REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

Universidad Católica de Santa María

Facultad de Arquitectura e Ingenierías Civil y del Ambiente

Escuela Profesional de Arquitectura

“PLAN DE INTERVENCIÓN URBANO-ARQUITECTÓNICO PARA LA RECUPERACIÓN DE LA VOCACIÓN RESIDENCIAL DEL BARRIO HISTÓRICO DE LA RECOLETA-AREQUIPA”

Tesis presentada por la Bachiller:

Vargas Franco Claudia Lucía

Para optar por el Título Profesional de:

Arquitecta

Asesor:

Arq. Valdivia Zegarra Giuliano

Arequipa – Perú

2020

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

UCSM-ERP

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA

ARQUITECTURA

DICTAMEN APROBACIÓN DE BORRADOR DE TESIS

Arequipa, 19 de Octubre del 2020

Dictamen: 001563-C-EPA-2020

Visto el borrador de tesis del expediente 001563, presentado por:

2010241912 - VARGAS FRANCO CLAUDIA LUCIA

Titulado:

PLAN DE INTERVENCIÓN URBANO-ARQUITECTÓNICO PARA LA RECUPERACIÓN DE LA VOCACIÓN RESIDENCIAL DEL BARRIO HISTÓRICO DE LA RECOLETA-AREQUIPA

Nuestro dictamen es:

APROBADO

2068 - RIOS VIZCARRA GONZALO JESUS
DICTAMINADOR

2550 - DAMIANI NAJARRO RAUL CARLOS JAVIER
DICTAMINADOR

3123 - PAREDES MALMA DANIELA KAREN
DICTAMINADOR

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

DEDICATORIA

A mis padres por apoyarme incondicionalmente y creer en mí a pesar de todo.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

AGRADECIMIENTOS

Agradezco a mi director de tesis arquitecto Giuliano Valdivia Zegarra por su guía, consejos, enseñanzas y por su paciencia que hicieron posible llevar a cabo este trabajo. Además le agradezco por su amistad y por mantenerse siempre fiel a sus principios y valores sin importar las circunstancias.

También quiero agradecer al Doctor Gonzalo Ríos Vizcarra por su invaluable apoyo, por ser un ejemplo de profesional siempre comprometido con la educación y con la protección del patrimonio. Además por su nobleza y sabiduría.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

La nostalgia. Es consciencia del pasado, pero elevada a potencia poética, y como para el artista su pasado personal es la fuente de donde emanan su posibilidades creativas, la nostalgia es el camino para que ese pasado rinda los frutos de que está preñado. El arquitecto no debe, pues, desoír el mandato de las revelaciones nostálgicas, porque sólo con ellas es verdaderamente capaz de llenar con belleza el vacío que le queda a toda obra arquitectónica una vez que ha atendido las exigencias utilitarias del programa.

Luis Barragán

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

RESUMEN

La presente tesis investiga la problemática de la actividad residencial en contextos histórico-patrimoniales enfocándose en la dimensión físico espacial. El caso de aplicación es el del barrio histórico de la Recoleta en la ciudad de Arequipa que presenta problemas relacionados con la vivienda.

La investigación parte de la problemática habitacional del Centro Histórico de Arequipa que consiste en la pérdida de residentes, la precarización de la vivienda, la terciarización y el abandono residencial, problema que también afecta a otras ciudades latinoamericanas y que, en el medio local, no ha sido suficientemente estudiado.

El estudio se realiza mediante una investigación predictiva o inferencial que toma como base el enfoque de Paisaje Urbano Histórico planteado por UNESCO en el año 2011, y una investigación teórica y crítica sobre la intervención en áreas de valor histórico-patrimonial que será aplicada en un plan urbano específico para el barrio de la Recoleta con el propósito de recuperar su vocación residencial sin poner el riesgo sus valores patrimoniales.

El resultado de la investigación demuestra que es posible densificar un barrio histórico de baja densidad y con edificaciones de valor patrimonial de baja altura manteniendo las características fundamentales que definen su carácter, además de aportar nuevos valores contemporáneos. De esta manera es posible revertir la tendencia de despoblamiento y abandono y potenciar la actividad y las dinámicas sociales en el barrio.

Palabras Clave: Paisaje urbano histórico, patrimonio, intervención urbano-arquitectónica, densificación habitacional, revitalización habitacional.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

ABSTRACT

The present thesis investigates the dwelling issue in historic urban environments and focuses specifically on the physical and spatial aspects. The study focuses on the historic neighborhood of Recoleta in Arequipa city which highlights this problem. The research has as a starting point the dwelling problematic in the historic center of Arequipa which is the decrease of inhabitants, precariousness of housing, outsourcing and housing abandonment. This problem also affects other cities in Latin America and the local medium hasn't done enough research on this topic.

The study follows a predictive investigation which holds as a base the Historic Urban Landscape approach proposed by UNESCO in 2001, and a theoretical and critical investigation about the intervention in historic urban environment that is applied on a specific urban plan focused on the Recoleta neighborhood with the purpose of recovering its residential vocation without jeopardising its heritage values.

The research has shown that it's possible to densify a historic neighborhood that has characteristically low density and low building height levels and, at the same time, maintain the essential attributes that define its character. Furthermore, it is possible to contribute to it with contemporary values. This way there is potential to reverse the depopulation and abandonment tendency and enhance the activity and social dynamics in the neighborhood.

Keywords : Historic Urban Landscape, heritage, architectural intervention, urban intervention, urban densification, urban revitalization

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

INTRODUCCIÓN

El despoblamiento de los centros históricos es un problema que viene siendo estudiado desde los años noventa cuando se apreciaban los resultados de los grandes procesos de explosión urbana de los años ochenta. Dentro de estas discusiones aparecen temas como el de la gentrificación, densificación, políticas habitacionales, inversiones público-privadas, todos temas de gran relevancia para solucionar el problema. Sin embargo, el tema de la intervención arquitectónica residencial no fue suficientemente discutido dentro de estos discursos a pesar de representar un punto clave para la solución del problema.

Gran parte de los centros históricos latinoamericanos y, en particular de la ciudad de Arequipa – Perú, tiene la característica de estar conformado por construcciones de baja densidad y de un sólo nivel y, en algunos casos, de dos niveles lo cual, en primer lugar, conforma una característica importante de su imagen urbana y por otro lado, no es el escenario ideal para la densificación y para la actividad inmobiliaria por la complejidad de estos tejidos urbanos y las normativas restrictivas.

El barrio de la Recoleta está pasando por un proceso de deterioro y despoblamiento, con una incipiente gentrificación en uno de sus sectores. Este barrio se caracteriza fundamentalmente por la presencia de la iglesia de la Recoleta, cuya torre es visible desde diversos puntos de la ciudad, y por estar conformado por una única vía pública longitudinal que recorre el barrio.

Para poder recuperar la vitalidad del barrio es necesario pensar en la vivienda, pero considerando que aproximadamente el 40% de su edilicia es de interés patrimonial y de un solo nivel ¿Cómo es posible densificar? ¿Cuáles deben ser los criterios de intervención para proyectar viviendas rentables sin atentar contra los valores patrimoniales del barrio?

Para ello, es necesario estudiar el patrimonio desde una mirada contemporánea. También es importante hacer hincapié en que el estudio debe ser integral puesto que no es idóneo trabajar por separado el tema arquitectónico, urbano, social, económico, normativo, etc., ya que todos ellos integrados aportan a la solución del problema.

Por lo tanto, a través de esta investigación se busca demostrar que es posible recuperar la vocación residencial en zonas históricas mediante una propuesta de revitalización residencial en el barrio de la Recoleta haciéndolo rentable para distintos estratos socioeconómicos y sin poner en riesgo los valores patrimoniales que posee. La investigación y aproximación metodológica podría ser útil para planificar otras zonas históricas con problemas similares.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

INDICE GENERAL

RESUMEN……IV

ABSTRACT……V

INTRODUCCIÓN……VI

INDICE GENERAL……..…..VII

INDICE DE TABLAS……....XIII

INDICE DE FIGURAS……..XIV

INDICE DE ANEXO DE PLANOS……XXIII

GENERALIDADES……XXIV

1. MOTIVACIÓN……XXIV
2. JUSTIFICACIÓN……XXIV
3. FORMULACIÓN DE LA PROBLEMÁTICA……XXV
4. DEFINICIÓN DEL PROBLEMA……....XXXIII
5. HIPÓTESIS……..XXXIII
6. OBJETIVOS……...…XXXIII
7. ALCANCES Y LIMITACIONES……XXXIV
8. VIABILIDAD DEL ESTUDIO……XXXIV
9. CASO DE ESTUDIO……XXXV
10. METODOLOGÍA……..….XXXVII
11. ESTADO DEL ARTE……XXXIX

PRIMERA FASE: TEÓRICA-CRÍTICA……..1

CAPÍTULO I: EL PATRIMONIO URBANO ARQUITECTÓNICO……...2

1.1. MEMORIA, TIEMPO Y ARQUITECTURA……..……..5

1.2. IDENTIDAD CULTURAL EN LA ERA DE LA GLOBALIZACIÓN……..7

1.3. ACEPCIONES DEL PATRIMONIO……..9

1.4. EL PATRIMONIO CONSTRUIDO……...11

1.5. EL PATRIMONIO URBANO……13

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE TESIS UCSM

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA

1.5.1. HISTORIA DEL PATRIMONIO URBANO……..…13

1.5.2. DESPUÉS DEL MEMORANDO DE VIENA……15

1.5.3. EL PAISAJE URBANO HISTÓRICO……17

1.6. CASOS REPRESENTATIVOS DE UTILIZACIÓN DEL ENFOQUE PUH……..…….20

1.6.1. LECCIONES APRENDIDAS…….……..……21

1.7. EL PATRIMONIO URBANO DE AREQUIPA METROPOLITANA……..…..22

1.8. CONCLUSIONES…….……..……25

CAPÍTULO II: ACTIVIDAD RESIDENCIAL EN CONTEXTOS HISTÓRICO-PATRIMONIALES…….26

2.1. HISTORIA DE UNA CASA……..……29

2.2. LA VIVIENDA EN LOS CENTROS HISTÓRICOS……..……..30

2.3. LA REVITALIZACIÓN VERSUS LA GENTRIFICACIÓN……..……34

2.4. DENSIFICACIÓN HABITACIONAL EN CENTROS HISTÓRICOS……..……...35

2.4.1. DENSIDAD HABITACIONAL……..35

2.4.2. REDENSIFICACIÓN EN CENTROS HISTÓRICOS……..…..37

2.4.3. CRITERIOS DE DENSIFICACIÓN……..……...38

2.4.3.1. DENSIDAD……..……38

2.4.3.2. TIPOLOGÍAS DE DENSIFICACIÓN Y TIPO DE GRANO URBANO……...39

2.4.3.3. ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES……..…43

2.4.3.4. MOVILIDAD URBANA……..…45

2.4.3.5. USOS Y EQUIPAMIENTOS……...45

2.4.3.6. IDENTIDAD……...46

2.5. EXPERIENCIAS HABITACIONALES EN CENTROS HISTÓRICOS LATINOAMERICANOS……..…..46

2.6. LA PROBLEMÁTICA RESIDENCIAL EN EL CENTRO HISTÓRICO DE AREQUIPA…..…50

2.7. POLÍTICAS DEL ESTADO PERUANO EN MATERIA DE LA VIVIENDA EN CONTEXTOS HISTÓRICOS……..……52

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE TESIS UCSM

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA

2.7.1. INICIATIVAS PARA MEJORAR Y REPOTENCIAR EL USO RESIDENCIAL……..53

2.7.2. EXPERIENCIAS DE REHABILITACIÓN RESIDENCIAL EN EL CENTRO HISTÓRICO DE AREQUIPA……...54

2.8. CRITERIOS HABITACIONALES E INSTRUMENTOS NORMATIVOS PARA CONTEXTOS HISTÓRICO-PATRIMONIALES DEGRADADOS……..…….……..…56

CAPÍTULO III: INTERVENCIÓN URBANO-ARQUITECTÓNICA EN CONTEXTOS HISTÓRICOS……..63

3.1. RUINAS. ESTÉTICA DE LA DESTRUCCIÓN……..……..…….66

3.2. TEORÍAS DE LA INTERVENCIÓN A TRAVÉS DEL TIEMPO……..……68

3.2.1. CONFLICTO DE FIN DE SIGLO Y REALIDAD POSMILENIO……...70

3.3. LA INTERVENCIÓN URBANO-ARQUITECTÓNICA EN EL PATRIMONIO……..…71

3.3.1. LA INTERPRETACIÓN……...74

3.3.2. TRANSFORMACIÓN, MODIFICACIÓN Y ADAPTACIÓN……...76

3.3.3. RELACIONES TOPOLÓGICAS ENTRE LO NUEVO Y LO ANTIGUO……..78

3.3.4. NIVELES DE INTERVENCIÓN ……82

3.3.5. ACTITUDES FRENTE AL CONTEXTO……..……..……83

3.4. VALORES DE LA ARQUITECTURA……..……..……88

3.5. PRBOELMA DE LA INTERVENCIÓN CONTEMPORÁNEA EN EL PATRIMONIO AREQUIPEÑO……..……..…..90

3.6. MANIFIESTO DE INTERVENCIÓN ARQUITECTÓNICA……..……..…92

3.6.1. MANIFIESTO……..……..…94

3.6.2. PRINCIPIOS DE INTERVENCIÓN……..……..…97

3.6.3. CRITERIOS DE INTERVENCIÓN……..……..…97

SEGUNDA FASE: ANALÍTICA-CONTRASTE………...101

CAPÍTULO IV: ANÁLISIS DEL ÁREA DE ESTUDIO……..……102

4.1. EVOLUCIÓN URBANA DEL BARRIO HISTÓRICO DE LA RECOLETA……..…103

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE TESIS UCSM

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA

4.1.1. LINEA DE TIEMPO……103

4.1.2. EVOLUCIÓN MORFOLÓGICA……104

4.2. DELIMITACIÓN DEL BARRIO ……112

4.3. ENCUADRE TERRITORIAL……113

4.4. TOPOGRAFÍA E HIDROLOGÍA……117

4.5. CLIMA, VEGETACIÓN Y FAUNA……119

4.6. ANÁLISIS NORMATIVO……123

4.7. ANÁLISIS VIAL……127

4.8. HITOS Y NODOS……129

4.9. ANÁLISIS DE USO DE SUELO……130

4.10. DENSIDAD HABITACIONAL……133

4.11. ANÁLISIS POBLACIONAL……135

4.11.1. ESTUDIO DEL MERCADO DE VIVIENDA EN AREQUIPA……139

4.11.1.1. DEMANDA DE VIVIENDA……139

4.11.1.2. PEFDIL DE LOS DEMANDANTES……141

4.11.1.3. OFERTA DE VIVIENDA……143

4.11.1.4. PROGRAMAS DE VIVIENDA DEL ESTADO PERUANO……146

4.11.1.5. CARACTERIZACIÓN DE LOS HOGARES DEMANDANTES EFECTIVOS DE VIVIENDA……147

CAPÍTULO V: CARACTERIZACIÓN DEL PATRIMONIO DEL BARRIO DE LA RECOELTA……148

5.1. PATRIMONIO URBANO……149

5.1.1. MORFOLOGÍA URBANA……149

5.1.2. IMAGEN URBANA……154

5.1.2.1. ESTUDIO DE FACHADAS……157

5.2. PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO……163

5.2.1. ÉPOCA DE CONSTRUCCIÓN……163

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE TESIS UCSM

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA

5.2.2. ARQUITECTURA DE VALOR PATRIMONIAL……...165
5.2.3. HISTORIA DE LOS ELEMENTOS MÁS RESALTANTES DEL BARRIO……167
5.2.3.1. TAMBO RUELAS……..……167
5.2.3.2. IGLESIA Y CONVENTO DE LA RECOLETA……170
5.2.3.3. PUENTE BOLOGNESI……....172
5.2.4. ESTADO DE CONSTRUCCIÓN……...174
5.2.5. PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO RESIDENCIAL……...176
5.2.5.1. ESTADO DE CONSTRUCCIÓN DE LAS VIVIENDAS……176
5.2.5.2. VALOR PATRIMONIAL DE LAS VIVIENDAS……...178
5.2.6. CARACTERÍZACIÓN ARQUITECTÓNICA DE LAS VIVIENDAS……182
5.2.6.1. TIPOLOGÍA RESIDENCIAL……..182
5.2.6.2. INTERVENCIONES……195
5.3. PATRIMONIO INMATERIAL……198

CAPÍTULO VI: ESCENARIOS PARA EL BARRIO DE LA RECOLETA……..204

6.1. ESCENARIOS SEGÚN LOS PLANES MAESTROS……205
6.1.1. PLAN MAESTRO DE 2002……...205
6.1.2. PLAN MAESTRO DE 2018……...206
6.2. CONTRASTE……...210

CAPÍTULO VII: SÍNTESIS Y ESTRATEGIAS……213

7.1. DIAGNÓSTICO FODA……..214
7.2. CRITERIOS Y ESTRATEGIAS……215

TERCERA FASE: PROPOSITIVA……216

CAPÍTULO VIII: PLAN DE RECUPERACIÓN RESIDENCIAL DEL BARRIO DE LA RECOLETA……217

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

8.1. PLAN DE INTERVENCIÓN ……..……218

8.2. DESARROLLO DEL PLAN……....224

8.2.1. MORFOLOGÍA URBANA……..224

8.2.2. PARÁMETROS URBANÍSTICOS……228

8.2.3. INFRAESTRUCTURA VIAL……..231

8.2.4. ACTIVIDADES Y USO DE SUELO……244

8.2.5. ÁREAS VERDES Y ESPACIO PÚBLICO……...246

8.2.6. VIVIENDA Y POBLACIÓN……249

8.2.6.1. TIPOLOGÍA DE LOTIZACIÓN Y DENSIFICACIÓN……..250

8.2.6.2. TIPOLOGÍA RESIDENCIAL……256

8.2.6.3. COSTO DE VIVIENDAS……..258

8.2.7. INTERVENCIÓN EN EL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO……259

8.3. VISTAS SECUENCIALES……264

8.4. GUÍA DE DISEÑO……302

8.4.1. GUIA DE DISEÑO PARA ARQUITECTURA LISTADA COMO PATRIMONIO……..302

8.4.2. GUIA DE DISEÑO PARA ARQUITECTURA NO LISTADA Y DE NUEVA PLANTA……..312

8.4.3. CONSIDERACIONES DE PUBLICIDAD Y ANUNCIOS……..320

8.4.5. ÁREAS PEATONALES Y ESPACIO PÚBLICO……..322

8.4.6. ESTACIONAMIETOS……323

DISCUSIÓN DE RESULTADOS ……320

CONCLUSIONES GENERALES……..…329

BIBLIOGRAFÍA……..…331

ANEXO DE SECUENCIA COMPARADA……334

ANEXO DE PLANOS……..

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

INDICE DE TABLAS

Tabla 1: Demanda de vivienda por NSE y rango de precios……..…140

Tabla 2: Distribución de hogares……..……140

Tabla 3: Demandas de vivienda por precio……..……140

Tabla 4: Modalidad de trabajo por NSE……....142

Tabla 5: Ingresos y gastos según NSE……....143

Tabla 6: Cuadro de áreas ……..……..…211

Tabla 7: Parámetros urbanos……..…229

Tabla 8: Cuadro Comparativo……..…327

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1: Diagnóstico de Uso de Suelo. ……XXVI
Figura 2: Uso de Suelo y Estado de Construcción……..…XXVII
Figura 3: Casona Restaurada calle Recoleta……..…XXVIII
Figura 4: Villa Castañón……..……XXIX
Figura 5: Árbol del Problema……XXXIII
Figura 6: Delimitación preliminar del área de estudio……XXXVI
Figura 7: Definiciones de la Metodología……XXXVIII
Figura 8: The Birds……..4
Figura 9: Escala de elementos susceptibles a preservación a través del tiempo……..12
Figura 10: Desarrollo del concepto de Paisaje Urbano Histórico……15
Figura 11: Capas de la ciudad……16
Figura 12: Caja de Herramientas PUH……...19
Figura 13: Pueblos de Valor Patrimonial en el Territorio de Arequipa……..24
Figura 14: No vive ya nadie……...28
Figura 15: Contrastes……31
Figura 16: Preservación……33
Figura 17: Densidad física y densidad percibida……35
Figura 18: Formas de ver la densidad……37
Figura 19: Remodelación del Edificio GM7 y Edificio de 30 Viviendas……...39
Figura 20: Tipologías y densidad……40
Figura 21: Relaciones de la vivienda con el espacio público……...41
Figura 22: Antes y después Quinta Bates ……42
Figura 23: Residencial La Recoleta……43
Figura 24: Tipos de uso de vegetación……..45
Figura 25: Plan Director del Centro Histórico anterior al 2002……51
Figura 26: Propuesta habitacional del PLAMCHA ……54
Figura 27: Conjunto Habitacional Emmel en calle Beaterio……55
Figura 28: Contribución por valor del suelo……60

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

Figura 29: Contribución por Densificación……60
Figura 30: Transferencia de derechos de desarrollo……61
Figura 31: Zora……65
Figura 32: The Burning of Sodom……66
Figura 33: Teorías de la Intervención a través del Tiempo……69
Figura 34: La Sapienza……72
Figura 35: Intersubjetividad de Beuchot……75
Figura 36: Relaciones topológicas entre arquitecturas……81
Figura 37: Niveles de Intervención……82
Figura 38: Museo de Arte – Peter Cook……85
Figura 39: Hotel Presidente ……85
Figura 40: Museo de Arte Romano……85
Figura 41: Comercio Calle Villalba……85
Figura 42: Hotel Colca Lodge……86
Figura 43: Casa en Characato……86
Figura 44: Casa del Arquitecto Rafael Zevallos……87
Figura 45: Hotel Casa Andina Premium……87
Figura 46: Hotel Tikary……88
Figura 47: La Porte Romaine……88
Figura 48: Rem Koolhaas Cronocaos……92
Figura 49: Brecha temporal entre lo preservado y el presente……93
Figura 50: Áreas susceptibles a ser preservadas……93
Figura 51: Línea de tiempo del barrio de la Recoleta……103
Figura 52: Evolución morfológica del barrio de la Recoleta……104
Figura 53: Mapa Recoleta 1540……106
Figura 54: Mapa Recoleta 1649……106
Figura 55: Mapa Recoleta 1784……106
Figura 56: Mapa Recoleta 1800……107
Figura 57: Mapa Recoleta 1830……107
Figura 58: Mapa Recoleta 1865……107

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

Figura 59: Mapa Recoleta 1905……108
Figura 60: Mapa Recoleta 1917……108
Figura 61: Mapa Recoleta 1940……108
Figura 62: Mapa Recoleta 1944……109
Figura 63: Mapa Recoleta 1962……109
Figura 64: Mapa Recoleta 1978……109
Figura 65: Mapa Recoleta 1997……110
Figura 66: Mapa Recoleta 2004……110
Figura 67: Mapa Recoleta 2018……111
Figura 68: Sector 1 y 2……111
Figura 69: Sector 3 y 4……111
Figura 70: Sector 5……111
Figura 71: Sector 6 ……111
Figura 72: Delimitación y bordes del barrio de la Recoleta……112
Figura 73: Bordes Urbanos……113
Figura 74: Encuadre territorial del barrio de la Recoleta……114
Figura 75: Articulación territorial del barrio de la Recoleta……115
Figura 76: Equipamiento en la articulación urbana del barrio de la Recoleta……116
Figura 77: Modificación de la imagen urbana……117
Figura 78: Topografía del barrio de la Recoleta……118
Figura 79: Farallones del río Chili ……118
Figura 80: Clima y Vegetación del Barrio de la Recoleta……120
Figura 81: Tipos de vegetación……121
Figura 82: Tipos de fauna silvestre……122
Figura 83: Delimitación Normativa……124
Figura 84: Parámetros urbanísticos de la Recoleta según PLAMCHA……126
Figura 85: Diagnóstico vial……127
Figura 86: Cantidad de vehículos en relación al tipo de vehículo……128
Figura 87: Análisis peatonal……128
Figura 88: Hitos y nodos del barrio de la Recoleta……129

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

Figura 89: Mapa de usos de suelo……131
Figura 90: Gráfico de usos de suelo……132
Figura 91: Tipos de comercio……132
Figura 92: Mapa de densidad habitacional……134
Figura 93: Gráfico de densidad habitacional……134
Figura 94: Rangos de edad……135
Figura 95: Situación Laboral……136
Figura 96: Ingreso familiar mensual……136
Figura 97: Régimen de tenencia……137
Figura 98: Conformación familiar……137
Figura 99: Caracterización de la población del barrio de la Recoleta……138
Figura 100: Curvas de demanda desgregada por NSE……140
Figura 101: Cantidad de miembros por hogar……142
Figura 102: Cantidad de hijos por familia……142
Figura 103: Edad del jefe(a) del hogar……142
Figura 104: Precio del metro cuadrado construido de departamentos en Arequipa……143
Figura 105: Características físico espaciales de la oferta de departamentos en Arequipa……145
Figura 106: Programa de viviendas del Estado peruano……146
Figura 107: Caracterización de los demandantes de vivienda……147
Figura 108: Morfología urbana del barrio de la Recoleta……150
Figura 109: Vías internas del barrio de la Recoleta……151
Figura 110: Mapa de subdivisiones……152
Figura 111: Evolución del paisaje urbano de la Recoleta……155
Figura 112: Estudio de formas……156
Figura 113: Zócalo de la calle Recoleta……157
Figura 114: Altura de las fachadas de un nivel……158
Figura 115: Elementos de composición……159
Figura 116: Altura de las fachadas de dos niveles……159
Figura 117: Altura de las fachadas de tres niveles……160
Figura 118: Proporción de los vanos……161

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

Figura 119: Abstracción de las fachadas de un nivel……162
Figura 120: Abstracción de las fachadas de dos niveles……..162
Figura 121: Arquitecturas de valor histórico……163
Figura 122: Mapa de estilo arquitectónico ……...164
Figura 123: Gráfico de estilo arquitectónico,,,,……164
Figura 124: Arquitecturas de valor patrimonial……165
Figura 125: Mapa de arquitecturas de valor patrimonial ……166
Figura 126: Tambo Ruelas……..170
Figura 127: Iglesia de la Recoleta ……172
Figura 128: Puente Bolognesi……173
Figura 129: Mejoramiento de fachadas……174
Figura 130: Mapa de estado de las edificaciones……175
Figura 131: Gráfico de estado de las edificaciones……175
Figura 132: Necesidad de intervención……175
Figura 133: Casona deteriorada ……...176
Figura 134: Viviendas sobre el farallón……176
Figura 135: Mapa de estado de las edificaciones residenciales ……177
Figura 136: Gráfico de estado de las edificaciones residenciales……..177
Figura 137: Necesidad de intervención residencial……177
Figura 138: Mapa de valor patrimonial de las viviendas……178
Figura 139: Gráfico de valor patrimonial de las viviendas……..179
Figura 140: Valor patrimonial de las viviendas……181
Figura 141: Casona modificada 1……183
Figura 142: Casona modificada 2……..183
Figura 143: Pasaje……..183
Figura 144: Mapa de tipología residencial……184
Figura 145: Gráfico de tipología residencial……184
Figura 146: Tipología casa-huerto……186
Figura 147: Cerramiento de Ventanas……..187
Figura 148: Casonas de dos pisos……188

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

Figura 149: Viviendas unifamiliares……189
Figura 150: Viviendas multifamiliares ……190
Figura 151: Quintas……191
Figura 152: Conjunto residencial……192
Figura 153: Tambo Ruelas……193
Figura 154: Rancherías……194
Figura 155: Intervenciones en las viviendas……195
Figura 156: Mapa de tipo de intervención en viviendas de valor patrimonial……196
Figura 157: Gráfico de tipo de intervención en viviendas de valor patrimonial……196
Figura 158: Mapa Grado de intervención en viviendas de valor patrimonial……197
Figura 159: Gráfico de grado de intervención en viviendas de valor patrimonial……197
Figura 160: Patrimonio intangible del barrio de la Recoleta……202
Figura 161: Vida cotidiana en el barrio de la Recoleta……203
Figura 162: Fiesta del Divino Niño Jesús……203
Figura 163: Escenario según Plan Maestro de 2002……206
Figura 164: Escenario según Plan Maestro de 2018 1……208
Figura 165: Escenario según Plan Maestro de 2018 2……209
Figura 166: Escenarios contrastados 1……211
Figura 167: Escenarios contrastados 2……212
Figura 168: Matriz FODA……214
Figura 169: Superposición de vías públicas nuevas sobre vías privadas existentes……225
Figura 170: Tratamiento de ingreso de vías……226
Figura 171: Vista aérea de la reurbanización residencial……227
Figura 172: Antiguas viviendas sobre los farallones……227
Figura 173: Vistas de la propuesta inicial……228
Figura 174: Parámetros urbanos del barrio de la Recoleta……228
Figura 175: Sección Plan de Arequipa 1940……231
Figura 176: Vías privadas y vías públicas nuevas……232
Figura 177: Vías privadas y vías públicas nuevas 2……234
Figura 178: Jerarquía vial……235

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

Figura 179: Desvíos viales……235
Figura 180: Plano de cortes viales……236
Figura 181: Corte A……236
Figura 182: Corte B……236
Figura 183: Corte C……237
Figura 184: Corte D……237
Figura 185: Corte E……237
Figura 186: Corte F……237
Figura 187: Corte G……238
Figura 188: Corte H……238
Figura 189: Corte I……238
Figura 190: Corte J……238
Figura 191: Corte K……238
Figura 192: Corte L……239
Figura 193: Corte M……239
Figura 194: Tratamiento de las vías del malecón ……240
Figura 195: Tratamiento de las vías nuevas……241
Figura 196: Mapa de espacios públicos……242
Figura 197: Propuesta de plazoleta Monserrat……243
Figura 198: Mapa propuesta de uso de suelo ……244
Figura 199: Mapa propuesta de equipamientos……245
Figura 200: Mapa propuesta de áreas verdes……247
Figura 201: Propuesta de tipos de áreas verdes……248
Figura 202: Antes y después vegetación……249
Figura 203: Áreas de desarrollo inmobiliario……251
Figura 204: Tipologías de densificación……252
Figura 205: Tipos de densificación……253
Figura 206: Propuesta de Lotización……254
Figura 207: Predio I……254
Figura 208: Predio II……255

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

Figura 209: Predio II Sector A……255
Figura 210: Predio III……256
Figura 211: Predio IV……257
Figura 212: Predio V……257
Figura 213: Predio VI……258
Figura 214: Predio VII……258
Figura 215: Predio VIII……259
Figura 216: Predio IX……259
Figura 217: Predio X……259
Figura 218: Predio XI……259
Figura 219: Predio XII……260
Figura 220: Estrategias de densificación para edificaciones de valor patrimonial……260
Figura 221: Tipologías residenciales……261
Figura 222: Cuadro de tipologías residenciales……262
Figura 223: Intervenciones en el patrimonio construido……266
Figura 224: Cuadro de intervenciones en el patrimonio construido……267
Figura 225: Plano de Intervenciones……268
Figura 226: Antes y después de la intervención arquitectónica……274
Figura 227: Plano de secuencias……275
Figura 228: Secuencia 1……275
Figura 229: Secuencia 2……276
Figura 230: Secuencia 3……277
Figura 231: Secuencia 4……278
Figura 232: Secuencia 5……279
Figura 233: Secuencia 6……280
Figura 234: Secuencia 7……281
Figura 235: Secuencia 8……282
Figura 236: Secuencia 9……283
Figura 237: Secuencia 10……284
Figura 238: Secuencia 11……285

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

Figura 239: Secuencia 12……286
Figura 240: Secuencia 13……287
Figura 241: Secuencia 14……288
Figura 242: Secuencia 15……289
Figura 243: Secuencia 16……290
Figura 244: Secuencia 17……291
Figura 245: Secuencia 18……292
Figura 246: Secuencia 19……293
Figura 247: Secuencia 20……294
Figura 248: Secuencia 21……295
Figura 249: Secuencia 22……296
Figura 250: Principales intervenciones públicas……296
Figura 251: Principales intervenciones arquitectónicas……297
Figura 252: Altura de edificación para construcciones patrimoniales……298
Figura 253: Altura de edificación para edificaciones patrimoniales ……299
Figura 254: Retiros de edificaciones para construcciones patrimoniales……304
Figura 255: Ampliación de vivienda……305
Figura 256: Edificios de 30 viviendas en Barcelona……306
Figura 257: Renovación y ampliación de vivienda……306
Figura 258: Vivienda individual……306
Figura 259: Ampliación del museo de Moritzburg……306
Figura 260: Mills Museum……307
Figura 261: Castelvecchio di Verona……307
Figura 262: Sala Beckett……308
Figura 263: Escuelas Pías……308
Figura 264: Museo de Málaga……309
Figura 265: Remodelación de la Iglesia de Santa María de Vilanova de la Barca……310
Figura 266: Propuesta de materiales para las intervenciones……310
Figura 267: Centro Cultural San Pablo……311
Figura 268: Casona en Tacubaya……311

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

Figura 269: Retiro Frontal para edificaciones……313
Figura 270: Retiro frontal para edificaciones 2……313
Figura 271: Retiro frontal para edificaciones 3……314
Figura 272: Retiro frontal para edificaciones en el malecón……314
Figura 273: Blossom Street Building ……316
Figura 274: Viviendas en Lisboa de ARX Portugal……316
Figura 275: Pabellón de Artemision de Siracusa……316
Figura 276: Casa en Yucatán de H.Ponce Arquitectos……316
Figura 277: Casa JA, Guarda……317
Figura 278: Galería Eduardo Souto de Moura……317
Figura 279: Terraza……318
Figura 280: Terraza en techos……318
Figura 281: Terraza escalonada……318
Figura 282: Corte de terrazas……318
Figura 283: Retiro posterior……319
Figura 284: Letreros para negocios……321
Figura 285: Tipos de iluminación……321
Figura 286: Tipos de publicidad……321
Figura 287: Extensiones de los comercios……322
Figura 288: Tipo de delimitación de las vías ……322
Figura 289: Cuadro comparativo de planes ……323
Figura 290: Número de habitantes por escenario……321
Figura 291: Área verde por escenario……323
Figura 292: Espacio público por escenario……324
Figura 293: Planos comparativos ente escenarios……325
Figura 294: Fachadas comparativas entre escenarios……328

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

1. MOTIVACIÓN

La motivación viene principalmente de un interés personal sobre el patrimonio urbano y arquitectónico; específicamente la intervención en estos contextos urbanos. Me motiva la complejidad que plantea la intervención contemporánea en entornos que albergan una gran superposición de usos, de tiempos, de historias, de dinámicas sociales y de conflictos teóricos y prácticos. Por otro lado, me interesan las dinámicas habitacionales en áreas históricas. El tema de habitar la historia y el discurso teórico y filosófico que se desprende de este. Además, es de mi interés encontrar la manera de converger la teórica y el discurso filosófico del habitar y la historia con la práctica urbana-territorial ya que en pocas ocasiones se logra unificar ambas partes de la cuestión.

Desde una perspectiva más personal, el tema me atrae debido a que yo misma soy habitante de un área histórica y convivo con la problemática habitacional recurrente en estas áreas.

2.- JUSTIFICACIÓN

La problemática de la vivienda en áreas patrimoniales afecta a diversas ciudades de Latinoamérica y Europa. Sin embargo, cada caso presenta particularidades relacionadas con las diferencias culturales, sociales, políticas, administrativas e ideológicas. Esto quiere decir que, aunque muchos países han logrado mejorar la habitabilidad de sus áreas patrimoniales, las soluciones no son universales. Por ello es necesario entender todas las condicionantes y las características propias de cada caso para poder evaluar la aplicabilidad de las metodologías aplicadas en otros lugares o las propuestas por los organismos internacionales.

El caso de la ciudad de Arequipa comparte similitudes con otras ciudades latinoamericanas, sin embargo, la investigación sobre el tema de la actividad residencial en áreas históricas el medio local es escasa. La Municipalidad Provincial de Arequipa y la Gerencia del Centro Histórico aún no han logrado desarrollar propuestas concretas para solucionar el problema. Es por ello que esta investigación pretende llenar, en la medida de sus alcances y limitaciones, el vacío que existe

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

en la investigación sobre este tema en la ciudad de Arequipa y plantear una propuesta innovadora que pueda ser útil para futuras acciones en otros sectores patrimoniales de la ciudad.

El presente estudio plantea la necesidad de proponer una solución a los problemas habitacionales del barrio histórico de la Recoleta mediante la implementación de nuevas metodologías en el campo del patrimonio; en este caso el enfoque PUH (Paisaje Urbano Histórico) propuesto por UNESCO en el año 2011. El estudio no se limita a la aplicación de este enfoque en un caso específico, sino que busca complementar este enfoque con una investigación teórica de carácter altamente crítico sobre la intervención en contextos históricos que permita una visión más completa de la situación con el fin de proponer una solución más acertada.

El resultado del estudio servirá, por un lado, para dar mayor visibilidad a los problemas urbanos y sociales derivados de la problemática habitacional del barrio de la Recoleta y de barrios similares y, por otro lado, de estudiar la posibilidad de revitalizar el barrio sin desplazar a la población actual. Además, comprobar que es posible dar mayor rentabilidad a la actividad residencial en contextos en los que el suelo tiene un alto costo.

Este documento puede ser de interés tanto para la comunidad académica ya que presenta nuevas metodologías y nuevas aproximaciones al problema habitacional en contextos históricos. También para las entidades públicas encargadas de planificar y velar por áreas de valor patrimonial ya que no sólo se establece un método de análisis de estas áreas sino de acción que podría ser aplicada.

3.- FORMULACIÓN DE LA PROBLEMÁTICA

La complejidad de la coexistencia de diferentes tejidos urbanos, la estratificación de distintas épocas históricas es, según Giorgio Piccinato (1983) la materia misma del hecho urbano. En esta compleja dinámica se superponen una gran cantidad de usos dentro de los cuales se encuentra la vivienda, componente esencial de las ciudades. Sin embargo, en muchas ciudades tanto de Latinoamérica como de Europa y otros continentes, las áreas de valor histórico sufren problemas de carácter habitacional: vaciamiento poblacional, degradación de la actividad residencial, gentrificación, pobreza, etc. La ciudad de Arequipa tiene problemas similares a los de otras ciudades latinoamericanas. El llamado “centro histórico” de la ciudad está perdiendo

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE TESIS UCSM

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA

progresivamente el uso residencial, (Figura 1) y muchas las áreas que aún conservan su rol residencial están sufriendo un proceso de degradación habitacional.

El caso del barrio de la Recoleta (comprendido por la calle la Recoleta y parte de la calle Beaterio) conserva su actividad residencial, sin embargo, esta actividad está pasando por un proceso de deterioro y pérdida progresiva que se ha intensificado en los últimos veinte años (muchos inmuebles desocupados, abandonados, en estado ruinoso y degradado) (Figura 2). Si bien es un sector donde aún predomina la vivienda, se ha convertido en uno de los focos de degradación residencial del área monumental de Arequipa (Maldonado, 2014) que es muy próximo al Centro Histórico de la ciudad y se encuentra en una de las áreas de mayor conflicto urbano de éste que es el área comprendida entre Puente Bolognesi, Puente Grau, la calle Villalba y la calle la Recoleta.

Si bien durante el año 2015 y 2017 se han realizado labores de “restauración de fachadas” y mejoramiento del espacio público en el barrio histórico de la Recoleta como parte de un programa de turismo, no han conseguido lidiar con los problemas de fondo y sólo han sido un “lavado de cara” para aparentar una “buena imagen” para el turista ya que no ha mejorado el nivel habitacional de las viviendas ni la calidad de vida de los pobladores (Figura 3).

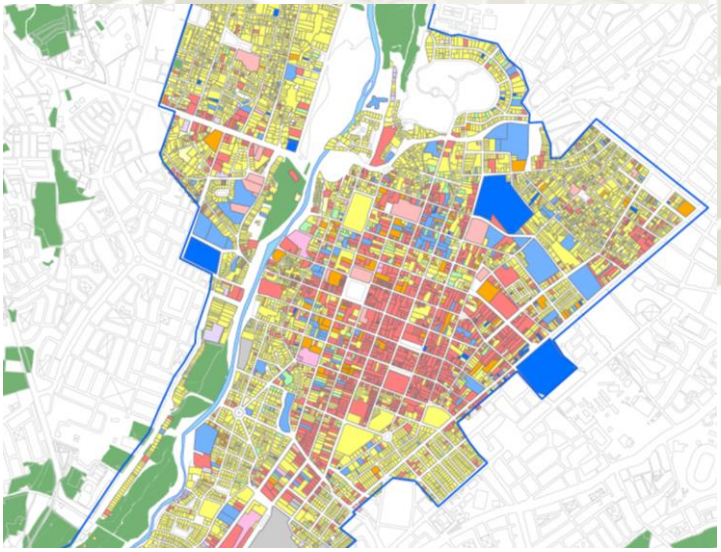


Figura 1: Diagnóstico de Uso de Suelo. En Amarillo el uso residencial y en rojo el comercio.
Fuente: Diagnóstico Propuesta Plan Maestro del Centro Histórico de Arequipa y Zona de Amortiguamiento 2016-2026[1]

[1] Aunque el Plan mencionado aún no ha sido aprobado, su diagnóstico puede ser utilizado debido a que es el diagnóstico oficial más reciente.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

Las consecuencias del problema son principalmente tres:

- La primera es el abandono, deterioro y subutilización de bienes históricos que causa la pérdida de bienes patrimoniales, el deterioro de la imagen urbana, el deterioro de la calidad de las viviendas y por tanto el deterioro de la calidad de vida de los residentes.
- La segunda es la pérdida de dominio del espacio público por parte de la población residente lo que ocasiona una creciente degradación urbana que ha causado la desarticulación del sector de otras áreas próximas de la ciudad, además deterioro de los espacios públicos e inseguridad ciudadana.
- La tercera es la vulnerabilidad de la población residente con bajo IDH en áreas patrimoniales como la del caso de estudio causan la degradación pasiva de los valores sociales y físicos.

Figura 2: Uso de suelo (izquierda) en amarillo el uso residencial y Estado de construcción, en rojo y rojo oscuro las edificaciones más deterioradas. En línea negra punteada el área del barrio de la Recoleta/Beaterio.
Elaboración: Propia

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

Figura 3: En la fotografía se aprecia la restauración de la fachada que se ha realizado con fines turísticos, sin embargo, no se ha solucionado los problemas estructurales ni habitacionales de la vivienda.
Fuente: Propia

Todos estos factores derivan en la destrucción pasiva de los valores tangibles e intangibles del sector y por lo tanto del Centro Histórico de la ciudad.

Por consiguiente, es necesario analizar cuáles han sido los factores que han causado el problema. En primer lugar, **las políticas que abordan el tema de la vivienda en áreas patrimoniales son deficientes**, de hecho, los programas de vivienda del Estado como "Mi Vivienda" y "Techo Propio" no contemplan la problemática residencial en estas áreas y se limitan a ofertar viviendas en sectores residenciales externos a las áreas históricas y en sectores periféricos de la ciudad que tienen mayores problemas de conectividad y servicios. Las políticas patrimoniales tampoco muestran un gran incentivo para recuperar la actividad residencial en dichas áreas, por el contrario, se muestran más favorables a la simple restauración conservacionista de monumentos específicos y de fachadas todo esto en detrimento de la vivienda. Asimismo, las políticas favorecen el cambio de uso de estos inmuebles a cultura y gestión (terciarización[2]) en vez de promover el uso residencial.

De igual manera otro factor que incide en la degradación de la actividad residencial es la **pérdida del sentido de lo público**, la pérdida de la vida barrial y del sentido de comunidad, lo cual se

[2] Entendida como el cambio de uso de áreas urbanas a actividades terciarias como comercio y ocio.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

debe a la inseguridad ciudadana, al envejecimiento de la población ya que los actuales residentes que en un gran porcentaje son de la tercera edad son menos activos, y sobre todo a los cambios de la sociedad, las **nuevas formas de habitar,** las formas de vida contemporáneas, este factor incide de igual manera en la **obsolescencia funcional** y física de las edificaciones antiguas existentes (Amarilla, Mostarda, & Elías, 2010) (ya que trae consigo nuevas necesidades y nuevos ideales de vida que no son satisfechos por los inmuebles históricos, las lógicas del mercado inmobiliario cambian y **no resulta ni rentable** (por los altos costos de suelo y las normativas restrictivas) ni atractiva la actividad residencial, tanto para las inmobiliarias e inversionistas como para los habitantes que prefieren retirarse a zonas urbanas con mejor calidad de servicios y de vida, con proyectos de vivienda que satisfacen sus nuevas necesidades y confort.

Asimismo los residentes que aún permanecen en ésta área no han adaptado la arquitectura antigua para sus nuevas necesidades de una forma adecuada, éstas edificaciones históricas no han pasado por un proceso correcto de rehabilitación[3] para el fin residencial, es más bien un proceso de supervivencia y adaptación intuitiva más que un proceso que realmente responda a la carga histórica y cultural del inmueble ni a los niveles de calidad de vida necesarios, éstas adecuaciones e inserciones de elementos nuevos no consideran el impacto en la imagen urbana y el espíritu del lugar.

A diferencia de intervenciones arquitectónicas para fines culturales como museos y otros equipamientos urbanos; la intervención para uso residencial es más compleja dadas las proporciones y las exigencias habitacionales de la vivienda actual. Además, las grandes intervenciones son puntuales y suelen ser realizadas por estudios de arquitectura o mediante concursos, en cambio la intervención residencial abarca una mayor cantidad de inmuebles y no todos pueden ser realizados por el gobierno y la cooperación internacional como en el caso de los tambos de Puente Bolognesi. En la actualidad quienes se encargan de realizar la mayor cantidad de viviendas en la ciudad son las inmobiliarias, por lo tanto, ellas deberían ser parte de los procesos residenciales en las áreas patrimoniales también. Sin embargo, las inmobiliarias no suelen realizar este tipo de proyectos, sus proyectos sueles ser de nueva planta y muchos de ellos ignoran su contexto urbano, el clima, los aspectos culturales, y sus tipologías están en exceso estandarizadas. El tipo de intervención que se necesita debería considerar tipologías flexibles que puedan adaptarse a las edificaciones y una respuesta arquitectónica y reflexiva ante la preexistencia, no se puede ignorar el contexto.

[3] Entendida como la acción constructiva realizada en viviendas en estado de degradación (usualmente históricas) para mejorar la habitabilidad de la vivienda y las condiciones físicas de ésta.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

Figura 4: Intervención arquitectónica en la calle la Recoleta en la que se mantiene la fachada, pero se realiza una intervención de nueva planta al interior utilizando algunos elementos de la arquitectura colonial arequipeña.
Fuente: Propia

A esto se debe sumar la existencia de residentes de bajos ingresos económicos que no tienen los recursos necesarios ni el apoyo de la municipalidad para mantener este tipo de edificaciones históricas y que solo deciden quedarse o establecerse en estas áreas por su centralidad y normalmente porque los costos del alquiler son bajos ya que las edificaciones no están en buen estado y la zona no tiene la calidad urbana adecuada. El caso más representativo de esta problemática son los Tambos[4]; en el sector encontramos dos de estos, el Tambo Salas y el Tambo Ruelas, siendo este último el caso más emblemático y cuyo entorno arquitectónico y urbano es uno de los más degradados y complejos del área (sector sur de la Calle la Recoleta y Beaterio, comprendida por la propiedad de Michell & CIA S.A y los conjuntos de casonas antiguas colindantes a ésta).

Frente a éste contexto de hacinamiento, tugurios y decadencia de la calidad residencial, la Gerencia del Centro Histórico y Zona Monumental, con el apoyo de la Agencia de Cooperación Española AECID han realizado la rehabilitación de diversos Tambos del Centro Histórico de la ciudad (La Cabezona, Tambo de Bronce, Tambo de Matadero) por ser puntos focales de degradación física y social con mayor concentración de actividad residencial, y de ésta manera poder revitalizar sus contextos, los barrios en los que se circunscriben. Sin embargo, dichas rehabilitaciones han priorizado el aspecto físico de la problemática (la restauración) mas no el

[4] Posadas y depósitos construidos por los incas en zonas estratégicas del *Qapaq Ñan* (camino inca) posteriormente adoptados por los españoles en la Colonia. Con el tiempo se convirtieron en tugurios de familias en condiciones de pobreza y empezó su degradación.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

aspecto social, el cual es vital en estas intervenciones, lo cual trae como la decadencia de las actividades sociales y vecinales que estas edificaciones tuvieron, el patrimonio vivo. Por lo tanto, aún queda mucho trabajo en cuanto a la rehabilitación de áreas y edificaciones patrimoniales, siendo una de estas áreas restantes el barrio de la Recoleta.

Otro factor que incide en la degradación y pérdida de actividad residencial en dichas áreas es el caos vehicular, la falta de un transporte público eficiente y la degradación del espacio público, calles con poca iluminación durante la noche, suciedad, contaminación y vías en mal estado. El problema vehicular se extiende a toda la zona monumental y el centro histórico de la ciudad.

La presente tesis se interesa tanto por el habitar en áreas históricas, las medidas de gestión urbana referentes a la actividad residencial en dichas áreas, como en las respuestas físicas (intervención arquitectónica) a las nuevas necesidades y exigencias del hábitat contemporáneo en preexistencias de interés cultural y contextos históricos.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE TESIS UCSM

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA

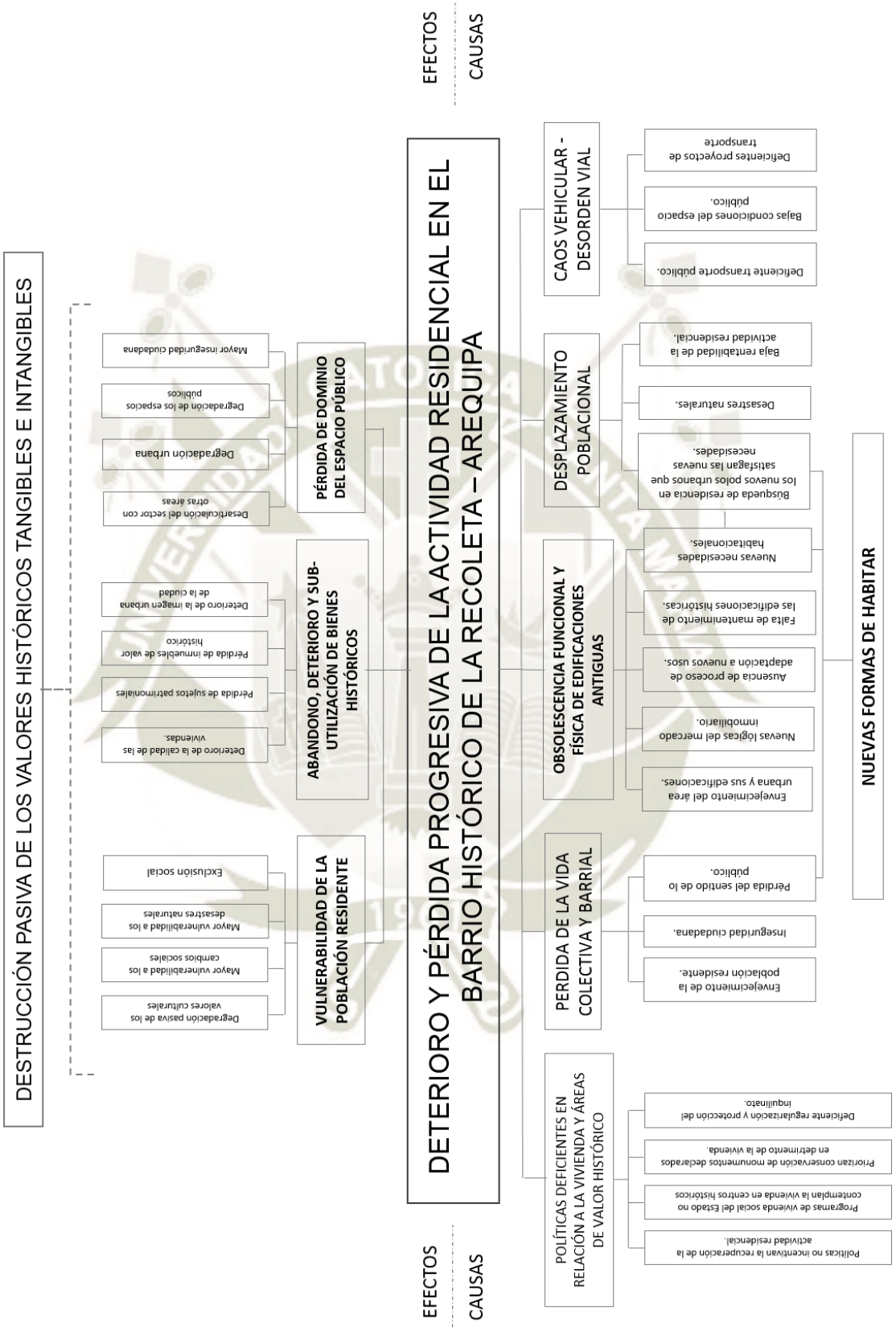


Figura 5: Árbol del problema
Elaboración: Propia

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

4.- DEFINICIÓN DEL PROBLEMA

Degradación y precarización progresiva de la actividad residencial en el barrio de la Recoleta caracterizado por la obsolescencia funcional y condiciones deficientes de habitabilidad de su arquitectura y la subutilización del suelo.

En un barrio cuya actividad residencial ha decaído y que necesita mayor densidad habitacional para su revitalización, cuyas construcciones de valor histórico representan el 46% de su totalidad que en su mayoría (42%) son de un solo nivel y con una normativa y parámetros de principios conservacionistas ¿Cómo densificar? ¿Cuáles deben ser los criterios de intervención para proyectar viviendas rentables sin atentar contra el patrimonio?

5.- HIPÓTESIS

La revitalización del barrio de la recoleta mediante la densificación de su estructura urbana no pone en riesgo los valores patrimoniales del mismo y rentabiliza la actividad residencial.

6.-OBJETIVOS

PROPÓSITO

Recuperar la vocación residencial del barrio histórico de la Recoleta manteniendo sus valores patrimoniales a través de la intervención urbano-arquitectónica en sus componentes edilicios de valor patrimonial.

OBJETIVO GENERAL

1. Proponer un plan de intervención urbano-arquitectónico para la recuperación de la actividad residencial del barrio histórico de la Recoleta.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

1. Realizar un estudio teórico-crítico de los principales temas que componen la investigación contrastados con casos de estudio y con la realidad nacional y local a fin de extraer principios, criterios y posturas que puedan ser aplicadas en el caso de estudio.
2. Realizar un análisis progresivo del barrio de la Recoleta bajo el enfoque PUH para poder conocer a profundidad la situación del lugar y determinar los aspectos más relevantes a tener en cuenta para la planificación.
3. Contrastar los resultados del estudio teórico-crítico con los del análisis del barrio para poder seleccionar los criterios y principios adecuados a ser aplicados en el plan.
4. Aplicar los criterios y principios seleccionados en el diseño de un plan de densificación y recuperación residencial para el barrio histórico de la Recoleta.

7.-ALCANCES Y LIMITACIONES

1. La investigación se enfoca el uso habitacional en contextos históricos.
2. La propuesta se limita al barrio histórico de la Recoleta. La delimitación de los bordes del barrio se definirá durante el proceso del estudio.
3. El estudio concluye en el plan de intervención urbano-arquitectónico. Es necesario aclarar que para su implementación existen dos pasos más, siendo el primero la difusión y discusión del plan con los residentes del barrio y las posteriores correcciones del mismo tomando en cuenta las conclusiones del proceso participativo.[5]

8.- VIABILIDAD DEL ESTUDIO

Al no contar con planos actualizados del barrio será necesario contar con el uso de drones y del programa PointCloud para el levantamiento topográfico y arquitectónico. Por lo tanto, se requerirá

[5] La implementación del Plan es posterior a la investigación presentada

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

contar con un presupuesto para solicitar el servicio de un profesional certificado para realizar dicha tarea. Gracias a que se cuenta con planos a detalle del levantamiento de la calle Recoleta y Beaterio se podrá corroborar la información obtenida mediante el dron para tener un levantamiento con un mínimo margen de error.

Debido a que el enfoque PUH enfatiza la participación ciudadana y considerando que existe una gran reticencia por parte de la población a colaborar será necesario diseñar encuestas y entrevistas precisas y con preguntas que logren llenar los vacíos generados por la imposibilidad de generar mesas de trabajo comunitarias y participativas. Por otro lado, se tendrá que limitar el estudio a la etapa de planeamiento preliminar dejando la etapa de divulgación y discusión del plan con la población y la posterior corrección y ajuste del plan.

Ya que el enfoque PUH también enfatiza la multidisciplinariedad se realizarán consultas con profesionales que se encuentren en otros rubros relacionados con el tema de estudio como agentes inmobiliarios, ingenieros ambientales y funcionarios de la Municipalidad Provincial de Arequipa. En caso no se pueda contar con las entrevistas a otros profesionales será necesario llenar los vacíos mediante el estudio individual de cada variable faltante lo cual consumirá una gran parte del tiempo programado para la culminación de la investigación.

9.- CASO DE ESTUDIO

La delimitación del caso de estudio está basada en el concepto de barrio. Ya que el concepto de barrio puede ser ambiguo la delimitación fue complicada. Sin embargo, se pudo delimitar el sector basándose en las siguientes dimensiones: territorial, social, histórica y morfológica.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

TERRITORIAL

- Existe un limite natural del territorio que forma un primer límite del barrio el cual es los farallones que dan hacia el río Chili y unas chacras. El sector pertenece a la cuenca del río Chili.
- El barrio pertenece al distrito de Yanahura, sin embargo, también es parte del Centro Histórico y Zona Monumental por lo cual tiene una reglamentación específica.
- La acequia de antiquilla también representa un límite natural que delimita el barrio.

SOCIAL

- Mediante entrevistas se pudo descubrir que en el imaginario social de los habitantes del sector, la calle beaterio ya no forma parte del barrio, sin embargo, las actividades sociales y reuniones (normalmente religiosas) incluyen a los habitantes de la calle Beaterio y se reúnen en una de las viviendas de beaterio.
- La calle Ronda Recoleta sin embargo, no es considerada parte del barrio en el imaginario social puesto que consiste en algunas urbanizaciones privadas y equipamientos que se apartan del barrio.

HISTÓRICA

- El barrio de la recoleta se originó como un caserío lineal (ahora llamado calle la Recoleta) que se extendía desde el puente Bolognesi hasta la calle Cortaderas.
- A finales del siglo XX recién se consolidan zonas como la de Ronda Recoleta.
- El complejo de la Recoleta creó un límite urbano del barrio y le dio nombre.

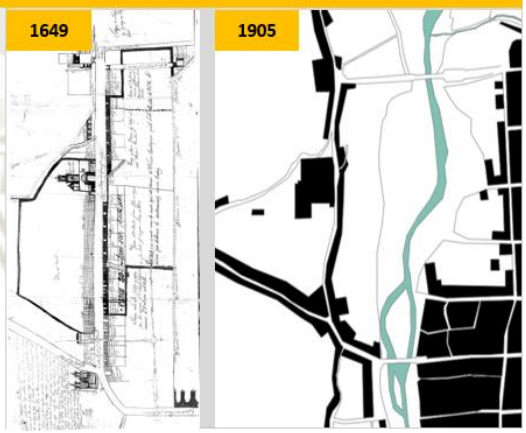


Figura 6: Delimitación preliminar del área de estudio
Elaboración: Propia

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

10.- METODOLOGÍA

La investigación es de tipo predictiva o inferencial puesto que no se aplicará en la realidad física, sino que se demostrará mediante escenarios y modelos en los cuales se podrán evaluar los indicadores.

El diseño metodológico se divide en tres fases:

La primera fase, titulada Investigación teórica-crítica, se enfoca en investigar los temas que componen la investigación desde la teoría, estudio de casos y contraste con la realidad local a fin de extraer criterios, posturas y principios que puedan ser aplicados en la propuesta urbana. Esta fase se divide en tres partes que corresponden a los principales temas de estudio. La primera parte es la investigación acerca del patrimonio urbano-arquitectónico, para lo cual se estudiarán las definiciones y teorías actuales del patrimonio urbano-arquitectónico, el estudio de la situación del patrimonio en el contexto local. De ello se extraerán reflexiones sobre el patrimonio y los valores que lo conforman. La segunda parte estudia la vivienda en los contextos históricos tocando los temas del abandono, la gentrificación, la densificación y revitalización para luego estudiar casos habitacionales en América Latina y contrastarlo con la realidad local para obtener criterios, principios, instrumentos normativos y legales que puedan aplicarse en el plan. La tercera parte se enfoca en la intervención urbano-arquitectónica en contextos patrimoniales para lo cual se desglosa la intervención desde su historia, sus fundamentos, su teoría, y se contrasta con la realidad local para determinar criterios y una postura que sea la base fundamental del plan.

La segunda fase se titula análisis y contraste, en ella se desarrolla en análisis territorial del barrio de la Recoleta para conocer a profundidad su estructura y evidenciar su carácter y contrastarlo con la teoría. Esta fase se compone de tres partes. La primera se dirige hacia del desarrollo urbano del barrio de la Recoleta y la articulación de su territorio para lo cual primero se realiza un estudio territorial con fundamentos históricos y sociales que permitan delimitar con claridad el área de estudio. Posteriormente se realizará un diagnóstico geológico e hidrológico, un diagnóstico cartográfico, un encuadre territorial, un diagnóstico normativo, medioambiental, vial, de uso y de densidad. La segunda parte es de caracterización patrimonial del barrio que consiste en la caracterización del patrimonio urbano centrándose en la morfología, el diagnostico histórico cartográfico, de imagen urbana, estudio fotográfico, caracterización de las tipologías, valores patrimoniales, época de construcción, tradiciones, ritos festividades, relaciones sociales y culturales. La tercera parte se estudia los posibles escenarios (realizados mediante modelos 3d

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

y secuencias peatonales) en relación a los criterios establecidos para establecer unos criterios y estrategia general de la propuesta.

La tercera fase se titula Propuesta Urbana. Esta fase consiste en el plan de intervención urbano-arquitectónico para la recuperación de la vocación residencial del barrio histórico de la Recoleta. Consiste en cuatro partes. La primera desarrolla la visión, misión, lineamientos estratégicos, lista de proyectos, instrumentos normativos y financieros y estrategias del plan. La segunda parte plantea los parámetros urbanísticos, el plan vial, de espacios públicos, áreas verdes, de vivienda, de morfología urbana, de usos. La tercera parte desarrolla el plan de intervención en el patrimonio arquitectónico y la guía de diseño. En esta parte se muestra el modelo 3D y la planimetría general. La cuarta parte consiste en un proyecto escogido de la lista de proyectos previamente definida y su desarrollo a nivel arquitectónico.

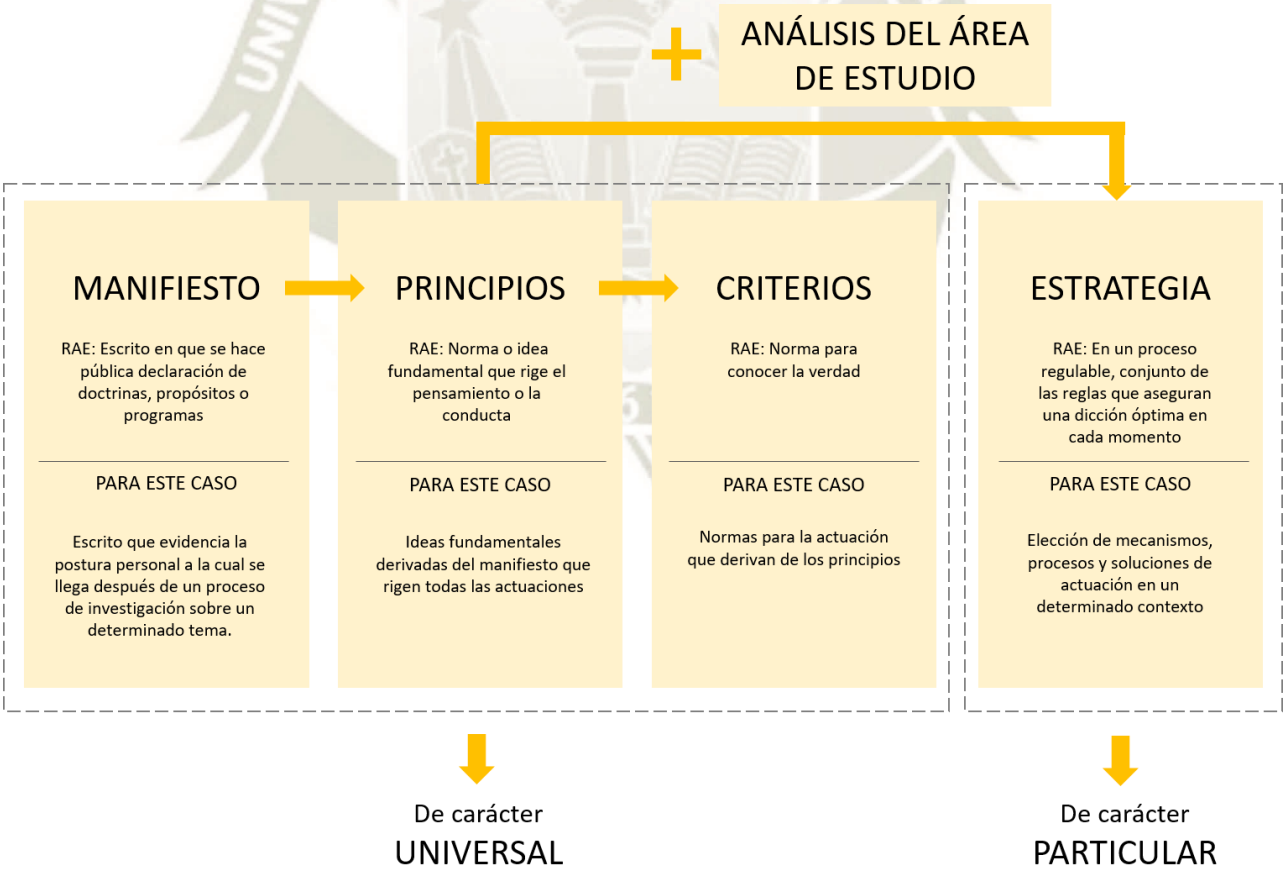


Figura 7: Definiciones
Elaboración: Propia

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

11.- ESTADO DEL ARTE

Khalaf (2015), realizó una evaluación del éxito de los criterios de intervención para guiar las intervenciones contemporáneas en áreas históricas con el propósito de determinar si los criterios, que usualmente vienen en forma de estándares y guías de diseño, son realmente la clave para el cambio positivo en entornos históricos. Para ello identificó las fortalezas y debilidades de la aplicación de criterios de intervención para finalmente sugerir otras vías de regulación. La investigación determinó que, si bien los criterios brindan cierta predictibilidad y evitan intervenciones de extremada impertinencia, no aseguran pertinencia, un buen diseño y mucho menos belleza. Por lo tanto, Khalaf sugiere dos maneras de llenar los vacíos que dejan las debilidades de los criterios. Por un lado, hace énfasis en la importancia de insistir en la obligación de entender y conocer el lugar y, por otro lado, en realizar preguntas de sondeo que permitan a los evaluadores determinar la pertinencia de la intervención no sólo en base a planos y modelos, sino también conociendo la postura del profesional sin favorecer solo un punto de vista. Esto permite saber si el profesional entiende y conoce el lugar, además de brindar espacio a nuevas ideas y posturas que puedan ampliar el conocimiento.

La Comisión Nacional de Vivienda (Conavi) del Gobierno Federal de México (2010) publicó una Guía para la Redensificación Habitacional en la Ciudad Interior. Dicha guía explica herramientas para redensificar las zonas ya consolidadas de la ciudad. El documento presenta tres partes principales, la primera describe una metodología para identificar escenarios de redensificación, la segunda detalla los instrumentos para favorecer la redensificación y, por último, realiza un análisis de las experiencias de la aplicación de dicha metodología e instrumentos. Este documento tuvo como público objetivo a las autoridades municipales y estatales de México.

El Ministerio de Educación, Cultura y Ciencia de los Países Bajos junto con la Universidad de Cuenca (2017) realizaron una investigación sobre la aplicación de la Recomendación sobre el Paisaje Urbano Histórico (PUH) en la ciudad de Cuenca, Ecuador. Esta publicación describe paso a paso los procesos que se realizaron para aplicar la recomendación de la UNESCO empezando por la metodología y los antecedentes, el diagnóstico, los procesos de participación ciudadana, la identificación de las unidades de paisaje y, por último, la elaboración de las fichas de paisaje y valoración. Los resultados de esta investigación sugieren una serie de herramientas y estrategias

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

para entender la ciudad de Cuenca y para una mejor gestión de ésta bajo un entendimiento y acción más holística.

Avrami (2016) realizó una investigación sobre la sustentabilidad de la preservación histórica. La investigación consiste en un análisis crítico de las políticas y prácticas de la conservación histórica y cómo éstas entran en conflicto cuando se suma a la ecuación de la conservación la sostenibilidad. Para ello divide el documento en diferentes aspectos de la sostenibilidad como el consumo de energía, energías alternativas, densidad, economía, sociedad, inclusión, diversidad y participación y equidad. Al final, llega a la conclusión de que la mayoría de políticas enfocadas en el patrimonio entran en tensión con los objetivos de la sustentabilidad en casi todos los aspectos. Por ello, considera necesario que la protección del patrimonio y la sostenibilidad se alineen, para lo cual, debe darse un cambio de paradigma entre los profesionales dedicados a la protección del patrimonio.

La Junta Nacional Sueca de Vivienda, Construcción y Planeamiento (2017) publicó un documento que aborda el tema de la densificación. El objetivo es crear una herramienta que guía de densificación de las ciudades suecas. Este documento toca diversos aspectos de la densificación como estrategias, la necesidad de mayores servicios públicos, la vegetación, la acústica, la orientación e iluminación. Finalmente concluye mostrando diferentes ejemplos de casos de densificación exitosos.

Torres & Jorquera (2017) realizaron un diseño de un método integral de evaluación de la adaptabilidad del patrimonio residencial para los actuales requerimientos de uso. Este método es un instrumento que permite tener una visión sistémica de las condiciones de las viviendas existentes en las zonas patrimoniales frente a su posible rehabilitación. El diseño se realizó utilizando parámetros cualitativos y cuantitativos, integrando variables de habitabilidad, arquitectónico-espaciales, constructivos-estructurales y de vulnerabilidad. Los casos de aplicación de este método fueron barrios patrimoniales de Valparaíso y Santiago de Chile. Este método, al incluir una gran cantidad de variables tanto cualitativas como cuantitativas, resulta en un instrumento de alto valor para la conservación del patrimonio. A pesar de ello, es un instrumento de fácil y rápida aplicación; aunque cabe resaltar que este debe ser un instrumento aplicado por profesionales de la arquitectura o similares.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

Reyes y González (2017) realizaron una evaluación crítica de los aspectos positivos y negativos que han salido a la superficie con la implementación de la Recomendación sobre el Paisaje Urbano Histórico (PUH) de 2011 de Unesco. Como parte de esta evaluación se consideraron también los riesgos inherentes a esta noción holística tan ambiciosa y la ambigüedad de la definición de paisaje sobre la que el PUH se basa. La investigación también identifica las oportunidades que aporta mover el foco de atención hacia los valores patrimoniales y la autenticidad como ha sido demostrado en casos como Cuenca (Ecuador) y Ballarat (Australia). El resultado de la investigación muestra que, si bien muchas ciudades han empezado a mostrar interés en esta nueva herramienta, su efectividad aún no puede ser confirmada, sobre todo considerando que su implementación es muy diferente a la forma de actuar de las municipalidades, por lo cual se vuelve poco atractiva en los países occidentales. Otro resultado de la investigación demuestra que, aunque el PUH no considera lo suficientemente importante la autenticidad, ésta es un prerrequisito indispensable. En general, Reyes y González consideran que el potencial del PUH ha sido sobredimensionado y que es necesario encontrar la escala adecuada para su implementación.

Víctor Delgadillo (2009) participó de un congreso de gestión de centros históricos en el cual expuso la investigación que realizó sobre un análisis comparativo del hábitat de interés social en los centros históricos de América Latina. Este trabajo presenta un amplio panorama sobre las experiencias habitacionales de los centros históricos latinoamericanos desde la década de 1990. Analiza los tanto los proyectos como el tipo de población y los inmuebles atendidos, las estrategias de intervención, los mecanismos de financiamiento, el régimen de tenencia, las formas de acceso al suelo y de gestión, el uso de instrumentos urbanísticos, administrativos y fiscales de promoción habitacional y compensación del desarrollo urbano. Como resultado de la investigación, Delgadillo destaca las lecciones aprendidas de los proyectos piloto, programas de rehabilitación, construcción de vivienda, densificación y mejoramiento habitacional que tienen el potencial de ser aplicadas en otros casos, señalando sus aciertos y desaciertos.

Orbasly (2017)realizó una investigación sobre las teorías de conservación en el siglo XXI. Su publicación cuestiona la relevancia de las teorías de conservación en el contexto global actual del patrimonio construido bajo la hipótesis de que, en la actualidad, los principios y herramientas de protección y conservación del patrimonio no son lo suficientemente eficientes para responder de

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

manera rápida y acertada a los cambios frecuentes de la vida contemporánea. Su investigación demuestra en el mundo occidental, los principios de conservación del siglo XX siguen siendo relevantes y suelen ser las guías para el manejo del patrimonio construido. Sin embargo, lo que ha cambiado es quienes interpretan estos principios de conservación, que va desde el Estado hasta el mercado, lo cual ocasiona una gran variedad de intervenciones.

Díaz y Rabasco (2013)publicaron una investigación sobre las cooperativas de vivienda por ayuda mutua en Montevideo y Buenos Aires para encontrar fórmulas que permitan la regeneración urbanística de áreas históricas partiendo de criterios de justicia social evitando la gentrificación y el desplazamiento de las clases menos favorecidas. Como resultado de esta investigación se desprende que las cooperativas de vivienda han permitido que los sectores de bajos ingresos adquieran una vivienda fuera de las lógicas propias del mercado mediante procesos participativos. Hacen hincapié en que estas medidas son eficientes si se dan al inicio del proceso de gentrificación. Sin embargo, al final se plantea como pregunta si la gentrificación puede llegar a ser positiva y en qué circunstancias.

Koolhaas (Koolhaas, 2014) publicó el resultado de una investigación que llevó a cabo con su estudio de arquitectura OMA sobre la conservación del patrimonio construido y que expuso en la Bienal de Venecia en el año 2010 bajo en nombre de “CRONOCAOS”. En este documento Koolhaas demuestra que las áreas a preservar han crecido exponencialmente durante las últimas décadas. Se ha pasado de la preservación de monumentos a la preservación de grandes territorios e incluso ciudades enteras. También señala que cada vez lo que se preserva se acerca más a nuestro tiempo presente, si antes la arquitectura tenía que pasar por una prueba de tiempo de 200 años para considerar su conservación, ahora el tema de la antigüedad ha quedado obsoleto. Como resultado de esta investigación, se escribe un manifiesto que resume la postura de OMA sobre la intervención arquitectónica y la preservación. Este manifiesto tiene cinco afirmaciones: La “starchitecture” está muerta, Las formas nuevas ya no son relevantes, la preservación es el retiro de ahorro de la arquitectura, la preservación crea relevancia sin la necesidad de nuevas formas, la preservación en un substituto de la forma en la arquitectura.

Gamboa (2013) presentó una investigación sobre la intervención arquitectónica contemporánea. El objetivo de la investigación fue determinar los nuevos modos de continuidad y las posibles

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

lógicas de producción que se manifiestan dentro de la intervención arquitectónica (intentando superar la su relación física y visual) como resultado de la incorporación del factor operativo desplegado por el nuevo dispositivo contemporáneo. El planteamiento inicial de la investigación aspira a constituir una nueva forma de reflexión que permita comprender las complejas implicaciones que infiere la nueva arquitectura sobre la preexistencia, motivada por las incorporaciones de factores externos al simple juicio formal y expresivo preponderante a finales del siglo XX.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

PRIMERA FASE:

TEÓRICA - CRÍTICA

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

CAPÍTULO I

EL PATRIMONIO URBANO ARQUITECTÓNICO

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

BEGINNING OF MEMORY

There's a story in an ancient play about birds called The Birds
And it's a short story from before the world began
From a time when there was no earth, no land.
Only air and birds everywhere.

But the thing was there was no place to land.
Because there was no land.
So, they just circled around and around.
Because this was before the world began.

And the sound was deafening. Songbirds were everywhere.
Billions and billions and billions of birds.

And one of these birds was a lark and one day her father died.
And this was a really big problem because what should they do with the body?
There was no place to put the body because there was no earth.

And finally, the lark had a solution.
She decided to bury her father in the back of her own head.
And this was the beginning of memory.
Because before this no one could remember a thing.
They were just constantly flying in circles.
Constantly flying in huge circles.

Laurie Anderson – Album : Homeland (2010)[6] (Anderson, 2010)

[6] EL COMIENZO DE LA MEMORIA

Existe una historia sobre un antiguo juego sobre aves llamado Las Aves/ Y es un cuento corto anterior al inicio del mundo/ De un tiempo en el que no había tierra, no suelo/ Sólo aire y aves por todas partes// Pero la situación era que no había lugar para aterrizar/ Porque ahí no había tierra/ Entonces ellas solo daban vueltas y vueltas/ Porque esto es antes del inicio del mundo// Y el sonido era ensordecedor. El canto de las aves estaba por doquier/ Billones y billones y billones de aves// Y una de estas aves era una alondra y un día su padre murió/ Y eso fue un gran problema porque ¿Qué deberían hacer con el cuerpo? / No había un lugar para poner el cuerpo porque no había tierra// Y finalmente la alondra encontró una solución/ Ella decidió

Figura 8: Ilustración “The Birds”.
Elaboración: Propia

enterrar a su padre en la parte de atrás de su propia cabeza/ Y ese fue el inicio de la memoria/ Porque antes de eso nadie podía recordar nada/ Simplemente volaban constantemente en círculos/ Volaban constantemente en círculos.

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

1.1.- MEMORIA, TIEMPO Y ARQUITECTURA

> *"¿Qué es el tiempo? Si no me preguntas, lo sé; si quiero explicarlo a quien me pregunta, no lo sé... Nosotros medimos tiempos. Pero, ¿cómo se puede medir lo que no existe? El pasado ya no es más, el futuro no es aún. ¿Y qué hay del presente? El presente no tiene duración… En el orden en que podemos comparar una sílaba corta y otra larga, ambas han de haber muerto. Así que yo no mido las sílabas por sí, sino las imágenes de dos matices en mi memoria. Así que cuando mido el tiempo, mido impresiones, modificaciones y consciencia".*
>
> San Agustín, Confesiones, Libro XI

Peter Zumthor (1998) en su libro "Pensar la Arquitectura" escribe lo siguiente:

> En esa cocina todo era como suele ser en las cocinas tradicionales. No tenía nada especial. Pero quizá precisamente por ser, de una forma casi natural, una cocina ordinaria, ha quedado tan presente en mi memoria como **SÍMBOLO** de lo que es una cocina. La atmósfera de ese espacio se ha fundido para siempre con mi representación de lo que es una cocina (pág. 7).

Estas palabras evidencian la importancia del espacio en la memoria y cómo logra convertirse en un símbolo a partir de la extracción de la esencia. Por ejemplo, Del Valle Inclán (1997) nos dice que "*Las cosas no son como las vemos, sino como las recordamos*" es decir, la memoria es parte de la relación entre el cuerpo y el espacio y que mediante la memoria las personas tomamos conciencia de lo que algo significa para nosotros y, dependiendo del grado de significancia y de relevancia, lo convertimos en un símbolo. *"Sobre el pasado recreamos los fundamentos de nuestras identidades individuales y colectivas*". (Agudo, 2012)

Según Paolo Jedlowski (2000) la memoria colectiva se puede definir como "*la acumulación de las representaciones del pasado que un grupo produce, mantiene, elabora y transmite a través de la interacción entre sus miembros*" No obstante, la memoria colectiva va más allá de las memorias compartidas de una colectividad, es más bien una aproximación sistémica

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

al pasado que involucran procesos sociales e individuales. Para ilustrar esta afirmación se puede recurrir a Umberto Eco y su libro “La Misteriosa Llama de la Reina Loana”. Esta novela relata la peculiar historia de Giambattista Bodoni (Yambo) -personaje principal- quien pierde la memoria autobiográfica o episódica “*la que establece un nexo entre lo que somos hoy y lo que hemos sido”* (Eco, 2005). El libro trata de la construcción del “yo” de la identidad individual del protagonista (quien la ha perdido) mediante la recuperación de recuerdos y la re-creación de la memoria autobiográfica. Giambattista en un principio se niega a recurrir a los recuerdos de las otras personas ya que creía que su memoria debía ser completamente individual. Sin embargo, posteriormente descubre que es imposible tener una memoria puramente individual ya que la búsqueda de la individualidad no puede prescindir de la cultura popular, ni puede estar exenta de referentes sociales. Se da cuenta que hay episodios de su vida que solo están en la memoria del otro.

Dentro de la memoria colectiva existen acontecimientos que juegan el rol de articuladores sobre los cuales se organiza la representación (López, 2012). La memoria está también ligada al olvido y a un proceso de selección y valoración de lo recordado que depende de la interpretación que se haga de ellas; es por ello que la historia necesita una continua reinterpretación. El antropólogo Juan Agudo Torrico (2012) en su artículo “El tiempo de las identidades híbridas” reflexiona sobre cómo el tiempo como construcción cultural conlleva una diferente experiencia perceptiva y vivencial de los pueblos y, por tanto, una diversa medida y conciencia identitaria. Agudo (2012) determina tres tiempos: El tiempo histórico, el tiempo tradicional y el tiempo patrimonial. El tiempo de la historia ha de ser objetivo y debe rememorarse mas no recrear, por otro lado, el tiempo de la tradición no necesita esa objetividad y si es recreado, es una memoria viva que se reactiva permanentemente.

La memoria colectiva suele estar íntimamente vinculada con el espacio urbano-arquitectónico, los que llamaremos lugares de la memoria. Cabe precisar que el espacio es en sí un relato del pasado, ya que es el recuerdo de lo habitado y de las expresiones culturales, por lo tanto, los lugares más enraizados en la memoria son los de la cotidianeidad, como la casa y el barrio; y los lugares “emblemáticos” de una ciudad por su carga simbólica y lo que representan para todos los ciudadanos. Entonces, podemos deducir que, a parte de nuestras casas, las áreas con mayor carga simbólica y representativa para la colectividad son aquellos que tienen mayor tiempo de vida y los que han sido centro de la vida de nuestros antepasados y al mismo tiempo de nosotros mismos, las áreas más antiguas de la ciudad.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

1.2.- IDENTIDAD CULTURAL EN LA ERA DE LA GLOBALIZACIÓN:

¿Cuáles son las implicancias de la globalización en la cultura y en la construcción de la identidad? ¿La globalización conlleva necesariamente la pérdida progresiva de la diversidad y riqueza cultural? (Samour, 2005, pág. 475)

El término *globalización* es una palabra muy utilizada en la actualidad; sin embargo es también una palabra mal empleada y probablemente una de las menos comprendidas. (Beck, 1998, pág. 40). Mientras que la globalidad supone que vivimos en una sociedad mundial en la que los países y grupos no pueden vivir al margen de los demás, por lo tanto, es pluridimensional y afecta a diversos planos: político, social, cultural, ecológico, económico. Es decir, la globalidad es un efecto de la globalización y ésta es a su vez la expresión del capitalismo neoliberal.

Ello quiere decir que las formas de vida (cotidiana) están determinadas en cierta medida por los acontecimientos que ocurren en otros lados del planeta y de formas de vida diferentes. Nadie está exento a este proceso ya que incluso las culturas indígenas más herméticas se ven ecológicamente afectadas. Por lo tanto, las relaciones sociales ya no pueden ser delimitadas solamente en términos de lugar (Giménez, 2005). La globalización afecta al ámbito cultural, por ende, a la identidad individual y colectiva. Por ello es necesario entender las implicancias de la globalización en la identidad[7] .

La globalización cultural se relaciona con la interconexión entre diversas culturas, con el flujo de información, de signos y símbolos a escala global, y trae consigo formas de ocio y entretenimiento dominados por las imágenes que cruzan fronteras lingüísticas y culturales que son absorbidas con mayor rapidez y facilidad que otras formas culturales. Algunos sociólogos explican que las nuevas tecnologías de la información y comunicación se han convertido en parte integral de la vida humana y por lo tanto, de la vida cotidiana.[8] Dentro de los puntos débiles de los estudios sobre la globalización cultural está la tendencia a no considerar el significado, la forma de apropiación y consumo de los “productos de la globalización” y “manifestaciones de la cultura globalizada” por parte de los receptores de dichos productos, éstos no convierten a las personas

[7] Es necesario aclarar que la construcción de la identidad es un proceso de construcción en la que las personas y grupos se van definiendo a sí mismos en estrecha relación con otras personas. La construcción de una identidad es un proceso social ya que por un lado las personas se definen a sí mismas en términos de ciertas categorías sociales compartidas, culturalmente definidas (familia, religió, género, clase, etnia, sexualidad, etc.) que contribuyen a su identidad; y por otro lado la identidad implica una referencia de las otras personas, en primer lugar con aquellas cuyas opiniones acerca de nosotros internalizamos y cuyas expectativas se convierten también en las nuestras y también con aquellas personas con respecto a las cuales queremos diferenciarnos.

[8] Diario Gestión “Sube a 50.9% de la población peruana que utiliza internet a diario” sábado, 28 de marzo, 2015

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

en participantes de la "cultura global" necesariamente (Ortiz, 1994). "*los productos culturales no tienen significado en sí mismos y por sí mismos, al margen de su apropiación subjetiva; y nuestra cultura / identidad no se reduce a nuestros consumos circunstanciales*" (Guevara, 2011)

Por eso, el proceso de globalización es aparentemente paradójico ya que se encuentran dos tendencias; la primera es la homogeneización cultural ligada a la cultura mediática y al consumismo; y por otro lado está la heterogeneidad cultural. La primera tendencia está fundamentada sobre el hecho de que con la globalización el vínculo entre cultura y territorio ha ido rompiéndose progresivamente y ha dado paso a la creación de un espacio cultural electrónico sin un lugar geográfico específico, lo cual rompe de forma simbólica la comunicación entre productores y receptores; y conlleva a la conformación de una única cultura global (Giménez, 2005, pág. 131). Si bien dicha postura puede parecer radical, es cierto que la globalización puede inducir, mediante los medios de comunicación, la publicidad, el marketing, a crear una actitud cultural ampliamente difundida y estandarizada, a una cultura más generalizada que determina modos de pensar, comportamientos, estilos de vida, valores sociales, patrones estéticos, símbolos, etc. (Silva, 2002, pág. 138).

Ya que esta cultura de mercado brinda a sus productos un valor simbólico que va más allá de satisfacer una necesidad; lo cual lleva a las personas a desear más de lo que realmente necesitan y exacerba el impulso de buscar una identificación con los patrones de vida, comportamientos, gustos y valores de las clases más pudientes, brinda una sensación de logro, de estatus. De esta manera se da paso a la "sociedad del espectáculo" en la que se prioriza la banalidad, se busca ser mejor que el otro, diferenciarse mediante el individualismo que a su vez está ligado a patrones culturales globales, por lo tanto, regresamos de nuevo a una paradoja, el individualismo y comportamiento asocial versus la dependencia de una "cultura global".

Sin embargo, es necesario precisar que todas las culturas tienen un carácter híbrido y si bien están sometidas a imposiciones externas (globales), no significa que no existan **formas propias de recepción, adaptación y resistencia**. La unificación de símbolos, instituciones y modos de conducta; y la defensa de la identidad cultural local no tienen por qué ser contradictorios. Por una parte, son reinterpretadas y articuladas a las prácticas locales, pero también por otro lado fragmentan, excluyen y generan estereotipos. (Beck, 1998, pág. 80) Roland Robertson, sociólogo y estudioso de la globalización, especifica cuatro aspectos de dicha recepción, el primero es la capacidad de las personas y grupos para procesar de diversas maneras el producto recibido, el segundo es la forma en que los grandes productores de "cultura global" tratan de adaptar sus productos a los mercados locales, el tercero es la conversión de símbolos nacionales en objetos

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

de consumo e interpretación global, perdiendo su esencia nacional, y por último el cuarto es la importancia de las ideas y prácticas provenientes del exterior. (Robertson, 1995, págs. 25-44)

A pesar del hecho de que la diversidad de identidades culturales no es del todo eliminable, no se puede negar que la dinámica del capitalismo global no amenaza dicha diversidad ya que las identidades y culturas no son estáticas. Actualmente, como ya se ha señalado, no existe una cultura global, sino más bien una cultura globalizada desde el punto de la interconexión entre diversas culturas gracias a las tecnologías de comunicación. Esto sería como una amplia diversidad de culturas locales que a su vez están interconectadas entre sí, que están jerarquizadas por una estructura de poder mayor (Ortiz, 1999, págs. 47-48). Esto significa que, pese a la influencia de la globalización, mayormente las personas se siguen identificando por referencia a una comunidad local. Sobre las identidades colectivas, Manuel Castells se refiera a las "identidades de resistencia" que serían aquellas que se forman en relación directa contra los efectos excluyentes de la globalización. Se dan entonces identidades legitimadoras e identidades de resistencia. Las primeras son promovidas por instituciones dominantes para expandir su dominio. Las segundas se generan por personas en posición de "excluidos" por las lógicas de dominación de las primeras y hacen resistencia a la "opresión" (Castells, 2010)

Frente a esta realidad de la globalidad, el patrimonio juega un rol primordial que evita la homogeneidad cultural y brinda estabilidad y seguridad identitaria a los ciudadanos. Lo patrimonial es casi una "idea" natural de las civilizaciones, por lo tanto, es el bastión de la **resistencia**.

1.3.- ACEPCIONES DEL PATRIMONIO

Todo grupo humano tiene la propensión a privilegiar un pequeño grupo seleccionado del conjunto de sus bienes culturales[9]. Este pequeño grupo simboliza y condensa la totalidad de su cultura y de su identidad.

La palabra patrimonio en su acepción más amplia se refiere al bien o conjunto de bienes pertenecientes a una persona, conjunto de personas o institución. Etimológicamente hablando se puede decir que "patrimonio" viene del latín *patri* (padre) y de *monium* (recibido) por lo cual

[9] Se entiende por bien cultural al bien inmueble de alto valor e importancia para la ciudad y que conorma parte de su cultura.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

patrimonio significaría “lo recibido del padre” o “lo que se recibe del padre”, por lo tanto, esta palabra se puede asociar a la palabra “herencia” que proviene del latín *hereditas* cuyo significado es el mismo y da lugar a palabras como “inherencia”, “adherencia”, “coherencia”, etc. Cuyos significados están comúnmente relacionados con los conceptos de unidad y pertenencia. Estos conceptos están relacionados con la vida social y familiar del ser humano, desde la herencia del apellido de los padres, las costumbres e incluso hábitos que heredan los hijos; las tradiciones que se pasan de generación en generación; y todo ello forma las personas, forma su identidad individual y al mismo tiempo les otorgan un sentido de pertenencia. Debido a esto se puede caer en el error de pensar que “todo lo que es herencia es patrimonio, por lo tanto, todo es patrimonio”. Debido a dicha ambigüedad es que se desarrollan diversas conceptualizaciones acerca del fenómeno patrimonial.

El patrimonio, al ser una herencia colectiva, está ligado a la cultura; el patrimonio cultural, por lo tanto, es inherente al ser humano porque somos seres culturales, la herencia es parte de nuestra naturaleza causal, nos encontramos en una situación de constante acumulación de conocimientos, experiencias, sentidos, etc. Umberto Eco (2000) en su “*Tratado de Semiótica General”*, explica que, si aceptamos el término cultura en su sentido antropológico correcto, encontramos inmediatamente tres fenómenos culturales elementales que se repiten en todas las culturas:

- La producción y el uso de objetos que transforman la relación hombre-naturaleza.
- Las relaciones de parentesco como núcleo primario de las relaciones sociales institucionalizadas.
- El intercambio de bienes económicos.

Entonces se entiende que el patrimonio cultural está estrechamente ligado al aspecto social, y dada su complejidad ha pasado por diversas transformaciones en sus aproximaciones conceptuales a lo largo del tiempo, sobre todo durante la primera década del siglo XXI. El interés por el patrimonio ha sido una constante a través del tiempo, ya en la Grecia antigua existía un “malestar” entre los pobladores cuando algún templo era usado como cantera para otra construcción. Pero es durante la Revolución Francesa que se plantea la salvaguarda de edificaciones consideradas “monumentos” se les otorga un “*valor nacional que es el que legitima a los otros valores –cognitivo, económico y artístico por orden de importancia- el que justifica la necesidad de inventario y el que inspira las medidas de conservación*”. Si se tomaron medidas

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

para su conservación, se aprecia una visión estética, historicista y europeizante de dichos bienes, percepciones que se han mantenido durante muchas décadas.

Sin embargo, en la época de la Segunda Guerra Mundial el arquitecto e ingeniero italiano Gustavo Giovannoni, quien fue uno de los máximos representantes de la corriente "restauro científico", plantea interesantes reflexiones sobre el patrimonio. Giovannoni reflexiona sobre la defensa de los centros históricos, introduce la concepción de respeto ambiental y plantea la valoración de las arquitecturas menores. Dichos ámbitos han sobrevivido hasta nuestros tiempos con variaciones conceptuales y aportes como se puede apreciar en la Carta de Cracovia del año 2000 que se refiere conjuntamente al "patrimonio arquitectónico, urbano y paisajístico".

1.4.- EL PATRIMONIO CONSTRIUDO

El espacio, la arquitectura y el habitar, han sido siempre hecho ligados a la esencia del ser humano. Desde el hombre de las cavernas que se refugiaba en un espacio natural –la cueva- pasando por los templos griegos, las catedrales góticas, las viviendas vernáculas de autores anónimos, hasta las mega-construcciones contemporáneas. Martin Heidegger (1923) opinaba que "*el hombre habita en tanto construye, cuida y edifica, produce lugares, compone lugares, funda y trama espacios, habita esencialmente pensando*".

No concebimos nuestras vidas sin el espacio construido, sin arquitectura; entonces podemos decir que construir es un acto de cultura, y la arquitectura un producto social. Por lo tanto, el construir está directamente ligado con la identidad que es la cualidad con la que una persona o grupo de personas se ven íntimamente conectadas, como un aglomerante social. Es por ello que el patrimonio construido, el territorio heredado es importante para la sociedad, constituye la muestra tangible de lo intangible - la cultura, la ideología, las ideas y la identidad de la sociedad actual - no hay memoria colectiva que no se desarrolle en un campo espacial; por lo tanto, la arquitectura, el espacio urbano y el territorio en general constituyen el escenario del presente con todos sus estratos históricos. En otras palabras, todo progreso y todo logro de los seres humanos tiene como base el sustrato intangible del conocimiento puesto que son las ideas las que motivan a crear los bienes materiales y las expresiones inmateriales (Arizpe, 2004)

Desde las últimas décadas del siglo pasado, se dio un cambio de paradigma con respecto al concepto del patrimonio construido. Se ha superado la visión *monumentalista* y centrada únicamente en el objeto arquitectónico pasando a una concepción territorial, de conjunto, más

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

apropiada para la gestión de las ciudades, bajo la consideración que en muchos casos, el patrimonio real es más amplio que el formalmente declarado (Figura 4) Rem Koolhaas afirma "*"We are living in an incredibly exciting and slightly absurd moment, namely that preservation is overtaking us."* (Koolhaas, 2014)[10] Refiriéndose a la realidad actual de la conservación en la que se ha pasado de la preservación de monumentos específicos (objeto arquitectónico) a la preservación del territorio (Figura x) y sugiere que llegará el momento en el que antes de construir se deberá pensar en conservar; el punto clave en esta situación es que el patrimonio construido debe pasar de una conservación retroactiva a una proactiva, la llamada preservación y el desarrollo no deben presentarse como contrarios, sino que es tiempo de buscar una sinergia entre ambos como parte de un mismo repertorio de la modernidad.

Figura 9: Escala de elementos susceptibles a preservación a través del tiempo
Fuente: Koolhaas R. (2003)
Recuperado de http://oma.eu/projects/beijing-preservation

Es por ello que el término patrimonio puede ser muy discutible, a pesar de su proliferación en los discursos académicos y se ha convertido también en un tema político, pero que a pesar de todo consigue expresar en una sola palabra aquellas expresiones culturales de relevantes e importantes para la humanidad. Sin embargo, como concepto general, se denomina patrimonio

[10] Traducción: Estamos viviendo en un momento increíblemente emocionante y ligeramente absurdo en el que la preservación nos está adelantando.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

construido a todos los bienes inmuebles que poseen un valor histórico y sin reconocidos por una sociedad como elementos relacionados a su identidad cultural.

1.5.- EL PATRIMONIO URBANO

José Ortega Valcárcel (1998) afirma que el territorio ha tendido a definirse como un sustrato natural, más o menos modificado en el que las diversas sociedades se desarrollan. El territorio es una construcción social y conlleva una dimensión histórica, económica, cultural, política, física y ambiental que actúan en conjunto. En un principio, el patrimonio histórico edificado y el patrimonio natural eran percibidos de manera separada, sin embargo, gracias a la arqueología que descubre que existen elementos que no pueden ser entendidos separadamente sino en conjunto, es que nace la idea de un territorio patrimonial En palabras de José Ortega "*El descubrimiento del conjunto no es sino una dimensión de lo territorial*" (Ortega, 1998). Además, a su vez el territorio es una manifestación de la sociedad que lo construye, es un conjunto humanizado, por lo cual tiene una fuerte dimensión histórica.

Durante las últimas décadas el patrimonio empezó a tener una mayor importancia en las ciudades debido a su rol en las economías urbanas lo cual termina de confirmar su dimensión paisajística y territorial que abarca mucho más que lo material. Sin embargo, el paisaje urbano se ha visto amenazado por el turismo masivo y poco reglamentado, abandono y degradación, pobreza, publicidad indiscriminada, malas intervenciones, cambio climático, contaminación, urbanización descontrolada, delincuencia, etc. Por ello, se han realizado investigaciones y propuestas para mejorar su gestión y desarrollo.

1.5.1.- HISTORIA DEL PATRIMONIO URBANO

Durante gran parte del siglo XIX y XX el estudio de las áreas de valor histórico de las ciudades fue fragmentado y centrado en el "monumento" como el elemento más importante a conservar. Si bien John Ruskin ya consideró el tejido urbano como patrimonio (Choay, 1992) no considera todas sus dimensiones. Camilo Sitte también aborda el patrimonio urbano y determina que sirve como lección para los nuevos proyectos de la ciudad moderna.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

Posteriormente Gustavo Giovannoni concilia ambas visiones, integrando el valor de “museo” y de uso de los conjuntos urbanos antiguos. Giovannoni fue el primero en acuñar el término “patrimonio urbano” lo cual es de particular importancia ya que lo integra a la teoría del urbanismo en vez de encasillarlo en el ámbito de los restauradores e historiadores de la arquitectura, lo cual permite una mirada territorial y más holística de estos conjuntos. Por otro lado, el término de “paisaje” (como percepción sensorial de los componentes fue introducido en el campo del urbanismo gracias al libro “Townscape” de Gordon Cullen en el año 1961; la aplicación de este término en el urbanismo hizo frente a la visión funcionalista del movimiento moderno.

Sin embargo, se observó que los documentos que se tenía hasta el momento como instrumentos de gestión eran insuficientes y no se resolvía cómo integrar la arquitectura contemporánea en los contextos históricos. Por ello en 1972 en la Convención Mundial sobre Patrimonio se introducen los retos sociales y económicos del patrimonio, superando así el debate centrado exclusivamente en la estética de los anteriores documentos. El Plan de Bolonia de la década del setenta fue una referencia importante debido a que estaba ligado a aspectos patrimoniales y tuvo gran importancia la participación de los ciudadanos. Años después, en 2005 el concepto de “**paisaje urbano histórico**” fue introducido en el debate internacional gracias a una reunión organizada por el Centro de Patrimonio Mundial de UNESCO que se llevó a cabo en la ciudad de Viena y que tuvo un enfoque relacionado con la integración de arquitectura contemporánea, el desarrollo urbano y el paisaje. El resultado fue **Memorándum de Viena sobre el Patrimonio Mundial y la Arquitectura Contemporánea.** Gestión del Paisaje Histórico Urbano. No obstante, el memorándum no define el concepto de “paisaje histórico urbano” sino que se remite a la definición encontrada en la Recomendación de UNESCO de 1976 en la que se refiere a:

> Conjuntos de cualquier grupo de edificios, estructuras y espacios abiertos, en su contexto natural y ecológico-que incluye sitios arqueológicos y paleontológicos- que constituyan asentamientos humanos en un ambiente urbano a lo largo de un periodo considerable de tiempo y cuya cohesión y valor sean reconocidos desde el punto de vista arqueológico, arquitectónico, prehistórico, histórico, científico, estético, sociocultural o ecológico (2005).

El principal aporte del Memorándum de Viena es la visión holística e integral sobre el patrimonio urbano que integra lo natural, lo construido, lo social, lo económico y lo político lo cual mejora la gestión de las áreas urbanas históricas.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE TESIS UCSM

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA

1.5.2.- DESPUÉS DEL MEMORANDUM DE VIENA

Después de Viena se organizaron otras reuniones para debatir si el concepto de paisaje histórico urbano ser refería a una categoría patrimonial o a un enfoque metodológico para intervenir en áreas patrimoniales.

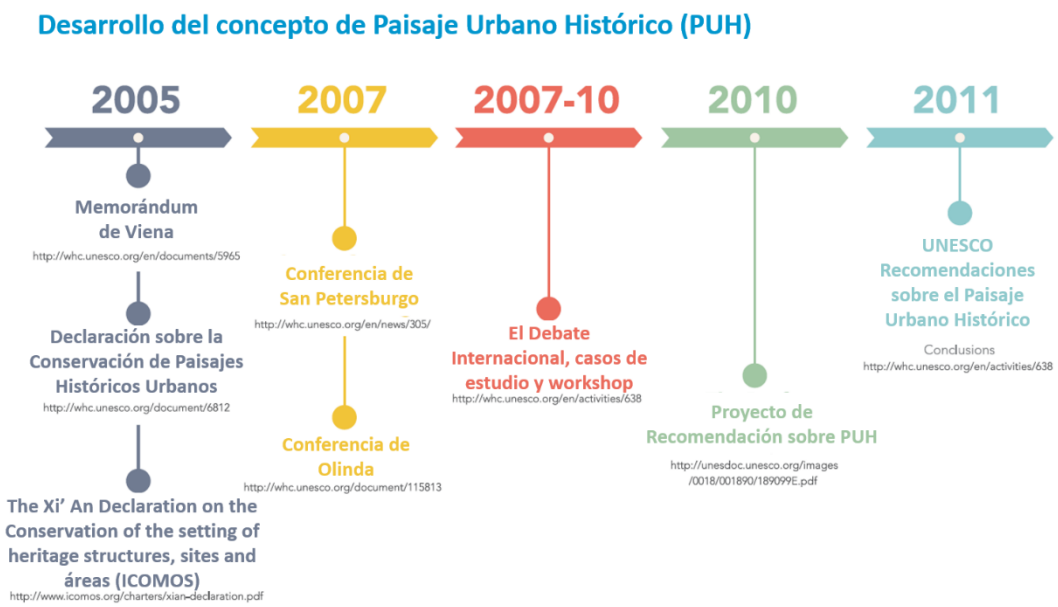


Figura 10: Desarrollo del Concepto de Paisaje Urbano Histórico
Fuente: Libro Historic Urban Landscape
Elaboración. Propia

La definición de paisaje se puede entender como "*la percepción de un ámbito físico a través de los sentidos (…) hace referencia a la percepción sensorial, particularmente visual, del organismo urbano y del contexto físico en el que se inserta*" (Conti, 2008) Es decir, que el paisaje histórico urbano es más amplio que los conceptos de "centro histórico" o "conjunto histórico". Debido a la poca claridad del término "paisaje histórico urbano" ICOMOS (Consejo Internacional de Monumentos y Sitios) lanzó una discusión entre sus miembros en el año 2007 a través de internet para discutir el término. La mayoría coincidió en que los términos de ciudad, centro o conjunto histórico debían mantener su vigencia en la teoría y en los

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

procesos de gestión. El paisaje histórico entonces vendría a ser un componente de la ciudad histórica, pero no el único. Según Alfredo Conti (2008) "*La ciudad es una entidad y el paisaje uno de sus componentes o elementos. La consideración de los paisajes urbanos históricos ayuda a comprender mejor la categoría de la ciudad histórica pero no puede reemplazarla*". Este punto es muy importante puesto que aclara la cuestión sobre si el paisaje urbano histórico es una nueva categoría patrimonial o una noción concluyendo que el paisaje urbano histórico es una noción más que una categoría.

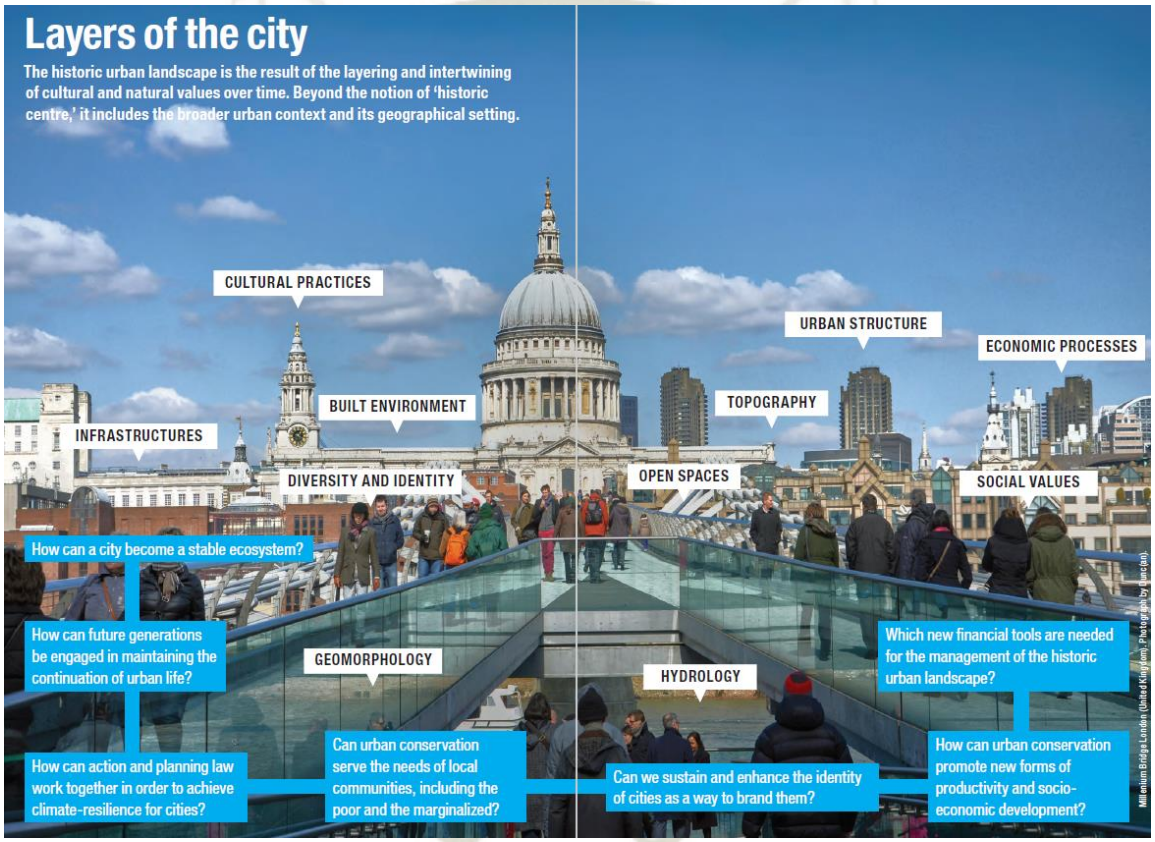


Figura 11: Capas de la ciudad
Fuente: Libro "Historic Urban Landscape"

Los puntos más resaltantes del debate hicieron hincapié en la metodología de conservación urbana, expresando su preocupación por los parámetros en los planes. Solicitaron que las normas incorporen reglas para la altura de las nuevas edificaciones, su forma, tipología, color, volumen, etc., además de definir límites de cambio aceptable y llevar a cabo evaluaciones de impacto de obras de nuevas infraestructuras, proyectos, programas y políticas que eviten malas intervenciones y la destrucción del patrimonio. Otro punto

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

importante fue la delimitación de los centros históricos y sus zonas de amortiguamiento, puesto que es uno de los trabajos más complejos en el ordenamiento territorial debido a la diversidad de enfoques sobre el patrimonio urbano y la conservación, además de la complejidad morfológica y social de dichos ámbitos. Finalmente se profundizó en el tema social ya que es uno de los principales puntos débiles de la gestión del patrimonio. Se recomendó incorporar metodologías de consulta y participación de los actores sociales locales en la toma de decisiones sobre las intervenciones a realizarse.

1.5.3.- EL PAISAJE URBANO HISTÓRICO

El 10 de noviembre de 2011 UNESCO publicó un documento titulado "Recomendación sobre el paisaje urbano histórico" en el cual Unesco intenta responder a las necesidades de articular e integrar las estrategias de conservación del patrimonio urbano a objetivos más amplios sobre el desarrollo sostenible:

> En ella se propone un planteamiento paisajístico de selección, conservación y gestión de conjuntos históricos en su contexto urbano general, que se caracteriza por tener en cuenta las interrelaciones entre las formas físicas, la organización y las conexiones espaciales, las características y el entorno natural, y los valores sociales, culturales y económicos de estos conjuntos. (UNESCO, 2011)

Esta recomendación define como paisaje urbano histórico (PUH) a "*la zona urbana resultante de una estratificación histórica de valores y atributos culturales y naturales, lo que trasciende la noción de "conjunto" o "centro histórico" para abarcar el contexto urbano general y su entorno geográfico*" (UNESCO, 2011) Ello quiere decir que se considera la geomorfología, hidrología, topografía y demás características naturales del sector, además de su medio histórico y contemporáneo; y hace hincapié en los valores socioculturales y los procesos económicos como aspectos inmateriales a ser tomados en cuenta. También considera la diversidad social y funcional para un mejor desarrollo económico. En otras palabras, la noción de paisaje urbano histórico es la base que se necesitaba para un planteamiento global, integrado y sostenible de áreas históricas.

El Paisaje Urbano Histórico fue concebido como una herramienta de gestión de áreas de valor patrimonial que incorpora nuevos atributos para la valoración del patrimonio y tiene un

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

claro carácter multidisciplinario. Hasta el momento es el concepto más amplio y ambicioso que se ha definido.

Para llevar a cabo un planeamiento que tenga como base la noción de paisaje urbano histórico es necesario contar con herramientas adaptadas al contexto local. Las herramientas que propone la Recomendación (UNESCO, 2011) son cuatro:

1. **Herramientas de participación ciudadana:** Es necesario que la población, mediante interlocutores, determine los valores de su zona urbana, elabore una visión, establezca objetivos y acuerden medidas para la salvaguarda de su patrimonio. Ellos son quienes mejor conocen su paisaje urbano, las tradiciones y la historia, además de los problemas y necesidades.
2. **Herramientas de conocimiento y planificación:** Ayudan a proteger la autenticidad de integridad del patrimonio urbano mediante la observación y gestión de los cambios. Es necesario un exhaustivo análisis del sector que permita obtener un registro e inventario de las características culturales y naturales. Además, es necesario evaluar la repercusión de un proyecto en el patrimonio, la sociedad, el medio ambiente y la economía.
3. **Herramientas normativas:** La normativa debe considerar las características locales materiales e inmateriales para su gestión y conservación. De ser necesario, deben incluir medidas legislativas y reglamentarias.
4. **Herramientas financieras:** Sirven para fomentar el desarrollo del sector. Es conveniente promover la inversión privada en el plano local para lo cual son útiles los microcréditos y otras formas de financiación flexibles. También es importante crear alianzas público privadas para la viabilidad económica de la noción de PUH.

A parte de las herramientas, la Recomendación también considera necesario cuatro puntos importantes: capacitación, investigación, información y comunicación. Primeramente, es necesario que la noción de paisaje urbano histórico sea conocida y entendida por las partes interesadas (comunidades, instancias decisorias, círculos profesionales y administradores) para que puedan definir objetivos y estrategias claras para una buena planificación.

También es necesaria la investigación, puesto que a través de ella se puede comprender la complejidad morfológica y sociocultural de los sectores. Para ello es importante crear alianzas con las instituciones académicas y universitarias, además de centros de investigación para profundizar en las investigaciones científicas necesarias. Las tecnologías de la información y comunicación sirven para registrar, entender y exponer la compleja

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

estratificación de las zonas urbanas además de conectar con la población y diversos colectivos que puedan participar.

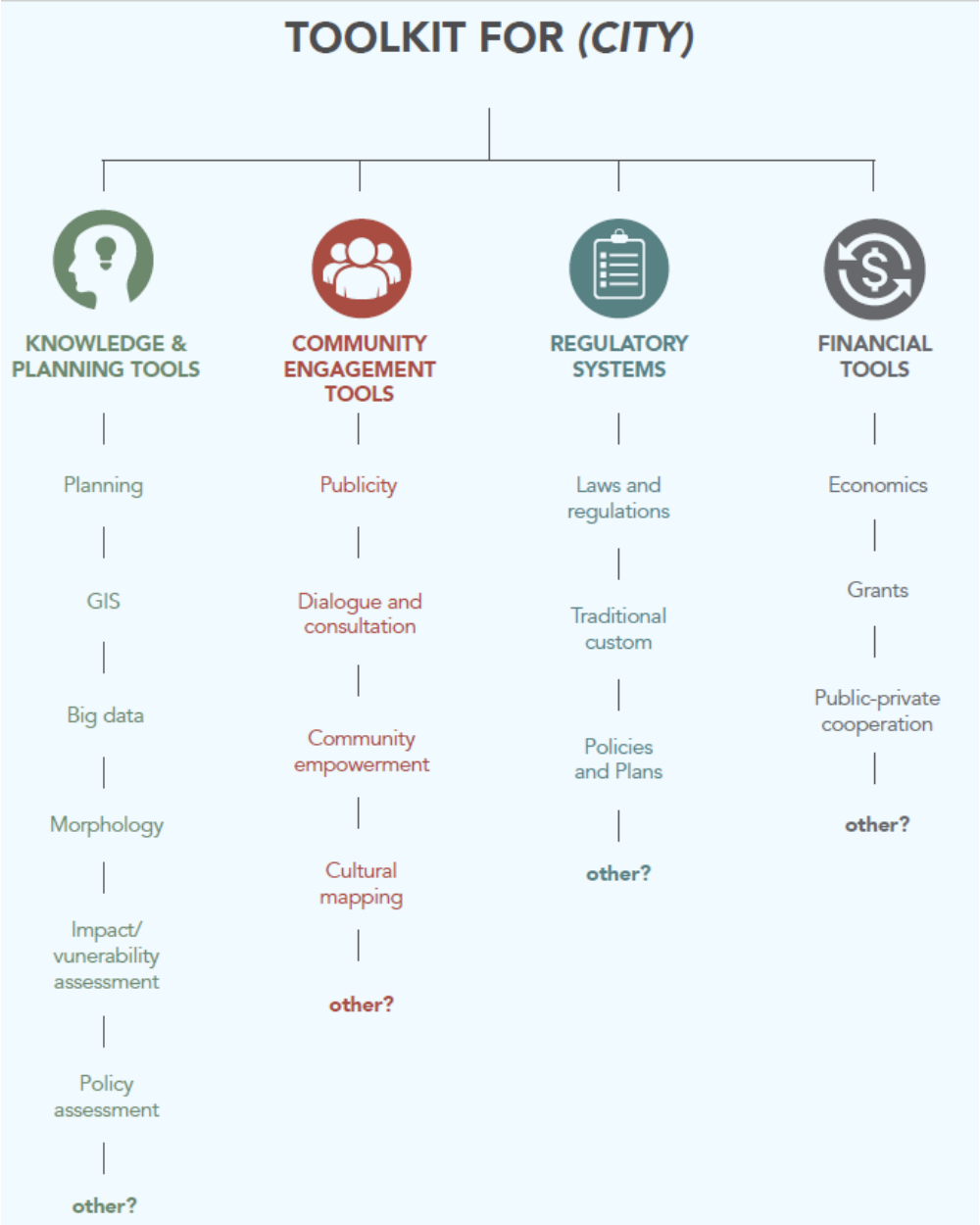


Figura 12: Caja de Herramientas PUH
Fuente: Libro “Historic Urban Landscape”

En el año 2016 Unesco publicó un documento titulado “The HUL Guidebook”, que es un manual sobre el paisaje urbano histórico, en el que se resume de manera práctica dicha

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

noción. En este manual se determinan seis pasos críticos en la aproximación PUH (UNESCO, 2016).

1. Realizar una evaluación completa y mapear los recursos naturales, culturales y humanos de la ciudad
2. Llegar a un consenso mediante la planificación participativa
3. Evaluar la vulnerabilidad de las cualidades, las presiones socio-económicas y los impactos del cambio climático.
4. Integrar los valores del patrimonio urbano y su estado de vulnerabilidad en un marco más amplio del desarrollo de la ciudad para determinar áreas patrimoniales que requieren una atención especial y cuidadosa.
5. Priorizar acciones y políticas para la conservación y el desarrollo
6. Establecer alianzas público-privadas y marcos de gestión local para cada proyecto y desarrollar mecanismos para la coordinación entre los diferentes actores.

