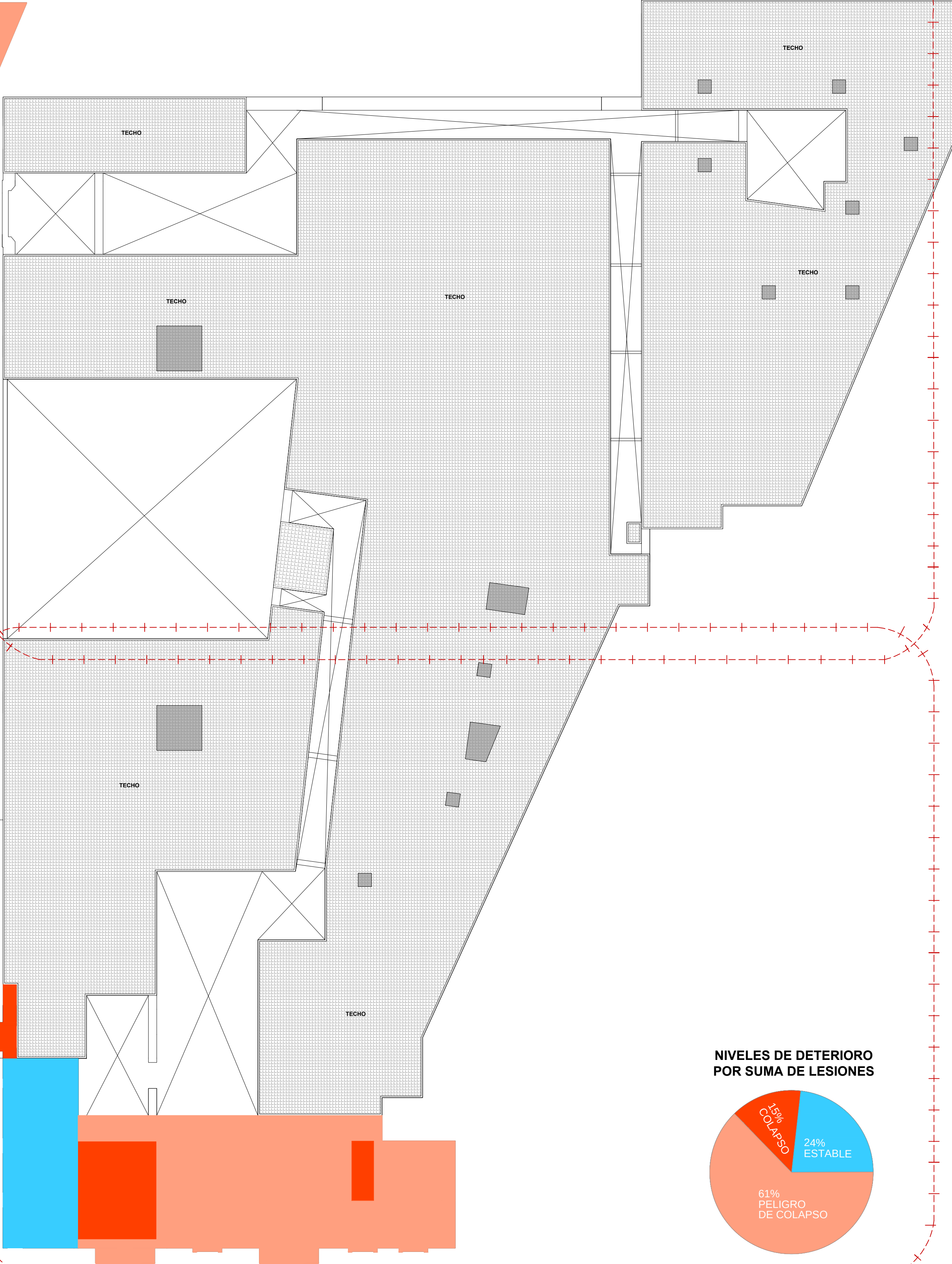


NIVELES DE DETERIORO POR SUMA DE LESIONES

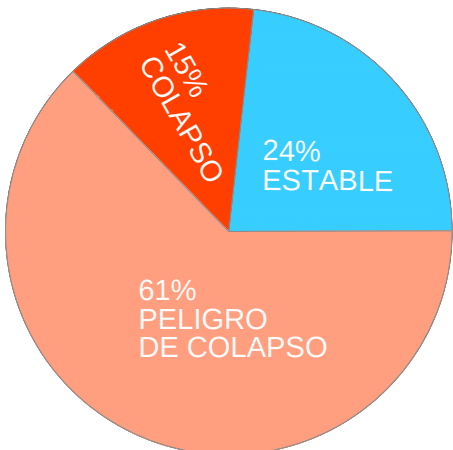


SECTOR B

SECTOR A



NIVELES DE DETERIORO POR SUMA DE LESIONES



SECTOR B

PLANTA 1º PISO
ESC: 1:150

PLANTA 2º PISO
ESC: 1:150

LEYENDA
REGISTRO
DE DAÑOS

SUMA DE LESIONES



Colapso: estructura inhabilitada y cedida ante el deterioro < Estado irrecuperable



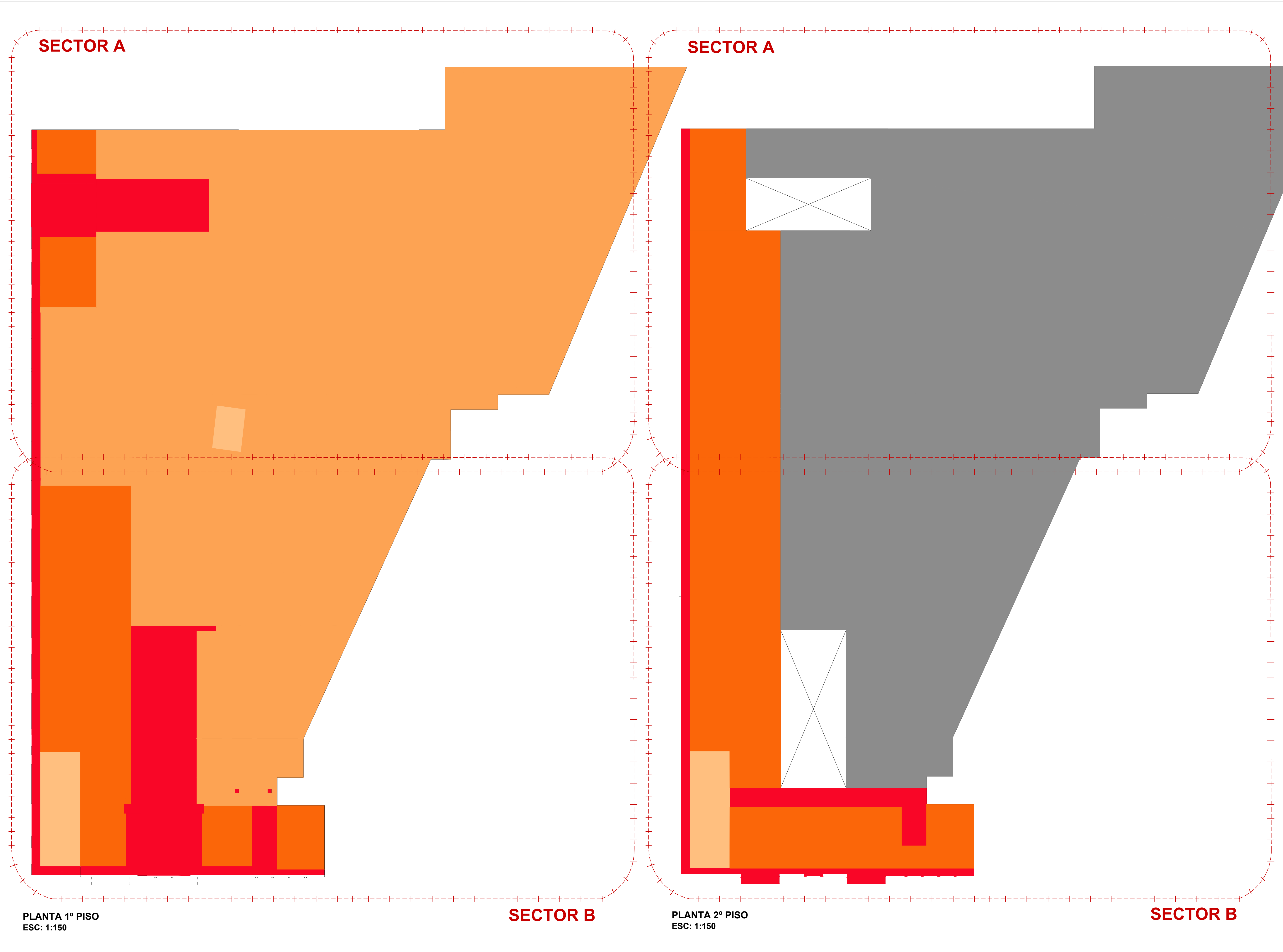
Alto peligro de colapso: por dos o más lesiones combinadas de carácter estructural < Estado irrecuperable o muy malo



Deterioro controlado: por una o menos lesiones de carácter estructural < Estado malo o regular



Estable: estructura conservada < Estado bueno





UNIVERSIDAD PERUANA UNIÓN

EDUCAT HUIC VITAE ET AETERNTATI

UNIVERSIDAD PERUANA UNIÓN

FIA

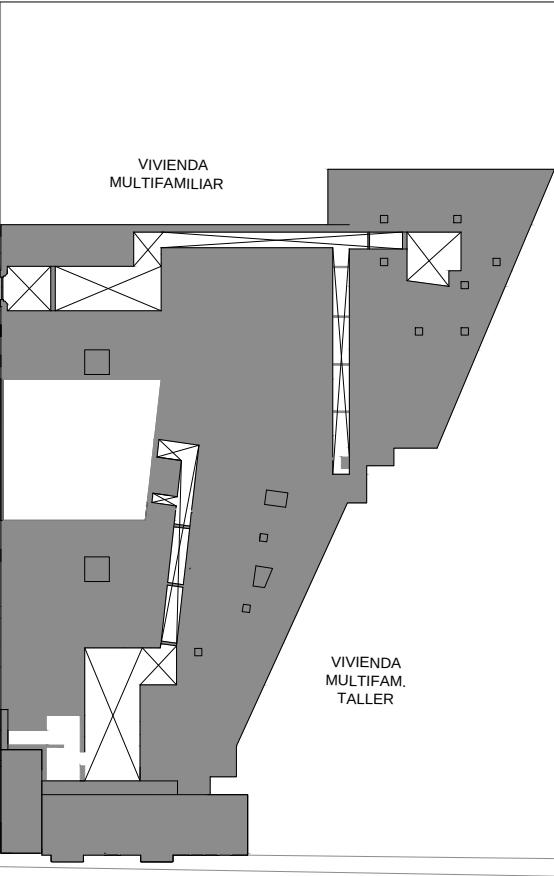
ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA

PROYECTO DE TESIS:

RESTAURACIÓN DE LA QUINTA SANTA TERESITA Y SU ADAPTACIÓN PARA COMPLEJO DE USO MIXTO EN EL CENTRO HISTORICO DE LIMA

UBICACIÓN:

RIMAC, LIMA

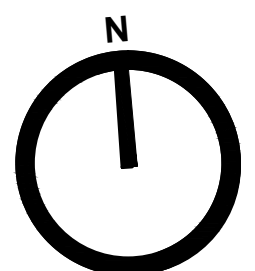


JR. PATA

AV. FRANCISCO PIZARRO

VIVIENDA MULTIFAMILIAR

VIVIENDA MULTIFAM. TALLER



N

AUTOR:

RAQUEL MALDONADO PIZARRO

ASESOR:

DR. ARQ. ISAAC SAENZ MORI

TÍTULO:

GRADOS DE INTANGIBILIDAD

PLANO ESPECIALIDAD:

ESTADO DE CONSERVACIÓN

NIVEL:

LEVANTAMIENTO

ESCALA:	FECHA:
INDICADA	FEBRERO 2018

TAMAÑO:

A1

LÁMINA:

L.15

15 DE 16

GRADOS DE INTANGIILIDAD (R.D.N Nº 105/INC/2006)				
LEYENDA	 GRADO 1: Sector intangible de máxima protección Permite: La conservación, restauración y adecuación a nuevo uso siempre y cuando se conserve la integridad del inmueble.	 GRADO 2: Sector intangible flexible Permite: Además la remodelación siempre y cuando se mantengan las características del mismo así como su relación con el contexto urbano.	 GRADO 3: Liberación del sector Permite: Realizar intervenciones pudiendo llegar a la liberación del sector siempre y cuando la obra nueva se integre espacial y volumétricamente a la edificación.	 GRADO 4: Demolición Permite: Realizar intervenciones incluso la demolición, siempre y cuando la obra nueva a realizarse se integre adecuadamente al contexto urbano.



LEYENDA		SECTORES DE INTERVENCIÓN		
		GRADO 1: Sector intangible de máxima protección ACCIONES OPERATIVAS: Restauración y adecuación a nuevo uso.	GRADO 2: Sector intangible flexible ACCIONES OPERATIVAS: Restauración, restitución y remodelación.	GRADO 3: Liberación del sector ACCIONES OPERATIVAS: Demolición, reintegración, reinterpretación y obra nueva.



UNIVERSIDAD
PERUANA UNIÓN

FIA

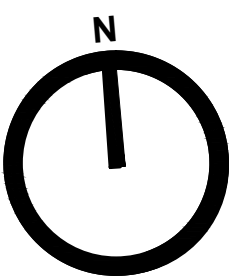
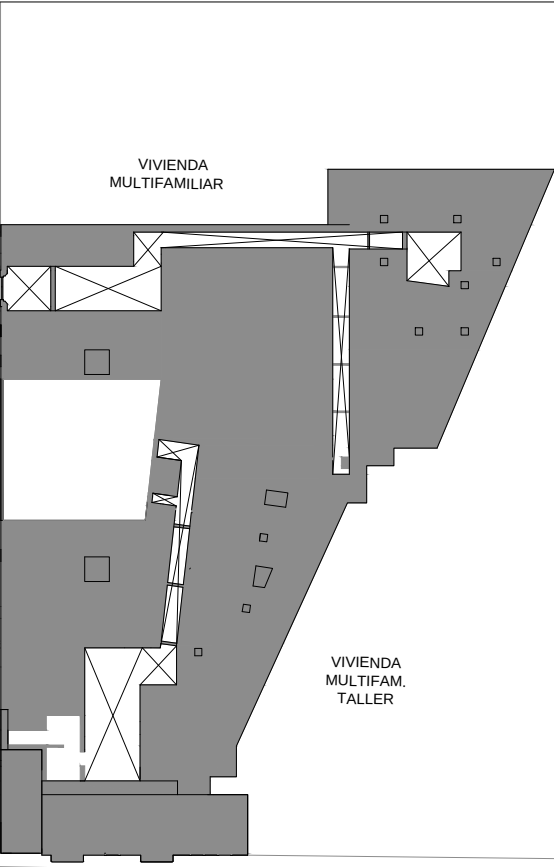
ESCUELA
PROFESIONAL DE
ARQUITECTURA

PROYECTO DE TESIS:

RESTAURACIÓN DE LA QUINTA
SANTA TERESITA Y SU
ADAPTACIÓN PARA COMPLEJO
DE USO MIXTO EN EL CENTRO
HISTÓRICO DE LIMA

UBICACIÓN:

RIMAC, LIMA



AUTOR:

RAQUEL MALDONADO PIZARRO

ASESOR:

DR. ARQ. ISAAC SAENZ MORI

TÍTULO:

SECTORES DE INTERVENCIÓN

PLANO ESPECIALIDAD:

ESTADO DE CONSERVACIÓN

NIVEL:

LEVANTAMIENTO

ESCALA:

INDICADA

FECHA:

FEBRERO 2018

TAMAÑO:

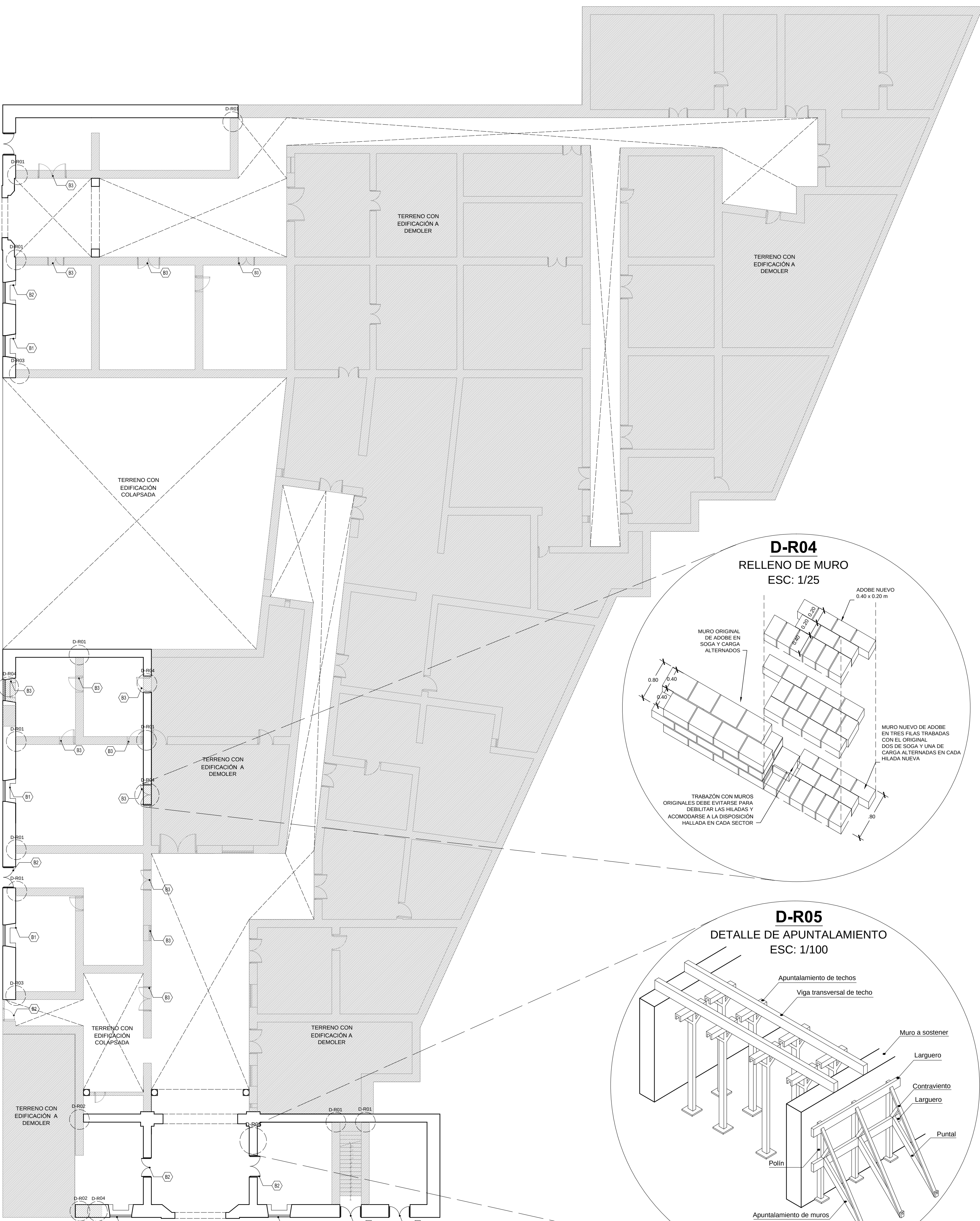
A1

LÁMINA:

L.16

16 DE 16

Restauración



PLANTA 1º PISO - DEMOLICIÓN DE ARRIOSTRES
ESC: 1:100

LEYENDA
ESPECIFICACIONES



Demolición de muro



Relleno de muro



Se retira puerta o ventana para colocar refuerzos y se reponen las mismas restauradas.



Se retira puerta o ventana para colocar refuerzos y se reemplaza por una nueva, debido a las alteraciones y/o daños irreparables.



Se retira puerta o ventana para colocar refuerzos y no se reponen ni reemplazan, debido a que no representan los valores del monumento.

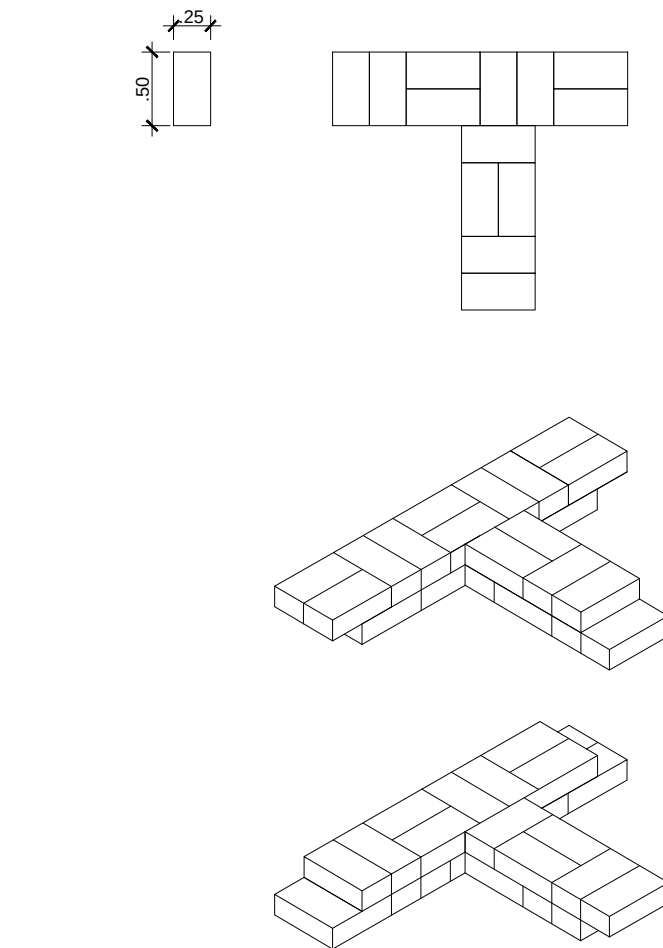
ACCIONES OPERATIVAS

ESPECIFICACIONES Y PROCEDIMIENTO DE DEMOLICIÓN

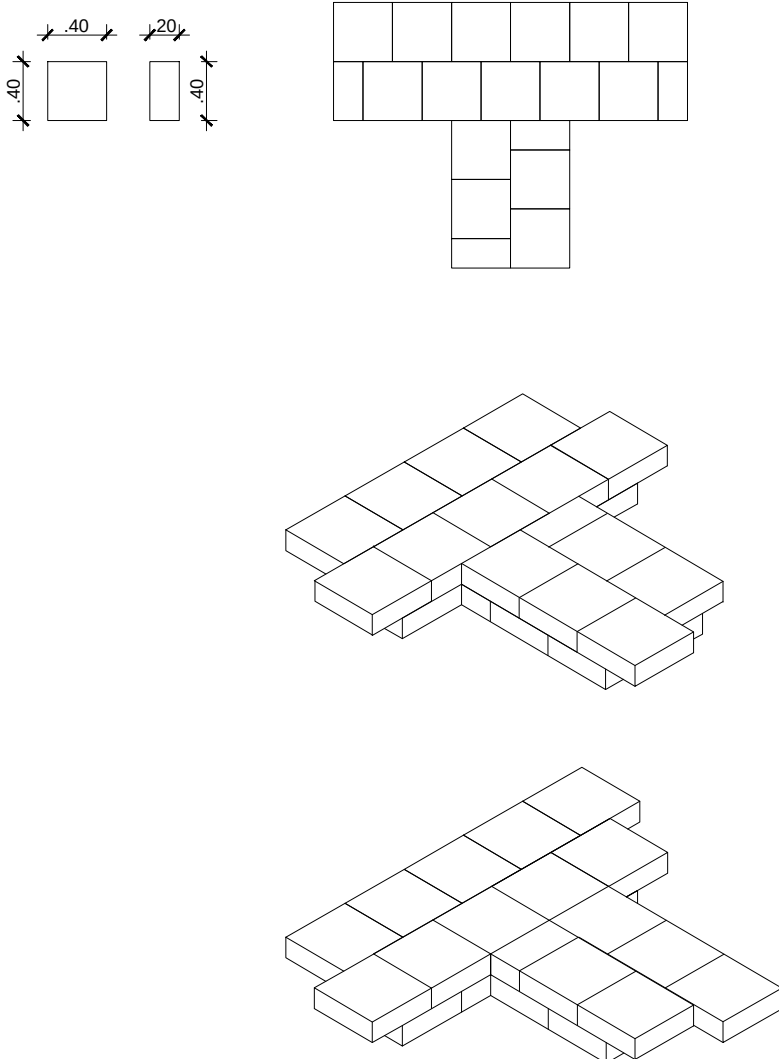
1. Desmontar cuidadosamente puertas, ventanas, barandas, balcones y todos aquellos elementos que puedan retirarse sin ser dañados.
2. Apuntalar lateralmente, por ambas caras, los muros a mantener. Eliminar los techos existentes.
3. Se reforzarán con geomalla todos los muros que quedarán como remanentes (Ver procedimiento en Lámina R.02).
4. Se demolerán los muros de manera manual, empezando por las secciones más cortas y posterior al refuerzo de la estructura para evitar el colapso, por tratarse de un sistema portante.
5. Los muros remanentes no soportarán ninguna carga, salvo la propia, por lo que el retiro de los arriostres se justifica con el refuerzo permanente de los muros (Ver detalle de Estructuras).
6. Los cortes en los muros se realizarán con disco en amoladora y de manera manual para obtener un alcance preciso.

DETALLE DE CONTRAFUERTES

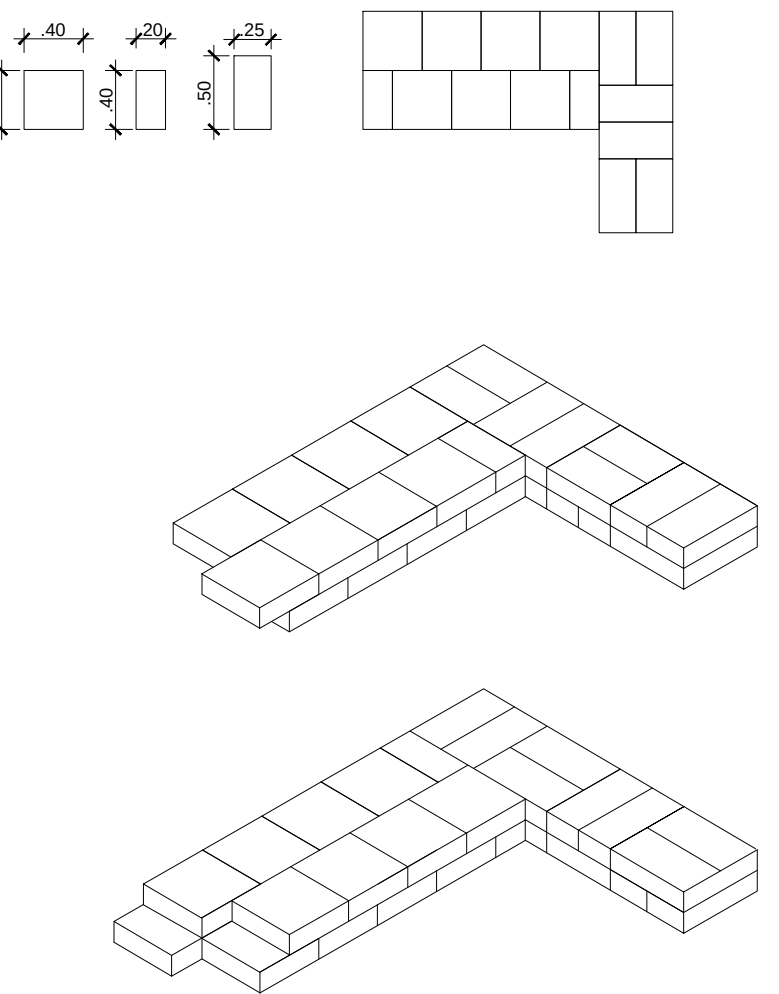
EN "T" 50x50 cm
ESC: 1/50



EN "T" 80x80 cm
ESC: 1/50

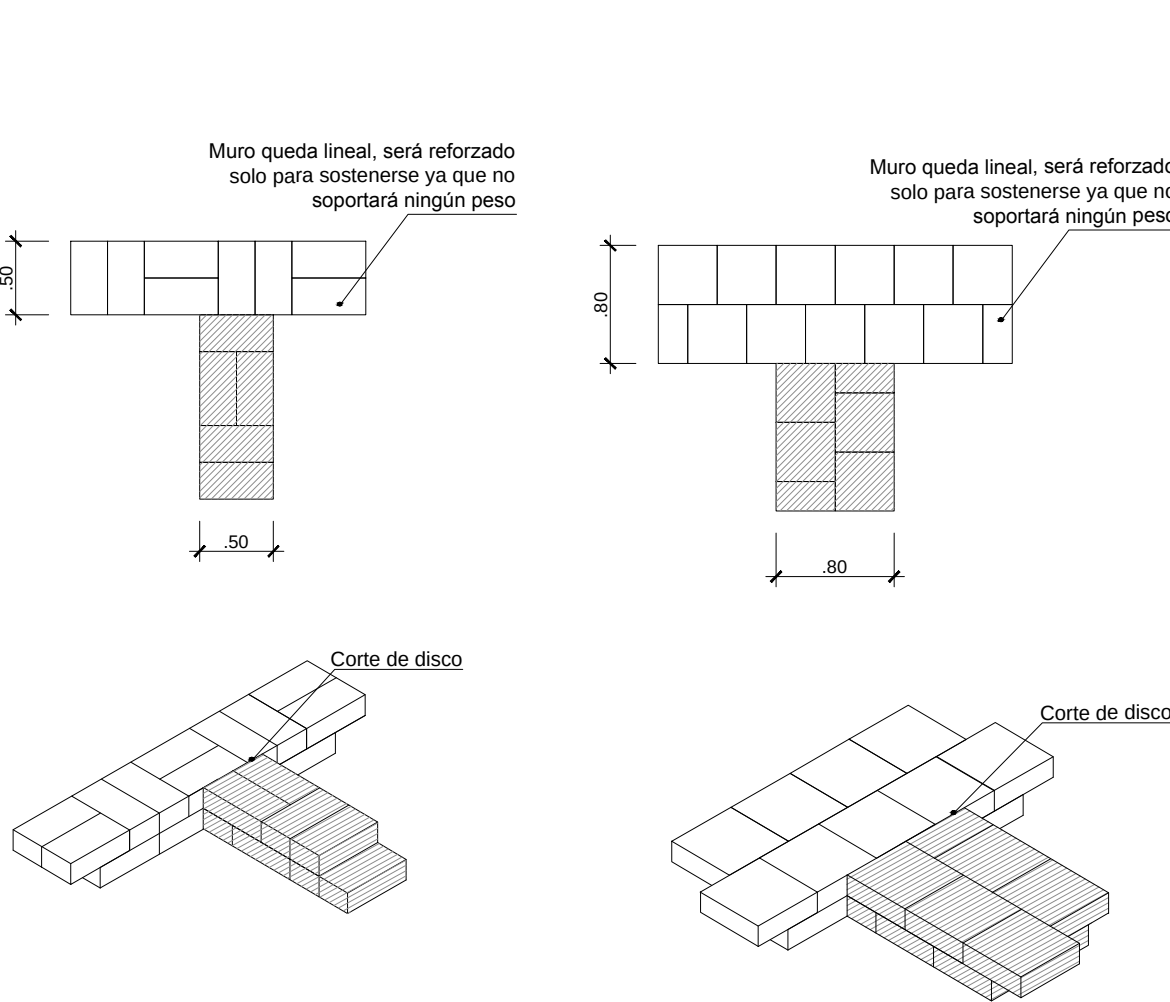


EN "L" 80x50 cm
ESC: 1/50



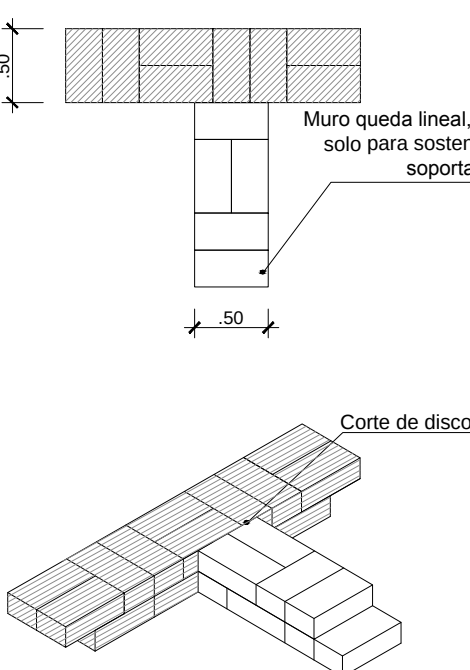
D-R01

DEMOLICIÓN DE ARRIOSTRES CENTRALES
ESC: 1/50



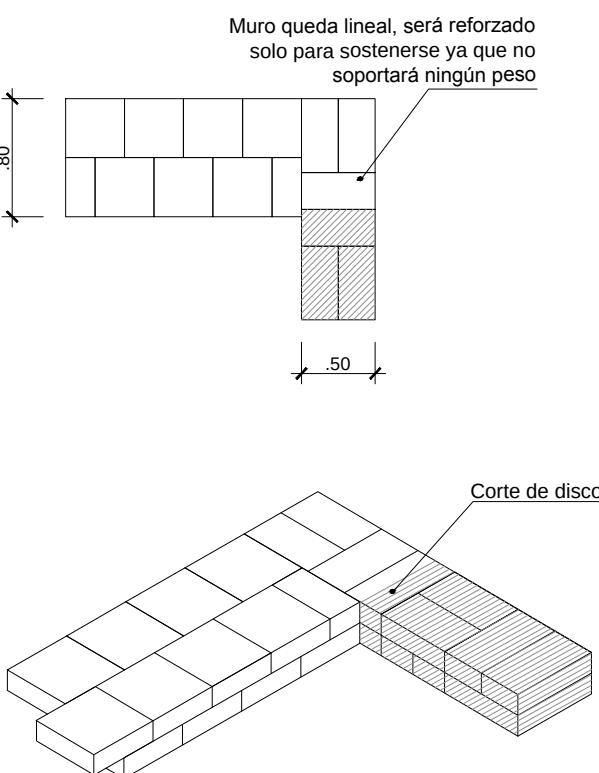
D-R02

DEMOLICIÓN DE ARRIOSTRES (AMARRES)
ESC: 1/50



D-R03

DEMOLICIÓN DE ARRIOSTRES LATERALES
ESC: 1/50



UNIVERSIDAD
PERUANA UNIÓN

FIA

ESCUELA
PROFESIONAL DE
ARQUITECTURA

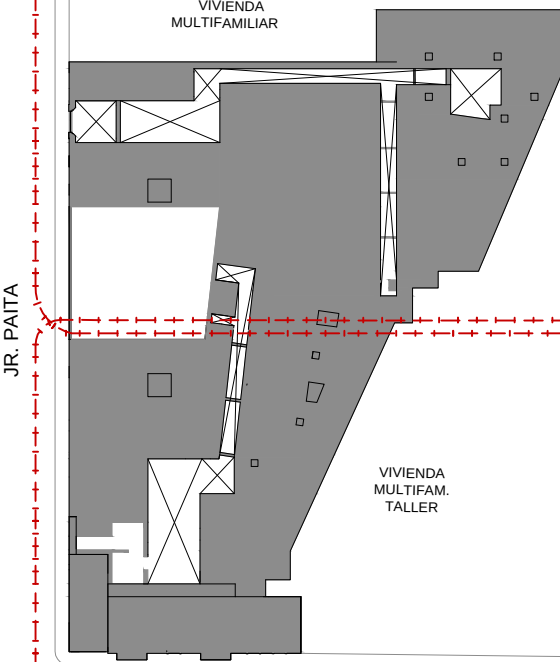
PROYECTO DE TESIS:

RESTAURACIÓN DE LA QUINTA
SANTA TERESITA Y SU
ADAPTACIÓN PARA COMPLEJO
DE USO MIXTO EN EL CENTRO
HISTORICO DE LIMA

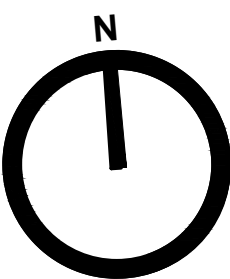
UBICACIÓN:

RIMAC, LIMA

SECTOR A



SECTOR B



AUTOR:

RAQUEL MALDONADO PIZARRO

ASESOR:

DR. ARQ. ISAAC SAENZ MORI

TÍTULO:

INTERVENCIÓN EN ADOBE -
DEMOLICIÓN DE ARRIOSTRES

PLANO ESPECIALIDAD:

RESTAURACIÓN

NIVEL:

PROYECTO

ESCALA:

INDICADA

FECHA:

FEBRERO 2018

TAMAÑO:

A1

LÁMINA:

R.01

1 DE 6



UNIVERSIDAD
PERUANA UNIÓN

FIA

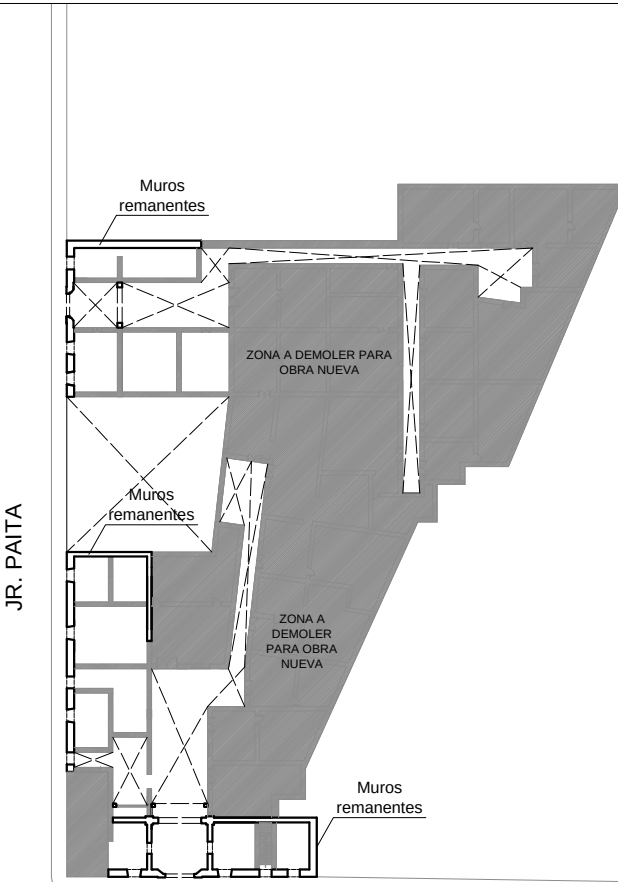
ESCUELA
PROFESIONAL DE
ARQUITECTURA

PROYECTO DE TESIS:

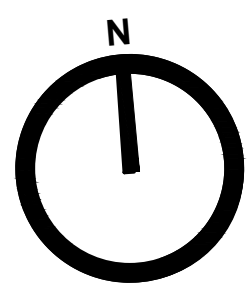
RESTAURACIÓN DE LA QUINTA
SANTA TERESITA Y SU
ADAPTACIÓN PARA COMPLEJO
DE USO MIXTO EN EL CENTRO
HISTORICO DE LIMA

UBICACIÓN:

RIMAC, LIMA



AV. FRANCISCO PIZARRO



AUTOR:

RAQUEL MALDONADO PIZARRO

ASESOR:

DR. ARQ. ISAAC SAENZ MORI

TÍTULO:

INTERVENCIÓN EN ADOBE -
REFUERZO DE MUROS

PLANO ESPECIALIDAD:

RESTAURACIÓN

NIVEL:

PROYECTO

ESCALA:

INDICADA

FECHA:

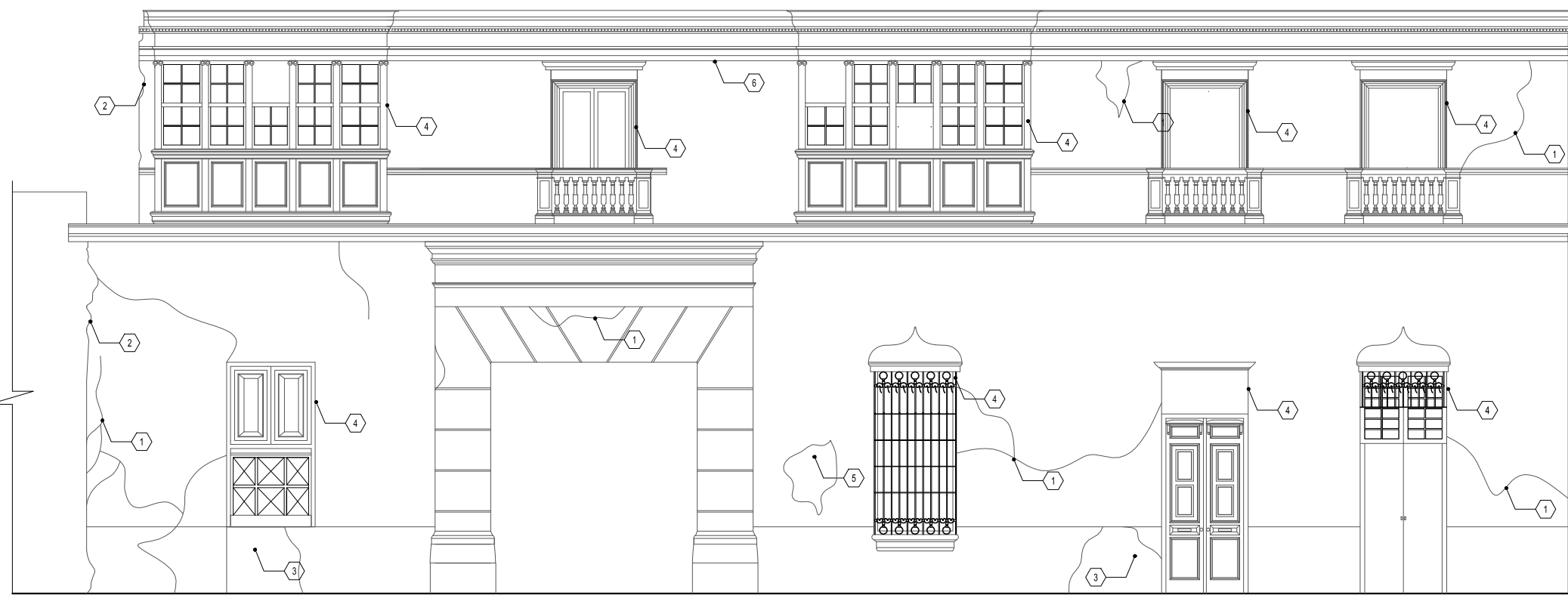
FEBRERO 2018

TAMAÑO:

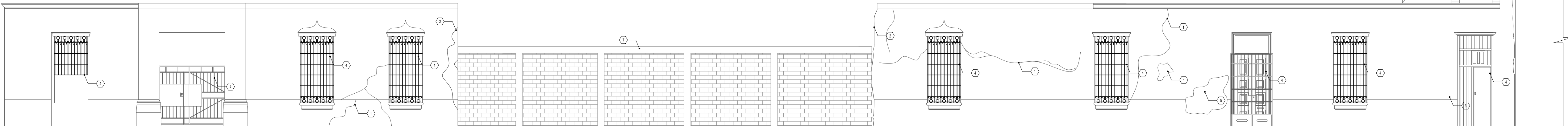
A1

LÁMINA:

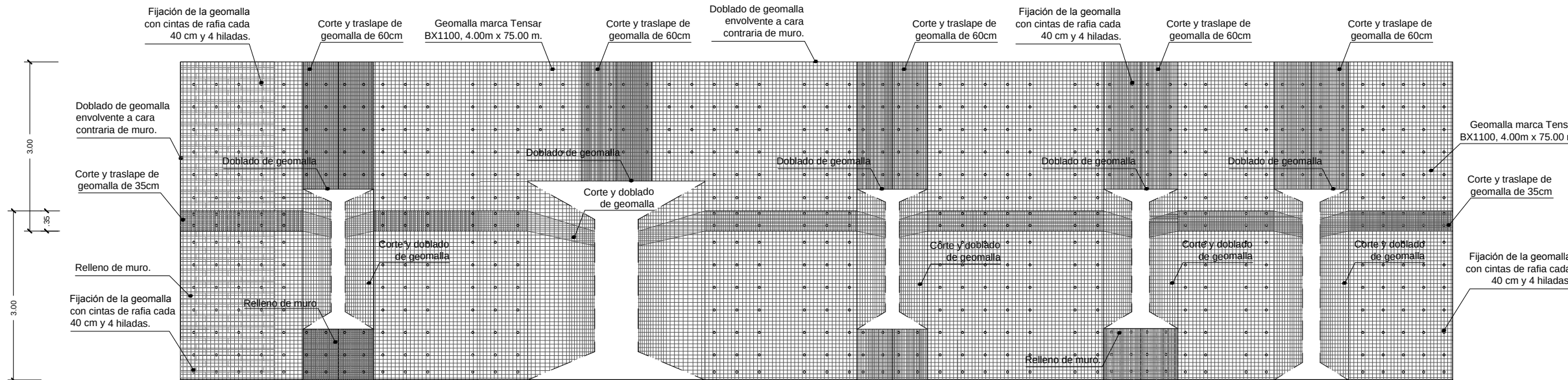
R.02
2 DE 6



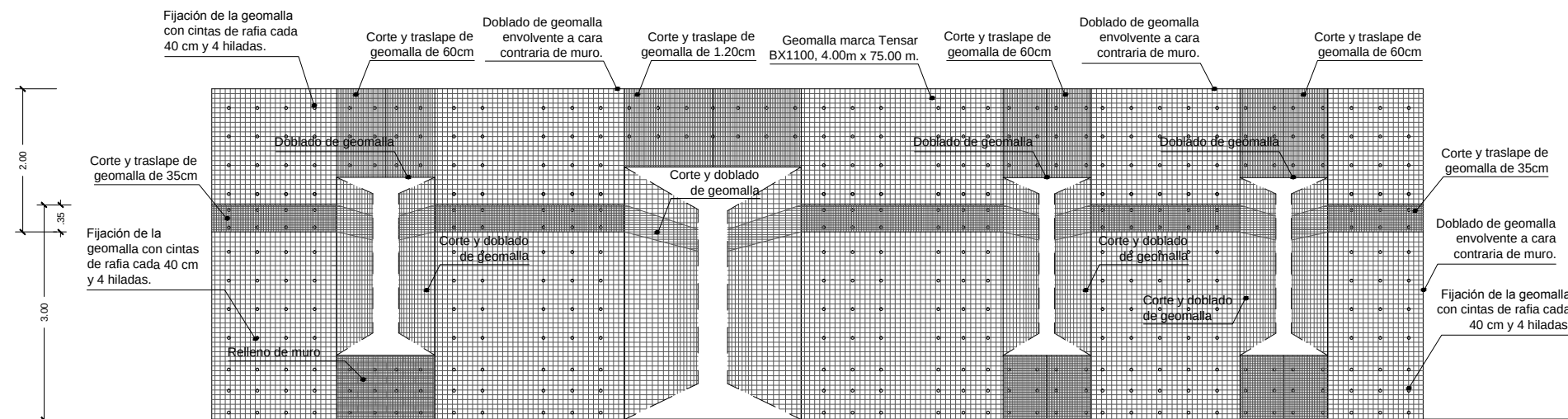
ELEVACIÓN PRINCIPAL (AV. PIZARRO)
ESC: 1:75



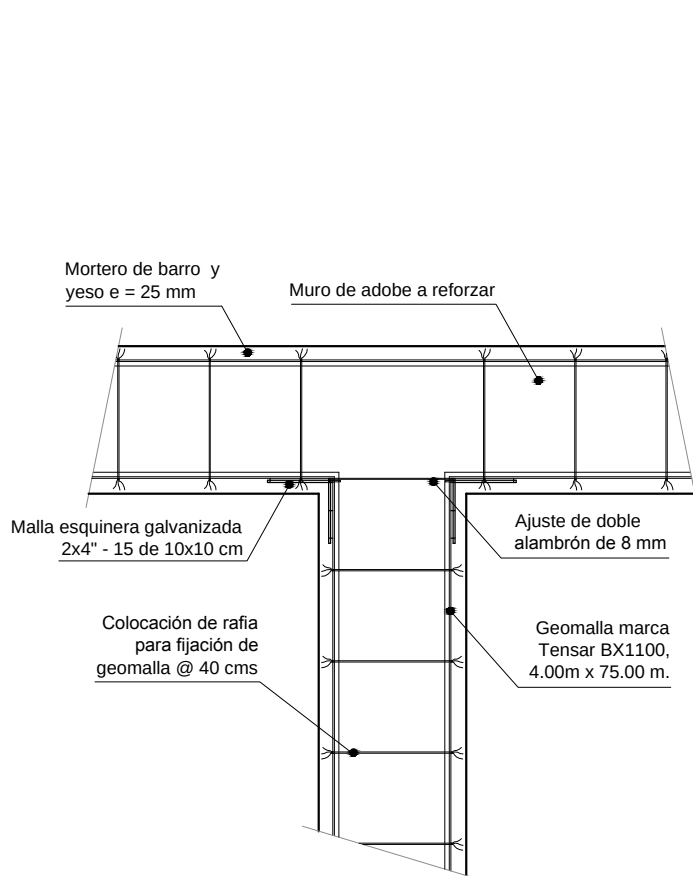
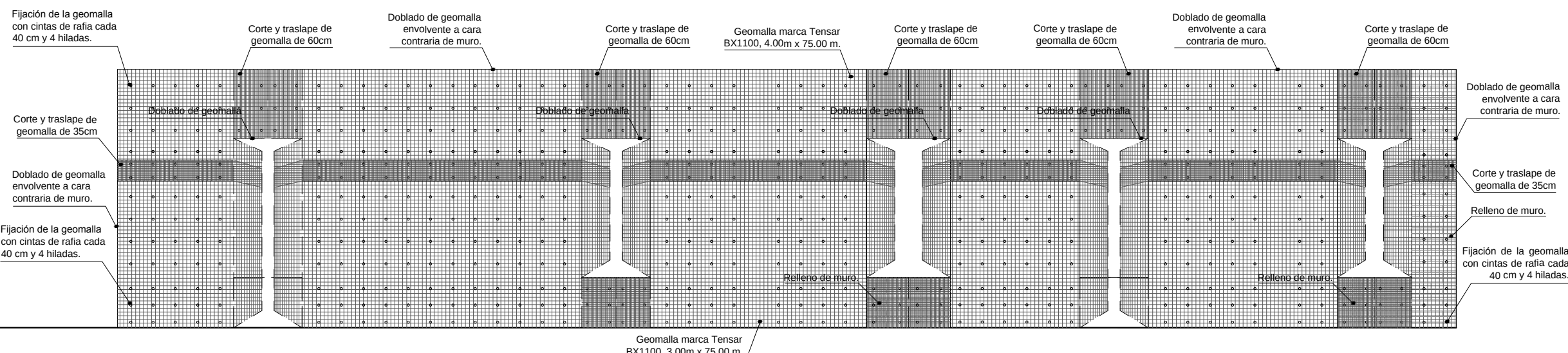
ELEVACIÓN SECUNDARIA (JR. PAITA)
ESC: 1:75



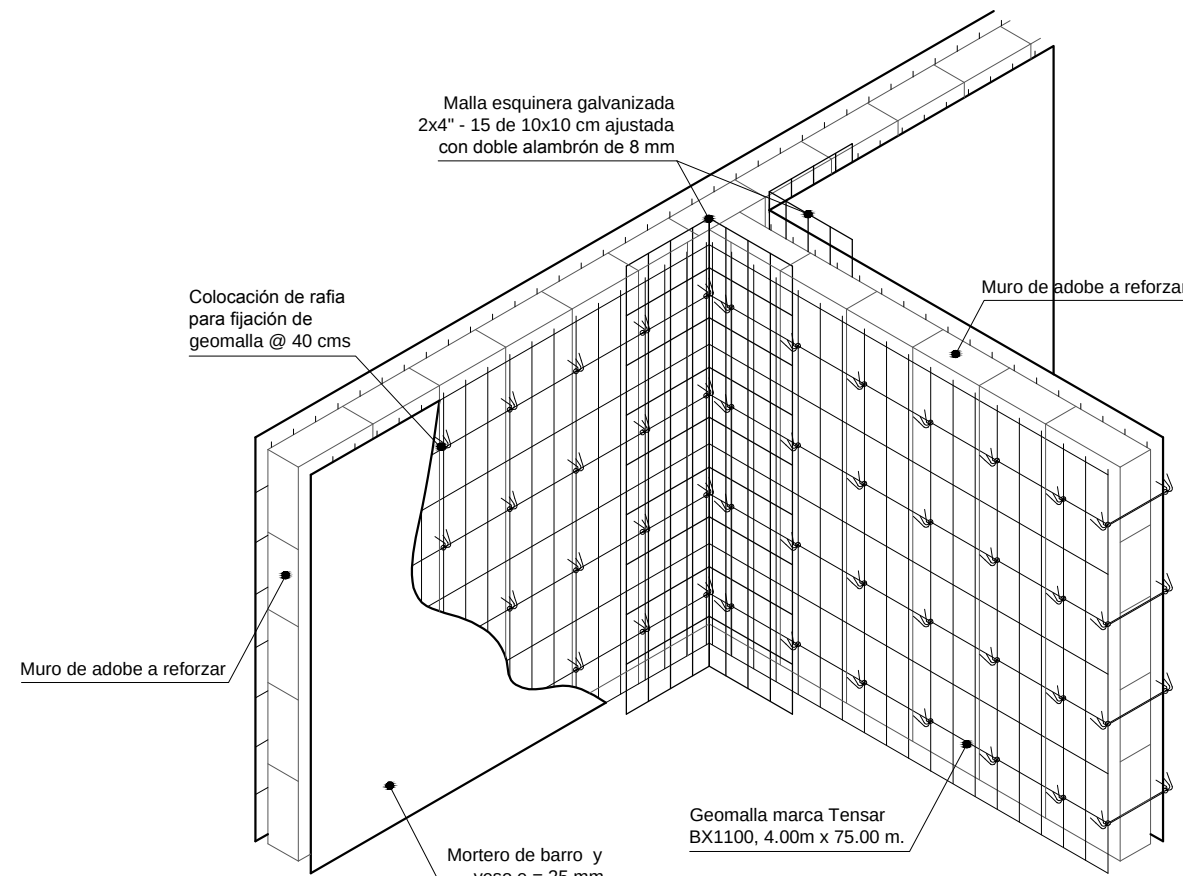
ELEVACIÓN PRINCIPAL (AV. PIZARRO) - PANELES TRABADOS DE REFUERZO
ESC: 1:75



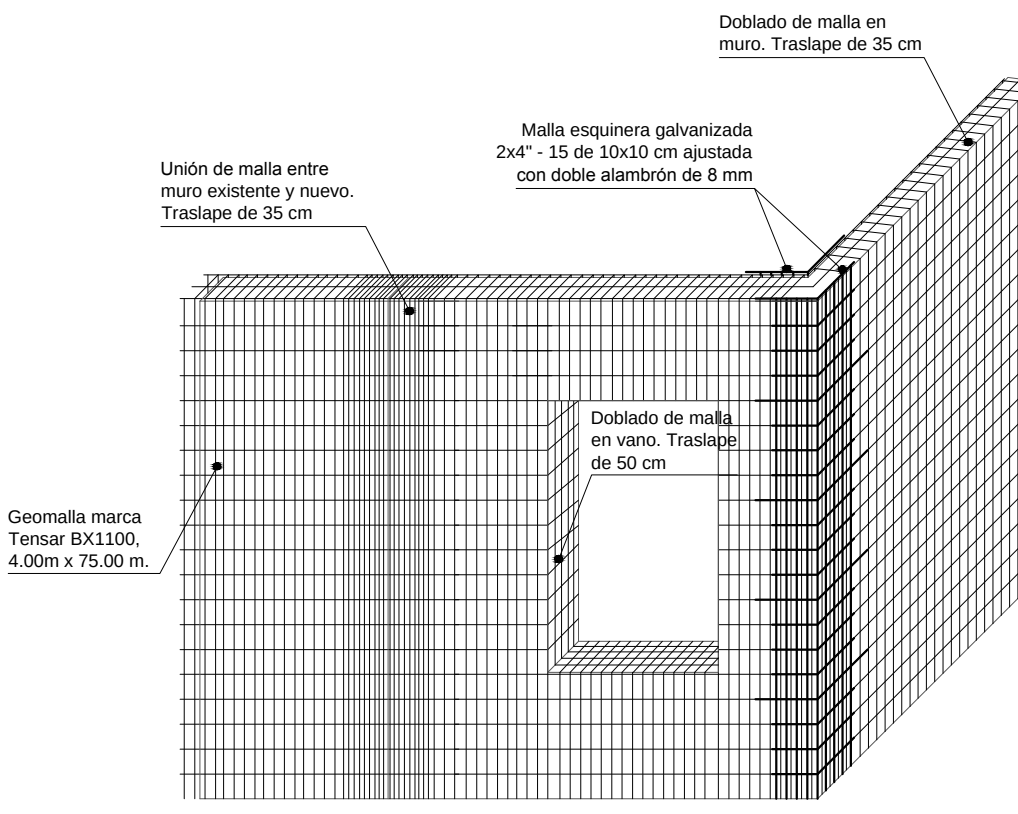
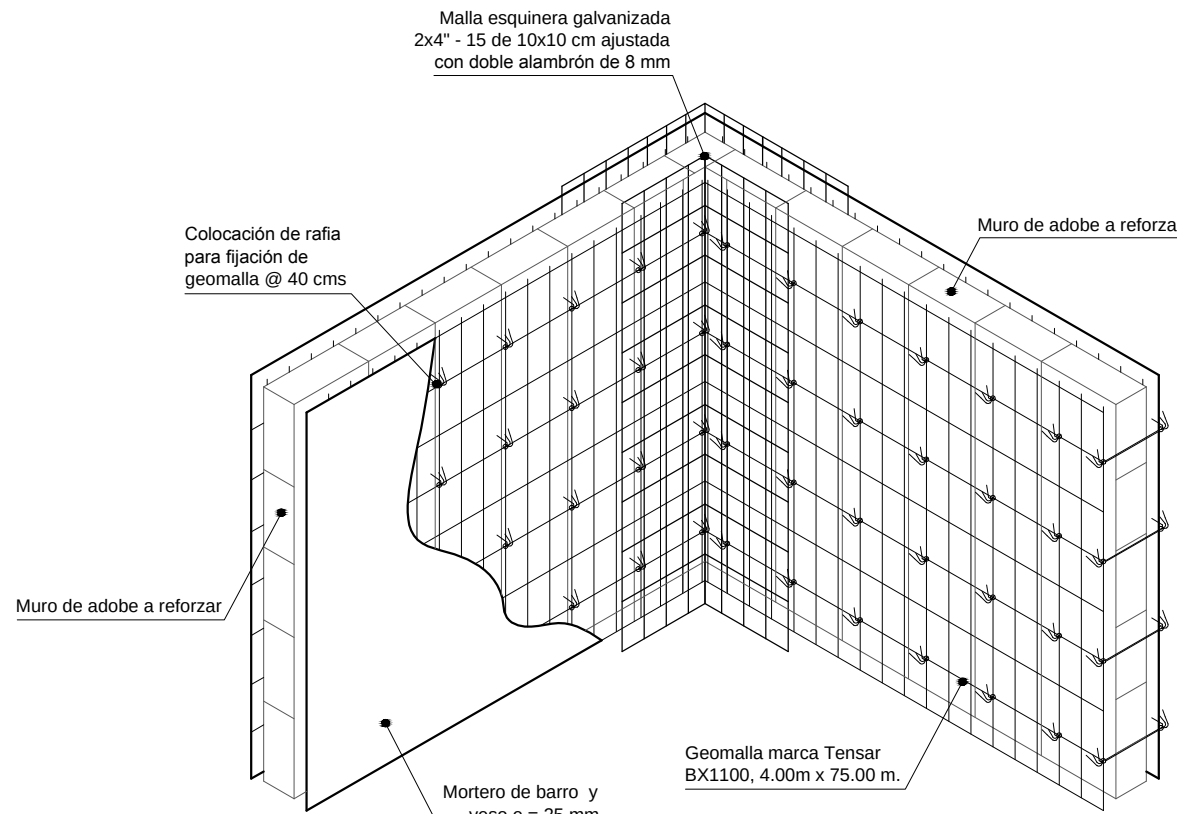
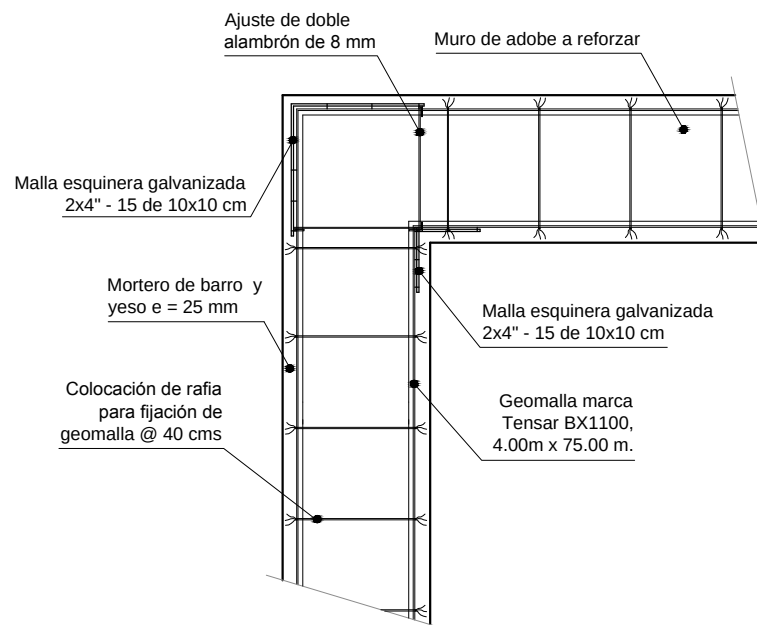
ELEVACIÓN SECUNDARIA (JR. PAITA) - PANELES TRABADOS DE REFUERZO
ESC: 1:75



