

## Universidad Católica de Santa María

### Facultad de Arquitectura e Ingenierías Civil y del Ambiente

#### Escuela Profesional de Arquitectura



### **Edificio híbrido: Propuesta de restauración y puesta en valor del Cine Teatro de Mollendo bajo el procedimiento en gestión de la preservación de edificios patrimoniales en el centro histórico de la ciudad, 2024.**

Tesis presentada por las Bachilleres:

**Leon Cueva, Daniela Fernanda**

**ORCID: 0009-0004-6670-6484**

**Castro Salazar, Sofia Gabriela**

**ORCID: 0009-0007-0785-0488**

para optar el Título Profesional de Arquitecta

Asesor (a):

**Mg. Calatayud Rosado, Luis Enrique**

**ORCID: 0000-0003-3569-165X**

Arequipa - Perú

2024

UCSM-ERP

**UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA**

**ARQUITECTURA**

**TITULACIÓN CON TESIS**

**DICTAMEN APROBACIÓN DE BORRADOR**

Arequipa, 23 de Septiembre del 2024

**Dictamen: 007663-C-EPA-2024**

Visto el borrador del expediente 007663, presentado por:

**2016701572 - LEON CUEVA DANIELA FERNANDA**

**2016700202 - CASTRO SALAZAR SOFIA GABRIELA**

Titulado:

**EDIFICIO HÍBRIDO: PROPUESTA DE RESTAURACIÓN Y PUESTA EN VALOR DEL CINE TEATRO DE MOLLENDO BAJO EL PROCEDIMIENTO EN GESTIÓN DE LA PRESERVACIÓN DE EDIFICIOS PATRIMONIALES EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD, 2024.**

Nuestro dictamen es:

**APROBADO**

Título Profesional/Título de Segunda Especialidad/Grado Académico a optar:

**ARQUITECTO**

**29470716 - RIOS VIZCARRA GONZALO JESUS  
DICTAMINADOR**



**29601031 - ZUÑIGA ALFARO ALVARO EDUARDO  
DICTAMINADOR**



**44087928 - VILLANUEVA PAREDES KAREN SOLEDAD  
DICTAMINADOR**



# Edificio híbrido: Propuesta de restauración y puesta en valor del Cine Teatro de Mollendo bajo el procedimiento en gestión de la preservación de edificios patrimoniales en el centro histórico de la ci

## INFORME DE ORIGINALIDAD

10%

INDICE DE SIMILITUD

9%

FUENTES DE INTERNET

2%

PUBLICACIONES

3%

TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

## FUENTES PRIMARIAS

1	Submitted to Universidad Católica de Santa María Trabajo del estudiante	1%
2	hdl.handle.net Fuente de Internet	1%
3	revistasinvestigacion.unmsm.edu.pe Fuente de Internet	1%
4	creativecommons.org Fuente de Internet	<1%
5	tesis.ucsm.edu.pe Fuente de Internet	<1%
6	www.archdaily.pe Fuente de Internet	<1%
7	repositorio.unsaac.edu.pe Fuente de Internet	<1%

repositorio.uan.edu.co

## **Dedicatoria**

*A mis padres que nunca dudaron de mí ni de lo que soy capaz de lograr y me apoyaron en mis decisiones siempre, a mis amigos por estar ahí y darme el soporte cuando estaba a punto de rendirme.*

*A mi familia que me apoya en todo momento y brindarme la fuerza para lograr mis metas, a los que siempre estuvieron motivándome.*

## **Agradecimiento**

*A Sofi, mi compañera de tesis, por ser mi compañera en años de carrera y en muchas cosas más fuera de lo académico. Y a la pequeña que cada día de trabajo llegaba a mi cuarto a llenarme de amor y sacarme una sonrisa, gracias mi Brisita.*

*A Dani, por el apoyo incondicional, por los buenos momentos en las noches en vela y su amistad, a mi pequeña compañía y en su memoria, Katana.*

*A nuestra familia por la paciencia, el apoyo y por estar para nosotras a lo largo del proceso, por creer en nosotras y darnos el ánimo para no rendirnos.*

*A nuestro asesor Arq. Luis Calatayud por la paciencia, la orientación y guía durante todo el proceso; el tiempo y la confianza brindada.*

## RESUMEN

La presente investigación tiene como objetivo principal resguardar los valores histórico-arquitectónicos de la ciudad de Mollendo respondiendo a sus necesidades actuales mediante una propuesta para la rehabilitación del Cine Teatro con el fin de generar una red de dinámicas comerciales y turísticas a las ya existentes en el sector, y con ello poder hacer frente a la problemática de abandono del predio que a su vez genera una imagen urbana perjudicial en torno a la Plaza Grau. Todo ello mediante el Método Sistémico de Intervención para Edificios Existentes que brinda una serie de pasos teórico-prácticos que se pueden organizar de manera sistémica y racional para modificaciones en edificaciones ya existentes sin perder sus valores patrimoniales propios. Toda la investigación se dividirá en 3 etapas, la primera de conocimiento del edificio en el que se caracteriza y valora el Cine Teatro considerando su entorno y sus elementos, la segunda etapa es de reflexión y decisión sobre el anteproyecto en el que se definen las partes que pueden conservarse para el nuevo proyecto resguardando los valores del predio; finalmente la tercera fase se centra en el desarrollo del proyecto como tal a base de planos, levantamientos y reajustes que se deban adaptar para rehabilitar el Cine Teatro considerando las necesidades actuales de la población de Mollendo.

Palabras Clave: Restauración, puesta en valor, edificación patrimonial.

## **ABSTRACT**

The main objective of this research is to protect the historical-architectural values of the city of Mollendo, responding to the current needs through a proposal for the rehabilitation of the Cinema Theater in order to generate a network of commercial and tourist dynamics to those already existing in the city, and thus be able to deal with the problem of abandonment of the property in the sector, which in turn generates a detrimental urban image around Square Grau. All this through the Systemic Method of Intervention for Existing Buildings that provides a series of theoretical-practical steps that can be organized in a systemic and rational way for modifications in existing buildings without losing their own heritage values. All the research will be divided into 3 stages, the first of knowledge of the building in which the Cinema Theater is characterized and valued considering its environment and its elements, the second stage is of reflection and decision on the preliminary project in which the parts are defined that can be preserved for the new project safeguarding the values of the property; Finally, the third phase focuses on the development of the project as such based on plans, surveys and readjustments that must be adapted to rehabilitate the Cinema Theater considering the current needs of the population of Mollendo.

**Keywords:** Restoration, enhancement, heritage building.

## ÍNDICE

DEDICATORIA	
AGRADECIMIENTO	
RESUMEN	
ABSTRACT	
INTRODUCCIÓN .....	1
<b>CAPITULO I ASPECTOS GENERALES .....</b>	<b>2</b>
1. Motivación .....	2
2. Justificación .....	3
3. Importancia del tema.....	4
4. Planteamiento del Problema .....	5
4.1. Descripción de la realidad problemática de la investigación .....	5
4.2. Definición del problema .....	7
4.2.1. <i>Problema principal</i> .....	7
4.2.2. <i>Problemas complementarios</i> .....	7
5. Objetivos de la investigación .....	8
5.1. Objetivo principal .....	8
5.2. Objetivos complementarios .....	8
6. Hipótesis de la investigación .....	8
6.1. Hipótesis y/o pregunta principal .....	8
6.2. Hipótesis y/o preguntas complementarias .....	9
7. Alcance de la investigación .....	9
8. Límites de la investigación .....	9
9. Tipo y nivel de la investigación .....	9
<b>CAPITULO II MARCO TEÓRICO DE LA INVESTIGACIÓN.....</b>	<b>11</b>
1. Marco teórico .....	11
1.1. Desarrollo de las bases teóricas .....	11
1.2. Definición de términos conceptuales.....	13
1.3. Teoría del edificio híbrido .....	15
1.3.1. <i>¿Qué es un edificio híbrido?</i> .....	15
1.3.2. <i>Origen del edificio híbrido</i> .....	17
1.3.3. <i>Caractertización de los edificios híbridos</i> .....	18
1.3.4. <i>Edificio híbrido frente a edificios patrimoniales</i> .....	19
1.4. Situación del estado del arte .....	20
2. Marco metodológico .....	23

2.1. Definición de las variables.....	24
2.2. Cuadro de operacionalización de variables.....	24
<b>CAPITULO III MARCO REFERENCIAL .....</b>	<b>27</b>
1. Restauración Reichstag Berlín – Foster & Partners.....	27
2. Rehabilitación del Teatro Oscense y Claustro Anexo – Julia Gonzáles Pérez-Blanco / Miguel Bretones del Pozo.....	34
3. Proyecto de restauración del Museo del Prado – Foster y Rubio .....	40
4. Arqueología estructural – Cine Theatro Brasil .....	48
5. Edificio híbrido – Centro cultural La Gota / Museo del tabaco – Losada García .....	53
<b>CAPITULO IV MARCO REAL .....</b>	<b>57</b>
1. Marco histórico .....	57
1.1. Desarrollo Urbano de Mollendo .....	57
1.2. Desarrollo en torno a la Plaza Grau .....	57
1.3. Cine-teatro de Mollendo .....	64
2. Análisis urbano y social de Mollendo.....	69
2.1. Ubicación y localización.....	69
2.2. Clima .....	70
2.3. Economía .....	72
2.4. Accesibilidad.....	74
2.5. Patrimonio arquitectónico.....	75
3. Análisis de sitio.....	77
3.1. Morfología .....	77
3.2. Accesibilidad.....	78
3.3. Relieve .....	79
3.4. Asoleamiento y dirección de los vientos.....	81
3.5. Entorno preexistente .....	82
3.6. Conclusiones .....	84
<b>CAPITULO V ANÁLISIS DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE .85</b>	<b>85</b>
1. Ficha de registro.....	85
1.1. Descripción de la ficha de registro.....	86
2. Estudio de patologías y diagnóstico.....	109
2.1. Fachadas .....	109
2.1.1. Fachada Plaza Grau.....	109
2.1.2. Fachada Malecón Ratti.....	114
2.1.3. Fachada Pasaje 28 de Julio.....	119
2.1.4. Fachada Pasaje Wilson .....	124

2.2. Solerías .....	128
2.3. Forjados .....	131
2.4. Cubiertas .....	133
2.5. Elementos singulares.....	137
2.5.1. Ornamentación de cubierta (balaustres) .....	137
2.5.2. Barandas balcón interno.....	139
2.6. Cuadro resumen y de contraste de patologías.....	140
3. Tipos de intervenciones .....	142
3.1. Sectorización por tipo de tratamiento .....	143
3.1.1. Planta Nivel -01 .....	143
3.1.2. Planta Nivel 01 .....	144
3.1.3. Planta Nivel 02. ....	145
3.1.4. Forjado Nivel -01.....	148
3.1.5. Cubierta principal.....	150
3.1.6. Cubiertas secundarias. ....	151
3.1.7. Fachada Plaza Grau.....	153
3.1.8. Fachada Pasaje Wilson. ....	154
3.1.9. Fachada Malecón Ratti.....	155
3.1.10. Fachada Pasaje 28 de Julio.....	156
<b>CAPÍTULO VI PROPUESTA ARQUITECTÓNICA .....</b>	<b>157</b>
1. Entorno Urbano.....	157
1.1. Propuesta Urbana.....	157
1.1.1. Sistemas urbanos. ....	158
2. Propuesta arquitectónica .....	164
2.1. Condicionantes de programación.....	164
2.2. Zonificación .....	166
2.3. Programación cuantitativa .....	167
2.4. Idea-partido .....	168
3. Desarrollo del Anteproyecto .....	170
3.1. Anteproyecto por niveles .....	170
3.1.1. Nivel -01.....	170
3.1.2. Nivel 01. ....	180
3.2. Imagen urbana y tratamiento de fachadas.....	189
<b>CAPÍTULO VII PROYECTO ARQUITECTÓNICO .....</b>	<b>192</b>
1. Memoria descriptiva de arquitectura .....	192
1.1. Descripción del proyecto .....	192
1.2. Ubicación .....	192

1.3. Proyecto .....	193
1.3.1. Descripción por niveles .....	193
1.4. Resumen.....	195
1.4.1. Cuadro de áreas.....	195
1.4.2. Dotación de servicios.....	195
1.4.3. Espacios accesibles.....	196
1.5. Edificación.....	196
1.5.1. Estructuras.....	196
1.5.2. Acabados.....	196
1.5.3. Instalaciones.....	197
2. Criterios básicos de diseño estructural.....	197
2.1. Descripción del proyecto: Descripción de esquema estructural.....	197
2.2. Tijerales.....	200
3. Criterios básicos de diseño de instalaciones sanitarias.....	200
3.1. Sistema de agua fría.....	201
3.2. Sistema de desagüe sanitario.....	201
3.3. Sistema de ventilación.....	202
3.4. Sistema de drenaje pluvial.....	203
4. Criterios básicos de diseño de instalaciones eléctricas.....	203
4.1. Red de alimentación.....	203
4.2. Redes de Instalaciones eléctricas.....	204
4.2.1. Red de iluminación y energía.....	204
4.2.2. Red de data.....	204
4.2.3. Luminarias del proyecto.....	204
5. Mecanismo de cubierta.....	206
6. Presupuesto estimado.....	208
7. Plan de gestión.....	210
CONCLUSIONES.....	222
Referencias bibliográficas.....	226
ANEXOS.....	235

## ÍNDICE DE IMÁGENES

Imagen 1: Bosquejo de diseño de Paul Wallot (1882).....	27
Imagen 2: Edificio Reichstag (1900) .....	28
Imagen 3: Plantas de distribución del edificio Reichstag. ....	29
Imagen 4: Edificio Reichstag después de la detonación de la cúpula (1964). ....	30
Imagen 5: Boceto. Cúpula y rampas de recorrido.....	31
Imagen 6: Vista exterior de la cúpula y espacio público .....	32
Imagen 7: Reconstrucción de cúpula, vista exterior .....	33
Imagen 8: Reconstrucción de cúpula, vista interior.....	33
Imagen 9: Convento de Santo Domingo de Huéscar .....	34
Imagen 10: Teatro Oscense.- dinámicas internas .....	35
Imagen 11: Plantas de distribución del Teatro Oscense .....	36
Imagen 12: Nave central - sala de teatro.....	38
Imagen 13: Vista exterior de la fachada sur.....	38
Imagen 14: Vista exterior de la fachada sur.....	39
Imagen 15: Estrategia urbana e integración del entorno y proyecto.....	41
Imagen 16: Programa por plantas del Museo del Prado .....	42
Imagen 17: Perspectiva eje norte-sur del proyecto .....	44
Imagen 18: Entrada sur e implementación de escalinatas .....	45
Imagen 19: Sección detallada de intervenciones .....	46
Imagen 20: Vista hacia la logia – vista desde el interior del atrio. ....	47
Imagen 21: Vista diagonal del Cine Theatro Brasil.....	48
Imagen 22: Corte recuperado del proyecto original .....	50
Imagen 23: Axonometría de la restauración del proyecto .....	50
Imagen 24: Planta y distribución del proyecto .....	51
Imagen 25: Estructura interior del techo escalonado.....	52
Imagen 26: Dinámicas en torno al techo escalonado.....	52
Imagen 27: Centro cultural La Gota .....	53
Imagen 28: Corte arquitectónico – Centro cultural La Gota.....	54
Imagen 29: Secaderos de tabaco tradicionales.....	55
Imagen 30: Esquema volumétrico del centro cultural La Gota .....	55
Imagen 31: Interior del centro cultural La Gota .....	56
Imagen 32: Postal de la antigua Plaza Grau - 1909 .....	62
Imagen 33: Efectos del incendio en Mollendo 1912. ....	62
Imagen 34: Ex Hotel Plaza a través de los años .....	64

Imagen 35: Presentación del vals vienés, año 1935.....	65
Imagen 36: Participantes del vals vienés, año 1935 .....	66
Imagen 37: Foto exterior del Cine-Teatro de Mollendo, año 1935 .....	67
Imagen 38: Foto exterior del Cine-Teatro de Mollendo, año 2022 .....	67
Imagen 39: Foto interior del Cine-Teatro de Mollendo, año 2020 .....	68
Imagen 40: Foto interior del Cine-Teatro de Mollendo, año 2020 .....	68
Imagen 41: Contextualización territorial del distrito de Mollendo.....	70
Imagen 42: Gráfico de temperatura promedio anual .....	71
Imagen 43: Gráfico de precipitación promedio anual.....	71
Imagen 44: Gráfico resumen del clima de Mollendo.....	72
Imagen 45: Gráfico de población económicamente activa, INEI .....	73
Imagen 46: Red de vías – Ciudad de Mollendo .....	75
Imagen 47: Villa Velásquez - Influencia inglesa (2009) .....	76
Imagen 48: Vista Calle Comercio año 1980 .....	77
Imagen 49: Perímetro del Cine-Teatro .....	78
Imagen 50: Contexto urbano del Cine-Teatro .....	78
Imagen 51: Contexto vial del Cine-Teatro.....	79
Imagen 52: Fachada Plaza Grau .....	80
Imagen 53: Fachada Jirón Arequipa .....	80
Imagen 54: Fachada Pasaje 28 de Julio .....	81
Imagen 55: Fachada Pasaje Wilson .....	81
Imagen 56: Asoleamiento y dirección predominante del viento .....	82
Imagen 57: Plano de uso de suelos y ejes generados.....	83
Imagen 58: Esquema de lesiones en fachada Plaza Grau (E: 1/200).....	109
Imagen 59: Desprendimiento y desgaste alrededor de vanos .....	109
Imagen 60: Desprendimiento y suciedad.....	110
Imagen 61: Elementos faltantes en balcones .....	111
Imagen 62: Elementos faltantes e instalaciones eléctricas en mal estado .....	111
Imagen 63: Vista diagonal de la fachada Plaza Grau .....	112
Imagen 64: Esquema de lesiones en fachada Malecón Ratti (E: 1/200).....	114
Imagen 65: Fisuras de puertas.....	115
Imagen 66: Desprendimiento de elementos ornamentales.....	115
Imagen 67: Suciedad y elementos percutidos en esquinas .....	116
Imagen 68: Instalaciones eléctricas al descubierto y en malas condiciones.....	116
Imagen 69: Vista de fachada Malecón Ratti .....	117
Imagen 70: Esquema de lesiones en fachada Pasaje 28 de Julio (E: 1/200).....	119
Imagen 71: Deformaciones en la cubierta .....	120

Imagen 72: Cuerpos ajenos como refuerzo.....	121
Imagen 73: Meteorización en carpintería .....	121
Imagen 74: Eflorescencia.....	122
Imagen 75: Esquema de lesiones fachada Pasaje Wilson (E: 1/200).....	124
Imagen 76: Disgregación del material .....	124
Imagen 77: Oxidación de elementos metálicos .....	125
Imagen 78: Desprendimiento de la capa externa del material .....	125
Imagen 79: Localización de solerías en planta baja (E: 1/170) .....	128
Imagen 80: Interior de la planta baja .....	129
Imagen 81: Ingreso a zona clausurada .....	129
Imagen 82: Diagnósticos de forjados (E 1/170) .....	131
Imagen 83: Diagnósticos de cubiertas, cubierta principal (E 1/170).....	133
Imagen 84: Diagnósticos de cubiertas, cubiertas secundarias (E 1/170).....	134
Imagen 85: Estado actual de la cubierta principal .....	135
Imagen 86: Vista de las cubiertas secundarias.....	136
Imagen 87: Esquema de lesiones en ornamentaciones – balaustres (E: 1/200).....	137
Imagen 88: Fachada principal actual y ornamentación original .....	137
Imagen 89: Corte transversal en sección del Cine Teatro.....	139
Imagen 90: Vista de barandas y balcón Cine teatro .....	140
Imagen 91: Sectorización Planta Nivel -01 .....	143
Imagen 92: Sectorización Planta Nivel 01 .....	144
Imagen 93: Sectorización Planta Nivel 02.....	145
Imagen 94: Sectorización Forjado Nivel -01 .....	148
Imagen 95: Sectorización cubierta principal.....	150
Imagen 96: Sectorización cubiertas secundarias.....	151
Imagen 97: Sectorización fachada Plaza Grau.....	153
Imagen 98: Sectorización fachada Pasaje Wilson .....	154
Imagen 99: Sectorización fachada Malecón Ratti .....	155
Imagen 100: Sectorización fachada Pasaje 28 de Julio .....	156
Imagen 101: Caracterización urbana en torno al Cine-Teatro .....	157
Imagen 102: Sistema urbano de actividades.....	159
Imagen 103: Propuesta frente al sistema urbano de actividades.....	160
Imagen 104: Sistema urbano de flujos y vías .....	161
Imagen 105: Propuesta frente al sistema urbano de flujos y vías .....	162
Imagen 106: Sistema urbano de espacios públicos.....	163
Imagen 107: Propuesta frente al sistema urbano de espacios públicos .....	164
Imagen 108: Axonometría por niveles, llenos y vacíos a nivel volumen .....	165

Imagen 109: Zonificación por nivel.....	166
Imagen 110: Vista aérea del proyecto y su entorno inmediato.....	168
Imagen 111: Vista en perspectiva del Cine-Teatro.....	169
Imagen 112: Planta Nivel -01 .....	170
Imagen 113: Planta en sección - Hall .....	171
Imagen 114: Perspectiva hall .....	172
Imagen 115: Perspectiva oficinas .....	172
Imagen 116: Planta en sección - Sala de exposiciones.....	173
Imagen 117: Perspectiva sala de exposiciones .....	174
Imagen 118: Perspectiva sala de exposiciones .....	174
Imagen 119: Perspectiva sala de exposiciones .....	175
Imagen 120: Planta en sección – Museo de la historia .....	176
Imagen 121: Perspectiva museo de la Historia.....	177
Imagen 122: Perspectiva museo de la Historia.....	177
Imagen 123: Planta en sección - Cafetería.....	178
Imagen 124: Perspectiva cafetería .....	179
Imagen 125: Perspectiva cafetería .....	179
Imagen 126: Planta en sección – Servicios higiénicos .....	180
Imagen 127: Planta en sección – Almacén y cuarto de máquinas .....	180
Imagen 128: Planta Nivel 01.....	181
Imagen 129: Planta en sección – Teatro .....	182
Imagen 130: Perspectiva teatro.....	183
Imagen 131: Perspectiva teatro.....	183
Imagen 132: Perspectiva teatro.....	184
Imagen 133: Perspectiva teatro.....	184
Imagen 134: Planta en sección – Talleres.....	185
Imagen 135: Perspectiva talleres .....	186
Imagen 136: Perspectiva talleres .....	186
Imagen 137: Planta en sección – Comercio.....	187
Imagen 138: Perspectiva comercio .....	187
Imagen 139: Planta en sección – Servicios.....	188
Imagen 140: Perspectiva servicios nivel 01 .....	188
Imagen 141: Levantamiento Fachada Plaza Grau .....	189
Imagen 142: Levantamiento Fachada Pasaje 28 de Julio .....	189
Imagen 143: Fachada Plaza Grau .....	190
Imagen 144: Fachada Malecón Ratti .....	190
Imagen 145: Fachada Pasaje 28 de julio.....	191

Imagen 146: Fachada Pasaje Wilson .....	191
Imagen 147: Esqueleto del sistema estructural.....	198
Imagen 148: Diferenciación de materiales. ....	198
Imagen 149: Red estructural del nivel -1.....	199
Imagen 150: Tijeral tipo Howe .....	200
Imagen 151: Gráfico de redes para el sistema de agua fría .....	201
Imagen 152: Gráfico de redes para el sistema de desagüe sanitario.....	202
Imagen 153: Uso de canaleta para drenaje pluvial. ....	203
Imagen 154: Curvas creadas por elementos de la cubierta. ....	206
Imagen 155: Corrientes creadas a partir de elementos en la cubierta.....	207
Imagen 156: Detalle aberturas tipo ventana en techo a dos aguas.....	208
Imagen 157: Plan de Gestión - demanda .....	210
Imagen 158: Plan de Gestión - respuesta.....	211
Imagen 159: Rentabilidad social.....	211
Imagen 160: Rentabilidad económica.....	212
Imagen 161: Proyectos de gestión. ....	212
Imagen 162: Sostenibilidad.....	215
Imagen 163: ODS. ....	216
Imagen 164: Modelo de organización.....	219
Imagen 165: Desarrollo de proyecto por etapas .....	221

## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1: Operacionalización de variables, sus indicadores, técnicas e instrumentos. ....	26
Tabla 2: Clasificación del estado de conservación en función al porcentaje.....	97
Tabla 3: Tabla de actuación constructiva.....	100
Tabla 4: Resumen de patologías fachada Plaza Grau .....	114
Tabla 5: Resumen de patologías fachada Malecón Ratti.....	119
Tabla 6: Resumen de patologías fachada Pasaje 28 de Julio.....	123
Tabla 7: Resumen de patologías fachada Pasaje Wilson.....	127
Tabla 8: Resumen de patologías en solerías .....	130
Tabla 9: Resumen de patologías en forjados .....	132
Tabla 10: Resumen de patologías en cubiertas.....	136
Tabla 11: Resumen de patologías en ornamentación de cubierta (balaustres). ....	138
Tabla 12: Resumen de patologías en barandas del balcón interno .....	140
Tabla 13: Cuadro de diagnóstico general de patologías del edificio .....	141
Tabla 14: Programa cuantitativo del equipamiento. ....	167
Tabla 15: Descripción por niveles – Nivel -1 .....	193
Tabla 16: Descripción por niveles – Primer nivel .....	194
Tabla 17: Descripción por niveles – Segundo nivel .....	194
Tabla 18: Cuadro de áreas techadas por nivel. ....	195
Tabla 19: Cuadro de cálculo de servicios higiénicos.....	195
Tabla 20: Cuadro de cálculo de espacios para personas en silla de ruedas. ....	196
Tabla 21: Luminarias utilizadas en el proyecto. ....	205
Tabla 22: Presupuesto calculado de acuerdo con Valores Unitarios Oficiales de Edificación 2023 para la costa.....	209

## INTRODUCCIÓN

En el año 2019 producto del trabajo y análisis realizado durante el desarrollo del curso de Proyectos Arquitectónicos III en base a la arquitectura civil doméstica en madera del casco histórico de la ciudad de Mollendo se hizo evidente la preocupante condición de las edificaciones siendo que estas se encuentran en un estado de conservación crítico o abandono, y con un deterioro significativo. La problemática en general aborda primero el abandono de las edificaciones de estilo republicano aledañas a la plaza Miguel Grau a raíz del cierre de la estación ferroviaria ubicada dentro del barrio inglés, estas forman parte del patrimonio histórico arquitectónico y cultural al ser construcciones en madera de hace más de cien años y que se evidencian en el total descuido por parte de las autoridades y de los propietarios. Dentro del proyecto se busca la rehabilitación y la puesta en valor lo que fue el Cine Teatro de Mollendo evidenciando tanto los valores formales y compositivos como simbólicos de la arquitectura en madera de acuerdo con la clasificación de dicha unidad arquitectónica, considerando el entorno urbano y contexto inmediato de las edificaciones abandonadas que forman parte del perímetro de la Plaza Grau.

Se hace cada vez más evidente la necesidad de poner prioridad y especial atención al patrimonio arquitectónico histórico de Mollendo en base al creciente impulso turístico que acompaña a la ciudad, con el fin de velar por la protección y conservación de construcciones que puedan incrementar en gran medida el poco conocimiento que se tiene de esta tipología arquitectónica de madera, estableciendo una nueva tradición constructiva dentro de un territorio que no contaba con este recurso, causando la importación de la materia prima: madera de pino de Oregón desde los Estados Unidos, con la que finalmente se realizó la construcción de estas edificaciones en la ciudad costera de Mollendo.

# CAPITULO I

## ASPECTOS GENERALES

### 1. Motivación

Se parte de una motivación de carácter académica a raíz de realizarse un estudio previo mientras cursábamos el tercer año de carrera, en el que se realizó un estudio urbano y el desarrollo de un proyecto en torno a la Plaza Miguel Grau de Mollendo, siendo este proyecto parte de la puesta en valor de una edificación despertó el interés por la conservación del patrimonio arquitectónico con el fin de poder adaptar la edificación a un nuevo uso pero preservando parte de la estructura original y con ello poder determinar un patrón para una red de equipamientos que respondan a la necesidad cultural de la ciudad. De otro lado también se evidencia una motivación social, en beneficio a la población de Mollendo, al concentrar la mayor cantidad de población por ser la capital provincial, según el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Mollendo 2015-2025 (PDU de Mollendo), se incrementa las oportunidades de inversión con ello se podrían generar mayor cantidad de oportunidades de trabajo y estudio para la población, el impulso económico y social podría llevar a la ciudad a convertirse en una zona autosuficiente. Se puede aprovechar plenamente el potencial turístico de Mollendo como parte fundamental de la economía de la zona, y que esta no sólo se vea reducida a un periodo corto de tiempo (tasa de estacionalidad durante los meses de verano), sino a un impulso de actividades culturales y recreativas dispersas en diferentes meses del año. Así mismo se refleja una motivación personal al poder conservar gran parte de la arquitectura original en madera y poner en valor el predio de lo que fue el Cine Teatro de Mollendo con un nuevo uso al suelo, este tipo de proyectos forman parte de nuestro interés personal al poder resguardar el patrimonio olvidado en zonas que se consideran como abandonadas, por

otro lado creemos que es necesario el impulso de las actividades culturales de diversas ramas y para ello es necesario construir espacios que cuenten con las características necesarias para guardar este tipo de actividades.

## **2. Justificación**

En el año 2018, según el Ministerio de Comercio Exterior y Turismo, se tiene un crecimiento turístico en la región de Arequipa del 14.9% respecto al año anterior, el cual se divide entre las diferentes provincias de esta, volviéndose Islay como una de las provincias más visitadas dentro de la región. Mollendo dentro de dicha provincia es el sector más visitado por sus diferentes atractivos como su puerto, playas, caletas, malecones, plazas y arquitectura con un gran valor histórico, gran parte de dichos atractivos se encuentran ubicados en el centro histórico de Mollendo, siendo más específicos en la zona aledaña a la plaza Miguel Grau, dicha zona se convierte en un hito de la ciudad soportando flujos fuertes de personas visitantes y locales; por lo que se notó la escases y la necesidad de un equipamiento de uso mixto que vaya acorde a las dinámicas generadas en toda la zona del centro histórico, además de esto la conservación y cuidado de gran parte de viviendas de la zona es muy bajo por lo que representa un peligro para las personas que las habiten y una degradación del patrimonio cultural de Mollendo. Con esto se crea la necesidad de diseñar un proyecto que guarde los valores principales de la arquitectura republicana, que es la que predomina en dicho sector, evitando que se pierda la identidad del lugar y la identidad misma de la vivienda a intervenir, con esto darle una utilización más funcional a la actualidad dando una solución completa a las necesidades actuales de los usuarios sin intervenir directamente a la identidad social de los mismos.

La necesidad de generar bases para la intervención en viviendas representativas de la ciudad, reduciendo su impacto social al mínimo, ya que en muchos casos estas son cambiadas en su totalidad, siendo este un proceso inadecuado, el cual puede dañar el patrimonio cultural de la ciudad.

### **3. Importancia del tema**

El Cine Teatro de la ciudad de Mollendo representa un valor patrimonial bastante fuerte para la historia de Mollendo, ya que a partir de los años 1900 aproximadamente comenzó su funcionamiento con la presentación de diversas obras teatrales y la proyección de películas, convirtiéndose en un hito representativo para la población de la ciudad. Debido a su nulo mantenimiento, la infraestructura de este se ha ido debilitando por lo que a través de los años quedo en total desuso, convirtiéndose también en un inmueble con riesgo de colapso; el proyecto de puesta en valor y restauración del cine teatro busca preservar la historia social y arquitectónica de este inmueble, haciendo que la importancia patrimonial e histórica de este no se pierda a través del tiempo para futuras generaciones; dicho proyecto también busca añadir aspectos funcionales que logren satisfacer las necesidades actuales del entorno donde se encuentra, logrando establecer un punto atractor beneficiando a diferentes aspectos de la ciudad como: lograr la mejor conservación de su entorno, ya que en su mayoría son viviendas de valor patrimonial, reforzar dinámicas ya establecidas en ciertos nodos logrando que se creen ejes comerciales y el incentivo al sector turístico por visitar la ciudad de Mollendo haciendo que su economía crezca.

El estudio para intervención de este inmueble de valor patrimonial como lo es el cine teatro busca también ser el punto de partida para dar las bases correctas y lograr despertar el

interés en diferentes entidades e instituciones para la inversión público-privada, promoviendo la preservación histórica de diferentes puntos de interés de la ciudad que puedan complementarse entre sí y de esta manera generar una red de equipamientos que dé a Mollendo la posibilidad de preservar su historia y a la vez mejorar su entorno urbano.

#### **4. Planteamiento del Problema**

##### **4.1. Descripción de la realidad problemática de la investigación**

A consecuencia de la aparición del ferrocarril a lo largo del sur del Perú, sobre finales del siglo XIX, muchos inmigrantes llegaron a establecerse en la zona costera, originando la aparición de ciudades-puerto consignándolas como balnearios, con ello se produjo la inserción de nuevas costumbres y tradiciones, dando paso a nuevos estilos arquitectónicos que son evidenciados tanto en forma, estilo, ornamentación, entre otros patrones; a su vez implementando un nuevo modelo constructivo mediante el uso de materiales innovadores como la madera para la construcción total de las edificaciones; con ello se cambiaron también costumbres en toda la ciudad generando mezclas y desarrollo, en muchas de las edificaciones existentes hasta la fecha se pueden evidenciar influencias francesas, inglesas y españolas; sin embargo, a causa del uso exclusivo de la madera, que en su mayoría era traída en estado ya deteriorado, y los fuertes vientos marinos la arquitectura era reemplazada y movida constantemente. Uno de los principales intereses son las diversas dinámicas urbanas que se podrían generar en torno a la puesta en valor y cambio de uso del Cine Teatro que se encuentra conectado a la estación ferroviaria de Mollendo.

La Plaza Miguel Grau forma parte de los espacios declarados como patrimonio cultural, es catalogado como un ambiente urbano monumental que alberga en su perímetro edificaciones con grandes valores patrimoniales de diversas épocas y estilos; sin embargo, con el paso de los años muchas de estas edificaciones han sido abandonadas, en algunos casos por la falta de fondos para el mantenimiento de la madera y en otros por la migración de los propietarios; en todos los casos los valores históricos y patrimoniales de estas edificaciones se encuentra en riesgo de perderse por la falta de consciencia.

El Cine Teatro de Mollendo data aproximadamente de hace 115 años, fue en primera instancia un predio que pertenecía a la Municipalidad, años después fue donado al cuartel de los bomberos, pasado el tiempo pasó a pensarse como el Teatro de Mollendo por lo que para su construcción se hizo uso de donaciones de edificaciones de madera aledañas al teatro (Chávez, 2020, 0:35). Fue construido por etapas en madera oregón, y principalmente era usada para espectáculos líricos de los años 30, luego para fines artísticos relacionados a la danza y el cine, con el paso del tiempo se realizaron hasta 4 modificaciones según los gobiernos de la época con lo que la arquitectura se vio sometida a diversas metamorfosis, sin embargo es notorio el estilo californiano de la edificación, el paso del tiempo a desencadenado el abandono total de la construcción dejándola sin uso determinado. Sin embargo, no es la única edificación que se encuentra en abandono, muchas de las edificaciones del perímetro de la Plaza Grau corren por la misma suerte perdiéndose el uso de la plaza a solo ser un área de paso y no de estancia.

En el centro histórico de Mollendo se observa la pérdida del patrimonio arquitectónico por la falta de inversión en la conservación y mantenimiento del sector, lo cual atrae diferentes problemas sociales como el mal uso de sectores aledaños trayendo consigo el vandalismo, volviéndolo un sector peligroso a determinadas horas de la noche y que la degradación de las fachadas de viviendas representativas de la arquitectura republicana se

perda debido a grafitis, rayaduras y degradación de elementos frágiles de la fachada. Esto también se produce debido a que no se encuentra un equipamiento de la escala, ni de los usos necesarios para que dicho entorno pueda contener una dinámica y flujos estables.

Por otro lado, queda en evidencia que el uso de la Plaza Grau a determinadas horas queda en abandono, debido a ciertos factores como la sensación de inseguridad, bajo mantenimiento y poca o nula oferta de actividades recreativas cercanas, esto generando que el problema social antes mencionado se consolide con más fuerza. Algunas de las causas por las que se dan estos problemas son el desinterés de la población, el cual por consiguiente se ve reflejado en el desinterés por las entidades públicas, las cuales brindan el mínimo mantenimiento y no consideran este espacio público como un espacio primordial para la calidad de vida, este con una gestión o dinámicas correctas podría convertirse en un hito importante de la ciudad atrayendo consigo la mejora de su entorno y la inversión público-privada.

## **4.2. Definición del problema**

### ***4.2.1. Problema principal***

El deterioro del inmueble “Cine Teatro” de la ciudad de Mollendo presenta la total degradación del patrimonio histórico – arquitectónico, lo que ocasiona una imagen perjudicial urbana del sector; por ende, no responde a las necesidades actuales de su entorno considerando la cantidad de dinámicas comerciales y turísticas que se dan en torno a la Plaza Grau.

### ***4.2.2. Problemas complementarios***

- El constante deterioro y la ausencia de mantenimiento de la estructura en madera del “Cine Teatro” representa un peligro inminente debido a los

diversos agentes naturales que contribuyen al riesgo de colapso de este inmueble.

- La pérdida de patrimonio representativo de la historia de Mollendo se convierte en un factor significativo en la disminución de la memoria histórica colectiva.

## **5. Objetivos de la investigación**

### **5.1. Objetivo principal**

Desarrollar un proyecto de rehabilitación en el “Cine Teatro” resguardando los valores históricos-arquitectónicos y a su vez respondiendo a las necesidades actuales del entorno, enlazando nuevas dinámicas comerciales y turísticas a las ya existentes en la ciudad de Mollendo.

### **5.2. Objetivos complementarios**

- Aplicar un método correcto de mantenimiento y refuerzo para la estructura de madera del “Cine Teatro” evitando el riesgo de colapso del inmueble.
- Propiciar la conservación del patrimonio representativo de la historia de Mollendo para reforzar la identidad de los habitantes.

## **6. Hipótesis de la investigación**

### **6.1. Hipótesis y/o pregunta principal**

Rehabilitar el inmueble “Cine Teatro”, permitirá resguardar los valores históricos-arquitectónicos y contribuir a crear una red de dinámicas comerciales y turísticas; propiciando el desarrollo para mejorar la imagen urbana del sector.

## **6.2. Hipótesis y/o preguntas complementarias**

- Identificando los deterioros y alteraciones que ha sufrido la armadura se podrá aplicar un método correcto de mantenimiento y refuerzo para poder conservar la mayor parte de la estructura en madera.

Conservar el patrimonio representativo de la historia de Mollendo acrecentará el interés de los mollendinos por la protección de estos inmuebles al originar un sentido de apropiación.

## **7. Alcance de la investigación**

Área: El área principal de esta investigación es patrimonio y culturalidad, sin embargo, por los mismos procedimientos para la puesta en valor de la edificación patrimonial a tratar también tocaremos el área de sistemas y tecnologías constructivas.

Línea de investigación: Restauración de edificaciones patrimoniales

## **8. Límites de la investigación**

Al ser Mollendo una ciudad pequeña no se tiene una normativa específica sobre el tratamiento de sus edificaciones patrimoniales, además de no tener planos arquitectónicos, ni estructurales de la edificación patrimonial a intervenir. Otra dificultad que se toma en cuenta es que se encuentra ubicada a una ciudad diferente a la nuestra, por lo que el acceso a ella de forma presencial es complicado.

## **9. Tipo y nivel de la investigación**

Enfoque: Mixta

Nivel de investigación: Investigación aplicada

El presente trabajo de investigación requiere la recolección e interpretación de datos para ejecutar un correcto trabajo de rehabilitación y puesta en valor del Cine teatro de la ciudad de Mollendo.

## CAPITULO II

### MARCO TEÓRICO DE LA INVESTIGACIÓN

#### 1. Marco teórico

##### 1.1. Desarrollo de las bases teóricas

La definición de “*restauración*” tiene un concepto diferente dependiendo de la rama de estudio donde se utilice, sin embargo, para este estudio se toman como referencia dos definiciones. Según Terán (2004), la restauración como grado de intervención está comprendida por diferentes proyectos técnicos cuyo objetivo es restaurar la unidad formal y la percepción del inmueble en su totalidad, teniendo como base primordial respetar su historicidad sin dar una falsa muestra. Según Díaz-Berrio (2002), define la restauración como “conjunto de actividades u operaciones que se realizan físicamente sobre los objetos culturales con el fin de salvaguardarlos, mantenerlos y prolongar su permanencia para transmitirlos al futuro”. Por tanto, entre estas dos definiciones tenemos en común que el objetivo principal de la restauración es salvaguardar su historicidad y hacerla prevalecer en el tiempo al futuro a través de diferentes métodos.

Según Díaz-Berrio (2002), la “*puesta en valor*” es un término que no debe confundirse, ya que este no se refiere a poner un objeto cultural en un mercado de valores, como objeto de uso o explotación, sino más bien a destacar, apreciar o incrementar sus propios valores. Desde esta definición, podemos entender que la puesta en valor es el reconocimiento de los valores presentes en diversos objetos o monumentos históricos, y al mismo tiempo, tener la capacidad de acentuar dichos valores a través de diferentes operaciones realizadas en estos bienes. Otra definición

que refuerza la anterior es la de Mason (2002): “La puesta en valor implica la asignación de importancia, ya sea local, nacional o internacional, desde una serie de puntos de vista: estética, científica, social, política, cultural y económica, entre otras”. Hardoy (1992) define el término “*edificación patrimonial*” como “aquellos asentamientos humanos vivos fuertemente condicionados por una estructura física proveniente del pasado y reconocible como la huella representativa de la evolución de un pueblo”. Por lo tanto, podemos interpretar y complementar este término definiéndolo como un inmueble al cual la sociedad reconoce con un valor cultural e histórico fuerte.

Por otra parte, para comprender en su totalidad el término “*preservación*” hemos partido desde su principio etimológico. Según la Real Academia Española (2018), el término proviene del latín *praeservare*, que tiene como significado “proteger”. Cuenta con dos componentes léxicos: el primero es el prefijo “pre”, que significa delante, y “servare”, que tiene como traducciones tener, guardar y conservar. Por lo que puede definirse como resguardar anticipadamente a alguien o algo de algún tipo de perjuicio o daño que se le pueda ocasionar (RAE, 2018). El Canadian Code of Ethics afianza que el término “*preservación*” se refiere a acciones o medidas que son desarrolladas para retardar, posponer o prevenir el deterioro o los daños en la propiedad cultural (Earl, 2003). En el documento escrito por Ray Edmondson para la Organización de las Naciones Unidas para la Cultura, las Ciencias y la Educación, en adelante UNESCO, *Memorias del Mundo* evidencia la estrecha relación entre el término “*preservación*” y “*conservación*”:

“[...] En el contexto de la memoria del mundo, la ‘preservación’ es la suma de las medidas necesarias para garantizar la accesibilidad permanente -para siempre- del patrimonio documental. Comprende la ‘conservación’, que es el conjunto de las medidas precisas para evitar un deterioro ulterior del documento original y que requieren una intervención técnica mínima. [...]” (Edmondson, 2002, pp. 16-19).

Si bien es cierto que la definición hace referencia a un tipo de patrimonio específico, como es el del documental, nos sirve de base para asociar otros tipos de patrimonio a la definición de “*preservación*”, como acciones que se realizan anticipadamente en favor de algún tipo de bien. Mientras que González-Varas (2005) determina el uso de dichos términos como sinónimos, enfatizando sobre todo las acciones preventivas relacionadas a defender, salvaguardar y tomar medidas en oposición a peligros que puedan presentarse. Por tanto, se ha determinado que la definición más apropiada para el desarrollo de la investigación es la de John Earl, dado que podemos determinar medidas y pasos para la “*preservación*” de edificaciones patrimoniales aplicadas a nuestro proyecto en específico.

## **1.2. Definición de términos conceptuales**

Para partir por los términos conceptuales, se puede definir a la “*restauración*” como un: “Conjunto de actividades u operaciones que se realizan físicamente sobre los objetos culturales con el fin de salvaguardarlos, mantenerlos y prolongar su permanencia para transmitirlos al futuro” (Díaz-Berrio, 2002, p. 22). A diferencia de la “puesta en valor”, que puede entenderse como el reconocimiento de los valores presentes en diversos objetos o monumentos históricos, y al mismo tiempo tener la capacidad de acentuar dichos valores a través de diferentes operaciones a realizar en estos bienes, entendidos como “*edificaciones patrimoniales*” que son asentamientos humanos vivos fuertemente condicionados por una estructura física proveniente del pasado y reconocible como la huella representativa de la evolución de un pueblo” (Hardoy, 1992, p. 445).

Por otro lado, entendemos la “*preservación*” como un conjunto de medidas o acciones que se toman con el fin de posponer o prevenir el deterioro o los daños en la propiedad cultural (Earl, 2003), que cuentan con “*valores históricos*”, que es el valor que obtiene una edificación a través del tiempo por haber tenido un rol importante en determinado rango de tiempo en la historia, y “*valores arquitectónicos*”, que es el valor compuesto a través de diferentes aspectos útiles, estéticos, factológicos y sociales (Villagrán, 1992). Es necesario entender y proteger dichos valores, ya que generan “*dinámicas urbanas*”, entendidas como el resultado de múltiples actividades que actúan sobre la ciudad, provocando que esta se transforme y sea beneficiosa para los usuarios (Jacobs, 1973).

El objetivo principal de la investigación es “*rehabilitar*”, que son un conjunto de acciones o técnicas que permiten habilitar una obra o edificación ya existente, recuperando así las funciones que se desarrollaban en la misma y que, por diferentes motivos, perdieron su funcionalidad o pueden adaptar un nuevo uso (RehabiMed, 2005). Para ello, es necesario conservar la mayor parte de la “estructura”, que se refiere a los diferentes elementos resistentes interrelacionados y que accionan y reaccionan dentro de la edificación a causa de las cargas. También se utilizan “armaduras”, que son parte de la estructura, pero que se componen principalmente por elementos unidos en puntos extremos, suelen ser ligeros y utilizados principalmente para cubrir zonas con claros muy amplios.

El “*sentido de apropiación*” es un proceso en el cual la persona se hace a sí misma mediante las propias acciones, en un contexto sociocultural e histórico (Korosec-Serfaty, 1976), mientras que “*resguardar*” se puede entender como “cautelarse, precaverse o prevenirse contra un daño” (Real Academia Española, 2021, definición 2) y la “*protección*” puede definirse como la acción de cuidar a alguna persona, objeto o predio con la finalidad de que este no sufra daño.

### 1.3. Teoría del edificio híbrido

#### 1.3.1. ¿Qué es un edificio híbrido?

El resultado final de la investigación es llegar a desarrollar un proyecto definido como un “*edificio híbrido*”. Para tener un panorama general, se ha considerado conveniente entender la base del término, siendo que “*híbrido*” se origina del latín *hybrīda* y puede definirse como un elemento o cosa que es producto de la aleación de elementos de diferente naturaleza (Real Academia Española, 2018). Introduciéndonos a un ámbito cultural, según García Cancline (2012), podemos entender la “hibridación” como parte de la naturaleza de las ciudades latinoamericanas, ya que estas han sido el resultado del mestizaje de diferentes culturas yuxtapuestas, por lo que son consideradas como una cultura híbrida que parte de prácticas modernas y tradicionales propias, y que, por tanto, las hacen particulares.

Desde una visión arquitectónica, Fenton (1985) cataloga a los “*edificios híbridos*” como una arquitectura en la que múltiples elementos se yuxtaponen para generar configuraciones nuevas y novedosas. Su característica principal es ser plurifuncionales, donde los programas pueden mezclarse y compartir actividades para generar nuevos elementos que integren actores públicos y privados, respondiendo así a las presiones metropolitanas y al valor del suelo. Este enfoque permite crear soluciones más flexibles y adaptativas a las necesidades cambiantes de la ciudad. Asimismo, desde una perspectiva urbana, Reynolds (1984) respalda la idea de la ciudad como un elemento en constante cambio, un organismo que se desarrolla en base a la congestión, apoyando la idea de proyectar los “*edificios híbridos*” como elementos nacidos de las necesidades urbanas y la incorporación de espacios públicos a través de la permeabilidad del edificio (Hood, 1984).

Sin embargo, se ha considerado apropiado adoptar la definición de Fenton (1985) para los "*edificios híbridos*", ya que describe con precisión la tipología a la que pertenece. Esta implica una mezcla de usos y la participación de diversos actores en su desarrollo. Para respaldar esta idea, recurrimos a la definición de Mozas (2008), que indica que los edificios híbridos, al ser permeables hacia su entorno y lograr una mezcla de usos públicos y privados, generan un flujo continuo a su alrededor que no está dictado por otras edificaciones, sino que complementa el flujo ya existente. Otros autores, como Castells (1997) y Montgomery (1998), señalan que estas construcciones se caracterizan por ser lugares de consumo con programas que incluyen comercio, entretenimiento, cultura, ocio, etc., ya que estas actividades son inherentes a la sociedad contemporánea.

Teniendo en cuenta estas definiciones, se incorporará un programa mixto en nuestra edificación que pueda convertirse en un foco de atracción para la ciudad. Esto permitirá generar dinámicas sociales y permitirá que el edificio recupere la importancia que tenía anteriormente sin dañar los elementos originales relevantes para la memoria colectiva.

Conceptualización del edificio híbrido; el edificio híbrido es el resultado a necesidades urbanas contemporáneas que a lo largo de los años han ido cambiando, este tipo de edificaciones permiten albergar programas poco relacionados entre sí, lo cual alienta a la unificación de usos urbanos de diferente índole y hasta en ciertos aspectos, acoplar actividades públicas con actividades privadas. Esta necesidad desarrollada a partir del estilo de vida más movido que hemos adoptado en los últimos años, el cual nos exige simplificar nuestros tiempos y nuestra vida, ha dejado en desuso las zonificaciones y diseños urbanísticos comunes donde lo usual era encontrar edificios homogéneos, los cuales se caracterizan por tener un uso específico y que todo su programa arquitectónico vaya en torno a este.