1.6.- CASOS REPRESENTATIVOS DE UTILIZACIÓN DE LA METODOLOGÍA PUH

Muchos países han realizado esfuerzos por implementar la Recomendación de UNESCO como China, Australia, Ecuador, Alemania, etc. Y de estos casos se han podido extraer los primeros aportes concretos de la recomendación al igual que retos y deficiencias.

Debido a la amplitud del concepto, algunos gobiernos locales no han logrado integrar los diferentes valores y capas que se requieren para el éxito de esta metodología, por ello han prevalecido en algunos casos como el de China, acciones enfocadas fuertemente en lo económico comprometiendo a los habitantes locales de las ciudades y promoviendo su desplazamiento (Rey & González, 2017).

El caso de Ballarat en Australia es uno de los más exitosos. Lograron trabajar juntas las instituciones locales, las instituciones académicas y los ciudadanos quienes estuvieron altamente involucrados. Los diferentes actores recibieron implementaciones sobre la Recomendación de UNESCO y el concepto de patrimonio urbano histórico. En total participaron más de 6500 personas en ese proyecto.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

El caso de Cuenca tuvo un importante rol la Universidad de Cuenca, de la cual surgió el proyecto, y también participó el Ministerio de Educación, Cultura y Ciencia de los Países Bajos mediante una alianza. Tanto en el caso de Cuenca como en el de Ballarat, se le pidió a la población identificar qué les gusta de la ciudad, con qué elementos han desarrollado una conexión. Las respuestas fueron diferentes en ambos casos, por un lado, Ballarat valoraba aspectos más tangibles de la ciudad, en Cuenca se valoraba mucho la gastronomía y aspectos intangibles del paisaje como aromas y sonidos.

1.6.1.- LECCIONES APRENDIDAS

Si bien la Recomendación de 2011 ha sido un gran paso en el tema de la gestión del patrimonio urbano, su implementación demuestra que existe la necesidad de revisiones y de modificaciones para su aplicación a otros casos. Un artículo de los arquitectos Julia Rey y Plácido González publicado en agosto de 2017 en la revista *International Journal of Heritage Studies*, indaga en los éxitos y fracasos de la Recomendación. A continuación, se detallarán los puntos a tomar en cuenta al momento de aplicar la Recomendación tomando como base la investigación de los arquitectos Rey y González.

Uno de los retos de su carácter holístico y naturaleza ambiciosa es la dificultad de integrar disciplinas tan diversas y evitar la mercantilización del patrimonio, puesto que el mayor conflicto que se enfrenta al implementar la recomendación es la excesiva presión de las expectativas económicas.

Es importante evitar ambigüedades y generalizaciones que suelen darse en documentos de carácter “universal” como los de Unesco, ya que pueden comprometer la autenticidad de las ciudades y generar confusión. Por ello es necesario adaptar la recomendación a la especificidad de las situaciones y lugares.

Uno de los conflictos que se han dado al momento de aplicar la recomendación es la delimitación de las áreas en las que se aplicará. Esta tarea era ya lo suficientemente complicada antes de la recomendación, pero ahora se integran nuevos factores y nuevas disciplinas lo cual complejiza aún más la tarea.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

La gran cantidad de información que se obtiene (debido a su carácter multidisciplinario) es difícil de procesar y documentar. Además, puede que se necesiten herramientas e inversiones que no sean viables para los investigadores y funcionarios.

La recomendación debe encontrar una escala adecuada para su implementación puesto que, debido a su amplitud, puede resultar extremadamente costosa y compleja. Las escalas barriales pueden funcionar como pilotos.

Los gobiernos locales y políticas conservacionistas no favorecen los cambios y no van en la misma dirección de la recomendación, por ello es vital que los gobiernos cambien de perspectiva y adopten una visión alineada con la de la recomendación. También es necesario un sistema regulador ya que los sistemas actuales de los gobiernos locales son insuficientes para contribuir con la regeneración urbana.

Uno de los puntos focales es empoderar al ciudadano e integrarlo en el proceso de toma de decisiones. Es necesario establecer canales de comunicación con los ciudadanos y educarlos en el tema del paisaje urbano histórico.

1.7.- EL PATRIMONIO URBANO DE AREQUIPA METROPOLITANA

La delimitación del Centro Histórico de Arequipa como tal es especificada en la O.M. M01-2000 Patrimonio Cultural por la UNESCO, a la cual complementa la D.S. 2900-.72 – ED que define la zona monumental y la O.M. 115-2001 que define el área de tratamiento especial y que incluye (según el Plan Maestro del Centro Histórico de Arequipa 2002) parte de Miraflores, San Antonio, Yanahuara, La Recoleta, Antiquilla, Vallecito y la Estación. Cabe resaltar que la delimitación se realizó gracias a que Arequipa ingresó a la lista de ciudades patrimonio de la Unesco y tomaron como base teorías y criterios de la época enfocados principalmente en valores históricos y físicos.

Como muestra la nueva teoría del patrimonio urbano PUH (el cual está basado en una amplia variedad de valores y criterios) los límites del paisaje urbano histórico son más complejos y por lo tanto, la delimitación del año 2000 debería ser revisada y actualizada. Actualmente, la Gerencia del Centro Histórico y Zona Monumental ha realizado el nuevo Plan Maestro del Centro Histórico de Arequipa (aún no aprobado) en el cual amplía la delimitación del área de amortiguamiento.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

Sin embargo, se muestra un erróneo entendimiento del PUH puesto que se basan íntegramente en criterios físicos-espaciales (edificaciones de valor patrimonial). Además, amplían la delimitación abarcando la totalidad del valle de Chilina, que tiene valor patrimonial natural, pero que al delimitarlo de esa manera fragmentan la cuenca del río Chili. Por otro lado, la parte social en la que hace hincapié la Recomendación de 2011 ha sido deliberadamente ignorada; sólo eso ya corta toda posibilidad de proponer un plan exitoso o correcto como mínimo.

Hasta ahora ninguna entidad gubernamental en Arequipa ha logrado aplicar con éxito el concepto de paisaje urbano histórico. Ni siquiera en las primeras etapas de los planteamientos urbanos se ha logrado seguir los mínimos criterios de la Recomendación y hay una desarticulación total entre actores y completa desidia política.

La situación del paisaje urbano histórico de Arequipa es grave, puesto que encontramos gran cantidad de pueblos tradicionales dentro de la urbe y afectados por un urbanismo indiferente que amenaza con su desaparición y un gobierno ineficiente. Pueblos como Yanahuara, Cayma, Paucarpata, Tingo, muestran los efectos de los problemas de gestión del paisaje. Por otro lado, pueblos como Pocsi, Mollebaya, Characato, etc., están completamente desarticulados de la urbe y no cuentan con planes específicos (a pesar de que el reglamento lo exige) El abandono es igualmente destructor y negativo que la urbanización informal.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

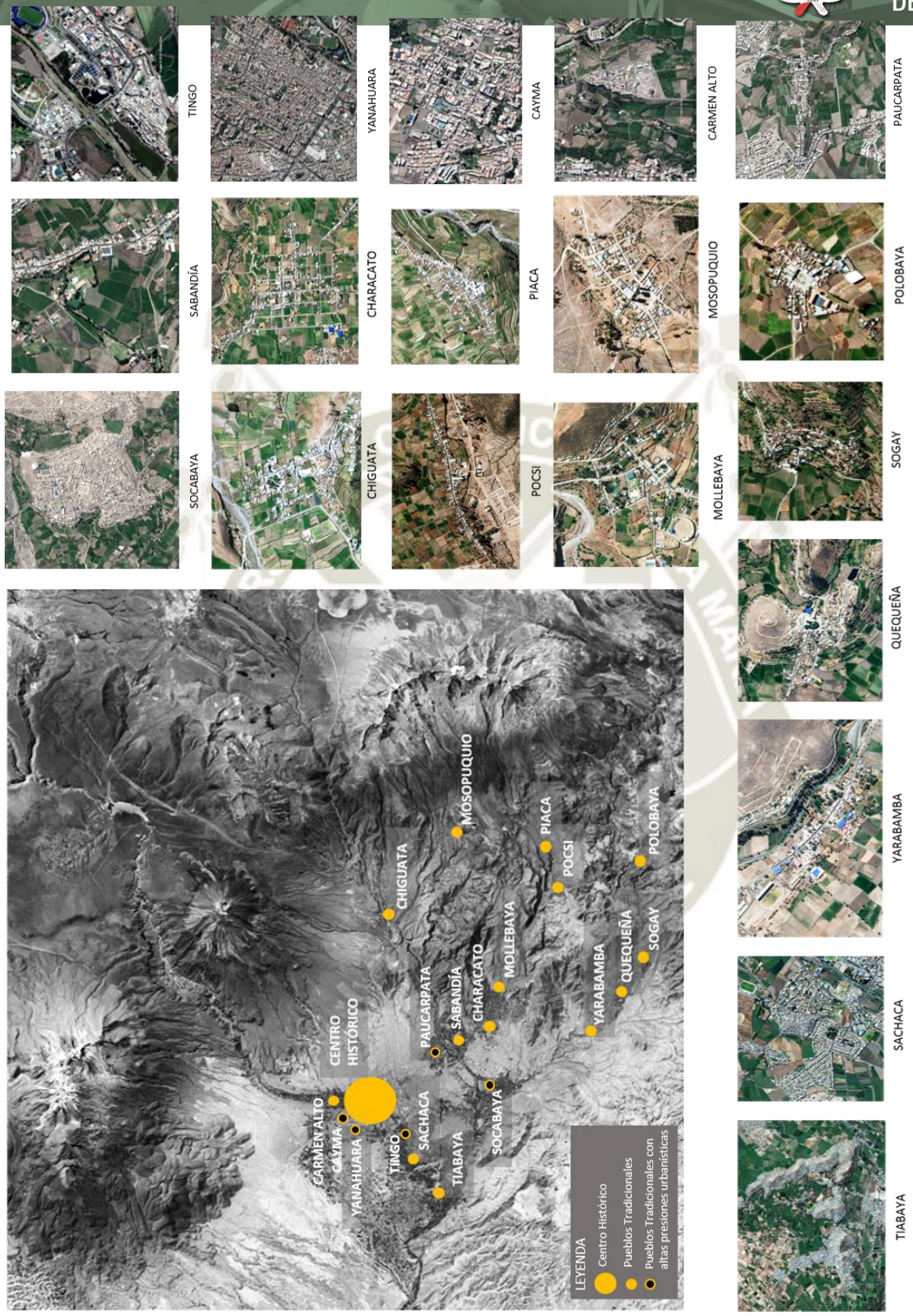


Figura 13 : Pueblos de valor patrimonial en el territorio de Arequipa
Elaboración: Porpia

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

1.8.- CONCLUSIONES

Una de las principales dificultades del planeamiento del paisaje urbano histórico es su delimitación, sobre todo considerando la amplitud de aspectos que abarca. Es por ello que es imprescindible que el planeamiento territorial de estos sectores se realice en conjunto con el planeamiento de los sectores aledaños a este y en general, de toda la ciudad. De esta manera la propuesta logrará una mayor coherencia.

Junto con este punto se encuentra la necesidad de encontrar una escala manejable. Al tratarse de grandes áreas del territorio, es necesario delimitar dentro del PUH compartimentos a una escala barrial que permitan también el desarrollo de planes específicos y un mejor manejo social, sobre todo.

Las cuatro herramientas del PUH deben ser horizontales en la medida de lo posible. Además, es de gran importancia las herramientas sociales pues estas, en gran medida, condicionan el éxito de la planificación. Rem Koolhaas en una entrevista realizada por Huber Jan-Henket hace hincapié en el tema cultural, si las personas no cambian su forma de ver el patrimonio construido la situación seguirá igual. Por ello es importante brindar institucionalidad a las organizaciones barriales y hacerlos partícipes en la toma de decisiones en un ambiente des jerarquizado y más horizontal

Es imprescindible la participación de diferentes profesionales en la planificación y funcionarios de las entidades públicas externas al área de planificación, pero a quienes se necesita para realizar propuestas más realistas.

Un factor importante es la sostenibilidad de estos planes en el tiempo, por ello es necesario que todos los gobiernos y funcionarios que pasen tengan como base lineamientos firmes fundados en valores.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

CAPÍTULO II

ACTIVIDAD RESIDENCIAL EN CONTEXTOS HISTÓRICOS-PATRIMONIALES

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

No vive ya nadie

No vive ya nadie en esta casa -me dices-; todos se han marchado. La sala, el patio, yacen despoblados. Nadie ya queda, pues todos han partido.

Y yo te digo: Cuando alguien se va, alguien queda. El punto por donde pasó un hombre, ya no está solo. Únicamente está solo, de soledad humana, el lugar por donde ningún hombre ha pasado. Las casas nuevas están más muertas que las viejas, porque sus muros son de piedra o de acero, pero no de hombres. Una casa viene al mundo, no cuando la acaban de edificar, sino cuando empiezan a habitarla. Una casa vive únicamente de hombres, como una tumba. De aquí esa irresistible semejanza que hay entre una casa y una tumba. Solo que la casa se nutre de la vida del hombre, mientras que la tumba se nutre de la muerte del hombre. Por eso la primera está de pie, mientras que la segunda está tendida.

Todos han partido de la casa, en realidad, pero todos se han quedado en verdad. Y no es el recuerdo de ellos lo que queda, sino ellos mismos. Y no es tampoco que ellos queden en la casa, sino que continúan por la casa. Las funciones y los actos se van de la casa en tren o en avión o a caballo, a pie o arrastrándose. Lo que continúa en la casa es el órgano, el agente en gerundio y en círculo. Los pasos se han ido, los besos, los perdones, los crímenes. Lo que continúa en la casa es el pie, los labios, los ojos, el corazón. Las negaciones y las afirmaciones, el bien y el mal, se han dispersado. Lo que continúa en la casa es el sujeto del acto.

César Vallejo (1923)

Figura 14: Ilustración “No vive ya nadie”.
Elaboración: Propia

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

2.1.- HISTORIA DE UNA CASA

"La de Bringas" es una novela escrita por Benito Pérez Galdós en 1884. La novela narra la historia de Rosalía Pipaón, esposa de Francisco de Bringas; y su vida en el Palacio Real de Madrid, pero lo que llama la atención de esta novela para el caso de esa investigación e particular, es el lugar en el que transcurre la historia, el "escenario", es el Palacio Real de Madrid convertido en una pequeña ciudad, donde las habitaciones se transforman en casas y los pasillos en calles.

> Ciento veinte y cuatro escalones tenía que subir D. Francisco por la escalera de Damas para llegar desde el patio hasta el piso segundo del Palacio, piso que constituye con el tercero una verdadera ciudad, asentada sobre los espléndidos techos de la regia morada. Esta ciudad donde alternan pacíficamente aristócratas, clase media y pueblo, es una real república que los monarcas se han puesto por corona, y engarzadas en su inmenso circuito guarda muestras diversas de toda clase de personas.
>
> […]
>
> Llegamos por fin a las habitaciones de Bringas […]. Era una hermosa y amplia vivienda de pocos, pero tan grandes aposentos, que la capacidad suplía el número de ellos. (Perez, 1884, pág. 12)

En la novela, el palacio parece ser un conjunto residencial y recuerda a las *kommunalka* de San Petersburgo, a los conventillos y tambos peruanos, a los familisterios, unidades de habitación, etc. En todos los casos se trata de una arquitectura que es utilizada como vivienda colectiva. Esto indica que el concepto de vivienda colectiva no es nuevo, sino que tiene una larga trayectoria en la historia del hábitat, aunque haya tenido mayor fuerza desde mediados del siglo XIX.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

2.2.- LA VIVIENDA EN LOS CENTROS HISTÓRICOS

Los entornos de valor patrimonial suelen ser territorios de conflicto, en el sentido que al ser parte de la identidad de toda una ciudad y al ser una herencia “para todos” se pueden dar conflictos sociales, económicos, físicos, políticos, etc. Estas áreas, que en algún momento fueron la totalidad de la ciudad, albergan diversos usos, dentro de los cuales está la actividad residencial. En el caso latinoamericano, los entornos patrimoniales presentan un doble fenómeno de vaciamiento demográfico y habitacional, y al mismo tiempo presentan problemas de hacinamiento y deterioro en sus distintos barrios, además de una expansión del sector terciario y cambios drásticos y en muchos casos negativos en el uso de suelo que afectan al patrimonio y a la calidad urbana.

Debido al hecho de que estos territorios concentran gran parte de las funciones administrativas, comerciales y de servicios es que reciben diariamente una gran cantidad de población flotante que supera la cantidad de población residente. A pesar de la gravedad de la situación en muchas ciudades latinoamericanas, el problema no fue atendido sino hasta fines del siglo pasado, ya que gran parte de los esfuerzos y recursos en tema de vivienda se fueron a atender el caso de la periferia, que, en comparación con los entornos patrimoniales, son áreas más extensas; en muchos casos las políticas públicas y las investigaciones para cada caso particular son insuficientes.

Desde los años ochenta, Latinoamérica ha mostrado mayor interés por resolver las problemáticas habitacionales y urbanas de estas áreas, no obstante, los resultados han sido variados, en algunos casos se han absorbido los recursos económicos sin que se haya dado un cambio significativo y en otros casos se expulsó a la población residente e incluso se destruyó el patrimonio a fin de que la inversión inmobiliaria sea más atractiva para inversores, como el caso de Santiago de Chile.

Se debe reconocer que, en la mayoría de casos latinoamericanos, se prioriza la “estética” de estos entornos y su apariencia pintoresca sólo a favor del turismo, ello no soluciona los problemas de fondo como el cambio de uso, la degradación habitacional, el deterioro de la vida pública y de los espacios públicos y la conservación del patrimonio construido e inmaterial (Figura 10). En palabras del arquitecto español Coque Claret (2015):

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

Nos estamos dando cuenta de que tenemos unas ciudades hermosas pero la gente vive fatal. Creímos que rehabilitar las ciudades era lavarles la cara, limpiar las fachadas. Creímos que los objetos eran los elementos importantes y nos olvidamos de las personas, nos olvidamos de lo que hay dentro de las viviendas. (Figura 9)

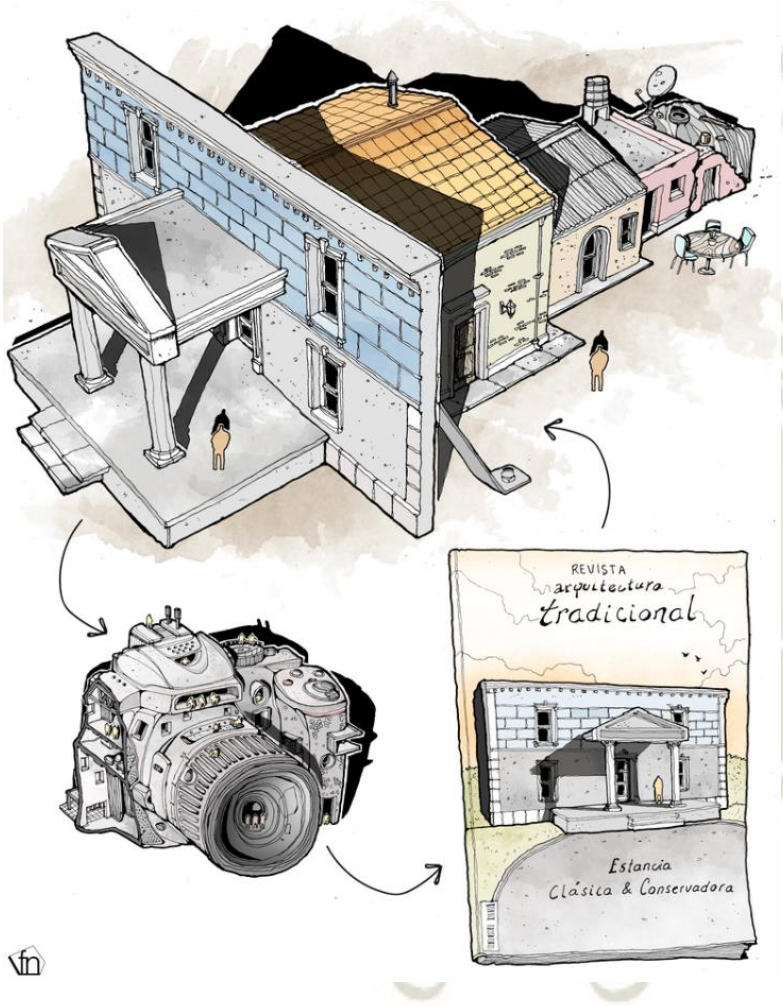


Figura15: Contrastes
Fuente: www.archdaily.pe
Autor: Fernando Neyra

Uno de los motivos por los cuales los entornos patrimoniales pierden residentes se debe en parte a la obsolescencia funcional de las edificaciones que lo componen ya que no están adaptadas a las necesidades habitacionales de la sociedad actual, sirva de ejemplo el caso de los estacionamientos, actualmente la familia promedio posee un vehículo y mucha de la arquitectura de estos territorios no cuenta con los espacios adecuados para servir de estacionamientos,

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

además existen pocas edificaciones que sirvan de estacionamiento para vehículos de los habitantes de dichas zonas. Otro factor importante que ocasiona la pérdida habitacional es el entendimiento erróneo de progreso y "modernidad" que ve en la arquitectura histórica un símbolo de degradación y pobreza.

Las estrategias de renovación urbana se ven enfrentadas a la amenaza de cambio de uso de vivienda a comercio, lo cual es una de las principales causas del desplazamiento de los habitantes y en algunos casos, como el de Arequipa, el alza en el precio del suelo. Con esta situación aumenta la inseguridad ciudadana y la exclusión social de la población que permanece, además de la degradación y pérdida de la imagen urbana y la desvalorización de edificaciones de valor para la ciudad y sus habitantes. Incluso, si se atenta en contra de algún monumento la población expresa su desacuerdo, sin embargo, no impacta de la misma manera la demolición de una casa antigua, por lo tanto, se van perdiendo tipologías, como la casa patio, por ejemplo. El problema de la vivienda en los entornos de valor patrimonial se agrava por el hecho de que normalmente en países como el Perú, la inversión en vivienda no es prioritaria, y si no lo es en las áreas con mayores problemas residenciales, lo es menos en áreas históricas ya que es más sencillo que continúe el cambio de uso.

Podemos resumir la problemática de la vivienda en áreas patrimoniales en dos vertientes:

- **Histórica**: Considerable área del parque habitacional en deterioro, con riesgos de derrumbe, habitada por población de escasos recursos económicos, deficientes condiciones higiénicas y de habitabilidad, hacinamiento, alto porcentaje de viviendas en régimen de alquiler formal e informal, irregularidad en la propiedad inmobiliaria, ausencia de políticas habitacionales específicas para los barrios históricos. Históricamente dicho vaciamiento se remonta a las primeras décadas del siglo XX cuando las clases burguesas abandonan las áreas urbanas centrales y sus antiguas viviendas se empiezan a ofrecer como cuartos de alquiler. Situación que aún se mantiene, aunque en menor medida.
- **Moderna**: En algunas ciudades de Latinoamérica algunos inversionistas y gobiernos locales plantean un retorno generalizado de las clases medias a los centros históricos con el fin de repoblar con población de mayores ingresos. Sin embargo, muchos casos han llevado a problemas de gentrificación y pérdida de la vida barrial.

Es por esto que las intervenciones en entornos patrimoniales contra el deterioro habitacional y la vivienda, no se solucionan sólo con la rehabilitación y construcción de viviendas nuevas, sino que

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

es necesario un proceso integral desde el momento del ordenamiento territorial, sin embargo, el problema no debe ser la elección entre vivienda y otras inversiones, sino cuanta vivienda se debe tener para que otras inversiones resulten rentables. Para poder preservar los centros históricos es necesario mantener la función residencial en ellos, ya que si se deshabitan están condenados a la degradación, una edificación no puede mantenerse sola, necesita un uso y habitantes. Los centros históricos se vuelven obsoletos en la medida que la calidad habitacional decae y se hacen "inhabitables".

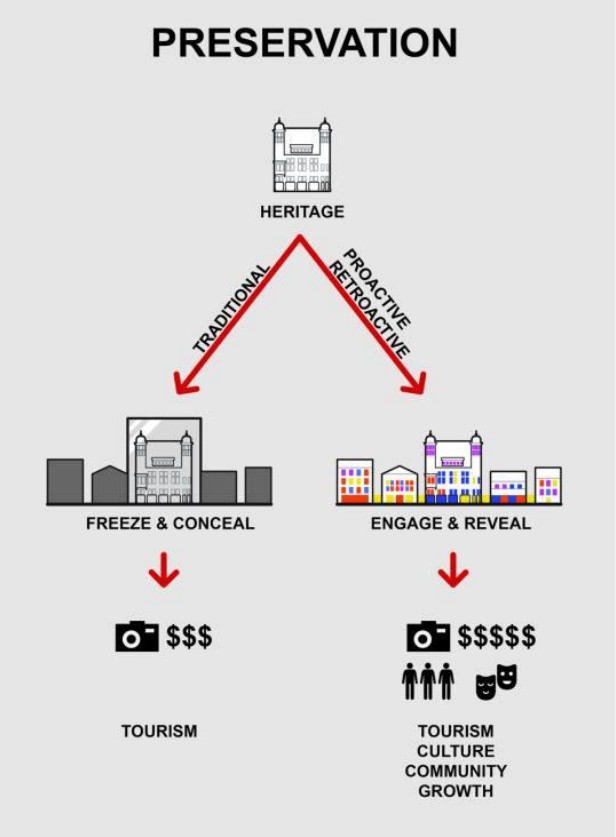


Figura 16: Preservación
Recuperado de: http://oma.eu/projects/kota-tua
Diagrama de OMA. El conservacionismo tradicional del patrimonio congela las ciudades y suele darse sólo en beneficio del turismo. Por otro lado, una visión proactiva y retroactiva del patrimonio dinamiza, desarrolla y teje las ciudades beneficiando no sólo al turismo sino también a la cultura, a la comunidad y al progreso de la cuidad.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

2.3.- LA REVITALIZACIÓN VERSUS LA GENTRIFICACIÓN

La revitalización urbana suele implicar transformaciones de dos tipos: por un lado, la gentrificación[11] o aburguesamiento residencial, que desplaza a los pobladores del lugar y localiza ahí a pobladores de mayores recursos económicos, lo cual dinamiza la economía de las ciudades, pero tiene un costo social. Por otro lado, la tematización y explotación de los recursos históricos-patrimoniales (Díaz & Rabazco, 2013), ello contribuye a la terciarización que en muchos casos ha fomentado el vaciamiento de las áreas de valor patrimonial y la priorización del turista en detrimento de los residentes. Ambas transformaciones pueden crear sinergias y complementarse.

En ambos casos las consecuencias son similares: el desplazamiento y sustitución de la población más vulnerable lo cual implica un costo social ya que estas personas son desplazadas a áreas periféricas problemáticas, marcando así las diferencias sociales, conversión de áreas patrimoniales en “parques temáticos” y los llamados “lavado de cara” para crear una “agradable imagen urbana” para el turista. Pero la gentrificación también tiene aspectos positivos, sobre todo para la economía de una ciudad y para la imagen urbana ¿Podría existir el caso de una gentrificación positiva? ¿Cómo mejorar la habitabilidad y la economía de un barrio sin la expulsión de su población? ¿Cómo se puede gestionar una revitalización socialmente responsable sostenible?

La mayoría de casos de gentrificación muestran consecuencias sociales negativas (segregación, discriminación, expulsión, etc.) Tampoco es posible negar la realidad e idealizar a las sociedades. Es evidente y está comprobado que la discriminación, el racismo y la segregación no son problemas que se han superado – y es probable que nunca se superen del todo – por lo que difícilmente un caso de convivencia residencial entre las clases sociales “altas” y las “bajas” funcione. Pero es posible que las clases sociales bajas mejoren su economía y puedan darles nueva vida a sus barrios sin perder su esencia.

[11] La gentrificación se refiere al “aburguesamiento” de un sector. Fue acuñado por primera vez por la socióloga Ruth Glass en 1964.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE TESIS UCSM

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA

2.4.- DENSIFICACIÓN HABITACIONAL EN CONTEXTOS HISTÓRICOS

2.4.1.- DENSIDAD HABITACIONAL.

La densidad habitacional es la relación entre la cantidad de personas y el área de suelo, cuántas personas viven en una determinada área urbana. Sin embargo, la densidad habitacional es mucho más que números y mucho más que una cuestión de construir viviendas.

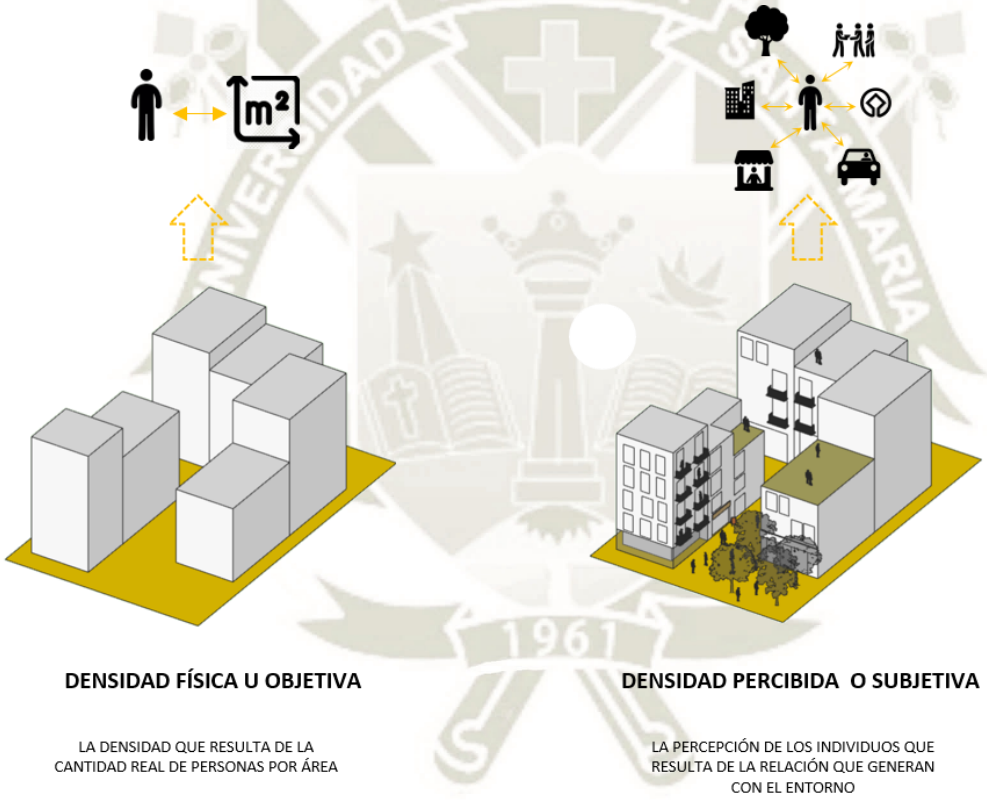


Figura 17: Densidad física y densidad percibida
Elaboración: Propia

La discusión sobre la densificación de las ciudades es un tema recurrente en el urbanismo y se puede remontar a los años sesenta y setenta, con los discursos de Jane Jacobs y posteriormente de Jean Ghel que promueven en su actividad ciudades más densas en las que las personas estén más cerca de sus lugares de trabajo, de ocio, de educación, etc., personas que estén más cerca de las personas. Por otro lado, desde la perspectiva de la sustentabilidad,

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

las ciudades compactas suelen ser promovidas ya que implican una mayor movilidad peatonal y menos movilidad vehicular, menor uso de suelo verde y natural, etc., ante un escenario de explosión demográfica, dispersión, crecimiento desorientado, y alta demanda de vivienda. Sin embargo, es necesario preguntarnos cuáles son los límites de la densificación, ya que una ciudad sobre densificada lleva al caos y al deterioro como ha ocurrido ya en el pasado y en la actualidad como en ciudades de India. Y de qué manera densificar, ya que la densificación no sólo tiene que ver con la cantidad de viviendas construidas y habitadas.

Primeramente, existe la denominada densidad percibida o subjetiva que tiene que ver con la relación de los habitantes con su contexto. La densidad suele ser temida por los ciudadanos, existe la idea de que la densificación es igual a edificios altísimos y, por supuesto, si las casas del barrio son de baja densidad y de viviendas unifamiliares, la idea de un “monstruoso” gran edificio de vivienda que obstruye el paso del sol a las viviendas vecinas, que parece un ser extraterrestre entre el grupo de pequeñas viviendas y en la cual habitarán completos desconocidos que van a utilizar los mismos espacios comunes y ¿cómo serán? ¿Amables o descorteses? Sin mencionar todo el ruido de las construcciones y posteriormente de la vida de más personas en el barrio. Todo ello puede causar reticencia. Lo que ocurre es que en muchos casos la densificación es apabullante y parece casi atacar a los residentes de los barrios, no es un proceso amable. Por otro lado, está el miedo natural del ser humano a los cambios, sobre todo en las personas de edad avanzada. Por ello es necesario comprender que la densidad es también fundamentalmente un tema de calidad de vida urbana y de espacio urbano y que debe ser controlada.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

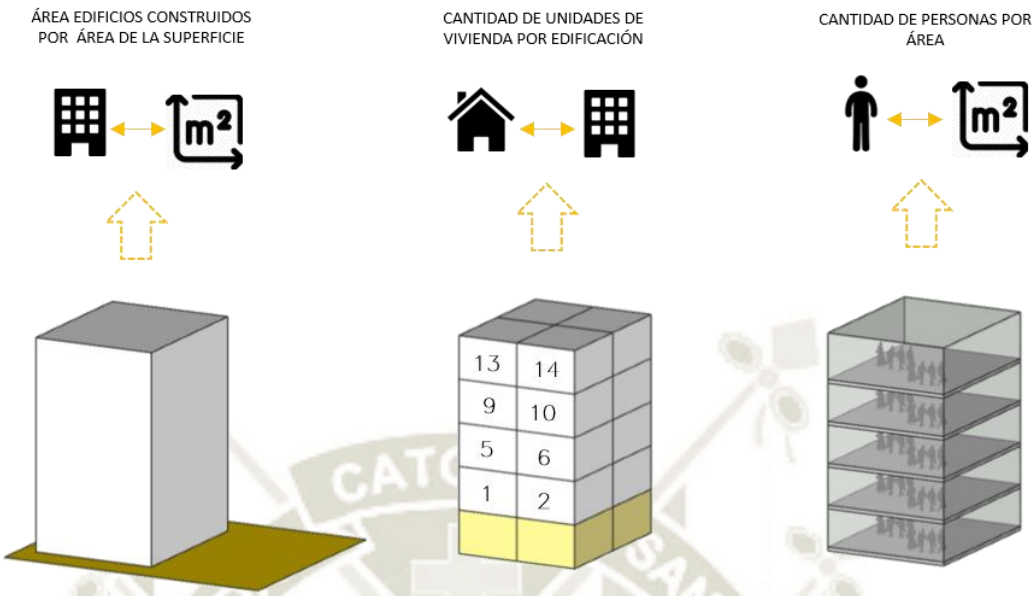


Figura 18: Formas de ver la densidad
Elaboración: Propia

2.4.2.- RE-DENSIFICACIÓN DE LOS CENTROS HISTÓRICOS

El problema habitacional de los centros históricos latinoamericanos es casi siempre el mismo, despoblamiento, abandono, terciarización y viviendas de baja calidad habitacional. Es por ello que muchas ciudades han optado por re-densificar sus centros históricos como parte de las medidas de recuperación de estos espacios, entre ellas se puede encontrar a Santiago de Chile, Cuenca en Ecuador, México DF, entre otras. Si estas áreas de la ciudad están despobladas y parcialmente abandonadas, es evidente que en algún punto de la discusión se proponga re-densificar.

Por otro lado, el tema de la densificación adquiere mayor complejidad al tratarse de áreas patrimoniales ya que ha de aumentarse los discursos propios del patrimonio que parametran y condicionan sustancialmente cualquier proyecto que se plantee. Es por ello que distintas ciudades han optado por distintas formas de densificación. Uno de los casos más estudiados y más polémicos es el de Santiago de Chile cuya densificación ocasionó la gentrificación del centro y además no fue pertinente con su contexto desde el aspecto formal y de imagen urbana. Lo que ocurre es que uno de los problemas ligados a la densificación y casi a cualquier

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

proceso de revitalización de áreas patrimoniales es la gentrificación y el impacto en la percepción del espacio y la imagen urbana.

2.4.3.- CRITERIOS DE DENSIFICACIÓN:

Habiendo concluido en la importancia del espacio urbano en la percepción de la densificación urbana es necesario establecer criterios para densificar correctamente.

2.4.3.1.- DENSIDAD:

Aumentar la densidad o re-densificar zonas urbanas no significa que para todos los casos deba plantearse la misma densidad. La elección de la densidad adecuada para un lugar está relacionada con distintas variables como conectividad, servicios, infraestructura, dimensión de vías, costo de suelo, población e identidad, cultura, imagen urbana, etc.

El caso de los centros históricos, específicamente de los centros históricos latinoamericanos, es muy similar de país en país ya que al haber sido colonias españolas fueron diseñados bajo los mismos principios e ideologías. Además, los países latinoamericanos han pasado por periodos urbanos muy similares y en la actualidad los problemas de los centros históricos son similares. Entonces, ¿Cuál es la densidad ideal para las áreas históricas? La percepción densidad ideal puede variar dependiendo de la ideología del momento, de la situación económica, política, etc. Sin embargo, considerando la fuerte superposición de usos y la complejidad de su tejido urbano, podría considerarse que la densidad más pertinente para estos lugares es la densidad media, ya que genera menor impacto visual y percibido. Las calles de los centros históricos latinoamericanos son, por lo general, angostas y sería complicado tener una alta densidad ya que podría sobrepasar el flujo vehicular y peatonal de las calles causando una sensación de hacinamiento. Además, considerando que existen muchas construcciones antiguas que solo pueden alcanzar un límite de densidad y de crecimiento sin ser totalmente transformadas llegando a ser absorbidas por la intervención y perder su esencia. También, mientras más alta es una edificación se consume más energía en ascensores y ventilación, sin mencionar la sombra que

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

generan en otras edificaciones, sumado al tipo de morfología urbana y tipología de los centros históricos, generaría muchas dificultades y problemas.

La densidad media facilita el tratamiento de alturas menores y más compatibles y pertinentes con los contextos históricos, además de fomentar el uso de energías renovables como la iluminación y ventilación natural. También es menos probable que con una densidad media se saturen las vías de vehículos o peatones y permite un mejor reconocimiento de los demás habitantes promoviendo una mejor relación vecinal.

Figura 19: izquierda:Remodelación del Edificio GM7 Derecha: Edificio de 30 Viviendas / Rahola Vidal Descripción. Ambas ampliaciones muestran diferentes relaciones con el contexto, el edificio GM7 de imposición y dominio y el otro busca una relación más amable.
Fuente: Arqa y Archdaily

2.4.3.2.- TIPOLOGÍAS DE DENSIFICACIÓN Y TIPO DE GRANO URBANO:

La densidad urbana no necesariamente implica edificios altos. Sobre todo, en contextos que buscan ser preservados por su valor patrimonial que son caracterizados por bajas alturas lo ideal es evitar edificios de gran altura. Sin embargo, eso no implica que la densidad deba ser necesariamente menor. Ello tendrá que ver con la relación entre el suelo construido y el suelo libre que se desea para el lugar.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

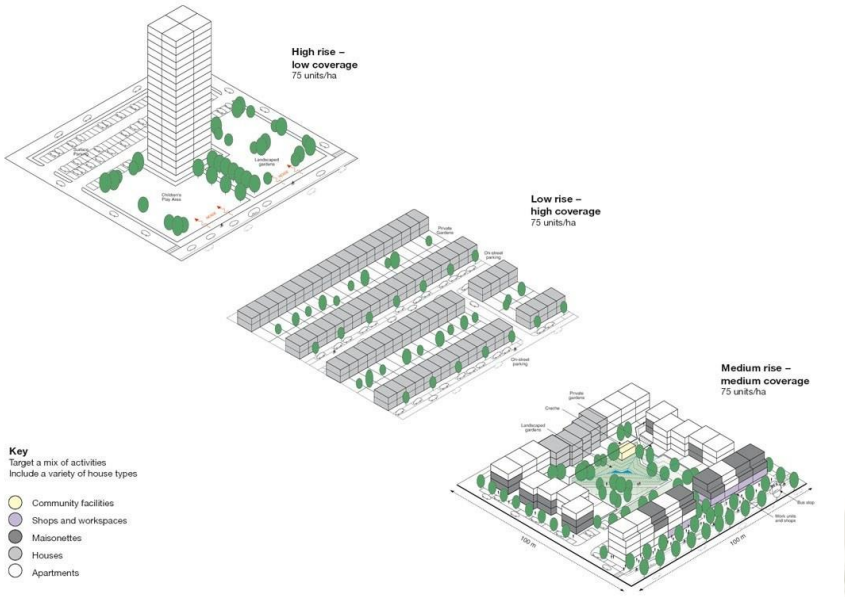


Figura 20: typologies & density
Descripción. El diagrama muestra como 75 viviendas pueden ser organizadas en la misma superficie de diferentes maneras en relación a la altura, espacio público y forma.
Fuente : Towards and Urban Renaissance – Richard Rogers

Como se puede observar en la figura, se puede conseguir la misma cantidad de viviendas en diferentes tipologías edilicias. El escenario más deseable para la mayoría de contextos históricos, suele ser el segundo, de media altura que no genera un gran impacto visual, tiene una escala más humana, es más amable y permite una mejor relación entre vecinos.

Por otro lado, optar por un diseño de grano fino también aporta en la calidad urbana ya que la actividad desborda al espacio público. Así es posible ver las actividades que ocurren en el interior como los cafés, tiendas, restaurantes, co-working spaces,etc. Sin embargo, en el caso de la vivienda, es deseable mantener un mayor grado de privacidad. Por lo tanto, cuando la vivienda se encuentra en el nivel de la calle y al lado de esta es preferible que la vivienda se vuelque al interior, pero si la vivienda está en niveles superiores, por la diferencia de nivel, la vivienda puede desbordar hacia el exterior; esto se suele dar con el uso de balcones y terrazas que aportan a la calidad del espacio urbano.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

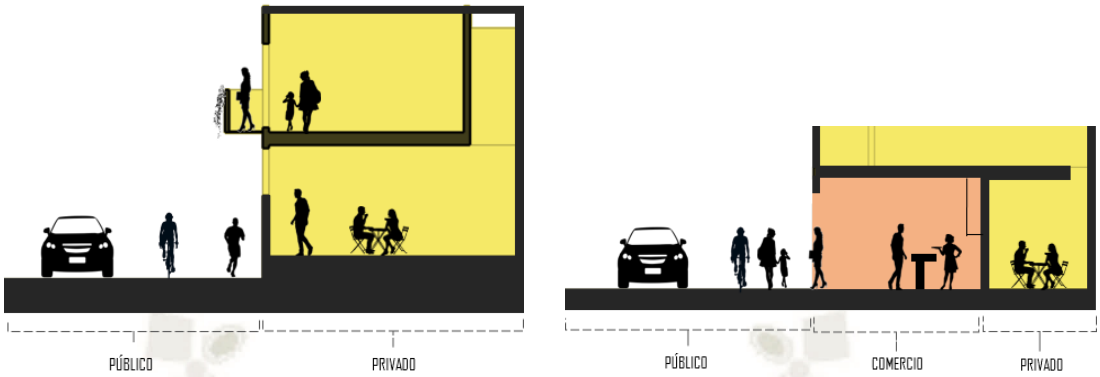


Figura 21: Relaciones de la vivienda con el espacio público
Descripción. El diagrama muestra algunas maneras de preservar la privacidad de las viviendas cuando se encuentran en primer nivel sin retiro, alineadas a la vía pública.
Elaboración: Propia

El uso de grano fino para la vivienda permite una mayor densificación, además, es más interesante una calle con mayor diversidad y actividad. Pero también se pueden conseguir efectos similares con otras tipologías. El caso de las casonas coloniales es un buen ejemplo en el sentido de que pasaron a ser viviendas unifamiliares donde vivían pocas personas a ser compartidas convirtiéndose en especie de quintas o vecindades. Al margen de los casos de hacinamiento, estas casonas generan dos espacios que aportan a la calidad de vida urbana que son los zaguanes y los patios que tienen un carácter de espacio intermedio entre lo público y lo privado y que, además, generan una sensación de misterio y curiosidad. Los patios son lo suficientemente grandes para proveer de buena iluminación y ventilación para las viviendas y manejar la privacidad, pero lo suficientemente pequeños como para propiciar encuentros casuales entre los vecinos sin concentrar toda la actividad pública en ellos, como sería el caso de una gran área interior privada que contiene todos los elementos de la vida urbana como juegos, comercios, y recreación.

Otro aspecto a tener en cuenta cuando se habla de las tipologías de densificación es la traza urbana y la lotización. Dentro de las tipologías reconocidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones se encuentran las viviendas unifamiliares, bifamiliares, multifamiliares, conjuntos habitacionales y quintas. Ninguna de estas tipologías es necesariamente mejor que otra, pero en todos los casos han de tenerse en cuenta ciertos puntos. En el caso de las viviendas unifamiliares, estas suelen estar organizadas de manera adosada, pareada o aislada, en cualquiera de los casos no hay espacios

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

comunes de encuentro per-se, estos tendrían que ser diseñados como espacio urbano público y lo mismo ocurre con las viviendas bifamiliares. En el caso de los multifamiliares, que en la actualidad es la tipología de vivienda más expandida y utilizada por las inmobiliarias en la ciudad de Arequipa, debe tenerse en cuenta la relación con el espacio público y las áreas compartidas ya que estas edificaciones suelen negarse lo más posible al exterior y brindar pocas áreas comunes de encuentro. En algunos casos las áreas de encuentro sólo se limitan al techo donde existen áreas de parrilla y estar, pero donde no hay un encuentro seguido entre los vecinos. El caso de los conjuntos habitacionales es tal vez el más difundido en las escuelas de arquitectura, pero en la realidad muchos de estos conjuntos terminan siendo muy herméticos ya que los habitantes tienen todo dentro del conjunto y no necesitan salir de él para sus actividades por lo tanto son como islas en los barrios. La tipología de quinta sufre de lo mismo, se generan espacio de exclusividad y segrega a la población.

Figura 22: Izquierda: Quinta Bates Actual Derecha: Quinta Bates años treinta
Descripción. La Quinta Bates en Arequipa es un buen ejemplo. El interior es de una escala amable, se integra al contexto desde su propio lenguaje, sin embargo, perdió la permeabilidad de su ingreso que generaba una mejor relación con el espacio público generando una sensación de curiosidad y misterio.
Fuente: Goolge Earth y Ebay

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

Figura 23: Residencial la Recoleta
Descripción: Con un diseño que contrasta con el grano fino del barrio, la residencial Recoleta se encuentra metida en el interior de la manzana a la cual se accede por una calle que es privada que no permite el ingreso de otros vecinos del barrio dándole la espalda.
Fuente: Goolge Earth

Una tipología que no considera el RNE es la de supermanzana, en esta tipología las edificaciones se encuentran diseminadas a criterio del proyectista en la manzana y todos los espacios abiertos son públicos, no hay espacios abiertos privados como patios. Esta tipología es muy interesante y permite una gran variedad de posibilidades de organización, sin embargo, puede generar una sensación de desorientación e incluso inseguridad si se generan excesivos rincones y desvíos. Es muy similar al conjunto habitacional, pero los espacios libres son públicos. Esta es la que representa una mayor libertad de diseño, pero también la que representa un menor control de la imagen urbana y del espacio público pudiendo llegar a diluirse los límites entre público y privado, lo cual en los discursos contemporáneos parece ser deseable, pero que en la realidad local puede generar conflictos sociales.

2.4.3.3.- ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES

Una mayor densidad necesita más espacios públicos y mejores espacios públicos. Con la densidad viene una mayor demanda de espacio público, no sólo de vías, sino de parques y plazas, espacios de estancia, recreación, ocio y contemplación.

En primer lugar, se debe considerar el impacto que genera la escala de la densificación, sobre todo en contextos patrimoniales de bajas alturas y de proporciones muy específicas. Algunos estudios como los de Jean Ghel (2006) consideran que la altura

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

ideal de las edificaciones en los espacios urbanos es de cinco niveles ya que es una altura acorde a la escala humana y que aún permite la relación social entre la edificación y el espacio público. Se pueden generar más niveles siempre y cuando no puedan ser percibidos desde el espacio público.

Por otro lado, la dimensión de las vías también es fundamental. En el caso de vías menores, el ancho suele ser menor, esto puede favorecer las relaciones sociales y también posee dimensiones más amables con la escala del ser humano, genera la sensación de proximidad y seguridad, lo contrario a las vías muy amplias que necesitan un mayor trabajo de las transiciones para generar estas sensaciones. Las vías angostas y calles cortas también suelen desincentivar el uso del vehículo ya que es más difícil el acceso y como las calles son cortas es más sencillo caminar. El concepto de calles compartidas también se puede aplicar en proyectos de densificación en zonas barriales o en zonas menores con un tránsito vehicular limitado.

También debe considerarse, en el caso de nuevas habilitaciones, la traza urbana, esta debe lograr un equilibrio entre la sorpresa y la buena orientación. Una calle completamente recta y repetitiva puede ser aburrida si no hay mucha diversidad, pero por otro lado el exceso de quiebres y curvas puede generar una sensación de desorientación.

Las áreas verdes juegan un papel fundamental en la densificación porque controlan el efecto de isla de calor, en segundo lugar, porque generan un ambiente urbano más cómodo para los transeúntes y residentes, porque mejoran la calidad del aire, porque ayudan a controlar el ruido que está relacionado a la densidad habitacional, por su aporte positivo a la imagen urbana y porque influyen positivamente en el ánimo y comportamiento de las personas. El área verde no sólo se limita al área verde pública de parques y plazas, que claramente deben ser consideradas en cualquier proyecto de densificación, sino también debe promoverse el área verde pública privada mediante patios, huertos, jardines, techos verdes, terrazas y balcones. Debe haber un equilibrio entre ambas, ya que, es importante recalcar que en el imaginario de la mayoría de citadinos, existe el anhelo de la casa de campo o la casa con jardín, con espacio verde privado que puede conseguirse también en altura. Por otro lado, es evidente la necesidad de área verde pública accesible a todos los ciudadanos.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

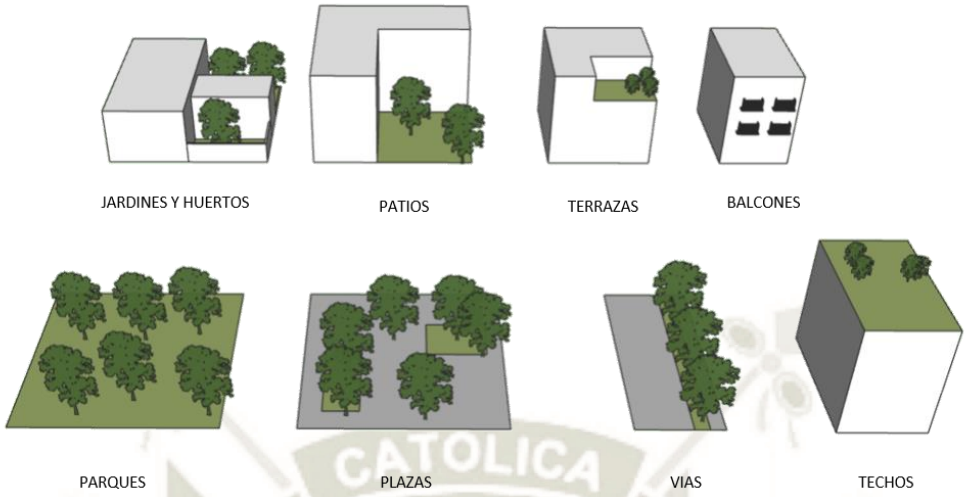


Figura 24: Tipos de uso de vegetación
Elaboración: Propia

2.4.3.4.- MOVILIDAD URBANA

Mayor densidad significa mayor movimiento. Es importante que la densificación vaya de la mano con una mejora en los servicios de transporte público y una correcta conectividad entre las viviendas y las estaciones. Este punto también se relaciona con el siguiente punto.

2.4.3.5.- USOS Y EQUIPAMIENTOS

La densidad no sólo se trata de construir viviendas, la densidad tiene que ver también con una mixtura de usos para generar una mayor vida urbana y evitar ciudades dormitorio o barrios dormitorio que están desolados cuando los habitantes parten a sus lugares de trabajo ya que sólo hay vivienda. Esto tiene que ver también con la movilidad urbana, es necesario evitar los largos trayectos y fomentar la proximidad. Este aspecto es muy visible en los centros históricos en los cuales todo está cerca y es uno de los motivos por los cuales algunos residentes persisten en vivir en los centros a pesar de los problemas habitacionales. No tienen que gastar en gasolina, en mantenimiento de un auto e incluso en transporte público ya que pueden hacerlo todo a pie.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE TESIS UCSM

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA

2.4.3.6.- IDENTIDAD

Densificar también significa insertar nuevas personas en un lugar ya existente. En el caso de los centros históricos este punto es uno de los más complejos. ¿Quiénes son los nuevos habitantes? ¿Cuáles son sus hábitos, su cultura, sus costumbres? ¿Voy a tener que abandonar mi casa? La densificación es una intervención urbana, y como toda intervención va a transformar y modificar lo existente. En primer lugar, es importante que la densificación sea progresiva y no radical ya que el impacto es demasiado fuerte para los residentes y en parte es culpable del desplazamiento de los habitantes del lugar, de la gentrificación. Se debe dar progresivamente para que los residentes del lugar se vayan haciendo a la idea de los cambios y también el proceso debe estar relacionado con la consolidación y fijación de los residentes locales, ellos deben ser la prioridad, por lo tanto, es imprescindible su participación en los procesos y en la toma de decisiones. También ha de considerarse que, si la densificación o redensificación va a superar considerablemente en cantidad a la población local, ello va a alterar los significados y la vida cultural y social del barrio. Se va a ver afectada la identidad de todas formas, el punto clave es si será para mejor o en detrimento del patrimonio inmaterial. Esto puede manejarse consolidando y fortaleciendo primero la identidad de lo local para que los nuevos habitantes que llegan con su propia identidad, que puede ser distinta a la del nuevo lugar, reconozcan, valoren y respeten la identidad local, pero que a su vez aporten y enriquezcan desde sus propios códigos culturales sin oprimir a la preexistente.

2.5.- EXPERIENCIAS HABITACIONALES EN CENTROS HISTÓRICOS LATINOAMERICANOS

En el libro “Gestión y Manejo de Centros Históricos”, Víctor Delgadillo (2009) hace una síntesis de las distintas experiencias habitacionales en los centros históricos latinoamericanos y los divide en cinco:

1. **Proyectos piloto de rehabilitación completa de inmuebles con valor histórico**: Ponen mayor énfasis en la recuperación de arquitectura “relevante” más en que en la problemática social y en la implementación de instrumentos de prevención. Sin embargo, brindan un gran aporte para la realización de acciones similares. Su ejecución se

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

aprovecha para formación de artesanos, cuadros técnicos, así como para plantear lineamientos de políticas habitacionales. Muchos de estos proyectos fueron cofinanciados por la cooperación internacional.

2. **Programas de rehabilitación de vivienda**: Atienden la problemática de la vivienda a través de un conjunto de acciones habitacionales y de mejoramiento urbano, además, generan instrumentos para incrementar la escala de las operaciones. Ejemplo: Quito-Ecuador, la Empresa del Centro Histórico (ECH) y el Programa Vivienda Solidaria con recursos del Banco Interamericano de Desarrollo y los gobiernos nacional y local, destinado a la rehabilitación de vivienda para los habitantes que residen en el centro histórico y pueden comprar una vivienda de bajo costo mediante un crédito hipotecario.

3. **Programas de redensificación de vivienda y población:** El énfasis de estos programas está en generar un mayor número de viviendas y repoblar las áreas patrimoniales más que en rescatar el patrimonio, ya que éste dificulta la posibilidad de incrementar el coeficiente de edificación. Ejemplo: Santiago de Chile "Plan de Repoblamiento de Santiago de Chile", un programa altamente criticado.

4. **Programas emergentes:** Estos programas priorizan a los habitantes que viven en situación de riesgo y que ante fenómenos naturales o sociales resulta damnificada. Ejemplos: Buenos Aires-Argentina, Programa Recuperación Boca. En Ciudad de México se realizó un programa emergente para atender a la vivienda en riesgo a partir del derrumbe de un inmueble en el año 2003.

5. **Proyectos de rehabilitación progresiva:** Estos programas reconocen que en muchos casos no se cuenta con recursos suficientes por parte de los propietarios e inquilinos; y la ausencia de créditos para el mantenimiento de inmuebles y para refacciones por deterioro. Ejemplos: Buenos Aires-Argentina, algunas cooperativas de vivienda que conforman el "Movimiento de Ocupantes e Inquilinos" realizan procesos de rehabilitación progresiva como parte de un movimiento social. También el Instituto de Vivienda de la Ciudad inicia el programa "Mejor Vivir" para mejorar el parque habitacional deteriorado a través de micro créditos. Quito-Ecuador. Programa impulsado por Municipio de Quito "Pon a punto tu casa" que ofrece micro créditos con una tasa de interés blanda, asesoría y la exoneración

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

del pago del impuesto predial por cinco años para el mejoramiento habitacional, este financiamiento se otorga a propietarios con capacidad de pago y propiedades con valor patrimonial que no presente un deterioro muy grave. Estos programas parecen más pertinentes a la hora de afrontar la problemática habitacional de las áreas patrimoniales, antes que rehabilitar completamente pocos inmuebles ya que puede permitir controlar el proceso de deterioro de mayor cantidad de inmuebles y enfrentar la situación de riesgo de sus habitantes.

En el mismo libro se desarrollan las lecciones aprendidas del estudio realizado, las cuales son:

1. **Construir vivienda o construir ciudad**: El problema residencial en los Centros Históricos no debe verse como un problema de "construir y rehabilitar viviendas" sino debe ser parte integral del ordenamiento territorial y debe fomentar los usos mixtos y preocuparse por la población más vulnerable.

2. **Mezcla de usos:** Dicha solución puede brindar un mayor dinamismo a los barrios al tiempo que brinda mayor rentabilidad económica a los proyectos.

3. **Mezcla de financiamiento**: Muchos de los proyectos habitacionales se dieron gracias al financiamiento mixto (organismos públicos de vivienda, gobiernos centrales, cooperación internacional, población residente, instrumentos de compensación) Esto facilita el éxito de los programas ya que no solo están financiados por una entidad, además brinda mayores posibilidades y soluciones.

4. **Institucionalización de instrumentos de financiamiento para la rehabilitación de vivienda deteriorada y el rescate del patrimonio**: Sobre este punto se puede tomar como ejemplo el trabajo de la Oficina del Historiador -Cuba que cobra impuestos a los inmuebles y actividades que se beneficias de su ubicación en La Habana Vieja para continuar con el proceso de recuperación del patrimonio. Otro ejemplo es el de Ciudad de México que establece una línea de financiamiento con montos de crédito y subsidios específicos para la rehabilitación de vivienda social en inmuebles con valor patrimonial.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

5. **Diversidad de formas de acceso al suelo**: El acceso al suelo es uno de los mayores problemas para los programas habitacionales en áreas patrimoniales. Esta dificultad ha sido superada de diversas maneras:
   a. Compra por parte del Municipio: En algunos casos el costo se subsidia y en otros se incorpora a los créditos otorgados.
   b. Aportación del gobierno local: El gobierno aporta los inmuebles, en algunos casos los gobiernos ceden parte de su patrimonio inmueble (abandonado o subutilizado)
   c. Compra por parte de la población: La población residente negocia con los propietarios, en algunos casos recurriendo a un crédito hipotecario otorgado por un banco o un organismo público de vivienda.
   d. Expropiación: Se pueden expropiar inmuebles en estado de abandono o en estado de deterioro para el beneficio público.
   e. Préstamo: Los inmuebles rehabilitados no cambian de propietario, sino que son cedidos en comodato por un período de tiempo. Este es el caso de La Manzana de San Francisco en Buenos Aires, sin embargo, no ha tenido un buen resultado ya que El Banco Ciudad demanda desde 2002 el desalojo de los inquilinos morosos (95% de la población residente)

6. **Recuperación crediticia**: Algunos programas habitacionales necesitan recuperar los créditos para replicar las acciones habitacionales, ya que constituyen el fondo de financiamiento que otorgará nuevos créditos habitacionales a otros beneficiarios. Sin embargo, en muchos casos existen muchos residentes morosos, lo cual complica la continuidad de los programas.
7. **Concentración de pocas acciones o dispersión de "muchas"**: En algunos casos se han dado muchas acciones dispersas de vivienda que no han sido acompañadas de mejoramiento barrial ni ordenamiento de territorio, y en otros casos se han hecho pocas acciones en un solo sector del territorio.

8. **Diversificación de soluciones habitacionales:** Se deben diversificar las soluciones de vivienda en términos de: los inmuebles objeto de intervención, tipo de obra, población objetivo, régimen de tenencia y promotores.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

9. **Estrategias de intervención escalonada versus actuación pragmática emergente:** Se deben plantear, por ejemplo, estrategias de realojamiento de los habitantes para poder rehabilitar algunos inmuebles en un sistema escalonado, de ésta manera no se incrementan los costos por el pago de vivienda transitoria.

10. **Rehabilitación progresiva:** Como hemos visto con anterioridad, estos programas de mejoramiento habitacional son ideales en muchos aspectos ya que atienden inmuebles cuyos propietarios no contaban con recursos para darles mantenimiento, evitan el deterioro, contribuyen a mantener la función residencial, conservan el patrimonio y mejoran las condiciones de habitabilidad. Con pocos recursos se puede mejorar la calidad de vida de más personas y reparte de manera más equitativa los escasos recursos entre la población.

11. **Reconocimiento de iniciativas sociales y producción social del hábitat:** Muchos de los residentes de inmuebles de valor patrimonial hacen esfuerzos por mantenerse en las áreas urbanas centrales e incluso con escasos recursos intentan mejorar sus condiciones de habitabilidad. Sin embargo, sus esfuerzos no suelen ser reconocidos y en muchos casos no son apoyados por las instituciones públicas a cargo. Por lo tanto, es necesario tomar en cuenta dichas iniciativas y usarlas como motor para la mejoría de la calidad habitacional de sus residentes y para la salvaguarda del patrimonio.

2.6.- LA PROBLEMÁTICA RESIDENCIAL EN EL CENTRO HISTÓRICO DE AREQUIPA

La problemática residencial del centro histórico de Arequipa y del barrio de la recoleta se puede remontar a los años 1940. Dicho periodo está fuertemente marcado por dos terremotos; el de 1958 y el de 1960; y las dos Guerras Mundiales.

El inicio de siglo trajo consigo nuevos paradigmas. Al liberarse el Perú del yugo español, las miradas giraron hacia otros países de Europa como Inglaterra y Francia y también a Estados Unidos. Se consolidó el barrio inglés y la nueva tipología de vivienda es la del tipo chalet, el individualismo y el urbanismo higienista dieron una nueva imagen a los barrios periféricos; cada casa busca resaltar y diferenciarse de la otra, se perdió la continuidad e idea de conjunto de los siglos XVII Y XVIII, además fue el apogeo de los “espacios públicos”, las áreas verdes y las

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

grandes avenidas, que brindaban un mejor confort ambiental y mayor ventilación. (Plan de 1940) Es en ese periodo que el Centro Histórico empezó a terciarizarse; las antiguas viviendas empezaron a ser ocupadas por equipamientos urbanos e institucionales, debido a este proceso, la actividad residencial del sector empezó a decaer y el comercio informal a crecer. Esta situación se tornó más grave a inicios del siglo XXI. Las manzanas se subdividieron a su mínima expresión y los tambos se tugurizaron. Además, los terremotos de 1958 y 1960 contribuyeron a la pérdida de actividad residencial, las edificaciones antiguas ya no brindaban la sensación de seguridad y muchas sufrieron graves daños estructurales.

Entre 1950 y 1980 la población alcanzó los 500 mil habitantes, con lo que creció la demanda de vivienda social, por lo tanto, el interés habitacional aumenta y se forman los barrios obreros y las primeras unidades habitacionales. (Barrio Obrero y el Conjunto Habitacional Nicolás de Piérola). Los años ochenta fueron marcados por una inestabilidad política, económica y social (inflación, corrupción, terrorismo) que ocasionan la degradación de las ciudades, no hay un proyecto para el país. El terrorismo y las sequías ocasionan grandes migraciones hacia la capital y ciudades intermedias como es el caso de Arequipa. Como consecuencia, ocurrió un gran desborde de la ciudad que superó la capacidad operativa de la administración pública y se dieron conflictos de articulación urbana, los asentamientos periféricos se consolidaron y la campiña fue depredada. Los planes para el Centro Histórico de los años 80 afectaron gravemente a la ciudad ya que el centro histórico estaba considerado como “CCM” es decir, área comercial, lo cual promovió y aceleró su terciarización.

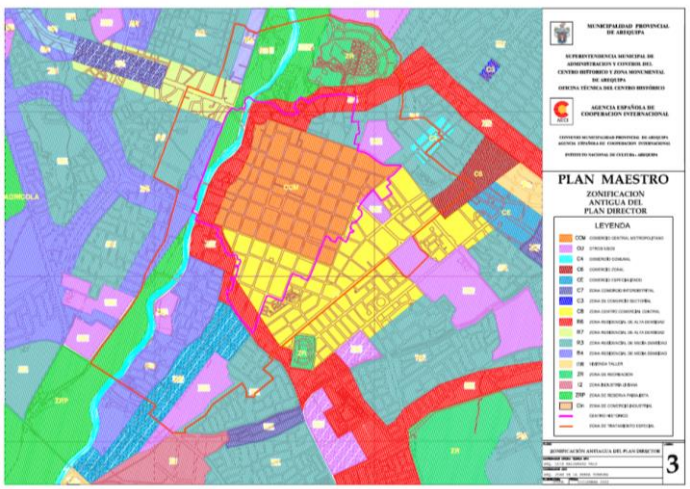


Figura 26: Plan Director anterior al plan de 2002. La zona amarilla y naranja son zonas destinadas al comercio central y metropolitano respectivamente.
Fuente: Plan Maestro del Centro Histórico 2002

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

Si bien el deterioro y despoblamiento se dio en un primer momento debido a que la clase burguesa dejaba el centro ya que se tenía una visión de éste como insalubre, debido a los nuevos paradigmas urbanos y arquitectónicos que planteaban grandes avenidas y un tipo de viviendas rodeadas de amplias áreas verdes. En un segundo momento el despoblamiento y deterioro se dio porque la nueva estabilidad económica del país y el boom inmobiliario permitían que las personas encuentren viviendas en áreas periféricas; mientras que el centro histórico se iba terciarizando y el comercio crecía cada vez más; además el plan anterior al del año 2002 promovía el uso comercial en el centro histórico, favoreciendo al desplazamiento de los residentes hacia otras áreas. Además, la espacialidad de la arquitectura del centro histórico ya no era fácilmente adaptable a las nuevas exigencias habitacionales y ya no encajaban en el ideal de casa de las nuevas generaciones. Es así como pasaron a ser comercios en régimen de inquilinato, a degradarse y en algunos casos a ser habitados por personas de bajos recursos e inmigrantes también en régimen de inquilinato a quienes les parecía atractiva la zona por sus servicios, conectividad y por los bajos precios de alquiler. Dichas personas, si bien cuidan sus viviendas y buscan mejorarlas, se encuentran sin los recursos necesarios para el mantenimiento de ese tipo de edificaciones.

2.7.- POLÍTICAS ESTATALES Y GOBIERNO LOCAL: NORMATIVAS, PLANES E INICIATIVAS HABITACIONALES

La normativa local que rige las actuaciones sobre el Centro Histórico y Zona Monumental es el Plan Maestro del Centro Histórico. El plan que se encuentra actualmente en vigencia es del año 2002 y actualmente se está trabajando en un nuevo plan que aún no ha sido aprobado pero que ha sido expuesto al público. Sin embargo, ambos planes parten de los mismos principios y posturas. Los cambios más notorios hasta el momento son en la delimitación físico espacial de las zonas de tratamiento (Z-T)

Otro punto relevante que ambos planes comparten es el de la recuperación de la actividad residencial en el Centro Histórico, que durante los últimos diez años se ha perdido alrededor de un 5% del total de viviendas (500 viviendas) lo cual es una situación bastante grave. Sin embargo, ningún plan propone soluciones decididas y reales para combatir el problema, en todo caso la única acción realista son las intervenciones de rehabilitación, destugurización y mejoramiento de

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

edificaciones que actualmente funcionan como vivienda para conservar a los pobladores; y si bien la Transferencia de potencial constructivo (aplicado a inmuebles de interés público) es un instrumento financiero bastante interesante a implementar con fines residenciales, por sí solo no es una solución y no debería ser solo para inmuebles de interés público, sino para terrenos en los cuales exista un límite de pisos a construir. Además, la normativa y políticas nacionales sobre el patrimonio no consideran la gravedad del problema residencial que afecta las áreas históricas y su atención va dirigida al turismo y a la conservación con intervenciones que consisten a parte del necesario mejoramiento de las vías; en la mejora de fachadas o lo que se suele denominar a esta intervención “fachadismo”.

2.7.1.- INICIATIVAS PARA MEJORAR Y REPOTENCIAR EL USO RESIDENCIAL

El Plan Maestro del Centro Histórico del año 2002 muestra grandes omisiones respecto al tema habitacional, sobre todo por el hecho de que no plantea ningún plan residencial específico ni instrumentos de gestión ni de financiamiento que respalden las intenciones a favor de la vivienda. Las intenciones del plan se quedan en planos con áreas pintadas que serían destinadas al uso residencial y a mejorar la calidad habitacional. Es por ello que ese plan dio cabida a que el comercio siga extendiéndose y aumentando, y por otro lado a intervenciones residenciales sin criterio y agresivas contra el patrimonio, como es el caso de Vallecito. Plantea recuperar la condición de residencia; sin embargo, en los usos de las zonas de tratamiento de mayor densidad monumental y de bienes de interés cultural, la vivienda es un uso complementario a la gestión, al comercio, al turismo y a la cultura. Nunca se realizó un plan habitacional específico para el Centro Histórico, sobre todo considerando el hecho de que, al no permitirse mayor densidad residencial y altura de edificación, es menos atractivo para el sector inmobiliario; manteniendo el uso residencial en los bordes del área (Vallecito, San Lázaro, La Recoleta, El barrio del Solar, etc.)

Por otro lado, el Plan de 2017 pretende crear planes y acciones específicas que respalden los objetivos e intenciones del Plan Maestro. Al igual que el plan anterior, plantean fomentar la vivienda y mejorar la calidad habitacional del Centro Histórico. La situación actual sigue siendo similar, la vivienda se mantiene en la periferia del sector

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE TESIS UCSM

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA

central del centro histórico y en muchos casos con baja calidad habitacional y en degradación.

VISION	LINEA ESTRATEJICA	OBJETIVO
La ciudad tiene condiciones óptimas para vivir	(2) HABITABILIDAD Y VIVIENDA	Objetivo: Compatibilizar las acciones de preservación con las de revitalización, propiciando una ciudad más segura, mejor conservada y con dinámica permanente Acciones - Plan de vivienda social - Generar normatividad para favorecer la inversión inmobiliaria en vivienda (Incentivos tributarios). - Generar fondo de Rehabilitación de vivienda (Caja Municipal). - Realizar proyectos demostrativos o piloto. - Realizar proyectos de Destigurización - Articular con instancias locales, regionales y nacionales , políticas, financiamientos, y cooperación técnica

Figura 26: Propuesta de Plan Maestro del Centro Histórico y Zona de Amortiguamiento de Arequipa 2017-2026: Plan Estratégico. Línea estratégica de Habitabilidad y Vivienda.

2.7.2.- EXPERIENCIAS DE REHABILITACION RESIDENCIAL EN EL CENTRO HISTÓRICO DE AREQUIPA

Las experiencias más relevantes en el tema de rehabilitación residencial en el centro histórico de la ciudad de Arequipa son las de los tambos de la calle Puente Bolognesi: el tambo de Matadero, el tambo de Bronce y el Tambo de la Cabezona. Dichos proyectos fueron financiados y guiados por la Agencia de Cooperación Española. Estos proyectos se priorizaron debido a la gran cantidad de población en riesgo y el punto fundamental era mantener a la población que ahí residía y mejorar la calidad habitacional. Para ello fue necesaria una gran inversión por el nivel de degradación que habían alcanzado dichos tambos. Si bien esta experiencia fue buena en el sentido en que lograron mantener a la población y mejorar su calidad de vida, es una experiencia difícilmente replicable en la actualidad sin la intervención de la cooperación española. Ello se debe a que ese fue un proyecto que no resultó en políticas habitacionales para el Centro Histórico ni en cambios legislativos a favor de la actividad residencial en dichas áreas. Fue un proyecto "piloto" pero lamentablemente no fue un proyecto detonador. Cabe resaltar que, desde el aspecto

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

arquitectónico, la intervención fue de carácter conservacionista y poco propositiva en términos de intervención arquitectónica en el patrimonio.

Por otro lado, existen otras intervenciones habitacionales en el centro histórico de carácter privado que han optado por la destrucción del patrimonio y "conservación" de la fachada. Estos proyectos, más rentables económicamente, no han logrado establecer una relación armónica con su contexto ni ser propositivos en términos de intervención arquitectónica. El Conjunto habitacional Emmel tiene una fuerte imagen hacia la vía, pero una imagen discordante y desagradable mientras que la Villa Castañón opta por retirarse de la fachada e "integrarse" con el contexto mediante el uso de ornamentos copiados de la arquitectura del pasado sin reinterpretarlos. Pocas intervenciones como la Quinta Bates del arquitecto Gonzalo Olivares han conseguido armonizar con el contexto, aunque esta última es una residencial amurallada con poco aporte al espacio urbano.

En suma, las experiencias de rehabilitación residencial y densificación del centro histórico y en arquitectura histórica son, en su mayoría, deficientes en algún aspecto. Además, en la actualidad no existen políticas habitacionales que mejoren la situación de los residentes de las áreas históricas de la ciudad.

Figura 27: Conjunto habitacional Emmel en la calle Beaterio
Fuente: Víctor Huaquipaco Salazar

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

Actualmente la terciarización ha continuado, a pesar de algunos intentos puntuales como la rehabilitación de los tambos de la calle Bolognesi. La inseguridad ciudadana, la contaminación, la informalidad comercial, entre otros problemas, han convertido al Centro Histórico de Arequipa en un lugar indeseable para vivir. Sin embargo, todavía se percibe un “anillo” residencial en torno al núcleo del centro histórico, barrios como San Lázaro, Barrio Obrero, San Antonio, Vallecito y la Recoleta aún conservan la actividad residencial como principal uso, sin embargo, en casos como el del barrio de la Recoleta, esta actividad está en proceso de degradación y vaciamiento poblacional. Existen viviendas en condiciones inhumanas de habitabilidad y un porcentaje considerable de población vulnerable.

2.8.- CRITERIOS HABITACIONALES PARA ZONAS HISTÓRICO-PATRIMONIALES DEGRADADAS

La recuperación y mejora de la actividad residencial en áreas de valor histórico-patrimonial se enfrenta a una diversidad de obstáculos como la irregularidad jurídica de los predios de valor patrimonial, con la cultura conservacionista y su consiguiente normativa, con problemas financieros, la ausencia de políticas habitacionales para dichas áreas, la ambigüedad legislativa en términos de intervención arquitectónica y la desidia y mala praxis de muchos profesionales.

Sin embargo, se pueden establecer criterios habitacionales para mejorar la actividad residencial en áreas patrimoniales. Los criterios seleccionados son los siguientes:

Promover proyectos urbanos de escala barrial: La escala barrial es la más adecuada para trabajos urbanos en zonas patrimoniales y con población vulnerable. Si bien el concepto de barrio puede ser ambiguo debido a su naturaleza social, se pueden determinar polígonos de actuación que permitan programar las intervenciones y formar asociaciones barriales. Es una escala más manejable y permite una mejor interacción con la población.

Realizar proyectos de rehabilitación progresiva: A fin de evitar que los residentes del barrio sean desplazados por las presiones de la gentrificación se puede optar por la

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

rehabilitación progresiva que no cambie de “un día al otro” la dinámica del sector y que el desarrollo urbano vaya de la mano con el desarrollo de sus residentes. Para ello es de vital importancia promover la auto-inversión y priorizar proyectos habitacionales en los sectores más vulnerables. El trabajo por etapas es fundamental para estos casos.

Promover proyectos detonadores: Proyectos residenciales o de equipamientos urbanos pueden ser detonadores de la actividad residencial por su influencia. Eso ayuda a reducir la incertidumbre y dar paso a un proceso de reinversión. Estos proyectos también pueden ser concebidos como proyectos piloto.

Realizar programas habitacionales específicos dentro de los proyectos de revitalización: Es necesario aclarar que no se debe tratar por separado el tema habitacional, sino que es parte de un proyecto mayor de revitalización urbana. Sin embargo, debido a sus particularidades, debe existir un programa específico para dichos problemas.

Mezclar usos: Es importante promover los usos mixtos, la variedad de uso a fin de mejorar la calidad de vida de los residentes y también promover la inversión. En muchas experiencias habitacionales se ha promovido los negocios de los propios residentes, así, por ejemplo, en barrios donde predominan los artesanos se promueven tiendas de artesanía y talleres. Así se reducen también costos de movilización para los residentes.

Promover nuevos servicios locales y reforzar los existentes: Es necesario, a fin de evitar el desplazamiento de la población más vulnerable por gentrificación, reforzar los negocios locales y promover servicios y negocios que puedan ser administrados por los residentes. Para ello es necesario un arduo trabajo social para determinar la capacidad de inversión de los residentes y sus áreas de trabajo. Esto es de vital importancia en casos en los que la población sea de bajos ingresos o desempleada. De esta manera se les puede otorgar en conjunto no solo un sustento de vida, sino favorecer a la dinámica del sector.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

Mezclar Financiamiento: Es claro que el Estado no puede financiar la totalidad de proyectos habitacionales, es por ello que se debe mezclar el financiamiento, contactar con bancos, empresas privadas y cooperaciones; además de promover la auto-inversión.

Institucionalizar instrumentos financieros para la rehabilitación de vivienda deteriorada y rescate del patrimonio.

Diversificar soluciones habitacionales: En el caso de áreas patrimoniales, es importante diversificar las soluciones habitacionales debido a que son zonas de arquitectura heterogénea y cada caso resulta singular. Se debe fomentar la diversidad de tipologías residenciales.

Promover la auto inversión: Si se desea conservar la población es necesario promover la auto-inversión. Para ello los bancos son el actor fundamental para aprobar créditos que consideren desde adquisición del suelo (o inmueble), demolición, estudios y proyectos, rehabilitación, o construcción de vivienda nueva.

Aprovechamiento de baldíos y subutilizados: Los terrenos baldíos y edificaciones subutilizadas deben ser aprovechadas, ya sea para nuevos proyectos habitacionales o servicios que sean necesarios. Estos terrenos y edificaciones en ese estado representan una pérdida económica para el barrio y un problema urbano.

Reservar un porcentaje para vivienda social: Los programas habitacionales en estas áreas deben reservar un porcentaje para vivienda social que puede ser del 40%. Esto debido a que parte de la población es de bajos recursos y a que actualmente la demanda de vivienda se encuentra en los estratos socioeconómicos más bajos.

Considerar la construcción de alojamiento temporal: Estos alojamientos son para los casos en los que las familias son alojadas en otro lugar temporalmente mientras se realizan obras de rehabilitación o construcción de nuevas viviendas.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

2.8.1.- INSTRUMENTOS

A continuación, se detallan algunos instrumentos que se pueden utilizar para la rehabilitación de viviendas y densificación de áreas de valor histórico tomados de Guía para la Re-densificación Habitacional en la Ciudad Interior de México y otros textos relacionados con políticas habitacionales.

Sobretasa a baldíos y subutilizados: Este instrumento fiscal ha sido aplicado en países como Colombia y Brasil. Se refiere al aumento de impuestos por la subutilización de suelo a través del impuesto predial. Una tasa alta compensa el monto que se deja de recaudar por no tener construcción ni uso (CONAVI, 2010) De esta manera también se genera una presión para aprovechar ese suelo.

Contribución de mejoras: "es un tributo a cargo de personas físicas o morales, privadas o públicas, en el que se recaudan recursos entre un grupo de propietarios o poseedores de inmuebles que se benefician directamente de la valorización inmobiliaria proveniente de la realización de una obra pública." (CONAVI, 2010) Esta contribución se aplicaría a todas las edificaciones beneficiadas por la obra y se establece una cuota dependiendo de su ubicación con respecto a la obra.

Contribución por incremento del valor del suelo: En las licencias de urbanización que cambian el uso o densidad del suelo se imponen obligaciones para que asuman una cantidad programada de equipamiento, infraestructura y vivienda social. Las obligaciones y aportes se determinan mediante una negociación con el gobierno local.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

Figura 3.1.3 Contribución por incremento del valor del suelo

Figura 28: Contribución por incremento del valor del suelo
Fuente: CONAVI, 2010

Contribución por densificación: *"Permite obtener un pago o contribución, a cambio de un incremento en la intensidad de construcción. Este instrumento está directamente vinculado a la planeación urbana y se precisa a través de la zonificación y normatividad urbana."* (CONAVI, 2010)

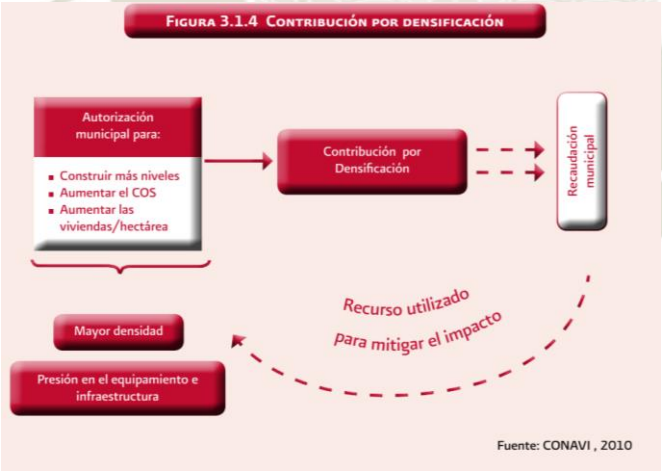


Figura 3.1.4 Contribución por densificación

Figura 29: Contribución por densificación
Fuente: CONAVI, 2010

Transferencia de derechos de desarrollo: Este instrumento normativo actualmente es estudiado por la Gerencia del Centro Histórico y Zona Monumental de Arequipa para su posible aplicación. Este instrumento consiste en "*la capacidad de transmitir total o*

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

parcialmente, los derechos asignados por el plan o programa de desarrollo urbano en una zona, a otra diferente, o bien, al interior de una misma zona. Para el primer caso existen zonas "emisoras" de derechos de desarrollo y zonas "receptoras" (CONAVI, 2010). Esto es útil en casos de edificaciones que, por su valor histórico patrimonial, tengan restricciones de construcción.

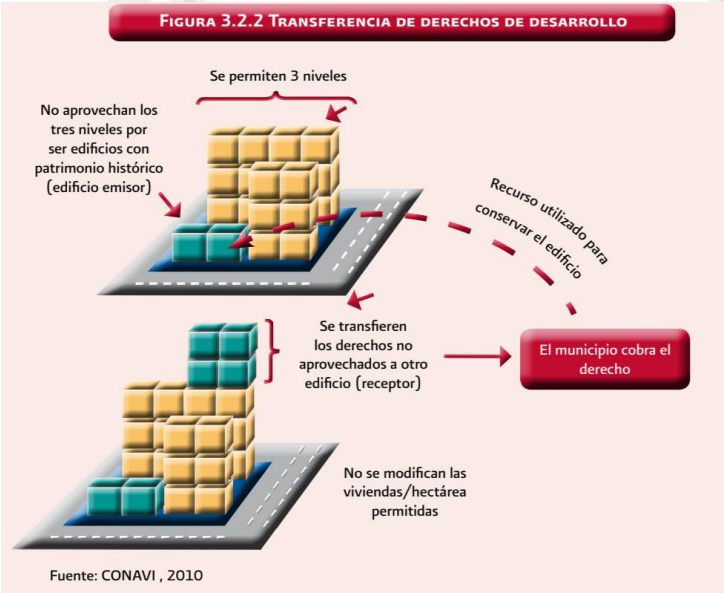


Figura 30: Transferencia de derechos de desarrollo
Fuente: CONAVI, 2010

Intercambio de beneficios: *"Se trata de beneficios que se ofrecen a los propietarios y desarrolladores, a cambio de ciertas acciones u obras que se consideran deseables para la comunidad. Por ejemplo, un desarrollador puede recibir un determinado aumento en la densidad permitida, si proporciona espacios abiertos adicionales a los que está obligado, o si construye algún equipamiento o facilidades para los peatones."* (CONAVI, 2010)

Fideicomisos: Este instrumento financiero puede ser utilizado en una amplia diversidad de proyectos. Para el caso de áreas de valor histórico puede ser enfocado en edificaciones de valor patrimonial que se encuentran en riesgo o en alto grado de deterioro. Igualmente se puede aplicar para la rehabilitación de viviendas muy deterioradas y con graves problemas habitacionales.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

Subsidio habitacional: El subsidio diferenciado (por condiciones socioeconómicas) se pueden dar para familias de bajos recursos o en situación de vulnerabilidad social que residen en estos sectores.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

CAPÍTULO III

INTERVENCIÓN URBANO-ARQUITECTÓNICA EN CONTEXTOS HISTÓRICOS

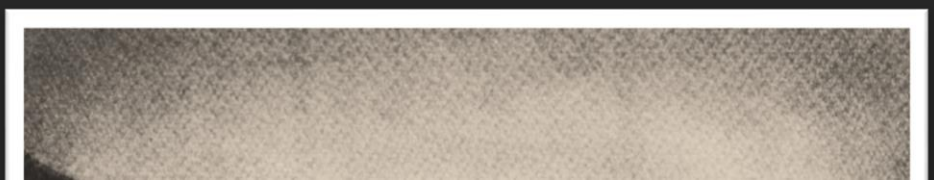
Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

Las Ciudades Invisibles: Zora

Más allá de seis ríos y tres cadenas de montañas surge Zora, ciudad que quien la ha visto una vez no puede olvidarla más. Pero no porque deje, como otras ciudades memorables, una imagen fuera de lo común en el recuerdo. Zora tiene la propiedad de permanecer en la memoria punto por punto, en la sucesión de sus calles, y de las casas a lo largo de las calles y de las puertas y ventanas de las casas, aunque no haya en ellas hermosuras o rarezas particulares. Su secreto es la forma en que se desliza por figuras que se suceden como en una partitura musical donde no se puede cambiar o desplazar ni una nota. El hombre que sabe de memoria cómo es Zora, en la noche, cuando no puede dormir, imagina que camina por sus calles y recuerda el orden en que suceden el reloj de cobre, el toldo a rayas del peluquero, la fuente de los nueve caños, la torre de cristal del astrónomo, el puesto del vendedor de sandías, la estatua del ermitaño y el león, el baño turco, el café de la esquina, el atajo que lleva al puerto. Esta ciudad que no se borra de la mente es como un armazón o una retícula en cuyas casillas cada uno puede disponer las cosas que quiere recordar: nombres de varones ilustres, virtudes, números, clasificaciones vegetales y minerales, fechas de batallas, constelaciones, partes del discurso. Entre cada noción y cada punto del itinerario podrá establecer un nexo de afinidad o de contraste que sirva de llamada instantánea a la memoria. De modo que los hombres más sabios del mundo son aquellos que conocen Zora de memoria.

Pero inútilmente emprendí viaje para visitar la ciudad: obligada a permanecer inmóvil e igual a sí misma para ser recordada mejor, Zora languideció, se deshizo y desapareció. La Tierra la ha olvidado.

Italo Calvino (2005)



REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

3.1.-RUINAS: ESTÉTICA DE LA DESTRUCCIÓN

Las ruinas han ocupado durante mucho tiempo un espacio único en el imaginario del ser humano, tanto visual, emocional y narrativo. Lo cual se debe en parte a su condición ambigua de edificación y naturaleza y por sus manifestaciones físicas de la corrosión del tiempo que representan una estética que conmueve, que tiene efectos sobre la mente humana y que ha sido siempre una fuente de inspiración para artistas y escritores durante siglos, tómese por ejemplo las pinturas del siglo XVII (manierismo y barroco) como las de Monsu F. Desidierio "*the burning of sodom*"; las pinturas del romanticismo como las de Salvator Rosa "un fraile tentado por demonios"; y el apogeo de las ruinas en el siglo XVIII como se observa en la obra de Giovanni Paolo Pannini "*Roman Capriccio*"; y en la literatura española de los siglos XVI y XVIII como el poema de Quevedo "*Funeral a los huesos de una fortaleza que gritan mudos desengaños*" dedicado a las torres de Joray "*Son las torres de Joray/ calavera de unos muros/ en el esqueleto informe/ de un ya castillo difunto*"

Figura 32: The burning of Sodom- Desidierio

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

En palabras de Georg Simmel (1981):

> En otros términos, la fascinación de las ruinas consiste en eso, en que en ellas una obra del hombre se ve en última instancia como un producto de la naturaleza (…) La voluntad humana es lo que ha elevado la construcción. En cambio, lo que le ha conferido su aspecto natural es la fuerza mecánica de la naturaleza, fuerza corrosiva y destructora que arrastra hacia abajo. Sin embargo, no deja que la obra se precipite hacia lo informe de la pura materia, por lo menos en la medida en que se habla de una ruina y no de un montón de piedras. Nace una nueva forma que, considerada desde el punto de vista de la naturaleza, es absolutamente significativa, inteligible, autónoma. La naturaleza ha convertido la obra de arte en el material de una formación suya, al igual que el arte se había servido antes de la naturaleza como materia. (pág. 57)

Sin embargo, las ruinas también generan una fascinación por su resistencia a la desaparición, su resistencia a la “destrucción” del tiempo y la naturaleza.

Las ruinas han motivado siempre el genio creativo, por lo tanto, su percepción se ha basado en diferentes conceptos ya que la forma en que se aprecia el pasado cambia continuamente, algunas veces es más intelectual y otras veces más emocional. Si bien es amplia la diversidad de percepciones sobre la ruina e incluso puede llegar a depender de la interpretación y visión de cada individuo, se pueden establecer tres categorías generales de aproximación a la ruina: La ruina como vehículo para crear una atmósfera romantizada. La ruina como documento del pasado. La ruina como medio de revivir el espacio de épocas pasadas. Estas categorías no son excluyentes y muchas posturas suelen fluctuar entre ellas.

Durante el romanticismo, la “pasión” por las ruinas viene de la decepción del presente; ellos encontraron como escapatoria a la naturaleza externa, lejana y extraña asumida trágicamente. Es así como surge el simbolismo de la decadencia, de la debilidad de la razón, la estética de la pasión, de la oscuridad como símbolo del inconsciente, de la muerte, una visión del mundo con fondo dionisíaco que se opone al pensamiento ilustrado. Se advierte el triunfo de la naturaleza, por tanto, la ruina deviene en el símbolo del triunfo de la potencia devastadora de la naturaleza; símbolo de fugacidad, transitoriedad, permanencia y caída; es el testimonio del genio humano y de la resistencia al tiempo, pero también demuestra la fragilidad y la mortalidad. (Marzo, 1989). Después de todo, el cambio implica en sí una destrucción, y la naturaleza se basa en el cambio. En éste caso es el tiempo es el “destructor” por el cual se da el cambio que aporta belleza y juez implacable que saca a relucir aquella arquitectura noble e intemporal.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

No obstante, es necesario resistirse a valorar las ruinas por la nostalgia que evocan, porque el exceso de nostalgia, el sentir del romanticismo puede ser nocivo para la apreciación de las ruinas, ya que a fin de cuentas son parte de nuestro presente y tienen más valores que el de su belleza y antigüedad. Las ruinas son en sentido metafórico, un puente en el tiempo que permite conectar nuestro tiempo y el tiempo de "los otros", es pasado y es presente, por lo tanto, la visión "romancista" no permite apreciar todo el espectro de su complejidad, pero nos deja valiosas lecciones sobre la belleza, el tiempo y el inconsciente. La belleza de la ruina, el paso del tiempo conmueve al ser humano, ya sea consciente o inconscientemente.

3.2.- TEORÍAS DE LA INTERVENCIÓN A TRAVÉS DEL TIEMPO

Es evidente que la intervención arquitectónica ha existido desde siempre, el ser humano siempre ha tenido la necesidad de adaptar, modificar y transformar la arquitectura, su hábitat sobre todo por motivos prácticos y de uso. Sin embargo, durante mucho tiempo fue una acción impremeditada, carente de conciencia crítica que consideraba al edificio existente tan sólo como una base sobre la cual intervenir e incluso eran usados como canteras y en su mayoría las intervenciones eran operaciones básicas de sustitución, agregación o yuxtaposición. Por ejemplo, en la arquitectura griega, romana e incluso en arquitecturas anteriores, se usaban las preexistencias arquitectónicas como canteras para construir obras nuevas.

Igualmente durante el medioevo la intervención arquitectónica se da por pura adición y yuxtaposición sin reflexiones sobre la arquitectura existente, como es el caso de las catedrales en las cuales los estilos se iban superponiendo sin mayor consideración que la simple adición (Sola-Morales, 2006). Aunque se tienen los escritos del abad Suger de Saint-Denis sobre la construcción de la nueva iglesia abical de Saint-Denis en la que reflexiona sobre el valor histórico de ciertos elementos y sugiere cambios y adiciones; no existen mayores indicios de reflexiones más profundas y teorías de intervención arquitectónica (Rosales, 2013).

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE TESIS UCSM

CONCIENCIA CRÍTICA	CONCIENCIA OPERATIVA	PUNTO DE INFLEXIÓN	CONVERGENCIA	TRANSICIÓN EN CONFLICTO
El **CLASICISMO** marca el primer momento en el que se adoptó una conciencia crítica sobre la intervención arquitectónica, lo cual generó la necesidad de un corpus teórico que permita hacer reflexiones sobre la relación entre la preexistencia y la nueva intervención. En el renacimiento se aborda la intervención basada en la visión de **ciudad homogénea.** Los procedimientos operativos proyectuales que guiaron las intervenciones arquitectónicas hasta el barroco son principalmente tres (Gamboa, 2013, pág. 36): • **Mímesis:** Se construye en el mismo estilo de la preexistencia. • **Hibridación:** Se busca un equilibrio entre el estilo de la preexistencia y el contemporáneo. • **Enmascaramiento:** Se oculta la edificación con membranas modernas al interior y exterior.	En el contexto de **LA REVOLUCIÓN INDUSTRIAL**, las posturas sobre la intervención se dividen. Camilo Site fue quien abrió la discusión sobre la intervención en la ciudad existente. Aparecieron dos figuras que posteriormente serían considerados como los "padres" de la intervención arquitectónica **VIOLLET LE-DUC:** Restauración en Estilo • Positivista • Neutralidad. "Dejar hablar al edificio" • Restauración en estilo • Investigación histórica • Falso Histórico y revival historicista **JOHN RUSKIN & WILLIAM MORRIS:** Anti-restauración • El fin natural de la arquitectura es la ruina • La ruina (arquitectura + naturaleza) adquiere un nuevo valor estético	El periodo más convulso en la historia de la arquitectura se dio durante el periodo de modernismo: • El contraste como principio de intervención. Antiguo vs Nuevo • "Romper" con los estrictos cánones del pasado. • Arquitectura *ex novo,* efímera. Por otro lado, los conservacionistas se respaldan en la figura de **Camilo Boito** (La restauración crítica): • Mínima intervención • Valor de antigüedad. • Nuevo aporte neutro y diferenciado. • Intervención subordinada a lo antiguo. **Gustavo Giovannoni** (1873-1947) incorpora una metodología de carácter científico para la intervención. Las formas de actuación: Consolidación, recomposición, anastilósis, liberación, completamiento.	La II Guerra Mundial, marca las nuevas intervenciones y la ideología sobre la ciudad construida y el pasado. • Reconstrucciones sentimentalistas. • Se diluyen las diferencias ente los que negaban el pasado y los que lo defendían. • Se dan dos formas de retorno a la historia: Obtener del pasado criterios compositivos y recreación de atmósferas del pasado. • Fuerte conciencia urbana • Nace la Restauración CREATIVA • Nace la Restauración OBJETIVA • Nace la ANALOGÍA FORMAL como principio de intervención.	El paso al nuevo milenio se da bajo la incertidumbre de una ausencia teórica. • Inició del "**Boom Patrimonial**". Gran interés por el patrimonio. Mayores congresos, conferencias, coloquios, etc. • Más ciudades ven en el patrimonio un potencial económico. • Gran variedad de intervenciones, de principios y criterios. En el proyecto "todo vale" • Las normativas latinoamericanas son estrictas y anacrónicas. • Mientras crece el interés por el patrimonio, aumentan las normativas restrictivas y en algunos casos anacrónicas. • Viena se muestra como el nuevo paradigma de la intervención en la ciudad construida. En ella conviven lo antiguo y lo contemporáneo.
"De Re Aedificatoria" León Battista Alberti (1485)	"Las Siete Lámparas de la Arquitectura" John Ruskin (1849) "Entretiens sur l'architecture" Viollet Le-Duc (1863)	Carta de Atenas (1931) Manifiesto de la Arquitectura futurista (1914) "Culto Moderno a los Monumentos" Alois Riegl (1903)	Carta de Venecia (1964) "Complejidad y Contradicción en la Arquitectura"(1966) R.Venturi "La Arquitectura de la Ciudad" (1966) A.Rossi	Recomendación sobre el Paisaje Urbano Histórico (2011) Memorándum de Viena (2005) "Intervenciones" Ignasi de Sola Morales **"Construir en lo construido) (1992) Francisco de Gracia** "Preservation is Overtaking us" (2014) Rem Koolhaas
TEMPLO MALATESTIANO (1450) León Battista Alberti • Voluntad de conservar la preexistencia. • Reinterpreta los elementos de la fachada medieval • Reconoce la "imperfección" medieval • Uso de criterios de composición clasicistas. • Subordina la preexistencia a lo cánones de su realidad contemporánea.	**RESTAURACIÓN DE LA CIUDADELA DE CARCASONA (1857)** Viollet Le-Duc • Completar la obra a un estado que tal vez nunca existió: Le-Duc agrega las coberturas cónicas en las torres que nunca existieron. • Operación crítica y positiva	**MAISON DE VERRE (1932)** Pierre Chareau & Bernard Bijvoet • Incrustada en una preexistencia, pero casi negándola, ignorándola. • Contrasta con los materiales, un diseño con todos los principios modernistas (uso de materiales industriales, acero vidrio, espacios libres, dobles alturas, formas puras sin ornamento, etc.)	**CASTELVECCHIO DE VERONA (1966)** Carlo Scarpa • Estratifica los diferentes momentos históricos del Castelvecchio. • Realiza una restauración crítica y creativa. • Genera una tensión entre lo nuevo y lo antiguo. • No adopta una postura neutral, sino propositiva y contestataria dialogando con la preexistencia.	**REICHSTAG DOME (1998)** Norman Foster • La propuesta se estructura sobre ideologías y principios que superan lo formal. • Integra las nuevas tecnologías, materiales, aspectos (económico, político, ambiental) • Dialoga con el edificio, no se subordina al pasado, pero tampoco se impone con agresividad.

1400 — 1800 — 1930 — 1960 — 2000 — 2010

Revolución Industrial | I Guerra Mundial (1914) | II Guerra Mundial (1939) | Revolución Digital

Cuadro 2: Teorías de la intervención a través del tiempo
Elaboración: Propia

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

3.2.1.- CONFLICTO DE FIN DE SIGLO Y LA REALIDAD POS MILENIO

El paso al nuevo milenio se dio sin un corpus teórico consistente, los rezagos del modernismo[12] y la instauración de posmodernismo en el proyecto[13] hacían creer que "todo es válido" y defienden la extremo la singularidad de la edificación, y, al mismo tiempo, los conservacionistas, apoyados en la carta de Venecia (1964) y la de Cracovia (2000) subordinaban la intervención a lo antiguo. Sin embargo, al mismo tiempo es en este periodo de tiempo en el que se ha conversado y reflexionado más sobre el tema del patrimonio. Unesco ha producido diversos documentos desde el año 2000 relacionados al patrimonio.

Es evidente que en la teoría no se ha logrado condensar una ideología, para empezar, porque los libros escritos en este ámbito se han limitado a categorización formal de las intervenciones. Tómese por ejemplo el caso del libro "Construir en lo Construido" de Francisco de Gracia (1992), es un libro que agota las posibilidades de relación formal entre la estructura antigua y la nueva intervención, pero sólo en la apariencia, como un catálogo de posibilidades.

Por otro lado, el proyecto, en su búsqueda empírica, tampoco encuentra una solución integradora. La relevancia de la impronta de autor juega también en contra de una síntesis, y los caprichos formales no son más que el resultado de una ausencia teórica de proceso que también se evidencia en las normativas y regulaciones del patrimonio. Sin embargo, el proyecto muestra una aproximación real al problema (mercado, economía, política, ambiente, tecnología, sociedad, etc.) todas las variables actúan sobre él, y es por ello que en su estudio integral se podrían encontrar indicios que permitan la construcción de una teoría. Lo que ocurre es que, para muchos arquitectos, la teoría resulta innecesaria.

Esto plantea una importante interrogante ¿Son necesarios los criterios de intervención en una realidad convulsionada y en permanente mutación? ¿Es posible y/o correcto, en esta realidad, establecer criterios universales? ¿Debe dominar el fragmento y la singularidad de la intervención o se debe homogeneizar y buscar un lenguaje integrador universal?

12 Lo que es "viejo" no sirve y por lo tanto debe ser desechado y reemplazado por algo nuevo. Incluso muchos objetos son diseñados con el fin de ser "desechables" en un periodo de tiempo corto. La fugacidad de los objetos arquitectónicos aparece en el Manifiesto de la arquitectura futurista "Hemos perdido el sentido de lo monumental, de lo pesado, de lo estático, hemos enriquecido nuestra sensibilidad con un gusto por lo ligero, lo práctico, lo efímero y lo veloz" por lo que parte de la sensibilidad actual tiene como características la transitoriedad y la caducidad, lo cual no sólo se ve reflejado en la arquitectura y en los objetos, sino en las formas de vida y pensamiento; el lema "*Live fast, die young*" expresa esa "filosofía" de vida.

13 La palabra "proyecto" se utilizará para referirse a los proyectos de intervención arquitectónica al margen de su sustento teórico.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

Ante esta situación, Viena (Austria) representa un paradigma de la intervención. En Viena han logrado converger lo nuevo y lo antiguo, su declaración como ciudad patrimonio de la humanidad por UNESCO se dio en el año 2001, es decir, en el inicio del nuevo milenio; para ello Viena ya contaba con numerosos ejemplos de arquitectura contemporánea inserta en su paisaje histórico urbano

3.3.- LA INTERVENCIÓN URBANO-ARQUITECTÓNICA EN EL PATRIMONIO CONSTRUIDO

"*No hay lugares vírgenes*" (López-Peláez, 2006) Siempre encontraremos la huella de aquellos que llegaron antes; en otras palabras, no existe un punto cero de partida ni una arquitectura independiente del pasado como en algún momento fue planteado por el Movimiento Moderno; incluso algo tan personal como la construcción del "yo" está fuertemente vinculada con el pasado y creada en base a él, en palabras de Giovanni Papini (1931)

> En mi espíritu y en mi carne hay la herencia de los muertos; mi pensamiento es deudor de los difuntos y de los vivientes (…) Si desmonto el Yo pedazo a pedazo, encuentro siempre trozos y fragmentos que proceden de fuera; a cada uno podría ponerle una etiqueta de origen.

Éste cuento del escritor italiano ha sido mencionado con anterioridad en este documento y aunque el autor parece tender a cierto nihilismo con este relato, es útil para comprender la profundidad y la importancia del pasado en todas las construcciones (tangibles e intangibles) del presente y por lo tanto del futuro. Permite aceptar el pasado en el "presente", un tiempo dinámico no lineal que lleva a replantear la relación con aquellos elementos heredados del pasado, que para el caso de la presente tesis es la arquitectura.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

Figura 34: La Sapienza (2014) director Eugène Green: Gofreddo y Alexandre en el patio

G: ¿No preferiría estar frente a la plaza? / A: No, prefiero darle la espalda/ G: ¿Por qué? / A: Esta plaza está llena de recuerdos. / G: ¿Dolorosos? / A: A mi edad todos los recuerdos son dolorosos. / G: ¿Por qué? / A: Por la distancia entre el pasado y el presente. / G: No hay distancia. Si mira detrás de usted, verá que su pasado está aquí ahora. / A: ¿Cómo un fantasma? / G: Si. Pero los fantasmas nunca hacen daño.

Por lo tanto, se puede afirmar que toda arquitectura se transforma con el tiempo, ya sea por el paso de los años o por intervención humana, no existe arquitectura que culmine cuando se terminan las obras y se entrega la edificación, éstas siempre están en constante cambio. La intervención arquitectónica[14] es una práctica casi inherente a la actividad humana, desde la familia que adapta su pequeña vivienda para la llegada de los nietos, hasta las grandes intervenciones en palacios y monumentos. La modificación de un objeto de valor es siempre un tema discutible, y en muchos casos considerado barbárico, pero en el campo de la arquitectura resulta necesario e incluso natural, ya que dichas intervenciones no solo se limitan a los denominados monumentos arquitectónicos, las modificaciones en la arquitectura se han dado siempre, sobre todo en la arquitectura residencial.

Sin embargo, al momento de tocar una arquitectura de valor simbólico para una comunidad saltan a relucir aspectos y dudas más profundas, ya sea por ser símbolos colectivos, por su calidad arquitectónica, por su importancia, por su belleza, por el aura de intemporalidad que emana de ellos, etc. Entonces, parece que se olvida que, durante el transcurso de la historia, la intervención ha sido una acción común, ya que ahora se plantean nuevos problemas, particulares y singulares que exigen una reflexión mayor por lo que en muchos casos se

[14] La intervención arquitectónica en éste caso se refiere a toda acción realizada sobre un objeto arquitectónico, ya sea restauración, rehabilitación, adaptación, reutilización, etc.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

prefiere no “tocarlo” y dejarlo a su suerte, dejándolo en manos de la naturaleza o protegerlo para que nadie lo toque y pueda conservarse tal y como está, sin ningún cambio sustancial.

Por otro lado, están lo que rechazan su valor y toman la intervención de manera superficial o tremendamente agresiva e irrespetuosa. Si bien la intervención es necesaria para que el edificio pueda seguir vivo y pueda seguir aportando a la sociedad, la intervención arquitectónica es un tema delicado ya que cada caso es distinto, particular y aunque existen innumerables investigaciones sobre la problemática y el mantenimiento de cada tipo de material en el área de la restauración, son muy pocos los estudios que reflexionan sobre el proceso de diseño en sí, tanto en el aspecto teórico como práctico.

Cabe señalar que aceptar el paso del tiempo, significa aceptar que eventualmente la arquitectura ya no será adecuada para las exigencias y necesidades de la sociedad, que como es natural está en constante cambio. Sobre ello S. Brandolini y P. Alain-Croset (1948) afirman que:

> Aceptar la dimensión temporal de la arquitectura, tanto en el uso como en la práctica proyectual, significa reconocer el inevitable proceso de modificación a través del tiempo no sólo por medio de procesos de entropía y usura, o de cambio de función, sino sobre todo de cambio de significado dentro de un contexto

Por lo tanto, la arquitectura pasa a un estado de obsolescencia y necesitará adaptarse y cambiar con la sociedad para mantenerse con vida, no solo por motivos prácticos de habitabilidad, tomando como ejemplo el caso de las instalaciones de climatización que generan apéndices volumétricos no previstos; o que muchas edificaciones antiguas representan una dificultar en la movilidad de personas con discapacidad o adultos mayores, por lo que se necesita implementar rampas y ascensores que exigen una modificación mayor del espacio. Incluso por necesidades urbanas, tomando por ejemplo el hecho de que muchas ciudades no están en condiciones de continuar una expansión horizontal y necesitan actualizar lo ya existente. Es por ello que es necesario que la intervención supere los principios conservacionistas y puristas ya que es insostenible. Además de la importancia de mantener arquitectura que forma parte de la identidad colectiva de una población e incluso de toda la humanidad, y de la necesidad de mantener vínculos con el pasado para continuar edificando el futuro de la sociedad.

Es por ello que la intervención arquitectónica es una necesidad que no se cuestiona y que es inherente a la relación entre los humanos y la arquitectura, ya que, aunque como disciplina la

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

intervención arquitectónica solo lleve unos siglos de estudio profundo, la intervención sobre lo ya construido es una acción natural, al ampliar una casa, modificar la espacialidad de una habitación para adaptarla a un nuevo uso, etc. Además, es ya una opinión generalizada que los valores de la preexistencia permanezcan mediante su participación en la dinámica del presente. Si bien es cierto que la intervención arquitectónica no sólo se limita al patrimonio, existen arquitecturas cuya intervención requiere reflexiones más profundas y estudios más exhaustivos debido a sus valores particulares e irremplazables que las convierten en elementos importantes del tejido urbano de la ciudad, de un barrio y de la identidad colectiva de los ciudadanos. Cabe resaltar en este punto que la importancia, la calidad y la complejidad de la arquitectura no son cualidades únicas de los monumentos de gran antigüedad o de arquitecturas declaradas patrimonio, sino que existe una gran diversidad de edificaciones que necesitan y merecen reflexiones más profundas para intervenir en ella.

La intervención arquitectónica es, en pocas palabras, toda acción realizada en el objeto arquitectónico ya sea restauración, rehabilitación, adaptación, etc. (Sola-Morales, 2006). Sin embargo, para el caso de la presente tesis este concepto se amplía hasta abarcar las intervenciones de carácter arquitectónico en el paisaje urbano histórico.

3.3.1.- LA INTERPRETACIÓN

Cuando se interviene en una preexistencia se entiende que se busca resolver un problema de interpretación de la arquitectura existente ya que según Ignasi de Sola-Morales (2006), las posibles formas de intervención son formas de interpretar el edificio y el “nuevo discurso” del mismo, lo cual es clave para la interpretación (hermenéutica) ya que no se limita al análisis, sino que implica una reformulación, una recodificación y una aproximación más crítica al pasado. Para ello, la interpretación ha de hacerse bajo la idea de lo simbólico por su trascendencia hasta las bases culturales y antropológicas que lleva a una interpretación más cercana al destinatario y al lenguaje de la cotidianidad más que a la arquitectura como mero objeto. El problema del acto interpretativo es que en muchos casos su discurso está demasiado centrado en el objeto, e ignora el contexto físico y social de la arquitectura.

Sobre la interpretación, Heidegger desarrolla la “*Hermenéutica de la Facticidad*” (apoyada en Husserl) (Heidegger, 1923) en la que determina que es necesario considerar la intención y la temporalidad para que la interpretación no sea una simple reproducción del aspecto de algo

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

por el aspecto que ofrece; es necesario el espacio y el tiempo que denomina conciencia que tiene que ver con las experiencias, vivencias y el contexto de las mismas, ampliando el campo de investigación, pero también haciéndolo más profundo. Asimismo, Heidegger (1923) establece que la hermenéutica está apoyada en los procesos de destrucción (qué más adelante darán origen a la deconstrucción de Derrida) poniendo en evidencia cada "fragmento" y retrocediendo hasta su origen. (Solano, 2015)

Un aspecto importante sobre la interpretación es la discusión sobre la interpretación objetiva y subjetiva. Ya que el extremo del objetivismo determina que solo existe una única interpretación válida y por otro lado el exceso de subjetivismo afirma que todo es válido y nada es absoluto. Sobre éste punto Beuchot (2007) desarrolla una postura intermedia que es la intersubjetividad poyada en la analogía en la que existe una libertad y variedad de interpretación, pero se crea una analogía dominante que delimita la multiplicidad de conexiones (Solano, 2015). Por tanto, se afirma que dentro de la interpretación existirán verdades absolutas, pero también ambigüedades y a su vez ambas pueden estar validadas en criterios generados por la experiencia y las vivencias del intérprete; lo cual permite un análisis altamente contextual y cultural.

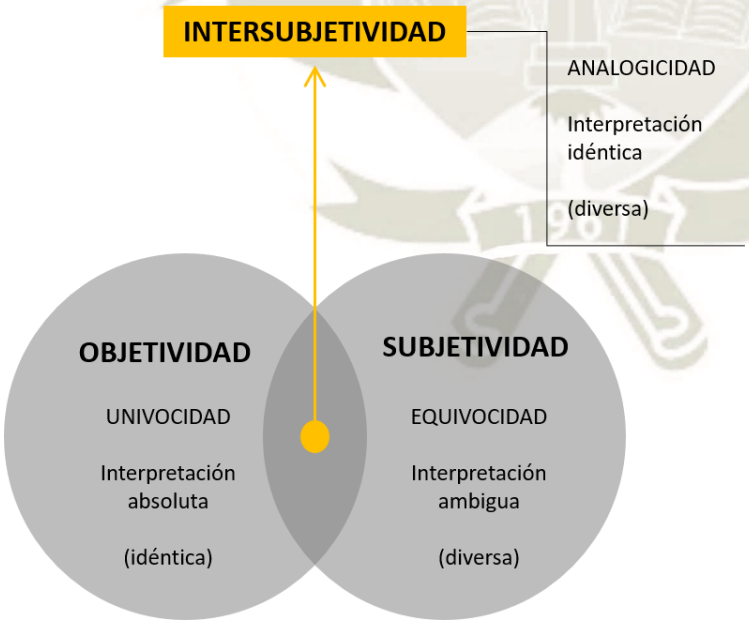


Figura 35: Diagrama de la intersubjetividad de Beuchot.
Fuente: (Solano, 2015)
Elaboración: Propia

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

3.3.2.- TRANSFORMACIÓN, MODIFICACIÓN Y ADAPTACIÓN:

Por otra parte, según Bosch (2009) intervenir e interpretar supone una transformación y toda transformación supone a su vez una pérdida , lo cual lleva a pensar en el cuento de J.L Borges "Funes el Memorioso" en el que se dice sobre Funes que "*Había aprendido sin esfuerzo el inglés, el francés, el portugués, el latín. Sospecho, sin embargo, que no era muy capaz de pensar. Pensar es olvidar diferencias, es generalizar, abstraer*." (Borges, 1974, pág. 490). Funes al recordarlo todo, era incapaz de filtrar información y eliminar aquello que era innecesario y baladí "*le molestaba que el perro de las tres y catorce (visto de perfil) tuviera el mismo nombre que el perro de las tres y cuarto (visto de frente)"* (Borges, 1974), incluso su propia imagen frente al espejo le generaba un conflicto, no podía pensar ni sentir. Funes era un muerto en vida, un idiota que sólo podía repetir lo que percibía, pero no podía reflexionar sobre ello. Más aún, la imagen de Funes como un inválido postrado en la cama, resalta lo "inservible" de la acumulación de información sin reflexión y sin pérdida.

El texto de Friedrich Nietzsche (1874) "*Sobre la utilidad y el perjuicio de la historia para la vida*" están íntimamente relacionado con el cuento de Borges y sirve de conexión entre el cuento y su interés para el campo de la intervención arquitectónica. Nietzsche afirma que si una persona no tiene la capacidad de olvidar al final no creerá ni siquiera en su propio ser, y que si las personas buscan sentir de una forma puramente histórica sería lo mismo que privar a alguien de dormir. Con ello Nietzsche no niega la importancia y necesidad de los estudios históricos ni los beneficios de la memoria histórica, sino que señala que, si éstas predominan sobre otras formas de conocimiento o de experiencia pueden perjudicar a la persona, al pueblo o a la civilización. Si un edificio ha de ser intervenido para su adaptación entonces éste será transformado y por lo tanto tendrá que darse un proceso de selección que pasa por entender cuáles son los valores y elementos trascendentales que deben permanecer (lo esencial) para evitar un conservacionismo extremo que termine por "anonadar" al edificio y congelarlo, dejándolo muerto en vida al igual que Funes el memorioso, cuya mente era como un botadero de basura. Sobe ello, Salvatore Boscarino (1985) afirma que el olvido permite un proceso de transformación de la tradición que produce una historia creada a través de la interpretación

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

crítica del pasado y no como mera acumulación, para evitar también la transmisión de contenedores vacíos en el afán de perpetuar la memoria.

Por otro lado, la adaptación es también parte de la intervención arquitectónica y está relacionada con la transformación; adaptación y transformación son procesos fundamentales en la relación de lo nuevo con lo antiguo. La transformación concierne más a aspectos del fenotipo, está más relacionado con la imagen. Por otra parte, la adaptación implica ajustar, acomodar algo para que cumpla otro propósito y que servirá para un público distinto al cual estaba destinado en un inicio. De igual modo que la transformación, la adaptación también sugiere un proceso de selección para ampliar las posibilidades de supervivencia.