D-R01
UNION DE MURO PERPENDICULAR
ESC: 1:25



D-R02
UNION DE MURO EN ESQUINA
ESC: 1:25



D-R07
ENCUENTRO DE MUROS Y VANOS
ESC: 1:25

RESUMEN DE PATOLOGÍAS EN MUROS DE ADOBE

LEYENDA
ESPECIFICACIONES

1

Grietas por erosión y
ausencia de una
cadena perimetral

2

Grietas por pérdidas
volumétricas y
deformación del muro

3

Erosión de muro por
materiales incompatibles

4

Carpintería de madera y
metálica a ser retirada
para su clasificación

5

Humedad por filtración
ascendente de
conexiones clandestinas

6

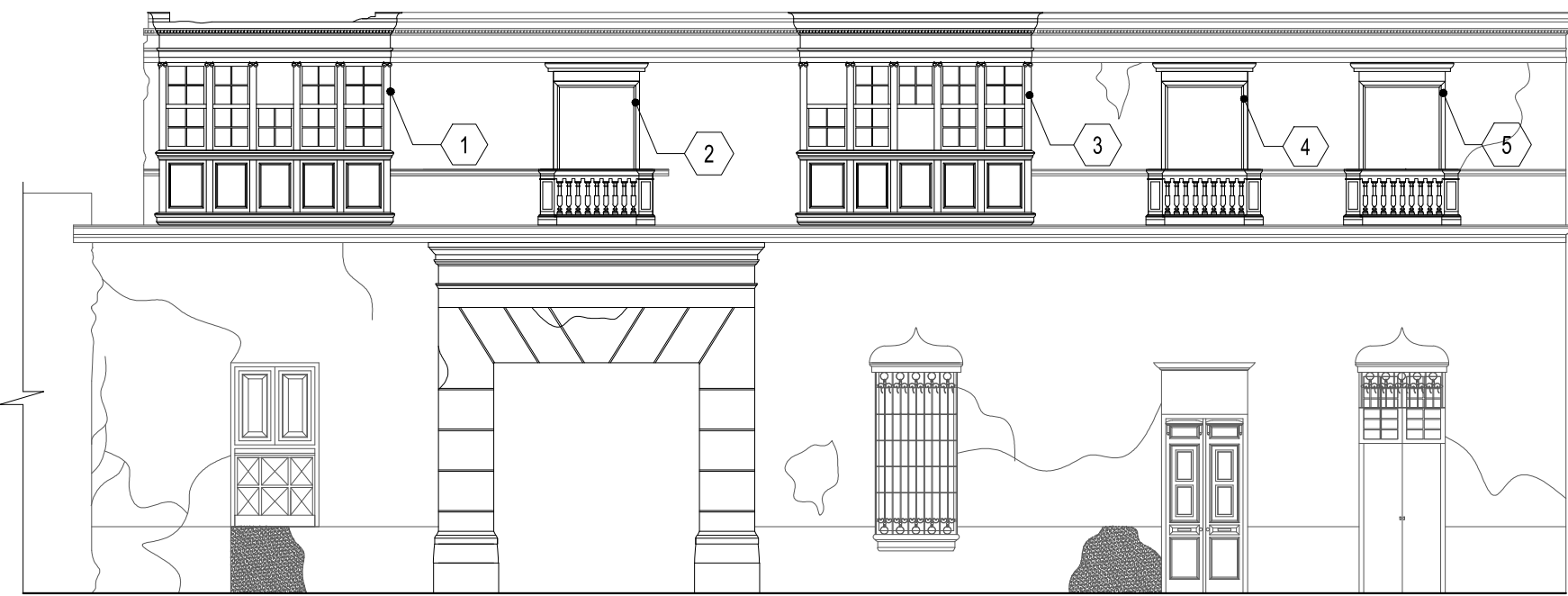
Ataque de smog
irrecuperable

7

Muro de ladrillos y
concreto armado

ESPECIFICACIONES Y PROCEDIMIENTO DE REFUERZO

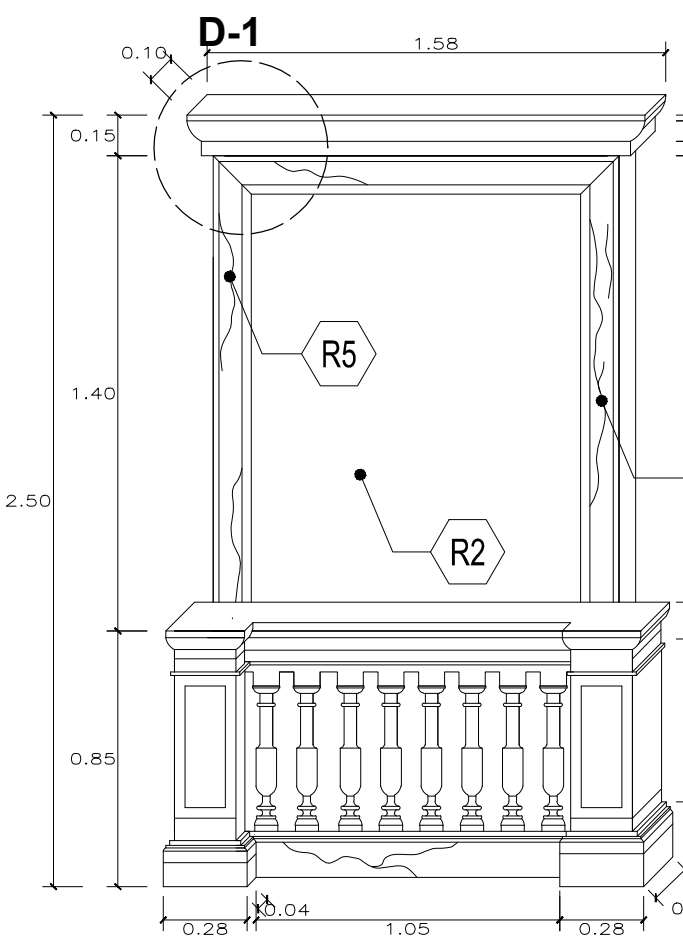
- Retirar el tarrajeo de los muros a reforzar, utilizando un azadón y de manera manual.
- Definir el inicio de la instalación de la geomalla para cortar la longitud y presentarla en ambos lados del muro, a manera de envoltimiento. Utilizar puntillas para el soporte antes de su ajuste definitivo.
- Cortar la geomalla en las aberturas de vanos y realizar un traspase y envoltimiento en los derrames de mínimo 35 cm.
- Mediante un taladro hacer perforaciones en el muro cada 40 cm de separación (horizontal y vertical), tomando como referencia para los horizontales, cada 4 hiladas de piezas de adobe.
- Conectar y amarrar la geomalla de ambas caras mediante cintas de nylon o rafia, en los orificios realizados.
- Instalar en las esquinas un refuerzo de malla de acero galvanizado, ajustado con doble alamborn de 8 mm.
- Volver a tarrajar la pared de adobe con mortero de barro y yeso.



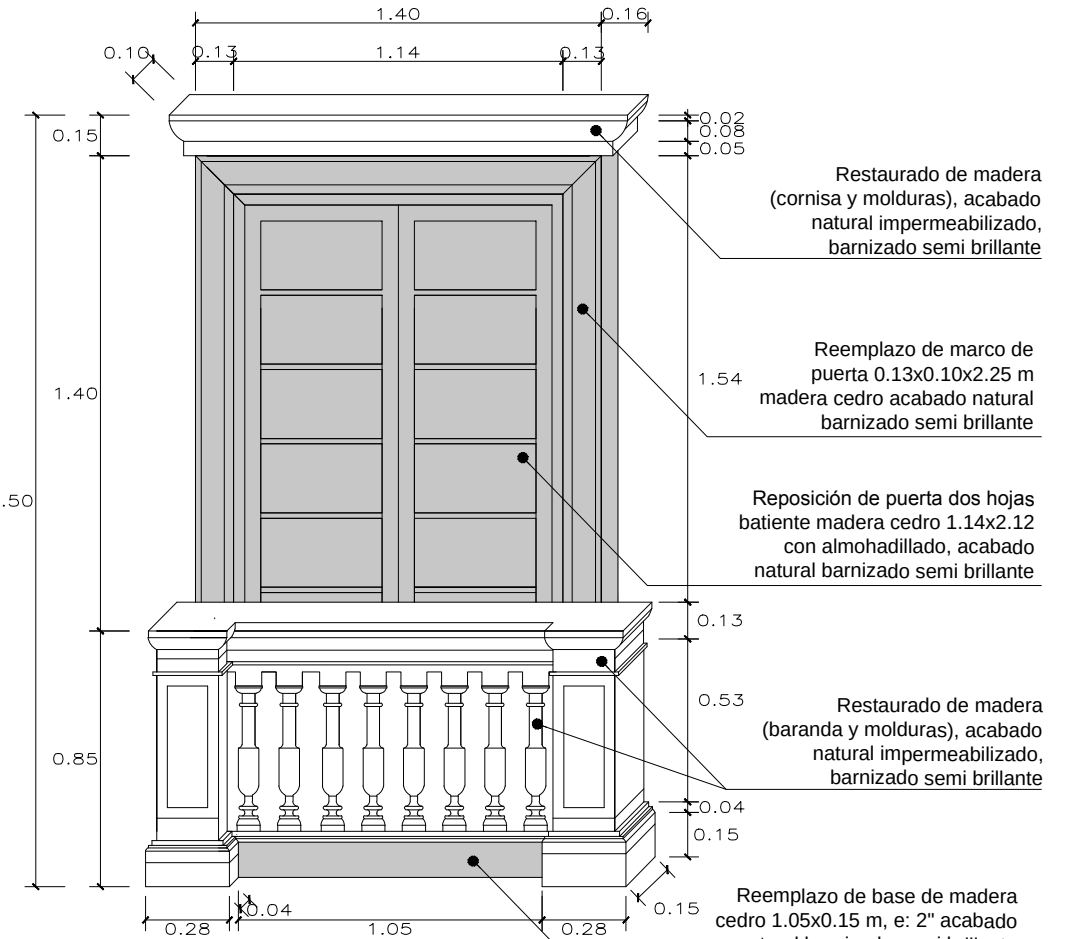
ELEVACIÓN PRINCIPAL - AV. PIZARRO
BALCONES EXISTENTES
ESC: 1:75



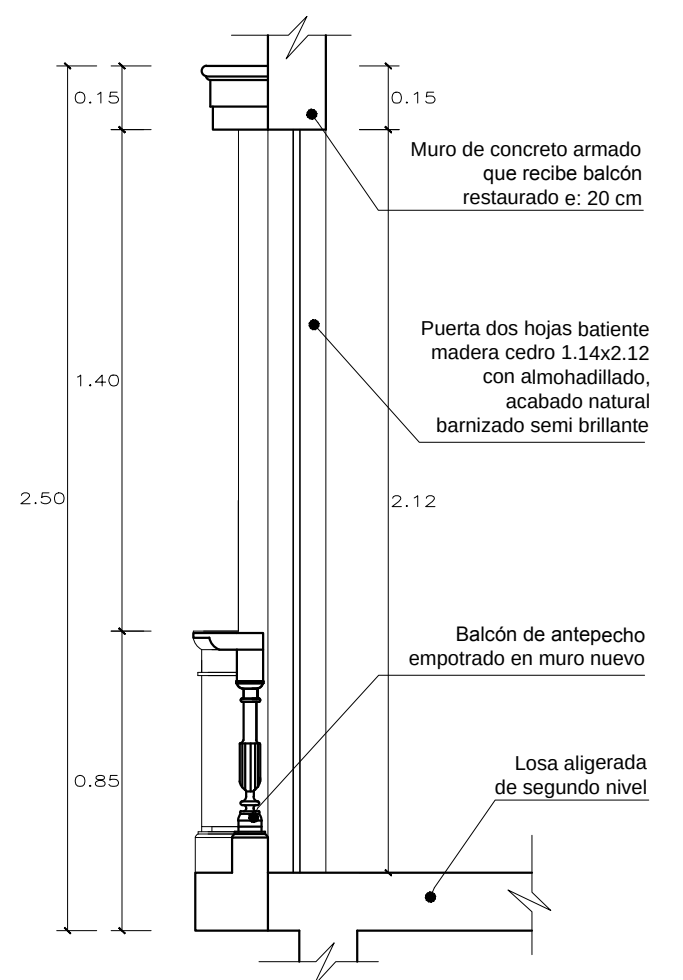
ELEVACIÓN SECUNDARIA - JR. PAITA
BALCONES EXISTENTES
ESC: 1:75



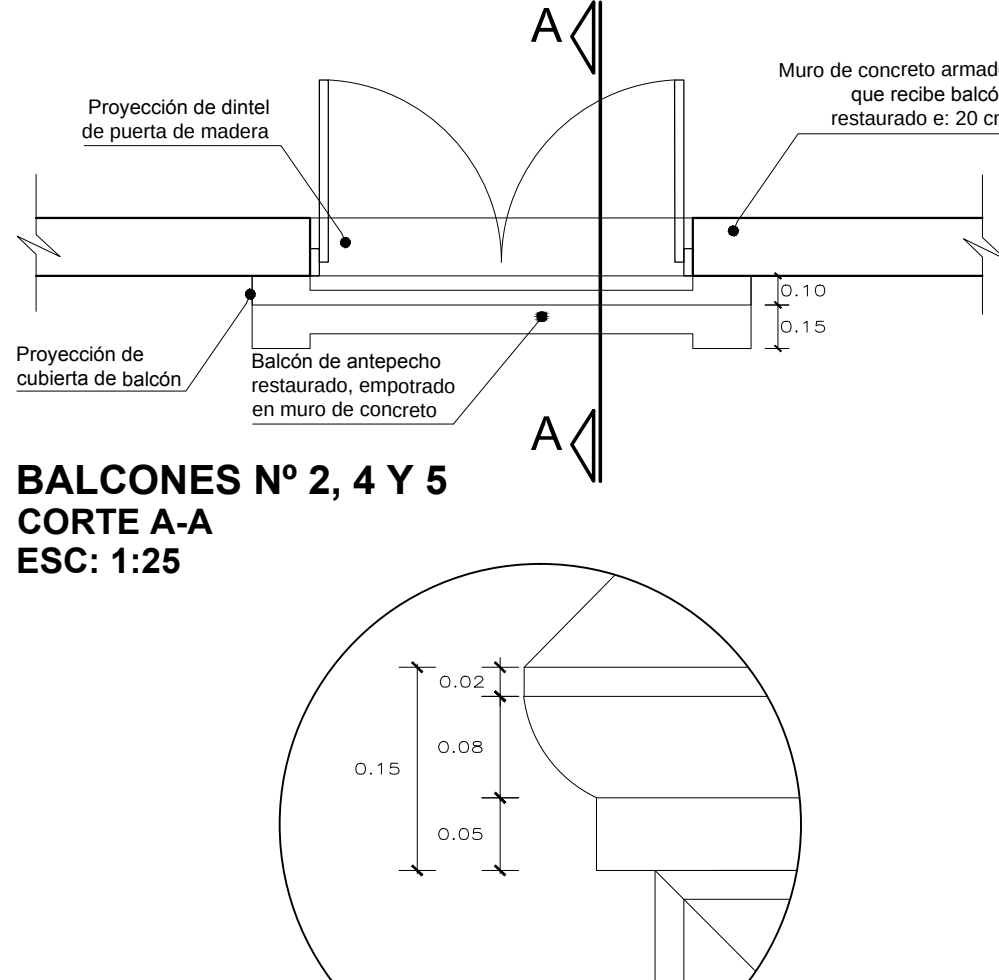
BALCÓN DE ANTEPECHO Nº 2, 4 y 5
LEVANTAMIENTO
ESC: 1:25



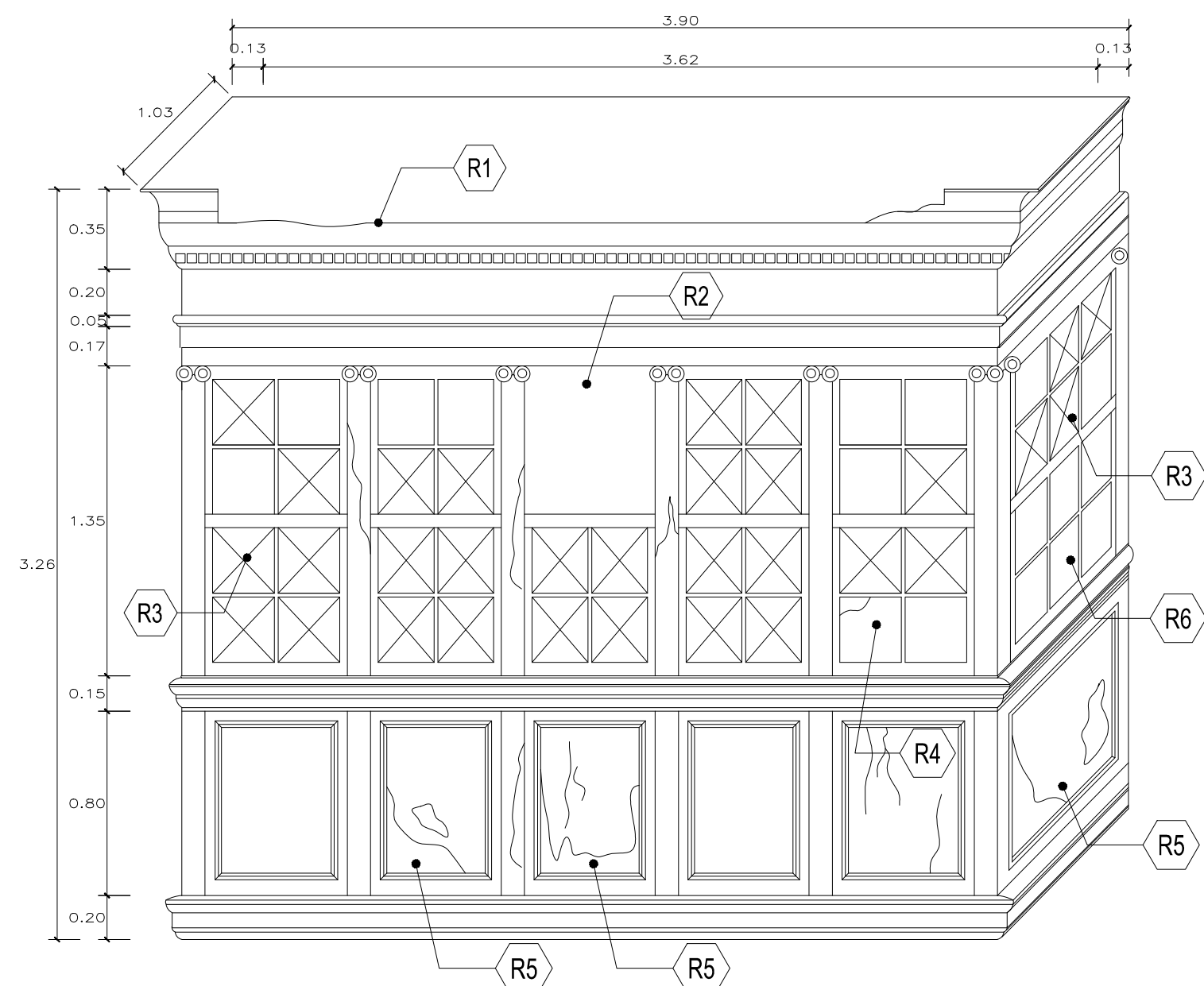
BALCÓN DE ANTEPECHO Nº 2, 4 y 5
PROPUESTA
ESC: 1:25



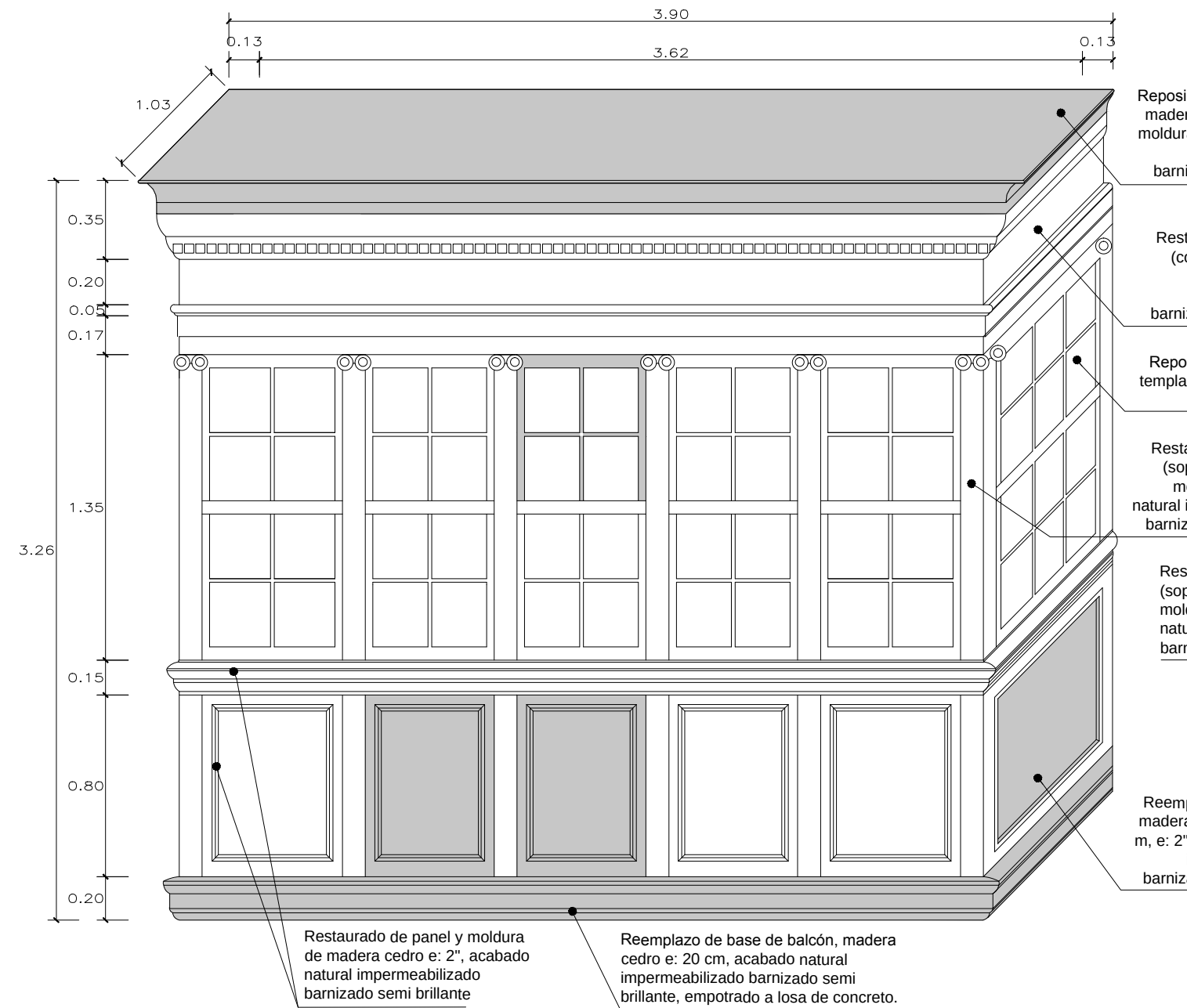
BALCONES Nº 2, 4 Y 5
PLANTA
ESC: 1:25



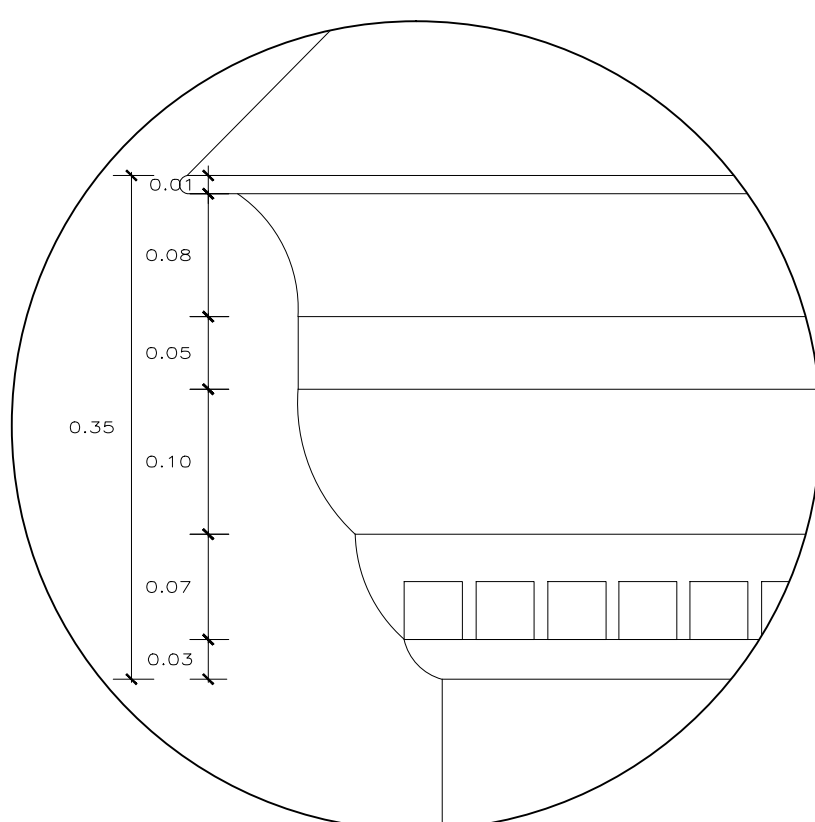
DETALLE D-1
ESC: 1:5



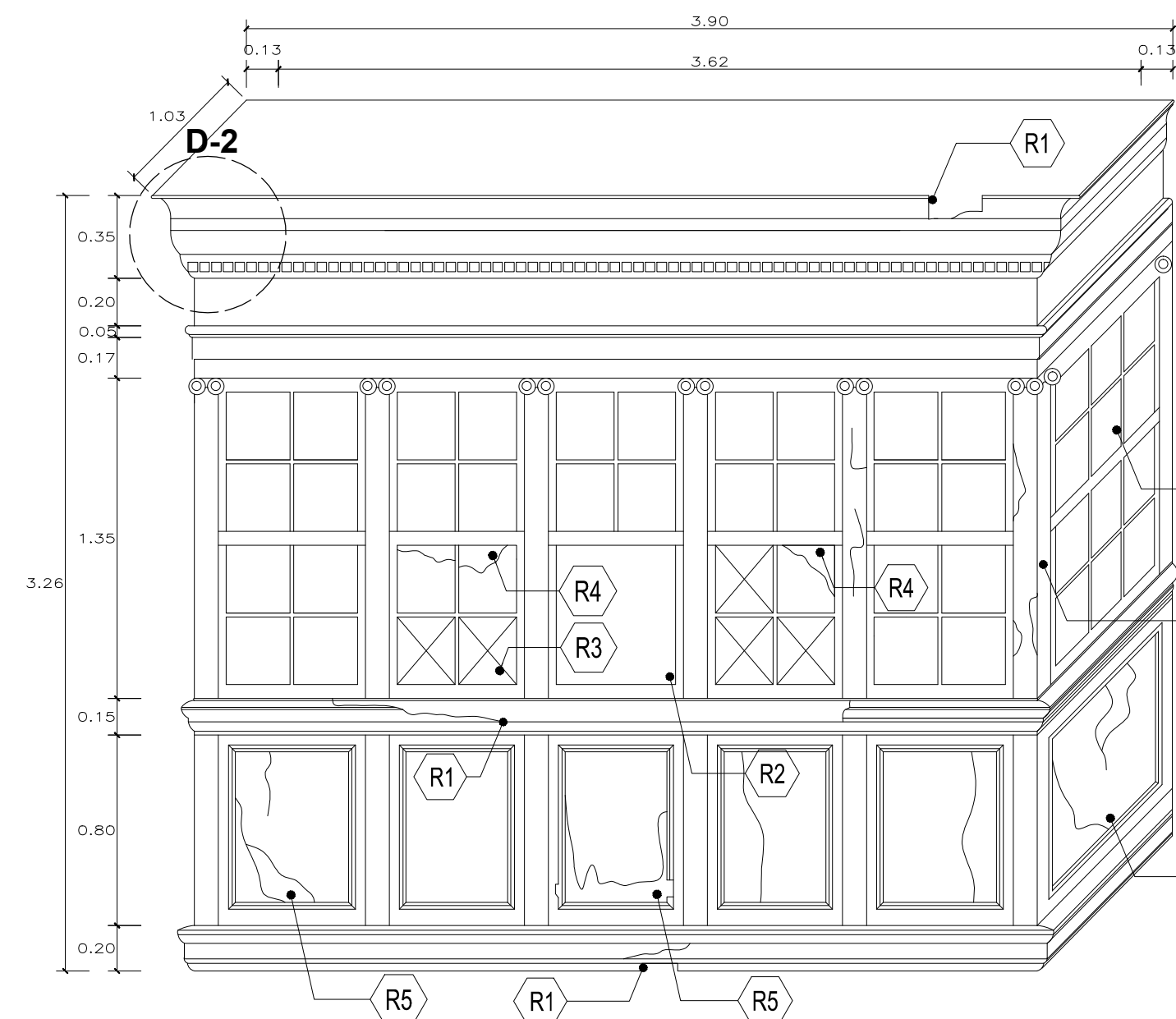
BALCÓN DE CAJÓN Nº 1
LEVANTAMIENTO
ESC: 1:25



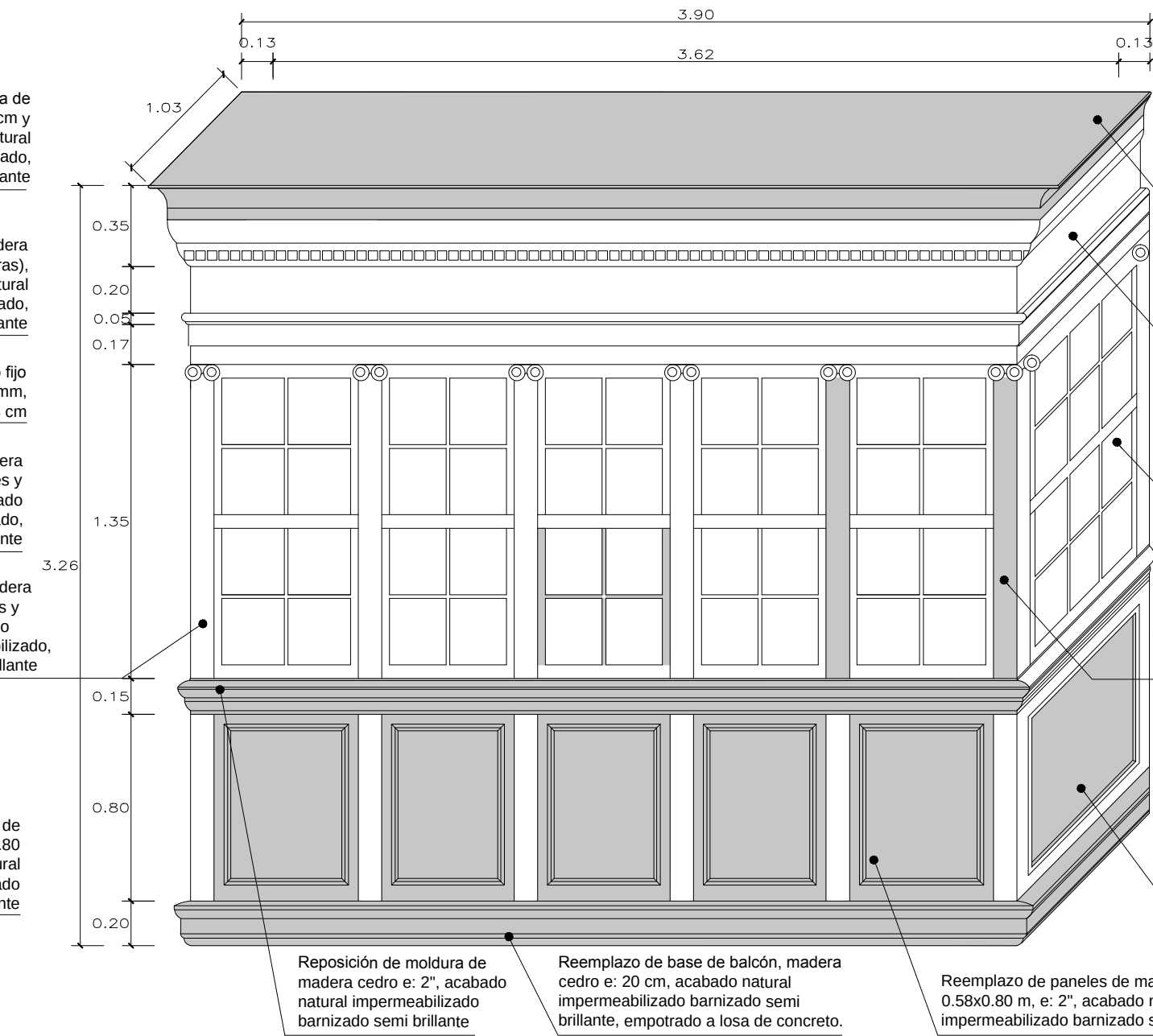
BALCÓN DE CAJÓN Nº 1
PROPUESTA
ESC: 1:25



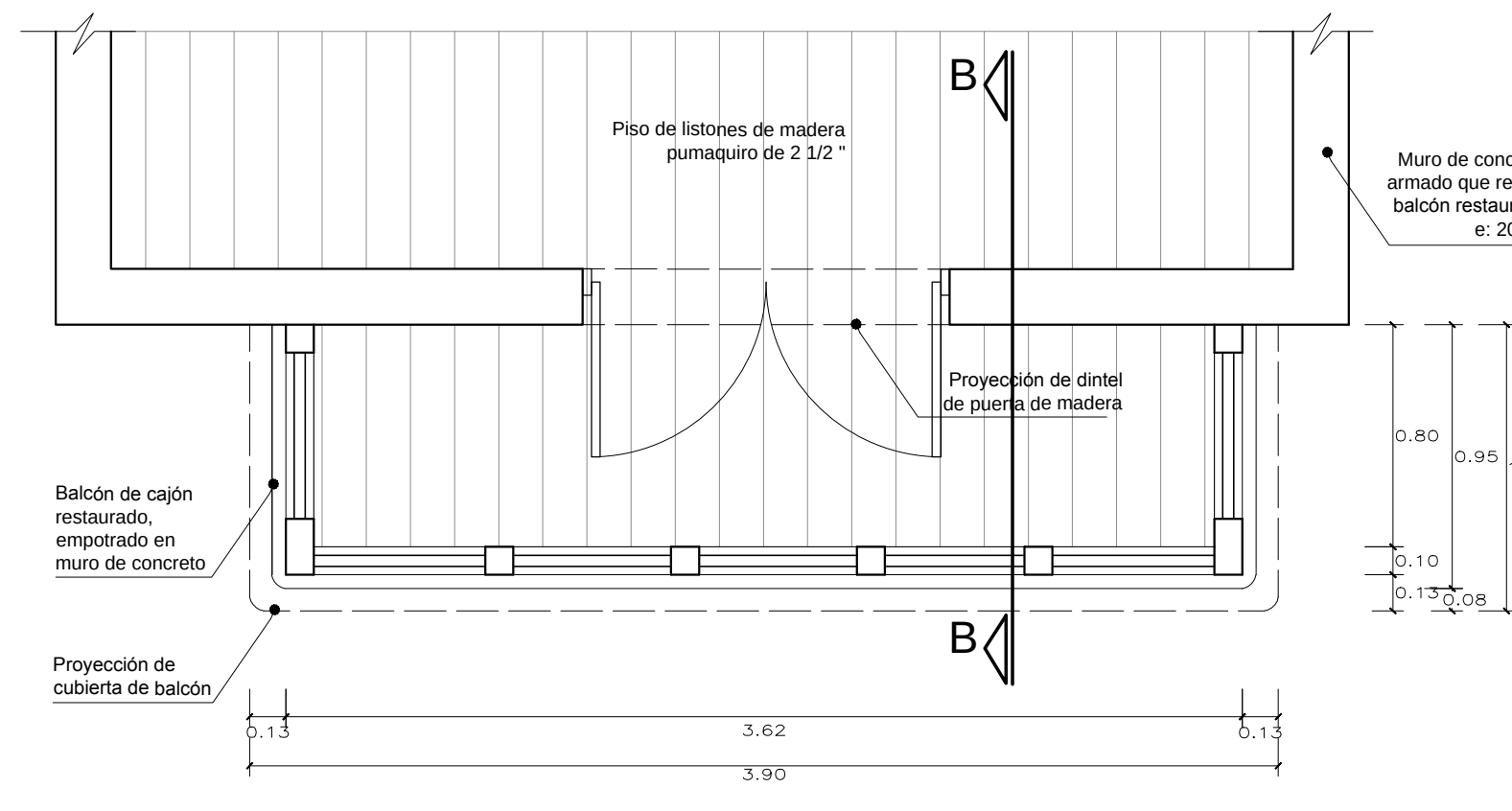
DETALLE D-2
ESC: 1:5



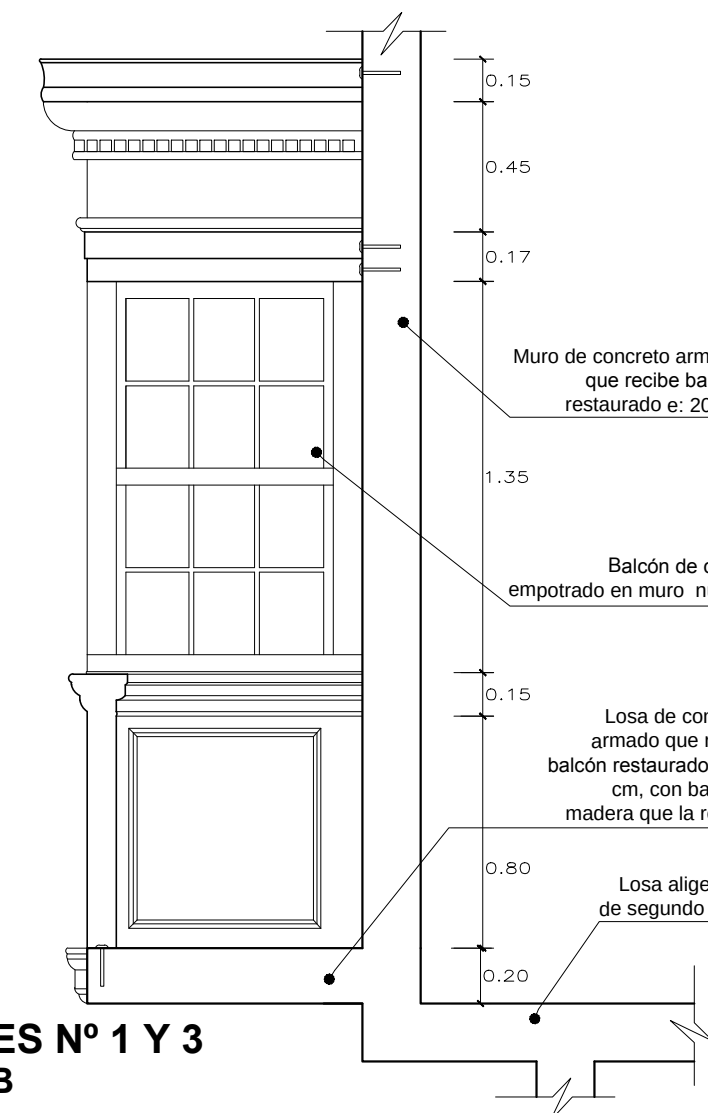
BALCÓN DE CAJÓN Nº 3
LEVANTAMIENTO
ESC: 1:25



BALCÓN DE CAJÓN Nº 3
PROPUESTA
ESC: 1:25



BALCONES Nº 1 Y 3
PLANTA
ESC: 1:25



BALCONES Nº 1 Y 3
CORTE B-B
ESC: 1:25

LEYENDA		LEYENDA					
LEYENDA ESPECIFICACIONES		1	Balcón de cajón a restaurar	2	Balcón de antepecho a restaurar	3	Balcón de cajón a restaurar
		(R1)	Desvinculación de piezas por desprendimiento	(R2)	Rotura y pérdida de marco y rejilla	(R3)	Rotura y pérdida total de cristales
		4	Balcón de antepecho a restaurar	5	Balcón de antepecho a restaurar	6	Balcón de antepecho a demoler
		(R4)	Rotura y pérdida parcial de cristales	(R5)	Ataque biótico de la madera y pérdida de sección de la pieza	(R6)	Vidrio crudo debilitado por envejecimiento

ESPECIFICACIONES Y PROCEDIMIENTO DE RESTAURACIÓN

1. Inventariar todos los elementos que conforman la unidad, siguiendo una secuencia de armado. Desmontar cuidadosamente cada elemento (marcos, techos, bases y otros ornamentos) del balcón.
2. En taller, proceder a realizar la limpieza y decapado del ornamento a restaurar. Realizar el decapado total del ornamento utilizando una lijadora para la superficie y un decapante químico para los restos de pintura.
3. Para el lijado se utilizará una lijadora eléctrica para un acabado fino, lijando en el sentido de las vetas. Al finalizar se retirará el polvo con una brocha.
4. En el caso de los elementos que no se vayan a reemplazar, se procederá a realizar un tratamiento de curado y preventivo utilizando protectores antisépticos e hidrosolubles como el cobre, zinc y cromo. Dejar secar antes de la aplicación del barniz.
5. Posteriormente se procederá a la fabricación de los ornamentos a reemplazar, manteniendo las medidas originales y utilizando una base de barniz semibrillante con un tono ligeramente más oscuro al original.
6. Ensamblar todas las piezas antes del traslado a obra. Proceder a la puesta en obra, armando las piezas nuevas y restauradas por cada elemento y sobre la nueva estructura de concreto.



UNIVERSIDAD
PERUANA UNIÓN

FIA

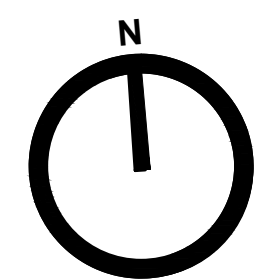
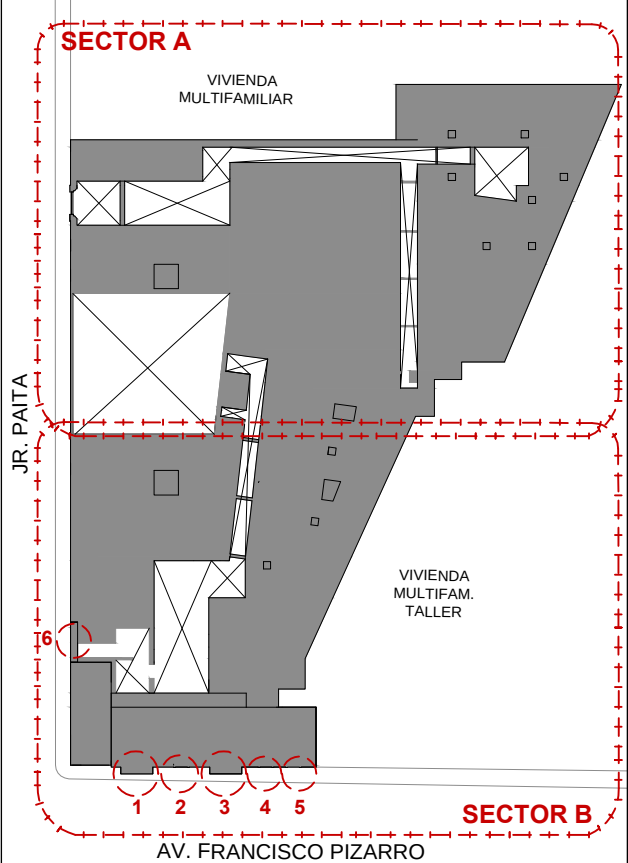
ESCUELA
PROFESIONAL DE
ARQUITECTURA

PROYECTO DE TESIS:

RESTAURACIÓN DE LA QUINTA
SANTA TERESITA Y SU
ADAPTACIÓN PARA COMPLEJO
DE USO MIXTO EN EL CENTRO
HISTORICO DE LIMA

UBICACIÓN:

RIMAC, LIMA



AUTOR:
RAQUEL MALDONADO PIZARRO

ASESOR:
DR. ARQ. ISAAC SAENZ MORI

TÍTULO:
INTERVENCIÓN EN
BALCONES

PLANO ESPECIALIDAD:
RESTAURACIÓN

NIVEL:
PROYECTO

ESCALA: FECHA:
INDICADA FEBRERO 2018

TAMAÑO:
A1

LÁMINA:

R.03
3 DE 6



UNIVERSIDAD
PERUANA UNIÓN

FIA

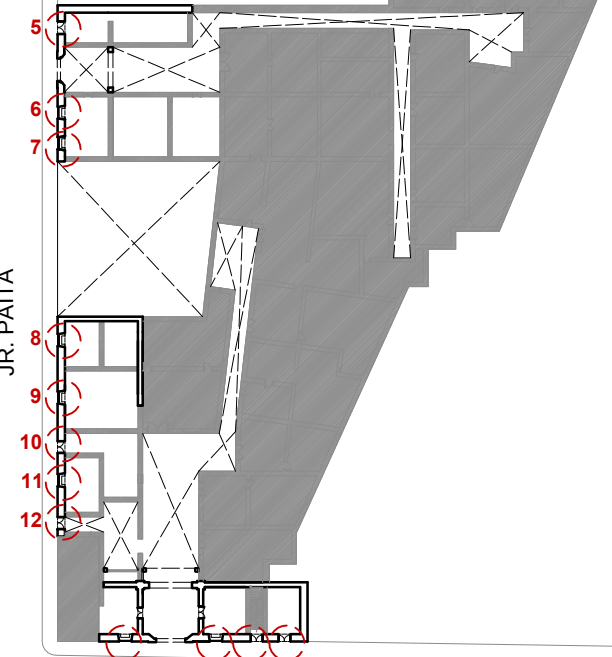
ESCUELA
PROFESIONAL DE
ARQUITECTURA

PROYECTO DE TESIS:

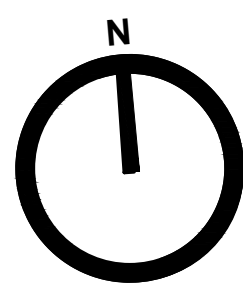
RESTAURACIÓN DE LA QUINTA
SANTA TERESITA Y SU
ADAPTACIÓN PARA COMPLEJO
DE USO MIXTO EN EL CENTRO
HISTORICO DE LIMA

UBICACIÓN:

RIMAC, LIMA



AV. FRANCISCO PIZARRO



AUTOR:
RAQUEL MALDONADO PIZARRO

ASESOR:
DR. ARQ. ISAAC SAENZ MORI

TÍTULO:
INTERVENCIÓN EN PUERTAS
Y VENTANAS

PLANO ESPECIALIDAD:
RESTAURACIÓN

NIVEL:
PROYECTO

ESCALA:
INDICADA

FECHA:
FEBRERO 2018

TAMAÑO:
A1

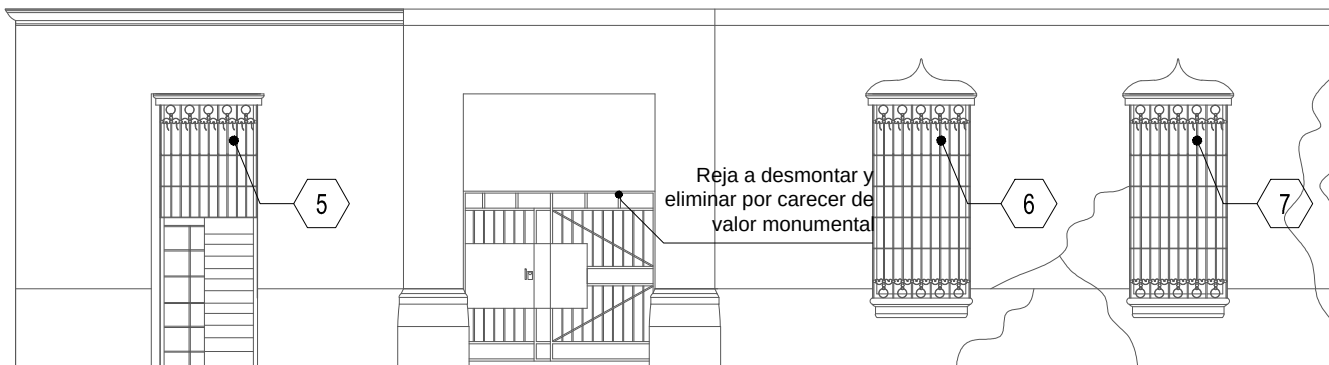
LÁMINA:

R.04

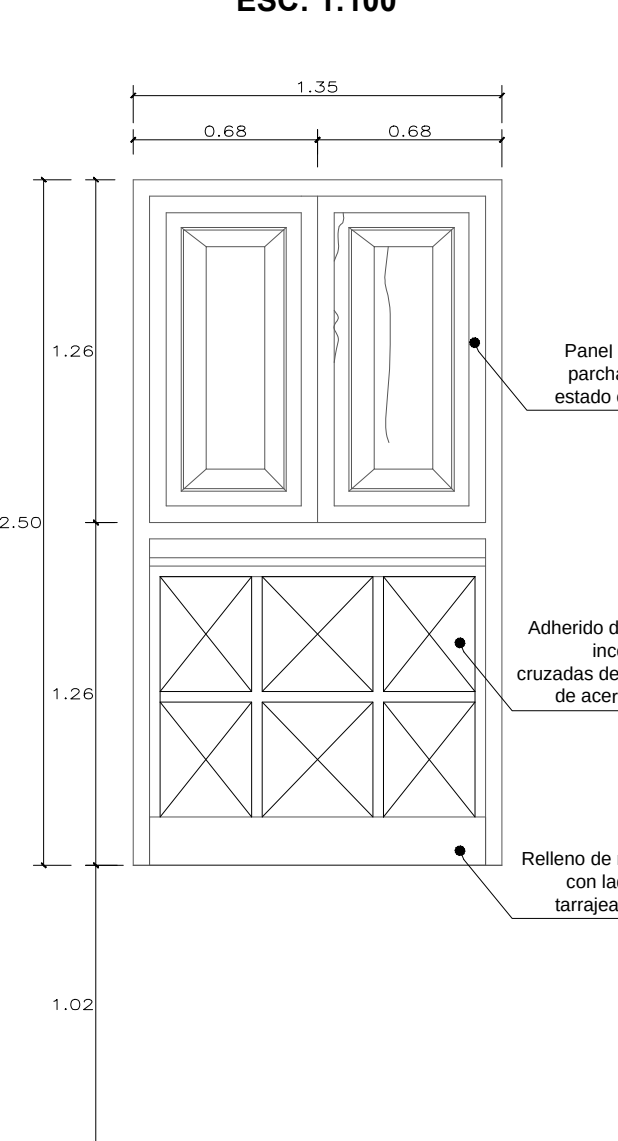
4 DE 6



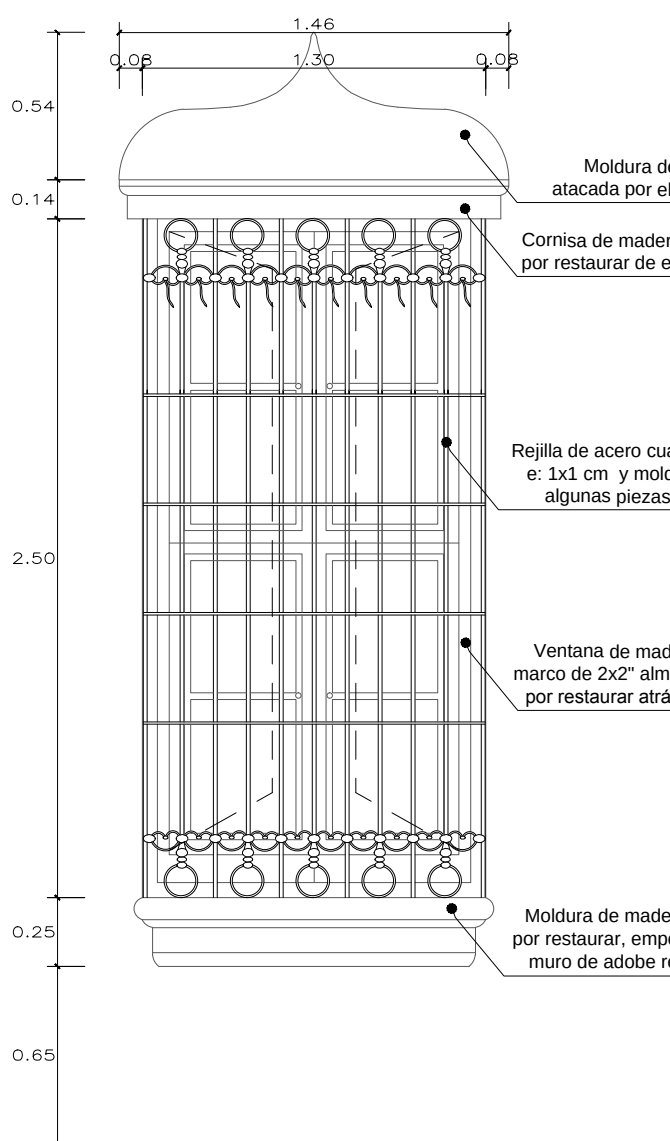
ELEVACIÓN PRINCIPAL - AV. PIZARRO
PUERTAS Y VENTANAS EXISTENTES
ESC: 1:100



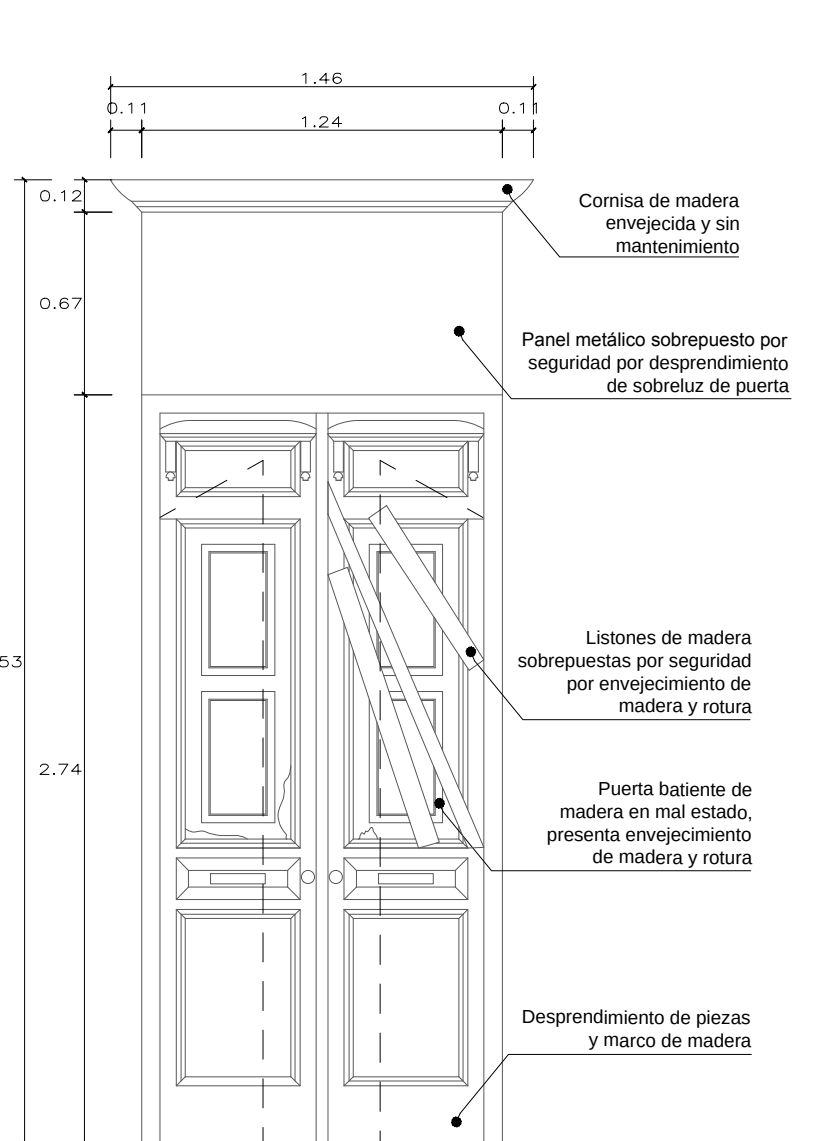
ELEVACIÓN SECUNDARIA - JR. PAITA
PUERTAS Y VENTANAS EXISTENTES
ESC: 1:100



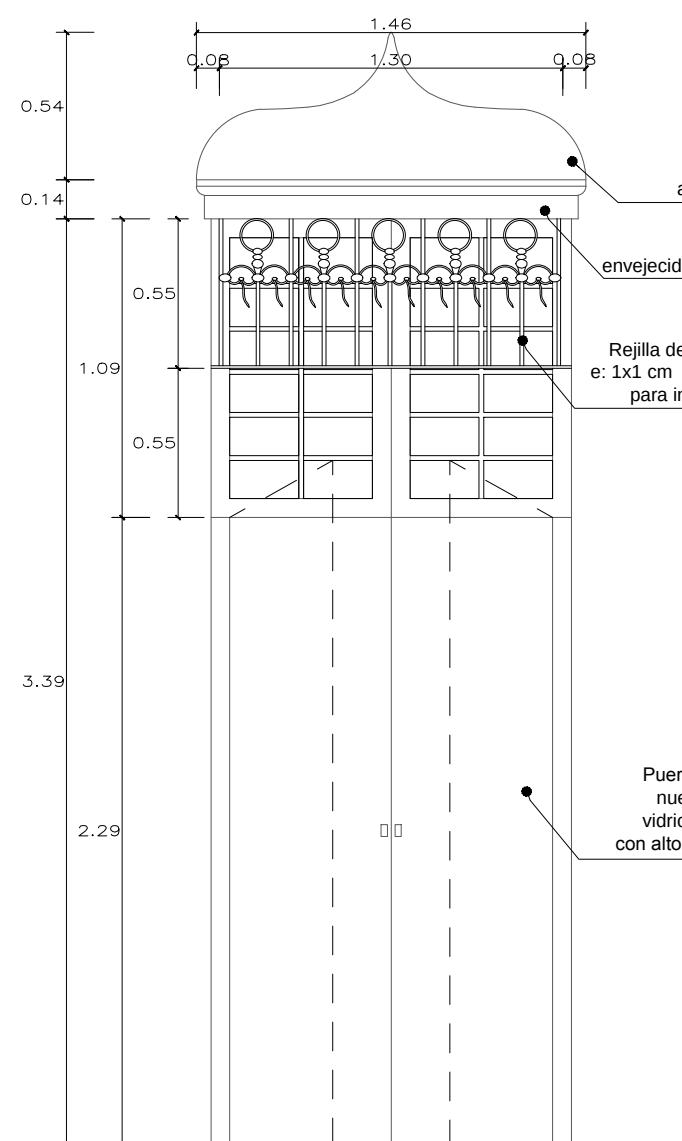
VENTANA N° 1
LEVANTAMIENTO - VENTANA MODIFICADA
ESC: 1/25



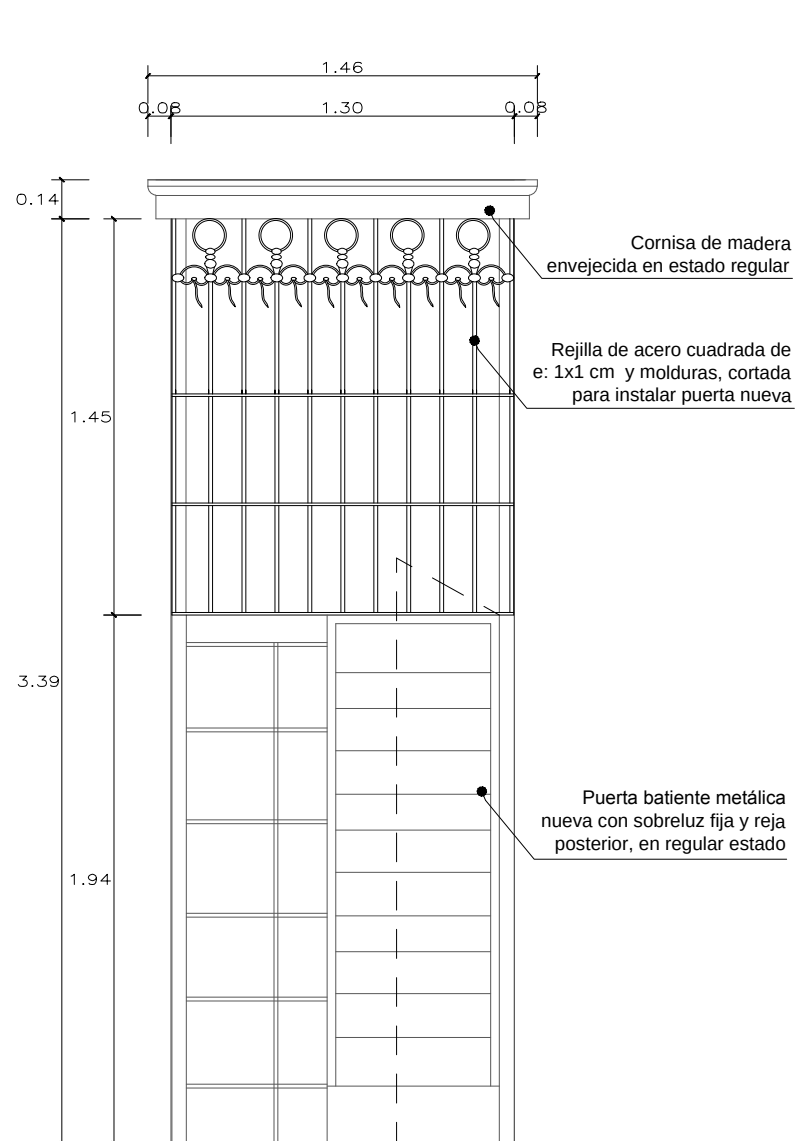
VENTANA N° 2, 6, 7, 8, 9, 11
LEVANTAMIENTO - VENTANA ORIGINAL
ESC: 1/25