Dicho concepto ha comenzado a tomar popularidad en las últimas décadas utilizándose para diversos ámbitos como el profesional, comercial, académico, vivienda, entre otros; lo cual trae consigo, gracias a la variedad de usos, beneficios como la optimización en el tiempo de movilización, dando mayor facilidad a los usuarios para cumplir sus actividades satisfactoriamente. Esta idea puede ser utilizada con gran éxito dentro de áreas urbanas donde se encuentre una sectorización notoria, lo cual beneficiaría con gran impacto a los flujos y dinámicas de la zona o también como plan de renovación o rehabilitación de edificaciones preexistentes, adecuándolas a esta nueva idea y generando en estas nuevas dinámicas, ya que su uso mixto permite que se conviertan en un foco atractor para un tipo de público diferente al acostumbrado, esta última idea es la que se utilizará como lineamiento principal para desarrollar el proyecto (Amorelli & Bacigalupi, 2015).

### ***1.3.2. Origen del edificio híbrido***

El edificio híbrido tuvo sus primeras apariciones desde la época de la arquitectura moderna, ya que, gracias al uso de nuevos materiales como el acero y técnicas avanzadas, logró que “cualquier solar dado pueda multiplicarse indefinidamente para producir esa proliferación de superficie útil que llamamos ‘rascacielos’” (Koolhaas, 2004, p. 82). Con el triunfo de la Revolución de Octubre de 1917, se designó una política económica mejorada para Rusia, la cual cautivaría al capital extranjero, lo cual benefició a los habitantes, en su mayoría del campo, quienes enfrentaban ciertas limitaciones. Debido a esto, comenzaron los movimientos migratorios del campo a las ciudades, lo cual representó un conjunto de problemáticas relacionadas con las edificaciones, ya que estas no estaban preparadas para acoger a tanta población repentinamente, lo cual provocó que en las viviendas planeadas para uso unifamiliar se convirtieran poco a poco en un estilo de comunas donde un

sinnúmero de familias coexistían, lo cual, como solución a esta problemática, llevó a la creación de la vivienda colectiva.

Este nuevo concepto de vivienda no pasó desapercibido para el resto de países; sin embargo, su mayor problema era el excesivo coste de suelo, problema que se resolvió a través de un proceso de ideologías, las cuales tenían como lineamiento principal utilizar los primeros niveles con fines comerciales, con el fin de que la edificación, gracias a su flexibilidad en el programa, se considere autosuficiente y que logre su financiación a lo largo del tiempo dando lugar así a este concepto de edificio híbrido. Este término fue presentado de forma clara por los arquitectos Juan Herreros e Iñaki Ábalos en su texto *Técnica y arquitectura en la ciudad contemporánea, 1950-1990* (Herreros & Ábalos, 1992).

### ***1.3.3. Características de los edificios híbridos***

Teniendo claro el origen y los conceptos, tener en cuenta las características de los edificios híbridos es importante para tener lineamientos claros en el momento del diseño sumado a evitar confusiones con edificios homogéneos.

- Estos son emplazados en trazas urbanas existentes, ya que el edificio se rige a partir de las necesidades urbanas de su entorno
- Utiliza un programa mixto con usos de diferentes escalas y tipo
- Cada edificio híbrido es único y no tiene lineamientos programáticos, puesto que se adapta a las condiciones y necesidades de entorno, dándole así un sinfín de posibilidades.
- Combina espacios con estrecha relación en su uso y también espacios de carácter público con carácter privado, dándole así, una sensación de permeabilidad.

Además de estos edificios tener beneficios en la vida diaria de las personas, genera un beneficio para el mismo proyecto, ya que al existir actividades de mayor flujo que mantienen

a la edificación en dinámicas constantes, favorecen a las actividades con más debilidad, logrando así beneficiar a todas las partes.

#### ***1.3.4. Edificios híbridos frente a edificios patrimoniales***

Los edificios patrimoniales, dada su relevancia histórica y social, a menudo están protegidos por diversas entidades, lo que limita su capacidad de modificación o daño. Sin embargo, estas medidas de protección, en muchos casos, pueden conducir al desuso total de los edificios y, eventualmente, al abandono. Estos edificios suelen ubicarse en zonas céntricas de la ciudad, lo que significa que están rodeados por un flujo constante y diversas dinámicas sociales.

Para nosotros, estas características representan una oportunidad única para poner en valor el edificio, proporcionándole un programa variado que se adapte al entorno y atraiga al público. A pesar de las restricciones de modificación, consideramos de gran importancia llevar a cabo un estudio exhaustivo de todos los elementos aún conservados. Esto nos permite determinar su valor histórico, evaluar si pueden ser reutilizados con un mantenimiento adecuado o si es necesario reemplazarlos.

Esta aproximación nos permite conservar los valores históricos del edificio mientras le proporcionamos mejoras tanto estructurales como funcionales, adaptándolo a las necesidades y expectativas actuales. De esta manera, buscamos no solo preservar el patrimonio cultural, sino también revitalizar el edificio para que siga siendo relevante y apreciado en la actualidad aplicando el diseño de los edificios híbridos lo cual aportara positivamente a todos los elementos cercanos.

Este enfoque hacia edificios híbridos, que combinan elementos históricos con innovaciones modernas, destaca la importancia de preservar la identidad cultural y al mismo tiempo asegurarse de que los edificios sean funcionales y relevantes en la actualidad. Esta combinación de conservación y adaptación es esencial para garantizar que el patrimonio arquitectónico no solo sobreviva, sino que también prospere y contribuya al entorno contemporáneo. La revitalización de edificios patrimoniales de esta manera no solo honra la historia, sino que también crea espacios dinámicos y significativos para la comunidad actual.

#### **1.4. Situación del estado del arte**

El proyecto que se quiere realizar busca como objetivo primordial tener una correcta intervención en la edificación patrimonial como lo es el "Cine Teatro" de la ciudad de Mollendo, con esto en mente se quiere resguardar los valores histórico-arquitectónicos, logrando contribuir de esta manera a crear una red de dinámicas comerciales y turísticas que ayuden al desarrollo de la imagen urbana del sector.

En total se tomaron como referencia 8 artículos y tesis relacionados con nuestro tema de investigación que se consideran que tienen un valor importante para el desarrollo del proyecto. Los cuales 1 uno habla de procedimiento para la gestión de la preservación en obras patrimoniales y 2 se centran en el procedimiento de restauración del patrimonio cultura en madera, los cuales nos dan opciones nuevas y viables de restauración de la madera estructurales.

En el primer artículo netamente encontramos los materiales, métodos, acciones preventivas, formulación, etc. que debemos utilizar para la gestión en la intervención del inmueble, también nos explica cómo hacer que este sea factible y no quede solo como proyecto, por lo cual se considera uno de los artículos más relevantes para el desarrollo del

método a seguir para nuestro proyecto; en los otros dos artículos se trata de procedimiento de restauración de madera estructural nos presentan dos opciones para dicho objetivo, uno a base de fibra de carbono y el segundo a través de una pieza prefabricada de mortero cerámico prefabricado; cabe resaltar que estas opciones pasaron por un proceso experimental de aplicación en diferentes obras, las cuales resultaron satisfactorias; sin embargo, para el caso específico de la restauración estructural del cine teatro se ve por conveniente utilizar fibra de carbono para su refuerzo, ya que el este material se adapta de mejor manera al tipo de edificación y desgaste que se tiene actualmente.

El cuarto artículo titulado “La arquitectura doméstica de madera de Guantánamo: contribución” evidencia los resultados de diversas investigaciones en la ciudad de Guantánamo, Cuba, sobre la arquitectura doméstica de la zona que genera un impacto negativo en la imagen urbana general del sector debido al bajo estado de conservación en el que se encuentra. Para ello, se plantea una estrategia de intervención relacionada con la transformación del sector para recuperar el patrimonio existente (Segura Estévez, 2020). Cabe resaltar que la tipología arquitectónica que se encuentra es en madera por lo que encontramos este artículo pertinente para nuestra investigación, primera se hace un reconocimiento de la situación actual de la zona, determinando el estado de conservación de los predios, posteriormente se establecen variables para caracterizar las muestras de las viviendas en cuestión para determinar los valores patrimoniales existentes y con ello generar políticas de intervención contabilizando la cantidad total de viviendas afectadas y el tipo de lesiones que sufren; todo ello con el fin de determinar qué tipo de intervención se le puede aplicar a cada grupo característico desde los tipos de transformaciones que van a sufrir hasta el grado de transformación al que se va a llegar con ello se determina una propuesta

de acciones en base a una metodología de entrevista y visitas; por último se llega a desarrollar una evaluación integral de los resultados obtenidos para contemplar acciones que se pueden tomar, los actores que van a intervenir y el personal encargado en el proceso de inversión para el desarrollo del proyecto.

El siguiente artículo fue titulado: “Restauración de Arquitectura Vernácula en Costa Rica: El ejemplo de la Iglesia de Toledo de Acosta” y es un ejemplo de intervención de un patrimonio histórico-arquitectónico de una iglesia de madera. Se explica el meticuloso trabajo de restauración que se realizó con el fin de velar por la integridad del edificio, ya que representa parte de la arquitectura vernácula de dicho país. Se especifican las etapas en las que se realiza la restauración, siendo la primera etapa la cubierta mediante la permuta de materiales y nuevos métodos para reconstruir la estructura que se encontraba en un pésimo estado de conservación. La segunda etapa toca la reconstitución de los forros de madera de la nave mediante un trabajo en madera en el área de la estructura para reforzar secciones. La tercera etapa es la reconstrucción de carpinterías, que se centra primordialmente en los vanos; la cuarta etapa aborda la escalera de madera; la quinta, la construcción de la batería de baños; la sexta, la reconstitución del pavimento de baldosa hidráulica; la séptima, la reconstrucción del pináculo; la octava, la reconstitución de forros metálicos; y la novena y última etapa son obras de complementación como parte de la restauración total del edificio y se muestran los resultados finales de la obra (Hernández Salazar, 2017).

El siguiente artículo fue publicado en inglés y se titula *Sustainable Recovery of Architectural Heritage: The Experience of a Worksite School in San Salvador*. En este artículo se evidencia la experiencia en la recuperación de patrimonio arquitectónico en una obra educativa, realizando un estudio detallado del marco contextual para comprender el proyecto, las estrategias elegidas, las políticas tomadas y los proyectos implementados, dando como resultado el diseño de soluciones para la rehabilitación sostenible con relación a un uso

futuro. Se presenta el modelado BIM que acompaña la transformación del proyecto de lo actual a lo proyectado con el fin de mostrar la transición y el proceso morfológico al que se somete, priorizando la interacción y la tradición cultural del entorno (Santini, Borghese, Micheli, & Orellana Paz, 2022). El siguiente artículo también fue publicado en inglés: “The circular design for a school in conditioned Quercus cerris hardwood glulam”, este es un proceso de diseño sustentable proponiendo criterios de sustentabilidad y energía que sean amigables con el medio ambiente en construcciones de madera, de modo que muestra todo el proceso constructivo ilustrativo para el diseño de la edificación, con ello se resguarda los valores culturales de la zona (Marino, Lembo, & Di Lucchio, 2021).

El siguiente y último artículo se titula "*Rehabilitación y conservación de la Casa Blanco en el Casco Antiguo de la ciudad de Panamá*", la cual tiene como objetivo principal conservar y rehabilitar la vivienda, la cual se encuentra en el centro histórico de la ciudad de Panamá. Para lograrlo, presenta una serie de estrategias siguiendo métodos específicos y también se eligen los instrumentos más idóneos para el tratamiento del tema. Esta tesis tiene bastantes similitudes con el tema que nosotros trataremos debido a la ubicación de la vivienda en tratamiento, siendo esta ubicada en una zona comercial, considerada un hito para la ciudad, logrando adquirir un valor amplio para la comunidad de la ciudad, considerando que la rehabilitación de esta vivienda generará en los visitantes un sentido de participación, integración en el desarrollo y revalorización de la zona (Vásquez Gil, 2018).

## **2. Marco metodológico**

Para la presente investigación se cuenta con dos variables, una independiente y otra dependiente.

## **2.1. Definición de las variables**

Variable independiente: Rehabilitación y puesta en valor del cine teatro

Dicha variable se considera independiente, ya que esta no depende de otras variables, se entiende como una sola. A partir de esta variable se derivarán diferentes fases y procedimientos para su comprensión y correcto tratamiento.

Variable dependiente: Diseño de edificio híbrido

Se considera dependiente porque el diseño del proyecto de edificio híbrido depende directamente de los resultados para la rehabilitación y puesta en valor del cine teatro.

## **2.2. Cuadro de operacionalización de variables**

VARIABLES		DEFINICIÓN DE VARIABLES	DIMENSIONES DE LAS VARIABLES	INDICADORES DE LAS VARIABLES	TÉCNICAS E INSTRUMENTOS	TIPO DE VARIABLE	
VARIABLE INDEPENDIENTE	Rehabilitación y puesta en valor del Cine Teatro.	<p>“La <b>rehabilitación</b> son un conjunto de actividades u operaciones que se realizar físicamente sobre los objetos culturales con el fin de salvaguardarlos, mantenerlos y prolongar su permanencia para transmitirlos al futuro” (Díaz-Berrio, 2002).</p> <p>Según Díaz-Berrio (2002), la “<b>puesta en valor</b>” es un término que no debe confundirse, ya que este no se refiere a poner un objeto cultural en un mercado de valores, como objeto de uso o explotación, sino más bien destacar, apreciar o incrementar sus propios valores.</p>	CULTURAL-HISTÓRICO	Significado social y cultural del Cine Teatro.	Elaboración de fichas bibliográficas	ANALÍTICA DESCRIPTIVA	
				Relación histórica de conservación.	Revisión del estado del arte y fuentes bibliográficas		
				Turismo histórico-cultural.	Entrevistas con pobladores		
			FÍSICO-ARQUITECTÓNICO	Estado actual del inmueble.	Visita al inmueble	ANALÍTICA DESCRIPTIVA	
				Análisis del estado de la estructura en madera.	Notas de campo		
				Detección de elementos de alto valor arquitectónico.	Levantamiento del plano del inmueble		
	URBANO-ECONÓMICO	Turismo en meses de alta fluencia.	Revisión de la normativa	ANALÍTICA DESCRIPTIVA			
		Influencia del turismo en la Plaza Grau.	Galería fotográfica del estado actual del inmueble				
		Actividades productivas.	Mapeo				
	VARIABLE DEPENDIENTE	Diseño de un Edificio Híbrido	<p>Fenton (1985), definió un “<b>edificio híbrido</b>” como una arquitectura donde múltiples elementos se yuxtaponen para generar configuraciones nuevas y novedosas, que tenían como característica principal el ser plurifuncionales donde los programas pueden mixturarse y compartir actividades para generar nuevos elementos que incorporen actores públicos y privados, de forma que figuran una respuesta a las presiones metropolitanas y el valor del suelo.</p>	SOCIOHISTÓRICO	Imagen y percepción del edificio.	Estrategias de participación ciudadana	ANALÍTICA DESCRIPTIVA
					Dinámicas sociales a partir del edificio.	Esquemas y diagramas	
					Identidad y valor histórico del casco histórico.	Análisis en torno a dinámicas	
URBANO				Articulación y conectividad al entorno.	Elaboración de plano topográfico del entorno	CUANTITATIVA CUALITATIVA	
				Radios de influencia.	Mapeo		
				Flujos y concentración.	Esquemas y diagramas urbanos		
		Integración de actividades.	Levantamiento del perfil arquitectónico del entorno				
ARQUITECTÓNICO		Perfil arquitectónico.	Levantamiento 3d del contexto	CUALITATIVA			
		Escala.	Esquemas y diagramas de conceptualización				
		Conceptualización de la propuesta.	Planos de la propuesta				
		Sistema de espacios abiertos.	Levantamiento 3d de la propuesta				
		Zonificación y accesibilidad.	Selección de materiales reutilizables y nuevos				
	Estructura y selección de material reutilizable.	Detalles constructivos					
Innovación de materiales y técnicas.							

*Tabla 1: Operacionalización de variables, sus indicadores, técnicas e instrumentos.*

*Fuente: Elaboración propia*

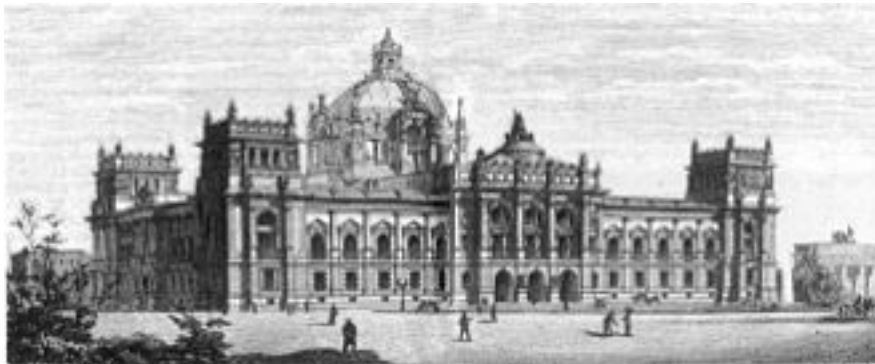
## CAPITULO III

### MARCO REFERENCIAL

#### 1. Restauración Reichstag Berlín – Foster & Partners

##### Ubicación y datos generales

El edificio Reichstag fue diseñado por Paul Wallot, arquitecto, el cual fue elegido en 1882 a través de un concurso para arquitectos con lengua materna alemana, se tuvieron más de 180 proyectos para finalmente ganar Paul Wallot con 19 de 21 votos. Su construcción empezó en 1884; durante este proceso se presentaron diversos problemas de construcción, principalmente la cúpula; el cual es uno de los elementos más representativos de esta edificación, desde un inicio fue planteada en la sección central encima de la sala de plenos, este diseño fue respaldado por el arquitecto teniendo roces con distintos personajes de alto rango, sin embargo, se terminó respetando el diseño propuesto por Wallot (Foster + Partners, 2024).



*Imagen 1: Bosquejo de diseño de Paul Wallot (1882)*

*Fuente: Godehard, H. (2000). "Architektur für die Nation?". DuMont Köln.*

*<https://es.wikipedia.org/wiki/Archivo:ReichstagWallot1882.jpg>*

El proceso de construcción del edificio terminó en 1894 bajo un estilo neorrenacentista, este se encuentra ubicado en el barrio del Tiergarten, Berlín; desde

los años 1874 hasta la actualidad el edificio tiene un uso parcial para el parlamento alemán y también se da la asamblea federal para elegir al presidente de Alemania por lo que tiene un valor histórico bastante fuerte.



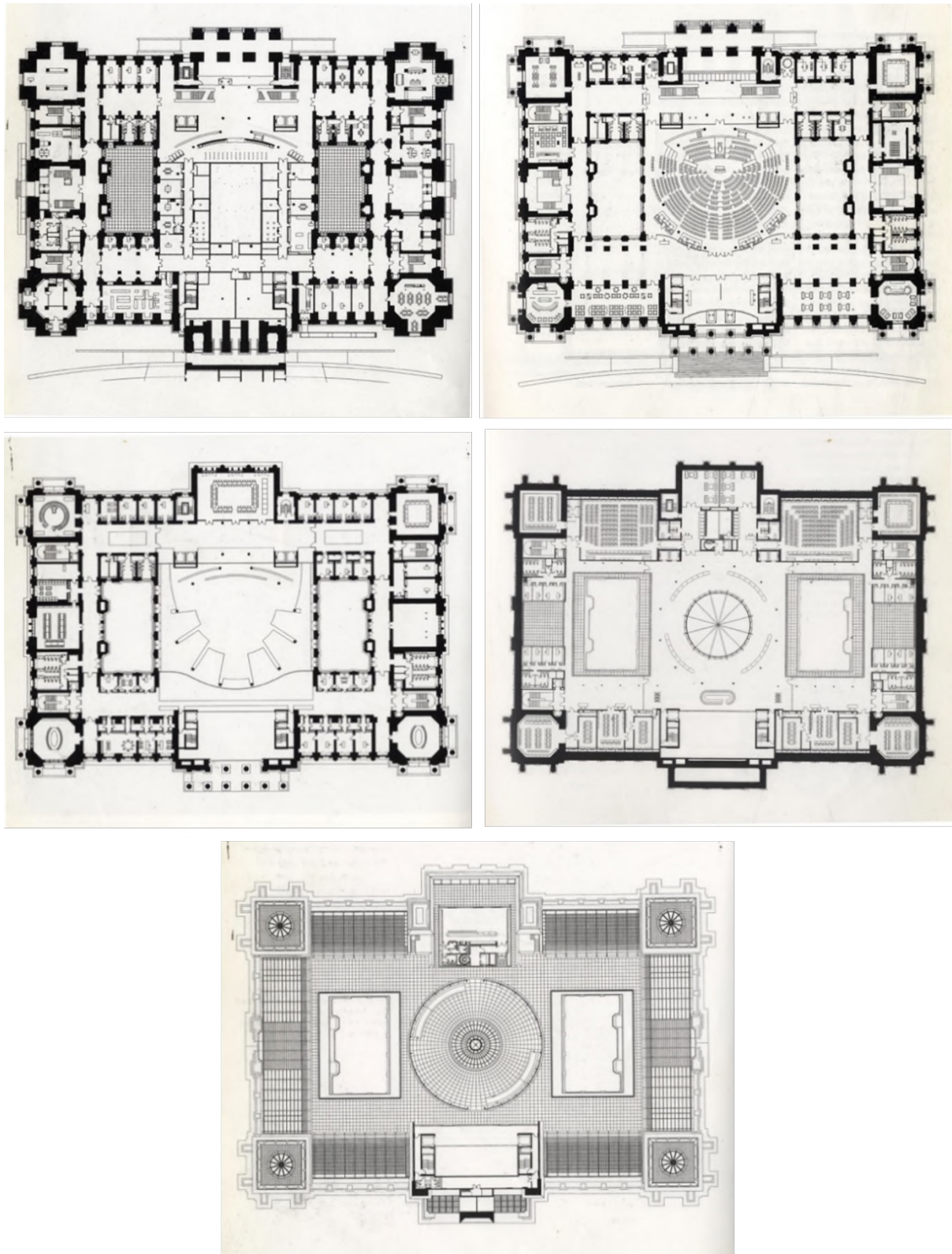
*Imagen 2: Edificio Reichstag (1900)*

*Fuente: Zenz. R (2005) Edificio Reichstag vista desde la columna de la victoria.*

<https://es.wikipedia.org/wiki/Archivo:Reichstag-1870.jpg>.

## Programa

El Reichstag tiene un área de 13248 m<sup>2</sup>, en la cual se desarrolla un programa que se basa en complementar a la sala de plenos, la cual le brinda el carácter a toda la edificación y es considerada uno de sus espacios principales; dentro del programa encontramos salas de reunión, salas de conferencia, cuartos de lectura, espacios de descanso, guardarropas, lavanderías, vestuarios, biblioteca, entre otros que puedan abastecer a las necesidades de los diputados. El programa se desarrolla en 5 niveles, en el nivel 1 las salas complementarias se ubican en la totalidad de la planta, a partir del nivel 2 hasta el 4 ya se establece la sala de plenos, la cual tiene una triple altura convirtiéndose en el elemento central de estos 3 niveles y generando una distribución radial. En el nivel 5 tenemos la terraza que se convierte en uno de los elementos más importantes y concurridos en la actualidad después de su remodelación en el año 1992 (DesignHorizons, 2024).



*Imagen 3: Plantas de distribución del edificio Reichstag.*

*Fuente: Foster, N. (1999) Restauración Reichstag Berlín. Foster & Associates.  
<http://www.fosterandpartners.com/>*

## Proyecto

En el año de 1933 el Reichstag sufrió un incendio, el cual afectó fuertemente a la sala de plenos y otras salas cercanas a esta; a partir de ese año el Reichstag fue escenario de diferentes actos violentos causados por enemigos políticos, dejándolo en estado de semi-ruina y con restos de los ataques dispersados alrededor; debido al daño que se generó en la edificación en el año 1954 las autoridades decidieron destruir la cúpula por temas de seguridad y estabilidad estructural (Foster & Partners, 1999).

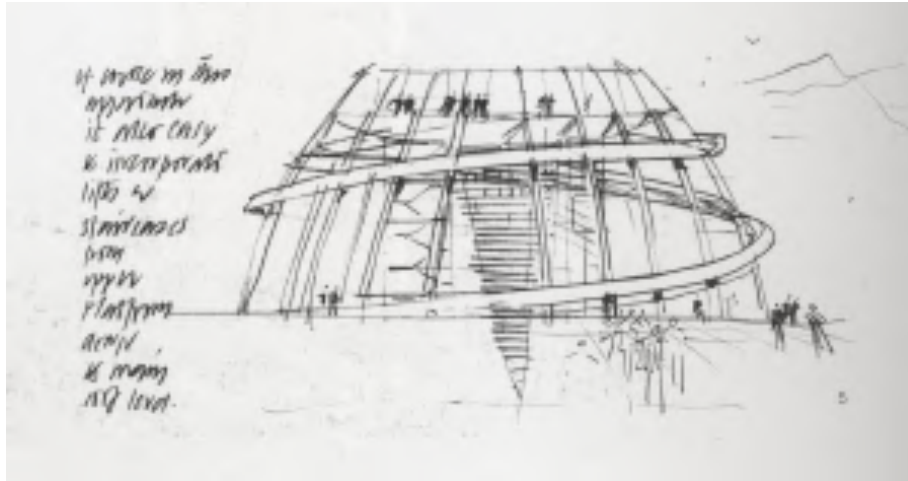


*Imagen 4: Edificio Reichstag después de la detonación de la cúpula (1964).*

*Fuente: Arnoldius (1964). [https://es.wikipedia.org/wiki/Archivo:Reichstag\\_without\\_cupola.jpg](https://es.wikipedia.org/wiki/Archivo:Reichstag_without_cupola.jpg)*

Por más de 50 años este edificio parlamentario se mantuvo sin su elemento principal hasta el año 1992 que se convoca a un concurso para proyectos de rehabilitación, el cual es ganado por Foster & partners en 1993. La reconstrucción inició en julio de 1995.

Para este proyecto de rehabilitación Foster considera 4 elementos importantes: Sensibilidad de la historia alemana, accesibilidad pública, cuidado ambiental y finalmente su importancia como parlamento.



*Imagen 5: Boceto. Cúpula y rampas de recorrido.*

*Fuente: Serrano, M. (2014) Restauración reichstag berlín (1992-1999). Foster & associates. <https://proyectos4etsa.wordpress.com/2014/07/03/restauracion-reichstag-berlin-1992-1999-foster-associates/>*

La idea de Foster fue aprovechar al máximo la iluminación y la ventilación natural, por lo que en su propuesta genera una nueva cúpula, manteniendo el valor de este elemento en la idea original, la cual es casi en su totalidad transparente, además de funcionar como central de energía fotovoltaica. La reconstrucción de este elemento significó reactivar el espacio público ubicado en la terraza y también se propuso generar un recorrido interno de la de cúpula, estos dos espacios son los más importantes en la rehabilitación.

Además de esto, Foster tiene previsto en su propuesta que únicamente se mantengan los elementos originales, ya que considera que la rehabilitación anterior insensible con los hechos que pasó el Reichstag, con el fin de preservar la historia del edificio, muchos de los muros contienen grafitis, marcas y algunos restos faltantes los cuales se quieren manejar con un significado de ‘‘museo vivo’’ (Foster & Partners, 1999).



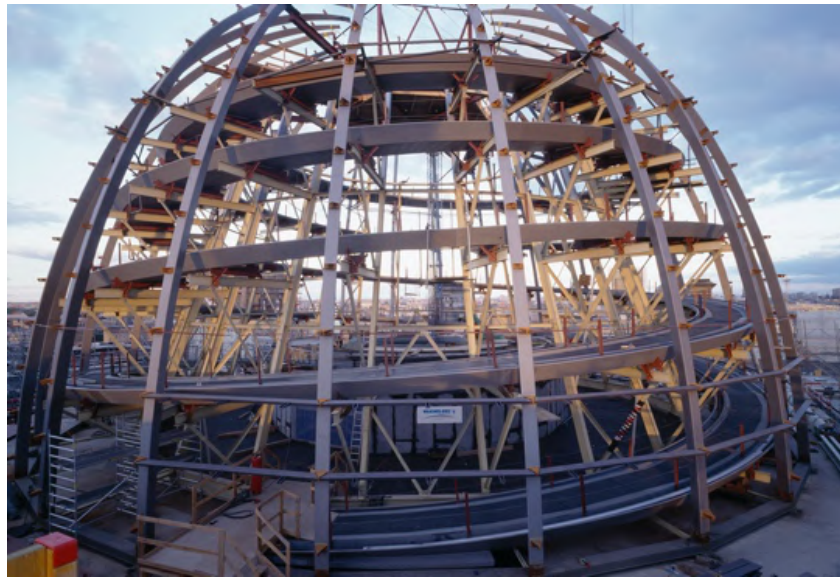
*Imagen 6: Vista exterior de la cúpula y espacio público.*

*Fuente: Serrano M. (2014) Restauración reichstag berlin (1992-1999). Foster & associates.*

<https://proyectos4etsa.wordpress.com/2014/07/03/restauracion-reichstag-berlin-1992-1999-foster-associates/>

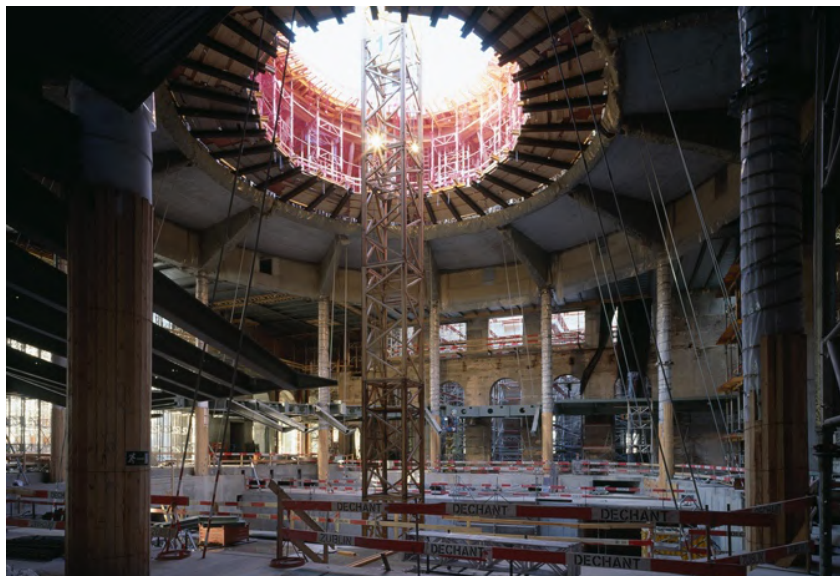
### Sistema constructivo

La reconstrucción de la cúpula fue guiada por la cúpula original; sin embargo, esta sería a una menor escala y completamente acristalada, con un diámetro de 40 metros, altura de 23,5 metros y un peso de 800 toneladas aproximadamente; para hacer esto posible se determinó necesario una estructura de acero la cual está compuesta por 24 conexiones verticales colocadas en intervalos de 15 grados, adicionado a ello horizontalmente se tiene 17 aros con 1.65 metros de separación entre cada uno. Gracias a esta estructura se puede tener una superficie acristalada de 3000 m<sup>2</sup>.



*Imagen 7: Reconstrucción de cúpula, vista exterior*

*Fuente: Foster + Partners. Reichstag, New german parliament (1992-1999). Recuperado de:  
<https://www.fosterandpartners.com/projects/reichstag-new-german-parliament>*



*Imagen 8: Reconstrucción de cúpula, vista interior*

*Fuente: Foster + Partners. Reichstag, New german parliament (1992-1999). Recuperado de:  
<https://www.fosterandpartners.com/projects/reichstag-new-german-parliament>*

## 2. Rehabilitación del Teatro Oscense y Claustro Anexo – Julia Gonzáles Pérez-

**Blanco / Miguel Bretones del Pozo**

Ubicación y datos generales

El convento de Santo Domingo de Huéscar, ubicado en Andalucía, España; fue fundado en el año 1547, con un tiempo de edificación de más de medio siglo debido a las constantes paralizaciones por falta de recursos, lo que también impidió que fuera construida como fue planeada en un inicio, dejándose de lado la capilla mayor y el claustro. Este convento contó con un importante papel dentro de Andalucía desde sus inicios debido a la gran cultura cristiana que se tenía; aproximadamente en el año 1840 fue utilizada como cárcel del Partido Judicial, acuartelamiento, entre otros, y en el año 1844 que el Ayuntamiento decide subastar esta edificación con tanta historia. (Ayuntamiento de Huéscar, 2017).



*Imagen 9: Convento de Santo Domingo de Huéscar*

*Fuente: Ayuntamiento de Huéscar. (2017) Teatro Oscense – Historia.*

<https://www.teatrooscense.es/?s=historia>

En el año 1858 se establece la Sociedad Teatral Oscense, la cual fue la encargada de realizar el reacondicionamiento arquitectónico para tener un teatro, estos cambios si bien afectaron a la visibilidad de las naves, respetaron por completo su estructura original; el

resultado de estas adaptaciones fueron bastante buenas, ya que logro un teatro un poco reducido, pero bastante completo cuyos usos diversos como sala de espectáculos y cine, fueron efectivos hasta años después de la segunda Guerra Mundial. La antigua iglesia del Convento de Santo Domingo, conocida actualmente como el Teatro Oscense, atravesó más de cuatrocientos años de historia, guerras y abandono progresivo; sin embargo, su valor patrimonial es altísimo por lo que actualmente es reconocida como Monumento Nacional.



*Imagen 10: Teatro Oscense - dinámicas internas*

*Fuente: Ayuntamiento de Huéscar. (2017) Teatro Oscense – Historia.*

<https://www.teatrooscense.es/?s=historia>

## Programa

El Teatro Oscense tiene un área de 1944 m<sup>2</sup>, el uso principal de esta obra arquitectónica es carácter de entretenimiento en torno a las presentaciones y el espectáculo, por lo que podemos identificar una edificación homogénea con un programa que tiene como espacio principal, como también el más grande, el área teatral y sus espacios secundarios son complementarios a esta. El programa está desarrollado en tres plantas, donde podemos encontrar espacios como una sala de usos múltiples, taquilla, bar, guardarropa, camerinos, junto con otros varios más, los cuales

puedan satisfacer correctamente todas las exigencias que requiera un teatro. El teatro cuenta con un patio de butacas con capacidad para 301 personas más espacio para 4 sillas de ruedas, además de tener una triple altura que hace que se vea de gran escala (ArchDaily, 2015).

Debido al pedido y capacidad teatral que se requería, se determinó que el edificio histórico no contaba con el espacio suficiente, por lo que el programa se divide en dos, parte dentro de la edificación original y la otra en la ampliación, la cual fue emplazada sobre partes de la iglesia demolidas en épocas anteriores o no construidas, como la nave lateral oeste, con esta decisión se logra la unificación entre lo moderno y lo histórico conservando los valores patrimoniales, pero también logrando que el uso teatral se desarrolle correctamente.

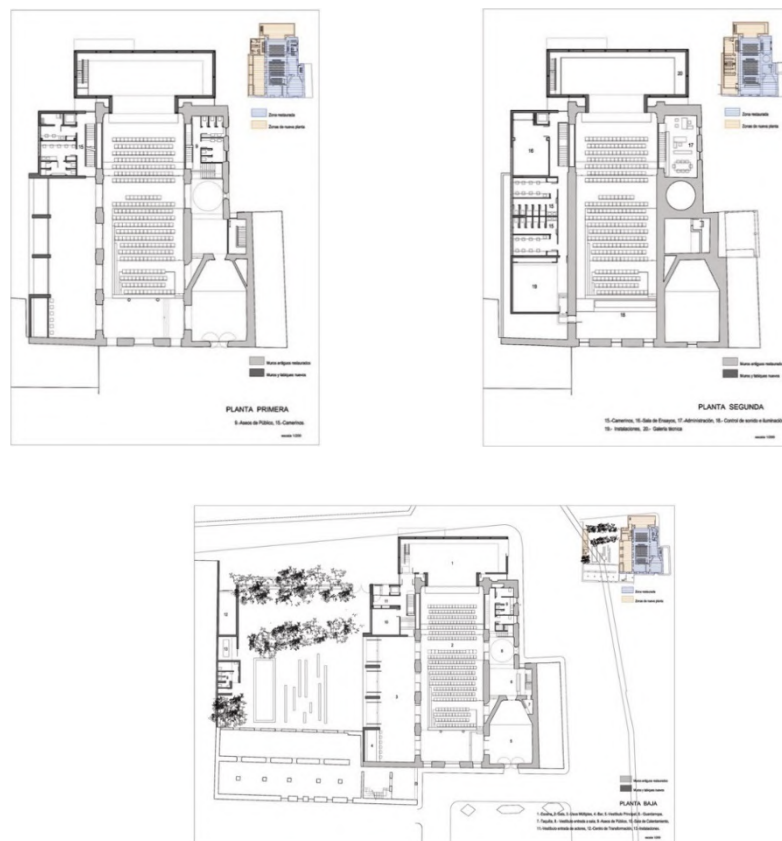


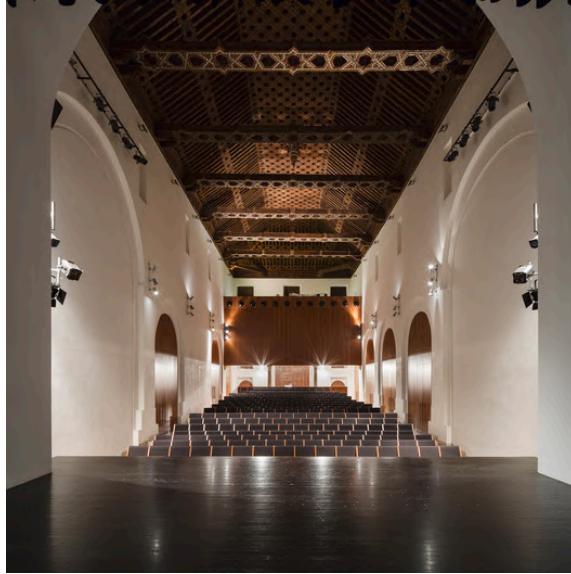
Imagen 11: Plantas de distribución del Teatro Oscense

Fuente: Anónimo (2015): *Rehabilitación del Teatro Oscense y Claustro Anexo* / Julia Gonzáles Pérez – Blanco + Miguel Bretones del Pozo. Archdaily. <https://www.archdaily.pe/pe/774675/rehabilitacion-del-teatro-oscense-julia-gonzalez-perez-blanco-plus-miguel-bretones-del-pozo>

## Proyecto

Como fue mencionado previamente el Teatro Oscense a lo largo de los años tuvo un abandono progresivo para finalmente quedar en estado de abandono total, esta edificación siendo de gran valor patrimonial fue elegida para su rehabilitación la cual comenzó con un concurso público en el año 2003 que tenía lineamientos establecidos que expresaban que el objeto de la intervención sería la construcción de un espacio escénico y era necesario darle características correctas al ámbito territorial en el que se estaba emplazando, por lo que era muy importante que las propuestas intervieran con el cuidado debido sobre los elementos y estructura originales, pero cubriendo las necesidades espaciales y complementos que necesita un teatro contemporáneo. En el año 2004 se firma el contrato con la arquitecta Julia Gonzáles al ser la ganadora del concurso público.

En este proyecto de rehabilitación no solo busco restaurar y preservar un edificio histórico, sino también, poner en uso el antiguo teatro que funciono desde el siglo XLX hasta mediados del siglo XX. Esta construcción, al ser en un inicio una iglesia, contenía características físicas diferentes al uso que se le quería dar, por lo que el reto era poner el valor los elementos arquitectónicos y artísticos originales, pero lograr características básicas para el funcionamiento de un teatro. Gracias a la decisión de adosar una nueva área donde podrían ser ubicados algunas salas complementarias, permite liberar la construcción original, permitiendo aprovechar la nave central de la iglesia, donde se tiene una cubierta con valores artísticos bastante altos. Se ve por conveniente ubicar en este espacio el teatro, lo que dio como resultado un espacio de dimensiones adecuadas que permite, además de disfrutar de una presentación teatral; la visualización del elemento más importante del edificio, su cubierta central (ArchDaily, 2015).



*Imagen 12: Nave central - sala de teatro*

*Fuente: Alda, F. (2015): Rehabilitación del Teatro Oscense y Claustro Anexo / Julia Gonzáles Pérez – Blanco + Miguel Bretones del Pozo. Archdaily. <https://www.archdaily.pe/pe/774675/rehabilitacion-del-teatro-oscense-julia-gonzalez-perez-blanco-plus-miguel-bretones-del-pozo>*



*Imagen 13: Vista exterior de la fachada sur*

*Fuente: Alda, F. (2015): Rehabilitación del Teatro Oscense y Claustro Anexo / Julia Gonzáles Pérez – Blanco + Miguel Bretones del Pozo. Archdaily. <https://www.archdaily.pe/pe/774675/rehabilitacion-del-teatro-oscense-julia-gonzalez-perez-blanco-plus-miguel-bretones-del-pozo>*

## Sistema constructivo

La intervención realizada en el Teatro Oscense se llevó a cabo con técnicas y materiales tradicionales, dándole prioridad a la restauración de los elementos arquitectónicos originales. En la edificación original se intentó intervenir de la forma menos agresiva posible con el fin de mantener la esencia original; sin embargo, los vanos fueron cambiados por unos más modernos, tomando esto como punto de partida para la construcción contemporánea, la cual fue ejecutada con materiales modernos tomando siempre como objetivo importante que no sean incompatibles con el edificio histórico. Finalmente, se logró un conjunto unitario y armonioso (ArchDaily, 2015).

Esta rehabilitación contiene valores muy fuertes en la preservación de elementos de valor patrimonial y la unificación correcta entre lo histórico y lo nuevo, lo cual en nuestro caso y para nuestro objetivo final es muy importante.



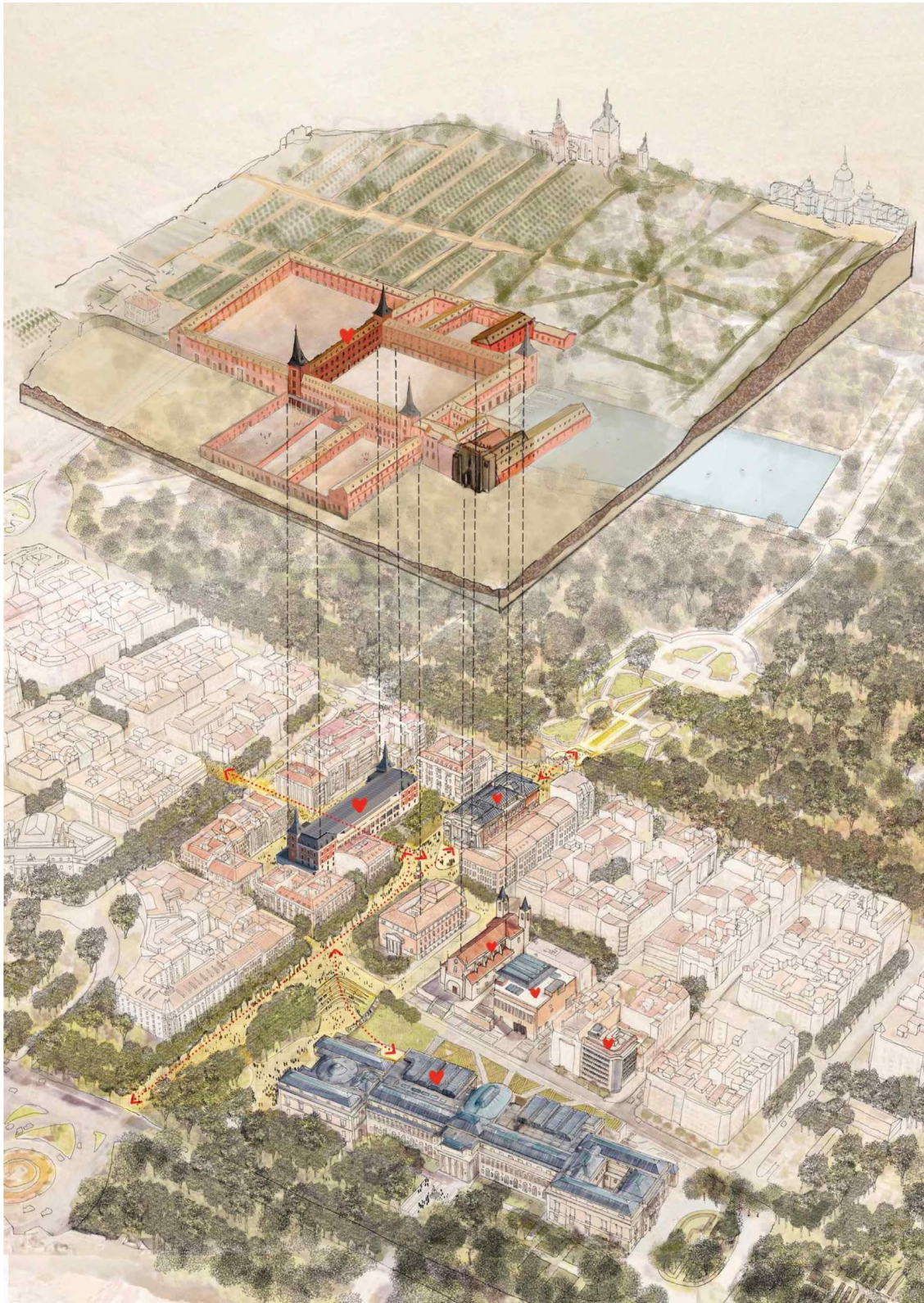
*Imagen 14: Vista exterior de la fachada sur*

*Fuente: Alda, F. (2015): Rehabilitación del Teatro Oscense y Claustro Anexo / Julia González Pérez – Blanco + Miguel Bretones del Pozo. Archdaily. <https://www.archdaily.pe/pe/774675/rehabilitacion-del-teatro-oscense-julia-gonzalez-perez-blanco-plus-miguel-bretones-del-pozo>*

### **3. Proyecto de restauración del Museo del Prado – Foster y Rubio**

#### Ubicación y datos generales

El proyecto es la propuesta ganadora al concurso para la rehabilitación arquitectónica del Salón de Reinos y Buen Retiro del Museo del Prado en Madrid por parte del equipo Foster + Partners L.T.D. y Rubio Arquitectura S.L.P. El Museo del Prado mejor conocido hoy como el Campus del Prado que está compuesto por El edificio Villanueva, el Claustro de los Jerónimos, el Casón del Buen Retiro, el Salón de Reinos y el edificio administrativo; todos ellos han sido cuna de diversos legados que han incrementado sus colecciones desde su apertura; es por ello por lo que ha sufrido intervenciones progresivas hasta su ampliación y modernización. Entre las características principales del proyecto se logra una estrecha relación entre el Campus del Museo Nacional del Prado y los edificios anexos que componen el área intervenida, tanto la traza urbana como la propia arquitectura responden directamente a los procesos históricos y sociales por los que Madrid ha trascendido. El lema del proyecto “Traza Oculta” refleja las intenciones de permeabilizar el espacio mediante un carácter semiabierto generando un atrio de acceso permitiendo la conexión fluida al exterior sin perder la protección hacia la fachada, pero al mismo tiempo generando dinámicas que facilitan la conexión entre los distintos edificios del Museo. Como primer paso se interviene el entorno inmediato peatonalizando dos calles como ejes principales (norte-sur y este-oeste) que se intersecan creando una plaza de carácter público; seguido de la peatonalización de las calles aledañas junto con la implementación de escalinatas con el fin de facilitar el flujo y agrupamiento de dinámicas logrando una conexión completa para el acceso a los edificios del Museo (Museo del Prado, 2020).



*Imagen 15: Estrategia urbana e integración del entorno y proyecto*

*Fuente: Foster + Partners L.T.D. – Rubio Arquitectura S.L.P (2016). Proyecto de rehabilitación del Salón de Reinos. Museo del Prado. Madrid, España. <https://www.museodelprado.es/museo/salon-de-reinos>*

## Programa

El Museo en general se basa en secciones que contemplan salas enumeradas por el tipo y autor de las obras, junto a las que se aprecian la unidad de las salas de exposición mediante patios y áreas de estancia y circulación.