Es crucial entonces saber seleccionar para lograr una intervención coherente, para lo cual es necesario entender la arquitectura y su contexto además de superar la sacralización del pasado y la historia acumulativa. Respecto a esto, Nietzsche en "*Sobre la utilidad y el perjuicio de la historia para la vida"* profundiza sobre la necesidad de la historia para el ser humano y la civilización. Nietzsche (1874) señala que la historia pertenece al ser vivo en tres aspectos que parecen relacionados con los valores establecidos pos Alois Riegl posteriormente.

- En la medida que es un ser activo y persigue un objetivo (*historia monumental*) Es aquella que suministra ejemplos importantes del pasado como incentivo para el presente, es como una idealización de la historia e impulso y aspiración para la humanidad. "*Cuando un hombre que desea realizar algo grande tiene la necesidad del pasado, se apropia de él mediante la historia monumental*" Está a favor del cambio para combatir la resignación (Nietzsche, 1874). Sin embargo, un exceso de historia monumental puede llevar a una "vaga sabiduría" que congela al individuo y le impide progresar.
- En la medida en que preserva y venera lo que ha hecho (*historia anticuaria*) Venera y cultiva el pasado, la antigüedad. Pretende sentir y percibir a través de las cosas, sin embargo, el exceso de la historia anticuaria lleva al conformismo y a l veneración vana, con tanta añoranza del pasado se puede enfermar de melancolía lo cual paraliza el presente.
- En la medida en que sufre y tiene necesidad de una liberación (*historia crítica*) ésta juzga y critica el pasado para afrontar la sacralización de éste y en base a ello "olvidar" y dejar ir) aquello que es innecesario. Sin embargo, no se debe caer en la crítica innecesaria y vana.

Nietzsche (1874) concluye lo siguiente:

> Cada una de los tres modos de historia existentes se justifica tan solo en un suelo y en un clima articulares: en cualquier otro terreno crece como hierba devastadora. Cuando

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

> un hombre que desea realizar algo grande tiene necesidad del pasado, se apropia de él mediante la historia monumental; a su vez, el que persiste en lo habitual y venerado a lo largo del tiempo, cultiva el pasado como historiador anticuario; y solo aquel a quien una necesidad presente oprime el pecho y que, a toda costa, quiere librarse de esa carga, siente la necesidad de la historia crítica, es decir, de una historia que juzga y condena. Muchos males pueden venir del trasplante imprudente de estas especies: el que critica sin necesidad, el anticuario sin piedad, el conocedor de la grandeza sin ser capaz de realizar grandes cosas son tales plantas que, separadas de su suelo original y materno, degeneran y retornan al estado salvaje.

Es por ello que, al momento de seleccionar, pensamos en los valores que deben ser conservados y potenciados.

Entonces es necesario y parte de la responsabilidad del profesional, reconocer los valores de la edificación que guíen la intervención y que establezcan límites y libertades. Hay que considerar que la intervención en edificaciones patrimoniales no es solo una intervención técnica, sino, sobre todo, una intervención cultural que como explica Umberto Eco implica un redescubrimiento, una interpretación, una reestructuración de las bases culturales, una visión crítica y reflexiva. Por tanto ¿Cómo definir los valores de un bien cultural arquitectónico? Cuando estos cambian con el paso del tiempo y dependen en parte de la experiencia subjetiva (emociones, sentimientos, deseos) como de la percepción objetiva del ser humano (lenguaje, inteligencia). A pesar de la relatividad de los valores (materiales e inmateriales) existe una concepción empírica de los valores por parte del ser humano que los usa en la cotidianeidad.

3.3.3.- RELACIONES TOPOLÓGICAS ENTRE LO NUEVO Y LO ANTIGUO:

La intervención arquitectónica en el paisaje histórico urbano se puede clasificar en tres grupos. En un extremo está la intervención en el objeto arquitectónico, llámese restauración, rehabilitación, adaptación, etc.; en el medio de los extremos estarían las intervenciones *ex novo* en el paisaje histórico urbano pero que se limitan a la escala del proyecto arquitectónico; y en el otro extremo está la frontera con el planeamiento urbano o intervenciones a escala

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

urbana. Sin embargo, están fuertemente relacionadas. Las actitudes frente al contexto (como el contraste, la analogía, etc.) también son aplicables al caso del objeto arquitectónico.

Ante la diversidad y complejidad de las relaciones entre lo nuevo y lo antiguo que supone la intervención en el objeto arquitectónico; es necesario establecer un orden en esa relación para poder comprenderla mejor. Francisco de Gracia (1992) señala la existencia de unas relaciones primarias que se dan entre dos formas, sustentadas en la teoría de conjuntos. En este caso existen dos conjuntos, el antiguo y el nuevo que establecen lógicas de intercambio irreductibles. Estas lógicas pueden ser de inclusión, intersección, exclusión y conjunción.

a) INCLUSIÓN:

Implica contener un elemento dentro de unos límites definidos. Para el caso de la intervención arquitectónica se puede dar de dos maneras distintas, la primera usando la preexistencia como contenedor de la nueva arquitectura; la segunda, creando un envolvente exterior que contenga la preexistencia. Esta relación manifiesta diferentes comportamientos dependiendo del grado de interacción entre sus límites. Este es el caso de La Central de Beirut de Bernard Khoury y el Castelvecchio de Verona de Carlo Scarpa.

b) INTERSECCIÓN:

Matemáticamente, se refiere a un conjunto de elementos que contiene elementos en común a otros conjuntos. También se llama intersección al cruce de dos líneas, superficies o sólidos que se cortan. Para el caso de la intervención arquitectónica, se refiere a la superposición de lo nuevo y lo antigua. Es el caso del Domo Reichstag de Norman Foster, o el Kulturspeicher de Bruckner und Bruckner Architekten.

c) EXCLUSIÓN:

Significa que dos entidades son independientes y se manifiestan separadas y su relación se manifiesta mediante el tratamiento de la tensión entre ambas. En el caso de la arquitectura es necesario un tratamiento del elemento nexo que puede darse por el grado de convergencia, por la utilización de un conector específico o por la manipulación del “contacto” entre ambas

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

arquitecturas. En esta categoría se encuentran el Museo de Artes decorativas de Richard Meier y las viviendas en Schaerbeek de Mario Garzaniti.

d) CONJUNCIÓN:

La conjunción se puede entender como la unión, el enlace o la alineación. En palabras de Alberto Gamboa Flores (2013): "*Es el procedimiento de enlace y disolución entre lo nuevo y lo antiguo en una sola entidad reconocible (…) es el proceso en el que se completa un edificio preexistente, para que sea reconocible o utilizable, bajo sus propios límites, sin rebasarlos ni transgredirlos*." Este caso se puede ilustrar con el Hamar Cathedral Museum de Severre Fehn, el auditorio Niccolo Paganini de Renzo Piano, Zollverein Koholenwäsche de OMA.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

RELACIONES TOPOLÓGICAS ENTRE ARQUITECTURAS (NUEVO Y ANTIGUO)

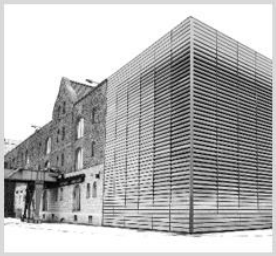
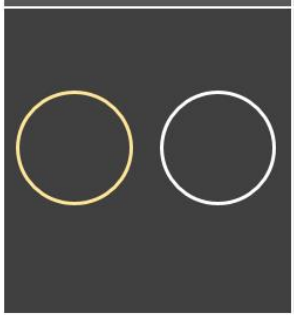
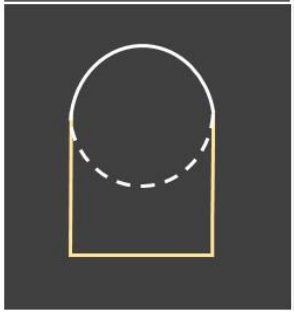
INCLUSIÓN	Castelvecchio de Verona - Carlo Scarpa	Embarcadero Cáceres - Nieto Sobejano	Le Fresnoy - Bernard Tschumi
INTERSECCIÓN	Domo Reichstag - Norman Foster	Kulturspeicher - Bruckner Architekten	MAXXI museum - Zaha Hadid
			
EXCLUSIÓN	Museo de Artes Decorativas - Richard Meier	Viviendas en Schaerbeek - Mario Garzaniti	The Kunsthaus - Peter Cook
			
CONJUNCIÓN	Hamar Cathedral Museum - Severre Fehn	Auditorio Niccolo Paganini - Renzo Piano	Zollverein Koholenwäsche - OMA
			

Figura 36: Relaciones topológicas entre arquitecturas
Elaboración: Propia

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE TESIS UCSM

UNIVERSIDAD CATÓLICA SANTA MARÍA

Figura 37: Niveles de intervención
Elaboración: Propia

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

3.3.5.- ACTITUDES FRENTE AL CONTEXTO

Francisco de Gracia realiza un exhaustivo trabajo de clasificación de las intervenciones arquitectónicas en entornos de valor histórico-patrimonial. Primeramente, clasifica las intervenciones por niveles, posteriormente patrones de actuación y finalmente por actitudes frente al contexto. Sin embargo, dicha clasificación resulta redundante en ciertos puntos, e incluso patrones de actuación y actitudes frente al contexto se entremezclan ocasionando que sus definiciones sean casi idénticas. La clasificación excesiva puede llegar a ser innecesaria y repetitiva, disgregando en vez de consolidar e incluso puede ignorar otros tipos de intervención al limitarse a un espacio físico-geográfico. A pesar de ello, tanto los niveles de intervención como las actitudes frente al contexto pueden brindar importantes bases de intervención útiles para la programación urbana en entornos de valor patrimonial.

La propuesta de De Gracia es una clasificación de tipos de actitudes frente al contexto las cuales son: arquitectura descontextualizada, arquitectura de contrastación, arquitectura historicista, arquitectura folclórica, arquitectura de base tipológica, arquitectura del fragmento y arquitectura contextual. Sin embargo, esta clasificación no es muy objetiva y muestra un sesgo ideológico, lo cual no es ideal en una clasificación de esta naturaleza que debería ser más objetiva. Además, pretender que éstas son las únicas actitudes frente al contexto es incorrecto y limitante. En primer lugar, la arquitectura tipológica, de contraste, “folclórica”, etc., son más bien estrategias formales que pueden o no lograr un diálogo positivo con el contexto. Lo mismo ocurre con la llamada “arquitectura descontextualizada”. Es necesario entender por qué el contexto importa y lo que hace que una intervención sea pertinente o no al margen de la estrategia que se haya utilizado. La pertinencia[15] es el factor fundamental y determina en parte el éxito de una intervención.

Es imprescindible recalcar que el contexto de una intervención no se limita a su ámbito físico-espacial, sino que es mucho más amplio abarcando aspectos culturales, sociales, económicos, ambientales, políticos, etc., por ello lograr una intervención pertinente va más allá de la imagen. Se debe lograr una cohesión total, por lo tanto, si la intervención solo logra una pertinencia formal no es suficiente para contextualizarse. Basta que uno de estos aspectos falle en la intervención para poner en riesgo su pertinencia. Para lograr la

[15] Cabe resaltar que la pertinencia de una intervención no significa que deba ser mimética o de mínimo impacto puesto que existen más factores involucrados en la toma de decisiones.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

pertinencia es necesario partir de una lectura crítica del contexto en todos sus aspectos y además responder positivamente a él con un lenguaje contemporáneo logrando un diálogo positivo entre lo existente y lo nuevo sin negar el pasado histórico. Por otro lado, una intervención no pertinente ignora deliberadamente o por desidia el reto que plantea intervenir en el paisaje urbano histórico, lo cual puede deberse a la priorización de intereses privados, mala praxis o desconocimiento del tema.

Las estrategias proyectuales de interacción con el contexto que son propuestas en este documento son formales, sin embargo, estarán puestas en contraste con ejemplos del uso de la estrategia pertinentes y no pertinentes, además se propondrá un caso local del uso de cada estrategia. Con ello se podrá encontrar los factores dentro de la estrategia que la hacen pertinente o no pertinente y ver si son exitosamente aplicadas en el contexto local. La propuesta de Francisco de Gracia se utilizará como base para proponer un abanico de estrategias que pueden darse en la intervención.

1. Arquitectura de Contrastación: En este caso la nueva arquitectura contrasta con el paisaje histórico urbano. Este contraste puede ser generado a conciencia con el fin de resaltar en el paisaje y resaltar la antigüedad del contexto, pero también puede darse por desidia y desconocimiento del lugar. También pueden darse distintos grados de contraste. El casi del Museo de Arte en Graz - Austria del arquitecto Peter Cook es un claro ejemplar del más alto nivel de contraste. Semejándose casi a una nave espacial, parece en principio no pertenecer al lugar, pero es justamente esa la intención ya que se encuentra en el escenario indicado para resaltar su alienación. Sin embargo, contextos de este tipo sólo pueden aceptar una cantidad de arquitecturas de este corte. Además, el uso debe estar relacionado con la forma contrastante. Por otro lado, el Hotel Presidente de la ciudad de Arequipa de factura modernista, contrasta fuertemente en el paisaje, pero su intención no queda clara, podría ser una declaración de la actitud de cambio e irreverencia del modernismo, pero también podría ser el resultado de ignorar el contexto sin mayor reflexión. En todo caso no consigue mantener una relación coherente con el contexto.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

Figura 38 y Figura 39: Izquierda Museo de Arte – Peter Cook. Derecha: Hotel Presidente Arequipa
Fuente: Archdaily y Rpp.pe

2. Arquitectura Historicista: Este tipo de intervención busca recuperar y continuar aquellas características de la arquitectura del lugar que presentan una continuidad y constancia a lo largo del tiempo y están internalizados desde una reflexión y mirada contemporánea, esto se puede lograr mediante la mímesis, la reproducción, la interpretación o la analogía. El Museo de Arte Romano de Rafael Moneo es un claro ejemplo de lo pertinente que puede llegar a ser una arquitectura que recupera códigos y significados del lugar sin caer en la copia y siendo auténtica. Por otro lado, en Arequipa existe mucha arquitectura que cae en la copia de elementos como los arcos y cornisas de la arquitectura barroca y neoclásica arequipeña para intentar integrarse al contexto, pero que no lo consiguen porque la integración es requiere más respuestas formales.

Figura 40 y Figura 41: : Izquierda Museo de Arte Romano – Rafael Moneo. Derecha: Calle Villalba Arequipa
Fuente: Archdaily y Google Street View

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

3. Arquitectura vernácula: Este tipo de arquitectura utiliza materiales, sistemas constructivos y formas regionales de la arquitectura vernácula que siguen en uso en el lugar en el que se emplaza, además de aportar nuevos valores y/o de reinterpretar códigos formales y espaciales del contexto. Es uno de los casos de mayor autenticidad ya que existe una continuidad histórica, el pasado sigue siendo presente. El hotel Colca Lodge del arquitecto Álvaro Pastor recrea la arquitectura vernácula del Colca integrándose completamente al paisaje sin pretensiones. Algo similar ocurre con la arquitectura del arquitecto Hassan Fathy. Por otro lado, en el caso de que la intervención intente recrear las formas con otras técnicas constructivas y materiales completamente ajenos al lugar no logra la misma relación con el contexto ya que en esta arquitectura, el material y la técnica constructiva forman una unidad con el espacio.

Figura 42 y Figura 43: : Izquierda Hotel Colca Lodge – Álvaro Pastor. Derecha: Casa en Characato
Fuente: Colcalodge.com y Google Street View

4. Arquitectura de base Tipológica: En este caso se alude a las características estructurales que se han consolidado en casos precedentes sin caer en el mimetismo. Esta arquitectura plantea una mirada contemporánea de la tipología del lugar. Un caso emblemático en la ciudad de Arequipa es la casa del arquitecto Rafael Zeballos que utiliza la tipología de la casona arequipeña con un lenguaje de su tiempo sin ser una copia logrando una espacialidad que tiene la atmósfera de la arquitectura arequipeña. Por otro lado, las intervenciones que intentan usar la tipología de patio, pero la alteran hasta el punto de que el patio de la tipología rescatada deja de parecerlo, esto ocurre en intervenciones que cubren o techan parte o la totalidad de los patios de las casonas.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

Figura 44 y Figura 45: Izquierda Casa del arquitecto Rafael Zevallos. Derecha: Hotel Casa Andina Premium
Fuente: hotels.com y Google Street View

5. Arquitectura afásica: Esta arquitectura busca integrarse sin resaltar en su contexto desde un lenguaje propio y contemporáneo sin reinterpretaciones formales o tipológicas. No contrasta ni se mimetiza, pasa desapercibida. Este es el caso de muchas intervenciones de Foster & Partners que diseña arquitectura sobria que no busca ningún tipo de protagonismo, que se integra al contexto sin problema e incluso parece que siempre hubiera estado ahí. Por otro lado, en Arequipa hay muchas intervenciones anodinas que, más que una integración con el contexto, no buscan complicaciones y más o menos intentan repetir lo existente, pero en altura con alguna que otra decoración imitando cornisas o arcos.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

Figura 46 y Figura 47: Izquierda Hotel Tikary. Derecha: La Porte Romaine Foster & Partners
Fuente : Google Street View, Fosterandpartners.com

3.4.- VALORES DE LA ARQUITECTURA

Para poder intervenir es necesario primero reconocer cuales son los valores de la preexistencia y del contexto. Los valores pueden dividirse principalmente en dos. Los valores rememorativos y de arquitectura. Lo rememorativos son aquellos que permiten reconocer el pasado histórico de la arquitectura, dentro de los cuales se pueden distinguir dos tipos de valores, ambos planteados por Alois Riegl: El valor de antigüedad y el histórico. El valor de antigüedad es el que reconoce el valor de los signos del paso del tiempo en el edificio que también son un aporte estético. Defiende la decadencia y la pátina como testimonio del tiempo. Este valor está relacionado con la visión de Ruskin sobre la arquitectura que es como un ser vivo que nace, crece y muere. Los Claustros de la Compañía antes de su restauración lucían la pátina del tiempo y la restauración borró esa característica.

El valor histórico es el que reconoce la arquitectura como una herencia del pasado, pero de manera más profunda. Se refiere a la trascendencia del monumento en el desarrollo de la sociedad y que permite el contacto con la cultura del pasado. La edificación es un testimonio de otras civilizaciones. El Tambo de Ruelas es un claro ejemplo. Es un monumento arquitectónico de alto valor histórico tanto por los usos que ha albergado durante el tiempo, como por la evolución constructiva que muestra su arquitectura y por su historia como centro de intercambio comercial, alojamiento y su rol durante los conflictos bélicos.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

Los demás valores, son aquellos que son independientes de los valores rememorativos. El valor instrumental tiene que ver con las cualidades de la arquitectura para satisfacer las necesidades actuales, el uso debe ser coherente con la arquitectura. La casona Tristán del Pozo demuestra ser una arquitectura flexible que ha logrado adaptarse a los usos contemporáneos sin mayor dificultad sin requerir grandes y complejas intervenciones. El valor artístico es probablemente el valor más discutible ya que se entra en los debates sobre la subjetividad y objetividad en el arte, pero tiene que ver con los valores estéticos de la arquitectura. La fachada de la iglesia de la compañía de Jesús tiene una portada con características textilográficas que suele ser contemplada por las personas que la visitan.

El valor arquitectónico se refiere a la calidad de la arquitectura, al tipo, tipología, función, uso de la luz, de la sombra, de la escala, de las formas, materiales y su relación con el contexto. El Monasterio de Santa Catalina es una de las arquitecturas de mayor calidad de la ciudad de Arequipa. Es coherente y armoniosa, utiliza la luz de manera excepcional al igual que los colores y la escala y morfología es atractiva y misteriosa,

El valor urbano tiene que ver con la relevancia del elemento arquitectónico en su contexto. Puede ser por su forma, por su uso, o por ser parte de un conjunto mayor. Las casonas son un ejemplo, ya que no son hitos urbanos necesariamente, pero son parte de un conjunto mayor y al perderse una, el conjunto va perdiendo unidad.

El valor simbólico y cultural se refiere a los valores emblemáticos, emotivos y significativos a partir de la importancia que le otorga la sociedad. Este valor demuestra la capacidad comunicativa de la arquitectura como transmisora de ideas y contenidos. Este es el caso de la Catedral basílica de Santa María de Arequipa que es considerada un símbolo muy importante para los ciudadanos arequipeños y que forma parte de su identidad colectiva al margen de sus creencias religiosas e ideológicas.

El valor de esencialidad. Este valor es uno de los más difíciles de identificar cuantitativamente u objetivamente ya que está relacionado con las teorías que le atribuyen existencia o “ser” a la arquitectura. Esta teoría se fundamenta en que la arquitectura tiene individualidad y una carga sustancial que la hace existir de un modo y no de ningún otro. Está relacionada al pensamiento del arquitecto Louis Kahn quien afirmaba que la arquitectura posee cualidades espirituales y que por ello existe arquitectura que transmite la sensación de eternidad. El Monasterio de Santa Catalina demuestra este valor de esencialidad, tiene una calidad atemporal y espiritual además de ser capaz de evocar muchas sensaciones en las personas que están en sus espacios.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

3.5.- PROBLEMÁTICA DE LA INTERVENCIÓN ARQUITECTÓNICA CONTEMPORÁNEA EN AREQUIPA

Las intervenciones realizadas en los paisajes urbanos históricos del Perú tienen algunas características en común que se desprenden de la normativa peruana para la “salvaguarda” del patrimonio construido. Como se ha visto anteriormente, la gestión del paisaje urbano histórico está basado en leyes, normativas y visiones anacrónicas que temen a las intervenciones contemporáneas y que al mismo tiempo permiten malas intervenciones.

La mayoría de intervenciones arquitectónicas contemporáneas en el paisaje urbano histórico de Arequipa se dieron entre los años 1980 y 2010, lo que coincide (irónicamente) con la época de revalorización de la ciudad histórica sobre todo en Latinoamérica y con la ausencia de un corpus teórico contemporáneo sobre la temática. Son pocos los ejemplos de buenas intervenciones en el patrimonio construido de la ciudad y en sus áreas históricas, pero es aún menor los casos de intervenciones altamente propositivas que no se limiten a la conservación y que aporten nuevos valores.

Muchas de las intervenciones urbano arquitectónicas que atentan contra el patrimonio en muchos casos son incluso promovidas por la Municipalidad Provincial de Arequipa como por ejemplo el Palacio Metropolitano de Bellas Artes que, no sólo está descontextualizado sino que además, es de ínfima calidad arquitectónica, o el Balneario de Tingo que fue destruido, borrando completamente parte importante de la memoria colectiva e identidad de los arequipeños, y encima se construyó una arquitectura de mala calidad que ni siquiera cumple con las normas del Reglamento Nacional de Edificaciones.

Por otro lado, otras intervenciones de esta naturaleza son realizadas por inversores privados e inmobiliarios cuyo único objetivo es sacarle el mayor provecho al terreno (económicamente). Este tipo de proyectos los vemos sobre todo en Vallecito, Cayma y Yanahuara, donde el mercado inmobiliario se ha expandido y son pocos los proyectos que consideran su entorno. Estos proyectos suelen ser grandes bloques blancos con algún juego formal en la fachada que no se relaciona con el contexto y responde más bien a caprichos formalistas y copias de proyectos de otros países y ciudades.

En los dos casos anteriores, los proyectos eran realizados por profesionales, el tercer caso dentro de esta categoría son las intervenciones realizadas sin arquitectos. Estas intervenciones suelen ser realizadas por necesidad (ampliaciones en su mayoría) que, al no ser realizadas por

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

profesionales (aunque eso no asegura un buen proyecto) no armonizan con el entorno, incluso se ha llegado a demoler casonas dejando sólo la fachada.

Asimismo, existen otro tipo de intervenciones que, si bien no destruyen el patrimonio ni “atentan” contra la imagen urbana, son en su mayoría anodinas o de mínima intervención que tampoco significan ningún aporte contemporáneo. Por lo general, estas intervenciones son “cajas blancas” con ventanas cuadradas, que en algunos casos utilizan elementos como cornisas o arcos de manera impremeditada y tal vez con algún elemento falso historicista como columnas y capiteles dóricos, cornisas y demás. Este tipo de intervención se puede ver en los hoteles de Campo Redondo en San Lázaro y en casi gran parte del damero fundacional de Arequipa.

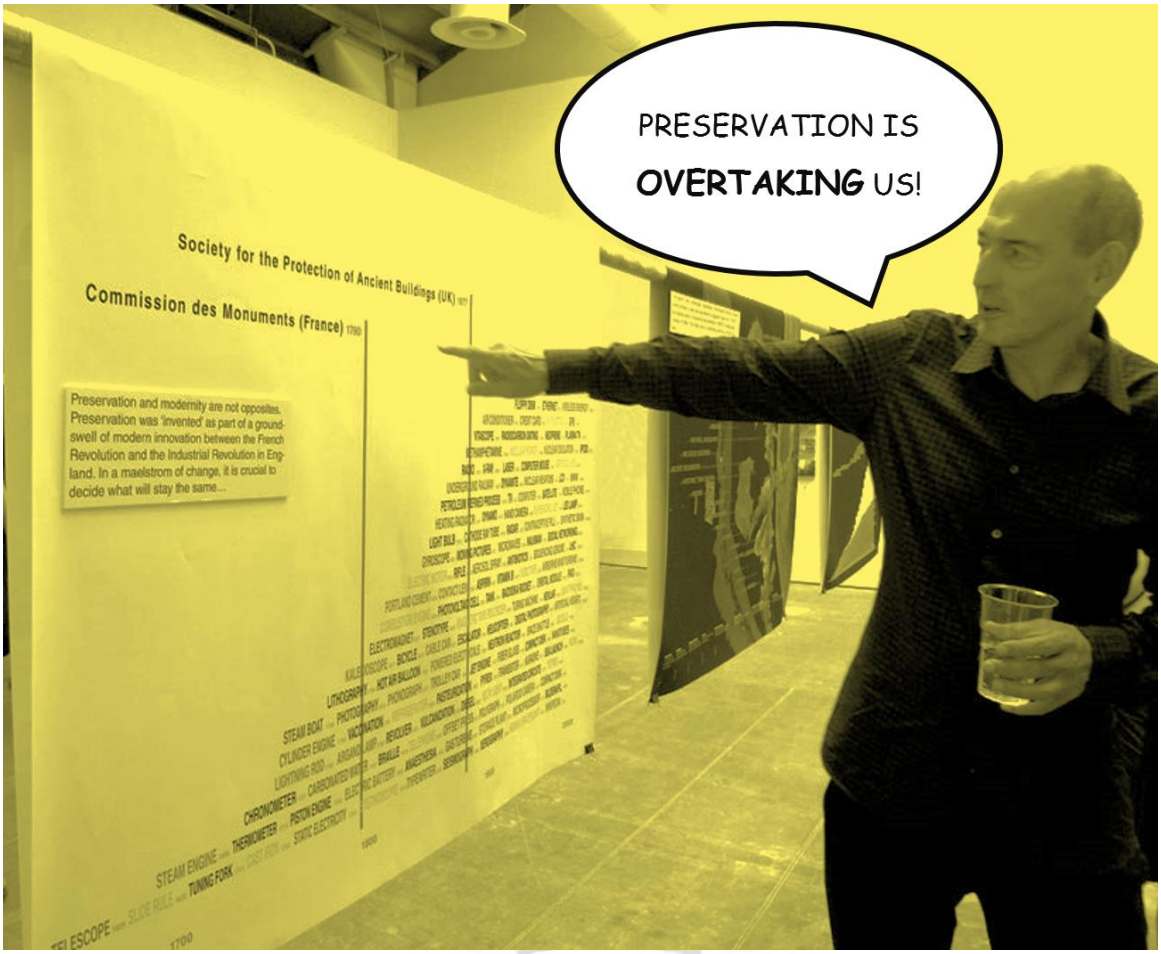
Sin embargo, se han visto algunas intervenciones sensibles y pertinentes durante parte del modernismo en Arequipa realizadas por el arquitecto Gonzalo Olivares Rey de Castro como el Patio del Ekeko (La Uruguaya) y las Galerías Gamesa y un caso más contemporáneo la intervención del arquitecto Hernán Perochena en la calle Villalba para la instalación del restaurante El Paladar. Estas intervenciones, si bien en algunos casos recurren a ciertos elementos formales “icónicos” de la arquitectura arequipeña como lo son los arcos y contrafuertes imitados en el Patio del Ekeko, logran exploraciones espaciales y son acertados con su uso. El caso más emblemático es probablemente las Galerías Gamesa que se basa en la tipología del patio y de los claustros de la arquitectura arequipeña sin por eso “sacrificar” un lenguaje moderno y un uso adecuado para el sector.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

3.6.- MANIFIESTO DE INTERVENCIÓN URBANO-ARQUITECTÓNICA EN EL PAISAJE URBANO HISTÓRICO



[x]

Figura 48: Rem Koolhaas. Exposición Cronocaos. Bienal de Venecia 2010
Fuente: www.designboom.com
Elaboración: Propia

Rem Koolhaas, Universidad de Columbia, 2004 "***PRESERVATION IS OVERTAKING US***". Esta polémica frase titula el libro de Rem Koolhaas y Jorge Otero-Pailos que trata la situación de la preservación en la actualidad. Los diagramas que mejor representan esta frase son en primer lugar el diagrama que muestra la corta distancia entre lo que puede ser preservado y el tiempo presente (gráfico 8) y el segundo diagrama que muestra las áreas de preservación (gráfico 9) que pasaron del objeto arquitectónico a grandes territorios. Con esto, Koolhaas afirma no sólo que la

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

preservación no está sobrepasando, sino que, dada la circunstancia, la preservación ya no es más una actividad retroactiva sino más bien proactiva.

La situación actual de la conservación del patrimonio ya no permite actitudes pasivas, para empezar porque experimentamos una ausencia de producción de teorías nuevas en el área y por lo demostrado por Koolhaas. Es necesario llegar al sistema base y alterarlo, redescubrir las ideologías y reestructurarlas.

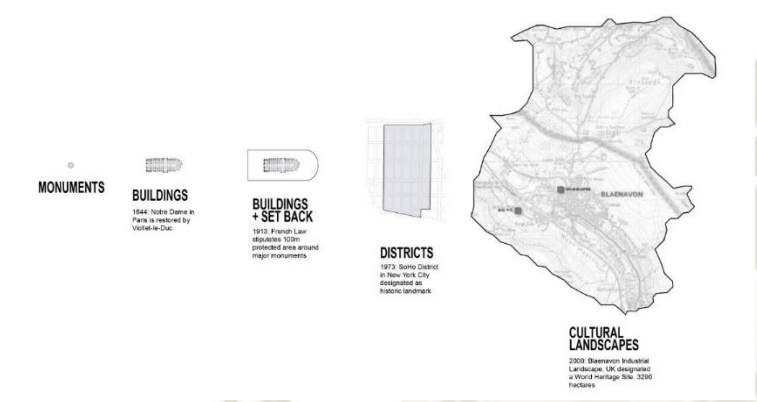


Figura 49: Brecha temporal entre lo preservado y el presente
Fuente: Presrevation is Overtaking Us – Rem Koolhaas

Figura 50: Áreas susceptibles a ser preservadas
Fuente: Beijin Preservation - OMA

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

3.6.1.- MANIFIESTO DE INTERVENCIÓN ARQUITECTÓNICA

I. La intervención ES ARQUITECTURA

II. La intervención ES CONTEMPORÁNEA

III. La intervención ES INEVITABLE

IV. La intervención siempre MODIFICA

V. La intervención puede NO tener FORMA

VI. La intervención es determinada por el CONTEXTO

VII. SUPERAR el deseo de NOVEDAD

VIII. DESACRALIZAR la ANTIGÜEDAD conservar la HISTORIA

La intervención ES ARQUITECTURA

Aunque esta afirmación pueda parecer evidente en realidad no lo es tanto. Durante mucho tiempo la intervención arquitectónica dejó de ser una actividad activa y proyectual (arquitectónica) para pasar a ser una actividad pasiva y mecánica (técnica) que sólo buscaba la conservación y preservación de las edificaciones tal y como eran antes de su degradación. En otras palabras, la intervención se reducía a un manual técnico de preservación de los materiales, estructuras, etc., cuando en sí, ese es sólo el primer paso de la intervención, no el fin. Considerando la cantidad de edificaciones patrimoniales protegidas, el aumento de la escala de preservación y la corta distancia entre lo preservado y el presente, es necesario considerar otra vez la intervención como parte de la disciplina de la arquitectura; que necesita soluciones arquitectónicas y ya no sólo como restauración, debe ser parte imprescindible de la disciplina que requiere teorización y proyecto, y que, por ende, debe enseñada en las escuelas de arquitectura en pregrado, no sólo como especialización.

Creo que la recreación de formas históricas sin reinterpretación y la copia no es hacer arquitectura.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

La intervención ES CONTEMPORÁNEA

Intervenir en el presente sobre una preexistencia o un contexto automáticamente hace que la intervención sea contemporánea. Esta es otra afirmación aparentemente obvia, sin embargo, fundamental para entender lo ilógico y artificial de las intervenciones que copian elementos del pasado y de las intervenciones que pretenden congelar la arquitectura en un momento del pasado. También permite repensar la arquitectura contemporánea, no como lenguaje, sino en su dimensión temporal, su relación con el pasado y con el futuro.

La intervención ES INEVITABLE

Aceptar la dimensión temporal de la arquitectura es aceptar su modificación y su eventual obsolescencia. Así como la tecnología y la sociedad está en constante cambio, la arquitectura y los espacios urbanos también son modificados eventualmente para adaptarse a los cambios. La arquitectura seguirá “viviendo” en la medida que sea y seamos capaces de adaptarla correctamente a nuestras nuevas necesidades y formas de habitar. Y toda adaptación significa modificación, no sólo en el aspecto físico sino también en su significación.

La intervención siempre MODIFICA

Intervenir es en principio modificar algo, alterar un estado. Ello no sólo quiere decir que se altera el contexto y la preexistencia en mayor o menor medida, sino que altera también su significado. Entonces, el acto de intervención requiere necesariamente una reflexión sobre el significado de aquello que va a intervenir ya que puede alterar ese significado. Es así como un edificio de significado negativo para la población puede ser modificado, puede incluso cambiar la percepción de la población sobre este.

La intervención puede NO tener FORMA

Si bien en la mayoría de casos la adaptación requiere de modificaciones físicas en las edificaciones que requieren de formas adicionales, la intervención también puede carecer de forma en dos sentidos. El primero tiene que ver con la intervención de bajo impacto, es decir, que no altera sustancialmente la edificación si no es necesario. En este punto es necesario recalcar que muchas veces el diseño se ve sumido en un exceso de pretensiones formales, lo cual les ha

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

ocurrido a muchos "*starchitects*" con nefastos resultados. El segundo sentido tiene que ver con la actividad. La actividad, el mobiliario, los objetos son también una forma de modificación, y pueden incluso ser de alta modificación, aunque no en el sentido físico-espacial, sino en su uso y significado.

La intervención es determinada por el CONTEXTO

Ligado al punto anterior se encuentra este. La arquitectura está al servicio del contexto, por lo tanto, la intervención también lo está, ello no tiene que ver sólo con la forma, sino con todos los aspectos y dimensiones del contexto (social, político, económico, ambiental, necesidades, etc.) Si bien es necesario tener principios claros capaces de guiar cualquier proyecto, "escuchar" al contexto es el primer paso para poder plantear estrategias y premisas de diseño. Esto tiene que ver con aceptar la singularidad de cada caso, singularidad dada por el contexto. Evitar la arquitectura de "autor".

SUPERAR el deseo de NOVEDAD

Si bien toda intervención es contemporánea y por ello nueva, este punto no se refiere a ello, sino al aparente deseo de querer crear algo "completamente novedoso" en significado y en forma y en ese intento querer competir con el contexto y "desafiarlo", lo cual en muchos casos lleva a la agresión. Ello es inútil considerando que todo acto creativo se basa en el pasado como afirma Ada Louise Huxtable.

DESACRALIZAR la ANTIGÜEDAD conservar la HISTORIA

Tal y como lo planteó Alois Riegl a inicios del siglo XX, la antigüedad ha sido el valor "supremo" aceptado tanto por los conservacionistas como por la sociedad. El valor ligado a los años de la edificación o edificaciones. Sin embargo, apreciado desde un sentimiento nostálgico bajo la premisa "todo pasado fue mejor" lo cual ha derivado en "miedo" a lo nuevo y en la intención de querer conservarlo todo. Evidentemente esta situación no permite avanzar ni permite el cambio. Si bien es importante valorar el paso del tiempo en la arquitectura -como la pátina- no debe ser el factor que defina todos los criterios de intervención. Existen valores superiores a la antigüedad que deben ser considerados primero.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

3.6.2.- PRINCIPIOS DE INTERVENCIÓN URBANO-ARQUITECTÓNICA EN EL PATRIMONIO CONSTRUIDO

Los principios de intervención son los propuestos por Carlos Campuzano:

- Pertenecer sin copiar
- Retomar sin repetir
- Aportar sin destruir
- Conectar sin agredir

3.6.3.- CRITERIOS DE INTERVENCIÓN URBANO-ARQUITECTÓNICA EN EL PATRIMONIO CONSTRUIDO

Dadas las circunstancias actuales de la intervención en la ciudad de Arequipa, donde existen muchos casos de intervenciones tímidas y miméticas y donde, a su vez, también existen intervenciones violentas y agresivas contra el patrimonio, es necesario definir tanto lo que se debe hacer como aquello que no es correcto.

1. **CONTEMPORANEIDAD**

   Toda intervención en contextos históricos de valor simbólico debe tener una **relación armónica con el contexto** en el que se encuentra, evitando realizar intervenciones guiadas por la “novedad de la forma” o por la recreación nostálgica de formas del pasado. Toda intervención debe ser pertinente y contextualizarse. Además, es imprescindible **aportar nuevos valores** y **repotenciar los existentes**

   Toda intervención debe ser **abiertamente contemporánea**: La arquitectura debe ser consecuente con su tiempo histórico y debe ser el resultado de reflexiones profundas sobre los distintos aspectos y variables del proyecto. Toda **copia es un atentado** contra el principio de autenticidad y contra la arquitectura contemporánea. Se debe evitar a toda

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

costa la mímesis tanto en proyectos de intervención sobre preexistencias como proyectos de nueva planta en contextos históricos.

2. ADICIONES

En caso lo requiera el uso o el estado de degradación, lagunas o faltantes de la edificación a intervenir, es necesario realizar una adición (a menos que se considere conservar una parte ruinosa como estrategia de diseño) Toda adición debe tener un lenguaje contemporáneo y armonizar con la preexistencia.

3. LA RUINA COMO ESTÉTICA

De ser considerado un elemento o espacio ruinoso como altamente estético por esta condición, se puede dejar en estado de ruina, sin embargo, si es requerido por el uso o para darle mayor seguridad a la estructura, se debe intervenir. Existen muchos casos de intervenciones en ruinas en los que se conserva la estética de ésta e incluso se resalta mediante la introducción de elementos arquitectónicos contemporáneos.

4. LAS RUINAS ARQUEOLÓGICAS

La intervención sobre ruinas se ha reducido a la mínima intervención, reconstrucción o anti-restauración. Sin embargo, es posible habitar la ruina e intervenirla de manera más “invasiva” siempre y cuando exista un exhaustivo estudio de esta y el uso sea apropiado tanto en relación al contexto como a la ruina en sí.

5. REINTERPRETACIÓN

La **reinterpretación** es viable en cuanto tenga un lenguaje contemporáneo y no copie elementos. Así cabe la posibilidad no sólo de armonizar y ser pertinente formalmente con el contexto, sino también de revalorizar y aplicar, previa reinterpretación, elementos espaciales del pasado desde una mirada contemporánea.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

6. REVERSIBILIDAD

El criterio de **reversibilidad no es viable** en el sentido que sea aplicado por considerar que la arquitectura contemporánea que se está realizando es inferior a la del pasado y por ello debe brindar la posibilidad de deshacerla y regresar la preexistencia a su estado anterior. Cabe resaltar que el principio arquitectónico de flexibilidad no tiene que ver necesariamente con la capacidad de poder (re)mover elementos. Sin embargo, es viable en tanto el uso o actividad que se realice lo requiera como podría ser el caso de escaleras, rampas, coberturas, techos retráctiles, etc., que sean de uso momentáneo y en el caso de **ruinas arqueológicas.**

7. CONTRASTE FORMAL

El criterio de **contraste** es viable en tanto logre una armonía con el contexto y no destruya o degrade la imagen urbana, sino que, por el contrario, sea un aporte de nuevos valores.

8. HISTORIA

Es importante **conservar** valores **históricos** y documentales previo **análisis crítico**: Considerar que el valor histórico documental también incluye partes del pasado de una comunidad que pueden haber sido traumáticas y negativas, tal como edificaciones de periodos de dictadura, de opresión y guerra que también son susceptibles de ser conservados.

9. DEMOLICIÓN/ELIMINACIÓN

La **demolición** es viable si existe alto riesgo de derrumbe y representa un riesgo latente para la población (sobre todo considerando la ciudad de Arequipa como altamente sísmica) o el estado de degradación es tan alto que imposibilita si quiera la restauración, y además no aporta otros valores más que histórico-documental, entonces la demolición total o parcial es válida, previo levantamiento de la edificación o edificaciones, investigación histórica-documental y difusión. En el caso de que aporte un alto valor simbólico - arquitectónico importante para la comunidad, evaluar la posibilidad de intervención.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

10. MÍNIMA INTERVENCIÓN

La **mínima intervención** sólo es viable cuando la edificación ha sufrido daños mínimos (rajaduras leves, pérdida de piezas pequeñas, ligera suciedad) y/o la actividad o uso no requiere modificaciones sustanciales en su estructura espacial, en esos casos basta la restauración o una intervención de bajo impacto. Este criterio también se puede aplicar para el caso de **ruinas arqueológicas.**

11. RECONSTRUCCIÓN

La **reconstrucción** sólo es viable si cumple todos los requisitos siguientes: el espacio o espacios a reconstruir son de alto valor simbólico para la comunidad, la destrucción de esa parte de la edificación fue ocasionada por un evento de poca importancia (no sismo, no paso del tiempo, no conflicto bélico, no conflicto social), el área a reconstruir no sobrepasa el 30% de la edificación, existe evidencia documental de su estado anterior (fotografías, planos), existe personal calificado para dicha actividad. En este caso se debe documentar el proceso y aclarar cuál ha sido la parte reconstruida.

12. USO

El **uso** debe ser **coherente** con el contexto urbano y en el caso de intervenciones sobre preexistencias debe realizarse un estudio de compatibilidad funcional de la arquitectura con las actividades a realizarse en su interior para evitar usos que puedan comprometer sus valores y/o su integridad.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

SEGUNDA FASE:

ANALÍTICA - SÍNTESIS

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

CAPÍTULO IV

ANÁLISIS DEL ÁREA DE ESTUDIO

BARRIO HISTÓRICO DE LA RECOLETA

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE TESIS UCSM

4.1. EVOLUCIÓN URBANA DEL BARRIO DE LA RECOLETA

4.1.1.- LÍNEA DE TIEMPO

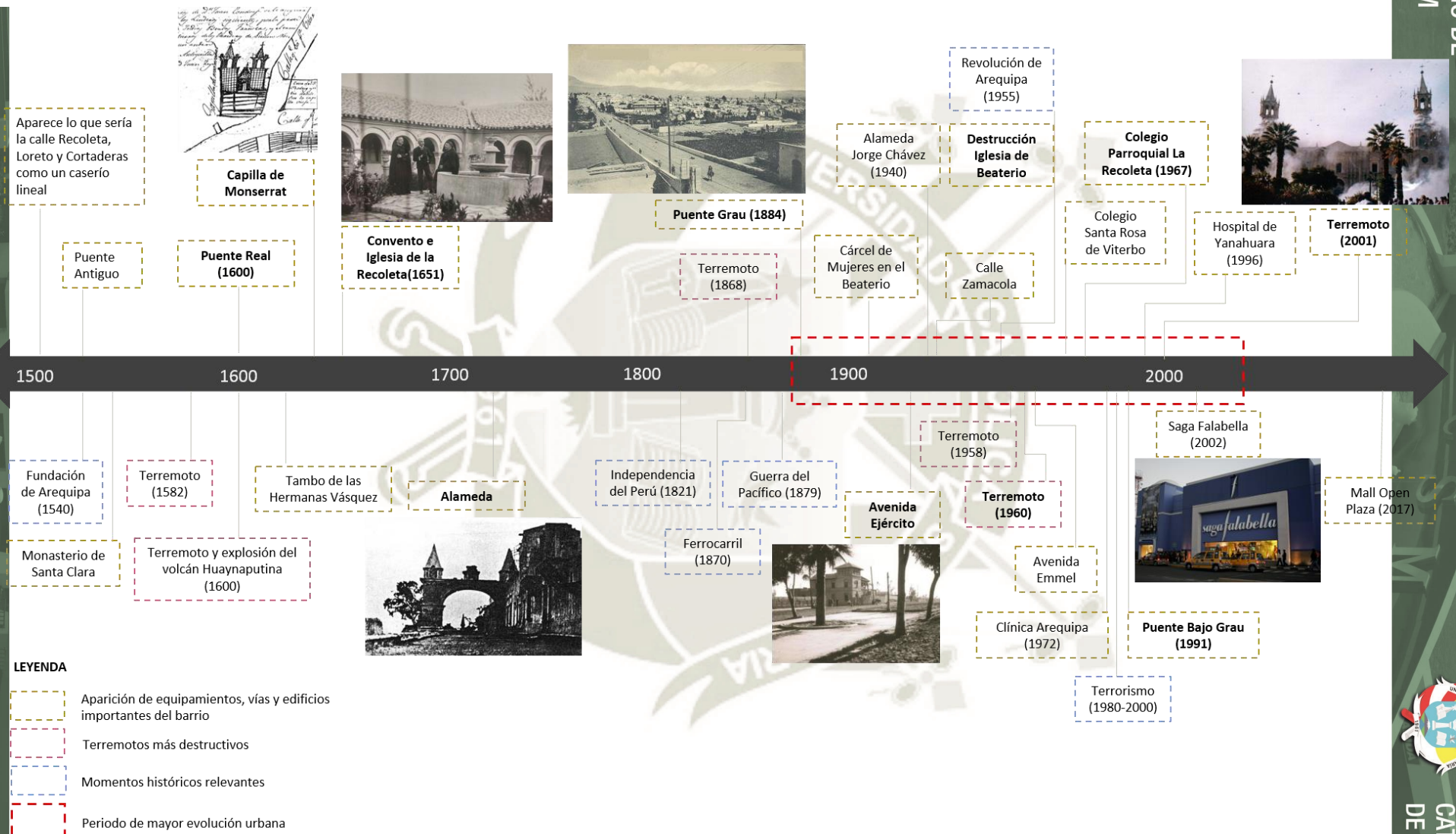


Gráfico 7: Diagrama de la intersubjetividad de Beuchot.
Fuente: (Solano, 2015)
Elaboración: Propia

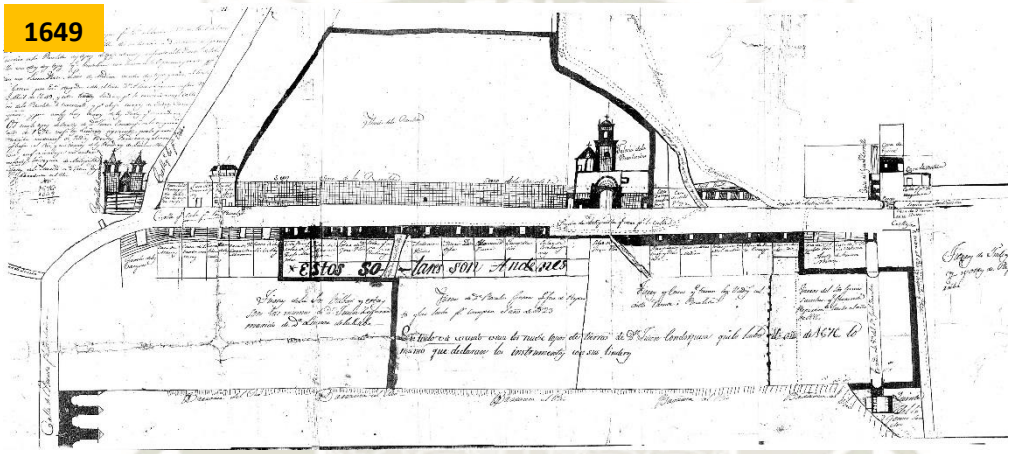
UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA

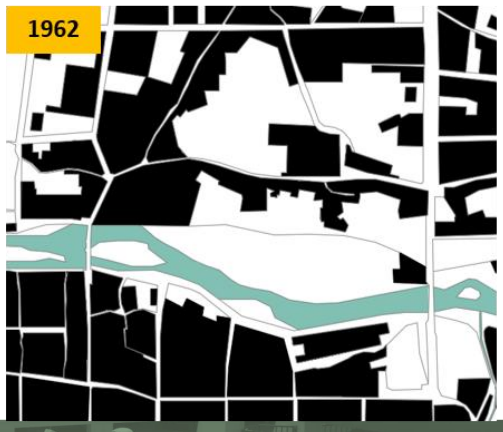
REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

4.1.2.- EVOLUCIÓN MORFOLÓGICA DEL BARRI ODE LA RECOLETA

Los datos más antiguos que se tienen sobre la formación del barrio de la recoleta se remontan a un plano de 1649 en el que no solo se puede observar la trama urbana y los elementos resaltantes del barrio, sino que muestra al detalle fachadas y nombres de los propietarios de los terrenos. A continuación, se muestra la evolución del barrio de la recoleta desde su morfología urbana y los diferentes elementos que lo conforman.





Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

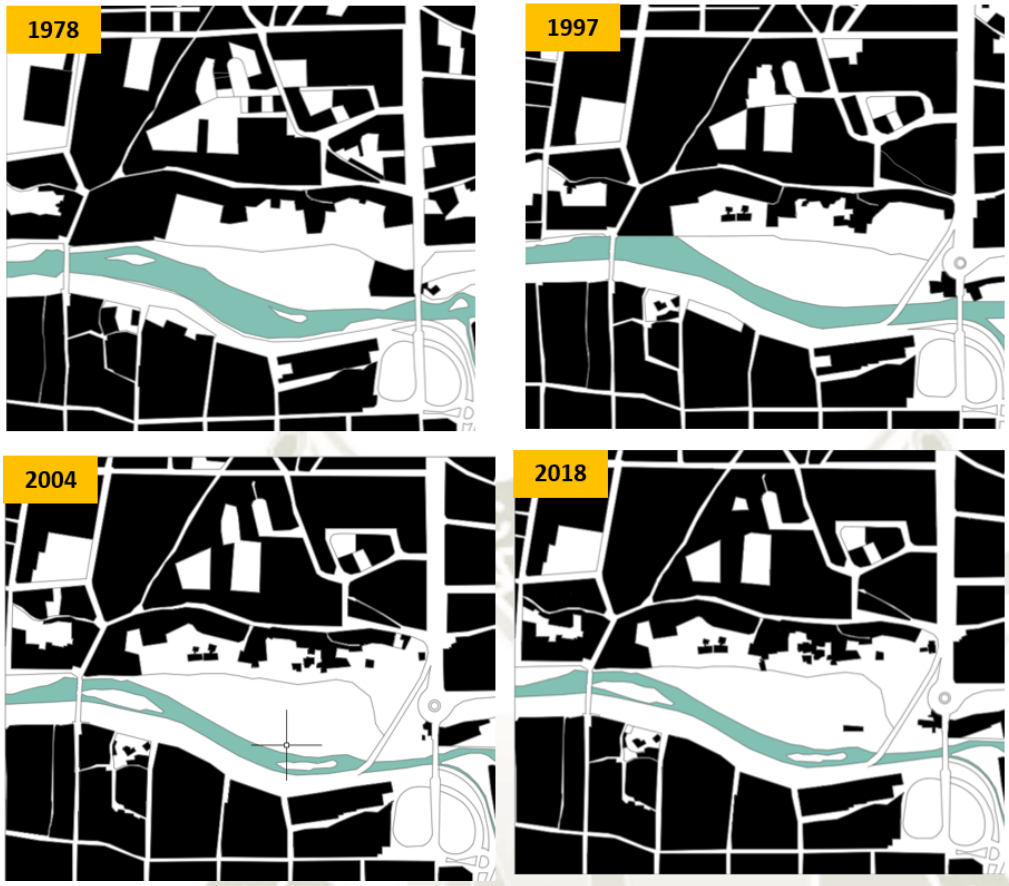


Figura 52: Evolución morfológica del barrio de la Recoleta
Elaboración: Propia

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE TESIS UCSM

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA

1540

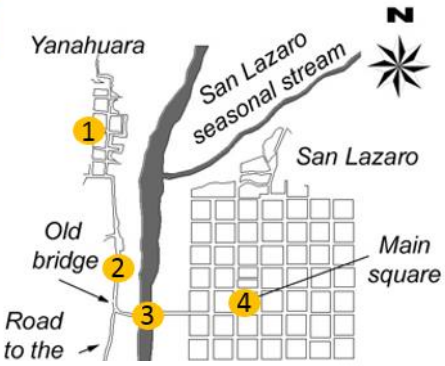


Figura 53: Mapa Recoleta 1540

1. Yanahuara
2. Calle de la Recoleta (caserío lineal)
3. Puente antiguo
4. Plaza de Armas

En los inicios de la fundación española de la ciudad de Arequipa (1540), sobre la costa del río se forma uno de los Caminos Reales (Antiquilla). El sector (que en el futuro será el barrio de la Recoleta) aparece como un caserío lineal en parte de las márgenes de la acequia de Antiquilla.
Durante éste periodo hay poca información sobre el sector. Sin embargo, se puede apreciar su rol de "camino" o de "senda" que no sólo conectaba con Vítor, Tiabaya, sino, principalmente con Yanahuara.

1649

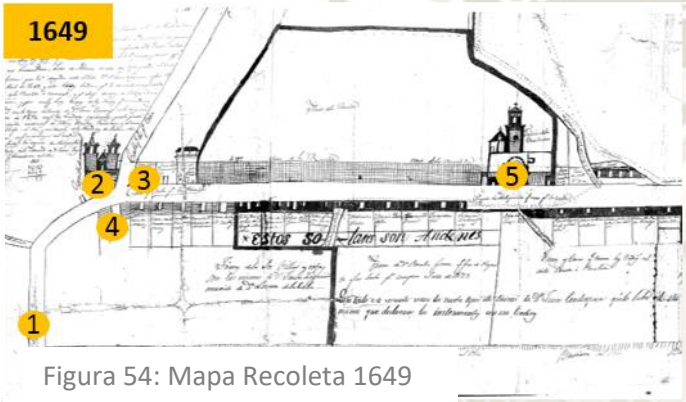


Figura 54: Mapa Recoleta 1649

1. Puente Real
2. Capilla de Monserrat
3. Casa donde fue la capilla vieja (presuntamente de Santa Clara)
4. Tambo de las Vásquez (Tambo de Ruelas)
5. Iglesia de la Recolección

Durante el siglo XVII se fundaron los principales hitos del sector y los elementos urbanos para su consolidación.
A inicios del siglo XVII se culminó la construcción del Puente Real (posteriormente llamado puente Bolognesi) y a mediados de siglo (1651) se culminó la construcción del convento de iglesia de la Recoleta. Ambos elementos fueron fuertes colaboradores en la consolidación del sector.
Otros elementos urbanos de gran importancia fueron la Capilla de la Virgen de Monserrat y frente a ella el Monasterio de Santa Clara, el cual ya no aparece en el mapa de 1649. Fue por ello que a la calle se la llamó Beaterio.
El Tambo de Ruelas también aparece en el mapa, pero con el nombre de Tambo de las Vásquez (hermanas) cuyo rol comercial y de intercambio fue fundamental para el sector.

1784

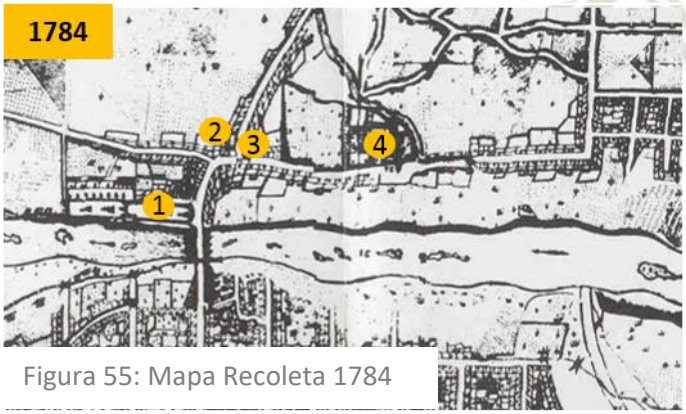


Figura 55: Mapa Recoleta 1784

1. Alameda
2. Capilla de nuestra Señora de la Soledad
3. Beaterio de Indias
4. Convento de Recoletos Franciscanos

Cuando trasladaron la Virgen de Monserrat a la iglesia de la Recoleta, en su lugar se empezó a venerara la Virgen de la Soledad, por lo que el barrio adquirió el nombre de barrio de la Soledad.
Ya en el mapa del año 1784 se aprecia la existencia de la Alameda Pardo, aunque aún no llevaba ese nombre.
Un dato curioso del plano es la denominación del beaterio como Beaterio de Indias. Esa denominación se debe a que el beaterio fue erigido por los Caciques Yanahuaras para las mujeres de sus familias, ya que estas no podrían entrar en los monasterios de la ciudad de Arequipa.
Se puede apreciar en el mapa que aún no existía ningún otro puente en esta parte de la ciudad y que la calle de la Recoleta seguía hasta la calle Cortaderas a Yanahuara.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE TESIS UCSM

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA

1800

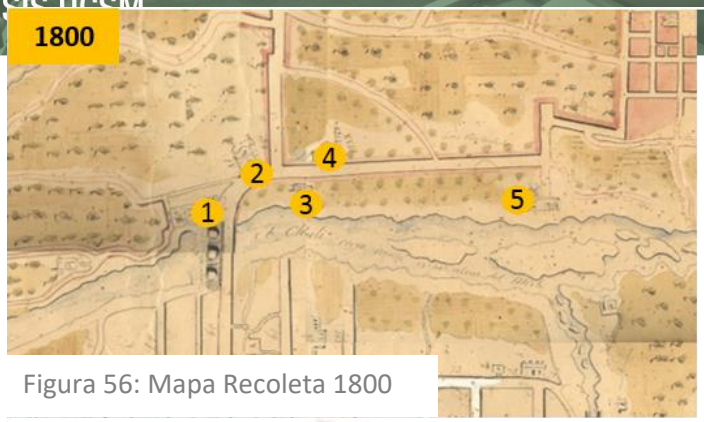


Figura 56: Mapa Recoleta 1800

1. Alameda
2. El Beaterio
3. Tambo de Ruelas*
4. Convento La Recoleta
5. Quinta Vargas

En el plano de 1800 se aprecia una mayor expansión urbana de Yanahuara. El sector de la Recoleta muestra la existencia de la Quinta Vargas como un elemento importante.
Aunque el plano no hace mención en su leyenda sobre el Tambo de Ruelas, se puede apreciar en el plano el dibujo de su fachada en su localización, lo cual demuestra su importancia urbana en el sector.
También se puede apreciar que, a pesar de existir elementos urbanos de gran importancia, su densidad aún era baja y habían pocas edificaciones.
Cabe resaltar que uno de los motivos por los cuales los hermanos Recoletos decidieron establecerse ahí fue por la tranquilidad de lugar y por su "lejanía" de la ciudad.

1830

Figura 57: Mapa Recoleta 1830

1. Alameda
2. Capilla de la Soledad o Monserrat
3. La Recoleta

El plano de 1830 muestra que la evolución urbana y el desarrollo del sector fue bajo, puesto que la expansión urbana no creció mucho.
Aún se mantenía la Iglesia de la Recoleta y de la Soledad como los hitos más importantes del sector.
Durante éste siglo se realizaron obras de reconstrucción del Puente Bolognesi y la construcción de la Alameda Pardo que estaba dividida en dos partes separadas por un arco.

1865

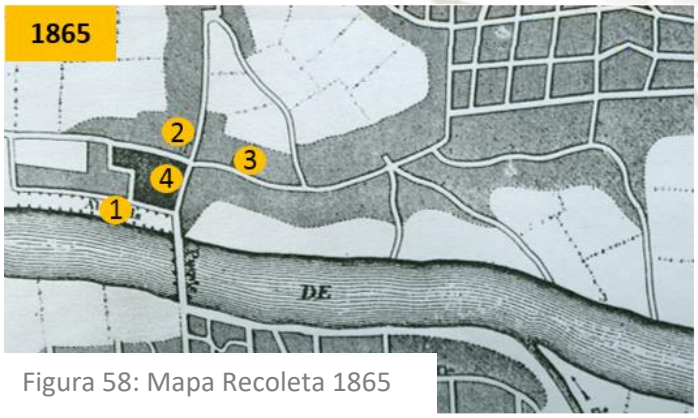


Figura 58: Mapa Recoleta 1865

1. Alameda
2. El Beaterio
3. La Recoleta
4. Casa de Silvia*

En 1868 un terremoto destruyó el arco y la arquitectura de la Alameda.
Como se puede observar en el plano, la densidad del sector aumentó. También se puede apreciar mejor la particularidad de la trama del barrio. Las zonas de Yanahuara y el Centro de la ciudad se formaron con una morfología reticular, en cambio Beaterio, la Recoleta y Antiquilla desde un inicio tuvieron una trama más orgánica y una evolución lineal.
Otro elemento urbano de relevancia mas bien histórica aunque no urbana, es la presencia de la llamada "Casa de Silvia" (la cual obviamente no se indica en los planos) pero que fue la morada de la musa del poeta arequipeño Mariano Melgar.
Durante 1879-1883, los años que duró la guerra con Chile, el Tambo Ruelas sirvió como base militar.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

Figura 59: Mapa Recoleta 1905

1. Alameda
2. Beaterio
3. La Recoleta
4. Molino de la Recoleta
5. Pasaje la Recoleta
6. Puente Grau

El inicio del siglo XX fue importante en el desarrollo de la ciudad.
El Ferrocarril llega a la ciudad en 1870, modificando así la dinámica comercial de la ciudad, lo cual afectó a los tambos puesto que estos pasaron de ser los principales puntos de intercambio comercial a residencia y talleres.
En 1884 se construyó el Puente Grau que aparece ya en el plano de 1905. La construcción del puente marca la vía que dará lugar a la Av. Ejército y que divide la Recoleta de Cortaderas.
También se puede ver la calle que ingresa a la gran "manzana" longitudinal que se conocía como "La Ranchería" (ahora pasaje la Recoleta) y hasta la actualidad es la única vía que permite el ingreso desde la calle de la Recoleta al interior de la Manzana.

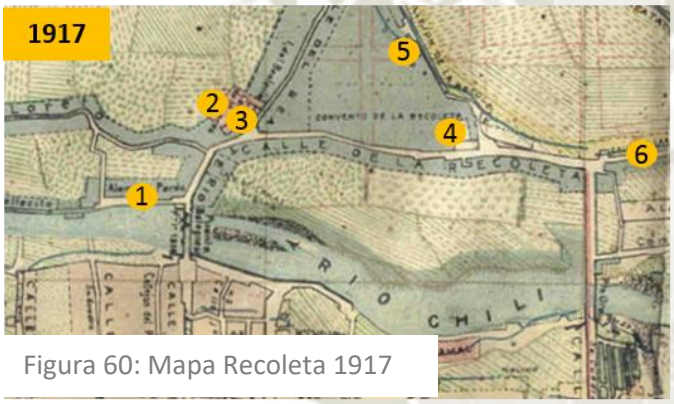


Figura 60: Mapa Recoleta 1917

1. Alameda Pardo
2. Cárcel de Mujeres
3. Iglesia del Beaterio
4. Convento de la Recoleta
5. Molino de la Recoleta
6. Alameda Jorge Chávez (en construcción)

Ya en el siglo XX el Beaterio pasa a ser la Cárcel de Mujeres a espaldas de la Capilla de Monserrat.
Se puede apreciar en el plano de 1917 que la Alameda pasa a llevar el nombre de Alameda Pardo y se empieza a construir la Alameda Jorge Chávez, actualmente conocida como Alameda Bolognesi.
En este plano ya se puede ver la proyección en líneas rojas para la creación de la Av. Ejército y nuevas calles en el sector que da hacia la plaza de Yanahuara. Además de la intención de dividir la gran manzana triangular propiedad de los Recoletos.
Ya en esa época, el Tambo Ruelas se convirtió en un tugurio con problemas habitacionales y de salubridad.

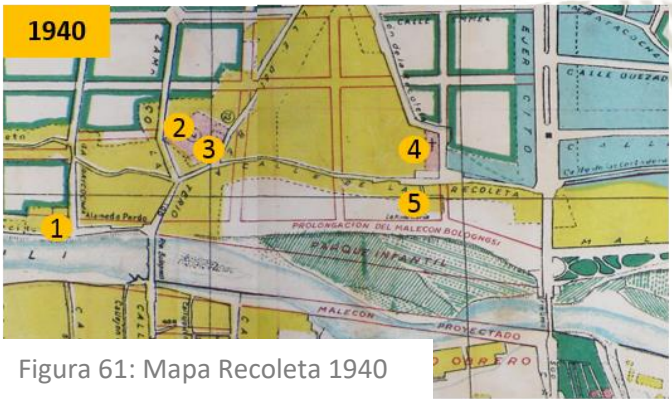


Figura 61: Mapa Recoleta 1940

1. Compañía de Bomberos (plano 1930)
2. Cárcel de Mujeres
3. Iglesia del Beaterio
4. Iglesia de la Recoleta
5. Pasaje La Recoleta

El plano de 1940 es mas bien un plano de proyección de la ciudad en el que se pueden apreciar los principios urbanísticos de la ciudad jardín como las grandes avenidas, grandes parque y alamedas.
En un plano de 1930 se puede observar la presencia de la Compañía de Bomberos al final de la Alameda Pardo. Además, las proyecciones en color rojo indican las supuestas nuevas calles y vías como la prolongación del Malecón Bolognesi que uniría la Alameda Pardo con la Alameda Jorge Chávez. También se proyectaron nuevas vías dentro de las grandes manzanas del barrio rompiendo así con su linealidad. Sin embargo, dichas vías nunca se llegaron a abrir. Empero, la calle Zamacola aparece por primera vez en los planos, una calle muy importante ya que albergará el Colegio Santa Rosa de Viterbo, el Hospital de Yanahuara y el Instituto de Ciegos.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE TESIS UCSM

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA

Figura 62: Mapa Recoleta 1944

1. Propiedad Gibson (construcción)
2. Propiedad Gibson (establos)
3. Iglesia del Beaterio
4. Iglesia y convento de la Recoleta

El mapa aéreo de 1944 del barrio de la Recoleta muestra mejor el desarrollo urbano del sector.
La calle Zamácola y la Emmel al ser calles nuevas aún n muestran un gran desarrollo urbano, sin embargo se puede ver una importante construcción en lo que actualmente es el Hospital de Yanahuara.
También se puede apreciar la propiedad de los Gibson que, aparentemente, era una fábrica textil o de lana puesto que durante los años 30 los Gibson se dedicaron a la exportación de lana y en parte de su terreno se aprecian dos volúmenes que aparentemente serían como establos.
Ya en ésta época la iglesia fue reconstruida en estilo ecléctico.
Se puede ver que la mayor consolidación y densidad se dio en la esquina de Beaterio con Puente Bolognesi y la esquina con la Recoleta por la presencia del Tambo y del Puente.

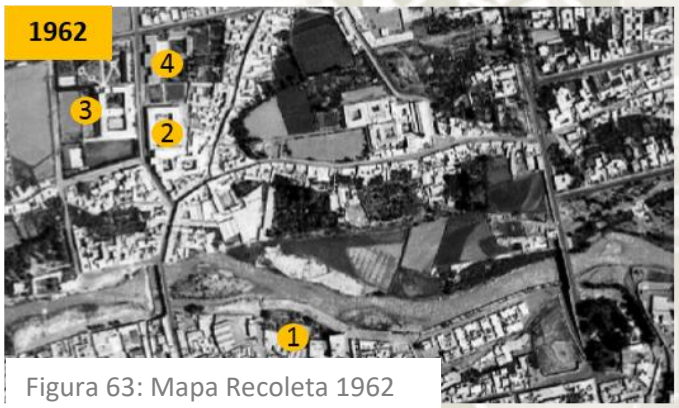


Figura 63: Mapa Recoleta 1962

1. Fábrica Pedro P. Díaz
2. Colegio Santa Rosa de Viterbo
3. Futuro Centro Educativo para Ciegos
4. Futuro Hospital de Yanahuara

En 1955 un terremoto destruyó la iglesia del Beaterio, de ésta sólo quedaron los arcos de las fachadas.
La fotografía aérea de 1962 muestra que la gran manzana triangular fue dividida en la parte superior siguiendo la vía Emmel dividiendo así Beaterio de Antiquilla.
Se puede ver que aparecen dos nuevas construcciones importantes, la del colegio Santa Rosa de Viterbo (de mujeres) y el Centro Educativo Especial para Ciegos Nuestra Señora del Pilar. Además se puede ver una expansión de la manzana en la que actualmente se encuentra el Hospital de Yanahuara.
Se consolidó casi en su totalidad la manzana pentagonal dividida por el pasaje Loreto.
La "gran" manzana longitudinal de la Recoleta se densificó poco, sobre todo en el área del pasaje la Recoleta por ser la única con ingreso transversal.

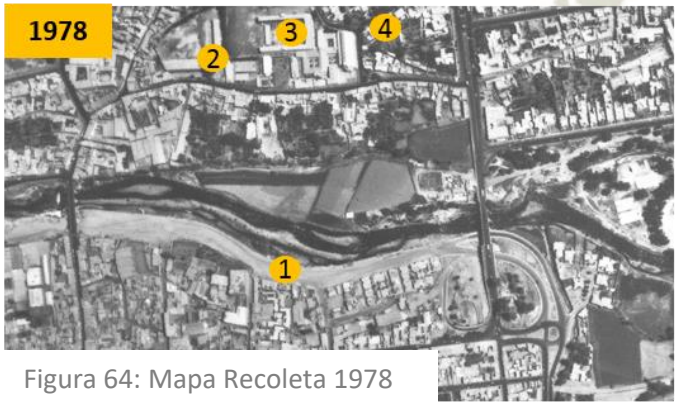


Figura 64: Mapa Recoleta 1978

1. Av. La Marina
2. Colegio e Instituto de la Recoleta
3. Futuro local de la GREA (Gerencia Regional de Educación Arequipa)
4. Urbanizaciones

En el mapa de 1978 se puede ver que los dos claustros posteriores del Convento de la Recoleta cambiaron, es probable que un terremoto los haya destruido aunque no es seguro y en su lugar se construyó el local en el que actualmente funciona la GREA. También en 1967 se fundó el Colegio Parroquial de la Recoleta (para varones). Se puede ver en el plano la construcción de dos largos bloques en los que funciona el colegio y el instituto de los recoletos.
Ya en ésta época se urbanizó la llamada Ronda Recoleta y la calle Recoleta se termina de consolidar.
Desde el plano de 1962 se puede apreciar la existencia de la fábrica de cuero Pedo P. Díaz y la consolidación de la vía que será la Av. La Marina.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE TESIS USCSM

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA

Figura 65: Mapa Recoleta 1997

1. Hospital de Yanahuara (1996)
2. Nueva urbanización
3. Multifamiliares del Arq. Gonzalo Olivares
4. Puente Bajo Grau

Ya en 1997 se puede ver el puente Bajo Grau y se funda el Hospital de Yanahuara.
El terreno posterior de la propiedad de los recoletos que da hacia la Av. Emmel se urbanizó con viviendas unifamiliares.
Por el lado de la calle Recoleta se construyeron dos edificios multifamiliares diseñados por el Arq. Gonzalo Olivares que impactaron en la imagen del sector, sobre todo desde la vista de la Av. La Marina.
Sin embargo, la expansión urbana de la gran "manzana" longitudinal no se dio, en parte porque no existen vías transversales que lo permitan, como se planteó en los años 40.
Ya en esta época, la actividad residencial del sector empezó a decaer. Los pobladores del barrio "dividieron" el barrio en su imaginario como Recoleta alta y Recoleta baja, considerando la parte alta (hacia la Av. Ejército) como la mejor y la baja como la más degradada.

Figura 66: Mapa Recoleta 2004

1. GREA
2. Nuevos edificios multifamiliares
3. Quinta Vargas / Vivero
4. Colegio Stanford

En el mapa satelital de 2004 se pueden ver nuevas construcciones por el pasaje la Recoleta.
La propiedad de los Gibson quedó solo con tres volúmenes que conforman el patio y todo lo demás fue demolido y retirado, por lo que la imagen urbana del lado del río cambió.
También apareció un nuevo colegio en la antigua casa de Silvia que es el colegio Stanford, con ese ya existen tres colegios en el sector.
En el año 2002 inaugura la tienda por departamentos Saga Fallabella complementada con áreas de comida rápida y Cineplanet, lo cual supuso un gran cambio en la dinámica del sector y en su evolución urbana por toda la dinámica que dicho establecimiento generó no sólo en el sector sino en la ciudad

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE T
2018
UNIVERSIDAD CATÓLICA
NTA MARÍA

Figura 67: Mapa Recoleta 2018

Figura 68: sector 1 y 2

El sector 2 es uno de los sectores que ha tenido mayores modificaciones. Se ha subdividido en aproximadamente siete propiedades y sólo ha conservado unas partes de la fachada, por dentro se puede apreciar cierto grado de deterioro. El área libre interior ha sido reducida al mínimo y sólo se pueden apreciar tres pequeños patios. Por el contrario, la edificación que queda en la esquina del puente (1) se ha conservado igual desde su construcción y no ha tenido mayores modificaciones ni se ha densificado. La parte posterior a estas fachadas que tiene su ingreso por un pasaje al lado del puente también se densificó y actualmente son viviendas con problemas habitacionales y una zona muy degradada

Figura 69: sector 3 y 4

Esta parte del sector fue alterada por primera vez cuando se abrió un pasaje de ingreso a la propiedad de los Gibson (portón metálico negro) lo cual modificó las construcciones que se encontraban ahí. En la actualidad la parte 4 ha sido subdividida y densificada. En el mapa se puede observar que casi no quedan áreas libres y que se ha modificado la tipología.
Por otro lado el sector 3 esta deteriorado, hay edificaciones que aparentemente han sido demolidas y solo se ha conservado la fachada y otras que han cambiado en su totalidad.

Los dos bloques multifamiliares proyectados por Gonzalo Olivares también alteraron la imagen del sector, sin embargo, no necesariamente de manera positiva, puesto que no responden al paisaje ni conversan con él, son edificios multifamiliares que podrían encontrase en cualquier otro lugar.

Figura 70: sector 5

La construcción del edificio NASYA alteró drásticamente la imagen del sector, aunque no necesariamente la dinámica urbana puesto que no la afectó pero tampoco generó ningún aporte.
La edificación no cumple con gran parte del RNE y de los parámetros urbanos del sector, compite con la torre de la iglesia de la Recoleta pero no genera una tensión o un contraste interesante, al contrario, ignora su contexto.

Figura 71: sector 6

Public icos e investigativos
En su esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

4.2.- DELIMITACIÓN DEL BARRIO

El territorio es una construcción social, por ello la delimitación de un barrio puede ser imprecisa.

El barrio de la Recoleta se define principalmente por la calle la Recoleta. Su morfología crea una calle continua con pocas calles transversales. En el punto en el que la calle cambia de nombre a Beaterio se considera otro "barrio" aunque comparten la misma manzana y la continuidad de la calle. Cabe resaltar que donde cambia el nombre de la calle hay un quiebre morfológico y se configura una especie de plaza que hace esta diferenciación más reconocible.

También existe una delimitación de "bandos" dentro del propio barrio que son La Recoleta Alta y la Recoleta Baja que se dividen en el ingreso de la Residencial Olivares. Antiguamente cuando los niños salían a jugar a la calle (futbol) formaban sus equipos de juego dividiéndose en Recoleta alta y baja. Esta delimitación está sólo en el imaginario de los residentes y se puede ver que divide la manzana en dos tramos casi iguales.

También es necesario recalcar que la delimitación del barrio de la Recoleta como tal para los vecinos de la Recoleta termina en el Tambo Ruelas donde la calle pasa a tener el nombre de Beaterio, aunque las relaciones vecinales se mantienen a pesar de considerar ese tramo de beaterio como otro barrio.

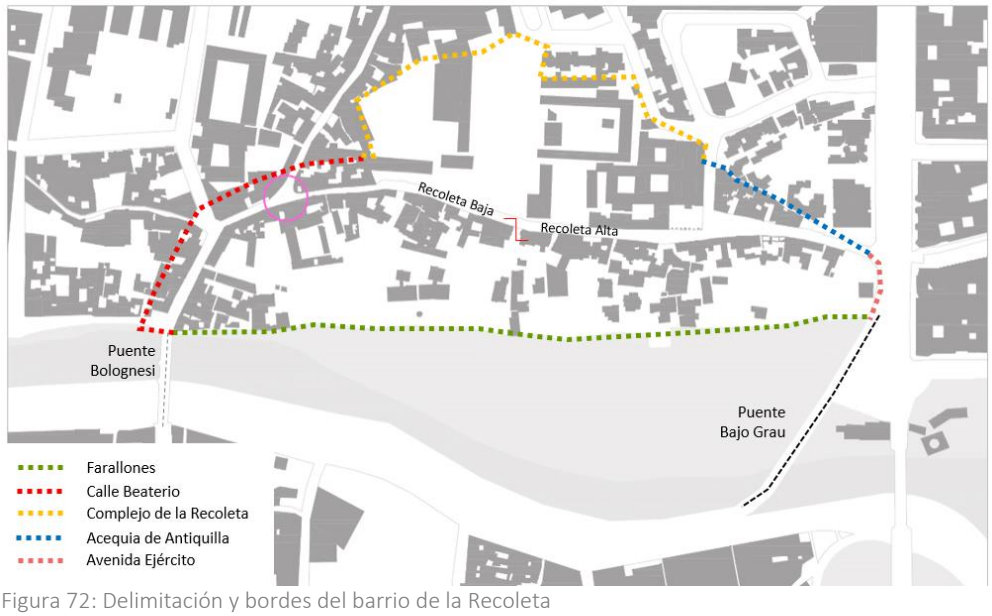
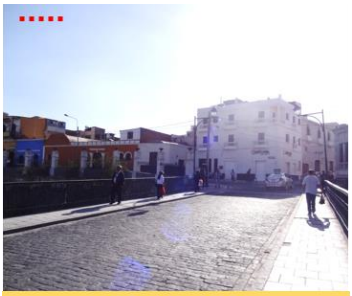


Figura 72: Delimitación y bordes del barrio de la Recoleta
Elaboración: Propia

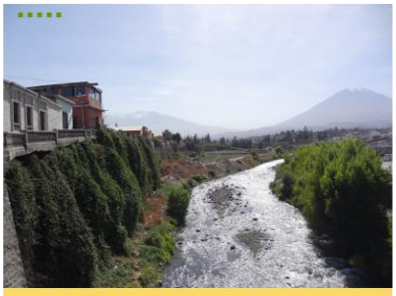
Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

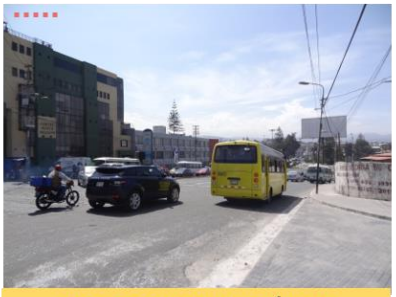
UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA



BORDE beaterio



BORDE NATURAL: FARALLONES



BORDE DEFINIDO: AV. EJÉRCITO

BORDE: ACEQUIA

BORDE: COMPLEJO RECOLETA

Figura 73: Bordes urbanos
Elaboración: Propia

4.3.- ENCUADRE TERRITORIAL

El barrio se encuentra delimitado por los puentes más importantes de la ciudad, el puente Grau y Bolognesi (puente real) además de por la Av. Ejército de importante rol comercial que conecta con los distritos de Cayma y Cerro Colorado y que además separa al barrio de la zona histórica de Yanahuara. En algún momento la calle Recoleta y Cortaderas estuvieron unidas y recién con la construcción de la Av. Ejército se dividieron.

La Av. Ejército se conecta con la Av. La Marina por el puente Bajo Grau que conecta con los distritos de Miraflores y Alto Selva Alegre

La Avenida Ejército es la vía más importante relacionada al sector por lo que los problemas en ella afectan directamente al barrio. Actualmente dicha avenida ha sobrepasado su capacidad sobre todo por la alta actividad financiera y comercial del sector, lo cual afecta también al tráfico de la calle La Recoleta.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

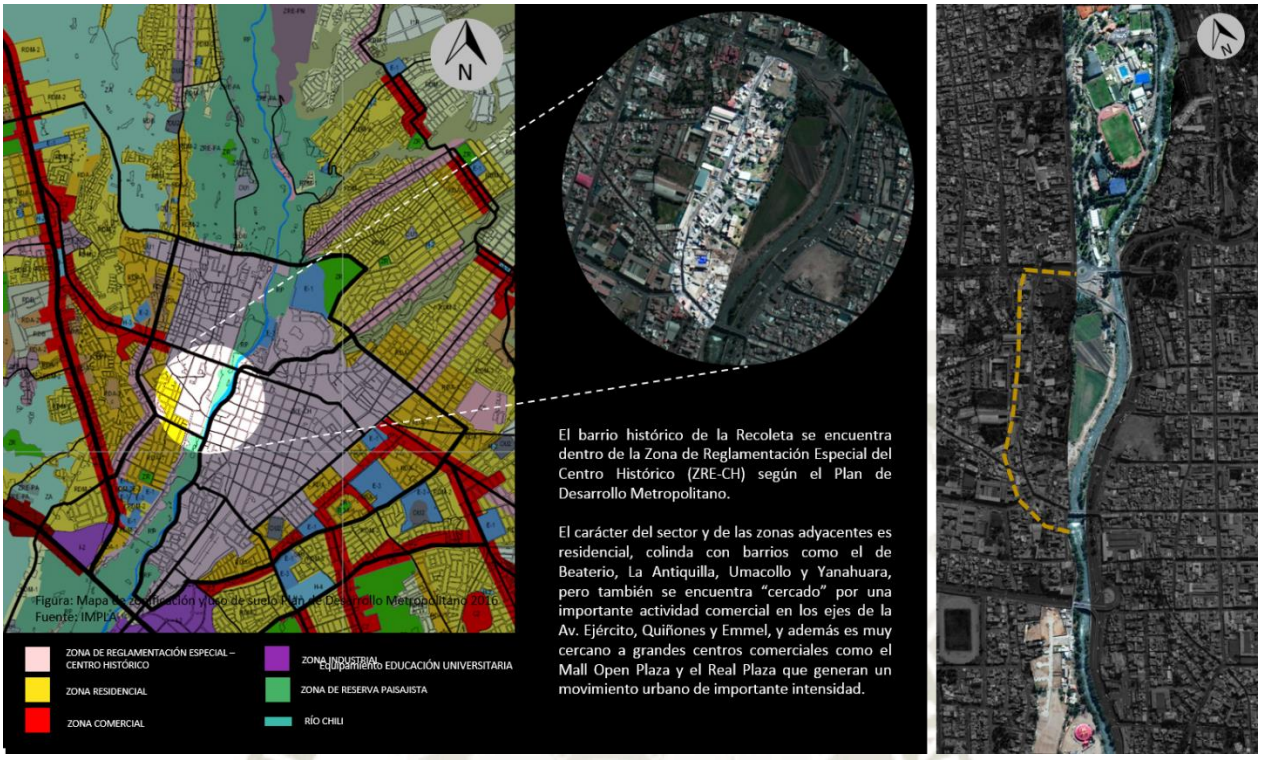


Figura 74: Encuadre territorial del barrio de la Recoleta
Elaboración: Propia

La avenida La Marina se conecta con el sector por medio del puente bajo Grau y el parque Grau por el cual se sube al puente Grau y conecta con la Avenida Ejército. La Marina, al igual que la avenida ejército, ha sobrepasado su capacidad y, aunque por su importancia y ubicación es de especial importancia para la ciudad, no cuenta con un diseño adecuado, se niega al río, no permite un paseo en el cual se pueda apreciar este límite urbano tan especial de la ciudad y sus calles conectoras con el centro histórico no tienen un buen tratamiento de espacio público, por el contrario, son calles peligrosas.

El barrio histórico de la Recoleta es parte importante de la cuenca del río Chili que es el principal río que atraviesa la ciudad. La cuenca del chili es considerada como zona de reserva paisajista por el PDM 2016. El río y los farallones son un importante límite urbano del barrio y del centro histórico de la ciudad. En este punto reside una de las características más importantes del sector que es su integración con esta zona paisajista natural y la ciudad histórica. Además, considerando su ubicación sobre los farallones, su imagen urbana es importante dentro de la morfología urbana del lugar, es un límite urbano

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

Figura 75: Articulación territorial del barrio de la Recoleta
Elaboración: Propia

El barrio de la Recoleta, además de su buena conectividad con otros sectores de la ciudad, se encuentra en un sector muy bien dotado de servicios y equipamientos. Además, las áreas residenciales cercanas están en óptimas condiciones de habitabilidad.

Si bien el barrio se encuentra dentro de un área conectada y servida, se puede apreciar las presiones que se generan sobre él. Por un lado, el comercio y su cercanía a la avenida Ejército crean presiones comerciales pudiendo terciarizar el suelo del barrio. Por otro lado, existe una presión turística por su valor histórico y proximidad al Centro Histórico de la ciudad, por lo cual las actividades relacionadas al turismo como el hotelería han aumentado en el barrio.

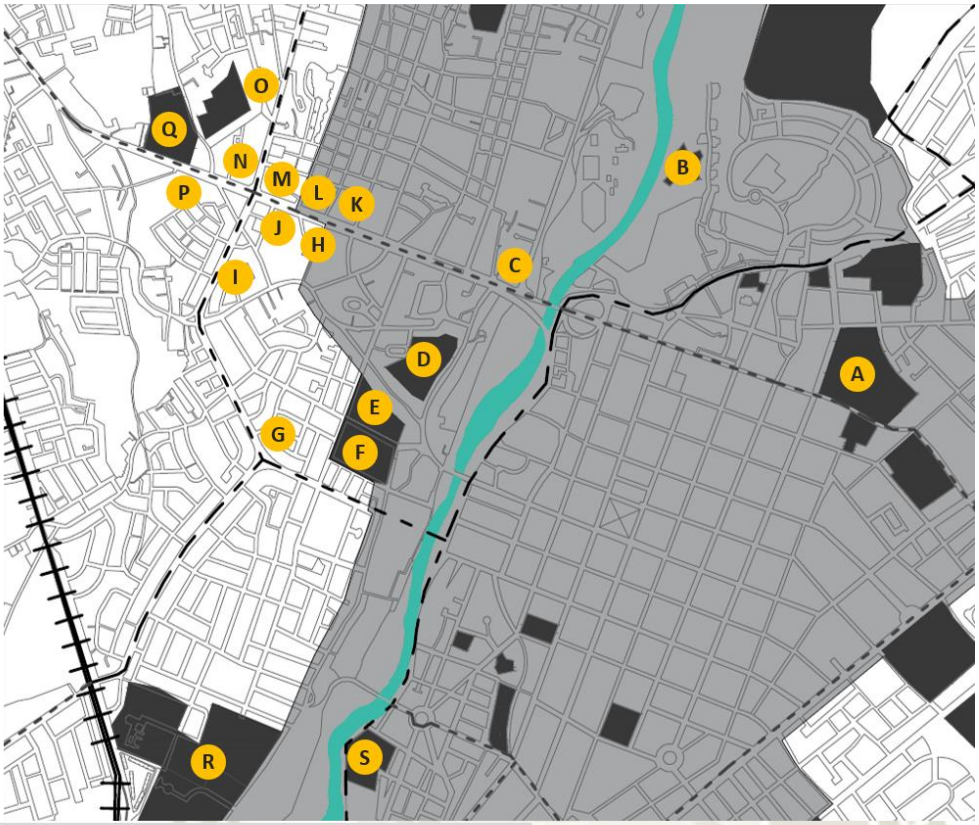
La actividad educativa es importante en el sector. Con tres colegios, dos de ellos de importante cantidad de alumnado, y uno ubicado en la misma calle de la Recoleta, genera un caos vehicular a las horas de ingreso y salida lo cual causa un malestar entre los vecinos ya que la calle beaterio y Recoleta no son propicias para tal afluencia de vehículos.

Se puede apreciar además que el barrio se encuentra dentro de un área delimitada por los farallones, la avenida ejército, la avenida José Abelardo Quiñones y la Avenida Emmel, casi creando un anillo de actividades terciarias y al interior actividad residencial.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA



A. Hospital EsSalud
B. Universidad Católica San Pablo
C. Clínica Arequipa
D. Colegio Parroquial La Recoleta
E. Colegio Santa Rosa de Viterbo
F. Hospital de Yanahuara
G. Banco de Crédito del Perú (BCP)
H. Banco de Comercio
I. Clínica García Braganini
J. Mall Open Plaza
K. BBVA Continental
L. Banco de Crédito del Perú
M. Centro Comercial Cayma
N. Scotiabank
O. Banco de la Nación
P. Real Plaza
Q. Clínica San Juan de Dios

Figura 76: Articulación territorial del barrio de la Recoleta
Elaboración: Propia

Según el PDM, la mayoría de áreas residenciales fuera de la zona de reglamentación especial del centro histórico son de alta densidad lo cual significa que la mayoría de viviendas de los sectores circundantes al barrio de la Recoleta podrían aumentar drásticamente su densidad y así cambiar la imagen de la ciudad. La mayoría de las viviendas de estos sectores son de baja densidad, viviendas unifamiliares y pocos multifamiliares de media densidad.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

Figura 77: Modificación de la imagen urbana
Elaboración: Propia

4.4.- TOPOGRAFÍA E HIDROLOGÍA

El rasgo más resaltante de la topografía del barrio son los farallones de la cuenca del río Chili. El punto más alto de la topografía es el más cercano a la avenida ejército, de ese punto va bajando hacia puente Bolognesi.

Debido a la pendiente que baja desde la calle la Recoleta a los farallones, la arquitectura, en muchos casos, es escalonada para adaptarse a la topografía. Esto sobre todo en la calle la Recoleta que es la que presenta mayor pendiente en ese sentido y una pendiente muy baja en el sentido de la calle.

El principal elemento hidrológico es el río Chili cuyo caudal se mantiene constante excepto en temporada de lluvias (enero-febrero-marzo) Por otro lado, está la acequia de Antiquilla que ha sido canalizada y pasa entre el barrio y el edificio Nasya.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

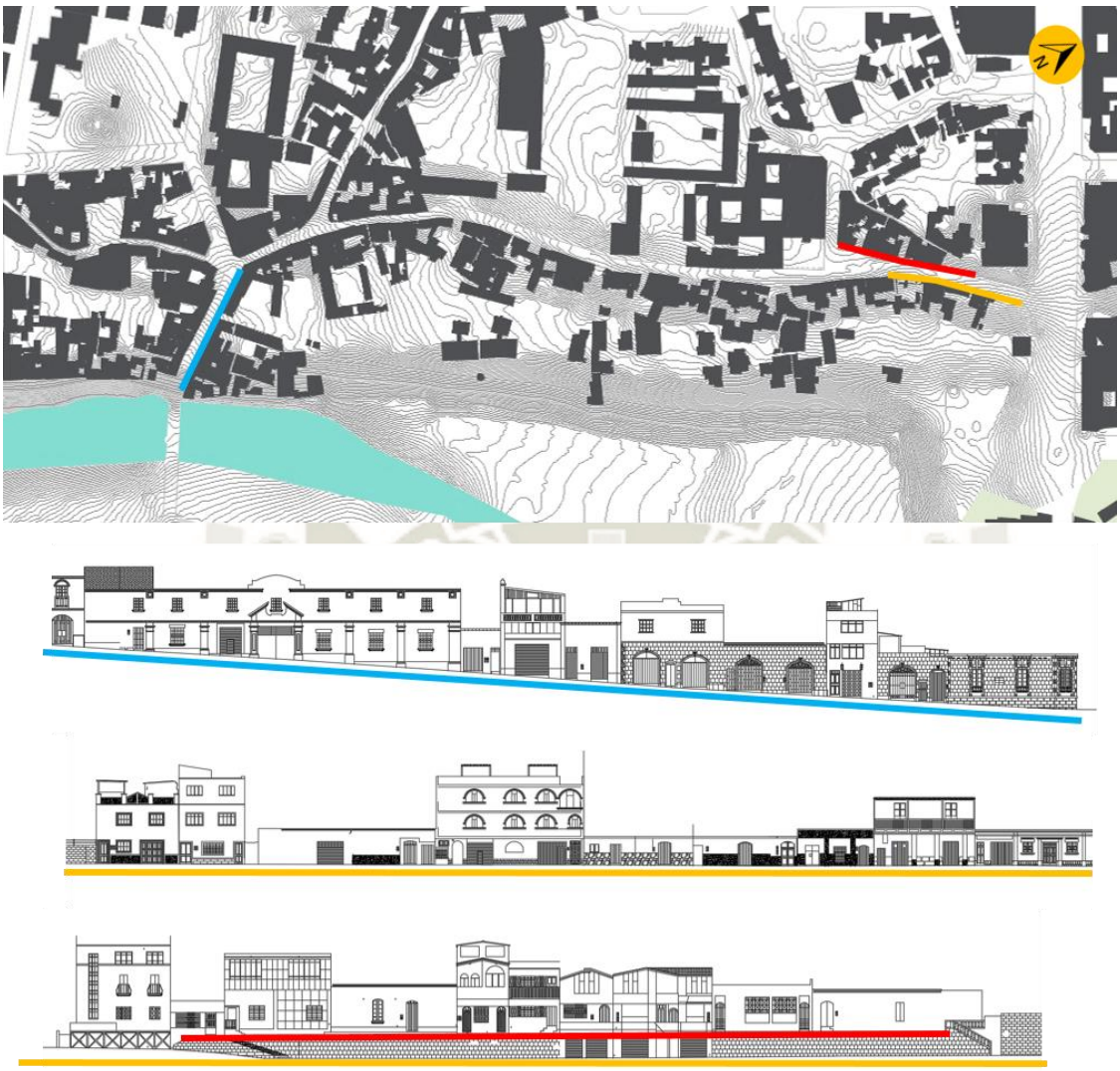


Figura 78: Topografía
Elaboración: Propia

Figura 79: Farallones
Fuente: Propia

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

Según el estudio de suelo realizado por la Municipalidad Provincial de Arequipa “La Morfología del distrito, es predominantemente erosionada, dividida por numerosos valles aluviales, conformando una topografía de quebradas, colinas y lomas con pendientes entre 15 y 30 % (…) La zona del proyecto se caracteriza por presentar un relieve de cerros moderadamente conspicuos, afectados por quebradas secas con un drenaje marcadamente dendrítico y esporádicamente paralelo. La superficie del terreno en su gran mayoría es semi-rocosa.”

4.5.- CLIMA, ÁREAS VERDES, VEGETACIÓN Y FAUNA

El soleamiento del barrio muestra que la zona más fría es la zona más próxima a los farallones debido a su orientación más sur-este, a su proximidad al río y a que no existen otras edificaciones en ese sector que puedan actuar de barrera. Por otro lado, el clima de la calle no es confortable para caminar debido al soleamiento pues puede llegar a ser demasiado soleada y hacer demasiado calor. Sin embargo, una de las partes más frescas de la calle es el tramo más angosto puesto que está en sombra todo el día. El área de estudio se caracteriza por presentar un clima semiárido y templado, con una temperatura media máxima de 21,7°C (71,0 ºF) y una mínima de 6,9°C (44,4 ºF). La temporada de lluvias se inicia en enero y concluye en marzo.

Un aspecto positivo es la gran cantidad de vegetación que existe en el lado de los farallones, lo cual aporta un microclima especial, aunque puede llegar a ser muy frío durante las noches.

Por la disposición de la manzana principal del barrio, las edificaciones tienen su fachada hacia el oeste y las demás aberturas dan hacia el este, lo cual puede ocasionar que algunas de las habitaciones de las viviendas sean frías aunque tengan buena iluminación y vistas privilegiadas.

Si bien la nueva intervención de la calle de la Recoleta ha mejorado la apariencia del espacio público, aún existen puntos de la calle que las personas usan para dejar bolsas de basura y miccionar.

Si este plano se contrasta con el plano de estado de las edificaciones y usos, se puede apreciar que las zonas en las que hay más basura son las zonas donde la arquitectura está más deteriorada, con menos habitantes y gran cantidad de edificaciones abandonadas, en cambio el centro de la calle la Recoleta en la que hay mayor densidad de viviendas en buen estado y la presencia del Complejo de la Recoleta está mejor cuidado y no está contaminado.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

La contaminación de las avenidas Marina y Ejército también contamina la zona de la recoleta.

Otro aspecto relevante es la presencia de panales de avispas en las zonas de mas deterioro, sobre todo en ranchería.

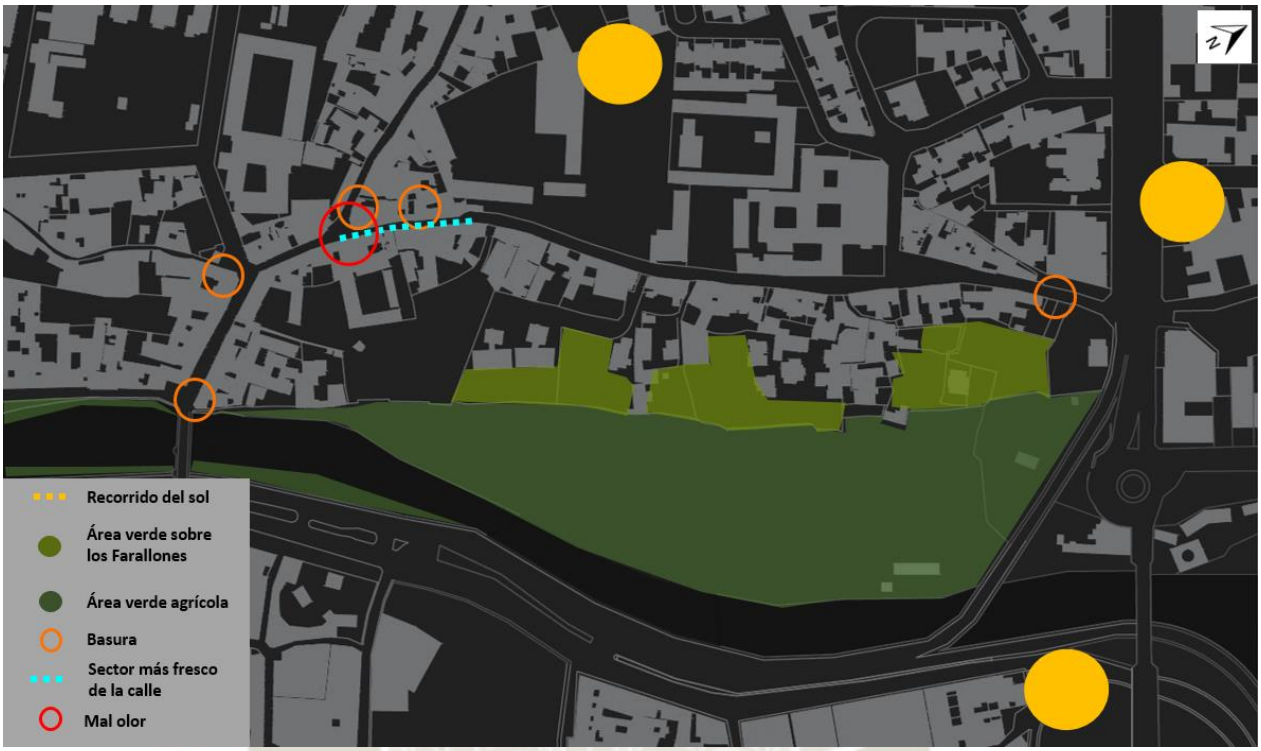


Figura 80: Clima y vegetación
Elaboración: Propia

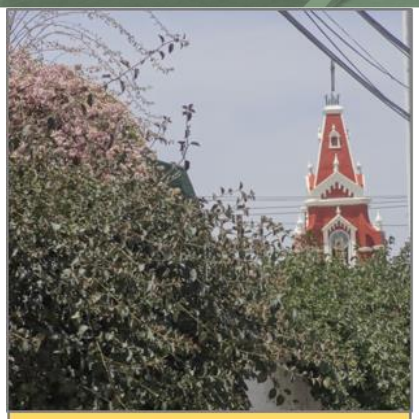
En la actualidad, las áreas que fueron agrícolas al interior de la manzana no lo son más y han perdido gran parte de su vegetación al igual que los farallones que en algún momento estuvieron cubiertos de vegetación.

Uno de los aspectos más relevantes es la pérdida de dos ejemplares de araucaria que formaban parte de la imagen urbana. Por otro lado, existe en el interior de la manzana un excelente ejemplar de Quina que es el árbol nacional del Perú y que se encuentra en excelentes condiciones. Este no es un tipo de árbol muy común en la ciudad de Arequipa por lo tanto es importante su conservación. Las buganvillas que adornaban y daban sombra a la calle Recoleta y que salían del colegio han sido eliminadas en gran parte, en detrimento de la imagen del barrio y del confort ambiental. La especie de árbol que predomina es el molle, aunque su presencia también ha sido mermada.

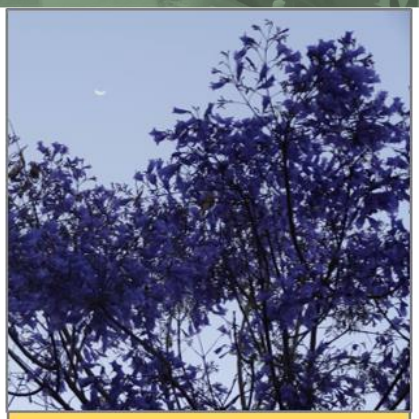
Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA



Buganvilla
Bougainvillea



Jacarandá
Jacaranda acutifolia

Ficus
Ficus benjamina

Palmera
Phoenix canarienses

Molle
Molle Schinus

Ciprés
Cupressus Sempervirens

Quina
Cinchona officinalis

Araucaria	Pino
Araucaria heterophylla	*Pinus Rdiata*

Enredadera
Variedad de Ipomea

Figura 81 Tipos de vegetación
Elaboración: Propia

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

Canastero de cactus
Asthenes cactorum

Canastero
Asthenes dorbignyl

Pampero gris
Geositta maritima

Bandurrita piquirrecto
Upucerthia ruficauda

Gorrión americano
Zonotrichia capensis

Aguilucho común
Buteo polyosoma

Tórtola cordillerana
Metriopelia melanoptera

Figura 82 Tipos de fauna silvestre
Elaboración: Propia

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

4.6.- ANÁLISIS NORMATIVO

El patrimonio urbano-arquitectónico de Arequipa es regulado mediante leyes y normativas nacionales; y por parámetros urbanísticos y ordenanzas municipales locales. Actualmente el nuevo Plan Maestro del Centro Histórico 2016 viene siendo revisado por las autoridades competentes y aún no ha sido aprobado. El plan vigente es el Plan Maestro del Centro Histórico del año 2017-2026. El Plan Maestro del Centro Histórico de Arequipa se define como “un instrumento técnico-normativo que orienta la gestión, los usos del suelo, las acciones, el control, los programas y proyectos, las intervenciones públicas y privadas en el ámbito del Centro Histórico, facilitando un tratamiento urbanístico integral especial.”

El área declarada Patrimonio Cultural de la Humanidad por Unesco en el año 2000 es un sector cuya delimitación se basó en criterios principalmente físico-históricos que a la fecha son insuficientes para lograr entender y proteger la complejidad del paisaje urbano histórico de las ciudades. Siguiendo con las recomendaciones planteadas por Unesco, la Gerencia del Centro Histórico y Zona Monumental delimitó un área de amortiguamiento que permitiera proteger la zona declarada. Sin embargo, en la actualidad la percepción del área de amortiguamiento ha cambiado, puesto que se ve más como una expansión de los límites del área a proteger.

La propuesta del nuevo Plan Maestro del Centro Histórico de 2016 amplía mucho más el área de amortiguamiento, integrando el valle de Chilina. Si bien se basan en el PUH para ampliar los límites, no se realizó el análisis que el PUH demanda y además no se terminó de comprender este concepto. El criterio principal de dicha ampliación de los límites es la densidad de edificaciones de valor histórico/ cultural encontradas, sin embargo, se han abarcado grandes áreas urbanas que no tienen relevancia histórica. Además, se ha incluido gran parte de la cuenca del río Chili que atraviesa la zona urbana cuando el PDM (Plan de Desarrollo Metropolitano) une toda la cuenca del Chili en una sola zona de tratamiento.

En la actualidad existen vacíos normativos en el planeamiento puesto que hay áreas que se encuentran en el vacío que deja la delimitación del área de amortiguamiento de 2001 (vigente) y los límites dejados por el PDM para la regulación especial del centro histórico, por ejemplo, áreas como Miraflores, y de la avenida Parra

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

La normativa vigente en el barrio a nivel local es el Plamcha (Plan Maestro del Centro Histórico y Zona de Amortiguamiento 2017-2026) Este plan divide en tres sectores la normatividad del barrio, lo cual representa una mejoría en comparación al plan de 2002 en el que todo el sector tenía los mismos parámetros. Sin embargo, un punto a considerar es que el interior de la manzana ya no está destinado a habilitación residencial, sino al uso agrícola y/o recreativo que está relacionado con las políticas de conservación del plan que desean proteger las cualidades paisajísticas y ambientales del valle del Chili y también enfatizan el hecho de rentabilizar económicamente estas áreas

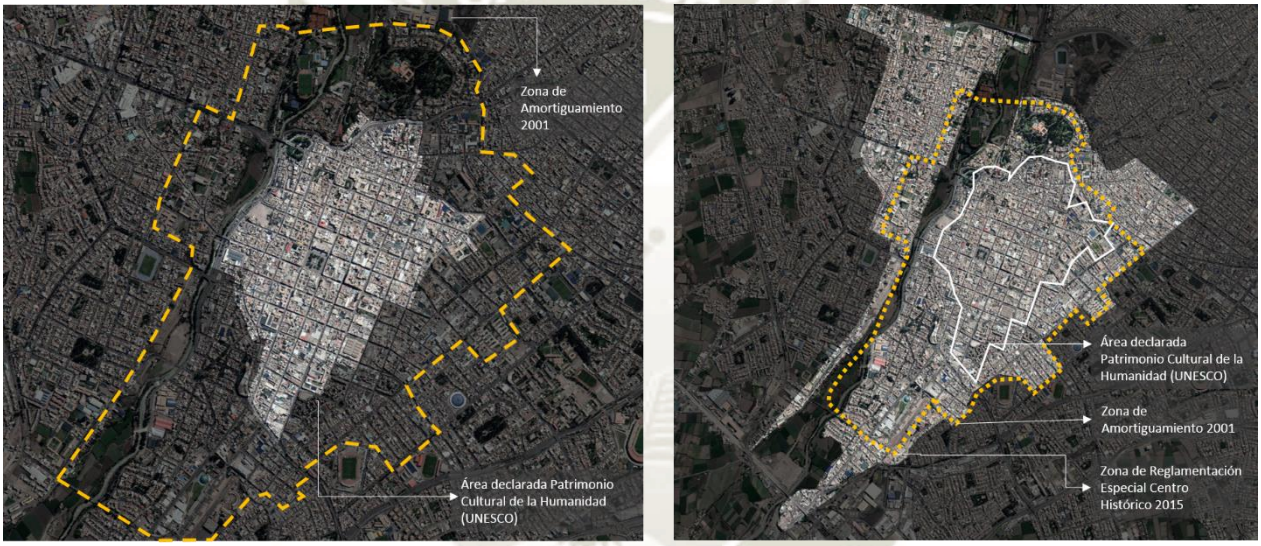


Figura 83: Delimitación Normativa
Elaboración: Propia

La propuesta del nuevo plan maestro no incluye dentro de su marco legal e institucional internacional la Recomendación de Unesco de 2011 siendo ésta la más reciente teoría sobre la gestión del patrimonio de las ciudades debido a que cuando empezó a realizarse el plan, la recomendación no había sido fuertemente difundida. Sin embargo, durante conferencias y discusiones sobre el nuevo plan se menciona el factor territorial del patrimonio, el paisaje urbano histórico, el aspecto social y económico.

Por otro lado, el Reglamento Nacional de Edificaciones en su Norma A.140 Bienes Culturales Inmuebles y Zonas Monumentales regula toda acción realizada en edificaciones y entornos de valor patrimonial.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

Se pueden sintetizar los elementos o características a conservar en seis puntos:

- Conservar la SILUETA y el PERFIL del paisaje urbano
- Conservar la VOLUMETRÍA de la edificación original
- Conservar las características TIPOLÓGICAS
- Conservar la MORFOLOGÍA
- Conservar el ÁREA CONSTRUÍDA
- Conservar la UNIDAD ARQUITECTÓNICA

Uno de los problemas es que la normativa es altamente restrictiva y al mismo tiempo ambigua. Por ejemplo, dentro del artículo 11 en el que se detallan los tipos de intervención que se pueden efectuar en bienes culturales inmuebles, en todos los casos hay una clara visión conservacionista. En la definición de modificación se aclara que la modificación debe ser parcial y no alterar al área techada, tipología y estilo arquitectónico. En ningún caso se promueve una acción más creativa. Ello no sólo demuestra el estrecho entendimiento de las autoridades sobre el tema patrimonial, sino que impide (legalmente) intervenciones propositivas, promoviendo intervenciones anacrónicas, historicistas y anodinas.

Otro de los conflictos de la norma es el uso de palabras ambiguas y definiciones vagas, dejando mucho espacio a la duda y a la mala praxis. Por ejemplo, una de las palabras recurrentes dentro de esta norma es la palabra ARMONIZAR cuya definición es ambigua.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE TESIS UCSM

PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARA EL BARRIO DE LA RECOLETA

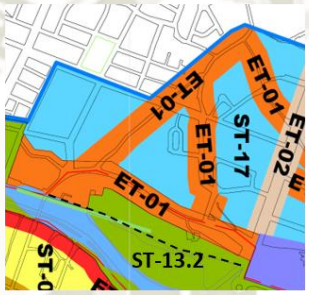
Según el Plan Maestro del Centro Histórico de Arequipa y Zona de Amortiguamiento del año 2017-2026

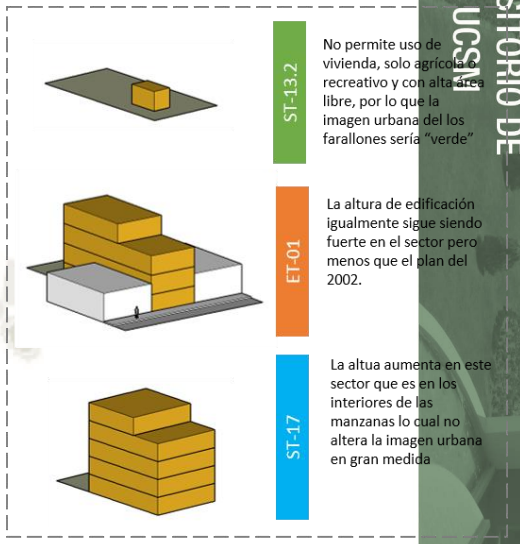
En la propuesta del nuevo Plan Maestro, el Barrio de la Recoleta se fragmenta en tres zonificaciones:

- **ET-01:** Abarca la calle de la Recoleta, Beaterio, Antiquilla, Ampatacocha y Ronda Recoleta
- **ST-17:** Denominada Antiquilla abarca los interiores de las manzanas
- **ST-13.2:** Paisaje cultural agrícola que abarca la Quinta Salas y la parte superior de los Farallones (que en el plan del 2002 se consideraba habilitación urbana R4) Dividiendo así la gran manzana del borde urbano del barrio de la Recoleta.

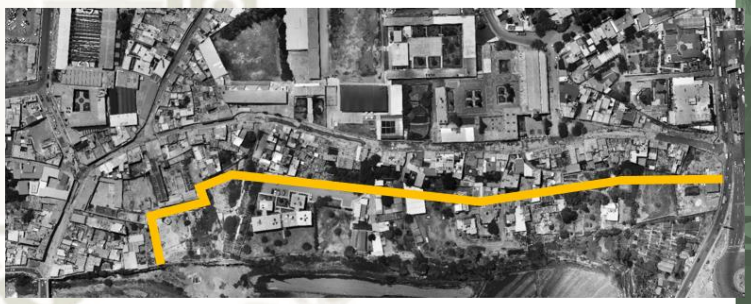
Parámetros/Sectores		ST-13.2	ET-01	ST-17
ROL URBANO		Zona paisajística recreativa y agrícola	Vía local de articulación de Zonas Monumentales	Barrio tradicional complementario al centro
USO	GENERICO	**ZA= Zona Agrícola**	**ZM= Zona Monumental**	**RDM1 = Residencia de densidad media1**
	PREDOMINANTE	Área Agrícola	Vivienda/gestión/cultura	Vivienda
	COMPATIBLE	Zona Arqueológica y de recreación pública	Comercio especializado, sectorial y vecinal. Servicios turísticos y actividades afines	Comercio vecinal y especializado. Servicios turísticos
ALTURA DE EDIFICACIÓN	EXTERIOR	1 piso/ 3m	3 pisos/ 9m	4 pisos/12m
	INTERIOR	1 piso/3m	4 pisos/12m	5 pisos/15m
ÁREA LIBRE		95%	30%	30%
COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN		0.05	2.5	3.2
RETIROS		no aplica	sin retiro	3.5m
ESTACIONAMIENTO	COMERCIO	según proyecto	1 cada 100m²	1 cada 100m²
	VIVIENDA	no aplica	1 cada 3 viviendas	1 cada vivienda
CICLETERO	COMERCIO	según proyecto	3 cada 100m²	3 cada 100m²
	VIVIENDA	según proyecto	2 cada vivienda	2 cada vivienda
LOTE MÍNIMO		según proyecto	250 m²	300 m²
FENTE MÍNIMO		según proyecto	8 ml	12 ml

Figura 84: PLAMCHA resumen de los parámetros que atañen al barrio Recoleta
Elaboración: Propia





Zoom del plano de Sectorización



Línea que divide la "super manzana". En la parte superior ET-01 y en la inferior ST-13.2

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA

REPOSITORIO DE TESIS UCSM

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA

4.7.- ANÁLISIS VIAL

El análisis vehicular recogido del estudio realizado por la Gerencia del Centro Histórico y Zona Monumental de Arequipa en el año 2015 muestra que la calle Beaterio/la Recoleta tiene principalmente flujo vehicular de autos particulares (lo cual incluye taxis). Además, se registra mayor tránsito vehicular los días lunes y viernes.

Uno de los problemas de transporte de la calle Recoleta es el del flujo vehicular generado por el Colegio de la Recoleta. Primeramente, existe el problema de que las movilidades escolares y autos no ingresan al estacionamiento a recoger a los alumnos, sino que estacionan en la calle entorpeciendo el tránsito vehicular y peatonal. A pesar de la nueva intervención, la vereda sigue siendo muy angosta para el flujo escolar y la calle muy angosta para la cantidad de tránsito que el colegio genera en las horas de ingreso y salida.

Otro problema vehicular son los estacionamientos. Debido a la gran cantidad de edificaciones antiguas que no contaban con espacio de estacionamiento, existen vecinos que no tienen un lugar seguro para estacionar su auto. Sin embargo, la residencial la Recoleta permite que algunos vecinos guarden sus vehículos en el estacionamiento privado y durante la época de vacaciones escolares. Por otro lado, algunas personas han adaptado los patios interiores de las casonas como estacionamiento. También funcionaba como playa de estacionamiento los estacionamientos del Complejo de la Recoleta.