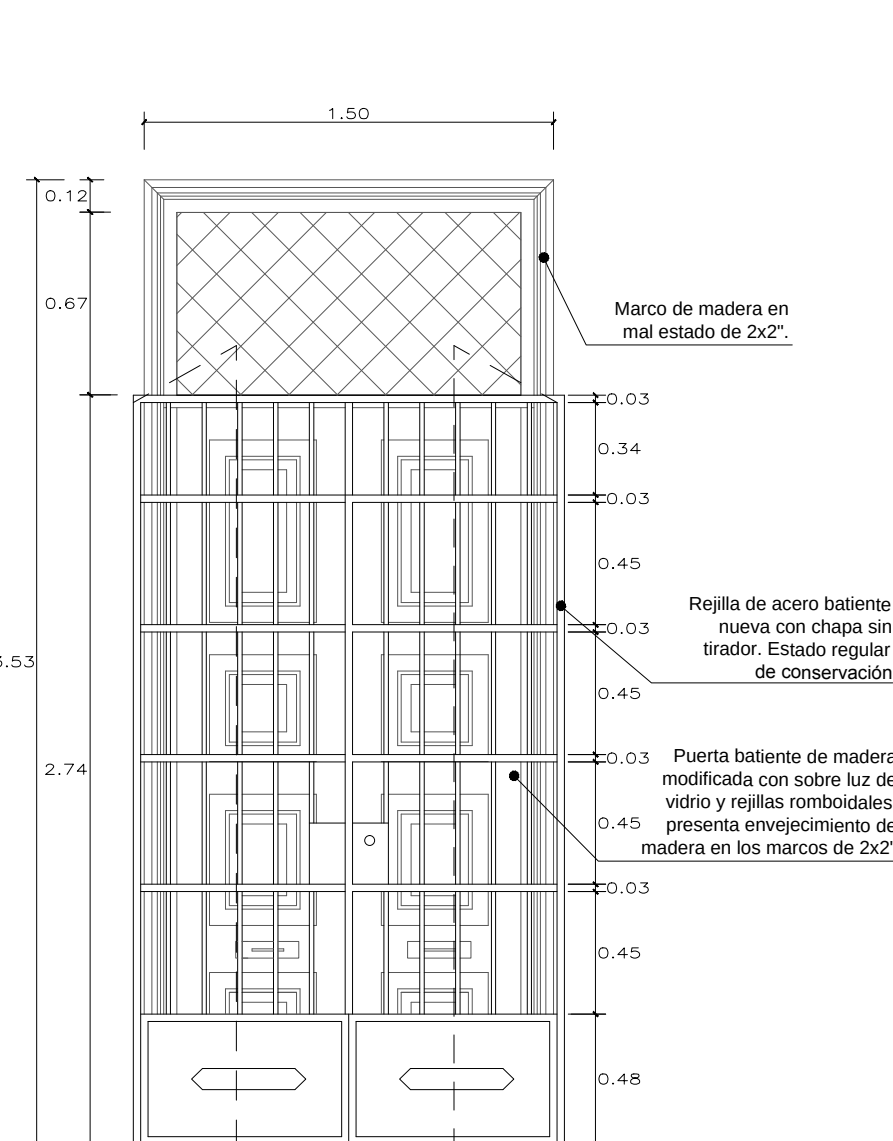
PUERTA N° 3 A REEMPLAZAR POR VENTANA
LEVANTAMIENTO - PUERTA MODIFICADA
ESC: 1/25



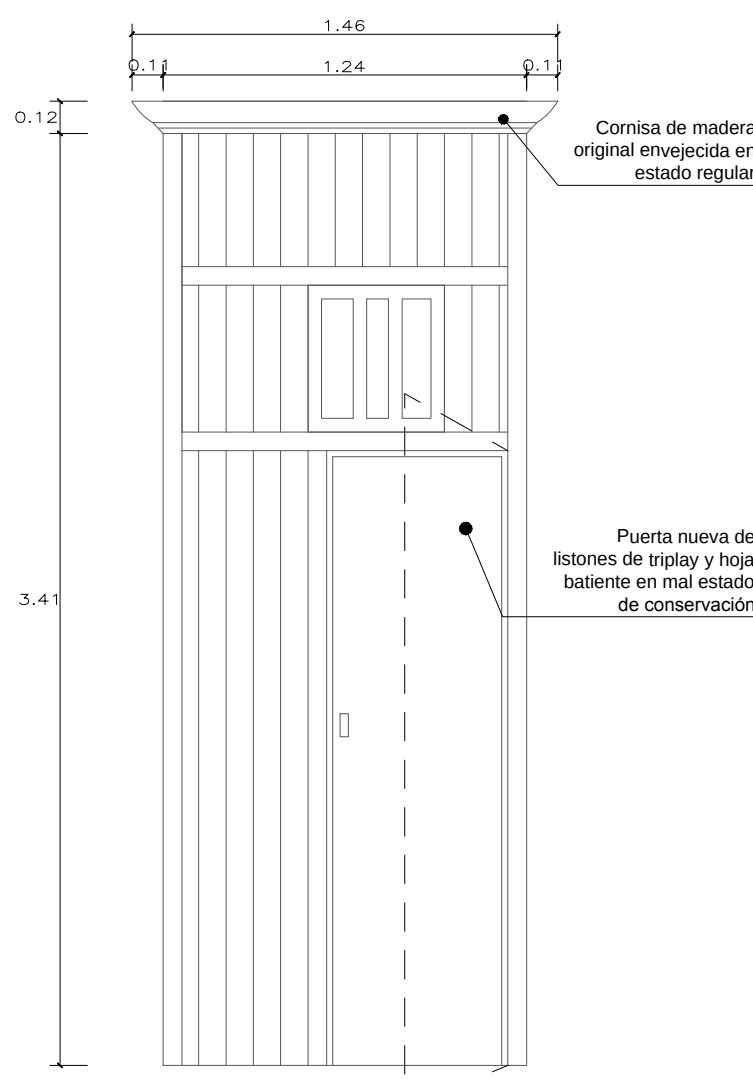
PUERTA N° 4
LEVANTAMIENTO - PUERTA MODIFICADA
ESC: 1/25



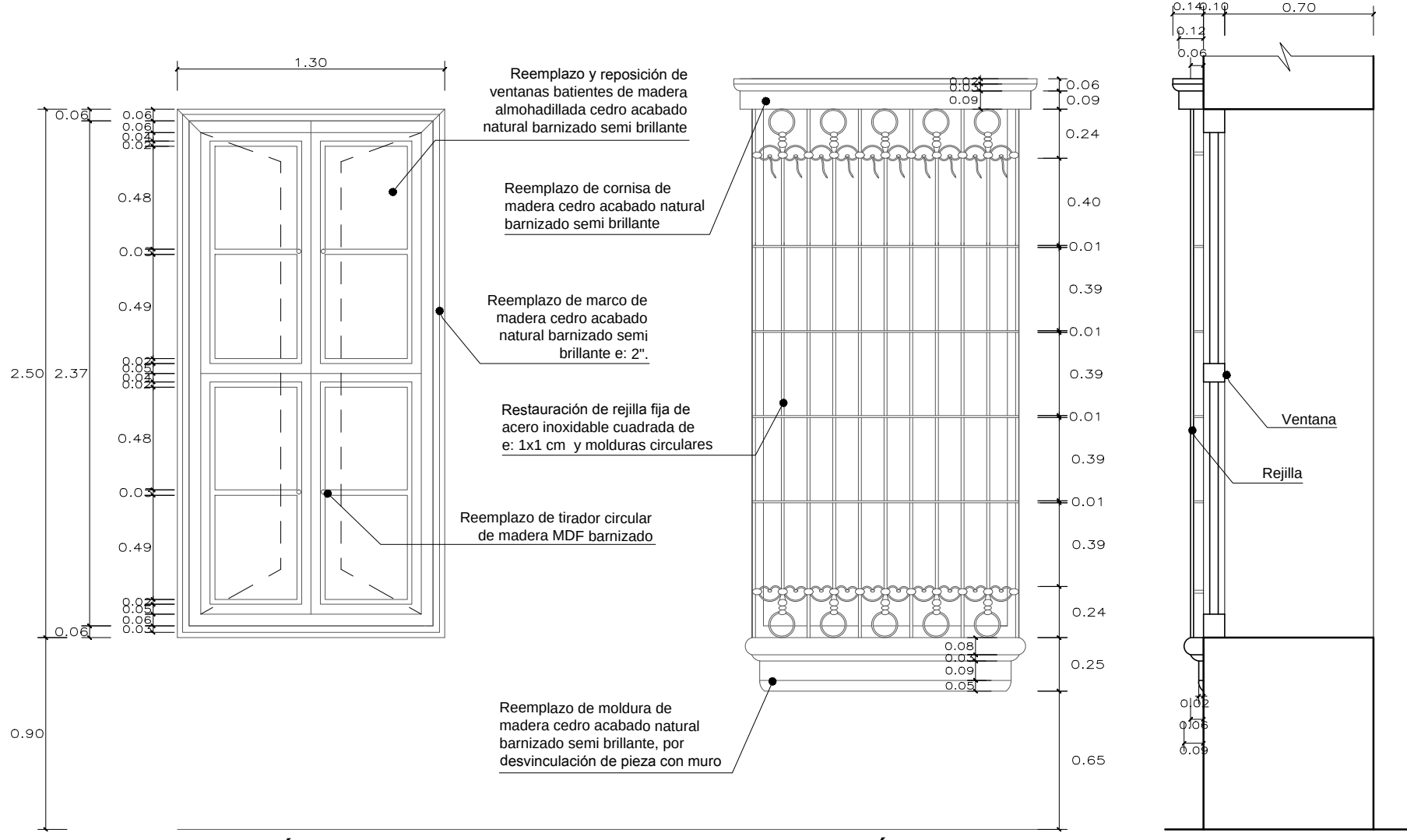
PUERTA N° 5 A REEMPLAZAR POR VENTANA
LEVANTAMIENTO - PUERTA MODIFICADA
ESC: 1/25



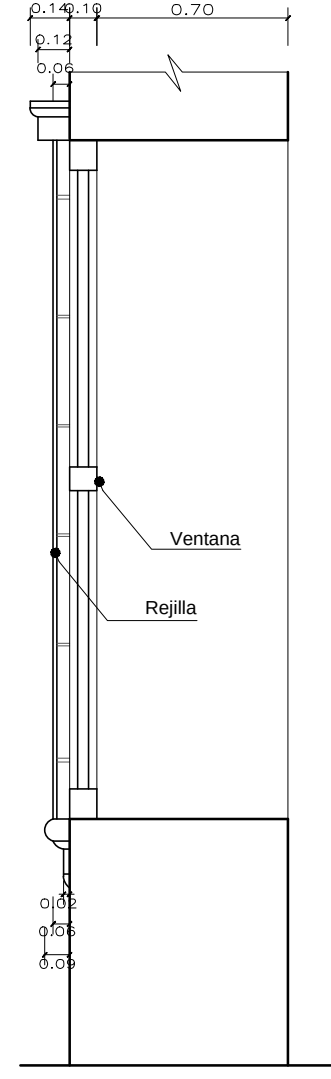
PUERTA N° 10 A REEMPLAZAR POR VENTANA
LEVANTAMIENTO - PUERTA MODIFICADA
ESC: 1/25



PUERTA N° 12 A REEMPLAZAR POR VENTANA
LEVANTAMIENTO - PUERTA MODIFICADA
ESC: 1/25

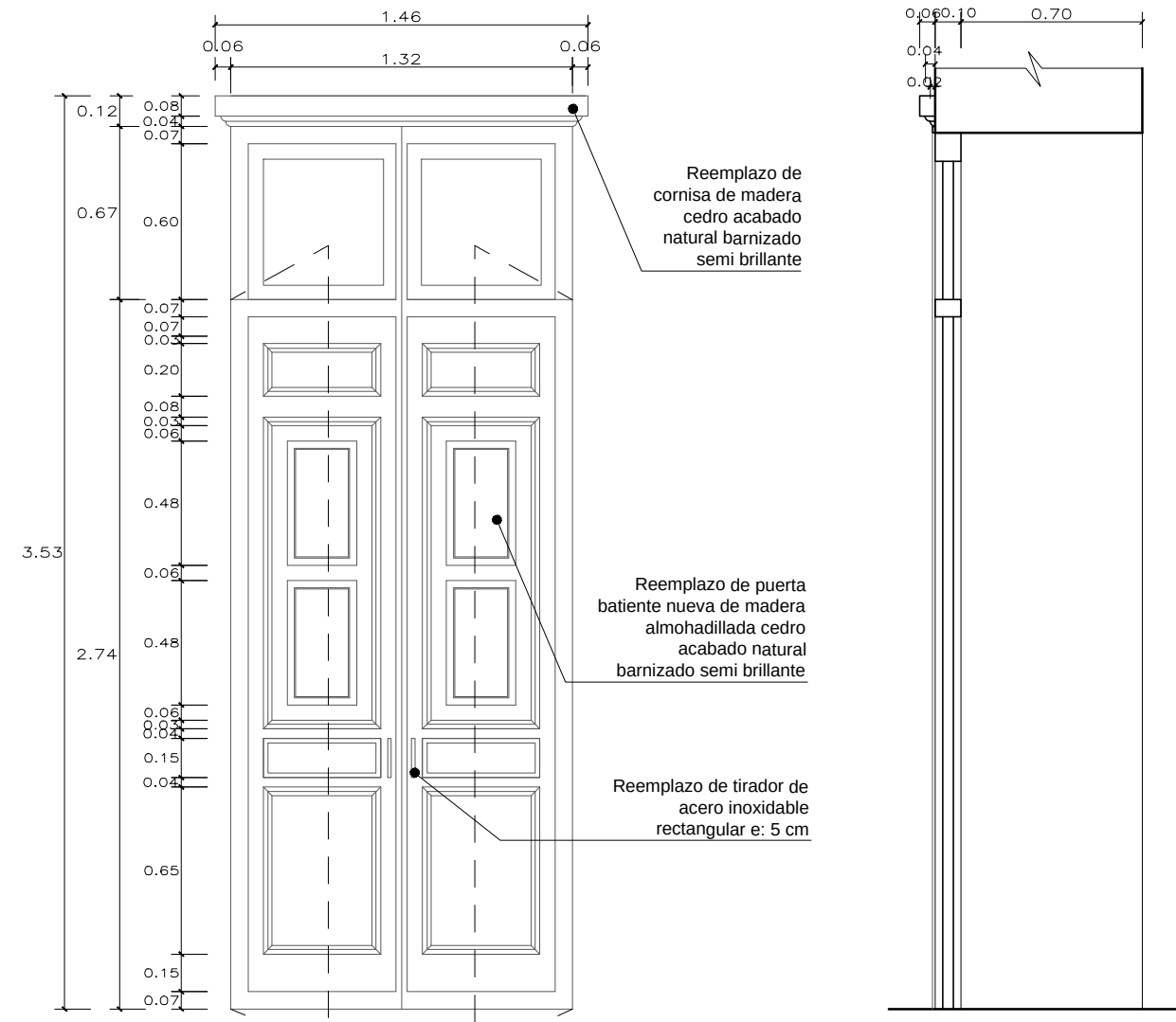


ELEVACIÓN VENTANA
VENTANA D-R01 (VANOS N° 1,2,3,5,6,9,10 Y 12)
PROPUESTA RESTAURACIÓN DE VENTANAS - ESC: 1/25

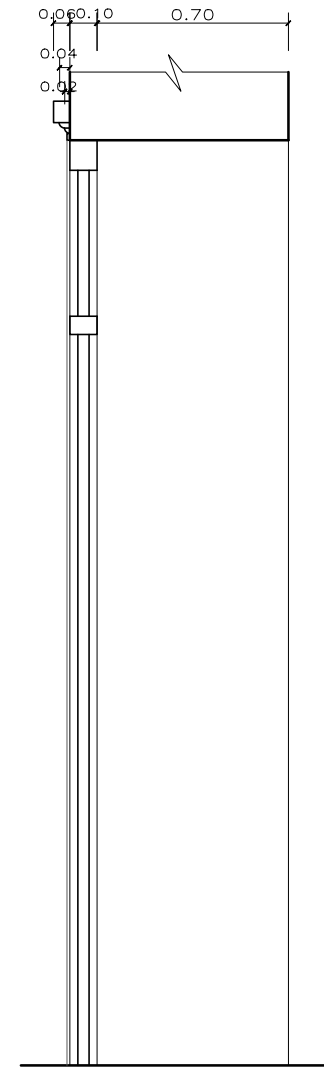


ELEVACIÓN REJILLA

CORTE



ELEVACIÓN PUERTA
PUERTA D-R02 (VANOS N° 4,7,8 Y 11)
PROPUESTA RESTAURACIÓN DE PUERTAS - ESC: 1/25



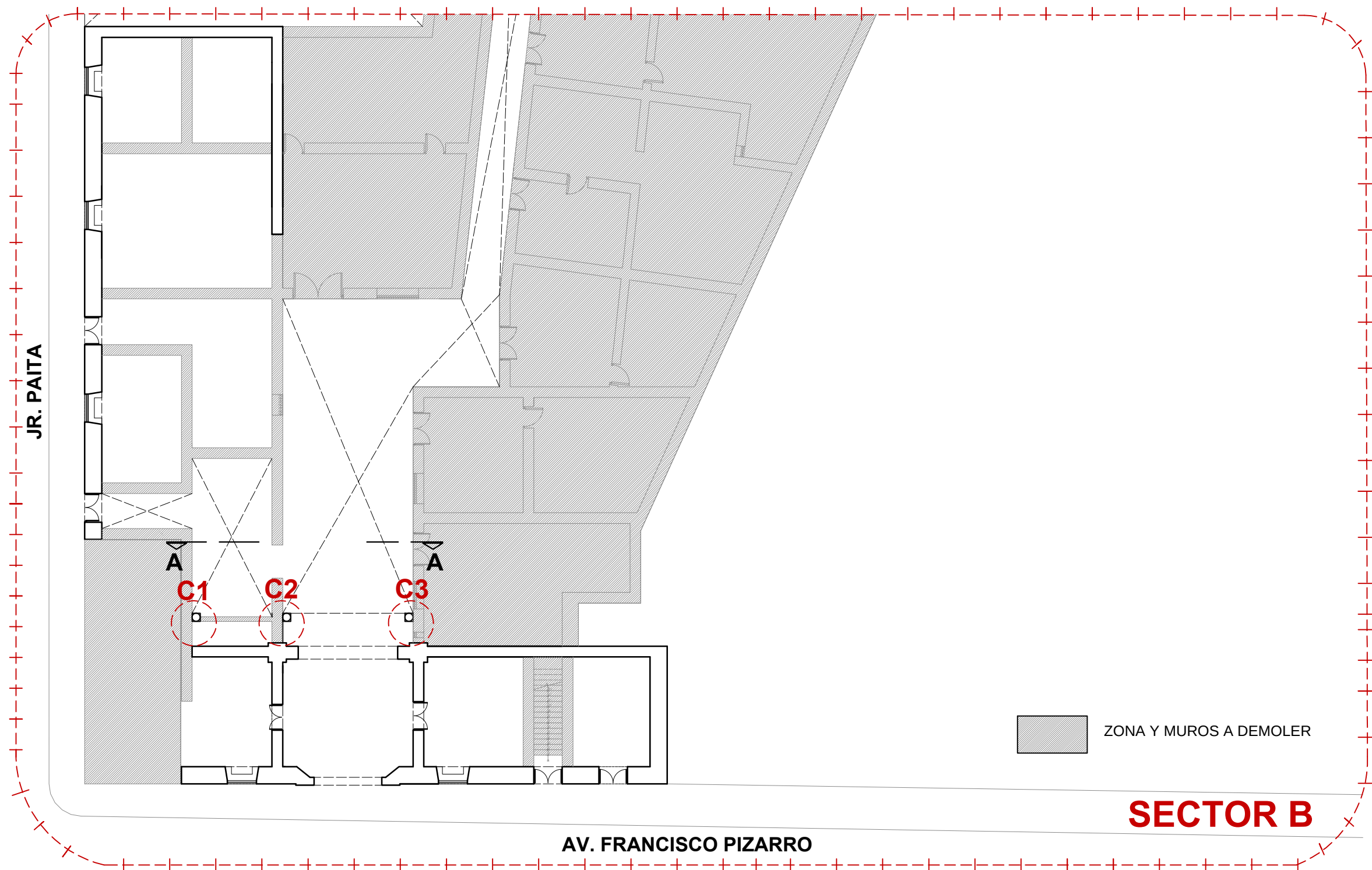
CORTE

LEYENDA
ESPECIFICACIONES

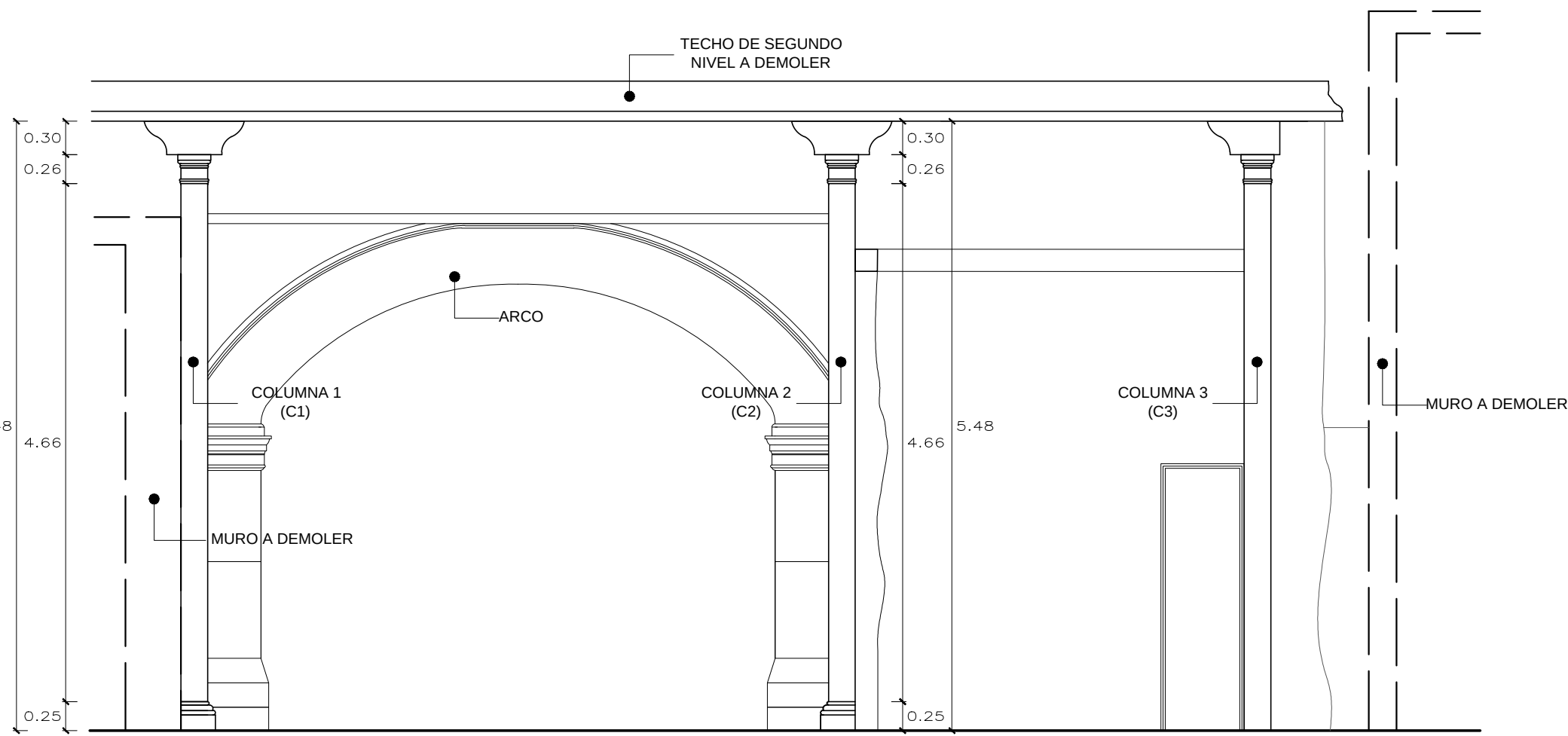
- | | | | | | | | |
|------------------------|--|---|------------------------|---|-----------------------|-----------------------|---|
| 1 Ventana a reemplazar | 2 Ventana a restaurar | 3 Puerta a reemplazar por ventana nueva | 4 Puerta a reemplazar | 5 Puerta a reemplazar por ventana nueva | 6 Ventana a restaurar | 7 Ventana a restaurar | 8 Puerta a reemplazar por ventana nueva |
| 9 Ventana a restaurar | 10 Puerta a reemplazar por ventana nueva | 11 Ventana a restaurar | 11 Puerta a reemplazar | | | | |

ESPECIFICACIONES Y PROCEDIMIENTO DE RESTAURACIÓN

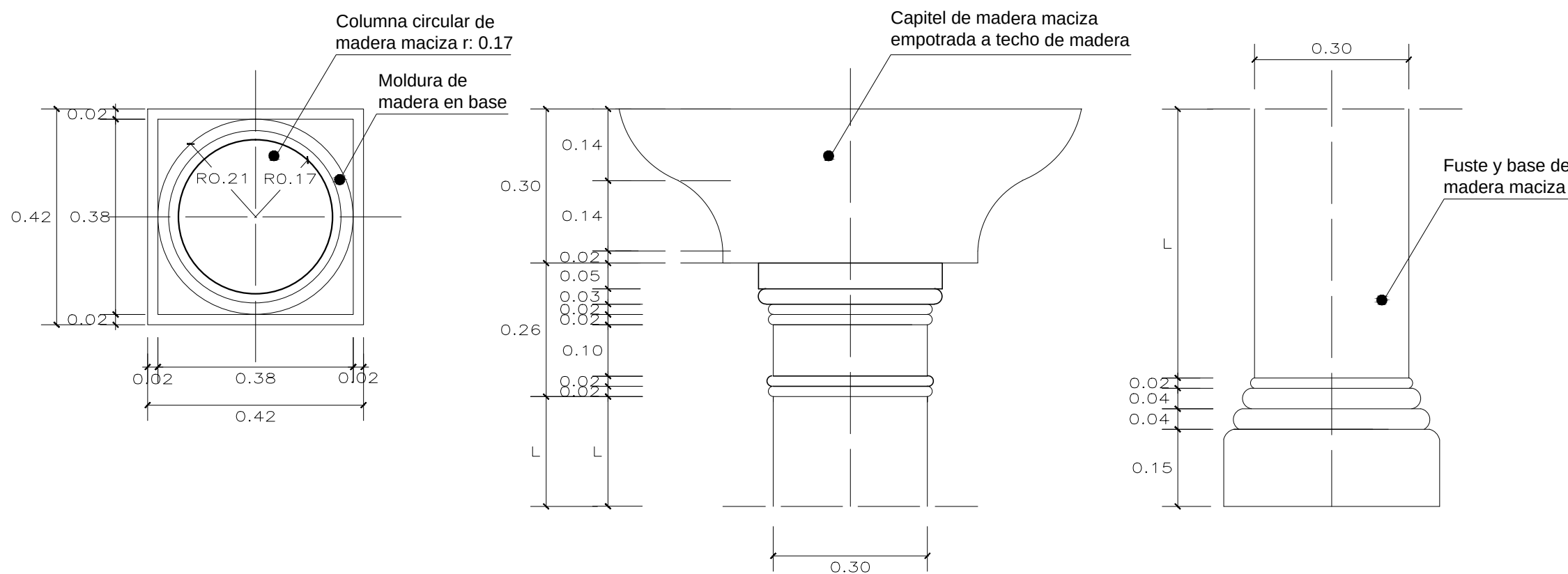
- Desmontar las rejillas a restaurar e inventariar todos los elementos que conforman la unidad, siguiendo una secuencia de armado.
- En taller, proceder a realizar la limpieza superficial del metal. Posteriormente proceder con el lijado para desprender las partes flojas o sueltas, limpiar la superficie de polvo, grasas, etc.
- Aplicar un convertidor de óxidos, compuesto a base de ácido tánico, derivado del tanino de la madera, esto combatirá la corrosión del metal. Finalmente aplicar la pintura anticorrosiva color negro y montar la rejilla restaurada sobre las nuevas ventanas.
- En el caso de la madera, se reemplazarán todas las secciones y partes debido al alto estado de deterioro.



PLANTA - SECTOR B
UBICACION DE COLUMNAS DE MADERA
ESC: 1:200



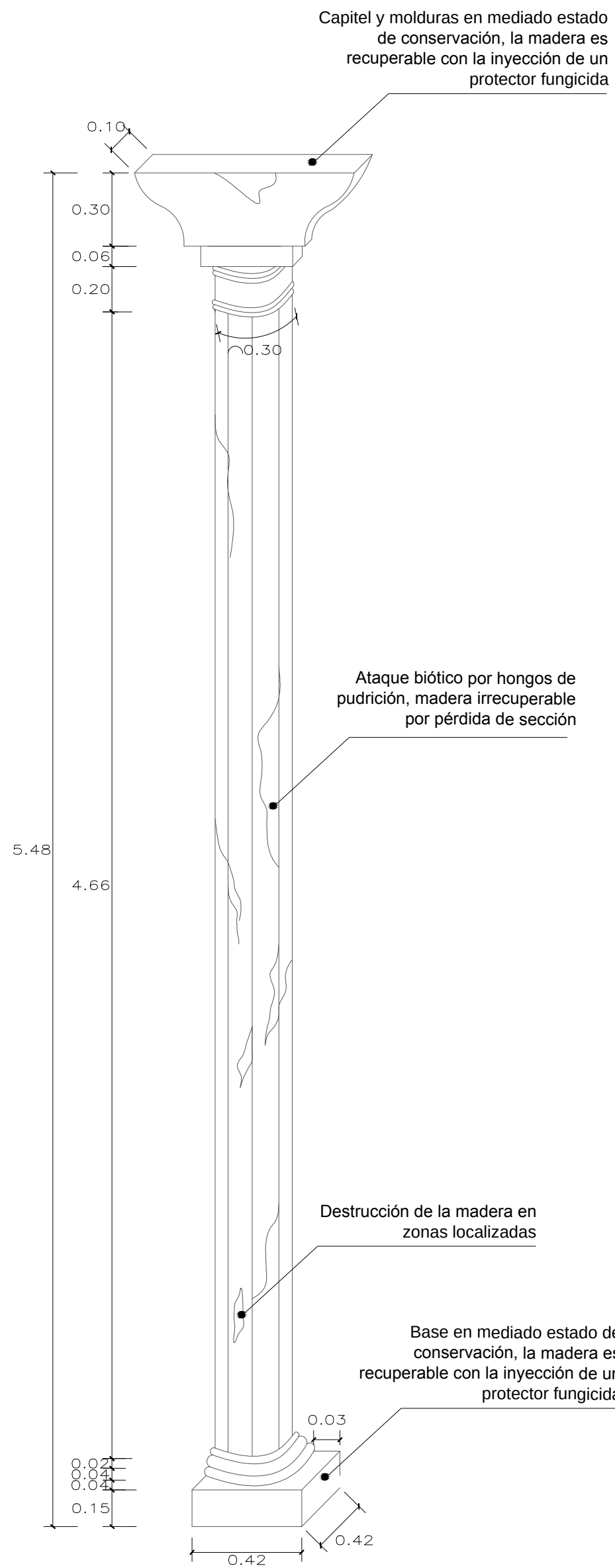
ELEVACIÓN INTERIOR A-A
UBICACION DE COLUMNAS C1, C2 Y C3
ESC: 1:50



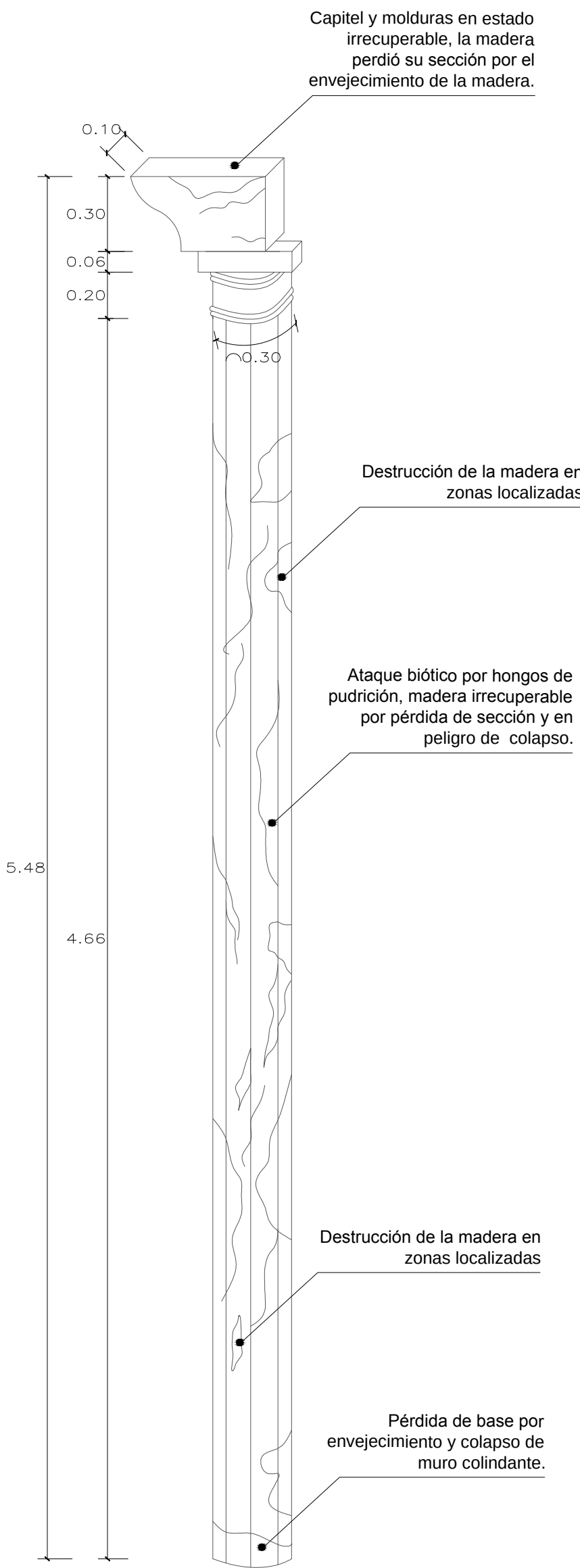
COLUMNA TÍPICA - PLANTA
C1, C2 Y C3 - LEVANTAMIENTO
ESC: 1:10

COLUMNA TÍPICA - DETALLE CAPITEL
C1, C2 Y C3 - LEVANTAMIENTO
ESC: 1:10

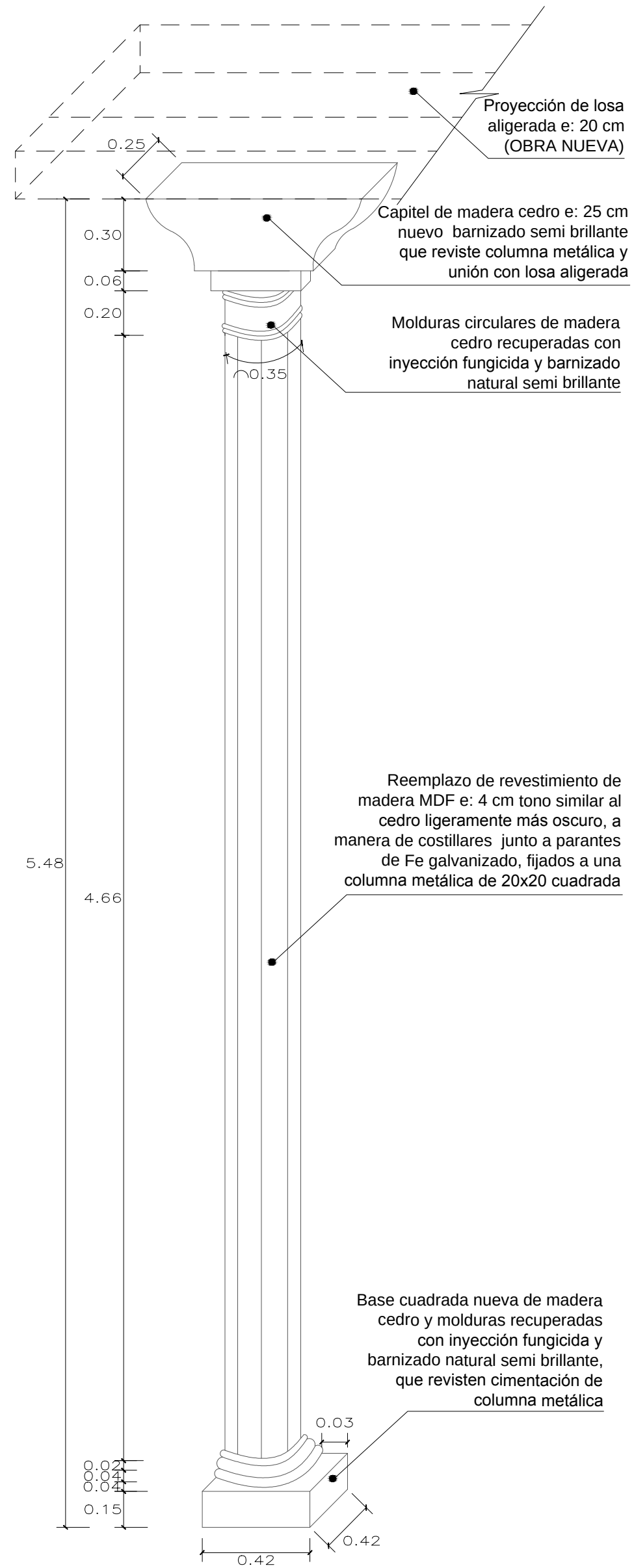
COLUMNA TÍPICA - DETALLE BASE
C1, C2 Y C3 - LEVANTAMIENTO
ESC: 1:10



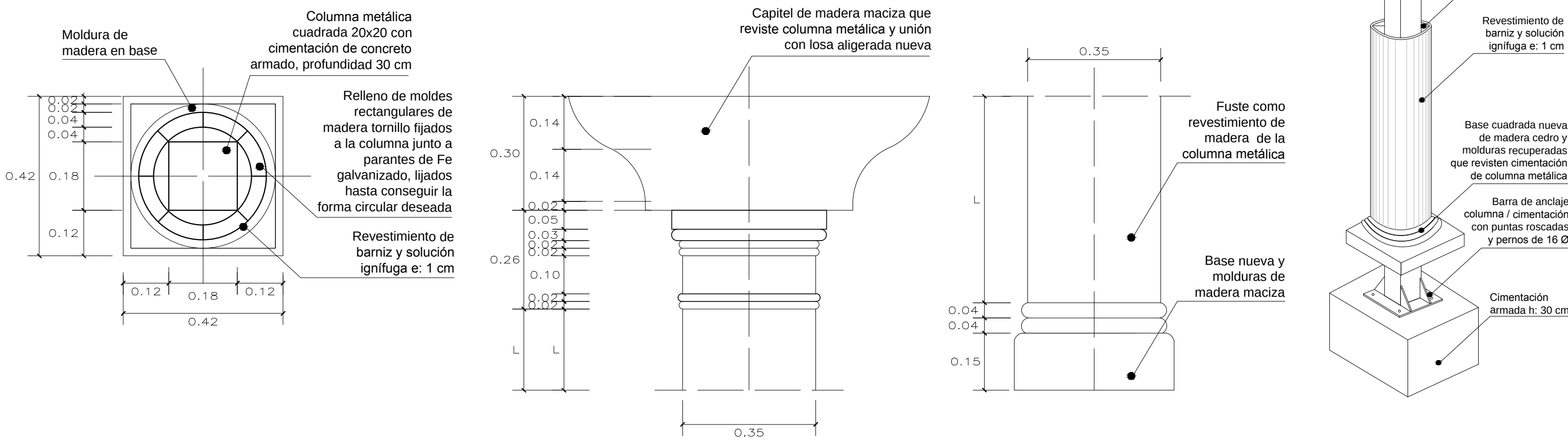
COLUMNA TÍPICA C1 Y C2
ISOMETRÍA - PATOLOGÍAS
ESC: 1:20



COLUMNA TÍPICA C3
ISOMETRÍA - PATOLOGÍAS
ESC: 1:20



COLUMNA TÍPICA
ISOMETRÍA - PROPUESTA DE RESTAURACIÓN
ESC: 1:20



COLUMNA TÍPICA - PLANTA
C1, C2 Y C3 - INTERVENCIÓN
ESC: 1:10

COLUMNA TÍPICA - DETALLE CAPITEL
C1, C2 Y C3 - INTERVENCIÓN
ESC: 1:10

COLUMNA TÍPICA - DETALLE BASE
C1, C2 Y C3 - INTERVENCIÓN
ESC: 1:10

COLUMNA TÍPICA - ISOMETRIA
C1, C2 Y C3 - INTERVENCIÓN
ESC: 1:20



**UNIVERSIDAD
PERUANA UNIÓN**

FIA

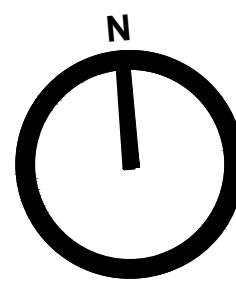
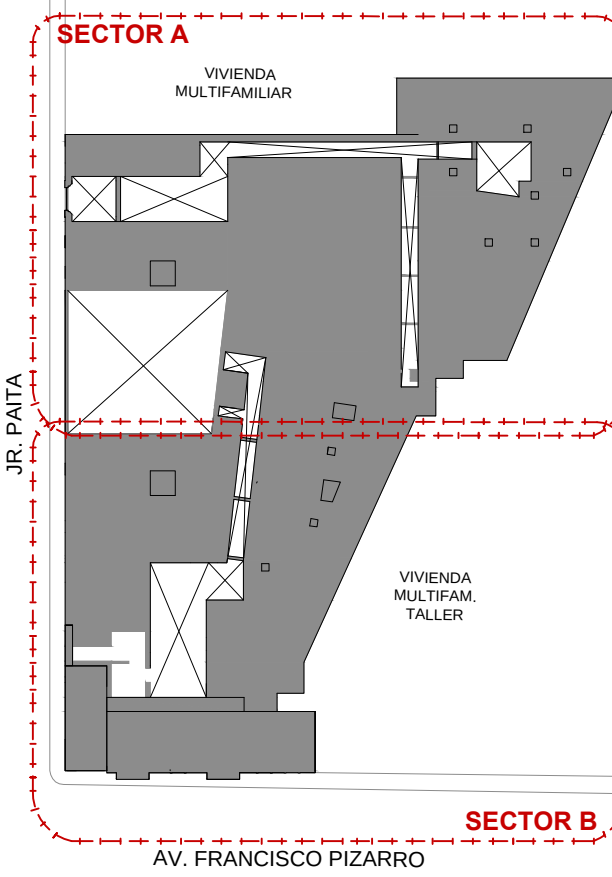
**ESCUELA
PROFESIONAL DE
ARQUITECTURA**

PROYECTO DE TESIS:

**RESTAURACIÓN DE LA QUINTA
SANTA TERESITA Y SU
ADAPTACIÓN PARA COMPLEJO
DE USO MIXTO EN EL CENTRO
HISTORICO DE LIMA**

UBICACIÓN:

RIMAC, LIMA



AUTOR:

RAQUEL MALDONADO PIZARRO

ASESOR:

DR. ARQ. ISAAC SAENZ MORI

TÍTULO:

**INTERVENCIÓN EN
COLUMNAS DE MADERA**

PLANO ESPECIALIDAD:

RESTAURACIÓN

NIVEL:

PROYECTO

ESCALA:

INDICADA

FECHA:

FEBRERO 2018

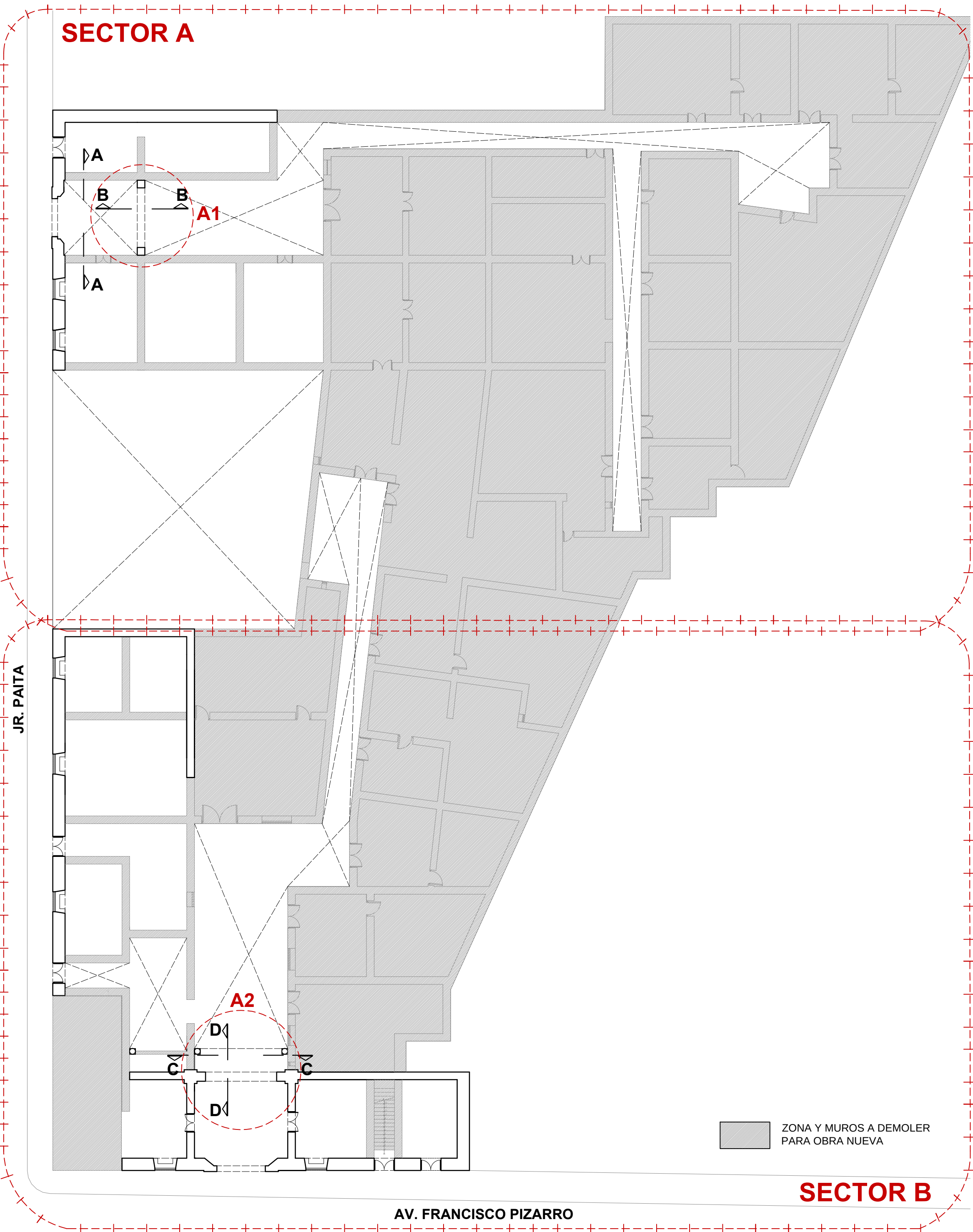
TAMAÑO:

A1

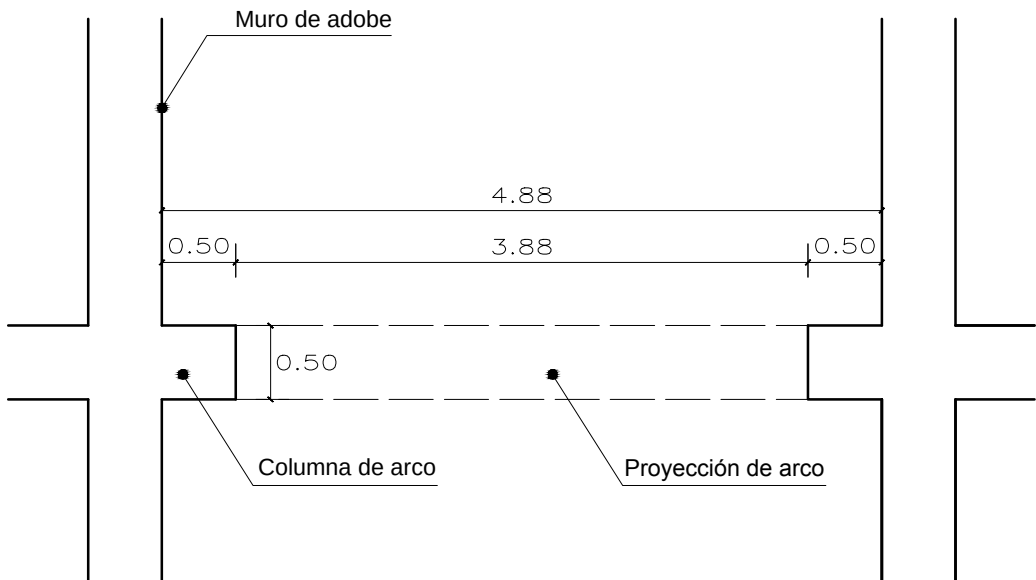
LÁMINA:

R.05

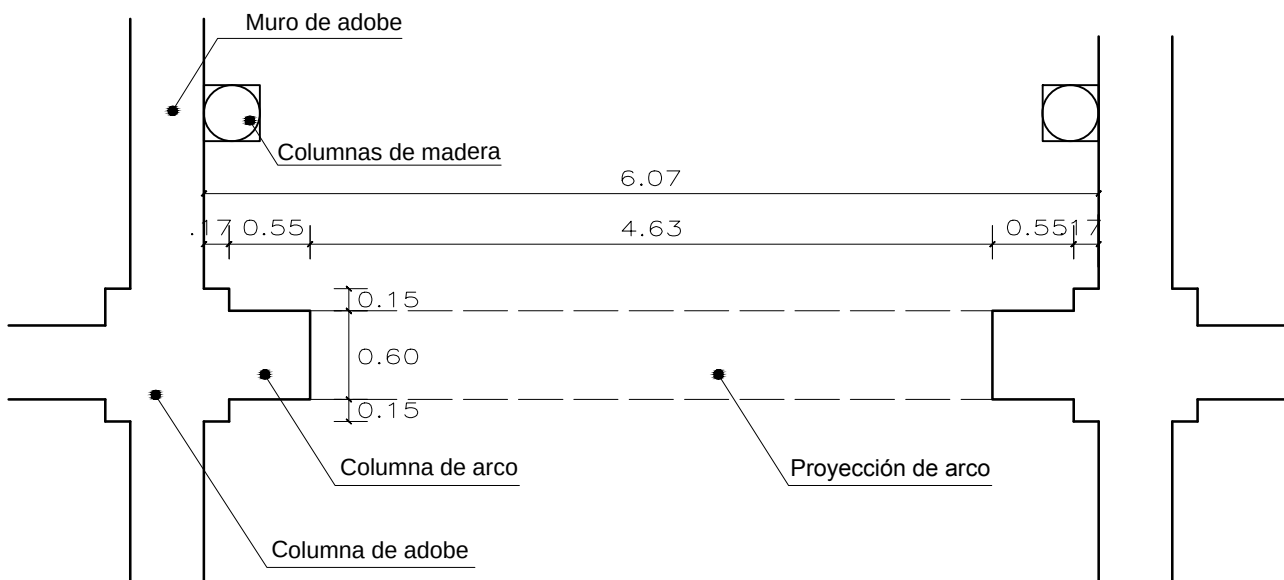
5 DE 6



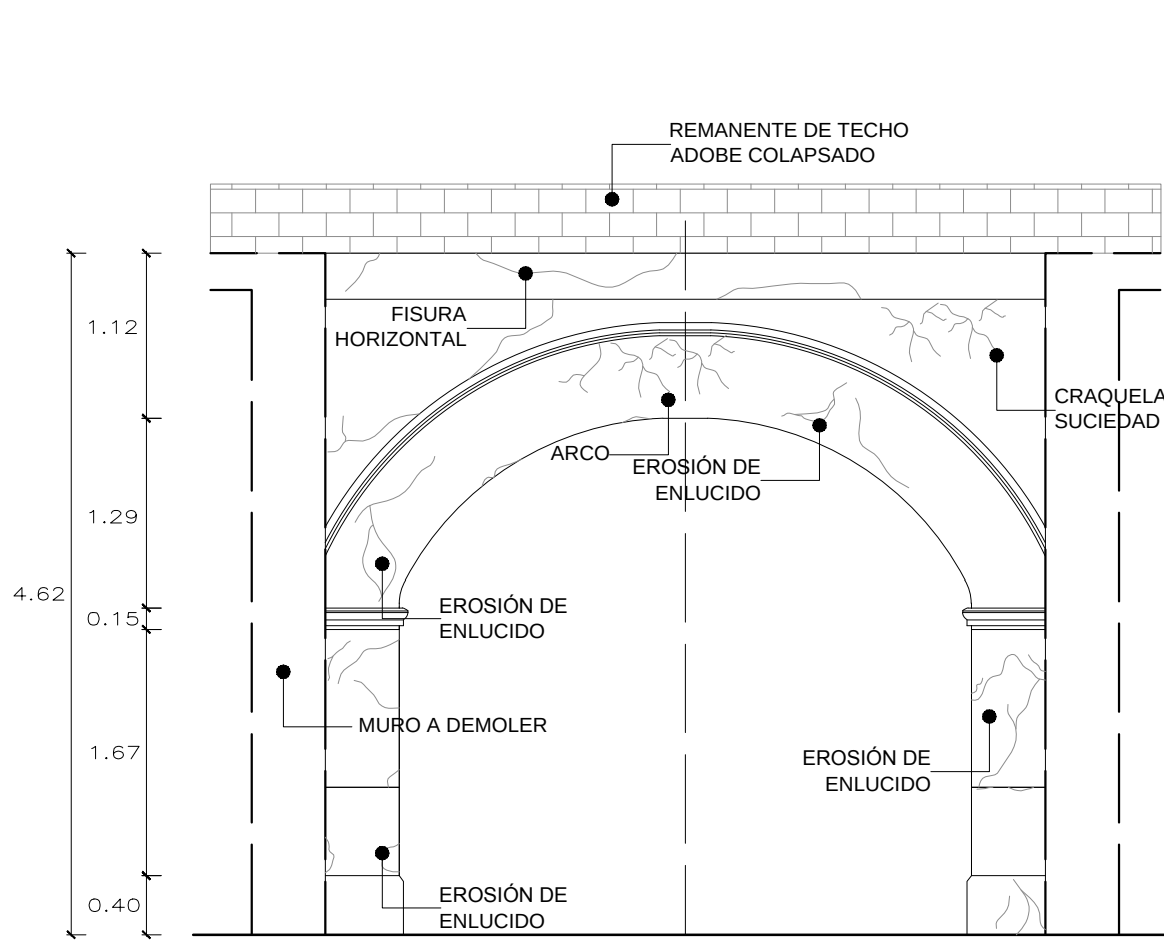
PLANTA UBICACION DE ARCOS
ESC: 1:200



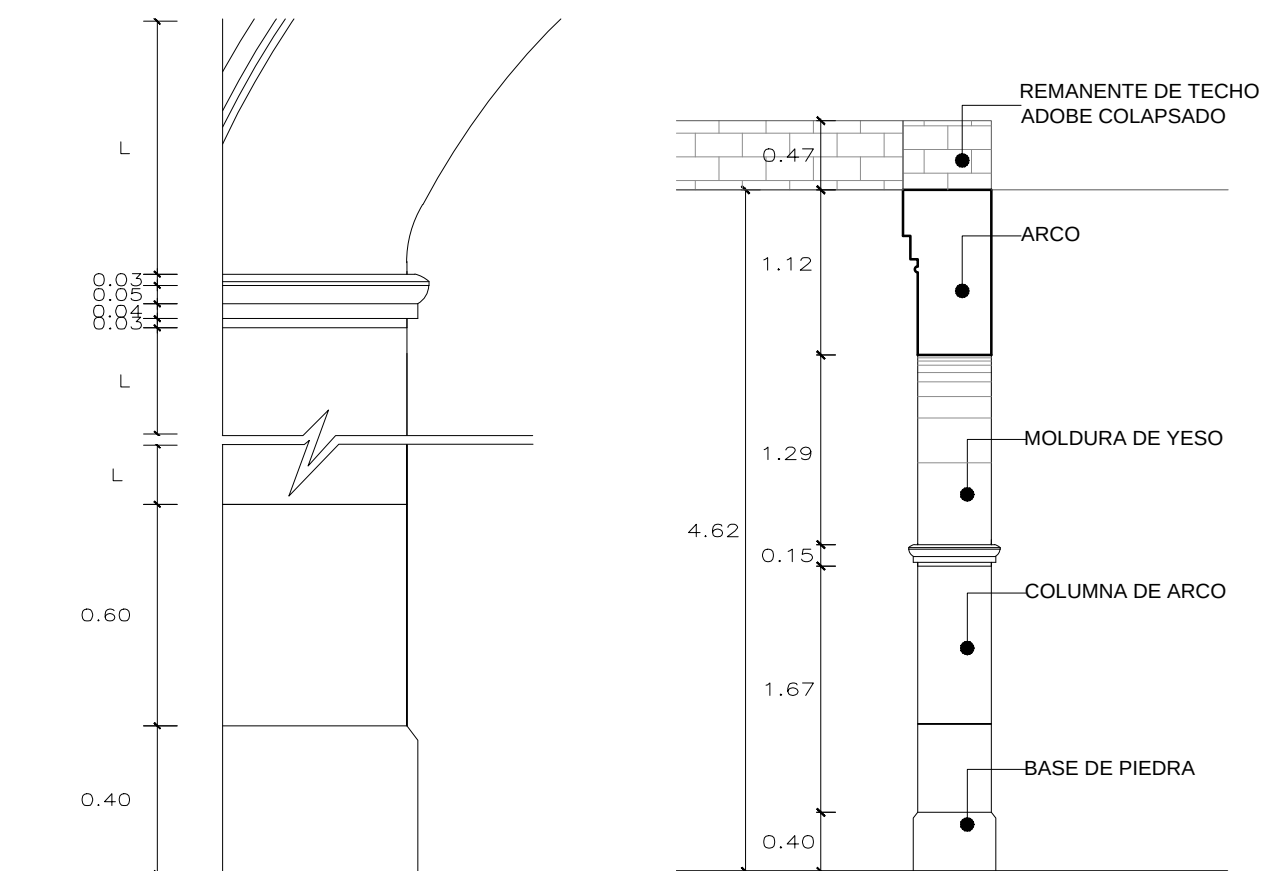
PLANTA - LEVANTAMIENTO
ARCO N° 1 (A1)
ESC: 1:50