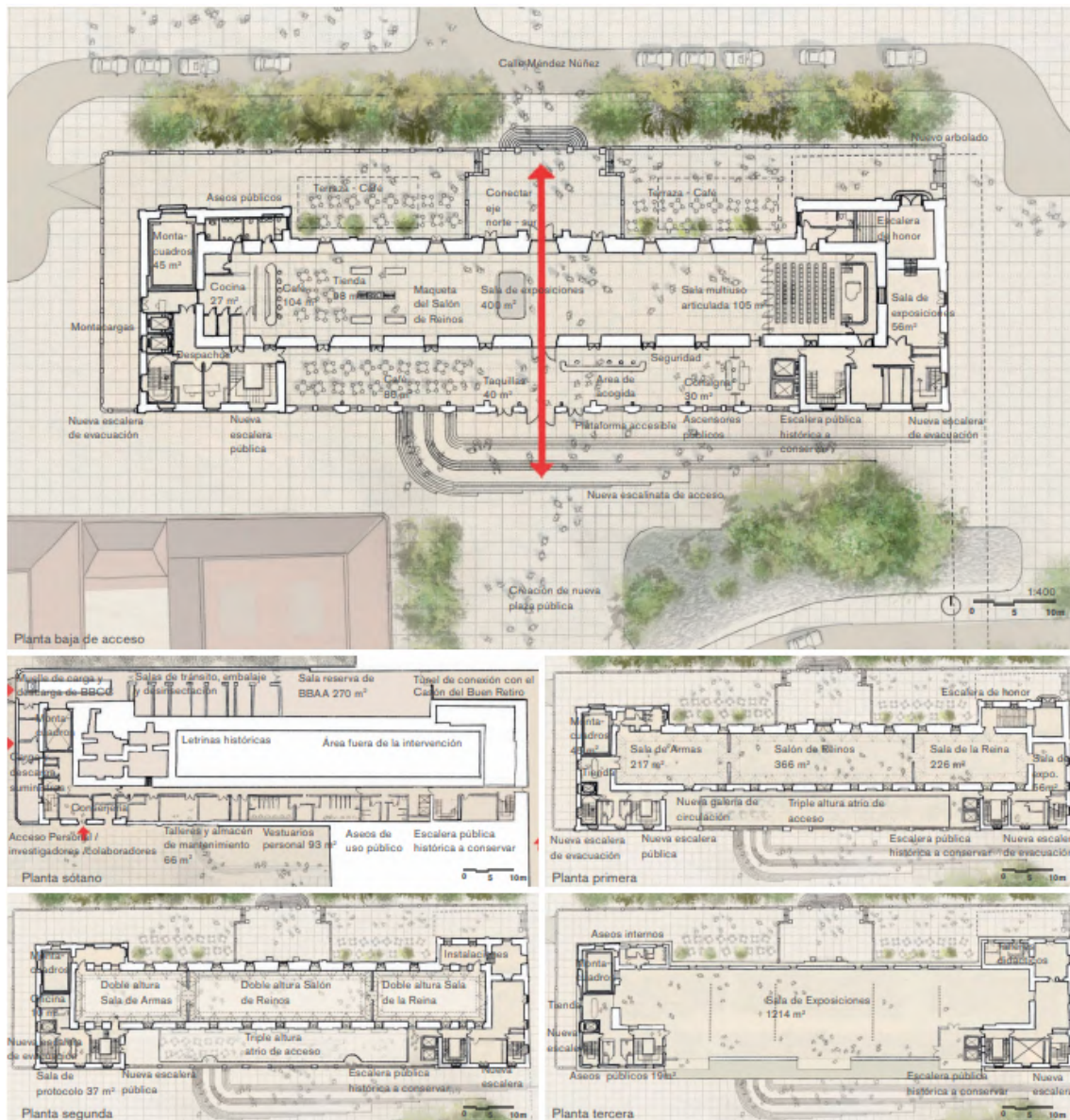


Imagen 16: Programa por plantas del Museo del Prado

Fuente: Foster + Partners L.T.D. – Rubio Arquitectura S.L.P (2016). Proyecto de rehabilitación del Salón de Reinos. Museo del Prado. Madrid, España. <https://www.museodelprado.es/museo/salon-de-reinos>

En la primera planta se tratan dos frentes; el frente norte se ve afectado a la calle Méndez Núñez con gran afluencia vehicular por lo que se trata con terrazas-café de carácter público-comercial junto a una masa arbórea que permite la separación de los ambientes a la calle, del otro frente con conexión a la plaza pública una escalinata de acceso y una plataforma generando un previo al edificio desde el cual se permeabiliza el edificio a áreas de acogida y estancia, albergando el programa museístico dentro del corazón del edificio, gracias a estos previos generados en los frentes del edificio se permite compactar las dinámicas propias del museo en un ambiente centrado y tranquilo. En la primera planta se genera una conexión continua entre la Sala de Armas, Salón de Reinos y la Sala de la Reina; en las siguientes plantas se mantiene el concepto de permeabilidad y salas de exposiciones a diferentes alturas que aseguran la dinámica de los espacios y sobre todo mantienen el concepto de edificios monumentales a doble y triple altura, en la tercera planta se genera una sala de exposición con divisiones móviles para seccionar el espacio según lo requieran las obras.

### Proyecto

El proyecto se basa en características espaciales que permitan explotar al máximo los espacios expositivos para ampliar la presentación de colecciones del Museo del Prado con el fin de implementar un programa de exposiciones temporales como complemento a las exposiciones actuales, dicha estrategia enriquecerá el Paseo del Arte aumentando su capacidad de atracción para incrementar el turismo y dinámicas de los mismos residentes.

Se pretende recuperar la fachada sur del palacio desde la cual se generan aberturas en la fachada existente llegando al Salón de reinos para conectarla al

paisaje: el eje principal conecta un gran atrio de acceso a la fachada sur que dota al espacio de permeabilidad hacia el exterior y las dinámicas generadas en torno al edificio mediante una conexión visual directa pero que al mismo tiempo se controle y pueda protegerse la fachada original del edificio sobre la cual emergerá la prolongación del área de exposiciones en la tercera planta que al mismo tiempo forma la cubierta del atrio que permite el ingreso de la luz al interior y sobre todo contempla elementos de captación solar para la sostenibilidad del edificio., a partir de este concepto se recuperan huecos y balcones originales del edificio y al mismo tiempo se recrean elementos arquitectónicos perdidos, se consolida la planta baja como el “corazón” del edificio en la que se concentran dinámicas de uso público junto con áreas de exposición que junto al atrio permiten la penetración del área urbana con el edificio que junto a la plaza permite una circulación fluida. (Foster, 2016).

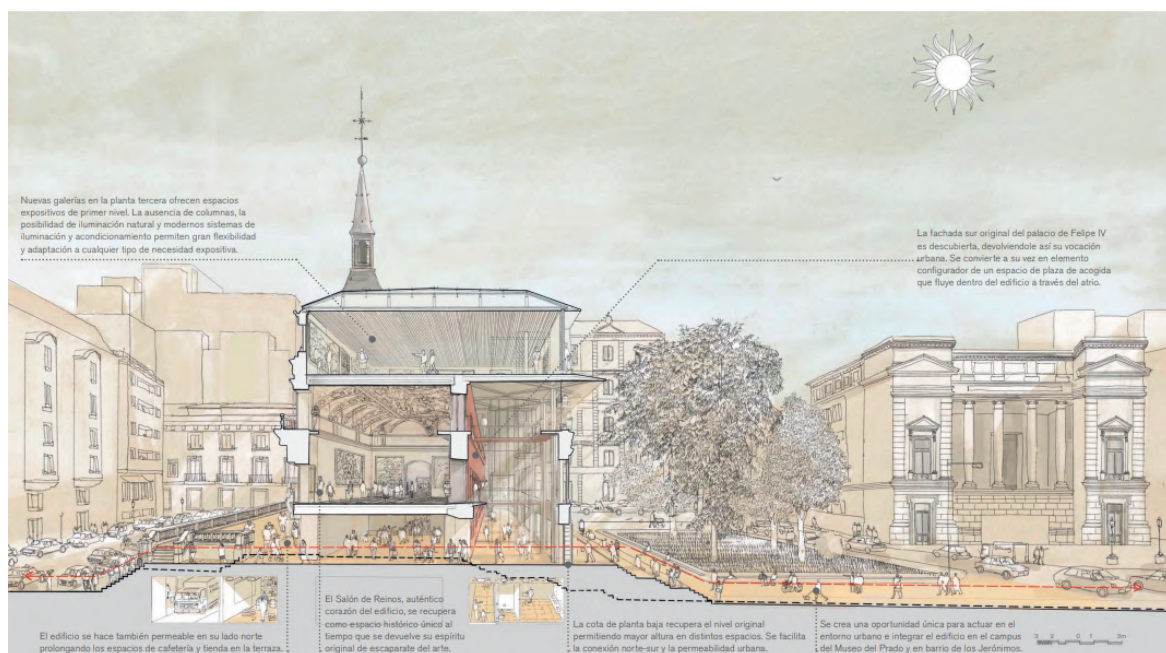


Imagen 17: Perspectiva eje norte-sur del proyecto

Fuente: Foster + Partners L.T.D. – Rubio Arquitectura S.L.P (2016). Proyecto de rehabilitación del Salón de Reinos. Museo del Prado. Madrid, España. <https://www.museodelprado.es/museo/salon-de-reinos>



*Imagen 18: Entrada sur e implementación de escalinatas*

*Fuente: Foster + Partners L.T.D. – Rubio Arquitectura S.L.P (2016). Proyecto de rehabilitación del Salón de Reinos. Museo del Prado. Madrid, España. <https://www.museodelprado.es/museo/salon-de-reinos>*

### **Sistema constructivo**

Se da protagonismo a la fachada retornándola a sus valores originales por medio de la disposición de vanos, cornisas, balcones y galerías a través del trabajo en carpintería y forjados con materiales y técnicas tradicionales (sección 1), al mismo tiempo se concreta una nueva cubierta como parte de una conexión con la volumetría propia del edificio, que responde al ritmo de los elementos existentes, la estructura se compone de cerchas ligeras que permiten grandes luces para las áreas de exposición con cubiertas de paneles de aislamiento y acabados en zinc (sección 2). Por el lado de los forjados se implementa uno independiente en el área de la bóveda para evitar cargas extras que se asienta en vigas alveolares sobre las que posan paneles ligeros

desmontables (sección 6). Se vela por la permeabilidad del edificio por medio de la fachada sur aumentando la cantidad de aberturas para el paso de luz natural, las nuevas columnas implementadas soportan la ampliación al tercer nivel con acabados en bronce remarcando el cambio de material en las áreas restauradas (sección 13), el forjado de la primera planta en hormigón devuelve la cota original al edificio ampliando la altura monumental (sección 15), se implementó un muro de contención en el sótano que se asienta como base para la cimentación de las columnas de los pisos superiores (sección 16) (Foster, 2016).

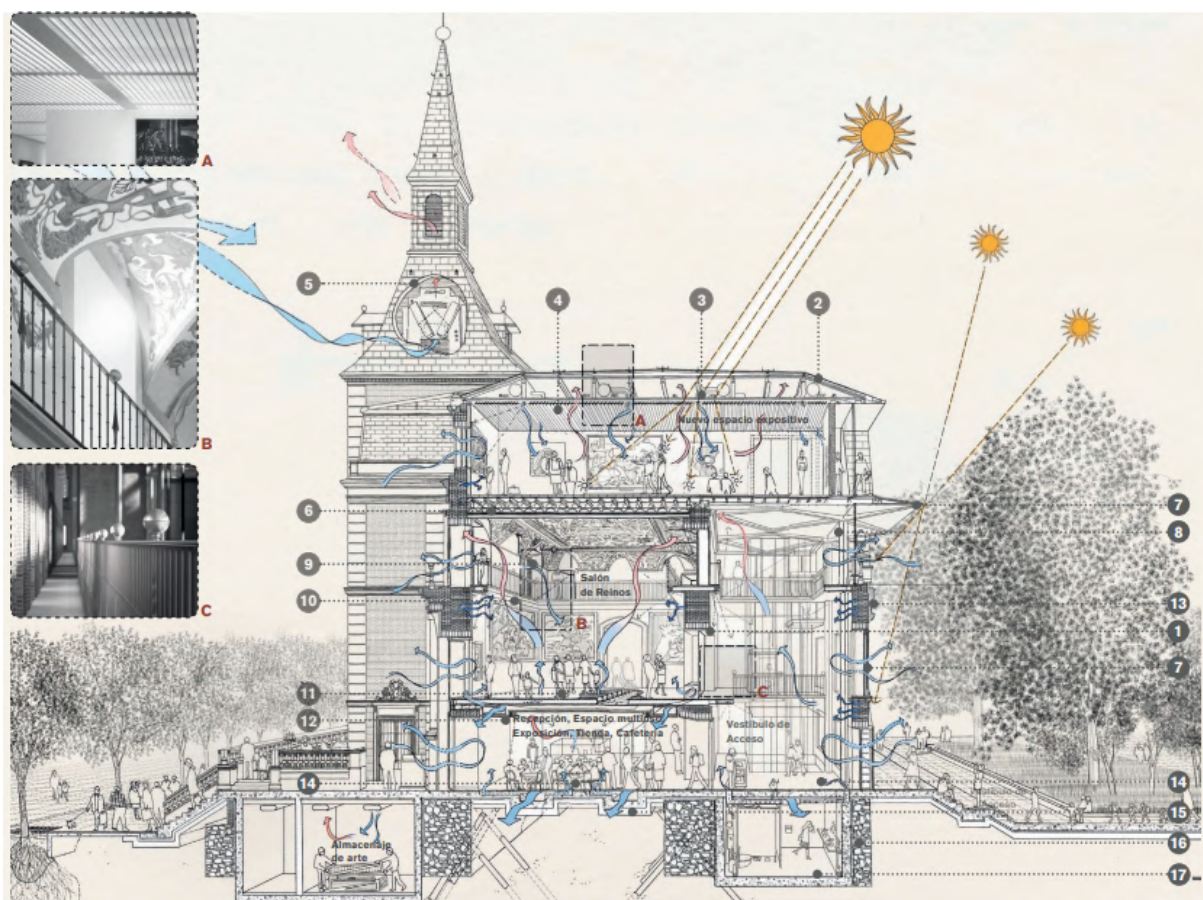


Imagen 19: Sección detallada de intervenciones.

Fuente: Foster + Partners L.T.D. – Rubio Arquitectura S.L.P (2016). Proyecto de rehabilitación del Salón de Reinos. Museo del Prado. Madrid, España. <https://www.museodelprado.es/museo/salon-de-reinos>



*Imagen 20: Vista hacia la logia – vista desde el interior del atrio.*

*Fuente: Foster + Partners L.T.D. – Rubio Arquitectura S.L.P (2016). Proyecto de rehabilitación del Salón de Reinos. Museo del Prado. Madrid, España. <https://www.museodelprado.es/museo/salon-de-reinos>*

Entre los valores que rescatamos del proyecto destaca principalmente la conexión urbano-monumento donde se evidencia de forma clara la importancia de la conexión del edificio a su entorno para generar espacios continuos que inviten al usuario a apropiarse del espacio y de las dinámicas propias del entorno por medio de plataformas, escalinatas y la plaza pública como espacios de circulación y estancia, por otro lado, el trabajo detallado que se le da a la fachada sur es un claro ejemplo de intervenciones modernas que realzan los valores de los elementos preexistentes, respetando características como el ritmo de las columnas, interviniendo de acuerdo al nuevo uso del edificio para generar amplias luces para salones de exposiciones que se adaptan a la estructura original.

#### 4. Arqueología estructural – Cine Theatro Brasil

##### Ubicación y datos generales

El edificio fue diseñado por el arquitecto Alberto Mugel y ha sido remarcado como un hito de la arquitectura providencial en Belo Horizonte Brasil, refleja el claro estilo Art Deco evidenciado mediante características de la arquitectura francesa como volúmenes limpios definidos. El edificio marcó una tendencia en la ciudad como una referencia para el resto, marcando el inicio de próximas construcciones que reflejaban la corriente Art Deco. Se conceptualizó como un espacio para anidar toda forma de arte como la música, ópera y el teatro, convirtiéndose en un hito para reunir a la población en actividades tradicionales propias de sus costumbres como lo eran los bailes de carnaval. El Cine Theatro Brasil albergaba 1827 asientos y múltiples salas comerciales lo que la convirtieron en uno de los focos de atención y atracción principal de su época y un importante referente cultural para la ciudad (Cine Teatro Brasil, s.f.).



*Imagen 21: Vista diagonal del Cine Theatro Brasil*

*Fuente: Divulgação (2014). Cine Theratro. SouBh. Belo Horizonte, Brasil  
<https://soubh.uai.com.br/noticias/gerais/apos-14-anos-cine-theatro-brasil-vallourec-sera-re>*

## Programa

El inmueble se consolida por medio de ocho niveles que mantienen el carácter y dinámicas en secciones separadas donde las actividades comerciales (14 establecimientos) e generan en el primer nivel para la conexión directa con la calle junto con tres grandes ingresos con puertas pantográficas para la entrada directa al vestíbulo, estas ubicadas en un elevado primer nivel y con vistas directas al escenario. Los niveles dos al cinco contaban con salas de proyección y balcones del Cine abrazados por los vestidores a los lados del edificio, mientras que se extendían actividades comerciales, oficinas y almacenes del sexto al octavo nivel que impulsaban la afluencia en torno a todo el edificio, rematando con una terraza sobre el octavo nivel para disfrutar las vistas de toda la ciudad. Durante el proceso de restauración se condensa la idea de mantener el carácter y dinámica de las secciones y actividades por niveles enriqueciendo las dinámicas propias del proyecto por medio de una sala de baile construida en un área considerada como un vacío en proyecto original. Se implementa en el séptimo nivel un área de eventos con ventanales hacia la vista de la ciudad con un área total de 953m<sup>2</sup> de superficie, en los niveles cinco y seis se instauran dos galerías adaptadas con una pasarela de cristal consignando la entrada de luz y la vista de la estructura de la cubierta del Cine. Otro espacio importante del proyecto es el Teatro de Cámara en cual se albergan actividades de menor escala con una capacidad de 200 personas que conservan las butacas originales restauradas. (ArchDaily, 2015)

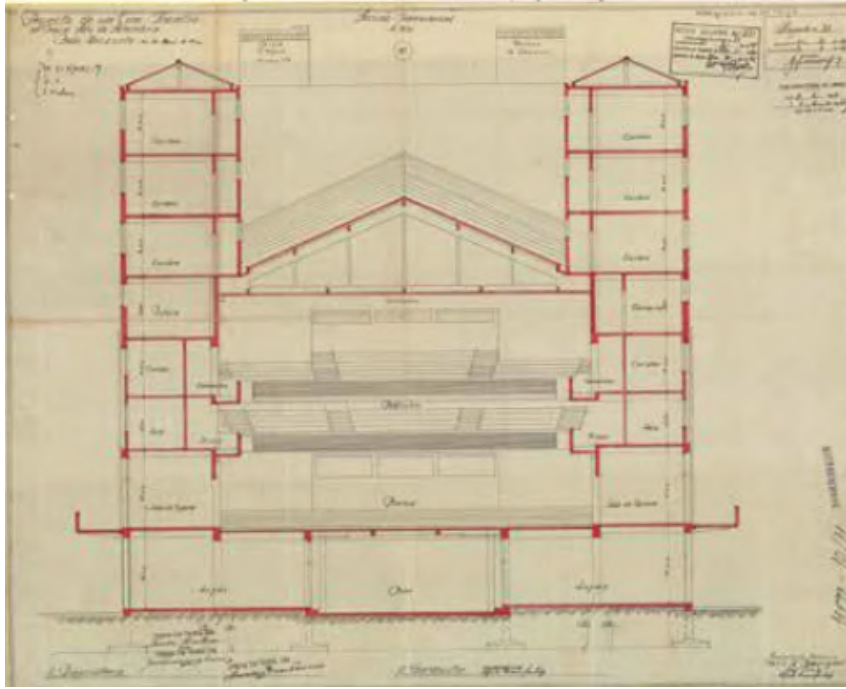


Imagen 22: Corte recuperado del proyecto original

Fuente: Proyecto arquitectónico proporcionado por IEPHA-MG (2007).

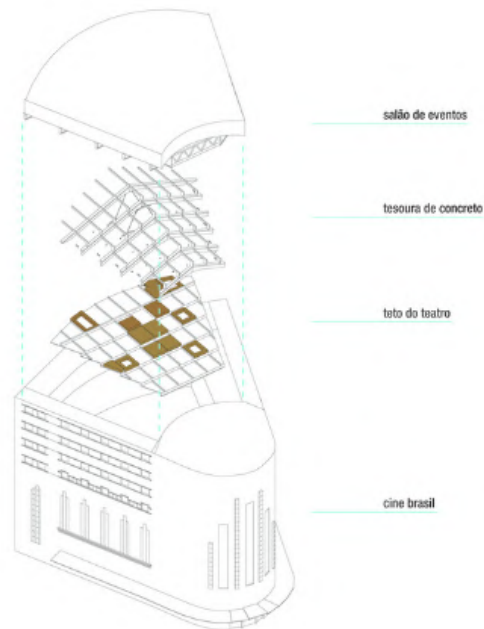


Imagen 23: Axonometría de la restauración del proyecto

Fuente: Castro, G. (2015): *Arqueología estructural / Vazio S/A*. Archdaily.  
<https://www.archdaily.pe/pe/785494/arqueologia-estructural-vazio-s-a>

## Proyecto y sistema constructivo

El proyecto de arqueología estructural pretende potenciar la conversión del Cine Theatro en un nuevo centro cultural implementando un salón de baile, todo esto por medio de la recuperación arqueológica estructural del techo escalonado original el cual iba por encima de la audiencia el cual refleja elementos históricos estructurales que se busca conservar, se quiere conservar el marco de hormigón original del techo que se encuentra en el vacío generado por el techo inclinado para ello se utilizan paneles traslúcidos como velos que recubren el marco de la cubierta, se refuerza la estructura y armadura con vigas que soporten las tablas escalonadas para generar una experiencia nueva dentro de un espacio que ahora sirve como un área de eventos reducidos (ArchDaily, 2015).

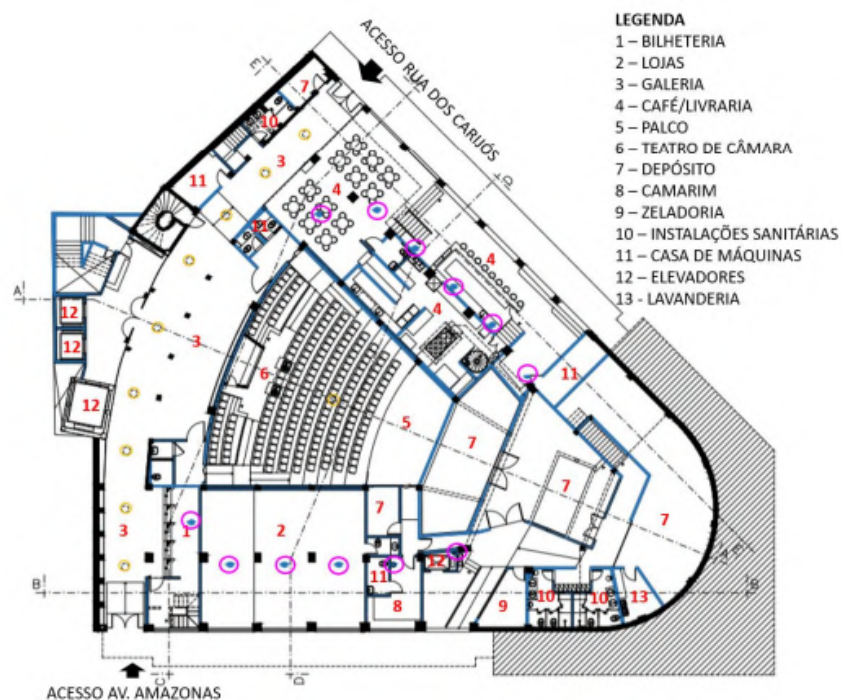


Imagen 24: Planta y distribución del proyecto

Fuente: Castro, G. (2015): *Arqueología estructural / Vazio S/A. Archdaily.*  
<https://www.archdaily.pe/pe/785494/arqueologia-estructural-vazio-s-a>



*Imagen 25: Estructura interior del techo escalonado*

*Fuente: Castro, G. (2015): Arqueología estructural / Vazio S/A. Archdaily.  
<https://www.archdaily.pe/pe/785494/arqueologia-estructural-vazio-s-a>*

Se evidencia el complemento de materiales utilizados para realzar los valores existentes de la obra haciendo a la estructura parte del espacio como parte de elementos que contienen las dinámicas y acompaña las actividades en una planta libre y versátil en plataformas.



*Imagen 26: Dinámicas en torno al techo escalonado*

*Fuente: Castro, G. (2015): Arqueología estructural / Vazio S/A. Archdaily.  
<https://www.archdaily.pe/pe/785494/arqueologia-estructural-vazio-s-a>*

## 5. Edificio híbrido – Centro cultural La Gota / Museo del tabaco – Losada García

### Ubicación y datos generales

El Centro Cultural La Gota se encuentra ubicado en Navalmoral de la Mata, un municipio español. Este centro cultural, designado como un edificio híbrido por los arquitectos del estudio Losada García, recibe su nombre en honor a un antiguo edificio situado en el mismo solar conocido como 'La Gota de Leche'. Con el objetivo de convertirse en un nuevo punto focal de la vida urbana, este edificio busca fomentar una dinámica cultural vibrante en la comunidad (Arquitectura Viva, 2016).



*Imagen 27: Centro cultural La gota*

*Fuente: Losada García Architects. <http://losadagarcia.com/centro-cultural-la-gota-1>*

### Programa

La edificación, con un área total de 1220 m<sup>2</sup>, se organiza en 5 niveles que albergan un variado programa arquitectónico. Entre los espacios más destacados se encuentran una sala temporal, un área permanente dedicada a la exposición de la pintora Sofía Feliu, y el Museo del Tabaco. Estos espacios están distribuidos alrededor de un núcleo central, y cada uno de ellos se extiende hacia el exterior mediante amplias terrazas. Esta disposición permite una

interacción fluida entre el interior y el exterior del edificio, creando un ambiente dinámico y acogedor para los visitantes (ArchDaily, 2015).



*Imagen 28: Corte arquitectónico – Centro cultural La Gota*

*Fuente: Centro cultura La Gota - Arquitectura viva.*

## Proyecto

El proyecto se inspira en la planta del tabaco y en los secaderos tradicionales asociados a ella. Su geometría se caracteriza por la disposición de cinco bloques apilados, desfasados entre sí, que simbolizan el principio de igualdad y diversidad presente en la planta del tabaco. Esta disposición no solo busca representar visualmente estos conceptos, sino también crear una estructura dinámica y atractiva. En cuanto a la representación visual, la envolvente exterior del edificio está revestida con un tejido de cerámica, inspirado en los secaderos tradicionales. Esta combinación entre elementos tradicionales y materiales contemporáneos proporciona al edificio una atmósfera única. La fachada permite la entrada

de luz y sombras, las cuales, al proyectarse en el interior del espacio, refuerzan el ambiente artístico y cultural que se quiere crear (Arquitectura Viva, 2016).

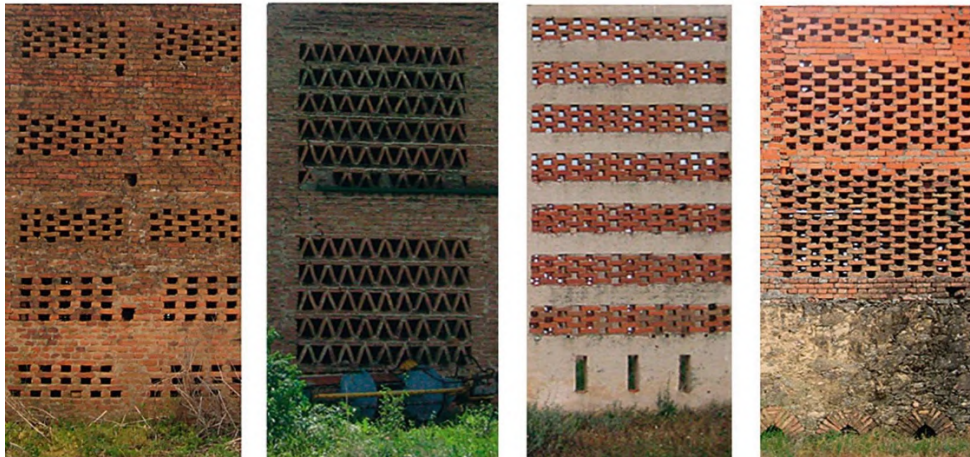


Imagen 29: Secaderos de tabaco tradicionales

Fuente: Centro cultura La Gota - Arquitectura viva. <https://arquitecturaviva.com/obras/centro-cultural-la-gota>

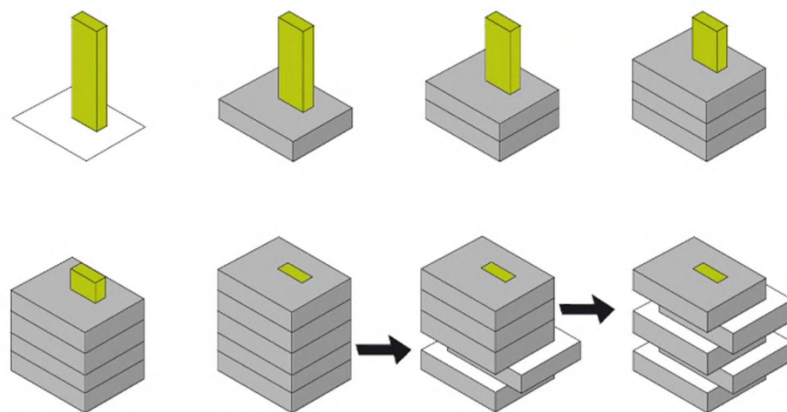


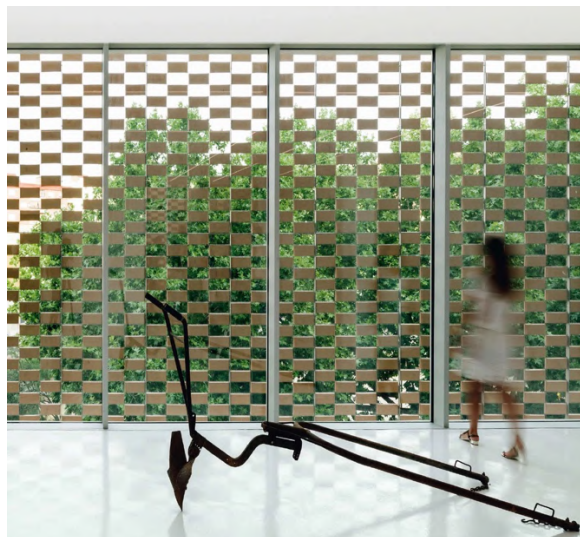
Imagen 30: Esquema volumétrico del centro cultural La Gota

Fuente: Centro cultura La Gota - Arquitectura viva. <https://arquitecturaviva.com/obras/centro-cultural-la-gota>

## Sistema constructivo

El proyecto se distingue por sus amplios voladizos, esto posible gracias a un sistema de postensado que mejora la capacidad resistente y permite reducir el espesor de los forjados. La envolvente del edificio está construida con láminas flexibles formadas por piezas cerámicas unidas mediante una red de cables de acero, creando una malla de llenos y vacíos que imita el aparejo de los secaderos de tabaco. Esta malla se fija al forjado superior e inferior mediante tornillos.

Detrás de esta malla se encuentra una segunda envolvente, compuesto principalmente por vidrio. La combinación de estas dos capas proporciona beneficios significativos, como la regulación de la temperatura a través de la ventilación proporcionada por la malla y el juego de luces y sombras proyectadas a través de ella (ArchDaily, 2015).



*Imagen 31: Interior del centro cultural La Gota*

*Fuente Centro cultura La Gota - Arquitectura viva. <https://arquitecturaviva.com/obras/centro-cultural-la-gota>*

## CAPITULO IV

### MARCO REAL

#### 1. Marco histórico

##### 1.1. Desarrollo Urbano de Mollendo

Los primeros habitantes que ocuparon esta región costera, de los cuales se tiene conocimiento, arribaron como resultado de una caída gradual en la temperatura alrededor de 3500 a.C. Este fenómeno propició la formación de aguas subterráneas y el surgimiento de manantiales en la costa. Como consecuencia, los recursos alimenticios comenzaron a escasear en las zonas altas de los Andes, lo que ocasionó el desplazamiento de los animales hacia la zona costera, facilitando así la obtención de alimento por parte de los cazadores (Cardich, 1958). El sitio de Hilay (Islay) se consolidó como el principal puerto de Arequipa, destacándose por el uso de las lomas cercanas para el pastoreo (Vásquez, 1948). Con el paso del tiempo, las generaciones subsiguientes se asentaron en la costa de Islay, adoptando un modo de vida sedentario centrado principalmente en la recolección, dejando atrás su estilo de vida seminómada.

La época Pre Inca e Inca se divide en tres etapas principales. La primera, conocida como Periodo Temprano (200 d.C. - 400 d.C.), tiene su origen en el Altiplano, desde donde diversos grupos se desplazaron hacia los valles en busca de recursos y tierras para cultivo. En el Periodo Medio (600 d.C. - 1000 d.C.), destaca Tiawanaco como una de las culturas más influyentes del Altiplano que utilizó sus conocimientos en pisos ecológicos para optimizar los recursos (Porrás, 1946). Con su caída, surgieron grupos costeros como “Los Changos”. Según Fernando Lizama

(2016), estos recorrían el litoral buscando alimentos, marcando el inicio de la actividad pesquera. Finalmente, el Imperio Inca consolidó su control en los cuatro suyos, aunque su hegemonía fue breve debido a la conquista española.

Luego del encuentro entre incas y españoles en 1532, Diego de Almagro regresa al Perú luego de su expedición fallida en las costas áridas de Chile donde descubrieron el río Tambo (antes Tampupalla) y su valle. Este lugar se volvió estratégico para la comunicación marítima con el puerto de Chile. Paz Soldán, en su Atlas Geográfico, incluyó un croquis que muestra un trazado ferroviario que consolidó la zona como eje comercial. Es así como el puerto se vuelve un punto estratégico de intercambio entre Cuzco y Bolivia.

La fecha de fundación del puerto de Islay se debate entre el año 1826 y 1837, el crecimiento de esta zona era acelerado y fue ganado mucho más reconocimiento con el auge del puerto, alrededor de 1862 la estructura urbana de Islay se destacó por construcciones en madera chilena pintadas de colores vivos contenidas en 4 calles principales convirtiéndose en el principal puerto de exportación de productos desde los valles cercanos. La inauguración del ferrocarril hacia Arequipa, el 1 de enero de 1871, marcó un hito en la historia de la región. Este proyecto ejecutado por el empresario Enrique Meiggs, no solo facilitó el transporte, sino que también impulsó un aumento significativo en la actividad laboral, consolidando a Mollendo como un punto estratégico y relevante a lo largo de las costas de Arequipa (Medina, 1994). Como lo explica Basadre:

"Antes de esta vía férrea y de las que enseguida construyó Meiggs, existían en el Perú la de Lima al Callao y a Chorrillos, de Arica a Tacna, de Salaverry a Trujillo y de Iquique a la Noria. Todas fueron obras de empresas privadas y no tropezaron con dificultades por el plano terreno de la costa. Meiggs inauguró un género distinto de empresas: de colosales proporciones, vencedoras de obstáculos inmensos y con injerencia directa del Estado. [...]"

Cinco meses antes del plazo señalado, el 1º de enero de 1871, fue inaugurado el ferrocarril de Mollendo a Arequipa. Con el objeto de celebrar este acontecimiento se realizaron fiestas, más lujosas que el baile de La Victoria, entre el 27 de diciembre de 1870 y el 10 de enero de 1871" (Basadre, 2000, pp. 48-50).

El desarrollo urbano de la ciudad experimentó un notable impulso gracias a la llegada del ferrocarril, lo que permitió la construcción de importantes obras, entre ellas la estación ferroviaria. Como testimonio de este progreso, se conservan dos piezas emblemáticas: la locomotora conocida como "Mollendina" y un vagón de pasajeros, ambos declarados Patrimonio Cultural de la Nación. Además, el puerto de Arequipa ganó fama entre los viajeros por su singular método de desembarque de pasajeros y mercancías, un sistema conocido como «trapecio» (Cabanillas, 2021).

Una de las características más destacables de Mollendo es su arquitectura en madera, sin embargo, también ha significado un riesgo a causa de reiterados incendios que provocaron pérdidas en partes significativas de la ciudad.

El periódico El Pueblo informó sobre un trágico incendio ocurrido en Mollendo en la mañana del 2 de abril de 1912:

"A las dos de la mañana de hoy, más o menos, se inició un incendio que en pocas horas ha consumido una muy valiosa parte de la población. El fuego comenzó en el interior de una de las tiendas de la calle del Comercio, parece que la Yannacone o Appiani, extendiéndose de allí rápidamente a toda esa manzana [...]. Entre los edificios quemados, los principales son los siguientes: Hotel «4 de julio», «Hotel Central», Banco Perú y Londres, Banco Italiano, las tres boticas, dos casas de la señora Vda. de Dorich, Agencias de Méndez y Donelly de Arispe y Benavides, de Cazorla hermanos, las oficinas del Correo y de los telégrafos del Estado,

establecimientos de Yanacone, de Frachesqui, de Cavallero y muchos otros, casa y tienda del señor coronel Pedro Franco, casa del señor Juan José Reynoso, tienda del señor Luis M., de la Nava, imprenta de «El Puerto», zapatería de don Tomas Holguín, casa del Dr., José S., de Rivera y muchas otras casas particulares y establecimientos de comercio (Nicoli, 2017: 38-39).

En 1887, el viajero alemán Middendorf visitó Mollendo y Arequipa, destacando el significativo impacto del sistema ferroviario en el sur del Perú. Aunque el trayecto entre Mollendo y Arequipa actualmente forma parte del ferrocarril trasandino del sur, inicialmente consistía en una línea independiente que culminaba en una estación situada al sur de Arequipa, a aproximadamente 500 metros de las viviendas más distantes de la ciudad. Con el tiempo, esta estación se convirtió en un punto clave para la continuación del ferrocarril hacia la Sierra. Los talleres de Mollendo, que habían sido destruidos durante la guerra, fueron reubicados en esta estación, lo que permitió una mejora sustancial de la infraestructura local. Además de funcionar como terminal, la estación desempeñó un papel crucial como punto de inicio de la conexión con el ferrocarril trasandino, que en sus primeras etapas se dirigía hacia Puno, en las orillas del lago Titicaca. Los planes de expansión ferroviaria de Perú contemplaban la extensión de la vía hacia Cuzco, mientras que Bolivia proyectaba continuarla hasta La Paz, lo que consolidaba una red ferroviaria estratégica para la comunicación, el comercio y la integración entre ambos países. Este proyecto ferroviario no solo fortalecía los lazos económicos, sino que también promovía una integración cultural regional, con un impacto significativo en el desarrollo de la zona (Cabanillas, 2021).

El 7 de mayo de 1926, un segundo incendio devastó la ciudad. No obstante, el Puerto Bravo fue restaurado y jugó un papel esencial en el auge de la exportación de lana altoandina hacia Inglaterra, hasta aproximadamente 1930. La línea ferroviaria entre Arequipa y el mar modernizó significativamente el comercio de lana y otros productos del sur del Perú, y

también fue fundamental para Bolivia al integrarse en la economía. En diciembre de 1870, el presidente José Balta dedicó 15 días a la inauguración de esta obra.

Mollendo empezó a recibir un creciente número de familias extranjeras, principalmente alemanas, inglesas y francesas, que se establecieron en la ciudad para promover el comercio o liderar la Empresa del Ferrocarril y otras compañías. Debido a esta influencia, no fue sorprendente que varios de ellos figuran en la lista de alcaldes de Mollendo.

Mollendo destaca por su valiosa colección de arquitectura republicana en la costa peruana, con edificaciones que datan de finales del siglo XIX y principios del XX, representando un patrimonio digno de conservación. Entre sus características se incluyen construcciones de madera, balcones corridos, techos distintivos, así como estructuras metálicas y el uso del concreto. Los estilos predominantes son el neoclásico y el eclecticismo. La Plaza Bolognesi es un ejemplo destacado, especialmente en la Calle del Comercio, resaltando edificios con balcones y finos trabajos de carpintería. La zona baja de Mollendo, especialmente alrededor del Malecón Ratti, fue un área hotelera, conocida también como el "parque inglés" por las viviendas construidas por la comunidad británica (Cabanillas, 2021).

## **1.2. Desarrollo en torno a la Plaza Grau**

Otra plaza significativa está dedicada a Miguel Grau, esta se encuentra ubicada en la zona baja de la ciudad, aproximadamente a 18 metros sobre el nivel del mar, y se destaca por ser la plaza más antigua de Mollendo. Esta plaza se destaca por contar con una glorieta, además de que las edificaciones que la contienen son construcciones en madera, y en mayoría de influencia californiana, dada su cercanía al área ferroviaria y el muelle se convirtió en un hito que concentraba entidades

comerciales como bancos, la zona hotelera y restaurantes El incendio de 1912 calcinó casi todas las construcciones, dejando grandes pérdidas económicas para la población. Este hecho provocó que pocos años después se levantaran construcciones de concreto con influencia neoclásica francesa.



*Imagen 32: Postal de la antigua Plaza Grau – 1909*

*Fuente: Anonimo (1909). AK PERU MOLLENDO ANTIGUA PLAZA GRAU.*  
[https://www.delcampe.net/en\\_GB/collectables/postcards/peru/ak-peru-mollendo-antigua-plaza-grau-673724968.html#tab-description](https://www.delcampe.net/en_GB/collectables/postcards/peru/ak-peru-mollendo-antigua-plaza-grau-673724968.html#tab-description)



*Imagen 33: Efectos del incendio en Mollendo 1912*

*Fuente: Mollendo-Puertobravo. (2019). Mollendo desolado, luego del incendio que acabara con gran parte de sus casas de madera en el año 1912. Twitter.*  
<https://twitter.com/MollendoP/status/1143609954349150208/photo/1>

La Plaza Grau se encuentra rodeada por edificaciones de gran relevancia, entre las que sobresale el "Hotel Central", situado al fondo, cuyas terrazas ofrecen vistas impresionantes de la plaza. A su derecha se halla la Casa de Correos, mientras que a la izquierda se encuentra el "Hotel 4 de Julio", en honor a la Independencia de los Estados Unidos. Este hotel, anteriormente un establecimiento de lujo, pertenecía a Jorge Champin y, durante la Guerra del Pacífico, fue utilizado por oficiales chilenos durante un largo período, al igual que el "Hotel Ferrocarril".

Los edificios que delimitan la plaza exhiben detalles arquitectónicos distintivos, tales como balcones con antepechos y barandillas ornamentales, el uso de balaustradas y un estilo ecléctico que resalta en la zona. La madera, un elemento recurrente en muchas de estas construcciones, es también un rasgo característico del Cine Teatro. Además, la ubicación estratégica de la plaza, cercana a la estación del ferrocarril, la convirtió en un importante centro de alojamiento, directamente conectado con la estación mediante el pasaje Wilson, lo que la posicionó como un punto clave de tránsito y hospedaje en la ciudad.

Otro edificio destacado es la Intendencia de Aduanas, cuya esquina ochavada resalta por su singularidad, y la estación del ferrocarril, ya reconstruida, que se distingue por sus columnas metálicas y el almohadillado robusto en los marcos de las puertas del primer nivel. En el segundo nivel, destaca el uso de la madera en elementos como cornisas, balaustradas, balcones con antepechos y marcos de puertas y ventanas. La estación es fácilmente reconocible a lo lejos por sus frontones triangulares.

Dada la gran importancia histórica y económica que representó en su momento el ferrocarril, la estación alberga actualmente un Centro Cultural y museo

dedicado a la Cultura Chiribiya, de gran influencia a lo largo del litoral costero. Entre los aspectos más destacados de su colección se encuentran los elementos textiles y las piezas de material orgánico. (Cabanillas, 2021).



*Imagen 34: Ex Hotel Plaza a través de los años.*

*Fuente: Arenas, H. (2018). Playas y pueblos del sur del Perú. Plates.*  
<https://platestheapp.com/photos/45353>

### **1.3. Cine-teatro de Mollendo**

La historia del cine-teatro es de gran importancia para la historia de Mollendo, ya que tiene más de un siglo de existencia y fue de gran jerarquía por muchos años, siendo el centro de entrenamiento más importante de la ciudad, convirtiéndose de esta manera en patrimonio cultural dentro del centro histórico de Mollendo y es que contaba con una sirena que se escuchaba en todo el puerto dando inicio así a las funciones (Medina,1994).

El terreno originalmente perteneció al Consejo Provincial de Islay, que en 1891 acordó cederlo a la Compañía de Bomberos. Esta decisión se debió a que, tiempo antes, los bomberos habían construido un "teatro" de materiales simples en un local denominado "Indo Club", el cual fue utilizado para ofrecer representaciones líricas y dramáticas a cargo de los voluntarios y algunas compañías que visitaban el puerto. Las funciones generaron ingresos, que fueron destinados a aumentar los fondos de la compañía, permitiéndoles adquirir materiales de mayor calidad y, así, construir un local propio. Este nuevo espacio no solo

serviría como sede de la compañía, sino también como un lugar de alquiler, con la intención de ser una obra benéfica y un ornato para la comunidad.

En 1905, gracias a la cesión del terreno por parte del Consejo Provincial, así como a la donación de madera proveniente de sobrantes de la Casa Cazorla y otras viviendas cercanas construidas en esa época, se pudo edificar el Cine-Teatro de Mollendo. Este inmueble sirvió durante muchos años como alojamiento para la Compañía de Bomberos. Su diseño, de influencia californiana-norteamericana, se destacó por su color original verde. A medida que el puerto de Mollendo ganaba popularidad, el cine-teatro se consolidó como un importante punto de llegada para grandes compañías líricas de nivel internacional, así como para destacados actores teatrales.



*Imagen 35: Presentación del vals vienés, año 1935*

*Fuente: Holguin, R. (1998). La ruta del recuerdo (Retratos de mi tierra).*

<https://biblioteca.munimollendo.gob.pe/wp-content/uploads/2020/11/La-ruta-de-el-recuerdo.pdf>

Inicialmente, el cine-teatro tenía pensado tener un uso exclusivo de teatro; sin embargo, en los años 1920 aproximadamente, con el avance de la tecnología y la

llegada del cinematógrafo, se convirtió también en un cine, dándole mayor concurrencia debido a la popularidad y la innovación del cine en esos años.

El cine-teatro de Mollendo género en sus años de funcionamiento una dinámica muy movida con la llegada de artistas de gran importancia lírica como los Hermanos Arriagada, compañías de ópera como Lombardi y actores teatrales como Jose Tallaví, también parte de esta edificación en ciertas zonas de las fachadas exteriores se diseñaron espacios para usarlos como locales que generen ingresos para la compañía de bomberos, algunos utilizados como casas de cambio, tiendas comerciales, tiendas de abarrotes, agencias aduaneras, etc.



*Imagen 36: Participantes del vals vienés, año 1935*

*Fuente: Holguin, R. (1998). La ruta del recuerdo (Retratos de mi tierra).*

<https://biblioteca.munimollendo.gob.pe/wp-content/uploads/2020/11/La-ruta-de-el-recuerdo.pdf>

#### Estado inicial – Estado actual

Con el pasar de los años y el poco mantenimiento que se le ha dado a este patrimonio, ha cambiado totalmente el significado para la ciudad, debido a que antes este era un hito de concentración para recreación, presentaciones, salidas con amigos, lo que daba vida a sus alrededores, como lo son la Plaza Grau, el Malecón Ratti, etc. Este hito mantenía a dicha zona del centro histórico de Mollendo con una dinámica totalmente activa; sin embargo, en este momento la edificación se encuentra en un estado de abandono muy alto; exteriormente

no se ven estos daños a excepción del techo que parte de él, debido a la humedad y al deterioro, comenzó a caerse.



*Imagen 37: Foto exterior del Cine-Teatro de Mollendo, año 1935*

*Fuente: Holguin, R. (1998). La ruta del recuerdo (Retratos de mi tierra).*

<https://biblioteca.munimollendo.gob.pe/wp-content/uploads/2020/11/La-ruta-de-el-recuerdo.pdf>



*Imagen 38: Foto exterior del Cine-Teatro de Mollendo, año 2022*

*Fuente: Elaboración propia*

El deterioro y la falta de mantenimiento mayor lo podemos notar en el interior, donde vemos partes del techo mencionadas anteriormente, ornamentación faltante, acumulación de basura y estructuras faltantes



*Imagen 39: Foto interior del Cine-Teatro de Mollendo, año 2020*

*Fuente: Cable visión Mollendo. (19 de junio del 20200). Ex subprefecto provincial Víctor Paredes Bayro pide intervención de Ministerio Público contra presidente de centro federado de periodistas por incitar Facebook. [https://www.facebook.com/watch/?ref=search&v=265911911137331&external\\_log\\_id=412831c1-b9e1-49f8-8532-748463a48f72&q=cine%20teatro%20mollendo](https://www.facebook.com/watch/?ref=search&v=265911911137331&external_log_id=412831c1-b9e1-49f8-8532-748463a48f72&q=cine%20teatro%20mollendo)*



*Imagen 40: Foto interior del Cine-Teatro de Mollendo, año 2020*

*Fuente: Cable visión Mollendo. (19 de junio del 20200). Ex subprefecto provincial Víctor Paredes Bayro pide intervención de ministerio público contra presidente de centro federado de periodistas por incitar. Facebook. [https://www.facebook.com/watch/?ref=search&v=265911911137331&external\\_log\\_id=412831c1-b9e1-49f8-8532-748463a48f72&q=cine%20teatro%20mollendo](https://www.facebook.com/watch/?ref=search&v=265911911137331&external_log_id=412831c1-b9e1-49f8-8532-748463a48f72&q=cine%20teatro%20mollendo)*

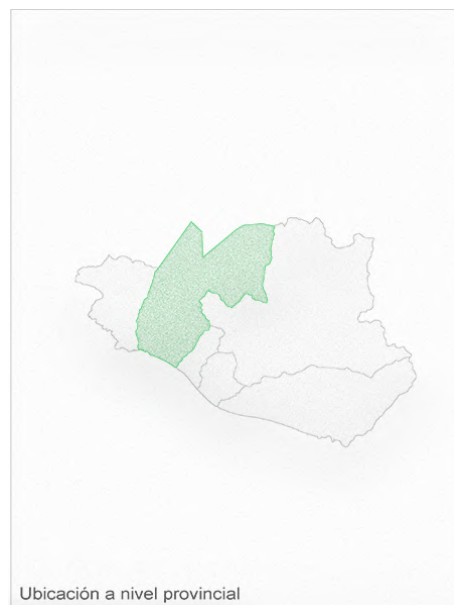
Debido a su falta de uso a través del tiempo, la zona donde se encuentra ubicado el cine-teatro quedó falto de dinámicas sociales a partir de ciertas horas, representando ser un lugar desolado e inseguro para personas que vivan por esta zona. Algunas personas, por falta de conocimiento de la importancia que representa esta edificación y en un intento fallido de solución, proponen demoler esta construcción y hasta en algunos casos incendiarla.