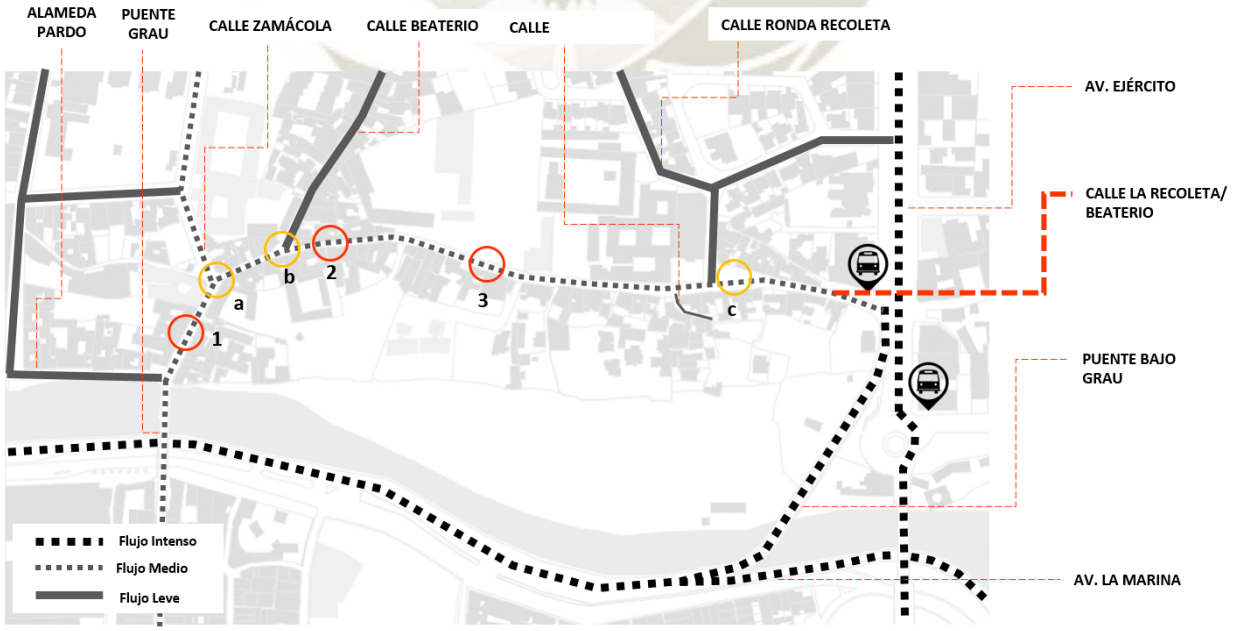


Figura 85: Diagnóstico vial
Elaboración: Propia

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

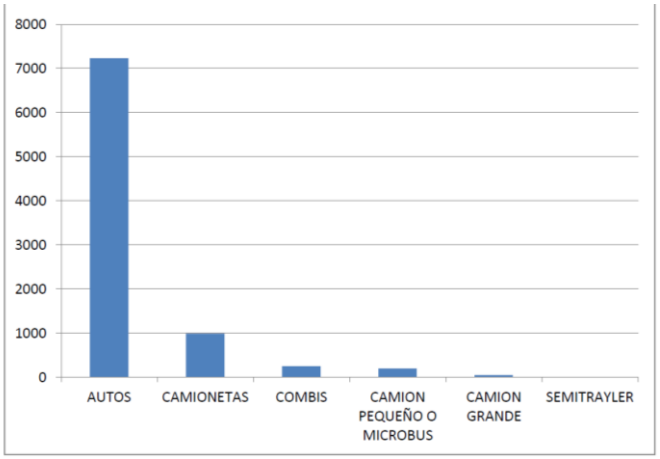


Figura 86: Cantidad de vehículos en relación al tipo de vehículos
Fuente: Gerencia del Centro Histórico y Zona Monumental

El mayor flujo peatonal que presenta el barrio de la Recoleta es de alumnos del colegio la Recoleta a las 15:00 y 15:45 horas que son las horas de salida de la institución educativa. El flujo de alumnado se dirige por la calle hacia la avenida Ejército ya que es el lugar con mayor flujo de transporte público.

Por otro lado, existe poca afluencia de peatones desde ese punto de la calle la Recoleta hasta el cruce con la calle Zamacola. En el primer tramo de la calle beaterio hay mayor flujo peatonal debido a que es la zona con mayor cantidad de comercio.

El principal espacio público del barrio es la calle en sí. Sin embargo, sus medidas angostas y el tráfico que se genera sobre todo en la hora de ingreso, salida y festividades escolares y religiosas, dificultan la habitabilidad del espacio público, aunque éste haya sido remodelado recientemente. Existen tramos de las veredas que son inaccesibles para personas en sillas de rueda y altamente peligrosos para los peatones,

Figura 87: Análisis peatonal. Los círculos representan las áreas de mayor concentración de peatones
Elaboración: Propia

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

4.8.- HITOS Y NODOS DEL BARRIO

Los principales nodos del barrio se concentran en los extremos de la calle principal y en la iglesia de la Recoleta. El nodo más importante es el de la Avenida Ejército por ser un paradero de buses de transporte público

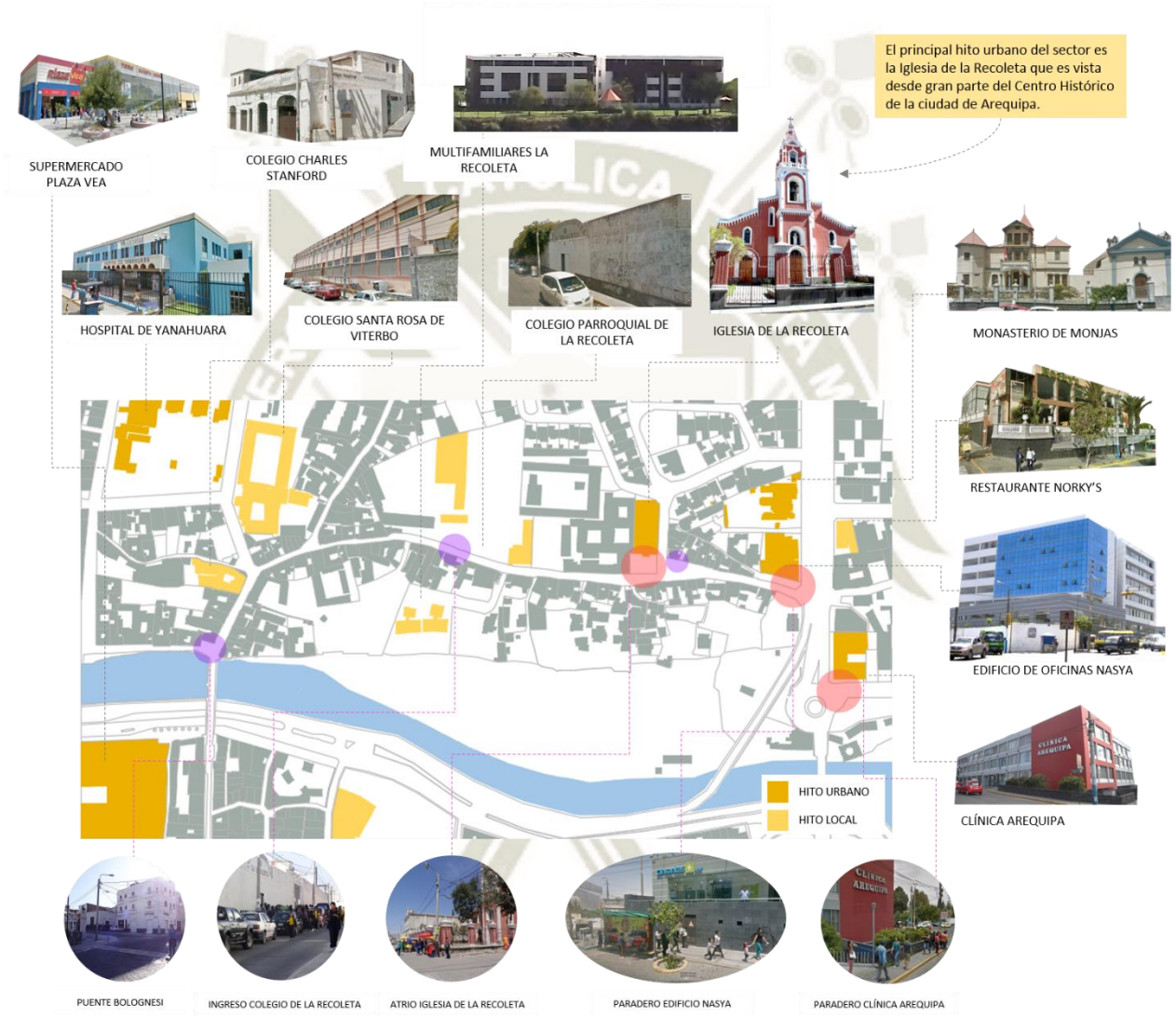


Figura 88: Hitos y nodos del barrio de la Recoleta
Elaboración: Propia

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

Otro nodo importante es el atrio de la iglesia de la Recoleta y la plaza que se encuentra al costado. Este suele ser un punto de encuentro y de conversación, pero además todos los 20 de cada mes se celebra “El Divino Niño”, celebración católica que congrega a vecinos y foráneos en la iglesia y en el atrio y la plaza se venden estampas y demás objetos relacionados con la celebración y comida tradicional. Es un punto muy activo durante fiestas religiosas y los días domingos. Otro nodo importante, pero de menos nivel de concentración peatonal, es el inicio de la calle Beaterio, donde termina el puente Bolognesi. Debido a la alta actividad comercial del primer tramo de la vía y al atractivo turístico y visuales del puente se concentran tanto turistas como locales. Además, la presencia del Colegio Charles Stanford, Santa Rosa de Viterbo y Hospital n la calle Zamacola aumentan el tráfico peatonal y vehicular en ese punto.

4.9.- ANÁLISIS DE USO DE SUELO

Como se muestra en el mapa, la actividad residencial es predominante en el barrio y la mayor cantidad de vivienda-comercio se encuentra en el sector más próximo al puente Bolognesi.

Complementario a la vivienda, las otras actividades importantes son la educación, específicamente la educación primaria y secundaria, siendo el colegio más representativo del sector el Colegio de la Recoleta.

El comercio es también una actividad importante. El tipo de comercio es barrial, predominan las bodegas, tiendas de abarrotes, restaurantes/menús y sastrerías. Es probable que la importante presencia de sastrerías se deba a que antiguamente el terreno Gibson era una fábrica textil.

También existe una gran cantidad de viviendas abandonadas concentradas en los extremos del barrio. Igualmente, baldíos que no están siendo aprovechados siendo el más grande el perteneciente al terreno Gibson. Cabe resaltar que todos los baldíos y área libre dentro de la manzana principal son de propiedad privada.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

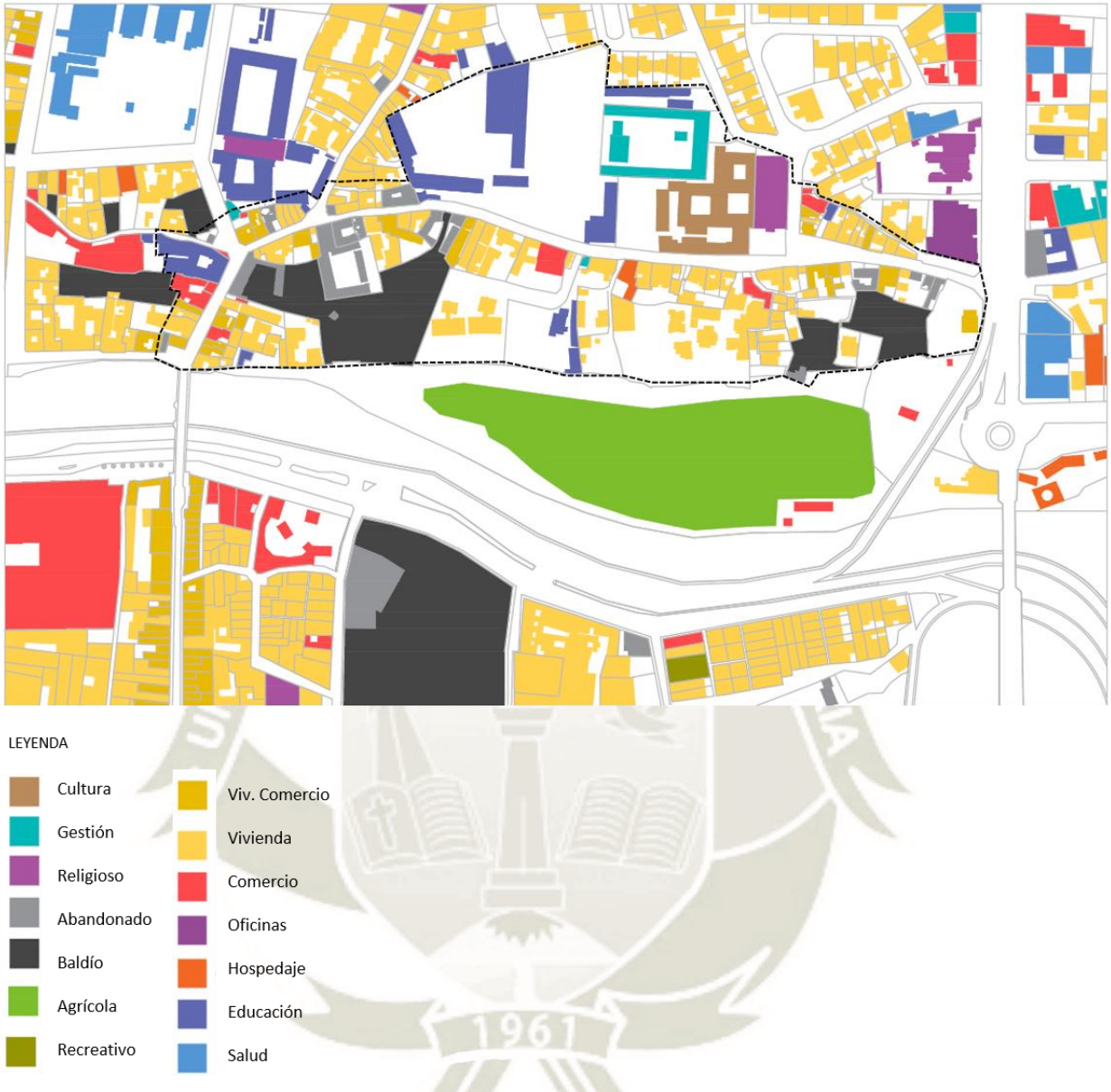


Figura 89: Uso de Suelo 2
Elaboración: Propia

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

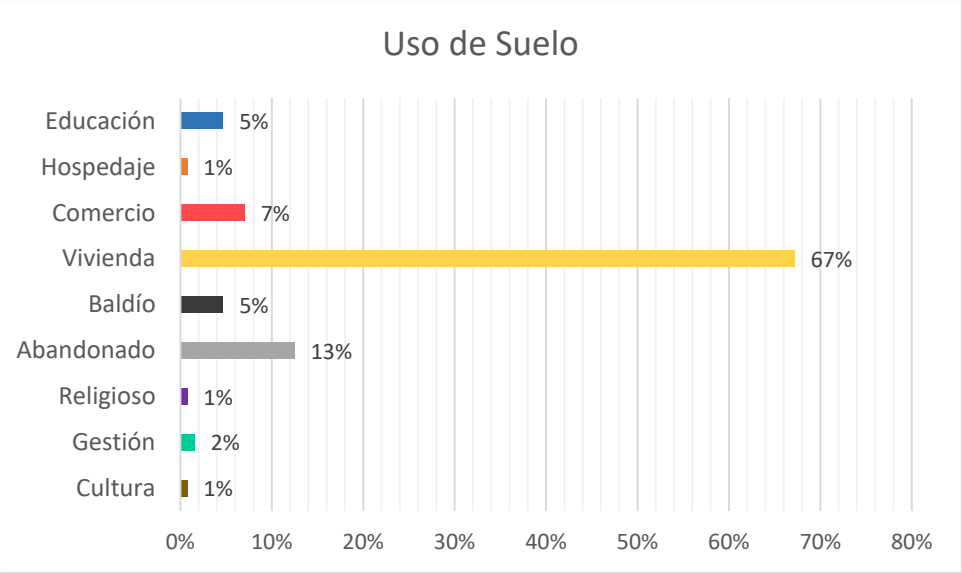


Figura 90: Uso de Suelo
Elaboración: Propia

De veinte comercios barriales (los cuales en su mayoría funcionan en el primer piso de una edificación residencial) cinco son sastrerías y ocho son bodegas o tiendas de abarrotes. La presencia de sastrerías es importante y una particularidad de este barrio. Por otro lado, las bodegas están concentradas en el tramo de la calle Beaterio y en la plazoleta. La presencia de bodegas es alta, considerando que no es un barrio con una densidad habitacional alta.

Figura 91: Tipos de comercio
Elaboración: Propia

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

4.10.- ANÁLISIS DE LA DENSIDAD HABITACIONAL

Debido a que no se pudo encuestar al 100% de la población del barrio, se decidió tomar como referencia de densidad la unidad familiar considerando aproximadamente cuatro personas por familia, lo cual da un aproximado de 624 personas que habitan todo el barrio. 624 personas en un barrio de aproximadamente seis hectáreas y media, En otras palabras, 96 personas por hectárea lo cual situaría actualmente al barrio como densidad baja. Según el plan maestro actual y la propuesta, se considera este barrio de densidad R4 (media densidad) y según la normativa debería haber 1300 habitantes por hectárea; por lo tanto (según el reglamento), deberían habitar 7826 personas más, un aproximado de densificación de 1956 familias.

Como se observa en el mapa, la mayor densidad se encuentra en la parte media del barrio en edificaciones contemporáneas. Sin embargo, dichas edificaciones han alterado negativamente el paisaje urbano histórico del sector lo cual lleva a deducir que las edificaciones de valor patrimonial son las de menor densidad habitacional o en estado de abandono. Ello puede deberse en parte a los problemas legales que presentan dichas edificaciones debido a herencias o litigios de propiedad y a la dificultad que encuentran los propietarios de intervenir dichas edificaciones con los parámetros y normativas restrictivas y dificultad de gestión de dichos cambios, pues las entidades estatales competentes no ofrecen facilidades de gestión.

Como demuestran los datos recopilados, la mitad de las viviendas son habitadas por una sola familia y, en algunos casos, solo por una persona. También es alarmante la cantidad de edificaciones residenciales en estado de abandono.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

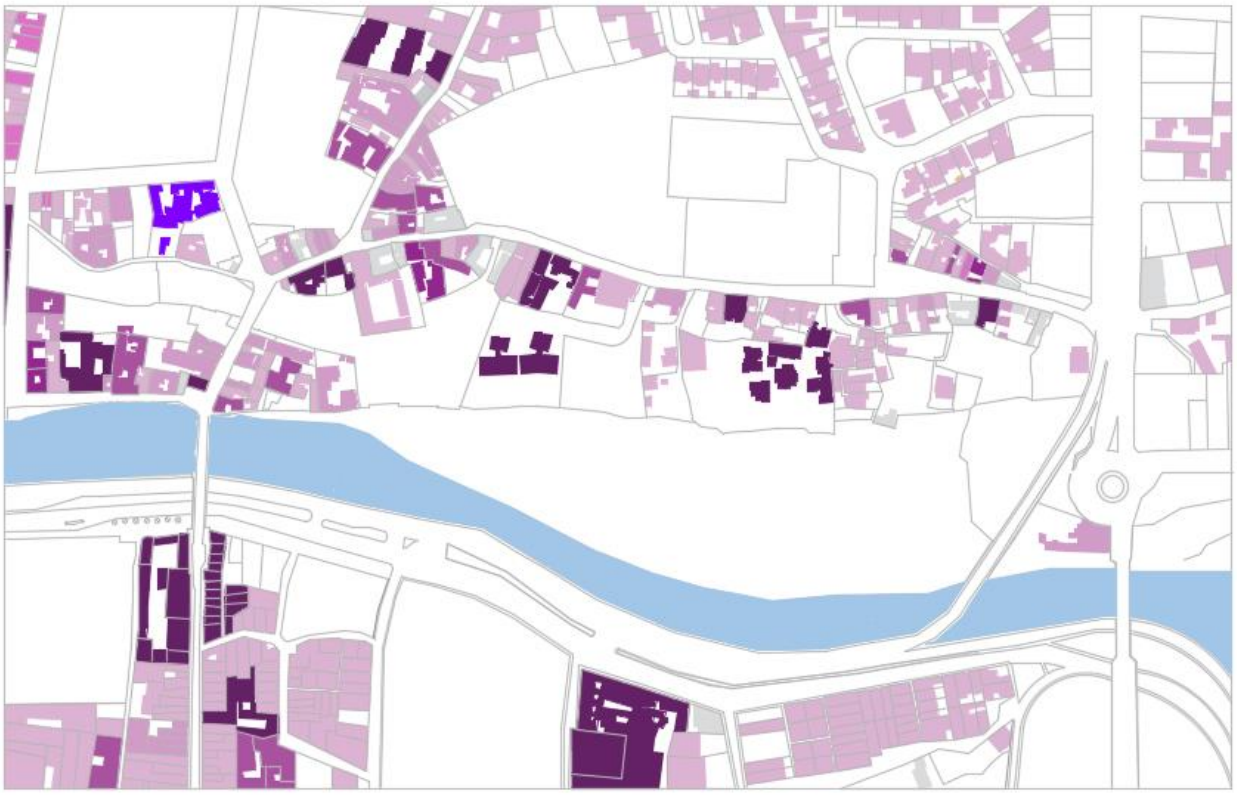


Figura 92: Densidad habitacional
Elaboración: Propia

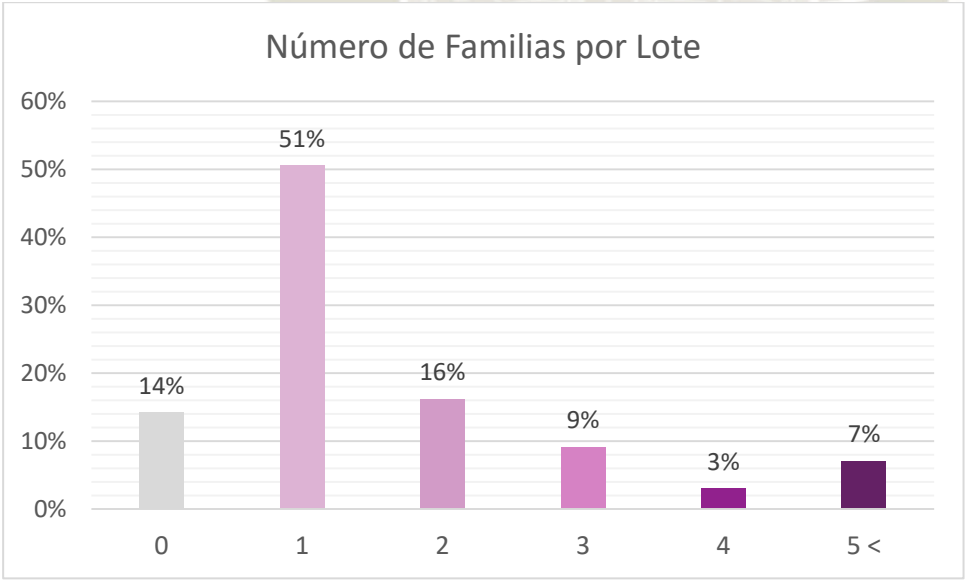


Figura 93: Densidad habitacional
Elaboración: Propia

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

4.11.- ANÁLISIS POBLACIONAL

La muestra tomada se basó en un nivel de confianza del 90% y un margen de error del 8%. Un aproximado de una encuesta a una familia por cada 3 familias (50 familias encuestadas). Se encuestó al jefe de familia que en su mayoría eran madre o padre de la familia.

La mayoría de los jefes de familia encuestados tiene una edad promedio de 45 años y el 50% fueron mujeres y el otro 50% varones. Existe una gran cantidad de población de adultos mayores que es aproximadamente un 30% de la población a la cual le siguen los adultos que también es un 30%, luego de jóvenes que representa el 15% y finalmente de niños que es el 25%.

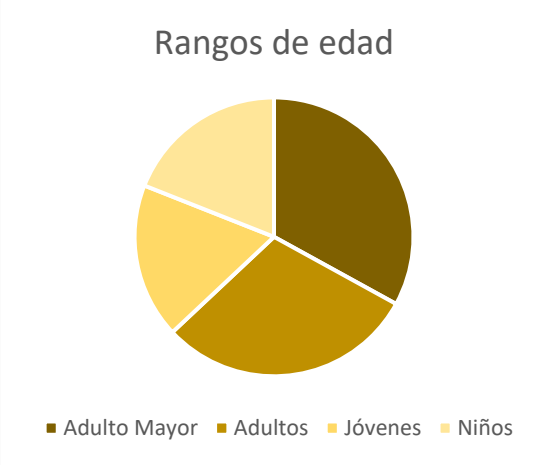


Figura 94: Rango de edad
Elaboración: Propia

Casi el 100% de la población es arequipeña de nacimiento, y el pequeño porcentaje que no nación en Arequipa viene viviendo en la ciudad desde su juventud temprana. Un 65% de la población ha vivido en esa vivienda durante toda su vida o la gran parte de su vida y un 35% se mudó a este sector de la ciudad cuando tenían un promedio de 23 años. Estas personas que se mudaron al sector ya adultos lo hicieron entre los años 1980 y 2004, es decir en el cambio de siglo.

El nivel de educación de las personas es en su mayoría **UNIVERSITARIO** (un 83%) y un 17 % sólo tiene la **SECUNDARIA**. Este dato coincide con la cantidad de personas que actualmente trabajan (83%) y adultos mayores que están jubiladas y reciben una pensión (17%).

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

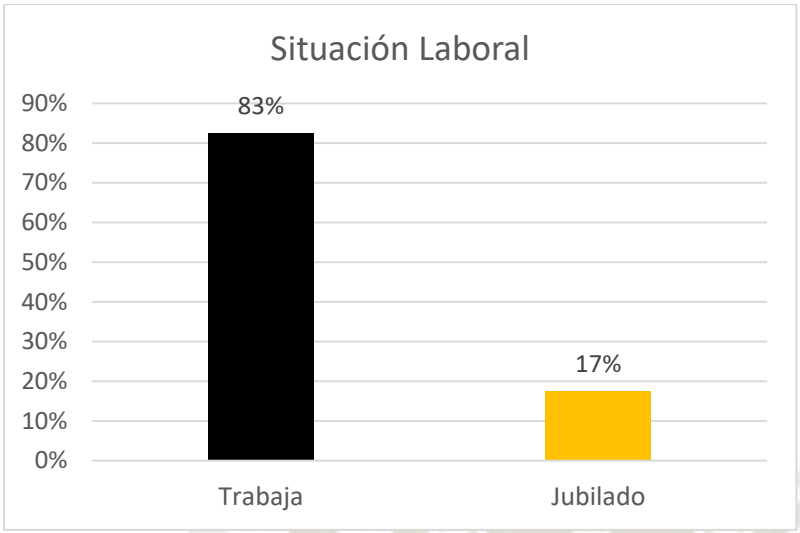


Gráfico 95: Situación Laboral
Elaboración: Propia

El ingreso familiar mensual en su mayoría es considerablemente bajo, entre 850 soles y 1,500 soles. Sin embargo, existe una parte de la población que vive en residenciales y quintas a las cuales ha sido imposible encuestar debido que no se me permitió el paso ninguna de las veces que fui. La economía de los pobladores, en su mayoría, es baja en parte porque existen muchos “jefes de hogar” jubilados y las pensiones son muy bajas y no alcanza muchas veces para llevar una vida más holgada o acceder a préstamos.

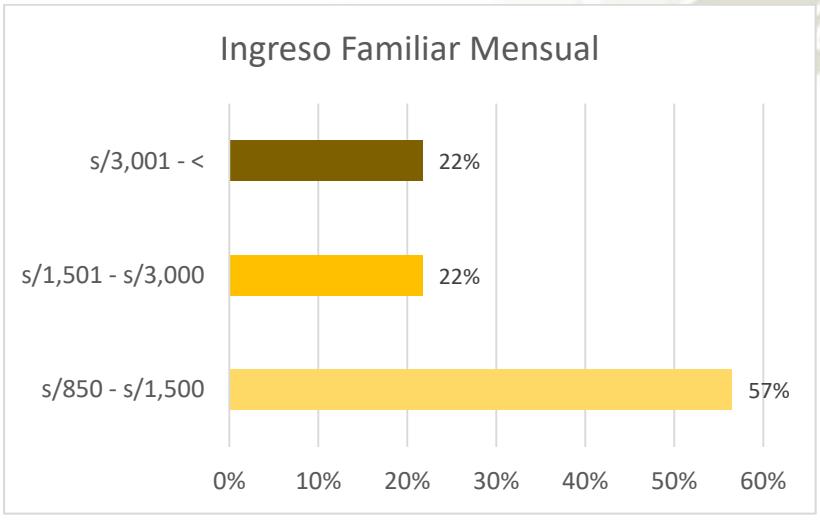


Gráfico 96: Ingreso Familiar Mensual
Elaboración: Propia

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE TESIS UCSM

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA

Sin embargo, un aspecto positivo es que el 74% de la población es propietaria de su vivienda y tan solo el 26% alquila. Es decir, a pesar de que la mayoría de ingresos mensuales familiares no son ideales, es importante que casi el 90% de la población trabaje y que sean propietarios de sus viviendas. Un dato importante es la gran cantidad de viviendas que han sido HEREDADAS de los abuelos y bisabuelos, esto se da en los casos de viviendas de valor patrimonial.

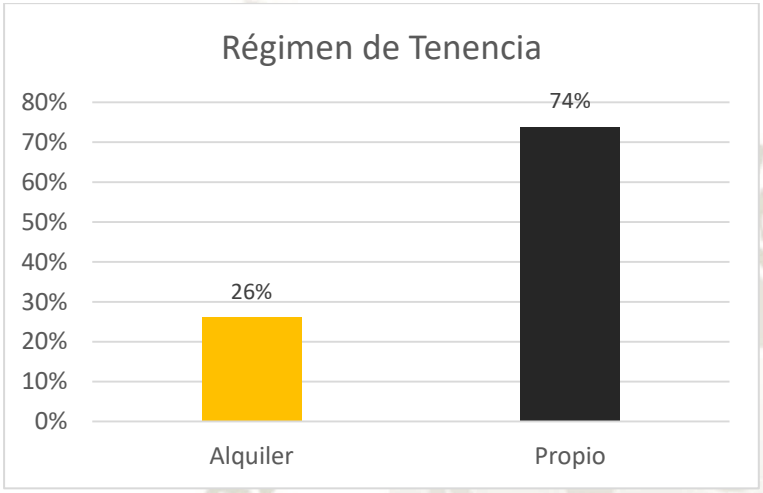


Gráfico 97: Régimen de Tenencia
Elaboración: Propia

La unidad familiar está conformada en promedio por tres personas, que en su mayoría son dos padres y un hijo y además, en la mayoría de los casos son hijos en edad adolescente y universitaria. Sin embargo, en muchos casos, sobre todo en aquellos en que la propiedad es herencia, la unidad familiar también incluye a los abuelos y adultos mayores. Además, existen casos considerables en el barrio de adultos mayores que viven solos.

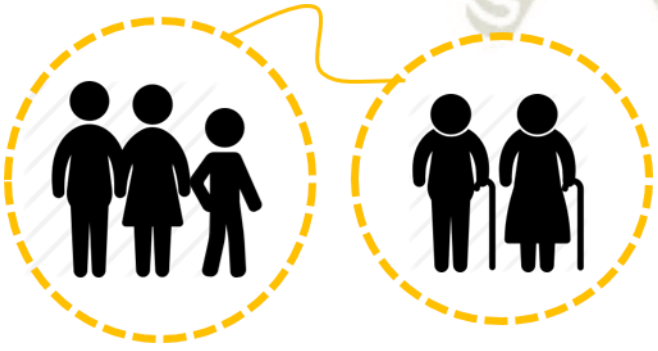


Figura 98: Conformación familiar
Elaboración: Propia

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

11.1.- CARACTERIZACIÓN DE LA POBLACIÓN DEL BARRIO DE LA RECOLETA

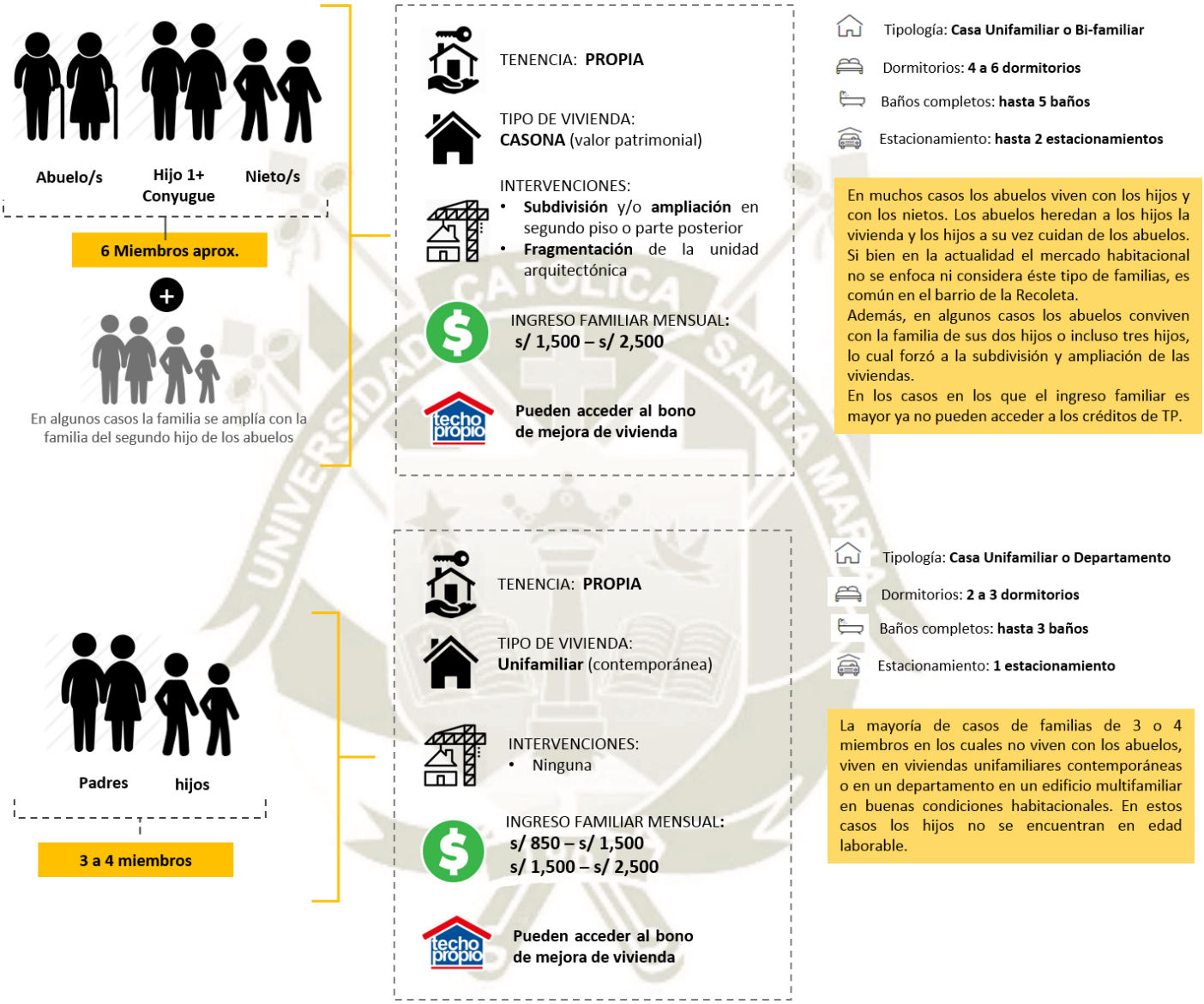


Figura 99: Caracterización de la población del barrio de la Recoleta
Elaboración: Propia

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

4.11.1.- ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDA EN LA CIUDAD DE AREQUIPA

4.11.1.1.- DEMANDA DE VIVIENDA EN LA CIUDAD DE AREQUIPA.

Según el Estudio de mercado de la vivienda social en Arequipa, realizado por el Fondo Mi Vivienda en el año 2009, demuestra que a demanda efectiva de viviendas se concentra en los sectores socio económicos C y D (gráfico 1) que son los estratos con menor poder adquisitivo. Dicho dato se relaciona con la cantidad de hogares de dichos niveles en la ciudad de Arequipa (según el estudio de APEM 2016) que muestra que la mayoría de hogares que conforman la ciudad se encuentran en el estrato C (29.7%) Y D (31.9%) (Gráfico 2)

Por otro lado, un estudio realizado por Management Business Service Consulting (MBS consulting) en 2014 afirma que la demanda se inclina a comprar más departamentos en los estratos B y C.

El estudio del Fondo Mi Vivienda afirma que la demanda efectiva de viviendas según NSE y por rango de precios es en promedio de 5mil y 15 mil dólares. Sin embargo, el NSE D prefiere departamentos de menos de 5mil dólares (Gráfico 3). Dicho dato ya se encuentra fuera de la realidad actual en la que el costo promedio de un departamento es de US$ 128,129 dólares, en un área de 115.9 metros cuadros, según un estudio de la Cámara Peruana de la Construcción (Capeco) y empresas del sector. Eso en 2014, y en 2017, aunque bajó el precio de los departamentos, sigue siendo aproximado a los 200mil soles. (Gráfico 4)

Asimismo, el estudio de MBS consulting afirma que los distritos preferidos son Yanahuara (30%), la parte baja de Cayma (28%), José Luis Bustamante y Rivero (18%) y Umacollo (15%). Lo cual coincide con la oferta de vivienda la cual se concentra en gran parte en dichos distritos. Según CAPECO (2011) la mayor oferta de viviendas en la ciudad de Arequipa se concentra en los distritos de Cerro Colorado, Cayma, el Cercado de Arequipa y José Luis Bustamante y Rivero.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE TESIS UCSM

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA

CURVAS DE DEMANDA DESAGREGADA POR NSE

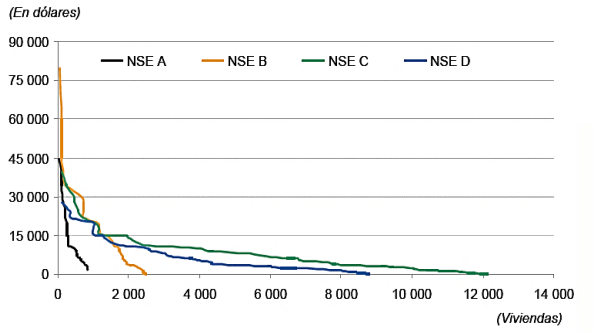


Gráfico 100: Curvas de demanda desagregada por NSE
Elaboración: Fondo MIVIVIENDA

DEMANDA EFECTIVA DE VIVIENDA POR NSE Y RANGO DE PRECIOS

NSE B

(En miles de dólares y número de viviendas)

Rango	NSE A
Más de 40	33
Entre 30 y 40	65
Entre 20 y 30	98
Entre 15 y 20	65
Entre 5 y 15	392
Menos de 5	196
Total	848

NSE B

(En miles de dólares y número de viviendas)

Rango	NSE B
Más de 40	96
Entre 30 y 40	145
Entre 20 y 30	482
Entre 15 y 20	482
Entre 5 y 15	675
Menos de 5	627
Total	2 507

NSE C

(En miles de dólares y número de viviendas)

Rango	NSE C
Más de 40	116
Entre 30 y 40	116
Entre 20 y 30	462
Entre 15 y 20	462
Entre 5 y 15	5 662
Menos de 5	5 316
Total	12 133

NSE D

(En miles de dólares y número de viviendas)

Rango	NSE D
Más de 40	0
Entre 30 y 40	0
Entre 20 y 30	370
Entre 15 y 20	648
Entre 5 y 15	2 963
Menos de 5	4 814
Total	8 795

Tabla 1: Demanda de vivienda por NSE y Rango de precios
Elaboración: Fondo MIVIVIENDA

DISTRIBUCIÓN DE HOGARES SEGÚN NSE 2016- DEPARTAMENTO (URBANO)

DEPARTAMENTO	HOGARES - NIVEL SOCIOECONÓMICO - URBANO (%)						
	TOTAL	AB	C	D	E	MUESTRA	ERROR (%)*
Amazonas	100%	5.6	22.6	34.0	37.8	394	4.9
Ancash	100%	11.9	32.4	33.5	22.2	623	4.0
Apurimac	100%	7.3	17.4	28.7	46.6	247	6.3
Arequipa	100%	20.8	32.3	33.6	13.3	1,034	3.1
Ayacucho	100%	6.0	14.4	27.7	52.0	487	4.5
Cajamarca	100%	8.5	27.0	38.9	25.6	352	5.4
Cusco	100%	15.9	20.6	29.7	33.8	471	4.5
Huancavelica	100%	3.7	23.7	28.8	43.7	215	6.8
Huanuco	100%	10.6	25.5	33.3	30.6	435	4.8
Ica	100%	14.0	38.6	35.4	12.0	1,084	3.0
Junin	100%	10.9	24.7	36.1	28.4	754	3.5
La Libertad	100%	11.8	22.2	32.2	33.8	841	3.4

APEIM 2016: Data ENAHO 2015
* Nivel de confianza al 95% p=0.5

Tabla2: Distribución de hogares
Elaboración: APEIM 2016

DEMANDA EFECTIVA DE VIVIENDA POR PRECIO

PRECIO DE LA VIVIENDA EN S/.	ESTRATO			TOTAL
	MEDIO ALTO	MEDIO	MEDIO BAJO	
	n° HOGARES	n° HOGARES	n° HOGARES	n° HOGARES
Hasta 40 000	0	0	3 283	3 283
40 001 - 50 000	0	0	1 641	1 641
50 001 - 60 000	0	0	2 298	2 298
60 001 - 70 000	0	0	2 790	2 790
70 001 - 80 000	0	0	657	657
80 001 - 90 000	0	0	985	985
90 001 - 100 000	0	0	164	164
100 001 - 120 000	0	0	1 970	1 970
120 001 - 150 000	0	2 586	985	3 571
150 001 - 190 000	0	7 759	0	7 759
190 001 - 270 000	0	6 322	0	6 322
270 001 - 400 000	878	2 874	0	3 752
400 001 - 500 000	659	0	0	659
500 001 - 600 000	439	0	0	439
Más de 600 000	220	0	0	220
TOTAL	2 196	19 541	14 773	36 510

Tabla 3: Demanda de vivienda por precio
Elaboración: CAPECO 2016

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

4.11.1.2.- PERFIL DE LOS DEMANDANTES

1.- Caracterización demográfica de la familia: Según el Estudio de mercado de la vivienda social en Arequipa, realizado por el Fondo Mi Vivienda en el año 2009, afirma que la mayoría de hogares son conformados por tres personas, siguiéndole los hogares conformados por cuatro personas (gráfico 5). El número de hijos por familia es en promedio uno y dos (gráfico 6) y el promedio de edad del jefe del hogar y su conyugue es entre 26 y 30 años, siguiéndole de 36 a 40 años (gráfico 7). Este dato concuerda con el estudio realizado por MBS consulting en 2014 que determina que el rango de edad del jefe de hogar es entre 30 y 40 años.

El estado civil de los hogares, según el estudio de Apeim de 2016, por estrato muestra que la mayoría de hogares son de parejas casadas y el siguiente porcentaje más alto es de personas solteras.

Es decir, las familias que demandan efectivamente una vivienda son núcleos familiares jóvenes y pequeños de tres o cuatro miembros. De ello se puede deducir que, son familias con hijos aún en edad escolar o que asisten al jardín.

Además, el jefe del hogar, en todos los estratos socio económicos, se encuentra trabajando. La modalidad de trabajo por nivel socioeconómico en el caso del NSE B, C y D, los cuales son demandantes, es en su mayoría dependiente (grafico 8). Este dato coincide con el estudio de 2017 de Apeim en el que el gran porcentaje de jefes del hogar de todos los estratos tiene modalidad de trabajo dependiente.

Según una estadística del estudio de Apeim de 2017, el promedio de ingreso mensual de una familia por NSE (sólo considerando los NSE demandantes de vivienda) es: NSE AB s/7827, NSE C s/3987, NSE D s/2606. Según John Mesisa Romero, desarrollador inmobiliario, una familia debe ganar más de 3mil 500 soles para poder afrontar un crédito hipotecario para adquirir una vivienda.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE TESIS UCSM

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA

MIEMBROS DE HOGAR

(En porcentaje)

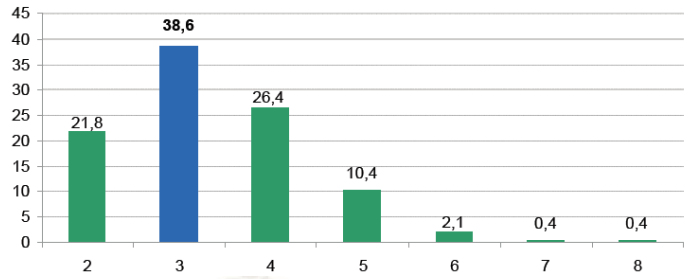


Gráfico 101: Cantidad de miembros por hogar
Elaboración: CAPECO 2016

NÚMERO DE HIJOS DE LA FAMILIA

(En porcentaje)

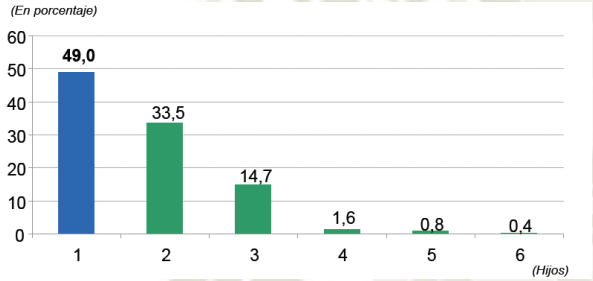


Gráfico 102: Cantidad de hijos por familia
Elaboración: CAPECO 2016

EDAD DEL JEFE DEL HOGAR

(En porcentaje)

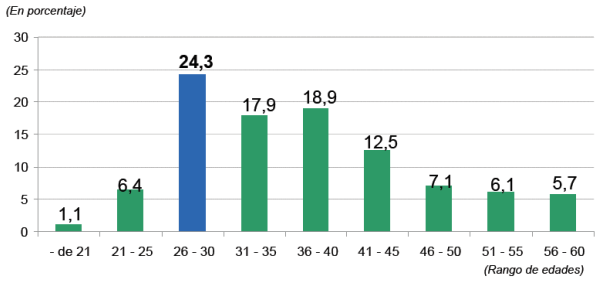


Gráfico 103: Edad del jefe(a) de hogar
Elaboración: CAPECO 2016

MODALIDAD DE TRABAJO POR NSE

(En porcentaje)

Modalidad	NSE A	NSE B	NSE C	NSE D
Dependiente	34,8	55,1	62,0	55,9
Independiente	65,2	44,9	38,0	44,1
Total	100	100	100	100

Tabla 4: Modalidad de trabajo por NSE
Elaboración: CAPECO 2016

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

PRECIO DEL M2 CONSTRUIDO DE DEPARTAMENTOS EN AREQUIPA

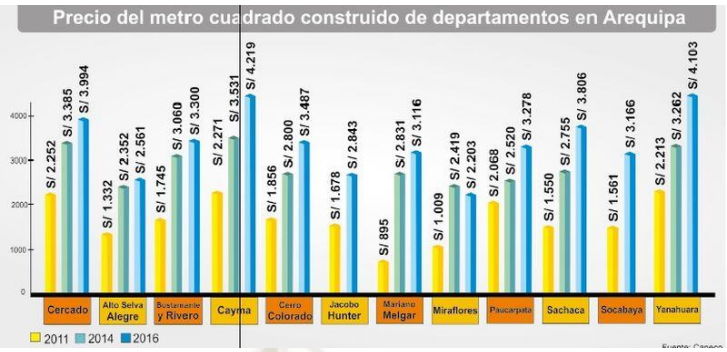


Gráfico 104: Precio del metro cuadrado construido de departamentos en Arequipa
Elaboración: CAPECO 2016

INGRESOS Y GASTOS SEGÚN NSE 2016-PERÚ URBANO

PROMEDIOS	Total Perú Urbano						
	TOTAL	NSE AB	NSE C	NSE C1	NSE C2	NSE D	NSE E
Grupo 1 : Alimentos – **gasto promedio**	S/. 1,078	S/. 1,415	S/. 1,199	S/. 1,238	S/. 1,138	S/. 941	S/. 737
Grupo 2 : Vestido y Calzado – **gasto promedio**	S/. 169	S/. 284	S/. 180	S/. 194	S/. 158	S/. 128	S/. 97
Grupo 3 : Alquiler de vivienda, Combustible, Electricidad y Conservación de la Vivienda – **gasto promedio**	S/. 331	S/. 624	S/. 362	S/. 387	S/. 321	S/. 227	S/. 140
Grupo 4 : Muebles, Enseres y Mantenimiento de la vivienda – **gasto promedio**	S/. 177	S/. 415	S/. 150	S/. 159	S/. 136	S/. 109	S/. 89
Grupo 5 : Cuidado, Conservación de la Salud y Servicios Médicos – **gasto promedio**	S/. 208	S/. 391	S/. 229	S/. 255	S/. 187	S/. 145	S/. 82
Grupo 6 : Transportes y Comunicaciones – **gasto promedio**	S/. 329	S/. 765	S/. 338	S/. 377	S/. 278	S/. 177	S/. 105
Grupo 7 : Esparcimiento, Diversión, Servicios Culturales y de Enseñanza – **gasto promedio**	S/. 343	S/. 814	S/. 353	S/. 393	S/. 288	S/. 183	S/. 95
Grupo 8 : Otros bienes y servicios – **gasto promedio**	S/. 193	S/. 340	S/. 204	S/. 217	S/. 183	S/. 143	S/. 106
PROMEDIO GENERAL DE GASTO FAMILIAR MENSUAL	**S/. 2,828**	**S/. 5,047**	**S/. 3,014**	**S/. 3,220**	**S/. 2,689**	**S/. 2,055**	**S/. 1,452**
PROMEDIO GENERAL DE INGRESO FAMILIAR MENSUAL*	**S/. 3,905**	**S/. 7,827**	**S/. 4,061**	**S/. 4,439**	**S/. 3,462**	**S/. 2,606**	**S/. 1,680**

Tabla 5: Ingresos y gastos según NSE
Elaboración: APEIM 2017

4.11.1.3.- OFERTA DE VIVIENDA EN AREQUIPA

La oferta de vivienda en la ciudad de Arequipa, si bien es amplia, aún existe un déficit de viviendas, sobre todo para los NSE C, D y E que son los mas bajos.

La tipología de las viviendas que oferta el mercado inmobiliario son en la mayoría departamentos y dúplex. Si bien algunas encuestas muestran que las familias prefieren una casa a un departamento, la realidad es que la mayor oferta se encuentra en los edificios multifamiliares.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

Las dimensiones de los departamentos oscilan entre los 70m2 y los 150m2 y la mayoría superan los s/100,000 de venta y pueden llegar a sobrepasar los s/ 500,000, lo cual depende de la zona, los acabados, los servicios y metros cuadrados.

Las características de los espacios suelen ser iguales tanto en las viviendas más baratas y pequeñas como en las más costosas y amplias. Suelen ser entre dos y tres dormitorios de distribución similar en todos los casos, dos, hasta tres, baños completos, un medio baño, sala-comedor integrados, cocina (estilo americano), lavandería y un estacionamiento. Sólo en los casos de viviendas más costosas, que superan los s/. 500,000 soles se pueden encontrar departamentos que ofrecen hasta dos cocheras y espacios comunes, por ejemplo, de parrillas.

Estos datos fueron recopilados de páginas de oferta de viviendas como adondevivir.com, casa.trovit.com, urbania.pe, casa.mitula.pe, etc., y de anuncios de periódicos como los del Diario El Pueblo. Además de contrastarlos con noticias y estudios realizados sobre el mercado inmobiliario en la ciudad de Arequipa.

En el aspecto de la espacialidad, la funcionalidad y la distribución de los espacios dentro de los departamentos, la mayoría suele compartir las mismas características, variando la amplitud y acabados.

El ingreso suele darse por la sala comedor (que tienen en su mayoría una amplia ventana o mampara), en los mejores casos no es necesario “cruzar” el espacio para llegar a la zona privada, las cocinas estilo americano integradas a la sala-comedor y de dimensiones pequeñas sin campo para una mesa de desayuno y en algunos casos con una barra desayunador. El espacio de almacenamiento puede ser en algunos casos insuficiente, considerando que la mayoría de hogares arequipeños preparan ellos mismos sus alimentos diarios.

La lavandería se encuentra anexada a la cocina y es de dimensiones reducidas para uso de la lavadora. En este punto es necesario recalcar que, según la encuesta de Apeim de 2017, la mayoría de familias del NSE D no cuentan con una lavadora, es decir, el espacio de lavandería que ofrecen las viviendas no sería muy práctico o funcional para ellos.

La zona privada, en la mayoría de los casos, no cuenta con un espacio de reunión familiar más privado como suele ser una sala de estar. Las habitaciones que podrían considerarse de los hijos, si bien son pequeñas en comparación de la habitación familiar, permiten en su mayoría tener un pequeño escritorio, aunque el espacio de circulación quede reducido

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

o incómodo. Sin embargo, la habitación “matrimonial” solo permite la cama y un mueble para televisor. En la realidad actual en la que la mayoría de miembros del hogar cuenta con una computadora/laptop propia, estos espacios resultan insuficientes. Este tipo de vivienda es totalmente estática y poco flexible

Figura 105: Características físico-espaciales de la oferta de vivienda de departamentos en Arequipa
Elaboración: APEIM 2017

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

4.11.1.4.- PROGRAMAS DE VIVIENDA DEL ESTADO PERUANO

fondo Mivivienda

El Fondo Mivivienda es un fondo inscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento que está supervisado por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS) cuyo objetivo principal es el financiamiento de la adquisición, mejoramiento y construcción de viviendas de los sectores C y D

techo propio

Techo Propio es un programa de Fondo Mivivienda que financia la adquisición, construcción o mejoramiento de una vivienda

COMPRAR : Bono de s/ **33,200**

CONSTRUIR: Bono de **s/19,505 – s/14,525**

MEJORAR: Bono de **s/ 9,545**

REQUISITOS PARA ACCEDER AL PROGRAMA

- Conformar un grupo familiar
- Ingreso familiar mensual
  - Para COMPRAR: menos de **s/2,617**
  - Para CONSTRUIR o MEJORAR: menos de **s/2,038**
- **NO** haber recibido con anterioridad apoyo habitacional del Estado.
- Contar con el ahorro mínimo necesario para la obra
- No ser propietarios o copropietarios de otra vivienda o terreno
- Para construir o mejorar deben ser propietarios de la vivienda o terreno.
- Para mejoramiento de vivienda la ejecución de la obra debe ser por una **entidad técnica** autorizada por el Fondo Mivivienda

Al cruzar información de la Asociación Peruana de Empresas de Investigación de Mercados (Apeim) sobre ingresos mensuales por NSE y los requisitos para acceder al programa, se puede deducir que el programa está dirigido a los NSE D y E y sólo una parte del NSE C.

Uno de los problemas es que en la ciudad de Arequipa sólo existen actualmente dos entidades técnicas autorizadas por el Fondo Mivivienda vigentes.

Para el caso de mejora de viviendas, siendo el caso de estudio una zona patrimonial, no existe un programa o una entidad técnica vigente en la ciudad de Arequipa del FMV que pueda realizar los proyectos de restauración de las edificaciones de valor patrimonial.

Nuevo Crédito Mivivienda

Nuevo Crédito Mivivienda es un programa de Fondo Mivivienda que financia la adquisición de una vivienda nueva o usada o la construcción de una vivienda con terreno propio

Financia viviendas cuyo valor esté entre **s/ 57,500 hasta s/410,600** en un plazo de 5 a 20 años

REQUISITOS PARA ACCEDER AL PROGRAMA

- Ser mayor de edad
- Ser calificado por una entidad financiera a través de la cual se realizará el préstamo
- El Fondo Mivivienda podrá financiar a la persona máximo dos veces.
- No ser propietarios o copropietarios de otra vivienda o terreno
- Se debe contar con una cuota mínima inicial de 10% de valor de la vivienda.

Este tipo de crédito puede abarcar una mayor cantidad de personas y familias puesto que no establece un ingreso mensual máximo para poder acceder a éste programa y el valor de las viviendas se adecua al valor real del mercado inmobiliario de la ciudad de Arequipa.

Figura 106: Programas de vivienda del Estado peruano
Elaboración: Propia

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

4.11.1.5.- CARACTERIZACIÓN DE LOS HOGARES DEMANDANTES EFECTIVOS DE VIVIENDA Y TIPO DE VIVIENDA A LA CUAL PUEDEN ACCEDER

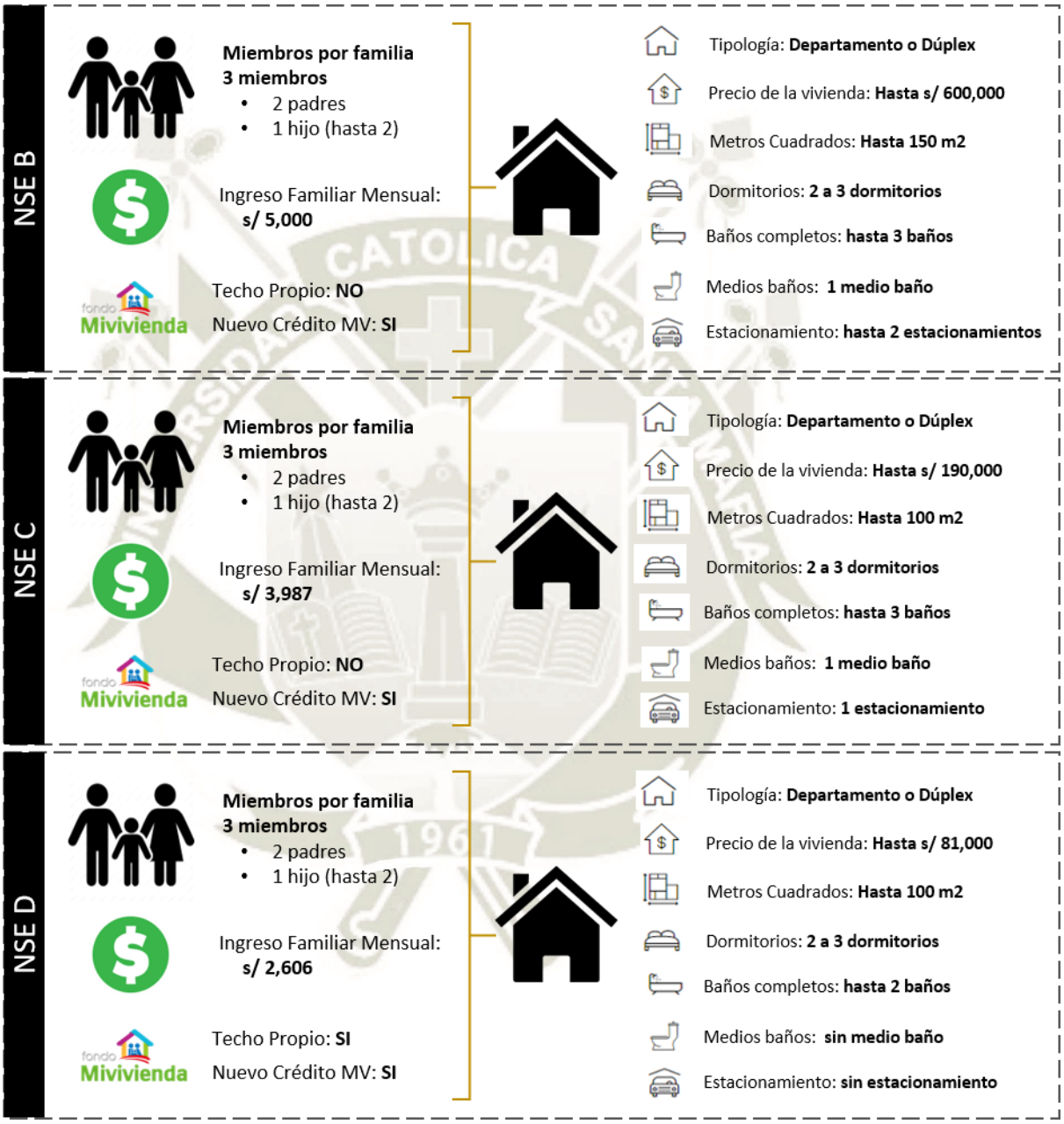


Figura 107: Caracterización de los demandantes de vivienda y el tipo de vivienda a la cual pueden acceder
Elaboración: Propia

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

CAPÍTULO V

CARACTERIZACIÓN DEL PATRIMONIO

BARRIO HISTÓRICO DE LA RECOLETA

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

5.1.- PATRIMONIO URBANO

5.1.1.- MORFOLOGÍA URBANA

La trama urbana del barrio de la Recoleta fue conformada en un inicio por lo que ahora se conoce como la calle Recoleta, Beaterio y Cortaderas. Estas vías se formaron como un caserío lineal que llevaba a Yanahuara y a la costa de la ciudad y estaban en paralelo a los farallones de la cuenca del río Chili La calle se conectaba con el puente Real (actualmente puente Bolognesi) por lo que la primera zona en consolidarse fue el cruce de la calle que venía del puente y la calle Loreto y Recoleta.

La trama urbana también se formó por la presencia de la acequia de Antiquilla que originó la forma triangular de la manzana del convento de los Recoletos por el lado derecho y el camino que iba al molino de los recoletos. Por el lado izquierdo, la forma triangular se da por la presencia de la calle Beaterio que era el camino hacia Vitor.

La trama urbana del barrio se puede diferenciar claramente de las trazas del Centro Histórico y de otros sectores adyacentes como Yanahuara y Umacollo las cuales son en su mayoría de traza reticular. Por otro lado, el barrio de la Recoleta/Beaterio y Antiquilla se caracterizan por una trama más orgánica que genera calles tortuosas e intersecciones de vías que forman pequeños espacios abiertos sin llegar a considerarse plazas como tal.

Las dos manzanas más relevantes en la conformación del barrio y su trama son la manzana “triangular” en la que se encuentra la iglesia y convento de la Recoleta y la manzana alargada que es el límite urbano del sector que termina en los farallones.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

Figura 108: Morfología urbana del barrio de la Recoleta
Elaboración: Propia

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

Las vías, por sus dimensiones, sólo permiten el paso de un vehículo para permitir veredas de dimensiones adecuadas para los peatones.

La manzana longitudinal es la que menor densidad edilicia tiene a comparación de las manzanas circundantes, ello se debe principalmente a que no existen vías que atraviesen la manzana y permitan urbanizar. Sólo existe la calle Ranchería y la del ingreso a los multifamiliares y, en ambos casos, se trata de calles privadas.

Los propietarios de los terrenos que se encuentran al interior de la manzana han tenido que crear pasajes y calles internas privadas (resaltadas en amarillo) no sólo para acceder a sus lotes, sino para aprovechar el potencial de los terrenos.

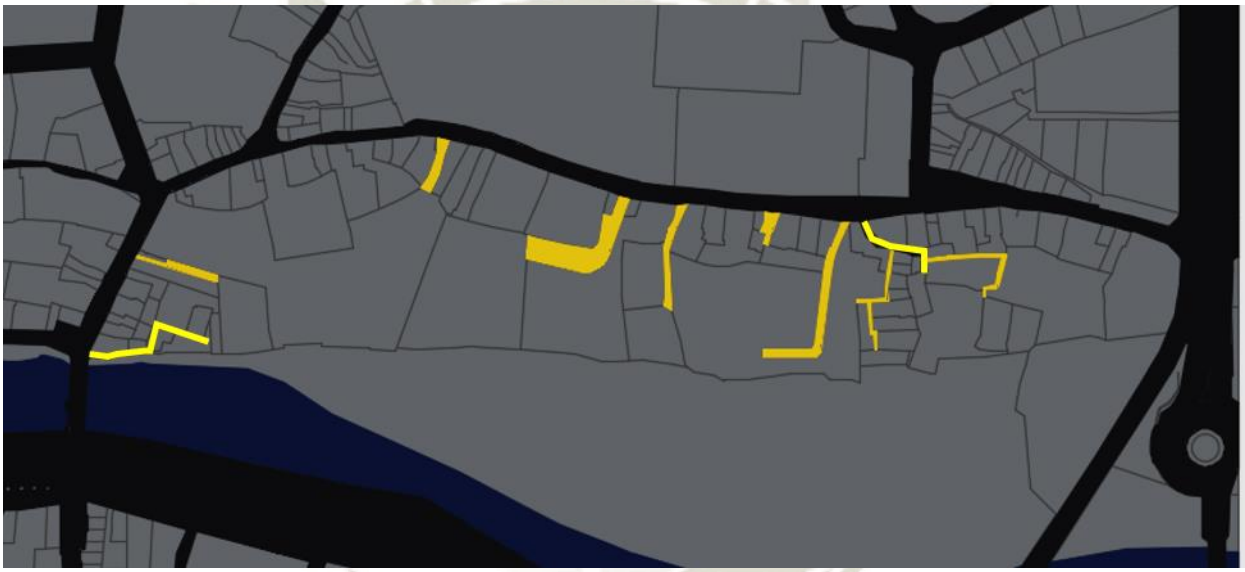


Figura 109: Vías internas del barrio de la Recoleta
Elaboración: Propia

La el patrón de edificaciones del barrio varía considerablemente de manzana a manzana. A diferencia de zonas como Yanahuara y el Centro Histórico, La Recoleta es más heterogénea en su patrón de asentamiento en las manzanas.

Uno de los elementos urbanos más relevantes del sector es el puente Bolognesi que data inicios del siglo XVII. Es debido a que este puente fue la conexión más importante con la Chimpa que la mayor concentración de edificaciones de vivienda, comercio y servicios se encuentra en los sectores de las manzanas más próximos al puente (circulo amarillo). Evidentemente, las edificaciones de mayor antigüedad se ubican en los mismos puntos y a lo largo de la calle Recoleta.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

En general la densidad urbana es baja y predominan las viviendas unifamiliares y la tipología de quinta. Una gran cantidad de casonas han sido subdivididas y transformadas radicalmente en el interior, perdiendo incluso la tipología de casona, aunque algunas mantienen la fachada.

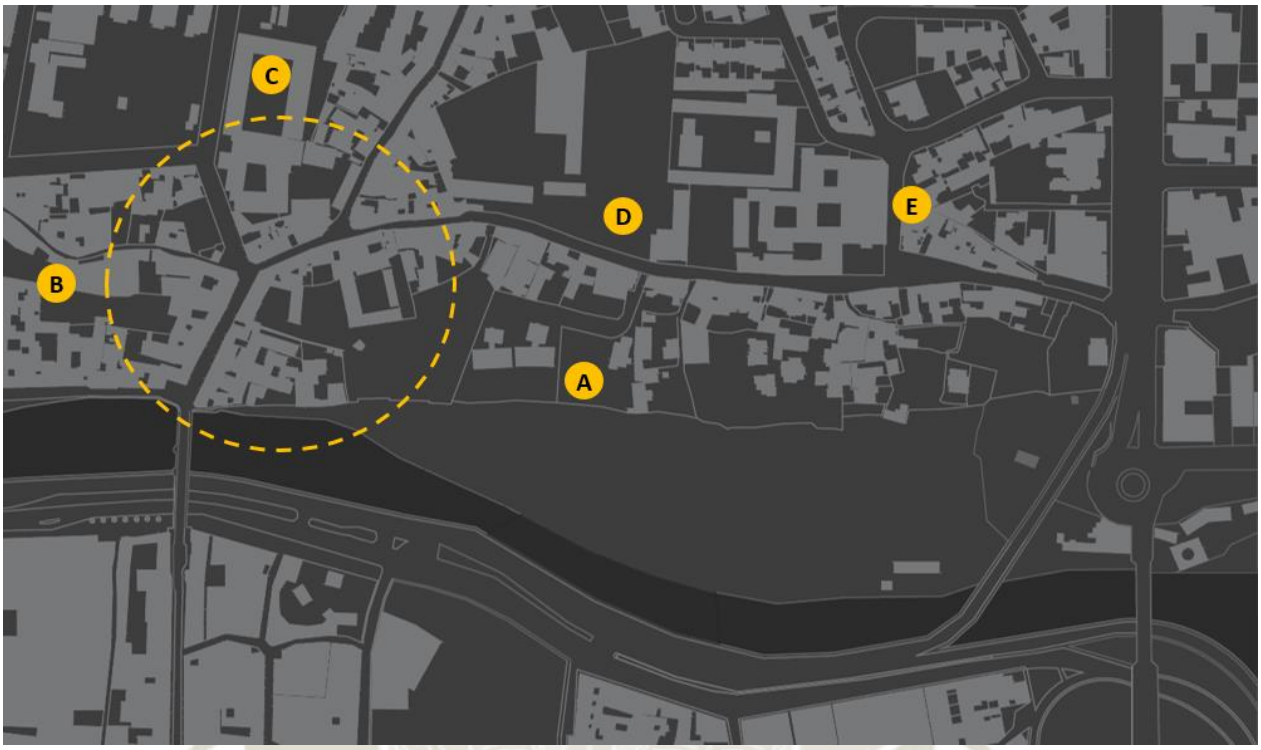


Figura 110: Subdivisiones
Elaboración: Propia

A.- Las edificaciones están alineadas a la vía principal que es la calle la Recoleta, siguen un patrón lineal. En la esquina de Puente Bolognesi hay mayor densidad edilicia, lo cual corresponde a la dinámica generada por el puente. La parte próxima al farallón conserva grandes áreas verdes privadas, sobre todo desde la altura de los edificios del Arq. Olivares hacia la Av. Ejército. La densificación de la manzana se ha dado hacia el interior por medio de pasajes creados dentro de las edificaciones. Son pocos los pasajes abiertos o con características de vía urbana como Ranchería y el ingreso al Consulado Británico. El elemento arquitectónico más resaltante es el Tambo Ruelas por ser considerado monumento de la ciudad. Su forma es alargada y continua.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

B.- Esta unidad está compuesta por dos manzanas separadas por un angosto pasaje, el pasaje Loreto, el cual existe desde los inicios del sector. La manzana superior tiene una mayor consolidación edilicia, aunque la esquina del pasaje Loreto y calle Zamacola ha sido demolida y la pequeña edificación que queda está abandonada. Por otro lado, la manzana inferior está consolidada en todo su perímetro y al medio existe un gran terreno baldío.

La forma que originan las dos manzanas juntas es la de un pentágono lo cual la hace sobresalir en plano. Sin embargo, los elementos que más destacan son, por un lado, la pequeña “plaza” que se forma en la esquina entre las dos manzanas al ingreso del pasaje; y por otro lado la Alameda Pardo.

C.- De esta manzana, sólo una pequeña parte, que es la punta inferior, forma parte del barrio. Esta manzana contiene un importante hito urbano que es el Colegio Santa Rosa de Viterbo. Por otro lado, esta manzana albergó hasta 1955 la Iglesia del Beaterio de la cual actualmente sólo queda la fachada. El pequeño fragmento que forma parte del barrio es principalmente vivienda y son pocas casas, una en estado de abandono. Ese fragmento es bastante compacto y configura dos pequeños espacios abiertos a manera de micro plazas en beaterio y Zamacola.

D.- Esta es la manzana que alberga lo más importantes hitos urbanos del sector y la de mayor antigüedad junto con la manzana A. En ella se encuentra la Iglesia de la Recoleta cuya torre puede ser vista desde diferentes puntos de la ciudad. También se encuentran los claustros de la Recoleta, el Colegio Parroquial La Recoleta, el Instituto también de la Recoleta y la DREA. La esquina izquierda se conforma en su mayoría por viviendas que están en gran parte abandonadas y deterioradas y es uno de los puntos de mayor degradación. Contrasta con el resto de la manzana siendo la esquina más densa y compacta en comparación al resto de la manzana cuyas edificaciones se encuentran más dispersas.

E.- Es la manzana más pequeña que conforma el barrio y está separada de la manzana en la que se encuentra el edificio Nasya por la gran acequia de Antiquilla. Antiguamente esta manzana estaba unida a la manzana de la Iglesia de la Recoleta, pero luego fue dividida. La manzana está a un nivel mayor del de la vía y se acceden a sus edificaciones por medio de escaleras. Debido a la diferencia de nivel es que hacia la avenida ejército hay comercios en el zócalo al nivel de la calle. Es la manzana adyacente a la Plaza más importante del barrio y está completamente consolidada. Debido a la topografía es la manzana que se encuentra menos articulada con el barrio.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

5.1.2.- IMAGEN URBANA

La evolución urbana de la imagen urbana del barrio de la Recoleta demuestra la dominancia de la iglesia de la Recoleta durante un largo periodo de tiempo. Sin embargo, también existió un hito muy importante en el barrio que fue la Iglesia del Beaterio que también se destacaba en el paisaje, pero que debido al terremoto de 1955 y no se volvió a reconstruir o a utilizar quedando sólo la iglesia de la Recoleta como principal hito hasta la construcción del edificio Nasya.

Otro elemento importante en el paisaje es la vegetación. Durante mucho tiempo la vegetación al interior de la manzana de la Recoleta y en las otras manzanas que lo conforman han sido el principal tapiz de la imagen del barrio con dos grandes araucarias que dominaban en el paisaje como torres. De igual manera, el farallón que marca el límite del barrio ha perdido su vegetación que no sólo tenía un rol medioambiental, sino también de firmeza del farallón. En el interior de la manzana hay mayor área construida, pero sobre todo mayor área árida, sin vegetación ni construcción. Por otro lado, en la calle Recoleta, las buganvillas que cubrían parte del muro del conjunto de la Recoleta han sido eliminadas, no sólo en detrimento del confort ambiental de la calle, sino de su imagen urbana y su belleza.

La imagen que se tiene desde la avenida marina es de un paisaje de grano fino. Las edificaciones, en su mayoría, no son bloques, sino que son pequeñas formas agrupadas, lo cual se debe también a la presencia de áreas verdes y vegetación al interior de las viviendas que es la fachada visible desde el río. Pero desde el lado de la calle Recoleta, las viviendas tienen fachadas largas de 14m de largo de promedio y de un nivel de 5 metros aproximadamente, con vanos largos y angostos cerrados. Esto forma el carácter del barrio, pero también genera una sensación de monotonía, aunque da la sensación de tranquilidad, también puede formar zonas que, perceptivamente, son poco atractivas para el peatón. En la actualidad, si bien han aparecido arquitecturas nuevas de grano más fino o que han subdividido casonas transformándolas notablemente, aún se mantiene la característica de la fachada larga y baja. Sin embargo, debido a los cambios en el barrio se ha modificado la imagen y actualmente hay una interesante superposición de volúmenes y formas que no se alinean con la idea de muro-calle-muro.

Las dimensiones cambiantes de la vía principal, sus quiebres y su dimensión angosta también forman parte de la imagen del barrio y es un elemento muy característico y casi único en la ciudad. Asimismo, la continuidad peatonal del barrio que se conforma por una sola vía principal. Si bien existen ingresos hacia el interior, estos se mantienen completamente cerrados y tienen la dimensión de una puerta de cochera.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
TA MARÍA

Figura 111: Evolución del Paisaje de la Recoleta visto desde el Centro de la ciudad
Elaboración: Propia

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

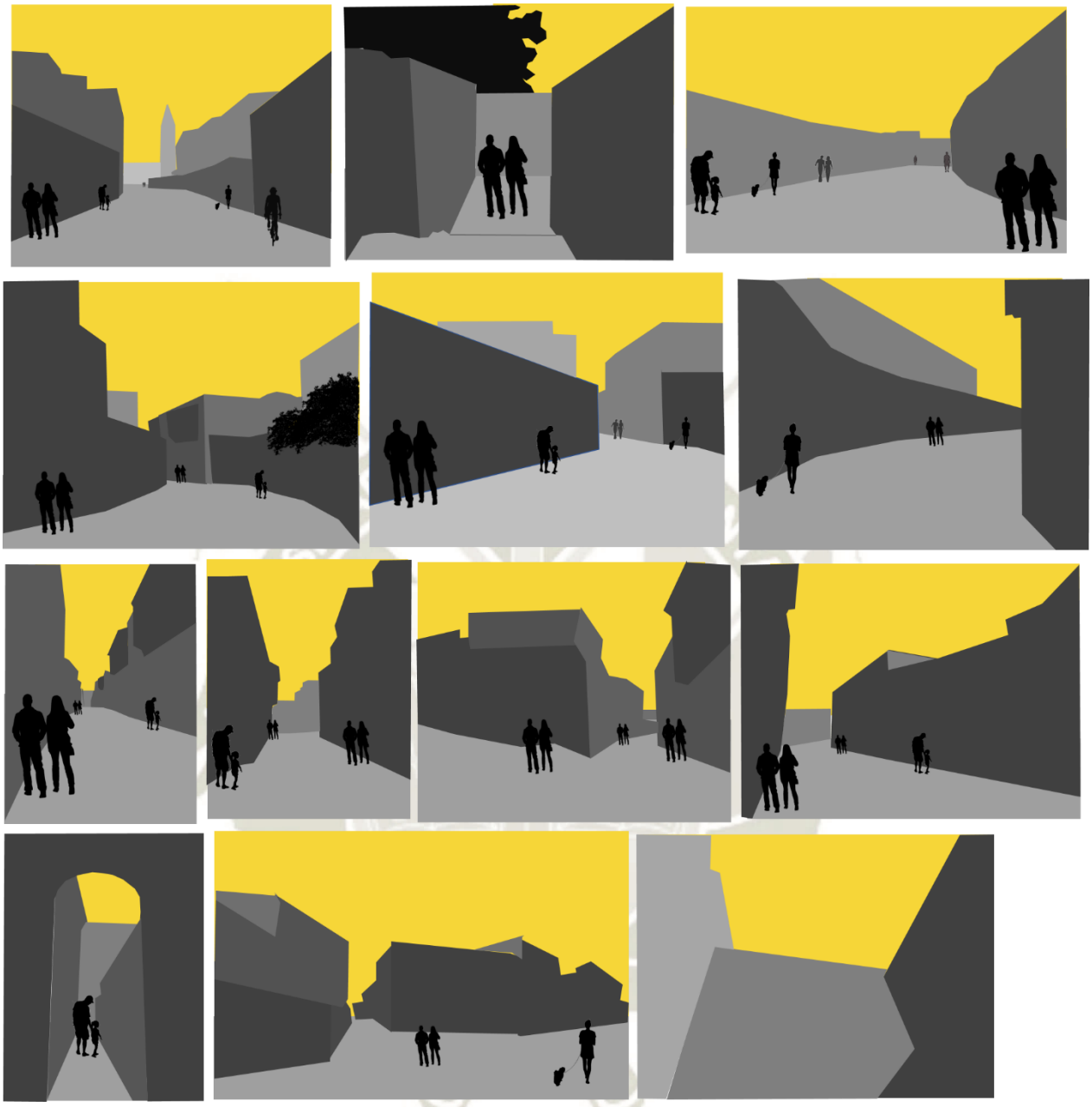


Figura 112: Calle Recoleta estudio de formas
Elaboración: Propia

La característica de la colisión de formas no es originaria del barrio, pero se ha formado con el tiempo y las diferentes intervenciones. Sin embargo, esto también se debe a que existen muchos terrenos y casonas abandonadas que no han sido desarrollados y permiten visibilizar las fachadas laterales de las edificaciones colindantes. En todo caso, esta nueva característica del barrio aporta riqueza espacial y brinda mayor interés a la experiencia peatonal. Esta es una característica que puede ser explotada y mejor manejada.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

5.1.2.1.- ESTUDIO DE FACHADAS

Las fachadas son de alguna manera el escudo de una casa, su rostro. Las fachadas de una calle o un sector determinan en cierto grado la experiencia urbana de los transeúntes y residentes. Además, las fachadas también reflejan la cultura y situación social de un grupo humano determinado, sobre todo cuando se trata de zonas residenciales. Nos da una idea de quienes son los habitantes y de cómo son. En algunas culturas las fachadas reflejan la introversión o la modestia, en otras la extensión a la vida urbana.

En el barrio de la Recoleta hay una gran diversidad de fachadas debido a que hay edificaciones de distintos periodos históricos. Sin embargo, algunas edificaciones modernas y contemporáneas han intentado integrar el diseño de sus fachadas al contexto histórico. La manera en la que intentan integrarse es manteniendo la escala y la proporción del primer nivel, en algunos casos, como el primer nivel de las edificaciones coloniales y republicanas son muy altas, las edificaciones pueden tener dos pisos que llegan a la altura del primer piso de las edificaciones antiguas. Sin embargo, en otros casos, las edificaciones contemporáneas ignoran su contexto.

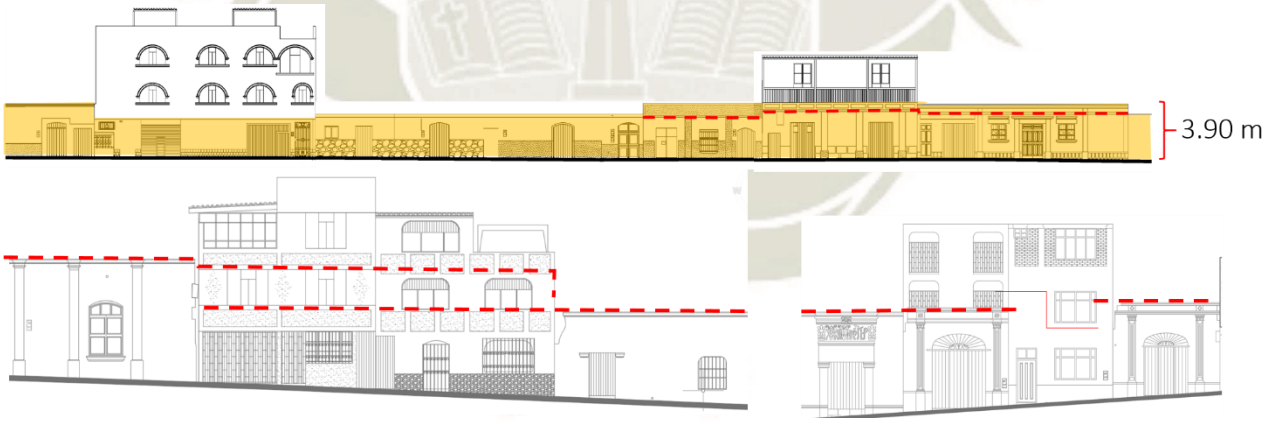


Figura 113: Zócalo
Elaboración: Propia

Este último punto está muy relacionado con la altura de las edificaciones. La mayoría de edificaciones del barrio son de un nivel o dos, hay pocas edificaciones de tres niveles y de cuatro niveles. Las edificaciones de un solo nivel son muy altas (4.40 m en promedio) a comparación de las edificaciones multifamiliares contemporáneas o las viviendas contemporáneas que tienen una

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

altura de 2.45 m aproximadamente. Esta es una característica muy importante del barrio y que forma parte de su atmósfera.

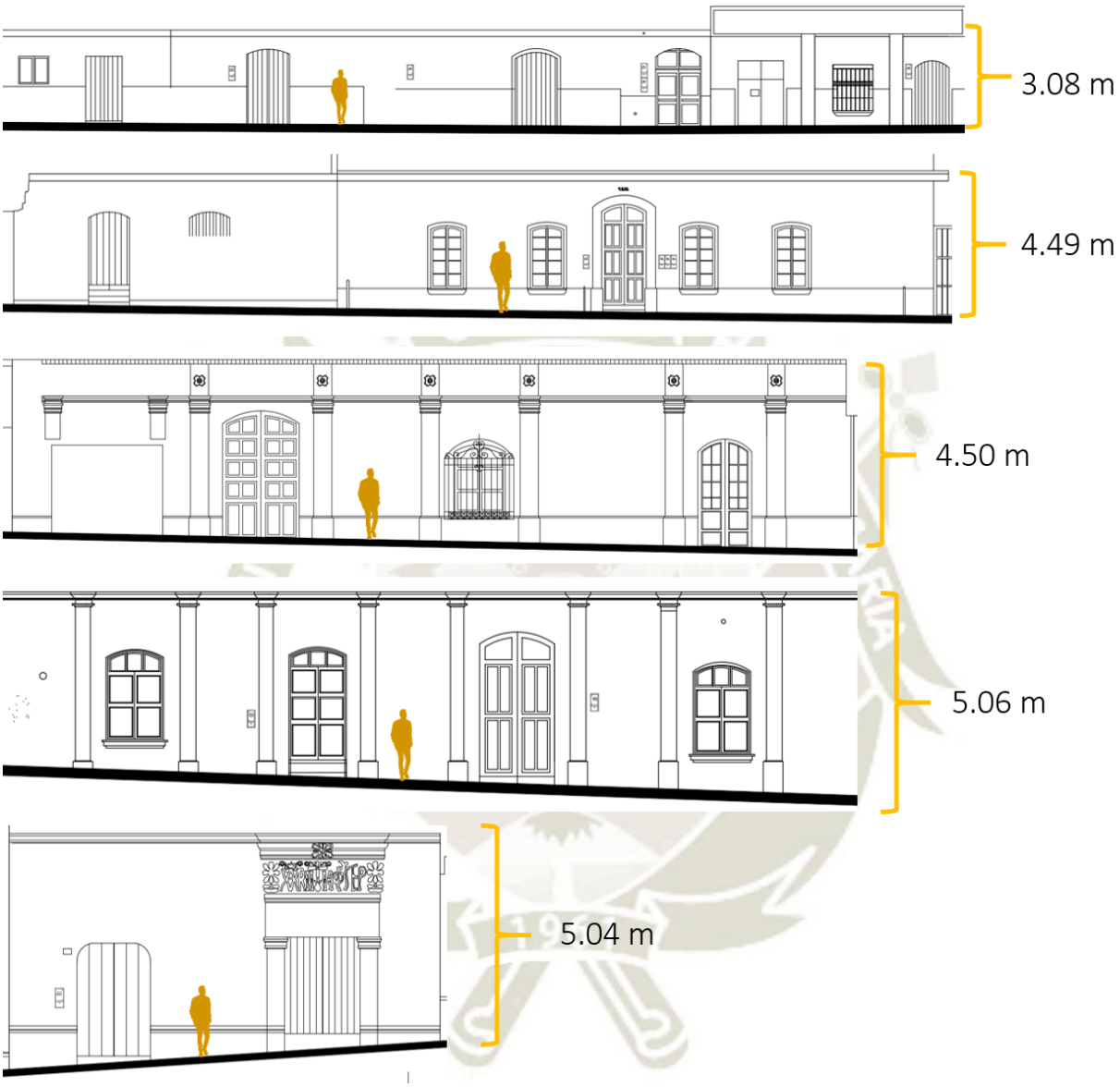


Figura 114: Altura de las fachadas de un nivel
Elaboración: Propia

Las fachadas de dos niveles, en su mayoría son también de la época colonial y republicana y una de las características más interesantes es que siempre remarcan el primer nivel con cornisas o balcones corridos y el uso de balcones (ya sea corridos o individuales) Además, debido a la topografía, las edificaciones crean un escalonamiento tanto en el primer nivel con esta clara delimitación como en el limite superior de la fachada.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

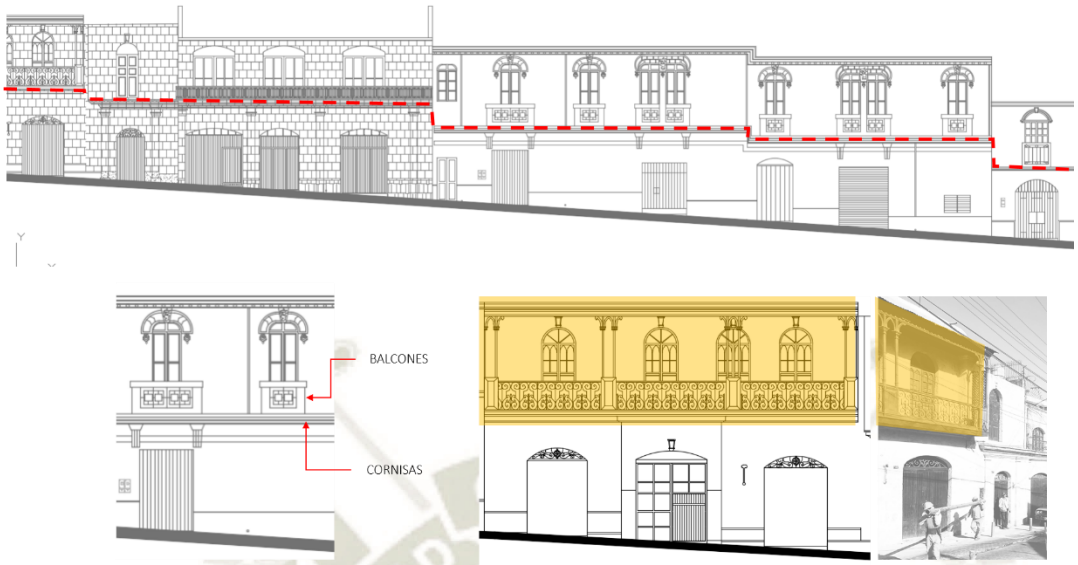


Figura 115: Elementos de composición
Elaboración: Propia

Figura 116: Altura de las fachadas de dos niveles
Elaboración: Propia

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

Las edificaciones de tres niveles son muy escasas y corresponden al periodo moderno de la ciudad de Arequipa y a la arquitectura contemporánea. Sin embargo, son pocas las edificaciones de esta altura que se integran al contexto o que son de calidad arquitectónica.

Figura 117: Altura de las fachadas de tres niveles
Elaboración: Propia

La composición de las fachadas tiene una relación entre la masividad y el vacío muy clara. La masa predomina ante el vano, pero por ese mismo motivo, los vanos son cuidadosamente ubicados y tratados. Aunque pueda parecer que sólo se trata de una perforación en el muro no lo es así, en primer lugar, porque al tratarse de muros muy gruesos las perforaciones tienen un mayor nivel de detalle a nivel de cerramientos, pero también en los ornamentos. Además, las aperturas de los vanos no son horizontales, principalmente por un tema estructural, la arquitectura

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

colonial y republicana con estructura de sillar no permite apretura de grandes vanos ni de vanos horizontales. Sin embargo, los vanos son altos, son mas verticales que horizontales en una proporción de 1:2 aproximadamente.

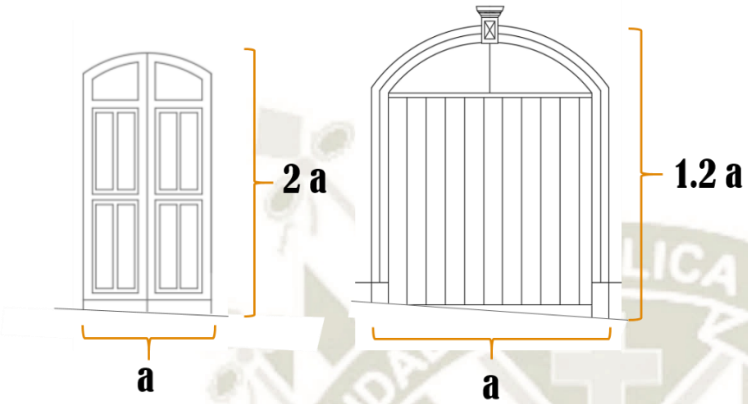


Figura 118: Proporción de los vanos
Elaboración: Propia

Debido al sistema constructivo que tiene muchas limitaciones en relación al diseño de la apertura de los vanos es que trabaja mucho el ornamento y el bajo relieve. Además, durante el neoclásico se utilizaron mucho las columnas en relieve y cornisas que no cumplen ninguna función estructural, sin embargo, en algunas edificaciones contrarrestan la monotonía de algunas fachadas. Es discutible el uso de estos elementos ornamentales que simulan ser algo que no son, pero al mismo tiempo marcan un ritmo y proporciones en el diseño que pueden dinamizar (al menos formalmente) una fachada completamente lisa de una vivienda. Empero, mucha de la arquitectura arequipeña tiene la característica de tener grandes áreas de muros de sillar sin mayor ornamento. Esto, junto a la importancia de los patios de las casonas, refleja la introversión de la cultura arequipeña de la antigüedad que se preocupaba mucho por la calidad de los espacios interiores de la vivienda y no tanto porque las fachadas resalten y se diferencien de las demás, permitiendo una uniformidad e integración urbana, aunque esto también se debe a las limitaciones del sistema estructural y a los cánones de diseño de la época. Sin embargo, todo ello también modeló la cultura de aquellos tiempos.

En contraste con la arquitectura actual y el modo de vida actual que ya no se preocupa tanto por las viviendas, su decoración o dimensiones, debido a que las personas pasan más tiempo fuera de casa en oficinas e incluso comen fuera y la vida social también pasa fuera en los restaurantes

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

y bares, no como antes que las casas eran el centro de grandes fiestas y reuniones e incluso de pequeños intercambios o transacciones comerciales.

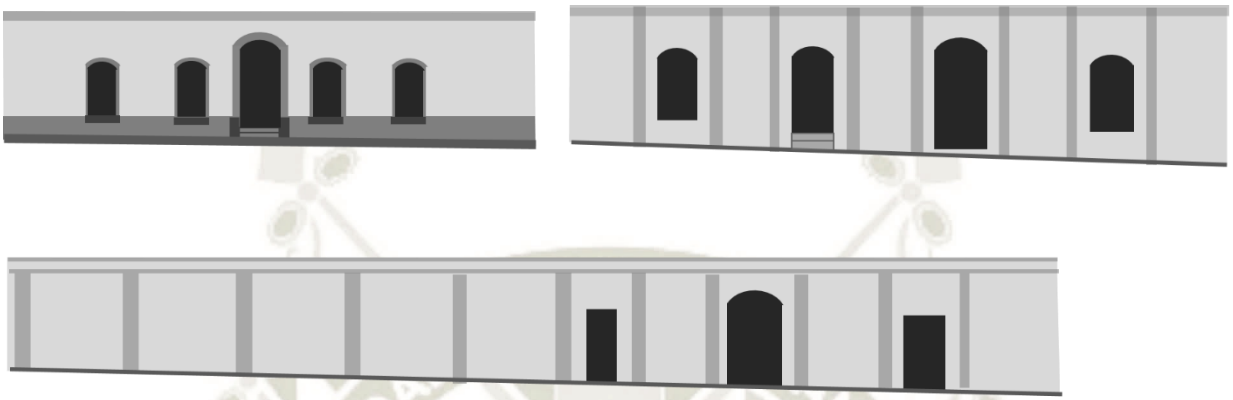


Figura 119: Abstracción de las fachadas de un nivel del barrio de la Recoleta (I)
Elaboración: Propia

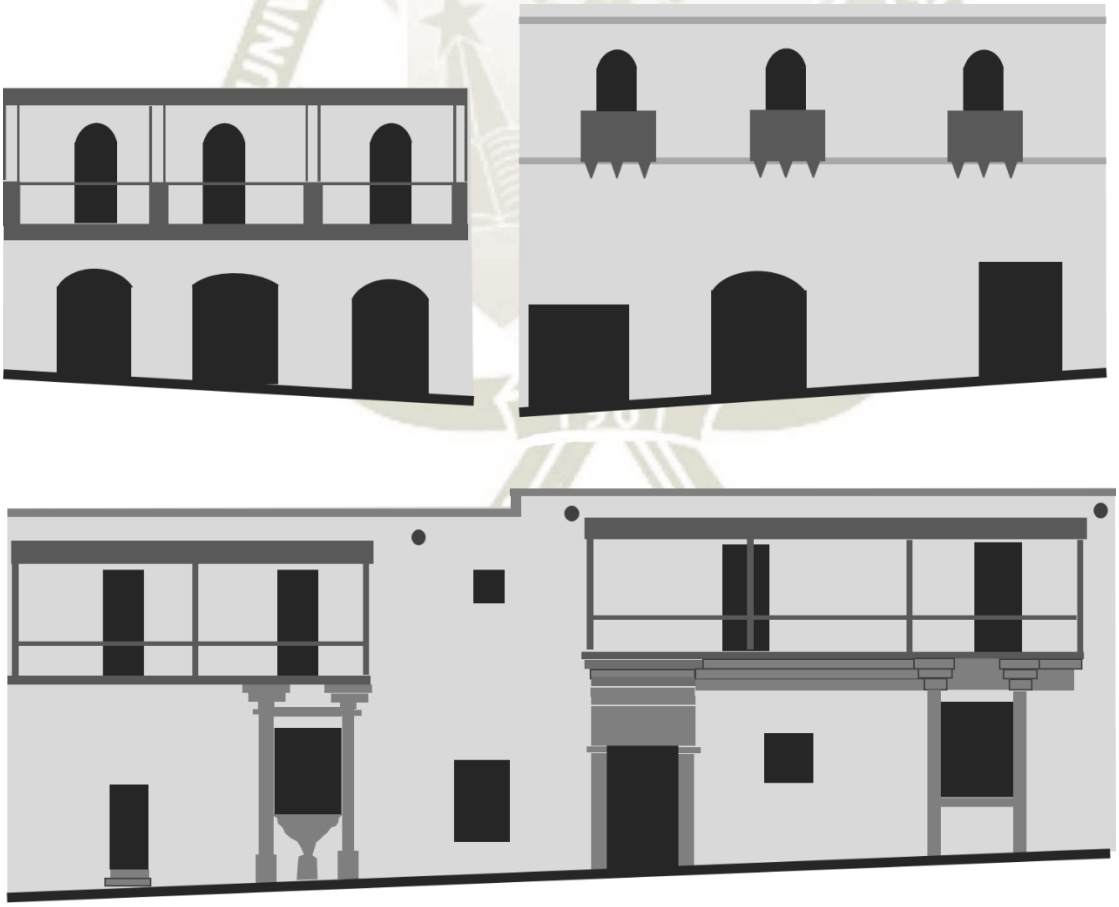


Figura 120: Abstracción de las fachadas de dos niveles del barrio de la Recoleta (I)
Elaboración: Propia

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

5.2.- PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

5.2.1. EPOCA DE CONSTRUCCIÓN Y ESTILO ARQUITECTÓNICO

Una de las características principales del barrio es su historia y ello se evidencia principalmente en la variedad de construcciones de diferentes épocas históricas. Muchas de ellas han sido modificadas durante el paso de los años por los propietarios o parcialmente destruidas a causa de los sismos.

Como se muestra en el plano la mayor cantidad de edificaciones corresponde a la época actual, sin embargo, otra gran parte es de la época colonial y republicana que son las más antiguas, aunque no todas poseen valor histórico.

Las edificaciones de la época colonial y republicana se concentran en el tramo correspondiente a la calle Beaterio, en la parte de la calle de la Recoleta y en el sector de la plazoleta. La zona de la ranchería conserva aún muchas edificaciones de estas épocas. En el mapa también se aprecia que las edificaciones contemporáneas se han realizado en su mayoría en la parte interior de la manzana principal y en la parte media de la manzana. Estas edificaciones se han realizado mediante la apertura de pasajes privados que llevan al interior de la manzana o pasajes al interior de casonas que llevan igualmente al interior de la manzana.

Figura 121: Fotografías de algunas arquitecturas de valor
Elaboración: Propia

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

Figura 122: Estilo arquitectónico
Elaboración: Propia

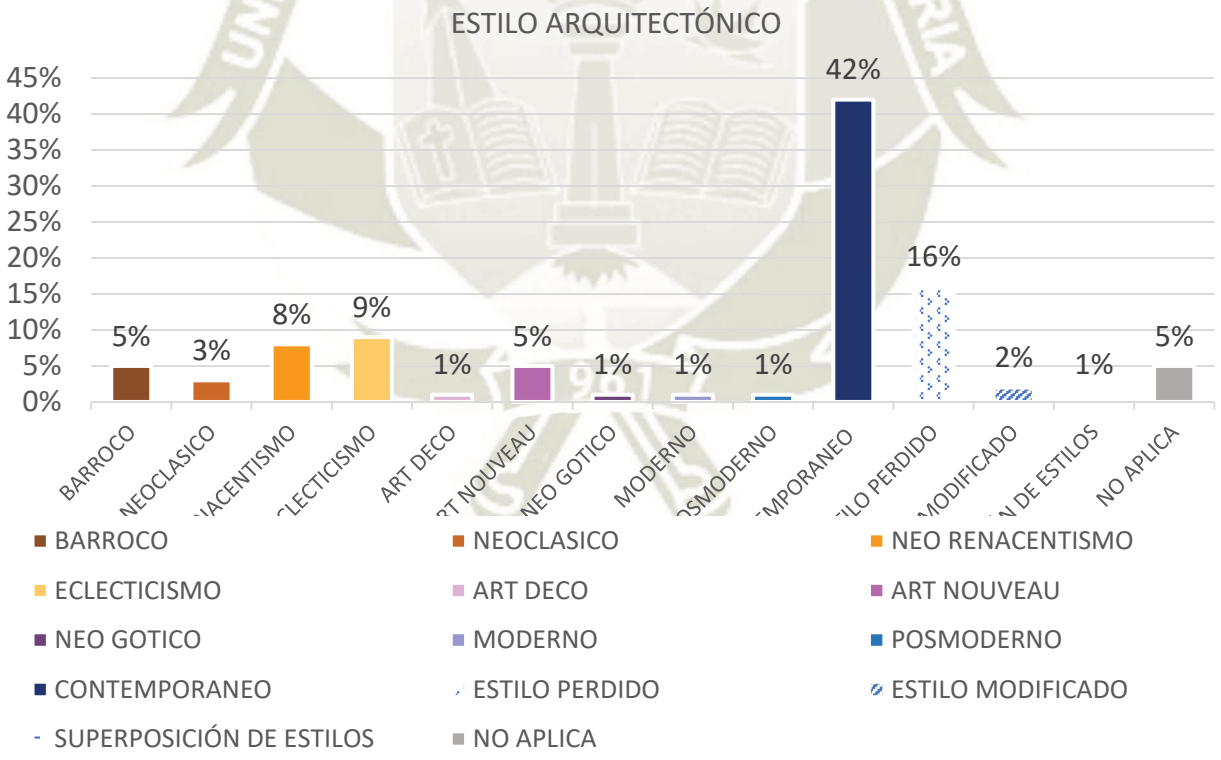


Figura 123: Estilo arquitectónico
Elaboración: Propia

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

5.2.2.- ARQUITECTURA DE VALOR PATRIMONIAL

Si bien la época arquitectónica no determina en su totalidad del valor patrimonial de la arquitectura, es un primer indicador sobre el cual se puede ir descubriendo los valores de esta.

La mayor parte de la arquitectura patrimonial del barrio de la recoleta no es de carácter monumental, son mas bien arquitecturas domésticas como casonas y viviendas unifamiliares en su mayoría, pero dentro de éstas se han ido perdiendo las características espaciales y tipológicas en algunos casos quedando solo la fachada.

Figura 124: Fotografías de algunas arquitecturas de valor patirmonial
Elaboración: Propia

El mayor valor que tienen es el valor de antigüedad, ya que muchas de estas edificaciones son de la época republicana. También tienen un valor histórico porque, en primer lugar, todavía se mantienen casonas de tipología “casona-huerta” que era muy característica del barrio y también

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

por la diversidad de estilos arquitectónicos que hay en el barrio. El valor artístico tal vez es menos ya que no hay mucho trabajo artístico en esta arquitectura, hay poca exhibición de detalles artísticos, sin embargo, hay un importante valor arquitectónico. Las casonas manejan proporciones estudiadas, hay un cuidado y trabajo en los detalles, en el uso de la luz, en la escala en su relación entre espacios abiertos y cerrados, y en la serenidad y casi solemnidad de sus espacios y el misterio y quietud. El valor urbano es probablemente uno de los valores más resaltantes de su arquitectura porque aún se puede distinguir la presencia de los patios y las huertas, pero también por ser un barrio que expone muchos estilos arquitectónicos en vez de mostrar un solo estilo consistente. El valor simbólico de la arquitectura está mas relacionado con los monumentos y el barrio tiene pocos, no obstante, tiene probablemente uno de los monumentos con mayor valor simbólico de la ciudad que es la Iglesia de la Recoleta, especialmente su torre que es un hito muy relevante. El valor de esencialidad esta presente en mucha de la arquitectura del barrio, probablemente las arquitecturas que mejor reflejan este valor es el convento de la Recoleta y el Tambo de Ruelas.

Figura 125: Edificaciones de valor
Elaboración: Propia

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

5.2.3.- HISTORIA DE LOS ELEMENTOS CONSTRUIDOS MÁS RESALTANTES DEL PATRIMONIO DEL BARRIO DE LA RECOLETA:

Existe una gran cantidad de edificaciones de interés patrimonial en el barrio de la Recoleta, sin embargo, no todas de ellas tienen una historia documentada y no todas ellas tienen el mismo nivel de valor individual. A continuación, se detalla la historia de las arquitecturas patrimoniales del barrio de las cuales se tiene documentación y que son las más relevantes.

5.2.3.1.- TAMBO RUELAS

La palabra tambo viene del quechua *tampu* que se refiere mayormente a una posada utilizada como alojamiento temporal para viajeros en las rutas comerciales. En los andes peruanos, en la época de los Incas, los tambos fueron toda una institución, éstos se distribuían estratégicamente a lo largo del Qhapaq Ñan (red de caminos inca) que tenían habitaciones para los huéspedes, depósitos para los productos, corrales para las recuas de llamas y otros animales; y además ofrecían servicios para los viajeros. Los españoles adoptaron éste sistema por los beneficios comerciales que significaba y por ser puntos logísticos durante tiempo de guerras o sequías.

En Arequipa, los tambos adquirieron mayor importancia debido a su condición de punto intermedio entre costa y sierra. Algunos tambos estuvieron en el centro, como el de los Jesuitas, sin embargo, luego de la construcción del puente Bolognesi (Puente Real) se consolidó la actividad comercial en sus extremos y aparecieron nuevos tambos.

En dichos tambos se alojaban comerciantes que traían a la ciudad una gran diversidad de productos, también en ellos se negociaban, se hacían ferias e incluso se instalaban artesanos. En la Chimba por ejemplo, la actividad textil fue importante, estaban los sastres, zapateros, herreros, sombrereros. Actualmente algunos de estos negocios han sobrevivido al paso del tiempo.

Entre el siglo XVIII Y XIX los Tambos adquirieron mayor importancia debido a la expansión del comercio. Arequipa se consolidó no sólo como un área de producción agrícola y ganadero, sino era parte fundamental del desarrollo económico del sur.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

Los tambos fueron puntos focales de intercambio de productos y comercialización; la cantidad de viajeros y comerciantes hacían de estos lugares un foco de intercambio cultural que contribuyeron a la formación de la cultura arequipeña.

Con la llegada del Ferrocarril y la aparición de nuevas posadas y alojamientos, los Tambos fueron perdiendo su rol comercial, ya no jugaban un papel importante en el desarrollo económico de la ciudad, encones pasaron a ser residencia de artesanos y comerciantes y talleres. Los patios que alguna vez fueron centro de ferias e intercambio comercial se convirtieron en patios de vecindad.

Posteriormente, dada la explosión demográfica de la ciudad y en el auge de la industrialización de la ciudad (curtiembres y fábricas cerca a los tambos) éstos se convirtieron en tugurios que alojaban en parte a familias de escasos recursos, e incluso algunos de ellos tuvieron mala reputación. Sus condiciones habitacionales decayeron alarmantemente; se realizaron construcciones precarias en sus patios, las áreas libres se redujeron, las habitaciones no contaban con la iluminación necesaria ni con buena ventilación, las condiciones sanitarias eran graves y dada la situación se propagar enfermedades; las antiguas bóvedas, muros y coberturas se encontraban dañadas por el paso del tiempo, la erosión y los sismos, lo cual significaba un riesgo para sus ocupantes.

Los terremotos de 1958 y 1960 ocasionaron que muchas familias dejen de vivir en el Centro Histórico debido a los estragos que los mencionados terremotos causaron, estos también pudieron haber sido

uno de los motivos por los cuales los tambos se tugurizaron, es probable que muchas personas de escasos recursos perdieran sus viviendas a causa de los terremotos y se trasladaran a vivir en los tambos como medida de emergencia o de manera temporal pero terminaron quedándose.

Con la llegada del Ferrocarril y la aparición de nuevas posadas y alojamientos, los Tambos fueron perdiendo su rol comercial, ya no jugaban un papel importante en el desarrollo económico de la ciudad, encones pasaron a ser residencia de artesanos y comerciantes y talleres. Los patios que alguna vez fueron centro de ferias e intercambio comercial se convirtieron en patios de vecindad.

Después de la declaración del Centro Histórico de Arequipa como Patrimonio Cultural de la Humanidad en el año 2000, se inicia un plan de revitalización de la Zona Monumental, se priorizó el trabajo en los tambos dado que representaban un riesgo físico y también social

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

para sus ocupantes, sin embargo, el trabajo sólo se concentró en los tambos de la margen derecha del río y en el aspecto externo del Barrio del Solar, dejando de lado el Tambo Ruelas (ya que los tambos del otro lado parecían tener una mayor acción social por la cantidad de familias que en ellos vivían). Las restauraciones se realizaron gracias a la colaboración de la Agencia Española de Cooperación Internacional.

ferias e intercambio comercial se convirtieron en patios de vecindad.

El tambo Ruelas es uno de los tambos más importantes de la ciudad; se encuentra ubicado en la calle Beaterio y Recoleta y es uno de los pocos tambos que no ha sido restaurado debido a diversos motivos, entre los cuales se encuentra la falta de voluntad política y la escasa importancia que se le brinda debido a que son pocas familias las que lo habitan. A diferencia de la Zona Monumental de la ciudad, el área de Beaterio y la Recoleta ha sido dejada de lado durante mucho tiempo.

Si bien no se sabe con exactitud en qué año se construyó el Tambo Ruelas se puede ver en el Plano del sector del año 1649 que el Tambo lleva el nombre de “Tambo de las Vásquez”, por lo que hemos de suponer que el Tambo existió como tal incluso antes de que empiecen los trabajos de construcción del Convento de la Recoleta (iniciados en 1648 finalizados en 1651 aproximadamente).

Desde ese momento el tambo tuvo diversos propietarios e incluso fue ocupado como cuartel por tropas chilenas en 1883 durante la Guerra del Pacífico. Actualmente el propietario es el hijo del señor Leiva Torres.

La arquitectura del tambo se puede dividir claramente en dos etapas. La primera parece perteneciente al siglo XVII, con muros cajón de sillar, techos de bóveda de cañón y vanos en arco rebajado. La segunda etapa, de fines del siglo XIX, consiste en muros de cajón de sillar más delgados y techos planos de riel con sillar, además de un balcón corrido de madera con detalles neo renacentistas, Dicha estratificación constructiva se relaciona a la estratificación social del tambo; en la primera planta fue ocupada por las personas más pobres y la planta superior por personas de mejor condición económica.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

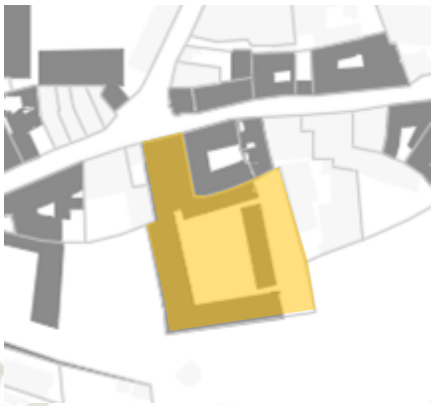


Figura 126: Tambo de Ruelas
Fuente: http://el-encantador-de-serpientes.blogspot.com/2011/08/de-melgar-la-guerra-con-chile.html
Figura 44: Tambo de Ruelas ubicación
Elaboración: Propia

5.2.3.2.- IGLESIA Y CONVENTO DE LA RECOLETA

Arequipa contaba con varios conventos y monasterios tanto para varones como mujeres a mediados del siglo XVII, sin embargo, carecían de uno de la Recolección de San Francisco. Arequipa, siendo una ciudad muy religiosa, mostró muchos esfuerzos para fundar un convento de recoletos.

Don Andrés Pérez de Castro quien fallece en la ciudad de los Reyes en 1647, dispuso en su testamento que se tomaran treinta mil pesos de sus bienes para la fundación de un Convento Franciscano Recoleto, ya que a los recoletos, especialmente a los de la provincia de las Charcas, les tenía especial consideración. En el testamento no se determina ni el lugar y la ciudad donde habría de fundarse dicha institución, pero dispuso que 4 frailes Recoletos de la provincia de San Antonio de las Charcas determinen el lugar de su fundación. Es por ello que los frailes Juan de Herrera y Diego de Veraza viajaron a Arequipa y confirmaron el clamor de la población para fundar el convento Recoleto. Entonces, el padre Veraza formó un expediente con el que se dirigió a Lima para solicitar la licencia de la fundación del convento en la ciudad de Arequipa. En dicha solicitud explicó cinco motivos por los cuales el convento ha de fundarse en Arequipa. El primer motivo es el hecho de que dicha ciudad es una de las principales del Reino y que si bien cuenta con monasterios y conventos no existe aún ninguno de la recolección. El segundo motivo es el buen clima, los servicios y el abastecimiento de alimento con el que cuenta la ciudad, su autonomía, la

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

ciudad cuenta con lo necesario para el convento y no supondría un gran esfuerzo mantenerlo. El tercer motivo es el pedido de los ciudadanos arequipeños para que se funde dicho convento y la necesidad que tienen de consuelo y amparo ante los desastres naturales que azotan la ciudad. El cuarto motivo es el poco gasto que supone un convento de recoletos franciscanos, dado su voto de pobreza y el reducido número de frailes que en él habitarían.

El quinto motivo es que dicha orden religiosa no busca lucrar, no buscan tener mayores posesiones ni afectar a otras órdenes y que bien pueden vivir de las limosnas. Finalmente, se aprueba la solicitud para su fundación.

Para los padres Recoletos fue importante que el sitio en el cual habrían de fundar su convento fuera alejado de la ciudad con el fin de guardar el mayor recogimiento a favor de la soledad y el silencio y así poder entregarse más libremente a la oración y a la práctica de una vida austera y penitente, por ello decidieron establecerse en la llamada Chimba alejada de la ciudad.

El diseño y la construcción del convento estuvieron a cargo del Padre Pedro de Peñaloza. Se dice que la construcción del convento e iglesia demoraron alrededor de tres años, por lo cual hemos de suponer que recién en 1651 las obras ya habían terminado. Desde 1978 está abierto al público y funciona como museo.

Actualmente existen 4 claustros, el primero es el de la Portería con un solo lado aporticado. El segundo es el Claustro de San Francisco es el claustro mayor. El tercero es el Claustro de Alcantarino y el cuarto es el Claustro de las Misiones. La biblioteca es uno de los espacios más visitados y data del primer periodo del siglo XX y cuenta con veinte mil volúmenes aproximadamente. Por último, la iglesia es el elemento que marca un hito en el paisaje de la ciudad, su imagen actual no es aquella del siglo XVII ya que fue reconstruida a inicios del siglo XX cuando los historicismos y eclecticismos estaban de “moda”, su estilo es el neogótico.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

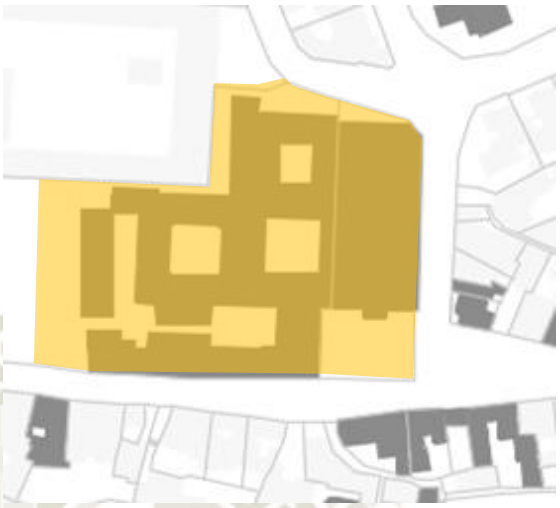


Figura 127: Iglesia de la Recoleta
Fuente: Propia
Figura 46: Iglesia y convento de la Recoleta ubicación
Elaboración: Propia

5.2.3.3.- PUENTE BOLOGNESI

El puente Bolognesi, o Puente Real (como se le conocía antiguamente) fue un elemento clave para el crecimiento comercial de la ciudad y sobre todo para la integración de La Chimba. Sin embargo, la historia de su construcción estuvo llena de dificultades en parte a causa de los frecuentes sismos que sacudieron la ciudad.

En 1549 el antiguo puente colgante “de los Incas” en Chilina, fue destruido por el río, por lo tanto, una de las prioridades fue construir un nuevo puente que uniera la Chimba con la ciudad y que fuera fuerte y duradero. Por lo tanto, en 1558 se firma un contrato para la ejecución del nuevo puente; sin embargo, éste quedó destruido después del terremoto de 1582. Recién en el año 1608 se termina la construcción del segundo puente. Igualmente, el puente ha tenido muchas reparaciones y modificaciones a lo largo de los años.

La arquería del puente empezó a construirse desde la barranca de la Chimba; sin embargo, las condiciones geográficas obligaron a nivelar la altura de la calzada del puente en el lado de la ciudad para que tenga la misma altura que la de la Chimba. rieles.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

Para dicho fin, se levantaron dos muros laterales muy altos de piedra tosca y cal en la calle que baja de la Plaza Mayor y fueron rellenados de ripio, tierra y piedras para formar el terraplén. Por este motivo, las viviendas laterales a dicha calle quedaron en un nivel inferior, es por esto que para acceder a ellas hay que descender por gradas de piedra y cuestas empinadas.

En 1824 se realizan trabajos de reparación ya que las bases del puente estaban muy desgastadas a causa de las crecidas del río. El terremoto de 1868 destruye el puente y se tiene que reconstruir. Posteriormente el puente se ensancha y en el siglo XX se hacen veredas a cada lado con rieles.

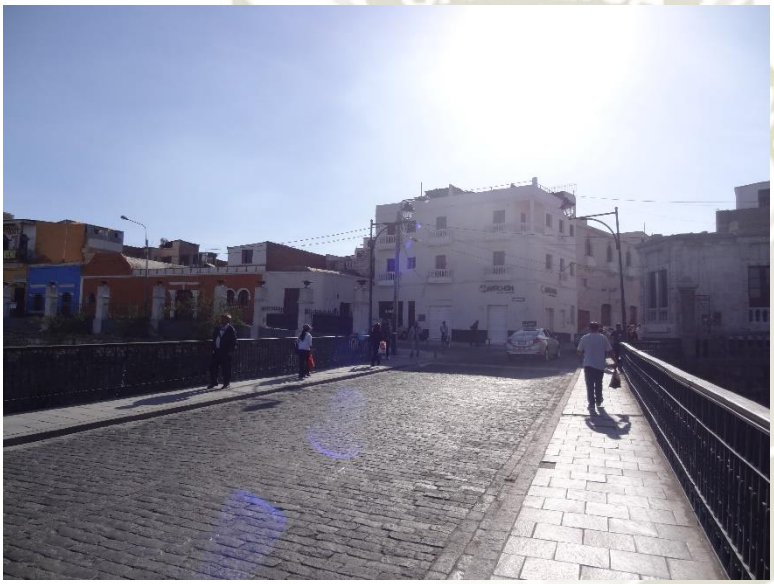


Figura 128: Puente Bolognesi
Fuente: Propia

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

5.2.4.- ESTADO DE CONSTRUCCIÓN

El estado de conservación de las edificaciones del barrio no es el óptimo. Si bien en 2015 se realizaron obras de “restauración” de las fachadas, por dentro, las edificaciones que estaban en estado de deterioro continúan así (IMG) Esto se debe a las medidas que se toman pensando primeramente en el turista mas no en los pobladores. Es por ello que se han considerado en mal estado dichas edificaciones a pesar de que en la actualidad la fachada aparente que están rehabilitadas. El mismo proyecto afirmaba que sólo era para la restauración de las fachadas con un fin turístico.