PLANTA - LEVANTAMIENTO
ARCO N° 2 (A2)
ESC: 1:50

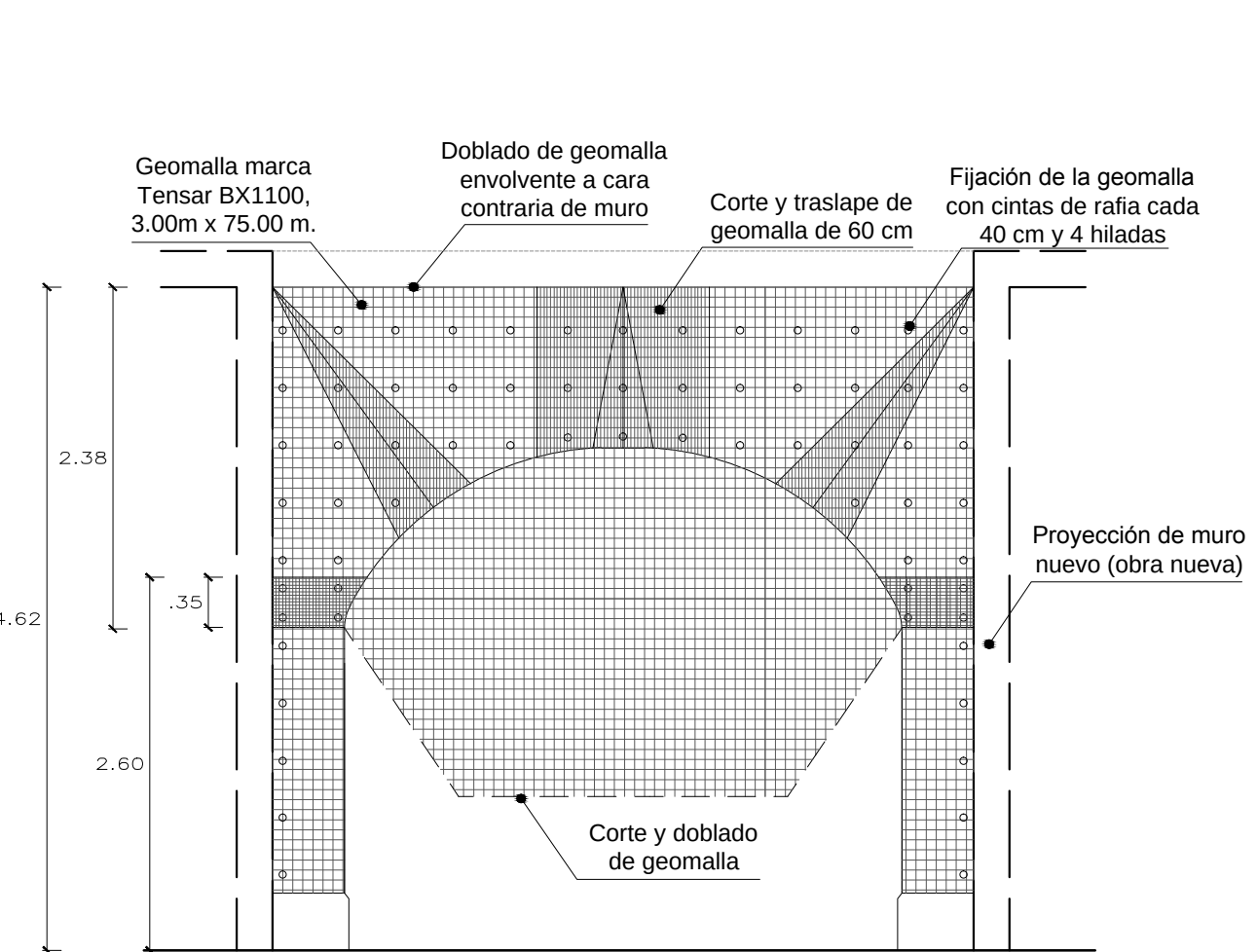


CORTE A-A - LEVANTAMIENTO
ELEVACIÓN INTERIOR DE ARCO N° 1 (A1) - ESC: 1:50

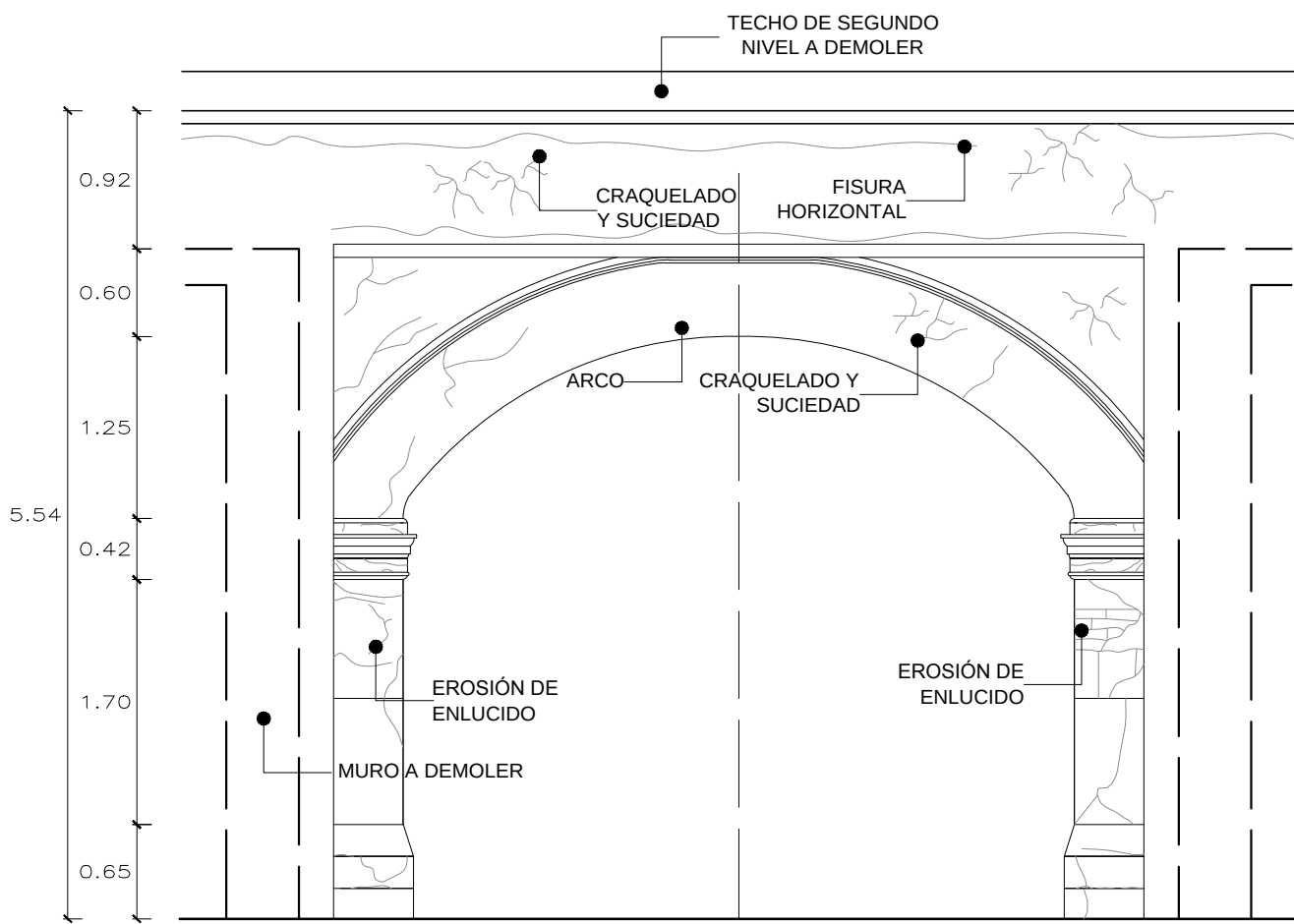


DETALLE DE COLUMNA
ARCO N° 1 (A1) - ESC: 1:20

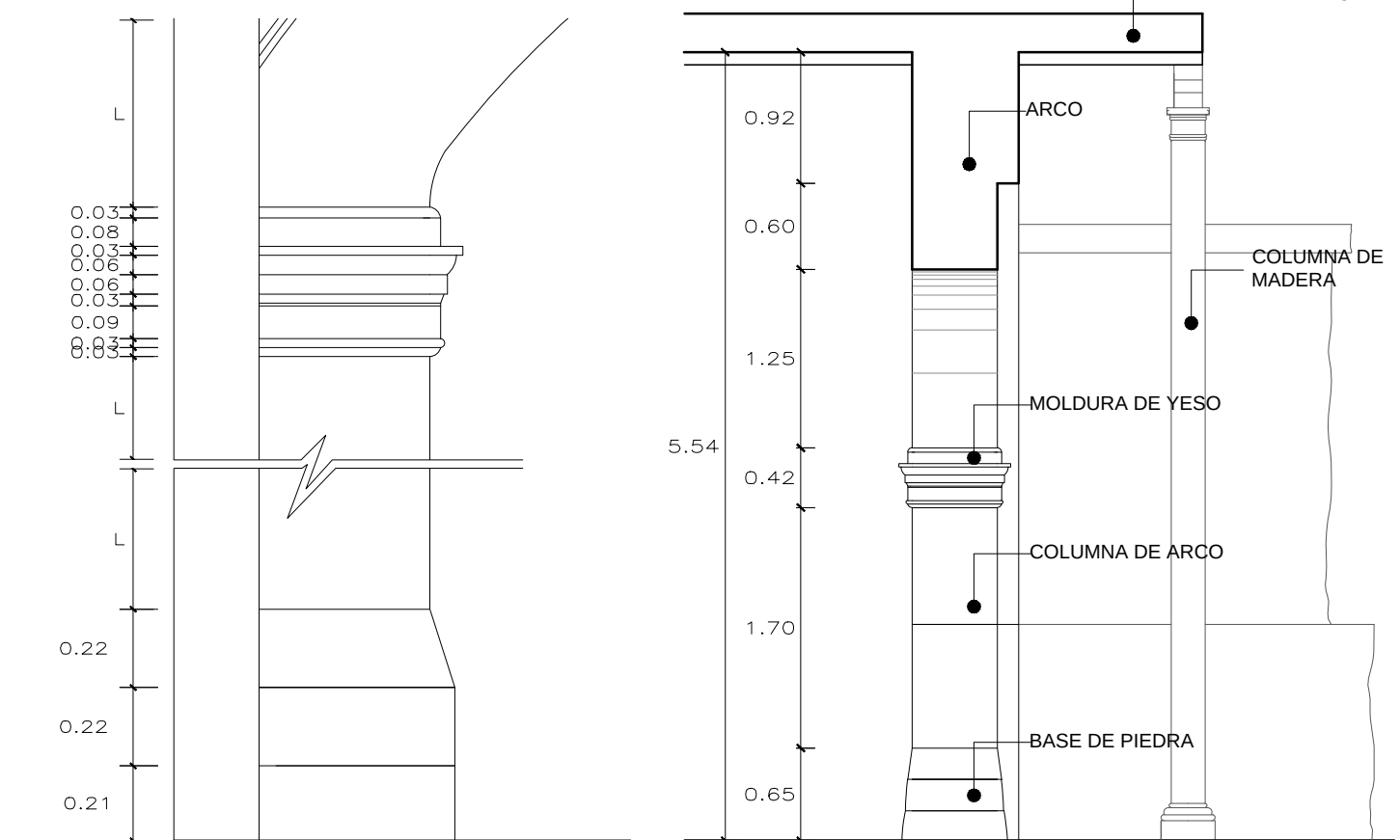
CORTE B-B - LEVANTAMIENTO
CORTE DE ARCO N° 1 (A1) - ESC: 1:50



CORTE A-A - REFUERZO
ELEVACIÓN INTERIOR DE ARCO N° 1 (A1) - ESC: 1:50

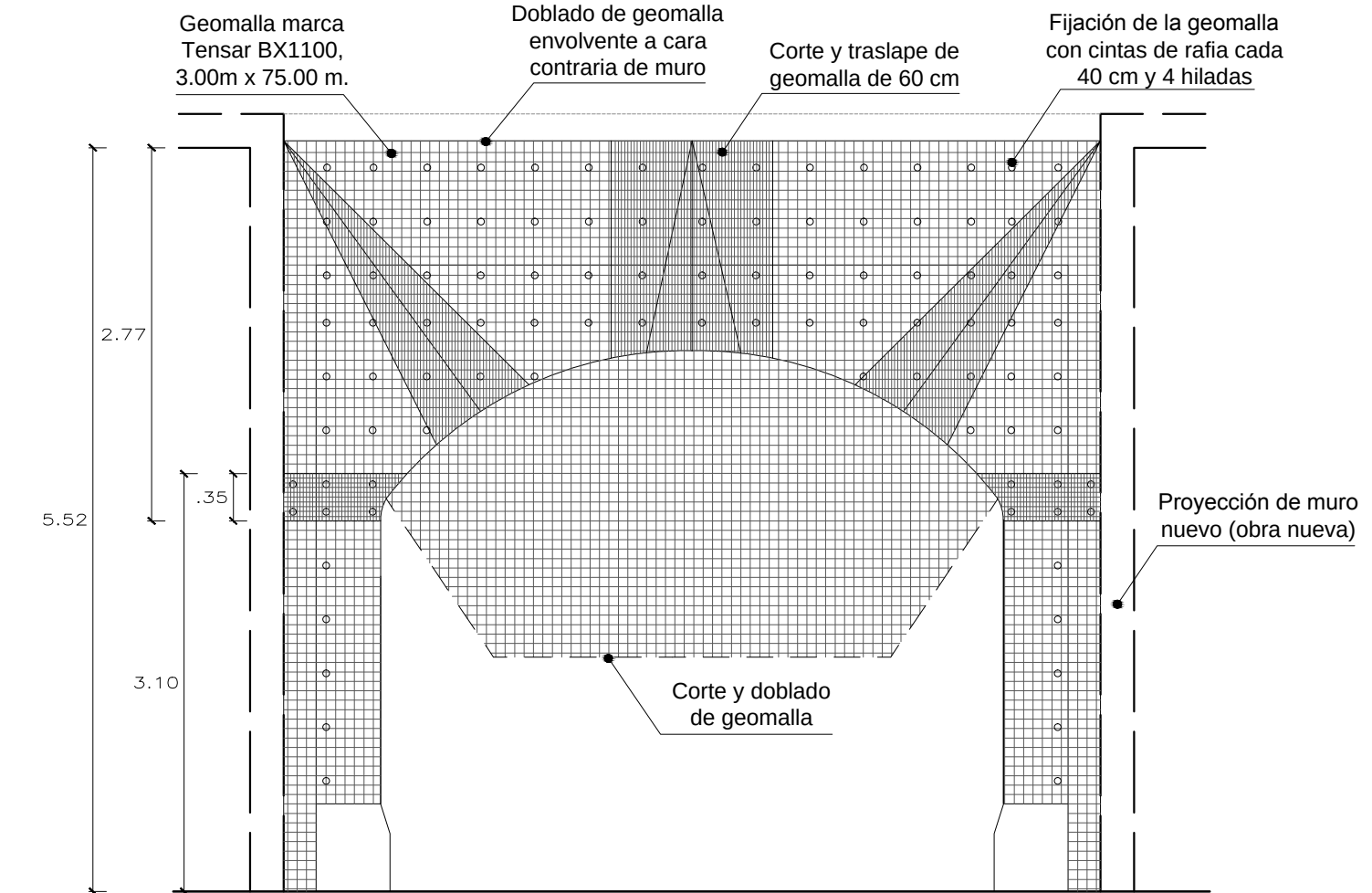


CORTE C-C - LEVANTAMIENTO
ELEVACIÓN INTERIOR DE ARCO N° 2 (A2) - ESC: 1:50

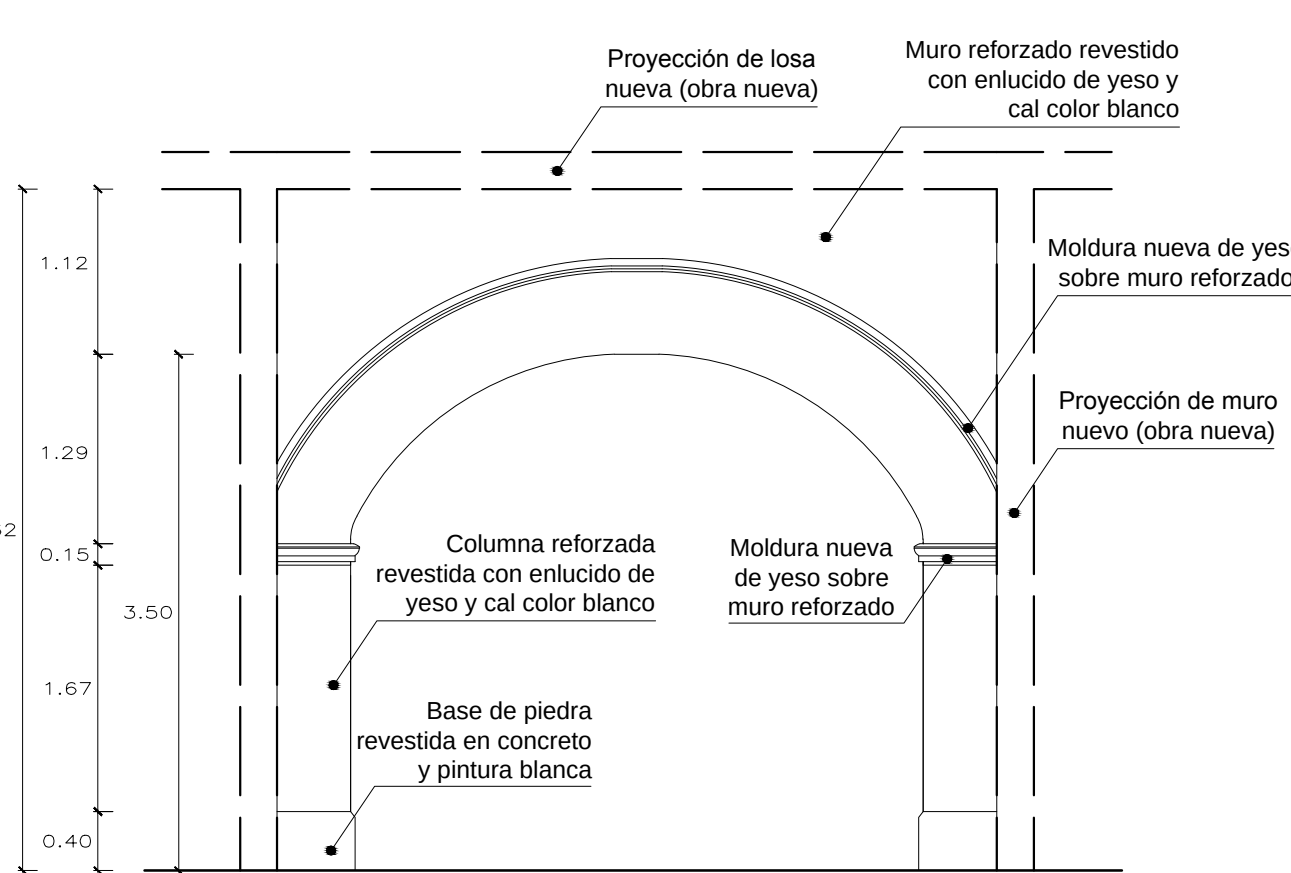


DETALLE DE COLUMNA
ARCO N° 2 (A2) - ESC: 1:20

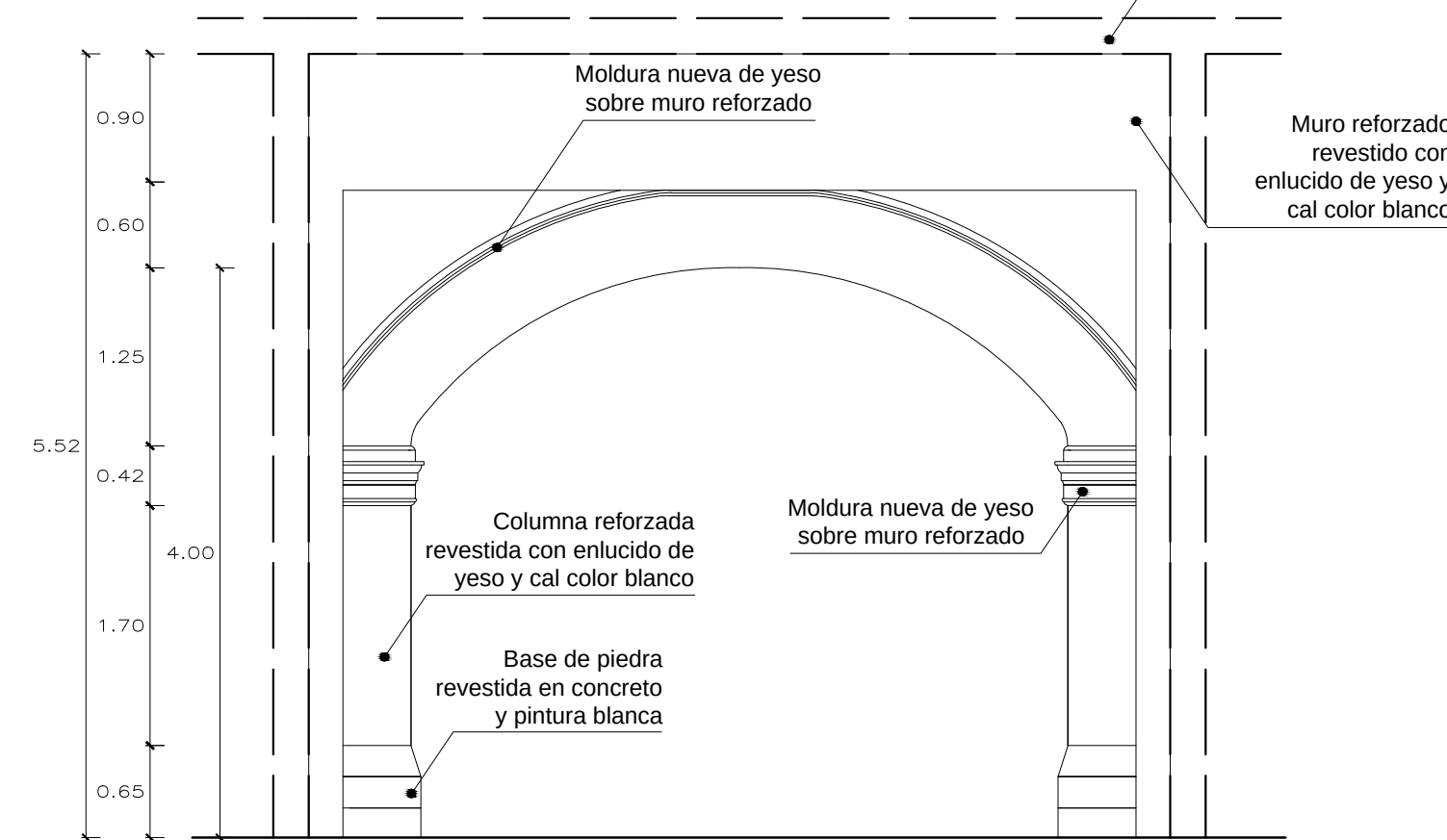
CORTE D-D - LEVANTAMIENTO
CORTE DE ARCO N° 2 (A2) - ESC: 1:50



CORTE C-C - REFUERZO
ELEVACIÓN INTERIOR DE ARCO N° 2 (A2) - ESC: 1:50



CORTE A-A - RESULTANTE
ELEVACIÓN INTERIOR DE ARCO N° 1 (A1) - ESC: 1:50



CORTE C-C - RESULTANTE
ELEVACIÓN INTERIOR DE ARCO N° 2 (A2) - ESC: 1:50



UNIVERSIDAD PERUANA UNIÓN

FIA

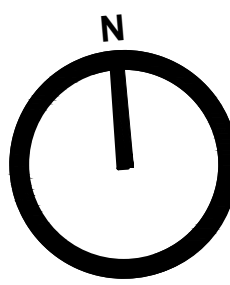
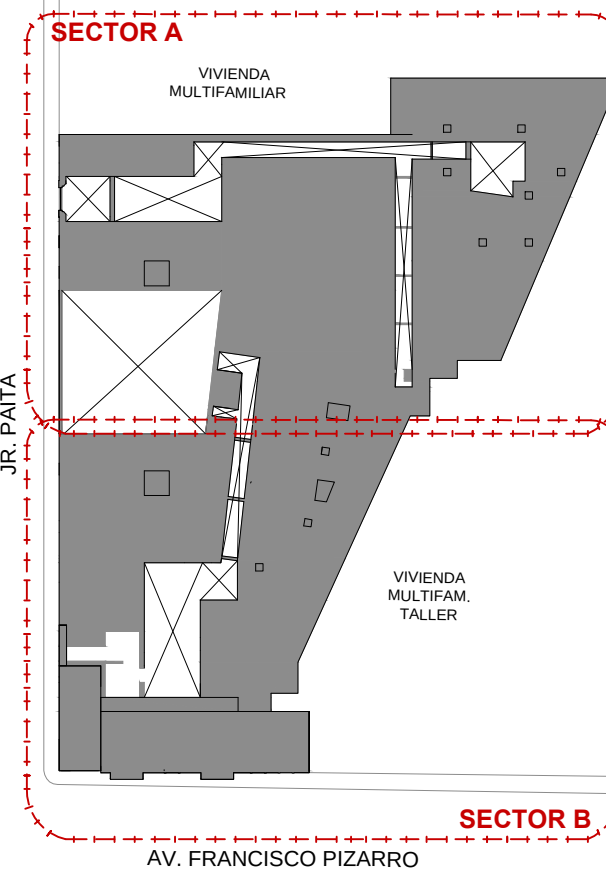
ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA

PROYECTO DE TESIS:

RESTAURACIÓN DE LA QUINTA SANTA TERESITA Y SU ADAPTACIÓN PARA COMPLEJO DE USO MIXTO EN EL CENTRO HISTORICO DE LIMA

UBICACIÓN:

RIMAC, LIMA



AUTOR:
RAQUEL MALDONADO PIZARRO

ASESOR:
DR. ARQ. ISAAC SAENZ MORI

TÍTULO:
INTERVENCIÓN EN ARCOS

PLANO ESPECIALIDAD:
RESTAURACIÓN

NIVEL:
PROYECTO

ESCALA:
INDICADA

FECHA:
FEBRERO 2018

TAMAÑO:
A1

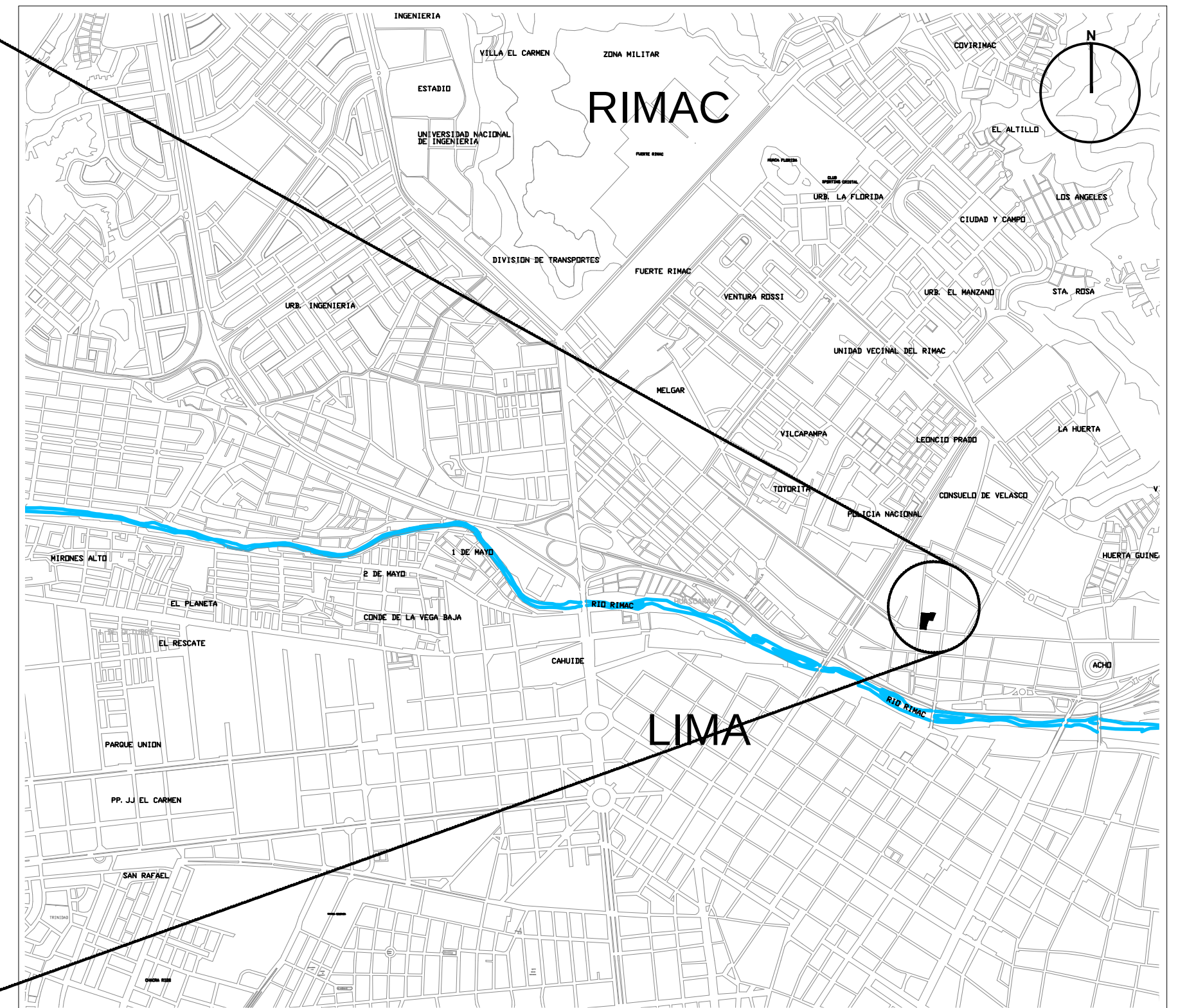
LÁMINA:

R.06
6 DE 6

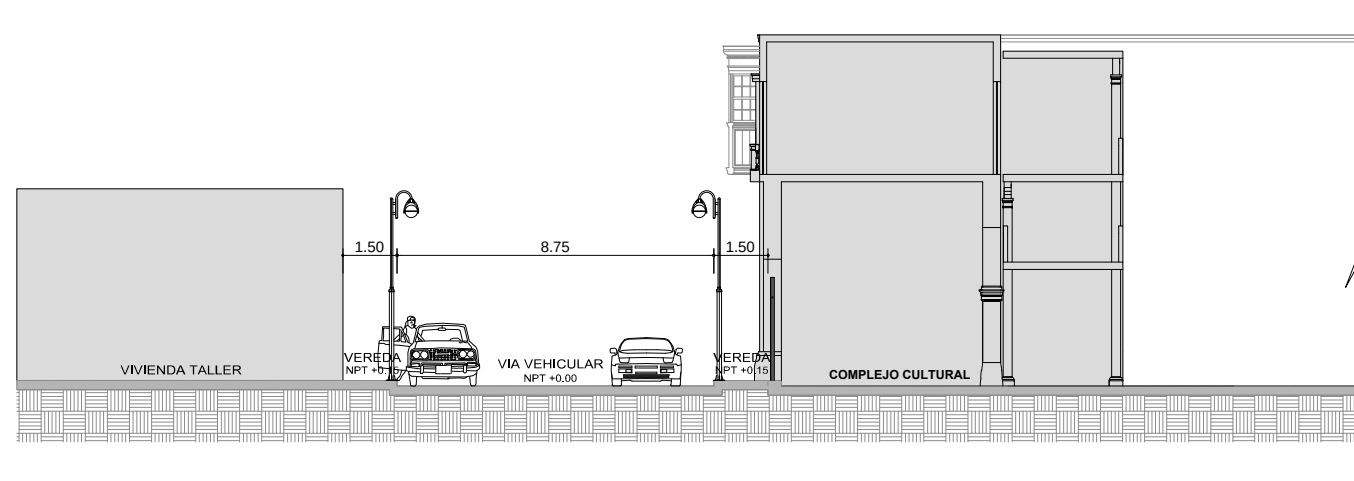
Obra Nueva



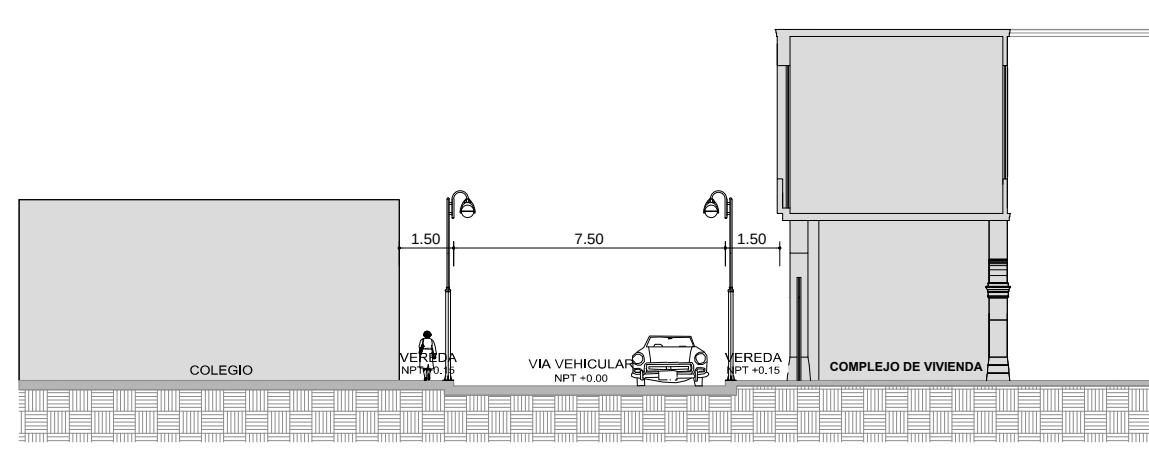
PLANO DE UBICACION
ESCALA 1:1000



PLANO DE LOCALIZACION
ESCALA 1:20,000



SECCION VIAL 1-1 - AV. FRANCISCO PIZARRO
ESCALA 1:200



SECCION VIAL 2-2 - JR. PAITA
ESCALA 1:200

DATOS GENERALES

ZONIFICACION	ZTE-2 Y ZTE-3
DEPARTAMENTO	LIMA
PROVINCIA	LIMA
DISTRITO	RIMAC
CALLE	AV. FRANCISCO PIZARRO JR. PAITA
LOTE N°.	AV. PIZARRO N° 198 JR. PAITA N° 426

CUADRO NORMATIVO			CUADRO DE AREAS (m2)				TITULO		 UNIVERSIDAD PERUANA UNION EDUCAT HUC VITAE ET AETERNITATI	
	PARAMETROS	EDIFICACION	NIVEL	AREAS TECHADAS						AREAS TECHADAS (CONSOLIDADO)
				EXISTENTE	REMODELADA (RESTAURADA)	AMPLIADA				
USO	Vivienda	Uso mixto	SÓTANO	---	---	1952.60 m²	1952.60 m²	PROYECTO		RESTAURACION DE LA QUINTA SANTA TERESITA Y SU ADAPTACION PARA COMPLEJO DE USO MIXTO EN EL CENTRO HISTORICO DE LIMA
USO COMPATIBLE	Comercio, Servicios y Talleres	Vivienda, Cultural y Comercio	PRIMER PISO	2191.02 m²	2032.22 m²	---	2032.22 m²			
			SEGUNDO PISO	209.33 m²	209.33 m²	1527.07 m²	1736.40 m²			
LOTE MINIMO	El existente (no se permite subdivisión de lotes)	2851.14 m² (Existente)	TERCER PISO	---	---	2018.41 m²	2018.41 m²			
			CUARTO PISO	---	---	903.62 m²	903.62 m²			
AREA LIBRE (MÍNIMO)	30% (en edificaciones nuevas, exceptuando comercio)	30 %	QUINTO PISO	---	---	580.97 m²	580.97 m²			
ALTURA MAXIMA	11.00 metros	9.70 m (Fachadas) 19.00 m (Fondo, por consolidación)	SEXTO PISO	---	---	160.53 m²	160.53 m²	UBICACION		RIMAC, LIMA
RETIRO MINIMO FR.	Sin retiro (Coincidir con el eje de vía)	Sin retiro (Se mantiene el alineamiento de fachada)	AREA TOTAL				9384.75 m²	AUTOR	RAQUEL B. MALDONADO PIZARRO	
ESTACIONAMIENTOS	01 est. c/100m2 en comercio v 01 est. c/ 4 viviendas	17 est. para Zona Cultural 23 est. para Zona Vivienda	AREA TERRENO				2851.14 m²	FECHA	FEBRERO 2018	
			AREA LIBRE				818.92 m²	DIBUJO	RMP	
								NIVEL	INDICADA	
									PROYECTO	

U.01



- LEYENDA:**
- MUROS RESTAURADOS DE ADOBE
 - MUROS NUEVOS
- ACCIONES OPERATIVAS:**
- RESTAURACIÓN
 - REMODELACIÓN
 - OBRA NUEVA Y REINTERPRETACIÓN



UNIVERSIDAD PERUANA UNIÓN

EDUCAT HUIC VITAE ET AETERNITATI

UNIVERSIDAD PERUANA UNIÓN

FIA

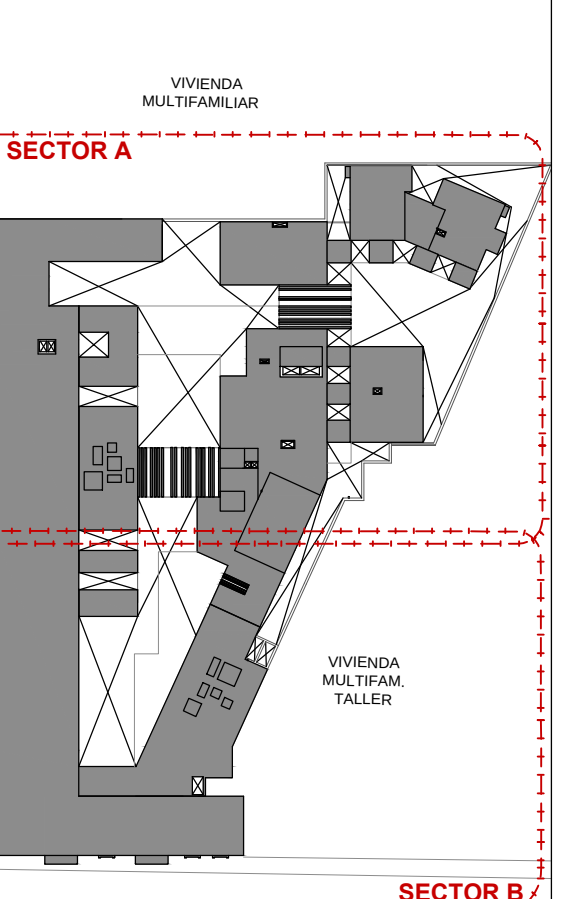
ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA

PROYECTO DE TESIS:

RESTAURACIÓN DE LA QUINTA SANTA TERESITA Y SU ADAPTACIÓN PARA COMPLEJO DE USO MIXTO EN EL CENTRO HISTORICO DE LIMA

UBICACIÓN:

RIMAC, LIMA



VIVIENDA MULTIFAMILIAR

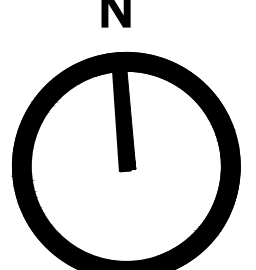
SECTOR A

SECTOR B

VIVIENDA MULTIFAM. TALLER

AV. FRANCISCO PIZARRO

N



AUTOR:

RAQUEL MALDONADO PIZARRO

ASESOR:

DR. ARQ. ISAAC SAENZ MORI

TÍTULO:

PLANTA DE CONJUNTO - SÓTANO

PLANO ESPECIALIDAD:

ARQUITECTURA

NIVEL:

PROYECTO

ESCALA:

1:100

FECHA:

FEBRERO 2018

TAMAÑO:

A1

LÁMINA:

A.01

1 DE 23



- LEYENDA:**
- MUROS RESTAURADOS DE ADOBE
 - MUROS NUEVOS
- ACCIONES OPERATIVAS:**
- RESTAURACIÓN
 - REMODELACIÓN
 - OBRA NUEVA Y REINTERPRETACIÓN



UNIVERSIDAD PERUANA UNIÓN

EDUCAT HUIC VITAE ET AETERNITATI

UNIVERSIDAD PERUANA UNIÓN

FIA

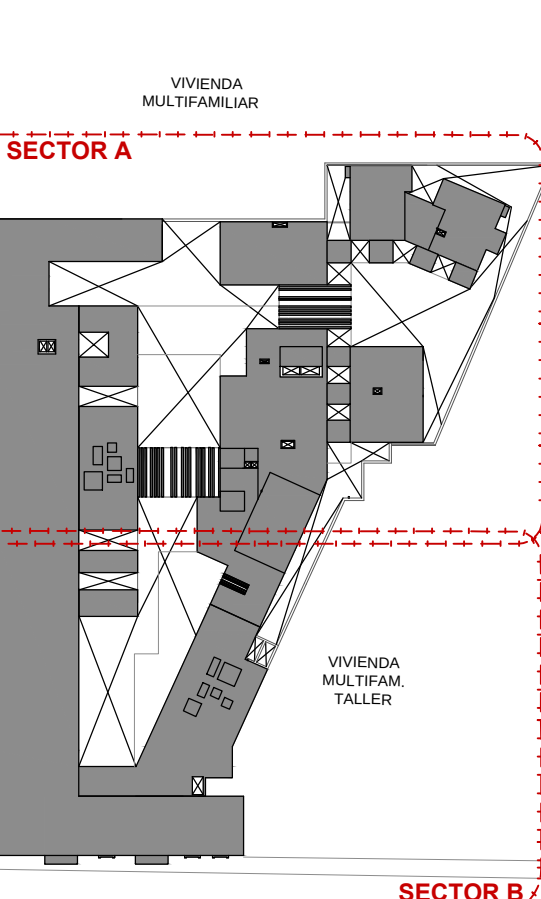
ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA

PROYECTO DE TESIS:

RESTAURACIÓN DE LA QUINTA SANTA TERESITA Y SU ADAPTACIÓN PARA COMPLEJO DE USO MIXTO EN EL CENTRO HISTORICO DE LIMA

UBICACIÓN:

RIMAC, LIMA



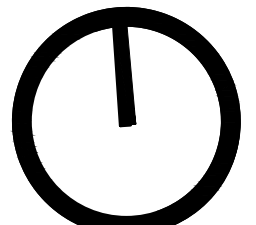
JR. PAITA

SECTOR A

SECTOR B

AV. FRANCISCO PIZARRO

N



AUTOR:

RAQUEL MALDONADO PIZARRO

ASESOR:

DR. ARQ. ISAAC SAENZ MORI

TÍTULO:

PLANTA DE CONJUNTO - 1º NIVEL

PLANO ESPECIALIDAD:

ARQUITECTURA

NIVEL:

PROYECTO

ESCALA:

1:100

FECHA:

FEBRERO 2018

TAMAÑO:

A1

LÁMINA:

A.02

2 DE 23



UNIVERSIDAD
PERUANA UNIÓN

FIA

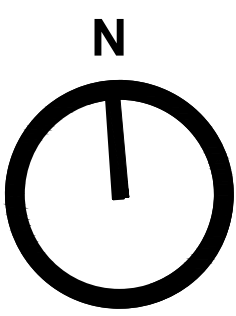
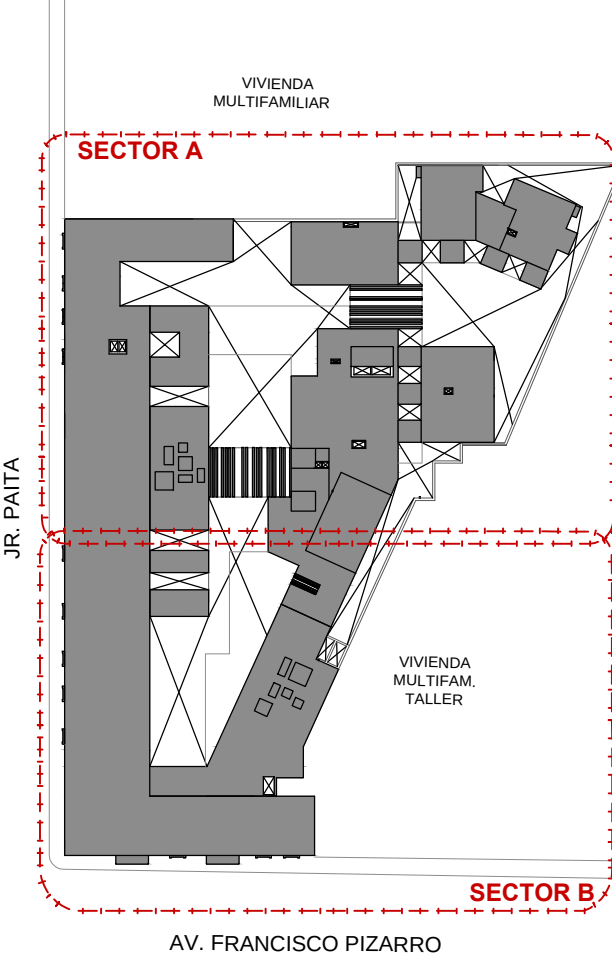
ESCUELA
PROFESIONAL DE
ARQUITECTURA

PROYECTO DE TESIS:

RESTAURACIÓN DE LA QUINTA
SANTA TERESITA Y SU
ADAPTACIÓN PARA COMPLEJO
DE USO MIXTO EN EL CENTRO
HISTORICO DE LIMA

UBICACIÓN:

RIMAC, LIMA



AUTOR:
RAQUEL MALDONADO PIZARRO

ASESOR:
DR. ARQ. ISAAC SAENZ MORI

TÍTULO:
PLANTA DE CONJUNTO - 2° NIVEL

PLANO ESPECIALIDAD:
ARQUITECTURA

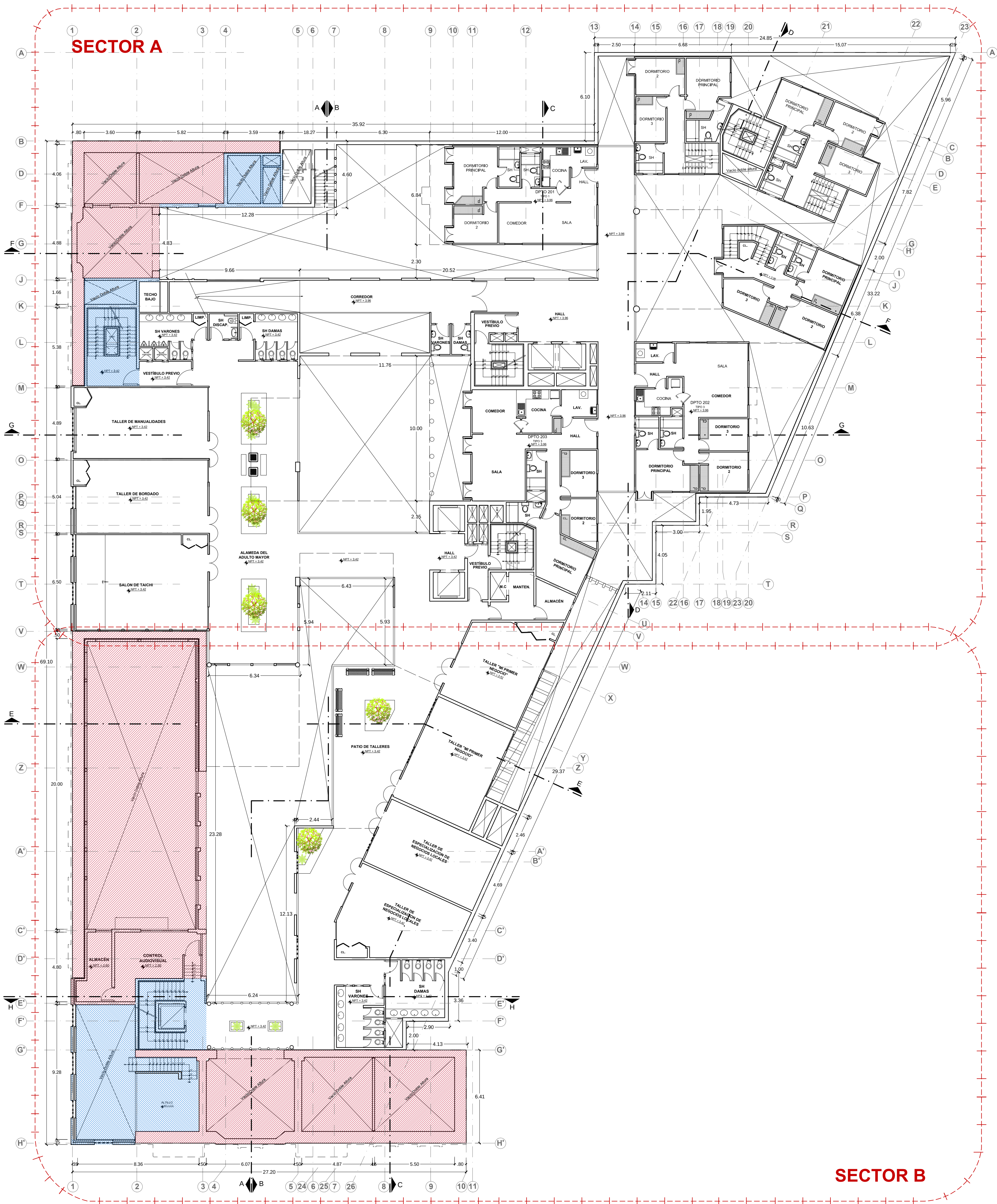
NIVEL:
PROYECTO

ESCALA:
1:100

FECHA:
FEBRERO 2018

TAMAÑO:
A1

LÁMINA:
A.03
3 DE 23



LEYENDA:

- MUROS RESTAURADOS DE ADOBE
- MUROS NUEVOS

ACCIONES OPERATIVAS:

- RESTAURACIÓN
- REMODELACIÓN
- OBRA NUEVA Y REINTERPRETACIÓN



UNIVERSIDAD
PERUANA UNIÓN

FIA

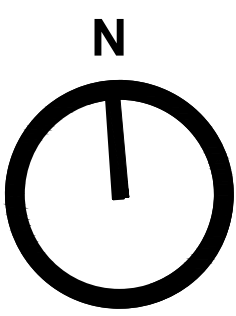
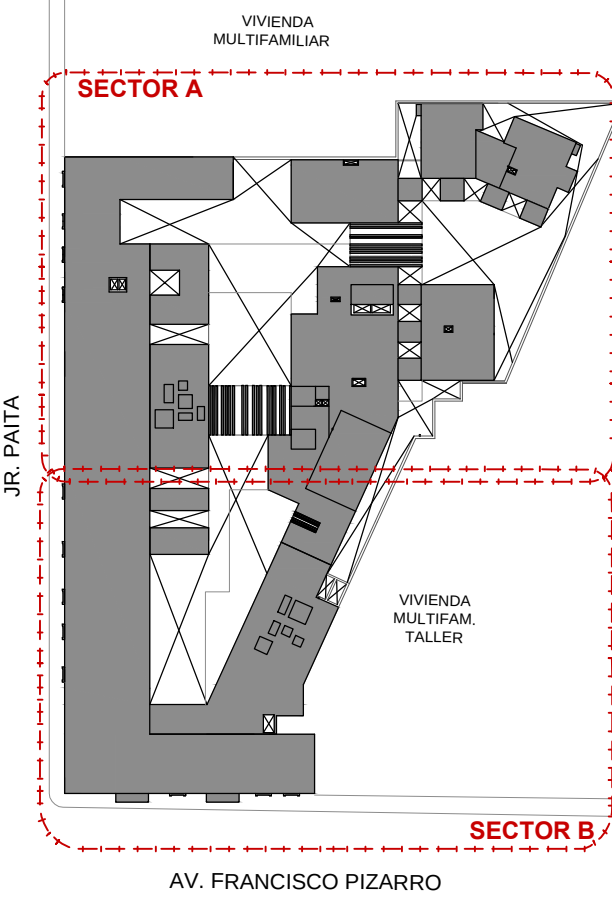
ESCUELA
PROFESIONAL DE
ARQUITECTURA

PROYECTO DE TESIS:

RESTAURACIÓN DE LA QUINTA
SANTA TERESITA Y SU
ADAPTACIÓN PARA COMPLEJO
DE USO MIXTO EN EL CENTRO
HISTORICO DE LIMA

UBICACIÓN:

RIMAC, LIMA



AUTOR:
RAQUEL MALDONADO PIZARRO

ASESOR:
DR. ARQ. ISAAC SAENZ MORI

TÍTULO:
PLANTA DE CONJUNTO - 3° NIVEL

PLANO ESPECIALIDAD:
ARQUITECTURA

NIVEL:
PROYECTO

ESCALA:
1:100

FECHA:
FEBRERO 2018

TAMAÑO:
A1

LÁMINA:
A.04
4 DE 23



LEYENDA:

- MUROS RESTAURADOS DE ADOBE
- MUROS NUEVOS

ACCIONES OPERATIVAS:

- RESTAURACIÓN
- REMEDIACIÓN
- OBRA NUEVA Y REINTERPRETACIÓN



LEYENDA:

- MUROS RESTAURADOS DE ADOBE
- MUROS NUEVOS

ACCIONES OPERATIVAS:

- RESTAURACIÓN
- REMODELACIÓN
- OBRA NUEVA Y REINTERPRETACIÓN



UNIVERSIDAD
PERUANA UNIÓN

FIA

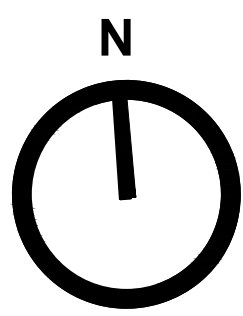
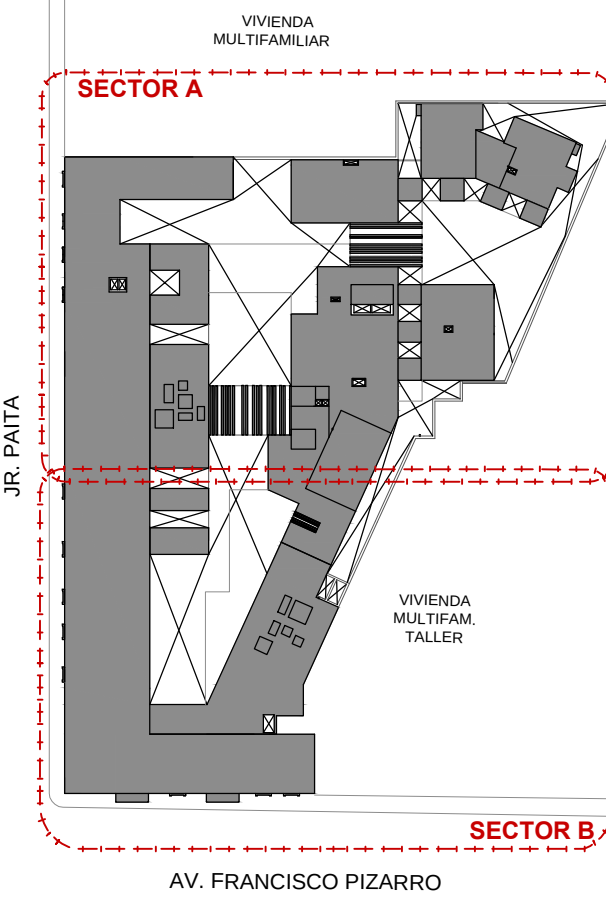
ESCUELA
PROFESIONAL DE
ARQUITECTURA

PROYECTO DE TESIS:

RESTAURACIÓN DE LA QUINTA
SANTA TERESITA Y SU
ADAPTACIÓN PARA COMPLEJO
DE USO MIXTO EN EL CENTRO
HISTORICO DE LIMA

UBICACIÓN:

RIMAC, LIMA



AUTOR:
RAQUEL MALDONADO PIZARRO

ASESOR:
DR. ARQ. ISAAC SAENZ MORI

TÍTULO:
PLANTA DE CONJUNTO - 4º NIVEL

PLANO ESPECIALIDAD:
ARQUITECTURA

NIVEL:
PROYECTO

ESCALA:
1:100

FECHA:
FEBRERO 2018

TAMAÑO:
A1

LÁMINA:
A.05
5 DE 23



UNIVERSIDAD
PERUANA UNIÓN

FIA

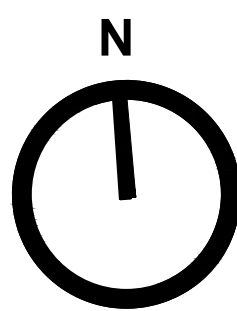
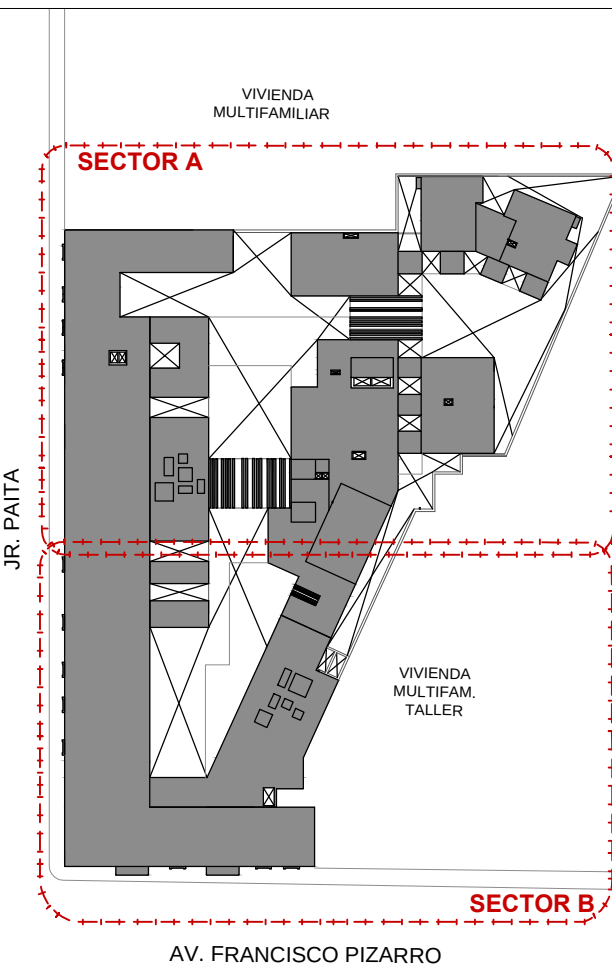
ESCUELA
PROFESIONAL DE
ARQUITECTURA

PROYECTO DE TESIS:

RESTAURACIÓN DE LA QUINTA
SANTA TERESITA Y SU
ADAPTACIÓN PARA COMPLEJO
DE USO MIXTO EN EL CENTRO
HISTORICO DE LIMA

UBICACIÓN:

RIMAC, LIMA



AUTOR:
RAQUEL MALDONADO PIZARRO

ASESOR:
DR. ARQ. ISAAC SAENZ MORI

TÍTULO:
PLANTA DE CONJUNTO - 5° NIVEL

PLANO ESPECIALIDAD:
ARQUITECTURA

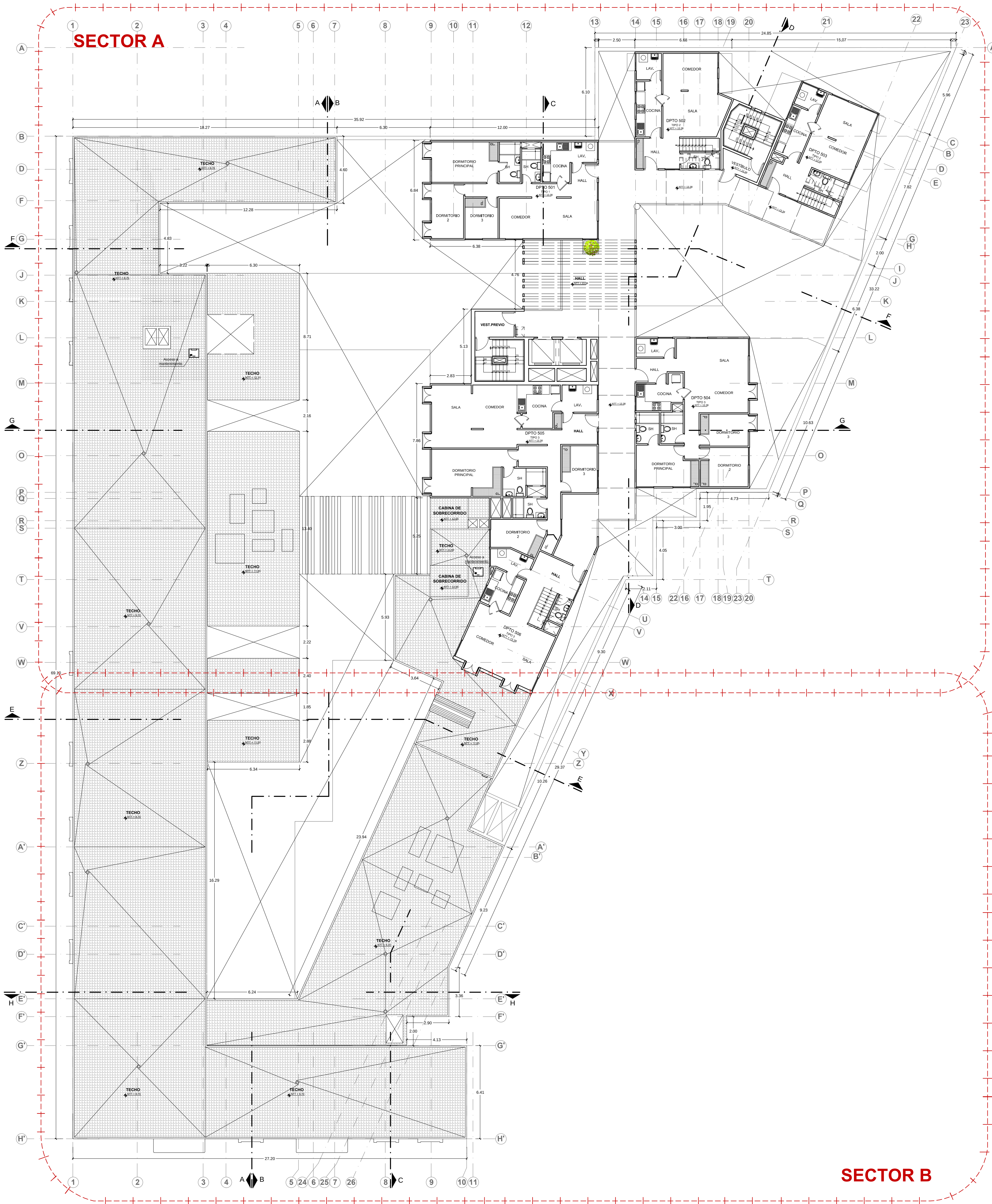
NIVEL:
PROYECTO

ESCALA:
1:100

FECHA:
FEBRERO 2018

TAMAÑO:
A1

LÁMINA:
A.06
6 DE 23



LEYENDA:

- MUROS RESTAURADOS DE ADOBE
- MUROS NUEVOS

ACCIONES OPERATIVAS:

- RESTAURACIÓN
- REMODELACIÓN
- OBRA NUEVA Y REINTERPRETACIÓN



UNIVERSIDAD
PERUANA UNIÓN

FIA

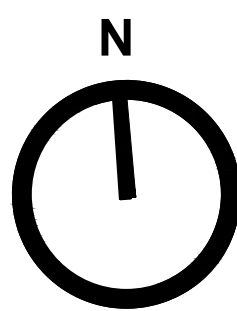
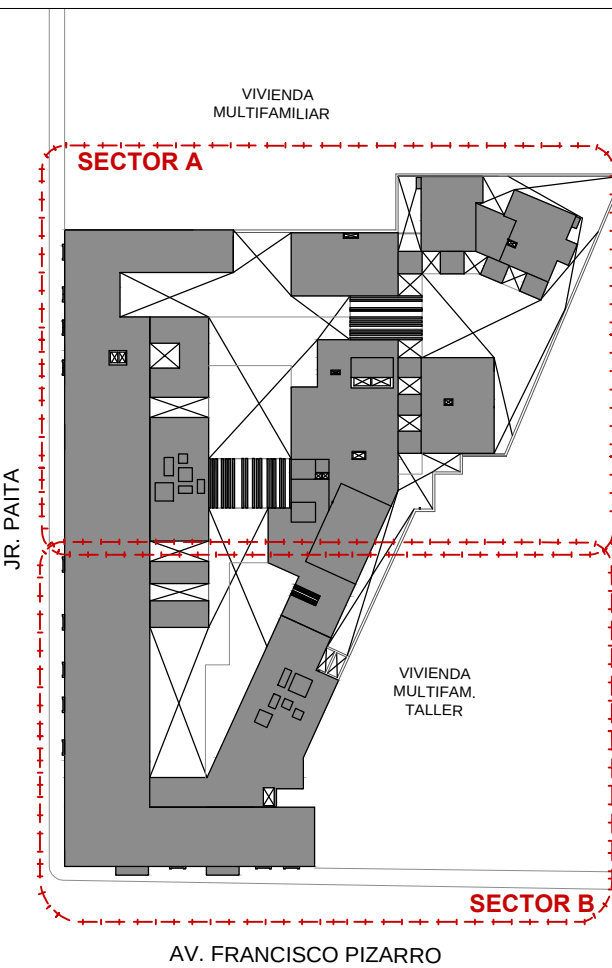
ESCUELA
PROFESIONAL DE
ARQUITECTURA

PROYECTO DE TESIS:

RESTAURACIÓN DE LA QUINTA
SANTA TERESITA Y SU
ADAPTACIÓN PARA COMPLEJO
DE USO MIXTO EN EL CENTRO
HISTORICO DE LIMA

UBICACIÓN:

RIMAC, LIMA



AUTOR:
RAQUEL MALDONADO PIZARRO

ASESOR:
DR. ARQ. ISAAC SAENZ MORI

TÍTULO:
PLANTA DE CONJUNTO - 6° NIVEL

PLANO ESPECIALIDAD:
ARQUITECTURA

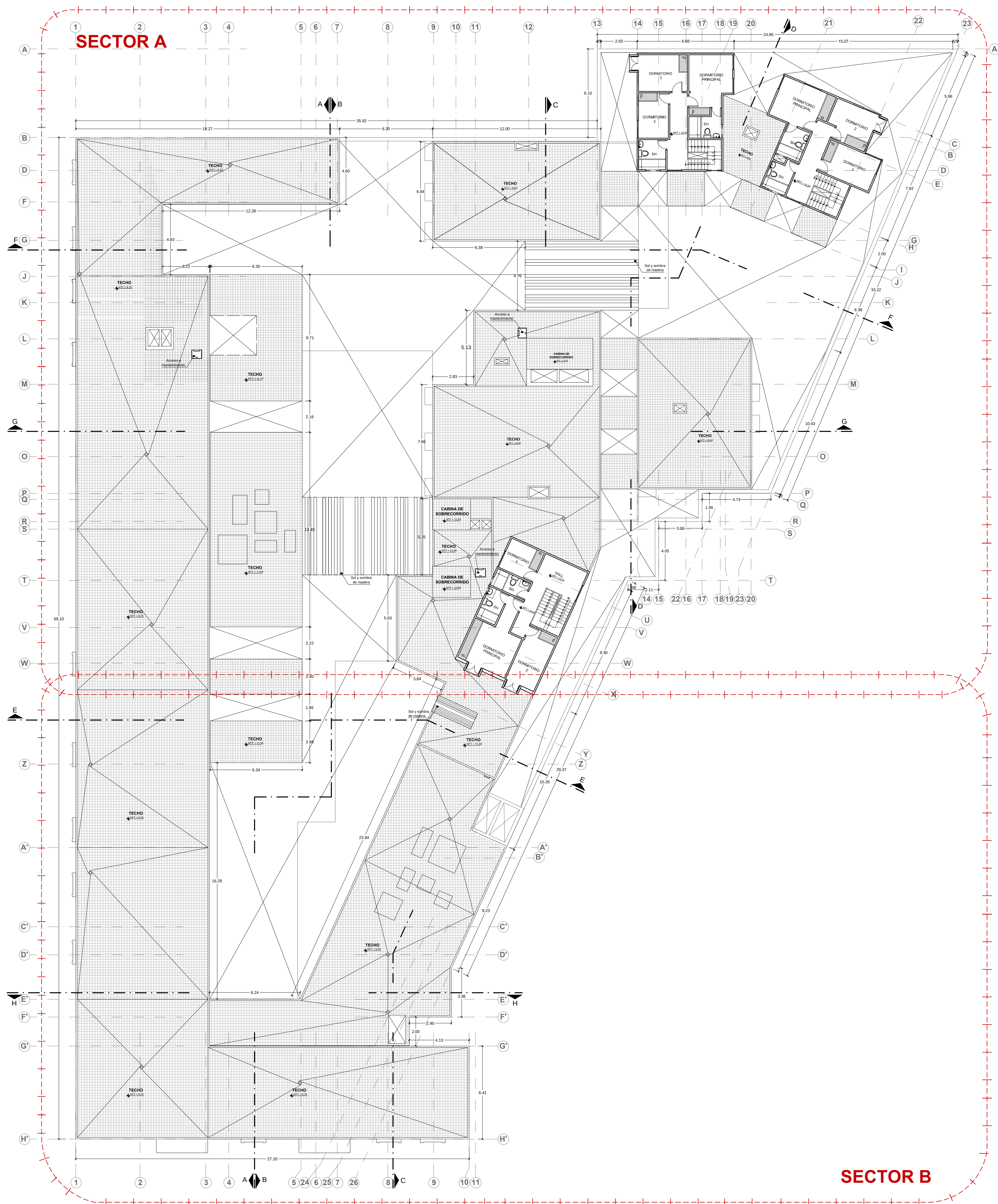
NIVEL:
PROYECTO

ESCALA:
1:100

FECHA:
FEBRERO 2018

TAMAÑO:
A1

LÁMINA:
A.07
7 DE 23

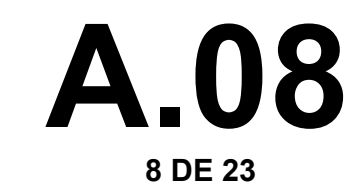


LEYENDA:

- MUROS RESTAURADOS DE ADOBE
- MUROS NUEVOS

ACCIONES OPERATIVAS:

- RESTAURACIÓN
- REMODELACIÓN
- OBRA NUEVA Y REINTERPRETACIÓN



-  RESTAURACIÓN
-  REMODELACIÓN
-  OBRA NUEVA Y REINTERPRETACIÓN



UNIVERSIDAD
PERUANA UNIÓN

FIA

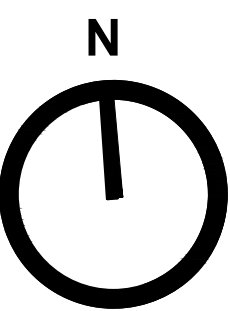
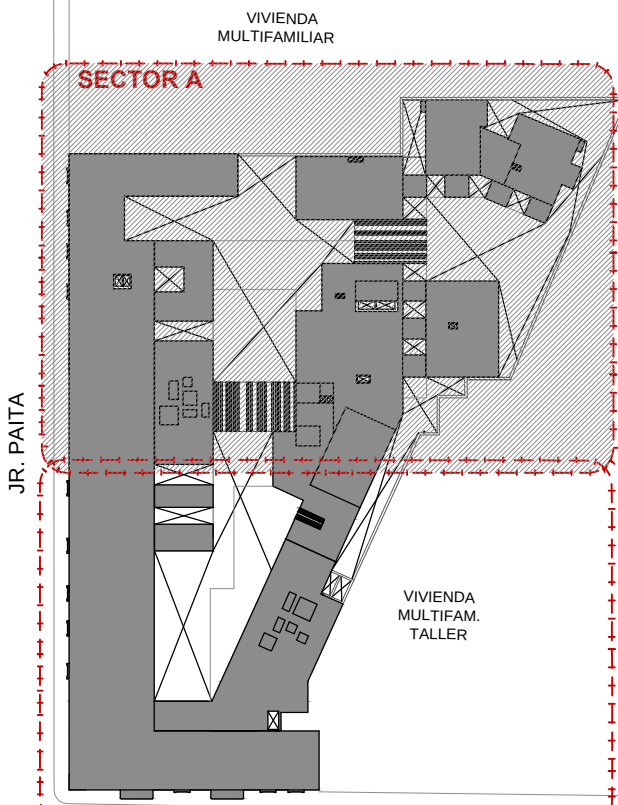
ESCUELA
PROFESIONAL DE
ARQUITECTURA

PROYECTO DE TESIS:

RESTAURACIÓN DE LA QUINTA
SANTA TERESITA Y SU
ADAPTACIÓN PARA COMPLEJO
DE USO MIXTO EN EL CENTRO
HISTORICO DE LIMA

UBICACIÓN:

RIMAC, LIMA



AUTOR:
RAQUEL MALDONADO PIZARRO

ASESOR:
DR. ARQ. ISAAC SAENZ MORI

TÍTULO:
PLANTA SÓTANO - SECTOR A

PLANO ESPECIALIDAD:
ARQUITECTURA

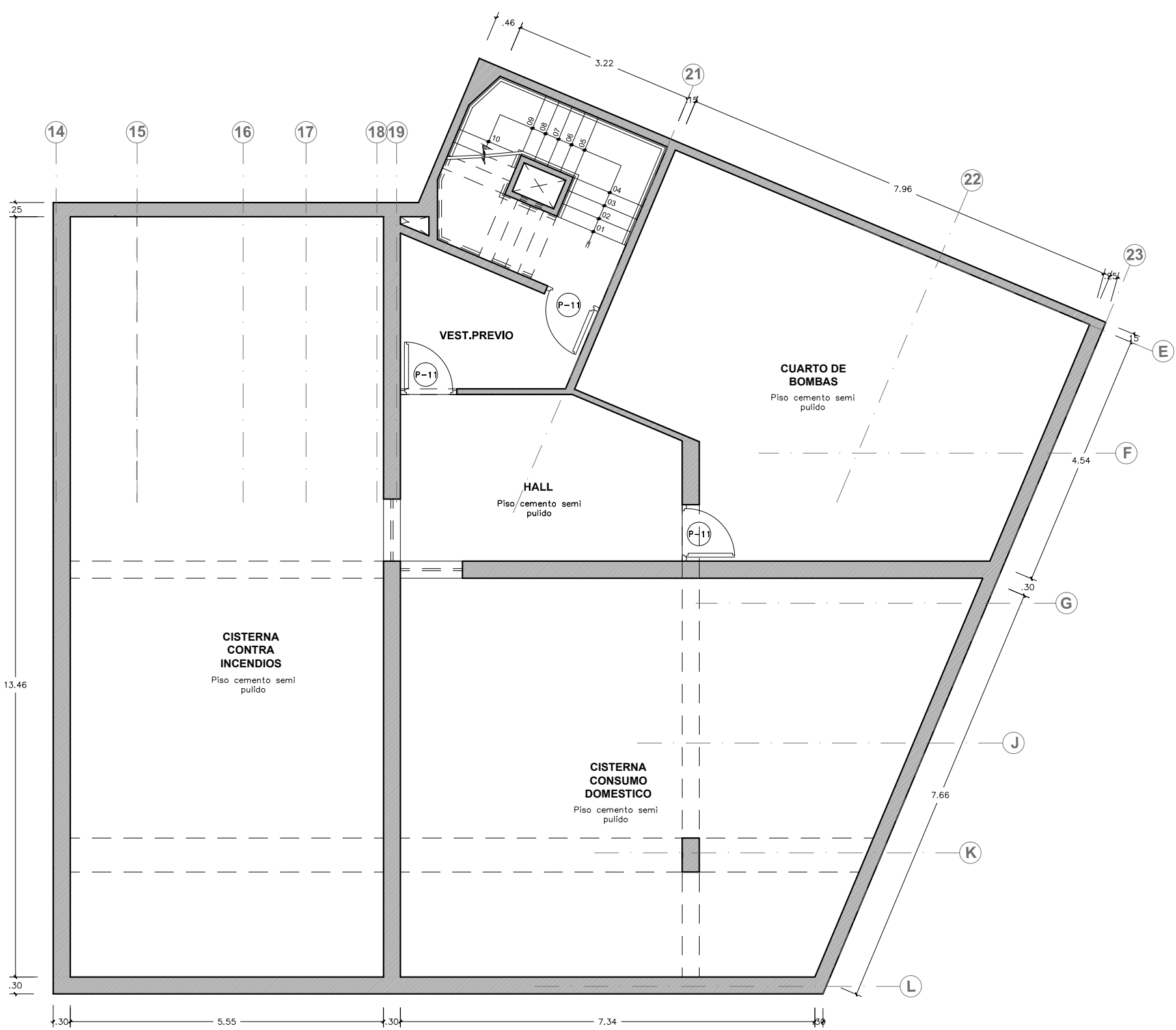
NIVEL:
PROYECTO

ESCALA:
1:75

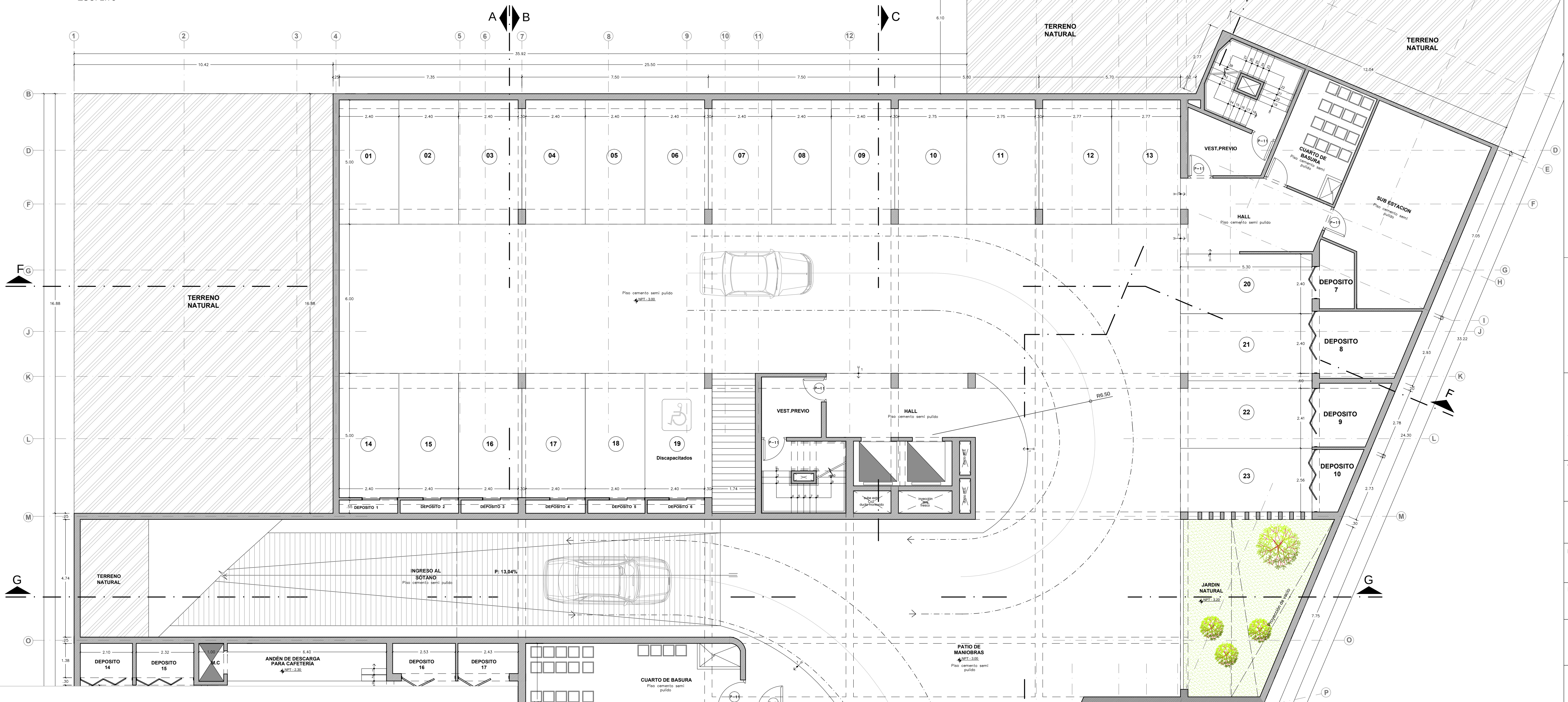
FECHA:
FEBRERO 2018

TAMAÑO:
A1

LÁMINA:
A.09
9 DE 23

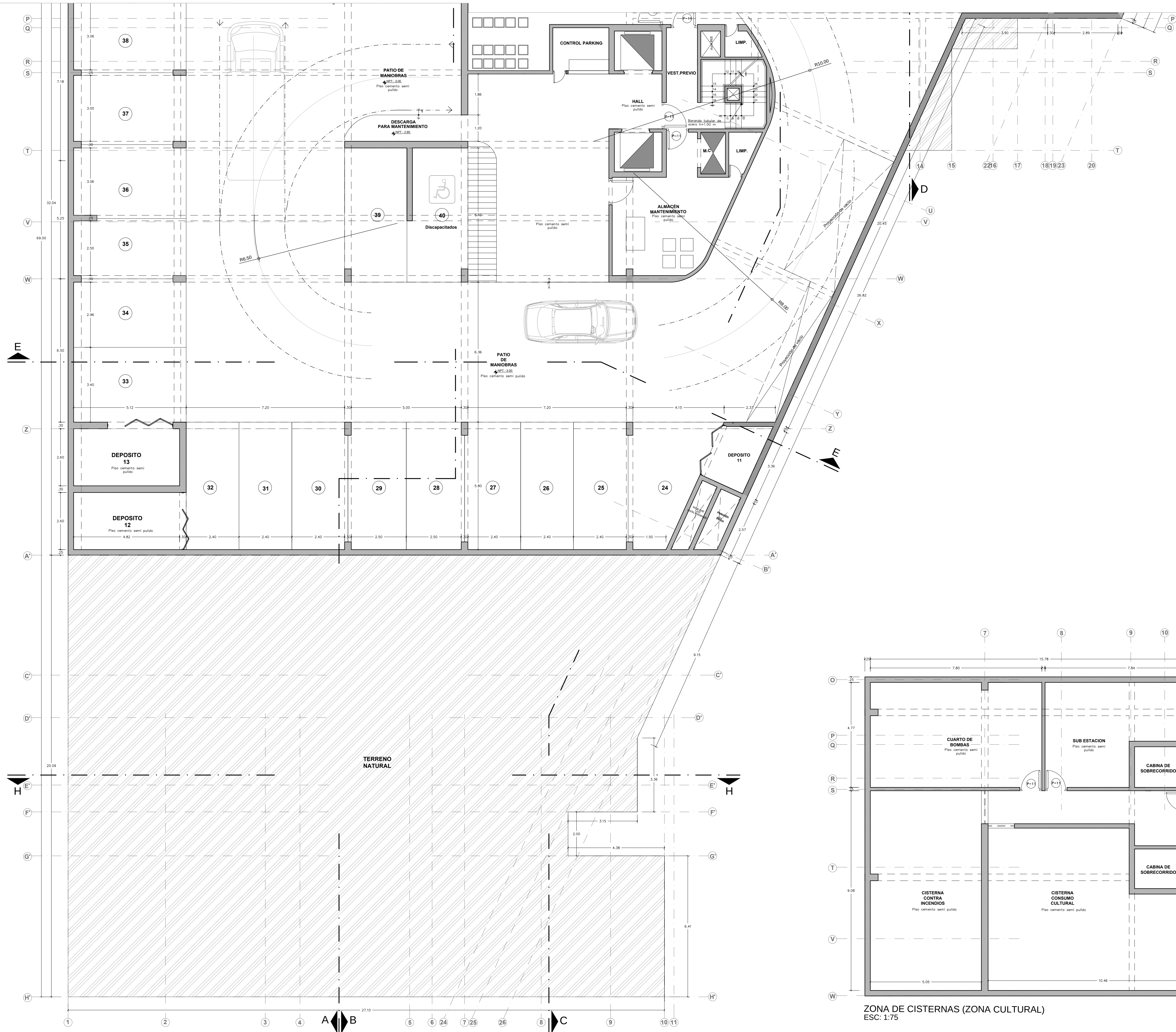


ZONA DE CISTERNAS (ZONA DE VIVIENDAS)
ESC: 1:75



CONTINÚA LÁMINA A.10

CONTINÚA LÁMINA A.10



UNIVERSIDAD
PERUANA UNIÓN

FIA

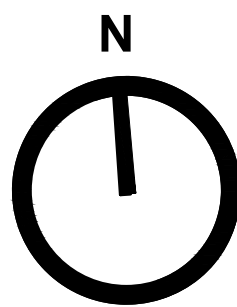
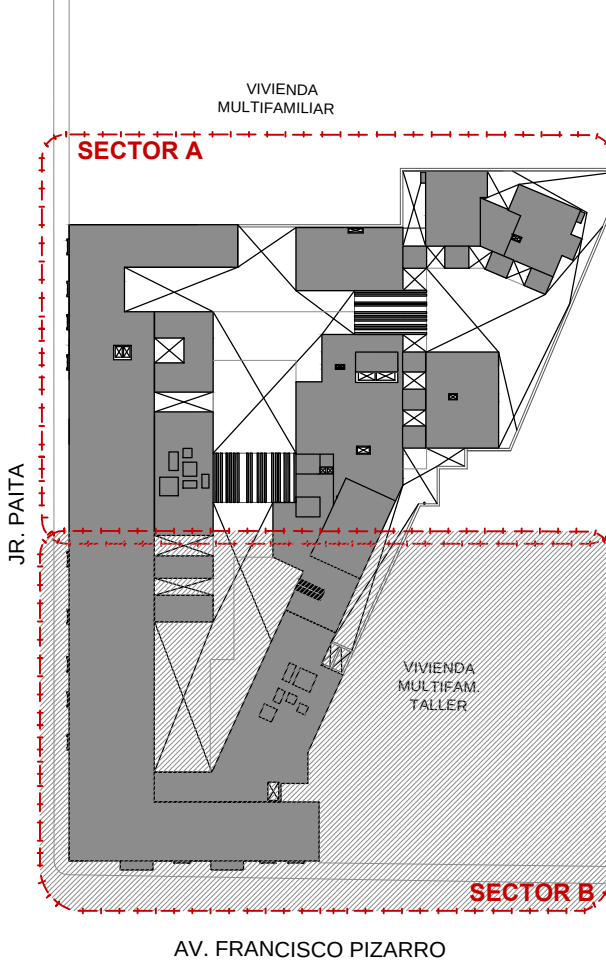
ESCUELA
PROFESIONAL DE
ARQUITECTURA

PROYECTO DE TESIS:

RESTAURACIÓN DE LA QUINTA
SANTA TERESITA Y SU
ADAPTACIÓN PARA COMPLEJO
DE USO MIXTO EN EL CENTRO
HISTORICO DE LIMA

UBICACIÓN:

RIMAC, LIMA



AUTOR:
RAQUEL MALDONADO PIZARRO

ASESOR:
DR. ARQ. ISAAC SAENZ MORI

TÍTULO:
PLANTA SÓTANO - SECTOR B

PLANO ESPECIALIDAD:
ARQUITECTURA

NIVEL:
PROYECTO

ESCALA:
1:75

FECHA:
FEBRERO 2018

TAMAÑO:
A1

LÁMINA:
A.10
10 DE 23

VIVIENDA MULTIFAMILIAR



CONTINÚA LÁMINA A.12



UNIVERSIDAD
PERUANA UNIÓN

FIA

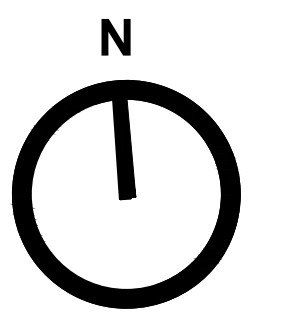
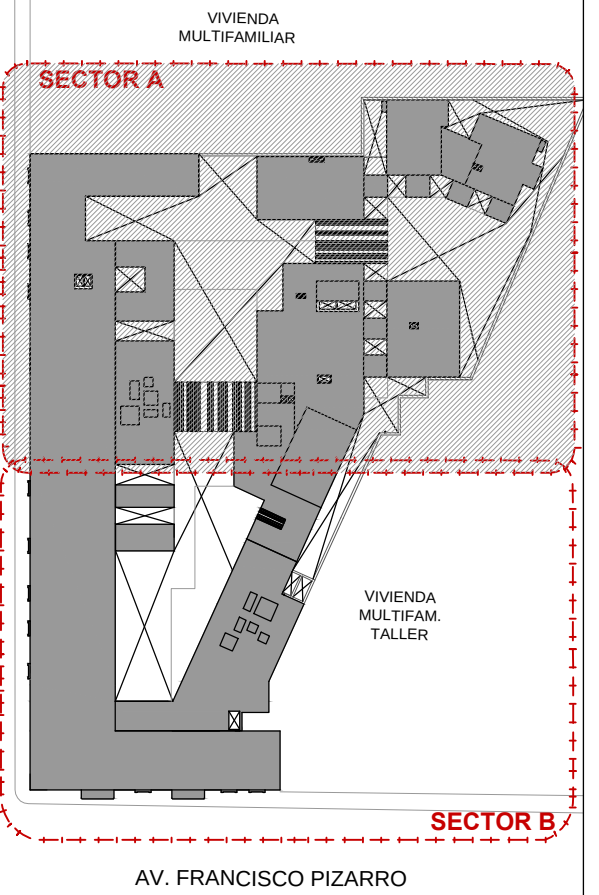
ESCUELA
PROFESIONAL DE
ARQUITECTURA

PROYECTO DE TESIS:

RESTAURACIÓN DE LA QUINTA
SANTA TERESITA Y SU
ADAPTACIÓN PARA COMPLEJO
DE USO MIXTO EN EL CENTRO
HISTORICO DE LIMA

UBICACIÓN:

RIMAC, LIMA



AUTOR:

RAQUEL MALDONADO PIZARRO

ASESOR:

DR. ARQ. ISAAC SAENZ MORI

TÍTULO:

PLANTA 1º NIVEL - SECTOR A

PLANO ESPECIALIDAD:

ARQUITECTURA

NIVEL:

PROYECTO

ESCALA:

FECHA:

1:75

FEBRERO 2018

TAMAÑO:

A1

LÁMINA:

A.11
11 DE 23

CONTINÚA LÁMINA A.12



CUADRO DE VANOS MAMPARAS			
TIPO	ALFEIZER	ANCHO	ALTURA
M-1	---	1.28	3.07
M-2	---	1.20	3.07
M-3	---	1.50	3.07
M-4	---	1.20	3.07
M-5	---	1.52	2.50
M-6	---	1.50	2.50
M-7	---	1.50	3.07
M-8	---	1.50	2.92
M-9	---	1.13	2.92
M-10	---	1.87	2.92
M-11	---	1.20	2.36
M-12	---	1.28	2.36
M-13	---	1.45	2.36
M-14	---	1.35	2.36
M-15	---	1.32	2.36
M-16	---	1.36	2.36
M-17	---	1.10	2.36
M-18	---	1.50	2.26
M-19	---	1.50	2.26



RESTAURACIÓN DE LA QUINTA SANTA TERESITA Y SU ADAPTACIÓN PARA COMPLEJO DE USO MIXTO EN EL CENTRO HISTORICO DE LIMA



TÍTULO: _____

PLANO ESPECIALIDAD:

ARQUITECTURA

NIVEL: **PROYECTO**

ESCALA:	FECHA:
1:75	FEBRERO 2018

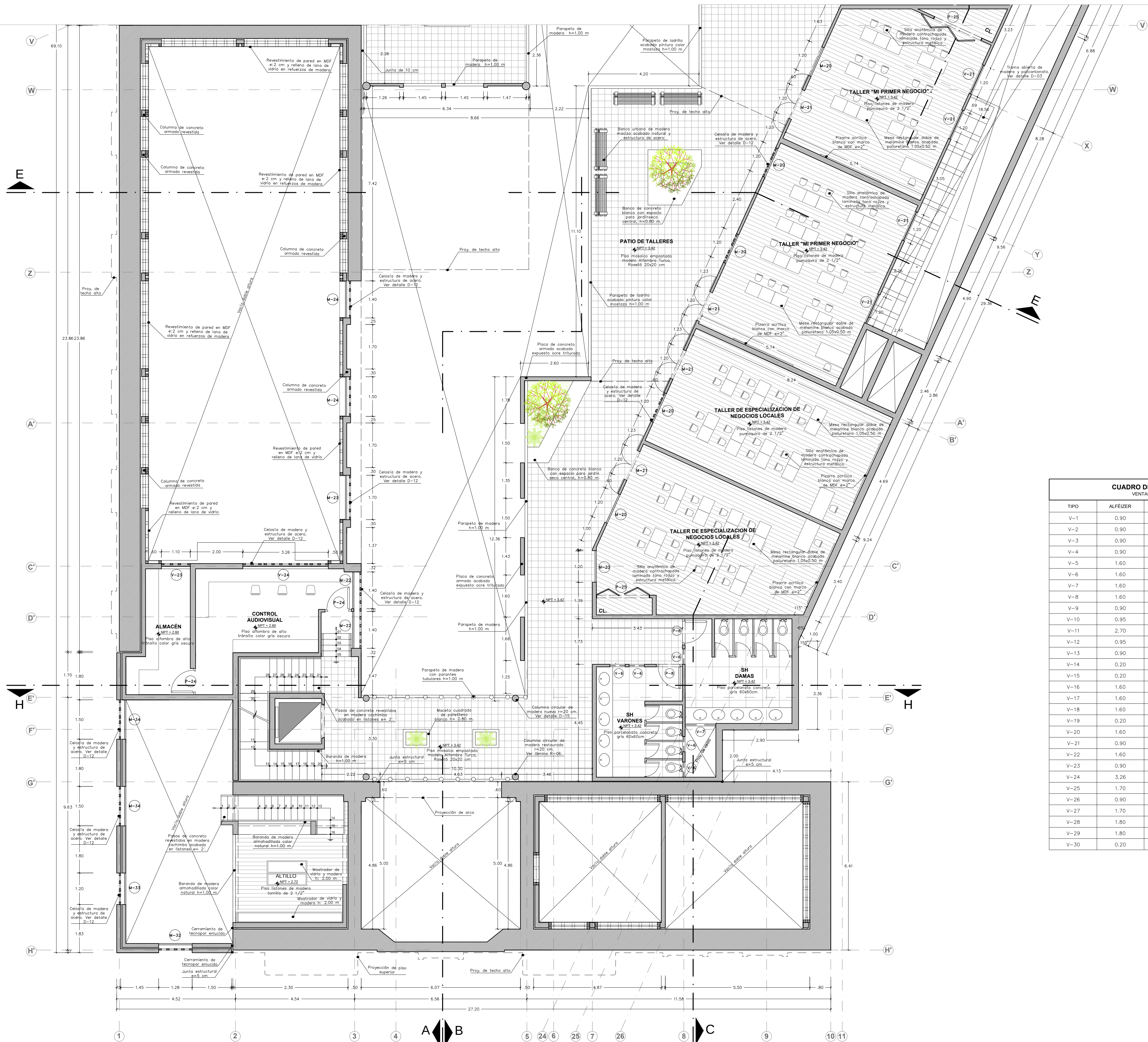
TAMAÑO: **A1**

LÁMINA:

A.13
13 DE 23



CONTINÚA LÁMINA A.14



CUADRO DE VANOS			
PUERTAS			
TIPO	ALFÉIZER	ANCHO	ALTURA
P-1	---	3.15	3.20
P-2	---	2.48	3.10
P-3	---	1.32	3.50
P-4	---	1.30	3.50
P-5	---	1.30	3.50
P-6	---	1.20	4.00
P-7	---	0.90	3.00
P-8	---	1.00	2.10
P-9	---	0.90	2.10
P-10	---	1.40	2.20
P-11	---	3.00	3.22
P-12	---	1.00	2.10
P-13	---	0.70	2.10
P-14	---	0.80	2.10
P-15	---	0.65	2.10
P-16	---	1.00	2.10
P-17	---	2.00	2.10
P-18	---	3.16	2.10
P-19	---	1.20	3.50
P-20	---	1.00	2.40
P-21	---	0.80	2.40
P-22	---	0.80	2.40
P-23	---	0.70	2.40
P-24	---	1.00	1.90
P-25	---	2.00	2.20
P-26	---	0.80	2.40
P-27	---	1.32	2.32
P-28	---	1.57	2.56
P-29	---	1.40	2.56
P-30	---	2.20	2.56
P-31	---	1.00	2.10
P-32	---	1.00	2.20
P-33	---	0.60	2.20
P-34	---	2.06	2.10
P-35	---	1.53	2.60
P-36	---	1.20	2.60
P-37	---	1.25	2.10

CUADRO DE VANOS			
VENTANAS			
TIPO	ALFÉIZER	ANCHO	ALTURA
V-1	0.90	1.32	2.60
V-2	0.90	1.35	2.60
V-3	0.90	1.30	2.60
V-4	0.90	1.37	2.60
V-5	1.60	1.12	0.50
V-6	1.60	0.58	0.50
V-7	1.60	1.17	0.50
V-8	1.60	0.60	0.50
V-9	0.90	0.69	1.20
V-10	0.95	1.20	3.47
V-11	2.70	1.20	0.80
V-12	0.95	3.65	2.58
V-13	0.90	1.20	1.50
V-14	0.20	0.85	2.20
V-15	0.20	1.20	2.20
V-16	1.60	1.30	0.50
V-17	1.60	0.50	0.50
V-18	1.60	0.83	0.50
V-19	0.20	1.00	2.20
V-20	1.60	0.40	0.50
V-21	0.90	1.20	1.30
V-22	1.60	0.93	0.50
V-23	0.90	1.10	1.00
V-24	3.26	0.40	1.00
V-25	1.70	0.80	0.50
V-26	0.90	1.00	1.30
V-27	1.70	1.20	0.50
V-28	1.80	0.80	0.50
V-29	1.80	3.65	0.50
V-30	0.20	1.04	2.36

CUADRO DE VANOS			
MAMPARAS			
TIPO	ALFÉIZER	ANCHO	ALTURA
M-1	---	1.28	3.07
M-2	---	1.20	3.07
M-3	---	1.50	3.07
M-4	---	1.20	3.07
M-5	---	1.52	2.50
M-6	---	1.50	2.50
M-7	---	1.50	3.07
M-8	---	1.50	2.92
M-9	---	1.13	2.92
M-10	---	1.87	2.92
M-11	---	1.20	2.36
M-12	---	1.28	2.36
M-13	---	1.45	2.36
M-14	---	1.35	2.36
M-15	---	1.32	2.36
M-16	---	1.36	2.36
M-17	---	1.10	2.36
M-18	---	1.50	2.26
M-19	---	1.50	2.26
M-20	---	1.20	2.20
M-21	---	1.20	2.20
M-22	---	1.40	1.82
M-23	2.42	1.70	2.00
M-24	2.42	1.50	2.00
M-25	---	1.50	2.20
M-26	---	1.52	2.20
M-27	---	1.50	2.70
M-28	---	3.00	2.70
M-29	---	3.65	3.14
M-30	0.95	1.20	9.50
M-31	---	1.50	2.94
M-32	---	1.28	2.70
M-33	---	1.20	2.70
M-34	---	1.50	2.70
M-35	---	1.28	3.60
M-36	---	1.30	3.60
M-37	---	1.35	3.60
M-38	---	4.24	2.20
M-39	---	3.86	2.20
M-40	---	2.30	2.20
M-41	---	1.38	3.60
M-42	---	1.56	3.36
M-43	---	1.16	3.36
M-44	0.95	1.20	9.50
M-45	1.45	1.50	2.70
M-46	1.45	1.40	2.70
M-47	1.45	2.36	2.70
M-48	---	1.55	2.20
M-49	---	1.20	2.20



UNIVERSIDAD
PERUANA UNIÓN

FIA

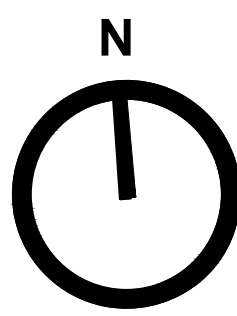
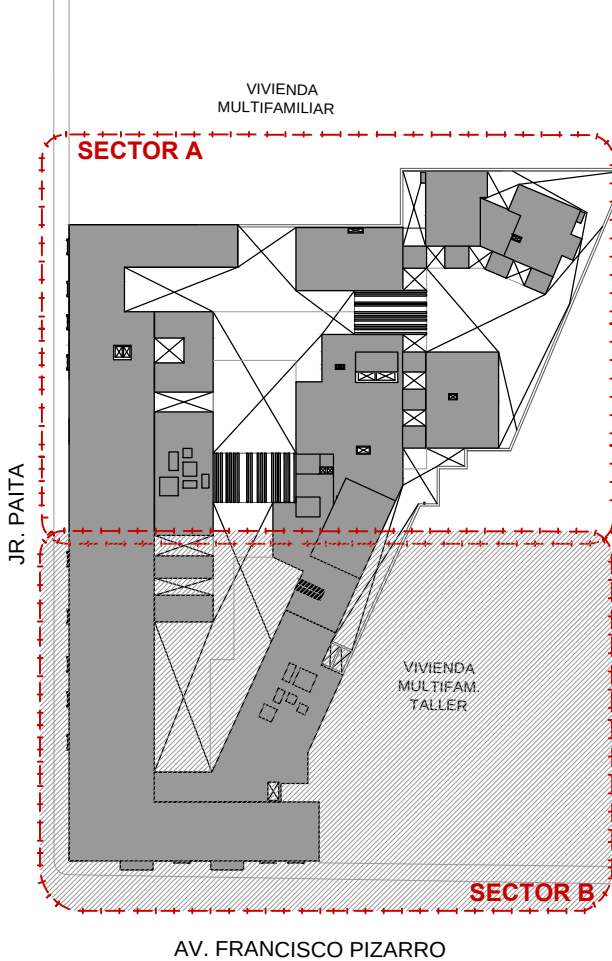
ESCUELA
PROFESIONAL DE
ARQUITECTURA

PROYECTO DE TESIS:

RESTAURACIÓN DE LA QUINTA
SANTA TERESITA Y SU
ADAPTACIÓN PARA COMPLEJO
DE USO MIXTO EN EL CENTRO
HISTORICO DE LIMA

UBICACIÓN:

RIMAC, LIMA



AUTOR:

RAQUEL MALDONADO PIZARRO

ASESOR:

DR. ARQ. ISAAC SAENZ MORI

TÍTULO:

PLANTA 2º NIVEL - SECTOR B

PLANO ESPECIALIDAD:

ARQUITECTURA

NIVEL:

PROYECTO

ESCALA:

1:75

FECHA:

FEBRERO 2018

TAMAÑO:

A1

LÁMINA:

A.14
14 DE 23



UNIVERSIDAD
PERUANA UNIÓN

FIA

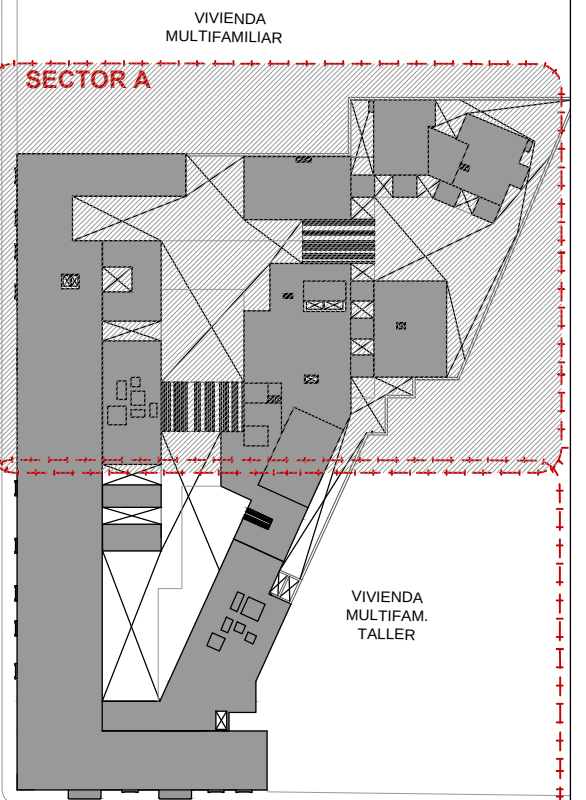
ESCUELA
PROFESIONAL DE
ARQUITECTURA

PROYECTO DE TESIS:

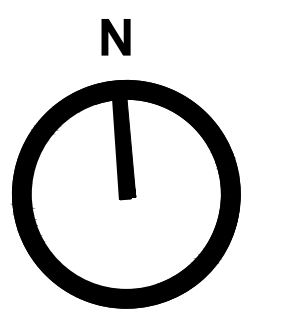
RESTAURACIÓN DE LA QUINTA
SANTA TERESITA Y SU
ADAPTACIÓN PARA COMPLEJO
DE USO MIXTO EN EL CENTRO
HISTORICO DE LIMA

UBICACIÓN:

RIMAC, LIMA



AV. FRANCISCO PIZARRO



AUTOR:

RAQUEL MALDONADO PIZARRO

ASESOR:

DR. ARQ. ISAAC SAENZ MORI

TÍTULO:

PLANTA 3º NIVEL - SECTOR A

PLANO ESPECIALIDAD:

ARQUITECTURA

NIVEL:

PROYECTO

ESCALA:

FECHA:

1:75

FEBRERO 2018

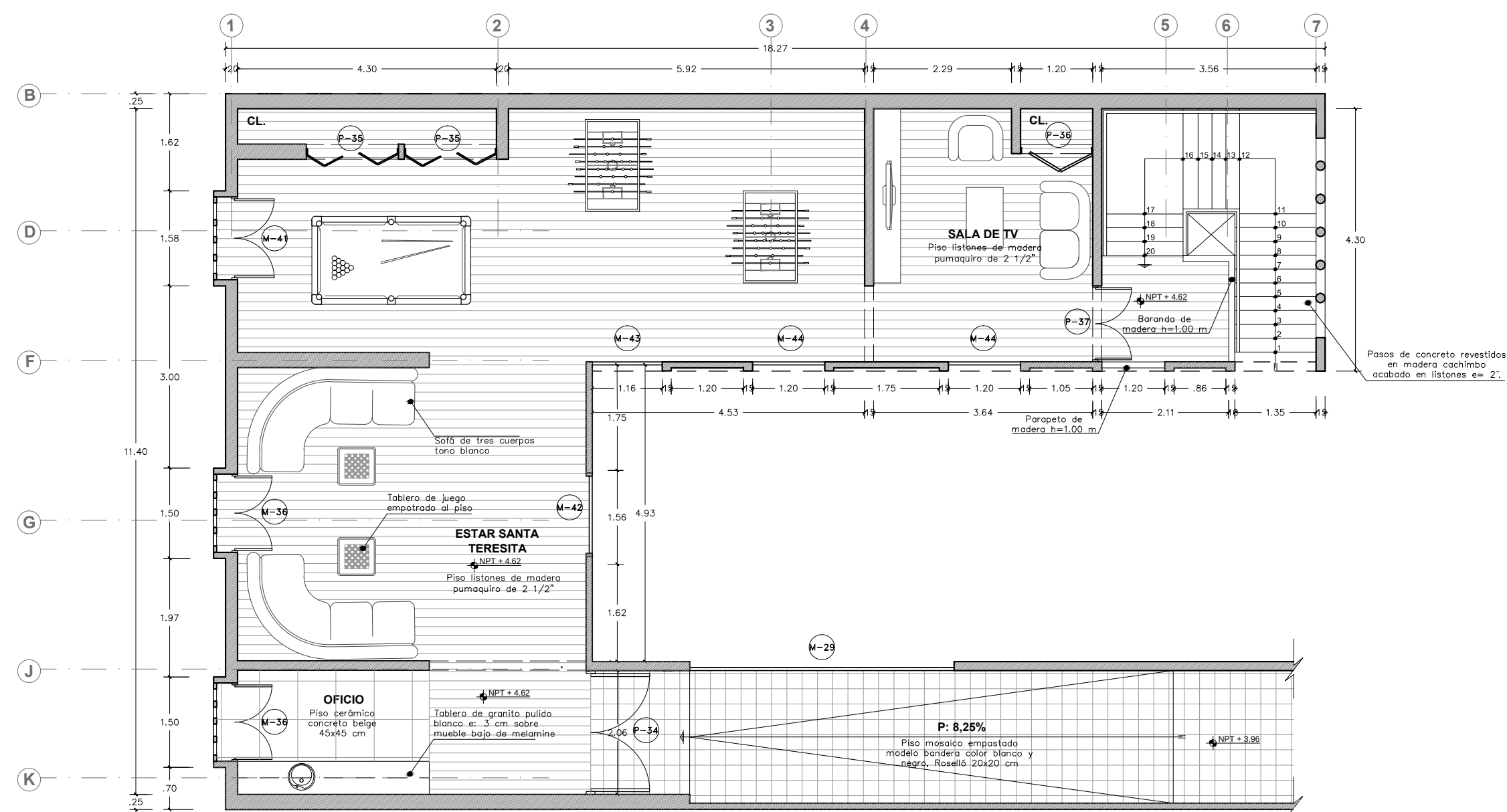
TAMAÑO:

A1

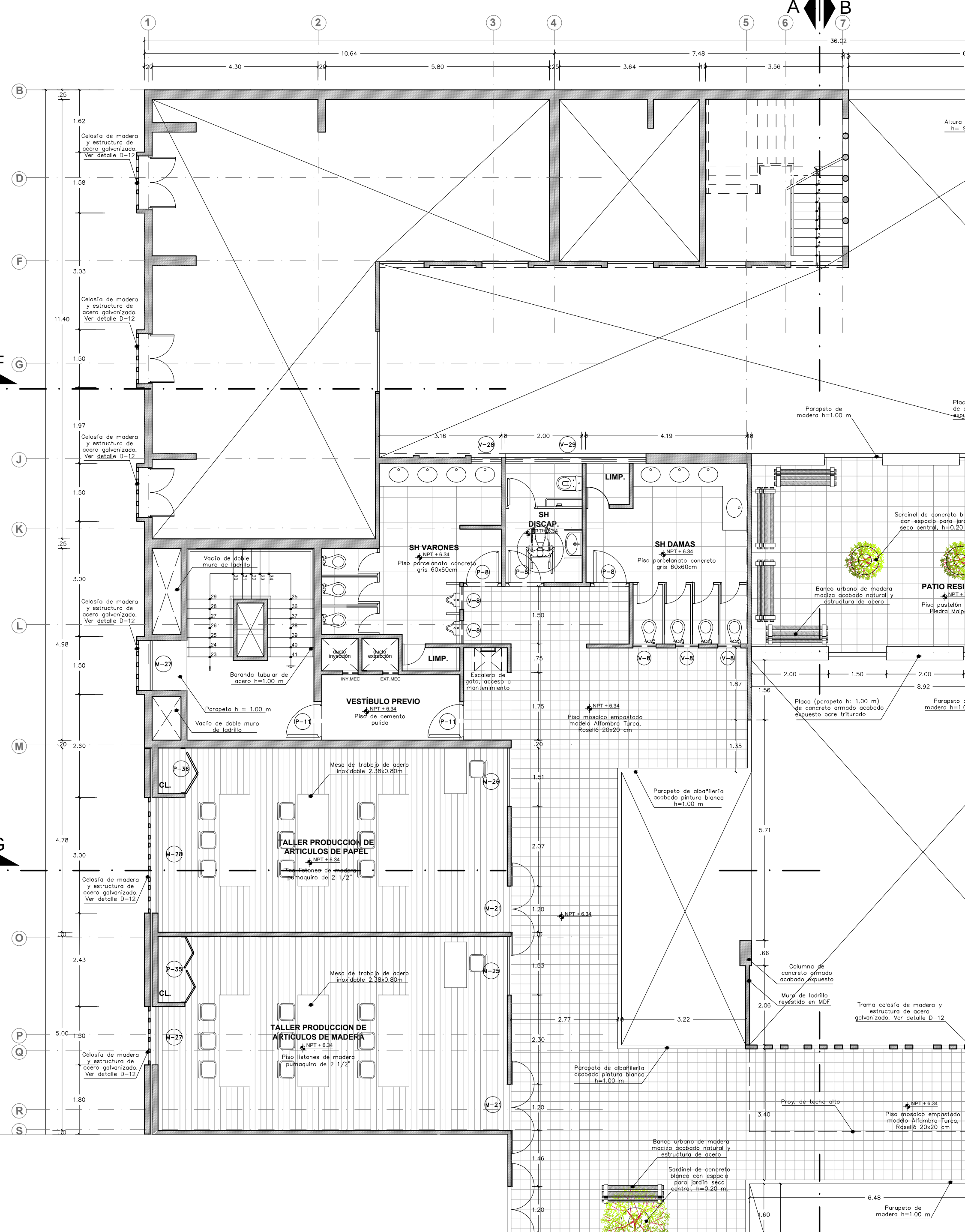
LÁMINA:

A.15

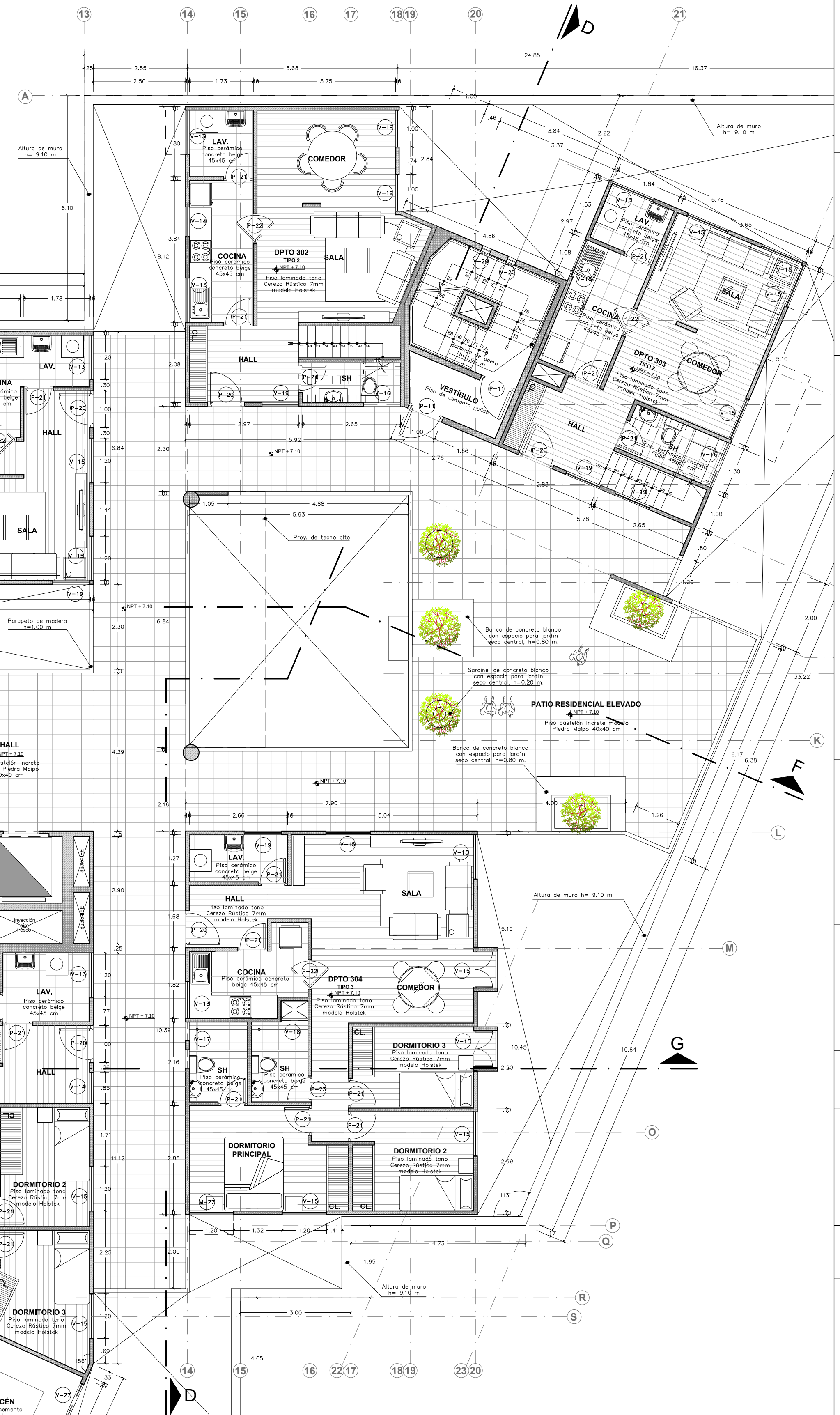
15 DE 23



ESTAR SANTA
TERESITA
ESC: 1:50



CONTINÚA LÁMINA A.16



CONTINÚA LÁMINA A.16



CUADRO DE VANOS VENTANAS			
TIPO	ALFÉIZER	ANCHO	ALTURA
V-1	0.90	1.32	2.60
V-2	0.90	1.35	2.60
V-3	0.90	1.30	2.60
V-4	0.90	1.37	2.60
V-5	1.60	1.12	0.50
V-6	1.60	0.58	0.50
V-7	1.60	1.17	0.50
V-8	1.60	0.60	0.50
V-9	0.90	0.69	1.20
V-10	0.95	1.20	3.47
V-11	2.70	1.20	0.80
V-12	0.95	3.65	2.58
V-13	0.90	1.20	1.50
V-14	0.20	0.85	2.20
V-15	0.20	1.20	2.20
V-16	1.60	1.30	0.50
V-17	1.60	0.50	0.50
V-18	1.60	0.83	0.50
V-19	0.20	1.00	2.20
V-20	1.60	0.40	0.50
V-21	0.90	1.20	1.30
V-22	1.60	0.93	0.50
V-23	0.90	1.10	1.00
V-24	3.26	0.40	1.00
V-25	1.70	0.80	0.50
V-26	0.90	1.00	1.30
V-27	1.70	1.20	0.50
V-28	1.80	0.80	0.50
V-29	1.80	3.65	0.50
V-30	0.20	1.04	2.36