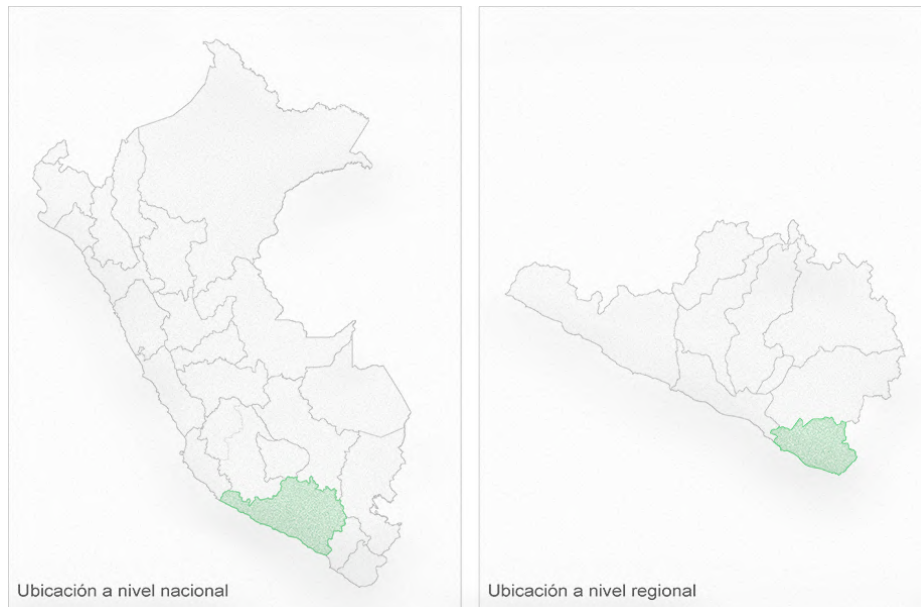
## **2. Análisis urbano y social de Mollendo**

### **2.1. Ubicación y localización**

El proyecto se ubica en el núcleo urbano del distrito de Mollendo, el cual forma parte de la provincia de Islay, ubicada en el departamento de Arequipa. Islay se encuentra en el extremo Sur Oriental del departamento de Arequipa, abarcando la zona costera y caracterizándose por su topografía, que incluye tanto planicies como colinas.

El distrito de Mollendo pertenece a uno de los siete distritos que integran la provincia de Islay, ubicándose en la esquina Sur Oriental de Islay, con límites directos que se extienden hasta el océano pacífico, lo cual le da características especiales.





*Imagen 41: Contextualización territorial del distrito de Mollendo a nivel nacional, regional y provincial*

*Fuente: Elaboración propia*

## **2.2. Clima**

Mollendo cuenta con un clima árido, el cual comprende casi a toda la región de la costa. La temperatura oscila entre 22° y 20°, siendo el más cálido el mes de enero el cual puede llegar hasta 22° y el más frío el mes de julio con 20°, la media anual se mantiene alrededor de los 21° C. En las noches la temperatura puede variar desde 16° hasta 11° dependiendo el mes como se mencionó anteriormente; de la mano con la temperatura, la temperatura del mar también sufre una variación la cual oscila entre los 25° y 18°, en promedio logrando alcanzar su temperatura máxima entre los meses de enero y marzo, gracias al conjunto de todos estos condicionantes las dinámicas y el movimiento en verano se presentan con mucha más fuerza que otros meses

En cuanto a las precipitaciones se observa que se presentan con mayor intensidad en verano, siendo febrero el mes más destacado, donde se alcanzan promedios de 51 mm; sin

embargo, no suele representar un problema significativo para la población ni para la agricultura local, debido a la baja intensidad con la que se manifiestan estas lluvias. Además, se indica la humedad media en la región que se sitúa en un 65%, lo que contribuye a un clima cálido y húmedo. Por último, el índice de radiación ultravioleta (UV) alcanza un valor de 5, lo que indica una exposición moderada al sol. Esto significa que es recomendable tomar ciertas precauciones durante las horas pico de radiación, especialmente en los meses más soleados (SENAMHI, 2024).

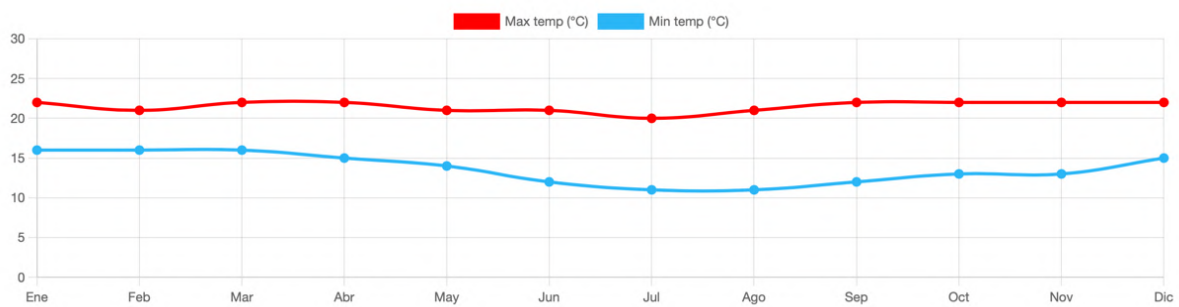


Imagen 42: Gráfico de temperatura promedio anual

Fuente: Cuandovisitar.pe. (s.f.) El clima de Mollendo y la mejor época para viajar.

<https://www.cuandovisitar.pe/peru/mollendo-2991111/>

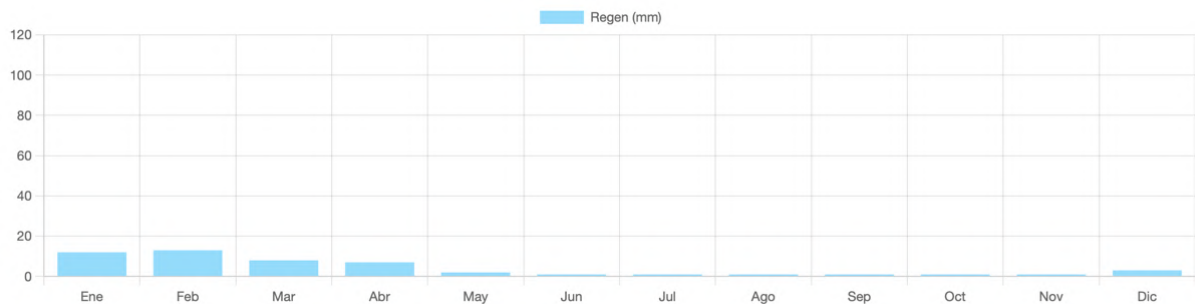


Imagen 43: Gráfico de precipitación promedio anual

Fuente: Cuandovisitar.pe. (s.f.) El clima de Mollendo y la mejor época para viajar.

<https://www.cuandovisitar.pe/peru/mollendo-2991111/>

	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
Día	22	21	22	22	21	21	20	21	22	22	22	22
Noche	16	16	16	15	14	12	11	11	12	13	13	15
Agua	25	25	25	23	21	19	18	18	18	19	21	23
Precipitación	12	13	8	7	2	1	1	1	1	1	1	3
Días de lluvia	9	11	8	7	2	1	2	1	2	2	1	3
Días secos	22	17	23	23	29	29	29	30	28	29	29	28
Horas de sol por día	12	11	11	10	7	7	7	8	10	10	11	12
Fuerza del viento (Bft)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Índice UV	5	5	5	5	5	4	5	5	5	5	5	5

Imagen 44: Gráfico resumen del clima de Mollendo

Fuente: Cuandovisitar.pe. (s.f.) El clima de Mollendo y la mejor época para viajar.

<https://www.cuandovisitar.pe/peru/mollendo-2991111/>

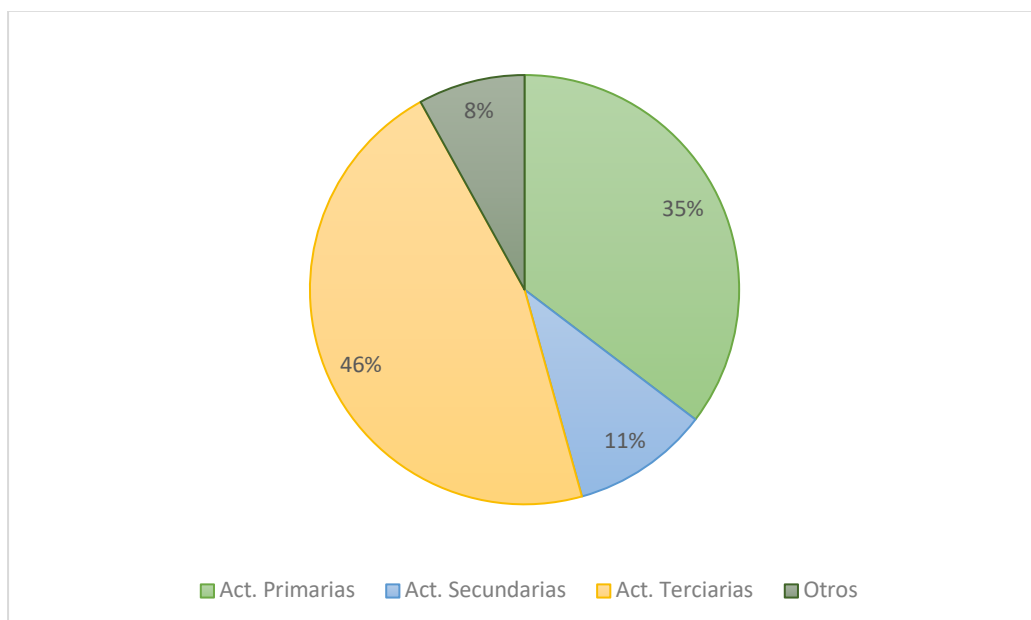
### 2.3. Economía

Según el INEI (2020), la ciudad de Mollendo, gracias a su ubicación geográfica, cuenta con recursos naturales, los cuales a lo largo de los años han ido desarrollándose para ser explotados al máximo, dentro de estos están: la pesca, la agricultura e importación y exportación. Si bien es cierto el puerto donde se encuentra Tisur está ubicado en Matarani, es importante considerarlo dentro del análisis económico, ya que representa un ingreso importante a la economía de Islay, decenas de puestos para personas que viven en Mollendo y también es un agente que apoya directamente en obras y mejoras para la ciudad. También, gracias a las actividades económicas mencionadas anteriormente, se han desarrollado otras como el turismo y lo comercial. Además, podemos señalar que las características económicas que experimenta la ciudad es producto de procesos interrelacionados que se vienen dando a lo largo de los años, que no son estrictamente económicos; también influye el proceso de urbanización como una de las respuestas generadas a la economía creciente.

El comercio, actualmente, desempeña un papel fundamental en el desarrollo, representando el 17.4% de la Población Económicamente Activa (PEA) local. Esta actividad

abarca diferentes áreas en la ciudad como abarrotes, textil, diversión, entre otros; todos estos en la época de verano tienen un incremento notable, sobre todo bares y restaurantes, lo que atrae también el comercio ambulatorio y la inseguridad ciudadana. Otra actividad económica fuerte y que es importante para nuestro estudio es el turismo, Mollendo cuenta con dos tipos de turismo a lo largo del año, el primero y el más conocido es el local, que tiene mayor flujo durante la época de verano, y el internacional, el cual es gracias a que Islay está ubicado en un eje costanero y cuenta con un puerto para recibir cruceros internacionales.

Uno de los espacios públicos más importantes de la ciudad es el Malecón Ratti, ya que su ubicación estratégica y sus dimensiones lo convierten en un hito comercial de la ciudad, desde este se puede acceder al circuito de playas a través del puente peatonal de fierro y está a pocos metros de la plaza Grau, que también es un centro de dinámicas durante todo el año.



*Imagen 45: Gráfico de población económicamente activa, INEI*

*Fuente: Elaboración propia.*

Actividades primarias: Agricultura, pesca, minería

Actividades secundarias: Industrias y construcción

Actividades terciarias: Hoteles, bancos, comercias, restaurantes, etc.

#### **2.4. Accesibilidad**

La ciudad de Mollendo cuenta con conexiones con otras ciudades a través una red de vías las cuales permiten un acceso simple. Estas son:

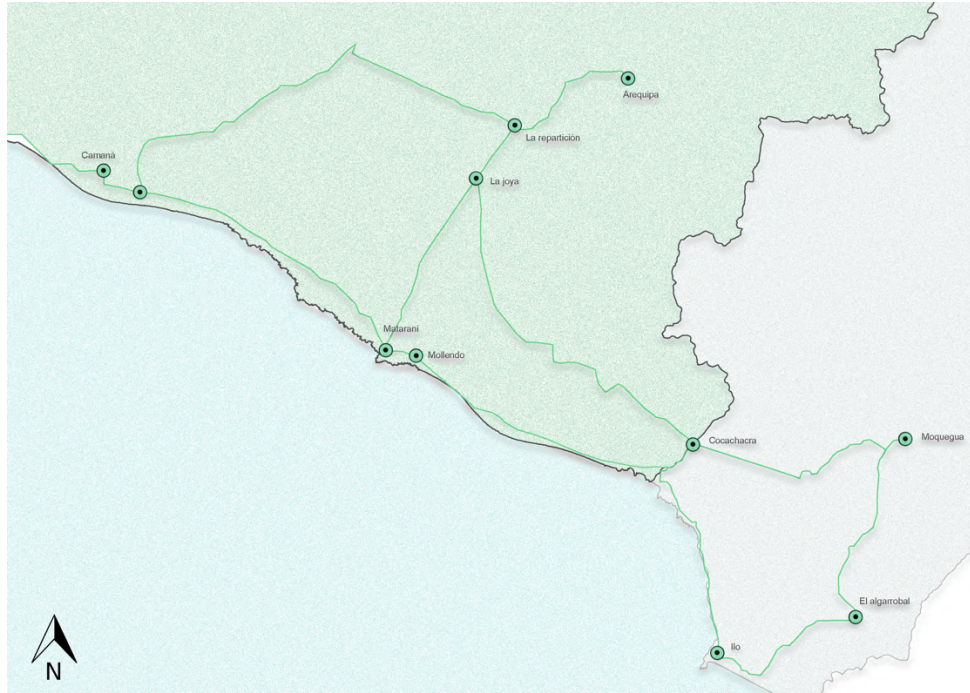
Norte: Limita con Arequipa, conectándose a través de la carretera Interoceánica Sur, pasando por La Repartición. Durante la temporada de verano, experimenta un significativo aumento en la afluencia de turistas que viajan hacia Mollendo.

Este: Enlaza con la ruta hacia Moquegua, transitando inicialmente por Ilo o Cocachacra.

Sur este: A través de Cocachacra, se accede a Ilo, una ciudad costera que establece una conexión importante en la región. La relación entre Mollendo e Ilo involucra aspectos económicos y de transporte.

Matarani – Mollendo: Matarani, con su respectivo puerto, está unido a Mollendo mediante la carretera Costanera Norte, consolidando así una conexión vital para actividades comerciales y logísticas.

Nor – Oeste: Se conecta con Camaná, otra ciudad costera similar a Mollendo, pasando primero por Quilca a través de la carretera Costanera Norte.



*Imagen 46: Red de vías – Ciudad de Mollendo*

*Fuente: Elaboración propia*

## **2.5. Patrimonio arquitectónico**

La ciudad de Mollendo, a lo largo de los años, tuvo una expansión urbana gracias a la inauguración del ferrocarril, donde adquirió notable importancia para la costa sur peruana y también gracias al rol que cumplió como uno de los puertos más importantes de Sudamérica; estos dos factores permitieron que Mollendo desempeñaran un papel fundamental en el auge de las regiones altas de los Andes hacia Inglaterra. También se convirtió de gran importancia para Bolivia, estableciendo un vínculo esencial entre esta región del país y el desarrollo global del capitalismo; a partir de estos hechos que impulsaron notablemente la economía, Mollendo atrajo gran cantidad de familias migrantes, los cuales decidieron quedarse y desarrollar su vida en la ciudad, especialmente de nacionalidad alemana, inglesa y francesa. Debido a la influencia de las diferentes corrientes que trajeron consigo las familias migrantes, se aportó una identidad especial a la arquitectura Mollendina, la

cual aún es visible a la actualidad, entre ellas podemos reconocer la influencia del neoclásico, lo ecléctico y lo republicano (Cayo & Pechiarovich, 2019).

Gran parte de la arquitectura Mollendina de finales del siglo XIX y de las primeras décadas del siglo XX están edificadas con madera pino Oregón, material traído desde EE. UU. por vía marítima gracias a la implementación del puerto, este material usado comúnmente debido a que las características del lugar requerían un material de rápida construcción y duradero a través del tiempo. Gran parte de estas construcciones han sido oficialmente reconocidas por el Ministerio de Cultura como parte integral del Patrimonio Cultural inmueble colonial y republicano de la provincia, donde destacan características como los balcones corridos y los techos a dos aguas. En el incendio ocurrido de 1912 gran parte de esta arquitectura se perdió, por lo que es de vital importancia cuidar y dar mantenimiento a las que se encuentran en de pie para preservar la historia de la ciudad de Mollendo.



*Imagen 47: Villa Velásquez - Influencia inglesa (2009)*

*Fuente: Municipalidad provincial de Islay Mollendo. (s.f.) Villa Velásquez.*

*<https://munimollendo.gob.pe/villa-velasquez/>*



*Imagen 48: Vista Calle Comercio año 1980*

*Fuente: Anonimo. (1980.) Archivo: Mollendo Arequipa, Calle del Comercio y Plaza Bolognesi. [https://es.wikipedia.org/wiki/Archivo:Mollendo\\_Arequipa\\_,\\_Calle\\_del\\_Comercio\\_y\\_Plaza\\_Bolognesi.JPG](https://es.wikipedia.org/wiki/Archivo:Mollendo_Arequipa_,_Calle_del_Comercio_y_Plaza_Bolognesi.JPG)*

### **3. Análisis de sitio**

#### **3.1. Morfología**

El terreno es de forma trapezoidal y cuenta con las siguientes características:

- Área: 611.67 m<sup>2</sup>
- Perímetro: 100.39 ml
- Linderos:
  - Por el Jirón Arequipa: 18.81 ml
  - Por la Plaza Grau: 28.74 ml
  - Por el pasaje Wilson: 24.02 ml
  - Por el pasaje 28 de Julio: 28.83 ml



Imagen 49: Perímetro del Cine-Teatro

Fuente: Elaboración propia

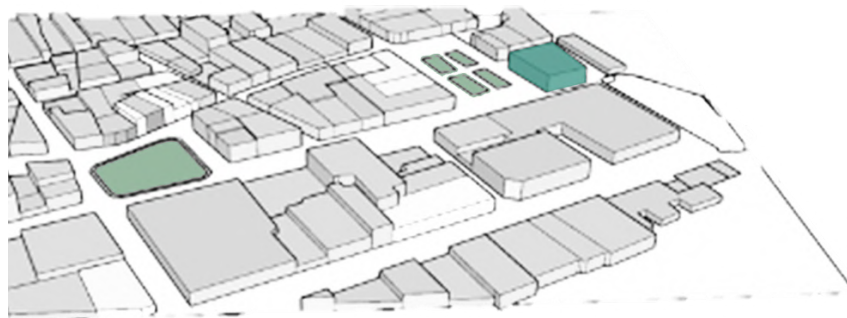


Imagen 50: Contexto urbano del Cine-Teatro

Fuente: Elaboración propia

### 3.2. Accesibilidad

El Cine-Teatro cuenta un acceso de vía vehicular por el Jirón Arequipa, mientras que sus otros tres frentes están rodeados de vías peatonales como lo son el Pasaje 28 de Julio, el Pasaje Wilson y la Plaza Grau. Parte de la calle comercio, calle cercana a la edificación, hace unos años cambio su uso a peatonal, lo cual ha generado la apertura de restaurantes,

cafeterías, bares, etc. potenciando el flujo y las dinámicas peatonales con la Plaza Grau y el Malecón Ratti.

La vía del Jirón Arequipa cuenta con un aproximado de 7 metros y funciona solo en un sentido, el flujo vehicular de esta vía por lo general es bastante bajo, ya que no es una vía principal, teniendo esto en cuenta nos da la posibilidad de ampliar la vereda o volverla semipeatonal, siguiendo con la lógica que se ha ido creando en la ciudad hacia este extremo.

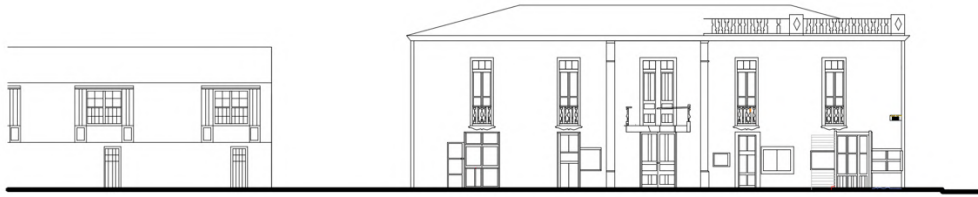


*Imagen 51: Contexto vial del Cine-Teatro*

*Fuente: Elaboración propia*

### **3.3. Relieve**

El relieve del Cine-Teatro varía en cada uno de sus frentes, por lo que es crucial comprenderlo en su totalidad para diseñar de manera adecuada cada uno de sus niveles. En la fachada de la plaza Grau, el nivel de piso terminado es de 0, no presenta ninguna pendiente y es uniforme en toda esta fachada.



*Elevación Plaza Grau*

*Imagen 52: Fachada Plaza Grau*

*Fuente: Elaboración propia*

La fachada del Jirón Arequipa presenta una pendiente del 4%, que se extiende prácticamente a lo largo de toda esta área, excepto en los últimos 5 metros que son planos. Esta pendiente, específicamente en el área de nuestra edificación, se traduce en una diferencia de 54 cm por debajo del nivel 0, lo cual no supone un problema significativo para el diseño.



*Elevación Jirón Arequipa*

*Imagen 53: Fachada Jirón Arequipa*

*Fuente: Elaboración propia*

En la fachada del Pasaje 28 de Julio, se observa un desnivel significativo debido al relieve natural de Mollendo, que alcanza 5.96 metros por debajo del nivel 0 a lo largo de nuestra fachada. Esta diferencia de altura, al abarcar completamente uno de nuestros frentes, ha sido aprovechada en el diseño original para incorporar un nivel -1 tomando en cuenta la posibilidad de iluminación y ventilación que nos da este desnivel.



*Elevación Pasaje 28 de Julio*

*Imagen 54: Fachada Pasaje 28 de Julio*

*Fuente: Elaboración propia*

Finalmente, en la fachada del Pasaje Wilson, debido a los desniveles previamente mencionados en la Plaza Grau y el Pasaje 28 de Julio, se han incorporado una serie de graderías, las cuales hacen posible, de manera efectiva, la unión de estos dos espacios públicos, contribuyendo a la integración armoniosa de la zona.



*Elevación Pasaje Wilson*

*Imagen 55: Fachada Pasaje Wilson*

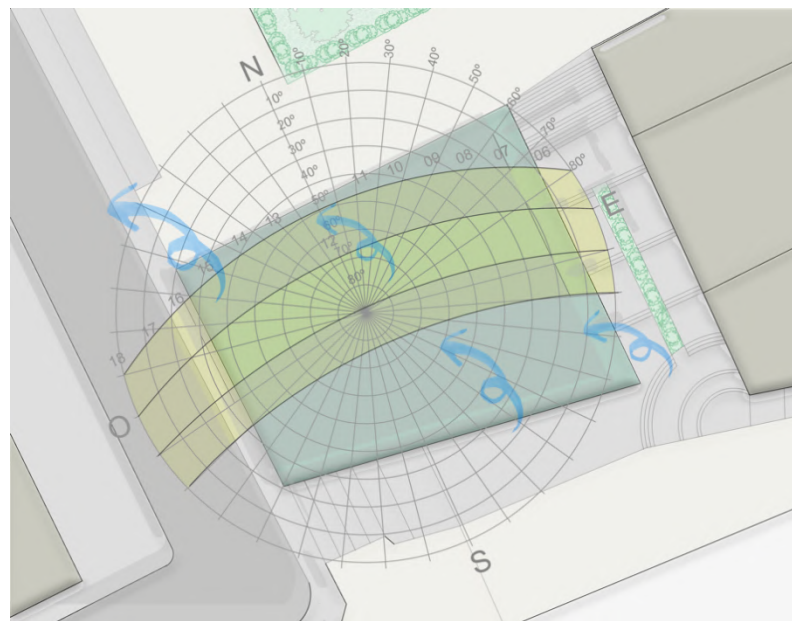
*Fuente: Elaboración propia*

### **3.4. Asoleamiento y dirección de los vientos**

La época de mayor exposición y captación de la energía solar se produce entre los meses de mayo a noviembre. Esto coincide con índices de precipitación nula o nubosidad mínima debido a los contrastes de presiones entre el día y la noche. Durante este período, se experimenta gradualmente una radiación solar muy intensa, con un promedio de 9.6 a 10 horas de sol al día.

Nuestro proyecto al ser un terreno que tiene los cuatro frentes libres y al no tener en su entorno cerca edificaciones de gran altura, cuenta con la ventaja de recibir iluminación todo el día, la trayectoria del sol es de Este a Oeste con una ligera inclinación hacia el norte.

La costa peruana está dominada principalmente por las brisas costeras, estas, por el diferente comportamiento térmico existente entre el mar y la tierra. Las diferencias térmicas originan diferencias de densidad que propician la aparición de circulaciones mar-continente. Por lo general, en la ciudad de Mollendo la velocidad de los vientos alcanza como máximo 28 km/h entre junio y agosto, por lo que no representa un riesgo para nuestra edificación (Weather Spark, s.f.).



*Imagen 56: Asoleamiento y dirección predominante del viento*

*Fuente: Elaboración propia*

### **3.5. Entorno preexistente**

En el entorno cercano a nuestra edificación, se ha realizado una identificación de los diversos usos actuales con el objetivo de determinar los flujos presentes en la zona. En la calle Jirón Arequipa desde la altura mercado, el cual está ubicado en una zona un poco más

alejada, hasta llegar al Malecón Ratti, está mayormente ocupada por locales comerciales de diversos rubros. Esta concentración de establecimientos genera un flujo peatonal significativo, consolidándose como un evidente eje comercial en la localidad.

La calle Comercio también presenta un uso comercial, pero en contraste con la calle anterior, la concentración de establecimientos comerciales se intensifica a partir de la Plaza Bolognesi. Este patrón se refuerza aún más una cuadra más abajo, donde se han implementado, desde hace algunos años, dos cuadras de uso exclusivo peatonal. Esta configuración ha contribuido a fortalecer la identidad comercial de la calle Comercio, convirtiéndola en un espacio destacado para la actividad comercial y peatonal en la zona.



*Imagen 57: Plano de uso de suelos y ejes generados*

*Fuente: Elaboración propia*

Ambas plazas exhiben dinámicas sociales muy activas, definiendo un eje social en su entorno. Estos espacios no solo cumplen la función de áreas de

esparcimiento, sino que también actúan como imanes para las personas que transitan por la zona debido a la concentración de actividad comercial. La combinación de comercio concentrado y la presencia de plazas dinámicas contribuye a crear un ambiente social vibrante y atractivo, fomentando la interacción y la conexión comunitaria en la localidad.

Otro eje vital para nuestro diseño es el Pasaje 28 de Julio, destinado exclusivamente al tránsito peatonal. Este pasaje limita, por un lado, con el Museo Chiribaya y la Estación Cultural de Mollendo, y por el otro, con dos edificaciones de gran valor patrimonial, como lo son el Cine-Teatro y el antiguo Hotel Plaza. La trayectoria de este pasaje nos conduce de manera guiada hasta las vías del tren, consolidando así un eje cultural que une y realza la riqueza histórica y arquitectónica de la zona.

### **3.6. Conclusiones**

- **Enfoque en la Actividad Comercial:** Dado el alto flujo peatonal en la calle comerciales como Jirón Arequipa y Comercio, es esencial considerar el diseño arquitectónico de espacios para la actividad económica y el dinamismo social.
- **Preservación del patrimonio:** Las edificaciones de valor patrimonial, como el Cine-Teatro deben ser integradas y preservadas en el diseño arquitectónico, manteniendo su esencia histórica y cultural.
- **Conexión Social y Cultural:** Las plazas y pasajes, como el Pasaje 28 de Julio, funcionan como ejes sociales y culturales. El diseño arquitectónico debe fomentar la interacción social y cultural, considerando la función de estos espacios como lugares de encuentro y esparcimiento.
- **Adaptación al Relieve:** Es fundamental integrar el diseño arquitectónico del Cine-Teatro de manera armoniosa con las variaciones de relieve presentes en cada uno de sus frentes. Se deben considerar soluciones que optimicen la accesibilidad y la estética.

## CAPITULO V

### ANÁLISIS DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE

#### 1. Ficha de registro

Con el fin de tener un diagnóstico detallado de los elementos arquitectónicos y es estado actual en el que se encuentra el inmueble haciendo uso de fichas de registro como herramienta principal para el estudio y diagnóstico del estado del predio para lo cual se estudiaron modelos de fichas que tenían como finalidad el registro de inmuebles patrimoniales.

El Ministerio de Cultura del Perú cuenta con un Reglamento Nacional de Patrimonio Histórico Inmueble en el que se establecen criterios por los cuales se regula las limitaciones y criterios técnicos referidos a la identificación y gestión de dichos inmuebles que ser intervenido un inmueble si es que este es declarado como parte del Patrimonio Cultural de la Nación, además de un archivo digital de registro para los bienes inmuebles declarados como Patrimonio Cultural categorizados por el tipo de valor monumental al que se someten, contrastando ambas herramientas se encuentra un vacío en la categorización singular de cada inmueble con el fin de tener un registro claro del estado actual de cada inmueble a través de fichas de registro.

Con el fin de tener una base sólida para la consignación de fichas de registro de ha tomado como referencia el Instructivo para fichas de registro e inventario de Bienes Inmuebles del INPC (Instituto Nacional de Patrimonio Cultural) de Ecuador del 2011 que brinda una guía detallada para la recopilación y procesamiento de información como herramienta base para el inventario de bienes de interés

patrimonial en el que normatiza las políticas sobre las que se interviene y preservan los inmuebles.

Así mismo se tomó en consideración el documento Declaración, reglamentación y reconocimiento de áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural del Ministerio de Vivienda y Urbanismo del Gobierno de Chile publicado el 2018 en las que se especifican criterios y procedimientos bajo los cuales se aborda la valoración, registro y diagnóstico de las áreas de interés patrimonial en las que se limitan condiciones y restricciones bajo las cuales se interviene los inmuebles.

## **1.1. Descripción de la ficha de registro**

### ***1.1.1. Encabezado***

Este campo consigna la información básica para la identificación de la ficha, se forma a partir del nombre de la institución rectora para el desarrollo de la tesis, la Universidad Católica de Santa María, seguido del nombre del programa profesional al que pertenece y seguido se ubica el nombre completo de la ficha, identificando el tipo de patrimonio al que pertenece y el tipo de ficha que se presenta, tanto de registro como de inventario.

### ***1.1.2. Identificación del inmueble***

En esta sección se encuentran la información general del inmueble como el código que la identifica para su clasificación y posterior registro.

- **Código.** Se le otorga una serie alfanumérica de registro para el inmueble, debe ser correctamente numerado, no deben presentarse espaciados, la separación se genera por medio de guiones detallado de la siguiente manera:

- a. Se debe colocar en mayúsculas “BIP” por pertenecer a Bienes Inmuebles Patrimoniales.

- b. A continuación, se agrega el contenedor (000), una numeración unificada aplicable para todos los casos del inventario.
- c. Por último, el número ordinal (seis dígitos) estos pertenecen a la secuencia del inventario.

Ejemplo: BIP-000-000001

- **Clave catastral.** El código de identificación predial que se compone generalmente por 12 dígitos alfanuméricos proporcionados por el Registro de Predios, en caso de no contar con el mismo el espacio debe quedar en blanco.

- **Denominación original de inmueble.** Espacio para colocar el nombre original con el que se conoce al inmueble.

- **Denominación actual del inmueble.** Campo para colocar el nombre actual del inmueble en caso de haber sufrido algún tipo de cambio.

- **Otras denominaciones del inmueble.** Se completan otros nombres con los que se puede identificar al inmueble, incluyen términos coloquiales adquiridos por la misma población de la zona, en caso de no contar con ellos dejar el espacio en blanco.

### ***1.1.3. Datos de Localización***

En este campo se señala la ubicación geográfica detallada e información que sea necesaria para poder identificar la localización física del inmueble.

- **Departamento.** Nombre del departamento al que pertenece el bien.

- **Provincia.** Nombre de la provincia a la que pertenece el bien.

- **Distrito.** Nombre del distrito al que pertenece el bien.

- **Dirección.** Dirección detallada del inmueble.

- **Referencia.** De ser necesario se puede detallar información referencial para la ubicación del bien.

- **Categorización.** Se marca con (X) el sector al que pertenece el bien ya sea un área urbana o rural.

- Urbano: Se considera a aquella zona que cuenta como mínimo 500 habitantes en promedio, según INEI.
- Rural: Área no comprendida dentro del área urbana.

#### ***1.1.4. Características del inmueble***

Este punto contiene información que pueda resultar relevante para la categorización del inmueble y su futura rehabilitación, comprende la época de construcción y la influencia arquitectónica.

- **Época de construcción.** Dentro de este campo se determina el periodo, año o época precisa o más próxima a la construcción del bien.

- **Influencia arquitectónica.** Se coloca el estilo con mayor relevancia del inmueble según la influencia que hubo en el sector.

#### ***1.1.5. Régimen de propiedad***

Implica la tenencia del bien dentro del estado legal, puede ser en propiedad o responsabilidad.

- **Nombre del propietario.** Propietario actual del bien.

- **Categorización.** Se señala mediante una (X) a que categoría pertenece.

- Público: Si pertenece al Estado Peruano o la Municipalidad a cargo.
- Privado: Si pertenece a una persona natural o persona jurídica.

### **1.1.6. Usos**

Campo para identificar a que categoría pertenece el inmueble respecto al uso para el que fue creado el inmueble y el que adaptó con el tiempo.

- **Uso original.** Actividad predominante para el que fue instaurado el bien, se marca con (X) tomando en consideración la siguiente clasificación:

- **Residencial:** Incluye construcciones urbanas o rurales destinados a vivienda de carácter unifamiliar, multifamiliar o residencias.
- **Religioso:** Abarca edificaciones que son destinadas para actividades de carácter religioso como celebración de creencias o actividades afines, pueden ser capillas, iglesias, templos, conventos, claustros, parroquias, monasterios, entre otros.
- **Comercial:** Construcciones destinadas al intercambio de bienes o prestaciones de servicios como mercados, centros comerciales, etc.
- **Institucional:** Se consideran bienes construidos para funciones del ámbito público o privado que responden a necesidades específicas de la población como educación, salud, cultura, y demás.
- **Industrial:** Edificaciones donde se producen bienes y servicios, en su mayoría fábricas y molinos.
- **Cultural:** Construcciones que contienen actividades de carácter cultural o afines al servicio de la población como galerías de arte, museos, entre otros.
- **Otros:** Se puede especificar un tipo de uso específico no contemplado en los puntos ya mencionados.

- **Uso actual.** Se señala el uso predominante o que ocupa la mayor área de la edificación.

- Descripción: Se detallada de forma concisa si posee usos compartidos o información relevante respecto al tipo de actividades que se realizan.

#### ***1.1.7. Identificación Fotográfica***

En este sector de la ficha se coloca un plano de ubicación y un registro fotográfico general del inmueble.

- **Plano de ubicación.** Un sector a escala donde se identifique con claridad la ubicación del inmueble con relación a su entorno inmediato. (Detallar la escala es la zona inferior derecha del plano).

- **Fotografía principal.** Se debe ilustrar mediante una fotografía de alta resolución la fachada del inmueble donde se pueda valorar la riqueza de la construcción y de sus elementos constructivos y decorativos. (Puede ser una toma en perspectiva para apreciar con mayor detalle elementos de interés).

#### ***1.1.8. Características morfológicas del inmueble***

Se considera la localización respecto al espacio urbano, los elementos que forman la edificación y características relacionadas a la forma y la implantación al interior del predio.

- **Ubicación en la manzana.** Ubicación del inmueble dentro del entorno al que pertenece. Se debe marcar con (X).

- Totalidad: Si ocupa una manzana completa con relación al planeamiento urbano del sector.
- Esquina: Si dentro de la manzana la construcción se encuentra en una esquina.
- Entre medianeros: En caso de que se encuentre contenida o en medio de otros dos predios.

- **Sistema de agrupamiento.** En caso de ser un predio que pertenece a un conjunto o grupo de edificaciones de características similares. Se señala con una marca (X) según corresponda.

- Aislado: De no pertenecer a ningún grupo o conjunto.
- Pareado: Si la edificación se encuentra ligada a otra contigua.
- Continuo: Si se pertenece a un grupo de edificaciones de características similares.

- **Altura de pisos.** Altura del inmueble.

- N° de pisos: Número de pisos del bien.
- Metros: Metraje total de la altura en metros lineales.

- **Retiros.** Espacios no edificados que marcan una distancia entre la propiedad y el límite de esta.

- Metros: En metros lineales

- **Superficies.** Medidas relevantes del bien.

Perimetraje. Se considera: perímetro

Linderos perimetrales. Se considera: frente / lateral derecho / lateral izquierdo / posterior.

Áreas. Se considera: área total (m<sup>2</sup>) / área ocupada (m<sup>2</sup>) / planta baja (m<sup>2</sup>) / planta alta (m<sup>2</sup>) / otros pisos / área total construida (m<sup>2</sup>)

- **Materiales del inmueble.** Materiales predominantes del exterior del inmueble.

- Estructura. Material predominante de la estructura.

- Envolvente. Material predominante si el inmueble cuenta con un envolvente separado.
- Techumbre. Material predominante del techo del bien.
- Piso exterior. Material predominante en caso se cuente con retiros o balcones.

- **Descripción del inmueble.** Descripción de máx. 200 palabras sobre características morfológicas relevantes, puede incluir datos sobre la fachada y la zona exterior del bien.

- **Estado de conservación.** Valoración del estado en el que se encuentra el bien.

1. Inmueble. Se marca con (X) según corresponda.

- Bueno: El inmueble se encuentra conservado en un porcentaje del 75 % al 100%.
- Regular: El inmueble presenta un deterioro en un rango del 25% al 75 %.
- Malo: El inmueble presenta deterioro en un rango mayor al 75 %.

2. Entorno. Se marca con (X) según corresponda.

- Bueno: El entorno se encuentra conservado en un porcentaje del 75 % al 100%.
- Regular: El entorno presenta un deterioro en un rango del 25% al 75 %.
- Malo: El entorno presenta deterioro en un rango mayor al 75 %.

- **Grado de alteración.** En caso se haya realizado alguna intervención sobre el inmueble. Se marca con (X) considerando lo siguiente:

- Sin modificar: Cuando no se ha realizado ninguna intervención en el bien.
- Poco modificado: Cuando se ha realizado una modificación leve que no afectó la singularidad del bien.

- **Modificación moderada:** Cuando la intervención ha reformado de manera parcial parte del inmueble, sin embargo, aún se contemplan características de la originalidad del inmueble.
- **Modificación total:** Cuando se ha alterado el bien en su totalidad.

- **Aptitud para rehabilitar.** Capacidad del inmueble para ser utilizado o transformado para adoptar un nuevo uso compatible con las necesidades actuales, se debe marcar con (X).

- **Vivienda:** Para uso residencial.
- **Equipamiento:** Para uso de servicios.
- **Comercio:** Para actividades comerciales.
- **Otro:** Se debe especificar la aptitud.

- **Relación del elemento con su entorno.** Conexión del predio con su contexto inmediato

- **Imagen urbana relevante por:** Marcar con (X) si:
  - a. **Ubicación:** por el lugar de emplazamiento.
  - b. **Singularidad:** por la originalidad del bien.
- **Forma parte de un conjunto:** Marcar con (X) si o no, en caso de pertenecer a un grupo con características relevantes similares.
- **Representa elemento patrimonial:** Marcar con (X) si:
  - a. **Monumento histórico:** Relevancia por su trascendencia durante el tiempo.
  - b. **Inmueble de construcción histórica:** Relevancia por la época en que fue ejecutado.

- **Relación del elemento con su entorno.** Conexión del predio con su contexto inmediato

- **Vulnerabilidad**

- Riesgos naturales: Marcar con (X) si corresponde a erupciones / inundaciones / sismos / fallas geológicas / otros.
- Riesgos antrópicos: Marcar con (X) si corresponde a conflictos de herencia / intervención inadecuada / abandono / patologías / otros

### **1.1.9. Descripción volumétrica**

Se describen condiciones volumétricas del bien para identificar elementos de interés para su posterior conservación.

- **Tipo de fachada.** Marcar con (X)

- Recta / Oclavada / Curva / Retranqueada

- **Portada.** Marcar con (X)

- Simple / Compuesta / Monumental / Inscripciones

- **Número de vanos.** Marcar con (X)

- Planta Alta (PA) / Planta Baja (PB) / Total

- **Remate de fachada.** Marcar con (X)

- Alero / Antefijo / Antepecho / Cornisa / Balaustrada / Cimera / Cornisa y alero / Fronton / Otros

- **Color.** Colores relevantes por el material o pintura del bien.

- **Portal o soportal.** Marcar con (X)

- Portal PB (planta baja) / Soportal PA (planta alta) / Portal y soportal

- **Balcones.** Marcar con (X)

- Incluido / Volado
  - **Textura.** Marcar con (X)
   
  
 Lisa / Rugosa
   
  
 - **Zócalo.** Marcar con (X)
- Liso / Rugoso / Ninguno
  - **Molduras y ornamentación.** Descripción corta de elementos si se cuenta con ellos.
  - **Columnas.** Marcar con (X)
- Orden: Dórico / Jónico / Corintio / Compuesto
- Forma: Circular / Rectangular / Cuadrada / Placas
  - **Vanos.** Marcar con (X)
- Ventanas: Adintelado / Arco medio punto / Arco deprimido / Óculo
- Puertas: Adintelado / Arco medio punto / Arco deprimido / De herradura
  - **Cubierta.** Marcar con (X)
- Plana / Un agua / Dos aguas / Cuatro aguas / En faldones / En mariposa / Tipo shed / Cúpula / Otros

#### ***1.1.10. Observaciones interiores***

- **Zócalo.** Marcar con (X)
- Bocel / Pintura mural / Molduras / Texturas
- Descripción
  - **Escaleras.** Marcar con (X)
- Recta / Imperial / Curva / Caracol / En “U” / En “L” / Otros

- Descripción

- **Circulación.** Marcar con (X)

- Lineal / Radial / En trama / Rectangular
- Descripción

- **Recubrimiento de paredes.** Marcar con (X)

- Cal y arena / Lamina / Madera / Piedra / Mármol / Texturizado / Azulejo/  
Yeso

- **Entrepiso.** Marcar con (X)

- Concreto / Madera / Otros

- **Color.** Marcar con (X)

- Monocromático / Bicolor / Policromático

- **Puertas.** Campo para una recopilación fotográfica y descriptiva de los elementos que conforman las puertas del bien, con el fin de clasificar los elementos que puedan ser reutilizados.

- **Ventanas.** Campo para una recopilación fotográfica y descriptiva de los elementos que conforman las ventanas del bien, con el fin de clasificar los elementos que puedan ser reutilizados.

### ***1.1.11. Sistema constructivo y estado de conservación***

Este punto inicialmente se enfoca en identificar los materiales de construcción y los métodos de construcción empleados; a partir de esto se analiza su estado de conservación, dicho punto se divide en subpuntos los cuales serán explicados individualmente.

- **Materiales.** Dentro de este punto identificamos los distintos elementos del bien como lo son sus elementos verticales, elementos horizontales, elementos utilizados para el cerramiento y elementos complementarios, seguido a esto procedemos a reconocer el tipo de material utilizado para cada uno de estos elementos.

- **Descripción físico-constructivo.** Espacio para identificar los materiales de cada elemento constructivo especificado en la ficha, seguido de un análisis en su estado de conservación del elemento (se debe marcar con una X). Para la catalogación de cada tipo de estado, se utilizarán los siguientes parámetros de referencia.

Estado de conservación	Actuación constructiva
Muy bueno (MB)	El elemento se encuentra conservado en un porcentaje del 81 % al 100 %
Bueno (B)	El elemento se encuentra conservado en un porcentaje del 61 % al 80 %
Regular (R)	El elemento se encuentra conservado en un porcentaje del 41 % al 60 %
Malo (M)	El elemento se encuentra conservado en un porcentaje del 21 % al 40 %
Muy malo (MM)	El elemento se encuentra conservado en un porcentaje del 0 % al 21 %

*Tabla 2: Clasificación del estado de conservación en función al porcentaje*

*Fuente: Domínguez, J. y González, A. (2005). Valoración técnica del deterioro de las edificaciones en la zona costera de Santa Fe Recuperado de:*

*[http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1815-58982015000100005](http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1815-58982015000100005)*

- **Levantamiento 3D.** Levantamiento isométrico de la estructura del bien en el cual se especifican las principales características constructivas a través de un símbolo clasificatorio propuesto; además se tiene un espacio para colocar una breve descripción del sistema constructivo empleado.

- **Levantamiento de lesiones en elementos constructivos.** Levantamiento en planta, corte o elevación en la cual se identifican diferentes lesiones en cada uno de los elementos constructivos a través de la simbología propuesta, los datos recopilados se colocarán en la Tabla del subpunto 10.5 para lograr ser cuantificados.

- **Tabla de lesiones en elementos constructivos.** En dicho punto se eligen 7 diferentes lesiones, siendo las más comunes en edificaciones; cada una de estas será explicada brevemente:

- **Oxidación:** Reacción que se genera en un metal cuando entra en contacto con el oxígeno, se presenta como una reacción superficial que origina manchas de color café rojizo o naranja.
- **Eflorescencia:** Reacción que se genera debido a la cristalización de sales solubles del mismo material por donde circula agua, este se presenta a través de manchas blancas en los elementos constructivos.
- **Humedad:** Presencia de agua no prevista en algún elemento constructivo por distintos factores como, agua retenida en el proceso constructivo o impregnación de agua en elementos constructivos debido a lluvia o presencia de humedad climática.
- **Suciedad:** Impregnación de diferentes partículas suspendidas en el entorno, como consecuencia de la contaminación o condiciones ambientales específicas.
- **Grietas:** Presencia de rupturas o aberturas que se presentan en elementos constructivos, suelen ser de forma lineal.
- **Deformaciones:** Cualquier cambio formal que se presente en el elemento constructivo debido a esfuerzos mecánicos o alguna fuerza externa.

- Desprendimientos: Lesión que se presenta como la separación de una pieza adherida a un elemento constructivo, generalmente como consecuencia a otras lesiones.

**- Tabla de evaluación del estado de conservación del inmueble.**

Esta tabla se basa en la metodología de Tejera y Álvarez (2012), la cual nos ayudara a determinar el estado de conservación de cada grupo de elementos, así como su estado de conservación total, de esta manera poder realizar una propuesta de actuación constructiva en base el puntaje obtenido.

- N.º de lesiones y evaluación de niveles de daño: Esta primera sección de la tabla es llenada a partir de los resultados cuantificados en la tabla 10.5, dependiendo del número de lesiones obtenidas podemos clasificar en qué nivel de daño se encuentra el elemento; significando un total de 0-2 número de lesiones el nivel IV, de 3-4 número de lesiones al nivel III, de 5-6 número de lesiones al nivel II y por último de 7-8 número de lesiones al nivel I.
- Procesamiento de la información: Esta sección de la tabla es determinada a través de la información de la primera sección con tres fórmulas que finalmente darán como resultado una puntuación que determinara el estado de conservación total del bien.

- Estado técnico por elemento constructivo. (ET)

$$ET = \text{Nivel de daño IV} + 0.75 * \text{Nivel de daño III} + 0.5 * \text{Nivel de daño II} + 0 * \text{Nivel de daño I.}$$

- Puntuación por elemento constructivo. (PE)

$$PE = \text{Factor de peso} * ET$$

- Cálculo de puntuación final del estado de conservación.

$$EC = \sum \text{puntuación por elemento constructivo}$$

- Clasificación de los estados de conservación: La clasificación se define de la siguiente manera: a) Muy bueno (1-0.81), b) Bueno (0.80-0.61), c) Regular (0.60-0.41), d) Malo (0.40-0.21), e) Muy malo (0.20-0). Dicha clasificación se toma del documento “Valoración técnica del deterioro de las edificaciones en la zona costera de Santa Fe” Dominguez, J. y Gonzales, A. (2015)

A partir de la base propuesta por Tejera y Álvarez (2012) se realizó una propuesta de actuación constructiva relacionada con la puntuación y al estado de conservación.

Estado de conservación	Actuación constructiva
Muy bueno	Presenta lesiones leves, las cuales pueden solucionarse con un mantenimiento simple
Bueno	Las lesiones que presenta no representan un peligro para el bien, requiere una rehabilitación ligera
Regular	Presenta lesiones leves hasta en un 50 % y lesiones graves hasta en un 10 %, requiere una rehabilitación media
Malo	Presenta lesiones graves hasta en un 50 % y lesiones muy graves hasta en un 10 %, en este nivel requeriría una rehabilitación pesada o gran parte del inmueble no podría ser reutilizado.
Muy malo	Presenta lesiones muy graves en distintos elementos constructivos, lo cual representa un riesgo fuerte en la reutilización de estos, en este nivel se requiere demolición.

Tabla 3: Tabla de actuación constructiva

Fuente: Elaboración propia

### 1.1.12. Valorización

Esta sección de la ficha se enfoca en analizar el valor que tiene el bien para su entorno urbano y social, además de identificar con qué servicios cuenta actualmente para considerarlo en su rehabilitación.

- **Valor histórico.** Se refiere a la importancia de su valor adquirido en el tiempo por diferentes factores como la identidad, lo que representa, su valor social, entre otros. Se debe marcar con una (X) en donde podemos encontrar dicho valor.

- **Valor arqueológico.** Se entiende como cualquier bien que represente la actividad humana que otorgue conocimiento sobre el pasado y que para su estudio es necesario el método arqueológico. Se debe marcar con una (X).