Figura 129: Mejoramiento de fachadas
Elaboración: Propia

Los sectores con mayor cantidad de edificaciones en mal estado son el tramo de la calle Beaterio, parte de la calle de la Recoleta que continúa de Beaterio y la Ranchería. Ello coincide con las edificaciones de valor patrimonial del barrio. Son justamente las edificaciones de valor las que mayor deterioro presentan

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

Las estadísticas muestran que un 51% de edificaciones necesitan ser intervenidas para su conservación y para mejorar su habitabilidad pues no se encuentran en condiciones óptimas para albergar personas y ante un posible movimiento telúrico (frecuentes en la ciudad) podría perderse gran parte del patrimonio.

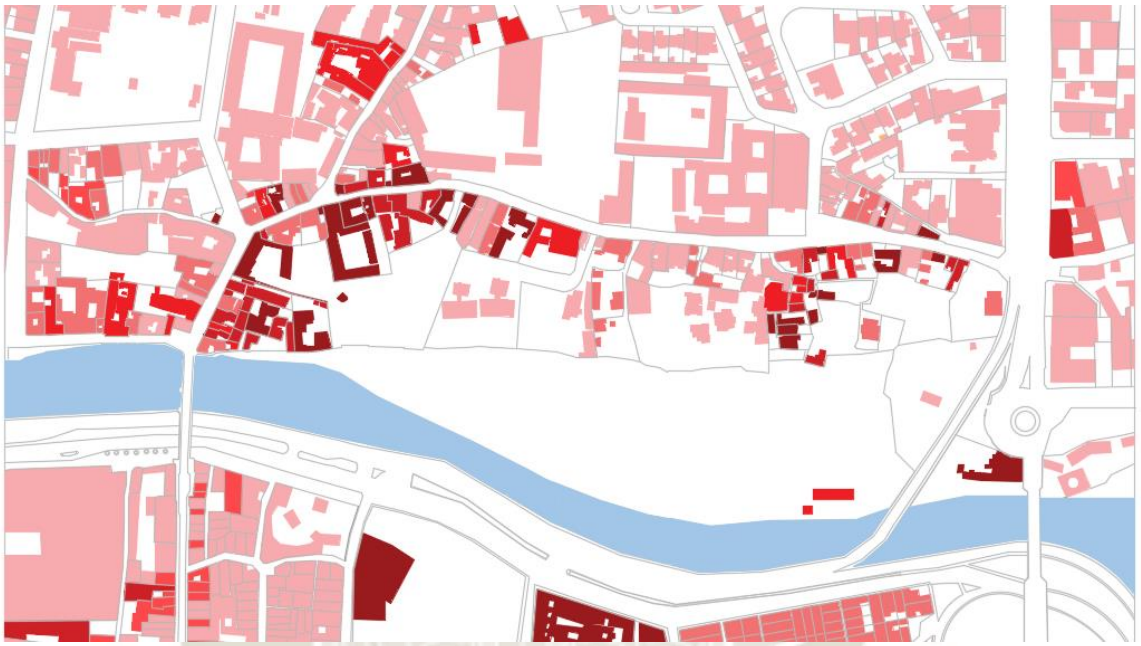


Figura 130: Estado de las edificaciones
Elaboración: Propia

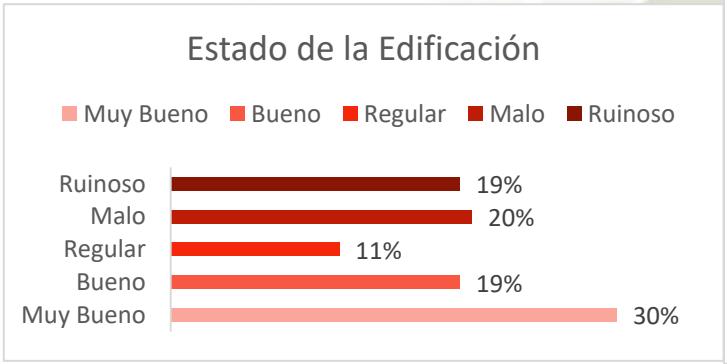


Gráfico 131: Estado de las edificaciones
Elaboración: Propia

Gráfico 132: Necesidad de intervención
Elaboración: Propia

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

5.2.5.- PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO RESIDENCIAL

5.2.5.1.- ESTADO DE CONSTRUCCIÓN DE LAS VIVIENDAS

Como muestran los gráficos, un cuarto de la cantidad de viviendas se encuentra en un estado ruinoso lo cual coincide con las viviendas de mayor antigüedad y valor histórico patrimonial.

Casi la mitad de la cantidad total de viviendas (62 viviendas) necesitan ser intervenidas no sólo para su conservación, sino para cumplir con los estándares de habitabilidad requeridos para una vida digna. La situación empeora al comprender que muchas de dichas viviendas tienen problemas estructurales, por lo cual en un sismo de alta magnitud se podrían perder vidas humanas.

Por otro lado, las viviendas en mejor estado se encuentran en el medio de la manzana principal y en su mayoría son viviendas contemporáneas y en algunos casos solo es necesario mantenimiento.

Figura 133: Casona en la Recoelta
Fuente : Google Street View

Figura 134: Viviendas sobre el Farallón
Fuente : Propia

Lamentablemente la Gerencia del Centro Histórico de Arequipa sólo se ha ocupado de “restaurar” las fachadas de las viviendas mas no de su habitabilidad. Cuando se realizó la rehabilitación de los tambos de la calle puente Bolognesi no se consideró realizar rehabilitación en éste lado del río por que las viviendas en mal estado no eran tugurios, es decir, eran habitadas por pocas personas y la prioridad era rehabilitar “viviendas” con mayor cantidad de residentes.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

Plano 135: Estado de las edificaciones residenciales
Elaboración: Propia

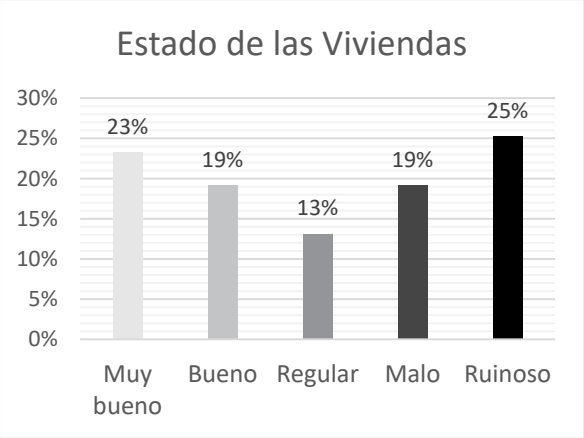


Gráfico 136: Estado de las viviendas
Elaboración: Propia

Gráfico 137: Necesidad de intervención residencial
Elaboración: Propia

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

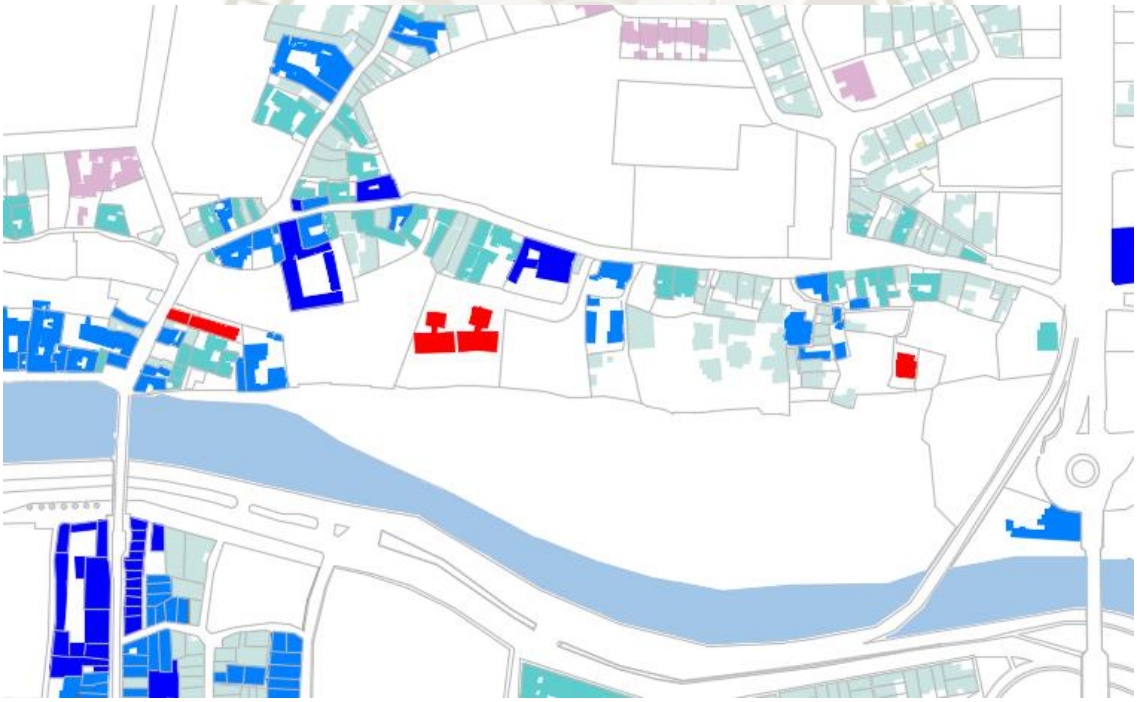
REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

5.2.5.2.- VALOR PATRIMONIAL DE LAS VIVIENDAS

El Reglamento Nacional de Edificaciones indica tres tipos de edificaciones monumentales caracterizadas únicamente por su valor histórico urbano. Por otro lado, el plan maestro vigente en su diagnóstico categoriza los monumentos en cuatro grupos: Religiosos, públicos, militares y domésticos. En todos los casos no existe una apreciación desde la perspectiva del ciudadano, considerando que, en gran parte, el valor patrimonial no ha de ser otorgado por un grupo reducido de profesionales competentes, sino también por la población.

La valoración de las viviendas no se ha limitado al aspecto histórico, aunque se debe aclarar que éste es probablemente el valor más importante del barrio pero no el único. Además, cada ficha de viviendas especifica los valores encontrados en cada una y las características por las cuales se le ha considerado perteneciente a las categorías propuestas en este diagnóstico.



Plano 138: Valor patrimonial de las viviendas
Elaboración: Propia

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

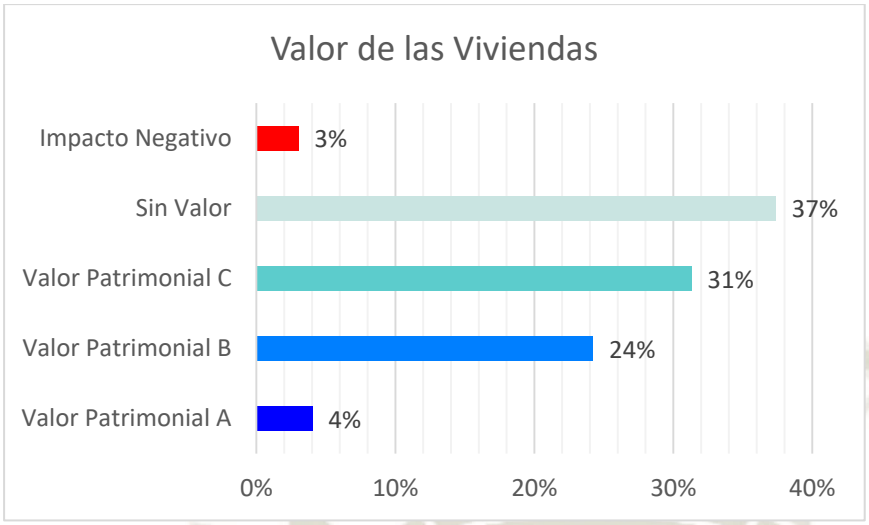


Gráfico 139: Valor patrimonial de las viviendas
Elaboración: Propia

1. VALOR PATRIMONIAL A1: Este valor es el más alto y define a las edificaciones que principalmente tienen un alto valor ARQUITECTÓNICO, HISTÓRICO, SIMBÓLICO, SOCIAL/CULTURAL, ARTÍSTICO y a parte con valor de ESENCIALIDAD. A parte de estos valores pueden tener otros, pero deben tener los anteriormente mencionados.

2. VALOR PATRIMONIAL B: Este valor define a las edificaciones que principalmente tienen importante valor **HISTÓRICO y ARQUITECTÓNICO**. Puede tratarse de arquitectura sencilla y austera, pero de características suficientes que les permiten ser representantes de una época histórica de la ciudad y que además son valoradas por la población.

3. VALOR PATRIMONIAL C: Este valor es otorgado a las edificaciones que contienen principalmente elementos de valor **HISTÓRICO** y artístico o arquitectónico. Este es el caso de las edificaciones que sólo conservan su fachada, elementos como bóvedas balcones, portadas u otro elemento arquitectónico relevante o algunas características tipológicas representativas que vale la pena ser preservadas. En éste caso el valor que le brinda la sociedad es por sus restos históricos mas no son de alto valor social para la población.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

4. SIN VALOR PATRIMONIAL: Este es el caso de edificaciones que, aunque pertenecen a una época histórica pasada, están lo suficientemente destruidas como para haber perdido su valor histórico. En este grupo también se encuentran las edificaciones contemporáneas que no tienen una arquitectura de alta calidad, pero que tampoco tienen un impacto negativo en el paisaje urbano histórico ni tienen un valor especial para los pobladores.

5. IMPACTO NEGATIVO: Son edificaciones que impactan negativamente en el paisaje urbano histórico o son consideradas negativas por los pobladores. Sólo se encuentran tres edificaciones con estas características.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

Figura 140: Valor patrimonial de las viviendas
Elaboración: Propia

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

5.2.6.- CARACTERIZACIÓN ARQUITECTÓNICA DE LA VIVIENDA DEL BARRIO DE LA RECOLETA

5.2.6.1.- TIPOLOGÍA RESIDENCIAL

Como se puede apreciar en el plano, existe una gran variedad de tipologías residenciales en el barrio, es muy heterogéneo. Predominan las viviendas unifamiliares (en su mayoría contemporáneas y otras que no pueden ser clasificadas en una “sub-tipología” específica pues son precarias o restos mínimos de casonas con ampliaciones precarias)

La vivienda comercio es considerablemente alta en el sector, sobre todo en el sector bajo recoleta y de beaterio. En su mayoría son antiguas casonas coloniales y republicanas en las que el primer piso ha sido adaptado a comercio y el segundo piso o la parte posterior es la vivienda. En la mayoría de casos la parte comercial es alquilada por los propietarios de la edificación.

También abundan las casonas en el sector, la mayoría son casonas subdivididas en las que viven varias familias que, en la mayoría de los casos, tienen relaciones de parentesco. La situación recurrente es la de la casona que pertenecía a los bisabuelos que fue heredada y subdividida progresivamente por los descendientes. Algunas han llegado a variar tanto la tipología que parecen más quintas que casonas. En otros casos han aprovechado los espacios libres de la parte posterior y se han independizado creando pasajes a un costado de la casona que los lleve al interior de la manzana, modificando sustancialmente la arquitectura.

También resalta la cantidad de viviendas abandonadas, lo cual demuestra una situación muy real de las áreas históricas que es el despoblamiento progresivo. Gran parte de las viviendas abandonadas se encuentran próximas a la avenida Ejército y otras son de valor patrimonial. Ello es un indicador de dos problemas importantes, el primero la incomodidad que causa a los residentes vivir tan cerca de una avenida tan contaminada y con tanto tráfico y otra que sería la dificultad que encuentran los propietarios y residentes para adaptar y sacar provecho de las casonas que les han sido heredadas o los problemas legales de herencias y propiedad de dichos inmuebles.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

Figura 141: Casona modificada
Descripción: El primer piso funciona como restaurante (el "Rome y Raja") y desde las otras dos puertas de la izquierda se acceden al fondo y al segundo nivel que son la vivienda
Fuente: Propia

Figura 142: Casona modificada 2
Descripción: El primer piso se alquila para una bodega y por la puerta de la derecha se accede a la vivienda del segundo nivel
Fuente: Propia

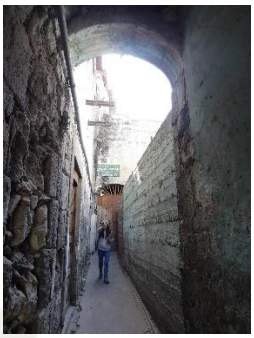
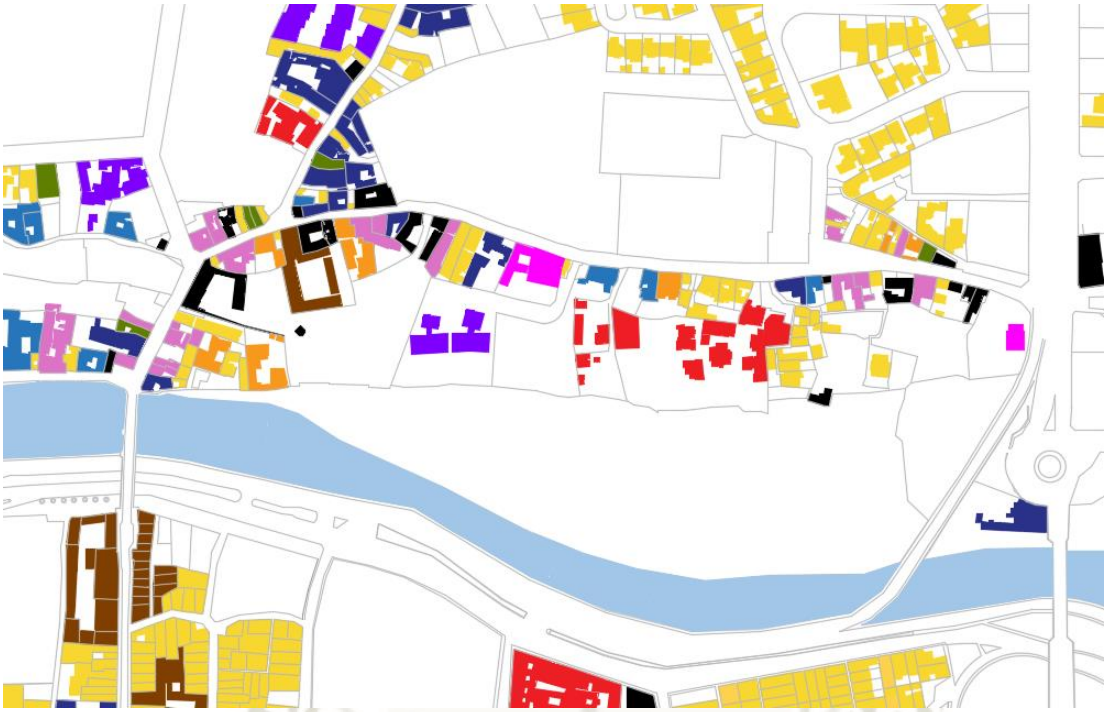


Figura 143: Pasaje
Descripción: Pasaje como zaguán por el cual se accede al interior de la manzana
Fuente: Propia

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA



Plano 144: Tipología residencial
Elaboración: Propia

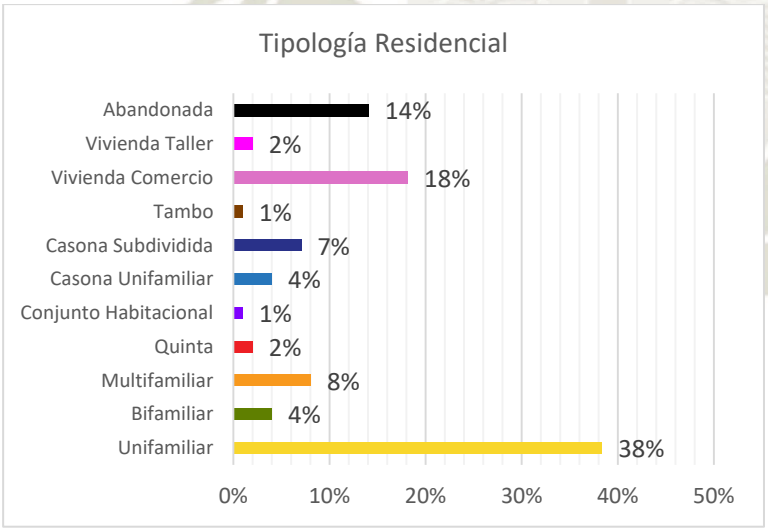


Gráfico 145: Tipología Residencial
Elaboración: Propia

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

5.2.6.1.1.- CARACTERIZACIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS RESIDENCIALES

Existen varias y diversas tipologías de vivienda en el barrio de la Recoleta, pero las más resaltantes son las casonas, las viviendas unifamiliares, las viviendas tipo quinta, la vivienda multifamiliar, los conjuntos residenciales y los tambos.

1. CASONAS:

El término “casona” es el que se utiliza usualmente para referirse a las viviendas construidas en la época colonial y republicana que tienen la característica de estar organizadas alrededor de un patio. Esta tipología se mantuvo un largo periodo de tiempo, aunque los estilos y corrientes cambiaran, sólo se alteraba formalmente la fachada, los ornamentos, pero la estructura interna y las proporciones se mantuvieron igual. En el barrio de la Recoleta todavía quedan algunas casonas que mantienen la tipología de casa-patio, pero la mayoría han sido transformadas techando los patios o debido a subdivisiones que han reducido el área de los patios y modificado su forma.

La casona más común en el barrio es la de casona-huerto, que, además de tener un patio o dos patios de piso duro que organizan la vivienda, tienen en la parte posterior un área de huerta que da hacia el interior de la manzana. La casona se alinea a la calle y a los costados del lote sin retiros.

La casona está organizada alrededor de un patio central por el cual se accede desde la calle mediante un zaguán, esto significa que la casa se vuelca hacia el interior creando fachadas interiores hacia el patio y hacia la huerta. Sin embargo, la puerta principal que da al zaguán no siempre fue una puerta cerrada u opaca, en muchos casos, la puerta se mantenía abierta para permitir el paso de mercaderes o de los mismos habitantes, pero lo interesante no sólo es el carácter semiprivado de los zaguanes y patios, sino que desde la calle se podía “espiar” al interior y que estos zaguanes eran (y en algunos casos son) elementos que fomentan y enriquecen el misterio. En la actualidad, debido a la inseguridad principalmente, las puertas siempre están cerradas y sólo en casos de comercios el zaguán y el patio son visibles desde la calle, lo cual enriquece mucho la experiencia urbana. Por otro lado, las ventanas que dan hacia la calle como las que dan al interior del patio, se cierran por capas, lo cual permite dos cosas: controlar la temperatura e iluminación de los

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

ambientes y controlar la privacidad de los ambientes. Esto último es de gran importancia en viviendas que están alineadas a la calle y cuyas ventanas dan directamente al espacio público sin ningún espacio de transición.

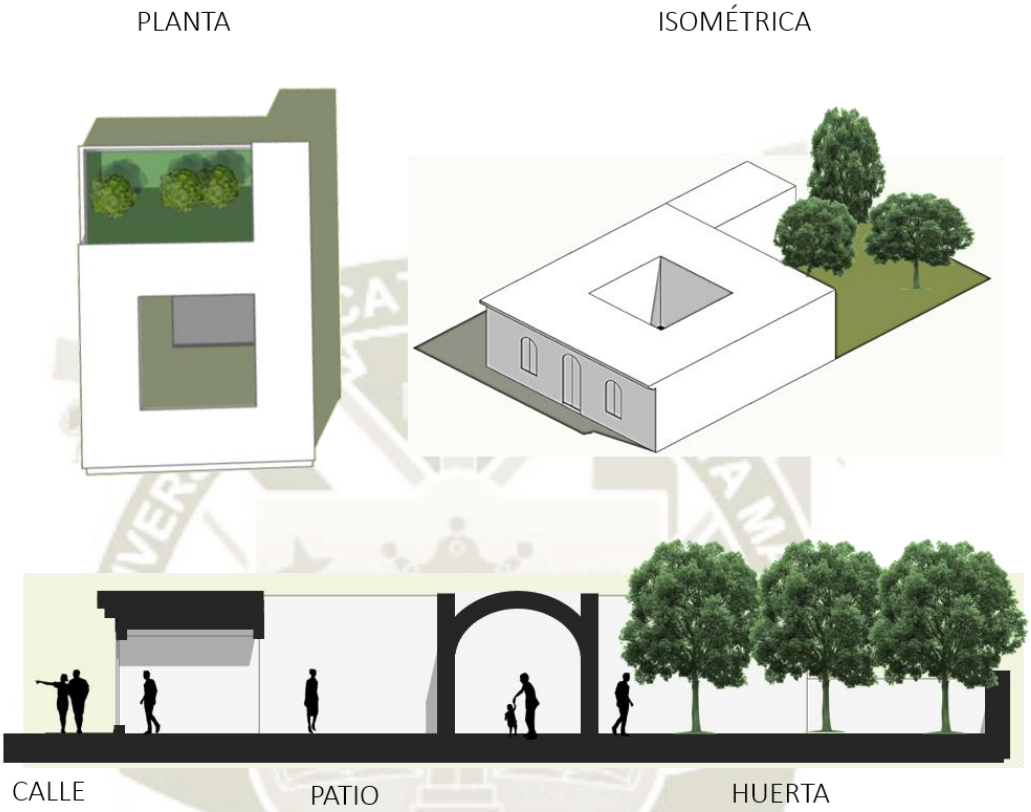


Figura 146: Tipología de Casa-huerto
Elaboración: Propia

La mayoría de estas casonas son de un solo nivel de aproximadamente 4.40 m de altura, aunque existen algunas de dos niveles que pueden llegar hasta 9.40 m de altura. Es decir, tienen unas proporciones grandes en comparación a las viviendas contemporáneas lo cual se debe al sistema estructural de sillar de las casonas que requiere mucha masividad para afrontar sismos. En algunos casos se utiliza madera, pero sólo para cerramientos de vanos y para detalles de balcones ya que la madera es un material escaso en Arequipa.

En la actualidad, las casonas del barrio de la recoleta han sufrido muchas e importantes transformaciones. Una de las principales modificaciones esta relacionada a la subdivisión de la propiedad, que deforma los patios y fragmenta la casona y casi cambia la tipología a la de una quinta. Otra transformación es la perforación de ingresos en la fachada, lo que

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

también esta relacionada con las subdivisiones. También están las que han perdido grandes partes de las casonas, ya sea por sismos o por demolición; estas en algunos casos mantienen la tipología y en otros sólo conservan la fachada. Por último, están las modificaciones que cubren los patios ya sea con mallas o con cemento y ladrillo, o las que desfiguran los patios con adiciones.

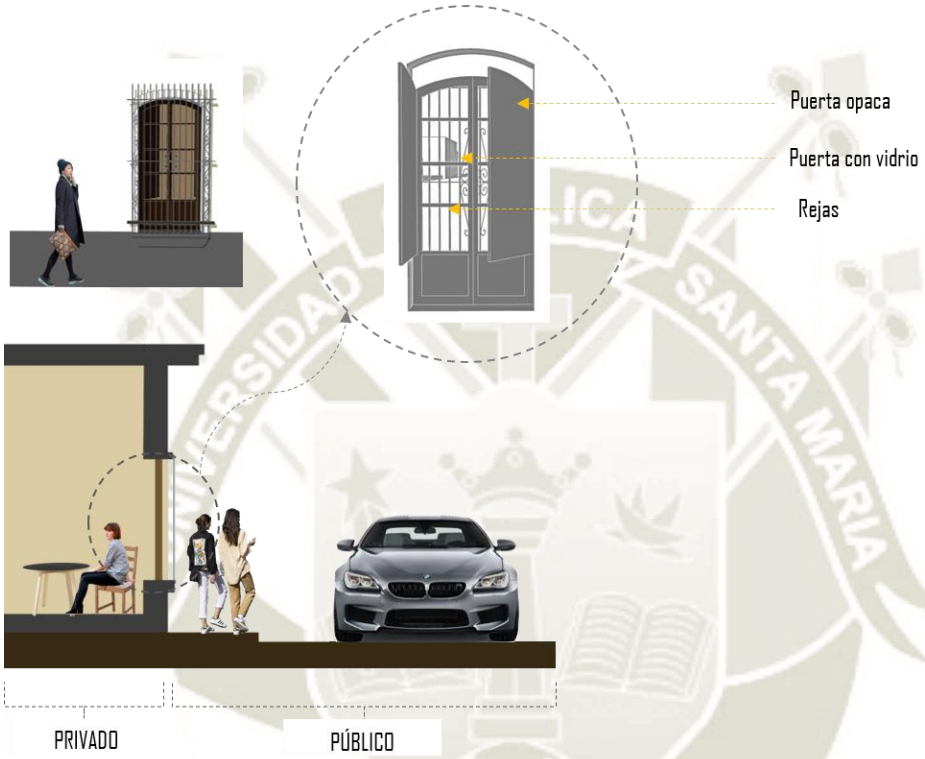


Figura 147: Cerramiento de ventanas
Elaboración: Propia

Algunas de las casonas tienen un segundo nivel al cual se accede por el patio central. En este caso el segundo nivel tiene un pasillo perimetral por el cual se accede a los ambientes y un balcón corrido hacia la fachada que se sostiene mediante la extensión de la cornisa del primer nivel o por vigas de madera y que este cubierto.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

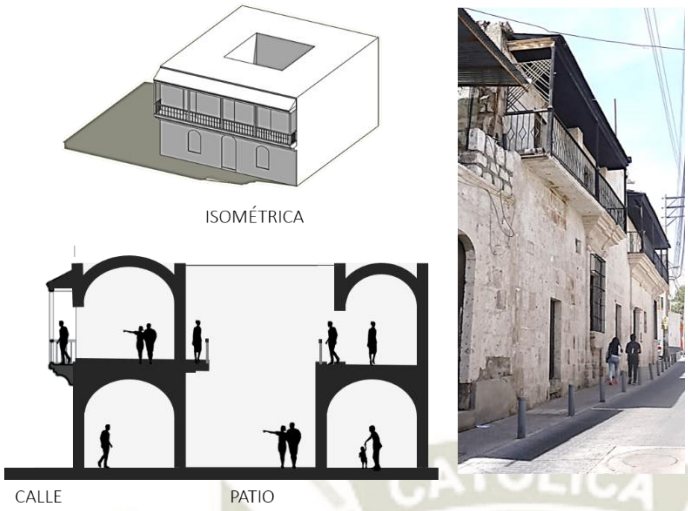


Figura 148: Casonas de dos pisos
Elaboración: Propia

Un aspecto importante de esta tipología es la evolución que ha tenido, han pasado de ser unifamiliares a multifamiliares, creando un tipo de vecindad. Esto debido a que las casonas son demasiado amplias para que una familia contemporánea convencional viva, y por otro lado, porque estas casonas son subdivididas en las herencias. Este es un concepto de vivienda que puede ser explotado para la densificación, cuando no sea ideal realizar grandes modificaciones y se tenga que mantener mas o menos igual la tipología.

2.- VIVIENDA UNIFAMILIAR

Las viviendas unifamiliares se construyeron desde la primera década del siglo XX. Estas viviendas dejaron de organizarse alrededor de un patio central para concentrar toda la edilicia en un solo lugar del lote; en la mayoría de casos es la edificación alineada a la calle o con un retiro paralelo a esta. En el barrio de la Recoleta la mayoría de viviendas unifamiliares corresponden a los años cuarenta en adelante, pero la mayoría son contemporáneas (años 70-90).

Las viviendas unifamiliares del barrio de la Recoleta se alinean a la calle y concentran su edificación en el frente de la propiedad, al igual que las casonas. No obstante, la relación con la calle, con el espacio público es diferente a la de las casonas, e incluso podría decirse que es más deficiente que la de las casonas. En primer lugar, porque el ingreso a la vivienda

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

es directo y sin transición, en algunos casos es posible que exista un hall, pero en la mayoría de casos la puerta es el único límite y luego se accede a la sala. En segundo lugar, porque las ventanas que dan a la calle son sólo una perforación en el muro a la cual se le pone un vidrio, por ello las familias compran cortinas que las tienen cerradas siempre y, por temas de seguridad, colocan rejas, ya que, al estar en el primer nivel, son blancos de la delincuencia.

Figura 149: Viviendas unifamiliares
Elaboración: Propia

Esta tipología de viviendas, como se mencionó antes, concentra la edificación al frente de la propiedad y en la parte posterior tiene un patio. Sin embargo, hay algunas variaciones, en algunas de las viviendas hay un pequeño patio central, no en las proporciones de las casonas ni en su forma, pero que organizan la vivienda.

Las viviendas unifamiliares están construidas con los sistemas estructurales y materiales actuales, es decir, albañilería confinada con el uso de ladrillo, concreto y acero. Es por ello que los muros dejaron de ser macizos y las ventanas pudieron ser más horizontales.

La evolución de las viviendas unifamiliares ha sido menos radical que la de las casonas. Las expansiones y ampliaciones es lo que más se ve, y en otros casos no hay modificaciones que alteren la tipología.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

3.- VIVIENDA MULTIFAMILIAR

Las viviendas multifamiliares son una tipología más reciente y que en las últimas décadas se han multiplicado en la ciudad de Arequipa. Esta tipología alberga varias viviendas en una sola edificación. En el barrio de la Recoleta, estas edificaciones están alineadas a la calle y en la parte posterior tienen un área libre que pertenece a la vivienda de primer nivel.

La relación con el espacio público es diferente ya que en el primer nivel hacia la calle se encuentran comercios o ingresos vehiculares y una pequeña puerta por la cual se accede a las viviendas. Aparentemente la vivienda del primer nivel se vuelva hacia el interior. Los niveles superiores no tienen balcones o alguna expansión o transición hacia el espacio público.

Los materiales de construcción y la estructura son similares a la de las viviendas unifamiliares. Se usa un sistema de albañilería con ladrillo concreto y fierro. Con la única diferencia de la altura ya que estas viviendas suelen tener tres niveles.

Figura 150: Viviendas multifamiliares
Elaboración: Propia

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

4.- QUINTA

La quinta es una tipología residencial de las últimas cuatro décadas aproximadamente. Se trata de viviendas unifamiliares organizadas en una propiedad privada y cuyo espacio libre es de uso de los residentes de la quinta. La disposición de las viviendas varía dependiendo del diseño de la quinta, pero el punto común es que el ingreso desde la calle se da mediante un portón o reja que da hacia una calle privada o pasaje que da hacia los espacios comunes de la quinta. En el caso del barrio de la Recoleta, este acceso es estrecho y tiene como fachada hacia la calle sólo un portón de acceso vehicular y peatonal.

Los materiales y sistema constructivo son los mismos que el de las viviendas unifamiliares, con la diferencia de que la edificación no está organizada por patios, sino que es una única edificación sólida.

Algunas de las quintas del barrio no fueron diseñadas como tal, sino que son el resultado de subdivisión de casonas y de expansiones al interior de la manzana. Zonas como la del Pasaje Recoleta se asemeja a esta tipología, pero no se puede considerar como tal, aunque cumpla con algunas de las características como el ingreso y las viviendas unifamiliares. En todo caso, las quintas del barrio de la Recoleta son más bien una variación de la tipología de quinta.

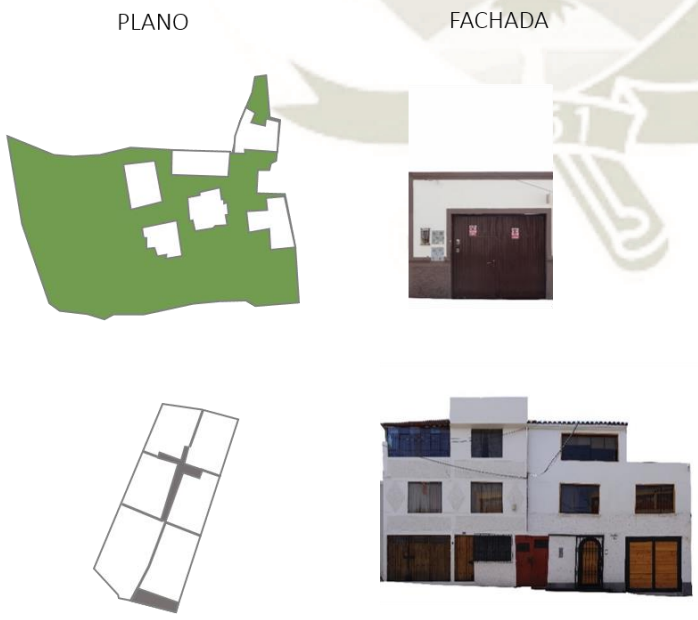


Figura 151: Quintas
Elaboración: Propia

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

5.- CONJUNTO RESIDENCIAL

Esta es una tipología que, en Arequipa, se introdujo en los años sesenta o setenta con los edificios de Nicolás de Piérola como un ejemplo. En el barrio de la Recoleta sólo existe una tipología de esta, pero que resalta mucho en el paisaje que es la Residencial Recoleta proyectada por el arquitecto Gonzalo Olivares Rey de Castro. Esta tipología tiene la característica de tener más de una edificación de múltiples viviendas organizadas sobre un terreno de propiedad privada y los espacios libres son de uso de los residentes del conjunto únicamente, aunque en otros países estas áreas libres son públicas. El acceso a este conjunto es mediante una calle que ingresa al interior de la manzana. Esto quiere decir que el acceso es privado. Esta residencial presenta dos grandes bloques de viviendas de cuatro pisos cada uno. Los materiales y sistema constructivo son los mismos que los de los multifamiliares.

Figura 152: Conjunto Residencial
Elaboración: Propia

6.- TAMBO

Si bien los tambos son una tipología muy desarrollada en sectores aledaños, en el barrio de la Recoleta sólo encontramos uno, el Tambo Ruelas, pero que ha sido declarado monumento y es de gran valor patrimonial. Esta tipología data de la colonia y se caracteriza

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

por ser una edificación organizada en un patio central o varios patios. Esta edificación sirve de vivienda para varias familias.

El Tambo Ruelas es un tipo de tambo al cual se accede por un zaguán que lleva al patio principal y se accede a las viviendas del segundo y tercer nivel mediante corredores que dan hacia el patio. El interior tiene edificaciones de distintas alturas y de distintos periodos históricos, por lo tanto, de distintos materiales.

La relación con el espacio público es muy interesante en esta tipología. En primer lugar, los patios centrales eran espacios más públicos que privados en los cuales se realizaban intercambios comerciales, en la actualidad, ya que no se realizan intercambios comerciales en estos son un poco más privados, aunque igualmente pueden ingresar las personas. Por otro lado, el ingreso a los tambos es semipermeable, por lo cual se puede tener una visión desde la calle al interior. Sin embargo, el caso del Tambo Ruelas, al ser en su totalidad una propiedad privada con sólo una familia que vive ahí está siempre cerrado y no se puede acceder con libertad a él a menos que se tenga el permiso del propietario o de las familias. Es posible ingresar sin el permiso, pero da la sensación de estar traspasando el límite de la privacidad.

PLANO FACHADA

Figura 153: Tambo de Ruelas
Elaboración: Propia

7.- RANCHERÍA

Esta tipología residencial ya no existe de la misma manera que en la colonia, si bien existe todavía la traza de estos lugares, ya no tiene la misma connotación. Antiguamente los

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

ranchos eran como arrabales o pequeñas aldeas donde vivían los peones que trabajaban en un rancho. En la actualidad, la Ranchería en el barrio de la Recoleta ya no se llama así, sino que es Pasaje Recoleta.

La organización es mediante pasajes muy angostos conectados entre sí que dan acceso a las viviendas unifamiliares. Este sector fue expandiéndose hacia el interior de la manzana. Su conexión con la calle es como un apéndice urbano.

Figura 154: Ranchería
Elaboración: Propia

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

5.2.6.2.- INTERVENCIONES

1. TIPO DE INTERVENCIÓN EN LAS VIVIENDAS DE VALOR PATRIMONIAL

Las intervenciones realizadas en las viviendas de valor patrimonial son muy diversas y en su mayoría han sido realizadas sin asesoría profesional y sin aprobación de la municipalidad. Sin embargo, también se observa que gran parte de estas edificaciones no han tenido una intervención importante y están deterioradas. Cabe resaltar que todas las edificaciones han sido intervenidas por la municipalidad, la intervención fue la "restauración" de las fachadas, pero no se está tomando en cuenta esa intervención en este diagnóstico por considerarlo insuficiente y negativo en algunos casos.

El 62% de las edificaciones han sido considerablemente intervenidas y las intervenciones más comunes son la ampliación precaria en la parte posterior de las edificaciones o en sus áreas libres, la construcción de segundos pisos en su mayoría precarios, la demolición (o posible destrucción a causa de los terremotos, es difícil hacer una distinción) y el techamiento de los patios de las casonas. Los casos en los que los patios han sido cubiertos con malla Rachel no cuentan dentro de la clasificación de patios techados puesto que es fácilmente removible.

En muchos algunos casos sólo se ha conservado la fachada y debido a que la municipalidad no hace respetar correctamente la normativa, esta es una práctica común en zonas de valor patrimonial fuera del núcleo del centro histórico de la ciudad.

Segundo piso precario y ampliación en las áreas libres internas (Calle Beaterio)

Demolición interior con mantenimiento de la fachada y nueva fábrica. La casona pertenecía a una señora de avanzada edad que vivía sola y por ello decidió venderla (Calle Recoleta)

Importante ampliación interna precaria usando materiales como Eternit, plástico y drywall

Figura155: Intervenciones en las viviendas
Elaboración: Propia

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

Plano 156: Tipo de intervenciones en las viviendas de valor patrimonial
Elaboración: Propia

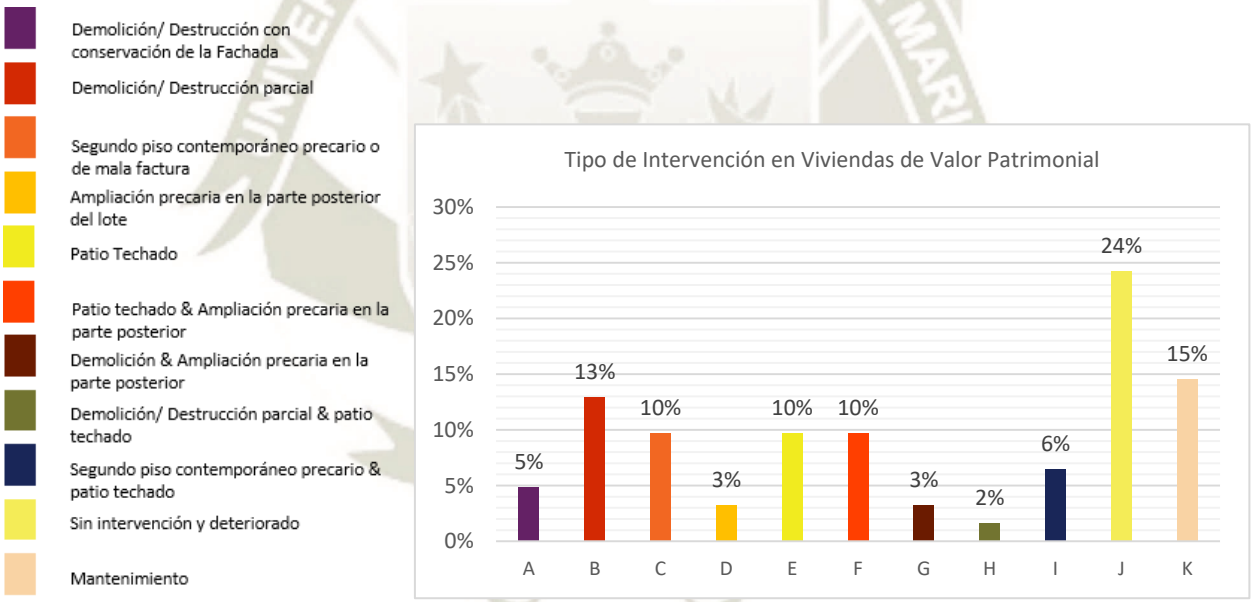


Gráfico 157: Intervenciones en las viviendas de valor patrimonial
Elaboración: Propia

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

2.- GRADO DE INTERVENCIÓN DE LAS VIVIENDAS DE VALOR PATRIMONIAL

Como se puede apreciar en el mapa, la mayoría de las viviendas de valor patrimonial no han tenido mayor intervención y si se las compara con el mapa del estado constructivo, las menos intervenidas son aquellas que están en peores condiciones habitacionales y constructivas.

En los casos de las intervenciones medias, y algunas altas, por sus características precarias pueden ser revertidas, lo cual brinda la posibilidad de realizar mejores intervenciones para el servicio a la comunidad. La mayoría de edificaciones residenciales de valor patrimonial tienen potencial de intervención y rehabilitación.

Plano 158: Grado de intervención en las viviendas de valor patrimonial
Elaboración: Propia

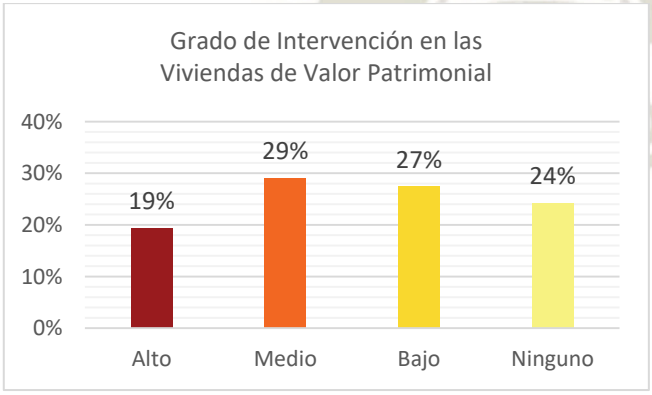


Gráfico 159: Grado de intervención en las viviendas de valor patrimonial
Elaboración: Propia

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

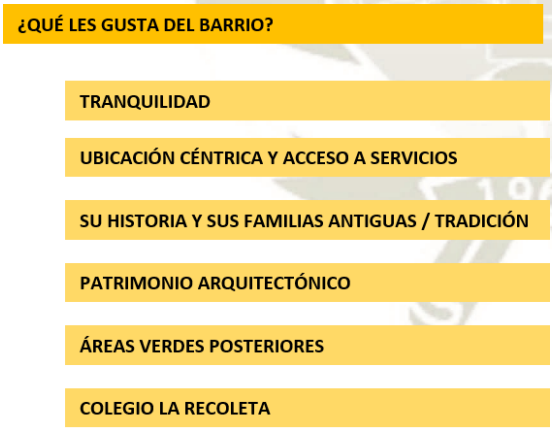
5.3.- PATRIMONIO INMATERIAL

Dentro de los diferentes casos de aplicación del Paisaje Urbano Histórico, Ballarat y Cuenca son los más resaltantes. Debido a la importancia del factor social en el PUH, tanto en Ballarat como en Cuenca se realizaron talleres y encuestas a la población. En ambos casos resaltaron tres preguntas importantes ¿Qué les gusta de la ciudad? ¿Qué les gustaría conservar? Y ¿Cómo imaginan el futuro de la ciudad? Estas preguntas fueron adaptadas para el caso del barrio de la Recoleta:

1. ¿Qué les gusta de su barrio?
2. ¿Qué les gustaría conservar de su barrio?
3. ¿Qué mejorarían del barrio?
4. ¿Cómo imaginan el futuro del barrio?

Esta serie de preguntas que, en principio pueden parecer muy básicas, son una de las bases de una planificación que toma en cuenta a los pobladores.

Los resultados de la aplicación de esta pequeña encuesta mostraron que dentro de lo que más valoran los pobladores del lugar es la tranquilidad, la ubicación céntrica y el fácil acceso a servicios y la historia del barrio con sus tradiciones y sus familias antiguas.



Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

Es muy importante para los pobladores la tranquilidad, sobre todo porque en muchos casos las puertas de sus casas y las ventanas dan directo a la calle principal que es la calle Recoleta. Sin embargo, al mismo tiempo les parece muy importante la accesibilidad que tienen a diversos servicios como salud, entretenimiento, transporte público, etc.

Es importante que los pobladores no solo consideran la arquitectura patrimonial como algo importante, sino también el espacio público y las tradiciones, la presencia de familias antiguas que han vivido por más de tres generaciones en esas calles. Esto es algo que aprecian no solo los herederos de las viviendas, sino aquellos que viven en edificaciones contemporáneas.

Algunas personas entrevistadas consideraron importante la presencia de las áreas verdes internas de la manzana principal del barrio pues consideran que eso mejora el ambiente, da tranquilidad y es positivo para la salud de los vecinos.

El colegio de la Recoleta se encuentra tanto en el grupo de lo que gusta del barrio y lo que no gusta. Esto se debe a que en algunos casos, las familias tienen a sus hijos inscritos en ése colegio por lo cual se evitan gastos en transporte y se genera un mayor vínculo con el Colegio.

Sobre la segunda pregunta de qué es aquello que les gustaría conservar del barrio el resultado fue el siguiente:

¿QUÉ LES GUSTARÍA CONSERVAR DEL BARRIO?

- PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO
- IGLESIA
- LIMPIEZA
- TRANQUILIDAD
- FAMILIAS
- SEGURIDAD

Esta pregunta está muy ligada con la anterior, pues aquello que les gusta, con lo que han generado un vínculo o se identifican, es aquello que desean conservar. Lo más evidente es el patrimonio arquitectónico y la Iglesia que es el principal símbolo del barrio y el lugar que reúne a gran parte de los vecinos todos los domingos y todos los veinte de cada mes. Es

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

importante destacar que a partir de la intervención en el espacio público muchos propietarios de inmuebles de valor patrimonial lo han revalorado y empezaron a hacer algunas intervenciones para mejorar sus viviendas.

La limpieza es algo importante, lo cual ha mejorado gracias a la última intervención realizada. Al margen de la calidad de la intervención realizada, esto demuestra que éste tipo de proyectos pueden ser catalizadores. La tranquilidad ha sido un tópico recurrente en las entrevistas y encuestas. Debido al carácter residencial del lugar es importante la tranquilidad para las viviendas, control del ruido de la calle, de los alumnos de los colegios, etc.

Otro aspecto importante es el valor que tienen en la comunidad las familias antiguas, a pesar que la vida barrial se ha ido perdiendo en la Recoleta, las familias antiguas representan su tradición y son la base del barrio.

La seguridad es un aspecto importante, sobre todo ahora que hay zonas abandonadas y poco movimiento durante las horas de trabajo y de colegio. En algunos casos esto no preocupa mucho a algunos pobladores pues viven en quintas o multifamiliares con seguridad, pero para otras personas que viven más cerca a los sectores más degradados es importante.

La tercera pregunta mostró el siguiente resultado:

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

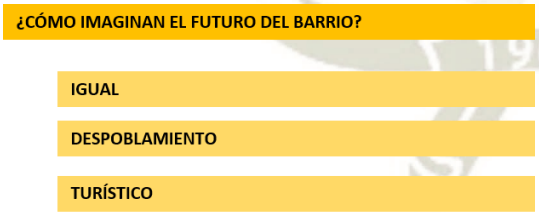
UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

Como es evidente, dado la importancia patrimonial del barrio una de las principales preocupaciones, sobre todo de los propietarios de inmuebles patrimoniales que además son los residentes más antiguos del barrio, son las restricciones constructivas que les dificulta aprovechar el potencial de sus inmuebles. En algunos casos les gustaría poder construir para sus hijos o nietos o para alquilar y poder recibir un ingreso extra debido a los bajos ingresos de muchos de estos propietarios. Cabe resaltar que los propietarios quieren preservar el inmueble y les importa el patrimonio que han heredado, pero también enfrentan muchas dificultades para aprovechar mejor lo que tienen.

Otra cosa que les gustaría mejorar es el flujo vehicular puesto que durante las horas de mayor tráfico (hora de salida de los colegios) puede ser algo caótico considerando la estrechez de las calles y a que los autos estacionan en la vía entorpeciendo el flujo vehicular. De la mano con este problema viene el problema de los estacionamientos. Si bien el complejo de la Recoleta ofrece el servicio de playa de estacionamiento no es tan utilizado, además este espacio del colegio debería servir para el ingreso de las movilidades escolares para evitar que estacionen en la vía pública.

El colegio de la Recoleta para algunas personas es un problema sobre todo por el tráfico que genera a ciertas horas. Algunas personas consideran que el comportamiento de los alumnos podría mejorar, pero en todo caso es un problema menor que no impacta a la población.

Por último, la cuarta pregunta fue la más difícil de responder para los residentes:



Esta es una pregunta que les costó responder a los pobladores en las entrevistas. Muchos de ellos pensaban que seguiría igual sobre todo porque la mayoría de vecinos son propietarios, las edificaciones patrimoniales son muy complicadas de intervenir y no lograban ver más allá. Se aprovecharon algunos de estos casos para darles opciones que puedan escoger.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

Muchos casos consideraron que o bien empezaría a despoblarse poco a poco debido también a las dificultades de aprovechar las edificaciones de valor patrimonial o que acrecentaría el turismo. Actualmente se está adaptando una vivienda a hotel. Muchos vieron el turismo como un cambio positivo para el lugar, que lo revalorizaría y mejoraría también la calidad de vida de los residentes y la economía del lugar.

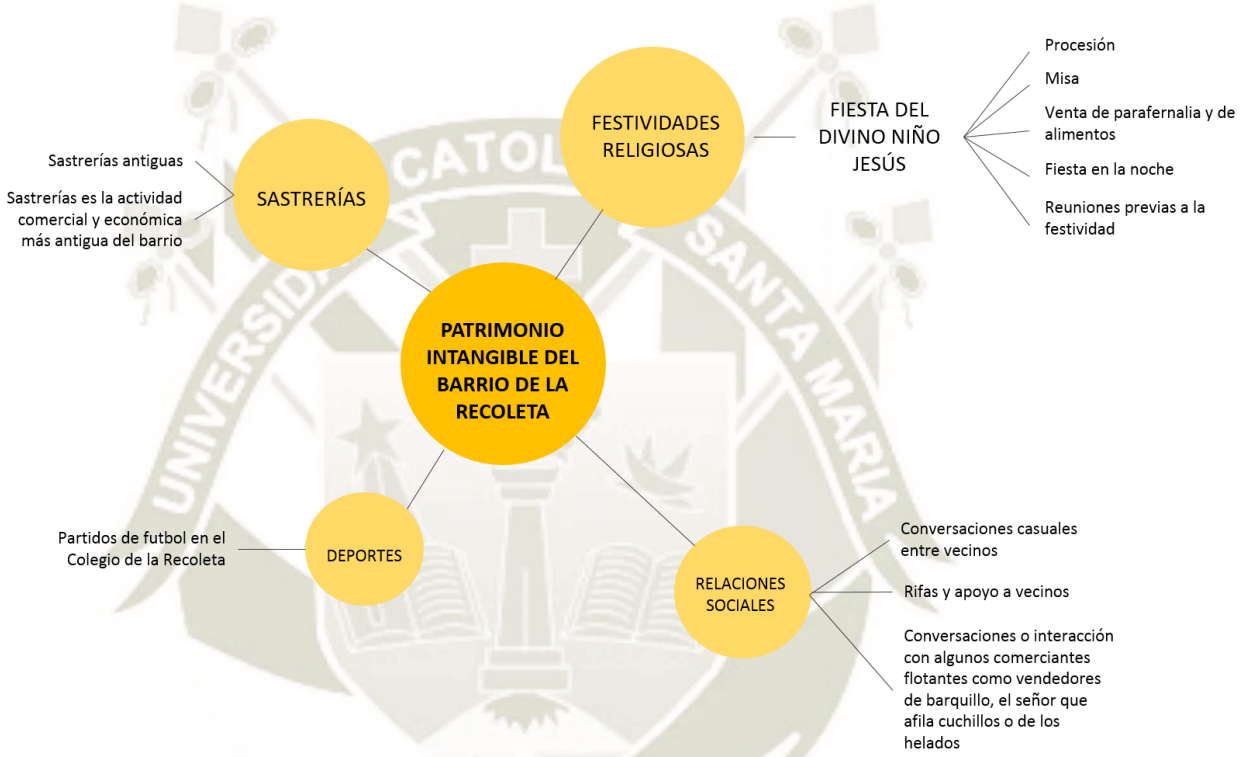


Figura 160: Patrimonio Intangible del barrio de la Recoleta
Elaboración: Propia

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

Figura 161: Vida cotidiana en el barrio de la Recoleta
Elaboración: Propia

Figura 162: Fiesta del Divino Niño Jesús en el barrio de la Recoleta
Elaboración: Propia

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

CAPÍTULO VI

ESCENARIOS DE PROYECCIÓN DEL

BARRIO HISTÓRICO DE LA RECOLETA

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

6.1.- ESCENARIOS EN RELACIÓN A LOS PLANES MAESTROS

6.1.1.- PLAN MAESTRO DEL CENTRO HISTÓRICO DEL 2002 (PASADO)

Con la propuesta del plan de 2002 se perdería la vista de la Iglesia de la Recoleta desde la avenida Marina y las edificaciones competirían en importancia con el principal hito del sector y uno de los principales hitos de la ciudad. Además, se generaría una imagen demasiado homogénea hacia los farallones y se perdería la vegetación y árboles del sector.

La propuesta de habilitación residencial de los farallones no considera nuevos espacios públicos como calles, por lo tanto, la habilitación tendría que darse mediante conjuntos residenciales con un único ingreso angosto hacia la calle Recoleta y otro hacia el Malecón Alto de la Recoleta.

Es probable que esta forma de habilitación ocasione la misma situación que se suscita actualmente con el conjunto residencial la Recoleta del arquitecto Olivares Rey de Castro. El conjunto se encuentra al interior de la manzana y a él se accede por una vía privada a manera de quinta, sólo pueden pasar los residentes y el conjunto se extiende hasta el límite del farallón.

Los residentes no se integran en la vida del barrio y el conjunto se aísla de éste.

Entonces, el barrio se dividiría entre la zona exterior (antigua) y la interior a la cual sólo podrían acceder los residentes y sería una zona exclusiva. Y el ancho de los ingresos sería poco adecuado considerando la densidad de los conjuntos al interior. Además, sólo los residentes del interior podrían disfrutar del espacio público del malecón excluyendo a los residentes de la calle Recoleta.

Con este plan podrían vivir 1212 familias, un total de 4848 personas, es decir 514hab/ha

La propuesta del Malecón Alto de la Recoleta, propuesto por ambos planes, sólo es viable si se abren nuevas vías en la manzana, de lo contrario estaría en contra del Reglamento Nacional de Edificaciones, que especifica en la norma GH. 020 Cap 2 Art 11, no pueden existir vías locales o secundarias con un solo acceso que tengan más de 100ml. No sería adecuado tener una vía pública de esa naturaleza con un solo ingreso, incluso podría ser peligroso. Además, en el caso de que el interior se convierta en área recreativa en su

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

totalidad, por norma, debería estar rodeado de vías públicas, y sería necesario crear nuevas vías.

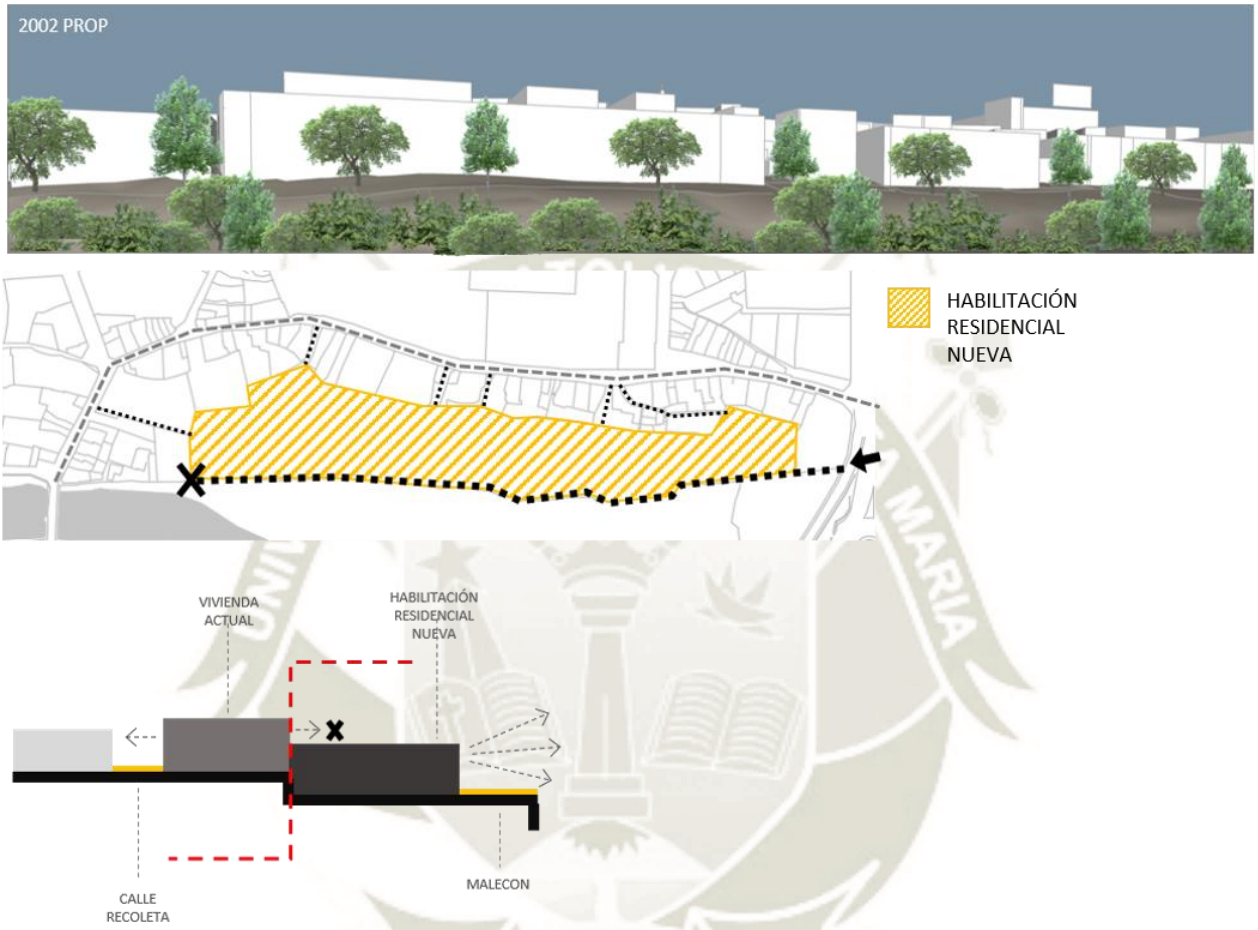


Figura 163: Escenario según el Plan Maestro de 2002
Elaboración: Propia

6.1.2.- PLAN MAESTRO DEL CENTRO HISTÓRICO DE 2018 (ACTUAL)

El nuevo Plan Maestro del Centro Histórico (2018) propone que el uso interior de la manzana sea predominantemente agrícola, compatible con recreación y vivienda de baja y mediana densidad tipo 1.

Se entiende que el interior de la manzana debería ser predominantemente agrícola. Sin embargo, en la actualidad ese uso se ha perdido y recuperarlo sería poco realista, poco

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

rentable y poco adecuado considerando la contaminación que genera la avenida Ejército y Marina.

Por otro lado, si se destinan los terrenos para uso recreativo podría alterar el carácter barrial del lugar (considerando la gran área de terreno que pretende ser recreativo) y, dependiendo de la accesibilidad a este, podría incluso excluir a los residentes del barrio si los ingresos son privados. Si el uso fuera de recreación pública, se tendrían que crear nuevas vías para que el nuevo gran espacio público cumpla con la normativa establecida.

En el caso de que todo el interior se habilite con vivienda de baja densidad, las viviendas tendrían que ser para un sector A y tal vez B ya que el costo del suelo es elevado y, por norma, los terrenos tendrían que ser de 300m2 mínimo, lo cual convertiría el interior de la manzana en una zona exclusiva. Si fuera vivienda de densidad media tipo 1 sería más adecuado, sin embargo, se desaprovecharía el potencial de algunos terrenos que podrían permitir mayor densidad habitacional. Por otro lado, la imagen urbana que proyecta desde la calle Recoleta es más adecuada con la escala del barrio y su carácter. Además, se entiende que el uso de vivienda no podría ser en la totalidad del interior de la manzana ya que el uso predominante debe ser agrícola. En ambos casos, la habilitación interna enfrentaría los mismos problemas que los del plan del año 2002: exclusión y división.

Por otro lado, es importante considerar que la imagen que se pretende en este plan solo se daría expropiando y demoliendo una importante cantidad de propiedades, lo cual es completamente irreal y nada factible, considerando que son diversos propietarios y que se pretendería expropiar los terrenos en su totalidad. Es decir que, en la realidad, sólo podrían existir unas pocas áreas verdes más en algunos lotes vacíos y las demás propiedades quedarían igual y sin posibilidad de poder sacar algún beneficio de sus lotes ni aprovechar la plusvalía.

En el caso de que el interior se convierta en área agrícola o recreativa, la cantidad máxima de familias que podrían vivir en el barrio sería de 652 familias, es decir 2608 personas, lo cual da una densidad de 276 hab/ha

Si el interior permitiera una habilitación de vivienda de densidad media tipo 1 podrían habitar hasta 1093 familias, es decir, un máximo de 4372 habitantes, lo cual da una densidad de 463hab/ha

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

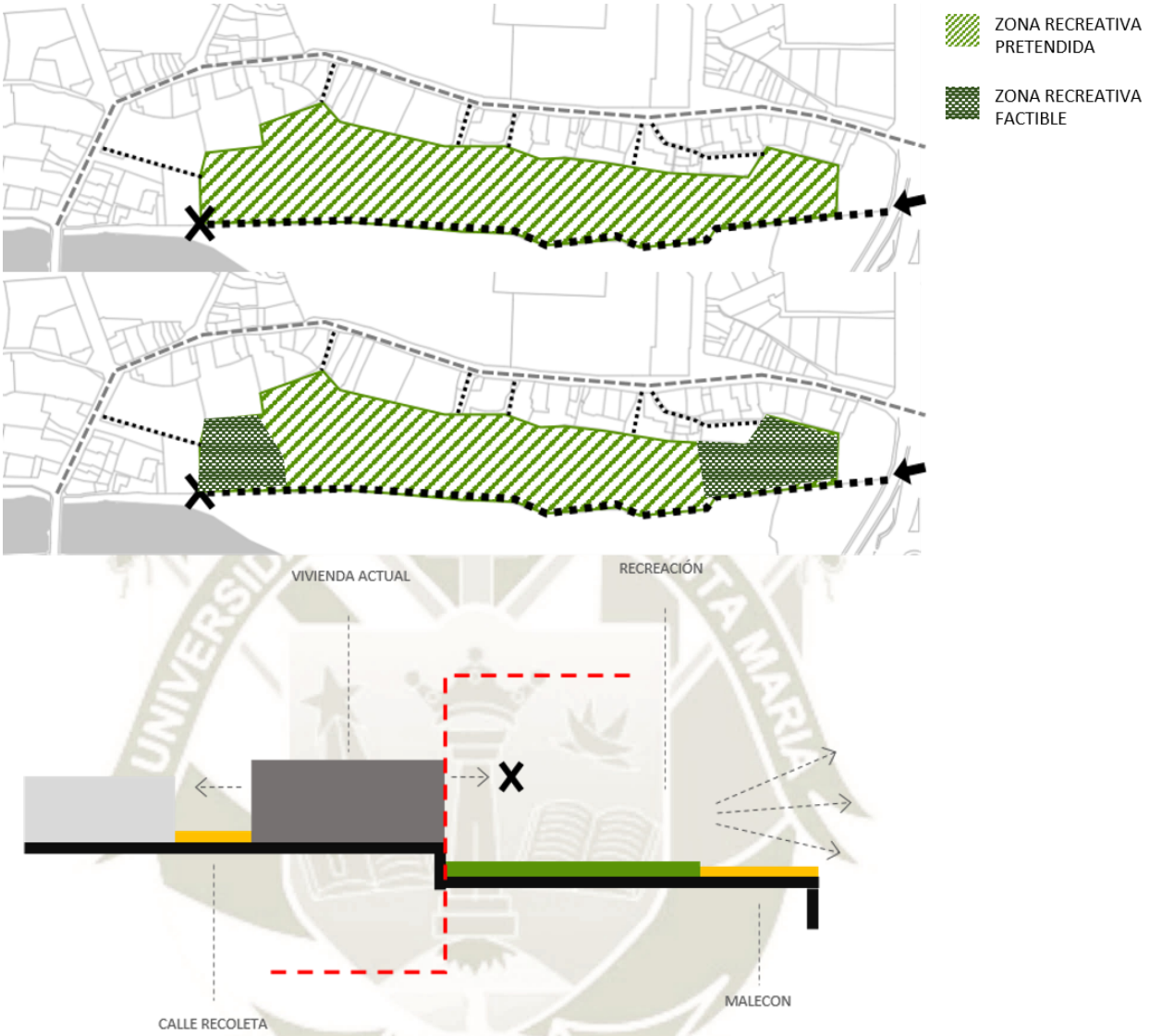


Figura 164: Escenario según el Plan Maestro de 2018
Elaboración: Propia

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

Publicación a
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

- **SUB-SECTOR PAISAJE CULTURAL AGRÍCOLA 13.2**

h) Límites: Está comprendida entre el Puente Chilina, carretera Chilina junto al colegio militar, malecón del Pque. Selva Alegre, bajada farallón de Chilina, via contigua a la Universidad San Pablo y edificio El Pinar, Av. Juan de La Torre, Pque. Héroes Navales, Av. Juan de La Torre, Malecón Vallecito, área agrícola delimitada por la proyección entre la calle Pacheco y Maria Nieves y Bustamante, callejón Loreto, calle Garaycochea, Pje. Loreto, Beaterio-Recoleta, Av. Ejercito, Av. Bolognesi, límite con la Urb. Magnopata.

i) Objetivos y estrategias:
Preservar el valor paisajista de la Cuenca Urbana del río Chili, insertando actividades de Recreación Publica de alcance Metropolitano y áreas agrícolas contíguas

j) Imagen urbana: Area verde arbolada (bosques)

k) Rol: Area recreativa de valor paisajístico, componente de la Cuenca Urbana del río Chili.

l) Uso Genérico: ZONA AGRÍCOLA (ZA)

- **Uso predominante:** Zona Agrícola

- **Usos compatibles:** (ver Indice de Usos)
  - Zona Agrícola (ZA):
  - Zona de Recreación Pública (ZRP)
  - Zona de Recreación (ZR)
  - Residencia de Densidad Baja (RDB)
  - Residencia de Densidad Media 1 (RDM)

m) Altura de edificación:

- Zona Agrícola (ZA):	No Aplica
- Zona de Recreación Pública (ZRP):	1 piso ó 3 metros
- Zona de Recreación (ZR):	1 piso ó 3 metros
- Residencia de Densidad Baja (RDB):	Exterior 2 pisos; Interior 3 pisos ó aplicar reglamento específico
- Residencia de Densidad Media1 (RDM1):	Exterior 3 pisos; Interior 4 pisos ó aplicar reglamento específico

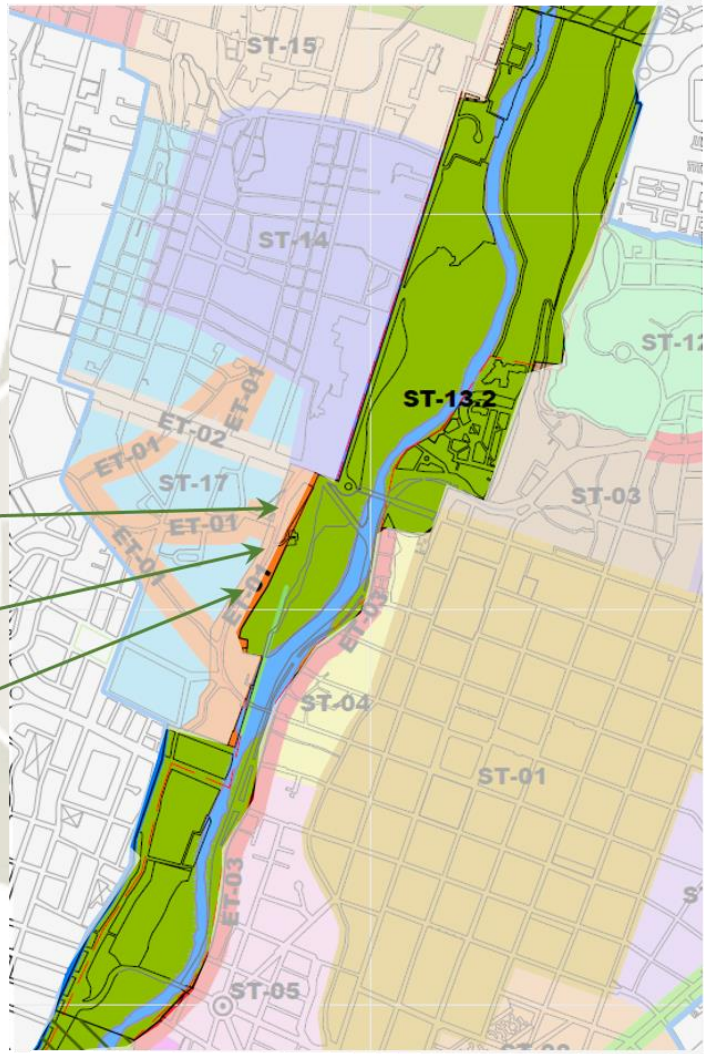
n) Área Libre:

- Zona Agrícola (ZA):	No aplica
- Zona de Recreación Pública (ZRP):	95%
- Zona de Recreación (ZR):	95%
- Residencia de Densidad Baja (RDB):	40% ó aplicar reglamento específico
- Residencia de Densidad Media 1 (RDM1):	40% ó aplicar reglamento específico

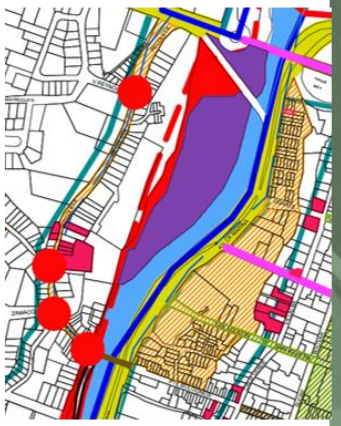
l) Coeficiente de edificación:

- Zona Agrícola (ZA):	No aplica
- Zona de Recreación Pública (ZRP):	0.05
- Zona de Recreación (ZR):	0.05
- Residencia de Densidad Baja (RDB):	Aplicar reglamento específico
- Residencia de Densidad Media 1 (RDM1):	Aplicar reglamento específico

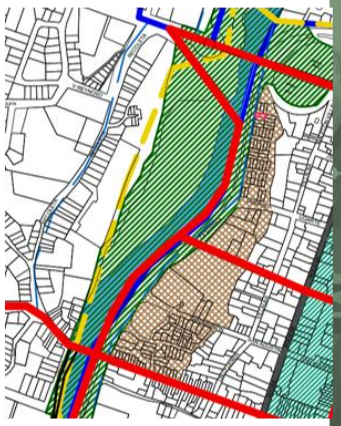
SECTORIZACIÓN



ESPACIALIZACIÓN DE PROYECTOS



PROYECTOS ESTRATÉGICOS



Como se observa en los planos anteriores, el interior de la manzana es completamente excluido del proyecto del parque lineal del río Chili y tampoco se encuentra dentro de la cartera de proyectos.

Figura 165: Escenario según

REPOSITORIO DE TESIS UCSM
UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

6.2.- CONTRASTE ENTRE ESCENARIOS

El plan de 2002 propone una habilitación al interior de la manzana principal del barrio de la Recoleta a diferencia del plan actual que propone destinar el interior a zona agrícola o recreacional pública. El plan de 2002 nunca llegó a realizar la habilitación y el malecón porque había otros proyectos más importantes a nivel del centro histórico. La idea de habilitar el interior era muy interesante ya que aumentaría la densidad e iba de la mano con las teorías de la ciudad compacta, pero nunca se desarrolló al proyecto. Por otro lado, el plan actual pretende destinar estas áreas a uso agrícola o recreativo público más el malecón. Sin embargo, no se ha planteado un proyecto para esta área, lo cual es muy grave porque, en primer lugar, no se considera dentro del proyecto del parque lineal del río Chili ni hay otro plan para este sector, lo cual congela la zona e imposibilita cualquier intervención al interior perjudicando a los propietarios de estos terrenos que, en la mayoría de los casos, ya están ocupados y tienen construcciones de vivienda. Por otro lado, plantea como uso compatible la vivienda de baja densidad y de media densidad tipo 1, pero hay que aclarar que es uso COMPATIBLE y que se extiende a toda la campiña protegida sin mayor distinción, lo cual sólo acrecienta el problema. Sólo se tiene planeado el malecón, pero como un proyecto a largo plazo y, en realidad, sólo es mencionado. Por otro lado, no es posible que estos terrenos tengan un uso agrícola debido a que ya están lotizados y hay construcciones en ellos y los que no tienen otras características, en cuanto a la recreación, es posible, pero como se analizó en el punto anterior, sería problemático y tal vez, poco rentable. De todas maneras, es una buena intención, a pesar de todo, el querer recuperar la vegetación y el verdor del interior de la manzana no sólo por un aspecto estético sino medioambiental y es un punto a valorar en la propuesta.

Como se puede observar en el cuadro, los cambios que propone el plan actual son muy radicales en comparación al plan de 2002, los números varían mucho. En el de 2002 el área pública era mínima, en el de 2018 es enorme. La cantidad de habitantes es casi la mitad en comparación con la propuesta de 2002, aunque si se considera como vivienda de media densidad (uso compatible) podría alcanzar una cantidad de 4308 habitantes, acercándose a la propuesta de 2002. El problema es que este parámetro es ambiguo y podría ser mal utilizado ocasionando la pérdida de la campiña en algunos sectores y en otros perjudicando a los residentes de un barrio y propietarios al no existir un proyecto.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

ESCENARIOS Y VARIABLES			ESCENARIOS SEGÚN LOS PLANES MAESTROS		
			ACTUALIDAD	PLAN MAESTRO 2002	PLAN MAESTRO 2018
VARIABLES	DENSIDAD POBLACIONAL (personas)		624	4,848	1,468
	ÁREA VERDE (m2)	PÚBLICA	206	206	13,746
		PRIVADA	23,936	17,336	17,986
		TOTAL	24,124	17,542	31,732
	ESPACIO PÚBLICO (m2)		7384	12,284	20,392
	COMERCIOS BARRIALES		9	9	9
	EQUIPAMIENTOS		7	8	8

Tabla 6: Escenarios en relación a variables
Elaboración: Propia

Figura 166: Escenarios en relación a variables
Elaboración: Propia

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

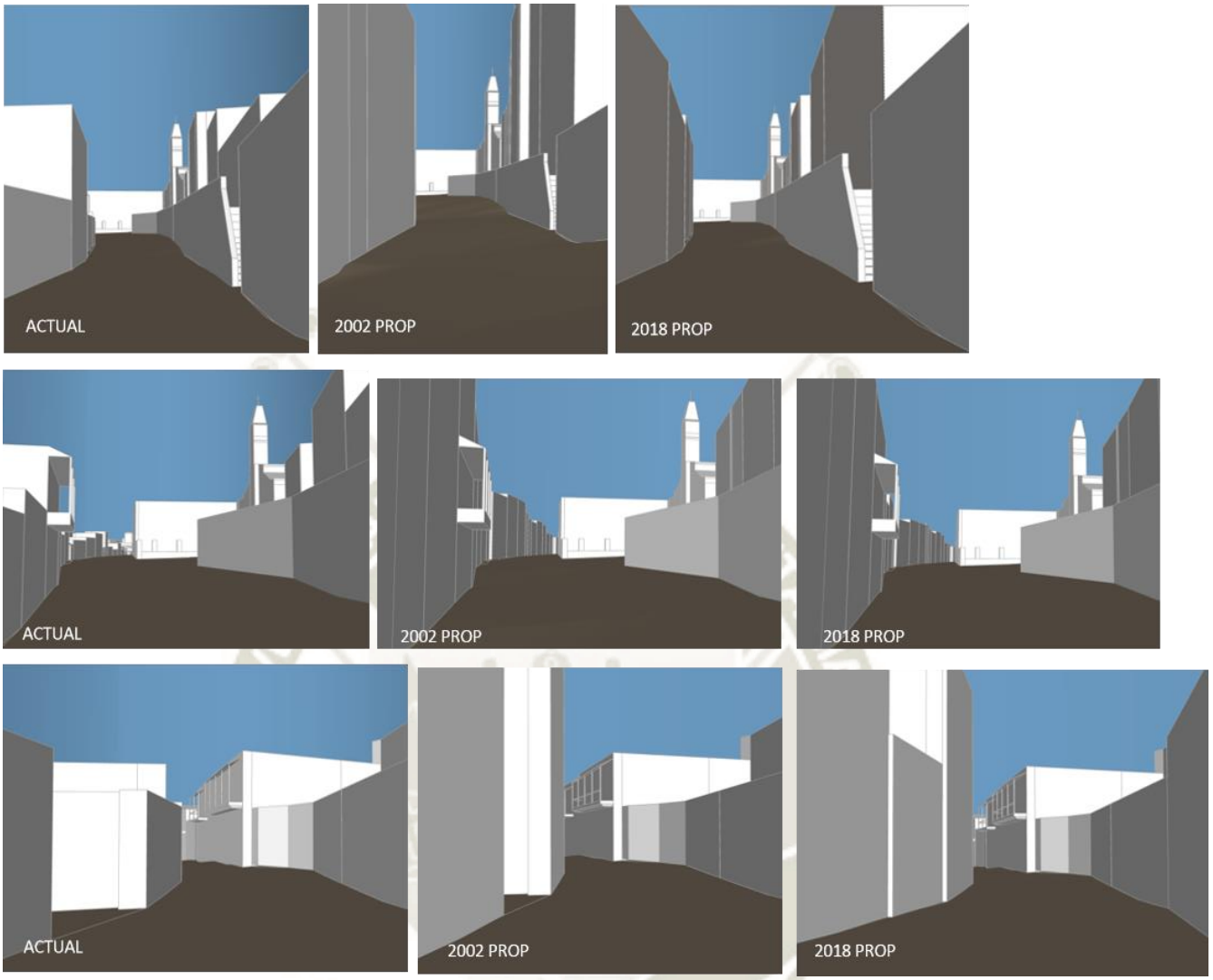


Figura 167: Escenarios en relación a variables
Elaboración: Propia

Por otro lado, hacia el interior del barrio, el plan de 2002 era muy agresivo con la imagen urbana y no distinguía de subsectores. El plan actual tampoco distingue subsectores, pero propone un escalonamiento de la fachada que es más amable con el contexto.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

CAPÍTULO VII

SÍNTESIS Y ESTRATEGIA

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

ANÁLISIS FODA

FORTALEZAS

- La alta dotación de servicios y equipamientos dentro del barrio
- Su ubicación estratégica y céntrica
- La topografía de la manzana principal en pendiente hacia la barranca
- Las áreas verdes al interior de la manzana principal
- El paisaje del barrio
- El patrimonio urbano, arquitectónico e intangible del barrio
- La escala humana de su arquitectura y de sus calles
- La conservación de su actividad residencial
- La iglesia de la Recoleta
- El Tambo de Ruelas (monumento arquitectónico de la ciudad)
- Terrenos baldíos aprovechables
- Malas intervenciones arquitectónicas en los bienes de valor patrimonial pero que son reversibles

- La capacidad de convocatoria entre los vecinos
- Las familias antiguas
- Los pobladores del barrio se identifican con el y reconocen sus valores
- Importante porcentaje de población que trabaja
- Gran porcentaje de población que es propietaria de sus viviendas. Bajo porcentaje de alquiler
- Interés de los propietarios de inmuebles de valor patrimonial por intervenir las edificaciones

OPORTUNIDADES

- La importancia de la imagen del barrio para la ciudad
- Su ubicación entre los dos puentes más importantes de la ciudad
- Gran cantidad de equipamientos muy cerca al barrio
- Buena conectividad con otros lugares importantes de la ciudad
- Fácil acceso al transporte público
- La cuenca del río Chili y su importancia ambiental
- La presencia de importantes hitos turísticos a pocos metros del barrio

- El crecimiento del turismo en el centro de la ciudad
- La visión de un turismo más responsable y respetuoso
- El desarrollo inmobiliario de la ciudad
- Interés de las personas que buscan una vivienda por el centro de la ciudad
- Mayor conciencia por parte de la población sobre el patrimonio de la ciudad

- El crecimiento de la escuela taller (restauración de patrimonio urbano arquitectónico)
- Interés de la Gerencia del Centro Histórico por potenciar la actividad residencial en el barrio
- Programas estatales de vivienda como Techo Propio y Mi Vivienda
- Importantes conferencias internacionales en la ciudad de Arequipa referidas al patrimonio

DEBILIDADES

- Abandono de muchos inmuebles de vivienda y obsolescencia funcional de las viviendas históricas
- Desaprovechamiento de potencial constructivo
- Muy baja densidad habitacional (pérdida habitacional)
- Malas intervenciones urbano-arquitectónicas en el patrimonio
- Fragmentación de la unidad de la arquitectura de valor patrimonial
- Fachadismo
- Anchos de vía muy angostos para el tránsito rodado
- Falta de confort en la vía pública durante las horas de mayor radiación solar
- Bullicio durante las horas de salida del Colegio la Recoleta
- Tráfico durante las horas de ingreso y salida de los colegios del barrio.
- Durante las horas en las que el colegio cierra algunos puntos del barrio están completamente abandonados
- Desconocimiento de los residentes de inmuebles de valor patrimonial sobre cómo intervenir en sus viviendas. Además de que no reciben apoyo técnico
- Presencia de edificaciones que perturban negativamente la imagen urbana
- Muchas edificaciones dan la espalda al río v/o no han tratado las fachadas al interior de la manzana

- Bajos ingresos económicos mensuales familiares de la población
- Pérdida de la vida barrial y debilitamiento de las relaciones vecinales
- Miedo al cambio (por parte de los pobladores más antiguos)
- Desinterés de algunos pobladores por el porvenir del barrio
- Aislamiento de algunos conjuntos habitacionales del barrio
- Durante algunas horas unos sectores se convierten en “ciudad dormitorio”
- Miedo al cambio por parte de los pobladores más antiguos
- Desconocimiento de otros valores del barrio de la Recoleta
- Abandono y pérdida progresiva de residentes
- Poca visión a futuro de los residentes en lo que respecta a sus viviendas y al barrio

AMENAZAS

- Mala gestión del turismo que puede llevar a la turistización
- Gentrificación negativa
- Tendencia a la terciarización de áreas históricas
- Despoblamiento y abandono
- Contaminación y tráfico generado por la Av. Ejército y la Av. Marina
- Intereses privados que priman sobre los intereses colectivos en el tema patrimonial
- Desinterés de las inmobiliarias y constructoras por intervenir en el patrimonio arquitectónico
- Dificultad de encontrar la mano de obra calificada necesaria para grandes proyectos en arquitectura patrimonial

- Deficientes reflexiones por parte de muchos profesionales sobre el tema del patrimonio
- Mala praxis de profesionales y técnicos sobre la intervención en el patrimonio
- Intervenciones en el patrimonio sin licencia de construcción y sin asesoría de profesionales
- La intervención urbano –arquitectónica en contextos patrimoniales no es suficientemente profundizada en las universidades

- Ausencia de equipos multidisciplinarios en la planificación de las áreas patrimoniales
- Anacronismo de la normativa y de la visión de los funcionarios encargados de la gestión de áreas patrimoniales
- Burocracia para realizar intervenciones en el patrimonio urbano-arquitectónico
- Visión conservacionista del Ministerio de Cultura
- Deficiente comunicación entre la Municipalidad y los pobladores
- La gerencia del centro histórico no realiza estudios socio-económicos y sus análisis son muy superficiales
- Ausencia de un catastro completo y actualizado
- Deficiente acción de la Municipalidad ante la destrucción del patrimonio
- Ausencia de apoyo técnico a los residentes en temas de patrimonio
- Parámetros urbanísticos no pertinentes que dificultan la rentabilidad de la inversión inmobiliaria en el

FÍSICO - ESPACIAL SOCIO - ECPMÓMICO POLÍTICO - ADMINISTRATVO

REPOSITORIO DE TESIS USM
UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

7.2.- ESTRATEGIA PROYECTUAL

Debido a que el barrio de la Recoleta está pasando por un proceso de despoblamiento y terciarización, es necesario pensar en cómo potenciar la actividad residencial para la mejora del barrio. En primer lugar, es necesario pensar en una propuesta que llene los vacíos del Plan Maestro actual y que también, de ser necesario, modifique aquellos aspectos que son ambiguos o que pueden ir en detrimento del barrio. Es por ello que, ante la ausencia de un plan específico del barrio de la Recoleta y, sobre todo, ante la ausencia de un proyecto que solucione la situación del interior de la manzana principal, es adecuado plantear un Plan Específico del Barrio de la Recoleta.

Es importante considerar que el problema de la pérdida y deterioro habitacional no se soluciona con la construcción de nuevas viviendas y la rehabilitación de las existentes. Si se quiere hablar de densificación es necesario considerar otros muchos aspectos que incluso deben ser anteriores a la densificación en sí. Siguiendo el concepto de ciudad compacta, lo ideal sería no sólo recuperar la vivienda existente del barrio, sino buscar la redensificación que además inyectaría actividad y dinamismo al barrio. Por otro lado, es importante rentabilizar la actividad residencial y considerar un porcentaje de vivienda social en un sector con altos precios de suelo, eso quiere decir que instrumentos como el traspaso de potencial de desarrollo y la planificación a detalle son esenciales.

Si bien una propuesta de densificación sólo en el frente del barrio, sin tratar el interior con vivienda es posible, se debe considerar también que el interior de la manzana ya tiene un uso residencial y que es un suelo baldío y subutilizado que puede ser aprovechado para generar más vivienda aclarando que esta debe tener un carácter acorde a las características del interior de la manzana. Por otro lado, siguiendo el discurso de la democratización del espacio público y considerando que un proyecto imprescindible es el malecón Alto de la Recoleta, se debe pensar en cómo conectar la calle Recoleta con el Malecón unificando estas dos caras urbanas del barrio no sólo visualmente.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

TERCERA FASE:

PROPOSITIVA

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

PLAN DE INTERVENCIÓN URBANO-ARQUITECTÓNICO RESIDENCIAL

MISIÓN

Recuperar la vocación residencial del barrio histórico de la Recoleta desarrollando programas, proyectos e instrumentos basados en la noción de Paisaje Histórico Urbano propuesto por UNESCO para poder elevar la calidad de vida de sus habitantes actuales y futuros preservando los valores del patrimonio del barrio y aportando nuevos valores

VISIÓN

El barrio histórico de la Recoleta será un barrio tradicional con una alta calidad de vida y dinamismo residencial en convivencia con el patrimonio histórico construido e inmaterial. Será un barrio que equilibre su desarrollo con su herencia histórica y valores culturales.

LINEAMIENTOS ESTRATÉGICOS	PROGRAMA		PROYECTO	ACTORES	ACCIONES	COSTO ESTIMADO	PLAZO
1.- MEJORAR LA CALIDAD HABITACIONAL DE LAS VIVIENDAS DEL BARRIO DE LA RECOLETA	RE-HABITA RE-COLETA	Este programa busca mejorar la calidad habitacional del barrio de la Recoleta mediante la intervención arquitectónica en las viviendas del barrio que necesiten una mejora habitacional	Rehabilitación y re-configuración de viviendas de valor patrimonial deterioradas	Rehabilitación de la casona Recoleta 210	Propietarios	Consolidación estructural	Bajo	Corto
					Ministerio de Vivienda	Mantenimiento y restauración de la fachada		
					AECID	Renovación de redes eléctricas, de agua y desagüe		
					MPA	Restauración interior		
						Renovación y restauración de techos		
				Mejoramiento de la casona Recoleta 200	Propietarios	Consolidación estructural	Bajo	Corto
					Ministerio de Vivienda	Mantenimiento y restauración de la fachada		
					AECID	Restauración interior		
					MPA	Demolición de construcciones precarias		
						Ejecución de obra nueva		
				Rehabilitación y reconfiguración de la Casona Recoleta 205	Propietarios	Demolición de construcciones precarias	Bajo	Corto
					Ministerio de Vivienda	Consolidación estructural		
					AECID	Renovación de redes eléctricas, de agua y desagüe		
					MPA	Ejecución de obra nueva		
				Reconfiguración de la Casona Recoleta 160	Propietarios	Demolición de construcciones precarias	Bajo	Corto
					Ministerio de Vivienda	Consolidación estructural		
					AECID	Renovación de redes eléctricas, de agua y desagüe		
					MPA	Ejecución de obra nueva		
				Rehabilitación y reconfiguración de la Casona Recoleta 154,152,150,148	Propietarios	Demolición de construcciones precarias	Medio	Medio
					Ministerio de Vivienda	Consolidación estructural		
					AECID	Restauración general		
					MPA	Mantenimiento y restauración de la fachada		
						Renovación de redes eléctricas, de agua y desagüe		
						Ejecución de obra nueva		
				Rehabilitación y reconfiguración de la Casona Recoleta 138	Propietarios	Demolición de construcciones precarias	Medio	Medio
					Ministerio de Vivienda	Consolidación estructural		
					AECID	Restauración general		
					MPA	Mantenimiento y restauración de la fachada		
						Renovación de redes eléctricas, de agua y desagüe		
						Ejecución de obra nueva		
				Rehabilitación y reconfiguración de la Casona Recoleta 138	Propietarios	Demolición de construcciones precarias	Medio	Medio
					Ministerio de Vivienda	Consolidación estructural		
					AECID	Restauración general		
					MPA	Mantenimiento y restauración de la fachada		
						Renovación de redes eléctricas, de agua y desagüe		
						Ejecución de obra nueva		
				Rehabilitación y reconfiguración de la Casona Recoleta 109, 111, 113	Propietarios	Demolición de construcciones precarias	Medio	Medio
					Ministerio de Vivienda	Consolidación estructural		
					AECID	Restauración general		
					MPA	Mantenimiento y restauración de la fachada		
						Renovación de redes eléctricas, de agua y desagüe		
						Ejecución de obra nueva		
				Rehabilitación y reconfiguración de la Casona Recoleta 101	Propietarios	Demolición de construcciones precarias	Bajo	Bajo
					Ministerio de Vivienda	Consolidación estructural		
					AECID	Restauración general		
					MPA	Mantenimiento y restauración de la fachada		
						Renovación de redes eléctricas, de agua y desagüe		
						Ejecución de obra nueva		
				Rehabilitación y reconfiguración de la Casona Beaterio 147,145,143	Propietarios	Demolición de construcciones precarias	Bajo	Bajo
					Ministerio de Vivienda	Consolidación estructural		
					AECID	Restauración general		
					MPA	Mantenimiento y restauración de la fachada		
						Renovación de redes eléctricas, de agua y desagüe		
						Ejecución de obra nueva		
				Rehabilitación y reconfiguración de la Casona Beaterio 113	Propietarios	Demolición de construcciones precarias	Medio	Medio
					Ministerio de Vivienda	Consolidación estructural		
					AECID	Restauración general		
					MPA	Mantenimiento y restauración de la fachada		
						Renovación de redes eléctricas, de agua y desagüe		
						Ejecución de obra nueva		
				Rehabilitación y reconfiguración de la Casona Beaterio 111, 109	Propietarios	Demolición de construcciones precarias	Medio	Medio
					Ministerio de Vivienda	Consolidación estructural		
					AECID	Restauración general		
					MPA	Mantenimiento y restauración de la fachada		
						Renovación de redes eléctricas, de agua y desagüe		
						Ejecución de obra nueva		

1.- MEJORAR LA CALIDAD HABITACIONAL DE LAS VIVIENDAS DEL BARRIO DE LA RECOLETA	RE-HABITA RE-COLETA	Este programa busca mejorar la calidad habitacional del barrio de la Recoleta mediante la intervención arquitectónica en las viviendas del barrio que necesiten una mejora habitacional	Rehabilitación y re-configuración de viviendas de valor patrimonial deterioradas	Rehabilitación y reconfiguración de la Casona Beaterio 103,105	Propietarios	Demolición de construcciones precarias	Medio	Medio
					Ministerio de Vivienda	Consolidación estructural		
					AECID	Restauración general		
					MPA	Mantenimiento y restauración de la fachada		
						Renovación de redes eléctricas, de agua y desagüe		
						Ejecución de obra nueva		
				Rehabilitación de la Casona Beaterio 104	Propietarios	Demolición de construcciones precarias	Bajo	Bajo
					Ministerio de Vivienda	Consolidación estructural		
					AECID	Restauración general		
					MPA	Mantenimiento y restauración de la fachada		
						Renovación de redes eléctricas, de agua y desagüe		
				Rehabilitación y reconfiguración de la Casona Beaterio 106, 108	Propietarios	Demolición de construcciones precarias	Medio	Medio
					Ministerio de Vivienda	Consolidación estructural		
					AECID	Restauración general		
					MPA	Mantenimiento y restauración de la fachada		
						Renovación de redes eléctricas, de agua y desagüe		
						Ejecución de obra nueva		
				Rehabilitación de la Casona Beaterio 112	Propietarios	Consolidación estructural	Bajo	Bajo
					Ministerio de Vivienda	Restauración general		
					AECID	Mantenimiento y restauración de la fachada		
					MPA			
				Rehabilitación y reconfiguración de la Casona Beaterio 142, 144	Propietarios	Demolición de construcciones precarias	Bajo	Bajo
					Ministerio de Vivienda	Consolidación estructural		
					AECID	Restauración general		
					MPA	Mantenimiento y restauración de la fachada		
						Renovación de redes eléctricas, de agua y desagüe		
						Ejecución de obra nueva		
				Mejoramiento del Pasaje Recoleta	Propietarios	Saneamiento físico legal	Medio	Medio
					Ministerio de Vivienda	Demolición de construcciones precarias		
					AECID	Consolidación estructural		
					MPA	Renovación de redes eléctricas, de agua y desagüe		
						Mejoramiento de pavimentos		
						Mantenimiento y restauración de la fachada		
						Ejecución de obra nueva		
			Demolición y Nueva Construcción residencial de viviendas altamente deterioradas sin valor patrimonial	Demolición y nueva construcción Recoleta 136	MPA	Saneamiento físico legal	Bajo	Bajo
					Ministerio de Vivienda	Demolición total o parcial de la edificación		
					Propietarios	Ejecución de obra nueva		
				Demolición y nueva construcción Recoleta 234	MPA	Saneamiento físico legal	Bajo	Bajo
					Ministerio de Vivienda	Demolición total o parcial de la edificación		
					Propietarios	Ejecución de obra nueva		
				Demolición y nueva construcción Recoleta 224	MPA	Saneamiento físico legal	Bajo	Bajo
					Ministerio de Vivienda	Demolición total o parcial de la edificación		
					Propietarios	Ejecución de obra nueva		
				Demolición y nueva construcción Recoleta 222,220	MPA	Saneamiento físico legal	Bajo	Bajo
					Ministerio de Vivienda	Demolición total o parcial de la edificación		
					Propietarios	Ejecución de obra nueva		
				Demolición y nueva construcción Recoleta 172	MPA	Saneamiento físico legal	Bajo	Bajo
					Ministerio de Vivienda	Demolición total o parcial de la edificación		
					Propietarios	Ejecución de obra nueva		
2.- EVITAR EL DESPLAZAMIENTO DE LA POBLACIÓN RESIDENTE	OPORTUNIDADES	Este programa busca asegurar la permanencia de la población residente en el barrio mediante la consolidación de sus comercios y creando oportunidades laborales que permitan aportar un ingreso económico a las familias residentes	Fortalecimiento de Comercios Barriales	Creación de la asosiación de Sastres de la Recoleta	MPA			
					Propietarios			
				Creación de la asosiación de comerciantes de la Recoleta	MPA			
					Propietarios			
				Instauración de talleres y asistencia para emprendedores y comerciantes barriales	MPA			
					Ministerio de Turismo			
					Ministerio de Trabajo			
				Creación de nuevos comercios barriales	MPA			
					Propietarios			
					Ministerio de Turismo			
					Ministerio de Trabajo			

LINEAMIENTOS ESTRATÉGICOS	PROGRAMA		PROYECTO		ACTORES	ACCIONES	COSTO ESTIMADO	PLAZO
3.- DENSIFICAR EL BARRIO DE LA RECOLETA	CRECE RECOLETA	Este programa pretende incrementar la densidad poblacional del barrio de la Recoleta mediante el aprovechamiento de edificaciones existentes y terrenos subutilizados y baldíos	Densificación de viviendas existentes subutilizadas y abandonadas de valor patrimonial	Reconfiguración y nueva fábrica Recoleta 219	Propietarios	Consolidación estructural	Bajo	Medio
					Ministerio de Vivienda	Mantenimiento y restauración de la fachada		
					MPA	Renovación de redes eléctricas, de agua y desagüe		
						Restauración interior		
						Ejecución de obra nueva		
				Reconfiguración y nueva fábrica Recoleta 202	Propietarios	Consolidación estructural	Bajo	Medio
					Ministerio de Vivienda	Restauración interior		
					AECID	Mantenimiento y restauración de la fachada		
					MPA	Renovación de redes eléctricas, de agua y desagüe		
						Reconfiguración interna		
						Ejecución de obra nueva		
				Reconfiguración y nueva fábrica Recoleta 120	Propietarios	Consolidación estructural	Bajo	Medio
					Ministerio de Vivienda	Restauración interior		
					AECID	Mantenimiento y restauración de la fachada		
					MPA	Renovación de redes eléctricas, de agua y desagüe		
						Reconfiguración interna		
						Ejecución de obra nueva		
				Reconfiguración y nueva fábrica Recoleta 110	Propietarios	Consolidación estructural	Bajo	Medio
					Ministerio de Vivienda	Restauración interior		
					AECID	Mantenimiento y restauración de la fachada		
					MPA	Renovación de redes eléctricas, de agua y desagüe		
						Reconfiguración interna		
						Ejecución de obra nueva		
				Reconfiguración y nueva fábrica Beaterio 146, 148	Propietarios	Consolidación estructural	Bajo	Medio
					AECID	Mantenimiento y restauración de la fachada		
					MPA	Renovación de redes eléctricas, de agua y desagüe		
						Ejecución de obra nueva		
			Demolición y densificación de lotes subutilizados y baldíos en las vías existentes	Demolición y nueva fábrica Recoleta 242	Propietarios	Demolición	Medio	Medio
					MPA	Ejecución de obra nueva		
					Ministerio de Vivienda			
				Demolición y nueva fábrica Recoleta 240, 238	Propietarios	Demolición	Medio	Medio
					MPA	Ejecución de obra nueva		
					Ministerio de Vivienda			
				Demolición y nueva fábrica Recoleta 236	Propietarios	Demolición	Medio	Medio
					MPA	Ejecución de obra nueva		
					Ministerio de Vivienda			
				Demolición y nueva fábrica Av Zamácola	Propietarios	Demolición	Medio	Medio
					MPA	Ejecución de obra nueva		
					Ministerio de Vivienda			
				Demolición y nueva fábrica Av Zamácola	Propietarios	Demolición	Medio	Medio
					MPA	Ejecución de obra nueva		
					Ministerio de Vivienda			
			Habilitación residencial del interior de la manzana	Construcción de la calle Gibson	MPA	Demolición de estructuras preexistentes	Alto	Largo
					Propietarios	Trazado de la vía		
						Nivelación de terreno		
						Habilitación de cableado subterráneo		
						Construcción de drenaje pluvial		
						Implementación de veredas y calzada		
						Instalación de mobiliario urbano y luminaria		
				Construcción de la calle San Genaro	MPA	Demolición de estructuras preexistentes	Alto	Largo
					Propietarios	Trazado de la vía		
						Nivelación de terreno		
						Habilitación de cableado subterráneo		
						Construcción de drenaje pluvial		
						Implementación de veredas y calzada		
						Instalación de mobiliario urbano y luminaria		
				Construcción de la calle Monserrat	MPA	Demolición de estructuras preexistentes	Alto	Largo
					Propietarios	Trazado de la vía		
						Nivelación de terreno		
						Habilitación de cableado subterráneo		
						Construcción de drenaje pluvial		
						Implementación de veredas y calzada		
						Instalación de mobiliario urbano y luminaria		
						Construcción de arquitectura de ingreso a la calle		
				Construcción del pasaje Monserrat	MPA	Demolición de estructuras preexistentes	Medio	Largo
					Propietarios	Trazado de la vía		
						Nivelación de terreno		
						Habilitación de cableado subterráneo		
						Construcción de drenaje pluvial		
						Implementación de veredas y calzada		
						Instalación de mobiliario urbano y luminaria		
				Expansión de la calle de la Soledad	MPA	Demolición de estructuras preexistentes	Medio	Largo
					Propietarios	Trazado de la vía		
						Nivelación de terreno		
						Habilitación de cableado subterráneo		
						Construcción de drenaje pluvial		
						Implementación de veredas y calzada		
						Instalación de mobiliario urbano y luminaria		

3.- DENSIFICAR EL BARRIO DE LA RECOLETA	CRECE RECOLETA	Este programa pretende incrementar la densidad poblacional del barrio de la Recoleta mediante el aprovechamiento de edificaciones existentes y terrenos subutilizados y baldíos	Habilitación residencial del interior de la manzana	Construcción del Malecón Alto de la Recoleta	MPA	Demolición de estructuras preexistentes	Alto	Largo
					Propietarios	Trazado de la vía		
						Nivelación de terreno		
						Construcción de muros de contención		
						Habilitación de cableado subterráneo		
						Construcción de drenaje pluvial		
						Implementación de veredas y calzada		
						Implementación de áreas verdes y arborización		
						Instalación de mobiliario urbano, parapetos y luminaria		
				Restauración y expansión del pasaje Tambo Rojo	MPA	Demolición de estructuras preexistentes	Bajo	Largo
					Propietarios	Trazado de la vía		
						Nivelación de terreno		
						Habilitación de cableado subterráneo		
						Construcción de drenaje pluvial		
						Implementación de veredas y calzada		
						Instalación de mobiliario urbano y luminaria		
				Construcción de la Plazoleta Ruelas	MPA	Saneamiento Legal	Medio	Largo
					Propietarios	Nivelación de terreno		
						Habilitación de cableado subterráneo		
						Construcción de drenaje pluvial		
						Instalación de pavimento		
						Instalación de mobiliario urbano y luminaria		
						Inserción de arborización		
				Construcción del Parque San Genaro	MPA	Saneamiento Legal	Alto	Largo
					Propietarios	Nivelación de terreno		
						Habilitación de cableado subterráneo		
						Construcción de drenaje pluvial		
						Implementación de caminerías		
						Instalación de mobiliario urbano y luminaria		
						Inserción de arborización y áreas verdes		
				Construcción del Parque de la Soledad	MPA	Saneamiento Legal	Alto	Largo
					Propietarios	Nivelación de terreno		
						Habilitación de cableado subterráneo		
						Construcción de drenaje pluvial		
						Implementación de caminerías		
						Instalación de mobiliario urbano y luminaria		
						Inserción de arborización y áreas verdes		
				Construcción del Parque Monserrat	MPA	Saneamiento Legal	Alto	Largo
					Propietarios	Nivelación de terreno		
						Habilitación de cableado subterráneo		
						Construcción de drenaje pluvial		
						Implementación de caminerías		
						Instalación de mobiliario urbano y luminaria		
						Inserción de arborización y áreas verdes		
				Construcción de la Plazoleta Monserrat	MPA	Saneamiento Legal	Medio	Largo
					Propietarios	Nivelación de terreno		
						Habilitación de cableado subterráneo		
						Construcción de drenaje pluvial		
						Instalación de pavimento		
						Instalación de mobiliario urbano y luminaria		
						Inserción de arborización		
				Renovación y densificación del Tambo Rojo	MPA	Saneamiento físico legal	Medio	Largo
					Ministerio de Vivienda	Demolición de construcciones precarias		
					Propietarios	Renovación de redes eléctricas, de agua y desagüe		
					Inmobiliaria	Ejecución de obra nueva		
				Construcción de Vivienda Social en el Terreno Gibson	MPA	Saneamiento físico legal	Alto	Largo
					Ministerio de Vivienda	Demolición de construcciones precarias		
					Propietarios	Lotización y habilitación		
					Inmobiliaria	Ejecución de obra nueva		
				Construcción de Vivienda en el Terreno Complejo Habitacional Recoleta	MPA	Saneamiento físico legal	Medio	Largo
					Ministerio de Vivienda	Demolición de construcciones precarias		
					Propietarios	Lotización y habilitación		
					Inmobiliaria	Ejecución de obra nueva		
				Construcción de Vivienda en Recoleta 156	MPA	Saneamiento físico legal	Medio	Largo
					Ministerio de Vivienda	Demolición de construcciones precarias		
					Propietarios	Lotización y habilitación		
					Inmobiliaria	Ejecución de obra nueva		
				Construcción de Vivienda en Recoleta 178	MPA	Saneamiento físico legal	Medio	Largo
					Ministerio de Vivienda	Demolición de construcciones precarias		
					Propietarios	Lotización y habilitación		
					Inmobiliaria	Ejecución de obra nueva		
				Construcción de Vivienda en Pasaje Recoleta	MPA	Saneamiento físico legal	Medio	Largo
					Ministerio de Vivienda	Demolición de construcciones precarias		
					Propietarios	Lotización y habilitación		
					Inmobiliaria	Ejecución de obra nueva		
				Construcción de Vivienda en Baldíos interiores	MPA	Saneamiento físico legal	Medio	Largo
					Ministerio de Vivienda	Demolición de construcciones precarias		
					Propietarios	Lotización y habilitación		
					Inmobiliaria	Ejecución de obra nueva		
				Construcción de Vivienda Recoleta 126-124-122	MPA	Saneamiento físico legal	Medio	Largo
					Ministerio de Vivienda	Demolición de construcciones precarias		
					Propietarios	Lotización y habilitación		
					Inmobiliaria	Ejecución de obra nueva		

4.- MEJORAR LA VIDA URBANA DE LOS RESIDENTES DEL BARRIO	VIVE RECOLETA	Este programa busca mejorar la vida urbana de los residentes del barrio mediante proyectos que permitan satisfacer las necesidades de servicios y potenciar la calidad urbana	Creación y mejoramiento del equipamiento urbano	Construcción del Conjunto Grau (semi público)	MPA Propietarios Constructoras	Saneamiento Legal Nivelación de terreno Habilitación de cableado subterráneo Construcción de drenaje pluvial Instalación de pavimento para escalinatas, rampa y plaza Instalación de mobiliario urbano y luminaria Inserción de arborización Construcción de equipamiento	Alto	Largo
				Creación del Jardín Botánico	MPA Propietarios	Saneamiento Legal Nivelación de terreno Habilitación de cableado subterráneo Construcción de drenaje pluvial Implementación de caminerías y pavimento Instalación de mobiliario urbano y luminaria Inserción de arborización Construción de arquitectura (boletería, SS.HH, etc.)	Alto	Largo
				Mejoramiento del Complejo de la Recoleta	MPA Propietarios	Proyección de nuevo diseño del conjunto Renovación integral de la fachada Implementación de estacionamiento soterrado	Bajo	Medio
5.- MEJORAR LA IMAGEN URBANA DEL BARRIO DE LA RECOLETA	IMAGINA RECOLETA	Mediante este programa se espera mejorar la imagen urbana del barrio de la Recoleta	Creación y mejoramiento del espacio urbano	Creación de la plazoleta Antiquilla	MPA	Saneamiento Legal Habilitación de cableado subterráneo Construcción de drenaje pluvial Instalación de pavimento Instalación de mobiliario urbano y luminaria Inserción de arborización y vegetación	Bajo	Corto
				Mejoramiento de la Calle Beaterio/Recoleta	MPA	Reubicación de bolardos Mejoramiento e instalación de nueva luminaria	Bajo	Largo
				Mejoramiento de la Calle Vinatea Reynoso	MPA	Reubicación de bolardos Instalación de mobiliario urbano Inserción de arborización	Bajo	Corto
				Implementación de subsidio financiero para uso de techos verdes	MPA			
				Implementación de reglamento para techos verdes en edificios públicos	MPA			
6.-PROTEGER Y CONSERVAR LA IDENTIDAD DEL BARRIO	PATRIMONIO VIVO	Este programa plantea conservar la identidad y la esencia del barrio mediante la protección de sus valores patrimoniales	Recuperación del patrimonio arquitectónico e intangible del barrio de la Recoleta	Implementación de DAET	MPA Ministerio de Turismo			
				Creación del Café Histórico de la Capilla San Genaro	MPA AECID PROPIETARIOS	Demolición de construcciones precarias Consolidación estructural Restauración general Mantenimiento y restauración de la fachada Renovación de redes eléctricas, de agua y desagüe Ejecución de obra nueva	Bajo	Corto
				Rehabilitación y Restauración del Tambo Ruelas	MPA AECID Propietarios World Monument Found	Demolición de construcciones precarias Consolidación estructural Restauración general Mantenimiento y restauración de la fachada Renovación de redes eléctricas, de agua y desagüe Construcción de nuevo edificio	Medio	Corto
				Rehabilitación y Restauración del Edificio Gibson	MPA AECID Propietarios World Monument Found	Demolición de construcciones precarias Consolidación estructural Restauración general Mantenimiento y restauración de la fachada Renovación de redes eléctricas, de agua y desagüe Construcción de nuevo edificio	Medio	Largo
				Conformación de programa de festividades tradicionales	MPA Ministerio de Turismo			
				Elaboración de vídeos promocionales.	MPA Ministerio de Turismo			
				Conformación de junta vecinal	MPA			

INSTRUMENTOS NORMATIVOS-GESTIVOS

- SOBRETASA A BALDÍOS Y SUBUTILIZADOS
- CONTRIBUCIÓN DE MEJORAS
- CONTRIBUCIÓN POR INCREMENTO DEL VALOR DEL SUELO
- CONTRIBUCIÓN POR DENSIFICACIÓN
- TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE DESARROLLO “ALTURA PARA LA CULTURA”
- INTERCAMBIO DE BENEFICIOS
- FIDEICOMISOS
- SUBSIDIO HABITACIONAL
- GUÍA DE INTERVENCIÓN ARQUITECTÓNICA EN EL PATRIMONIO HISTÓRICO
- EXPOSICIÓN DE PROYECTOS QUE SOLICITAN LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN Y ENTREVISTA CON EL JURADO

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

8.2.- DESARROLLO DEL PLAN

8.2.1.- MORFOLOGÍA URBANA

“Aceptar la dimensión temporal de la arquitectura, tanto en el uso como en la práctica proyectual, significa reconocer el inevitable proceso de modificación a través del tiempo no solo por medio de procesos de entropía y usura, o de cambio de función, sino sobre todo de cambio de significado dentro de un contexto” (Brandolini, 1948) Esta afirmación resume en gran medida el principio de la intervención. Es necesario reconocer y preservar los valores del barrio de la Recoleta, no por un afán nostálgico o conservacionista, sino desde un punto de vista crítico y la aceptación de que cualquier intervención contemporánea de carácter urbano va a afectar al barrio desde sus bases, su significado.

Por lo tanto, después de una evaluación crítica del patrimonio del barrio de la Recoleta se identificaron ciertos aspectos y características del barrio que lo hacen único y le dan valor que han de ser tenidos en cuenta en la propuesta.

Uno de los cambios más sustanciales de la propuesta es en la morfología urbana. Ya se afirmó la necesidad de abrir nuevas calles para una densificación positiva y para una mejor integración del barrio con el interior. Sin embargo, en el estudio se considera que la morfología urbana del barrio es una característica de valor patrimonial y una de sus principales características. Alterar la morfología no necesariamente significa la pérdida de los valores asociados a esta. Primeramente, el valor que tiene se apoya por un lado en su particularidad, considerando que gran parte de la ciudad está formada por vías rectas y tramas reticulares, la calle recoleta rompe con ese esquema y eso la hace única. Por otro lado, la historia de la calle, sus orígenes, su formación. Esta fue la vía principal hacia Vitor por muchos años y ha logrado mantener su forma a pesar de los cambios físicos y sociales que ha atravesado la ciudad. Este último punto, no es del todo cierto, pues se puede ver en los mapas que la calle Recoleta fue muchísimo más larga y que ya desde 1649 existían vías privadas que ingresaban al interior de la gran manzana y que la primera (y única) vía pública que se abrió (modificando la morfología) fue la que se dio por la construcción del Puente Grau.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

Es una falacia afirmar que no se han dado cambios en la morfología del barrio, lo que ocurre es que el cambio en la morfología se ha dado a mano de los propietarios y no de los planes maestros o de ordenamiento territorial.