CUADRO DE VANOS PUERTAS			
TIPO	ALFÉIZER	ANCHO	ALTURA
P-1	---	3.15	3.20
P-2	---	2.48	3.10
P-3	---	1.32	3.50
P-4	---	1.30	3.50
P-5	---	1.30	3.50
P-6	---	1.20	4.00
P-7	---	0.90	3.00
P-8	---	1.00	2.10
P-9	---	0.90	2.10
P-10	---	1.40	2.20
P-11	---	3.00	3.22
P-12	---	1.00	2.10
P-13	---	0.70	2.10
P-14	---	0.80	2.10
P-15	---	0.65	2.10
P-16	---	1.00	2.10
P-17	---	2.00	2.10
P-18	---	3.16	2.10
P-19	---	1.20	3.50
P-20	---	1.00	2.40
P-21	---	0.80	2.40
P-22	---	0.80	2.40
P-23	---	0.70	2.40
P-24	---	1.00	1.90
P-25	---	2.00	2.20
P-26	---	0.80	2.40
P-27	---	1.32	2.32
P-28	---	1.57	2.56
P-29	---	1.40	2.56
P-30	---	2.20	2.56
P-31	---	1.00	2.10
P-32	---	1.00	2.20
P-33	---	0.60	2.20
P-34	---	2.06	2.10
P-35	---	1.53	2.60
P-36	---	1.20	2.60
P-37	---	1.25	2.10

CUADRO DE VANOS MAMPARAS			
TIPO	ALFÉIZER	ANCHO	ALTURA
M-1	---	1.28	3.07
M-2	---	1.20	3.07
M-3	---	1.50	3.07
M-4	---	1.20	3.07
M-5	---	1.52	2.50
M-6	---	1.50	2.50
M-7	---	1.50	3.07
M-8	---	1.50	2.92
M-9	---	1.13	2.92
M-10	---	1.87	2.92
M-11	---	1.20	2.36
M-12	---	1.28	2.36
M-13	---	1.45	2.36
M-14	---	1.35	2.36
M-15	---	1.32	2.36
M-16	---	1.36	2.36
M-17	---	1.10	2.36
M-18	---	1.50	2.26
M-19	---	1.50	2.26
M-20	---	1.20	2.20
M-21	---	1.20	2.20
M-22	---	1.40	1.82
M-23	2.42	1.70	2.00
M-24	2.42	1.50	2.00
M-25	---	1.50	2.20
M-26	---	1.52	2.20
M-27	---	1.50	2.70
M-28	---	3.00	2.70
M-29	---	3.65	3.14
M-30	0.95	1.20	9.50
M-31	---	1.50	2.94
M-32	---	1.28	2.70
M-33	---	1.20	2.70
M-34	---	1.50	2.70
M-35	---	1.28	3.60
M-36	---	1.30	3.60
M-37	---	1.35	3.60
M-38	---	4.24	2.20
M-39	---	3.86	2.20
M-40	---	2.30	2.20
M-41	---	1.38	3.60
M-42	---	1.56	3.36
M-43	---	1.16	3.36
M-44	0.95	1.20	9.50
M-45	1.45	1.50	2.70
M-46	1.45	1.40	2.70
M-47	1.45	2.36	2.70
M-48	---	1.55	2.20
M-49	---	1.20	2.20



UNIVERSIDAD PERUANA UNIÓN

FIA

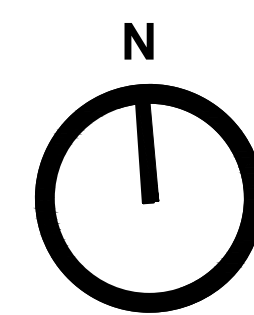
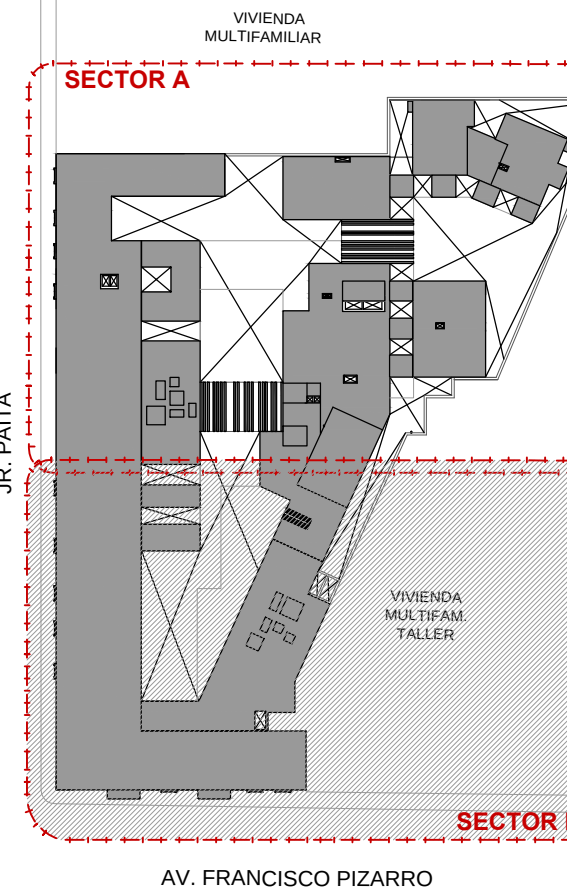
ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA

PROYECTO DE TESIS:

RESTAURACIÓN DE LA QUINTA SANTA TERESITA Y SU ADAPTACIÓN PARA COMPLEJO DE USO MIXTO EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LIMA

UBICACIÓN:

RIMAC, LIMA



AUTOR:

RAQUEL MALDONADO PIZARRO

ASESOR:

DR. ARQ. ISAAC SAENZ MORI

TÍTULO:

PLANTA 3º NIVEL - SECTOR B

PLANO ESPECIALIDAD:

ARQUITECTURA

NIVEL:

PROYECTO

ESCALA:

1:75

FECHA:

FEBRERO 2018

TAMAÑO:

A1

LÁMINA:

A.16

16 DE 23



UNIVERSIDAD
PERUANA UNIÓN

FIA

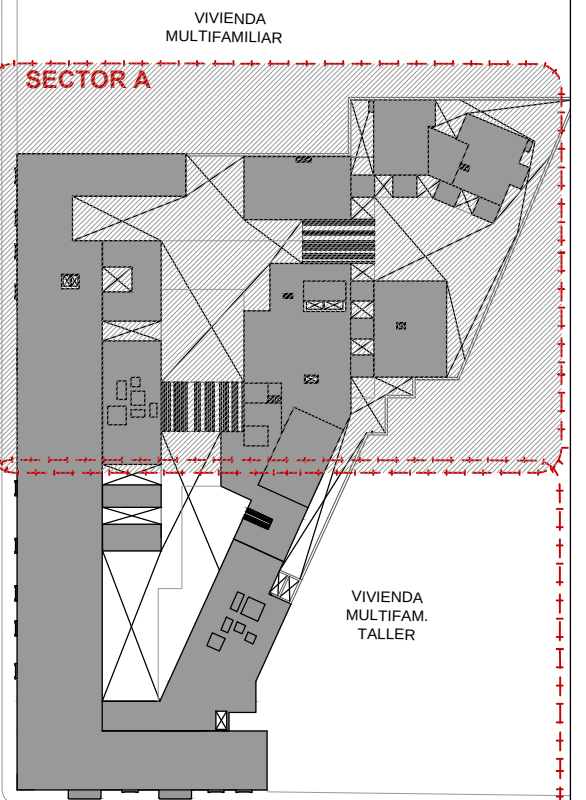
ESCUELA
PROFESIONAL DE
ARQUITECTURA

PROYECTO DE TESIS:

RESTAURACIÓN DE LA QUINTA
SANTA TERESITA Y SU
ADAPTACIÓN PARA COMPLEJO
DE USO MIXTO EN EL CENTRO
HISTÓRICO DE LIMA

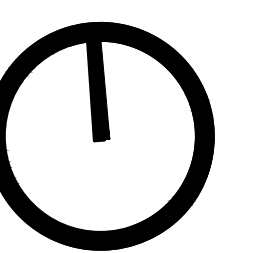
UBICACIÓN:

RIMAC, LIMA



AV. FRANCISCO PIZARRO

N



AUTOR:

RAQUEL MALDONADO PIZARRO

ASESOR:

DR. ARQ. ISAAC SAENZ MORI

TÍTULO:

PLANTA 4º NIVEL - SECTOR A

PLANO ESPECIALIDAD:

ARQUITECTURA

NIVEL:

PROYECTO

ESCALA:

1:75

FECHA:

FEBRERO 2018

TAMAÑO:

A1

LÁMINA:

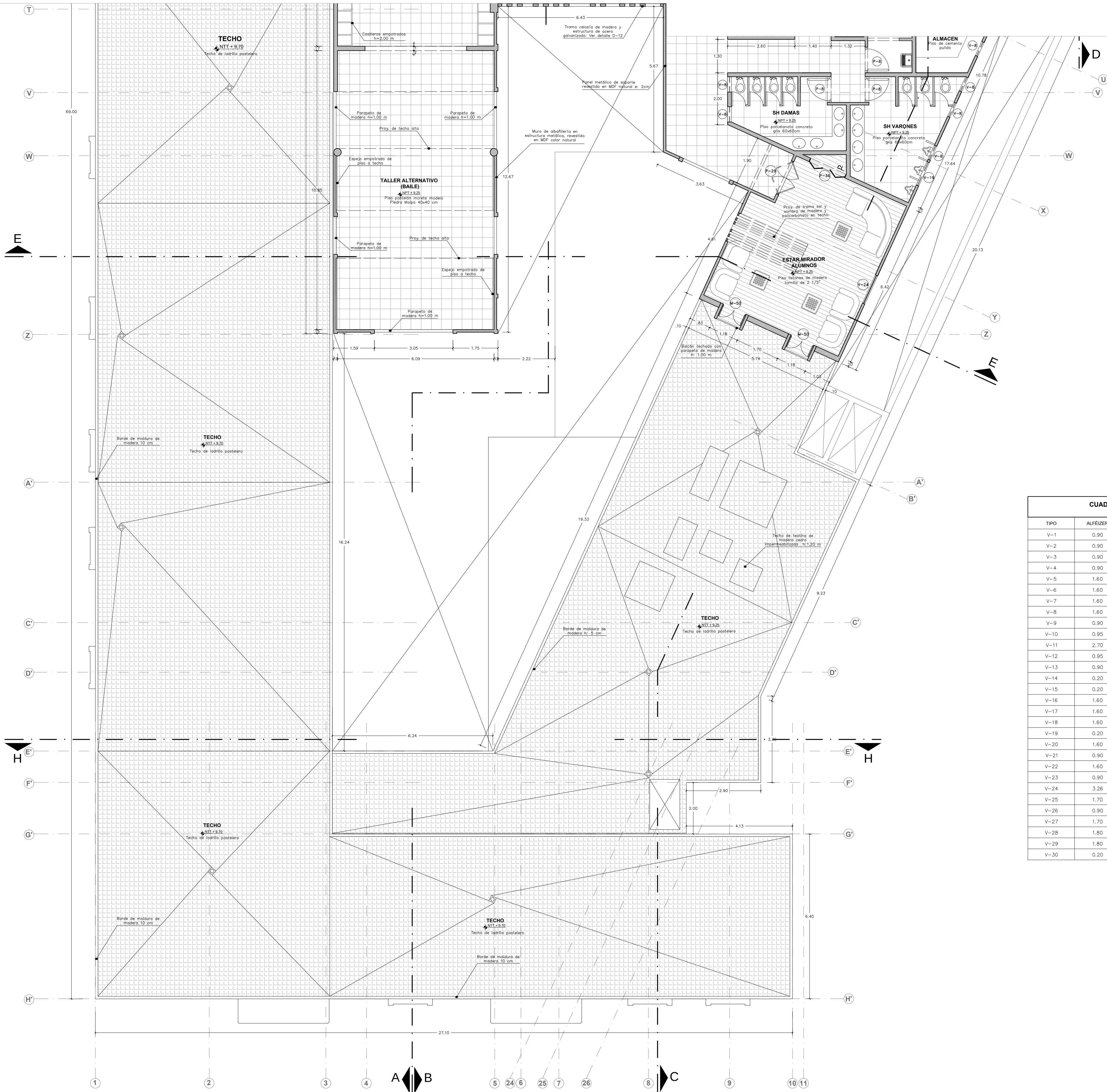
A.17

17 DE 23



CONTINÚA LÁMINA A.18

CONTINÚA LÁMINA A.18



CUADRO DE VANOS			
PUERTAS			
TIPO	ALFÉIZER	ANCHO	ALTURA
P-1	---	3.15	3.20
P-2	---	2.48	3.10
P-3	---	1.32	3.50
P-4	---	1.30	3.50
P-5	---	1.30	3.50
P-6	---	1.20	4.00
P-7	---	0.90	3.00
P-8	---	1.00	2.10
P-9	---	0.90	2.10
P-10	---	1.40	2.20
P-11	---	3.00	3.22
P-12	---	1.00	2.10
P-13	---	0.70	2.10
P-14	---	0.80	2.10
P-15	---	0.65	2.10
P-16	---	1.00	2.10
P-17	---	2.00	2.10
P-18	---	3.16	2.10
P-19	---	1.20	3.50
P-20	---	1.00	2.40
P-21	---	0.80	2.40
P-22	---	0.80	2.40
P-23	---	0.70	2.40
P-24	---	1.00	1.90
P-25	---	2.00	2.20
P-26	---	0.80	2.40
P-27	---	1.32	2.32
P-28	---	1.57	2.56
P-29	---	1.40	2.56
P-30	---	2.20	2.56
P-31	---	1.00	2.10
P-32	---	1.00	2.20
P-33	---	0.60	2.20
P-34	---	2.06	2.10
P-35	---	1.53	2.60
P-36	---	1.20	2.60
P-37	---	1.25	2.10

CUADRO DE VANOS			
VENTANAS			
TIPO	ALFÉIZER	ANCHO	ALTURA
V-1	0.90	1.32	2.60
V-2	0.90	1.35	2.60
V-3	0.90	1.30	2.60
V-4	0.90	1.37	2.60
V-5	1.60	1.12	0.50
V-6	1.60	0.58	0.50
V-7	1.60	1.17	0.50
V-8	1.60	0.60	0.50
V-9	0.90	0.69	1.20
V-10	0.95	1.20	3.47
V-11	2.70	1.20	0.80
V-12	0.95	3.65	2.58
V-13	0.90	1.20	1.50
V-14	0.20	0.85	2.20
V-15	0.20	1.20	2.20
V-16	1.60	1.30	0.50
V-17	1.60	0.50	0.50
V-18	1.60	0.83	0.50
V-19	0.20	1.00	2.20
V-20	1.60	0.40	0.50
V-21	0.90	1.20	1.30
V-22	1.60	0.93	0.50
V-23	0.90	1.10	1.00
V-24	3.26	0.40	1.00
V-25	1.70	0.80	0.50
V-26	0.90	1.00	1.30
V-27	1.70	1.20	0.50
V-28	1.80	0.80	0.50
V-29	1.80	3.65	0.50
V-30	0.20	1.04	2.36

CUADRO DE VANOS			
MAMPARAS			
TIPO	ALFÉIZER	ANCHO	ALTURA
M-1	---	1.28	3.07
M-2	---	1.20	3.07
M-3	---	1.50	3.07
M-4	---	1.20	3.07
M-5	---	1.52	2.50
M-6	---	1.50	2.50
M-7	---	1.50	3.07
M-8	---	1.50	2.92
M-9	---	1.13	2.92
M-10	---	1.87	2.92
M-11	---	1.20	2.36
M-12	---	1.28	2.36
M-13	---	1.45	2.36
M-14	---	1.35	2.36
M-15	---	1.32	2.36
M-16	---	1.36	2.36
M-17	---	1.10	2.36
M-18	---	1.50	2.26
M-19	---	1.50	2.26
M-20	---	1.20	2.20
M-21	---	1.20	2.20
M-22	---	1.40	1.82
M-23	2.42	1.70	2.00
M-24	2.42	1.50	2.00
M-25	---	1.50	2.20
M-26	---	1.52	2.20
M-27	---	1.50	2.70
M-28	---	3.00	2.70
M-29	---	3.65	3.14
M-30	0.95	1.20	9.50
M-31	---	1.50	2.94
M-32	---	1.28	2.70
M-33	---	1.20	2.70
M-34	---	1.50	2.70
M-35	---	1.28	3.60
M-36	---	1.30	3.60
M-37	---	1.35	3.60
M-38	---	4.24	2.20
M-39	---	3.86	2.20
M-40	---	2.30	2.20
M-41	---	1.38	3.60
M-42	---	1.56	3.36
M-43	---	1.16	3.36
M-44	0.95	1.20	9.50
M-45	1.45	1.50	2.70
M-46	1.45	1.40	2.70
M-47	1.45	2.36	2.70
M-48	---	1.55	2.20
M-49	---	1.20	2.20
M-50	0.20	1.00	2.50



UNIVERSIDAD
PERUANA UNIÓN

FIA

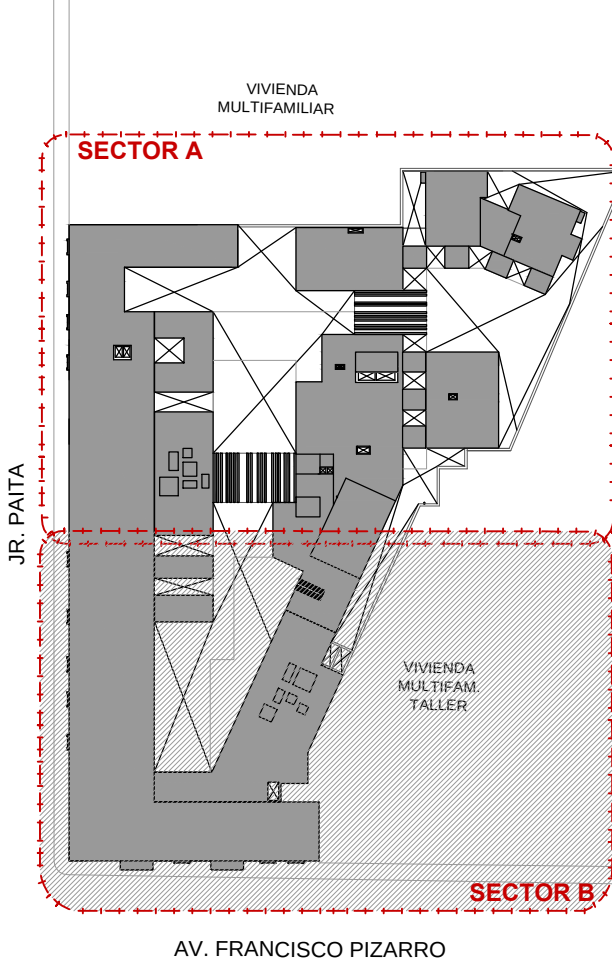
ESCUELA
PROFESIONAL DE
ARQUITECTURA

PROYECTO DE TESIS:

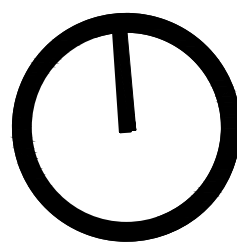
RESTAURACIÓN DE LA QUINTA
SANTA TERESITA Y SU
ADAPTACIÓN PARA COMPLEJO
DE USO MIXTO EN EL CENTRO
HISTORICO DE LIMA

UBICACIÓN:

RIMAC, LIMA



N



AUTOR:

RAQUEL MALDONADO PIZARRO

ASESOR:

DR. ARQ. ISAAC SAENZ MORI

TÍTULO:

PLANTA 4º NIVEL - SECTOR B

PLANO ESPECIALIDAD:

ARQUITECTURA

NIVEL:

PROYECTO

ESCALA:

1:75

FECHA:

FEBRERO 2018

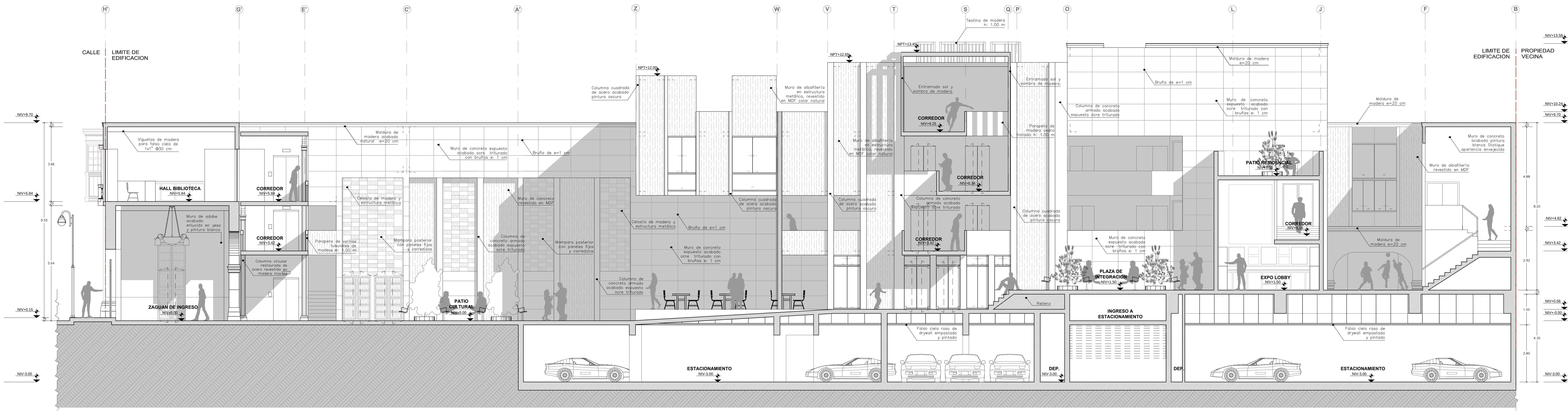
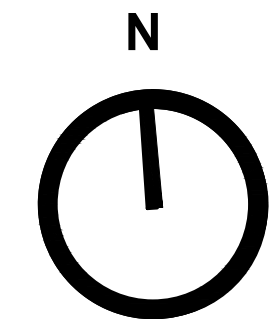
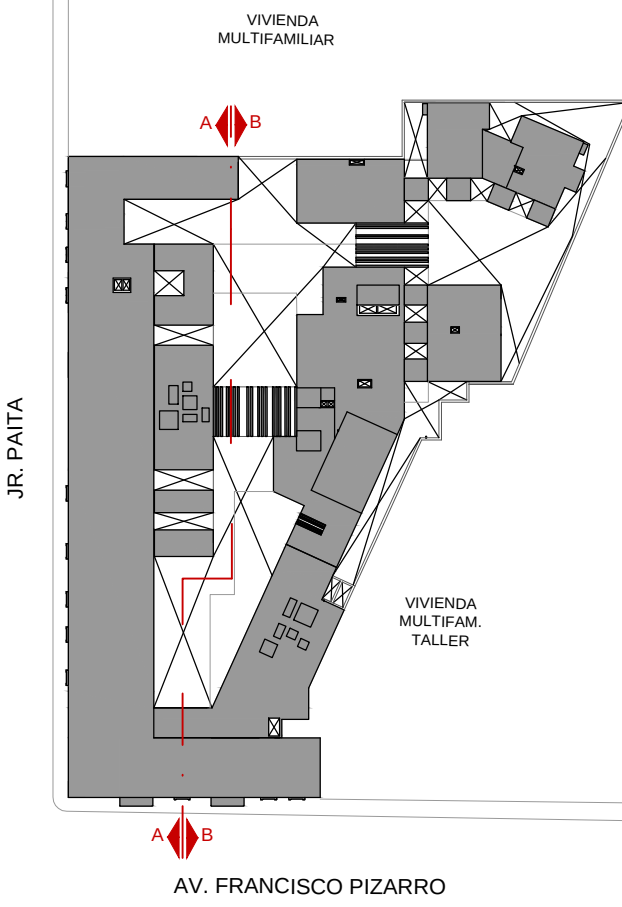
TAMAÑO:

A1

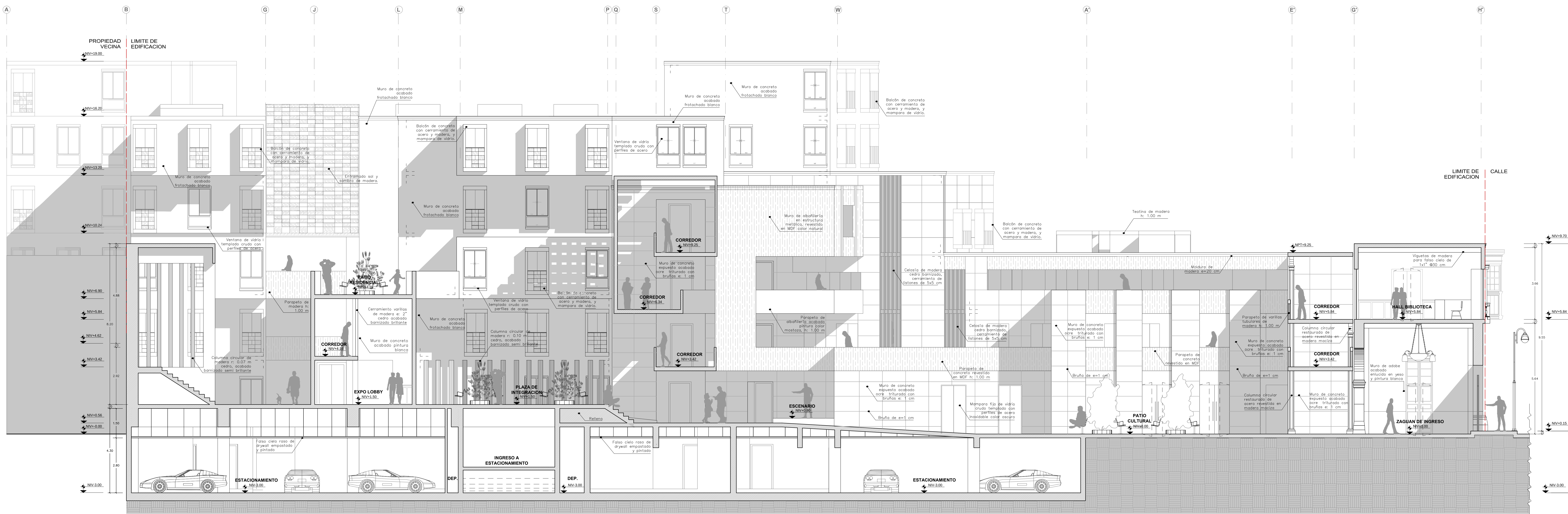
LÁMINA:

A.18

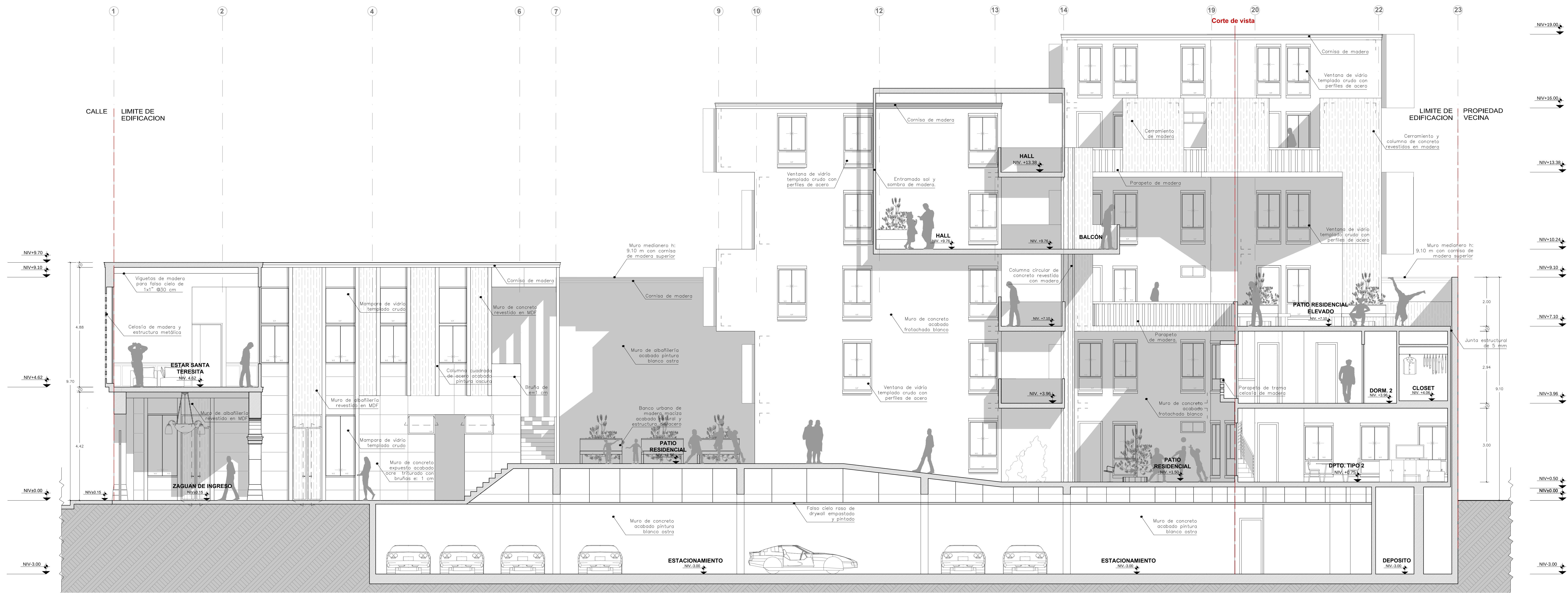
18 DE 23



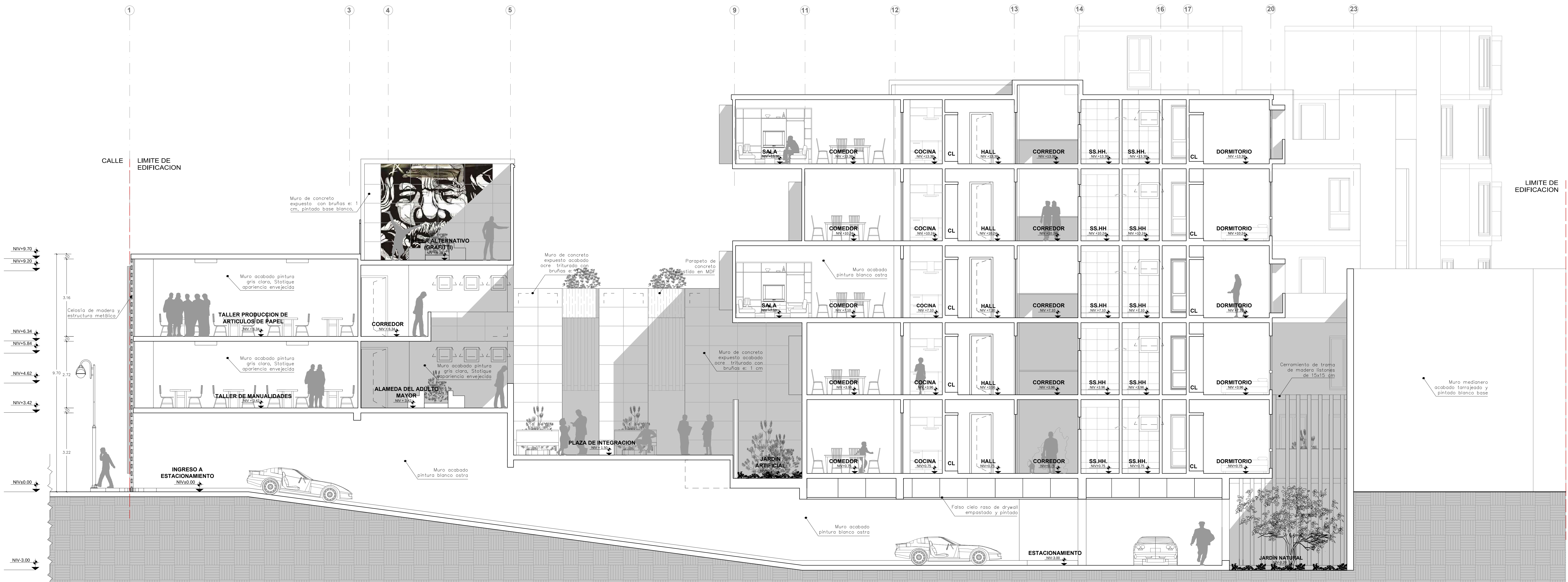
CORTE A-A
ESCALA 1:75



CORTE B-B
ESCALA 1:75



CORTE F-F
ESCALA 1:75



CORTE G-G
ESCALA 1:75



UNIVERSIDAD
PERUANA UNIÓN

FIA

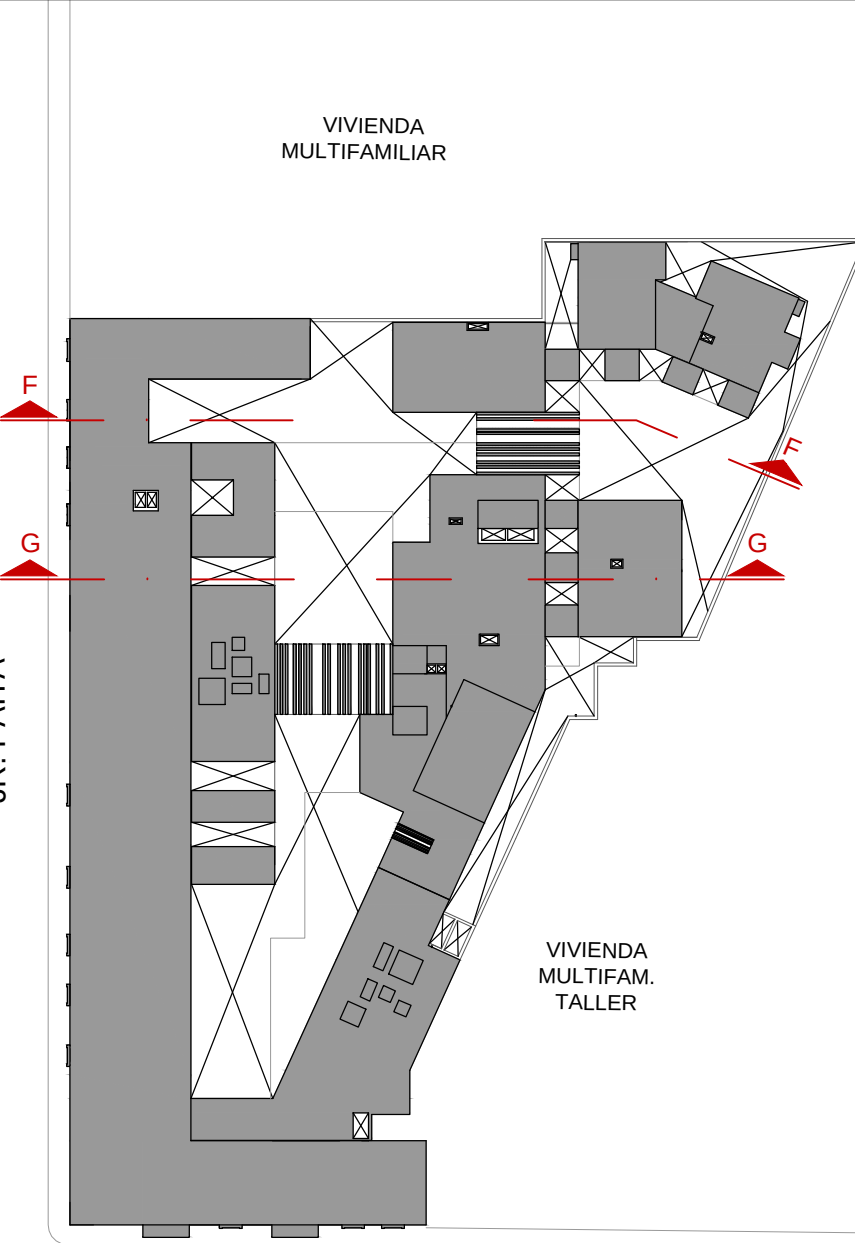
ESCUELA
PROFESIONAL DE
ARQUITECTURA

PROYECTO DE TESIS:

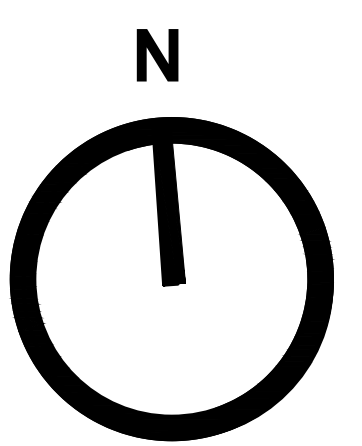
RESTAURACIÓN DE LA QUINTA
SANTA TERESITA Y SU
ADAPTACIÓN PARA COMPLEJO
DE USO MIXTO EN EL CENTRO
HISTORICO DE LIMA

UBICACIÓN:

RIMAC, LIMA



AV. FRANCISCO PIZARRO



AUTOR:

RAQUEL MALDONADO PIZARRO

ASESOR:

DR. ARQ. ISAAC SAENZ MORI

TÍTULO:

CORTES

PLANO ESPECIALIDAD:

ARQUITECTURA

NIVEL:

PROYECTO

ESCALA:

1:75

FECHA:

FEBRERO 2018

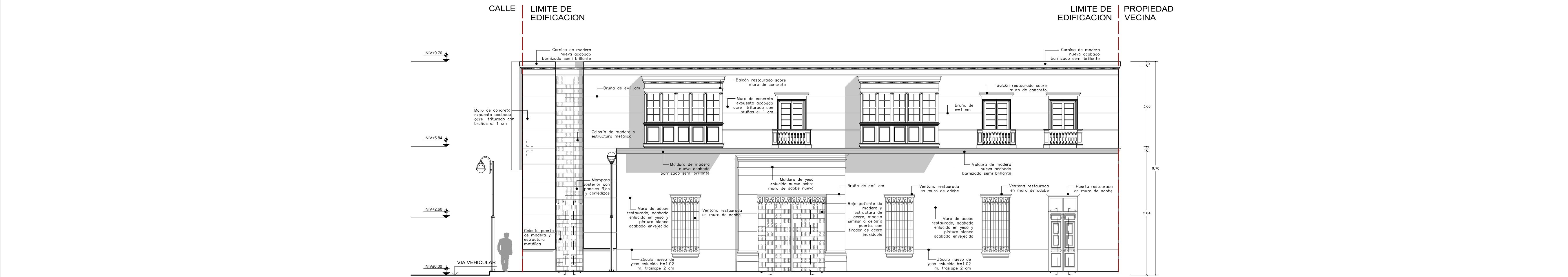
TAMAÑO:

A1

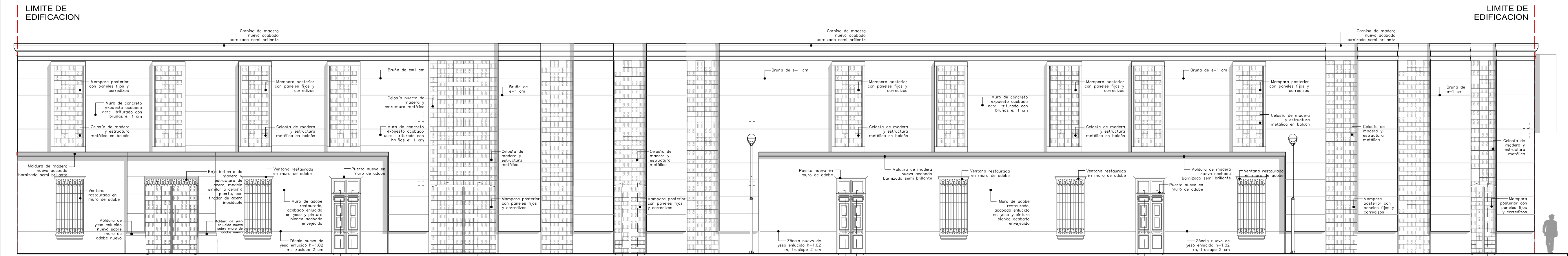
LÁMINA:

A.20

20 DE 23



ELEVACIÓN PRINCIPAL (AV. PIZARRO)
ESCALA 1:75



ELEVACIÓN LATERAL (JR. PAITA)
ESCALA 1:75



ELEVACIÓN DE CALLE (JR. PAITA)
ESCALA 1:200



ELEVACIÓN DE CALLE (AV. PIZARRO)
ESCALA 1:200



UNIVERSIDAD
PERUANA UNIÓN

FIA

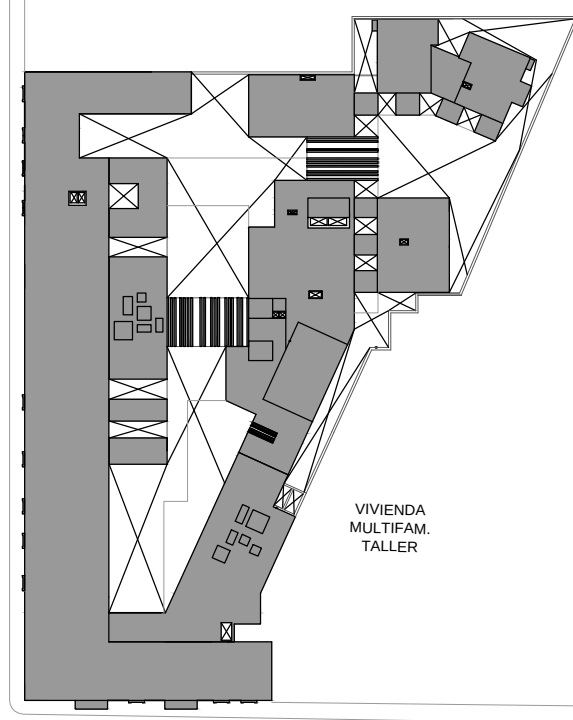
ESCUELA
PROFESIONAL DE
ARQUITECTURA

PROYECTO DE TESIS:

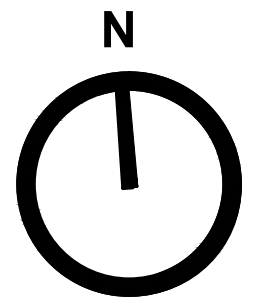
RESTAURACIÓN DE LA QUINTA
SANTA TERESITA Y SU
ADAPTACIÓN PARA COMPLEJO
DE USO MIXTO EN EL CENTRO
HISTÓRICO DE LIMA

UBICACIÓN:

RIMAC, LIMA



AV. FRANCISCO PIZARRO



AUTOR:
RAQUEL MALDONADO PIZARRO

ASESOR:
DR. ARQ. ISAAC SAENZ MORI

TÍTULO:
ELEVACIONES

PLANO ESPECIALIDAD:
ARQUITECTURA

NIVEL:
PROYECTO

ESCALA:
INDICADA

FECHA:
FEBRERO 2018

TAMAÑO:
A1

LÁMINA:
A.22
22 DE 23



UNIVERSIDAD
PERUANA UNIÓN

FIA

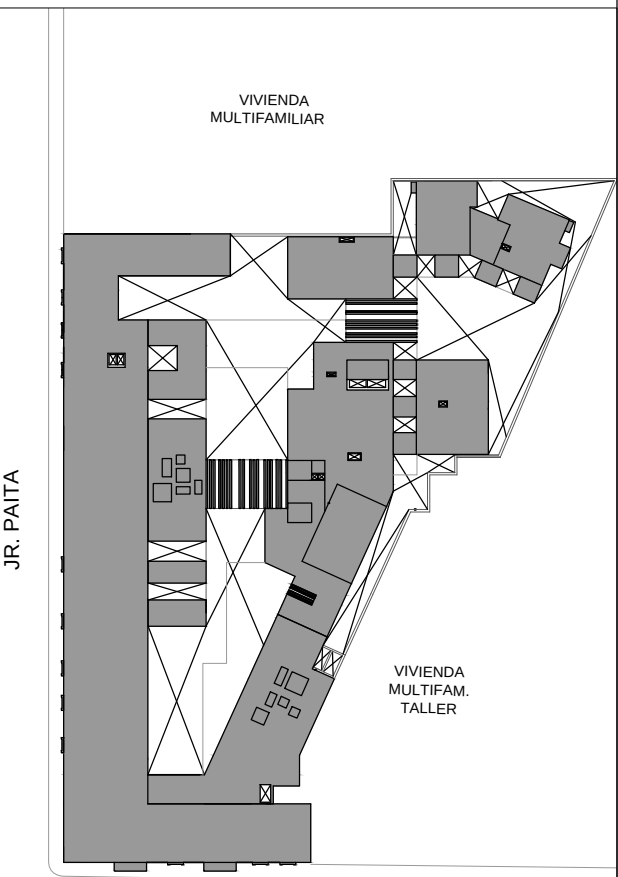
ESCUELA
PROFESIONAL DE
ARQUITECTURA

PROYECTO DE TESIS:

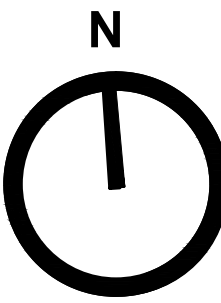
RESTAURACIÓN DE LA QUINTA
SANTA TERESITA Y SU
ADAPTACIÓN PARA COMPLEJO
DE USO MIXTO EN EL CENTRO
HISTÓRICO DE LIMA

UBICACIÓN:

RIMAC, LIMA



AV. FRANCISCO PIZARRO



AUTOR:

RAQUEL MALDONADO PIZARRO

ASESOR:

DR. ARQ. ISAAC SAENZ MORI

TÍTULO:

ELEVACIONES

PLANO ESPECIALIDAD:

ARQUITECTURA

NIVEL:

PROYECTO

ESCALA:

1:75

FECHA:

FEBRERO 2018

TAMAÑO:

A1

LÁMINA:

A.23

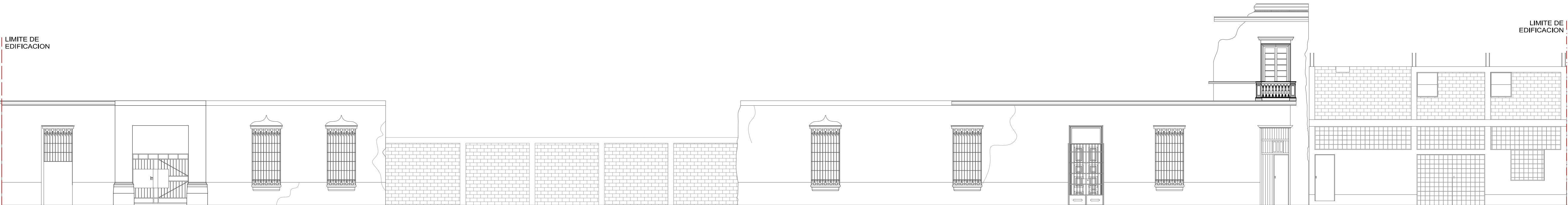
23 DE 23



ELEVACIÓN PRINCIPAL (AV. PIZARRO) - LEVANTAMIENTO
ESCALA 1:75



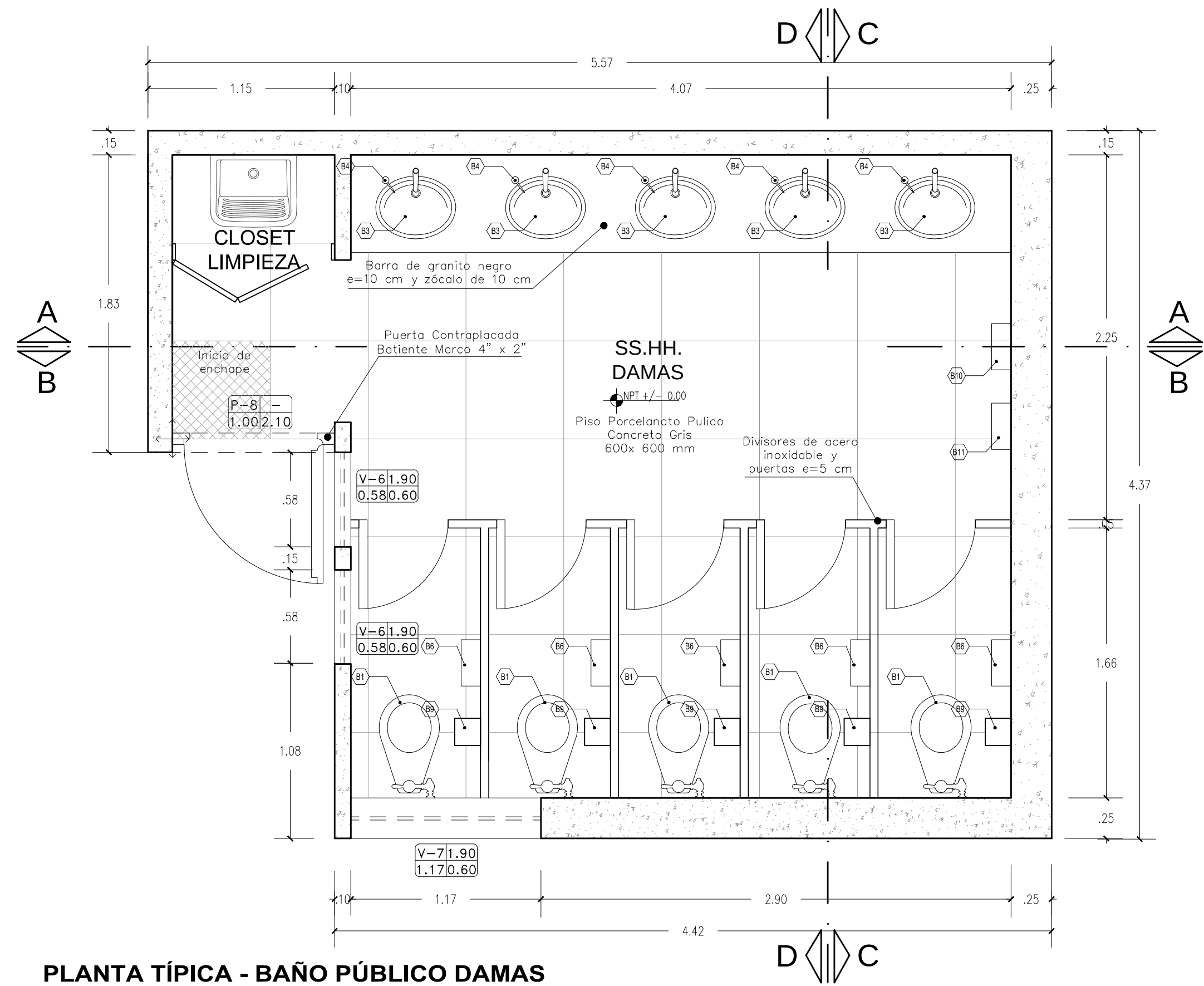
ELEVACIÓN PRINCIPAL (AV. PIZARRO) - PROPUESTA
ESCALA 1:75



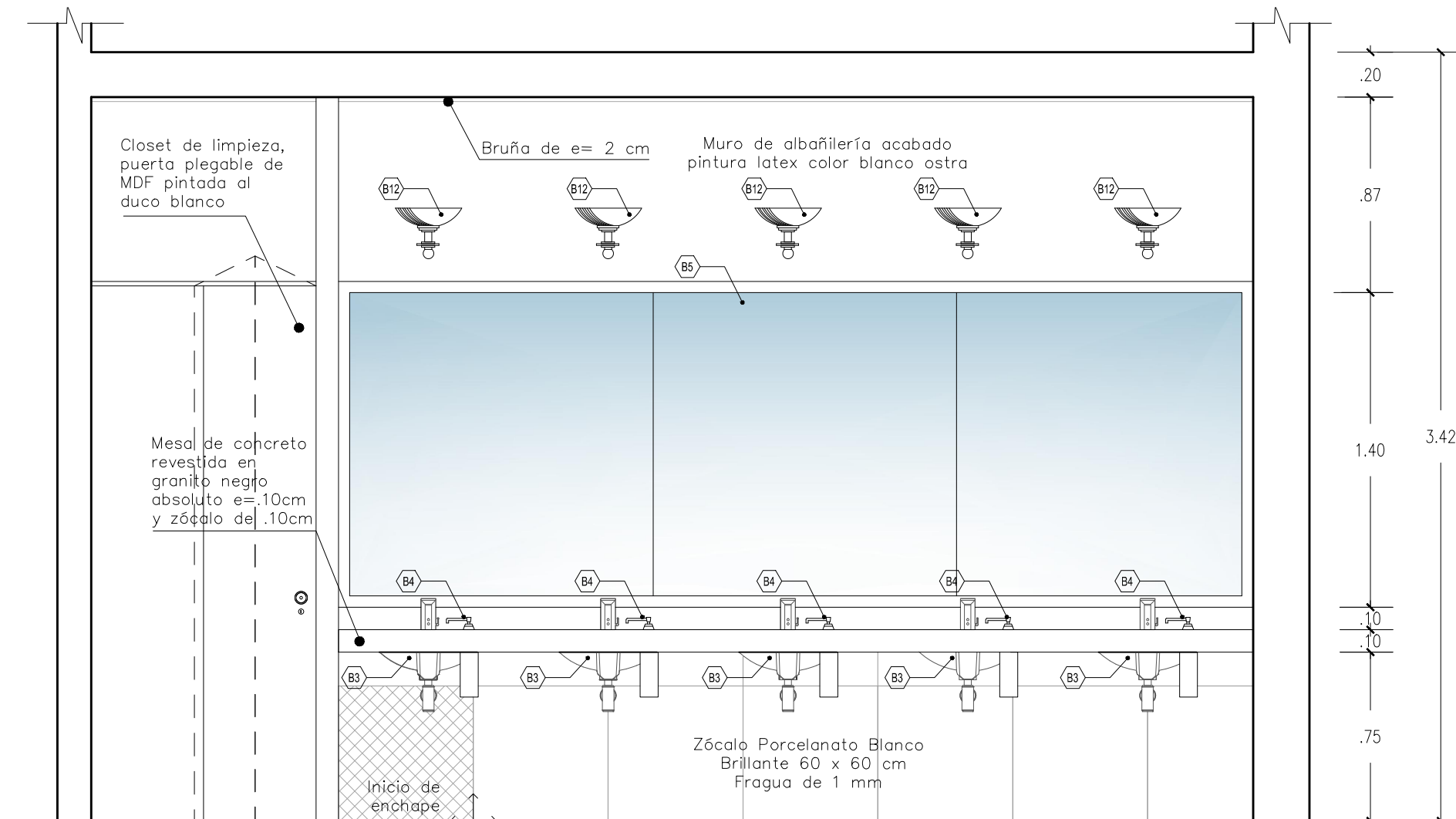
ELEVACIÓN LATERAL (JR. PAITA) - LEVANTAMIENTO
ESCALA 1:75



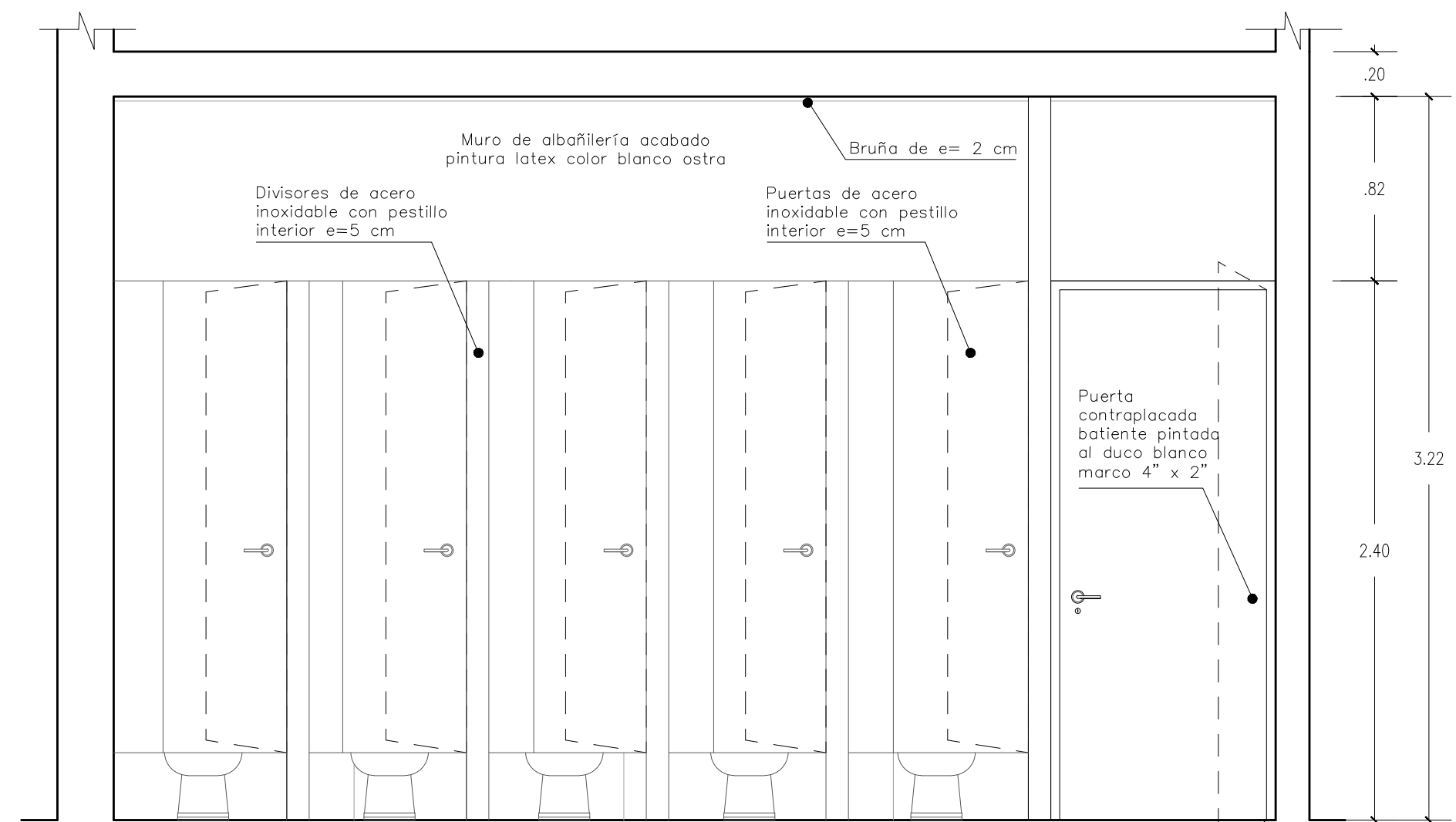
ELEVACIÓN LATERAL (JR. PAITA) - PROPUESTA
ESCALA 1:75