- **Valor por hechos históricos ocurridos.** Identificación de la relación de los elementos históricos, pudiendo ser relacionas a un nivel macro, referido a la nación o a nivel micro referido a la localidad, este caso a Mollendo. Se debe marcar con una (X).

- **Valor urbano.** En este subpunto se identifica que representa este bien para su entorno urbano, si es considerado un nodo, integrado a otras edificaciones con valor o si tiene un valor autónomo. Se debe marcar con una (X).

- **Valor arquitectónico.** Análisis de sus componentes arquitectónicos para un mejor entendimiento. Se debe marcar con una (X).

- **Servicios de infraestructura.** Identificación de servicios que se consideran indispensables para la ejecución y funcionamiento de un bien.


- **Saneamiento.** Identificación de qué modalidad sanitaria de excretas está siendo utilizado actualmente.

### ***1.1.13. Datos de control***

En esta sección se colocan datos generales en el llenado de la ficha, como la entidad, personas involucradas y fechas importantes. Finalmente, tenemos espacio

para fotos adicionales que se crean necesarias o que aporten al entendimiento del inmueble.

**1.1.14. Presentación de ficha de registro e inventario**

		<b>Universidad Católica Santa María</b>			
		<b>Escuela Profesional de Arquitectura</b>			
		<b>FICHA DE REGISTRO E INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES PATRIMONIALES</b>			
<b>1.- Identificación del inmueble</b>					
1.1 Código					
1.2 Clave catastral					
1.3 Denominación original de inmueble					
1.4 Denominación actual del inmueble					
1.5 Otras denominaciones del inmueble					
<b>2.- Datos de Localización</b>					
2.1 Departamento		2.2 Provincia		2.3 Distrito	
2.4 Dirección				2.6 Categorización	
2.5 Referencia			Urbana	Rural	
<b>3.- Características del inmueble</b>					
3.1 Época de construcción					
3.2 Influencia arquitectónica					
<b>4.- Régimen de propiedad</b>					
4.1 Nombre del propietario					
4.2 Categorización		Público		Privado	
<b>5.- Usos</b>					
5.1 Uso original			5.2 Uso actual		
Residencial		Institucional			
Religioso		Industrial	Descripción		
Comercial		Cultural			
Otros					
<b>6.- Identificación Fotográfica</b>					
6.1 Plano de ubicación			6.2 Fotografía principal		

7.- Características morfológicas del inmueble					
7.1 Ubicación en la manzana		7.2 Sist. de agrupamiento		7.3 Altura de pisos	
Totalidad		Aislado		N° de pisos	Metros
Esquina		Pareado		7.4 Retiros	
Entre medianeros		Continuo		Metros	
7.5 Superficies					
7.5.1 Perimetraje			7.5.3 Áreas		
Perímetro			Área total (m2)		
7.5.2 Linderos perimetrales			Área ocupada (m2)		
Frente			Planta baja (m2)		
Lateral derecho			Planta alta (m2)		
Lateral izquierdo			Otros pisos		
Posterior			Área total construida (m2)		
7.6 Materiales del inmueble					
Estructura			Techumbre		
Envolvente			Piso exterior		
7.7 Descripción del inmueble					
7.8 Estado de conservación			7.9 Grado de alteración		7.10 Aptitud para rehabilitar
Inmueble		Entorno	Sin modificar		Vivienda
Bueno		Bueno	Poco modificado		Equipamiento
Regular		Regular	M. moderada		Comercio
Malo		Malo	M. total		Otro
7.11 Relación del elemento con su entorno					
Imagen urbana relevante por:		Forma parte de un conjunto		Representa elemento patrimonial	
Ubicación		Si		Monumento histórico	
Singularidad		No		Inmueble de construcción hist.	
7.12 Vulnerabilidad					
Riesgos naturales			Riesgos antrópicos		
Erupciones		Inundaciones		Conflictos de herencia	Abandono
Sismos		Fallas geológicas		Intervención inadecuada	Patologías
Otros			Otros		
8. Descripción volumétrica					
8.1 Tipo de fachada		8.4 Remate de fachada		8.6 Portal o soportal	
Recta		Alero		Portal PB	
Oclavada		Antefijo		Soportal PA	
Curva		Antepecho		Portal y soportal	
Retranqueada		Cornisa		8.7 Balcones	
8.2 Portada		Balaustrada		Incluido	
Simple		Cimera		Volado	
Compuesta		Cornisa y alero		8.8 Textura	
Monumental		Fronton		Lisa	
Inscripciones		Otros		Rugosa	
8.3 Número de vanos		8.5 Color		8.9 Zócalo	
Planta Alta (PA)				Liso	
Planta Baja (PB)				Rugoso	
Total				Ninguno	
8.10 Molduras y ornamentación					

8.11 Columnas		8.12 Vanos		8.13 Cubierta	
Orden	Forma	Ventanas	Puertas	Plana	En faldones
Dórico	Circular	Adintelado	Adintelado	Un agua	En mariposa
Jónico	Rectangular	Arco m. punto	Arco m. punto	Dos aguas	Tipo shed
Corintio	Cuadrada	A. deprimido	A. deprimido	Cuatro aguas	Cúpula
Compuesto	Placas	Óculo	De herradura	Otros	
9. Observaciones interiores					
9.1 Zócalo		9.2 Escaleras		9.3 Circulación	
Bocel		Recta	Caracol	Lineal	
Pintura mural		Imperial	En "U"	Radial	
Molduras		Curva	En "L"	En trama	
Texturas		Otros		Rectangular	
Descripción		Descripción		Descripción	
9.4 Recubrimiento de paredes			9.5 Entrepiso		
Cal y arena			Concreto		
Lamina			Madera		
Madera			Otros		
Piedra			9.6 Color		
Mármol			Monocromático		
Texturizado			Bicromático		
Azulejo			Policromático		
Yeso			Otros		
9.7 Puertas			9.8 Ventanas		

8.11 Columnas		8.12 Vanos		8.13 Cubierta	
Orden	Forma	Ventanas	Puertas	Plana	En faldones
Dórico	Circular	Adintelado	Adintelado	Un agua	En mariposa
Jónico	Rectangular	Arco m. punto	Arco m. punto	Dos aguas	Tipo <i>shed</i>
Corintio	Cuadrada	A. deprimido	A. deprimido	Cuatro aguas	Cúpula
Compuesto	Placas	Óculo	De herradura	Otros	
9. Observaciones interiores					
9.1 Zócalo		9.2 Escaleras		9.3 Circulación	
Bocel		Recta	Caracol	Lineal	
Pintura mural		Imperial	En "U"	Radial	
Molduras		Curva	En "L"	En trama	
Texturas		Otros		Rectangular	
Descripción		Descripción		Descripción	
9.4 Recubrimiento de paredes			9.5 Entrepiso		
Cal y arena			Concreto		
Lamina			Madera		
Madera			Otros		
Piedra			9.6 Color		
Mármol			Monocromático		
Texturizado			<i>Bicromático</i>		
Azulejo			Policromático		
Yeso			Otros		
9.7 Puertas			9.8 Ventanas		

10.- Sistema constructivo y estado de conservación						
10.1 Materiales		10.2 Descripción físico-constructivo				
A.Elementos verticales		Elementos constructivos	Materiales de construcción	Estado de conservación		
B. Elementos horizontales		Cimentación		M	R	B
C. Cerramientos		Estructura		M	R	B
D. Complementos		Muros/paredes		M	R	B
Material		Pisos		M	R	B
1. Concreto	5. Piedra	Cubierta		M	R	B
2. Concreto armado	6. Madera	Escaleras		M	R	B
3. Metal	7. Vidrio	Ventanas		M	R	B
4. Ladrillo	8. Yeso	Puertas		M	R	B
		Balcones		M	R	B
10.3 Levantamiento 3D						
				Símbolo		
				Sistema constructivo		
10.4 Levantamiento de lesiones en elementos constructivos						

10.5 Tabla de lesiones en elementos constructivos										
Elementos constructivos								Lesiones		
A. Elementos verticales		B. Elementos horizontales		C. Cerramientos			D. Complementos		Símbolo	
a. Columnas	a. Vigas	b. Losas	a. Muros	b. Puertas	c. Ventanas	a. Ornamentos	b. Otros			
								Oxidación	O	
								Eflorescencia	E	
								Humedad	H	
								Suciedad	S	
								Grietas	G	
								Deformaciones	D	
								Desprendimientos	DE	
								Número de lesiones		
10.6 Tabla de evaluación del estado de conservación del inmueble										
Elemento constructivo	Nº de lesiones 0-2 (IV), 3-4 (III), 5-6 (II), 7-8 (I)	Evaluación				Procesamiento de la información				
		Niveles de daño (% de afectación)				Factores de peso	Estado técnico por elemento constructivo	Puntuación por elemento constructivo	Clasificación del estado técnico por elemento constructivo	
		IV	III	II	I					
		Buen estado	Leves	Graves	Muy graves					
A. Elementos verticales						0.28				
a. Columnas										
B. Elementos horizontales						0.28				
a. Vigas										
b. Losas										
C. Cerramientos						0.28				
a. Muros										
b. Puertas										
c. Ventanas										
D. Complementos						0.16				
a. Ornamentos										
B. Otros										
Total										
Clasificación										
11. Valorización										
11.1 Valor histórico		11.2 Valor arqueológico			11.3 Valor por hechos históricos ocurridos					
Exterior		Exterior			Relacionado con la nación					
Interior		Interior			Relacionado con la localidad					
11.4 Valor urbano				11.5 Valor arquitectónico			Exterior	Interior		
Elemento de significado máximo/hito urbano o nodo				Unidad formal/único en su estilo						
Integrado con valor individual				Representativo de una época						
Integrado con valor conjunto				Posee algunos elementos de interés						
No integrado con valor				Arquitectura tradicional contextual						
11.6 Servicios de infraestructura				11.7 Saneamiento						
Energía eléctrica					Aguas negras					
Teléfono					Fosa séptica					
Agua potable					Letrina					

12. Datos de control	
Entidad investigadora:	
Registrado por:	Fecha de registro:
Revisado por:	Fecha de revisión:
Aprobado por:	Fecha de aprobación:
Registro fotográfico:	

## 2. Estudio de patologías y diagnóstico

### 2.1. Fachadas

#### 2.1.1. Fachada Plaza Grau

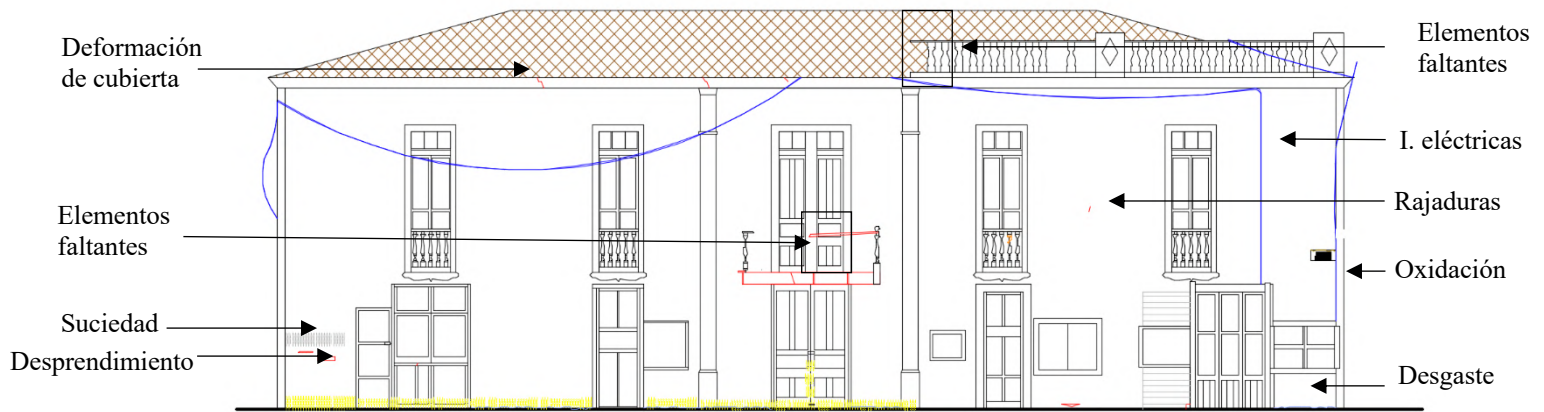


Imagen 58: Esquema de lesiones en fachada Plaza Grau (E: 1/200)

Fuente: Elaboración propia

### A) Causas de las lesiones



Imagen 59: Desprendimiento y desgaste alrededor de vanos

Fuente: Elaboración propia

Desprendimiento y fisuras: Al ser Mollendo una zona con alto nivel de humedad y alta temperatura se encuentra predispuesta para el desarrollo de hongos de pudrición, en este caso se encuentra una pudrición parda la cual se puede reconocer con el color marrón oscuro que toma la madera, este agente debilita la madera a tal punto de generar grietas de forma longitudinal y transversal las cuales facilitan el desprendimiento de trozos de la madera.

Desgaste: Esta lesión se presenta en su mayoría en la parte baja de la fachada de la plaza Grau, por lo que es probable que exista humedad proveniente del terreno sumado con las lluvias durante el año y la inclinación de la plaza, generan un área de concentración de humedad causando que la pintura se debilite y poco a poco se cree un desgaste notable.



*Imagen 60: Desprendimiento y suciedad*

*Fuente: Elaboración propia*

Suciedad: Debido a la falta de mantenimiento y el contacto que tiene con el esmog del ambiente, en especial la mayor concentración de suciedad se encuentra en la parte baja de la fachada, debido al contacto que tiene con la suciedad del piso y el polvo llevado por el viento.

Elementos faltantes: En la fachada de la plaza Grau se encuentran dos zonas con evidentes elementos faltantes, la primera en el balcón central en donde quedan expuestas las

ménsulas, falta completa del antepecho y la baranda partida; la segunda en la cubierta en la cual notamos la de la mitad de baranda y balaustres faltantes; podemos concluir, al igual en que el punto anterior, que la causa de esto son los hongos de pudrición los cuales debilitan fuertemente, sumado a la humedad atmosférica la cual genera cambios en la dimensión de la madera y la falta de mantenimiento, la combinación de estos agentes hicieron que la madera con el tiempo vaya cediendo con su propio peso hasta la pérdida de diversos elementos.



*Imagen 61: Elementos faltantes en balcones.*

*Fuente: Elaboración propia*



*Imagen 62: Elementos faltantes e instalaciones eléctricas en mal estado.*

*Fuente: Elaboración propia*

Oxidación: Se identifica en puertas y en el cartel colocado en la zona derecha de la edificación, se debe a la humedad del ambiente.

I. eléctricas en mal estado: Debido a la falta de mantenimiento y la poca preocupación, podemos observar algunos cables descolgados encima de la fachada que solo tienen un punto pequeño punto de agarre, esto dándole muy mal aspecto y dando posibilidad de general algún tipo de accidente.



*Imagen 63: Vista diagonal de la fachada Plaza Grau*

*Fuente: Elaboración propia*

## **B) Recopilación de información**

La fachada que está en la plaza Grau es la principal y la más característica de la edificación, esta tiene una longitud lineal de 28.77 m. y una altura de 10.5 m. incluyendo la baranda ornamental ubicada en el techo, la fachada se orienta hacia el nor-oeste, a continuación, se hará una descripción de sus elementos:

Envolvente: En su totalidad de esta fachada está compuesta por madera, pino Oregón, incluyendo puertas, ventanas y ornamentos

Aberturas: La fachada consta de 16 aberturas, las cuales:

-Planta baja: Se tienen 6 puertas de las cuales 5 tienen una altura de 3.36 m. y una más pequeña con una altura de 2.72 m., también se identifica 5 vanos los cuales tienen diferentes medidas entre ellas, algunas de estas no pertenecen a la fachada original, sino que fueron modificaciones a través del tiempo.

-Planta alta: Se tienen 4 balconeras y 1 puerta. Las balconeras identificadas son idénticas, cuentan con medidas de 4 m. de altura y 1.39 m. de ancho y la puerta central con 4 m. de altura y 2.15 m. de ancho.

Elementos salientes: Se identifica en la puerta central de la planta alta un balcón el cual tiene una dimensión de 3.13 m. de ancho y 1.68 m. de alto total.

Elementos independientes: En la cubierta se identifica una baranda ornamental, la cual se encuentra con:

-Pilastras: Tenemos un total de cuatro pilastras, dos las encontramos a cada costado de la puerta principal, las cuales tienen un diseño que refuerza al estilo de la fachada y las otras dos las encontramos a cada extremo de la fachada.

-Barandilla de ventana: Encontramos estas en las 4 balconeras de la planta alta.

### **C) Inspección técnica**

La inspección visual nos aporta la mayor parte de la información acerca de esta fachada.

### **D) Diagnóstico**

Después de realizar la inspección y haber identificado las diferentes lesiones, podemos resumir lo recopilado en la siguiente tabla.

Fachada Plaza Grau			
Factores de deterioro	Agente	Causa	Lesiones
Extrínsecos	Agentes ambientales	Temperatura	Hongos, Rajaduras, fisuras por dilatación y contracción, desprendimiento
		Humedad	Hongos, Desprendimientos, desgaste, oxidación
		Contaminación atmosférica	Oscurecimiento y suciedad
		Lluvias	Desgaste, manchas de agua, oxidación
		Radiación	Decoloración, Resequead
	Agentes biológicos	Microorganismos	Putrefacción
		Fauna	Desgaste de material y perforación
	Agentes humanos	Falta de mantenimiento	Suciedad, deformación

Tabla 4: Resumen de patologías fachada Plaza Grau

Fuente: Elaboración propia

### 2.1.2. Fachada Malecón Ratti



Imagen 64: Esquema de lesiones en fachada Malecón Ratti (E: 1/200)

Fuente: Elaboración propia

## A) Causas de las lesiones



*Imagen 65: Fisuras de puertas*

*Fuente: Elaboración propia*



*Imagen 66: Desprendimiento de elementos ornamentales*

*Fuente: Elaboración propia*

Fisuras y grietas: Se observan grietas pequeñas en el envolvente de la edificación y una más notoria en una de las puertas principales de esta fachada, la cual atraviesa la puerta de un lado al otro, dichas lesiones se dan a partir de que la madera

está fuertemente debilitada por el desarrollo de hongos de pudrición, los cuales son capaces de eliminar los componentes elementales de la madera.

Desprendimientos: Debido a la deformación de la cubierta, esta ha generado el desprendimiento de cierta parte de la baranda empujándola hacia arriba.



*Imagen 67: Suciedad y elementos percutidos en esquinas*

*Fuente: Elaboración propia*



*Imagen 68: Instalaciones eléctricas al descubierto y en malas condiciones*

*Fuente: Elaboración propia*

Las patologías existentes no detalladas ni mencionadas dentro de esta sección están descritas y desarrolladas anteriormente en la sección de la fachada de la Plaza Grau con el fin de detallar cada una de ellas en diferentes ubicaciones.



*Imagen 69: Vista de fachada Malecón Ratti*

*Fuente: Elaboración propia*

## **B) Recopilación de información**

La fachada lateral derecha, la cual colinda con el malecón Ratti, es una de las fachadas secundarias de la edificación, su estilo de composición es igual a la fachada principal, conservando en su totalidad el estilo californiano-norteamericano; esta tiene una longitud lineal de 18.81 m. que a su vez se ubica en una pequeña pendiente que genera un desnivel de 0.56 m. desde la plaza Grau hasta los 12.68 m.

**Envolvente:** En su totalidad de esta fachada está compuesta por madera pino Oregón, incluyendo puertas, ventanas y ornamentos.

**Aberturas:** La fachada cuenta con 10 aberturas distribuidas de la siguiente manera:

-Planta baja: Se tienen un total de 7 aberturas, 3 puertas de las cuales 2 son principales con una amplitud considerable y 1 secundaria más angosta; a su vez se identifican 4 vanos con diferentes tamaños entre sí, algunas de estas aberturas fueron modificaciones en el tiempo para darle un uso comercial a la fachada.

-Planta alta: Se identifican un total de 3 vanos, 2 de estos tienen las mismas características en diseño y medidas, cuentan con guarnecido y tienen una altura de 2.05 m.; la tercera está ubicada en la buhardilla de la edificación, siendo de menor tamaño que las anteriores mencionadas.

Elementos salientes: Se identifica a los 6 m. de distancia desde la plaza Grau una buhardilla a dos aguas sostenida visualmente por dos pilastras.

Elementos independientes: En la cubierta se identifica una baranda ornamental con un remate rectangular.

-Pilastras: Tenemos un total de cuatro pilastras, dos ubicadas a los costados de una de las puertas principales, las cuales sostienen la buhardilla y las otras dos las encontramos a cada extremo de la fachada.

-Ornamento: Encima de la buhardilla se identifica un ornamento de forma rectangular con el mismo estilo del remate de la baranda superior.

### **C) Inspección técnica**

La inspección visual nos aporta la mayor parte de la información acerca de esta fachada.

### **D) Diagnóstico:**

Después de realizada la inspección, se clarificó e identificó los diferentes tipos de lesiones, por lo cual se sintetiza el análisis en la siguiente tabla.

Fachada Malecón Ratti			
Factores de deterioro	Agente	Causa	Lesiones
Extrínsecos	Agentes ambientales	Temperatura	Hongos, Rajaduras, fisuras por dilatación y contracción, desprendimiento
		Humedad	Hongos, Desprendimientos, desgaste, oxidación
		Contaminación atmosférica	Oscurecimiento y suciedad
		Lluvias	Desgaste, manchas de agua, oxidación
		Radiación	Decoloración, Resequedad
	Agentes biológicos	Microrganismos	Putrefacción
		Fauna	Desgaste de material y perforación
	Agentes humanos	Falta de mantenimiento	Suciedad, deformación

Tabla 5: Resumen de patologías fachada Malecón Ratti

Fuente: Elaboración propia

### 2.1.3. Fachada Pasaje 28 de Julio

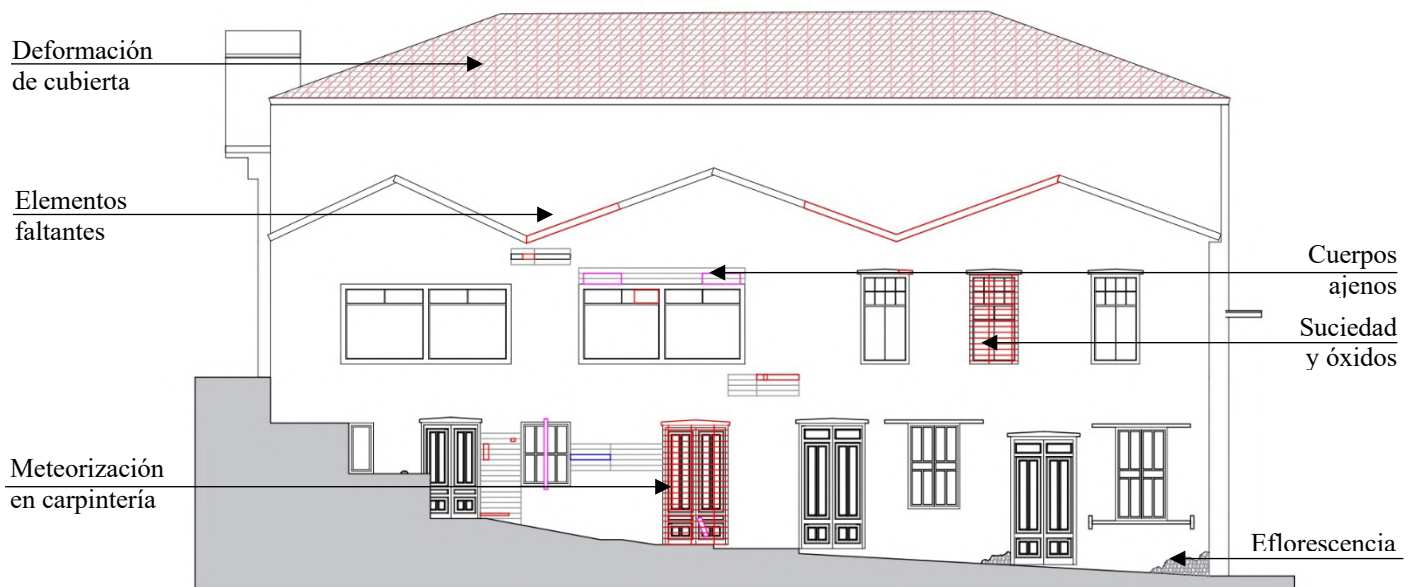
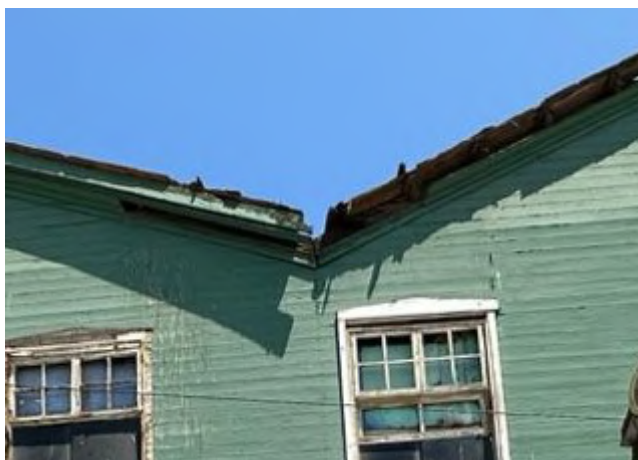


Imagen 70: Esquema de lesiones en fachada Pasaje 28 de Julio (E: 1/200)

Fuente: Elaboración propia

## A) Causas de las lesiones



*Imagen 71: Deformaciones en la cubierta*

*Fuente: Elaboración propia*

Deformaciones y flechas en cumbreras, pares y tirantes: Mollendo es una ciudad de clima muy marcado sobre todo en la temporada de verano donde la elevación de la temperatura se hace evidente, por lo que los elementos con mayor contacto al exterior sufren un desgaste permanente a causa del calentamiento del material con mayor incidencia en una vertiente que en las otras, también se toma en consideración la fatiga propia de la madera acumulada por la cantidad de tiempo sin ningún tipo de mantenimiento; por otro lado, estas deformaciones generaron la penetración de humedad (tanto por lluvia como por la propia brisa costera) que terminó por hacer ceder partes de la cubierta.

Falta de mantenimiento: El desgaste de los elementos que conforman la cubierta hace que se generen filtraciones o daños que en un principio no sean de consideración, pero que con el paso de tiempo llegan a convertirse en algo más grande. Cuando las cubiertas sufrieron desgastes significativos a causa de agentes externos y del propio clima, llevaron al colapso gran parte de la cubierta en el edificio.



*Imagen 72: Cuerpos ajenos como refuerzo*

*Fuente: Elaboración propia*



*Imagen 73: Meteorización en carpintería*

*Fuente: Elaboración propia*

Meteorización en carpintería: Esta patología se produce debido a agentes externos contaminantes, por las condiciones climáticas en la ciudad de Mollendo, principalmente se debe a la erosión de los rayos ultravioleta, la lluvia (en temporadas) y la humedad persistente. La madera adquirió un color marrón temporal a causa de extractos que exuda la madera y que al contacto con la superficie se oxida.

Eflorescencias: Se pueden identificar a simple vista con la aparición de manchas blanquecinas que son producidas debido a la cristalización de sales solubles del mismo material, el fenómeno se produce a causa de la porosidad de la madera lo que genera que las sales queden retenidas y se conviertan en manchas al evaporarse en el medio ambiente, solo genera un problema superficial que afecta la estética de la edificación al perjudicar el acabado.



*Imagen 74: Eflorescencia*

*Fuente: Elaboración propia*

## **B) Recopilación de información**

La fachada posterior del Pasaje 28 de Julio se compone por 3 secciones definidas por la superposición de 3 cubiertas con longitudes de 7.90 m, 11.22 m y 7.90 m correspondientemente, la fachada en su totalidad cuenta con una longitud lineal de 28.26 m. y una altura total desde la parte más baja de 11.18m.

Envolvente: En su totalidad de esta fachada está compuesta por madera pino Oregón, incluyendo puertas, ventanas y ornamentos.

Aberturas: La fachada consta de 13 aberturas, las cuales:

-Planta baja: Consta de un total de 4 puertas de doble hoja que cuentan con características similares en cuanto a estética, la primera cuenta con una altura de 2.88 m mientras que las otras 3 miden 3.58 m, y con un total de 4 ventanas de longitudes varias.

-Planta alta: Se pueden identificar dos vanos de grandes dimensiones (5.11 m x 2.40 m.) y de características igualitarias que eran utilizadas en las zonas comerciales y 3 vanos en el lateral derecho con dimensiones de 1.50 m x 2.70 m

### C) Inspección técnica

La inspección visual nos aporta la mayor parte de la información acerca de esta fachada.

### D) Diagnóstico

Después de realizar la inspección y haber identificado las diferentes lesiones, podemos resumir lo recopilado en la siguiente tabla.

Fachada Pasaje 28 de Julio			
Factores de deterioro	Agente	Causa	Lesiones
Extrínsecos	Agentes ambientales	Temperatura	Deformación de cubierta.
		Humedad	Eflorescencia, Desprendimientos, desgaste.
		Contaminación atmosférica	Cambio de color y suciedad.
		Lluvias	Desgaste, manchas de agua.
		Radiación	Decoloración, Resequedad
	Agentes biológicos	Microorganismos	Putrefacción
		Agua	Humedad por absorción
	Agentes humanos	Falta de mantenimiento	Suciedad, deformación

Tabla 6: Resumen de patologías fachada Pasaje 28 de Julio

Fuente: Elaboración propia

## 2.1.4 Fachada Pasaje Wilson

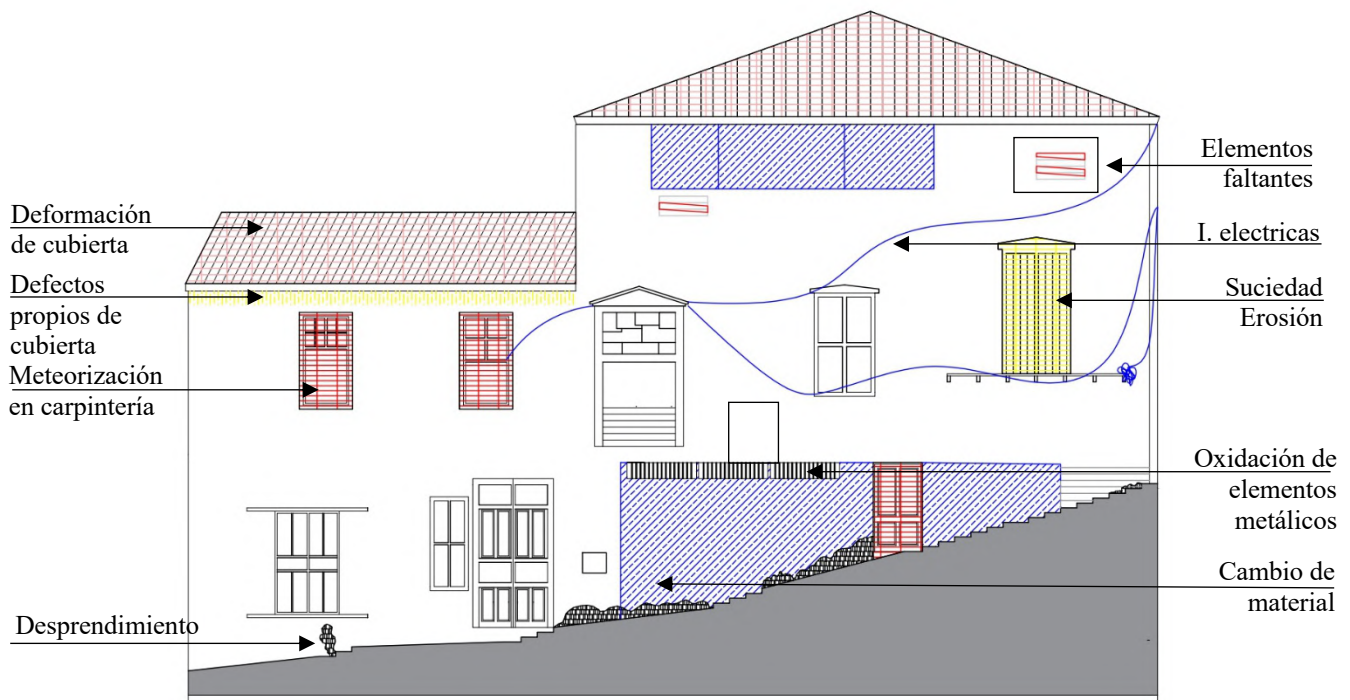


Imagen 75: Esquema de lesiones fachada Pasaje Wilson (E: 1/200)

Fuente: Elaboración propia

### A) Causas de las patologías

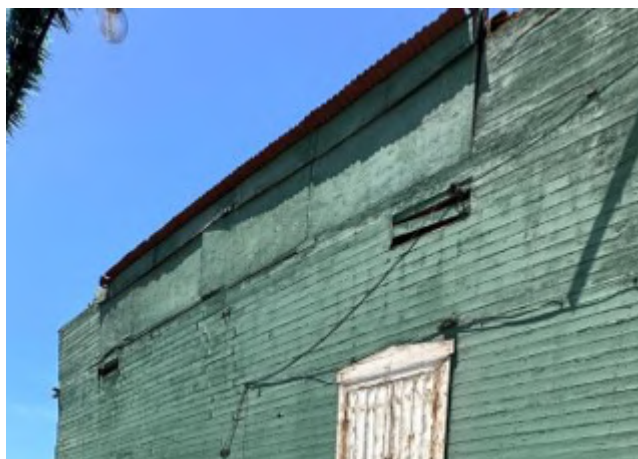


Imagen 76: Disgregación del material

Fuente: Elaboración propia

Defectos propios del material de cobertura - Disgregación del material: producto por la acción continua de agentes contaminantes, por excrementos de aves, por la acción del agua de lluvia, entre otros; genera que la madera sufra un cambio en su composición química que transforma el material que une los componentes en uno nuevo. En consecuencia, el material pierde parte de las partículas que lo componen, y se vuelve débil y vulnerable.



*Imagen 77: Oxidación de elementos metálicos*

*Fuente: Elaboración propia*



*Imagen 78: Desprendimiento de la capa externa del material*

*Fuente: Elaboración propia*

Oxidación de elementos metálicos: Al no estar en contacto con las superficies de madera no afecta la estructura principal sin embargo los elementos metálicos al estar anclados dejan la superficie con manchas propias de la patología, lo que posteriormente podría producir agrietamientos en la estructura a causa de la humedad que produjo la oxidación.

Desprendimiento: Se genera principalmente en los vértices de la edificación y en las áreas en las que se vio por conveniente el cambio en la estructura a material noble, al ser Mollendo una ciudad ubicada en la costa se exponen los materiales a factores climáticos que llegan a afectar en este caso particular solo la estética por el desprendimiento de la pintura.

### **B) Recopilación de información:**

La fachada lateral izquierda y la más característica de la edificación, esta tiene una longitud lineal de 28.77 m que a su vez está emplazada en una pendiente profunda que genera un desnivel de 5.44m desde la zona alta que colinda con la plaza Grau hasta el pasaje de conexión a la estación del ferrocarril.

- **Envolvente:** La mayor parte de la fachada se compone por madera pino Oregón, incluyendo puertas, ventanas y el balcón, a su vez cuenta con dos áreas que integran dos nuevos materiales con el fin de reforzar la estructura.
- **Aberturas:** La fachada consta de 9 vanos clasificados de la siguiente manera:

-Planta baja: Consta de un total de 4 vanos, dos puertas como entradas principales un vano de considerable tamaño y un vano pequeño pegado a una de las puertas principales destinado a la zona comercial, y una abertura horizontal de menor tamaño.

-Planta alta: Consta de un total de 5 vanos, 2 ventanas de las mismas características en la zona superior izquierda, dos puertas de gran magnitud y una ventana medianera.

- Elementos salientes: Solo se cuenta con una puerta abalconada que genera una conexión sobrevolada con el pasaje lateral.

### C) Inspección técnica

La inspección visual nos aporta la mayor parte de la información acerca de esta fachada.

### D) Diagnóstico

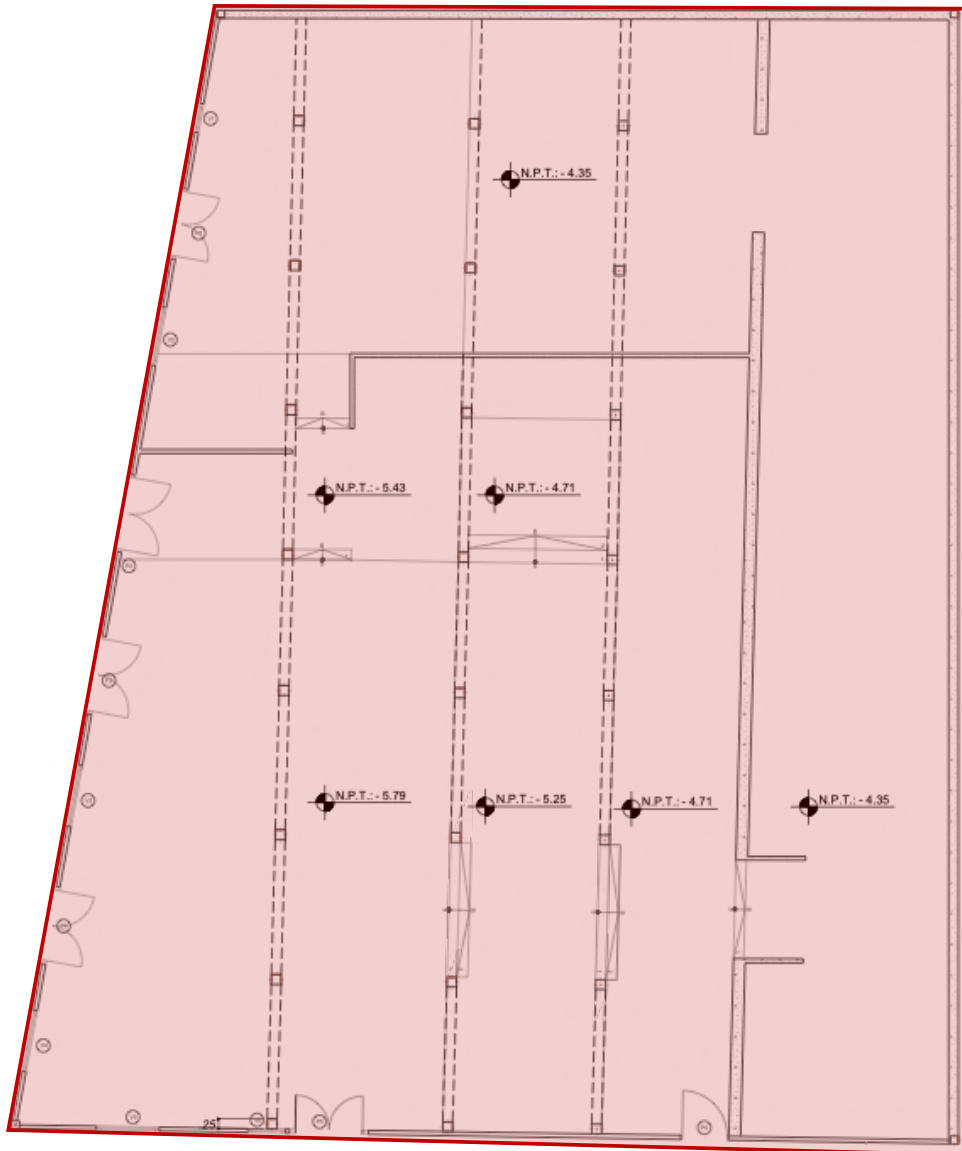
Después realizada la inspección, se clarificó e identificó los diferentes tipos de lesiones, por lo cual se sintetiza el análisis en la siguiente tabla.

Fachada Pasaje Wilson			
Factores de deterioro	Agente	Causa	Lesiones
Extrínsecos	Agentes ambientales	Temperatura	Meteorización de la madera, desprendimiento
		Humedad	Oxidación de elementos metálicos, defectos propios de la cubierta
	Agentes humanos	Falta de mantenimiento	Suciedad, desprendimiento, instalaciones eléctricas
		Falta de mantenimiento y agentes del ambiente	Carpintería en mal estado
		Falta de mantenimiento	Suciedad y erosión

*Tabla 7: Resumen de patologías fachada Pasaje Wilson*

*Fuente: Elaboración propia*

## 2.2. Solerías



- Solería inexistente
- Área en riesgo de colapso (clausurada)

Imagen 79: Localización de solerías en planta baja (E: 1/170)

Fuente: Elaboración propia

## A) Recopilación de información

Dentro del cine-teatro nos encontramos que no existe ningún tipo de solería dentro del área explorada, el suelo es únicamente de hormigón sin ningún tipo de recubrimiento, además notamos la clara presencia de eflorescencia en diversas partes del suelo.



*Imagen 80: Interior de la planta baja*

*Fuente: Elaboración propia*



*Imagen 81: Ingreso a zona clausurada*

*Fuente: Elaboración propia*

## B) Inspección técnica

La inspección visual nos aporta la mayor parte de la información.

## C) Diagnóstico

Inexistencia de algún tipo de solería en el área explorada y es muy probable que, en la zona no explorada tampoco, ya que está en calidad de ruina.

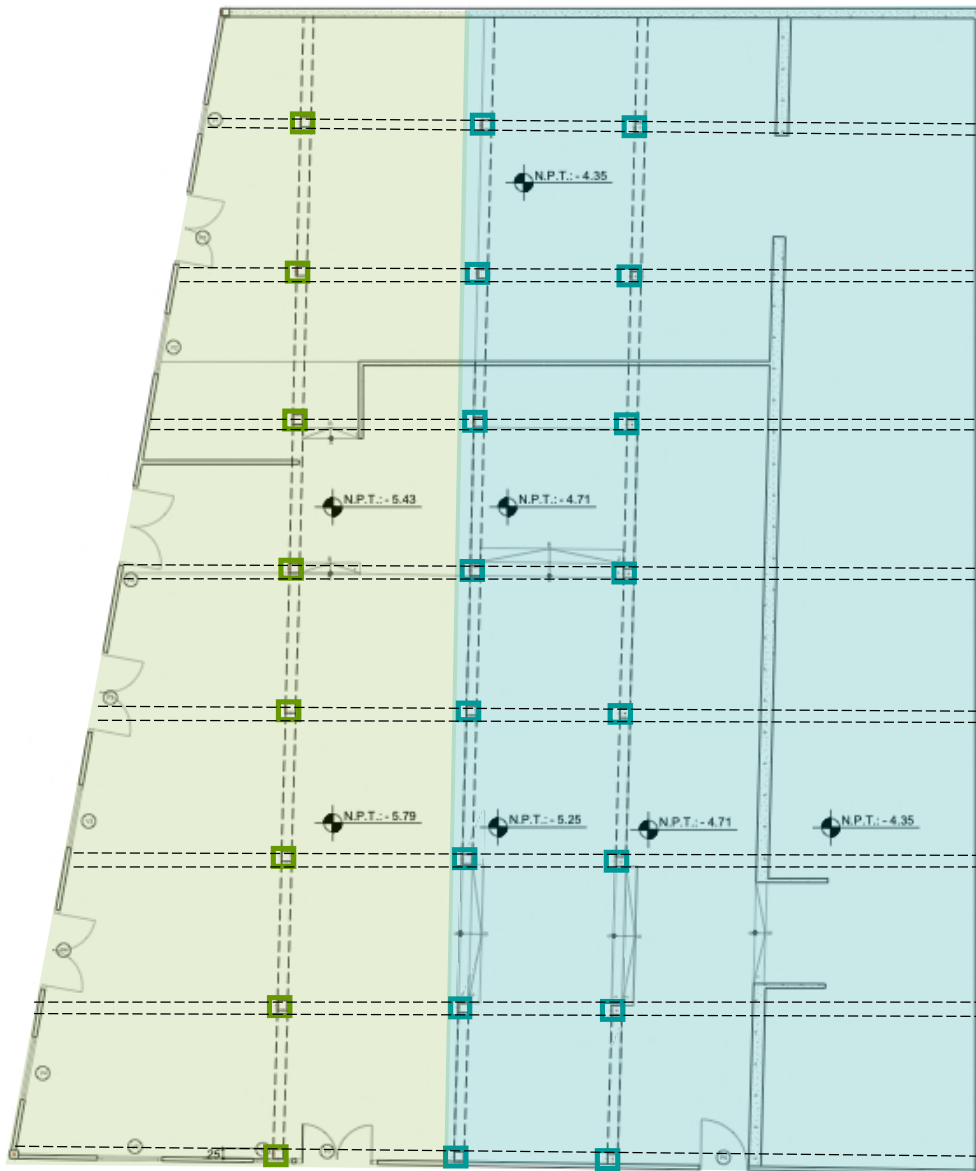
Los factores de deterioro fueron clasificados según el tipo de causa y las lesiones encontradas en las solerías, todos los datos fueron clasificados en la siguiente tabla:

Solerías			
Factores de deterioro	Agente	Causa	Lesiones
Extrínsecos	Agentes ambientales	Eflorescencia	Manchas, meteorización del material y desprendimiento
		Humedad	Hongos, desprendimientos, desgaste
	Agentes biológicos	Fauna	Desgaste de material
		Microrganismos	Putrefacción
	Agentes humanos	Falta de mantenimiento	Suciedad

Tabla 8: Resumen de patologías en solerías

Fuente: Elaboración propia

### 2.3. Forjados



- Forjado en buen estado – Zona A
- Forjado en riesgo de colapso (apuntaladas) – Zona B
- Columnas de concreto
- Columnas de concreto en riesgo de colapso
- Vigas principales

Imagen 82: Diagnósticos de forjados (E 1/170)

Fuente: Elaboración propia

### A) Recopilación de información

El forjado se divide en dos secciones por el tipo de amarre y soporte (columnas) a las que se conecta, El forjado de la zona A se encuentra en buen estado y sin riesgo de colapso por el tipo de amarre y material en el que se soporta (columna-viga); por otro lado, la zona B se ha dotado con apuntalamientos extras por el riesgo de colapso y el estado de las columnas de madera.

### B) Inspección técnica

La inspección visual nos aporta la mayor parte de la información

### C) Diagnóstico

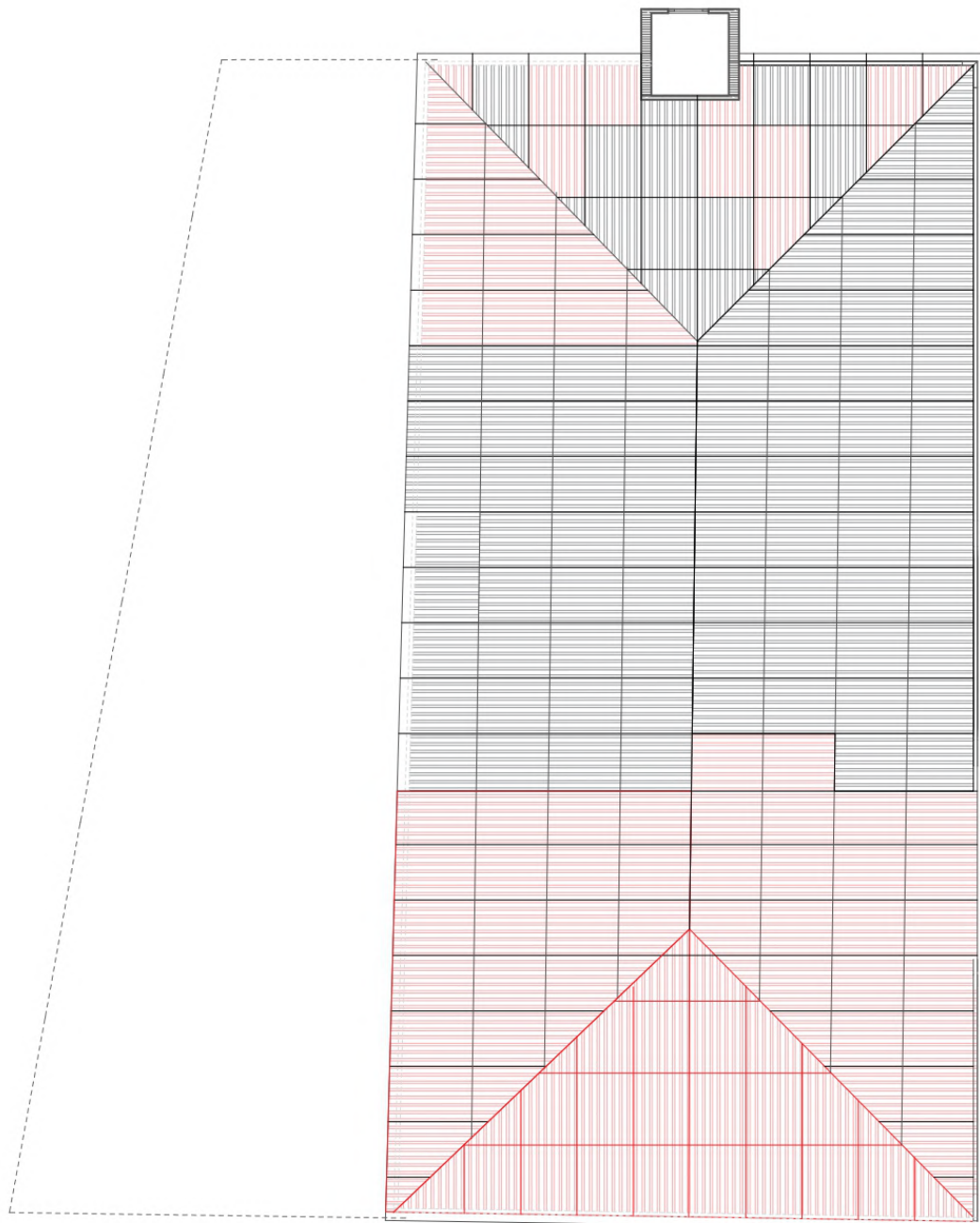
Al tener las vigas en dos secciones se apoyó por el tipo de material genera inestabilidad del forjado por lo que es necesario el cambio del esqueleto estructural para el mantenimiento del forjado. Las variables encontradas fueron ordenadas y clasificadas en la siguiente tabla según los factores de deterioro existentes.