Entonces ¿Qué es lo que se debe preservar? Y ¿cómo? La morfología ha cambiado, pero ha mantenido la percepción de linealidad de la calle Recoleta que es una característica importante y que identifica al barrio. Por ello, uno de los criterios es conservar la linealidad de la calle Recoleta, su jerarquía y la percepción de linealidad.

Esto se conseguirá mediante el tratamiento del ingreso a las vías interiores. El ingreso será cubierto y podrá formar parte de una edificación que tenga al menos una altura libre de dos niveles (6ml -7ml) para el paso de vehículos, peatones y ciclistas. Además, el tipo de suelo se diferenciará del pavimento de la calle Recoleta De esa manera se conserva la jerarquía de la calle Recoleta y la percepción de linealidad. El ojo humano intentará unificar la forma, abstraerla, por lo que percibirá la linealidad, pero no se ignorará el ingreso a las nuevas vías.

Figura 169: Superposición de vías públicas nuevas sobre las vías interiores privadas actuales
Elaboración: Propia

Por otro lado, la forma de las calles nuevas sigue la guía de las calles privadas actuales que tienen también la particularidad de ser sinuosas y orgánicas, ello permitirá que la propuesta se integre con el contexto, ya que comparten características similares. Además, al incluir retiros frontales (techados) en el primer piso y hasta segundo piso en las edificaciones contiguas a la calle, puede mejorar y reforzar la percepción de linealidad de la calle.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

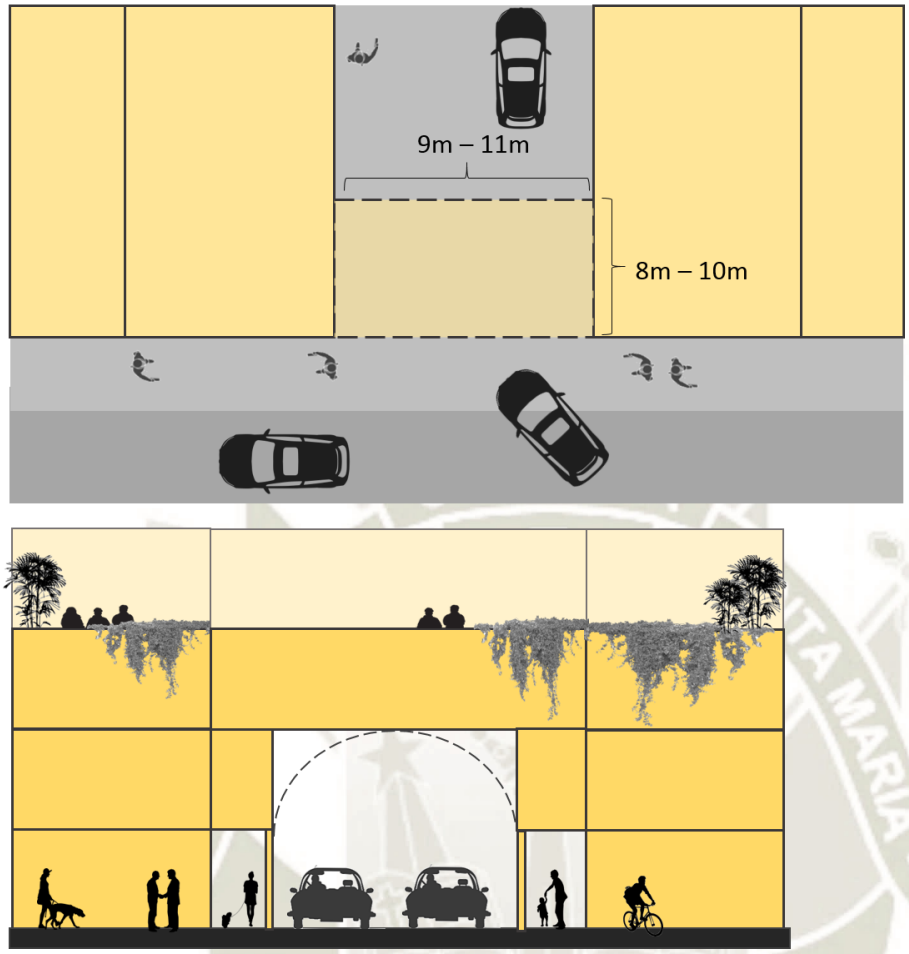


Figura 170: Tratamiento de los ingresos a las vías nuevas
Elaboración: Propia

Otra característica relacionada con la morfología urbana del barrio tiene que ver con la percepción de profundidad. Desde la avenida Marina y las calles que la conectan con el núcleo del centro histórico, se puede apreciar que las edificaciones van aumentando paulatinamente hasta rematar en la torre de la Iglesia Recoleta. Existe primero una “fachada” verde que va desapareciendo poco a poco mientras se llega a la calle recoleta. Esto también se da gracias al tipo de grano urbano que es pequeño en el interior de la manzana y mayor hacia la calle principal.

La geometría parece granulada y el único elemento que irrumpe esa cualidad son las fuertes e imponentes masas de los multifamiliares del conjunto del arquitecto G. Olivares. Esto no quiere decir que los proyectos de vivienda colectiva vayan a atentar contra esta característica necesariamente, pueden lograr una conversación armoniosa con el contexto, sin embargo, una manera de asegurar el “degradé” característico es evitando generar una “fachada continua” en el

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

malecón y favoreciendo los retranqueos, plazas y parques hacia el farallón y el uso de la vegetación en la primera capa.

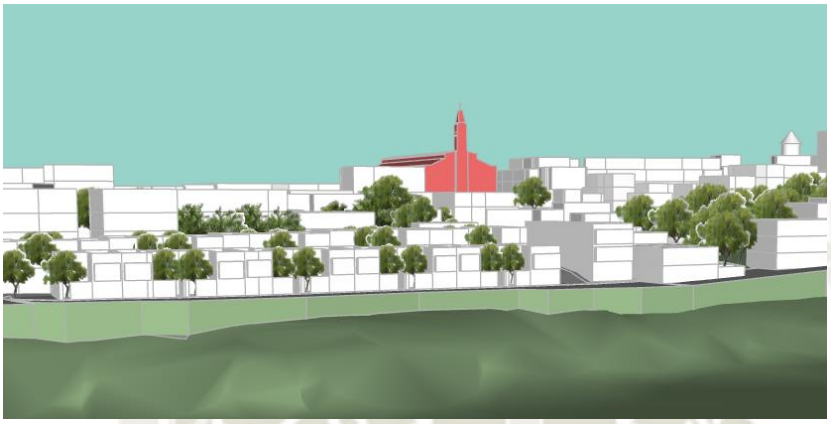


Figura 171: Vista aérea de la nueva habilitación urbana.
Elaboración: Propia

El sector más próximo al puente Bolognesi tiene características opuestas que también son valiosas y ricas desde el punto de vista urbano y arquitectónico. Como muestra el estudio histórico, antiguamente no existía una separación entre el farallón y las construcciones, sino que las construcciones nacían del farallón casi como si fueran una extensión natural de éste. Por motivos de seguridad y de límite de propiedad, eso ya no es viable encima del farallón, pero puede darse mediante el tratamiento del borde.

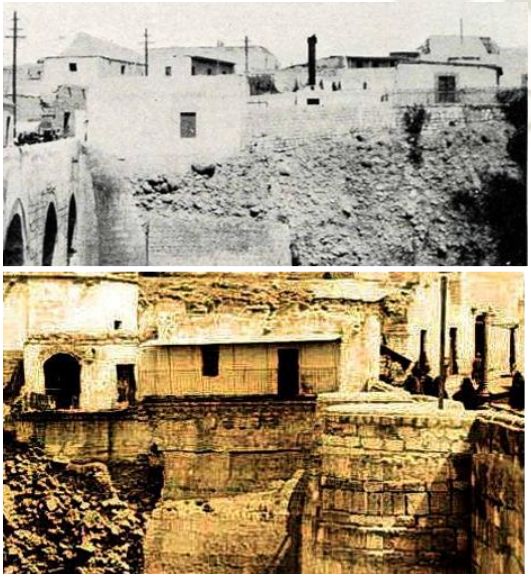


Figura 172: Fotografías antiguas del sector de Beaterio del barrio.
Fuente: "Arequipa Antigua" Comunidad de facebook

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

Posiblemente el elemento arquitectónico más importante y más icónico del barrio es la iglesia de la Recoleta (o de Monserrat) cuya torre se ve desde muchos puntos del centro histórico, incluso más que las torres o cúpulas de iglesias más importantes. En la actualidad la vista de la iglesia es parcialmente cubierta por una edificación que se encuentra al frente del atrio. Desde la avenida la marina solo se aprecia parte de la torre. Es por ello que la propuesta plantea una intervención que permita no solo una mejor visibilidad de la torre de la iglesia, sino que permita reforzar la jerarquía que tiene en el paisaje urbano. Este objetivo se piensa lograr mediante la disminución del nivel de edificación en un radio y subiendo la cantidad de niveles paulatinamente hacia los costados.

Figura 173: Vistas de la propuesta inicial desde la avenida Marina y el Puente Grau.
Elaboración: Propia

8.2.2.- PARÁMETROS URBANOS

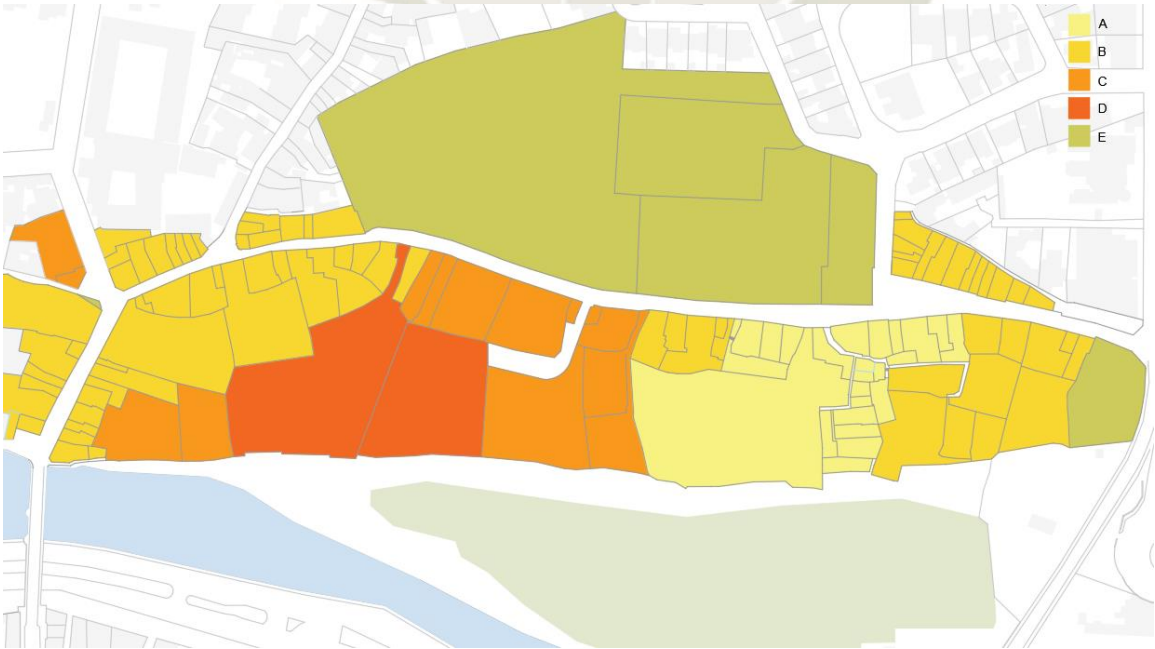


Figura 174: Parámetros urbanos del barrio de la Recoleta
Elaboración: Propia

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

A		
PISOS	EXTERIOR	1 nivel hacia la calle Recoleta (hasta 5ml incluido parapeto opaco)
	INTERIOR	2 niveles no visibles desde la calle Recoleta (hasta 8ml incluido parapeto opaco)
	ESQUINAS	1 nivel hacia la calle Recoleta y 2 en las esquinas interiores
ÁREA LIBRE		35% y 40% hacia el interior
COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN		2
USOS	PRINCIPAL	Vivienda (Residencia de densidad baja RDB)
	COMPLEMENTARIO	Comercio barrial, cultura, turismo (hasta 30%)
RETIROS	EXTERIOR	Sin retiro hacia la calle Recoleta y Monserrat.
	POSTERIOR	2.5 metros, 1metro abierto hacia el Malecón. Menos de la mitad de la fachada deberá ser de piso permeable.
ESTACIONAMIENTOS		1 por dos viviendas y estacionamientos externos subterráneos
BALCONES/PROTUBERANCIAS		No hacia la calle Recoleta, si hacia la calle Monserrat y el Malecón de 80 cm

B		
PISOS	EXTERIOR	3 niveles (hasta 11.5ml incluido parapeto opaco)
	INTERIOR	4 niveles (hasta 13.5ml incluido parapeto opaco)
	ESQUINAS	3 niveles (hasta 11.5ml incluido parapeto opaco)
ÁREA LIBRE		35% y 40% hacia el interior
COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN		2.8
USOS	PRINCIPAL	Vivienda (Residencia de Densidad Media 1 RDM-1)
	COMPLEMENTARIO	Comercio barrial, cultura, turismo. Si es edificación mixta, podrá tener un 40% de uso complementario y el resto de vivienda. En general los usos complementarios no podrán exceder el 30% del total construido y deberá mantenerse el uso en el primer nivel hacia las vías y máximo hasta un segundo nivel. Algunos lotes están destinados a un uso mixto más intenso que será determinado en el plano de uso de suelo
RETIROS	EXTERIOR	Sin retiro
	POSTERIOR	2.5 metros a nivel de suelo, a partir del tercer nivel otro retiro de 2.5m si está orientado hacia el Malecón. Un metro de retiro abierto hacia el Malecón.
ESTACIONAMIENTOS		1 por dos viviendas y estacionamientos externos subterráneo.
BALCONES/PROTUBERANCIAS		Sólo en las vías nuevas y en el sector de la acequia Antiquilla. De 80cm de protuberancia.

C		
PISOS	EXTERIOR	4 niveles (hasta 13.5ml incluido parapeto opaco)
	INTERIOR	5 niveles (hasta 16ml)
	ESQUINAS	5 niveles (hasta 16ml)
ÁREA LIBRE		35%
COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN		3.5
USOS	PRINCIPAL	Vivienda (Residencia de Densidad Media 2 RDM-2)
	COMPLEMENTARIO	Comercio barrial, cultura, turismo. Si es edificación mixta, podrá tener un 40% de uso complementario y el resto de vivienda. En general los usos complementarios no podrán exceder el 30% del total construido y deberá mantenerse el uso en el primer nivel hacia las vías y máximo hasta un segundo nivel.
RETIROS	EXTERIOR	Sin retiro
	POSTERIOR	Retiro de 2.5m y a partir del tercer nivel otro retiro de 2.5m
ESTACIONAMIENTOS		1 cada dos viviendas y externo subterráneo
BALCONES/PROTUBERANCIAS		Si, de 80cm de protuberancia.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

D		
PISOS	EXTERIOR	5 niveles (hasta 16ml) 4 niveles hacia el Malecón (hasta 13ml)
	INTERIOR	5 niveles (hasta 16ml)
	ESQUINAS	5 niveles (hasta 16ml)
ÁREA LIBRE		40%
COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN		3.5
USOS	PRINCIPAL	Vivienda (Residencia de Densidad Media 2 RDM-2)
	COMPLEMENTARIO	Comercio barrial, cultura, turismo. Si es edificación mixta, podrá tener un 40% de uso complementario y el resto de vivienda. En general los usos complementarios no podrán exceder el 30% del total construido y deberá mantenerse el uso en el primer nivel hacia las vías y máximo hasta un segundo nivel.
RETIROS	EXTERIOR	Sin retiros abiertos al público. Parte de la fachada (menos del 50% de la longitud) deberá ser de piso permeable
	POSTERIOR	Sin retiro necesario
ESTACIONAMIENTOS		1 cada dos viviendas y externos subterráneos
BALCONES/PROTUBERANCIAS		Si. De 80cm de protuberancia

E		
PISOS	EXTERIOR	Según proyecto manteniendo la predominancia de la torre de la iglesia (14.8ml desde la punta de la torre hacia abajo)
	INTERIOR	
	ESQUINAS	No aplica
ÁREA LIBRE		50%
COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN		3.5
USOS	PRINCIPAL	Cultura, educación, religión
	COMPLEMENTARIO	vivienda
RETIROS	EXTERIOR	Según proyecto manteniendo la imagen lineal de la calle Recoleta
	POSTERIOR	Según proyecto
ESTACIONAMIENTOS		Según reglamento
BALCONES/PROTUBERANCIAS		NO

Cuadro 7: Parámetros urbanos de la Recoleta
Elaboración: Propia

* En el caso de edificaciones de valor patrimonial se deberá mantener la proporción entre área libre y área construida manteniendo la tipología edilicia

** En todos los casos deberá mantenerse la vegetación existente (árboles y arbustos)

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

8.2.3.- INFRAESTRUCTURA VIAL

Uno de los principales retos e importante tema de discusión con respecto al desarrollo del barrio histórico de la Recoleta es el del interior de la manzana principal que conforma el barrio, la cual es bastante amplia. Hasta ahora las propuestas se han limitado a darle un uso a esta área sin reflexionar sobre la viabilidad de la propuesta, los cambios que impactarían en el patrimonio y los cambios sociales.

En todas las propuestas de los planes maestros se plantea la creación del malecón alto de la recoleta, el cual necesitaría de nuevas vías para que cumpla con la normativa y sea un lugar seguro.

En el plan regulador del año 1940, propuesto por Alberto de Rivero, fue el primer plan urbano de la ciudad con el fin de descentralizarla y que puso gran énfasis en los espacios públicos influenciado por la visión higienista de la época. El plan propuso no sólo la extensión del parque Bolognesi en lo que hoy podría ser el malecón alto de la Recoleta, sino la creación de nuevas vías al interior de la manzana principal del barrio (propuestas en rojo). Esta propuesta permitiría un mejor uso del interior de la manzana y una correcta conexión entre la prolongación del Malecón Bolognesi y la calle Recoleta, sin embargo, el trazo de las nuevas vías se imponía sobre la trama existente sin considerar las edificaciones de valor histórico ni la característica de las calles del barrio. Se podría decir que, la calle Recoleta terminaría por ser un pasaje en la propuesta.

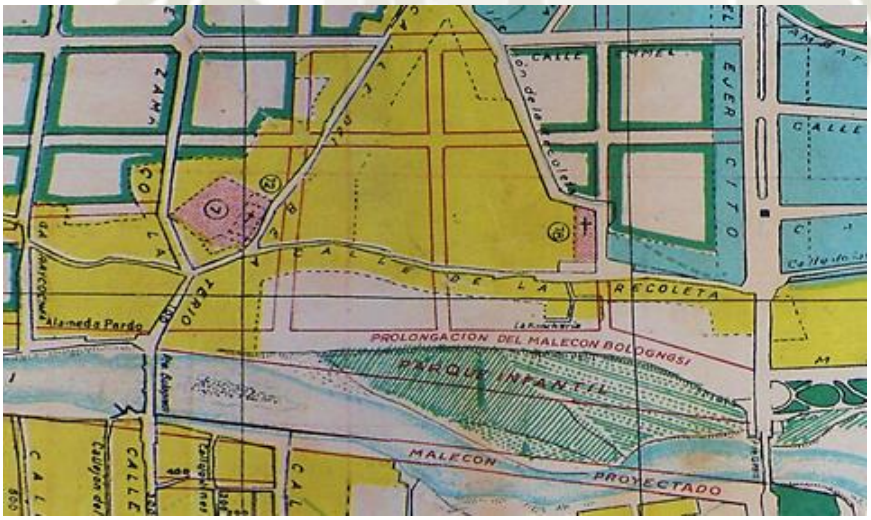


Figura 175: Sección del plan de 1940 correspondiente al barrio de la Recoleta
Fuente: Gerencia del Centro Histórico y Zona Monumental

No es claro el motivo por el cual no se logró realizar esta propuesta, es posible que se deba a la negativa de los recoletos, quienes veían sus terrenos afectados y divididos innecesariamente o a la dificultad que supone hacer de dominio público terrenos que pertenecen a varios propietarios privados en un sector ya consolidado. Además, es probable que aquel plan no contara con

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

mecanismos de gestión que compensaran a los propietarios que no desearan vender o fraccionar sus terrenos para el uso público.

A pesar de que esta propuesta no se realizó, el barrio continuó creciendo hacia el interior de la manzana principal para lo cual fue necesario que se abran pasajes y calles que permitieran el acceso hacia el interior. Debido a que no se tenía un proyecto claro del barrio, de su imagen o de su crecimiento, quedó a criterio de los propietarios el crecimiento del barrio, por lo que se generó una imagen desordenada que no logró armonía ni unidad. Aparecieron torres de vivienda, viviendas unifamiliares, viviendas de campo, multifamiliares, etc.

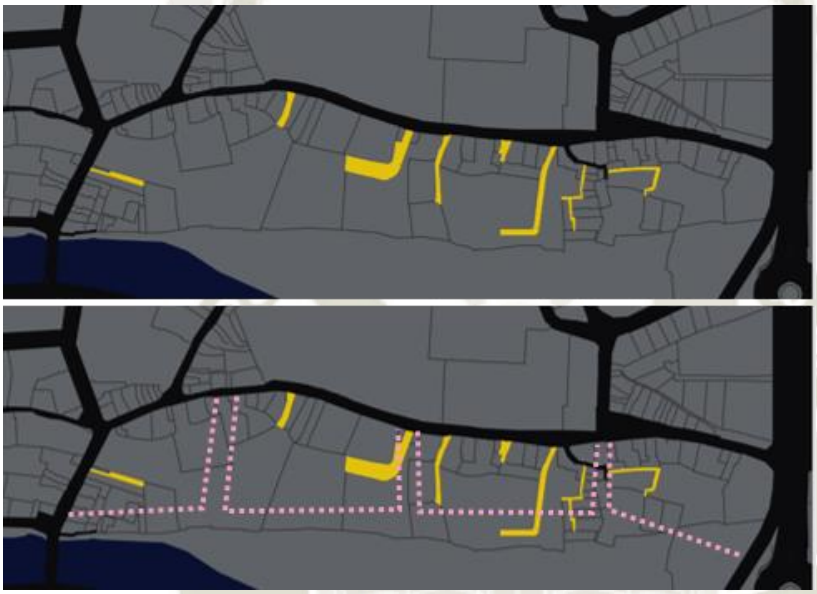


Figura 176: Vias privadas actuales en amarillo y en línea punteada rosa las vías propuestas por el plan de 1940
Elaboración: Propia

La propuesta planteada por la tesis, tiene una importante influencia del plan del año 40, en el sentido de que concluye que es importante que las vías (en la actualidad ya existentes) que se abren al interior de la manzana principal sean de carácter público y se conecten con la propuesta del malecón alto de la Recoleta. Sin embargo, los motivos de la apertura de estas calles y la aproximación al diseño de estas son distintos.

En primer lugar, es necesario recalcar que uno de los valores históricos del barrio es su traza y su morfología urbana. Son muy características sus calles angostas y sinuosas, de un trazo orgánico y que configuran pequeños encuentros irregulares como plazas, la variación en su ancho. También es muy característica la gran calle longitudinal de la Recoleta y la conformación lineal del barrio. Ésta última es la principal característica que se vería afectada por la intervención. Este es uno de los primeros puntos de reflexión y debate sobre la intervención: la necesidad de nuevas vías.

Existen tres razones fundamentales por las cuales se considera necesario abrir las nuevas calles:

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

1. La creación del malecón alto de la Recoleta necesitará que se abran nuevas calles para que la circulación (peatonal y/o vehicular) fluya correctamente. La necesidad de un malecón, un espacio público que recorra el farallón es muy importante ya que es parte de una propuesta mayor de recuperación de la cuenca del río Chili.

2. La creación de nuevas vías permitiría diversificar las soluciones habitacionales en el barrio. Si no se crean, el desarrollo residencial interior se limitaría a conjuntos residenciales con calles privadas e incluso con accesos privados hacia el Malecón, lo cual va en contra de la democratización y del sentido público de este espacio urbano.

3. Las calles ayudarían a integrar el barrio con el malecón, haciendo que este espacio público sirva a sus residentes más antiguos y se abra al río.

Asimismo, uno de los criterios de intervención planteados en esta tesis considera que la intervención debe guiarse por el contexto “dejar al contexto hablar” es el primer paso y el contexto ya sugiere los posibles caminos que han de seguir las nuevas vías públicas, que son las vías que los residentes han creado. Además, estos pasajes y calles tienen las formas características del barrio, son sinuosas, facetadas, en parte debido a que la topografía es una condicionante importante.

Una vez clara la necesidad de abrir nuevas calles queda la pregunta de dónde deben abrirse y de qué manera considerando el valor histórico de la morfología urbana del sector y su traza. Primeramente, se considera que las nuevas calles deben tener el mismo carácter orgánico y sinuoso que caracteriza al sector. Uno de los criterios de intervención es que la intervención pueda sentirse como una modificación natural de la preexistencia, aunque tenga un carácter claramente contemporáneo.

El tercer aspecto a considerar es el tipo de vía. Dado el carácter residencial del barrio, las vías deberían ser secundarias a la calle Recoleta y de carácter barrial para acceso a las viviendas y al malecón desde la calle Recoleta. Estas calles no pueden ni han de competir en importancia con la calle Recoleta, son de un orden menor.

También se debe atender la imagen del ingreso de las calles. Es posible mantener la impresión de linealidad de la calle Recoleta, aunque existan nuevas vías públicas. Esto se puede dar mediante el tratamiento de ingresos de vía como por ejemplo portales, arcos, edificios tipo puente, etc., que permitan la continuidad visual de la vía principal.

Por otro lado, las calles serán de un solo ingreso puesto que no superan los 100ml de longitud, además los pasajes y el malecón son de acceso peatonal, pero permiten paso de ambulancias y camiones de bomberos en el caso de que sean necesarios, por lo que tendrían fácil salida hacia la avenida ejército, calle beaterio y Recoleta.

En el aspecto de la gestión, se debe considerar que las vías públicas y el malecón se deberán construir sobre terrenos que actualmente son privados y de diversos propietarios, es por ello que se puede utilizar como instrumento el Intercambio de Beneficios, por el cual, los propietarios de los terrenos podrán tener beneficios tributarios o de aumento de densidad por proporcionar espacios abiertos adicionales. Esto puede darse en el caso de que se dificulte la compra de parte de sus terrenos para el servicio público o como un beneficio adicional. Además, las vías nuevas,

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

con excepción del malecón, corresponden a un único lote, por lo tanto, la gestión es más sencilla si se tiene que tratar solo con una propiedad o máximo dos propiedades.

Otro punto importante a tratar, es la cantidad de tráfico que se generaría en el sector con la cantidad de viviendas nuevas que se sumaría al tráfico actual. Es necesario aclarar que la cantidad de tráfico en el sector ha mejorado, sin embargo, aún se genera mucha congestión a la hora de ingreso y salida del colegio Recoleta y en horas punta. La solución que plantea la propuesta es restringir el paso en la calle Ronda Recoleta y que los autos tomen la calle más próxima, que en la actualidad se cierra a ciertas horas con una reja, pero no es una calle privada. Por otro lado, los vehículos de movilidad escolar o privados que recogen alumnos del colegio Recoleta deberán ingresar al estacionamiento del colegio y se considerará la calle posterior como un acceso al colegio también.

Las calle Recoleta y Beaterio (calles principales) tendrán un tipo de piso duro no permeable, pero las nuevas calles, el sector más angosto de la calle recoleta y la calle Ronda Recoleta tendrán un tipo de pavimento más permeable y claro para diferenciar su uso, además, la calle Ronda Recoleta y las nuevas calles tendrán un tipo de diseño de calle compartida (Shared Street) para inhibir el tráfico por ese sector que desemboca en la calle Recoleta y que genera tráfico y contaminación, los vehículos se verán obligados a salir por la otra calle.

Se crearán estacionamientos externos en puntos estratégicos que servirán sobre todo para aquellos lotes que no pueden permitirse estacionamientos dentro, como es el caso de edificaciones antiguas de valor histórico y las edificaciones cuyo frente da hacia una vía peatonal.

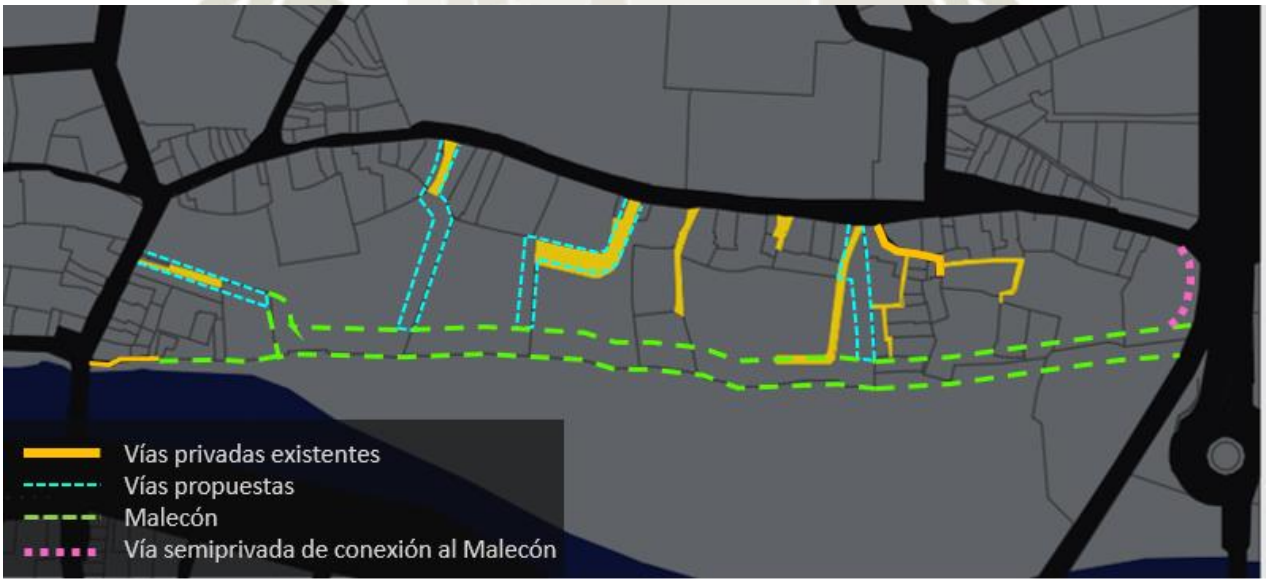


Figura 177: Vías privadas actuales en amarillo propuesta
Elaboración: Propia

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

Figura 178: Jerarquía vial
Elaboración: Propia

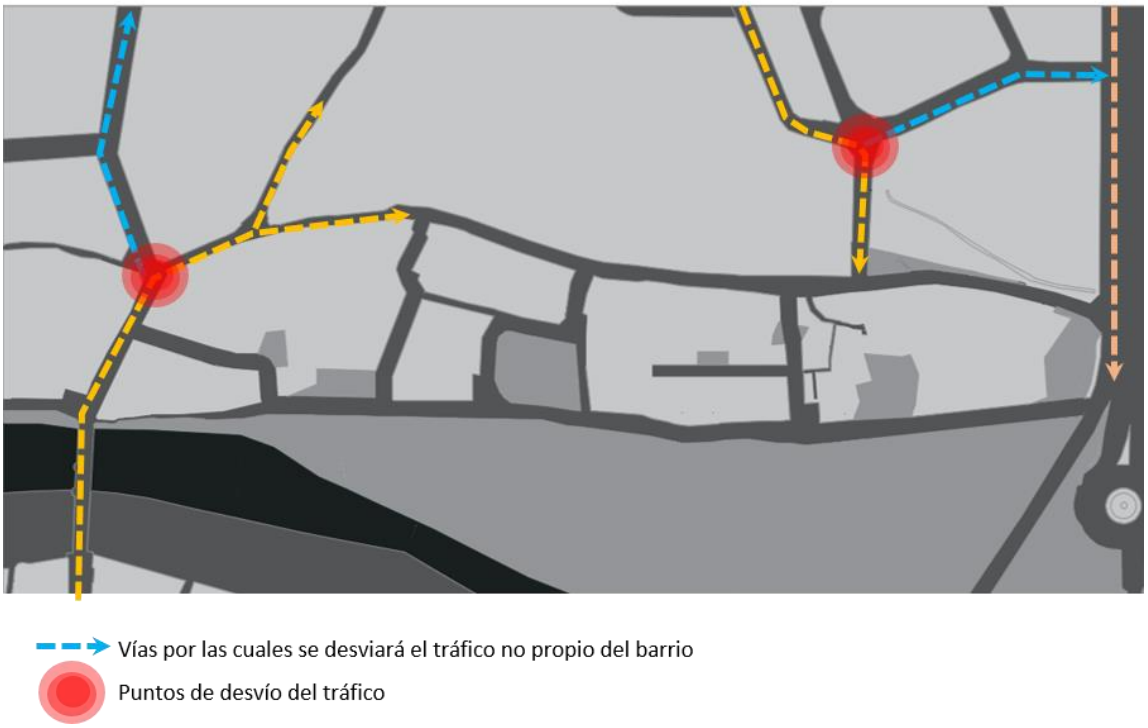


Figura 179: Desvíos
Elaboración: Propia

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

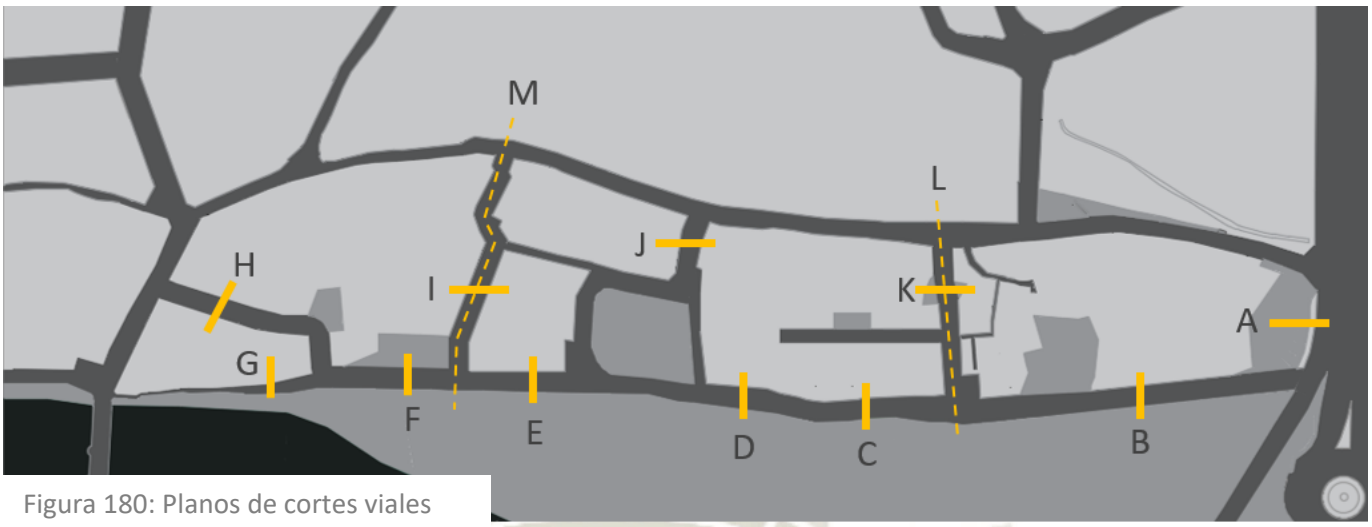


Figura 180: Planos de cortes viales

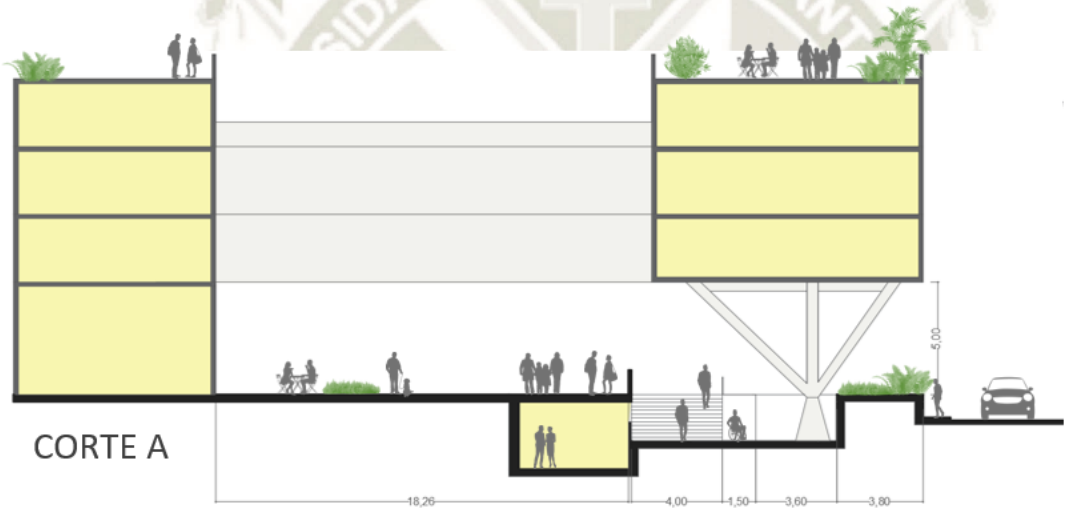


Figura 181: Corte A

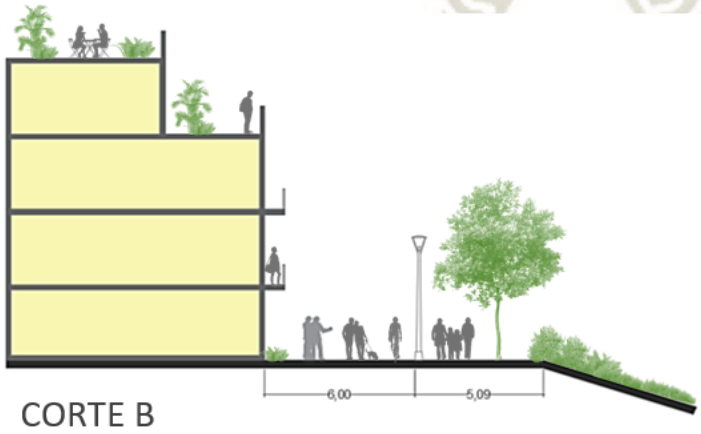


Figura 182: Corte B

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

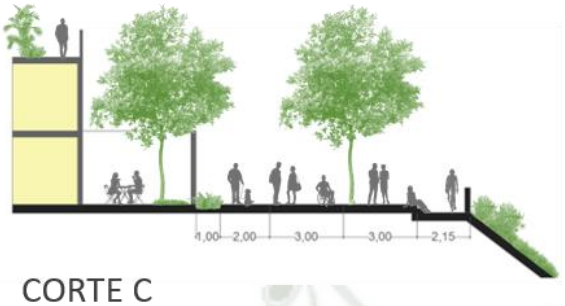


Figura 183: Corte C

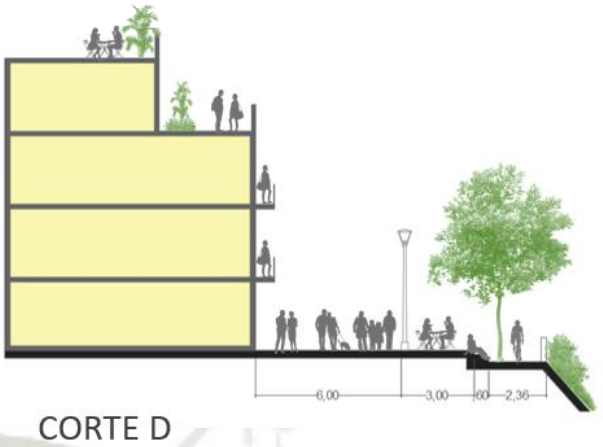


Figura 184: Corte D

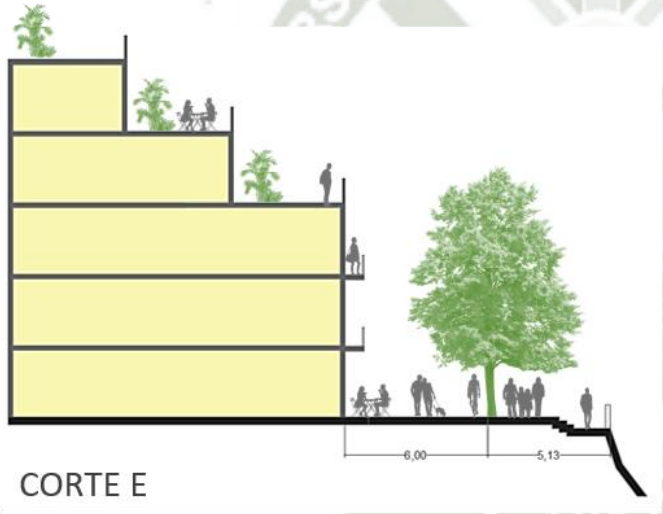


Figura 185: Corte E

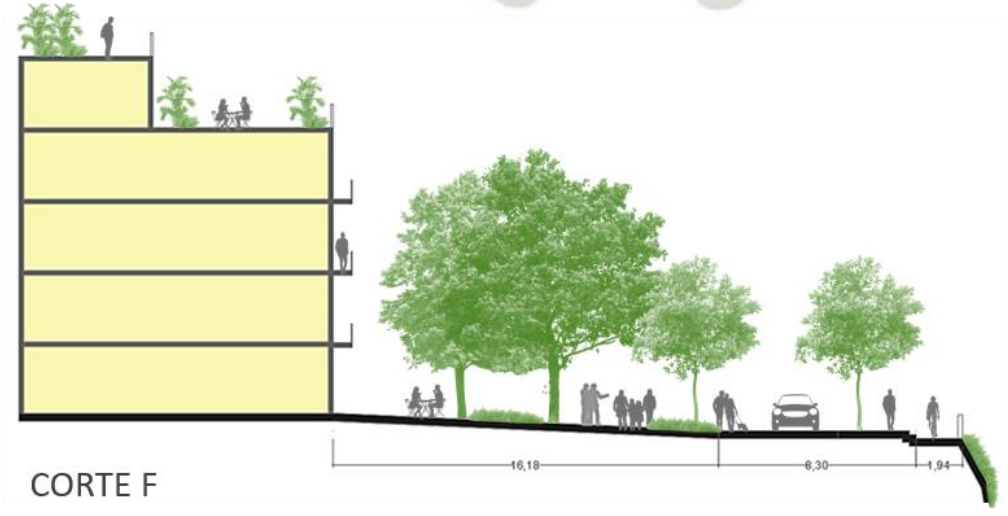
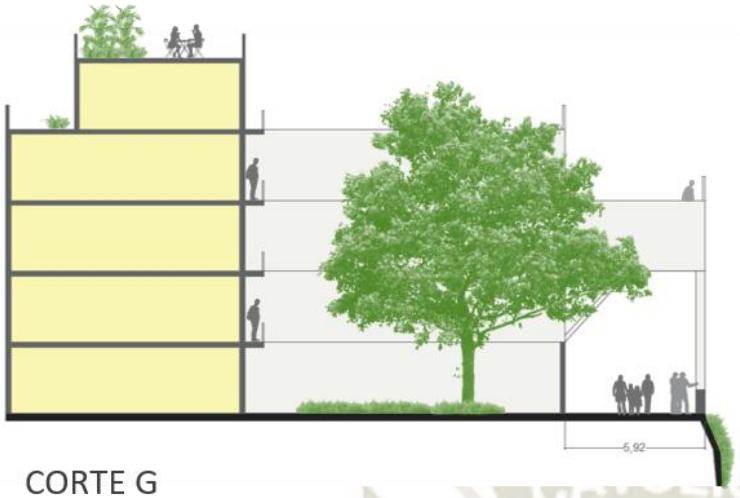


Figura 186: Corte F

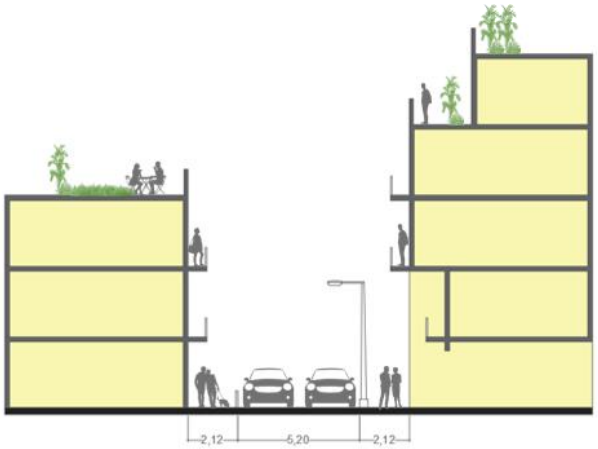
REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA



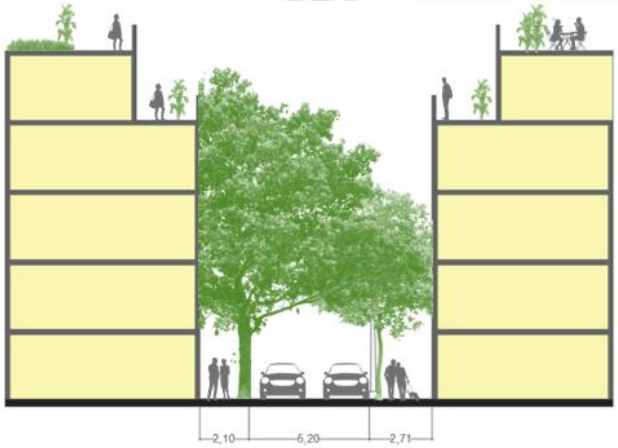
CORTE G

Figura 187: Corte G



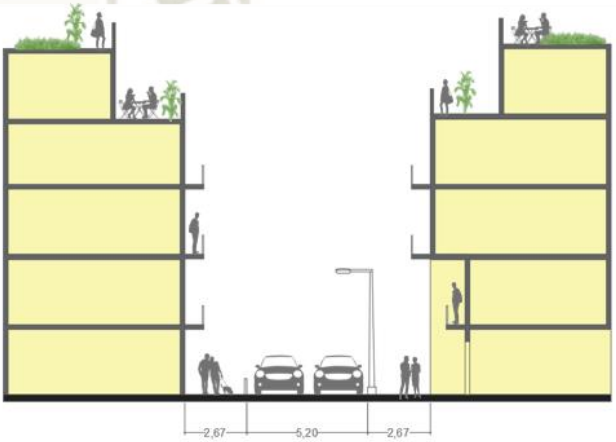
CORTE H

Figura 188: Corte H



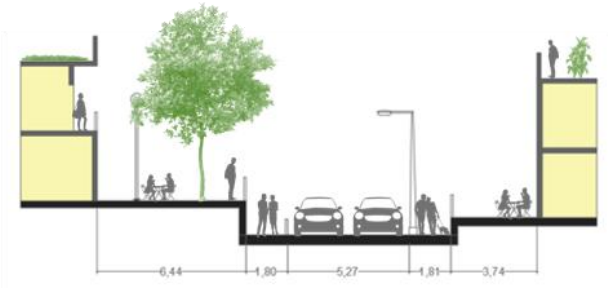
CORTE I

Figura 189: Corte I



CORTE J

Figura 190: Corte J



CORTE K

Figura 191: Corte K

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

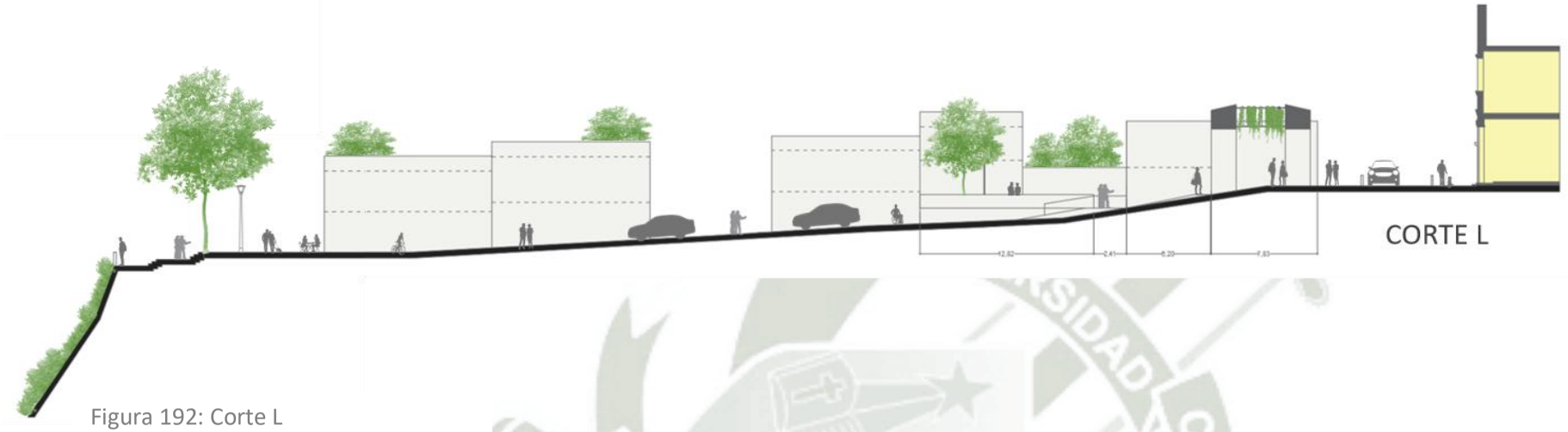


Figura 192: Corte L

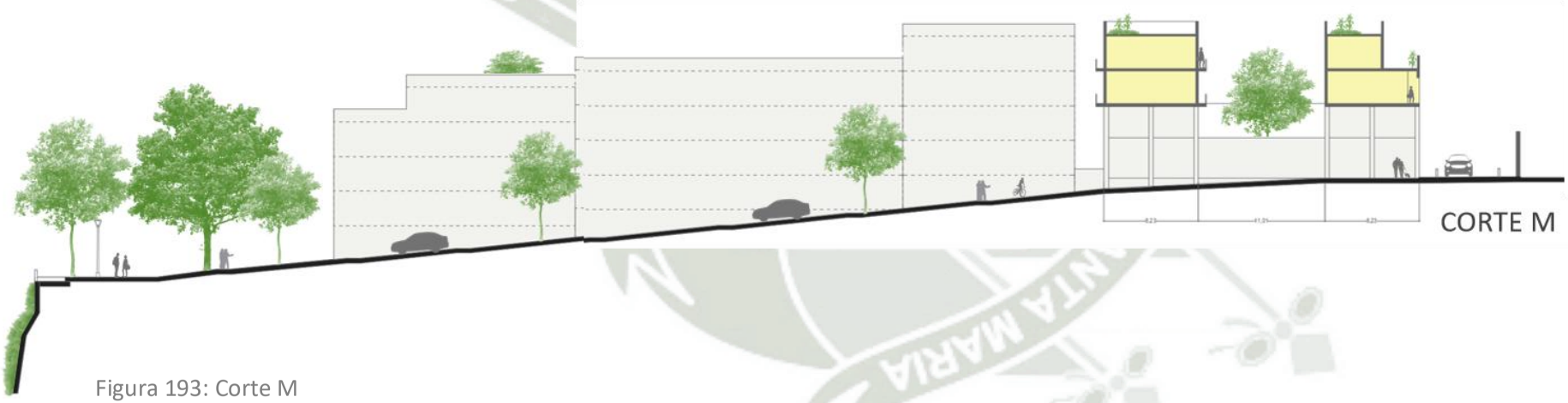


Figura 193: Corte M

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

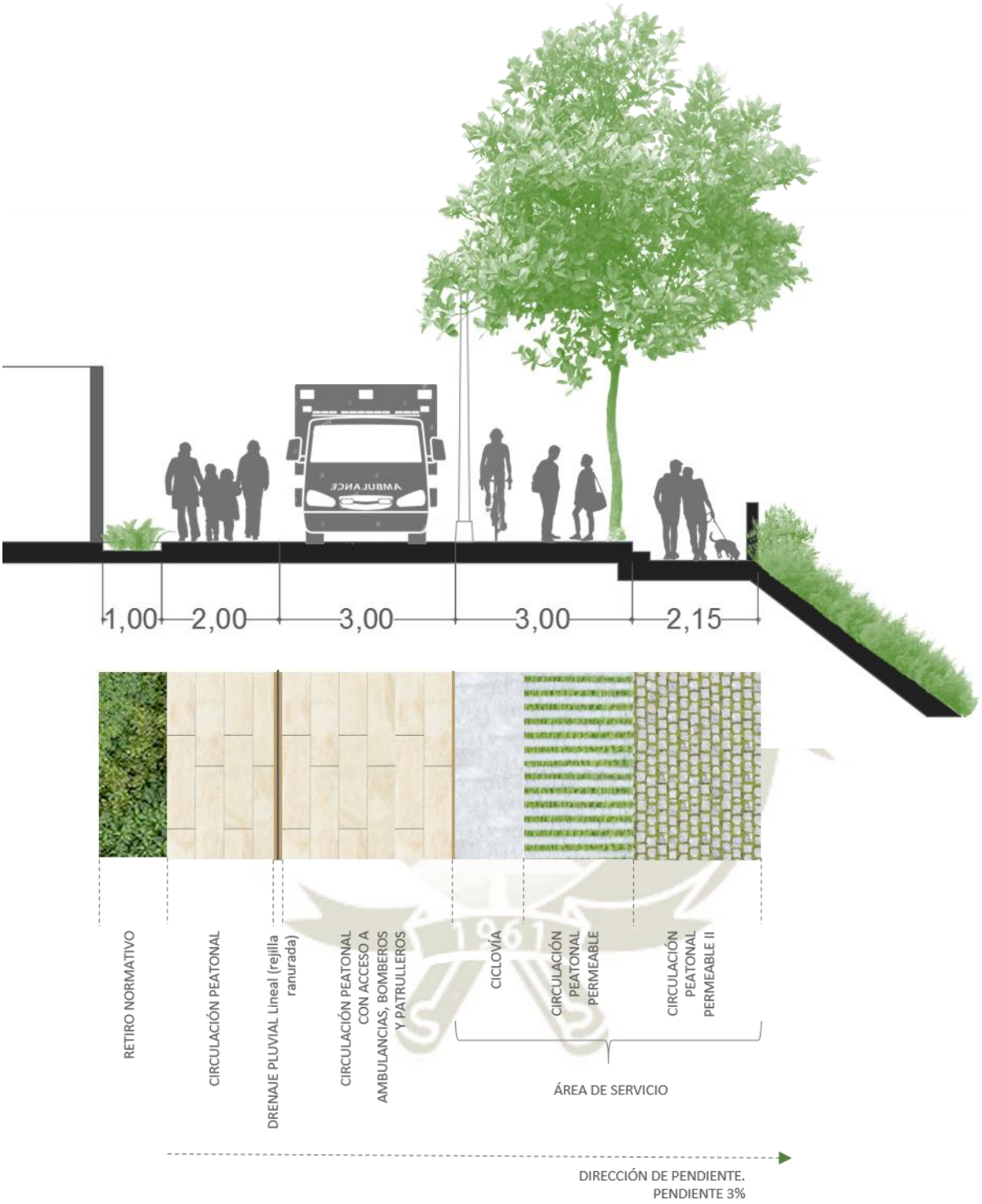


Figura 194: Tratamiento de la vía del Malecón
Elaboración: Propia

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

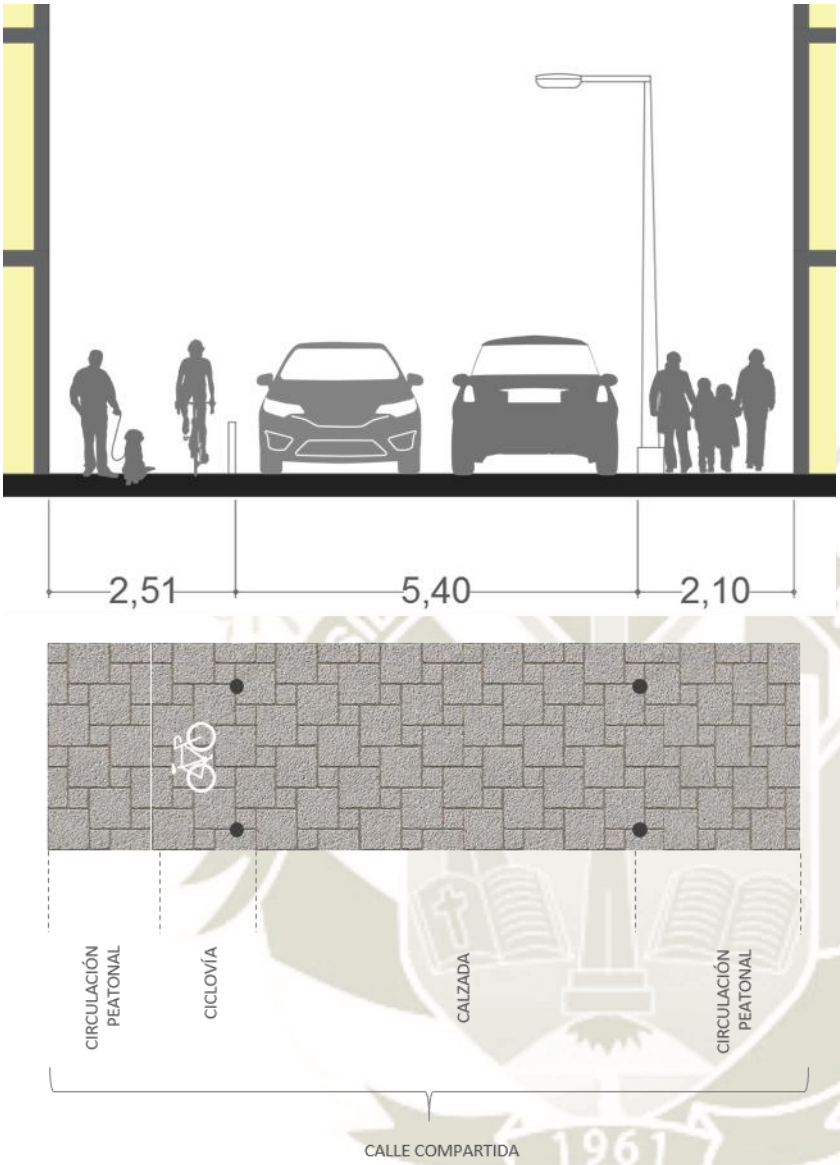


Figura 195: Tratamiento de las nuevas vías internas
Elaboración: Propia

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE TESIS UCSM

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA

En cuanto al espacio público, la propuesta supera el porcentaje establecido para habilitaciones urbanas de este tipo por varios motivos. En primer lugar, el 8% no es suficiente para una habilitación urbana en un sector predominantemente verde y para la cantidad de residentes. En segundo lugar, como estrategia para preservar áreas verdes y vegetación importante. En tercer lugar, para mejorar la cantidad de área verde por persona y para mantener la imagen del sector.

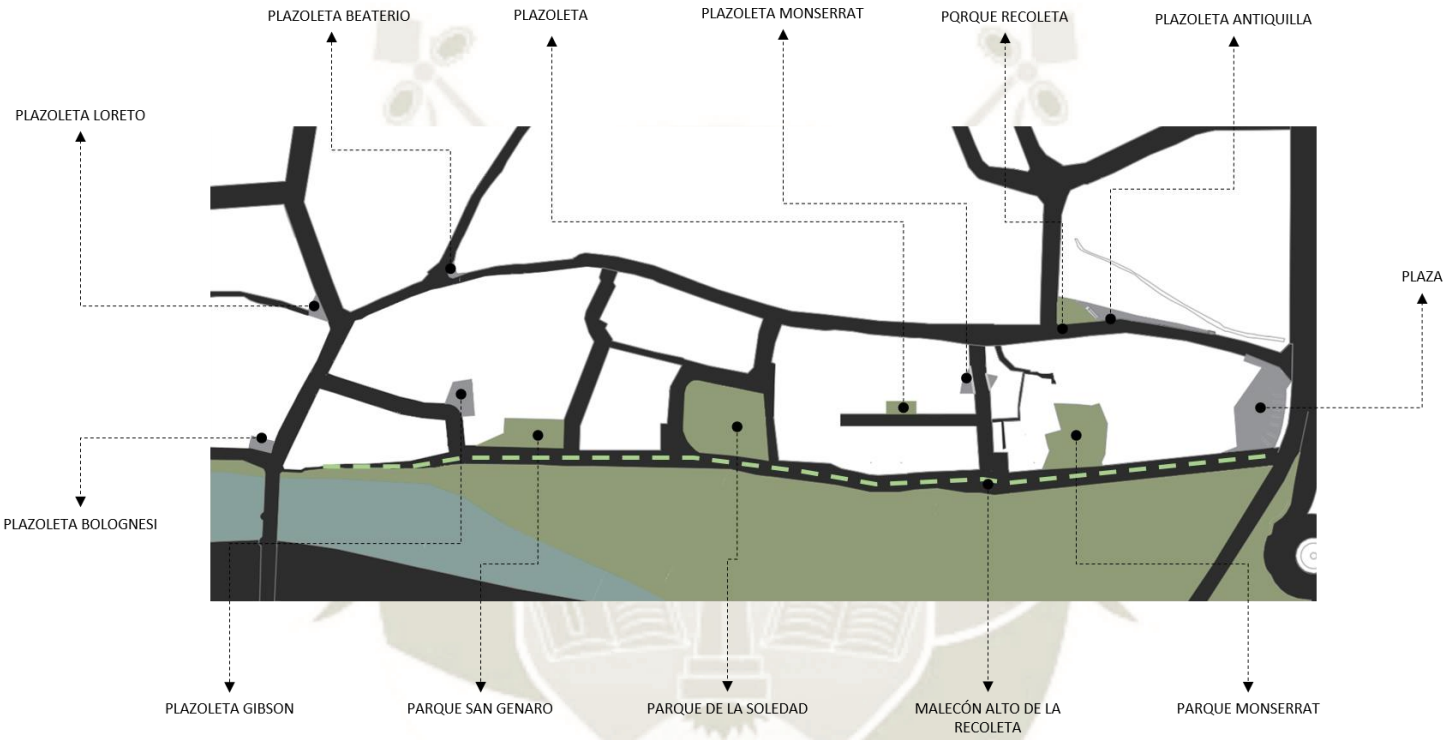


Figura 196: Espacios públicos
Elaboración: Propia

Los espacios públicos son de distinto tipo respondiendo a su contexto y a su carácter.

El parque San Genaro es de suelo principalmente permeable y con vegetación. Árboles de tipo araucaria heterophylla, pino radiata y álamo. Este parque tiene una característica de reunión y encuentro.

El parque de la Soledad se desarrolla en un lote que actualmente tiene una gran área libre con árboles y pasto. El parque es de suelo permeable y con vegetación. Los árboles son árbol de la Quina, palmera, fresno y sauce. Este parque es de carácter recreativo, juegos infantiles, zona de picnic, etc., por ser más próximo al colegio Recoleta.

El parque Monserrat se desarrolla sobre una propiedad sin construcción, con mucha vegetación y árboles maduros. Es de carácter contemplativo y de descanso. Este sector ya contiene árboles

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

como molle y puede haber árboles de distintos tipos como jacarandás, sauces y fresnos. Este parque es el acceso al jardín Botánico por ello es que debería presentar una variedad de vegetación.

La plaza Grau es de carácter semipúblico y es principalmente de piso duro. Esta plaza no es completamente abierta ya que es parte de una edificación cuya primera planta es permeable y que permite conectar física y visualmente el ingreso al barrio con el malecón y el casco histórico.

La plazoleta Gibson tiene la función de dar mayor visibilidad al Tambo Ruelas y para evitar que otras edificaciones construyan un muro en el límite de la propiedad que ocasionaría la pérdida de la fachada posterior del Tambo. Esta plaza es de piso duro y de carácter similar a las plazoletas que están a lo largo de la calle Recoleta y Beaterio.

La plazoleta Monserrat está generada debido a la diferencia de propiedades y de niveles en la topografía. Si bien este espacio podría integrarse a un lote para ampliarlo, la calidad espacial de la plaza es lo suficientemente única e interesante que merece quedar como tal.

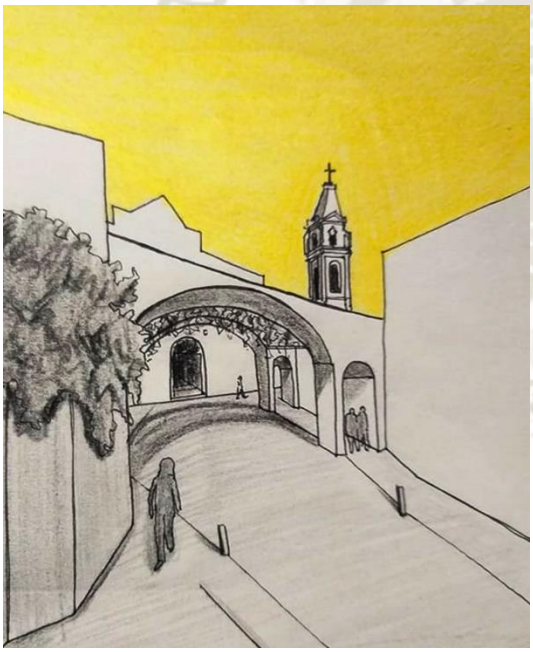


Figura 197: Dibujo de la propuesta de la plazoleta Monserrat
Elaboración: Propia

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

8.2.4.- ACTIVIDADES Y USO DE SUELO

Si bien en la propuesta la vivienda es el uso principal, debido a la articulación del barrio con su contexto y a las necesidades propias de la vivienda, se deben proporcionar equipamientos y usos que articulen el barrio y complementen la vivienda.

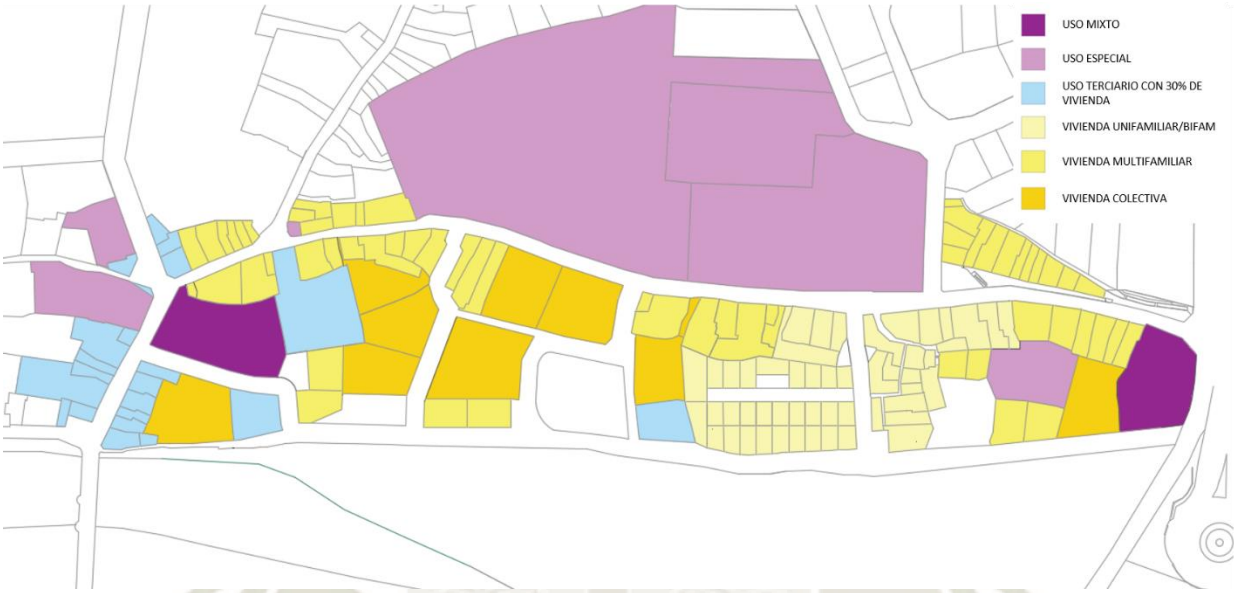


Figura 198: Uso de suelo
Elaboración: Propia

La calle beaterio actualmente ya contiene edificaciones de uso mixto, pero en las cuales la vivienda esta desapareciendo por la dificultad de contener en una sola edificación que casi no se puede modificar, dos usos de carácter tan diferente como el comercio y la vivienda. Es por ello que en este sector se propone vivienda-comercio, vivienda-turismo, etc. No es necesario que todos los lotes tengan un porcentaje de vivienda, pueden existir lotes que no tengan uso residencial y sean puramente terciarios siempre y cuando no se sobrepase el uso terciario permitido en los parámetros urbanísticos. De esta manera se puede controlar el exceso de comercio o turismo que puede afectar negativamente al barrio. En la calle Recoleta se encuentra el complejo de la Recoleta. En este caso estos usos deben mantenerse y mejorarse ya que son de suma importancia para la identidad del barrio. Debido a las horas muertas que genera el colegio Recoleta y el Instituto, podrían existir otras actividades de carácter cultural y educativo que complementen el uso actual generando un centro cultural.

Por otro lado, los usos mixtos están ubicados en puntos estratégicos que es al inicio del malecón y al final de este que se conecta con beaterio y Zamacola. Estos equipamientos funcionaran como

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

anclas que consoliden la circulación en el malecón, también el edificio Gibson, desviará la afluencia peatonal hacia la calle Gibson desinhibiendo el tráfico peatonal hacia el pasaje que da al puente Bolognesi, el cual, debido a sus dimensiones y a su carácter no debería ser muy transitado. El equipamiento del edificio Gibson podría ser la Escuela Taller de Arequipa y estar complementada con usos culturales y comerciales. De otra parte, el equipamiento de la avenida ejército podría ser turístico y comercial.

Otro uso específico de relevancia es el jardín Botánico. En ese lote, actualmente hay una gran variedad de vegetación y ninguna construcción, una manera de resguardar y proteger esta vegetación podría ser mediante un espacio público, pero eso implicaría aumentar vías y modificar aún más la morfología urbana, en cambio, proponer un jardín botánico, mantiene el uso privado, no necesita ampliación de vías y permitirá conservar la vegetación, aumentarla, y servir como un espacio educativo.

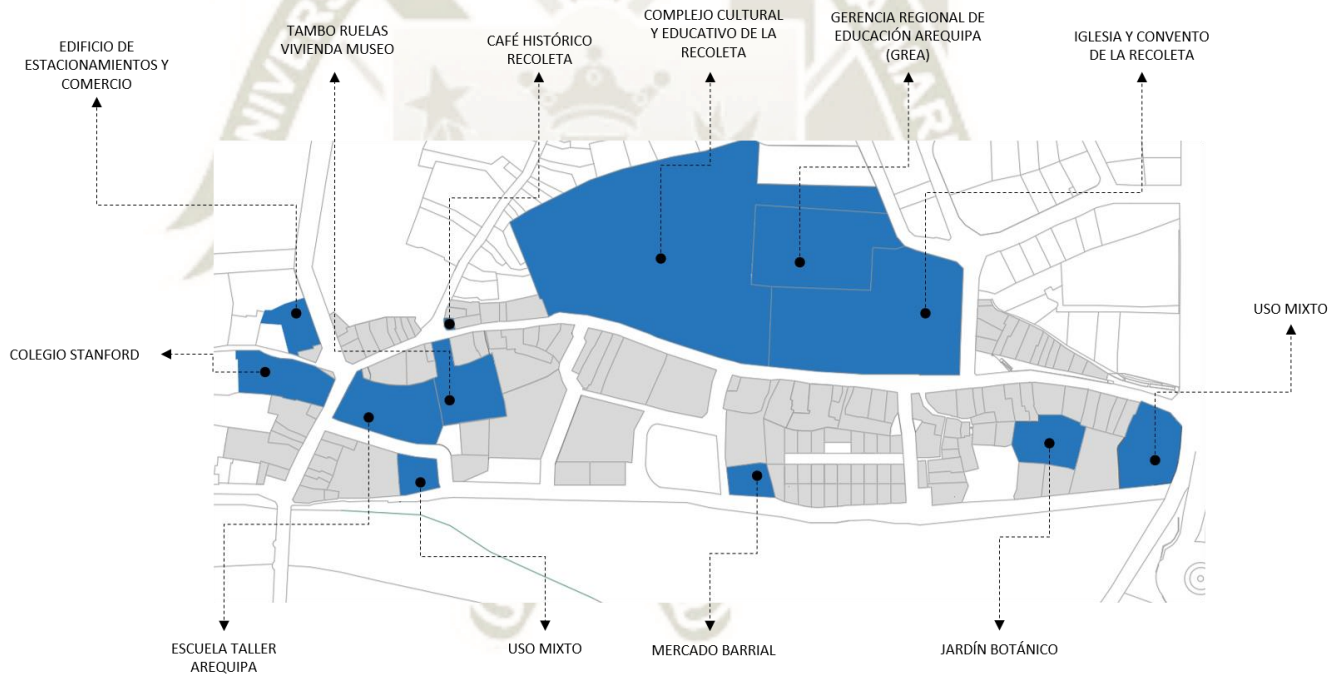


Figura 199: Equipamientos urbanos
Elaboración: Propia

El colegio Stanford podría mantenerse o en caso de que cambie de uso podría ser turístico o educativo. El estacionamiento puede estar complementado con otros usos relacionados.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

La antigua capilla es un elemento de importancia histórica y que, por su arquitectura, difícilmente se podría adaptar a uso residencial, de gestión o educativo, por lo cual podría ser un café de corte histórico o una pequeña galería de arte que exponga la historia del barrio.

El Tambo Ruelas podría conservar su uso residencial y ser complementado con un uso cultural como museo o incluso podría ser complementado con un hospedaje.

Finalmente, a la mitad del camino del Malecón, sería necesario tener un equipamiento, que en este caso podría ser un mercado barrial, ya que, considerando que la población va a aumentar, sería positivo tener cerca un lugar de compras. Sin embargo, este uso deberá ser correctamente regulado. La escala es barrial ya que en el barrio de Antiquilla existe ya un mercado, que, de ser mejorado podría servir como un mercado de mayor alcance.

8.2.5.- ÁREAS VERDES Y VEGETACIÓN

La vegetación y las áreas verdes son un elemento de vital importancia para el barrio y, por lo tanto, para la propuesta. Considerando que durante muchos años el interior de la manzana fue predominantemente vegetación (huertos y chacras) y que parte de la vegetación se ha mantenido y todavía es parte del imaginario. Es necesario conservar la vegetación, más allá de los beneficios ambientales que aporta.

La estrategia para conservar y potenciar la vegetación en el sector es primeramente estableciendo que las áreas libres de las viviendas del interior de la manzana sean al menos en un 70% permeables, que permitan vegetación y árboles. En segundo lugar, promover retiros hacia el malecón. En tercer lugar, evitando generar una fachada continua hacia el malecón favoreciendo los espacios irregulares que puedan ser parques. En cuarto lugar, mediante la utilización de terrazas verdes y balcones. En quinto lugar, colocando estratégicamente la vegetación en el malecón evitando una muralla verde que haga perder el sentido de profundidad y que obstaculice las vistas panorámicas de la ciudad desde las nuevas calles. Finalmente, los farallones deberán ser cubierto de vegetación, lejos de ser un capricho formal o pintoresquista, por su aporte a la estabilidad de los farallones y para recuperar el verdor que han perdido con los años.

Todo lo anterior, significa que no toda el área verde será pública, sino que una gran porción será privada y no necesariamente en el primer nivel o en el suelo directo, sino en terrazas, techos y balcones.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

Figura 200: Tenencia y tipo de área verde
Elaboración: Propia

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

Según el nuevo Plan Maestro del Centro Histórico, el área interior tiene problemas de ambigüedad en la normativa. Sin embargo, una de las políticas del plan es recuperar las áreas agrícolas como recreativas, es decir, que de preferencia el área interior de la manzana debería ser recreativa o agrícola con mucha vegetación. El área destinada a ello es de 26,418 m2 que, en teoría, debería ser casi completamente verde. La propuesta de esta tesis en total alcanza 10,480m2 de área verde en total, de la cual 4,952 m2 es área verde pública y 5,528 m2 es área verde privada directamente en el suelo. El área verde de la propuesta es aproximadamente la mitad del área que según en plan actual debería ser verde (y el cual no considera que en gran parte ya es área lotizada y construida). Esta área verde es sin contar el área de jardines en techos, terrazas y balcones, lo cual quiere decir que esta área es mayor si se incluyen estas otras formas de conseguir área verde.

Si bien la propuesta no consigue la totalidad del área verde, debe considerarse que esa posibilidad es poco real, poco rentable e incluso peligrosa para el barrio. Sin embargo, se alcanza casi la mitad de esa área verde y de distinta forma de tenencia.

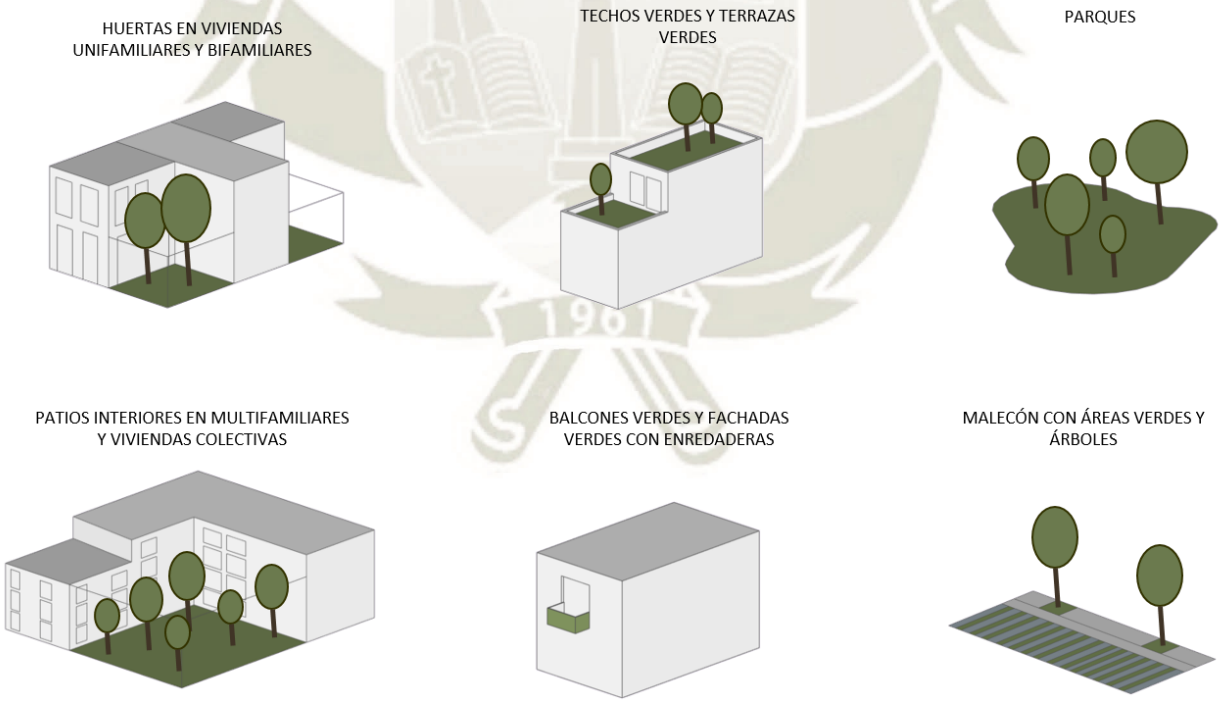


Figura 201: Tipos de áreas verdes
Elaboración: Propia

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

Figura 202: Antes y después de vegetación
Elaboración: Propia

8.2.6.- VIVIENDA Y POBLACIÓN

Actualmente, la cantidad de residentes es muy baja en el barrio, es decir, que incluso la mínima cantidad de densificación cambiaría la dinámica social y urbana del barrio. La gentrificación del barrio tiene una alta probabilidad de ocurrir. Sin embargo, la gentrificación no tiene que ser necesariamente algo negativo para el barrio, considerando la poca población que hay actualmente. El punto clave es lograr que la dinámica barrial continúe y se fortalezca con los nuevos residentes. Para ello es importante evitar las vías privadas, el exceso de vehículos privados y mejorar los equipamientos barriales.

Uno de los puntos más importantes a considerar es la densidad habitacional. Es de conocimiento común en la actualidad que la densidad no necesariamente está directamente relacionada con la altura. Sin embargo, considerando que la imagen urbana que se desea necesita de áreas libres mayores que permitan mayor cantidad de vegetación, la altura si juega un papel importante en relación con la densidad habitacional.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

Este es el primer motivo por el cual no se plantea una densidad mayor. El segundo motivo es porque las vías del barrio no soportarían un tráfico mayor (relacionado con mayor población), se saturarían y generarían caos vehicular. En tercer lugar, una densidad mayor no sería compatible con las características del barrio ni con su rol dentro de la ciudad, considerando que es un barrio histórico y que muchas de sus edificaciones antiguas, al ser intervenidas no soportarían una gran densidad de habitantes.

Al rehabilitar viviendas patrimoniales mediante subsidios, traspaso de potencial, etc., se brinda a los residentes no sólo la posibilidad de mejorar sus viviendas para una mejor habitabilidad, sino la posibilidad de mejorar su economía mediante el alquiler o venta de departamentos, algo que muchos residentes quieren, pero que a causa de las restricciones normativas no pueden conseguir.

Debido al importante desequilibrio entre la cantidad de población actual y la nueva, la gentrificación puede ser inevitable, pero no en el sentido de expulsar a la población, sino al alterar a dinámica social y cultural del lugar.

En primer lugar, gracias a los incentivos, subsidios, y aportes, la población actual no tendrá que verse en la situación de abandonar sus viviendas por el nuevo costo de vida del barrio. Sin embargo, es posible lograr una integración del barrio relacionada con los residentes actuales mediante los espacios de encuentro. Se conseguirá una nueva dinámica social con las nuevas familias, el barrio será mucho más activo y con un nuevo carácter. Las familias que habitarán el barrio serán familias con hijos jóvenes o adolescentes principalmente. Las losas deportivas del colegio Recoleta continuarán siendo un punto de reunión para los jóvenes para hacer deporte recreativo, principalmente futbol, en los momentos en los que ya no hay clases, existe la posibilidad de que los nuevos jóvenes formen nuevos grupos de amistad. Además, la iglesia seguirá siendo un punto de reunión los domingos, y, considerando que la población arequipeña continúa siendo en gran parte católica, los nuevos residentes podrán coincidir en la misa de los domingos y en las fiestas religiosas.

8.2.6.1.- TIPOLOGÍA LOTIZACIÓN Y ESTRATEGIAS DE DENSIFICACIÓN

En una habilitación urbana, la lotización juega un rol fundamental no sólo en la imagen urbana y en la morfología, sino en las relaciones humanas entre vecinos. La propuesta plantea distintos tipos de lotización en el área interna de habilitación dependiendo del contexto inmediato, de la repercusión cultural y social y de la imagen urbana.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

La lotización también puede influir en la densidad, en la tipología residencial y en el impacto social de la habilitación. En el caso del barrio de la Recoleta, la lotización continúa con el patrón ya establecido de viviendas adosadas, pero las dimensiones de los lotes varían para diversificar la oferta de vivienda, entonces se puede tener lotes para vivienda unifamiliar, multifamiliar y para conjuntos residenciales. La zona de viviendas unifamiliares es la que se encuentra al frente de la iglesia y convento de la Recoleta y que, para que puedan ser percibidos desde varios puntos de la ciudad, se necesitan alturas más bajas, por ello se subdivide el sector en lotes pequeños para vivienda unifamiliar que permite mantener una escala baja, pero también, al ser lotes pequeños, permite densificar y rentabilizar la vivienda.

Los lotes grandes, pero no demasiado, son para conjuntos residenciales y se encuentran a los extremos del barrio ya que estos pueden alcanzar una mayor densidad y mayor altura. Por otro lado, los multifamiliares se mantienen en el frente del malecón para diversificar un poco la oferta residencial y diversificar las fachadas, evitando que sean bloques uniformes que va en detrimento de la imagen deseada para el barrio.

Las áreas de desarrollo inmobiliario más importantes se encuentran al interior de la manzana donde se propone la habilitación urbana residencial que articulará el barrio con el malecón y con el río.

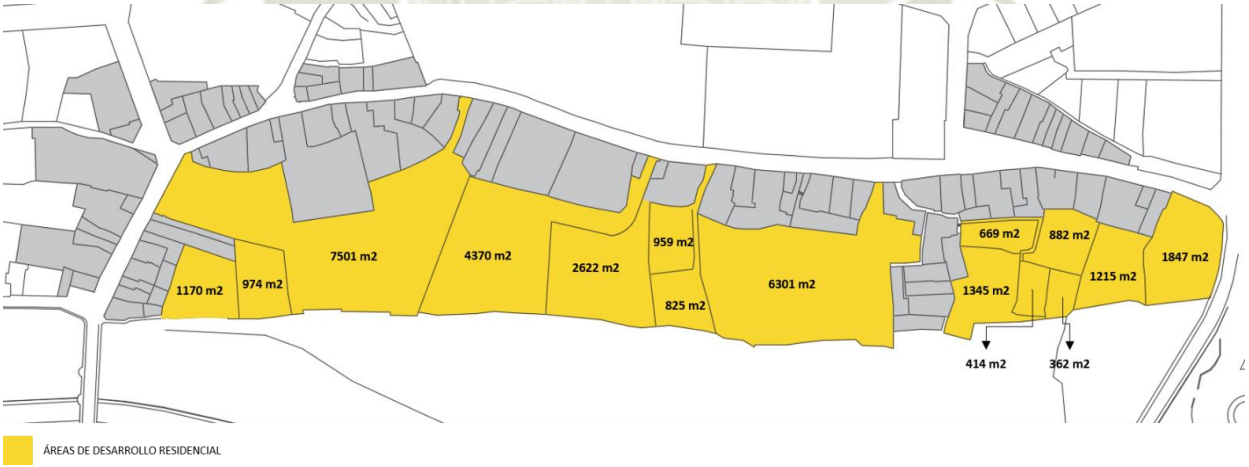


Figura 203: Áreas de desarrollo inmobiliario
Elaboración: Propia

Por otro lado, existen distintas formas de densificar para cada caso específico y dependiendo de las posibilidades de densificación es que se determina la lotización de la habilitación interna. En todo caso, es importante en la propuesta evitar unir dos lotes o crear espacios públicos y equipamientos que abarquen más de una propiedad, esto por motivos de gestión. En más sencillo

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

gestionar una propuesta residencial, de espacio público o equipamiento si se trata con tan sólo una propiedad en vez de dos o tres, sobre todo para propuestas de espacio público.

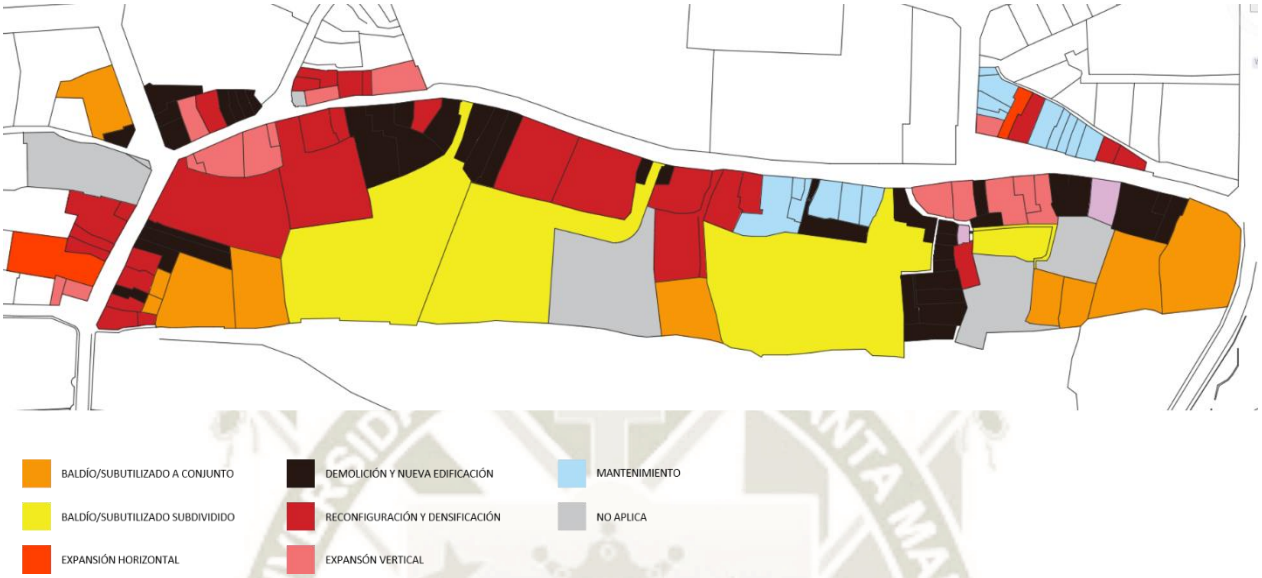


Figura 204: Tipos de densificación
Elaboración: Propia

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

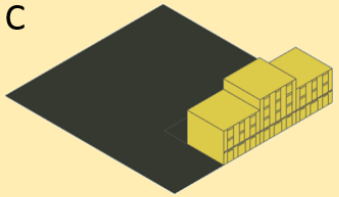
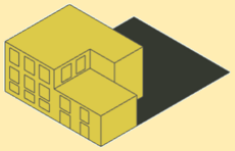
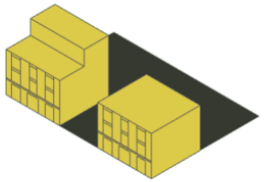
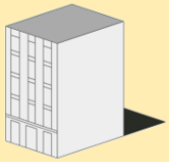
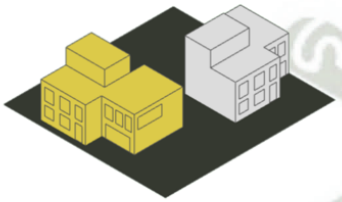
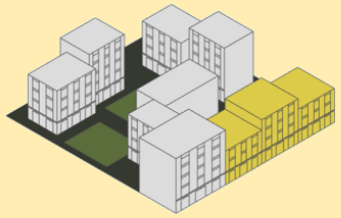
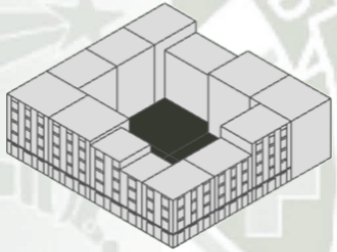
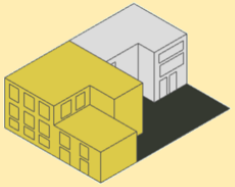
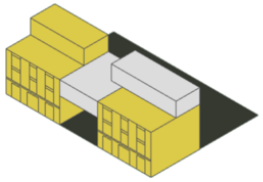
DEMOLER Y CONSTRUIR	EDIFICACIÓN NUEVA EN UN LOTE YA EDIFICADO	CONJUNTO RESIDENCIAL EN LOTE BALDÍO O SUBUTILIZADO	SUBDIVISIÓN DE LOTE VALDÍO O SUBUTILIZADO AMPLIO	EXPANSIÓN HORIZONTAL	EXPANSIÓN VERTICAL E INFILL
A	B	C	D	E	F
					
					
Si una edificación no tiene valor patrimonial o arquitectónico y no explota el potencial del terreno, es más fácil y barato demolerlo y construir vivienda de nueva planta.	Si un lote tiene espacio suficiente para albergar otra edificación puede hacerlo y compartir área libre con la edificación preexistente.	Si existen amplios lotes vacíos o subutilizados pueden ser utilizados para construir vivienda y aumentar la densidad en estos vacíos. Puede usarse la tipología de conjunto habitacional o inclusive ser una habilitación urbana.	Los lotes subutilizados amplios pueden formar supermanzanas con patios interiores o incluso habilitaciones urbanas, dependiendo del contexto. Se puede subdividir el terreno con el fin de densificar.	Si una edificación tiene excedente de área libre puede haber una ampliación horizontal para densificar el lote.	Si una edificación no aprovecha el potencial constructivo en su altura puede aumentar niveles o fracciones del total de área ocupada. También, en el caso de ingreso a vías, puede expandirse horizontalmente sobre la vía. (Infill)

Figura 205: Tipos de densificación
Elaboración: Propia

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

Por otro lado, en el caso de viviendas muy amplias que no permitan expansiones para densificación vertical, pueden crearse vecindades o “multifamiliares horizontales” que permitan albergar más familias en la misma edificación, Esto sobre todo para viviendas de valor patrimonial.

Existen tres lotes principales que pueden admitir una habilitación urbana y ser subdivididos. Al subdividir estos lotes se hace más fácil la densificación, ya que es más asequible para las empresas adquirir lotes más pequeños porque son menos costosos y requieren una menor inversión, sobre todo en zonas patrimoniales en las cuales el precio del suelo es muy caro; además sería más invasivo para el barrio albergar grandes conjuntos residenciales. Es por ello que, en vez de optar por grandes conjuntos residenciales, se prefiere la subdivisión. Otro punto a favor de la subdivisión, es que permite diversificar las tipologías de vivienda y el acceso a ella.

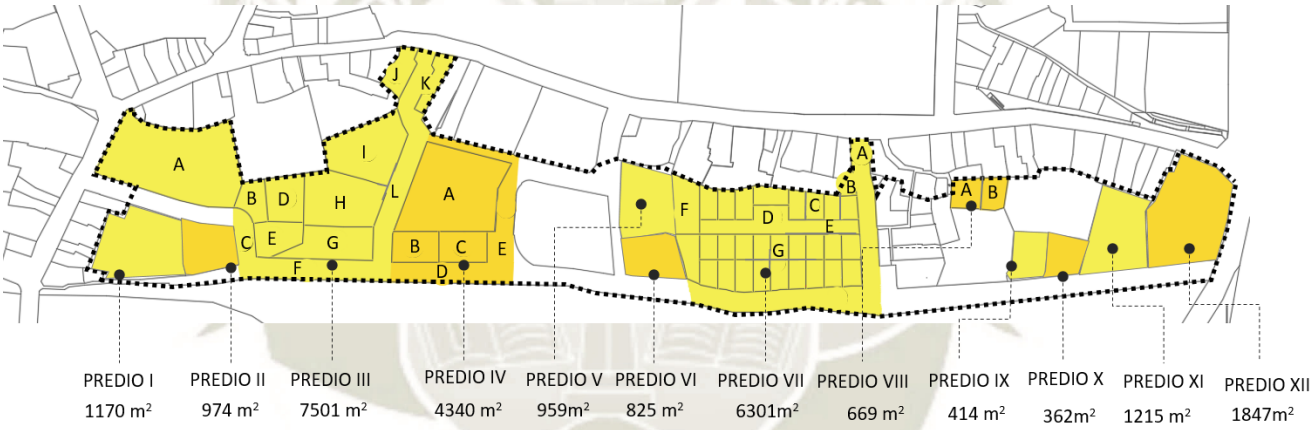


Figura 206: Lotización
Elaboración: Propia

PREDIO I: Este lote pertenece al llamado “Tambo Rojo” que es un conjunto de edificaciones utilizadas como vivienda en la actualidad. La densidad es muy baja, las edificaciones son de sólo dos niveles y muchas parecen estar abandonadas. Además, está en mal estado y no presenta las condiciones de habitabilidad necesarias. En este lote se puede demoler y densificar (densidad media) El diseño puede ser aterrazado para aprovechar las vistas hacia el centro.

Figura 207: Predio I
Elaboración: Propia

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

PREDIO II: Este lote cuenta con una única vivienda en muy mal estado y que representa un riesgo latente para sus habitantes debido a lo próximo que esta del farallón y a su deteriorada arquitectura. Este terreno es amplio y puede ser utilizado para vivienda y también complementarse con otro tipo de uso (comercial, turístico, cultural) debido a su conectividad con la calle beaterio, puente Bolognesi y calle Gibson.

Figura 208: Predio II
Elaboración: Propia

PREDIO III: Es el terreno Gibson que probablemente fue una fábrica textil. Actualmente está abandonado y hace muchos años está a la venta. A inicios del año 2019 se vendió, pero volvió a ponerse a la venta, probablemente debido a la baja rentabilidad a causa del nuevo plan maestro. En este sector puede haber una densidad mayor, una densidad media y una altura mayor ya que se encuentra a un extremo del barrio, pero se deben evitar los bloques edilicios macizos, sino que debe tener un grano fino.

A) Este sector del predio es el que corresponde a la edificación principal que data de la época republicana. Esta edificación tiene dos niveles hacia la calle Beaterio y hacia el interior consolida un patio muy amplio, y en la parte posterior quedan las huellas de un segundo patio igual de amplio. Esta es la edificación original del predio, por lo tanto se separa del resto del terreno y puede conformar una edificación de uso mixto con predominancia cultural.

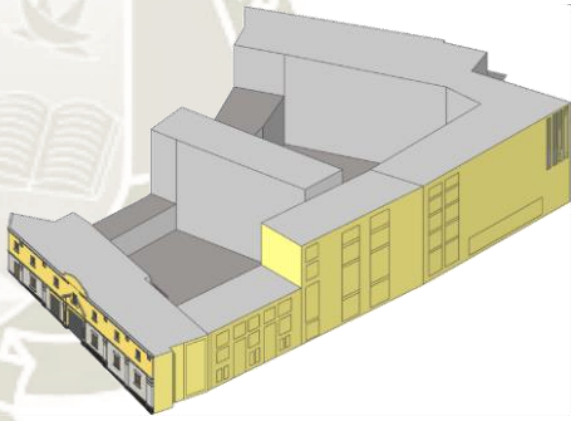


Figura 209: Sector A predio III
Elaboración: Propia

B) Este sector está destinado para la plazoleta Gibson que protege la fachada posterior del Tambo de Ruelas que es de mucho valor patrimonial.
C) Este sector forma parte de la calle Gibson por la cual sirve de acceso principal al Malecón Alto de la Recoleta y a los otros lotes del predio.
D) Este sector no tiene construcción preexistente y está destinado a vivienda multifamiliar.
E) Este sector es un lote para vivienda multifamiliar.
F) Este sector corresponde al Malecón Alto de la Recoleta.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

G) Este sector es el Parque Gibson que sirve como espacio público verde de esparcimiento y ocio conectado al Malecón.

H) Este sector corresponde a un conjunto residencial.

I) Este sector corresponde a un segundo conjunto residencial.

J) Este sector, junto con el sector K formaron parte de una casona probablemente colonial que fue adquirida por la fábrica y dividida a la mitad para generar un segundo acceso al lote. Debido a la creación de la calle San Genaro, ambos restos de la casona deben ser demolidos. Sin embargo, en este caso se plantea una edificación residencial que recupere la tipología creando puentes edificados sobre la calle para configurar el patio central que se ubicaba justo por donde pasa la calle y que fue destruido por la fábrica al abrir u segundo acceso.

K) Forma parte del sector J

L) Este sector es parte de la calle San Genaro por la cual se accede a los lotes nuevos del predio y que se conecta a la calle Recoleta por la edificación JK que es el antiguo segundo acceso a la fábrica.

Figura 210: Predio III
Elaboración: Propia

PREDIO IV: Este predio corresponde al conjunto residencial la Recoleta diseñado por el arquitecto Gonzalo Olivares Rey de Castro. Debido a que el estudio considera que estas edificaciones no son pertinentes con el barrio y con la dinámica social por su arquitectura, tipología edilicia y emplazamiento, y, además las edificaciones no aprovechan el potencial constructivo del predio se plantea su demolición y subdivisión del terreno posterior a la consolidación y reforzamiento del barrio, de esta manera, los residentes (propietarios) podrán beneficiarse de la plusvalía del terreno. En este sector se puede aumentar la densidad y tener

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

edificaciones de mayor altura siempre y cuando se mantenga un grano fino en la arquitectura y no grandes masas edilicias.

A) Este sector corresponde a un conjunto residencial
B) Este sector corresponde a un lote destinado a un multifamiliar
C) Este sector corresponde a un lote destinado a un multifamiliar
D) Este sector corresponde al Malecón Alto de la Recoleta.
E) Este sector corresponde a la continuación de la calle de la Soledad que, actualmente existe, aunque no lleve ese nombre, pero que es privada. Este sector conecta esta vía con el Malecón.

Figura 211: Predio IV
Elaboración: Propia

PREDIO V: Este lote contiene un par de bóvedas de cañón de una antigua casona y todavía conserva la tipología. Este lote puede ser densificado conservando o no la estructura actual pero manteniendo la tipología de patio.

Figura 212: Predio V
Elaboración: Propia

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

PREDIO VI: Este terreno se encuentra vacío y por ello puede densificarse. Por su ubicación se considera importante tener un comercio de nivel barrial ya que es el punto medio del barrio. Puede existir ahí un mercado barrial pequeño en el primer y segundo nivel y conservar la vivienda en los niveles superiores.

Figura 213: Predio VI
Elaboración: Propia

PREDIO VII: Este predio corresponde a una quinta en la cual sólo hay cinco viviendas unifamiliares. Este predio fue vendido aproximadamente en el primer cuarto del año 2019 y se encuentra frente a la iglesia y convento de la Recoleta. Es por ello que este sector no puede admitir edificaciones altas. Por ello se proponen lotes pequeños para vivienda unifamiliar con tipología de vivienda huerto que permita “salpicar” la vegetación y entretejerse con la edilicia.

A) Este sector corresponde a la calle Monserrat por la cual se accede a las viviendas unifamiliares y conecta la calle Recoleta al Malecón.
B) Este sector corresponde a la plazoleta Monserrat que se genera gracias al desnivel de la topografía y a los límites del lote. Esta plazoleta proporciona una rica espacialidad al sector.
C) Este sector corresponde a las viviendas unifamiliares pegadas al límite del predio
D) Este sector corresponde a una pequeña plazoleta o parque.
E) Este sector corresponde al único lote de vivienda multifamiliar y que está más alejado de la Iglesia.
F) Este sector corresponde a una vía semiprivada por la cual se accede a las viviendas
G) Este sector es donde hay mayor densidad de viviendas
H) Este sector corresponde al Malecón Alto de la Recoleta.

Figura 214: Predio VII
Elaboración: Propia

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

PREDIO VIII: Este predio actualmente corresponde a una vivienda unifamiliar, el terreno está siendo subutilizado y no se aprovecha su potencial por ello se subdivide en dos lotes para viviendas multifamiliares.

Figura 215: Predio VIII
Elaboración: Propia

PREDIO IX: Este predio no tiene construcción, pero tiene algo de vegetación. No es necesario demoler. Se puede densificar manteniendo un patio de superficie permeable hacia la fachada.

Figura 216: Predio IX
Elaboración: Propia

PREDIO X: En este terreno se encuentra una vivienda unifamiliar contemporánea que si bien, puede mantenerse, podría también ser demolida y en su lugar aprovechar el terreno para construir más viviendas y a su vez ser más rentable a futuro para el propietario.

Figura 217: Predio X
Elaboración: Propia

PREDIO XI: Este predio es muy amplio y en la actualidad está vacío y no tiene uso. Este lugar puede ser aprovechado no sólo para la densificación, sino por su proximidad a la avenida ejército, a puente Grau y al Conjunto Cultural puede ser una edificación de vivienda y oficinas, dando una mayor vitalidad al sector.

Figura 218: Predio XI
Elaboración: Propia

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

PREDIO XII: Este predio en la actualidad consiste de una pequeña casa y tiene un uso de taller. Debido a su ubicación estratégica este edificio puede ser de uso mixto y contener actividades culturales, turísticas, comerciales, oficinas e incluso vivienda. Debido a que este lote es el nodo de conexión entre la avenida ejército y el malecón alto de la recoleta, el primer nivel deberá ser completamente permeable y contar con una plaza de acceso al malecón.

Figura 219: Predio XII
Elaboración: Propia

De otro lado, es necesario proponer una tipología residencial para el caso de las edificaciones de valor patrimonial que aprovechen su potencial constructivo y de densidad, sin atentar contra sus valores.

Figura 220: Estrategias de densificación para edificaciones de valor patrimonial
Elaboración: Propia

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

8.2.6.2.- TIPOLOGÍA RESIDENCIAL

Como se menciona anteriormente, la lotización brinda distintas dimensiones de lotes que pueden tener distintos tipos de vivienda. En este caso, existen tres tipologías principales de vivienda.

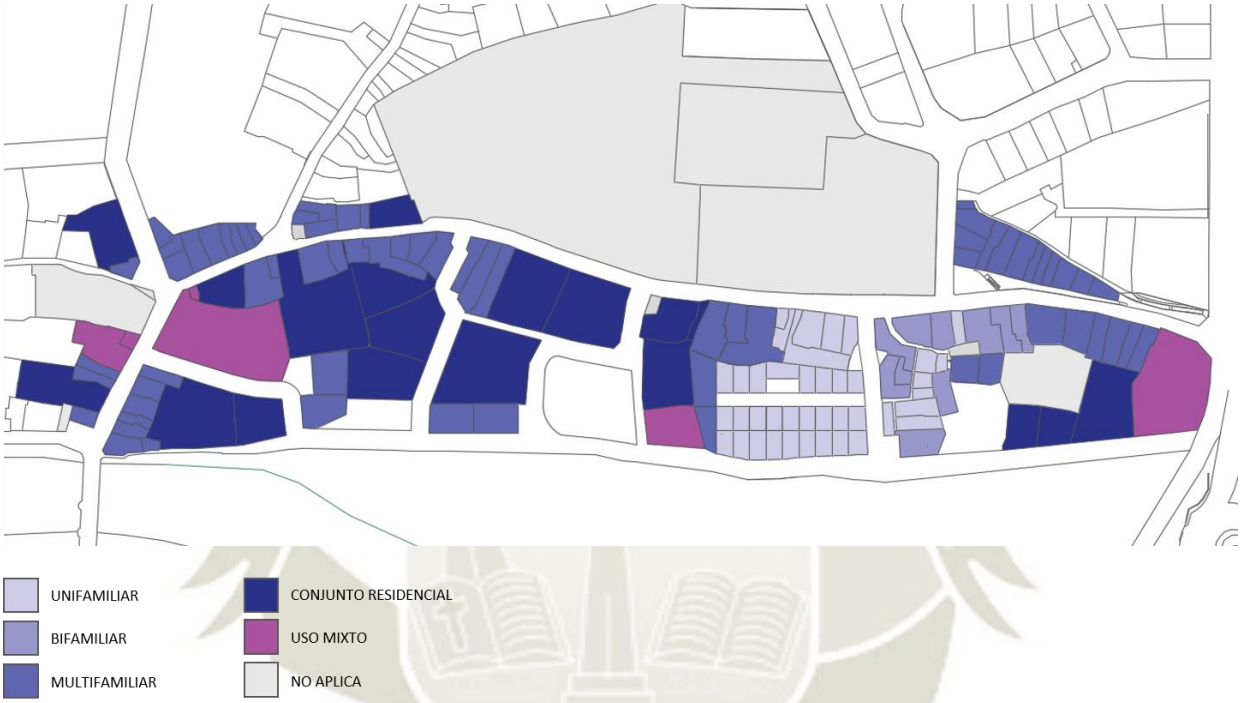


Figura 221: Tipologías residenciales
Elaboración: Propia

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

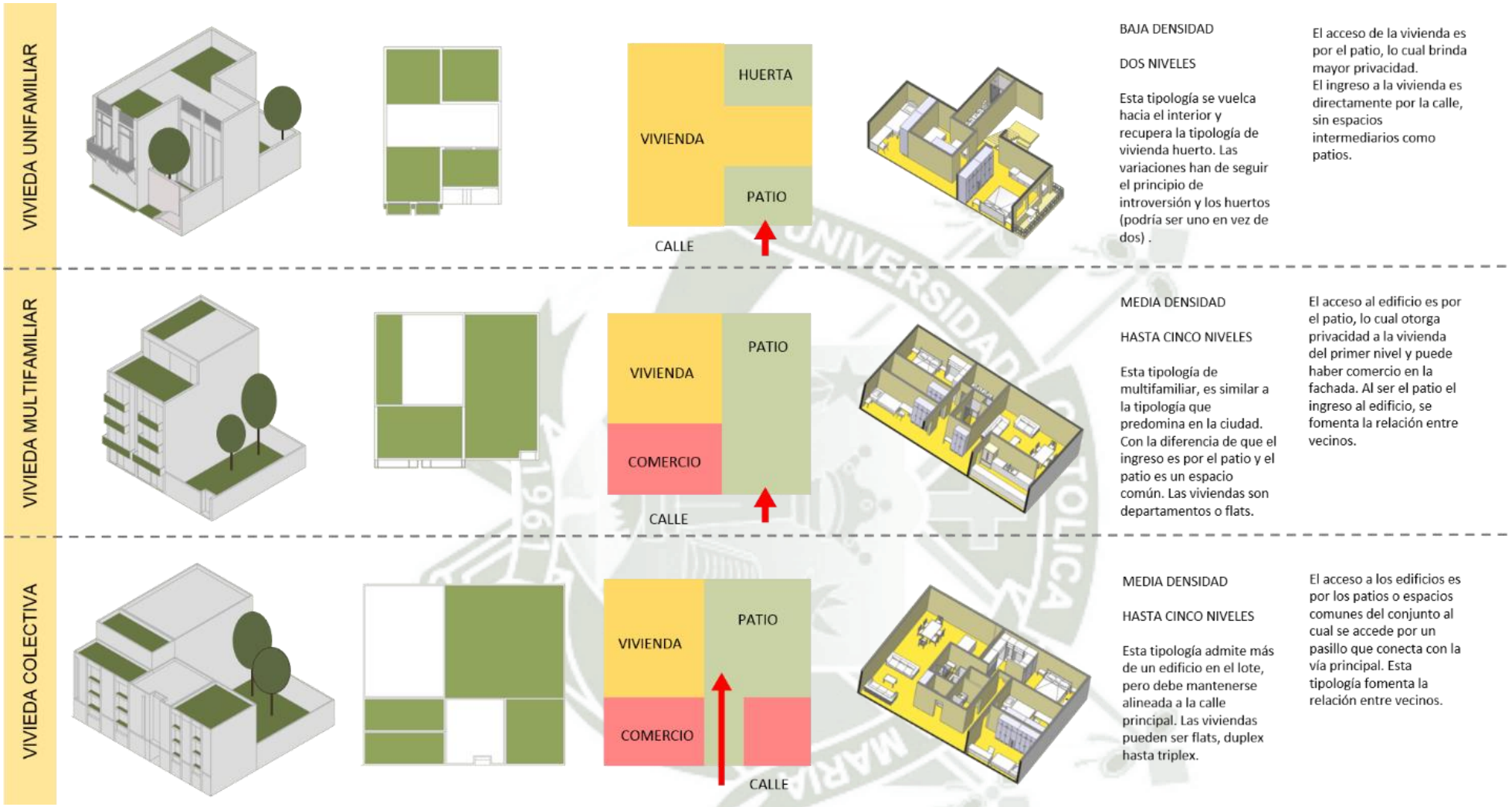


Figura 222Tipologías residenciales
Elaboración: Propia

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

8.2.6.3.- COSTO DE LAS VIVIENDAS

El estudio de mercado en el barrio de la Recoleta realizado mediante investigación en páginas web de vivienda y conversaciones con agentes inmobiliarios muestra que el costo actual del metro cuadrado de terreno en el barrio es de aproximadamente 600 dólares. Este precio es elevado para la ciudad de Arequipa, y ello se debe a factores como la accesibilidad al barrio, es fácil encontrar transporte público, se encuentra en una zona muy céntrica (bancos, colegios, universidades, instituciones públicas, centros de salud, comercios, etc.) y además es una zona de valor patrimonial con potencial turístico.

Con la propuesta de parámetros urbanísticos (altura de edificación, coeficiente de edificación y área libre), se pueden conseguir departamentos de 90 m2 y 100 m2 a un precio comercial de entre 90,000 dólares y 100,000 dólares, lo cual se encuentra en el rango de precios que los bancos pueden dar crédito hipotecario para una vivienda, aunque cabe recalcar que en la actualidad los créditos hipotecarios pueden mejorar. En cambio, en un escenario más conservacionista no se podría lograr densificar el barrio y, aunque se pueda aplicar el DAET o Altura para la Cultura, el pronóstico sería el mismo, abandono residencial y terciarización, no se podría densificar. Ello no significa que estas herramientas no sean útiles, ya que existe mucho patrimonio y propietarios de bienes patrimoniales que se beneficiarían de estas herramientas y se evitaría el abandono y subutilización de estas edificaciones.

En el análisis de la población objetivo se concluye que existen tres estratos de la población que son demandantes efectivos de vivienda y esos son el estrato B,C Y D. Con la propuesta planteada se pueden conseguir viviendas para los estratos B y C, incluso se pueden proponer departamentos más amplios para el sector B ya que el costo estimado en la propuesta (90,000dólares) se encuentra por debajo del precio máximo de vivienda a la cual pueden acceder.

Sin embargo, la vivienda social demanda viviendas que están muy por debajo de estos precios y con áreas similares y los programas del Estado peruano en materia de vivienda no son coherentes con la realidad ya que la vivienda de estratos D y E no podrían acceder las los créditos. Es imposible que se consiga vivienda social con inversión 100% privada en el centro histórico, en este caso para el barrio de la Recoleta. La solución planteada a esta problemática es que la promoción de esta vivienda debe ser mediante inversiones público-privadas o promovidas por el Estado y para ello sería necesario mejorar los programas de vivienda del Estado, realizar una propuesta de inversión público-privada, o lograr que el Estado pueda

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

promover vivienda como en el gobierno del expresidente Belaúnde Terry, lo cual, en el aspecto de la gobernabilidad y la administración pública, es el escenario más improbable. Por lo tanto, la vivienda social es posible sólo con la intervención del Estado peruano.

8.2.7.- PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

La protección del patrimonio arquitectónico en la propuesta se refleja en dos partes. Primero en el mapa de intervención que sugiere los tipos de intervención a realizarse en las edificaciones de valor patrimonial y en la guía de diseño que sirve tanto para las edificaciones de valor como para las edificaciones de nueva planta y los espacios públicos.

A) MANTENIMIENTO / CONSRVACIÓN: Operaciones que buscan detener el deterioro de una edificación, sus instalaciones y equipamientos para que puedan seguir funcionando adecuadamente. Su objetivo es que el estado de un edificio sea: seguro, habitable, accesible, confortable y funcional., sin alterar sus características morfológicas o distribución. Esta intervención se realizará en edificaciones cuyo estado de conservación no es malo, pero presenta inicios de deterioro.

B) ELIMINACIÓN DE ELEMENTOS: Operación que consiste en eliminar aquellos elementos arquitectónicos y de otra naturaleza que, aunque no comprometen la estructura de la edificación, son precarios, degradan su imagen y obstruyen ingresos, iluminación y/o ventilación. (mallas que cubren patios, segundos pisos en mal estado con dry-wall, techos de calamina deteriorados, etc.) Esta intervención no altera las características morfológicas originales de la edificación

C) RESTAURACIÓN: Proceso operativo técnico científico que tiene por objeto la restitución de un edificio, o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original (Dicha situación o estado original se encontrará suficientemente documentado). Este proceso incluye la eliminación de elementos extraños, reposición de elementos pequeños que se hayan perdido pero que se tenga documentación de su existencia, revocos de fachadas, restitución de elementos estructurales (considerando los criterios de intervención patrimonial), etc. La restauración, en este caso, no incluye ampliaciones o modificaciones

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

tipológicas o morfológicas y puede considerarse el primer paso antes de una intervención que implique una mayor modificación. Puede conservar el mismo uso o adaptarse a un nuevo uso siempre y cuando el nuevo uso no exige cambios morfológicos o tipológicos

D) REHABILITACIÓN: Obras que mejoran las condiciones de salubridad, habitabilidad, aportan mayor confort, seguridad u ornato, de la edificación y modifican su distribución y/o alteren sus características morfológicas y distribución interna (demolición parcial, ampliación, restauración). Se sobreentiende que el paso previo a esta intervención es la restauración. Esta intervención se realizará en edificaciones que se encuentren degradadas y que, debido a su uso, no requieran importantes expansiones o modificaciones volumétrica. Se considera implícito que la rehabilitación es para edificaciones que desean recuperar su uso original.

E) RE-CONFIGURACIÓN: Obras que, aparte de mejorar las condiciones de salubridad, habitabilidad y confort, requieran mayores modificaciones morfológicas y tipológicas de la preexistencia. Ello puede deberse a la adaptación a un nuevo uso, a la necesidad de ampliación y expansión o al elevado estado de deterioro de la edificación. Este tipo de intervención incluye la restauración, ampliaciones, demolición parcial, reconstrucciones mínimas, nueva fábrica. Es una de las intervenciones con mayor grado de modificación.

F) DEMOLICIÓN: Proceso de destrucción planificada de una construcción de forma total. Esta intervención es la más radical de todas y será aplicada a aquellas construcciones que no posean algún valor en especial y que puedan ser mejor aprovechadas si se demuelen y se construye nueva fábrica en su terreno, que se encuentren en un estado ruinoso y que no tenga mayor valor como para conservar las ruinas, edificaciones que generan un impacto negativo en el paisaje urbano.