PLANTA TÍPICA - BAÑO PÚBLICO DAMAS
ESCALA 1:25

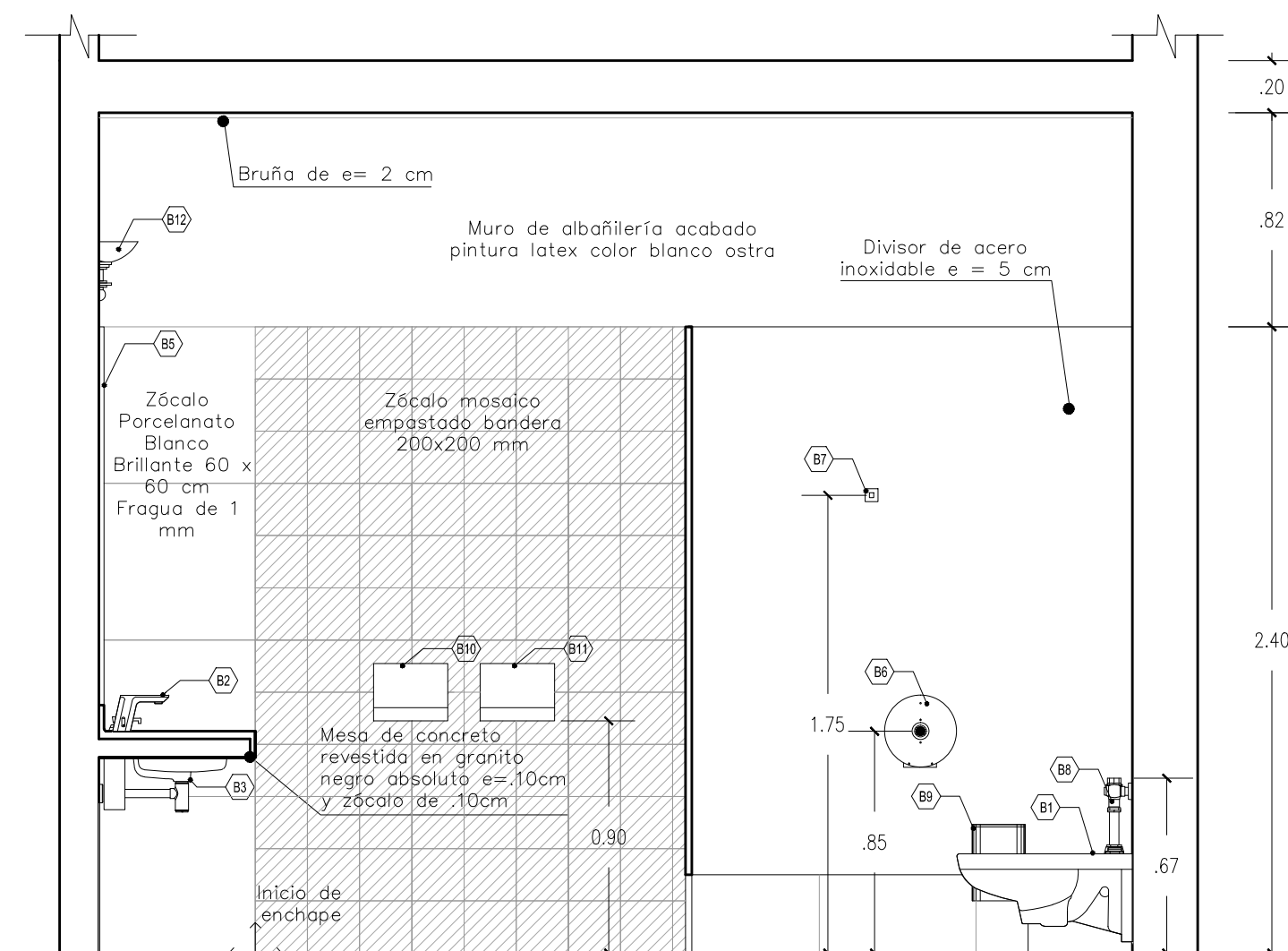


CORTE A-A
ESCALA 1:25

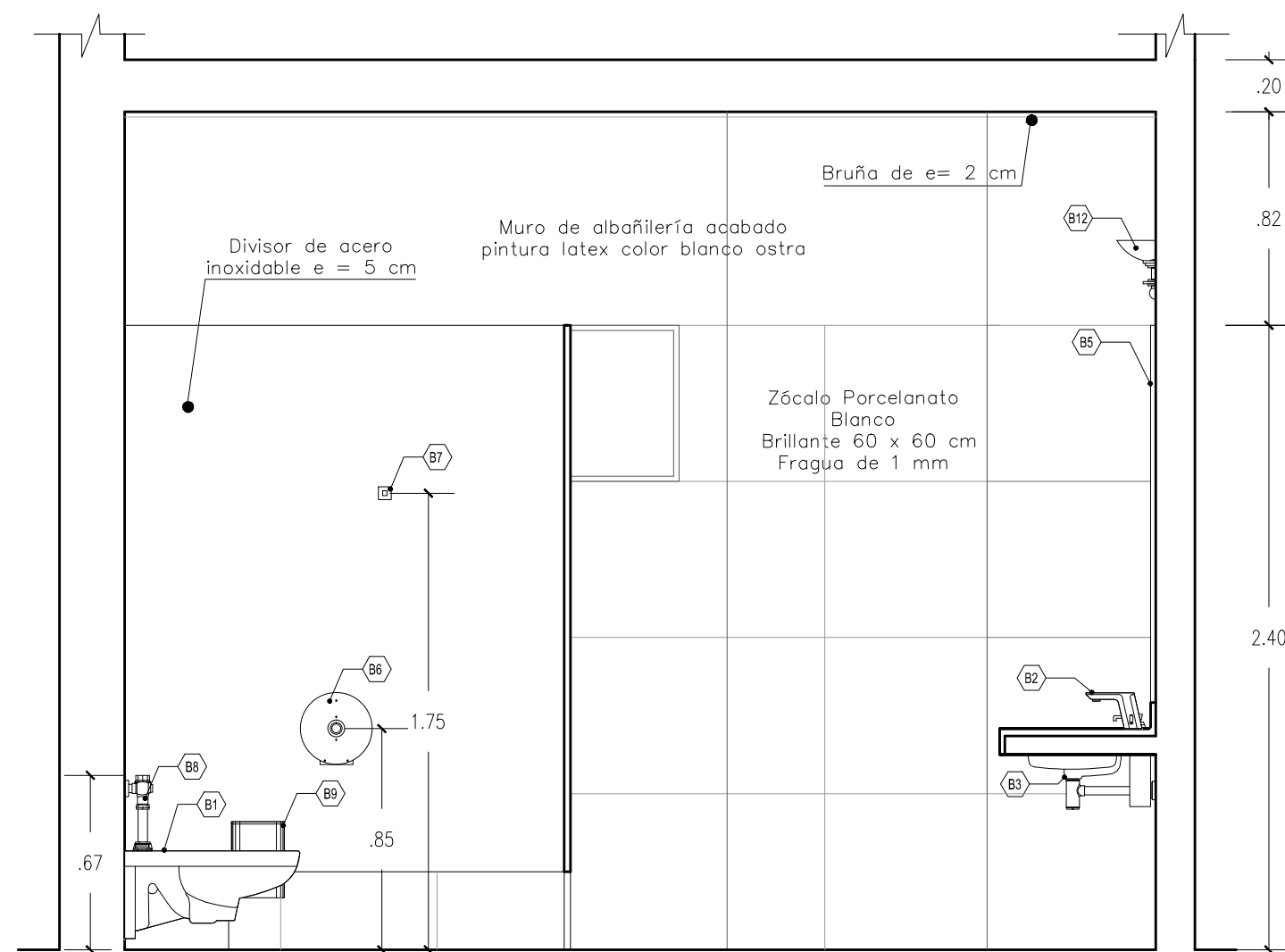


CORTE B-B
ESCALA 1:25

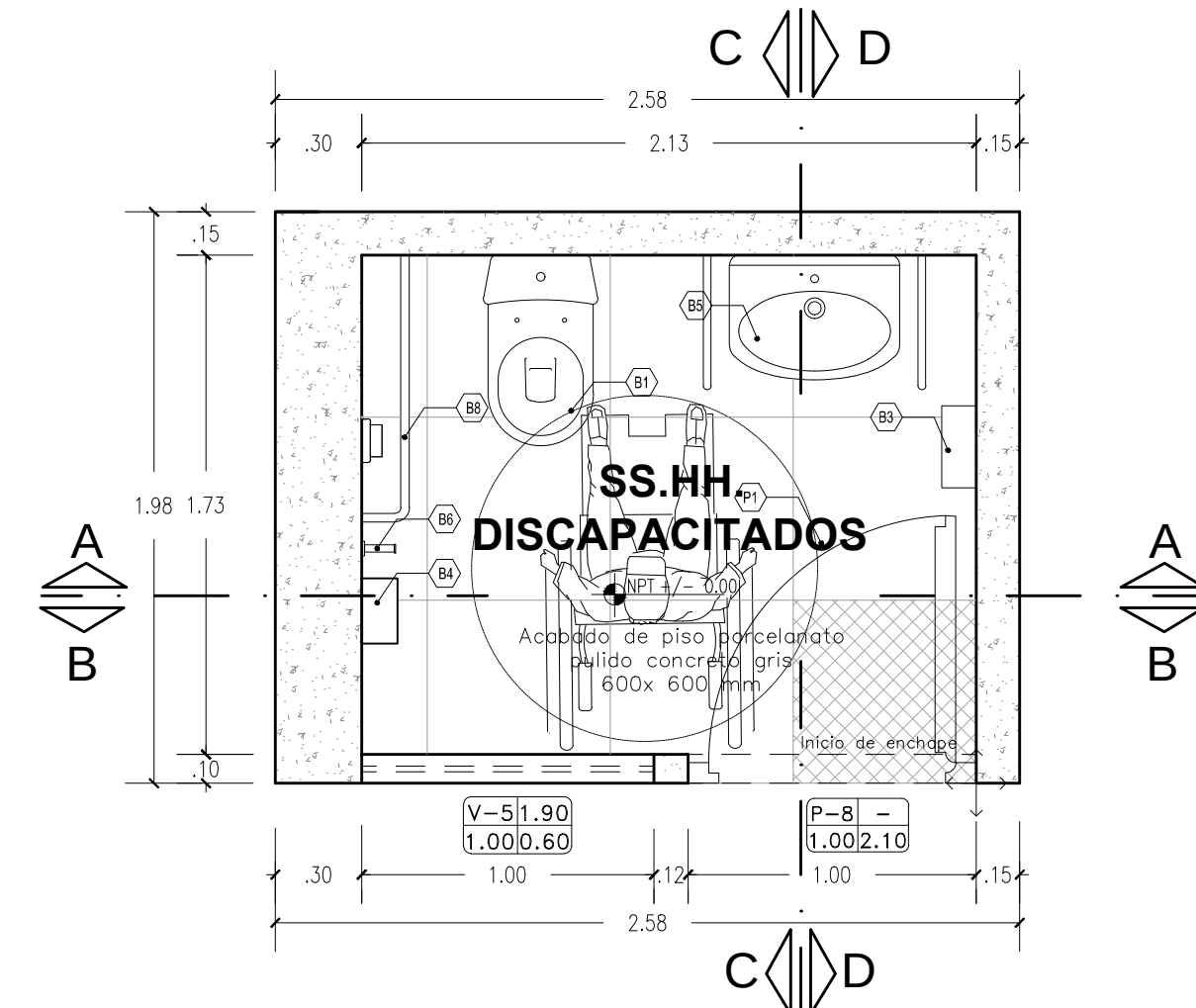
LEYENDA	
B1	INODORO TAZA FLUXOMETRO PARED KOHLER KINGSTON 1.28 4325-0
B2	GRIFERIA LAVATORIO SENSOR KOHLER INSIGHT GOOSENECK 13473-CP A BATERIA
B3	LAVATORIO EMPOTRAR KOHLER LADENA RECT 2215LM-0 DE 60.96cm x 43.18cm - BLANCO
B4	DISPENSADOR DE JABON BRADLEY, DE ACERO INOX. PARA MUEBLE CON PICO 4"DE LARGO, CAPACID. 32OZ COD:6324-6800
B5	ESPEJO IMPORTADO 6MM CANTO BRILLANTE PULIDO A MÁQUINA CON MICROBISEL - VINIL DE SEGURIDAD
B6	DISPENSADOR DE PAPEL HIGIENICO: COD SB-194 MARCA LEYES METAL (RIVELSA)
B7	GANCHO SIMPLE BRADLEY, DE ACERO INOX. SATINADO COD:9114
B8	FLUXOMETRO CON SENSOR KOHLER WAVE INODORO TOUCHLESS ELEC 1.28 10673-CP CROMO
B9	DEPOSITO DE BASURA DE ADOSAR BRADLEY COD.4781-15
B10	DISPENSADOR DE PAPEL TOALLA DE SOBREPONER: MARCA LEYES METAL CO, COD SB-068H.
B11	SECADOR DE MANOS AUTOMÁTICO BLANCO METÁLICO 1800 WATS
B12	LÁMPARA PARA PARED CRISTAL OPALINO MODELO TECNOLITE, LUZ CALIDA. ALTURA DEL PISO: 2.50 m.



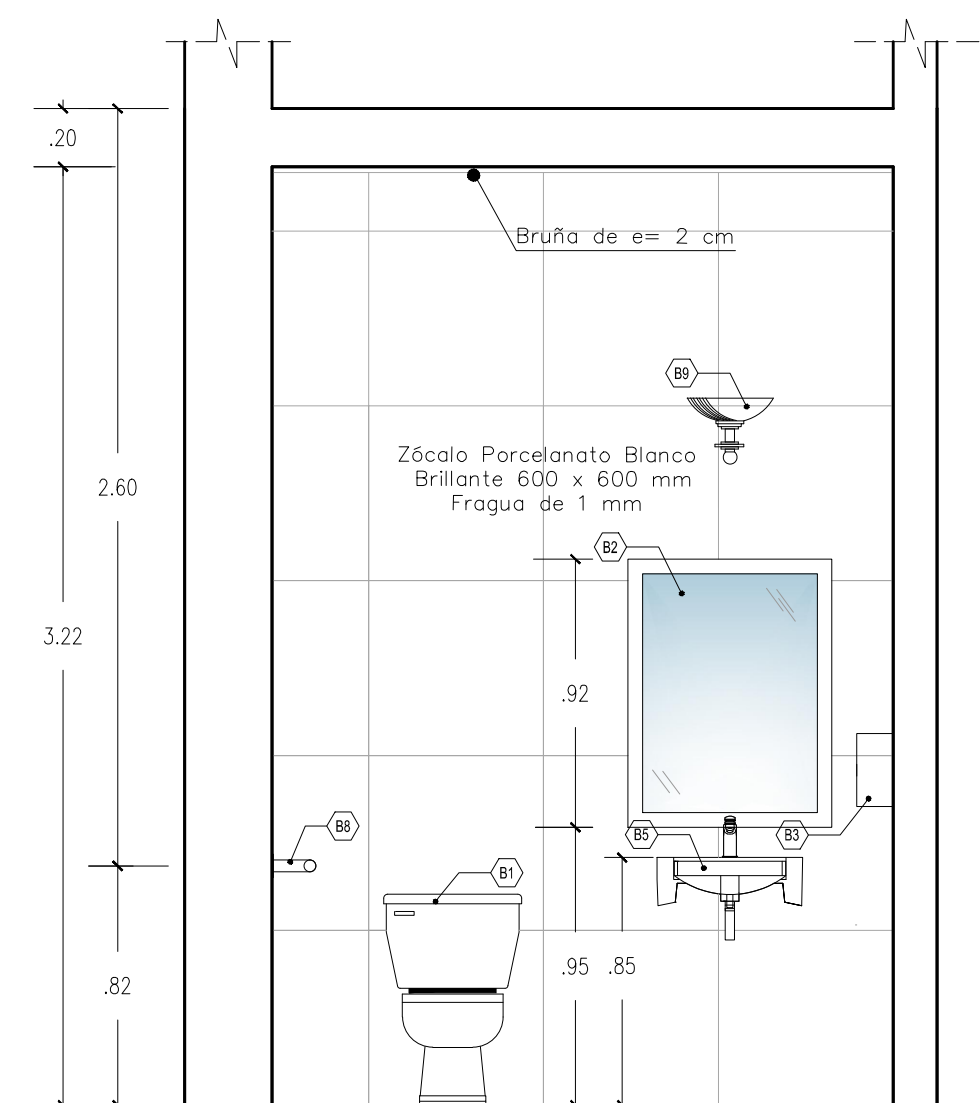
CORTE C-C
ESCALA 1:25



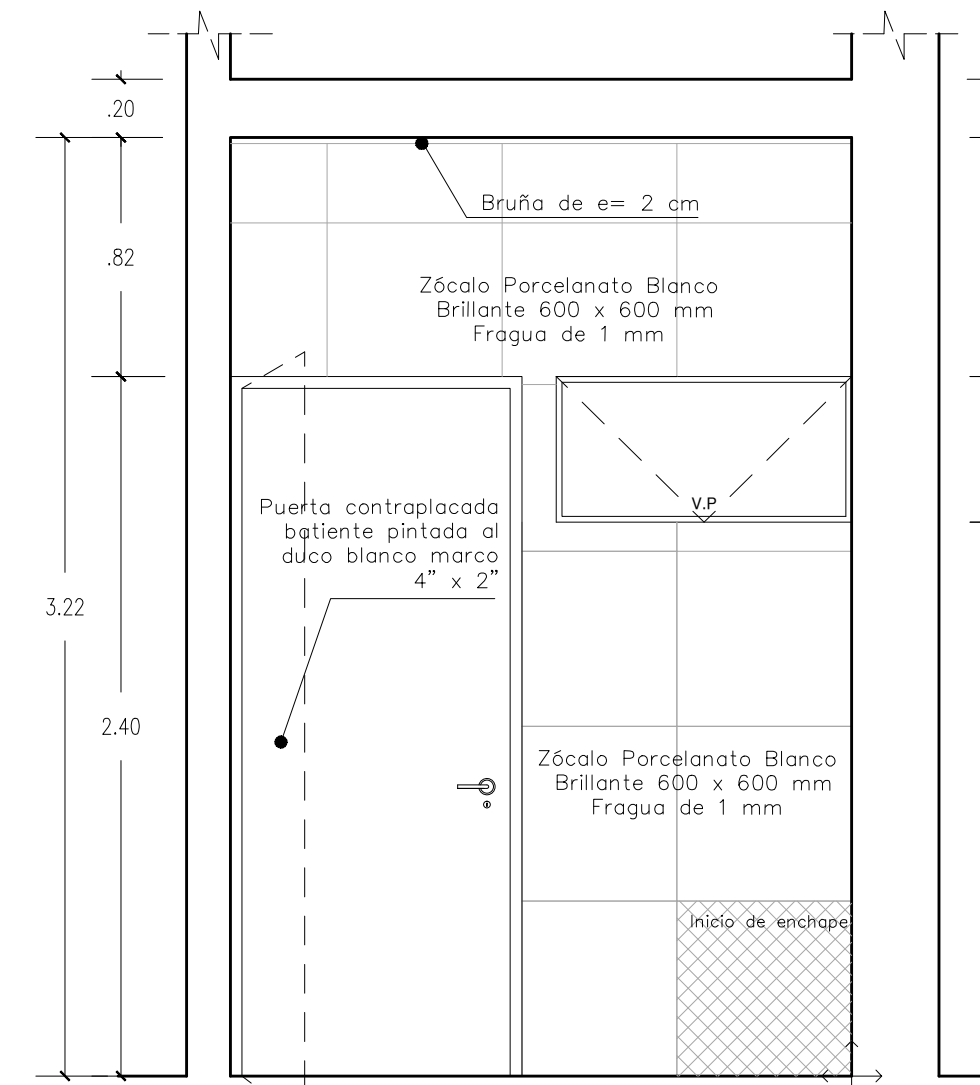
CORTE D-D
ESCALA 1:25



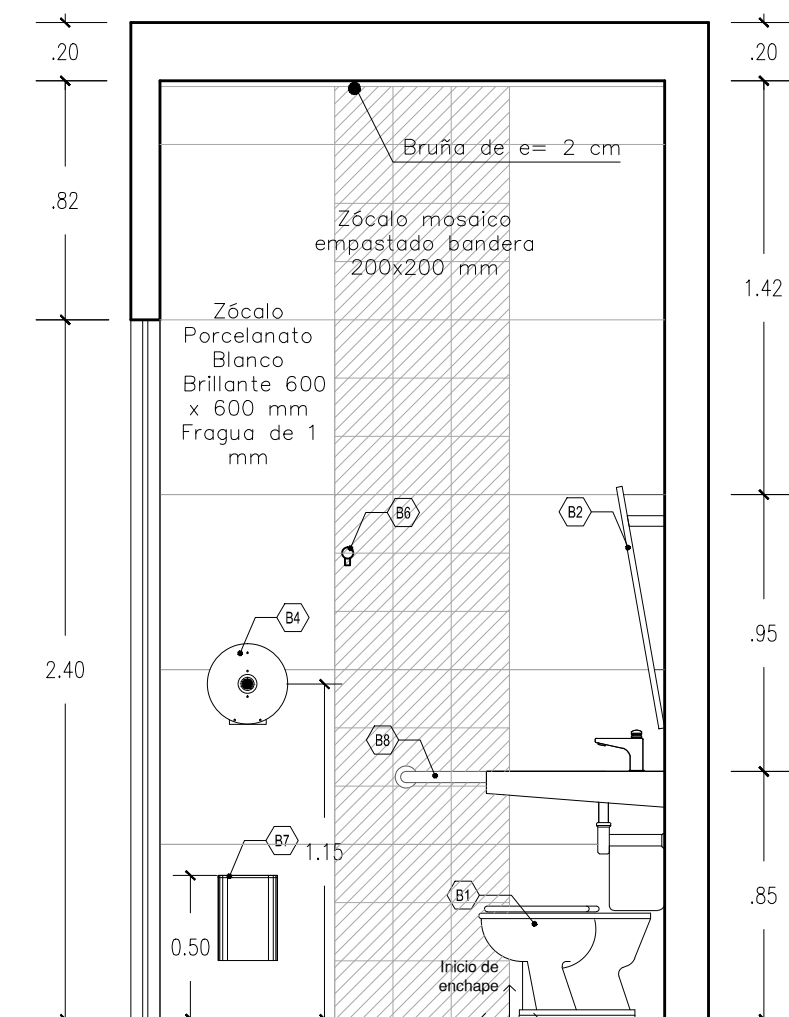
PLANTA TÍPICA - BAÑO DISCAPACITADOS
ESCALA 1:25



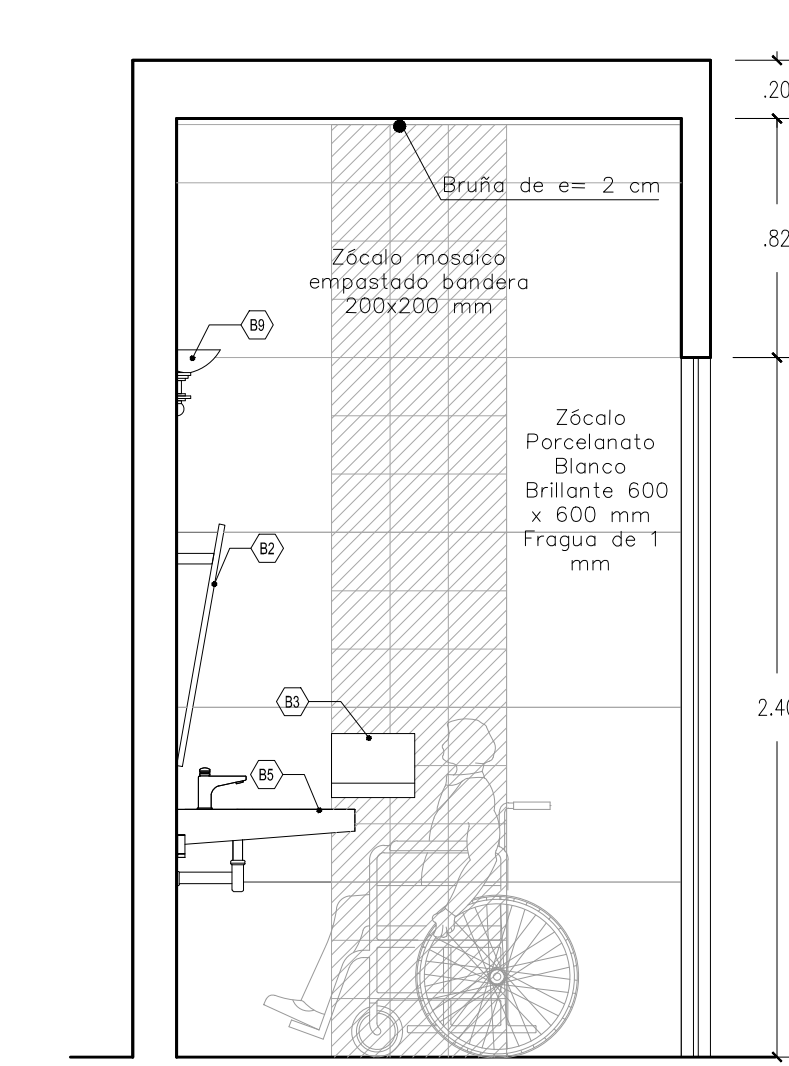
CORTE A-A
ESCALA 1:25



CORTE B-B
ESCALA 1:25



CORTE C-C
ESCALA 1:25



CORTE D-D
ESCALA 1:25



UNIVERSIDAD
PERUANA UNIÓN

FIA

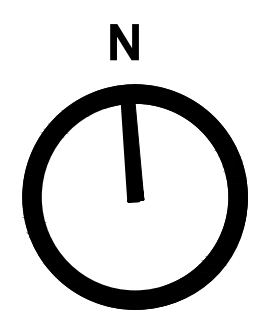
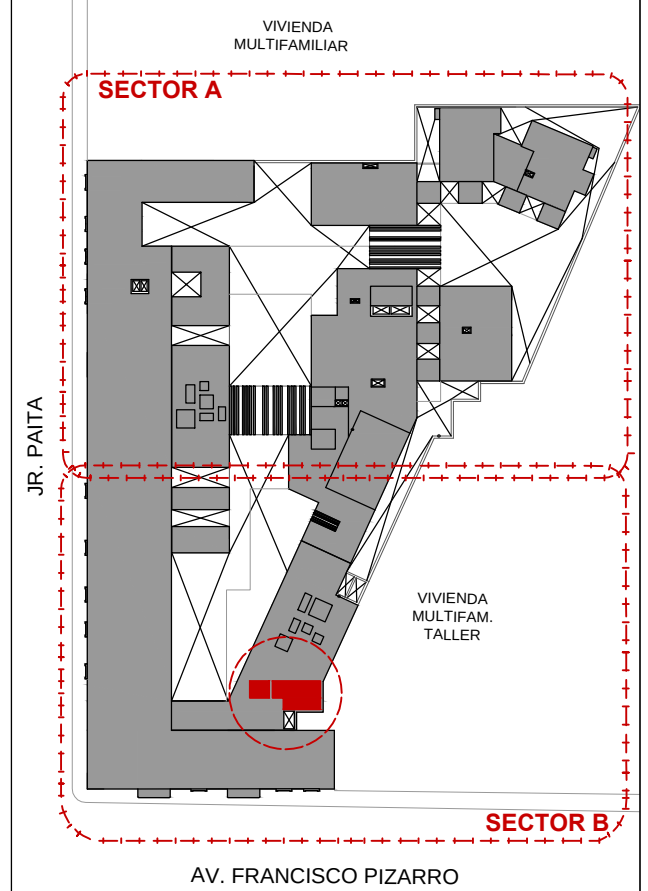
ESCUELA
PROFESIONAL DE
ARQUITECTURA

PROYECTO DE TESIS:

RESTAURACIÓN DE LA QUINTA
SANTA TERESITA Y SU
ADAPTACIÓN PARA COMPLEJO
DE USO MIXTO EN EL CENTRO
HISTORICO DE LIMA

UBICACIÓN:

RIMAC, LIMA



AUTOR:

RAQUEL MALDONADO PIZARRO

ASESOR:

DR. ARQ. ISAAC SAENZ MORI

TÍTULO:

DETALLE SSHH PÚBLICOS

PLANO ESPECIALIDAD:

ARQUITECTURA

NIVEL:

PROYECTO

ESCALA:

INDICADA

FECHA:

FEBRERO 2018

TAMAÑO:

A1

LÁMINA:

D.01

1 DE 6



UNIVERSIDAD
PERUANA UNIÓN

FIA

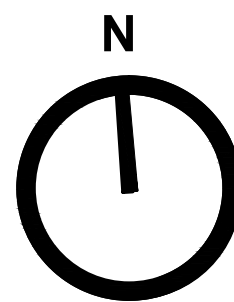
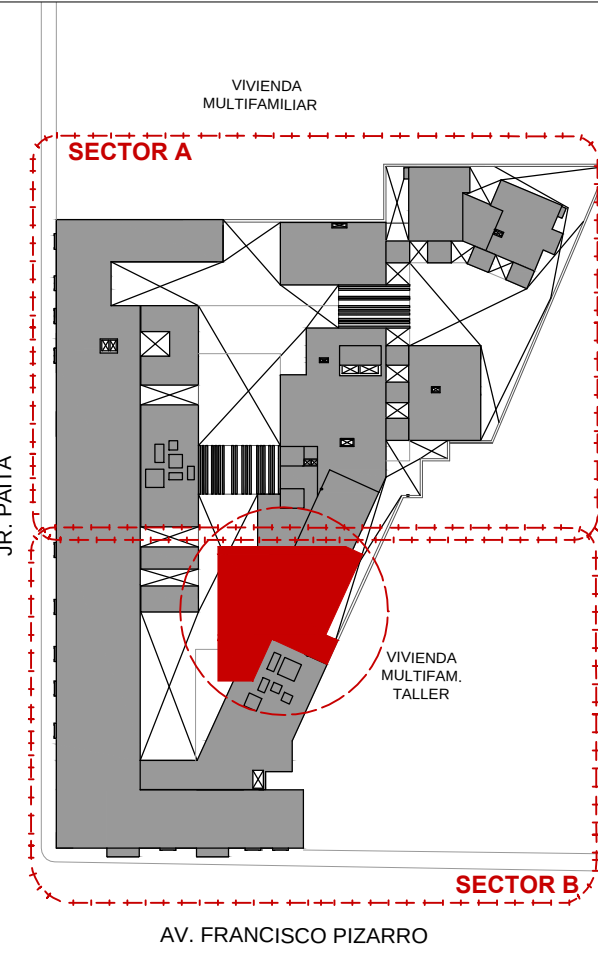
ESCUELA
PROFESIONAL DE
ARQUITECTURA

PROYECTO DE TESIS:

RESTAURACIÓN DE LA QUINTA
SANTA TERESITA Y SU
ADAPTACIÓN PARA COMPLEJO
DE USO MIXTO EN EL CENTRO
HISTÓRICO DE LIMA

UBICACIÓN:

RIMAC, LIMA



AUTOR:
RAQUEL MALDONADO PIZARRO

ASESOR:
DR. ARQ. ISAAC SAENZ MORI

TÍTULO:
DETALLE SALA DE EXPOSICIONES

PLANO ESPECIALIDAD:
ARQUITECTURA

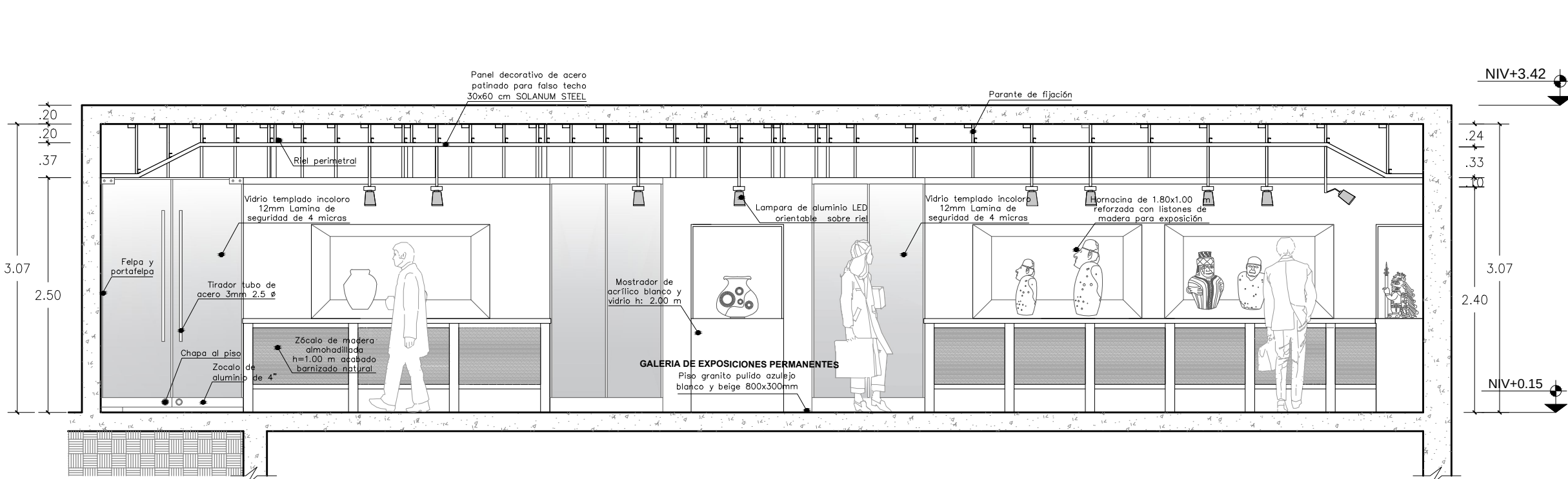
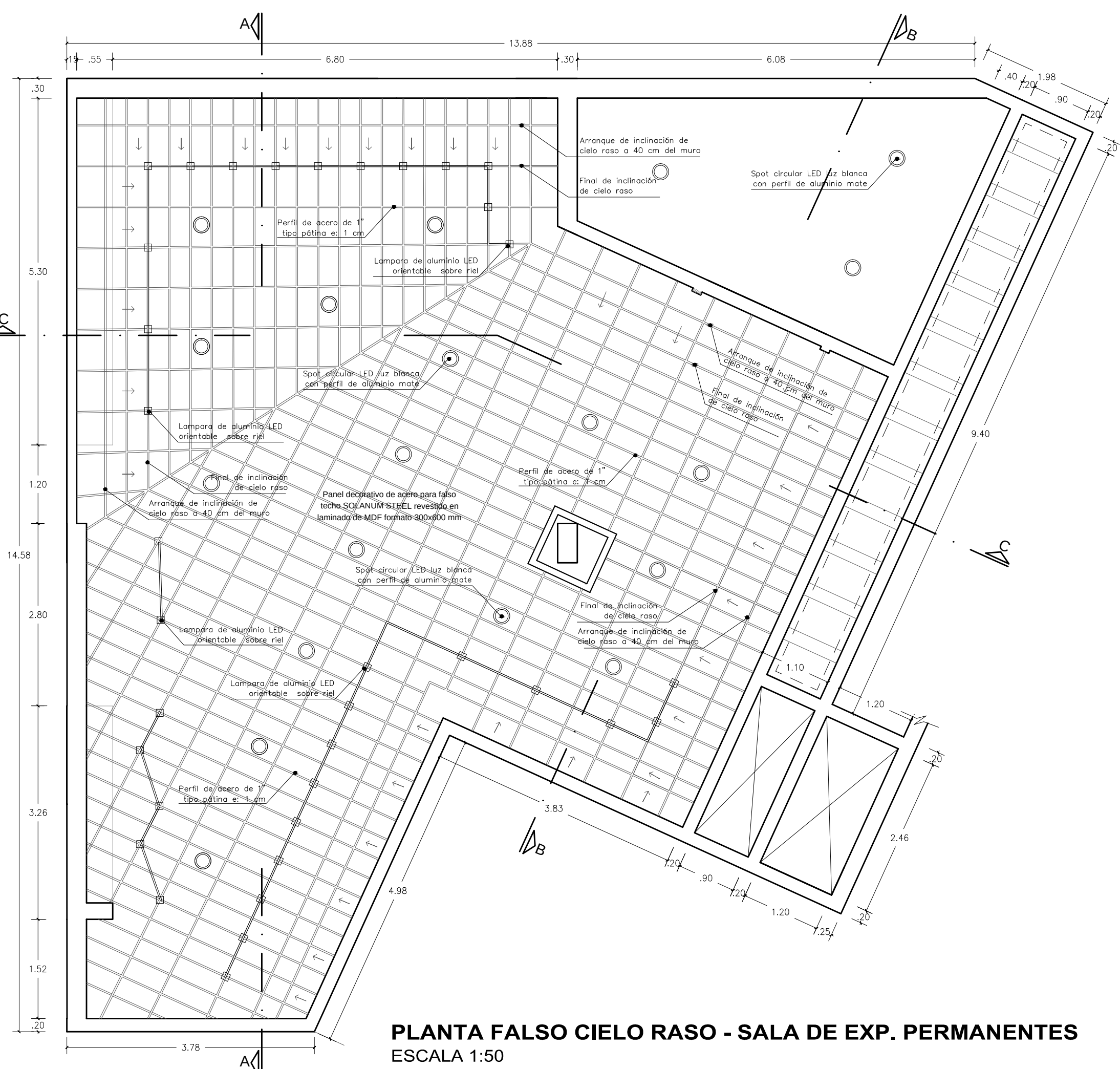
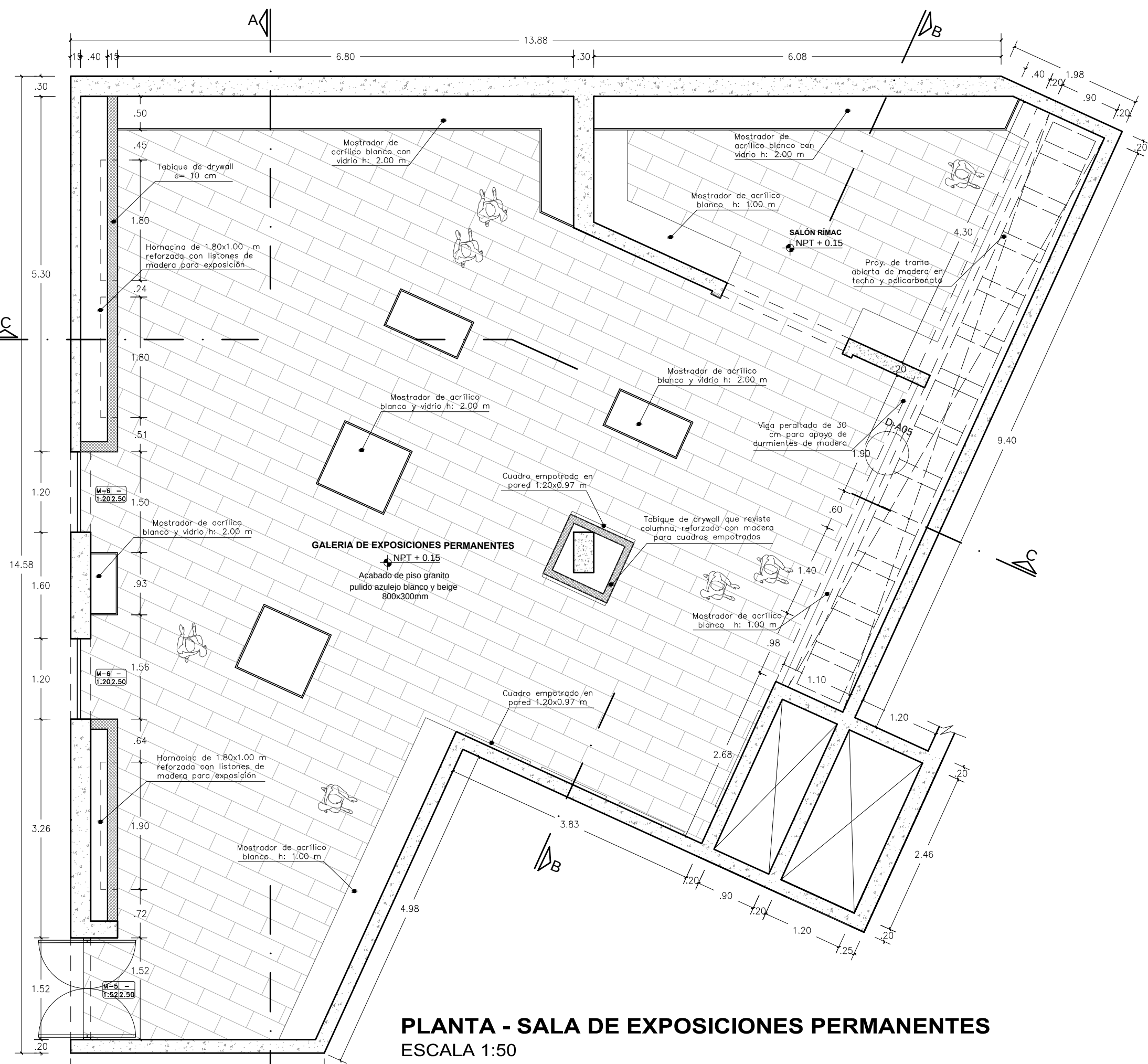
NIVEL:
PROYECTO

ESCALA:
INDICADA

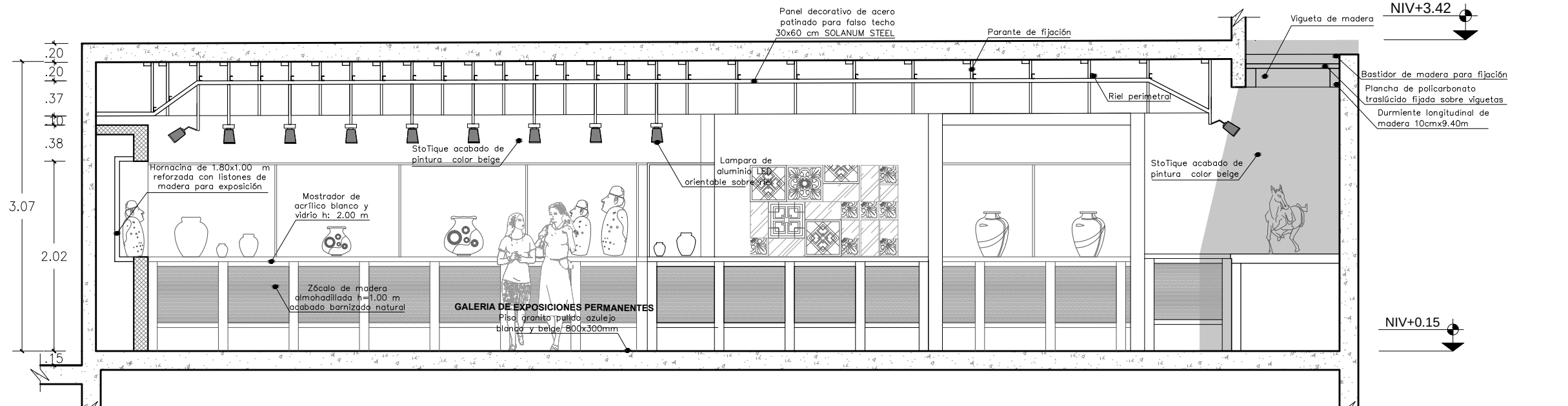
FECHA:
FEBRERO 2018

TAMAÑO:
A1

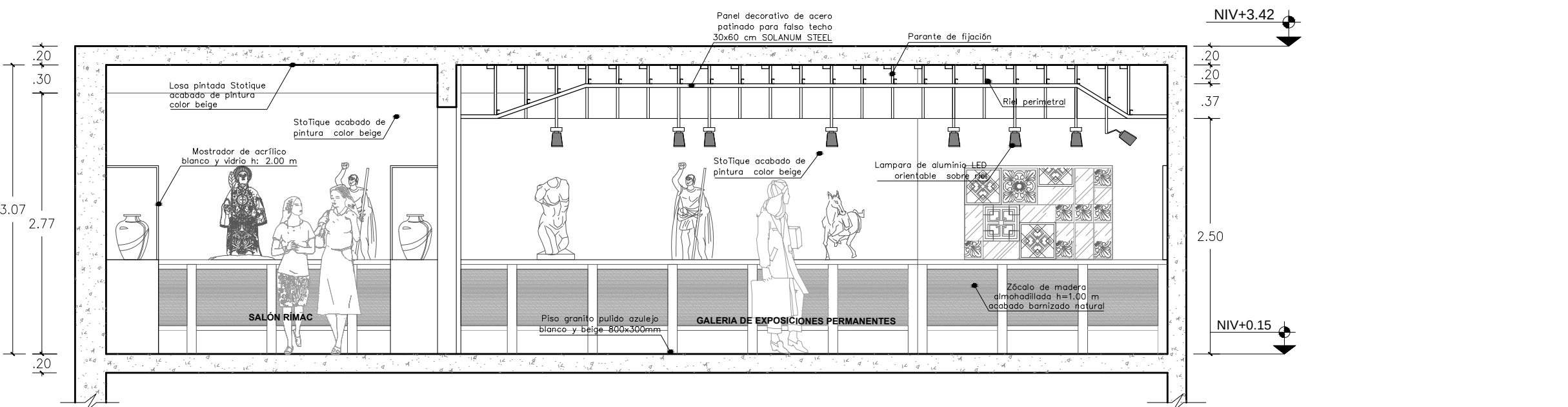
LÁMINA:
D.02
2 DE 6



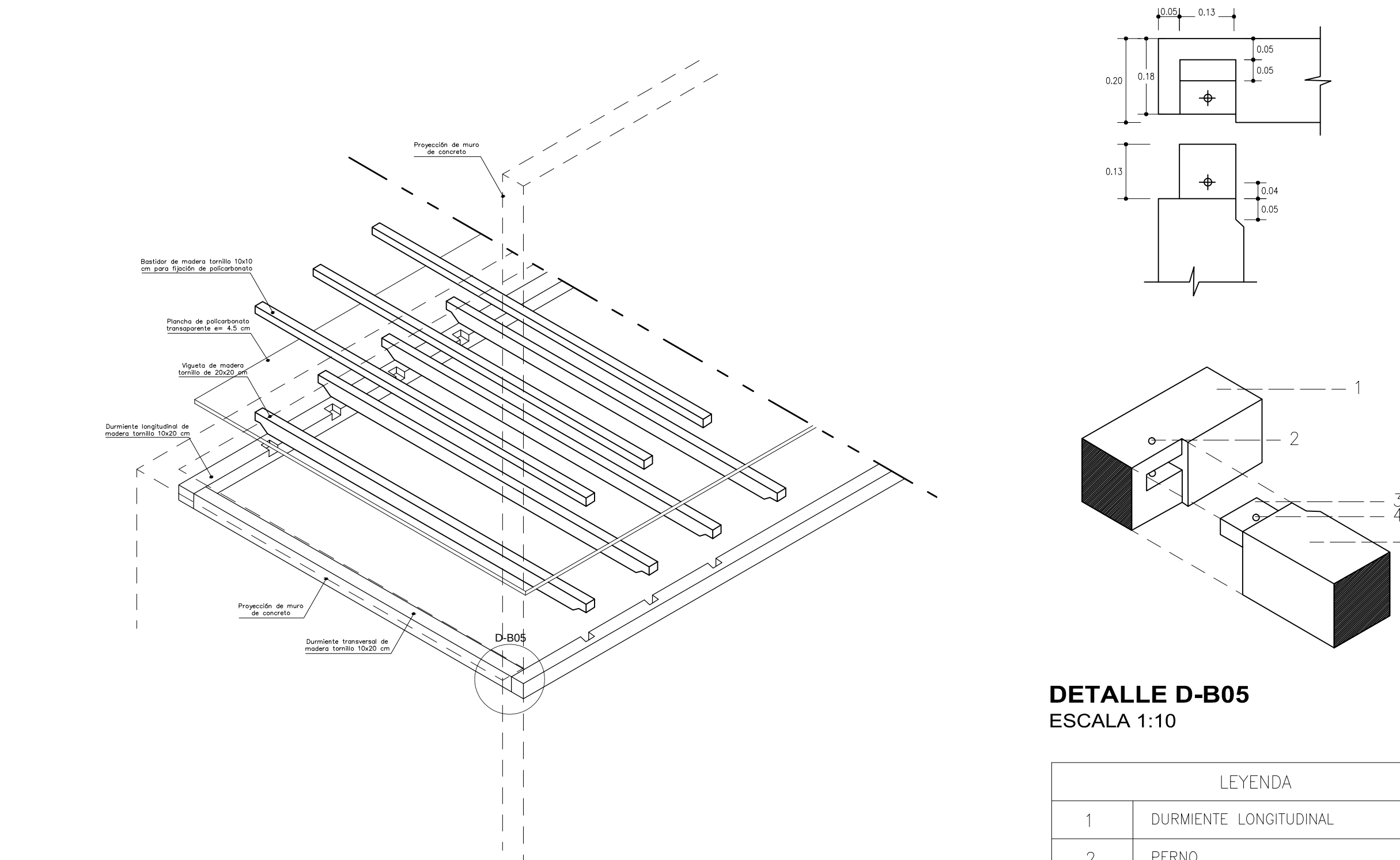
CORTE A-A
ESCALA 1:50



CORTE C-C
ESCALA 1:50



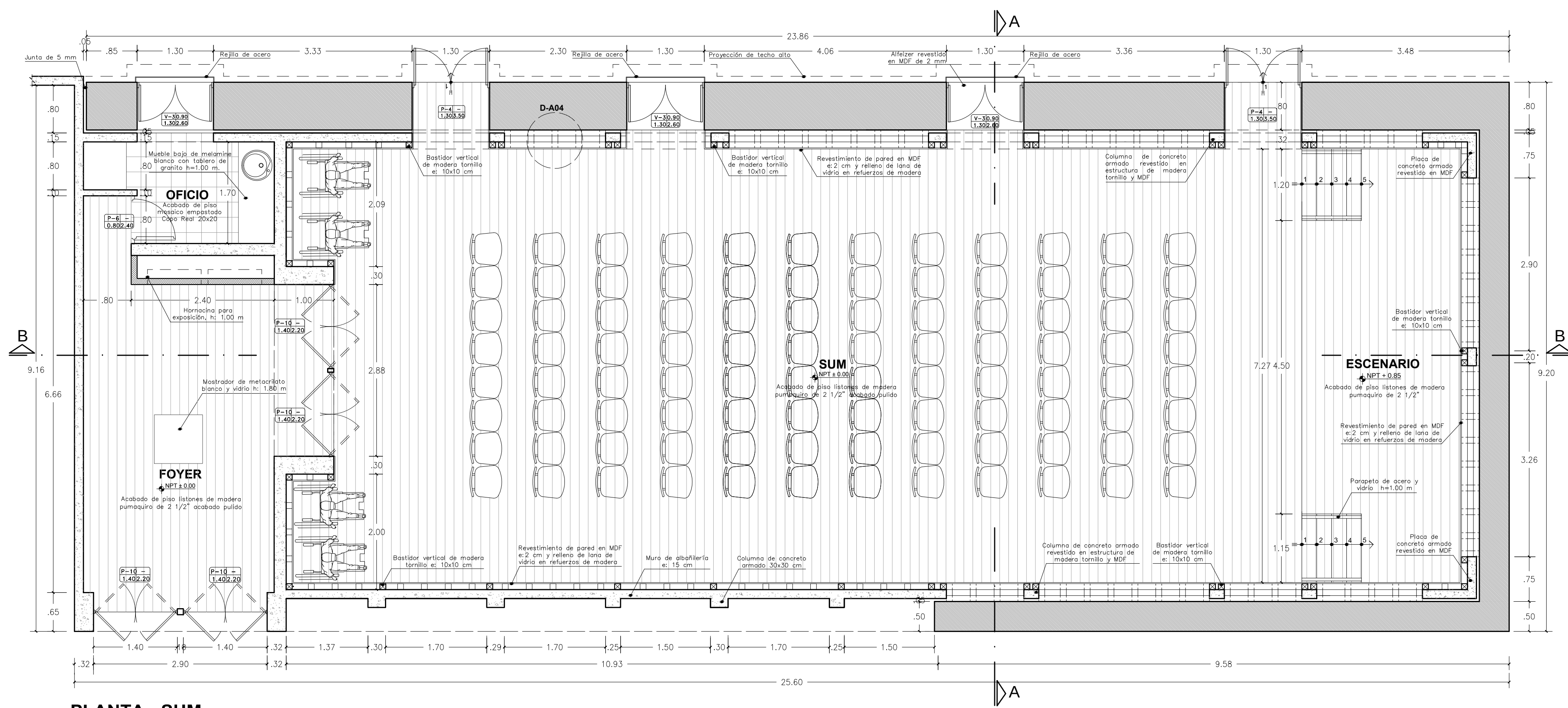
CORTE B-B
ESCALA 1:50



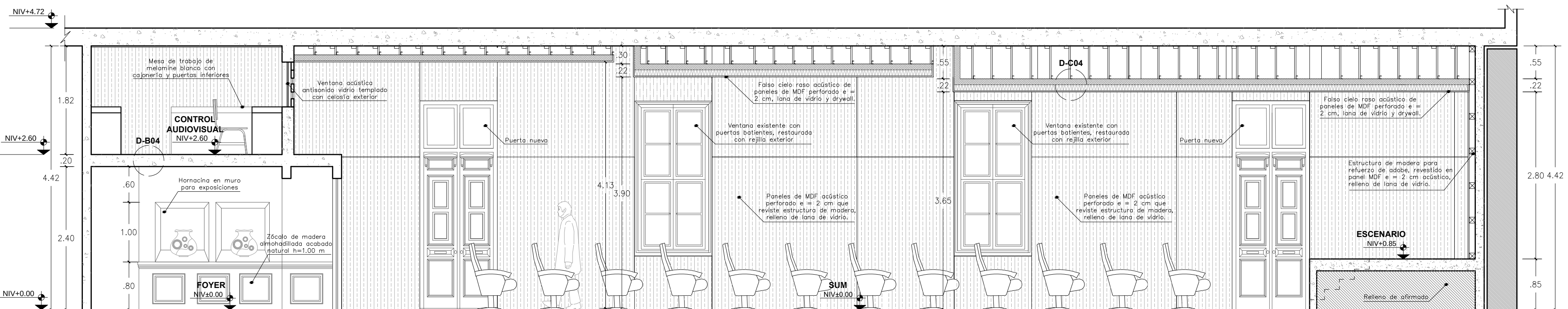
DETALLE D-B05
ESCALA 1:10

LEYENDA	
1	DURMIENTE LONGITUDINAL
2	PERNO
3	MACHIEMBRADO
4	PERNO
5	DURMIENTE TRANSVERSAL

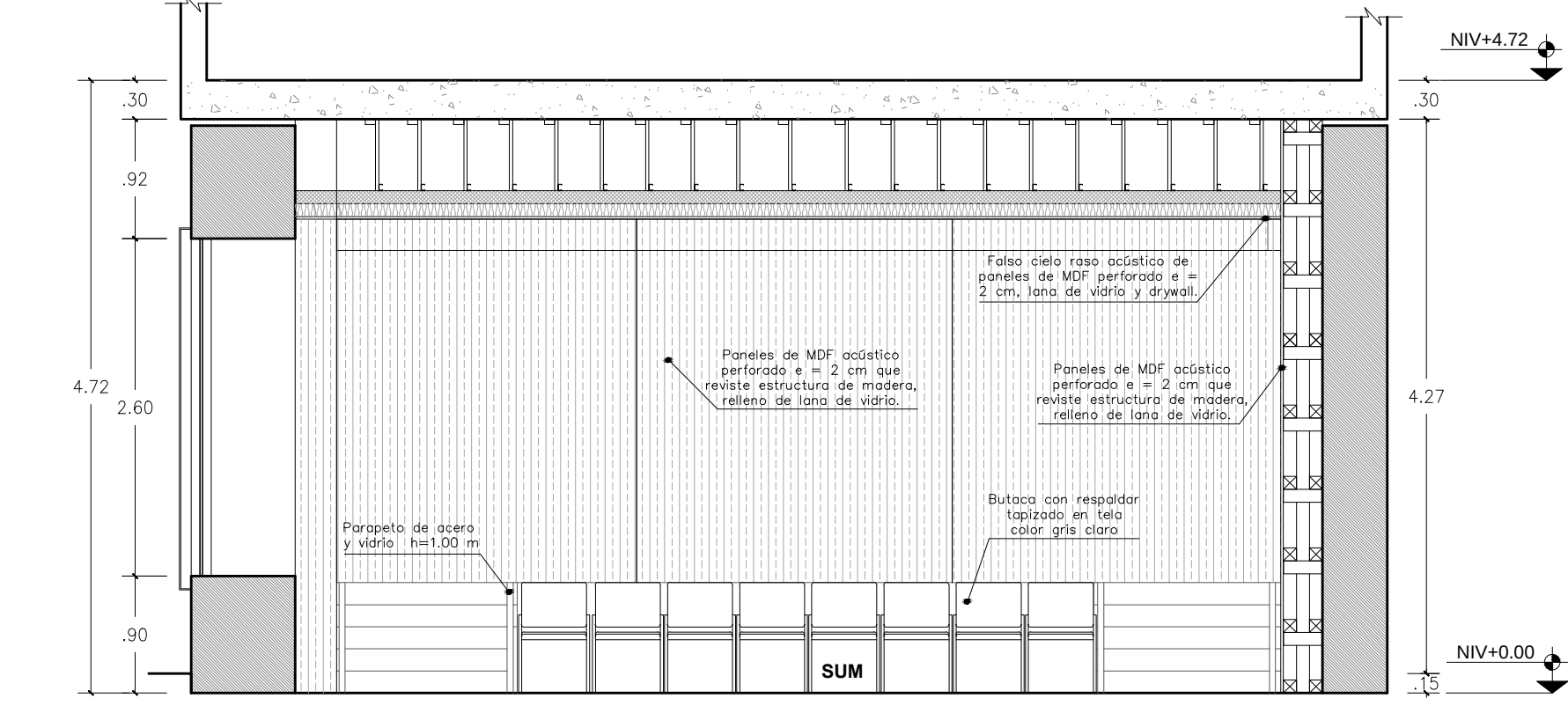
DETALLE D-A05 - TRAMA ABIERTA DE MADERA EN TECHO
ESCALA 1:25