Forjados			
Factores de deterioro	Agente	Causa	Lesiones
Extrínsecos	Agentes ambientales	Eflorescencia	Manchas, meteorización del material y desprendimiento
		Humedad	Filtraciones
	Agentes biológicos	Fauna	Desgaste de material
		Microrganismos	Putrefacción

Tabla 9: Resumen de patologías en forjados

Fuente: Elaboración propia

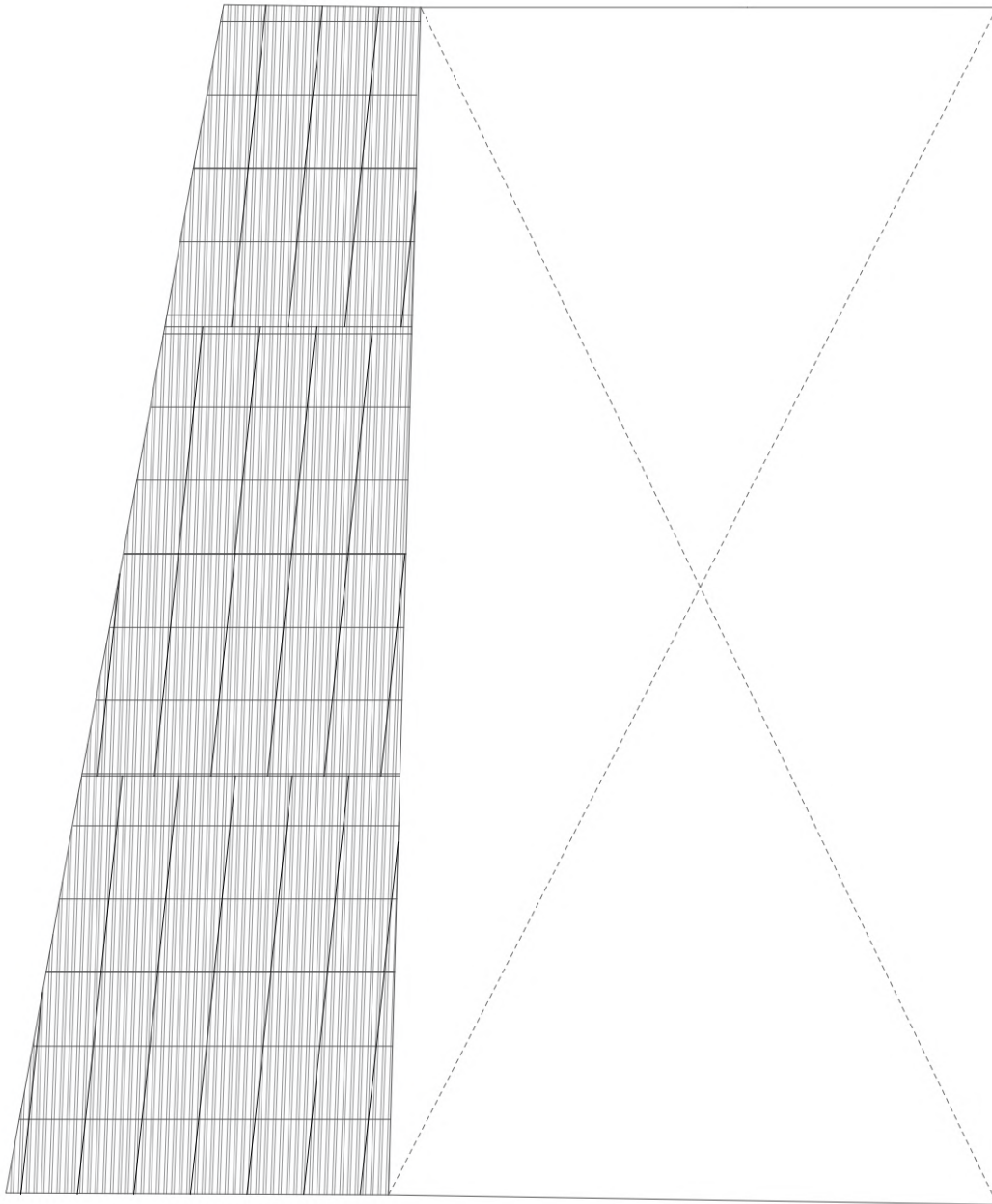
## 2.4. Cubiertas



-  Cubierta en pendiente desplomada
-  Cubierta en pendiente

*Imagen 83: Diagnósticos de cubiertas, cubierta principal (E 1/170)*

*Fuente: Elaboración propia*



- Cubierta en pendiente desplomada
- Cubierta en pendiente

*Imagen 84: Diagnósticos de cubiertas, cubiertas secundarias (E 1/170)*

*Fuente: Elaboración propia*

## **A) Recopilación de información**

En el proyecto solo se cuenta con un tipo de cubierta y sistema constructivo para la misma, la cubierta principal protege la zona del teatro abriéndose en 4 aguas que por las mismas condiciones climáticas junto con la falta de mantenimiento han generado zonas de desplome de la cubierta, a su vez esta ha generado daños en los puntos de soporte en las fachadas del inmueble, las cubiertas secundarias del segundo volumen solo generan pendiente a dos aguas por lo que sus puntos de soporte se encuentran en condiciones de refacción.

## **B) Inspección técnica**

La inspección visual nos aporta la mayor parte de la información

## **C) Diagnóstico**

La cubierta principal se encuentra en estado de ruina por el estado de inminente colapso, es necesaria el reemplazo en su totalidad, mientras que las cubiertas de menor escala pueden acondicionarse por medio de intervenciones de menor escala para su mantenimiento.



*Imagen 85: Estado actual de la cubierta principal*

*Fuente: Recursos Turísticos Plaza Grau – Mollendo.*

[https://consultasenlinea.mincetur.gob.pe/fichaInventario/index.aspx?cod\\_Ficha=10910](https://consultasenlinea.mincetur.gob.pe/fichaInventario/index.aspx?cod_Ficha=10910)



*Imagen 86: Vista de las cubiertas secundarias*

*Fuente: Valdivia, M. (2022) La cara de Mollendo con vistas al mar.*

[https://www.flickr.com/photos/manuel\\_valdivia\\_munoz/2198562489/](https://www.flickr.com/photos/manuel_valdivia_munoz/2198562489/)

Debido al deterioro de las cubiertas se identificaron los factores y causas por las cuales estas se encuentran en condiciones críticas, todos los datos recopilados han sido clasificados en la siguiente tabla:

Cubiertas			
Factores de deterioro	Agente	Causa	Lesiones
Extrínsecos	Agentes ambientales	Condiciones Ambientales	Desprendimiento, desplome, pandeo
		Radiación	Decoloración, Resequedad
	Agentes biológicos	Microrganismos	Putrefacción
		Fauna	Desgaste de material y perforación
	Agentes humanos	Falta de mantenimiento	Suciedad, deformación

*Tabla 10: Resumen de patologías en cubiertas*

*Fuente: Elaboración propia*

## 2.5. Elementos singulares

### 2.5.1. Ornamentación de cubierta (balaustres)



Imagen 87: Esquema de lesiones en ornamentaciones – balaustres (E: 1/200).

Fuente: Elaboración propia

### A) Recopilación de información

En la fachada principal la ornamentación juega un papel importante en la consolidación del edificio como un hito, la mayor parte de dicha ornamentación se encuentra desplomada y con elementos faltantes.



Imagen 88: Fachada principal actual y ornamentación original.

Fuente: Elaboración propia

## B) Inspección técnica

La inspección visual nos aporta la mayor parte de la información de la ornamentación.

## C) Diagnóstico

Los elementos ornamentales de la fachada forman parte del estilo característico del Cine- Teatro por lo que su recuperación es importante para la preservación de la identidad del edificio, los factores encontrados se resumen las lesiones encontradas en la siguiente tabla:

Ornamentación de cubierta (balaustres)			
Factores de deterioro	Agente	Causa	Lesiones
Extrínsecos	Agentes ambientales	Humedad	Desprendimientos, desgaste.
		Radiación	Decoloración, Resequedad
	Agentes humanos	Falta de mantenimiento	Desplome

Tabla 11: Resumen de patologías en ornamentación de cubierta (balaustres).

Fuente: Elaboración propia

### 2.5.2. Barandas balcón interno

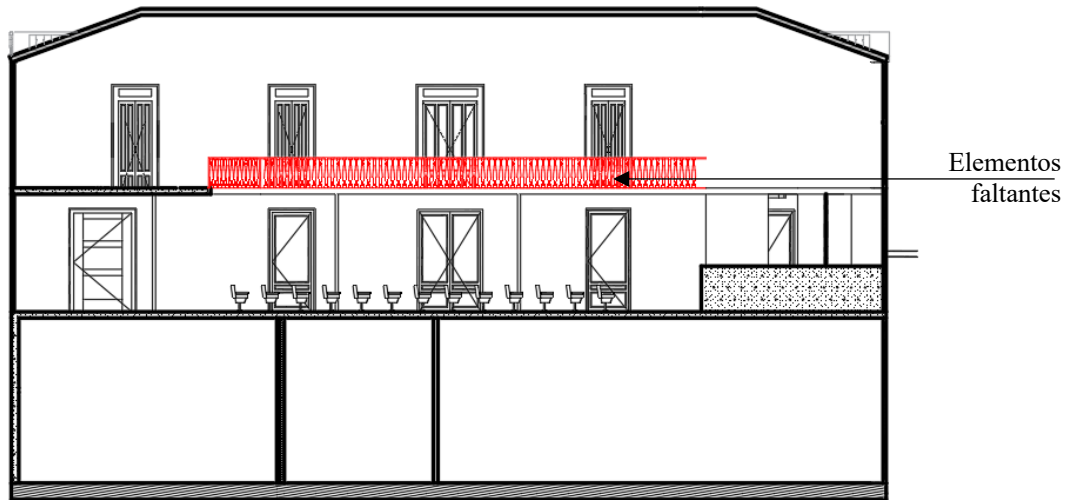


Imagen 89: Corte transversal en sección del Cine Teatro

Fuente: Elaboración propia

#### A) Recopilación de información

Se tiene una baranda perimetral alrededor del balcón hacia el área de las butacas del Cine Teatro, en su mayoría estas se encuentran en óptimo estado por lo que pueden tener un mantenimiento superficial y que puedan ser utilizadas nuevamente, en algunas áreas se han perdidos elementos que terminan de conformar el barandal.

#### B) Inspección técnica

La inspección visual nos aporta la mayor parte de la información de la ornamentación

#### C) Diagnóstico

No se encuentran lesiones de gran magnitud en los elementos, los factores y causas han sido clasificadas y categorizadas por medio de la siguiente tabla resumen:



*Imagen 90: Vista de barandas y balcón Cine teatro*

*Fuente: Elaboración propia*

Barandas balcón interno			
Factores de deterioro	Agente	Causa	Lesiones
Extrínsecos	Agentes ambientales	Humedad	Desprendimientos, desgaste.
	Agentes humanos	Falta de mantenimiento	Desplome

*Tabla 12: Resumen de patologías en barandas del balcón interno*

*Fuente: Elaboración propia*

## **2.6. Cuadro resumen y de contraste de patologías**

Todos los datos hallados y especificados han sido contrastados mediante una tabla de doble entrada, en esta se pueden identificar los tipos de agentes que intervienen en la clasificación de las patologías, así como los elementos que han sido previamente analizados, la tabla general nos permite resumir la información desarrollada con el fin de proceder a la intervención del edificio sujeto al tipo de daño encontrado.

Esquema constructivo		Cuadro de diagnóstico general de patologías							
Componentes		Agentes ambientales			Agentes biológicos			Agentes humanos	Agentes externos
		Clima	Suciedad	Temperatura	Microorganismos	Fauna	Falta de mantenimiento	Catastrofes	
Elementos verticales	Columnas	Columnas Tipo A	X	X					
		Columnas Tipo B	X	X	X	X			
		Columnas Tipo C		X	X	X	X		
Muros		Muro Tipo A	X	X					
		Muro Tipo B	X	X	X	X	X		
		Muro Tipo C		X	X	X	X		
Vigas		Viga Tipo A	X	X					
		Viga Tipo B	X	X	X	X	X	X	
		Viga Tipo C		X	X	X	X	X	
Elementos horizontales	Tijerales	Tijerales Tipo A	X	X	X	X	X	X	
		Tijerales Tipo B	X	X	X	X	X	X	
		Forjado Tipo A	X			X	X	X	
Cerramiento		Forjado Tipo B		X	X	X	X	X	
		Solería Tipo A	X	X	X	X	X	X	
		Fachada Tipo A	X	X	X	X	X	X	
Elementos singulares	Ornamentación Barandales	Fachada Tipo B	X	X	X	X	X	X	
		Fachada Tipo C	X	X	X	X	X	X	
		Fachada Tipo D	X	X	X	X	X	X	
		Cubierta Tipo A	X	X	X	X	X	X	
		Cubierta Tipo B	X	X				X	
		Tipo A	X	X				X	
		Tipo A						X	

Tabla 13: Cuadro de diagnóstico general de patologías del edificio

Fuente: Elaboración propia

### 3. Tipos de intervenciones

A partir del estudio de patologías realizado se pudo determinar los tipos de intervención más idóneos para nuestra edificación, consideramos cinco diferentes tipos los cuales serán explicados a continuación:

**Mantenimiento:** Esta intervención es considerada la menos invasiva de todas, ya que solo contiene trabajos simples como limpieza, eliminación de elementos ajenos, pintura, entre otros. Generalmente, este procedimiento se centra en la superficialidad de la envolvente.

**Consolidación:** Esta intervención lo que busca es dar solidez a un elemento que ha perdido o está perdiendo fuerza, sin generar alteraciones físicas en él, como por ejemplo el refuerzo de columnas, resanes de muros, apuntalamientos, etc.

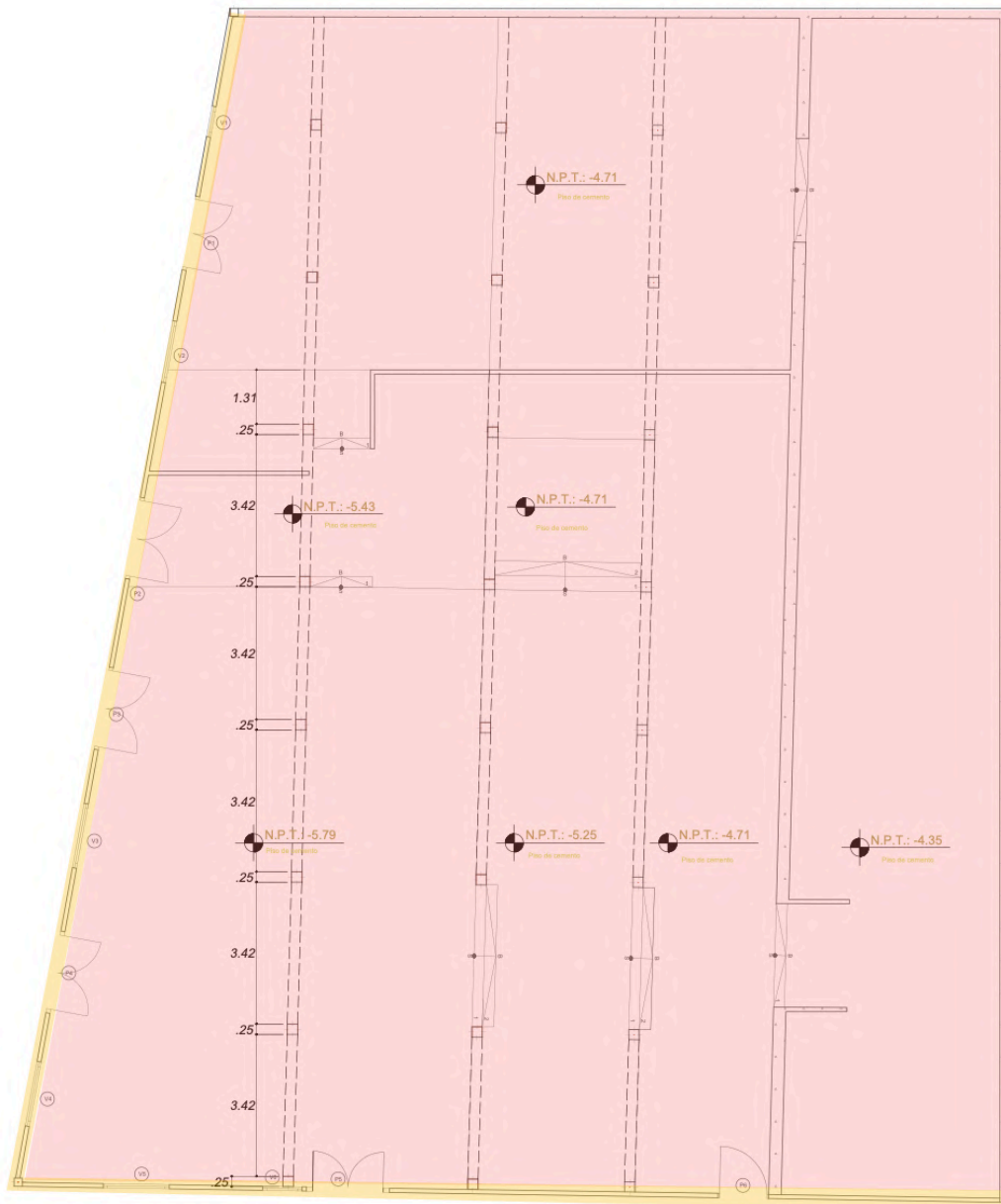
**Integración:** Esta intervención se refiere a la construcción de elementos nuevos con el fin de apoyar a la correcta conservación de los componentes, ya sea en darle estabilidad, recubrimiento, etc. En esta intervención no se da mucha importancia a la notable diferencia entre los materiales originales y los nuevos.

**Reconstrucción:** Esta intervención se aplica a elementos que se han perdido o desaparecido, tiene por objetivo devolver la originalidad de la edificación utilizando materiales nuevos, pero similares a los que se tenían originalmente.

**Adecuación tecnológica:** Esta intervención consiste en adaptar un espacio o elemento de forma poco invasiva con el fin de mejorar o incorporar tecnologías innovadoras que mejoren el confort térmico, la eficiencia energética, accesibilidad edilicia o la experiencia arquitectónica; esto permite que el inmueble se mantenga funcional y relevante a lo largo del tiempo.

### 3.1. Sectorización por tipo de tratamiento

#### 3.1.1. Planta Nivel -01



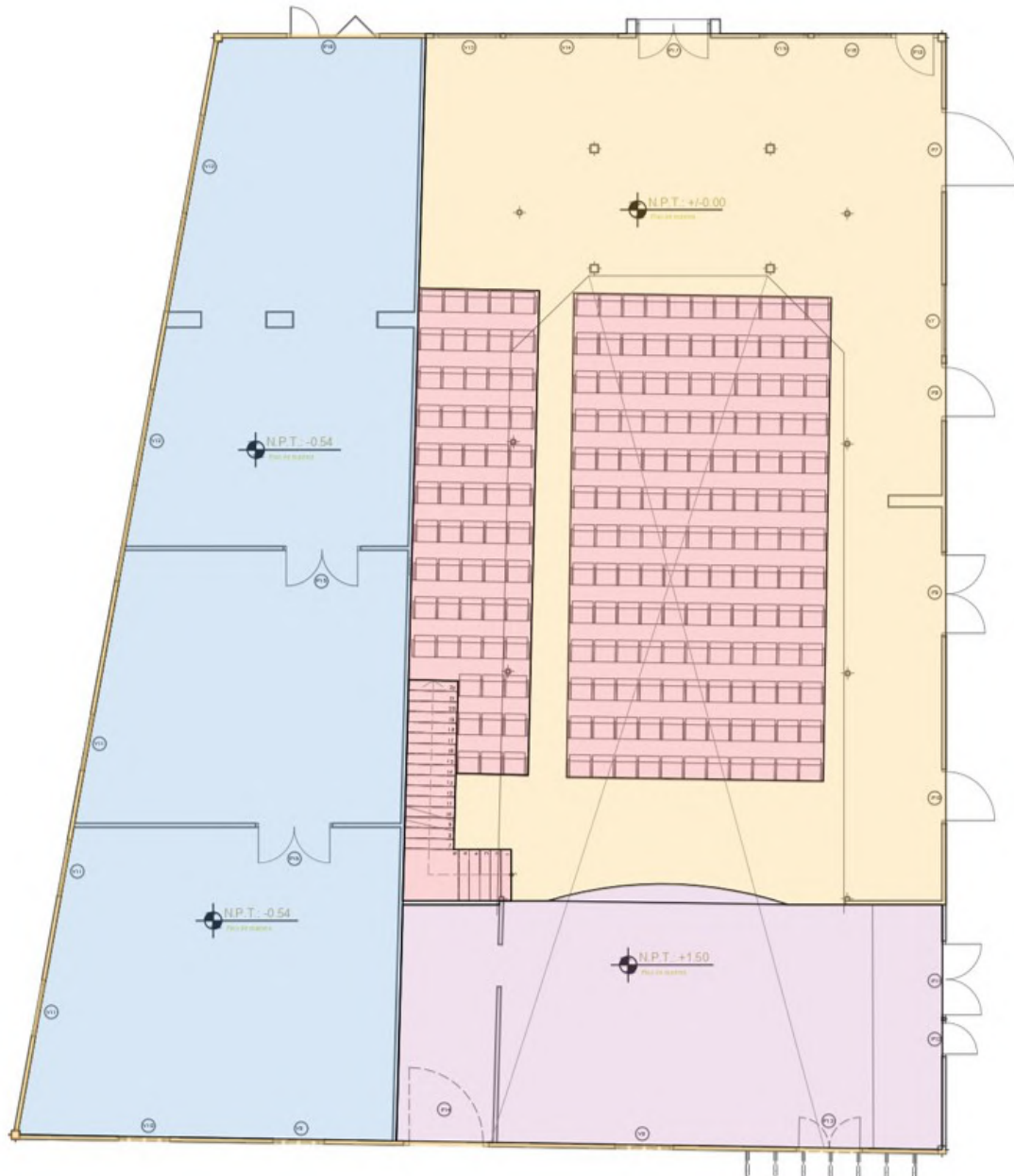
#### Tratamientos

- Mantenimiento*
- Consolidación*
- Integración*
- Reconstrucción*
- Adecuación tecnológica*

Imagen 91: Sectorización Planta Nivel -01

Fuente: Elaboración propia

### 3.1.2. Planta Nivel 01



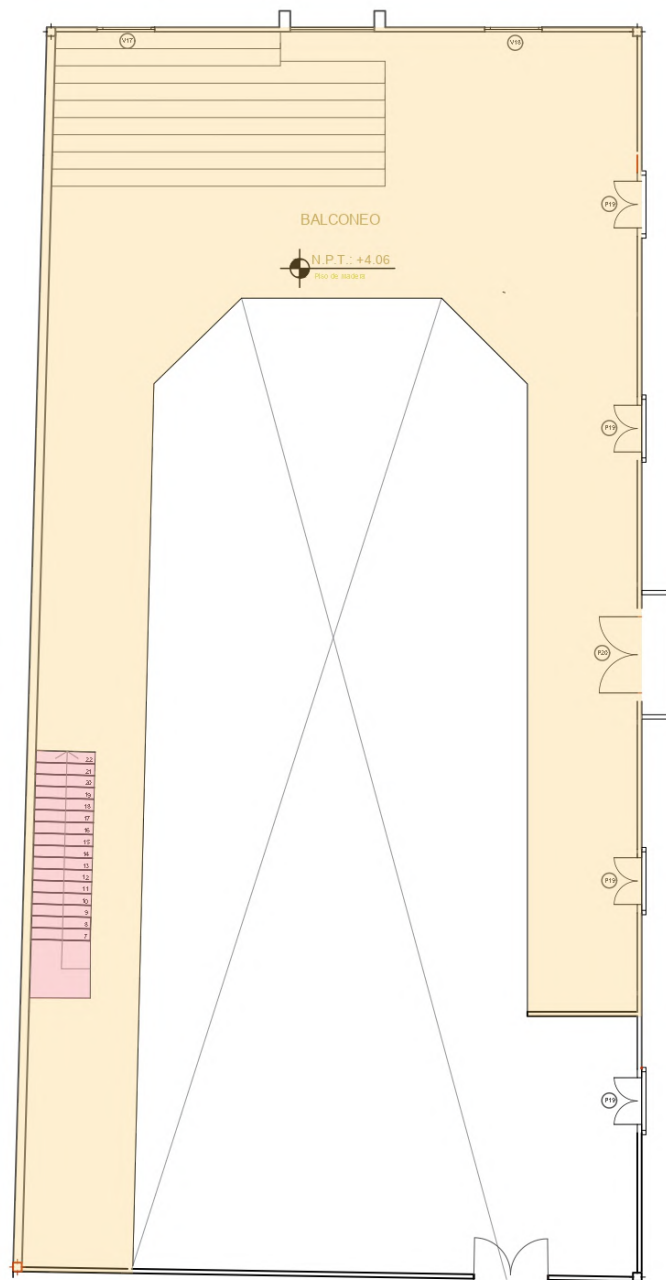
#### Tratamientos

- Mantenimiento
- Consolidación
- Integración
- Reconstrucción
- Adecuación tecnológica

Imagen 92: Sectorización Planta Nivel 01

Fuente: Elaboración propia

### 3.1.3. Planta Nivel 02



#### Tratamientos

- Mantenimiento
- Consolidación
- Integración
- Reconstrucción
- Adecuación tecnológica

Imagen 93: Sectorización Planta Nivel 02

Fuente: Elaboración propia

En el piso -1 se identificaron daños significativos que comprometen la base estructural del edificio. Por ello, se ha decidido reconstruir los muros de ladrillo, columnas y el piso, manteniendo las características originales más representativas para preservar la integridad estética y funcional del espacio. Los muros de madera, por su parte, recibirán un tratamiento de consolidación, el cual incluirá un proceso de mantenimiento exhaustivo. En caso necesario, se procederá a la impregnación de resinas sintéticas para reforzar las zonas afectadas y garantizar su durabilidad.

Dentro de la planta del nivel 01 se pueden encontrar los 4 tipos de tratamientos que hemos considerado como convenientes para el tipo de proyecto que tenemos, el Cine Teatro cuenta con características particulares que deben ser conservadas, por tanto, la sectorización de estos depende en gran parte del estudio patológico previamente realizado.

La zona mejor conservada es la que colinda con el Pasaje 28 de julio, toda esta área al ser la que se mantuvo en funcionamiento de forma prolongada es la mejor cuidada, como resultado, el tratamiento propuesto es el mantenimiento de la madera con el fin de evitar mayor deterioro y pueda cumplir los estándares para su funcionamiento, este procedimiento mezclado con la consolidación a ciertas áreas de los muros de madera existentes con el fin de guardar una armonía con el resto de la edificación.

El segundo tipo de intervención es el de la consolidación que tiene como fin una intervención respetuosa que consigne de solidez al área designada, en este caso en específico se requiere reforzar las columnas que soportan la circulación del segundo nivel con el fin de evitar el colapso total sobre la zona de butacas, el apuntalamiento en todo este sector puede garantizar la detención del deterioro de la madera de forma que esta pueda enriquecerse de mayor consistencia y este protegida del paso del tiempo.

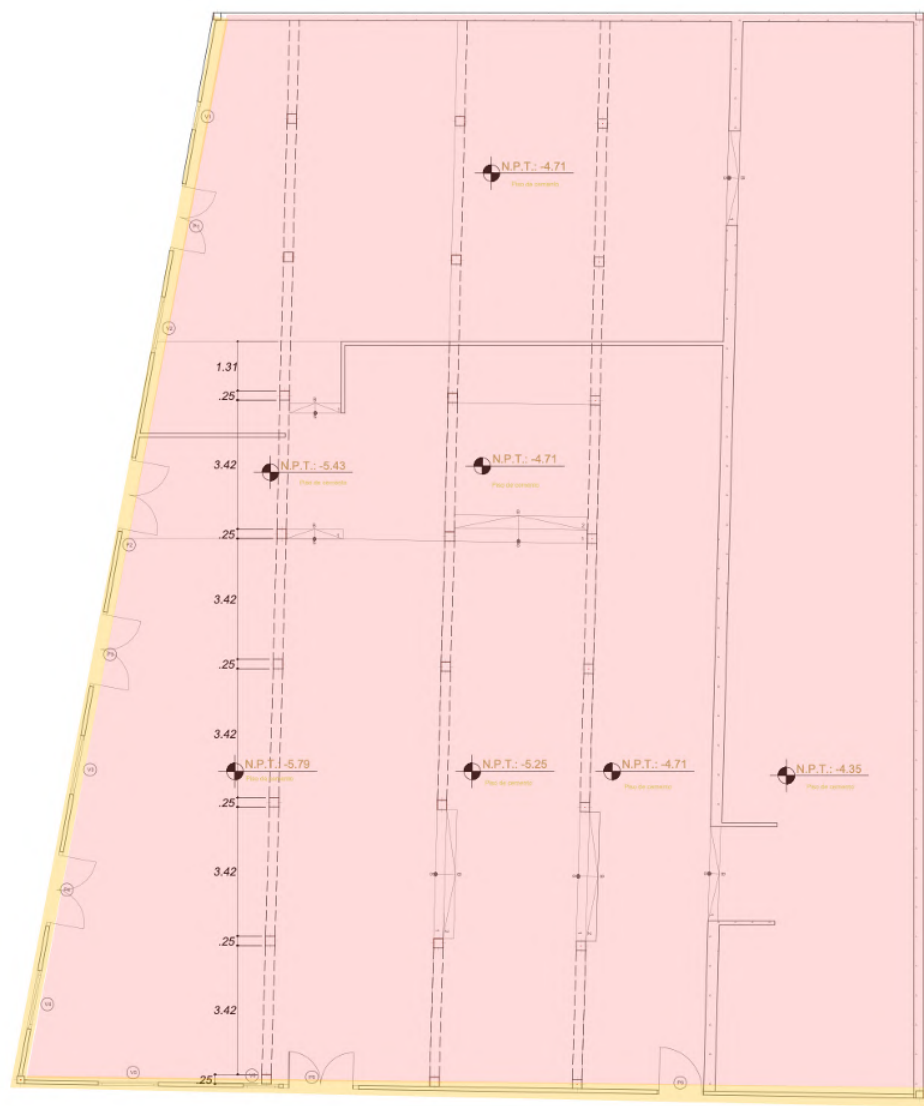
Por otro lado, la integración envuelve la aportación de nuevo materiales visibles que aseguren la conservación del inmueble, en el caso del escenario este se encuentra en parte colapsado, por lo que vemos por conveniente completar las partes faltantes con materiales nuevos que le otorguen solidez y estabilidad para que siga cumpliendo su función.

La reconstrucción reintegraría toda la zona de las butacas, la cual se ha visto claramente devaluada por la caída del techo, por lo que es necesario una intervención que pueda insertar los elementos desaparecidos y poder rescatar la mayor cantidad de elementos al borde de la pérdida.

Por último, la reconstrucción total de los elementos en el caso de las escaleras con el de que cumplan la normativa al ser una circulación muy estrecha que no permitiría el libre tránsito, por ello se ve por conveniente el reemplazo total del elemento.

Para el piso 2, que dispone de balcones con vistas al teatro, se propone realizar una consolidación completa del piso. Este mantenimiento integral incluirá la aplicación de resina sintética para restaurar sus propiedades originales y garantizar una mayor estabilidad y durabilidad. Los procedimientos específicos para esta intervención están detallados en las fichas de intervención anexadas.

### 3.1.4. Forjado Nivel -01



#### Tratamientos

- Mantenimiento
- Consolidación
- Integración
- Reconstrucción
- Sustitución

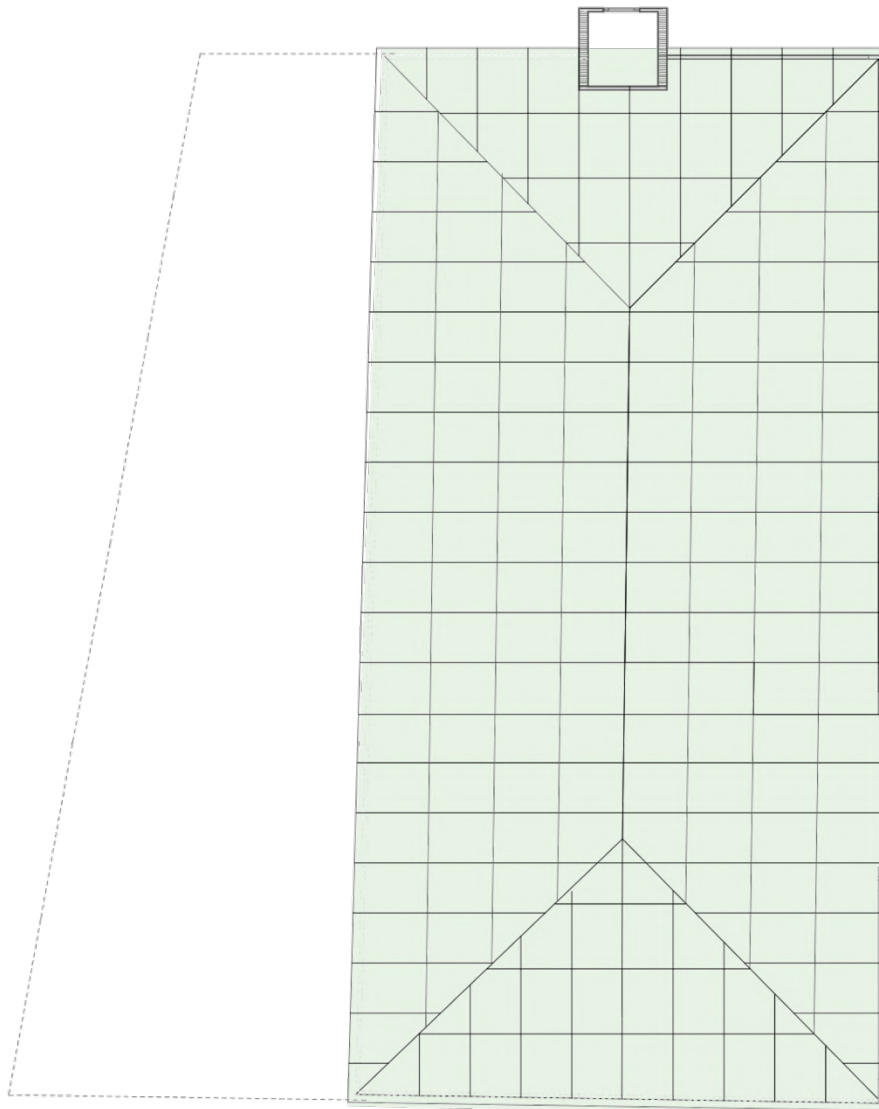
Imagen 94: Sectorización Forjado Nivel -01

Fuente: Elaboración propia

La intervención en el forjado del nivel -1 consistirá en una reconstrucción total, debido a la presencia de diversos agentes patológicos que han afectado gran parte de él. Se ha decidido realizar un reemplazo completo para mantener la armonía en toda el área y prevenir la aparición de futuros problemas causados por humedad o agentes orgánicos.

La segunda sección se compone de elementos estructurales que forman un entrevigado sencillo. Tanto las columnas como las vigas serán reemplazadas debido a la oxidación causada por las condiciones climáticas y al tipo de materiales que se utilizaban anteriormente, los cuales no eran tan resistentes. En su lugar, se utilizará concreto del tipo 210 Kg/cm<sup>2</sup>, que ofrece mayor resistencia y durabilidad. Este cambio busca solidificar la estructura y potenciar la estabilidad del forjado. Gracias a las características mecánicas de la madera, esta puede soportar el peso de las nuevas estructuras de los pisos superiores. Además, el forjado se revestirá con hormigón estructural. Será necesario consolidar los amarres entre vigas y columnas mediante conectores formados con cabezas que se fijan mediante una placa y tornillos insertados en la viga de la estructura. Finalmente, se realizará una conexión antisísmica de la estructura mediante una unión a las paredes, y la losa se unirá a los muros de carga para ganar mayor rigidez y así resistir movimientos telúricos sin perjudicar la estructura del forjado.

### 3.1.5. *Cubierta principal*



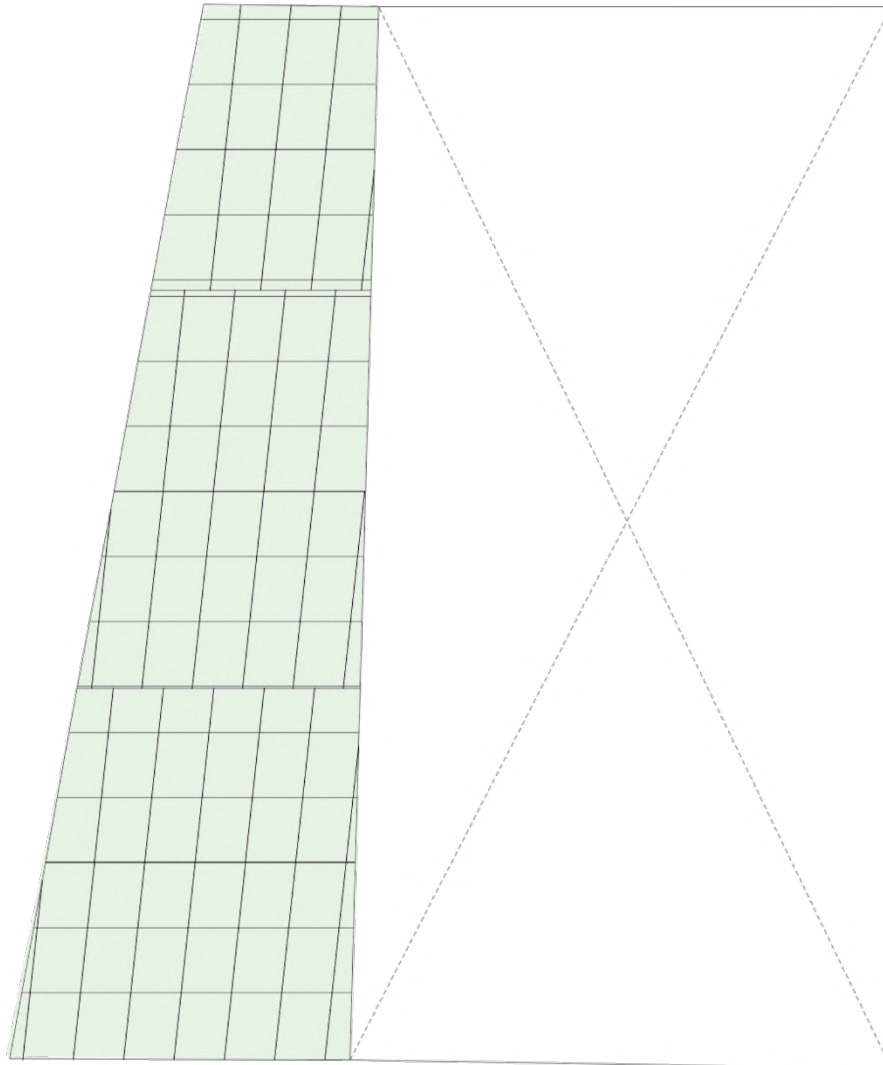
#### **Tratamientos**

- Mantenimiento*
- Consolidación*
- Integración*
- Reconstrucción*
- Adecuación tecnológica*

*Imagen 95: Sectorización cubierta principal*

*Fuente: Elaboración propia*

### 3.1.6. Cubiertas secundarias



#### **Tratamientos**

- Mantenimiento*
- Consolidación*
- Integración*
- Reconstrucción*
- Adecuación tecnológica*

*Imagen 96: Sectorización cubiertas secundarias*

*Fuente: Elaboración propia*






En el caso de las cubiertas en muchos casos se puede realizar una restauración de la estructura principal que soporta las cargas y solo realizar el reemplazo de los paneles que cubren la estructura, en el caso específico de la cubierta principal las áreas desplomadas en su mayoría son a causa de la descomposición de la madera y la aparición de moho por el clima al que se somete y la cantidad de humedad acumulada, sin embargo al no tratarse solo de los paneles y verse afectadas las estructuras es necesario la reconstrucción en su totalidad de la estructura original a través de la adecuación tecnológica con el fin de intervenir la cubierta de una forma innovadora.

Por otro lado las estructuras secundarias divididas en tres secciones también son tratadas mediante la reconstrucción total de los elementos, y la adecuación tecnológica esto con el fin de generar una nueva estructura que responda de manera eficiente al nuevo uso que se le otorga a dicha área, al ser un área con grandes luces se cuenta con espacios de gran metraje que no se logran abastecer por la cantidad de vanos ya brindados por lo que se ve por conveniente la reconstrucción total de la cubierta para modernización de la misma, esto permitirá explotar el potencial de la iluminación natural que al ser un área en pendiente no cuenta con construcciones que limiten la entrada de luz.

### 3.1.7. Fachada Plaza Grau



#### *Tratamientos*

	<i>Mantenimiento</i>
	<i>Consolidación</i>
	<i>Integración</i>
	<i>Reconstrucción</i>
	<i>Adecuación tecnológica</i>

*Imagen 97: Sectorización fachada Plaza Grau*

*Fuente: Elaboración propia*

En la fachada principal encontramos tres tipos de tratamientos, comenzando por la reconstrucción en toda la parte de la cubierta, ya que en el estudio de patologías se evidencia que está en un estado de oxidación y debilitación bastante fuerte, por lo que no es factible reutilizarlo, junto con una adecuación tecnológica de la cubierta; también se propone reconstruir en la parte de balcón debido a que varias piezas están rotas y debilitadas. Se debe hacer también una reconstrucción en gran parte de la baranda de la zona superior con el fin de restaurar la originalidad de la fachada.

El restante de la fachada principal tiene un tratamiento simple que se basa es el mantenimiento y la reconstrucción de pequeños tabloncillos faltantes.

### 3.1.8. Fachada Pasaje Wilson



#### *Tratamientos*

- Mantenimiento*
- Consolidación*
- Integración*
- Reconstrucción*
- Adecuación tecnológica*

*Imagen 98: Sectorización fachada Pasaje Wilson*

*Fuente: Elaboración propia*

El primer sector se encuentra mejor conservado que la zona que concierne al teatro por lo que los elementos se encuentran en mejor estado, en consecuencia solo sería necesaria un mantenimiento de la madera de la fachada con el fin de suprimir las patologías generadas por la oxidación y filtración del agua, por otro lado el área superior derecha requiere una consolidación que permita la reconstrucción total de la cubierta por su evidente desplome, con ello se generaría mayor solidez al sector y permitiría soportar la luz generada por la amplitud del Cine-Teatro, por último la zona baja cuenta con un evidente cambio de material a ladrillo con el mismo color de pintura, en este caso específico es necesario hacer uso de la reconstrucción, al ser evidente el cambio de material se considera conveniente que lleve una

armonía con la intervención en madera con el fin generar una fachada prolija, por último los vanos requieren un mantenimiento a la carpintería y reemplazo de vidros; las cubiertas en ambos casos son intervenidas según adecuación tecnológica dado su gran desplome y riesgo de colapso total y su importancia para la espacialidad interna.

### 3.1.9. Fachada Malecón Ratti



#### *Tratamientos*

	<i>Mantenimiento</i>
	<i>Consolidación</i>
	<i>Integración</i>
	<i>Reconstrucción</i>
	<i>Adecuación tecnológica</i>

*Imagen 99: Sectorización fachada Malecón Ratti*

*Fuente: Elaboración propia*

La fachada hacia el lado del malecón Ratti a diferencia de las anteriores cuenta con modificaciones que se hicieron a partir del desuso de la edificación, las cuales eran utilizadas para comercio, inicialmente se tendría que hacer una reconstrucción en dichas aberturas para restaurar la originalidad de la fachada, como segundo punto

importante es la reconstrucción en las diferentes cubiertas de la edificación, ya que se evidenció la oxidación y debilitación total del material para su adecuación tecnológica, también se recomienda en una de las puertas la cual está rajada de extremo a extremo y en zonas más pequeñas como lo son los tableros de diferentes instalaciones eléctricas que se han ido colocando.

En general la fachada está en buen estado y en su mayoría con un mantenimiento simple podría servirnos para el objetivo que proyectamos.

### ***3.1.10. Fachada Pasaje 28 de Julio***



#### ***Tratamientos***

- Mantenimiento*
- Consolidación*
- Integración*
- Reconstrucción*
- Adecuación tecnológica*

*Imagen 100: Sectorización fachada Pasaje 28 de Julio*

*Fuente: Elaboración propia*

La fachada trasera, pasaje 28 de julio, cuenta con pequeñas áreas vacías debido a la caída de piezas de madera, en dichos sectores se ve por conveniente la reconstrucción de



El área de estudio se determinó a base de la estructura urbana en torno al Cine Teatro, este sector de inmuebles se encuentra dentro de la delimitación del Casco Histórico de Mollendo, es decir forma parte de la Zona Monumental, de igual forma se identifican las edificaciones en madera como material predominante en las mismas. Se cuenta con un eje principal que parte de la morfología urbana que remata en el Malecón Ratti como guía principal de actividades y dinámicas, el radio de influencia parte a raíz del Cine-Teatro y lo que se busca es generar una conexión cultural mediante un eje transversal que unifique las edificaciones con valores patrimoniales, todas estas dinámicas en torno a la Plaza Grau, eso permitirá crear un foco de atención en la zona sur de Mollendo.

El fin de intervenir el Cine-Teatro convirtiéndolo en un edificio híbrido permite activar actividades alrededor del mismo con el fin de crear equipamientos abiertos hacia su entorno, dado que las dinámicas evolucionan se pretende evolucionar el inmueble de acuerdo con las necesidades del usuario.

### ***1.1.1. Sistemas urbanos***

Los sistemas urbanos nos ayudan a tener una idea general del estado actual en el que se encuentra el entorno en el cual está emplazado el proyecto, el análisis se desarrolla a partir de dos gráficos comparativos, la situación actual y el tipo de intervención que se realiza de acuerdo con el análisis previo.

#### **a. Sistema de actividades**

El flujo de actividades sobre las que se desarrollan las rehabilitaciones influye en el tipo de programa que se contempla y la compatibilidad de las actividades a implementarse para la consignación de áreas de usos versátiles las cuales alberga un edificio híbrido como el que se propone. Desde una perspectiva general se identifican grandes áreas comerciales instauradas en su mayoría para abastecer las necesidades de los visitantes en temporadas altas

(verano) por lo que las viviendas se han adaptado al tipo de dinámicas que han evolucionado durante los procesos de expansión.

En torno a la Plaza Bolognesi se genera un radio de enfoque dedicado al comercio por ser el área de mayor afluencia, junto con actividades de carácter comunal al contar con equipamientos municipales. En respuesta a las actividades comerciales ya estructuradas se buscó contar con un nuevo foco de atracción comercial en el extremo más alejado con el fin de generar mayor tensión en las dinámicas e invitar a los residentes a ocupar las áreas que hoy se encuentran en abandono, por otro lado los predios bajo los que no recae ningún tipo de carácter por encontrarse en estado de abandono pasan a contarse como lotes que pueden cumplir roles de carácter cultural/comercial que reactiven la zona alrededor de la Plaza Grau



*Imagen 102: Sistema urbano de actividades*

*Fuente: Elaboración propia*

Con lo antes mencionado se respeta el tipo de uso asignado al entorno bajo el que se integra el proyecto a su entorno; en la segunda imagen se puede notar el refuerzo de los ejes comerciales con nuevos puntos de atracción que dinamicen el entorno inmediato atrayendo a los visitantes.



*Imagen 103: Propuesta frente al sistema urbano de actividades*

*Fuente: Elaboración propia*

## **b. Sistema de vías**

Las vías vehiculares se componen por 3 vías longitudinales principales

Vías longitudinales

1. Av. Alfonso Ugarte que inicia desde el mercado de Mollendo, formando así una vía de alta concurrencia al ser conexión directa al Muelle turístico y el balneario.

2: Jirón Arequipa, siendo una vía concurrida por la cantidad de comercio existente en la zona, y el eje de principal conexión entre el centro de la ciudad y el Cine-Teatro

3: Calle Comercio: Esta vía se ve interrumpida por la peatonalización de una sección de esta, en la que se han habilitado comercio tipo restaurantes-cafés y ha generado un impulso importante en las dinámicas de la zona.