G) NO SUJETO A INTERVENCIÓN: Edificaciones en buen estado que no requieren intervención y que además no generan un impacto negativo en el paisaje urbano, tienen un uso adecuado, y aprovechan el potencial constructivo de lote.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

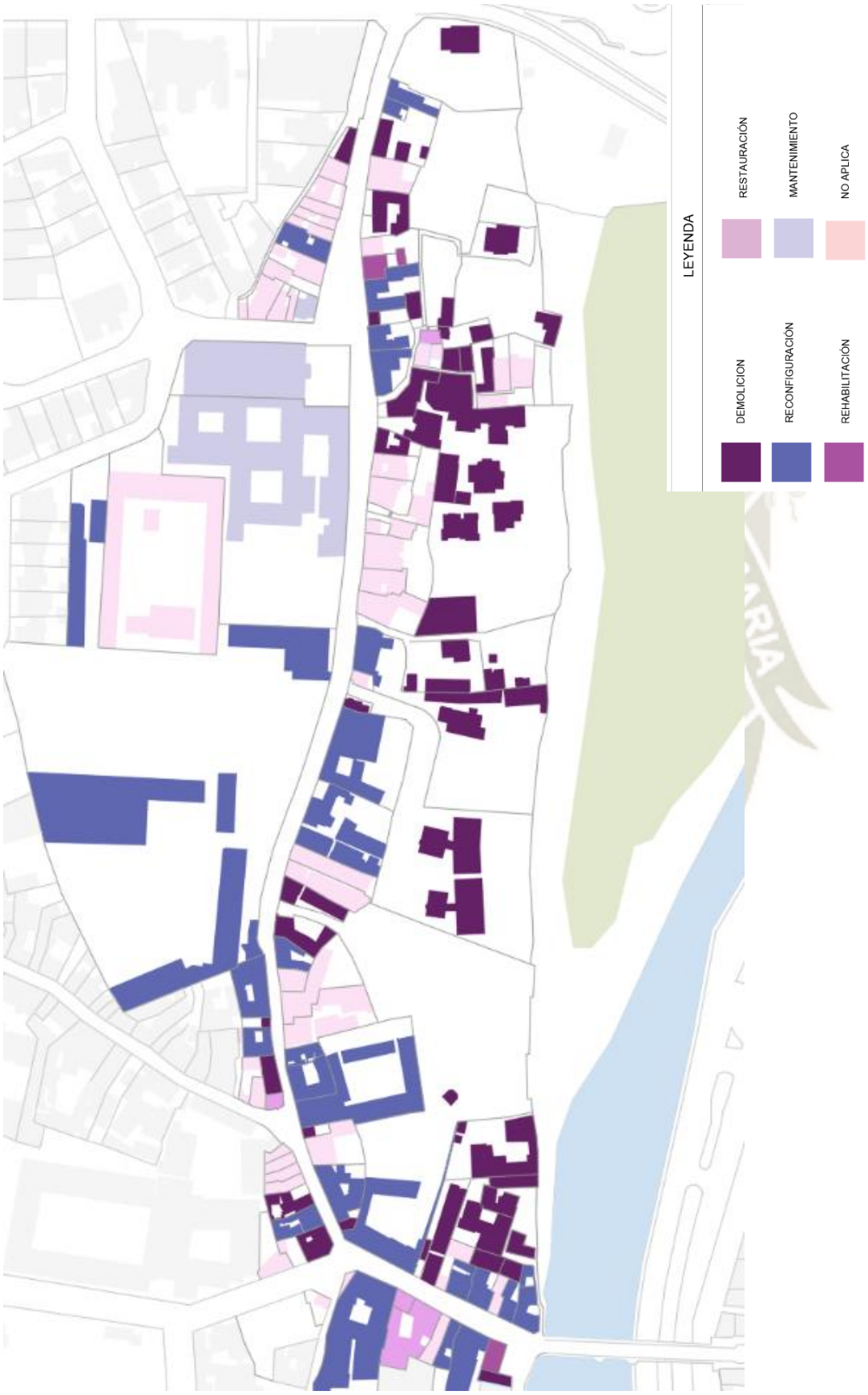


Figura 223: Intervenciones
Elaboración: Propia

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

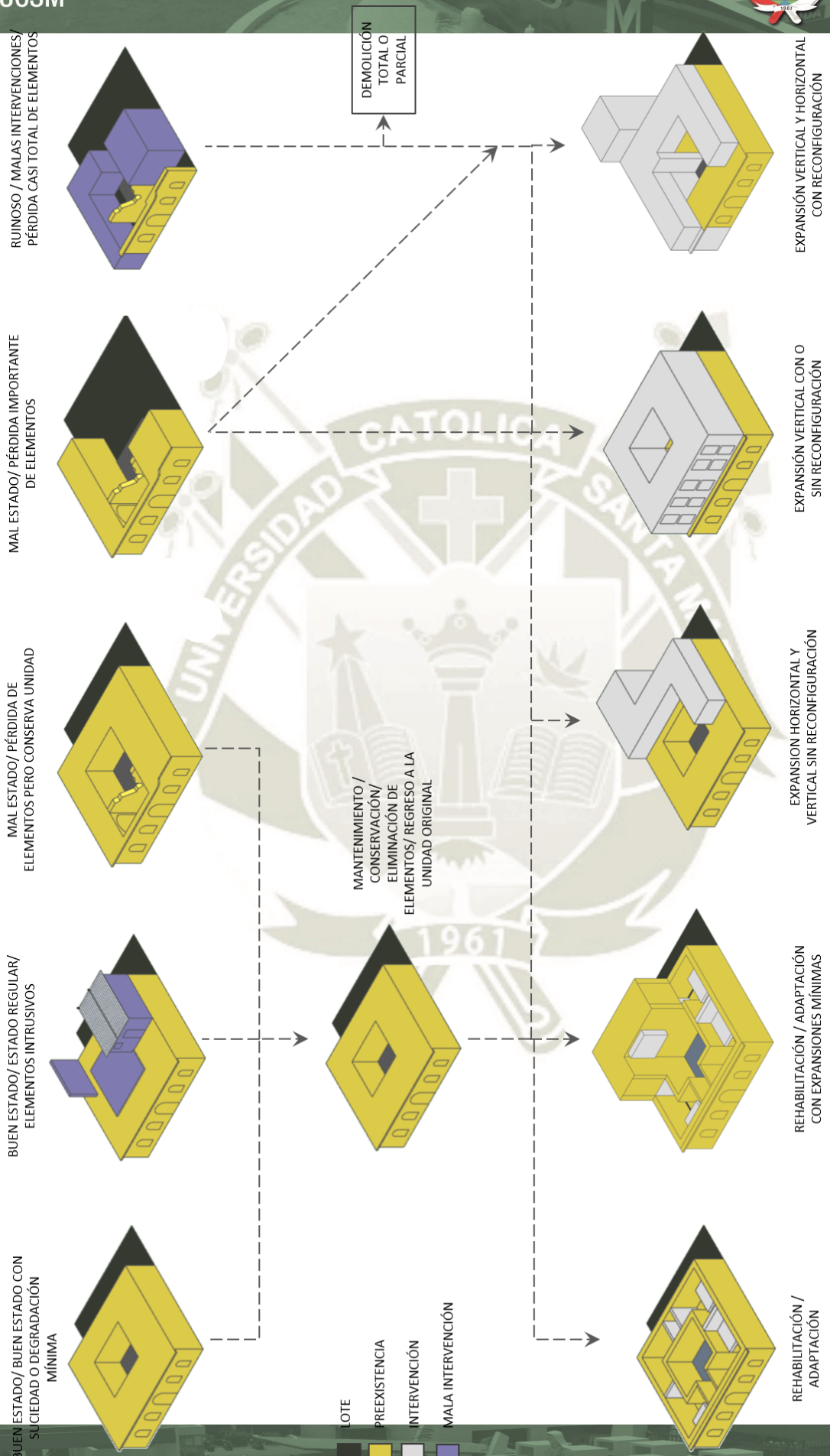


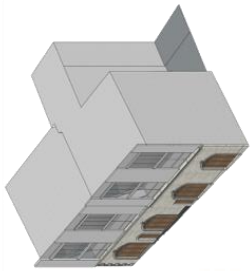
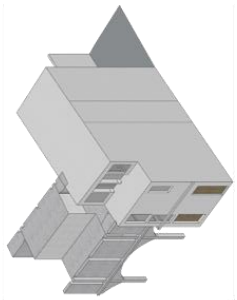
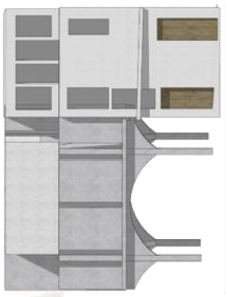
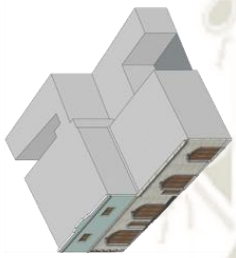
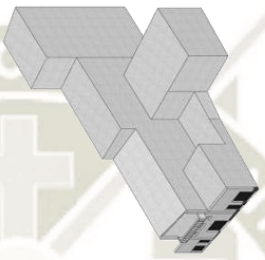
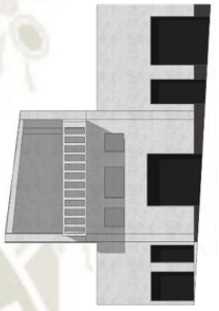
Figura 224: Intervenciones
Elaboración: Propia

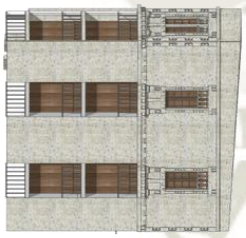
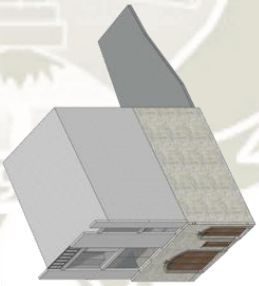
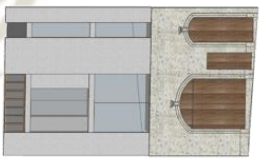
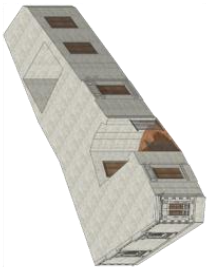
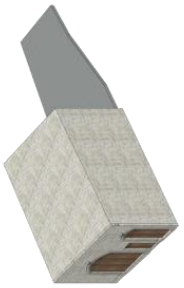
Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

Figura 225: Plano de Intervención
Elaboración: Propia

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

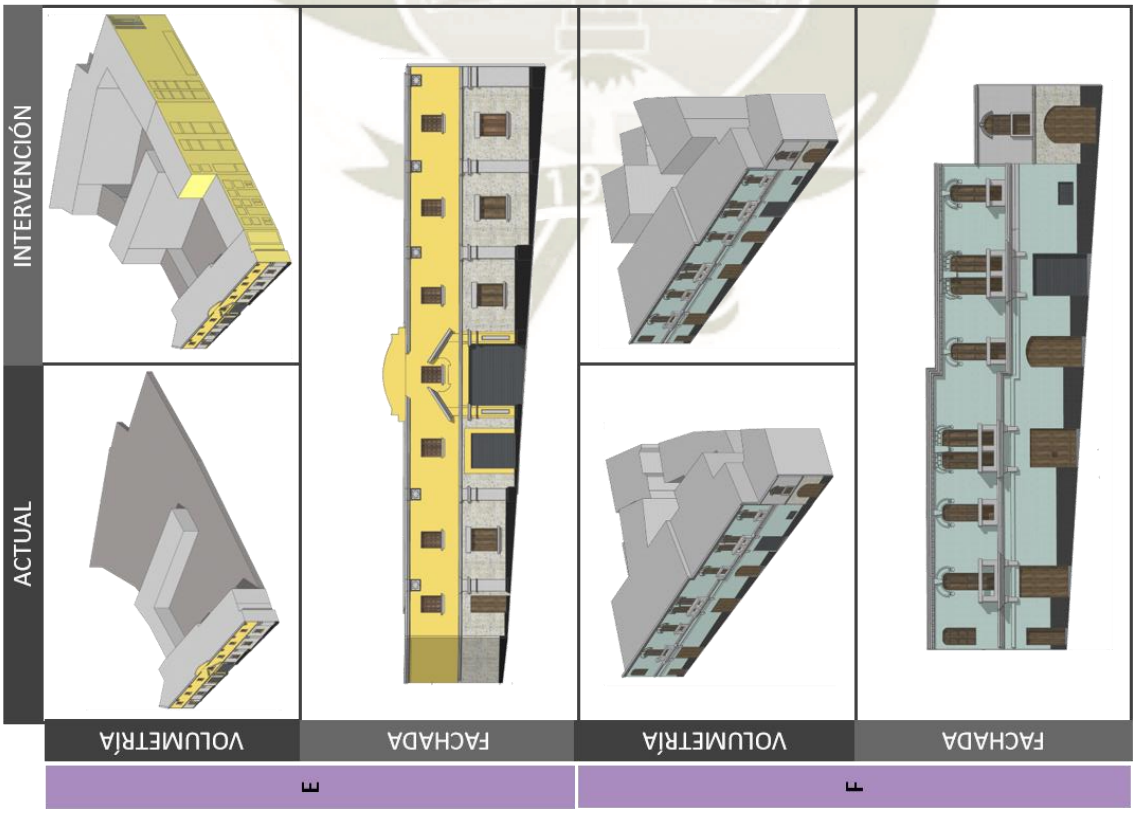
INTERVENCIÓN				
ACTUAL				
	VOLUMETRÍA	FACHADA	VOLUMETRÍA	FACHADA
	C		D	

INTERVENCIÓN				
ACTUAL				
	VOLUMETRÍA	FACHADA	VOLUMETRÍA	FACHADA
	A		B	

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

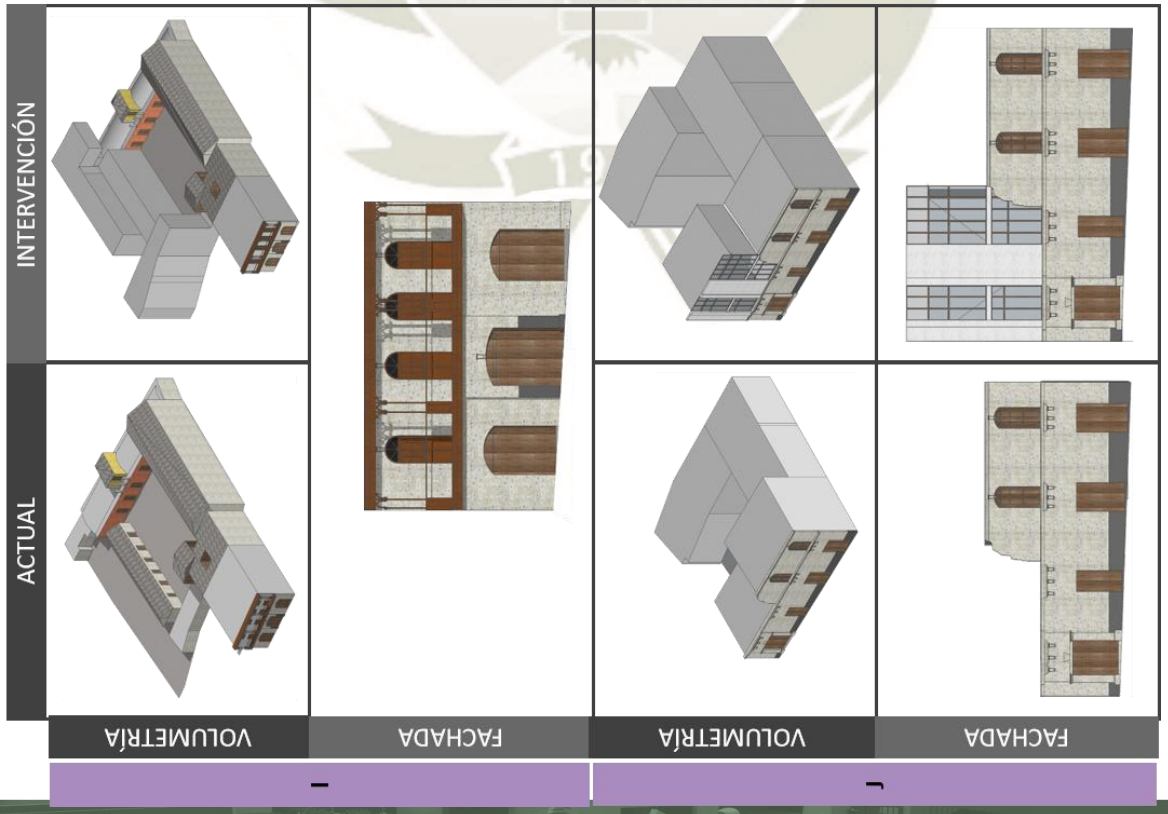
UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA



Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

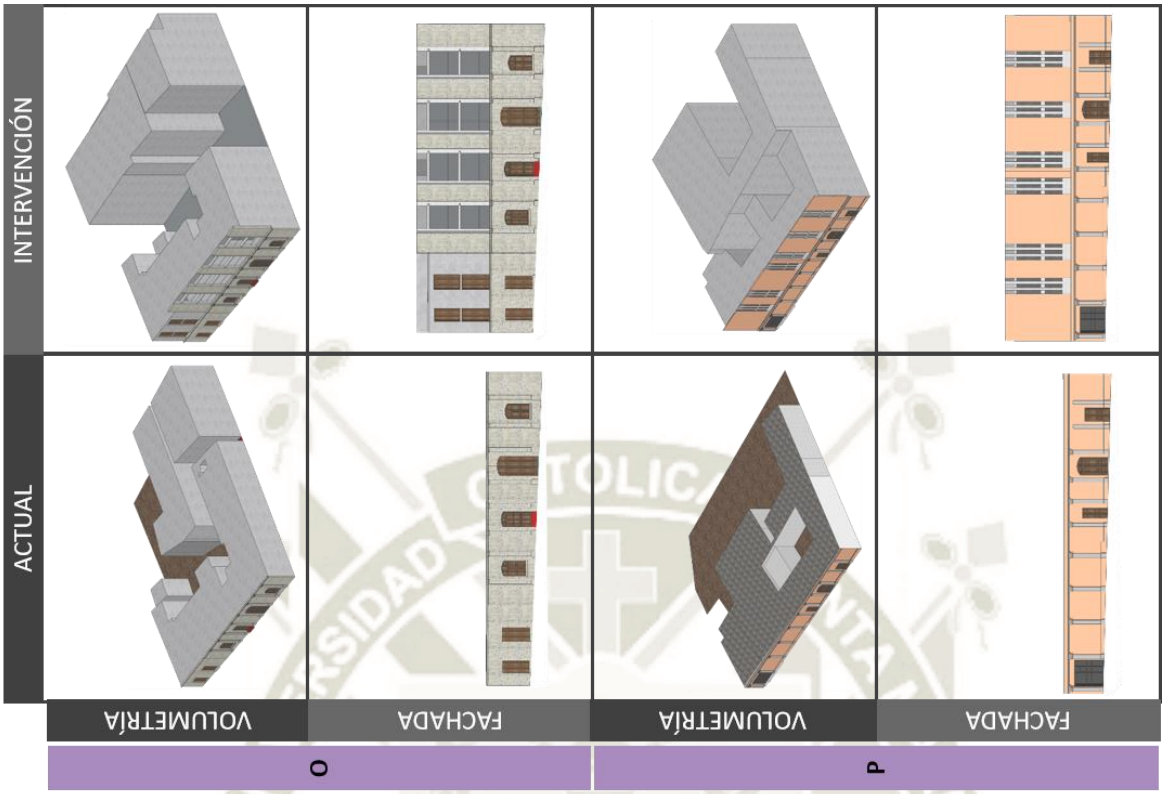
UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA



Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

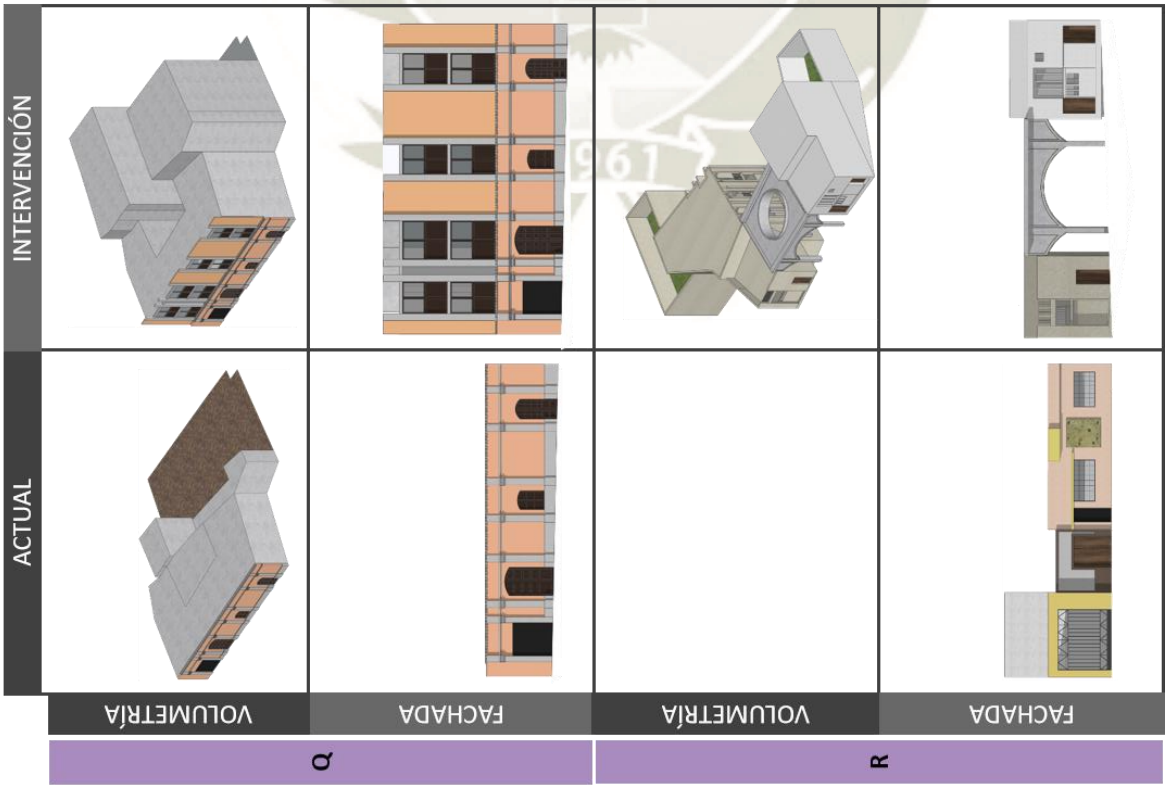
UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA



Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA



Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

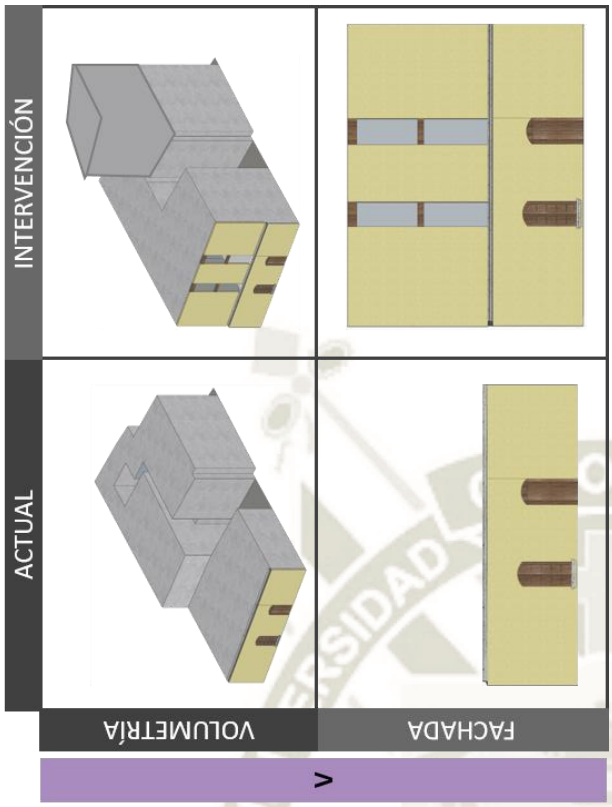


Figura 226: Antes y después de intervención arquitectónica
Elaboración: Propia

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

8.3.- VISTAS SECUENCIALES

Figura 227: Plano de secuencia
Elaboración: Propia

SECUENCIA PERIMETRAL

La serie debe ser leída de izquierda a derecha

Vista del edificio híbrido por el cual se accede al malecón desde la avenida ejército y el que actúa como nodo e hito al ingreso del barrio. La edificación tiene libre casi en su totalidad la planta a nivel de la avenida para aprovechar la vista hacia la ciudad y enmarcarla. Se convierte en un espacio altamente activo, permeable y de uso público.

Figura 228: Secuencia 1
Elaboración: Propia

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

El sector próximo a la avenida ejército de la calle Recoleta tiene edificaciones de tres pisos con la posibilidad de balcones o terrazas perforadas.

Hacia el lado derecho se encuentra un muro de contención por la acequia Antiquilla. En la parte superior la vegetación aporta sombra hacia la calle.

Mientras se avanza, la altura de la calle hasta la plazoleta Antiquilla permite tener negocios y locales en el zócalo aportando mayor dinamismo hacia la calle. En esta vista se puede apreciar la importancia de no tener balcones y protuberancias, ya que se puede resaltar la presencia de un balcón antiguo de la calle.

El cambio de textura en el pavimento de la calle es un indicador de que se aproxima a la plazoleta de la Recoleta y un punto de cambio de dirección vehicular. El diseño a un solo nivel con bolardos que delimitan el área peatonal de la vehicular sirve para disminuir la velocidad de los vehículos que transitan por ahí.

Figura 229: Secuencia 2
Elaboración: Propia

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

El ingreso a la calle Monserrat aparece alineado a las fachadas de la calle Recoleta con una estructura que permite la continuidad visual de la calle. Por otro lado, los árboles indican el ingreso y proveen sombra a este.

El ingreso a la calle Monserrat se encuentra en la parte más ancha de la calle Recoleta, por lo cual permite brindar un mayor espacio peatonal y generar un espacio más cómodo para los peatones. El ingreso a dicha calle se encuentra al mismo nivel que el ingreso al Museo de la Recoleta generando una conexión visual y espacial.

Figura 230: Secuencia 3
Elaboración: Propia

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

La altura de las edificaciones próximas a la calle Monserrat son de baja altura (dos niveles) para lograr una mejor visual de la iglesia desde el centro histórico.

El cambio de alturas permite recuperar una de las características del barrio que es el facetado

Al aproximarse a la calle de la Soledad se aprecia una apertura clara de la calle, a diferencia de las demás. En la actualidad esta calle está cerrada por rejas y las edificaciones son de un solo nivel. Sin embargo, con el aumento de la altura se refuerza el juego volumétrico.

Figura 231: Secuencia 4
Elaboración: Propia

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

En éste sector hay una mayor cantidad de edificaciones de valor en mal estado que podrían ser intervenidas y aprovechadas para la densificación del barrio. Al mismo tiempo es en este sector en el que se encuentra la mayor cantidad de ingresos al complejo de la Recoleta.

Por la proximidad inmediata a áreas de uso educativo, los primeros niveles de las edificaciones históricas pueden ser utilizadas para abrir comercios como librerías, y restaurantes. Se plantea recuperar la vegetación del colegio que daba hacia la calle generando sombra y con ello un mejor confort ambiental.

Figura 232: Secuencia 5
Elaboración: Propia

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

Al aproximarse al ingreso de la calle San Genaro, se puede apreciar una estructura que se alinea con las fachadas de la calle Recoleta y a través de la cual se accede a la nueva calle. Próximo a éste ingreso se encuentra el ingreso al instituto de la Recoleta

Al llegar al sector más angosto de la calle Recoleta. La calle se vuelve principalmente peatonal, con paso para autos sólo para los residentes del lugar y ambulancias, bomberos, etc.. Debido al ancho de calle resulta muy incómodo para el peatón compartir el espacio con los autos.

Figura 233: Secuencia 6
Elaboración: Propia

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

Los bolardos sólo se encuentran hacia un lado de la calle para el paso de los vehículos de serenazgo, ambulancias y bomberos.

Al aproximarse al cruce con la calle Beaterio se puede ver el balcón del Tambo de Ruelas. El espacio se amplía para dar lugar a una plazoleta

Figura 234: Secuencia 7
Elaboración: Propia

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

Hacia la calle Beaterio sobresale la edificación Gibson amarilla, al lado de la cual se encuentra el ingreso a la calle que lleva su nombre. La edificación del ingreso es de la misma tipología que la edificación del ingreso de la calle San Genaro.

En este punto el recorrido puede continuar hacia puente Bolognesi para acceder al centro de la ciudad, tomar el angosto pasaje del Tambo Rojo hacia el malecón o tomar la calle Gibson para acceder al malecón. En esta secuencia se opta por la última opción.

Debido a la creación de ésta calle, se genera una nueva fachada para el edificio Gibson. En ésta calle la actividad es mayor debido a la proximidad al malecón, puente Bolognesi y la presencia del Edificio Gibson como espacio educativo para la Escuela Taller y otras actividades

Antes de girar hacia el malecón se abre una plazoleta que da hacia el Tambo Ruelas y permitiendo la vista a su fachada posterior.

Figura 235: Secuencia 8
Elaboración: Propia

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

Al girar hacia la derecha, se aprecia el inicio del malecón que coincide con el encuentro con la salida del callejón del Tambo Rojo por el cual también se puede acceder.

En el remate de la calle no se encuentran árboles para permitir que el remate en sí sea el paisaje del centro histórico de la ciudad.

En el malecón hay una mayor actividad en los primeros niveles de las edificaciones y mayor cantidad de espacios para sentarse y contemplar el paisaje de la cuenca del río Chili y de la ciudad.

Hacia el malecón se encuentran todos los nuevos parques que se encuentran distribuidos en toda su longitud.

Figura 236: Secuencia 9
Elaboración: Propia

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

El parque de la Soledad tiene un carácter más recreativo debido a su proximidad con los colegios e institutos.

En el punto medio del malecón se encuentra un pequeño mercado barrial para los residentes del barrio.

En éste sector las viviendas se limitan a dos niveles para mantener las visuales de la Iglesia Recoleta. Este conjunto de viviendas unifamiliares tienen un pequeño retiro que permite generar una transición con el espacio ´público.

Es importante la posibilidad de tener balcones hacia el malecón, tanto como un elemento de transición entre el exterior y el interior como para aprovechar las vistas hacia el centro histórico.

Figura 237: Secuencia 10
Elaboración: Propia

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

Al aproximarse al final del malecón, las edificaciones se hacen más altas y la actividad aumenta por la proximidad con la avenida ejército y el equipamiento.

En el zócalo del equipamiento hay actividad comercial y sobre ella se extiende la plaza Grau

El acceso a la parte superior se da mediante unas escalinatas y rampa que conectan el malecón con la calle Recoleta y principalmente con la Avenida Ejército

Figura 238: Secuencia 11
Elaboración: Propia

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

ACCESO SECUNDARIO AL MALECÓN

Esta es una de las áreas con mayor deterioro de las tipologías y casi la pérdida total de estas quedando sólo fachadas. En este caso se plantea aumentar la altura y densidad de las edificaciones.

Como aporte, se plantea que el puente Bolognesi sea de un solo carril vehicular para darle paso a un área peatonal más amplia y creación de ciclo vía que conecte con beaterio y la Recoleta

Figura 239: Secuencia 12
Elaboración: Propia

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

El callejón del Tambo Rojo se va haciendo más ancho al aproximarse al malecón para hacer más suave la transición.
Por otro lado, se generan edificios puentes como continuación del farallón y a través de los cuales se conecta con el malecón.

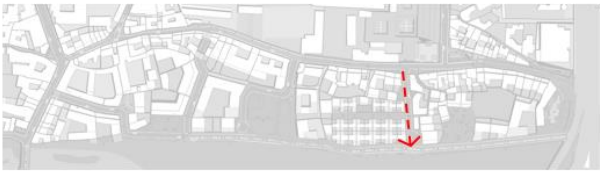
Figura 240: Secuencia 13
Elaboración: Propia

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

SECUENCIA CALLE MONSERRAT



El ingreso a la calle Monserrat tiene una estructura que marca el acceso y a su vez permite la continuidad visual y perceptiva de la calle Recoleta.
La calle lineal tiene edificaciones de sólo dos niveles y dos plazas pequeñas de reunión y contemplación.

La calle es compartida, con escaso transito vehicular por lo cual sirve como lugar de juego para los niños y de paseo para los peatones.

La calle remata en el paisaje del centro histórico y en una rotonda. El ingreso vehicular a la calle es sólo para los residentes y vehículos especiales como ambulancias y bomberos.

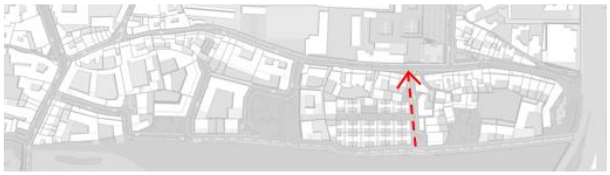
Figura 241: Secuencia 14
Elaboración: Propia

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

SECUENCIA CALLE MONSERRAT (segundo)



En el sentido contrario de la calle se puede apreciar el museo de la Recoleta y la torre de la iglesia generando un interesante conjunto volumétrico.

Desde la plazoleta Monserrat se puede apreciar la torre de la iglesia de una perspectiva interesante y también desde la calle se puede ver directamente al ingreso del museo y al remate de ese edificio.

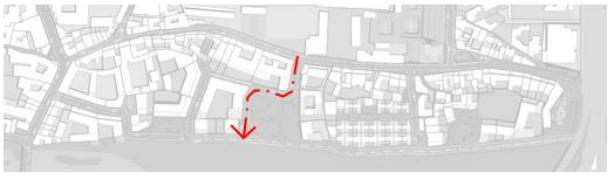
Figura 242: Secuencia 15
Elaboración: Propia

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

SECUENCIA CALLE DE LA SOLEDAD



El ingreso a la calle no varía mucho del actual a excepción de su ancho. En la calle, ahora pública, se puede ver de fondo el parque y la ciudad y una gran cantidad de balcones de las edificaciones de hasta 5 niveles

En este punto se aprecia uno de los lugares que permite una mayor densidad habitacional y de mayor número de niveles

Figura 243: Secuencia 16
Elaboración: Propia

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

Uno de los elementos más importantes de esta calle es la presencia del parque de la Soledad de carácter recreativo.

SECUENCIA CALLE SAN GENARO

El ingreso a ésta calle se da mediante una antigua casona que fue partida por la mitad. A través de la estructura de éste ingreso se plantea recuperar la tipología de la casona generando un "patio-calle" mediante un estudio de las fotografías aéreas del sector

Figura 244: Secuencia 17
Elaboración: Propia

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

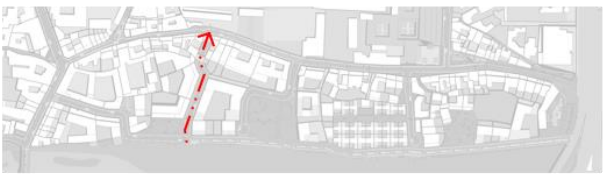
REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

Por el quiebre de la calle (al igual que la calle de la Soledad) el remate final del paisaje del centro histórico no se da de golpe (como en la calle Monserrat) sino que se genera un recorrido más interesante

El cambio permite generar en el peatón un mayor interés debido a la aparición de distintos volúmenes. A su vez, ésta es una característica de la calle Recoleta.

SECUENCIA CALLE SAN GENARO (segundo)



El ingreso de las edificaciones residenciales se perfora en la fachada generando una interfaz, una pequeña habitación entre la casa y el espacio de la vivienda

Figura 245: Secuencia 18
Elaboración: Propia

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

VISTAS SECUNDARIAS

El ingreso al barrio por el puente Bolognesi cambia debido a la posibilidad de tener edificaciones de mayor nivel, generando un mejor equilibrio visual.

Hacia el instituto y Colegio de la Recoleta se genera una volumetría facetada y se recupera la vegetación.

Figura 246: Secuencia 19
Elaboración: Propia

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
NTA MARÍA

Figura 247: Secuencia 20
Elaboración: Propia

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

Figura 248: Secuencia 21
Elaboración: Propia

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

Figura 249: Secuencia 22
Elaboración: Propia

Figura 250: Principales intervenciones públicas
Elaboración: Propia

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
MARÍA

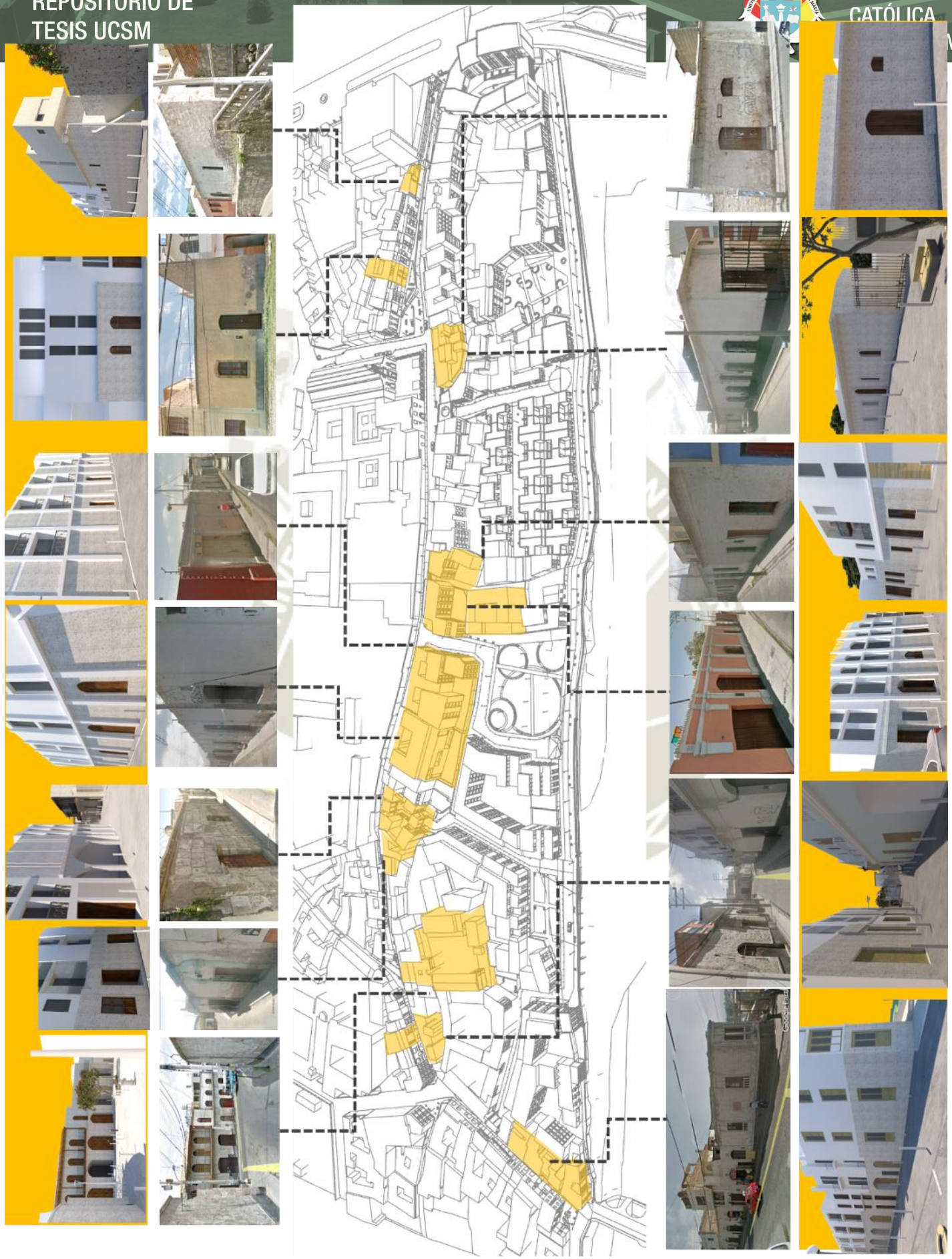


Figura 251: Intervenciones arquitectónicas
Elaboración: Propia

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

8.4.- GUÍA DE DISEÑO

8.4.1.- GUÍA DE DISEÑO PARA LA ARQUITECTURA LISTADA COMO PATRIMONIO DEL BARRIO DE LA RECOLETA

A) ALTURA

Las adiciones a estas edificaciones no deben superar los dos niveles hacia la fachada principal, pudiendo aumentar un nivel más al interior sin que sea visible desde la vía principal. En el caso de edificaciones de dos niveles sólo se podrá aumentar uno más si no supera los 11.5m en total. Estos niveles tendrán 3m de altura en promedio y no menos de 2.5m. La altura máxima podrá ser de 11.50 en total incluyendo parapeto si éste es opaco, en el caso que sea permeable deberá contar con los mínimos de seguridad y no será contado en la altura total. En los casos en los que se recomienda sólo restauración no se podrá añadir otros niveles superiores. En todos los casos dependerá de los parámetros específicos de cada sector.

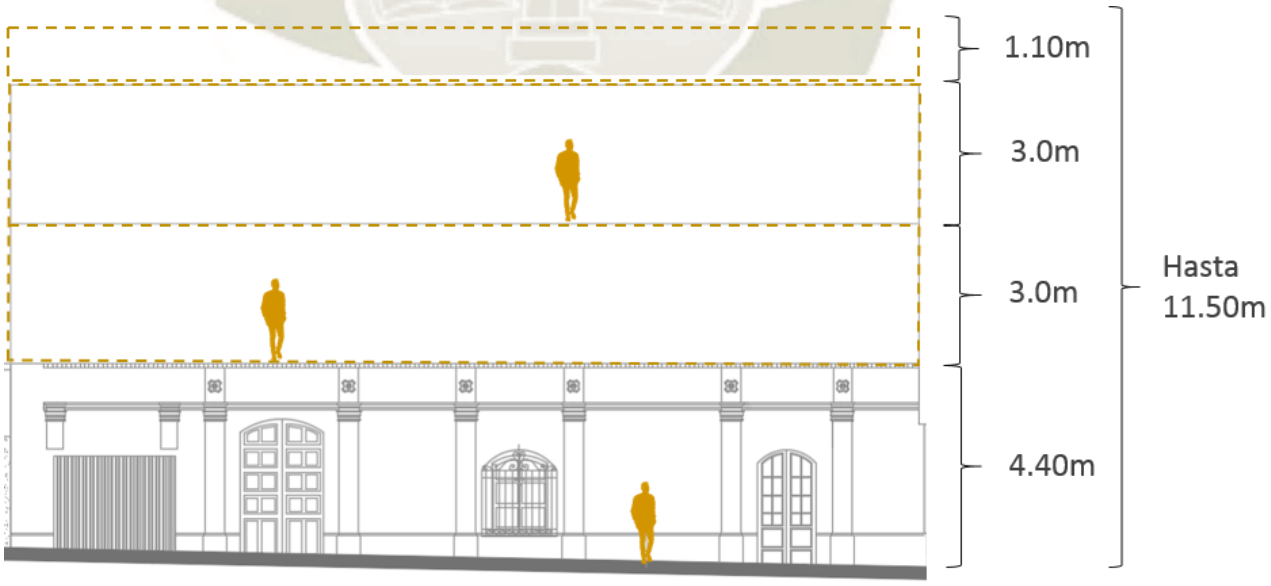


Figura 252: Altura de edificación para edificaciones patrimoniales I
Elaboración: Propia

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

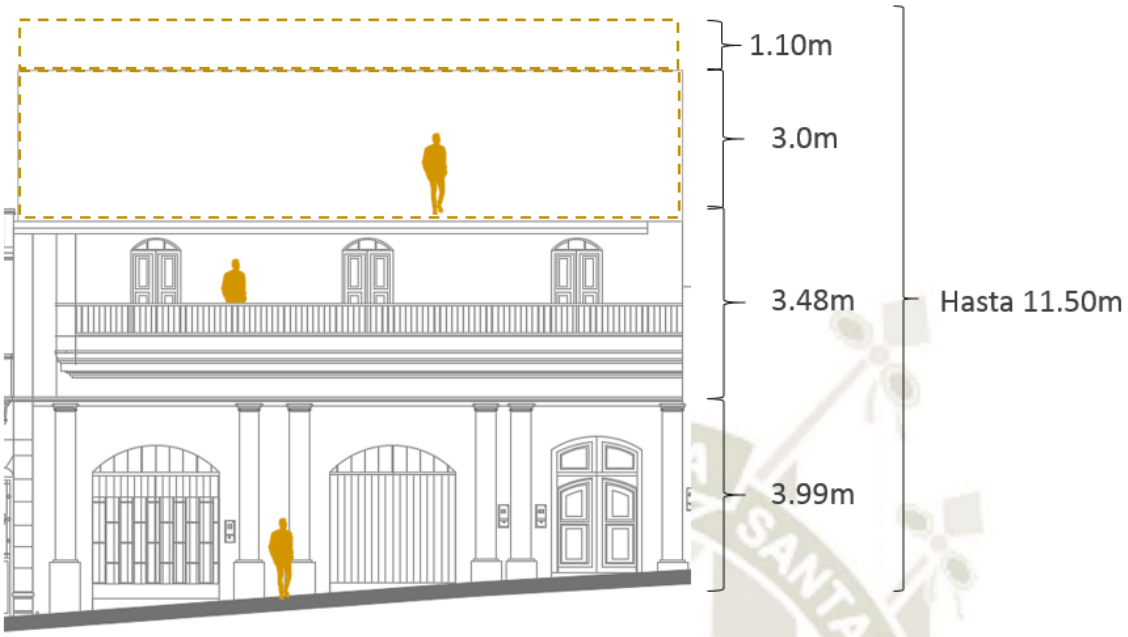


Figura 253: Altura de edificación para edificaciones patrimoniales II
Elaboración: Propia

B) RETIROS:

- Debe mantenerse el retiro original de la edificación
- En el caso de una edificación de dos niveles a la cual se le puede adicionar un piso más este no deberá superar los 11.5 m de altura
- El nivel extra que se puede aumentar pasados los 11.5m no deberá ser visible desde la vía principal
- En las edificaciones que están en la calle Recoleta, deberá mantenerse un retiro posterior hacia el río de 2.5m. En el caso de que la edificación original ocupe la parte posterior del lote no se generará un retiro posterior. Pero si se construyen más pisos estos sí deberán tener un retiro posterior de 2.5m

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

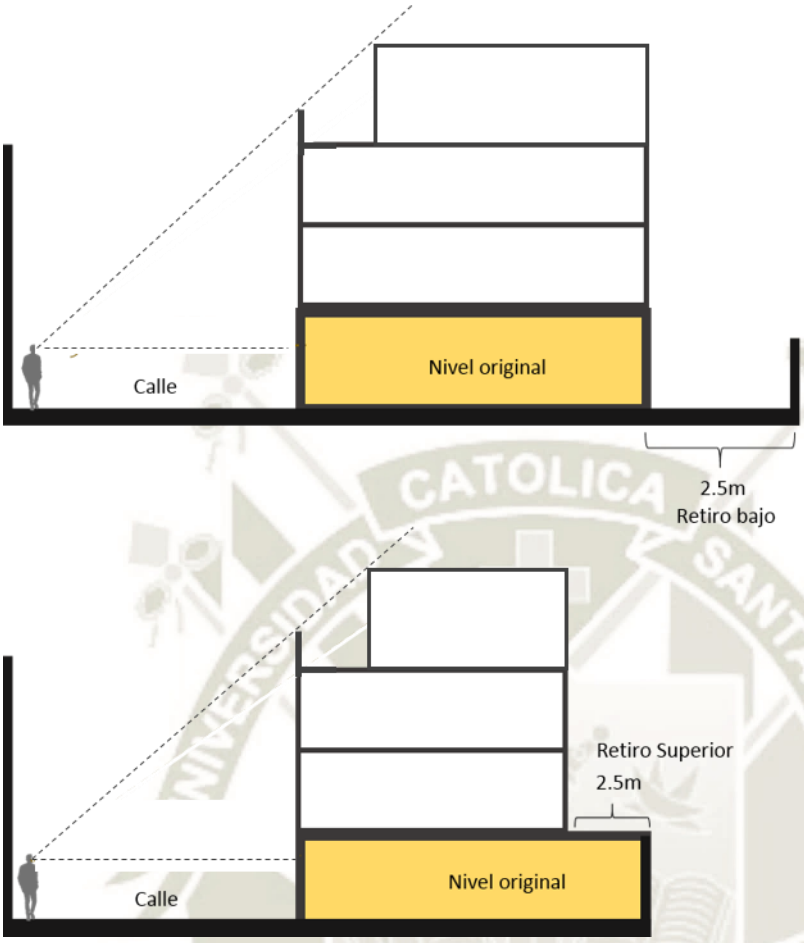


Figura 254: Retiros de edificación para edificaciones patrimoniales
Elaboración: Propia

C) PRIMER NIVEL Y ARTICULACIÓN DE LA FACHADA:

- El mantenimiento, reparo y restauración debe realizarse con los métodos adecuados manteniendo la pátina.
- Los elementos de madera deberán ser restaurados evitando en la medida de lo posible reemplazarlos por piezas nuevas de madera. Si es necesario que sean reemplazados deberán ser del mismo tipo de madera.
- La mampostería y estructuras de sillar de ignimbrita deberán ser restaurados con el método adecuado. La restauración deberá realizarse a mano y usar el mismo tipo de mortero para unir las piezas de sillar evitando el uso de mezclas de cemento. Si una pieza

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

de sillar está muy dañada o se haya perdido deberá ser reemplazada por una nueva pieza de sillar.

- Las ventanas deberán continuar utilizando vidrio transparente. No serán permitidos los cambios a vidrios de color o reflectantes.
- Se debe mantener todas las capas de los vanos, en la medida de lo posible, originales. En caso de pérdida estos elementos se pueden reconstruir o el arquitecto puede proponer una solución que contenga el mismo principio de capas.
- La herrería deberá ser original, en caso de pérdida podrá reconstruirse o el arquitecto o artesano podrá proponer un nuevo diseño que será evaluado.
- Podrá utilizarse iluminación LED integrada a las fachadas (farolas, puntos de luz, etc.) en un tono cálido o neutral mas no frío. La iluminación de la propiedad no deberá ser en la vía pública.
- Toda alteración en la arquitectura propia del barrio deberá respetar la atmósfera del lugar integrándose a ella y aportando nuevos valores sin opacar o subyugar la arquitectura original a la nueva y sin imponer su propio lenguaje al carácter del barrio.
- Se deberá mantener la proporción del primer piso e integrarse al zócalo del barrio.
- De preferencia debe predominar la masa ante el vacío

Figura 255: Ampliación de vivienda de Gandy Architecture
Fuente: Plataforma Arquitectura

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

Figura 256: Edificios de 30 viviendas en Barcelona de Rahola Vidal
Fuente: ArchDaily
La ampliación de la edificación usa materiales que son parte de la fachada preexistente, pero en mayor superficie.

Figura 257 : Sabarchitekten . Renovation and extension of a townhouse
Fuente: Afasiaarchzine
La ampliación de la edificación trata de no perturbar la preexistencia y parecer una extensión natural de la continuando con el ritmo y las proporciones de los vanos.

Figura 258: Logement individual de Martins Architecture
Fuente: ArchDaily
La ampliación de mantiene la simetría y la paleta de colores de la preexistencia.

Figura 259: Ampliación Museo Moritzburg de Nieto Sobejano
Fuente: ArchDaily
La ampliación hace uso de la ruina y sobre ella eleva una superficie vidriada que mantiene el ritmo de la preexistencia y resalta su antigüedad.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

D) VENTANAS Y PUERTAS:

- De ser posible mantener el ingreso original a la edificación. En caso sea necesario otro ingreso es posible modificar una ventana para generar una nueva entrada o abrir un nuevo vano en el muro. En cualquier caso, la propuesta deberá afectar lo menos posible a la estructura.
- Evitar clausurar ventanas y puertas. Estas deberán tener siempre un uso (ventana, puerta, escaparate, etc.) En ningún caso deberán ser tapiadas.
- Procurar mantener los elementos originales de cerramiento de los vanos. En caso de pérdida estos elementos se pueden reconstruir o el arquitecto puede proponer una solución que contenga el mismo principio de capas.
- En el caso de realizarse una ampliación, los vanos deberán armonizar con la preexistencia en ritmo, proporciones y relación lleno-vacío.
- En caso de tener vanos horizontales se podrá manejar una doble membrana o articularlos en relación a las proporciones de los vanos preexistentes.
- Las ventanas deberán tener un vidrio traslúcido sin coloración.

Figura 260 : Mills Museum de Flores & Prats
Fuente: ArchDaily

Figura 261: Castelvecchio de Carlo Scarpa
Fuente: ArchDaily

En ambas intervenciones se trata los vanos de maneras creativas. En el caso del Mills Museum se crea una ventana dentro de la ventana original y en el caso de Castelvecchio se trabajan distintas capas con distintos diseños

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

E) TECHOS:

- Los techos deben tener un mantenimiento regular, en ningún caso serán reemplazados por calamina, techos de fibrocemento y otro material que sea precario o reflectante.
- En caso se pierda una bóveda, esta puede ser reconstruida o el arquitecto puede proponer otra solución que será evaluada.
- Los patios no deberán ser cubiertos permanentemente (cualquier estructura deberá ser removible) ni con elementos opacos que alteren la tipología. Tampoco esta permitido que sean cubiertos con mall a rachel u otro tipo de malla de color. Si es necesario cubrir el patio debido al sol, la cobertura deberá ser removible, no estar permanentemente cubierto y de algún tipo de tela o cobertura en colores beige o derivados. En el caso de que sea una cobertura permanente, sólo podrá cubrir un 15% del patio y ser permeable (85% libre) y con posibilidad de ser removida.
- Los techos deberán tener un uso de ocio y recreacional y deberán tener vegetación.
- En el caso de que se tenga una lavandería en el techo esta no deberá ser visible desde la vía ni desde el malecón.

Figura 262 : Sala Beckett, Barcelona de Flores & Prats
Fuente: ArchDaily

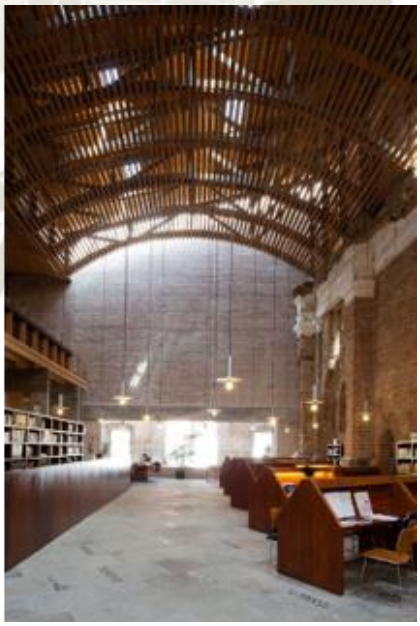


Figura 263 : Escuelas Pías de UNED
Fuente: ArchDaily

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

Figura 264: El Museo de Málaga, intervenido por Pardo y Tapia Arquitectos,
Fuente: Plataforma Arquitectura
propone una cobertura del patio removible que mantiene la tipología proporcionando la posibilidad de cubrir el patio para eventos o situaciones especiales sin que la cobertura sea permanente.

F) MATERIALES:

- Los materiales a utilizar deberán ser en su mayoría los mismos materiales de la preexistencia. Las intervenciones de ampliación se podrán utilizar también otros materiales que sean compatibles con la estructura, duraderos y que no ocasionen daños a la preexistencia.
- Se alienta el uso de materiales locales como la ignimbrita y los detalles en fierro y madera.
- No están permitidos los materiales reflectantes.
- Los colores deberán ser los naturales del material o en tonalidades pasteles muy suaves evitando los colores intensos u oscuros. Los detalles pueden usar madera oscura o fierro oscuro, pero esto debe quedar en los detalles. El sillar puede ser pintado en tonos tenues siempre y cuando sea la pintura adecuada para el material y no lo dañe.
- Se podrá utilizar vegetación como parte de la fachada, como macetas, enredaderas, árboles que desbordan en la fachada, etc.
- Puede utilizarse parte de las ruinas de alguna preexistencia como una herramienta para generar atmósfera.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

Figura 265: Remodelación de la Iglesia de Santa María de Vilanova de la Barca / AleaOlea architecture & landscape
Fuente: ArchDaily
En este caso se mantiene la ruina como elemento de composición y como generador de atmósfera.

Figura 266: Propuesta de materiales para intervenciones en el patrmonio
Fuente: Propia

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

G) FACHADAS POSTERIORES:

Las fachadas posteriores de las intervenciones en las preexistencias deberán seguir los mismos criterios de diseño que la fachada principal en cuanto a ritmo, proporciones, color, materiales, etc.

H) ÁREA LIBRE:

- En el caso de que la arquitectura original tenga patios, estos deberán mantener sus características originales que, en la mayoría de casos, es de piso duro.
- En el caso de patios posteriores o patios nuevos, estos deberán ser permeables, predominando la superficie verde en un 85%
- Se podrán integrar escaleras en el patio que sean abiertas y que ocupen el área necesaria para su uso.
-

Figura 267: 'Centro Cultural San Pablo' de Mauricio Rocha + Gabriela Carrillo
Fuente: ArchDaily

Figura 268: Andrés Stebelski Arquitecto: Casona en Tacubaya Carrillo
Fuente: ArchDaily

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

I) ORNAMENTOS:

- Se debe mantener las cornisas, molduras y ornamentos en general originales. En caso de pérdida deberán ser reconstruidos o el arquitecto podrá proponer otra solución creativa para solucionar la pérdida. Esta propuesta será posteriormente evaluada.
- La intervención no deberá copiar los ornamentos de la arquitectura preexistente, pero podrá proponer ornamentación que se integre y se coherente con la estructura base y el carácter del barrio.

8.4.2.- GUÍA DE DISEÑO PARA LA ARQUITECTURA NO LISTADA COMO PATRIMONIO DEL BARRIO DE LA RECOLETA

A) ALTURA:

La altura está determinada por los parámetros de cada subsector y no deberá pasar los 5 pisos de altura.

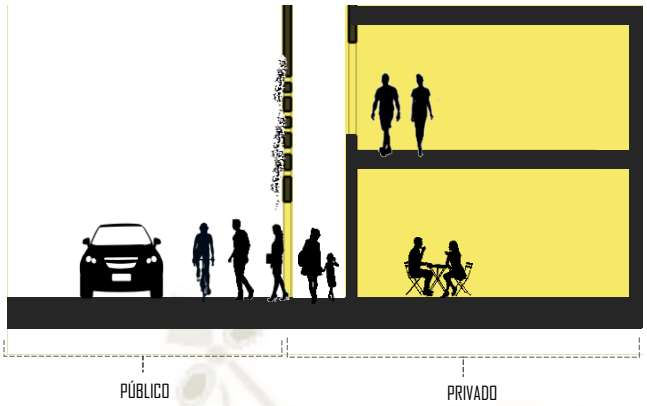
B) RETIROS:

- En las calles Recoleta y Beaterio, el retiro se debe mantener igual, es decir, alineado a la vía. Dependiendo de los parámetros específicos del subsector, deberán existir retiros en los niveles superiores para ocultar uno o más niveles de la vista desde la vía.
- En las vías nuevas, el retiro se mantendrá alineado a la vía en la mayor parte de su superficie de fachada. En algunos casos podrá existir un retiro frontal de hasta 3m siempre y cuando se genere una fachada de dos niveles mínimo de altura permeable desde los 3m de altura como medida de privacidad.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

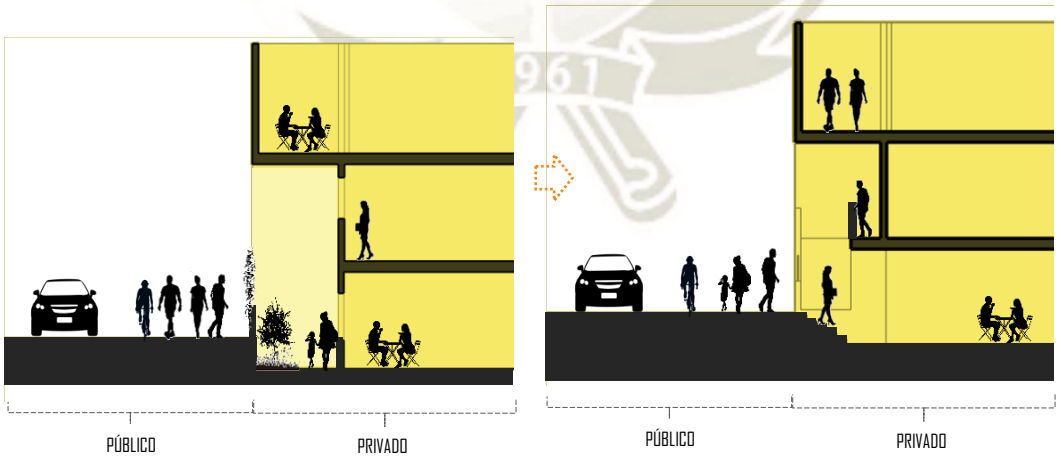
UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA



De puede utilizar una “doble membrana” para mantener la fachada alineada a la vía que sea semi - opaca y con vegetación, pero al interior tener otra fachada.

Figura 269: Retiro frontal para edificaciones
Elaboración: Propia

- En las vías nuevas puede haber un retiro en el ingreso de hasta 2m de ancho y 1.5 de profundo que deberá ser abierto hasta la altura de dos pisos o 6m aproximadamente. En el malecón, las edificaciones tendrán un pequeño retiro de un metro que debe ser abierto y la fachada debe tener un ingreso no techado hacia el área libre que en superficie, no supere la mitad de la longitud de la fachada.
- El retiro posterior en las edificaciones del interior deberá ser de 2.5m mínimo y a partir del tercer nivel un retiro de 2.5m.



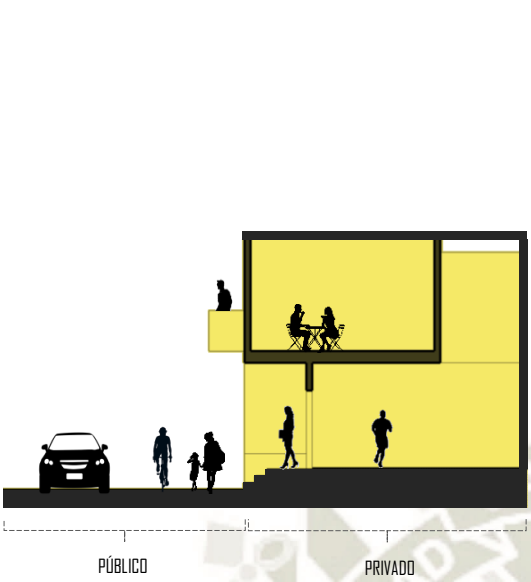
Utilizar la topografía para bajar el primer piso en vez de dejarlo al nivel de la vía con un pequeño patio frontal que puede ser cubierto en el segundo o tercer nivel que tenga un muro o reja cubierta de vegetación lo suficientemente alta (2m) para evitar la vista de extraños

Figura 270: Retiro frontal para edificaciones II
Elaboración: Propia

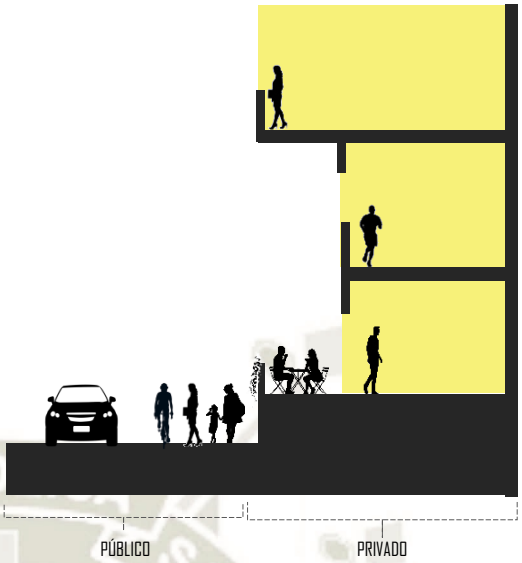
Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

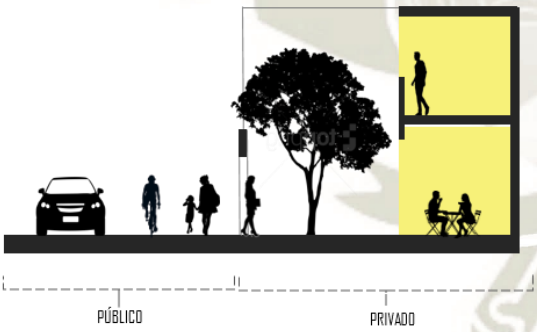


No es necesario que el espacio de transición sea área libre, puede ser cubierta por el piso del segundo nivel o tercer nivel.



Aprovechar la topografía para generar un espacio de transición elevado que separe el espacio público del privado pero que se abra a la calle.

Figura 271: Retiro frontal para edificaciones III
Elaboración: Propia



Utilizar patios frontales como espacios de transición. De esa manera no será necesario abrir ventanas en el primer nivel hacia la calle, sino serán hacia el patio

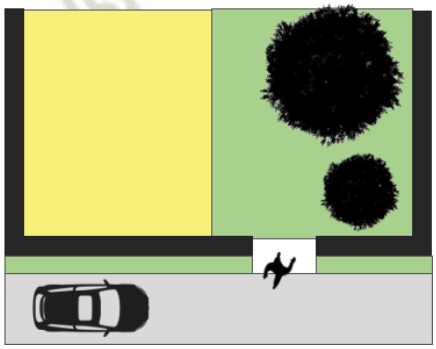


Figura 272: Tratamiento frontal para edificaciones en el Malecón
Elaboración: Propia

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

C) ARTICULACIÓN DE LA FACHADA:

- Se debe mantener la verticalidad de los vanos y las proporciones de los vanos de las preexistencias del barrio (1:2). Los vanos horizontales y los vanos horizontales corridos en la fachada no están permitidos.
- Deberá predominar la masa sobre el vacío
- Se deberá mantener el ritmo de las fachadas existentes. Fachadas amplias con vanos angostos y largos.
- Se deberá continuar con la demarcación del primer nivel y que este mantenga una proporción relacionada con las fachadas existentes para generar un zócalo. Es posible tener dos niveles que sumados alcancen la altura de un nivel de la arquitectura patrimonial. El fin es generar un zócalo claro a lo largo de las calles Recoleta y Beaterio.
- Está prohibido fraccionar la fachada. En caso de subdivisiones se deberá mantener de todas maneras la unidad de la fachada.
  - El largo de la fachada deberá ser 14.5m aproximadamente en las calles Recoleta y Beaterio

D) COMPOSICIÓN DE LA FACHADA:

- El primer deberá estar delimitado por algún elemento horizontal.
- Debe predominar la masa ante el vacío
- Los elementos verticales deberán continuar el ritmo y proporciones de las preexistencias.
- En el malecón se deberá favorecer la verticalidad en proporciones similares a la de las fachadas neoclásicas.
- Si los balcones son corridos deberán sobresalir de la fachada, si son individuales podrán sobresalir de la fachada o podrán ser perforaciones en la fachada.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

Figura 273 : Blossom Street building de Duggan Morris Architects
Fuente: ArchDaily

Figura 274: Vivienda en Lisboa / ARX PORTUGAL Arquitectos
Fuente: ArchDaily

Figura 275: Pabellón del Artemision de Siracusa de Vincenzo Latina
Fuente: ArchDaily

Figura 276: Casa en Yucatán de H. Ponce Arquitectos
Fuente: ArchDaily

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

Figura 277: Casa JA, Guarda (Portugal) | Filipe Pina, Maria Inês Costa
Fuente: ArchDaily

Figura 278: Galería de Eduardo Souto de Moura:
Fuente: ArchDaily

E) VENTANAS Y PUERTAS:

- Los vanos deberán mantener las proporciones de las preexistencias
- Se deberá jerarquizar el ingreso a la edificación
- En caso de no tener doble membrana de fachada, se podrán generar capas en los vanos del primer nivel como medida de privacidad y confort térmico
- Si es necesario tener escaleras de ingreso deberán estar dentro del lote y no tener más de 6 contrapasos.
- Las fachadas dobles o doble membrana deberán tener un diseño que evite tener una fachada de superficie totalmente homogénea y plana. Deberá tener un diseño.
- Se alienta el uso de herrería en los vanos
- Se alienta el uso de ingresos directos a patios interiores y en estos casos el vano del ingreso deberá tener un cerramiento permeable de tipo reja para que se pueda ver desde la vía el pasaje al interior y parte del patio.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

F) TECHOS Y QUINTA FACHADA:

- Los techos deberán tener uso de terraza o tener algún tipo de diseño y/o uso.
- En caso de tener una lavandería en el techo, esta no deberá ser visible.
- Deberá haber algún tipo de vegetación en los techos
- Los techos no podrán ser de material reflectante.

Figura 279: Terraza
Fuente: ArchDaily

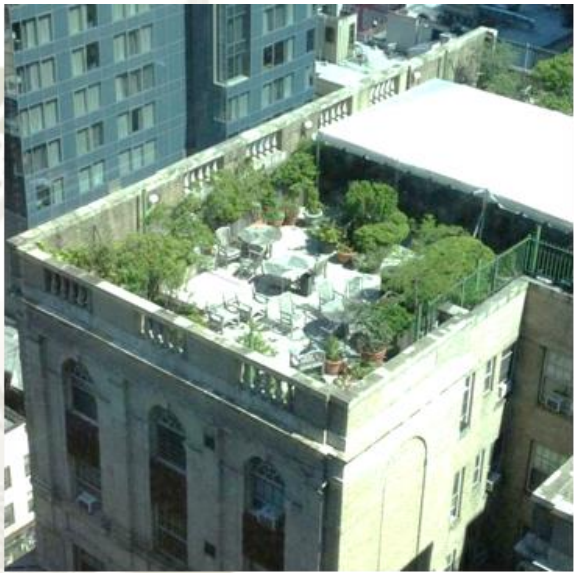


Figura 280: Terraza en techo
Fuente: ArchDaily

Figura 281: Terraza en techo
Fuente: ArchDaily

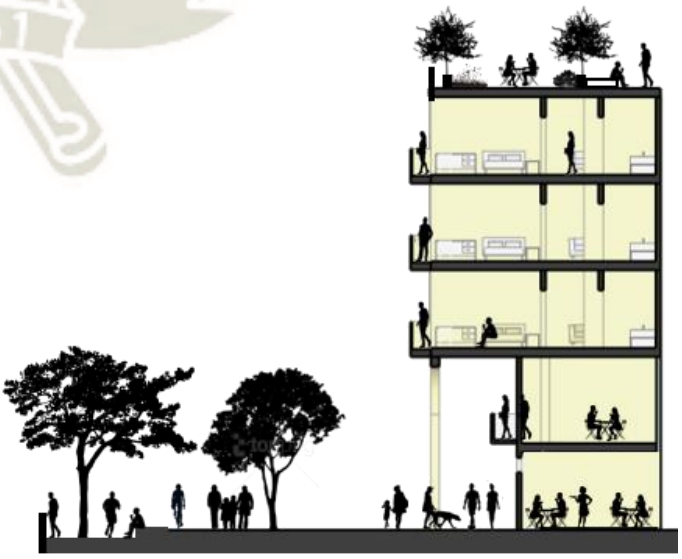


Figura 282: Terraza en techo
Fuente: propia

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

G) MATERIALES:

- Las fachadas deberán ser de materiales duraderos de fácil mantenimiento.
- Se alienta el uso de materiales del lugar como el sillar. No está permitido el ladrillo caravista, porcelanato, metales reflectantes y oscuros, piedras que no sean sillar ni cerámicos.
- El color de las fachadas deberá ser en tonalidades neutras como beige, rosa palo, celeste claro, etc. No están permitidas las fachadas de colores intensos y/u oscuros. Las tonalidades oscuras sólo están permitidas en detalles.
- Se alienta el uso de detalles de herrería y carpintería.

H) ILUMINACIÓN:

- La iluminación podrá estar empotrada en la fachada misma o en algún detalle de esta.
- El tipo de iluminación deberá ser LED de luz cálido o neutra (low light)

I) FACHADA POSTERIOR:

- La fachada posterior deberá ser diseñada bajo los criterios establecidos para la fachada principal.
- La fachada posterior contará con terrazas y balcones verdes.
- La fachada del malecón deberá tener un diseño vertical.
- A partir del tercer nivel deberá tener un retiro de 2.5m

Figura 283: Retiro posterior
Fuente: propia

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

J) ÁREA LIBRE:

- Si el proyecto tiene un patio central que recupera la tipología de vivienda preexistente del barrio, este deberá ser de piso duro con algún tipo de vegetación puntual (70% piso duro)
- Los patios posteriores y patios que den hacia el malecón deberán ser permeables, con suelo verde y vegetación. (85%) de piso verde.

K) ORNAMENTOS:

- Los ornamentos no están prohibidos siempre y cuando no copien los ornamentos de las preexistencias del lugar ni de alguna época histórica previa o que sean excesivos y ocupen mucha superficie de la fachada.
- Los ornamentos deberán integrarse con el lugar y responder al carácter del sitio.

8.4.3- CONSIDERACIONES GENERALES DE PUBLICIDAD Y ANUNCIOS PARA EL BARRIO DE LA RECOLETA

- Cualquier tipo de publicidad, anuncio o letrero no debe ser completamente fijo.
- No están permitidas las gigantografías en techos, terrenos vacíos, calles, postes, fachadas o cualquier espacio público.
- No están permitidos los artefactos electrónicos gigantes de publicidad.
- La publicidad deberá limitarse a los negocios sólo publicitando sus servicios y productos, no de otras empresas ni tener propaganda política.
- La publicidad en la ventana de negocios deberá limitarse a un 30% de la superficie del vano.
- Se podrán colocar pizarrones plegables en la vía siempre y cuando no interfieran con el tránsito peatonal.
- No podrán colocarse elementos que sobresalgan de la fachada con el nombre del comercio.
- La publicidad cultural podrá colocarse, previa autorización, en los postes diseñados para ello.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

- Las dimensiones de los nombres de los locales no deberán ser demasiado grandes en relación a la escala del local. No deberán ser electrónicos, en pantalla, en neón o de alguna superficie reflectante.
- Solo se permitirá la iluminación de baja intensidad led cálida o neutra en las fachadas.
- Los colores de los nombres de los negocios podrán ser de colores fuertes o intensos.

Figura 284: letreros de negocios
Elaboración: propia

Figura 285: Tipos de limunaria
Elaboración: propia

Figura 286: Tipos de publicidad
Elaboración: propia

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

8.4.5.- ÁREAS PEATONALES EN EL BARRIO DE LA RECOLETA

- Los desarrollos urbanos deberán maximizar las oportunidades para crear, definir y mejorar las áreas peatonales.
- Debe aplicarse detalles de pavimentos y luminaria para definir las áreas peatonales de áreas vehiculares o áreas privadas.
- En lo posible, evitar los desniveles entre el área peatonal y el ingreso a las edificaciones. Deberá ser de fácil acceso para personas con discapacidades o en sillas de ruedas.
- Los negocios de restaurantes y cafés podrán poner mesas y sillas en el exterior de su fachada siempre y cuando no interrumpan el tránsito vehicular. De preferencia sólo podrán colocar una fila de mesas y sillas pegadas a la fachada.
- La zona peatonal del malecón deberá tener un25% de área verde mínimo.

Figura 287: Extensiones de los comercios alimentarios
Elaboración: propia

Figura 288: Delimitación de áreas en las vías
Elaboración: propia

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

8.4.6.- ESTACIONAMIENTOS:

- Se preferirán siempre los estacionamientos subterráneos.
- Los vehículos de movilidad escolar y autos que recogen escolares deberán ingresar al estacionamiento del colegio, en ningún motivo deberán estar estacionados en la vía pública.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

DISCUSIÓN DE RESUTLADOS

Respecto a la degradación y pérdida progresiva de actividad residencial en el barrio de la Recoleta, la investigación llevaba a la pregunta de cómo reactivar la vivienda y densificar sin atentar contra el patrimonio en un barrio en el cual casi la mitad de sus edificaciones eran de un solo nivel y de valor patrimonial y con una normativa altamente restrictiva. El resultado muestra en primer lugar, que una de las principales fortalezas para la activación residencial del barrio se encuentra en las amplias áreas subutilizadas al interior de la manzana principal que conforma el barrio que se presta a la densificación; y por otro lado, el cambio en la visión del patrimonio arquitectónico como un elemento inalienable.

El principal factor que dificulta el potenciamiento de la vivienda y de la actividad inmobiliaria en el sector se determinó que era la normativa planteada por los planes maestros. Es por ello que se analizó lo que el plan de 2002 y la propuesta del plan de 2018 (aún no vigente) plantean para el caso de estudio. Se llegó a la conclusión de que ambos planes proponen soluciones completamente distintas entre sí para los problemas que presenta el barrio. Por un lado el plan de 2002 plantea la totalidad del barrio como sector de residencia de media densidad con edificaciones de hasta cuatro niveles sin antes tener una idea de la imagen urbana que se desea. Por otro lado, la propuesta del plan de 2018, si bien muestra un avance al diferenciar en sus parámetros las edificaciones de la calle Recoleta con las del interior de la manzana principal, realiza propuestas inviables que demuestran un desconocimiento de la realidad del sector.

PLANES Y VARIABLES	PLAN MAESTRO 2002	PROPUESTA PLAN MAESTRO 2018	
		CALLE RECOLETA	INTERIOR DE MANZANA
IMAGEN URBANA	No especifica	Perfil homogéneo	Área verde agrícola
USO	Residencia Media Densidad	Cultura, gestión, vivienda	Agrícola
ALTURA DE EDIFICACIÓN	4 pisos	3 pisos exterior 4 pisos interior	No aplica
COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN	3.6	2.5	No aplica
ÁREA LIBRE	30%	30%	No aplica

Figura 289: Cuadro Comparativo de Parámetros
Elaboración: propia

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

En este contexto de incertidumbre y de transición entre planes, la propuesta aquí planteada plantea una solución que permite atraer la actividad inmobiliaria al sector para recuperar y potenciar la actividad residencial para conseguir devolverle vida y dinámicas al barrio.

La propuesta logra un equilibrio entre la vivienda, el patrimonio y las áreas verdes haciendo uso de la recomendación sobre el Paisaje Urbano Histórico de la UNESCO y replanteando la visión sobre el patrimonio urbano-arquitectónico. Es así que la propuesta determina que en primer lugar, es importante no sólo que la actividad residencial del barrio vuelva a ser la que fue antes (densidad baja) sino, densificar y potenciar la actividad, considerando el contexto urbano, económico y social en el que se enmarca.

Para ello se evidencia en un primer momento que el punto de mayor importancia para devolver y potenciar la actividad residencial en el barrio es mediante el uso adecuado del interior de la manzana principal en el que se propone tanto actividad residencial como áreas verdes, espacio público y equipamiento urbano. Y en una segunda instancia la rehabilitación de edificaciones de valor histórico a nivel de la calle Recoleta.

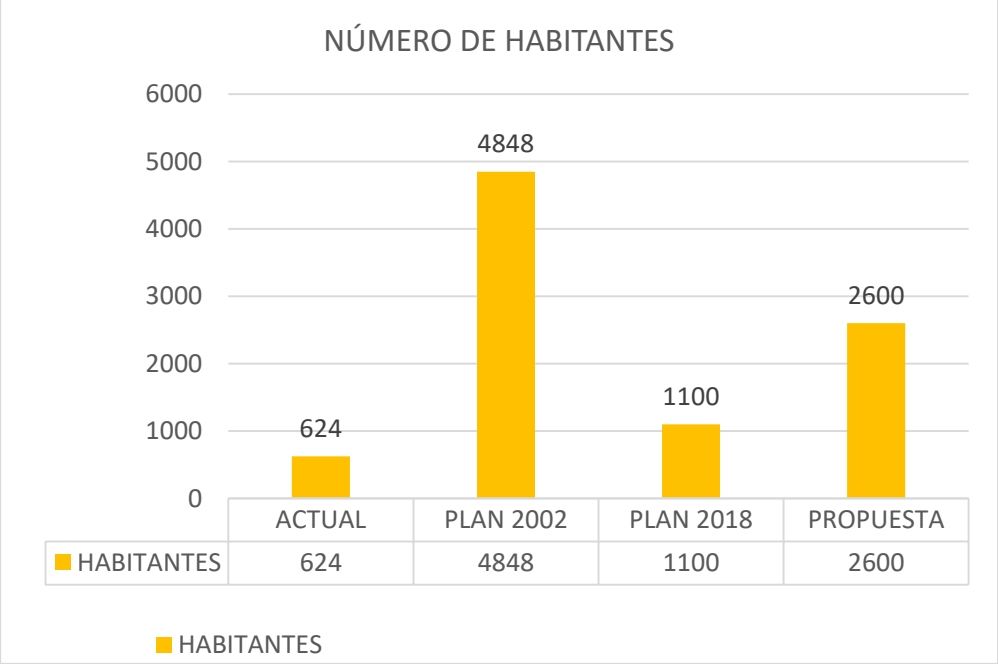


Gráfico 290: Comparación entre número de habitantes
Elaboración: propia

El primer gráfico muestra la diferencia en número de habitantes del barrio de la Recoleta. En la actualidad el número de habitantes es ínfimo para un barrio de aproximadamente 10 hectáreas y

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

ha de notarse que el resultado actual de 624 habitantes es el resultado del plan de 2002 en el que se planteaba la habilitación residencial del interior de la manzana. Esta comparación entre la situación actual como resultado del plan de 2002 demuestra que el plan, en lo que respecta al barrio de la Recoleta no se aplicó debidamente y no se llevaron a cabo ninguno de los proyectos planteados por este plan ocasionando la reacción inversa a la que proponían que era fomentar la vivienda. A ello ha de sumarse las restricciones ocasionadas por una visión patrimonialista que ocasionan un descontento en los pobladores al no poder aprovechar sus propiedades.

Este caso pone en relieve la importancia no sólo de la formulación de los planes, sino, sobre todo del profundo conocimiento de la realidad local, la propuesta de instrumentos y herramientas y de la posterior gestión del plan.

Por otro lado, la propuesta del plan de 2018 no fomenta la vivienda. Plantea parámetros más bajos para la construcción y no considera ningún proyecto en relación a la actividad residencial. El plan plantea como uso del interior de la manzana como agrícola lo cual es evidentemente inviable. Es importante poner el relevancia el desconocimiento de la situación del barrio ya que el plan considera en otros sectores de la ciudad a los cuales también plantea como agrícolas una especificación, como por ejemplo para el área de la urbanización Campiña Paisajística o Molino Blanco para los cuales plantea parámetros que permitan vivienda de baja densidad, pero para el interior de la manzana de la Recoleta no lo hace y, además, no propone ningún proyecto para esta área por lo cual se vuelve difícil e incuso inviable intervenir en este sector o incluso comprar alguna de estas propiedades ya que se convierte en una zona congelada. Incluso si se deseara proponer en este sector un gran parque, ha de tenerse en cuenta en primer lugar que el sector está consolidado, en segundo lugar, le proyecto del parque en la Quinta Salas, por lo cual no sería necesario crear otro gran parque en una zona consolidada y en tercer lugar que, sería necesario crear un proyecto específico para el sector.

La propuesta aquí planteada busca densificar el interior de la manzana y a la vez poner en valor y proteger las áreas verdes y árboles que existen y que la propuesta considera como elementos importantes del paisaje del barrio (sobre todo considerando que en el pasado se han eliminado importantes árboles que formaban parte de éste como los pinos). Se consigue mejorar la visual de la iglesia de la Recoleta al mismo tiempo que se consigue densificar y aportar áreas verdes y espacio público. Es decir, el equilibrio entre densidad habitacional y área pública y verde permite mejorar la densidad percibida. La pura densificación del interior de la manzana hubiera conseguido un número de habitantes como el planteado en el plan de 2002, pero también hubiera

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

significado la pérdida de vegetación, áreas verdes, de las visuales de la Iglesia y en suma, la pérdida de los atributos positivos del paisaje del barrio.

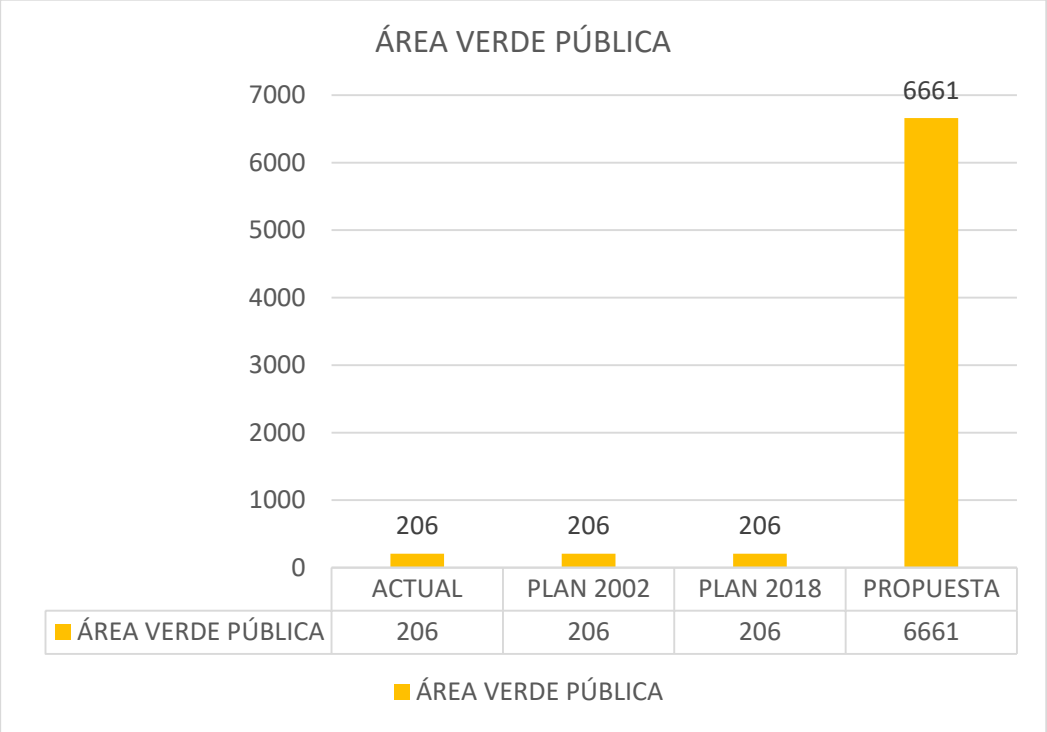


Gráfico 291: Área verde
Elaboración: propia

Con respecto al área verde pública, la propuesta es evidentemente mayor a la de los planes y a la situación actual. Cómo se puede apreciar, en el plan de 2002 no se consideró aportar áreas verdes públicas al sector y por otro lado, en la propuesta del plan maestro de 2018 se propone como uso principal el agrícola lo cual no es compatible con el sector. El plan de 2018 es un tanto contradictorio en éste aspecto en particular puesto que establece el uso agrícola, pero en otros planos esto cambia y por uso recreativo únicamente en todo el interior de la manzana en el que hay sectores consolidados y construidos, lo cual, es ésos términos tampoco es compatible o viable.

En relación al área verde pública se encuentra el tema del espacio público. El plan de 2002 considera dentro de sus proyectos el Malecón Alto de la Recoleta que no llegó a realizarse como muestra el resultado actual de dicho plan. Por otro lado, la propuesta de 2018 retoma este proyecto para el Malecón. Sin embargo, en uno de los planos de la propuesta aparecen dos líneas que en la leyenda se indican como vías peatonales que conectan al malecón con la calle Recoleta,

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

pero no hay ninguna especificación sobre proyecto o sección de vía, por lo cual es difícil saber la intención, además, el hecho de no contar con un proyecto sobre ésta área hace evidente que, en caso de que el plan se apruebe como está, no se llegue a ninguna parte.

La propuesta que se plantea aquí demuestra que es necesario pensar en vías que conecten el malecón con la calle Recoleta, tanto para lograr una continuidad en la circulación como para poder aprovechar mejor el interior de la manzana para densificar. De no proponer estas vías, pero sí la densificación del interior, se estaría promoviendo la creación de más pasajes en esta manzana, lo cual ocasionaría mayor desorden y dificultades de circulación y conectividad. Además la creación de dichas calles permite mejorar la densidad percibida ya que los espacios internos no se percibirán como hacinados o tugurizados, sino que se aportará a la calidad de las viviendas proveyendo espacios libres, visuales interesantes, buena ventilación y luz natural. También podrán ser de acceso vehicular para los residentes y ya que ese acceso es diferenciado y limitado, las calles podrán permitir una mayor actividad barrial.

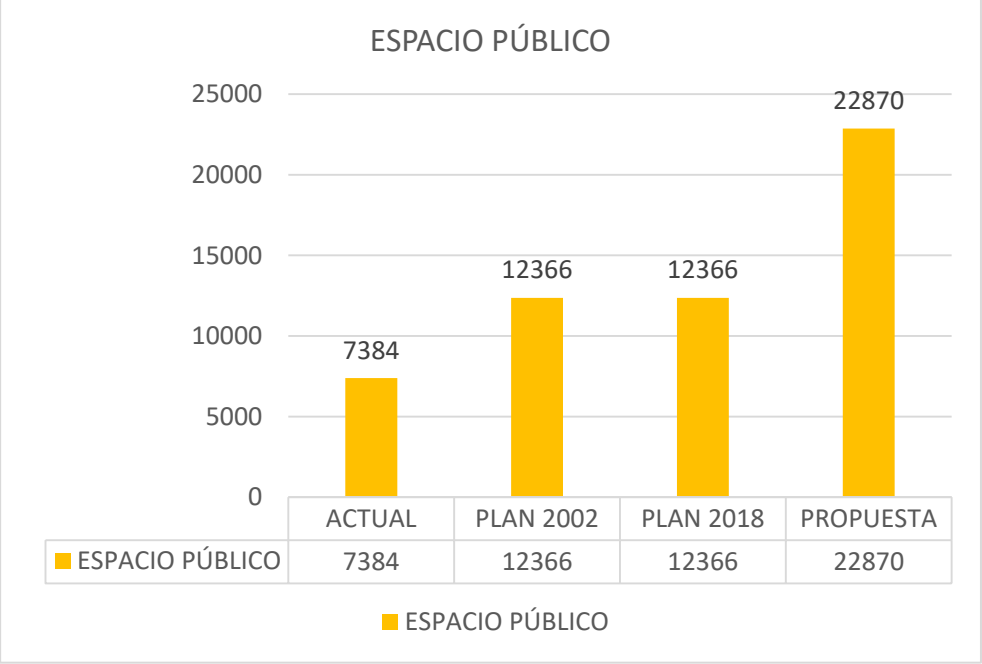


Gráfico 292: Espacio público
Elaboración: propia

Como se puede apreciar en los esquemas comparados, la propuesta que resulta de ésta tesis toma los aportes de los planes anteriores para poder estructurar un plan más pertinente para el barrio.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

Figura 293: Diferencia entre planes
Elaboración: propia

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

Con respecto al costo de las viviendas, la propuesta logra que el costo de éstas entren en el rango de precios de mercado de Arequipa al aumentar la densidad y permitir un mayor número de pisos compensando el elevado costo de los terrenos. De ésta manera la inversión resulta más atractiva para las inmobiliarias y se puede direccionar a las clases B y C (en relación a costos). Por otro lado, los propietarios de viviendas con parámetros más restrictivos, pueden hacer uso del DAET. Otro factor de importancia para que el costo de las viviendas sea razonable, es permitir la reconfiguración de lotes que contienen edificaciones de valor patrimonial y no sólo una puesta en valor, ya que esto solamente no es suficiente para que se pueda sacar provecho de una propiedad en la actualidad, además que el DAET se debe aplicar en casos excepcionales que en la propuesta se propone para mantener la predominancia de la torre de la iglesia de la Recoleta.

Por otro lado, queda demostrado que para que sea viable la vivienda social en áreas históricas como la de la Recoleta con altos costos de suelo, es imprescindible la intervención del Estado ya que a precio de mercado, el costo de las viviendas supera la capacidad de crédito a la cual podría acceder una familia de escasos recursos económicos.

Es importante recalcar que en ésta propuesta se evidencia que en casos como el del barrio de la Recoleta en el que se busca conservar visuales como la de la iglesia, tipologías como la de la vivienda huerto y la predominancia del “verdor”, la relación entre altura y densidad es muy importante. Situaciones como las del barrio de la Recoleta implican proporcionar mayor área libre dentro de los lotes para permitir la presencia de árboles además de controlar la altura para mantener la jerarquía visual de los principales hitos urbanos.

En relación al patrimonio construido, al seguirse la normativa actual que dificulta la densificación en propiedades con edificaciones de valor patrimonial (sobre todo con valor de antigüedad) se establece que se perdería un aproximado de 200 viviendas para el caso del barrio de la Recoleta. En cambio con la propuesta aquí planteada se ganan esas viviendas en pro de la densificación del barrio y activación.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

ESCENARIOS Y VARIABLES			ESCENARIOS			
			ACTUALIDAD	PLAN MAESTRO 2002	PLAN MAESTRO 2018	PROPUESTA
VARIABLES	DENSIDAD POBLACIONAL (personas)		624	4,848	1,100	2,360
	ÁREA VERDE (m2)	PÚBLICA	206	206	206	6,661
		PRIVADA	23,936	17,336	24,100	21,152
		TOTAL	24,142	17,542	24,306	27,813
	ESPACIO PÚBLICO (m2)		7,384	12,366	12,366	22,870
	EQUIPAMIENTOS URBANOS		9	9	9	12

Tabla 8: Diferencia entre planes
Elaboración: propia

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

Figura 294: Elevaciones comparadas
Elaboración: Propia

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

CONCLUSIONES GENERALES

El resultado de la tesis permite concluir lo siguiente:

- El patrimonio, tanto urbano como arquitectónico, necesita ser visto a través de un enfoque contemporáneo y proactivo tanto por los profesionales que se desarrollan en esos campos como por la población en general.
- La propuesta evidencia que es posible realizar modificaciones en el patrimonio transformándolo en mayor medida sin que por ello se pierdan sus valores esenciales e incluso aportando valores contemporáneos. Se demuestra que una visión contemporánea y más arriesgada (considerando los criterios actuales de intervención profesional en el patrimonio) no solo protege los valores del patrimonio, sino que es capaz de aportar nuevos valores y solucionar problemas vinculados al patrimonio como el de la densificación residencial.
- El patrimonio edificado y urbano no es una traba para el desarrollo si es que se supera la visión conservacionista y si se planifica con respeto a los valores del patrimonio, pero sin someterse a este.
- La densificación habitacional en barrios históricos no deteriora el patrimonio tangible e intangible siempre y cuando sea una densificación planificada mediante un plan específico.
- Los contextos históricos necesitan planes específicos de escala barrial para su revitalización ya que no es suficiente con planes maestros de mayor escala por más correctos que estos sean. El trabajo en el patrimonio requiere un trabajo a menor escala para preservar los valores y que permita conocer con mayor profundidad el lugar. Por ello debería exigirse la planificación específica de áreas de valor patrimonial que sea complementaria a los planes maestros de los centros históricos.
- Es fundamental que la densificación residencial sea paulatina (por etapas) y que se inicie con proyectos residenciales que funcionen como detonadores y que se deje al último los grandes proyectos residenciales. También es importante que en conjunto con las primeras etapas de la densificación se mejore el espacio público ya que está demostrado que es un factor de vital importancia para el ambiente residencial e influencia en la deseabilidad de las viviendas en un sector determinado.
- Se evidencia en el estudio que es sumamente necesario que se plantee un proyecto urbano para el interior de la manzana principal del barrio de la Recoleta ya que la

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

incertidumbre y ambigüedad normativa afecta considerablemente a los residentes y sobre todo a los propietarios de estos terrenos.

- La propuesta demuestra que es necesario edificaciones de vivienda de mayor altura en la manzana interior para hacer atractiva la inversión inmobiliaria y rentabilizarla ya que no es suficiente con las herramientas de Altura para la Cultura en un barrio predominantemente residencial, este puede ser utilizado de manera puntual en casos especiales, pero no es una solución total al problema de la vivienda en áreas históricas con suelo de alto costo y con tendencia a la terciarización y abandono residencial.
- La solución al abandono no basta con construir más viviendas, sino con brindar entornos y crear planes que soporten a la vivienda ya que de lo contrario se podría generar gran especulación y desorden.
- La vivienda social en el centro histórico sólo se podrá conseguir a través de una iniciativa y promoción por parte del Estado peruano, ya que con los programas estatales actuales o con inversión puramente privada no es posible.
- Es imprescindible un planeamiento participativo para que la propuesta sea viable y existen diferentes metodologías para lograrlo. En el caso de la propuesta se trabajó con entrevistas, encuestas y preguntas clave que, si bien fueron sumamente útiles y necesarias, de llevarse a la realidad, la propuesta debería ser presentada a la junta de vecinos del barrio y planear talleres participativos.
- A través de un conocimiento profundo y exhaustivo del sector es posible ampliar el margen de actuación mientras se preserven las características únicas y particulares que forman parte imprescindible de la identidad del barrio y que sin ellas el barrio pierda su identidad. Si esto no se trasgrede las intervenciones serán viables.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

Bibliografía

Agudo, J. (2012). El tiempo de las identidades híbridas. En I. A. Histórico, *Temporalidades Contemporáneas: incluido el pasado en el presenta* (págs. 40-51). Andalucía: Junta de Andalucía.

Amarilla, B., Mostarda, J., & Elías, V. (2010). Edificios antiguos, usos nuevos: El caso del Jockey Club de la Plata.

Anderson, L. (2010). Beginning of Memory [Grabado por L. Anderson]. Estados Unidos.

Arizpe, L. (2004). El patrimonio cultural inmaterial, la diversidad y la coherencia. *Patrimonio Inmaterial* (págs. 130-136). MUSEUM International.

Avrami, E. (2016). Making Historic Preservation Sustainable. *Journal og Amerian Planning Association*.

Beck, U. (1998). *¿Qué es la globalización? Falacias del globalismo, respuestas a la globalización.* Barcelona: Paidós.

Beck, U. (1998). *¿Qué es la globalización? Falacias del globalismo, respuestas a la globalización.* Barcelona: Paidós.

Borges, J. L. (1974). Funes el Memorioso. En J. L. Borges, *Obras Completas* (págs. 485-490). Buenos Aires: Emecé Editores.

Boscarino, S. (1985). *Sul restauro dei monumento .* Milán: Franco Angeli.

Bosch, L. (2009). *Reproponer el vacío. La intervención en el patrimonio arquitectónico en el cambio de siglo, en España e Italia. Estudio sobre la recomposición de la pérdida en espacios abovedados.* Valencia: Escuela Técnica Superior de Arquitectura.

Brandolini, C. (1948). Strategie della modificazione. *Casabella*, 198-499.

Calvino, I. (2005). *Las Ciudades Invisibles.* Barcelona: Siruela.

Castells, M. (2010). The Rise of the Network Sociey. En M. Castells, *Globalization versus regionalization* (págs. 110-116). Singapur: Blackwell Publishing.

Choay, F. (1992). *Alegoría del Patrimonio.* Barcelona: Gustavo Gili.

Claret, C. (2 de Junio de 2015). Ciudad sin viviendas-Viviendas sin ciudad. (P. Piloto, Entrevistador)

CONAVI. (2010). *Guía para la Redensificación Habitacional en la Ciudad Interior.* México D.F: Conavi.

Conti, A. (2008). *Paisajes históricos urbanos: nuevos paradigmas en conservación urbana.* Buenos Aires.

De Gracia, F. (1992). *Construir en lo Construido.* Madrid: NEREA.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

Delgadillo, V. (2009). Análisis comparativo del hábitat de interés social en los centros históricos de américa latina. Lecciones aprendidas. *Manejo y Gestión de Centros Históricos* (págs. 243-261). La Habana: Boloña.

Del-Valle-Inclán. (1997). El cero y el infinito. Teatro anterior a la guerra civil. En J. L. Ocasar, *Literatura Contemporánea Española* (págs. 56-70). Madrid: Edinumen.

Díaz, I., & Rabazco, P. (2013). ¿Revitalización sin gentrificación? Cooperativas de vivienda por ayuda mutua en los Centros de Buenos Aires y Montevideo. *Cuadernos Geográficos*.

Eco, U. (2000). *Tratado de Semiótica General.* Barcelona: Lumen.

Eco, U. (2005). *La misteriosa llama de la reina loana.* Barcelona: Debolsillo.

Gamboa, A. (2013). "Proyectando entre Ruinas" Lógicas de intervención contrinua en la arquitectura contemporánea. *Tesis Doctoral*. Madrid, España: Universidad Politécnica de Madrid.

Gehl, J. (2006). *La humanización del espacio urbano. La vida social entre los edificios.* Barcelona: Editorial Reverté.

Giménez, G. (2005). Cultura, identidad y metropolitanismo global. *Revista Mexicana de Sociología*, 124.

Guevara, E. (2011). *Globalización ¿Un futuro imposible?* Estados Unidos de América: Palibrio.

Heidegger, M. (1923). *Ontología. Hermenéutica de la Factilidad.* Madrid: Alianza Editorial.

Jedlowsky, P. (2000). La Sociología y la Memoria Colectiva. En Varios, *Memoria Colectiva e Identidad Nacional* (págs. 123-134).

Khalaf, R. (2015). The Reconciliation of heritage conservation and development: The success of criteria in guarding the design and assessment of contemporary interventions in historic places. *International Journal of Architectural Research*, 77-92.

Koolhaas, R. (2014). *Preservation is Overtaking Us.* Nueva York: GSAPP Book. Obtenido de https://www.arch.columbia.edu/books/reader/6-preservation-is-overtaking-us#reader-anchor-1

López, L. (2012). Imaginarios urbanos, territorio y memoria en Tlatelolco, Ciudad de México . *Revista Eletrónica Geoaraguaia*, 1-22.

López-Peláez, J. M. (2006). Sobre lo Construído. *Arquitectes de Tarragona*, 3.

Maldonado, L. (2014). La Rehabilitación de los Tambos de Arequipa. *Tercer Encuentro Nacional de los Centros Históricos del Perú.* Trujillo.

Marzo, J. (1989). La Ruina o la Estética del Tiempo. *Universitas*, 49-52.

Nietzsche, F. (1874). Sobre la utilidad yel perjuicio de la historia para la vida. En F. Nietzsche, *Consideraciones Intempestivas* (págs. 18-96). Buenos Aires: Alianza.

Orbasil, A. (2017). Conservation Teory In the Tewnty-first Century: Slow evolution or a paradigm shift. *Journal of Architectural Conservation*, 157-170.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE TESIS UCSM

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA

Ortega, J. (1998). El Patrimonio Territorial: El Territorio como Recurso Cultural y Económico. *Ciudades*, 33-48.

Ortiz, R. (1994). *Mundialización y Cultura.* Sao Paulo: Convenio Andres Bello.

Ortiz, R. (1999). *Diversidad cultural ycosmopolitismo.* Bogotá: Centro de estudios sociales de la Universidad Nacional de Colombia.

Papini, G. (1931). Nada es mío. En G. Papini, *GOG* (pág. 79). Ciudad de México: Porrúa.

Perez, B. (1884). *La de Bringas.* Biblioteca Nueva.

Piccinato, G. (1983). El problema del centro histórico. En P. F. Ciardini, *Los Centros Históricos. Política urbanística y programas de actuación* (págs. 14-31). Barcelona: Gustavo Gili.

Pizza, A. (2010). El patrimonio histórico entre el tiempo de las ruinas. *Temporalidades Contemporáneas: Incluído el Pasado en el Presente* (págs. 54-63). Andalucía: Instituto andalúz del Patrimonio Histórico.

Rey, J., & González, P. (2017). Lights and shadows over the Recommendation on the Historic Urban Landscape: 'managing change' in Ballarat and Cuenca through a radical approach focused in values and authenticity. *International Journal of Heritage Studies*.

Rey, J., Astudillo, S., Siguencia, M., Foreo, J., & Auquilla, S. (2017). *Paisaje Urbano Histórico: La aplicación sobre la recomendación de Paisaje Urbano Histórico en Cuenca (Ecuador). Una nueva aproximación al patrimonio cultural y natural.* Cuenca: Fondo editorial de los Países Bajos.

Reyes, J., & Gonzáles, P. (2017). Lights and Shadows over the implementation on the Historic Urban Landscape: ‘managing change’ in Ballarat and Cuenca through a radical approach focused on values and authenticity. *International Journal of Heritage Studies*, 101-116.

Robertson, R. (1995). *Globalization: Time-Space and Homogeneity-Heterogeneity.* Londres: Sage.

Rosales, M. (2013). *GENEALOGÍAS TEÓRICAS DE LA INTERVENCIÓN.* Caracas: Universidad Central de Venezuela.

Samour. (2005). Globalización, cultura e identidad. *ECA Estudios Centroamericanos*, 680.

Silva, A. D. (2002). *Globalización: retos a la teología de la liberación.* Navarra: Verbo Divino.

Simmel, G. (1981). La Rovina. *Rivista di estetica*, 123.

Sola-Morales, I. d. (2006). *Intervenciones.* Barcelona: Gustavo Gili.

Solano, E. (2015). La interpretación simbólica de la arquitectura como mapa de la comprensión espacial: Una mirada desde la prosaica . *IV Jornadas Internacionales de Hermenéutica: “Hacia una hermenéutica neobarroca: mestizaje, imagen, traducción” .* Buenos Aires.

The Swedish National Board of Housing, Building and Planning. (2017). *Urban Density Done Right: Ideas on densification of cities and other comunities.* Karlskrona: Boverket.

Torres, C., & Jorquera, N. (2017). Evaluación integral de la adaptabilidad del patrimonio residencial. *Arquitectura y Urbanismo* , 22-35.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

UNESCO. (2005). *Memorándum de Viena sobre el Patrimonio Mundial y la.* Viena.

UNESCO. (10 de Noviembre de 2011). *portal.unesco.org.* Obtenido de Recomendación sobre el paisaje urbano histórico: http://portal.unesco.org/es/ev.php-URL_ID=48857&URL_DO=DO_TOPIC&URL_SECTION=201.html

UNESCO. (2016). *The HUL Guidebook.* Bad Ischl.

Vallejo, C. (1923). *César Vallejo. Poesía Completa.* lima: Ediciones Copé.

Zumthor, P. (1998). *Pensar la Arquitectura.* Barcelona: Gustavo Gili.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

ANEXO

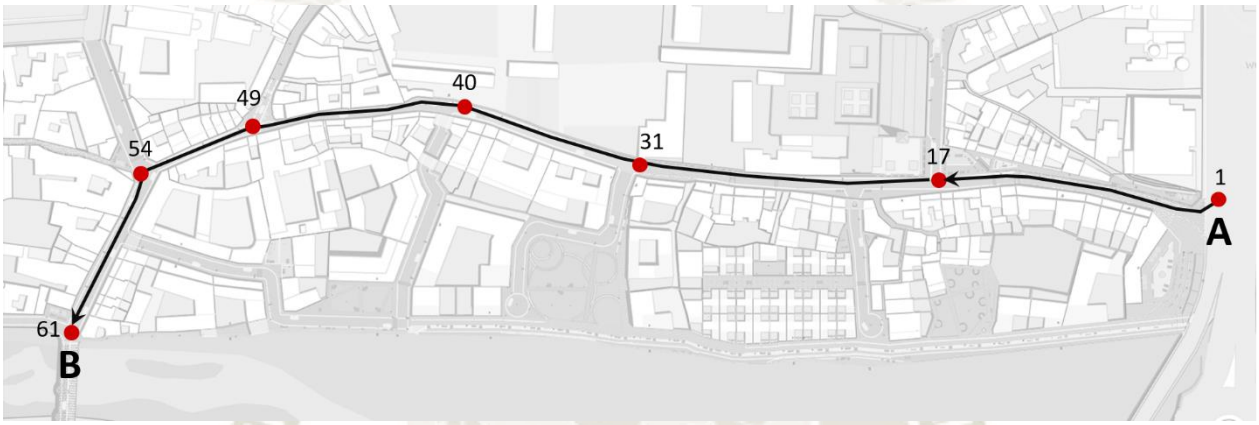
Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

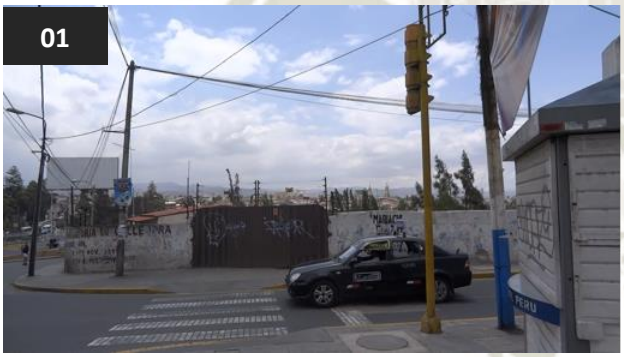
REPOSITORIO DE
TESIS UCSM

UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE SANTA MARÍA

SECUENCIA COMPARADA

El recorrido se inicia en el punto A y culmina en el punto B. En él se muestra en el lazo izquierdo la situación actual de la calle Recoleta y en el lado derecho la propuesta, de tal manera que se ven contrastados ambas imágenes para poner en evidencia los cambios.



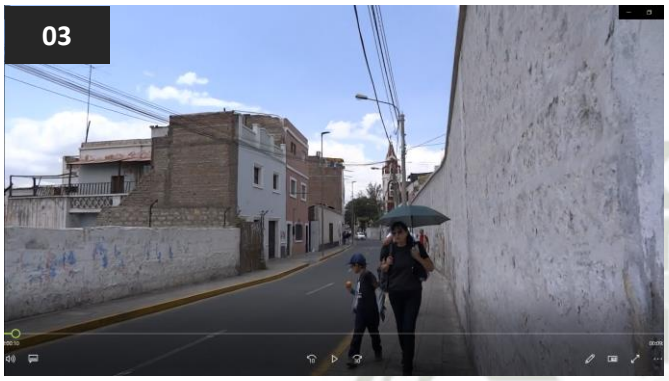


El ingreso al barrio es uno de los puntos que presenta una transformación más evidente. Una importante edificación se eleva en lo que era un terreno baldío. La edificación se eleva sobre pilares que dan paso a una plaza y a unas escalinatas y rampas que conectan con el malecón Alto de la Recoleta. Se enmarca el paisaje del centro histórico a través de la edificación y genera un nodo necesario en el sector.