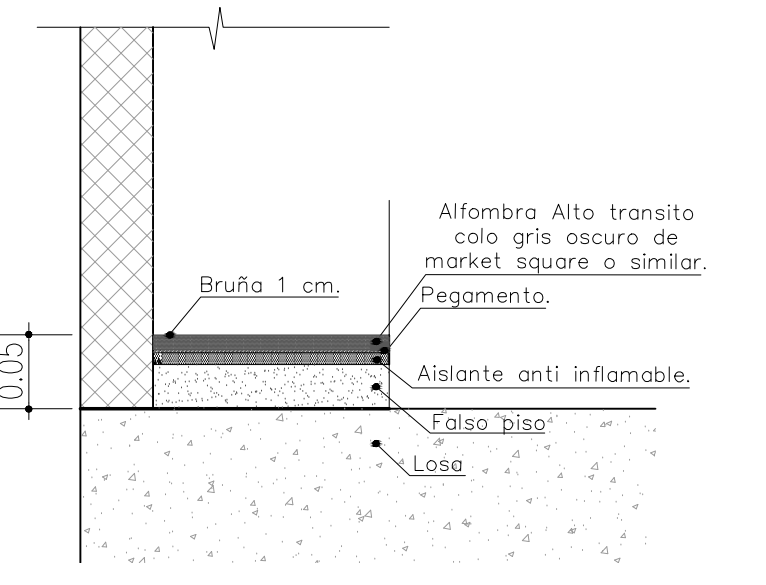
PLANTA - SUM
ESCALA 1:50



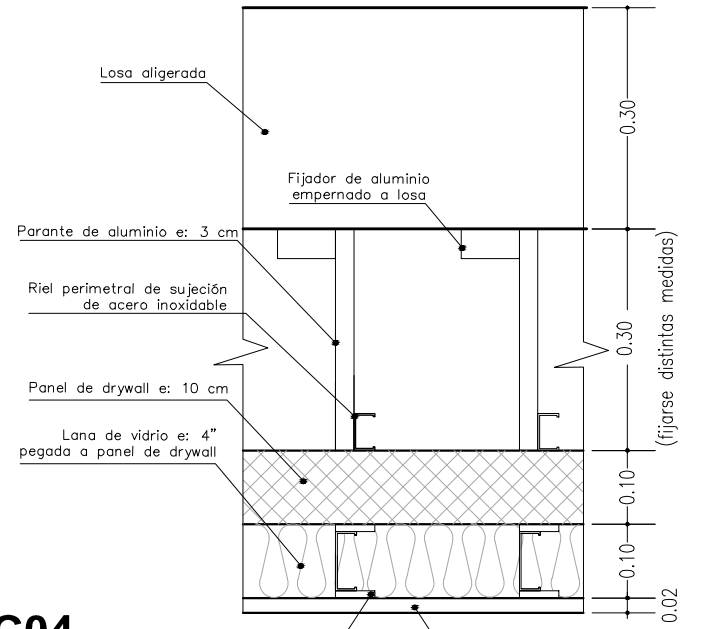
CORTE B-B
ESCALA 1:50



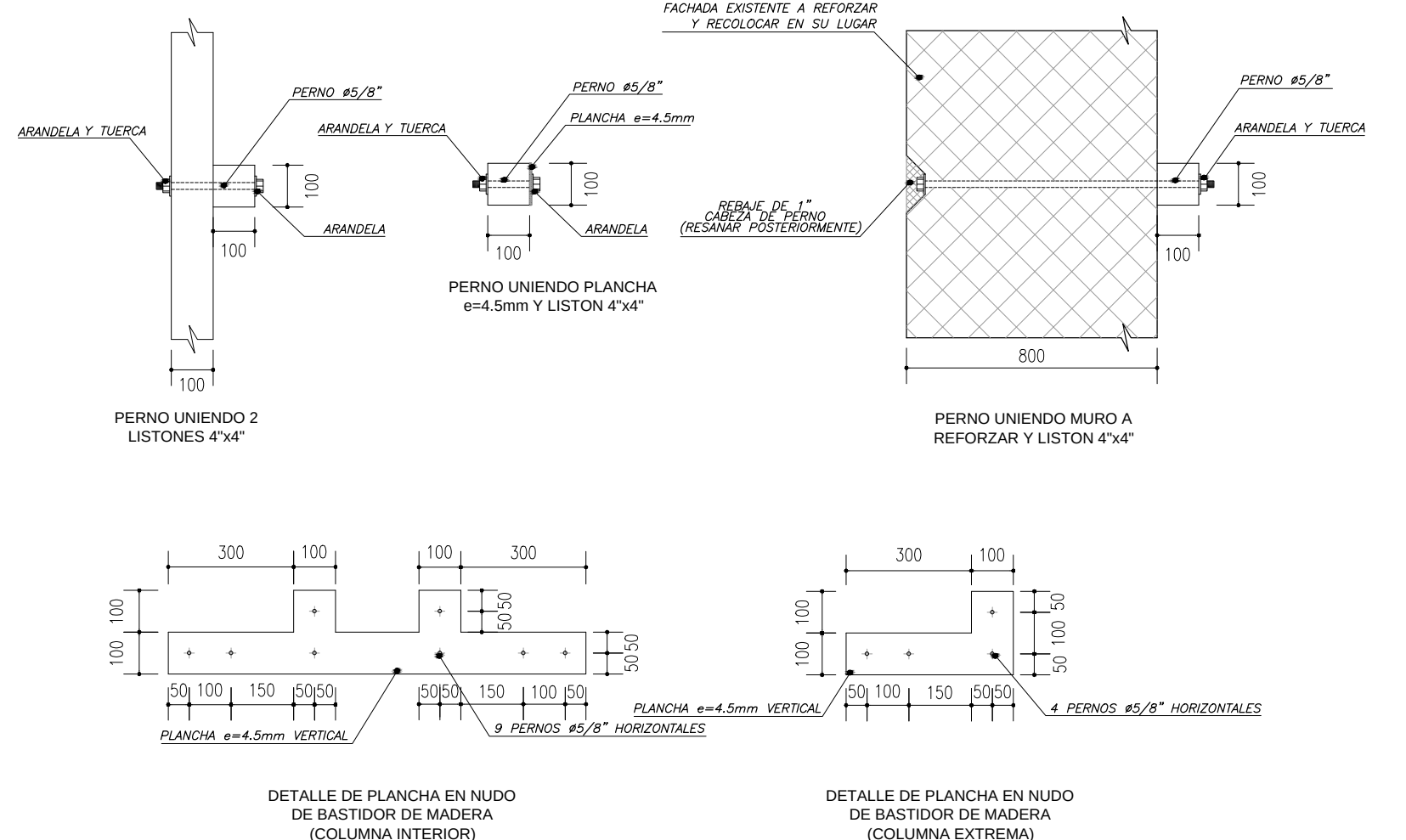
CORTE A-A
ESCALA 1:50



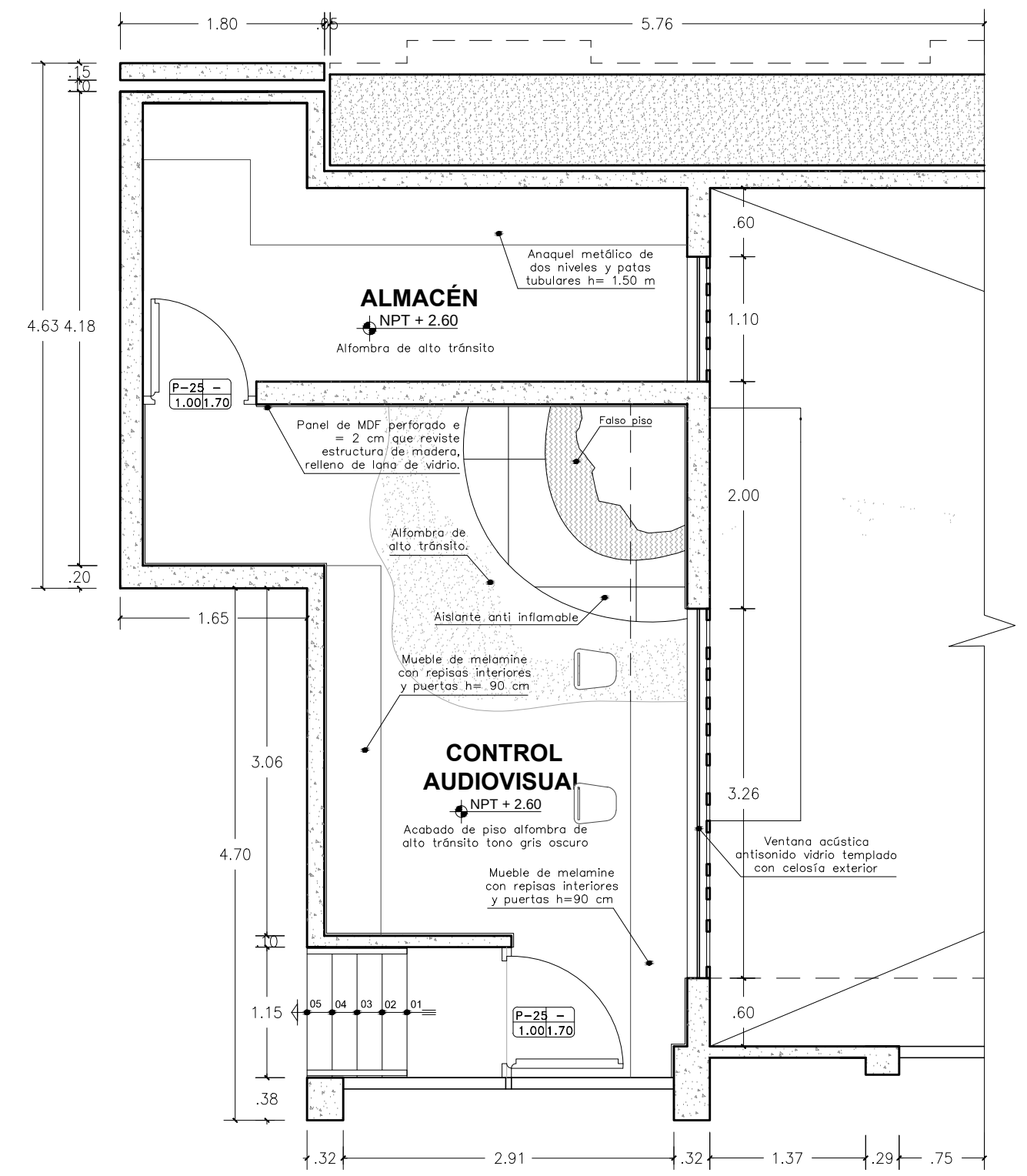
DETALLE D-B04
ESCALA 1:5



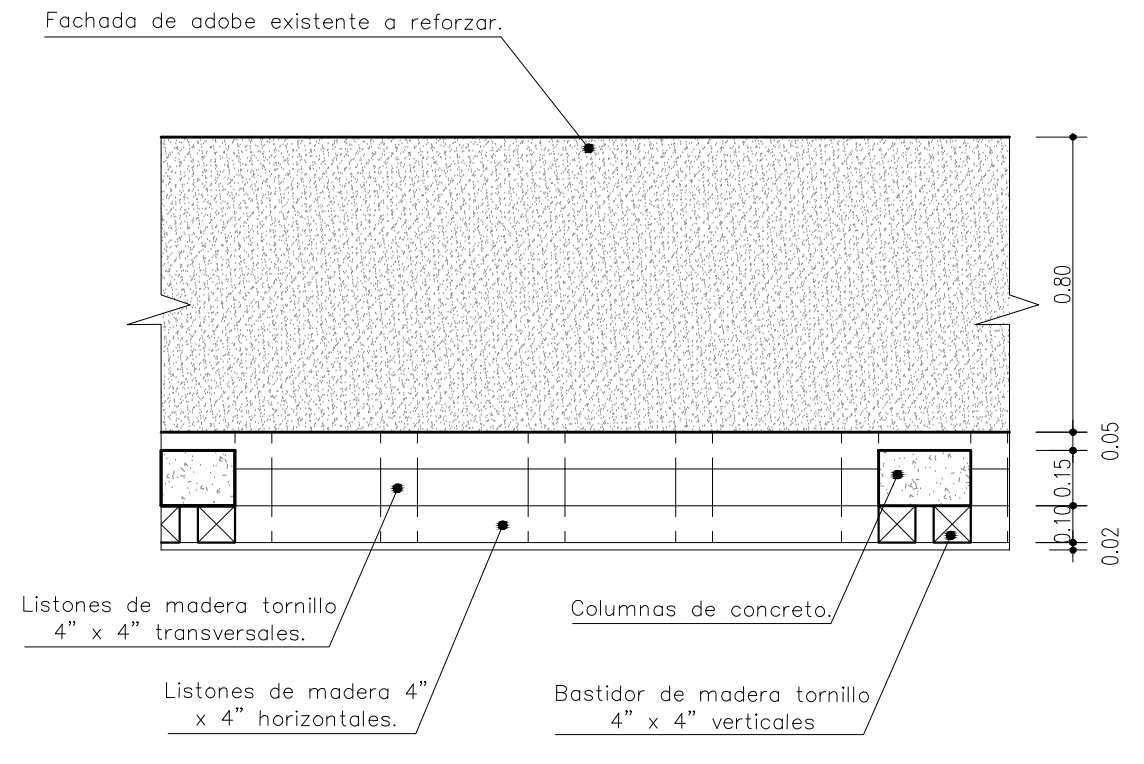
DETALLE D-C04
ESCALA 1:10



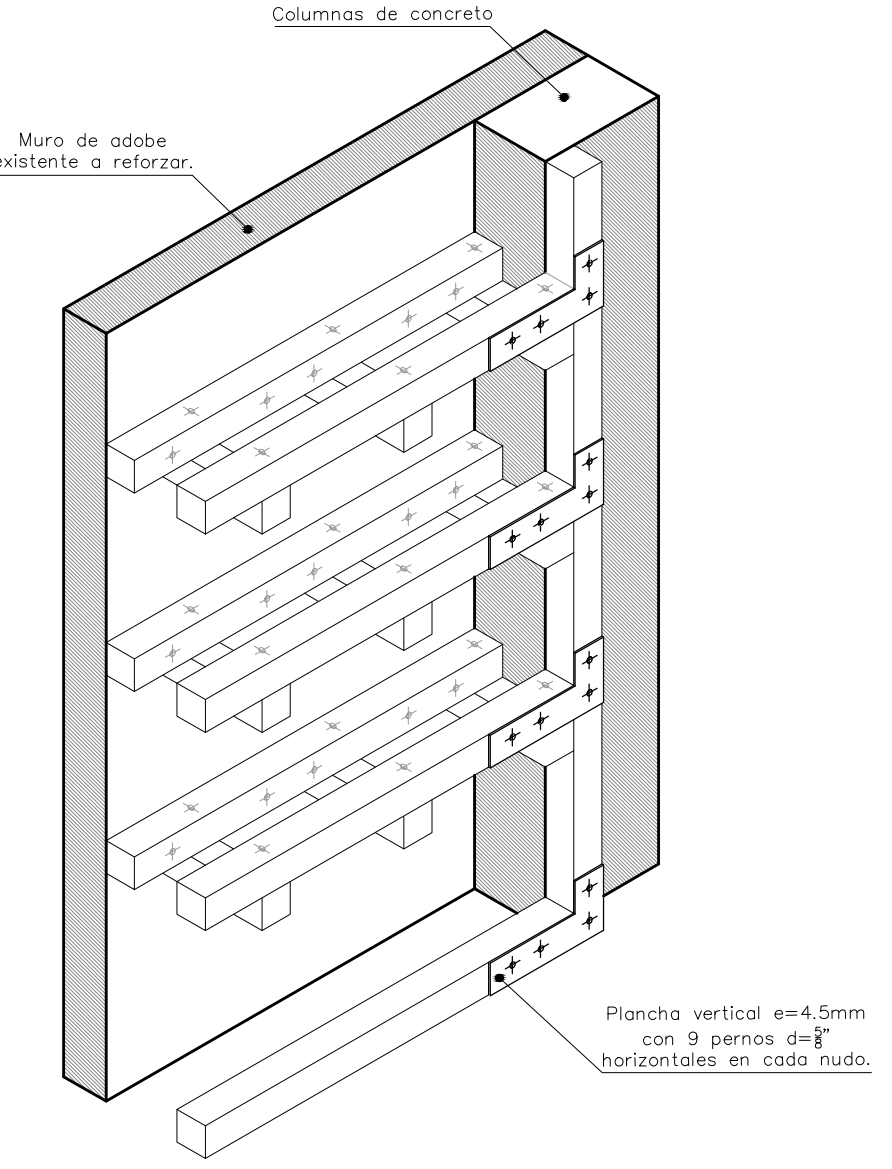
DETALLES DE UNION EN REFUERZOS DE MURO ADOBE D-A04
ESCALA 1:10



PLANTA - CONTROL AUDIOVISUAL (MEZANINE)
ESCALA 1:50



DETALLE D-A04
ESCALA 1:20



ISOMETRÍA D-A04
DETALLE TÍPICO DE BASTIDOR DE MADERA
MOSTRANDO PLANCHAS EN NUDOS
ESCALA 1:20

UNIVERSIDAD PERUANA UNIÓN

FIA

ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA

PROYECTO DE TESIS:

RESTAURACIÓN DE LA QUINTA SANTA TERESITA Y SU ADAPTACIÓN PARA COMPLEJO DE USO MIXTO EN EL CENTRO HISTORICO DE LIMA

UBICACIÓN:

RIMAC, LIMA

N

AUTOR:

RAQUEL MALDONADO PIZARRO

ASESOR:

DR. ARQ. ISAAC SAENZ MORI

TÍTULO:

DETALLE DE SUM

PLANO ESPECIALIDAD:

ARQUITECTURA

NIVEL:

PROYECTO

ESCALA:

INDICADA

FECHA:

FEBRERO 2018

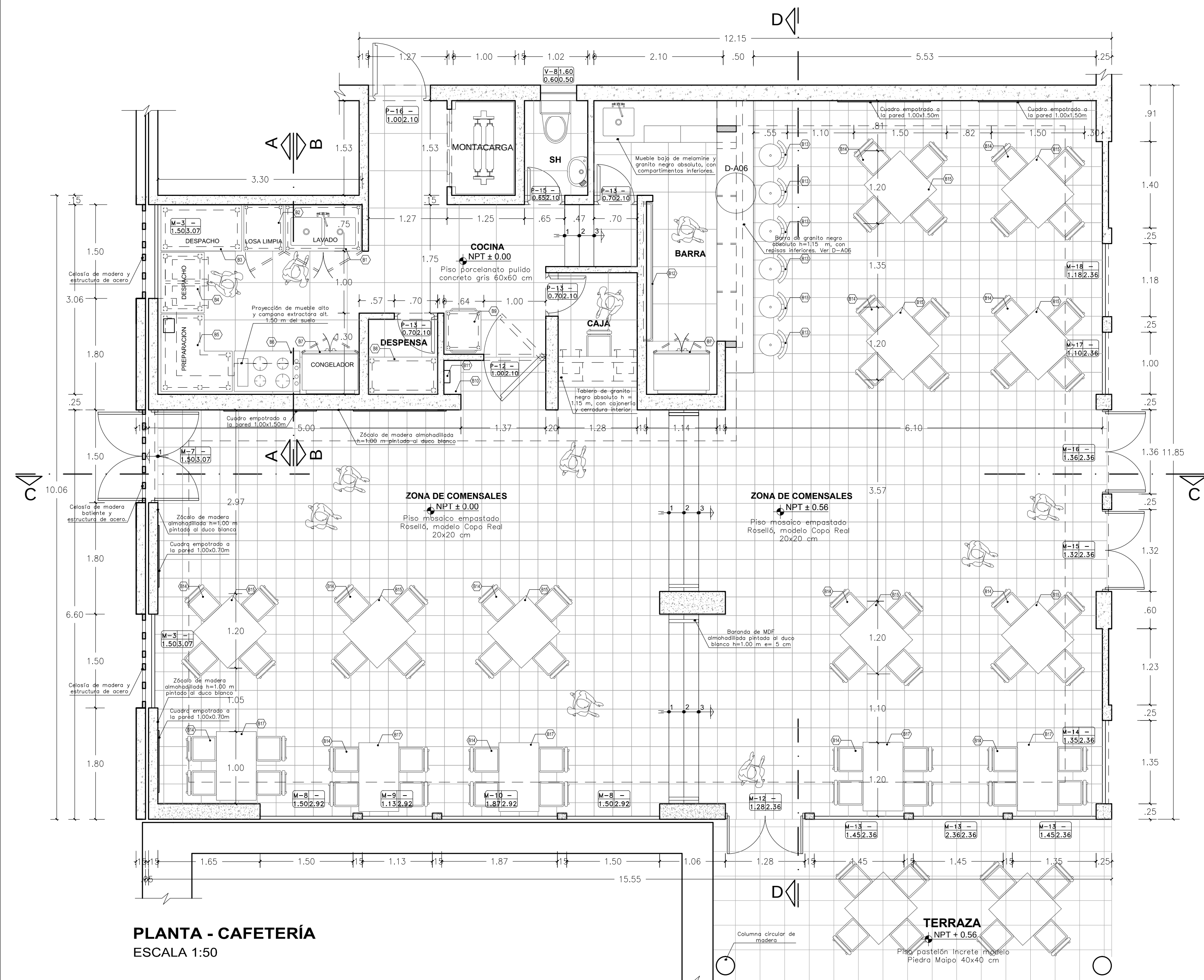
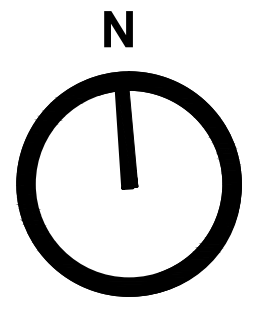
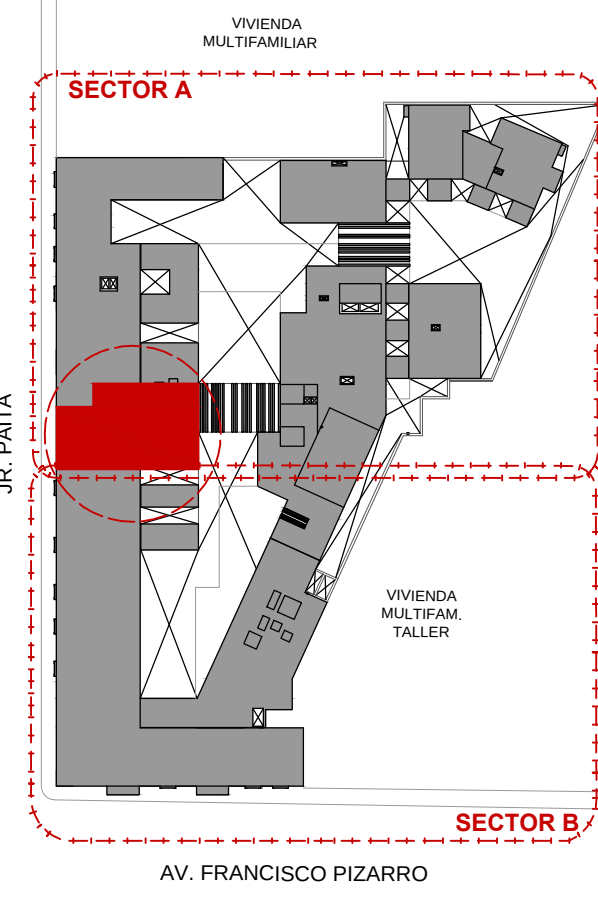
TAMAÑO:

A1

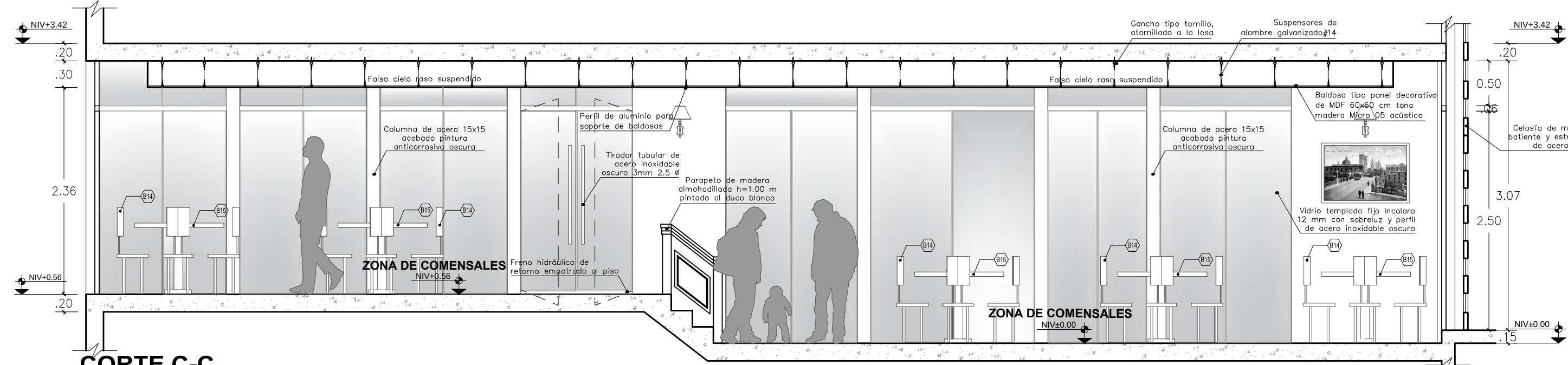
LÁMINA:

D.03

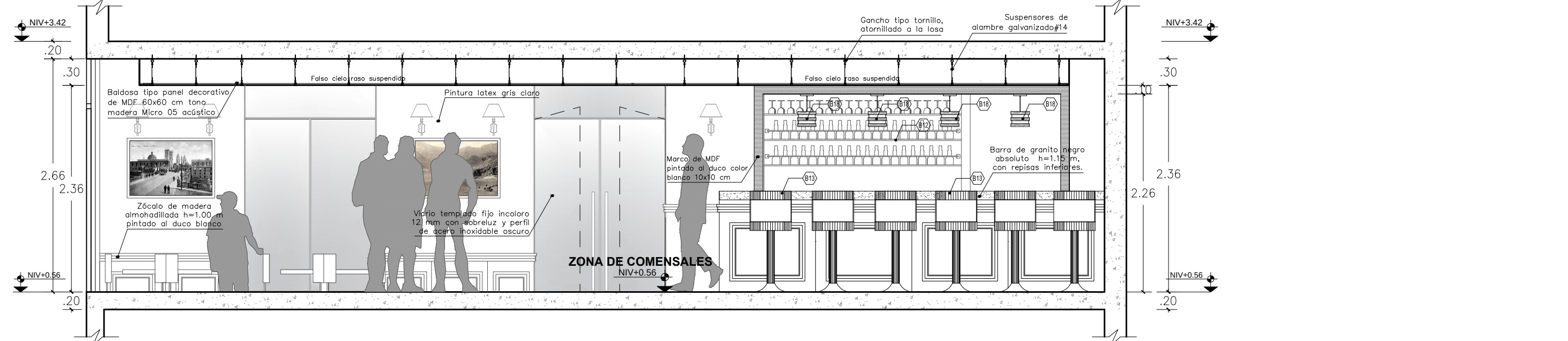
3 DE 6



PLANTA - CAFETERÍA
ESCALA 1:50

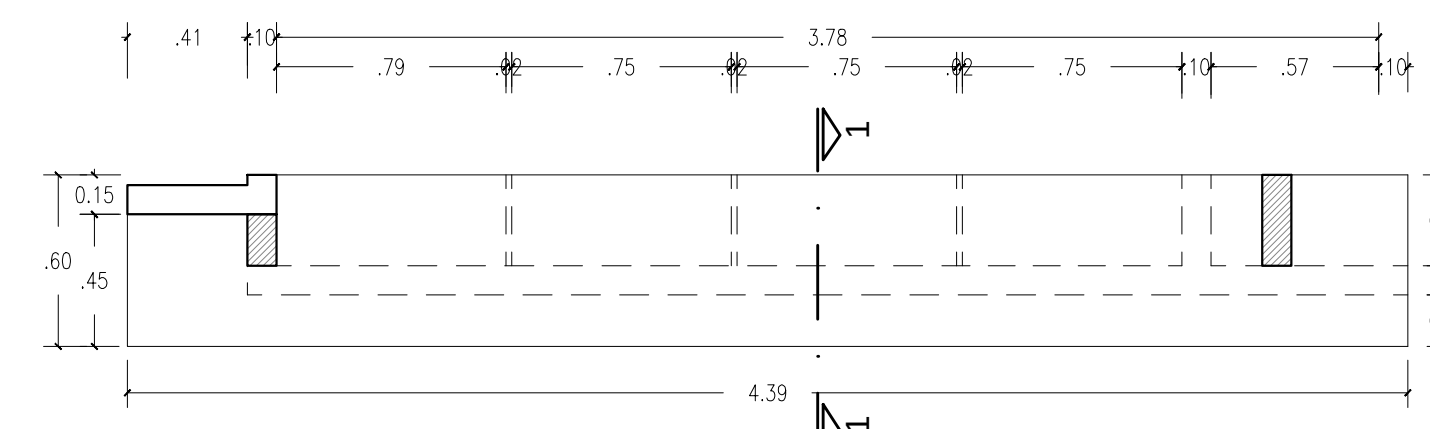


CORTE C-C
ESCALA 1:50

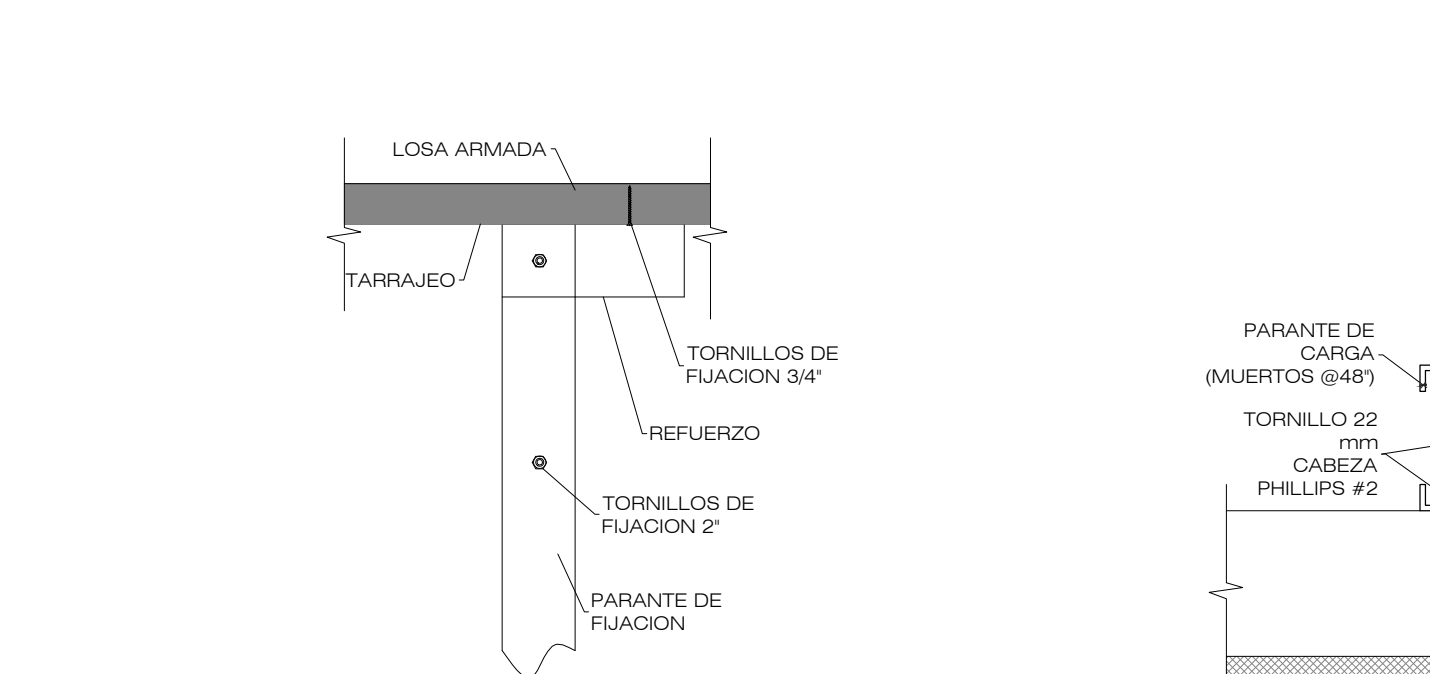


CORTE D-D
ESCALA 1:50

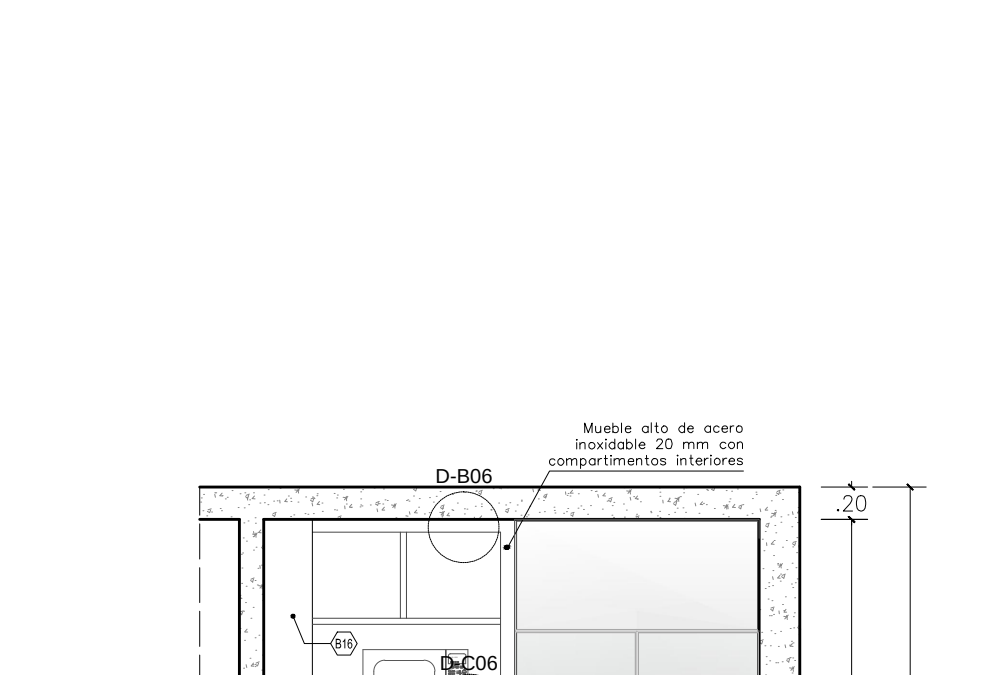
DETALLE D-A06 - BARRA
ESCALA 1:25



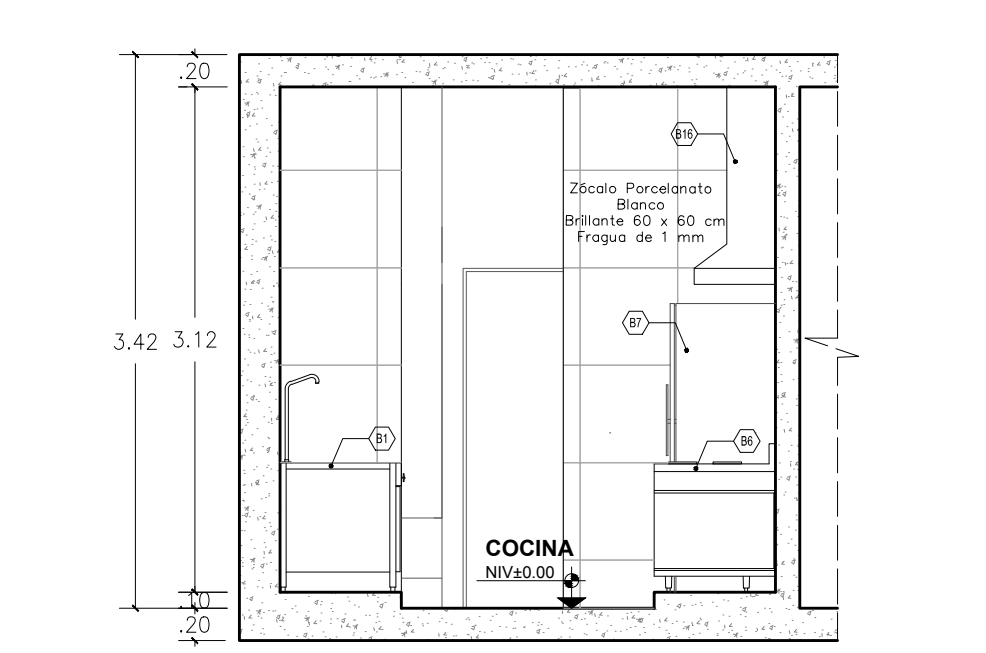
ELEVACIÓN D-A06
ESCALA 1:25



DETALLE D-B06 - ANCLAJE DE MUEBLE
ESCALA 1:5

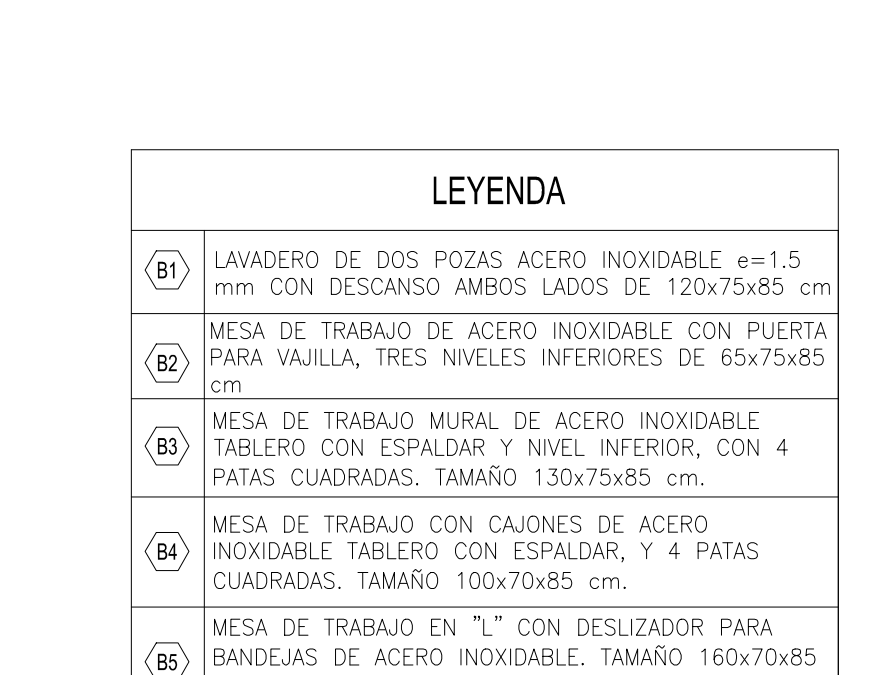


CORTE A-A
ESCALA 1:50



CORTE B-B
ESCALA 1:50

DETALLE D-C06 - ANCLAJE DE MUEBLE
ESCALA 1:5



LEYENDA	
B1	LAVADERO DE DOS POZAS ACERO INOXIDABLE e=1.5 mm CON DESCANSO AMBOS LADOS DE 120x75x85 cm
B2	MESA DE TRABAJO DE ACERO INOXIDABLE CON PUERTA PARA VAJILLA, TRES NIVELES INFERIORES DE 65x75x85 cm
B3	MESA DE TRABAJO MURAL DE ACERO INOXIDABLE TABLERO CON ESPALDAR Y NIVEL INFERIOR, CON 4 PATAS CUADRADAS, TAMAÑO 130x75x85 cm.
B4	MESA DE TRABAJO CON CAJONES DE ACERO INOXIDABLE TABLERO CON ESPALDAR, Y 4 PATAS CUADRADAS, TAMAÑO 100x70x85 cm.
B5	MESA DE TRABAJO EN "I" CON DESLIZADOR PARA BANDEJAS DE ACERO INOXIDABLE, TAMAÑO 160x70x85 cm.
B6	COCINA INDURAMA DE 4 HORNILLAS CROMA TRIPLE. MEDIDAS: 105x70x85 cm.
B7	REFRIGERADORA LG NO FROST CON DOBLE PUERTA. MEDIDAS: 90x75x200 cm.
B8	ANAQUEL METÁLICO CON 4 PATAS CUADRADAS Y 4 NIVELES. MEDIDAS: 112x60x200 cm
B9	CARRO DE SERVICIO CON RUEDAS Y TRES NIVELES DE BANDEJAS, ACERO INOXIDABLE. MEDIDAS 65x60x90 cm.
B10	MUEBLE DE MELAMINE BLANCO EMPOTRADO CON PUERTAS Y REPISAS INTERIORES. TABLERO DE GRANITO NEGRO ABSOLUTO. MEDIDAS 30x55x90 cm.
B11	COMPUTADORA ALL IN ONE PANTALLA TÁCTIL PARA SISTEMA DE RESTAURANTE BEMATECH SB9015F DUAL CORE.
B12	REPISA EMPOTRADA EN PARED DE MELAMINE TONO MADERA Y REJILLAS DE ACERO INOXIDABLE
B13	SILLA ALTA BAR CON RESPALDAR, ESTRUCTURA DE MADERA CEDRO Y TAPIZADO EN CUERINA NEGRA. MEDIDAS: 40x40x105cm. ALTURA ASIENTO 71cm RESPALDAR: 105cm
B14	SILLA DE MESA CUADRADA, ESTRUCTURA DE MADERA CEDRO Y TAPIZADOS EN CUERINA BLANCA. MEDIDAS: 42x42x75 cm. ASIENTO 40cmH.
B15	MESA CUADRADA DE MADERA CEDRO ACABADO NATURAL, MEDIDAS: 80x80x74cm.
B16	CAMPANA EXTRACTORA SEMI INDUSTRIAL INOXIDABLE. MEDIDAS 100x50x120 cm.
B17	MESA RECTANGULAR DE MADERA CEDRO ACABADO NATURAL, MEDIDAS: 110x65x74cm.
B18	LAMPARA COLGANTE MODELO "AKIRA" 4 LUCES. ACABADO COLOR CROMO Y CREMA DE METAL Y TEXTIL.



UNIVERSIDAD
PERUANA UNIÓN

FIA

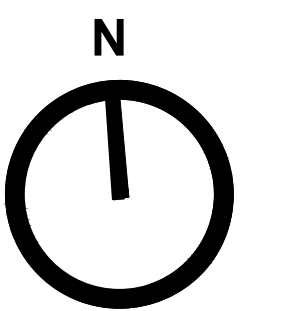
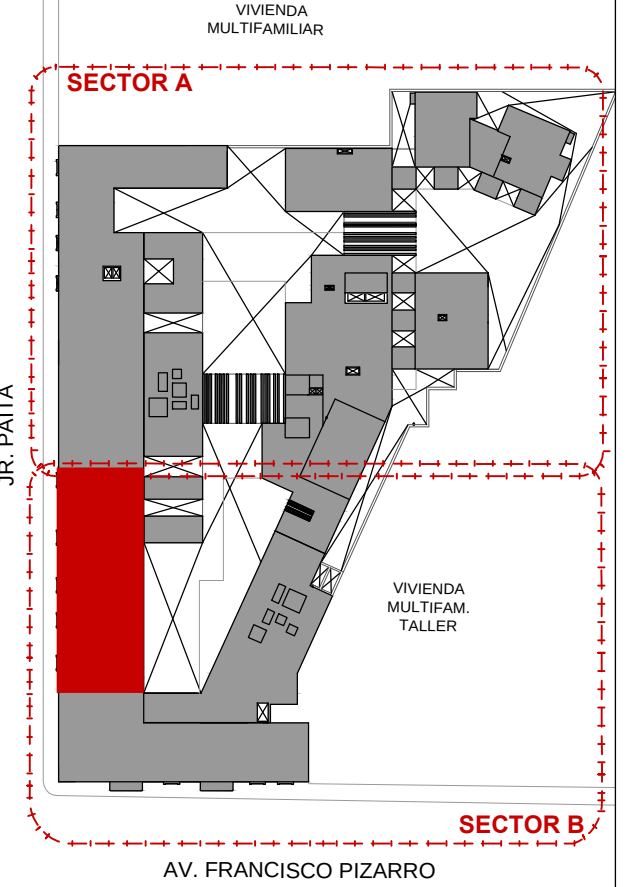
ESCUELA
PROFESIONAL DE
ARQUITECTURA

PROYECTO DE TESIS:

RESTAURACIÓN DE LA QUINTA
SANTA TERESITA Y SU
ADAPTACIÓN PARA COMPLEJO
DE USO MIXTO EN EL CENTRO
HISTORICO DE LIMA

UBICACIÓN:

RIMAC, LIMA



AUTOR:

RAQUEL MALDONADO PIZARRO

ASESOR:

DR. ARQ. ISAAC SAENZ MORI

TÍTULO:

DETALLE DE SALA BIBLIOTECA

PLANO ESPECIALIDAD:

ARQUITECTURA

NIVEL:

PROYECTO

ESCALA:

FECHA:

INDICADA

FEBRERO 2018

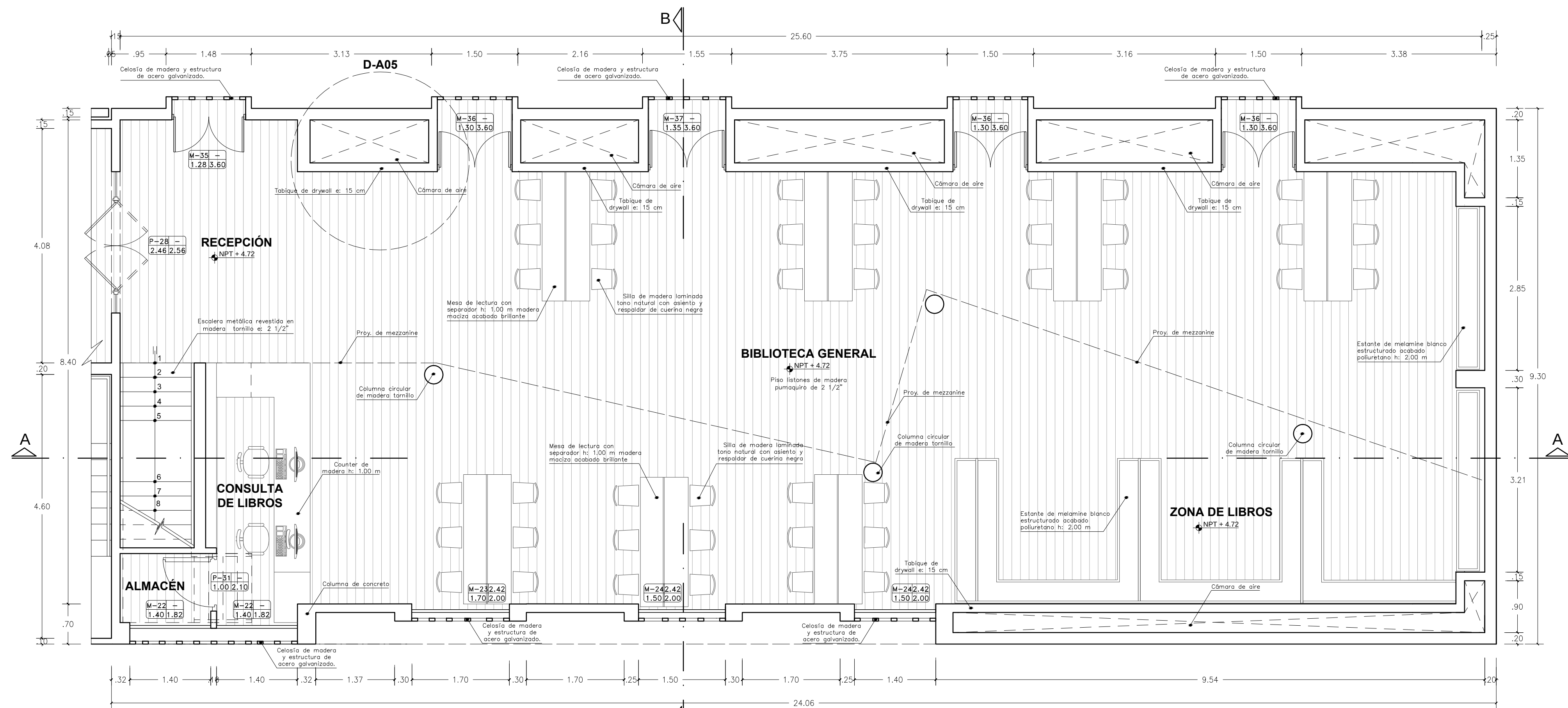
TAMAÑO:

A1

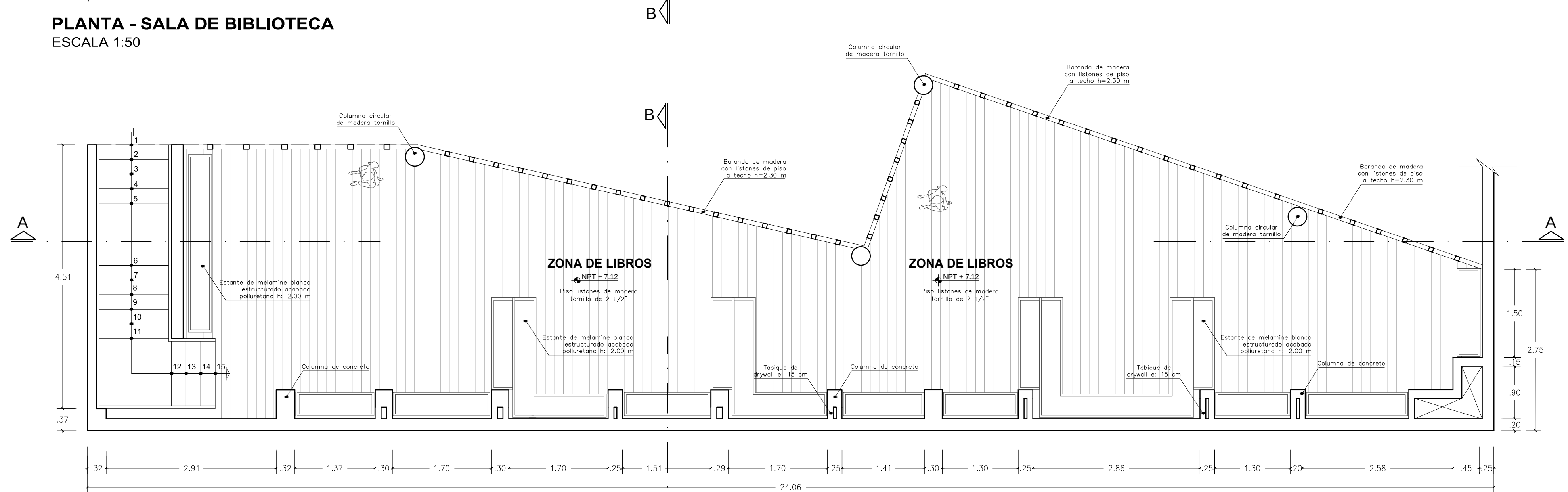
LÁMINA:

D.05

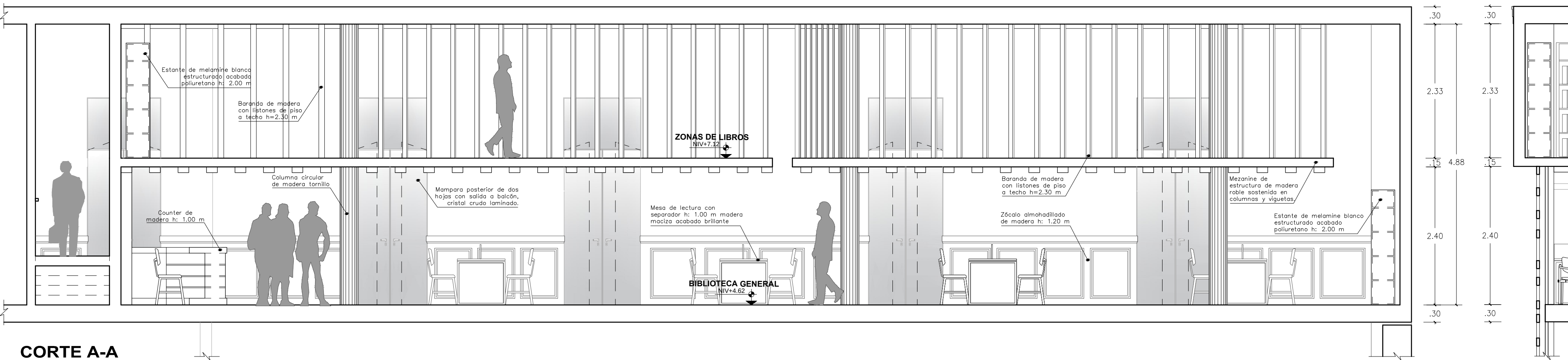
5 DE 6



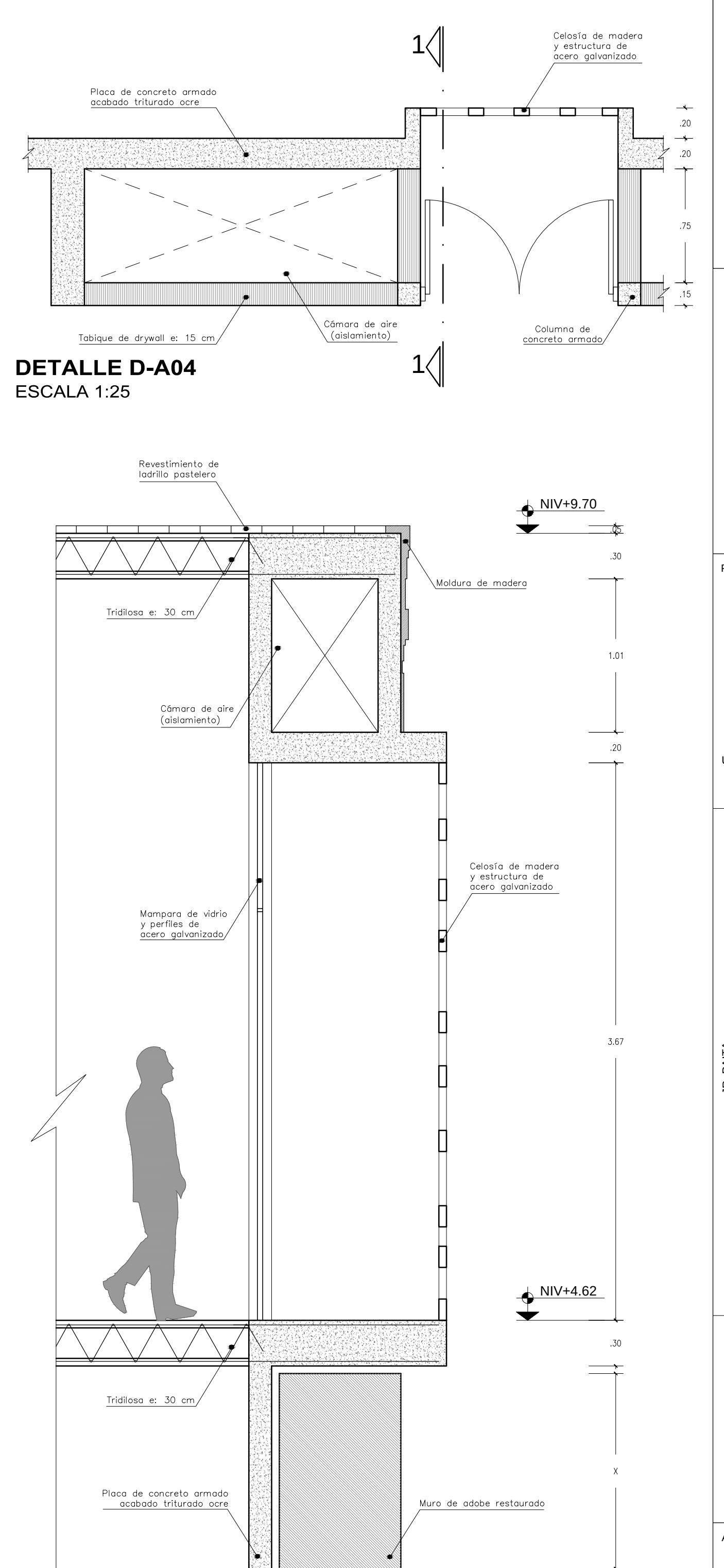
PLANTA - SALA DE BIBLIOTECA
ESCALA 1:50



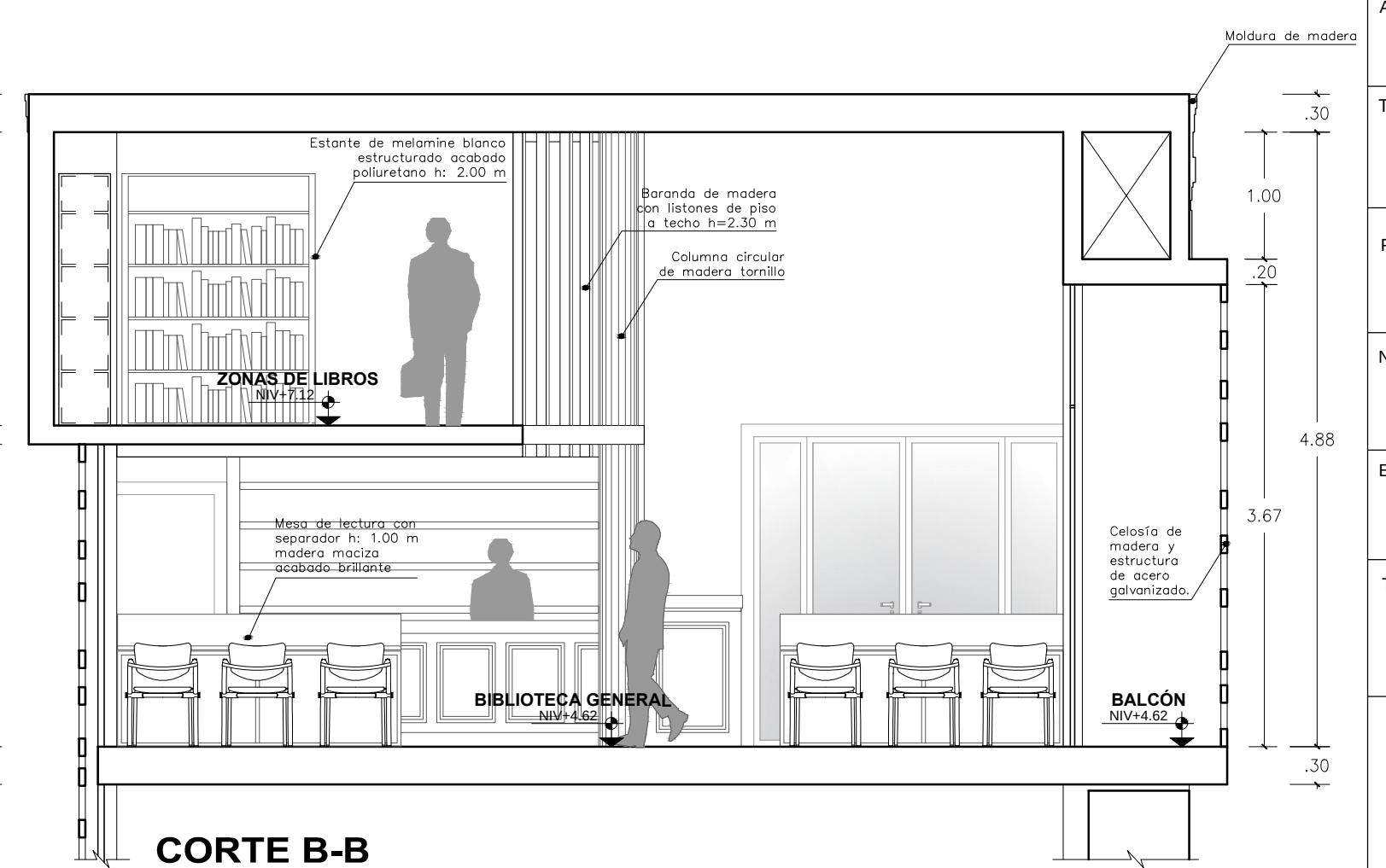
PLANTA - MEZANINE DE BIBLIOTECA
ESCALA 1:50



CORTE A-A
ESCALA 1:50



CORTE 1-1 - DETALLE D-A04
ESCALA 1:25



CORTE B-B
ESCALA 1:50



DETALLE CORTE DE FACHADA 1-1
ESCALA 1:25

DETALLE DE FACHADA A-A
ESCALA 1:25

DETALLE CORTE DE FACHADA 2-2
ESCALA 1:25

DETALLE DE FACHADA B-B
ESCALA 1:25