#### Vías transversales

1: Calle Arica: vía de conexión directa entre los servicios municipales de Mollendo

2: Calle Coronel Zavala: vía comercial

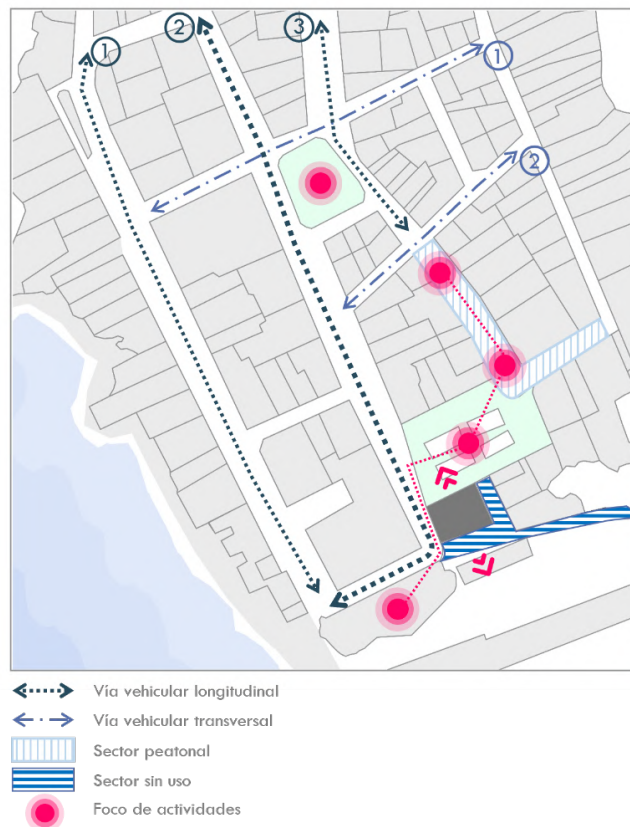


Imagen 104: Sistema urbano de flujos y vías

Fuente: Elaboración propia

Se pueden determinar los focos de actividades a través del flujo peatonal que genera el sector de la calle Comercio, sin embargo, el pasaje Wilson al no tener una conexión de remate ni dinámicas de atracción pasa a convertirse en una zona sin uso y en condición de abandono al no tener un propósito de paso o estancia

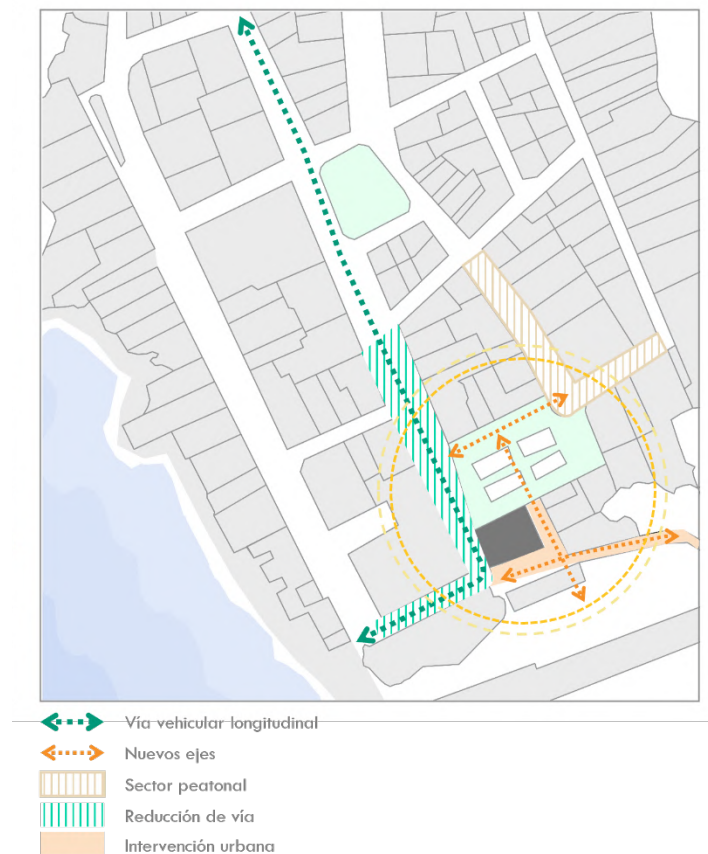


Imagen 105: Propuesta frente al sistema urbano de flujos y vías

Fuente: Elaboración propia

La finalidad de la intervención urbana es potencializar las actividades urbanas existentes en torno a la Plaza Grau para obtener una red integrada de áreas culturales y de recreación, con esa finalidad se busca reducir el protagonismo del vehículo alrededor del casco histórico, se reduce la vía del Jirón Arequipa a un solo sentido permitiendo agrandar parte de la acera para la intervención urbana separando las actividades urbanas del vehículo, por otro lado el resultado positivo en la peatonalización del sector de la Calle Comercio se ve

repotenciada por la intervención urbana en torno al Pasaje Wilson y la fachada posterior del Cine-Teatro; de esta manera se generan ejes en torno a la Plaza Grau a partir del carácter que se otorga al inmueble y a las actividades aledañas, los ejes por su lado se reflejan en las intervenciones a losas y las conexiones visuales existentes.

### c. Sistema de espacios públicos



*Imagen 106: Sistema urbano de espacios públicos*

*Fuente: Elaboración propia*

Gran parte de los predios alrededor de la Plaza Grau se encuentran en desuso o en estado de abandono lo que retrasa la interacción del usuario con el espacio público, se potencializan las dinámicas urbanas mediante la implementación de mobiliario exterior y áreas de estancia que permiten realzar los valores del Cine-Teatro como la versatilidad de actividades.



*Imagen 107: Propuesta frente al sistema urbano de espacios públicos*

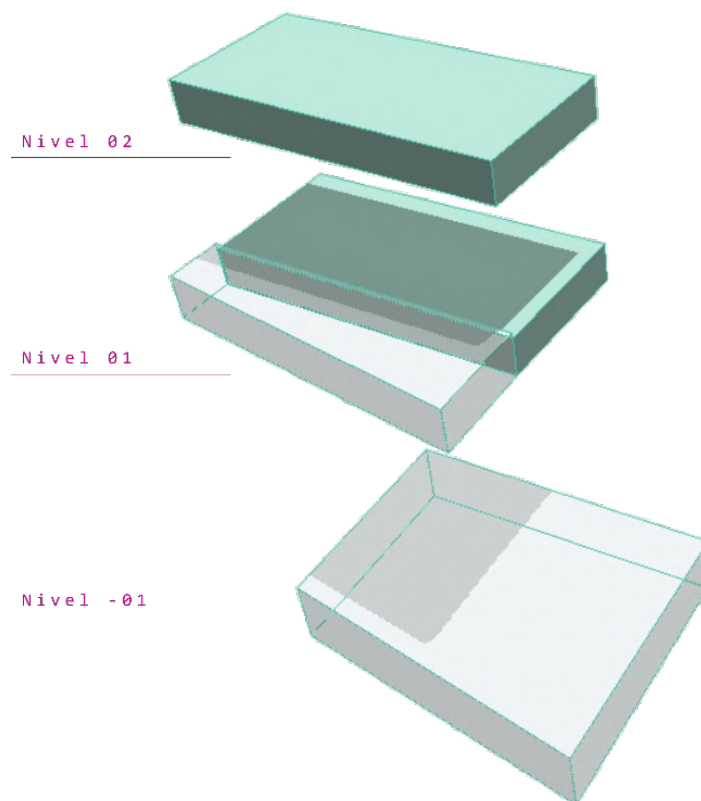
*Fuente: Elaboración propia*

## **2. Propuesta arquitectónica**

### **2.1. Condicionantes de programación**

Al tratarse de un proyecto de rehabilitación por medio del análisis de patologías se determinaron las áreas de conservación del inmueble por lo que se condiciona el tipo de dinámicas y actividades para la zonificación del programa, se toman los criterios proyectuales por medio de la configuración del entorno y el flujo exterior, con ello se generan espacios de llenos y vacíos sobre los que se instauran las actividades, se contienen todas las intervenciones dentro de la protección de las 4 fachadas rehabilitadas conservando la imagen y concepción original del inmueble, tomando en

consideración la ubicación de los vanos existentes desde los que se determinan las actividades que puedan desarrollarse dentro de cada espacio, las planta libre del primer nivel puede seccionarse dependiendo de las necesidades de los espacios para los que se requiera mayor entrada de luz y ventilación mientras que espacios de carácter público-social y comercial se concentran en las caras más permeables del inmueble.

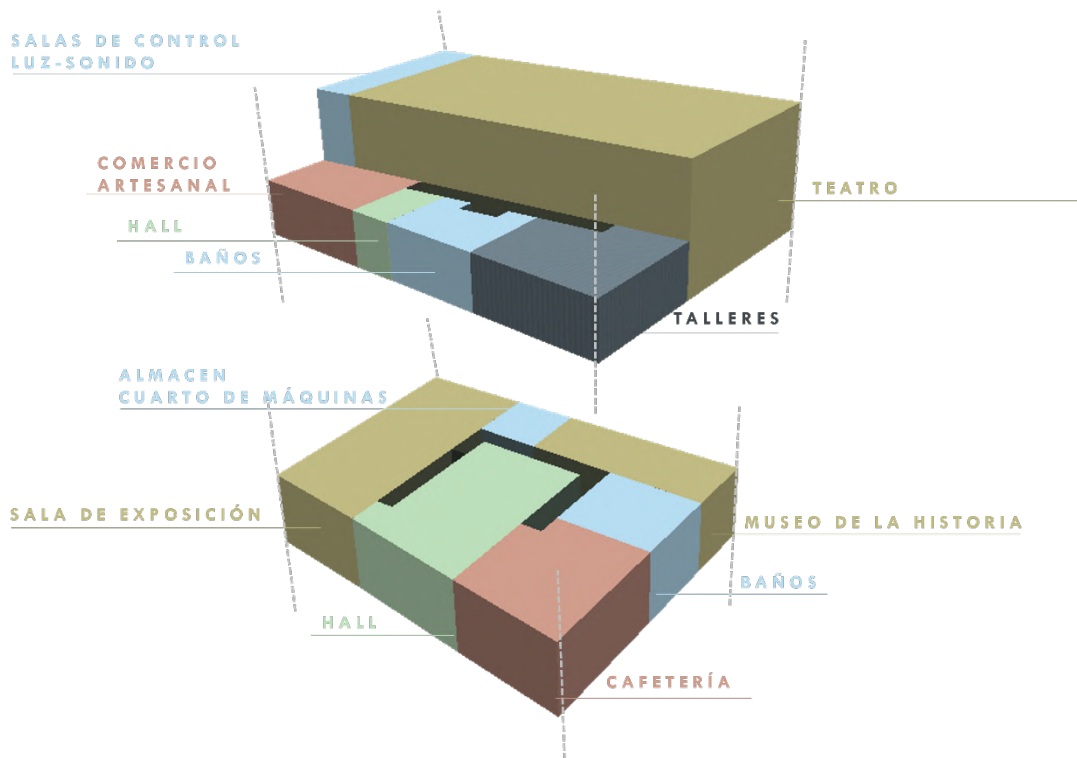


*Imagen 108: Axonometría por niveles, llenos y vacíos a nivel volumen*

*Fuente: Elaboración propia*

El área ya ocupada por el Cine Teatro no se contempla como espacios de intervención para la implementación del programa ya que estos volúmenes van a mantener el carácter original mientras que se conectan áreas sin carácter en las que se emplaza el proyecto.

## 2.2. Zonificación



*Imagen 109: Zonificación por nivel*

*Fuente: Elaboración propia*

Se han tomado en consideración criterios como el mantener los desniveles con el fin de tener el primer nivel a doble altura y genere mayor confort para el usuario.

El emplazamiento de los espacios busca generar confort en el usuario con el fin de tener espacios de carácter público en el primer nivel y controlar los dominios restantes por medio del hall de recepción.

Los servicios comerciales se mantienen en el nivel de piso al que pertenecen para consolidar los espacios hacia el exterior como ejes comerciales, el Teatro ocupa en su totalidad su área original. Las circulaciones se mantienen contenidas por los espacios dando protagonismo a los halls de entrada.

## 2.3. Programación cuantitativa

El proyecto se desglosa a partir de grandes zonas que dan paso a la zonificación total desarrollada mediante tablas de cuantificación por niveles.

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO CUANTITATIVO								
NIVEL	ZONA	AMBIENTE	CANTIDAD	ACTIVIDAD	MOBILIARIO	ÁREA TOTAL (m2)	% ÁREA PARCIAL (m2)	ÁREA TOTAL (m2)
NIVEL -01	Zona cultural	Sala de exposición	01	Interacción dinámica de exhibiciones itinerantes.	Paneles de exposición, vitrinas, paneles colgantes, etc.	169.08	214.08	611.67
		Museo	01	Exposición histórica.	Mostradores de pared, pantallas de proyección	105.83		
	Zona administrativa	Hall / recepción	01	Espera para atención y congregación de usuarios.	Sofás, sillas, paneles informativos, etc.	109.47		
		Secretaría / boletería	01	Atención al público.	Escritorio, archiveros, sillas, etc.	24.69		
		Oficina	01	Dirección del equipamiento y solución de pendientes.	Escritorio, sillas, archiveros, etc.	20.53		
	Zona comercial	Cafetería	01	Atención y servicio al cliente.	Mesas, sillas, reposteros, electrodomésticos, etc.	105.45		
	Zona de servicios	Almacén	01	Acopio de mobiliario y herramientas.	Estanterías, portaherramientas	22.00		
		Cuarto de máquinas	01	Control de equipos mecánicos y eléctricos.	Cuadros eléctricos, equipos de maniobra, etc.	12.44		
SS.HH.		02	Necesidades fisiológicas.	Inodoros, lavamanos, urinarios, etc.	42.18			
NIVEL 01	Zona cultural	Teatro / auditorio	01	Presentación de eventos, ponencias, conciertos, etc.	Butacas, escenario, paneles, etc.	348.67	214.08	611.67
		Camerinos (adición 1/2 baño)	01	Cambio de vestuario y preparación	Tocadores, inodoro, lavamanos.	50.75		
	Zona educativa	Talleres rotativos	02	Actividades de aprendizaje (prácticas)	Mesas de trabajo, sillas, estanterías, pizarras, etc.	86.59		
		Hall	01	Espera y distribución a ambientes	-	22.32		
	Zona comercial	Comercio artesanal	01	Venta artesanal local	Vitrinas, estanterías. Mostradores, etc.	48.75		
	Zona de servicios	SS.HH.	02	Necesidades fisiológicas.	Inodoros, lavamanos, urinarios, etc.	54.59		
NIVEL 02	Zona cultural	Butacas VIP	01	Observación de presentaciones	Butacas	133.26	140.71	402.03
		Área doble altura	01	-	-	195.97		
	Zona comercial	Dulcería	01	Atención y servicio al cliente.	Mesada, estanterías, etc.	16.27		
		Cafetería	01	Atención y servicio al cliente.	Mesada, estanterías, etc.	16.26		
	Zona de servicios	Sala de sonido	01	Control de equipos de sonido.	Mesa, silla, equipos, etc.	13.25		
		Sala de iluminación	01	Control de iluminarias.	Mesa, silla, equipos, etc.	13.49		
		Sala de control	01	Control de escanografía	Mesa, silla, equipos, etc.	13.53		

Tabla 14: Programa cuantitativo del equipamiento.

Fuente: Elaboración propia

## 2.4. Idea-partido

El emplazamiento del inmueble se encuentra consolidado por lo que los frentes a los que se expone el inmueble responden al tipo de dinámica a la que se enfrenta, la Plaza Grau (carácter público), el frente responde al Cine teatro con el mismo uso, la fachada del malecón Ratti responde a un carácter comercial que permite junto a la intervención urbana contener un espacio de aprecio hacia el inmueble mediante un espejo de agua que refleja parte de la arquitectura de la fachada, a su vez se separa por medio de masa arbórea al vehículo otorgándole mayor privacidad al usuario

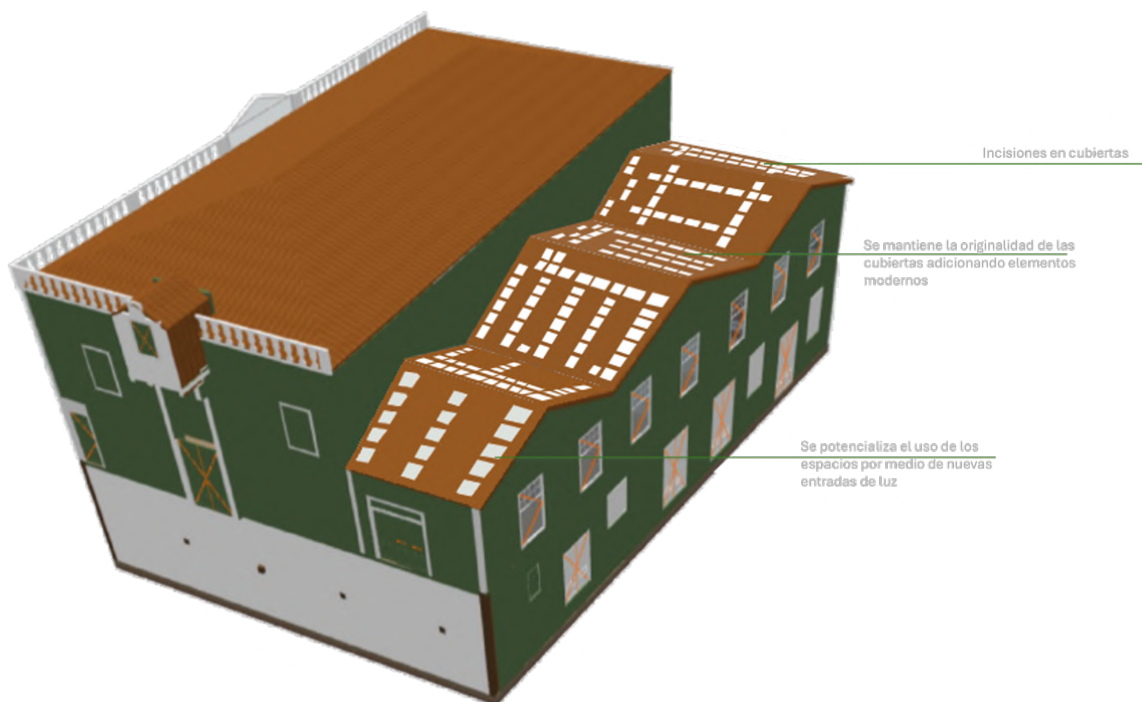


*Imagen 110: Vista aérea del proyecto y su entorno inmediato*

*Fuente: Elaboración propia*

La fachada de conexión hacia la estación ferroviaria conjunta actividades de conexión desde el pasaje con el fin de invitar al usuario a interactuar desde el exterior con el edificio, al no poder intervenir de forma directa la fachada se generan espacios públicos que condensan actividades de estancia y culturales junto a una conexión visual por medio de los vanos hacia el interior del programa, la permeabilidad por la cantidad de vanos del proyecto condiciona las dinámicas a las que se expone el inmueble, a la vez se respetan los dominios a través de los niveles propios de la topografía.

La intervención de mayor magnitud se evidencia en los espacios donde se conserva las cubiertas en secciones o su totalidad, los talleres compuestos por incisiones en la cubierta permite la entrada de luz hacia el inmueble.



*Imagen 111: Vista en perspectiva del Cine-Teatro*

*Fuente: Elaboración propia*

### 3. Desarrollo del Anteproyecto

#### 3.1 Anteproyecto por niveles

##### 3.1.1 Nivel -01

Se puede notar la interacción de los espacios del nivel -01 por medio del levantamiento, el dominio de este nivel de genera por medio de la porosidad de la fachada 28 de julio, que invita al usuario a ser parte del equipamiento. Haciendo frente y el uso máximo del desnivel integrando al usuario.



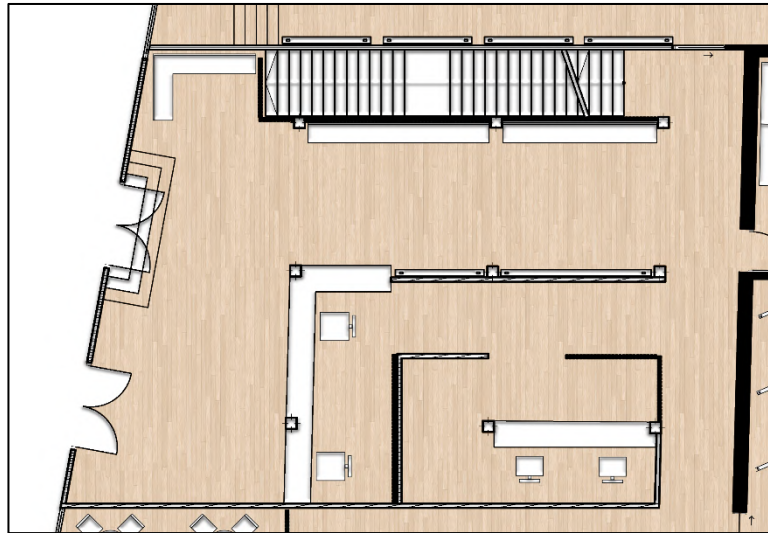
*Imagen 112: Planta Nivel -01*

*Fuente: Elaboración propia*

#### a. Hall de ingreso

Se ingresa al espacio por medio de la Fachada 28 de julio, es el primer acercamiento al equipamiento, se logra amplitud en el espacio por medio de la doble altura por ello se

dividen los espacios por medio de celosías, el área ordena el recorrido hacia las siguientes áreas del nivel, esto permite tener un filtro de dominio, las escaleras lineales hacia el siguiente nivel se esconden detrás de una celosía que permite tener la planta libre para el mobiliario utilizado, se añadió oficinas de trabajo administrativo y el área de recepción con vista directa a la entrada.



*Imagen 113: Planta en sección - Hall*

*Fuente: Elaboración propia*

En las imágenes proyectadas se pueden apreciar las interacciones que se dan en esta sección, se pueden identificar las áreas de uso al público y las secciones administrativas separadas por medio de muros porosos como son las celosías, se mantiene la doble altura en el espacio que permite la amplitud del área; por otro lado las luminarias adosadas a la doble altura generan una luz indirecta, dentro del hall se cuenta con secciones especiales para paneles informativos sobre las actividades y eventos que se desarrollan dentro del equipamiento impulsando al usuario a interactuar con las demás dinámicas, que a su vez logra generar una separación entre el ambiente de paso y espera con el área de oficinas y archivos administrativos.



*Imagen 114: Perspectiva hall*

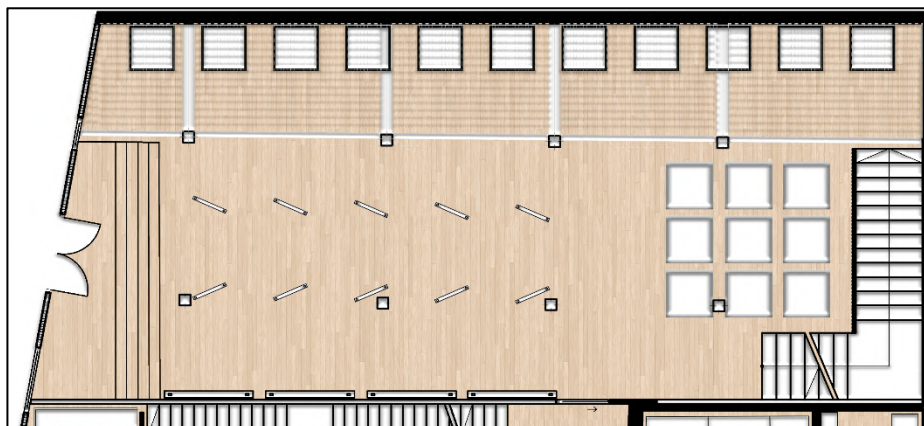
*Fuente: Elaboración propia*



*Imagen 115: Perspectiva oficinas*

*Fuente: Elaboración propia*

## b. Sala de exposiciones



*Imagen 116: Planta en sección - Sala de exposiciones*

*Fuente: Elaboración propia*

La sala de exposiciones es el primer ingreso en dirección al Malecón Ratti, al encontrarse con un desnivel considerable desde la puerta de ingreso se optó por generar una plataforma que conecte directamente con el vano, esto permite al usuario tener un primer acercamiento hacia las exposiciones y una vista panorámica de los servicios que se brindan, se delimitan áreas determinadas para cada tipo de exposición, se pueden encontrar paneles de exposición y paneles colgantes, vitrinas y mostradores verticales, entre otros. Se busca el dinamismo dentro de este ambiente por lo que al contar con mobiliario móvil se puede tomar diversas formas de agrupación dependiendo del tipo de arte que se presente, en la zona superior el espacio se ramifica en dos secciones mediante un segundo nivel que permite el aprovechamiento de la doble altura y la exposición de mayor cantidad de elementos aprovechando el espacio para generar un balcón que le permitan al usuario un recorrido interactivo, en los muros restantes se colocan paneles iluminados para elementos permanentes.



*Imagen 117: Perspectiva sala de exposiciones*

*Fuente: Elaboración propia*



*Imagen 118: Perspectiva sala de exposiciones*

*Fuente: Elaboración propia*



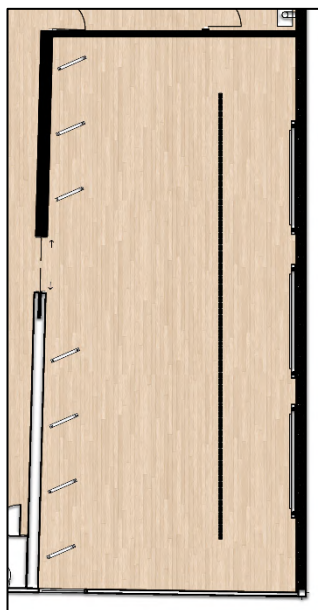
*Imagen 119: Perspectiva sala de exposiciones*

*Fuente: Elaboración propia*

La sala de exposición cuenta con una única entrada de iluminación natural que se da por medio de la puerta principal de ingreso, el emplazamiento de este ambiente se pensó en evitar la entrada directa de iluminación natural con el fin de evitar el desgaste de las colecciones; por tanto el tipo de luminarias en este ambiente juegan un papel importante por lo que se opta por un enfoque de luz proyectada verticalmente, ubicadas en puntos bajos o altos de la exposición, con ello se consigue destacar las obras como puntos focales de atención.

Los paneles colgantes (imagen 114) aprovechan la doble altura del ambiente permitiendo al usuario tener una interacción grupal en un área determinada al mismo tiempo que secciona el ambiente para sacar el máximo provecho al metraje.

## b. Museo de la historia



*Imagen 120: Planta en sección – Museo de la historia*

*Fuente: Elaboración propia*

El museo de la Historia se encuentra en el área más cerrada de todo el Nivel, por lo que se vio por conveniente utilizar este ambiente como parte de un recorrido que no requiera de luz natural para las dinámicas que se realizan en este, el museo cuenta parte de la historia de Mollendo como parte de un incentivo para el cuidado de la ciudad y sobre todo el respeto por el patrimonio, el espacio se encuentra dividido por una pared de celosías que divide la exposición fotográfica de unas pantallas de proyección que cuentan de forma interactivas hechos relevantes sobre la historia del balneario, el espacio es reducido por su morfología sin embargo se genera un recorrido lineal gracias a la doble altura aprovechada que le da un valor adicional al área. La luminaria se maneja de forma controlada que se activa a través de sensores por el paso de los visitantes, esto permite tener un espacio en penumbra que permite la explotación al máximo de esta característica.



*Imagen 121: Perspectiva museo de la Historia*

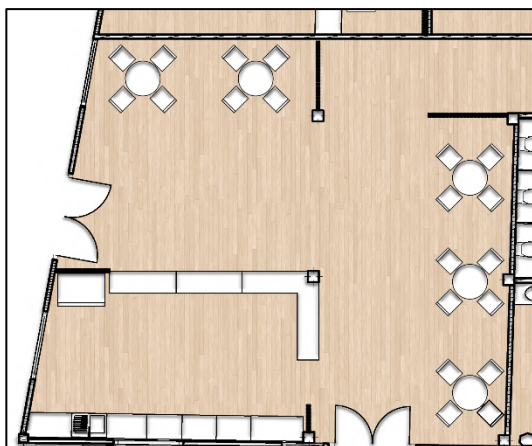
*Fuente: Elaboración propia*



*Imagen 122: Perspectiva museo de la Historia*

*Fuente: Elaboración propia*

### c. Cafetería



*Imagen 123: Planta en sección - Cafetería*

*Fuente: Elaboración propia*

El área de la cafetería conecta su doble frentera directamente hacia el pasaje Wilson y el pasaje 28 de Julio, aunque se cuenta con una entrada en cada frente se hace uso de un solo acceso, se opta por la clausura de la entrada que colinda al pasaje Wilson por la gran diferencia de nivel de piso, haciendo uso de esta como un vano de conexión visual hacia el exterior que permite mejorar la ventilación natural del local, Se impulsa la actividad económica de esta sección conectando el eje comercial hacia el equipamiento a las actividades del entorno inmediato, esto promueve que el usuario haga un recorrido continuo y generando un punto focal de dinámicas hacia ambas direcciones. Considerando el tipo de material del equipamiento se opta por contar con un ambiente rústico abierto al público como lugar de paso y estancia si se requiere; el remate de la circulación interior se trabaja por medio de celosías con el fin de dotar al usuario que hace uso de los mobiliarios de privacidad y no se vea perturbado por el paso de otros usuarios.



*Imagen 124: Perspectiva cafetería*

*Fuente: Elaboración propia*



*Imagen 125: Perspectiva cafetería*

*Fuente: Elaboración propia*

#### d. Servicios



Imagen 126: Planta en sección – Servicios higiénicos

Fuente: Elaboración propia

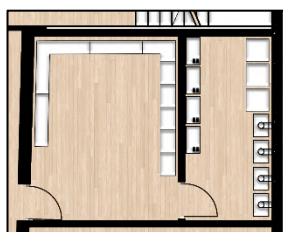


Imagen 127: Planta en sección – Almacén y cuarto de máquinas

Fuente: Elaboración propia

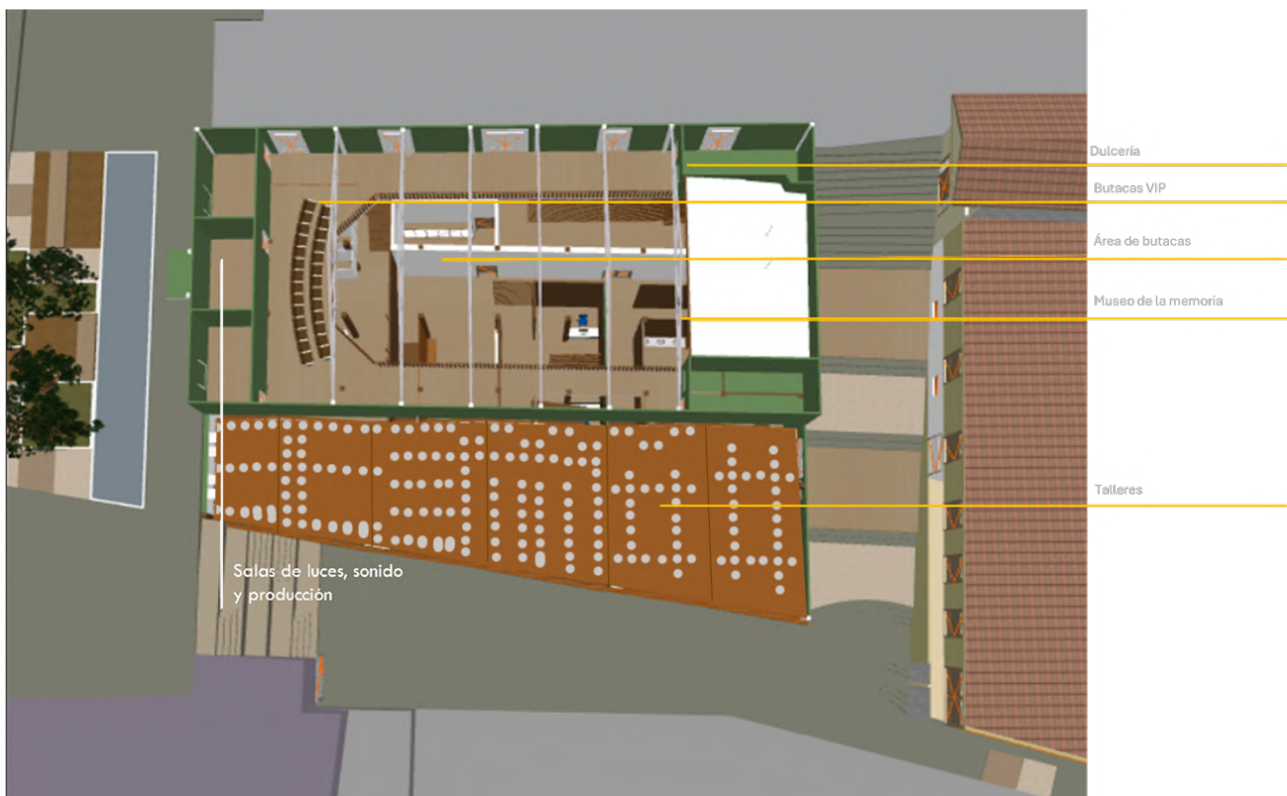
En el nivel -01 se cuenta con servicios como baños que abastecen a toda la planta, un almacén que sirve al área cultural para poder hacer uso del mobiliario móvil según se requiera, por otro lado, se cuenta con un cuarto de máquinas donde se concentran los equipos, maquinaria y redes eléctricas que abastecen a todo el equipamiento.

#### 3.1.2. Nivel 01

Este nivel cuenta con dos tipos de dominios separados estratégicamente con el fin de evitar que estos se mezclen, un dominio público abierta completamente al usuario como es el comercio artesanal al nivel de la calle promoviendo actividades locales y la venta de negocios promoviendo así que se involucren emprendedores mollendinos a las actividades del

equipamiento. El ambiente con la mayor cantidad de metraje está ocupado por el auditorio rehabilitado completamente para continuar con su funcionamiento respetando la identidad original del Cine-Teatro, En este nivel también encontramos los talleres rotativos que se piensan como parte actividades que incentiven a los pobladores a ser parte de actividades recreativas y culturales.

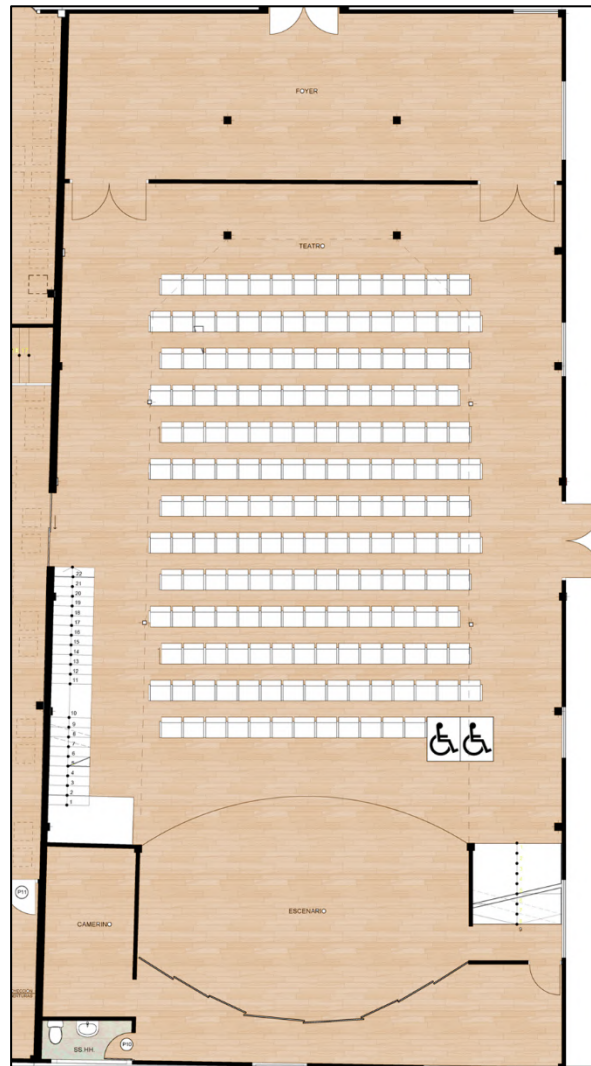
Se hace una separación total del auditorio a los talleres para mantener estos en un dominio privado, de igual forma se cierra la circulación totalmente desde el área comercial, teniendo como única entrada el hall del nivel -01.



*Imagen 128: Planta Nivel 01*

*Fuente: Elaboración propia*

## a. Teatro



*Imagen 129: Planta en sección – Teatro*

*Fuente: Elaboración propia*

El área del teatro cuenta con grandes luces, las estructuras permiten entremezclarse con el balcón del Teatro, se cuenta con dos ingresos, uno por la fachada principal y otro por el frente adyacente, se contemplan dos lugares para discapacitados emplazados de acuerdo con la entrada más cercana, el escenario cuenta con paneles móviles que permiten la itinerancia de los shows según se requieran, se implementa a su vez un área de camerinos.



*Imagen 130: Perspectiva teatro*

*Fuente: Elaboración propia*



*Imagen 131: Perspectiva teatro*

*Fuente: Elaboración propia*



*Imagen 132: Perspectiva teatro*

*Fuente: Elaboración propia*

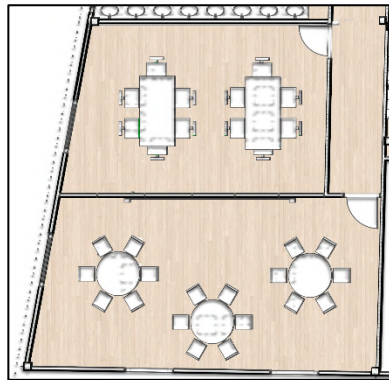


*Imagen 133: Perspectiva teatro*

*Fuente: Elaboración propia*

La característica más relevante del Cine Teatro es el tratamiento de la cubierta desde la cual se muestran las estructuras por medio de los paneles que generan un cielo raso, dichos paneles se intercalan en materiales de madera como transparencias para poder realzar los elementos estructurales, las luminarias juegan un papel importante en la cubierta ya que algunas están destinadas a las estructuras permitiendo que el usuario se haga participe de los elementos.

## b. Talleres



*Imagen 134: Planta en sección – Talleres*

*Fuente: Elaboración propia*

Los talleres se pensaron como parte de un incentivo para los residentes locales, los talleres se dictan de manera itinerante, en este nivel se pueden observar el tipo de cubierta en desniveles que permite tres tipos de luminarias, natural, tenue y luminaria potente, dependiendo del tipo de trabajo que se realice en el taller se hace uso de las mismas, del mismo modo se cuenta con un muro cortina que permite juntar ambos talleres para casos especiales



*Imagen 135: Perspectiva talleres*

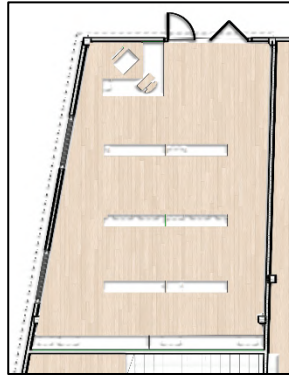
*Fuente: Elaboración propia*



*Imagen 136: Perspectiva talleres*

*Fuente: Elaboración propia*

### c. Comercio



*Imagen 137: Planta en sección – Comercio*

*Fuente: Elaboración propia*

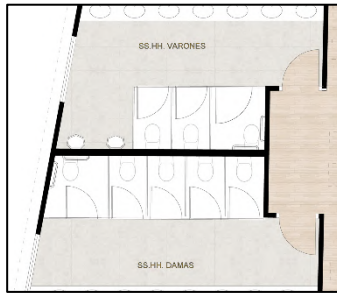
El área comercial cuenta con las mismas características espaciales.



*Imagen 138: Perspectiva comercio*

*Fuente: Elaboración propia*

#### d. Servicios



*Imagen 139: Planta en sección – Servicios*

*Fuente: Elaboración propia*

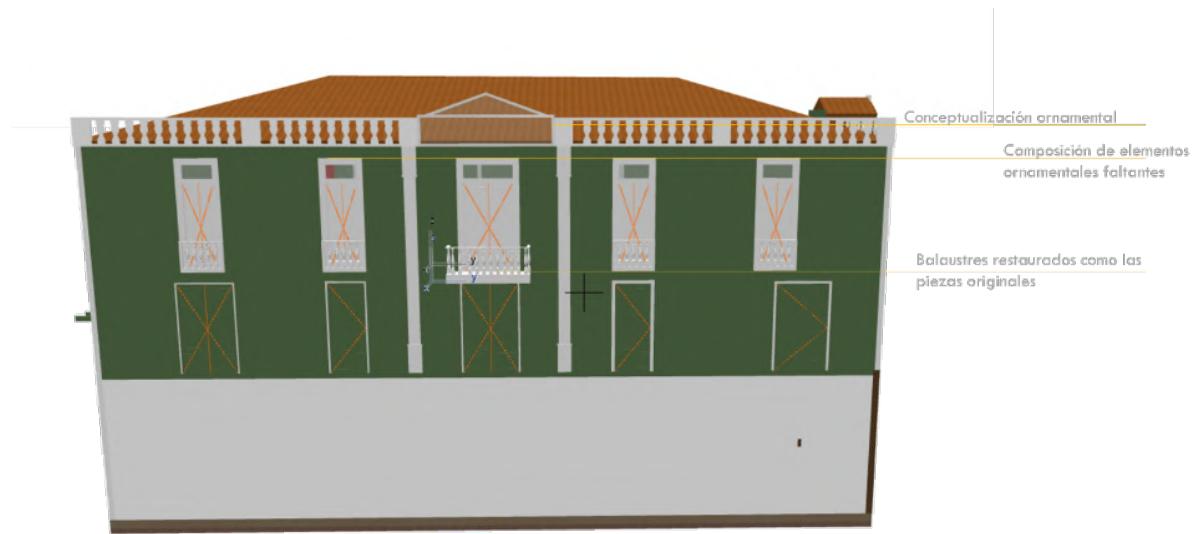
Él ambiente de los servicios del segundo nivel cuenta con dos tipos de ventilación, natural y mecánica asegurando el uso correcto de los mismo al igual que dos tipos de iluminación.



*Imagen 140: Perspectiva servicios nivel 01*

*Fuente: Elaboración propia*

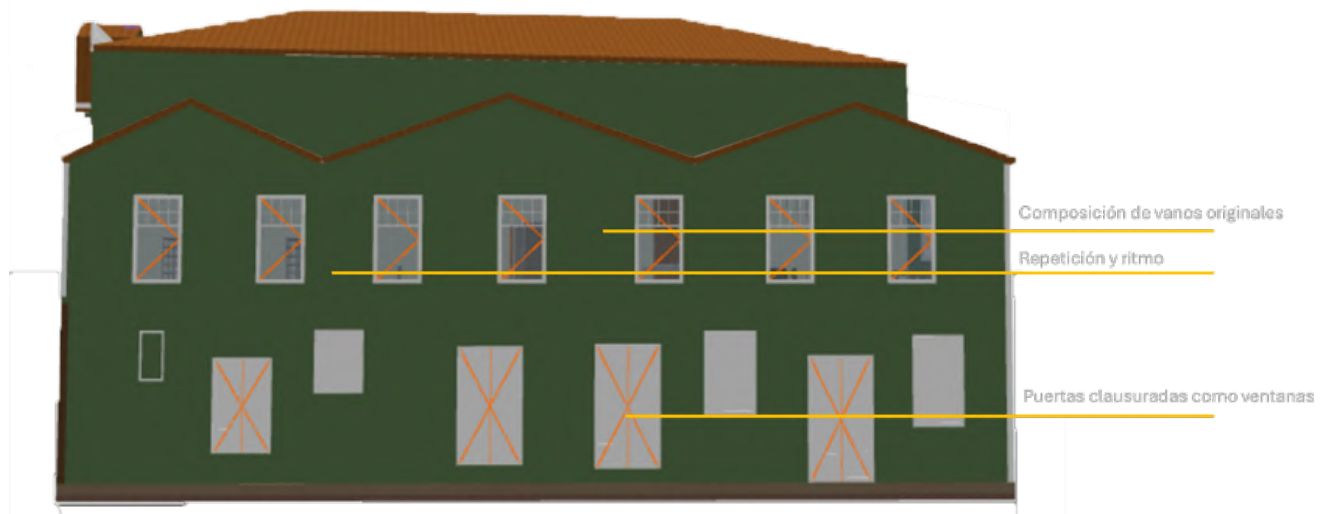
### 3.2 Imagen urbana y tratamiento de fachadas



*Imagen 141: Levantamiento Fachada Plaza Grau*

*Fuente: Elaboración propia*

En busca de mantener los valores originales del equipamiento se busca conservar las fachadas originales, por ello se opta por el cambio de vanos en ambas fachadas (delantera-posterior), el ritmo y repetición forman parte de las características principales de las fachadas.



*Imagen 142: Levantamiento Fachada Pasaje 28 de Julio*

*Fuente: Elaboración propia*



*Imagen 143: Fachada Plaza Grau*

*Fuente: Elaboración propia*



*Imagen 144: Fachada Malecón Ratti*

*Fuente: Elaboración propia*



*Imagen 145: Fachada Pasaje 28 de julio*

*Fuente: Elaboración propia*



*Imagen 146: Fachada Pasaje Wilson*

*Fuente: Elaboración propia*

# CAPÍTULO VII

## PROYECTO ARQUITECTÓNICO

### 1. Memoria descriptiva de arquitectura

#### 1.1. Descripción del proyecto

La presente memoria descriptiva detalla el proceso de desarrollo arquitectónico del Cine-Teatro en la ciudad de Mollendo, la cual está diseñada enfocándose en la recuperación del espacio del Teatro, ya que este es el valor funcional más resaltante de la edificación. El diseño se orienta no solo hacia la creación de un programa arquitectónico que complemente al teatro y lo revitalice, sino que también promueva la cultura, las dinámicas sociales y la apreciación histórica. Además, se busca una integración significativa con el entorno inmediato, reforzando los ejes establecidos y logrando una retroalimentación positiva con los espacios públicos circundantes. Este enfoque garantiza que el nuevo desarrollo arquitectónico no solo respete y realce el patrimonio existente, sino que también contribuya activamente al tejido cultural y social de la comunidad.

#### 1.2. Ubicación

- Departamento: Arequipa
- Provincia: Islay
- Distrito: Mollendo
- Dirección: Calle Arequipa 124
- Área: 611.67 m<sup>2</sup>

##### 7.2.1. Límites y colindancias:

- Norte: Con la Plaza Grau con 28.74 ml.
- Sur: Con el Pasaje 28 de Julio con 28.83 ml.

- Este: Con el Pasaje Wilson con 24.02 ml.
- Oeste: Con la Calle Arequipa con 18.81 ml.

### 1.3. Proyecto

#### 1.3.1. Descripción por niveles

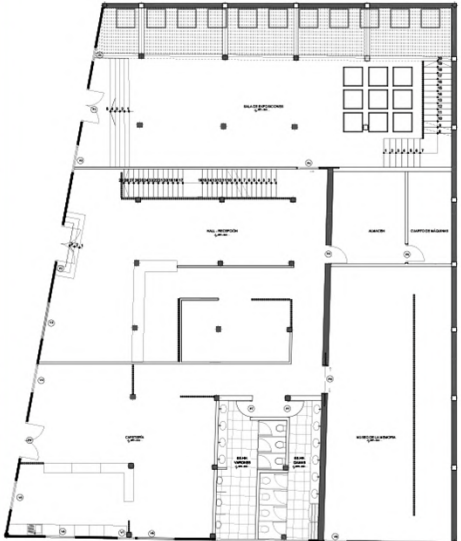
<b>Nivel -1 Pasaje 28 de Julio / N.P.T. – 5.62</b>	
<b>Área construida: 611.67 m2</b>	
<p>Por el ingreso principal de este nivel, ubicado en la zona central, se desciende por medio de escaleras al hall recepción, donde encontramos escaleras para subir a la primera planta y la zona administrativa, compuesta por la recepción y un área de oficinas.</p> <p>Ubicado a la izquierda de este espacio, se encuentra la sala de exposiciones, la cual cuenta con escaleras que llevan a un balcón donde se extienden las exposiciones, también tiene escaleras que llevan hacia una plataforma y a uno de los accesos secundarios.</p> <p>Al fondo está ubicada la zona de servicios, compuesta por el almacén y el cuarto de máquinas, y la derecha de este nos encontramos con el museo de la memoria.</p> <p>Finalmente, en la zona Este encontramos la cafetería compuesta por un área de preparación y de consumo, esta con su propio acceso. Detrás de este espacio encontramos los servicios higiénicos para damas y varones los cuales abastecen a todo el piso.</p>	

Tabla 15: Descripción por niveles – Nivel -1

Fuente: Elaboración propia

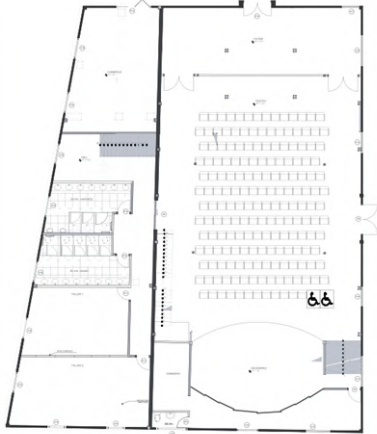
<b>Primer nivel Plaza Grau / N.P.T. +/- 0.00 / - 0.54</b>	
<b>Área construida: 611.67 m2</b>	
<p>El ingreso principal de este nivel se da por la calle Comercio llevándonos al foyer, seguido a esté el teatro, el cual esta conformado por el patio de butacas, subiendo las escaleras nos lleva hacia el escenario, un servicio higiénico y el área de camerinos; este espacio cuenta además con un ingreso secundario por la Calle Arequipa y con escaleras que nos llevan hacia el segundo nivel.</p> <p>Hacia la Calle Arequipa, se ubica un espacio destinado al comercio cultural, operando de manera independiente. En la sección final, localizada en la zona Sur-Este y accesible a través del teatro y las escaleras del nivel -1, encontramos un hall que conduce a los servicios higiénicos para damas y varones, sirviendo a este nivel. Además, se hallan dos talleres con la particularidad de contar con un muro corredizo que posibilita la transformación de estos dos espacios en un taller más amplio según sea necesario.</p>	

Tabla 16: Descripción por niveles – Primer nivel

Fuente: Elaboración propia

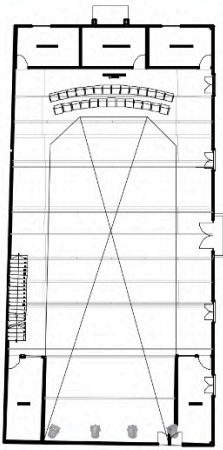
<b>Segundo nivel / N.P.T. + 4.06</b>	
<b>Área construida: 402.03 m2</b>	
<p>El acceso a este nivel se realiza a través de las escaleras situadas en el teatro. Aquí encontramos un área de butacas que funciona como palco, y todo este piso ofrece una vista panorámica al teatro. Detrás de esta zona de butacas, se agrupan los servicios, incluyendo la sala de sonido, sala de iluminación y sala de control.</p> <p>Finalmente, en la zona Este de este nivel, se encuentran una dulcería y una cafetería.</p>	

Tabla 17: Descripción por niveles – Segundo nivel

Fuente: Elaboración propia

## 1.4. Resumen

### 1.4.1. Cuadro de áreas

Nivel	Área techada
Nivel -1	611.67 m2
Primer nivel	611.67 m2
Segundo nivel	402.03 m2
Total	1625.37 m2

Tabla 18: Cuadro de áreas techadas por nivel.

Fuente: Elaboración propia en base a RNE.