Publicación autorizada con fines académicos e investigativos
En su investigación no olvide referenciar esta tesis

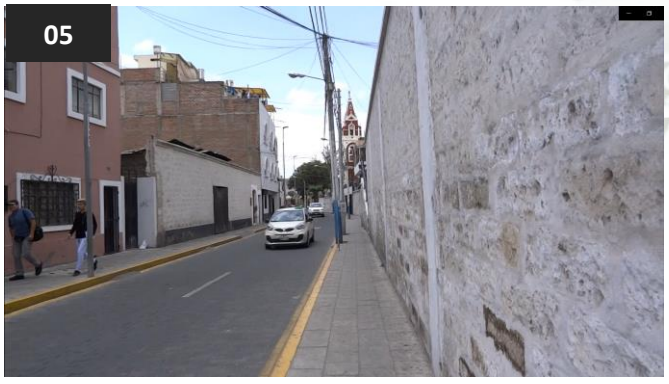
02

03

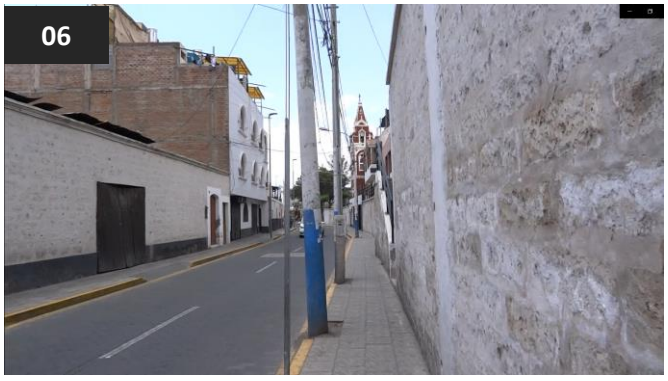


04

05

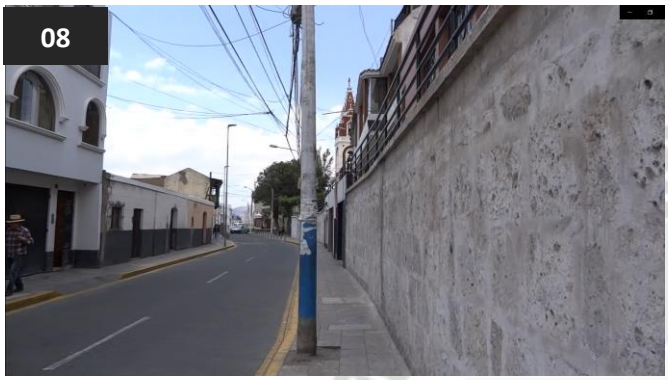


06

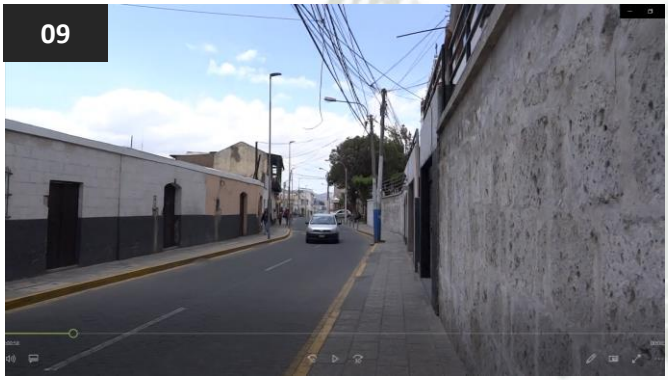


07

08

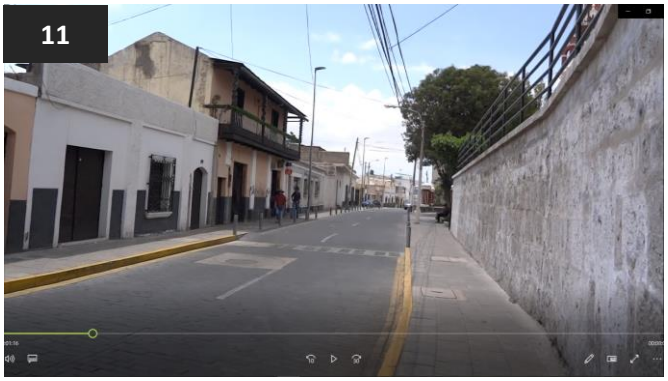


09



10

11



12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

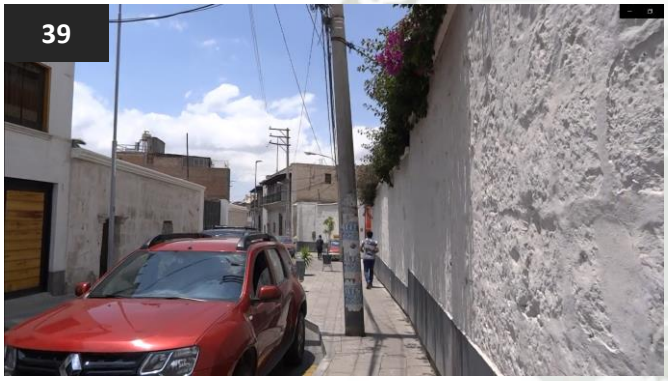
35

36

37

38

39



40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

ANEXO DE PLANOS

Plano 01: LOCALIZACIÓN DEL ÁREA DE TRABAJO

Plano 02: USO DE SUELO

Plano 03: ALTURA DE EDIFICACIÓN

Plano 04: ESTILO ARQUITECTÓNICO

Plano 05: TIPOLOGÍA EDILICIA

Plano 06: ESTADO DE EDIFICACIÓN

Plano 07: VALOR DE LAS EDIFICACIONES

Plano 08: VIAS

Plano 09: LEVANTAMIENTO

Plano 10: CORTES Y PERFILES

Plano 11: ESQUEMA DE ORDENAMIENTO URBANO

Plano 12: PROPUESTA DE INTERVENCIÓN

Plano 13: ZONIFICACIÓN URBANA

Plano 14: ESQUEMA VIAL

Plano 15: ESQUEMA DE PROYECTOS

Plano 16-A: PROPUESTA PAISAJISTA I

Plano 16-B: PROPUESTA PAISAJISTA II

Plano 17: PROPUESTA DE DENSIFICACIÓN

Plano 18-A: PLANIMETRÍA GENERAL A

Plano 18-B: PLANIMETRÍA GENERAL B

Plano 19: CORTES A, B, C, D, E, F

Plano 20: CORTES G, H, I, J, K

Plano 21: CORTES L, M, N, O, P

Plano 22: CORTES Q, R

Plano 23: ELEVACIONES 1A, 1B

Plano 24: ELEVACIONES 1C, 1D, 2A

Plano 25: ELEVACIONES 2B, 3

Plano 26: ELEVACIONES 4, 5A

Plano 27: ELEVACIONES 5B, 5C

Plano 28: ELEVACIÓN 6

Plano 29: ELEVACIONES 7A, 7B

Plano 30: ELEVACIÓN 7C

Plano 31: ELEVACIÓN 7D

Plano 32-A: LOTIZACIÓN A

Plano 32-B: LOTIZACIÓN B

Plano 33: LOCALIZACIÓN CALLE MONSERRAT

Plano 34: TRAZADO CALLE MONSERRAT

Plano 35: PLANTA Y CORTES CALLE MONSERRAT

Plano 36: ALZADOS CALLE MONSERRAT

Plano 37: PERFILES CALLE MONSERRAT

Plano 38: DETALLES 1

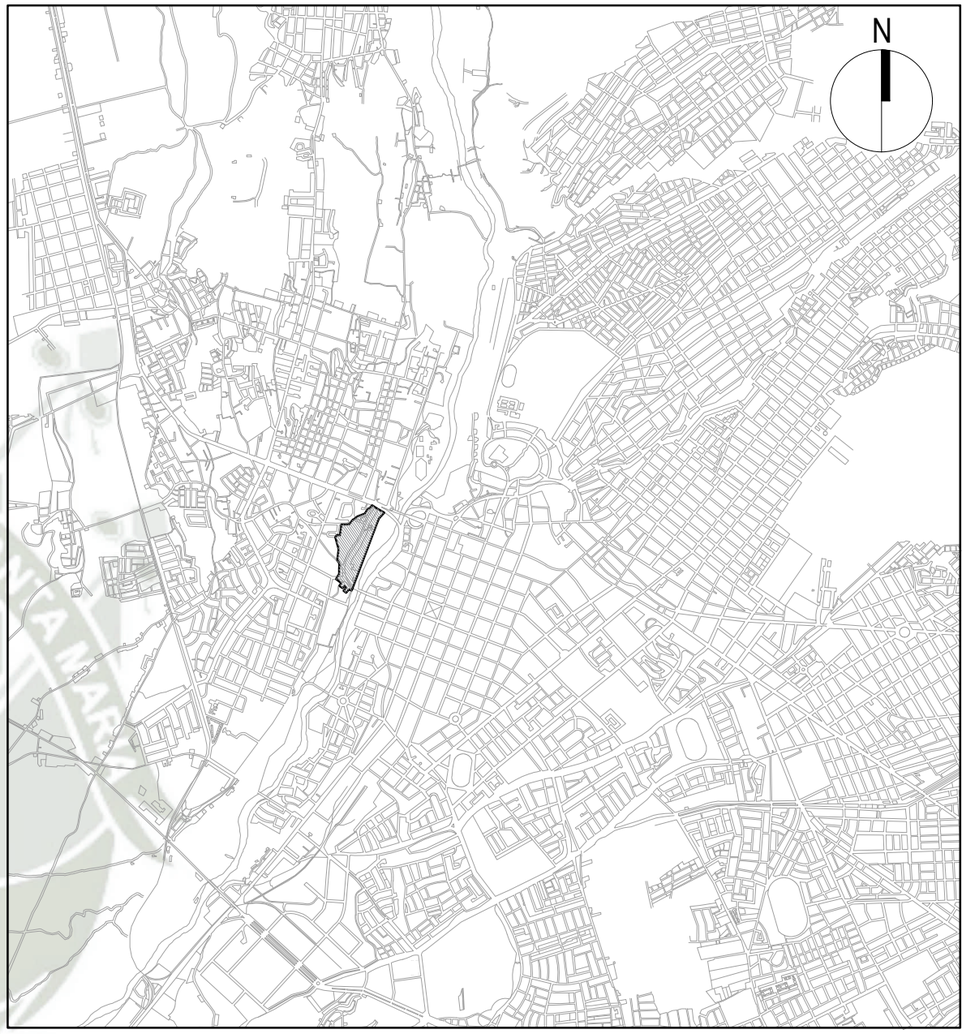
Plano 39: DETALLES 2

Plano 40: DETALLES 3

Plano 41: DETALLES 4

PLANO DE UBICACIÓN
ESC 1:5000

ÁREA DE INTERVENCIÓN



PLANO DE LOCALIZACIÓN
ESC 1:40000

PROVINCIA:	AREQUIPA	LOTE:	VARIOS
DISTRITO:	AREQUIPA - YANAHUARA	CALLE:	RECOLETA - BEATERIO
SECTOR:	CENTRO HISTÓRICO	NÚMERO:	---
URBANIZACIÓN:	---	PROPIETARIO:	VARIOS
MANZANA:	VARIAS		

RECUPERACIÓN RESIDENCIAL EN EL BARRIO HISTÓRICO DE LA RECOLETA				ESCALA: Indicada
NOMBRE: LOCALIZACIÓN Y UBICACIÓN DE LA INTERVENCIÓN				LÁMINA: 01
DEPARTAMENTO:	AREQUIPA	PLANO:	LOCALIZACIÓN	
PROVINCIA:	AREQUIPA	ELABORADO POR:	Bach. CLAUDIA VARGAS FRANCO	
DISTRITO:	AREQUIPA	FECHA:	NOVIEMBRE 2019	

CALLE BEATERIO

CALLE ZAMACOLA

CALLE BEATERIO

CALLE RECOLETA

CALLE RECOLETA

CALLE RECOLETA

CALLE BEATERIO

PUENTE BOLOGNESI

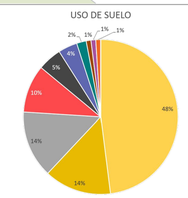
QUINTA SALAS

RIO CHILI

AVENIDA LA MARINA

PUENTE BAJO GRAU

USO DE SUELO



LEYENDA

- VIVIENDA COMERCIO
- RESIDENCIAL
- COMERCIO/TALLER
- OFICINAS
- HOSPEDAJE
- EDUCACIÓN
- SALUD
- CULTURA
- GESTIÓN
- RELIGIOSO
- ABANDONADO
- BALDÍO
- AGRÍCOLA
- OCIO Y RECREACION

NORTE

N

RECUPERACIÓN RESIDENCIAL EN EL BARRIO HISTÓRICO DE LA RECOLETA

ESCALA: 1:750

NOMBRE:	DIAGNÓSTICO DEL BARRIO DE LA RECOLETA		LÁMINA: 02
DEPARTAMENTO:	AREQUIPA	PLANO:	USO DE SUELO
PROVINCIA:	AREQUIPA	ELABORADO POR:	Bach. CLAUDIA VARGAS FRANCO
DISTRITO:	AREQUIPA	FECHA:	NOVIEMBRE 2019

CALLE ZAMACOLA

CALLE BEATERIO

CALLE RECOLETA

CALLE BEATERIO

CALLE BEATERIO

CALLE RECOLETA

CALLE RECOLETA

PUENTE BOLOGNESI

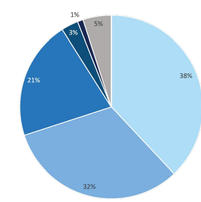
QUINTA SALAS

PUENTE BAJO GRAU

RIO CHILI

AVENIDA LA MARINA

ALTURA DE EDIFICACIÓN



LEYENDA

- UN PISO (prom 4.40 ml)
- DOS PISOS (prom 8.00 ml)
- TRES PISOS (prom 9.30 ml)
- CUATRO PISOS (prom 12.00 ml)
- MÁS DE CUATRO PISOS

NORTE

N

RECUPERACIÓN RESIDENCIAL EN EL BARRIO HISTÓRICO DE LA RECOLETA

ESCALA: 1:750

NOMBRE: DIAGNÓSTICO DEL BARRIO DE LA RECOLETA

LÁMINA: 03

DEPARTAMENTO:	AREQUIPA	PLANO:	ALTURA DE EDIFICACIÓN
PROVINCIA:	AREQUIPA	ELABORADO POR:	Bach. CLAUDIA VARGAS FRANCO
DISTRITO:	AREQUIPA	FECHA:	NOVIEMBRE 2019

CALLE BEATERIO

CALLE ZAMACOLA

CALLE BEATERIO

CALLE RECOLETA

CALLE RECOLETA

CALLE RECOLETA

CALLE BEATERIO

PUENTE BOLOGNESI

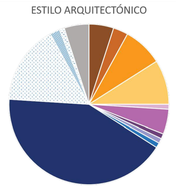
PUENTE BAJO GRAU

QUINTA SALAS

RIO CHILI

AVENIDA LA MARINA

ESTILO ARQUITECTÓNICO



BARROCO
NEOCLASICO
NEO RENACENTISMO
ECLECTICISMO
ART DECO
ART NOUVEAU
NEO GOTICO
MODERNO
POSMODERNO
CONTEMPORANEO
ESTILO PERDIDO
ESTILO MODIFICADO
SUPERPOSICIÓN DE ESTILOS
NO APLICA

LEYENDA

- BARROCO
- NEOCLÁSICO
- NEORRENACENTISTA
- ECLÉCTICA
- ART DECO
- ART NOUVEAU
- NEOGÓTICO
- MODERNA
- POSMODERNO
- CONTEMPORÁNEA
- ESTILO PERDIDO
- ESTILO MODIFICADO
- SUPERPOSICIÓN DE ÉPOCAS Y ESTILOS

NORTE

N

RECUPERACIÓN RESIDENCIAL EN EL BARRIO HISTÓRICO DE LA RECOLETA

ESCALA: 1:750

NOMBRE:	DIAGNÓSTICO DEL BARRIO DE LA RECOLETA		LÁMINA: 04
DEPARTAMENTO:	AREQUIPA	PLANO:	ESTILO ARQUITECTÓNICO
PROVINCIA:	AREQUIPA	ELABORADO POR:	Bach. CLAUDIA VARGAS FRANCO
DISTRITO:	AREQUIPA	FECHA:	NOVIEMBRE 2019

CALLE BEATERIO

CALLE ZAMACOLA

CALLE BEATERIO

CALLE RECOLETA

CALLE RECOLETA

CALLE RECOLETA

CALLE BEATERIO

CALLE BEATERIO

PUENTE BOLOGNESI

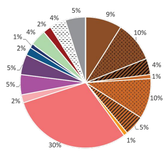
QUINTA SALAS

RIO CHILI

AVENIDA LA MARINA

PUENTE BAJO GRAU

TIPOLOGÍA EDILICIA



- CASONA PATIO
- CASONA PATIO PERDIDA
- CASONA PATIO MODIFICADA
- CASONA HUERTO
- CASONA HUERTO PEDIDA
- CASONA HUERTO MODIFICADA
- TAMBO
- UNIFAMILIAR PATIO
- UNIFAMILIAR VILLA
- BIFAMILIAR
- MULTIFAMILIAR
- QUINTA
- CONJUNTO RESIDENCIAL
- EDIFICIO
- IGLESIA Y CONVENTO
- TIPOLOGIAS SUPERPUESTAS
- NO APLICA

LEYENDA

- CASONA - PATIO
- CASONA PATIO CON HUERTO
- TAMBO
- UNIFAMILIAR PATIO
- UNIFAMILIAR TIPO VILLA
- BIFAMILIAR
- MULTIFAMILIAR
- QUINTA
- CONJUNTO RESIDENCIAL
- EDIFICIO
- IGLESIA Y CONVENTO PATIOS
- TIPOLOGÍA PERDIDA
- TIPOLOGÍA MODIFICADA
- SUPERPOSICIÓN DE ÉPOCAS Y TIPOLOGÍAS
- NO APLICA

NORTE

N

RECUPERACIÓN RESIDENCIAL EN EL BARRIO HISTÓRICO DE LA RECOLETA

ESCALA: 1:750

NOMBRE:	DIAGNÓSTICO DEL BARRIO DE LA RECOLETA		LÁMINA: 05
DEPARTAMENTO:	AREQUIPA	PLANO:	TIPOLOGÍA ARQUITECTÓNICA
PROVINCIA:	AREQUIPA	ELABORADO POR:	Bach. CLAUDIA VARGAS FRANCO
DISTRITO:	AREQUIPA	FECHA:	NOVIEMBRE 2019

CALLE BEATERIO

CALLE ZAMACOLA

CALLE BEATERIO

CALLE RECOLETA

CALLE RECOLETA

CALLE RECOLETA

CALLE BEATERIO

PUENTE BOLOGNESI

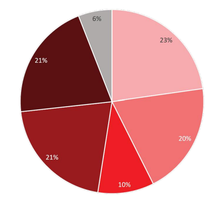
QUINTA SALAS

RIO CHILI

AVENIDA LA MARINA

PUENTE BAJO GRAU

ESTADO DE EDIFICACIÓN



LEYENDA

- MUY BUENO
- BUENO
- REGULAR
- MALO
- RUINOSO

NORTE

N

RECUPERACIÓN RESIDENCIAL EN EL BARRIO HISTÓRICO DE LA RECOLETA

ESCALA: 1:750

NOMBRE: DIAGNÓSTICO DEL BARRIO DE LA RECOLETA

LÁMINA: 06

DEPARTAMENTO:	AREQUIPA	PLANO:	ESTADO DE EDIFICACIÓN
PROVINCIA:	AREQUIPA	ELABORADO POR:	Bach. CLAUDIA VARGAS FRANCO
DISTRITO:	AREQUIPA	FECHA:	NOVIEMBRE 2019

CALLE ZAMACOLA

CALLE BEATERIO

CALLE RECOLETA

CALLE BEATERIO

CALLE RECOLETA

CALLE RECOLETA

CALLE BEATERIO

PUENTE BOLOGNESI

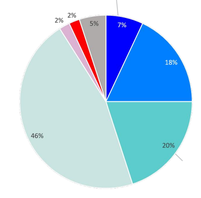
QUINTA SALAS

RIO CHILI

AVENIDA LA MARINA

PUENTE BAJO GRAU

VALOR DE EDIFICACIÓN



V. PATRIMONIAL A V. PATRIMONIAL B V. PATRIMONIAL C SIN V. PATRIMONIAL
VALOR EMERGENTE IMPACTO NEGATIVO BALDÍO

LEYENDA

- VALOR PATRIMONIAL A
- VALOR PATRIMONIAL B
- VALOR PATRIMONIAL C
- SIN VALOR
- VALOR EMERGENTE/ DE CONJUNTO
- IMPACTO NEGATIVO

NORTE

N

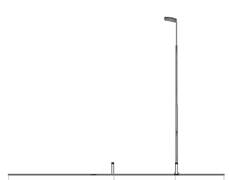
RECUPERACIÓN RESIDENCIAL EN EL BARRIO HISTÓRICO DE LA RECOLETA

ESCALA: 1:750

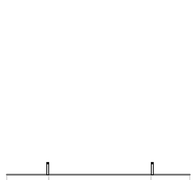
NOMBRE: DIAGNÓSTICO DEL BARRIO DE LA RECOLETA

LÁMINA: 07

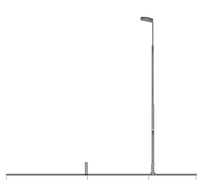
DEPARTAMENTO:	AREQUIPA	PLANO:	VALOR DE EDIFICACIÓN
PROVINCIA:	AREQUIPA	ELABORADO POR:	Bach. CLAUDIA VARGAS FRANCO
DISTRITO:	AREQUIPA	FECHA:	NOVIEMBRE 2019



CORTE A-A
ESC 1:150



CORTE B-B
ESC 1:150

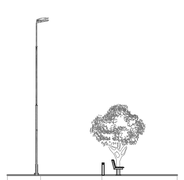


CORTE C-C
ESC 1:150

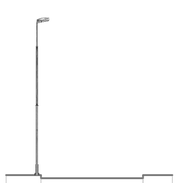
CORTE D-D
ESC 1:150

CORTE E-E
ESC 1:150

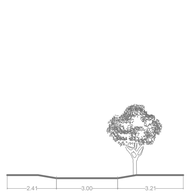
CORTE F-F
ESC 1:150



CORTE G-G
ESC 1:150

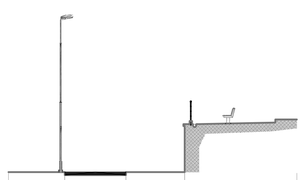


CORTE H-H
ESC 1:150

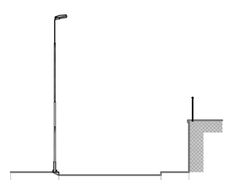


CORTE I-I
ESC 1:150

CORTE J-J
ESC 1:150



CORTE K-K
ESC 1:150



CORTE L-L
ESC 1:150

CORTE M-M
ESC 1:150

LEYENDA

- VÍA DE ACCESO PRINCIPAL
- VÍA DE ACCESO SECUNDARIA
- VÍAS DE SALIDA
- PASAJE PRIVADO
- PASAJE PÚBLICO

NORTE

N

RECUPERACIÓN RESIDENCIAL EN EL BARRIO HISTÓRICO DE LA RECOLETA

ESCALA: 1:750

NOMBRE: DIAGNÓSTICO DEL BARRIO DE LA RECOLETA

LÁMINA: 08

DEPARTAMENTO:	AREQUIPA	PLANO:	VÍAS
PROVINCIA:	AREQUIPA	ELABORADO POR:	Bach. CLAUDIA VARGAS FRANCO
DISTRITO:	AREQUIPA	FECHA:	NOVIEMBRE 2019

N

CALLE ZAMÁCOLA

CALLE LORETO

CALLE ZAMÁCOLA

CALLE BEATERIO

CALLE BEATERIO

PASAJE LORETO

CALLE BEATERIO

CALLE RECOLETA

CALLE RECOLETA

CALLE RECOLETA

CALLE RONDA RECOLETA

URBANIZACIÓN JARDÍN

CALLE VINATEA REINOSO

AVENIDA EJÉRCITO

A

B

C

D

A'

B'

C'

D'

GREA (Gerencia Regional de Educación de Arequipa)

COLEGIO LA RECOLETA

INSTITUTO SUPERIOR TECNOLÓGICO DE LA RECOLETA

IGLESIA DE LA RECOLETA

MUSEO Y CONVENTO DE LA RECOLETA

PLAZUELA RECOLETA

EDIFICIO NARIYA I

ACEQUIA ANTIGUILLA

PASAJE DE LA RECOLETA

TAMBO DE RUBLAS

CONJUNTO RESIDENCIAL LA RECOLETA

PUENTE BOLOGNESI

RÍO CHILI

AVENIDA MARINA

AVENIDA MARINA

AVENIDA MARINA

CALLE BOLOGNESI

CALLE SAN AGUSTÍN

BARRIO DEL SOLAR

QUINTA SALAS

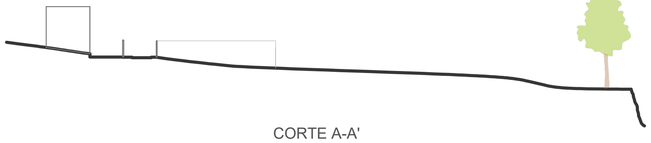
RÍO CHILI

PUENTE BAJO GRAU

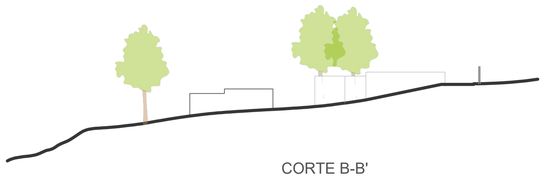
ÓVALO GRAU

2378
2377
2376
2375
2374
2373
2372
2371
2370
2369
2368
2362
2363
2364
2365
2366
2367

RECUPERACIÓN RESIDENCIAL EN EL BARRIO HISTÓRICO DE LA RECOLETA			ESCALA: 1:750
NOMBRE: DIAGNÓSTICO DEL BARRIO DE LA RECOLETA			LÁMINA: 09
DEPARTAMENTO:	AREQUIPA	PLANO:	LEVANTAMIENTO
PROVINCIA:	AREQUIPA	ELABORADO POR:	Bach. CLAUDIA VARGAS FRANCO
DISTRITO:	AREQUIPA	FECHA:	NOVIEMBRE 2019



CORTE A-A'
Esc 1:750

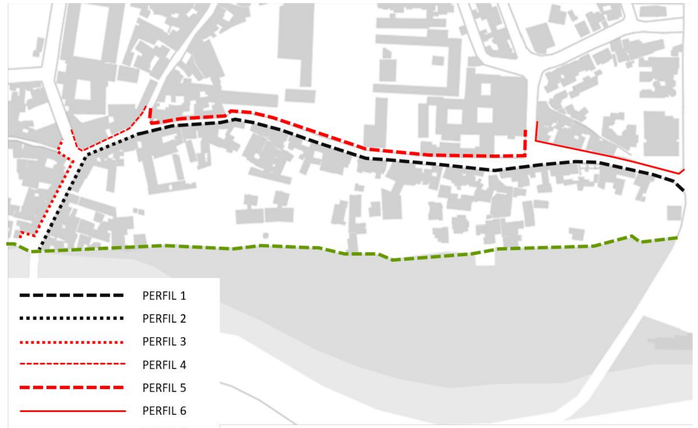


CORTE B-B'
Esc 1:750

CORTE C-C'
Esc 1:750

CORTE D-D'
Esc 1:750

REFERENCIA DE PERFILES

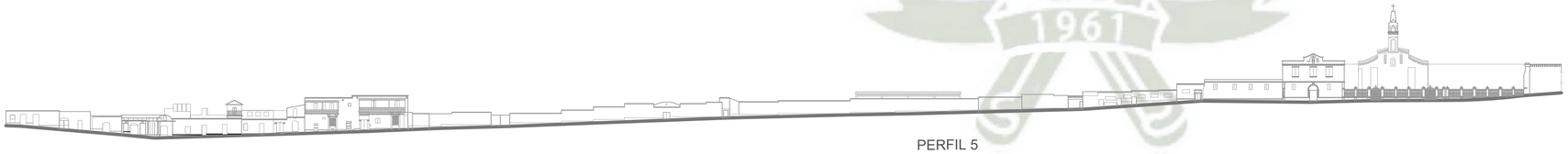


PERFIL 1
Calle Recoleta
Esc 1:750

PERFIL 2
Calle Beaterio
Esc 1:750

PERFIL 3
Calle Beaterio/ Zamácola
Esc 1:750

PERFIL 4
Calle Beaterio/ Zamácola
Esc 1:750



PERFIL 5
Calle Recoleta
Esc 1:750

PERFIL 6
Calle Recoleta
Esc 1:750

PERFIL 7
Cuenca del Rio Chili
Esc 1:750

RECUPERACIÓN RESIDENCIAL EN EL BARRIO HISTÓRICO DE LA RECOLETA			ESCALA: 1:750
NOMBRE: DIAGNÓSTICO DEL BARRIO DE LA RECOLETA			LÁMINA: 10
DEPARTAMENTO:	AREQUIPA	PLANO:	LEVANTAMIENTO CORTES Y ELEVACIONES
PROVINCIA:	AREQUIPA	ELABORADO POR:	Bach. CLAUDIA VARGAS FRANCO
DISTRITO:	AREQUIPA	FECHA:	NOVIEMBRE 2019

UMACOLLO

ANTIQUILLA

YANAHUARA

COMPLEJO DE LA RECOLETA

MUSEO DE LA RECOLETA

IGLESIA DE LA RECOLETA

Plaza de la Recoleta

COLEGIO STANFORD

EDIFICIO DE USO CULTURAL EDUCATIVO

TAMBO RUELAS

EDIFICIO DE USO MIXTO

Jardín Botánico

Plaza Grau

Parque San Genaro

Parque de la Soledad

MERCADO BARRIAL

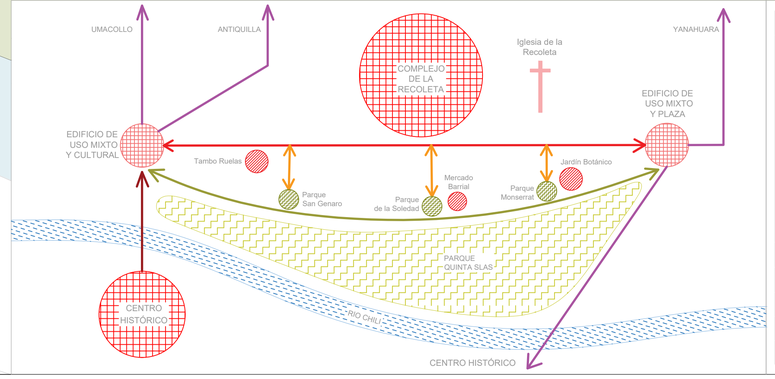
Parque de Monserrat

RIO CHILI

QUINTA SALAS

AVENIDA LA MARINA

CENTRO HISTÓRICO DE AREQUIPA



LEYENDA

- INGRESO VEHICULAR PRINCIPAL DEL BARRIO
- EJE DE ATICULACIÓN URBANA PRINCIPAL
- EJES DE ARTICULACIÓN SECUNDARIA
- CORREDOR PAISAJÍSTICO (MALECÓN)
- SALIDAS DEL BARRIO
- DESVÍO VEHICULAR
- PASAJES
- PRINCIPALES FOCOS DE ATRACCIÓN
- FOCOS DE ATRACCIÓN SECUNDARIOS
- PARQUES PRINCIPALES
- PLAZOLETAS
- ÁREA DE DENSIFICACIÓN

NORTE

N

RECUPERACIÓN RESIDENCIAL EN EL BARRIO HISTÓRICO DE LA RECOLETA

ESCALA: 1:750

NOMBRE:	INTERVENCIÓN URBANO ARQUITECTÓNICA EN EL BARRIO DE LA RECOLETA		
DEPARTAMENTO:	AREQUIPA	PLANO:	ESQUEMA DE ORDENAMIENTO URBANO
PROVINCIA:	AREQUIPA	ELABORADO POR:	Bach. CLAUDIA VARGAS FRANCO
DISTRITO:	AREQUIPA	FECHA:	NOVIEMBRE 2019

LÁMINA: 11

CALLE BEATERIO

CALLE ZAMACOLA

CALLE BEATERIO

CALLE RECOLETA

CALLE RECOLETA

CALLE RECOLETA

CALLE BEATERIO

CALLE BEATERIO

PUENTE BOLOGNESI

QUINTA SALAS

RIO CHILI

AVENIDA LA MARINA

PUENTE BAJO GRAU

LEYENDA

- DEMOLICIÓN
- RECONFIGURACIÓN
- REHABILITACIÓN
- RESTAURACIÓN
- ELIMINACIÓN DE ELMENTOS
- MANTENIMIENTO
- NUEVA CONSTRUCCIÓN
- RECUPERACIÓN DE ÁREA VERDE
- DENSIFICACIÓN POSTERIOR
- NO SUJETO A INTERVENCIÓN

NORTE

N

RECUPERACIÓN RESIDENCIAL EN EL BARRIO HISTÓRICO DE LA RECOLETA

ESCALA: 1:750

NOMBRE:	INTERVENCIÓN URBANO ARQUITECTÓNICA EN EL BARRIO DE LA RECOLETA		LÁMINA: 12
DEPARTAMENTO:	AREQUIPA	PLANO:	PROPUESTA DE INTERVENCIÓN
PROVINCIA:	AREQUIPA	ELABORADO POR:	Bach. CLAUDIA VARGAS FRANCO
DISTRITO:	AREQUIPA	FECHA:	NOVIEMBRE 2019

LEYENDA

- RESIDENCIA DENSIDAD MEDIA UNIFAM (RDM-1)
- RESIDENCIA DE DENSIDAD MEDIA 1 (RDM-1)
- RESIDENCIA DE DENSIDAD MEDIA 2 (RDM - 2)
- RESIDENCIA/COMERCIO RESIDENCIA/CULTURA
- EDUCACIÓN BÁSICA (E1)
- EDUCACIÓN SUPERIOR TECNOLÓGICA (E2)
- COMERCIO VECINAL (CV)
- COMERCIO LOCAL (CL)
- USOS ESPECIALES TIPO 1 (OU1)
- USO MIXTO
- ZONA DE RECREACIÓN (ZR) PARQUES
- ZONA DE RECREACIÓN (ZR) PLAZOLETAS

NORTE

N

RECUPERACIÓN RESIDENCIAL EN EL BARRIO HISTÓRICO DE LA RECOLETA

ESCALA: 1:750

NOMBRE: INTERVENCIÓN URBANO ARQUITECTÓNICA EN EL BARRIO DE LA RECOLETA

LÁMINA: 13

DEPARTAMENTO:	AREQUIPA	PLANO:	ZONIFICACIÓN URBANA
PROVINCIA:	AREQUIPA	ELABORADO POR:	Bach. CLAUDIA VARGAS FRANCO
DISTRITO:	AREQUIPA	FECHA:	NOVIEMBRE 2019

UMACOLLO

ANTIQUILLA

YANAHUARA

COMPLEJO DE LA RECOLETA

GREA

MUSEO DE LA RECOLETA

IGLESIA DE LA RECOLETA

Plaza de la Recoleta

COLEGIO STANFORD

EDIFICIO DE USO MIXTO

Jardín Botánico

Plaza Grau

Parque San Genaro

Parque de la Soledad

MERCADO BARRIAL

Parque de Monserrat

RIO CHILI

QUINTA SALAS

A A'

B B'

C C'

D D'

E E'

F F'

G G'

H H'

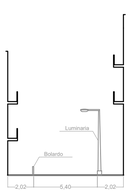
I I'

J J'

K K'

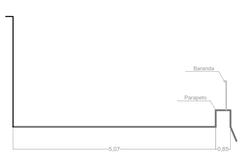
L L'

CORTE A-A'
CALLE RECOLETA
ESC 1:250



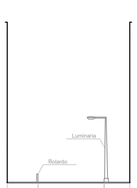
CORTE B-B'
CALLE GIBSON
ESC 1:250

CORTE C-C'
PASAJE ALTO DE LA RECOLETA
ESC 1:250



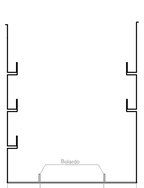
CORTE D-D'
MALECÓN ALTO DE LA RECOLETA
ESC 1:250

CORTE E-E'
CALLE SAN GENARO
ESC 1:250

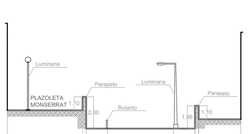


CORTE F-F'
MALECÓN ALTO DE LA RECOLETA
ESC 1:250

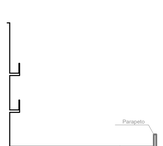
CORTE G-G'
CALLE DE LA SOLEDAD
ESC 1:250



CORTE H-H'
CALLE MONSERRAT
ESC 1:250

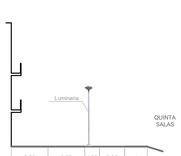


CORTE I-I'
MALECÓN ALTO DE LA RECOLETA
ESC 1:250

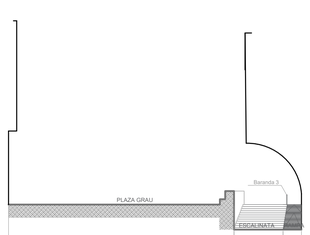


CORTE J-J'
MALECÓN ALTO DE LA RECOLETA
ESC 1:250

CORTE K-K'
MALECÓN ALTO DE LA RECOLETA
ESC 1:250



CORTE L-L'
PLAZA GRAU
ESC 1:250



LEYENDA

- INGRESO VEHICULAR PRINCIPAL DEL BARRIO (UN CARRIL VEHICULAR)
- EJE DE ATICULACIÓN URBANA PRINCIPAL
- VÍA COMPARTIDA DE PREDOMINIO PEATONAL
- VÍAS SECUNDARIAS COMPARTIDAS
- CORREDOR PAISAJÍSTICO (MALECÓN)
- SALIDAS DEL BARRIO
- DESVÍO VEHICULAR
- PASAJES
- ROTONDAS

NORTE

N

RECUPERACIÓN RESIDENCIAL EN EL BARRIO HISTÓRICO DE LA RECOLETA

ESCALA: 1:750

NOMBRE: INTERVENCIÓN URBANO ARQUITECTÓNICA EN EL BARRIO DE LA RECOLETA

LÁMINA: 14

DEPARTAMENTO:	AREQUIPA	PLANO:	ESQUEMA VIAL
PROVINCIA:	AREQUIPA	ELABORADO POR:	Bach. CLAUDIA VARGAS FRANCO
DISTRITO:	AREQUIPA	FECHA:	NOVIEMBRE 2019

CALLE RECOLETA

CALLE BEATERIO

CALLE ZAMACOLA

COLEGIO E INSTITUTO DE LA RECOLETA

GERENCIA REGIONAL DE EDUCACIÓN AREQUIPA (GREA)

MUSEO Y CONVENTO DE LA RECOLETA

IGLESIA DE LA RECOLETA

CALLE RECOLETA

CALLE RECOLETA

CALLE RECOLETA

AVENIDA EJÉRCITO

COLEGIO STANFORD

CALLE BEATERIO

TAMBO RUELAS

EDIFICIO GIBSON

CALLE GIBSON

CALLE SAN GENARO

CALLE DE LA SOLEDAD

CALLE MONSERRAT

JARDÍN BOTÁNICO

EDIFICIO GRAU

MALECÓN ALTO DE LA RECOLETA

MALECÓN ALTO DE LA RECOLETA

MALECÓN ALTO DE LA RECOLETA

PUENTE BOLOGNESI

RIO CHILI

QUINTA SALAS

PUENTE BAJO GRAU

AVENIDA LA MARINA

LEYENDA

- Rehabilitación y re-configuración de viviendas de valor patrimonial deterioradas
- Demolición y Nueva Construcción en viviendas altamente deterioradas sin valor patrimonial
- Densificación de viviendas existentes subutilizadas y abandonadas de valor patrimoniall
- Demolición y densificación de lotes subutilizados y baldíos en las vías existentes
- Re-habilitación residencial del interior de la manzana
- Recuperación del patrimonio arquitectónico
- Creación y mejoramiento del equipamiento urbano
- Recuperación del patrimonio arquitectónico y creación de comercio nuevo
- Creación de comercio nuevo
- Construcción de Nuevo Espacio Público
- Creación de calles nuevas
- Creación del Malecón Alto de la Recoleta
- Creación y mejoramiento del espacio urbano
- Expansión y mejoramiento de vías

NORTE

N

RECUPERACIÓN RESIDENCIAL EN EL BARRIO HISTÓRICO DE LA RECOLETA

ESCALA: 1:750

NOMBRE: INTERVENCIÓN URBANO ARQUITECTÓNICA EN EL BARRIO DE LA RECOLETA

LÁMINA: 15

DEPARTAMENTO:	AREQUIPA	PLANO:	ESQUEMA DE PROYECTOS
PROVINCIA:	AREQUIPA	ELABORADO POR:	Bach. CLAUDIA VARGAS FRANCO
DISTRITO:	AREQUIPA	FECHA:	NOVIEMBRE 2019

COLEGIO E INSTITUTO DE LA RECOLETA

GERENCIA REGIONAL DE EDUCACIÓN AREQUIPA (GREA)

CALLE BEATERIO

CALLE ZAMACOLA

CALLE RECOLETA

CALLE BEATERIO

CALLE RECOLETA

CALLE RECOLETA

CALLE RONDA RECOLETA

PLAZA DE LA RECOLETA

PLAZOLETA DE ANTIQUILLA

CALLE RECOLETA

AVENIDA EJÉRCITO

CALLE GIBSON

PLAZOLETA RUELAS

CALLE SAN GENARO

CALLE DE LA SOLEDAD

PASAJE RECOLETA

CALLE BEATERIO

PARQUE SAN GENARO

PARQUE DE LA SOLEDAD

PASAJE MONSERRAT

CALLE MONSERRAT

MALECÓN ALTO DE LA RECOLETA

PARQUE MONSERRAT

MALECÓN ALTO DE LA RECOLETA

PUENTE BOLOGNESI

PUENTE BAJO GRAU

RIO CHILI

QUINTA SALAS

AVENIDA LA MARINA

LEYENDA

- ÁREA VERDE PÚBLICA (PARQUES)
- ÁREA VERDE PÚBLICA MALECÓN
- ÁREA VERDE PRIVADA
- FARALLONES
- ÁREA AGRÍCOLA (QUINTA SALAS)

NORTE

N

RECUPERACIÓN RESIDENCIAL EN EL BARRIO HISTÓRICO DE LA RECOLETA

ESCALA: 1:750

NOMBRE: INTERVENCIÓN URBANO ARQUITECTÓNICA EN EL BARRIO DE LA RECOLETA

LÁMINA: 16-A

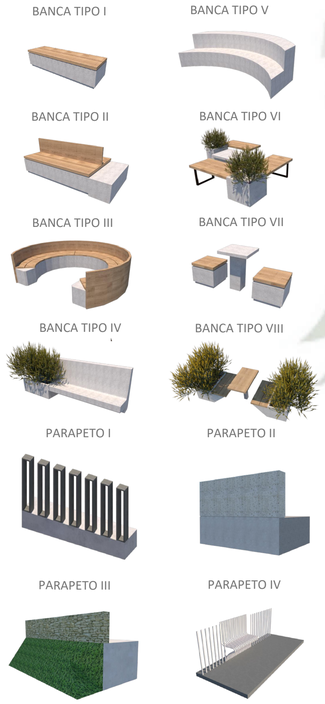
DEPARTAMENTO:	AREQUIPA	PLANO:	PROPEUSTA PAISAJISTA
PROVINCIA:	AREQUIPA	ELABORADO POR:	Bach. CLAUDIA VARGAS FRANCO
DISTRITO:	AREQUIPA	FECHA:	NOVIEMBRE 2019

PERFIL AV MARINA
ESC 1:750

TIPO DE VEGETACIÓN

MOBILIARIO URBANO

BANCAS



ALCORQUES

BASURERO

PISOS

QUIOSCOS

QUIOSCO TIPO I (comida especializada (anticuchos, sandwich, buñuelos)

QUIOSCO TIPO II (Golosinas, flores, periódicos, mixto)

QUIOSCO TIPO III (comida en general que requiera mayor preparación)

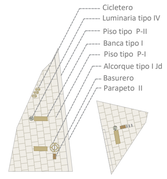
BOLARDOS

LUMINARIA

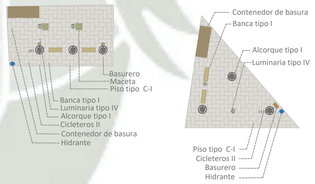
TRATAMIENTO DE PLAZAS Y PLAZOLETAS (ESC 1:500)

PLAZOLETA RUELAS

PLAZOLETA MONSERRAT

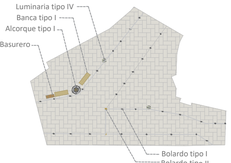


PLAZOLETA BOLOGNESI

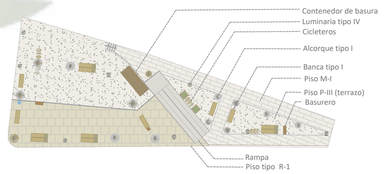


PLAZOLETA ZAMÁCOLA

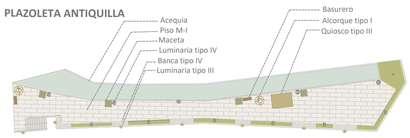
PLAZOLETA BEATERIO



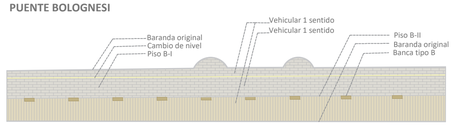
PLAZA RECOLETA



PLAZOLETA ANTIQUILLA

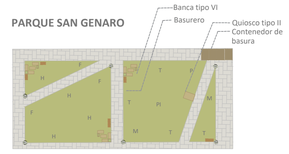


PUENTE BOLOGNESI

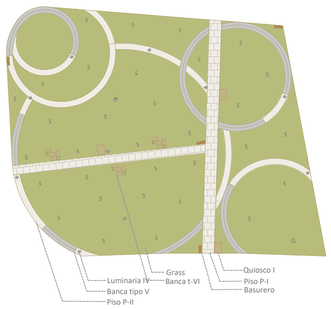


TRATAMIENTO DE PARQUES (ESC 1:500)

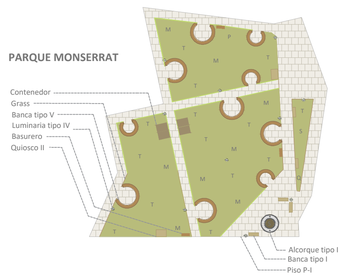
PARQUE SAN GENARO



PARQUE DE LA SOLEDAD



PARQUE MONSERRAT



PARQUE PASAJE MONSERRAT

RECUPERACIÓN RESIDENCIAL EN EL BARRIO HISTÓRICO DE LA RECOLETA			ESCALA: INDICADA
NOMBRE: INTERVENCIÓN URBANO ARQUITECTÓNICA EN EL BARRIO DE LA RECOLETA			LÁMINA: 16-B
DEPARTAMENTO: AREQUIPA		PLANO:	PROPUESTA PAISAJISTA II
PROVINCIA: AREQUIPA		ELABORADO POR:	Bach. CLAUDIA VARGAS FRANCO
DISTRITO: AREQUIPA		FECHA:	NOVIEMBRE 2019

N° de viviendas actuales: 0
N° de viviendas propuestas: 20
ÁREA: 748 m2

N° de viviendas actuales: 1
N° de viviendas propuestas: 15
ÁREA: 1809 m2

N° de viviendas actuales: 1
N° de viviendas propuestas 30
ÁREA: 1250 m2

CALLE ZAMACOLA
CALLE BEATERIO
CALLE RECOLETA
COLEGIO E INSTITUTO DE LA RECOLETA
GERENCIA REGIONAL DE EDUCACIÓN AREQUIPA (GREA)
MUSEO Y CONVENTO DE LA RECOLETA
IGLESIA DE LA RECOLETA
AVENIDA EJÉRCITO
COLEGIO STANFORD
TAMBO RUELAS
EDIFICIO GIBSON
CALLE GIBSON
CALLE SAN GENARO
CALLE DE LA SOLEDAD
CALLE MONSERRAT
JARDÍN BOTÁNICO
EDIFICIO GRAU
MALECÓN ALTO DE LA RECOLETA
PUENTE BAJO GRAU
PUENTE BOLOGNESI

ÁREA: 1435 m2
N° de viviendas actuales: 7
N° de viviendas propuestas: 14

ÁREA: 974 m2
N° de viviendas actuales: 1
N° de viviendas propuestas: 32

ÁREA: 8151 m2
N° de viviendas actuales: 0
N° de viviendas propuestas: 85

ÁREA: 3811 m2
N° de familias actuales: 16
N° de viviendas propuestas: 52

ÁREA: 864 m2
N° de viviendas actuales: 1

ÁREA: 716 m2
N° de viviendas actuales: 1

ÁREA: 6377 m2
N° de viviendas actuales: 6
N° de viviendas propuestas: 31

ÁREA: 620 m2
N° de viviendas actuales: 1
N° de viviendas propuestas: 6

ÁREA: 499 m2
N° de viviendas actuales: 0
N° de viviendas propuestas: 8

ÁREA: 327 m2
N° de viviendas actuales: 1
N° de viviendas propuestas 6

ÁREA: 1246 m2
N° de viviendas actuales: 0
N° de viviendas propuestas 22

ÁREA: 1842 m2
N° de viviendas actuales: 1
N° de viviendas propuestas 8

AVENIDA LA MARINA
RIO CHILI
QUINTA SALAS

LEYENDA

- REDENSIFICACIÓN INTERNA
- REDENSIFICACIÓN VERTICAL
- REDENSIFICACIÓN HORIZONTAL
- DENSIFICACIÓN DE NUEVA FÁBRICA
- RDM-1 UNIFAMILIAR
- RDM-1 BIFAMILIAR
- RDM-1 MULTIFAMILIAR
- RDM-1 CONJUNTO RESIDENCIAL
- RDM-2 CONJUNTO RESIDENCIAL
- RDM-1 + USO MIXTO
- ESPACIO PÚBLICO (PARQUES, PLAZAS JARDINES)
- NO APLICA
- Límite de propiedad actual del interior de manzana (zona de re-habilitación residencial)

NORTE

RECUPERACIÓN RESIDENCIAL EN EL BARRIO HISTÓRICO DE LA RECOLETA

ESCALA: 1:750

NOMBRE:	INTERVENCIÓN URBANO ARQUITECTÓNICA EN EL BARRIO DE LA RECOLETA		LÁMINA: 17
DEPARTAMENTO:	AREQUIPA	PLANO:	PROPUESTA DE DENSIFICACIÓN
PROVINCIA:	AREQUIPA	ELABORADO POR:	Bach. CLAUDIA VARGAS FRANCO
DISTRITO:	AREQUIPA	FECHA:	NOVIEMBRE 2019

N

EDIFICIO DE ESTACIONAMIENTOS

CALLE ZAMACOLA

CALLE SANTO DOMINGO

CAFÉ GALERÍA

CALLE BENTERO

CALLE RECOLETA (VÍA COMPARTIDA)

CALLE RECOLETA

COLEGIO Y CENTRO CULTURAL DE LA RECOLETA

COLEGIO STANFORD

EDIFICIO MIXTO/ ESCUELA TALLER DE AREQUIPA

TAMBO DE RUELAS

CALLE SAN GENARO

PASAJE

CALLE GIBSON

PLAZOLETA RUELAS

PARQUE SAN GENARO

PARQUE DE LA SOLEDAD

ROTONDA

MALECÓN ALTO DE LA RECOLETA

CALLE PUENTE BOLOGNESI

PUENTE BOLOGNESI

R'

H

H'

G

G'

F

F'

R

I

I'

E

E'

RECUPERACIÓN RESIDENCIAL EN EL BARRIO HISTÓRICO DE LA RECOLETA			ESCALA: 1:400
NOMBRE: INTERVENCIÓN URBANO ARQUITECTÓNICA EN EL BARRIO DE LA RECOLETA			LÁMINA: 18-A
DEPARTAMENTO:	AREQUIPA	PLANO:	PLANIMETRÍA GENERAL
PROVINCIA:	AREQUIPA	ELABORADO POR:	Bach. CLAUDIA VARGAS FRANCO
DISTRITO:	AREQUIPA	FECHA:	NOVIEMBRE 2019

N

GREA (GERENCIA REGIONAL DE EDUCACIÓN DE AREQUIPA)

MONASTERIO

CONVENTO DE LA RECOLETA /MUSEO

IGLESIA DE LA RECOLETA

CALLE RONDA RECOLETA

Pendiente de rampa 10%

Zona de estacionamiento

Bolarda tipo III

PLAZOLETA MONSERRAT

PLAZA DE LA RECOLETA

Semáforo

Luminaria tipo III

PLAZOLETA DE ANTIQUILLA

CALLE RECOLETA

Drenaje Pluvial tipo I

Drenaje Pluvial tipo

Bolarda tipo I

Luminaria tipo II

EDIFICIO NASYA I

AVENIDA EJÉRCITO

CALLE DE LA SOLEDAD

PASAJE RECOLETA

Rampa de ingreso

Luminaria tipo I

PLAZOLETA MONSERRAT

JARDÍN BOTÁNICO

EDIFICIO MIXTO

PLAZA GRAU

CALLE MONSERRAT

Drenaje Pluvial tipo

Drenaje pluvial - cancelado

Luminaria tipo III

escultura

ROTONDA

MERCADO BARRIAL

MALECÓN ALTO DE LA RECOLETA

BARQUE MONSERRAT

Barandas

Jardinería

PUENTE BAJO GRAU

P

P'

J'

O

O'

Q'

Q

K

K'

N

N'

M

M'

L

L'

A

A'

B

B'

C

C'

D

D'

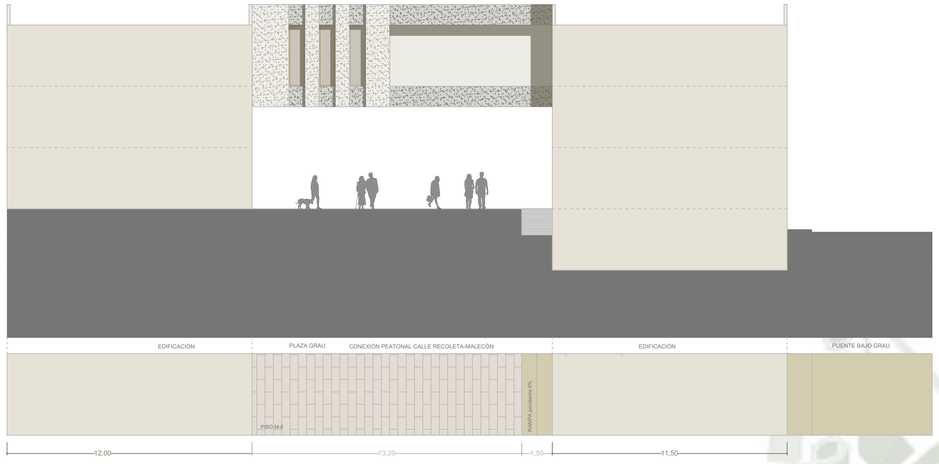
RECUPERACIÓN RESIDENCIAL EN EL BARRIO HISTÓRICO DE LA RECOLETA

ESCALA: 1:400

NOMBRE: INTERVENCIÓN URBANO ARQUITECTÓNICA EN EL BARRIO DE LA RECOLETA

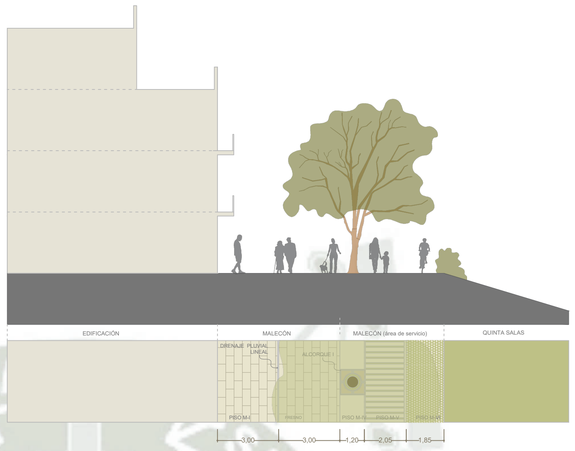
LÁMINA: 18-B

DEPARTAMENTO:	AREQUIPA	PLANO:	PLANIMETRÍA GENERAL
PROVINCIA:	AREQUIPA	ELABORADO POR:	Bach. CLAUDIA VARGAS FRANCO
DISTRITO:	AREQUIPA	FECHA:	NOVIEMBRE 2019



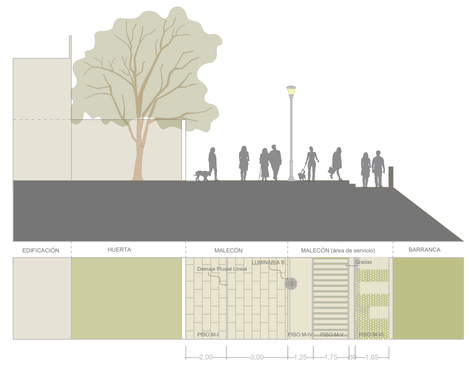
CORTE A-A'

PLAZA GRAU



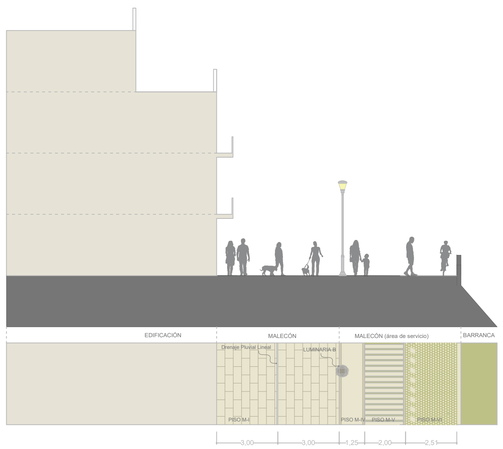
CORTE B-B'

MALECÓN ALTO DE LA RECOLETA



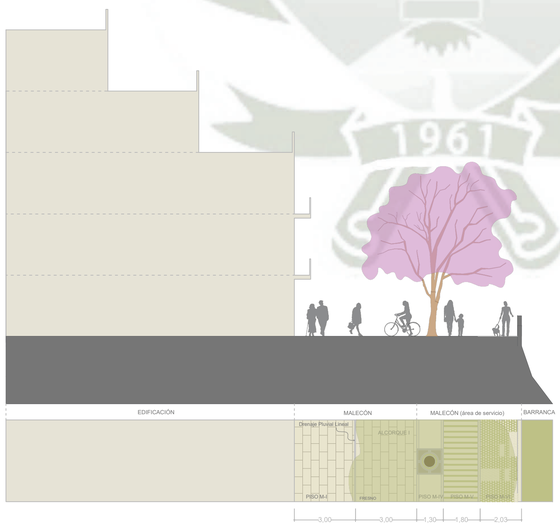
CORTE C-C'

MALECÓN ALTO DE LA RECOLETA



CORTE D-D'

MALECÓN ALTO DE LA RECOLETA



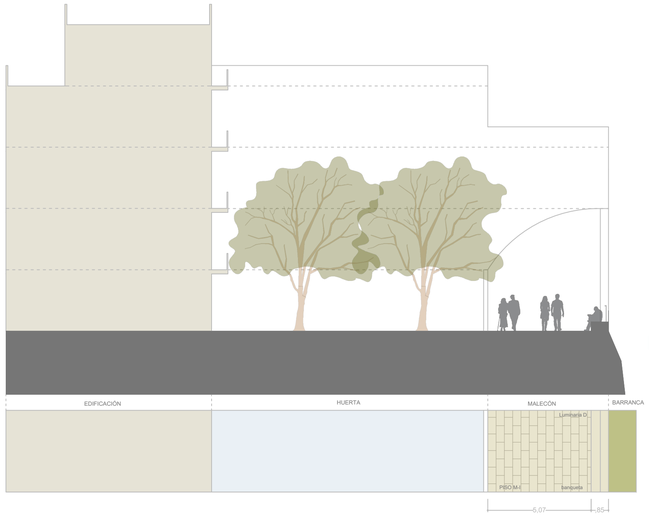
CORTE E-E'

MALECÓN ALTO DE LA RECOLETA

CORTE F-F'

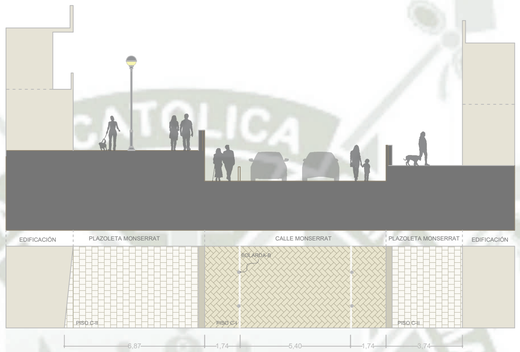
MALECÓN ALTO DE LA RECOLETA

RECUPERACIÓN RESIDENCIAL EN EL BARRIO HISTÓRICO DE LA RECOLETA			ESCALA: 1:150
NOMBRE: REHABILITACIÓN URBANA DEL BARRIO DE LA RECOLETA			LÁMINA: 19
DEPARTAMENTO:	AREQUIPA	PLANO:	CORTES A, B, C, D, E, F
PROVINCIA:	AREQUIPA	ELABORADO POR:	Bach. CLAUDIA VARGAS FRANCO
DISTRITO:	AREQUIPA	FECHA:	OCTUBRE 2019



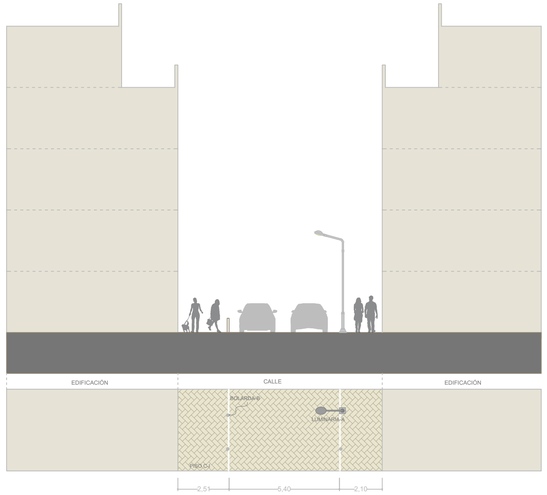
CORTE G-G'

MALECÓN ALTO DE LA RECOLETA



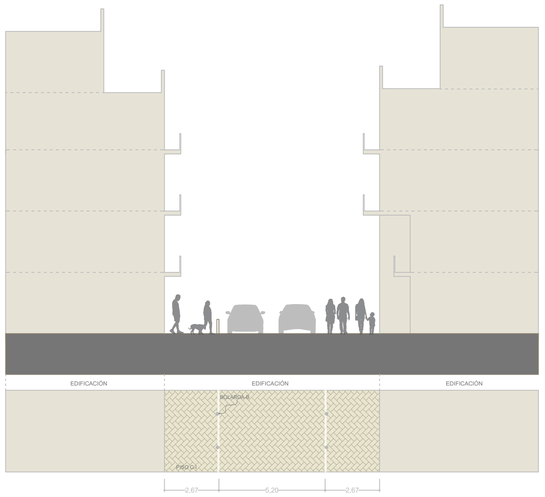
CORTE K-K'

CALLE MONSERRAT



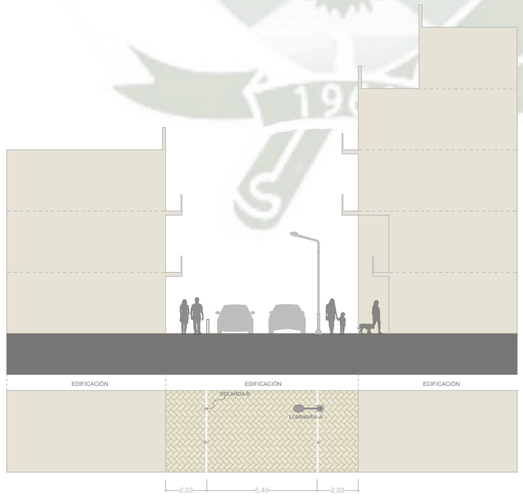
CORTE J-J'

CALLE DELA SOLEDAD



CORTE I-I'

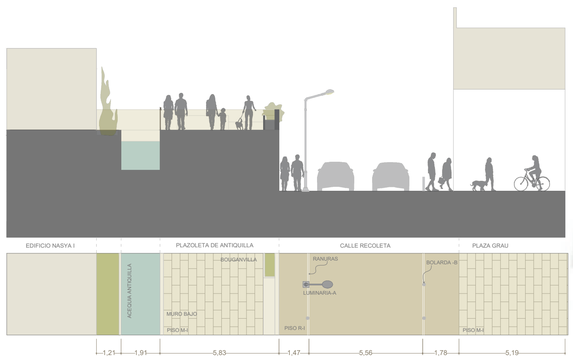
CALLE SAN GENARO



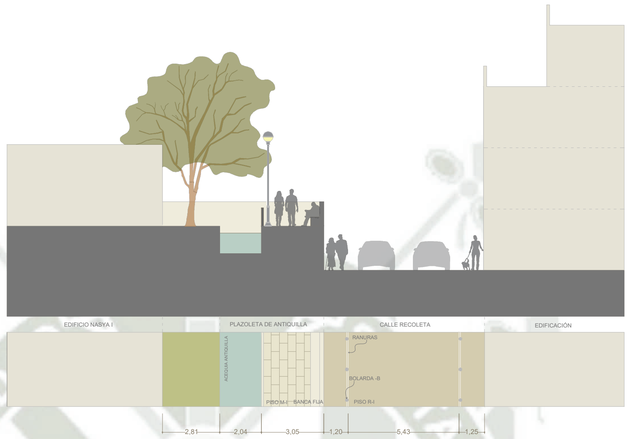
CORTE H-H'

CALLE GIBSON

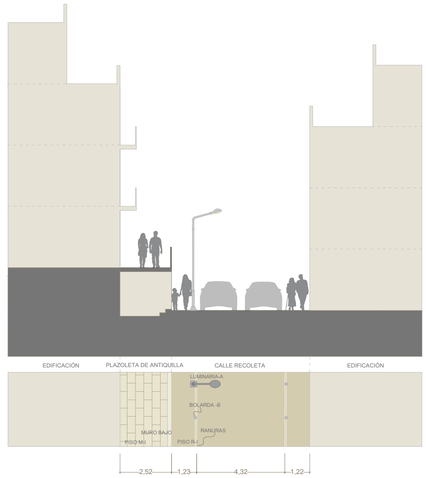
RECUPERACIÓN RESIDENCIAL EN EL BARRIO HISTÓRICO DE LA RECOLETA			ESCALA: 1:150
NOMBRE: REHABILITACIÓN URBANA DEL BARRIO DE LA RECOLETA			LÁMINA: 20
DEPARTAMENTO:	AREQUIPA	PLANO:	CORTES G, H, I, J, K
PROVINCIA:	AREQUIPA	ELABORADO POR:	Bach. CLAUDIA VARGAS FRANCO
DISTRITO:	AREQUIPA	FECHA:	OCTUBRE 2019



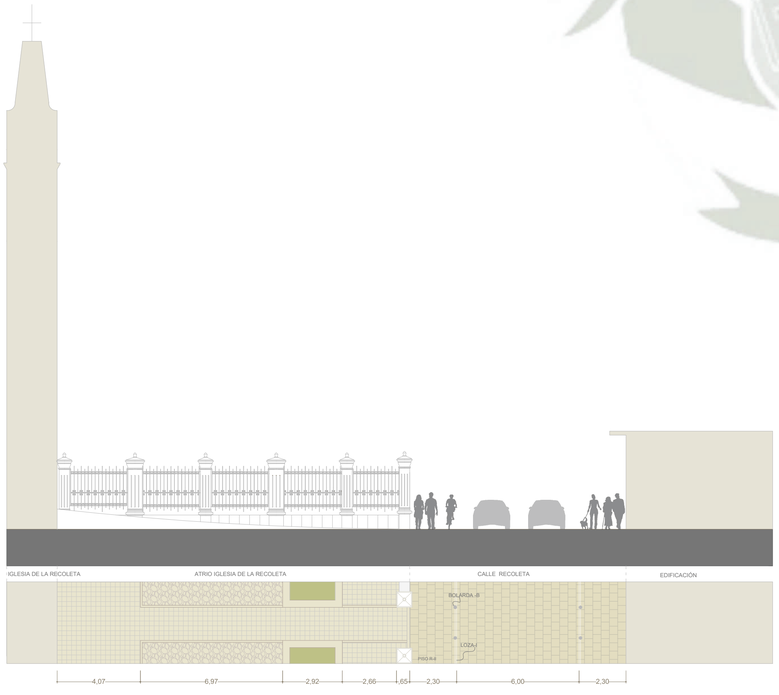
CORTE L-L'
CALLE RECOLETA



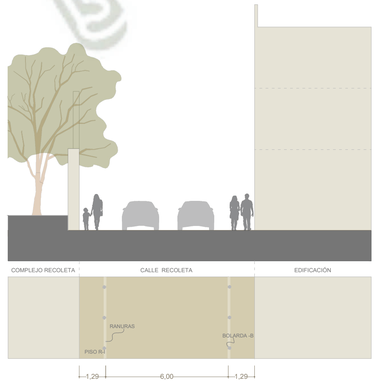
CORTE M-M'
CALLE RECOLETA



CORTE N-N'
CALLE RECOLETA



CORTE O-O'
CALLE RECOLETA



CORTE P-P'
CALLE RECOLETA

RECUPERACIÓN RESIDENCIAL EN EL BARRIO HISTÓRICO DE LA RECOLETA			ESCALA: 1:150
NOMBRE: REHABILITACIÓN URBANA DEL BARRIO DE LA RECOLETA			LÁMINA: 21
DEPARTAMENTO:	AREQUIPA	PLANO:	CORTES L, M, N, O, P
PROVINCIA:	AREQUIPA	ELABORADO POR:	Bach. CLAUDIA VARGAS FRANCO
DISTRITO:	AREQUIPA	FECHA:	OCTUBRE 2019

FARALLÓN
MALECÓN ALTO DE LA RECOLETA
CALLE MONSERRAT
PUERTA DE INGRESO A CALLE
CALLE RECOLETA
CONVENTO DE LA RECOLETA
Vegetación
PISO M.V
PISO M.V
PISO M.V
PISO M.I
PISO C.I
PISO C.I
PISO C

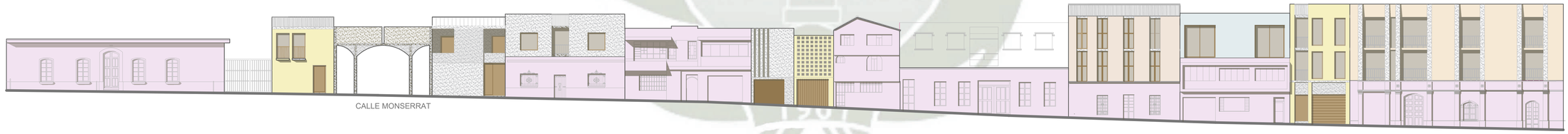
PERFIL 1 - A

PLAZA GRAU

PERFIL CON INTERVENCIÓN

PERFIL ACTUAL

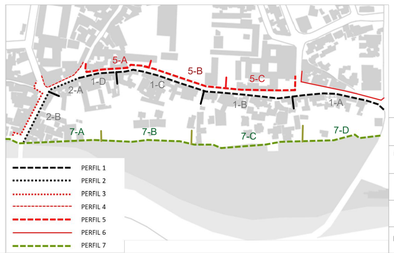
PERFIL 1 -B



CALLE MONSERRAT

PERFIL CON INTERVENCIÓN

PERFIL ACTUAL



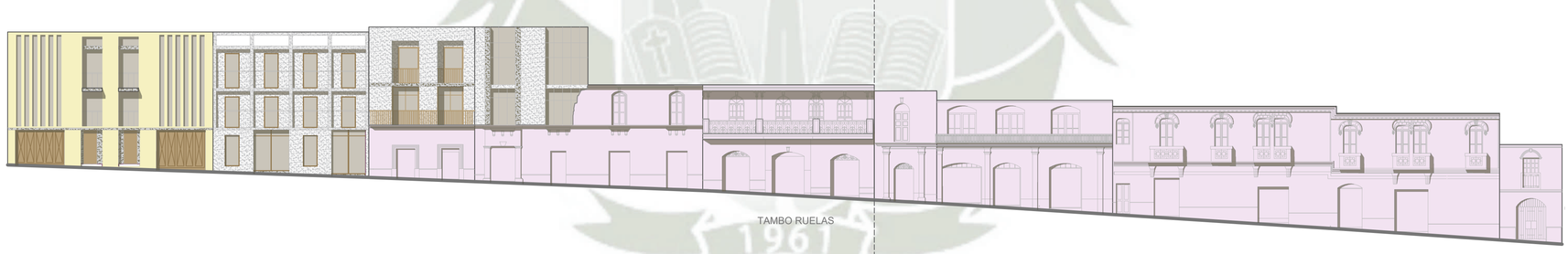
RECUPERACIÓN RESIDENCIAL EN EL BARRIO HISTÓRICO DE LA RECOLETA		ESCALA:	1:200
NOMBRE: INTERVENCIÓN URBANO ARQUITECTÓNICA EN EL BARRIO DE LA RECOLETA		LÁMINA:	23
DEPARTAMENTO:	AREQUIPA	PLANO:	PERFIL 1
PROVINCIA:	AREQUIPA	ELABORADO POR:	Bach. CLAUDIA VARGAS FRANCO
DISTRITO:	AREQUIPA	FECHA:	NOVIEMBRE 2019

PERFIL 1-C

PERFIL CON INTERVENCIÓN

PERFIL ACTUAL

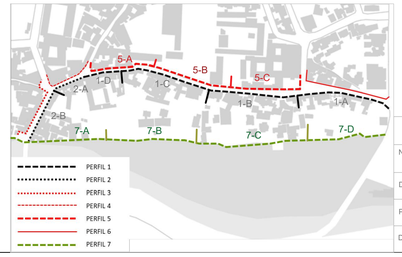
PERFIL 1-D



PERFIL CON INTERVENCIÓN

PERFIL ACTUAL

PERFIL 2-A



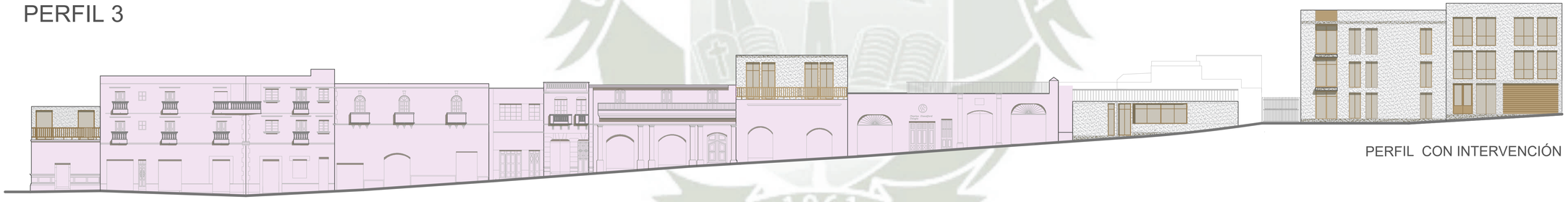
RECUPERACIÓN RESIDENCIAL EN EL BARRIO HISTÓRICO DE LA RECOLETA			ESCALA: 1:200
NOMBRE: INTERVENCIÓN URBANO ARQUITECTÓNICA EN EL BARRIO DE LA RECOLETA			LÁMINA: 24
DEPARTAMENTO:	AREQUIPA	PLANO:	PERFIL 1 Y 2
PROVINCIA:	AREQUIPA	ELABORADO POR:	Bach. CLAUDIA VARGAS FRANCO
DISTRITO:	AREQUIPA	FECHA:	NOVIEMBRE 2019

PERFIL 2-B

PERFIL CON INTERVENCIÓN

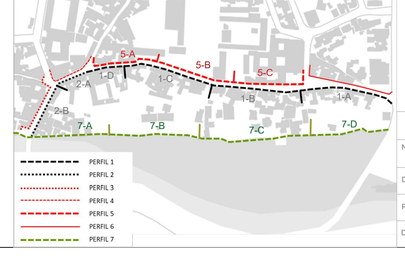
PERFIL ACTUAL

PERFIL 3



PERFIL CON INTERVENCIÓN

PERFIL ACTUAL



RECUPERACIÓN RESIDENCIAL EN EL BARRIO HISTÓRICO DE LA RECOLETA			ESCALA: 1:200
NOMBRE: INTERVENCIÓN URBANO ARQUITECTÓNICA EN EL BARRIO DE LA RECOLETA			LÁMINA: 25
DEPARTAMENTO:	AREQUIPA	PLANO:	PERFIL 2 y 3
PROVINCIA:	AREQUIPA	ELABORADO POR:	Bach. CLAUDIA VARGAS FRANCO
DISTRITO:	AREQUIPA	FECHA:	NOVIEMBRE 2019

PERFIL 4

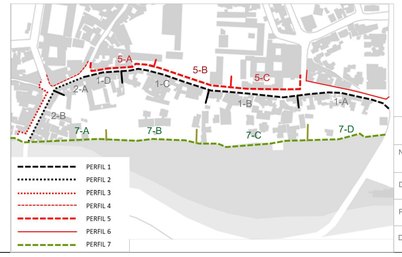
PERFIL CON INTERVENCIÓN

PERFIL ACTUAL

PERFIL 5-A

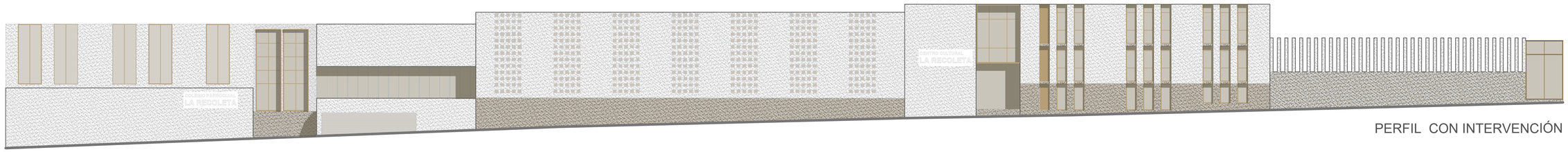
PERFIL CON INTERVENCIÓN

PERFIL ACTUAL



RECUPERACIÓN RESIDENCIAL EN EL BARRIO HISTÓRICO DE LA RECOLETA			ESCALA: 1:200
NOMBRE: INTERVENCIÓN URBANO ARQUITECTÓNICA EN EL BARRIO DE LA RECOLETA			LÁMINA: 26
DEPARTAMENTO:	AREQUIPA	PLANO:	PERFIL 4 y 5
PROVINCIA:	AREQUIPA	ELABORADO POR:	Bach. CLAUDIA VARGAS FRANCO
DISTRITO:	AREQUIPA	FECHA:	NOVIEMBRE 2019

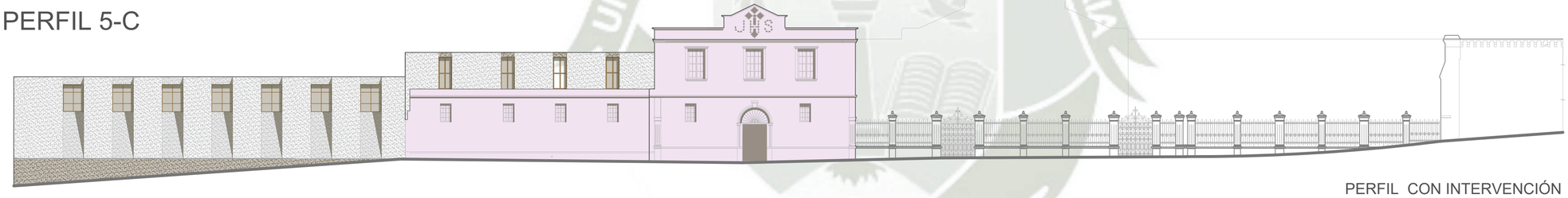
PERFIL 5-B



PERFIL CON INTERVENCIÓN

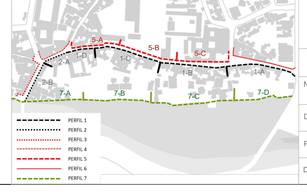
PERFIL ACTUAL

PERFIL 5-C



PERFIL CON INTERVENCIÓN

PERFIL ACTUAL

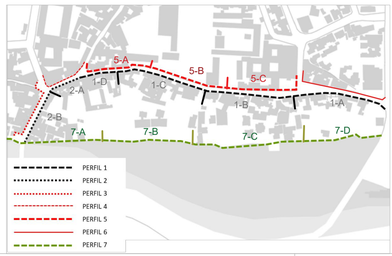


RECUPERACIÓN RESIDENCIAL EN EL BARRIO HISTÓRICO DE LA RECOLETA			ESCALA: 1:200
NOMBRE: INTERVENCIÓN URBANO ARQUITECTÓNICA EN EL BARRIO DE LA RECOLETA			LÁMINA: 27
DEPARTAMENTO:	AREQUIPA	PLANO:	PERFIL 5
PROVINCIA:	AREQUIPA	ELABORADO POR:	Bach. CLAUDIA VARGAS FRANCO
DISTRITO:	AREQUIPA	FECHA:	NOVIEMBRE 2019

PERFIL 6

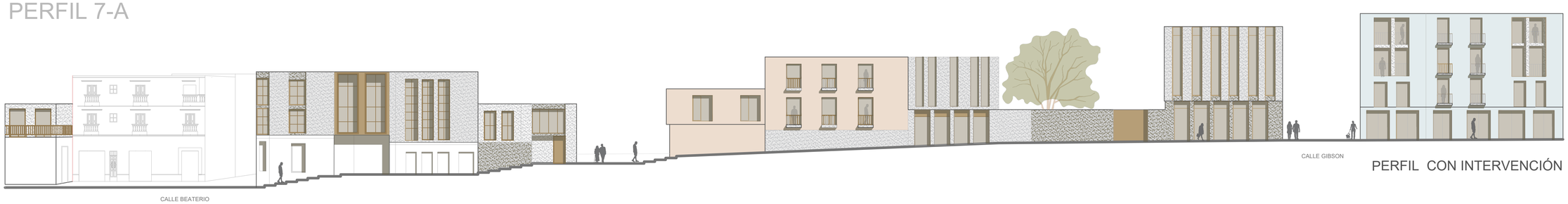
PERFIL CON INTERVENCIÓN

PERFIL ACTUAL



RECUPERACIÓN RESIDENCIAL EN EL BARRIO HISTÓRICO DE LA RECOLETA		ESCALA:	1:200
NOMBRE:	INTERVENCIÓN URBANO ARQUITECTÓNICA EN EL BARRIO DE LA RECOLETA		LÁMINA: 28
DEPARTAMENTO:	AREQUIPA	PLANO:	PERFIL 6
PROVINCIA:	AREQUIPA	ELABORADO POR:	Bach. CLAUDIA VARGAS FRANCO
DISTRITO:	AREQUIPA	FECHA:	NOVIEMBRE 2019

PERFIL 7-A

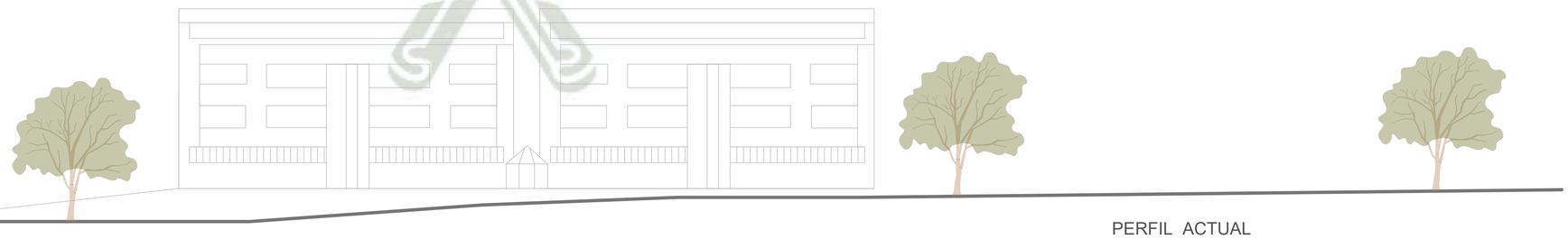


PERFIL CON INTERVENCIÓN

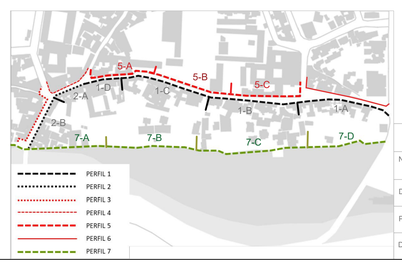
PERFIL ACTUAL

PERFIL 7-B

PERFIL CON INTERVENCIÓN



PERFIL ACTUAL



RECUPERACIÓN RESIDENCIAL EN EL BARRIO HISTÓRICO DE LA RECOLETA

ESCALA: 1:200

NOMBRE: INTERVENCIÓN URBANO ARQUITECTÓNICA EN EL BARRIO DE LA RECOLETA

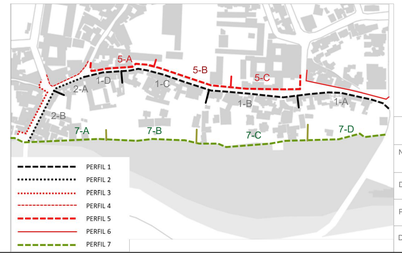
LÁMINA: 29

DEPARTAMENTO:	AREQUIPA	PLANO:	PERFIL 7
PROVINCIA:	AREQUIPA	ELABORADO POR:	Bach. CLAUDIA VARGAS FRANCO
DISTRITO:	AREQUIPA	FECHA:	NOVIEMBRE 2019

PERFIL 7-C

PERFIL CON INTERVENCIÓN

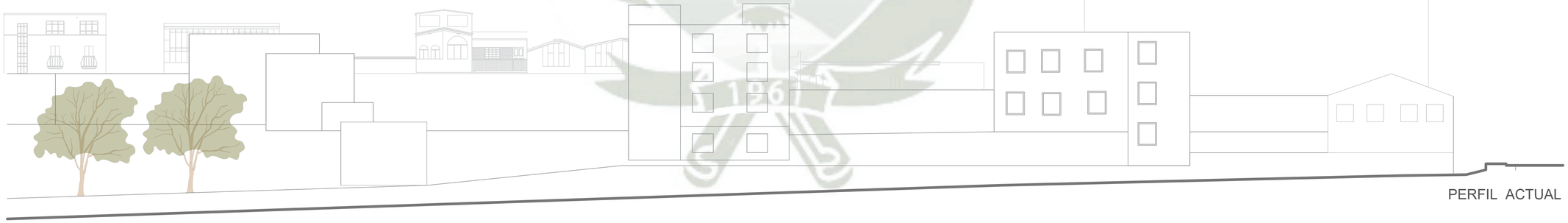
PERFIL ACTUAL



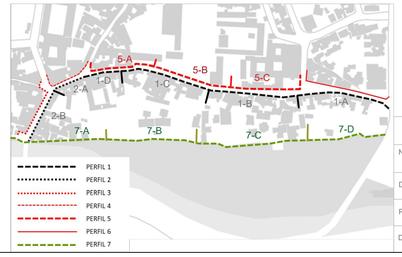
RECUPERACIÓN RESIDENCIAL EN EL BARRIO HISTÓRICO DE LA RECOLETA			ESCALA: 1:200
NOMBRE: INTERVENCIÓN URBANO ARQUITECTÓNICA EN EL BARRIO DE LA RECOLETA			LÁMINA: 30
DEPARTAMENTO:	AREQUIPA	PLANO:	PERFIL 7
PROVINCIA:	AREQUIPA	ELABORADO POR:	Bach. CLAUDIA VARGAS FRANCO
DISTRITO:	AREQUIPA	FECHA:	NOVIEMBRE 2019

PERFIL 7-D

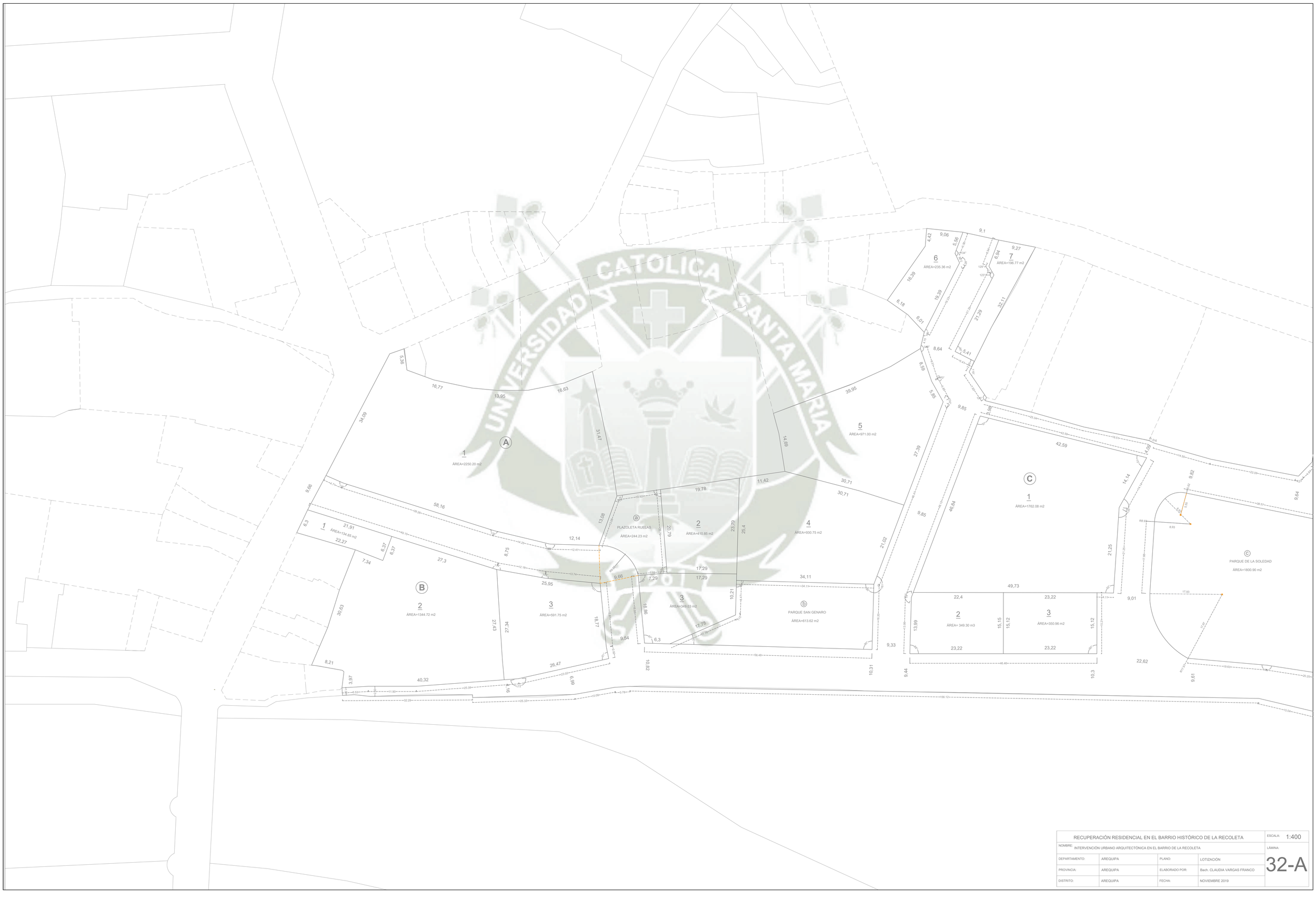
PERFIL CON INTERVENCIÓN



PERFIL ACTUAL



RECUPERACIÓN RESIDENCIAL EN EL BARRIO HISTÓRICO DE LA RECOLETA			ESCALA: 1:200
NOMBRE: INTERVENCIÓN URBANO ARQUITECTÓNICA EN EL BARRIO DE LA RECOLETA			LÁMINA: 31
DEPARTAMENTO:	AREQUIPA	PLANO:	PERFIL 7
PROVINCIA:	AREQUIPA	ELABORADO POR:	Bach. CLAUDIA VARGAS FRANCO
DISTRITO:	AREQUIPA	FECHA:	NOVIEMBRE 2019



RECUPERACIÓN RESIDENCIAL EN EL BARRIO HISTÓRICO DE LA RECOLETA			ESCALA: 1:400
NOMBRE: INTERVENCIÓN URBANO ARQUITECTÓNICA EN EL BARRIO DE LA RECOLETA			LAMINA: 32-A
DEPARTAMENTO:	AREQUIPA	PLANO:	LOTIZACIÓN
PROVINCIA:	AREQUIPA	ELABORADO POR:	Bach. CLAUDIA VARGAS FRANCO
DISTRITO:	AREQUIPA	FECHA:	NOVIEMBRE 2019

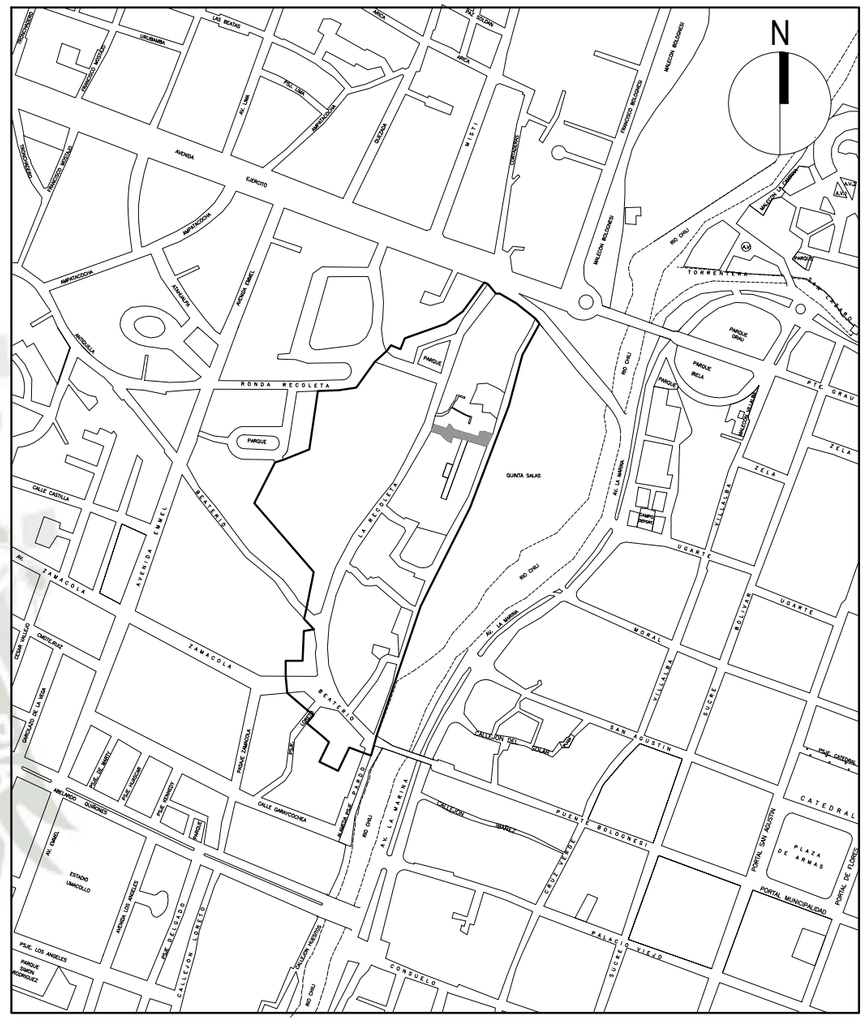
CUADRO GENERAL DE ÁREAS		
DESCRIPCIÓN	ÁREA (m^2)	PORCENTAJE
ÁREA DE VIVIENDA	21,620.73	60%
MANZANA A	5,341.96	
MANZANA B	2,071.32	
MANZANA C	2,462.34	
MANZANA D	5,146.55	
MANZANA E	6,598.56	
ÁREA DE VIAS PÚBLICAS	4,963.50	14%
ÁREA DE PARQUES Y PLAZAS	9,229.70	26%
PLAZOLETA RUELAS	244.20	
PLAZOLETA MONSERRAT	98.84	
PARQUE SAN GENARO	613.62	
PARQUE DE LA SOLEDAD	1,800.90	
PARQUE MONSERRAT	1,097.00	
MALECÓN ALTO LA RECOLETA	5,249.54	
PARQUE	125.60	
ÁREA TOTAL DE LA HABILITACIÓN	35,721.33	100%

CUADRO DE ÁREAS VERDES		
DESCRIPCIÓN	ÁREA (m^2)	PORCENTAJE
ÁREA VERDE TOTAL	11,124.05	31%
ÁREA VERDE PÚBLICA	4,701.76	13.16%
ÁREA VERDE PRIVADA	6,422.29	18.00%
ÁREA TOTAL DE LA HABILITACIÓN	35,721.33	100%

RECUPERACIÓN RESIDENCIAL EN EL BARRIO HISTÓRICO DE LA RECOLETA				ESCALA: 1:400
NOMBRE: INTERVENCIÓN URBANO ARQUITECTÓNICA EN EL BARRIO DE LA RECOLETA				LÁMINA: 32-B
DEPARTAMENTO:	AREQUIPA	PLANO:	LOTIZACIÓN	
PROVINCIA:	AREQUIPA	ELABORADO POR:	Bach. CLAUDIA VARGAS FRANCO	
DISTRITO:	AREQUIPA	FECHA:	NOVIEMBRE 2019	

PLANO DE UBICACIÓN
ESC 1:500

ÁREA DE INTERVENCIÓN



PLANO DE LOCALIZACIÓN
ESC 1:7500

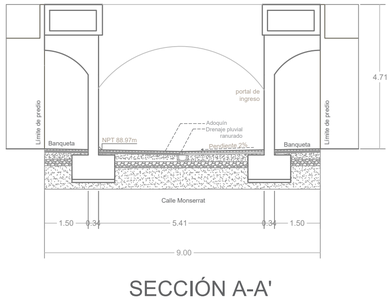
PROVINCIA:	AREQUIPA	LOTE:	---
DISTRITO:	AREQUIPA - YANAHUARA	CALLE:	MONSERRAT
SECTOR:	CENTRO HISTÓRICO	NÚMERO:	---
URBANIZACIÓN:	---	PROPIETARIO:	VARIOS
MANZANA:	VARIAS		

RECUPERACIÓN RESIDENCIAL EN EL BARRIO HISTÓRICO DE LA RECOLETA			ESCALA: Indicada
NOMBRE: PROYECTO CALLE MONSERRAT			LÁMINA: 33
DEPARTAMENTO:	AREQUIPA	PLANO:	LOCALIZACIÓN
PROVINCIA:	AREQUIPA	ELABORADO POR:	Bach. CLAUDIA VARGAS FRANCO
DISTRITO:	AREQUIPA	FECHA:	NOVIEMBRE 2019

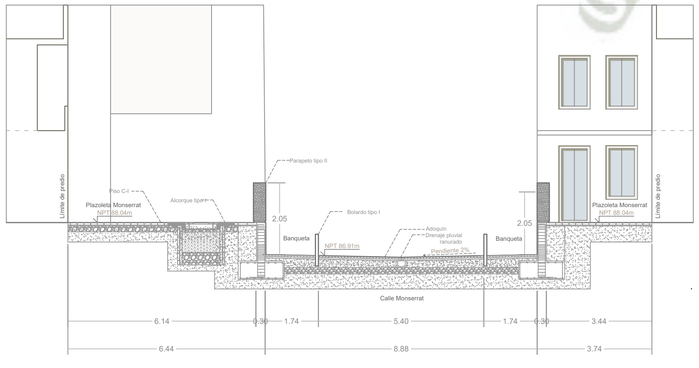
RECUPERACIÓN RESIDENCIAL EN EL BARRIO HISTÓRICO DE LA RECOLETA			ESCALA: 1:100
NOMBRE: PROYECTO CALLE MONSERRAT			LÁMINA: 34
DEPARTAMENTO:	AREQUIPA	PLANO:	TRAZOS
PROVINCIA:	AREQUIPA	ELABORADO POR:	Bach. CLAUDIA VARGAS FRANCO
DISTRITO:	AREQUIPA	FECHA:	MARZO 2020

LOCALIZACIÓN

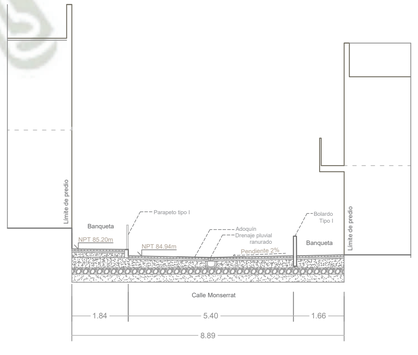
PLANTA DE CALLE MONSERRAT
ESC : 1/100



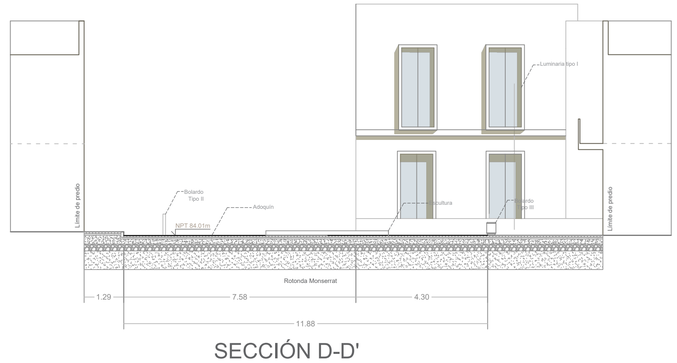
SECCIÓN A-A'
ESC : 1/100



SECCIÓN B-B'
ESC : 1/100



SECCIÓN C-C'
ESC : 1/100

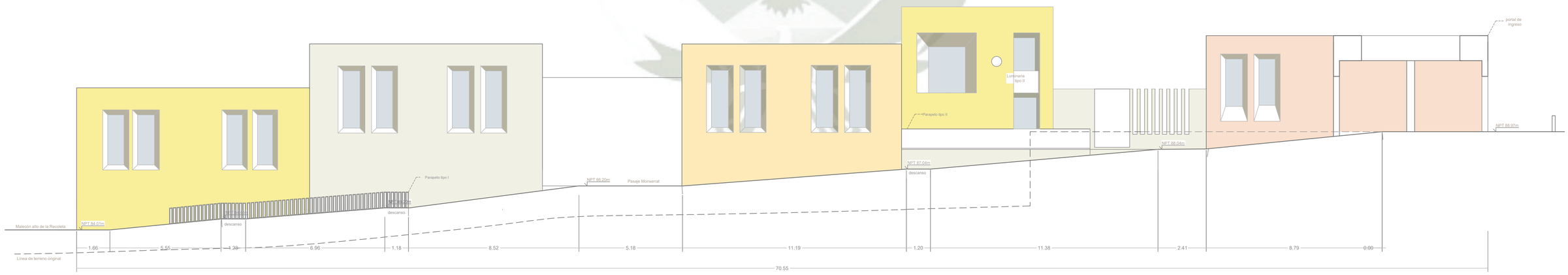


SECCIÓN D-D'
ESC : 1/100

RECUPERACIÓN RESIDENCIAL EN EL BARRIO HISTÓRICO DE LA RECOLETA			ESCALA: 1:100
NOMBRE: PROYECTO CALLE MONSERRAT			LÁMINA: 35
DEPARTAMENTO:	AREQUIPA	PLANO:	PLANTA Y SECCIONES
PROVINCIA:	AREQUIPA	ELABORADO POR:	Bach. CLAUDIA VARGAS FRANCO
DISTRITO:	AREQUIPA	FECHA:	MARZO 2020

PERFIL IZQUIERDO

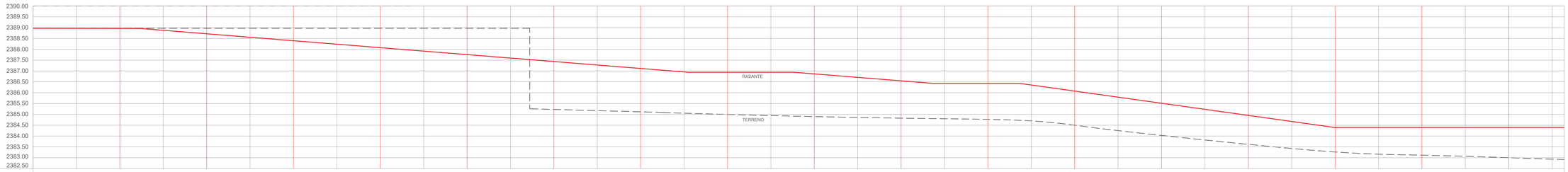
ESC : 1/100



PERFIL DERECHO

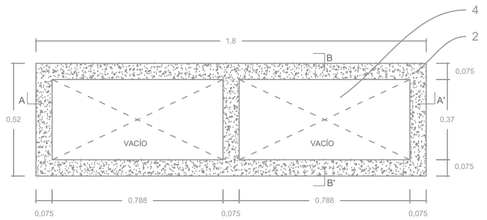
ESC : 1/100

RECUPERACIÓN RESIDENCIAL EN EL BARRIO HISTÓRICO DE LA RECOLETA			ESCALA: 1:100
NOMBRE: PROYECTO CALLE MONSERRAT			LÁMINA: 36
DEPARTAMENTO:	AREQUIPA	PLANO:	ALZADOS DE CALLE
PROVINCIA:	AREQUIPA	ELABORADO POR:	Bach. CLAUDIA VARGAS FRANCO
DISTRITO:	AREQUIPA	FECHA:	MARZO 2020


RASANTE
TERRENO

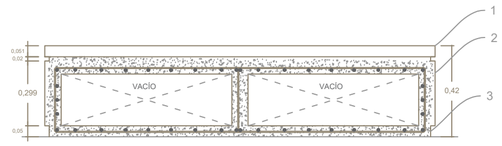
| | | |

BANCA TIPO I

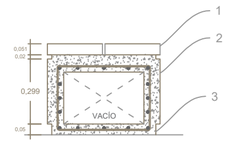


PLANTA 2

PLANTA 1

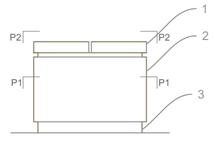


CORTE 1



CORTE 2

ELEVACIÓN 1



ELEVACIÓN 2

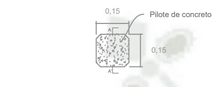
1 : Listón de madera de pino radiata 2"x10 acabado laca natural

2 : Banca rectangular de concreto con malla electrosoldada acabado terrazo lavado color blanco pulido

3 : Zócalo de cemento pulido de 5cm de alto

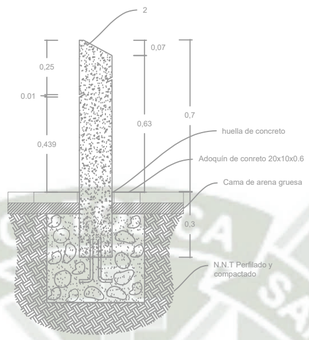
4 : Encofrado perdido

BOLARDO TIPO I



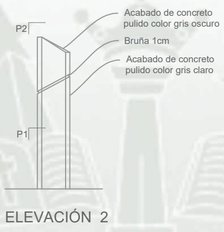
PLANTA 1

PLANTA 2



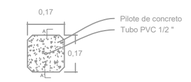
CORTE 1

ELEVACIÓN 1



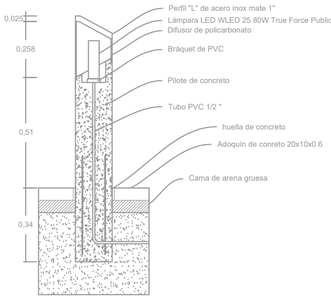
ELEVACIÓN 2

BOLARDO TIPO II

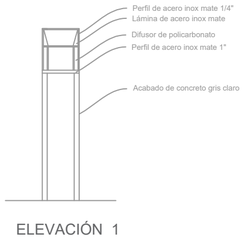


PLANTA 1

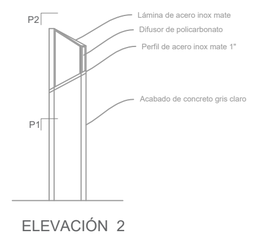
PLANTA 2



CORTE 1

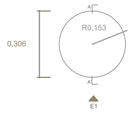


ELEVACIÓN 1

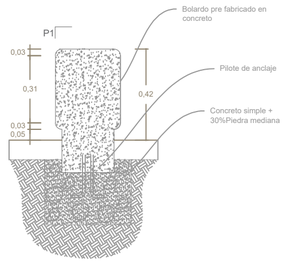


ELEVACIÓN 2

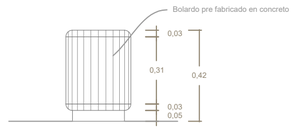
BOLARDO TIPO III



PLANTA 1



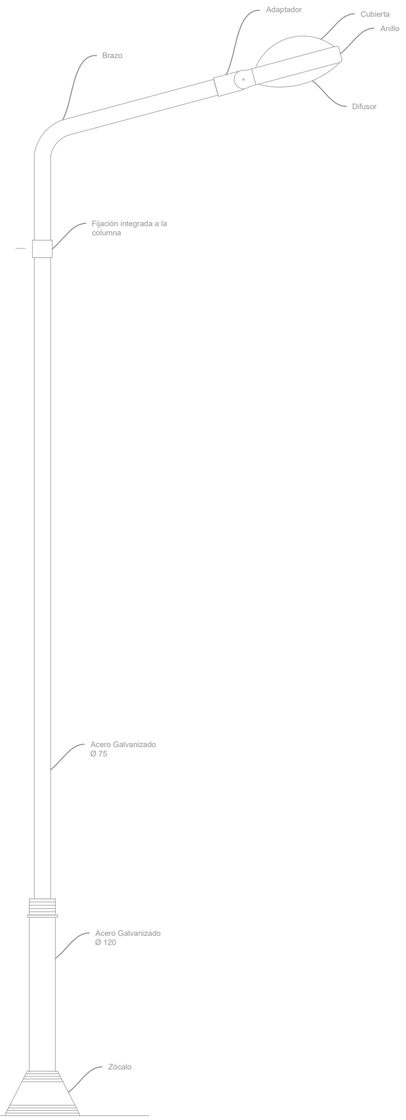
CORTE 1



ELEVACIÓN 1

RECUPERACIÓN RESIDENCIAL EN EL BARRIO HISTÓRICO DE LA RECOLETA			ESCALA: 1:20
NOMBRE: MOBILIARIO URBANO			LÁMINA: 38
DEPARTAMENTO:	AREQUIPA	PLANO:	DETALLES 1
PROVINCIA:	AREQUIPA	ELABORADO POR:	Bach. CLAUDIA VARGAS FRANCO
DISTRITO:	AREQUIPA	FECHA:	NOVIEMBRE 2019

LUMINARIA TIPO I



COLUMNA: Poste de luz atlas marca "ATP iluminación"

ZÓCALO: Zócalo cónico olimpo marca "ATP iluminación"

BRAZO: Brazo curvo FV-130 marca "ATP iluminación"

LUMINARIA: Metropoli LLC marca "ATP iluminación"

LUMINARIA TIPO II

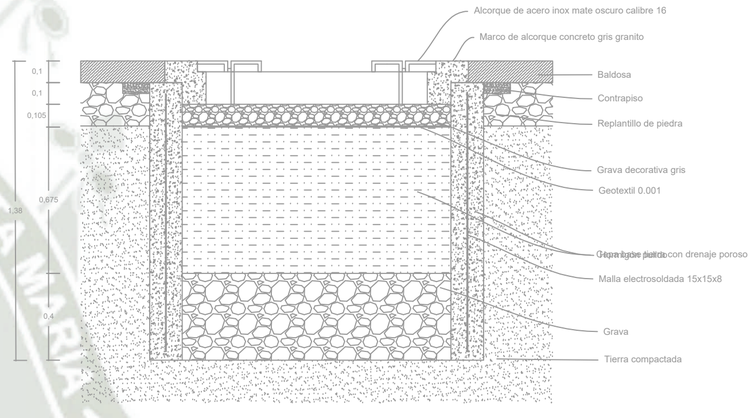
COLUMNA: Poste de luz atlas marca "ATP iluminación"

ZÓCALO: Zócalo cónico olimpo marca "ATP iluminación"

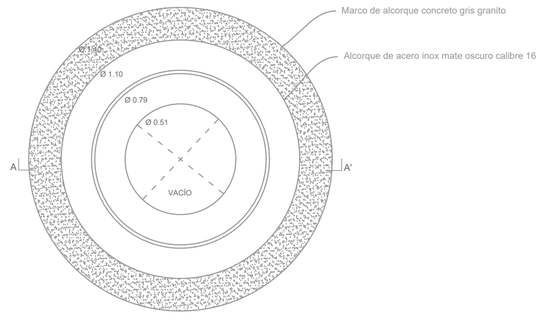
BRAZO: Sin brazo

LUMINARIA: Funcional Globo A marca "ATP iluminación"

ALCORQUE TIPO I



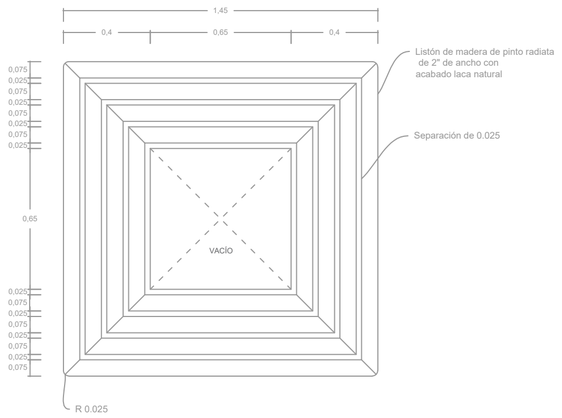
CORTE 1



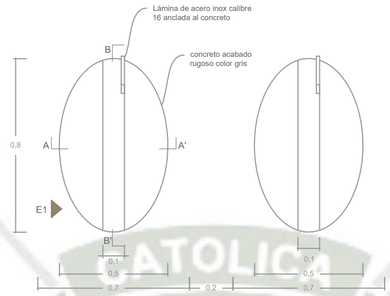
PLANTA 1

RECUPERACIÓN RESIDENCIAL EN EL BARRIO HISTÓRICO DE LA RECOLETA			ESCALA: 1:20
NOMBRE: MOBILIARIO URBANO			LÁMINA: 39
DEPARTAMENTO:	AREQUIPA	PLANO:	DETALLES 2
PROVINCIA:	AREQUIPA	ELABORADO POR:	Bach. CLAUDIA VARGAS FRANCO
DISTRITO:	AREQUIPA	FECHA:	NOVIEMBRE 2019

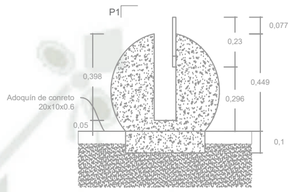
ASIENTO PARA ALCORQUE



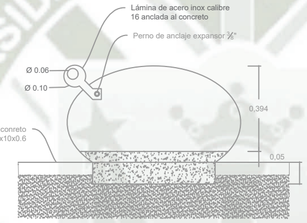
CICLETERO TIPO I



PLANTA 1



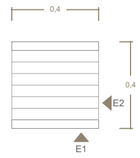
CORTE 1



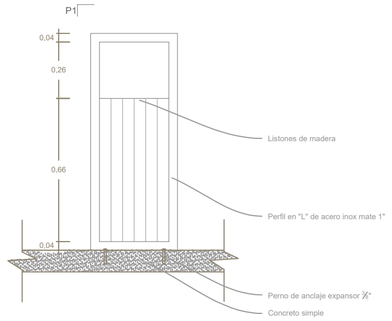
CORTE 2

ELEVACIÓN 1

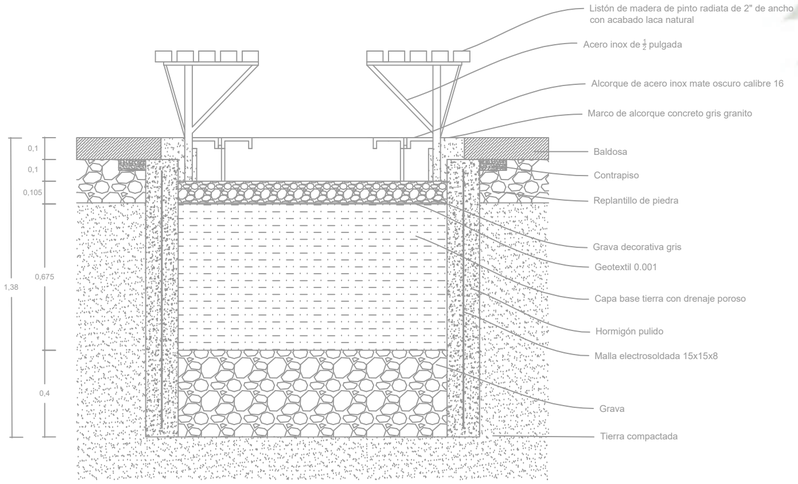
BASURERO TIPO I



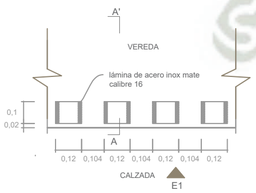
PLANTA 1



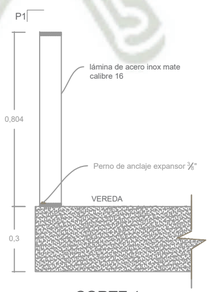
ELEVACIÓN 1



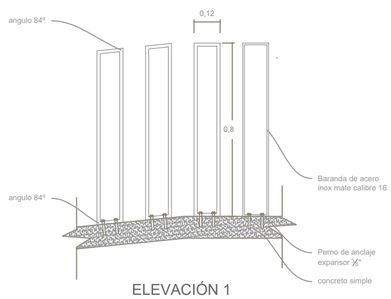
BARANDA TIPO I



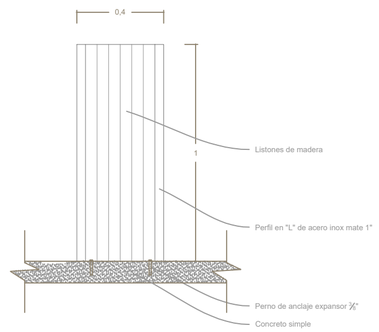
PLANTA 1



CORTE 1



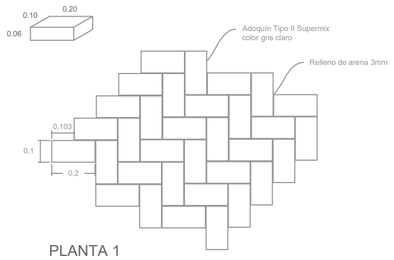
ELEVACIÓN 1



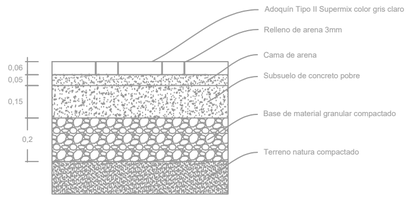
ELEVACIÓN 2

RECUPERACIÓN RESIDENCIAL EN EL BARRIO HISTÓRICO DE LA RECOLETA			ESCALA: 1:20
NOMBRE: MOBILIARIO URBANO			LÁMINA: 40
DEPARTAMENTO:	AREQUIPA	PLANO:	DETALLES 3
PROVINCIA:	AREQUIPA	ELABORADO POR:	Bach. CLAUDIA VARGAS FRANCO
DISTRITO:	AREQUIPA	FECHA:	NOVIEMBRE 2019

PISO C-I

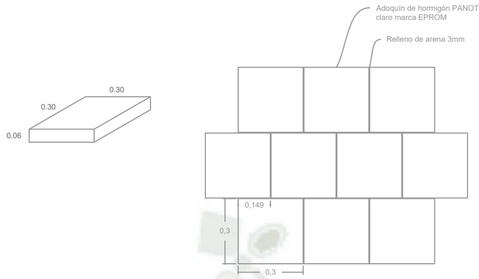


PLANTA 1

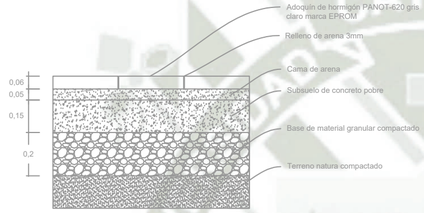


CORTE 1

PISO C-III

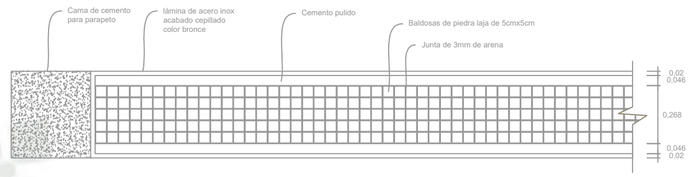


PLANTA 1



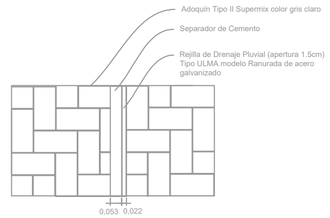
CORTE 1

PISO INGRESO PLAZOLETA

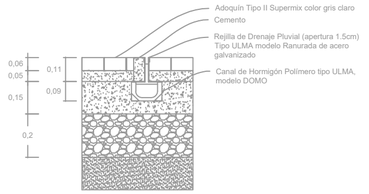


DETALLE DE PISO DE INGRESO A LA PLAZOLETA

DRENAJE PLUVIAL TIPO I

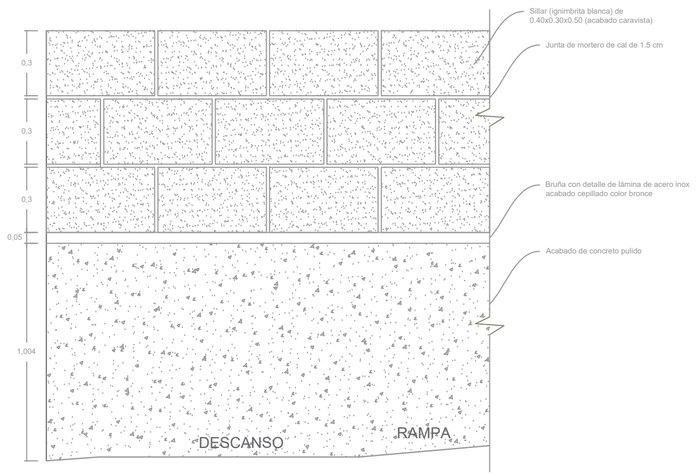


PLANTA 2

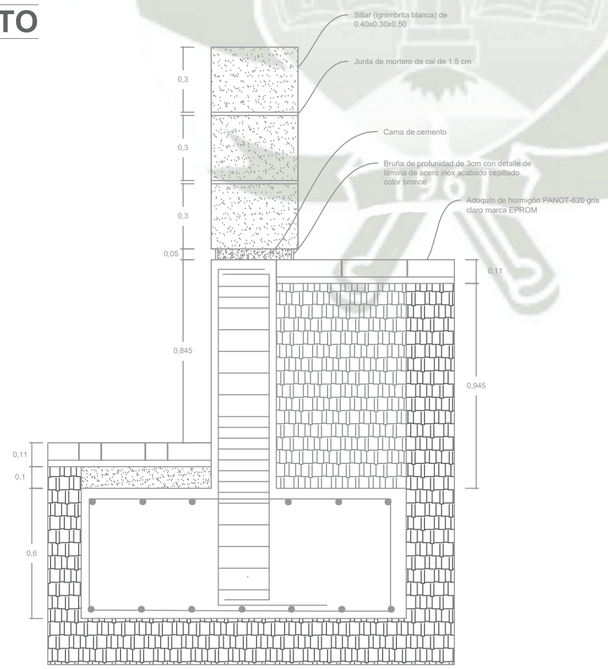


CORTE 2

DETALLE MURO DE CONTEÇIÓN Y PARAPETO DE PLAZOLETA MONSERRAT



DETALLE DE ELEVACIÓN DEL MURO



SECCIÓN DE DETALLE DEL MURO

RECUPERACIÓN RESIDENCIAL EN EL BARRIO HISTÓRICO DE LA RECOLETA			ESCALA: 1:20
NOMBRE: MOBILIARIO URBANO			LÁMINA: 41
DEPARTAMENTO:	AREQUIPA	PLANO:	DETALLES 4
PROVINCIA:	AREQUIPA	ELABORADO POR:	Bach. CLAUDIA VARGAS FRANCO
DISTRITO:	AREQUIPA	FECHA:	NOVIEMBRE 2019