### 1.4.2. Dotación de servicios

Según la norma A 0.90 y A. 120, para una edificación como la nuestra, que en su mayoría se considera un servicio cultural por sus características, se requeriría la siguiente dotación de servicios (Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento del Perú, 2018).

Norma A.090 Cálculo de servicios		
Usuario		Requerimiento
Empleados	12	1I, 1u, 1L Varones
		1I, 1L Mujeres
Público	220	3I, 3u, 3L Varones
		3I, 3L Mujeres
Discapacitados	1%	1I, 1L Mixto

Tabla 19: Cuadro de cálculo de servicios higiénicos.

Fuente: Elaboración propia en base a RNE.

### 1.4.3. Espacios accesibles

Basándonos en la norma A. 120, nos explica que los espacios que cuenten con asientos fijos deberán tener espacio un determinado para personas en silla de ruedas, a razón de 1 por cada 50 asientos y en el caso de que sea una cantidad mayor, se tomará en cuenta el 1% de la cantidad total de asientos fijos redondeándolo al entero más cercano.

<b>Norma A. 120</b>		
<b>Cantidad</b>		<b>Requerimiento</b>
<b>Asientos fijos</b>	<b>184</b>	<b>2 (1.8)</b>

Tabla 20: Cuadro de cálculo de espacios para personas en silla de ruedas.

Fuente: Elaboración propia en base a RNE.

## 1.5. Edificación

### 1.5.1. Estructuras

- Pilares: Columnas de concreto armado y columnas de madera
- Vigas: Vigas de concreto armado
- Techos: Tijerales, correas y hastial de madera

### 1.5.2. Acabados

- Puertas y ventanas: Se dará mantenimiento a las puertas y ventanas originales que se encuentren en un buen estado, puertas macizas de madera natural, mamparas de vidrio.
- Techos: Paneles de fibrocemento con terminación de pintura exterior color café amaderado.

- Pisos: Cerámico o porcelanato, madera sólida.
- Revestimiento: Pintura para exteriores de látex color verde, pintura mate satinada de tonos claros, cerámico, madera sólida.

### **1.5.3. Instalaciones**

- Eléctricas: Corriente monofásica, iluminación, internet, telefonía, sistema de control y seguridad.

- Sanitarias: Agua fría, desagües de aguas negras y grises.

## **2. Criterios básicos de diseño estructural**

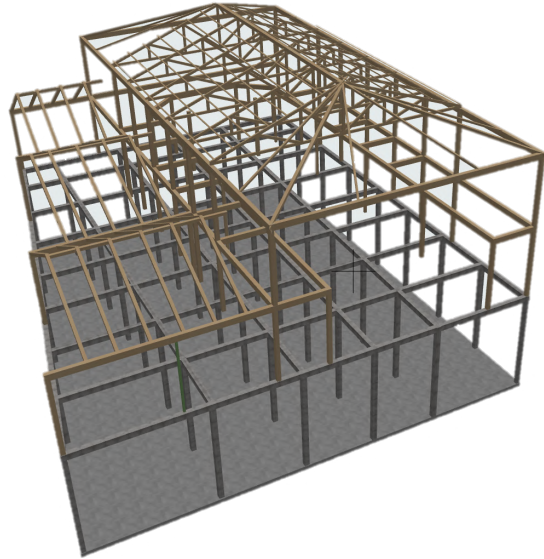
### **2.1. Descripción del proyecto: Descripción de esquema estructural**

Para nuestro proyecto, hemos optado por una estrategia constructiva híbrida, manteniendo la fidelidad a los lineamientos originales del diseño. En el nivel -1, hemos implementado un sistema aporricado convencional con la presencia predominante de concreto. Este enfoque proporciona una base sólida y resistente, asegurando la estabilidad estructural necesaria en este nivel y los siguientes.

En cambio, en los niveles 1 y 2, hemos adoptado un sistema estructural de madera. Esta elección no solo es coherente con la autenticidad histórica del edificio, sino que también aprovecha las cualidades únicas de la madera, como su ligereza y versatilidad. La madera en estos niveles superiores no solo cumple con los requisitos estructurales, sino que también contribuye a la estética y la sensación de los espacios, añadiendo calidez y carácter.

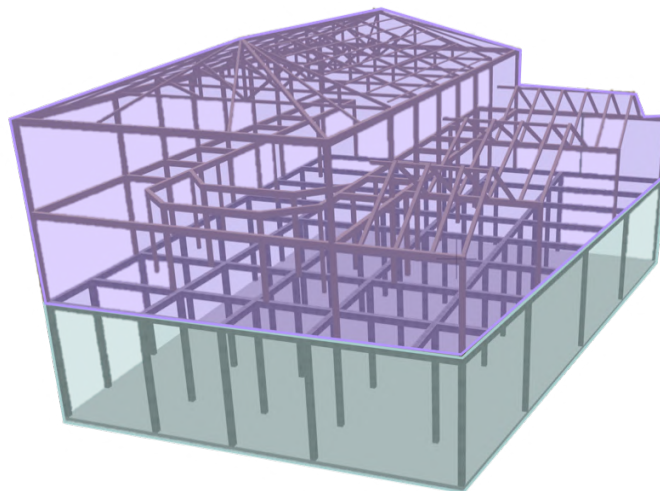
Esta transición de materiales no solo refleja un compromiso con la preservación de la integridad histórica, sino que también busca optimizar la funcionalidad y la estética del edificio. Al emplear este enfoque híbrido, logramos un equilibrio entre la robustez del concreto en los niveles inferiores y la elegancia y

ligereza de la madera en los niveles superiores, creando así un proyecto que armoniza pasado y presente de manera integral.



*Imagen 147: Esqueleto del sistema estructural.*

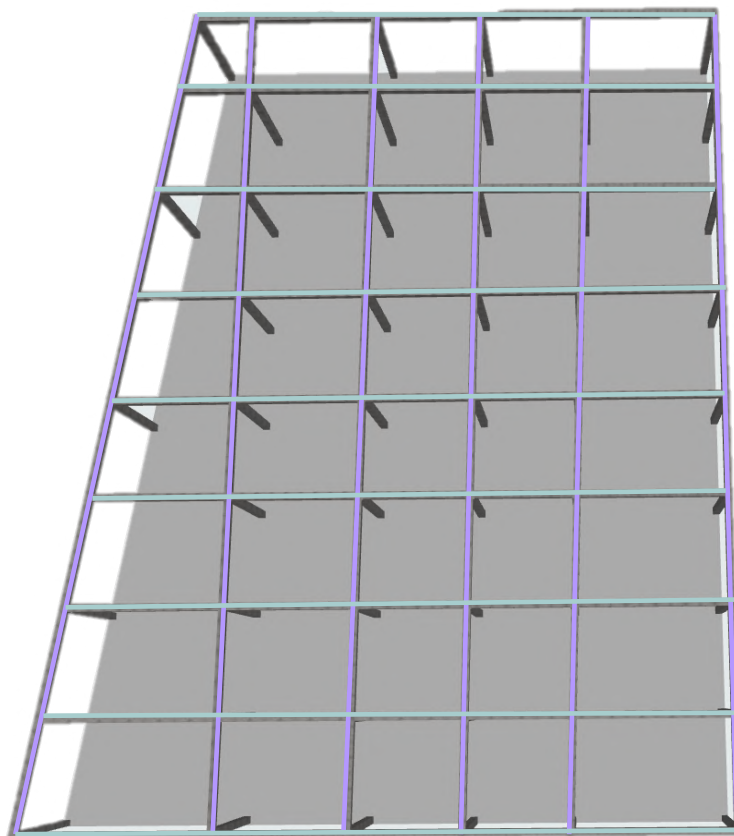
*Fuente: Elaboración propia*



*Imagen 148: Diferenciación de materiales.*

*Fuente: Elaboración propia*

El nivel -1 presenta una característica notable al tener aproximadamente la mitad de su superficie bajo tierra, proporcionando una mayor estabilidad estructural. Además, cuenta con una red de modulación donde la luz más extensa alcanza los 6.5 metros, ofreciendo una estabilidad adecuada para soportar los niveles superiores. Es importante destacar que esta red ya estaba establecida en la estructura original del edificio, aunque no se encontraba completamente desarrollada. Debido al estado de abandono, algunas columnas presentaban riesgos de derrumbe, poniendo en peligro la integridad de la edificación. La estabilidad de este piso es esencial, ya que sirve como la base fundamental de toda la estructura



*Imagen 149: Red estructural del nivel -1.*

*Fuente: Elaboración propia*

## 2.2. Tijerales

En el área del teatro, donde la cobertura de una gran luz sin interrupciones es esencial en la zona de butacas, se ha decidido utilizar tijerales. En este caso, se ha optado por una armadura de tipo Howe, específicamente diseñada para cubrir distancias superiores a 12 metros. En nuestro proyecto, la luz promedio que necesitamos abarcar es de 13.9 metros, convirtiendo esta elección de armadura en la opción ideal. La armadura Howe no solo ofrece la estabilidad necesaria para abordar esta extensa distancia, sino que también se integra armoniosamente con el diseño general de nuestra edificación.



*Imagen 150: Tijeral tipo Howe*

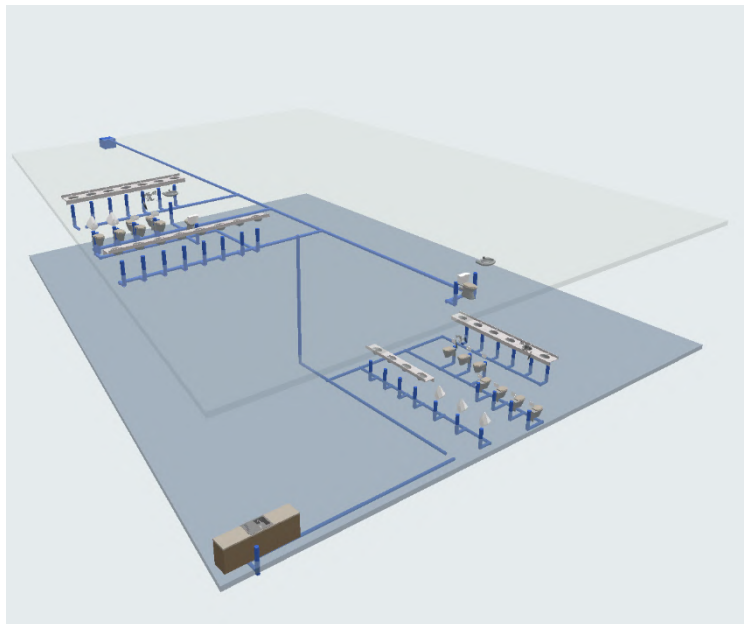
*Fuente: Elaboración propia*

## 3. Criterios básicos de diseño de instalaciones sanitarias

Las instalaciones sanitarias del proyecto se articulan a través de tres sistemas fundamentales: Desagüe sanitario, agua fría y ventilación. Cada uno ha sido diseñado incorporando pendientes adecuadas, asimismo, se ha llevado a una coordinación entre estos sistemas junto con las especialidades de arquitectura y estructuras. Este enfoque integral busca eliminar posibles incompatibilidades e interferencias que podrían afectar el desarrollo fluido y eficiente de estos sistemas.

### 3.1. Sistema de agua fría

Este sistema se alimenta de la red pública, la cual se encuentra a la altura del primer nivel. La demanda de agua fría se limita exclusivamente al nivel 1 y -1, y se ha diseñado de manera estratégica para aprovechar el ingreso de agua desde el nivel superior. Esta elección beneficia el sistema al prevenir posibles problemas de baja presión que podrían surgir si el suministro de agua se realizara desde niveles inferiores. La entrada de agua desde el nivel superior garantiza una presión adecuada y eficiente para satisfacer las necesidades de los niveles mencionados.



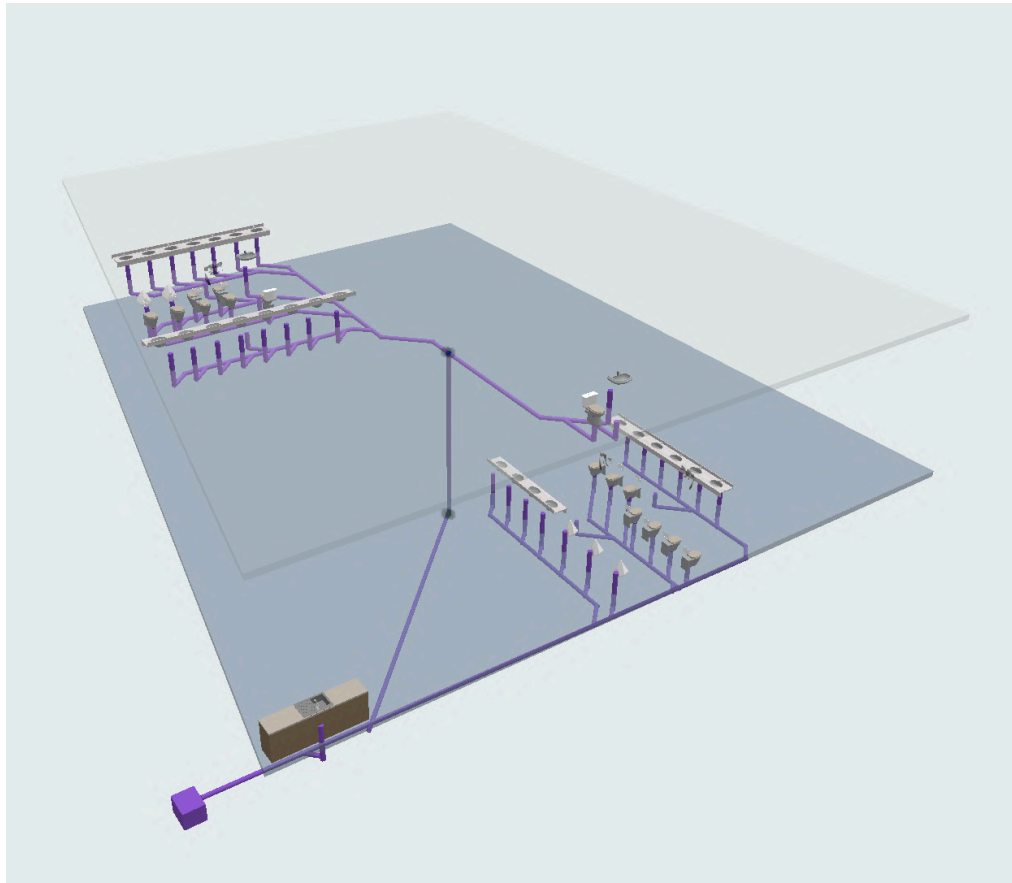
*Imagen 151: Gráfico de redes para el sistema de agua fría*

*Fuente: Elaboración propia*

### 3.2. Sistema de desagüe sanitario

Este sistema de desagüe evacua las aguas residuales hacia las troncales de la red pública, concentrando el punto de evacuación en el nivel -1. Este diseño se beneficia de la utilización de pendientes adecuadas, facilitando el flujo eficiente de los

desechos hacia el sistema de alcantarillado municipal. La disposición estratégica en el nivel -1 contribuye a una gestión efectiva de las aguas residuales, asegurando una evacuación fluida y eficaz hacia la red pública de desagüe.



*Imagen 152: Gráfico de redes para el sistema de desagüe sanitario*

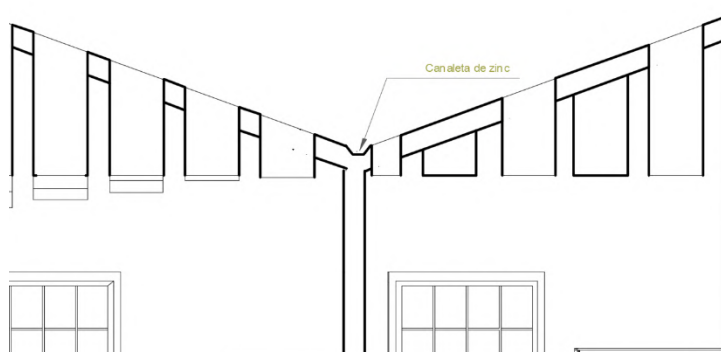
*Fuente: Elaboración propia*

### **3.3. Sistema de ventilación**

El sistema está diseñado para contrarrestar la presión de vacío generada por la dinámica de los fluidos en el sistema de desagüe sanitario. Funciona de manera complementaria a la red de desagüe sanitario, asegurando que la presión interna del sistema se mantenga equilibrada y evitando posibles problemas asociados con el vacío, lo que contribuye a la eficiencia y estabilidad del conjunto del sistema de desagüe.

### 3.4. Sistema de drenaje pluvial

El empleo de aguas en las cubiertas facilita el drenaje de aguas pluviales, ya que estas serán dirigidas hacia los extremos de las fachadas para finalmente descender a las calles. No obstante, en la cubierta de la fachada del Pasaje 28 de Julio, donde se presentan tres cubiertas de dos aguas contiguas, se pueden formar pequeñas ranuras que podrían propiciar el estancamiento del agua. Para abordar esta situación, se implementarán pequeñas canaletas con la inclinación adecuada para expulsar el agua hacia el exterior, asegurando así un drenaje eficiente y evitando acumulaciones no deseadas.



*Imagen 153: Uso de canaleta para drenaje pluvial.*

*Fuente: Elaboración propia*

## 4. Criterios básicos de diseño de instalaciones eléctricas

### 4.1. Red de alimentación

La alimentación eléctrica de la edificación se origina desde la fuente principal, SEAL, cuya acometida se dirige directamente a los medidores de la edificación antes de llegar al tablero general ubicado en el cuarto de máquinas. Dado que la demanda de potencia para nuestra edificación no es muy alta, se ha optado por el uso de un circuito monofásico. Desde el tablero general, se distribuyen los circuitos a las tres plantas mediante tuberías eléctricas.

## **4.2. Redes de Instalaciones eléctricas**

### ***4.2.1. Red de iluminación y energía***

Los cables esenciales para establecer esta red de conexiones se encuentran alojados en tuberías eléctricas de PVC, algunas de las cuales están instaladas en falsos techos, losas estructurales o empotradas en muros. Además, los accesorios complementarios, tales como interruptores y tomacorrientes, serán estratégicamente empotrados, teniendo en cuenta el mobiliario y el uso previstos para cada espacio.

### ***4.2.2. Red de data***

La conexión a Internet esencial para nuestra edificación por lo que será suministrada por un proveedor de servicios que la dirigirá hacia la acometida principal. A través de los accesorios necesarios, esta conexión se extenderá a cada nivel de la edificación, alcanzando puntos estratégicos con el propósito de implementar repetidores de Wifi. De esta manera, se garantiza una cobertura completa en la superficie de cada piso, asegurando un funcionamiento óptimo.

### ***4.2.3. Luminarias del proyecto***

Se consideran luminarias clasificadas por el tipo de ambiente y el uso que se le da a cada una de ellas, el tipo de luminarias está especificado con el símbolo con el que se representa en los planos de Instalaciones Eléctricas, así mismo el modelo y las medidas específicas para cada una de ellas. Se consideran y tipos de potencias que responde al grado de luminosidad que se requiera y las actividades a realizarse en cada ambiente.

Luminarias del proyecto		
Símbolo	Objeto	Medidas
	36w	3000k
	12 w	3000k
	20w	4000k
	15w	3000k
	30w	4000k
	12w	3000k
	20	4000k
	20w	4000k

Tabla 21: Luminarias utilizadas en el proyecto.

Fuente: Elaboración propia

## 5. Mecanismo de cubierta

Ante el deterioro evidente de las cubiertas, hemos optado por una intervención más integral que implica el reemplazo total de ambas estructuras. Esta decisión no solo busca abordar los problemas actuales, sino que también proporciona una oportunidad para mejorar la solidez y la durabilidad a largo plazo. Además de estos aspectos fundamentales, nuestro enfoque incluye la incorporación de elementos contemporáneos que se integren armoniosamente con los elementos representativos de la edificación, como el uso de aguas en las cubiertas, añadiendo así un toque de modernidad unificado con la identidad histórica del edificio.

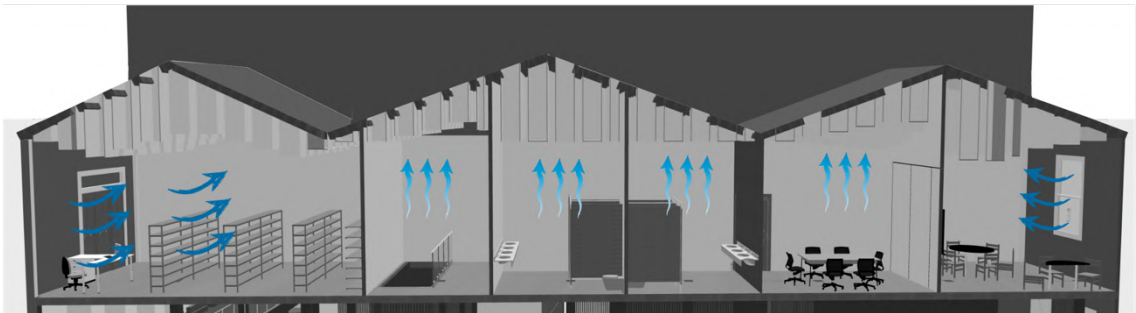
En la propuesta de la nueva cubierta, hemos mantenido la forma original, pero con la adición de elementos que buscan mejorar la atmósfera interior mediante el uso de curvas y cambios de altura. Se han incorporado tres tipos de sólidos: el primero permite el paso de la luz natural, permitiendo que el sol ingrese desde diversos ángulos según la hora del día; el segundo presenta una iluminación tenue y distintiva; mientras que el tercero ofrece una iluminación más intensa.



*Imagen 154: Curvas creadas por elementos de la cubierta.*

*Fuente: Elaboración propia*

La disposición estratégica de los distintos sólidos en cada espacio, adaptada a las actividades y usos específicos de cada área interior, nos brinda la versatilidad de crear diversas atmosferas y controlar la intensidad de la iluminación según las necesidades. Un aspecto crucial por considerar es la condición de edificio histórico, lo cual nos limita en la manipulación de los vanos ya existentes. Para abordar este desafío, hemos implementado el uso del primer sólido mencionado anteriormente, el cual, al ser abierto, facilita la ventilación cruzada y permite la salida de corrientes de aire, solventando así la falta de ventilación en algunos espacios. Esta solución no solo respeta la integridad histórica, sino que también mejora la habitabilidad de los diferentes ambientes.

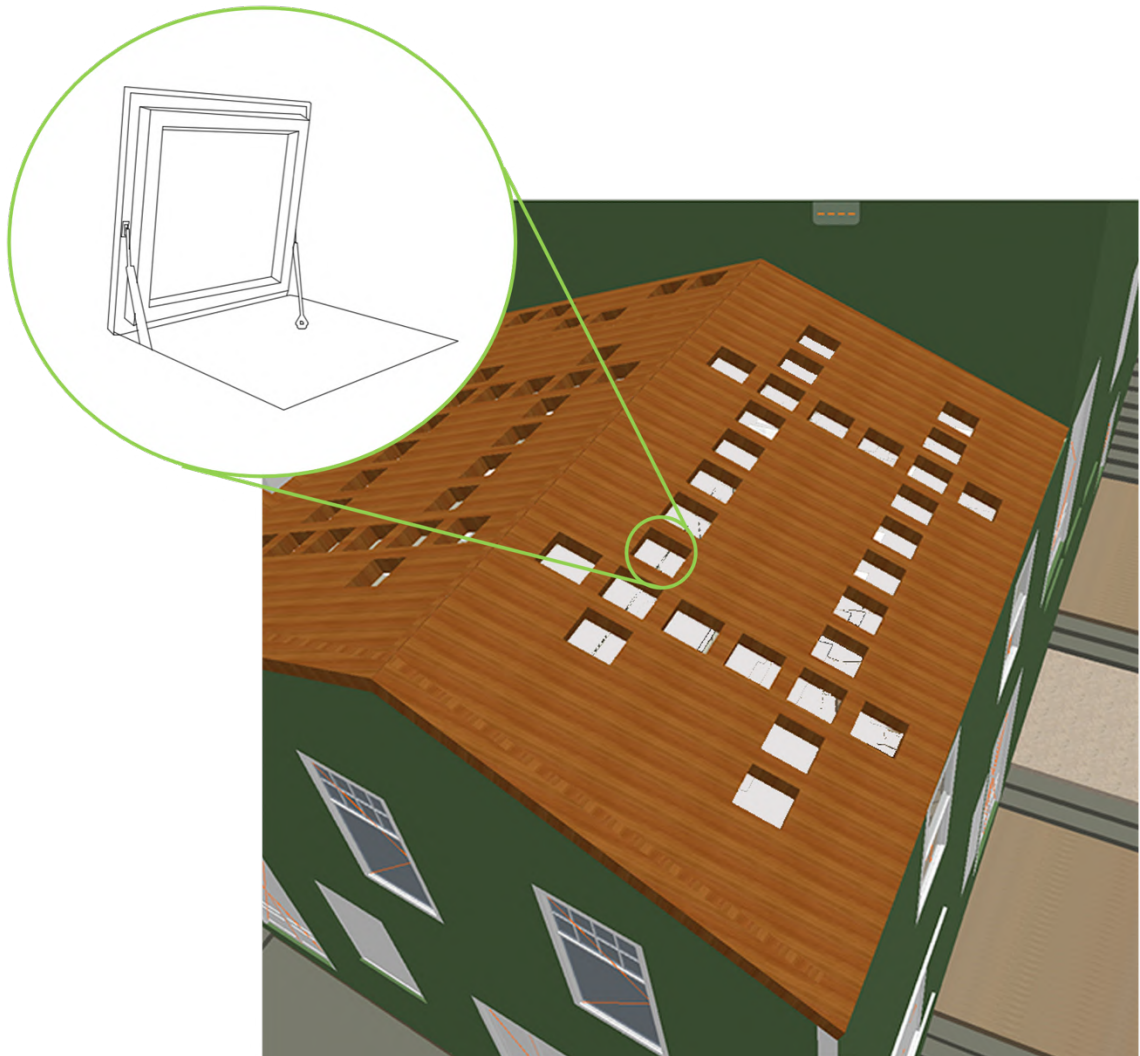


*Imagen 155: Corrientes creadas a partir de elementos en la cubierta.*

*Fuente: Elaboración propia*

El análisis del sitio reveló que Mollendo experimenta lluvias en ciertos meses, aunque no muy intensas. En consideración a esto, es necesario prever un mecanismo que permita cerrar nuestros elementos que son inicialmente abiertos. Se propone la instalación de tapas herméticas fabricadas con aluminio y vidrio, controladas por un motor. Esta solución ofrece la flexibilidad de cerrar estos accesos de manera rápida y

eficiente cuando sea necesario, proporcionando una respuesta efectiva ante las condiciones climáticas cambiantes sin complicaciones mayores.



*Imagen 156: Detalle aberturas tipo ventana en techo a dos aguas*

*Fuente: Elaboración propia*

## **6. Presupuesto estimado**

El presupuesto estimado se ha calculado utilizando los Valores Unitarios Oficiales de Edificación del año 2023 para la costa. Es importante destacar que este presupuesto puede experimentar variaciones debido a que nuestra edificación no será completamente nueva. Considerando esta circunstancia, el presupuesto a tener en cuenta es de un millón trescientos

sesenta mil cuatrocientos noventa y nueve con cuarenta y un céntimos (S/. 1'360,499.41). A continuación, se tiene el detalle del presupuesto por categorías.

Componentes	Nivel -1	Nivel 1 y 2
Área	611.67 m2	1013.7 m2

<b>Sist. constructivo y acabados</b>	Muros y columnas	Tipo	C	D
		Costo x m2	S/. 268.28	S/. 259.44
	Techos	Tipo	C	D
		Costo x m2	S/. 197.90	S/. 125.60
	Pisos	Tipo	B	B
		Costo x m2	S/. 194.34	S/. 194.34
	Puertas y ventanas	Tipo	C	C
		Costo x m2	S/. 111.76	S/. 111.76
	Revestimientos	Tipo	F	H
		Costo x m2	S/. 73.95	S/. 24.26
	Baños	Tipo	D	D
		Costo x m2	S/. 33.57	S/. 33.57
	Ins. Eléctricas y sanitarias	Tipo	F	F
		Costo x m2	S/. 39.32	S/. 39.32
	Costo S/. x m2		S/. 919.12	S/. 788.29
	Costo parcial		S/. 562,198.13	S/. 798,301.28

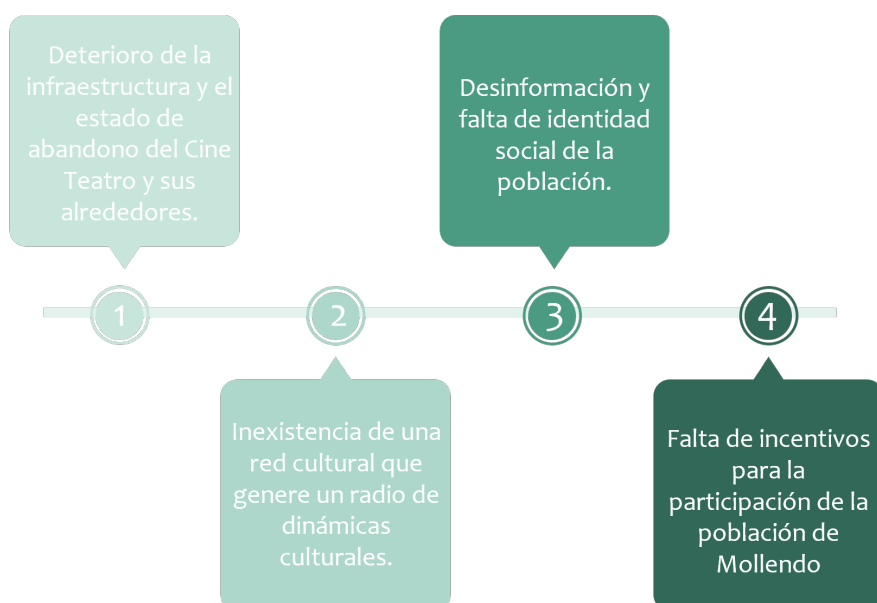
Costo total	S/. 1,360,499.41
-------------	------------------

Tabla 22: Presupuesto calculado de acuerdo con Valores Unitarios Oficiales de Edificación 2023 para la costa

Fuente: Elaboración propia

## 7. Plan de gestión

En el proceso de consolidación del proyecto se busca una respuesta sólida a las necesidades y la proyección del equipamiento a largo plazo en torno a rasgos culturales y educativos que protejan el patrimonio e incentiven la participación activa de la ciudadanía, la propuesta busca acoger las dinámicas culturales, artísticas, educativas y de recreación en torno al Cine Teatro de Mollendo, por lo que se busca consolidar el Cine teatro como punto de partida para la generación de una red cultural y educativa. Para ello se identificaron 4 factores que demandan lineamientos de intervención para el manejo correcto de gestión del edificio.



*Imagen 157: Plan de Gestión - demanda*

*Fuente: Elaboración propia*

El Cine Teatro se plantea como un centro de consolidación dentro de un entorno inmediato intervenido, que invita a los usuarios a adueñarse del espacio público y que sobre todo impulsa la diversidad y calidad cultural y artísticas por medio de un programa orientado a impulsar la promoción de equipamientos culturales que afiancen la identidad cultural de la población mollendina.



Imagen 158: Plan de Gestión - respuesta.

Fuente: Elaboración propia

### Ejes de rentabilidad

Para el desarrollo de gestión se forman dos ejes principales de rentabilidad identificados en el siguiente esquema.



Imagen 159: Rentabilidad social

Fuente: Elaboración propia



Imagen 160: Rentabilidad económica.

Fuente: Elaboración propia

### Proyectos de gestión

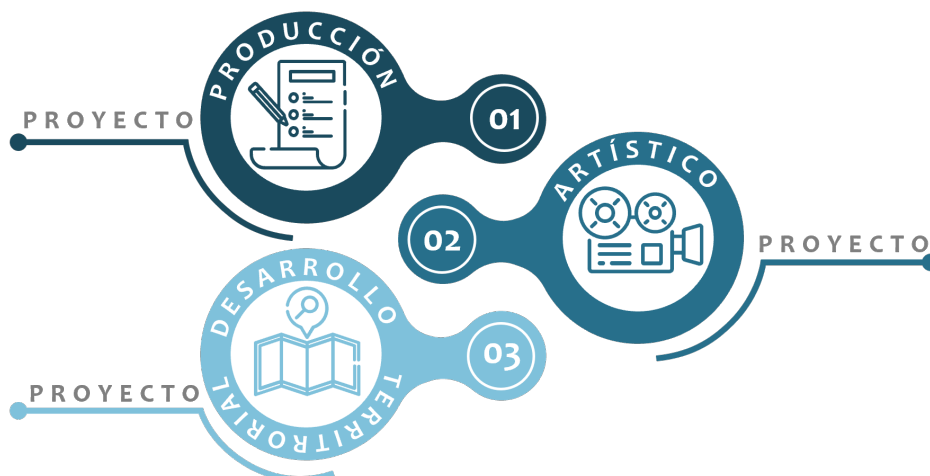


Imagen 161: Proyectos de gestión

Fuente: Elaboración propia

El proyecto requiere de un plan de gestión conjunto en el que intervengan los ejes que rigen el funcionamiento total del equipamiento, en base a la propuesta de Bonet y Schargorodky se desprenden los tres proyectos dependientes entre sí.

1. **Proyecto de producción:** Tiene como objetivo principal el desarrollo y la implementación de la gestión interna del Cine-Teatro, está a cargo de la dirección y ejecución de la producción, así como la logística, control y coordinación de ambientes y equipos en uso. Con ese fin se propone la búsqueda de financiamiento de todo el edificio para garantizar su funcionamiento durante todo el año

2. **Proyecto artístico:** Tiene como objetivo principal la creación, promoción y difusión de la oferta cultural y educativa del equipamiento, para ese fin se requiere fomentar el conocimiento y desarrollo cultural de calidad por medio del arte y actividades de participación ciudadana.

3. **Proyecto de desarrollo territorial y comunitario:** Se busca el incremento de la intervención entre los actores involucrados en el desarrollo del edificio, en el cual intervienen figuras locales y regionales, con ello se pretende impulsar la participación de la ciudadanía y el crecimiento de la identidad. Para lograrlo se requiere la cooperación entre las instituciones implicadas en los ámbitos educativos, artísticos y culturales (Bonet & Schargorodsky, 2016).

Infraestructura

Promoción

Cultura

Economía

### **Estrategias de desarrollo**

#### *Infraestructura y acondicionamiento del Cine-Teatro*

Fomentar la regularización adecuada y la organización interna del edificio, así como el acondicionamiento de ambientes destinados a actividades culturales y

educativas como lo son las exposiciones itinerantes, cursos prácticos, talleres, ponencias, etc.

#### *Promoción artística, cultural y del rol educativo*

Ampliar la oferta artística, educativa, cultural y turística de Mollendo por medio de eventos programados y la planeación anual de actividades, además de las actividades educativas desarrolladas en torno a los talleres.

#### *Consumo cultural y artístico*

Facilidad de acceso de exposiciones permanentes (museo histórico) e itinerantes (sala de exposiciones), implementación de un sistema de visitar que beneficie las actividades y dinámicas del Cine-teatro.

#### *Economía cultural*

Promoción de emprendimientos dentro del edificio como lo es el comercio artesanal y actividades comerciales en forma de servicios como la cafetería.

### **Metas**

- Mejorar la organización y gestión del Cine-teatro mediante capacitación y el diseño de una estructura eficiente que garantice el éxito del proyecto y las acciones asociadas.
- Fomentar la participación de usuarios, artistas locales y el micro comercio artesanal, promoviendo la mediación artística, cultural y económica a través de la difusión de actividades organizadas por el espacio.
- Impulsar la programación artística para asegurar una oferta cultural participativa que garantice un funcionamiento integral y la implicación de los usuarios.

- Definir directrices de colaboración entre actores locales, regionales, agentes culturales y la comunidad.
- Desarrollar una estrategia de financiamiento basada en ingresos constantes, mediante la planificación de una cartelera cultural y educativa.

### **Sostenibilidad**

Con el fin de asegurar la permanencia a través del tiempo del equipamiento se busca la intervención de actores de carácter internacional como lo son la ONU y UNESCO.



*Imagen 162: Sostenibilidad*

*Fuente: Elaboración propia*

### **ONU**

Desarrollar un proyecto sostenible se ha convertido en una de las metas principales en el ámbito de la construcción, con el fin de poder generar arquitectura sostenible la ONU ha decretado un conjunto de 17 objetivos de desarrollo sostenible ODS, Estos objetivos son tomados en cuenta en proyectos de distintas índoles por lo que los indicadores son versátiles y promocionan la acción global con el fin de tener un desarrollo sostenible e integral de ciudades.

Bajo este esquema, se ha delimitado los objetivos bajo los cuales se rige el desarrollo total del proyecto, tomando en cuenta su impacto en infraestructuras como

el impacto en la sociedad y el fortalecimiento de la identidad cultural, considerando el entorno en el que se desarrolla el proyecto y las dinámicas a las cuales apunta el funcionamiento del equipamiento.



Imagen 163: ODS

Fuente: Elaboración propia

ODS 8: Trabajo decente y crecimiento económico: El papel fundamental que se debe cumplir para garantizar la vida saludable y el bienestar de los trabajadores por medio de la seguridad laboral y el buen trato.

- El equipamiento durante el proceso de rehabilitación pretende garantizar las condiciones laborales de los trabajadores, asegurando su integridad.

- En el funcionamiento del edificio se busca garantizar el compromiso de los actores hacia el personal que labura, mejorando su formación y las condiciones de trabajo.
- Asimismo, se amplía la cartelera de oportunidades laborales para los pobladores

ODS 11: Ciudades y comunidades sostenibles: Bajo este objetivo se busca priorizar la búsqueda de ciudades con mayor índice sustentable, seguras, inclusivas que velen por mejorar la calidad de vida de los ciudadanos mediante la reducción del impacto ambiental

- Planifica el diseño urbano bajo la creación de áreas verdes y espacio público que promuevan las dinámicas sociales en torno al Cine-teatro y Plaza Grau
- La rehabilitación de la infraestructura del Cine-Teatro con el fin de reducir la huella de carbono, mejorar la eficiencia energética del equipamiento y lograr un ambiente sostenible que promueva una sociedad culturalmente inclusiva
- Promoción de inclusión social por medio de facilidades a sillas de ruedas y de ingreso a las instalaciones

ODS 12: Producción y consumo responsable: Este ODS se basa principalmente en la promoción de producciones de bajo impacto con el fin de garantizar la eficiencia de los recursos

- Uso de materiales y técnicas sostenibles durante todo el proceso de rehabilitación como es la madera certificada, acero reciclado, entre otros
- Reducción de residuos de construcción por medio de la gestión de residuos generados al momento de la rehabilitación por medio de la eficiencia en construcción y la reutilización de materiales.

## UNESCO

Con el objetivo de crear una zona de protección alrededor del equipamiento, se considera fundamental la participación de entidades encargadas de salvaguardar el área patrimonial. Desde esta perspectiva, se busca incluir la zona delimitada dentro del casco histórico y los edificios de valor patrimonial en el listado de Patrimonio Mundial, siempre que cumplan con uno de los diez criterios establecidos por el comité. En este caso, se destaca el valor excepcional del casco histórico de Mollendo, junto con su estación ferroviaria y su importante actividad portuaria, que lo convierte en un atractivo clave para el desarrollo económico.

El criterio 4 establece que: “Constituir un ejemplo eminentemente representativo de un tipo de construcción o de conjunto arquitectónico o tecnológico, o de paisaje que ilustre uno o varios periodos significativos de la historia humana”.

El casco histórico, por su unidad en términos de construcción y estilo, cumple con los requisitos de autenticidad, destacándose por su arquitectura de madera histórica y su valor ferroviario, representado por la estación y su papel en la promoción industrial. Esto asegura tanto la integridad como la autenticidad del casco histórico y el Cine-Teatro, como parte de la zona monumental, garantizando su preservación a largo plazo mediante mecanismos de protección y gestión a cargo de entidades públicas (UNESCO, s.f.).



*Imagen 164: Modelo de organización*

*Fuente: Elaboración propia*

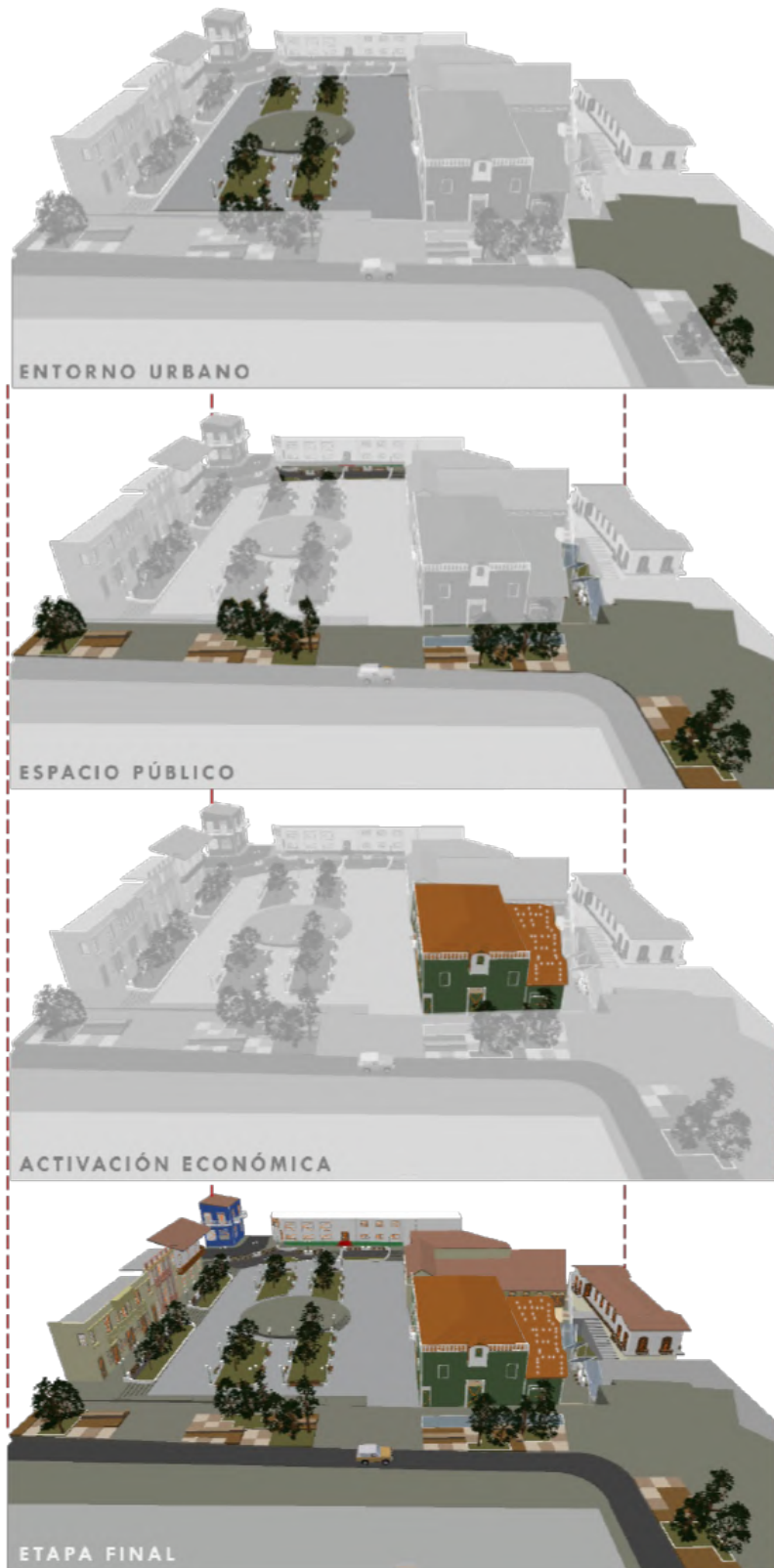
### **Desarrollo por etapas**

Al ser un proyecto de carácter cultural se busca tener un desarrollo conjunto tanto del inmueble como de su entorno inmediato con el fin de lograr un cambio significativo en los inmuebles que se encuentran en condiciones de abandono y forman parte del casco histórico de Mollendo, en concreto se busca formar parte del “Programa de Inversión: Mejoramiento de Centros Históricos” a cargo del ministerio de Cultura del Perú, este proyecto busca el mejoramiento de los centros históricos en 4 ciudades del Perú (Lima, Arequipa, Trujillo y Ayacucho) para la puesta en valor del patrimonio cultural. En un trabajo en conjunto por parte del Gobierno Regional de Arequipa y la Municipalidad Provincial de Islay se sustentan los valores del Cine-Teatro y alrededores en beneficio a los residentes. En lineamiento con los componentes de los proyectos de inversión se contempla una estrategia a través de tres componentes:

1. El mejoramiento y recuperación de elementos históricos y tradicionales que forman parte del patrimonio inmueble
2. El resguardo y promoción del patrimonio cultural
3. El impulso en términos de gestión de las municipalidades a cargo junto con el Ministerio de Cultura

El desarrollo del proyecto se ramifica por etapas

- Entorno urbano: Se detectan áreas de interés en busca de la recuperación de los espacios públicos y edificaciones que forman parte de áreas históricas y con valores patrimoniales como lo son la Plaza Grau, el Malecón Ratti, el Cine-Teatro y alrededores.
- Espacio público: Se disponen los espacios públicos detectados para ser habilitados, se considera la Plaza Grau, el área urbana peatonalizada y parte del Cine-Teatro como inmueble de acceso público para actividades sin fines de lucro.
- Activación económica: Se sectorizan áreas determinadas dentro de la infraestructura intervenida destinadas a actividades comerciales que potencien la producción local, como lo son el área de la cafetería, el área del Teatro y la zona de comercio artesanal.



*Imagen 165: Desarrollo del proyecto por etapas*

*Fuente: Elaboración propia*

## CONCLUSIONES

En primer lugar, se explorará la explicación de las intenciones detrás del diseño y la rehabilitación del cine-teatro de Mollendo; seguido a esto, se abordarán las respuestas a los objetivos y preguntas de investigación, culminando así en una conclusión integral del proyecto de tesis.

A través de todo el desarrollo y análisis realizado en este proyecto de tesis, ha quedado evidenciado el mal estado de conservación que se tiene en la edificación denominada como el Cine-Teatro, lo cual no solo representa un daño en la historia y memoria colectiva de los habitantes de Mollendo; sino también es un peligro latente para las personas que transiten por calles aledañas, especialmente los niños que suelen jugar en la plaza Grau; por esto, es de gran importancia que la Municipalidad brinde la atención necesaria a estos problemas.

En la presente tesis se desarrolla una propuesta arquitectónica de diseño y rehabilitación la cual busca prevalecer los valores históricos de esta edificación y brindarle nuevas funcionalidades que se adapten correctamente a las necesidades actuales del entorno, a la par de esto, se desarrolla una intervención urbana al entorno inmediato para darle mayor importancia a las dinámicas peatonales que vayan acorde al programa propuesto para la edificación

Al inicio de esta investigación se plantearon diferentes objetivos siendo el principal “ Desarrollar un proyecto de rehabilitación en el “Cine Teatro” resguardando los valores históricos-arquitectónicos y a su vez respondiendo a las necesidades actuales del entorno, enlazando nuevas dinámicas comerciales y turísticas a las ya existentes en la ciudad de Mollendo. “; Este objetivo fundamental se aborda detalladamente en el capítulo V, denominado "Análisis del estado de conservación del inmueble", donde se examinan los

diversos elementos de la edificación y se proponen tratamientos adecuados. Asimismo, se profundiza en el capítulo VI, "Propuesta arquitectónica", donde, a través del estudio de las necesidades actuales, se desarrolla un programa que salvaguarda el valor central del espacio teatral y, al mismo tiempo, se complementa con espacios y actividades que aportan dinamismo al lugar. Con estos enfoques, logramos cumplir de manera satisfactoria nuestro objetivo principal.

Posteriormente, se plantean dos objetivos complementarios, siendo el primero: "Aplicar un método adecuado de mantenimiento y refuerzo para la estructura de madera del Cine Teatro, evitando así el riesgo de colapso del inmueble". Este objetivo se desarrolla mediante un estudio patológico detallado de cada elemento de la edificación, proponiendo intervenciones específicas para cada uno. Como resultado de esta estrategia, se logra obtener un resultado satisfactorio frente a dicho objetivo, ya que el análisis minucioso nos permite aplicar el tratamiento necesario para garantizar la mayor seguridad estructural posible, procurando preservar el material original, a menos que sea completamente indispensable realizar modificaciones.

El segundo objetivo específico es "Propiciar la conservación del patrimonio representativo de la historia de Mollendo para reforzar la identidad de sus habitantes". A través del programa propuesto, cuya mayor parte tiene una función cultural, se busca ampliar el conocimiento sobre la historia de Mollendo. Como se menciona en el marco histórico, la influencia arquitectónica en la mayoría de las edificaciones del centro histórico de Mollendo se originó debido a la inmigración a fines del siglo XIX, motivada por la aparición del ferrocarril y la economía generada en su entorno.

Este enfoque tiene como objetivo crear una mayor conciencia tanto en los habitantes de la ciudad como en las autoridades, respecto a la importancia del

mantenimiento de estas edificaciones. Además de ser representativas de Mollendo, estas estructuras encierran una parte significativa de la historia local. Se espera que este conocimiento motive una mayor consideración y esfuerzo por parte de la comunidad y las autoridades para preservar estas edificaciones que son portadoras de la rica historia de Mollendo.

En complemento a la exposición sobre el desarrollo del objetivo principal y específicos, se presentan los resultados vinculados a las hipótesis de la investigación, siendo la principal: "La rehabilitación del inmueble 'Cine Teatro' permitirá preservar los valores históricos-arquitectónicos y contribuirá a establecer una red de dinámicas comerciales y turísticas, propiciando el desarrollo para mejorar la imagen urbana del sector", bajo la cual se ha desarrollado un equipamiento híbrido que conserva los valores y elementos originales de Cine-Teatro y a su vez ha añadido nuevos valores por medio de dinámicas que se rigen a las necesidades actuales de la población de Mollendo, consolidando un eje de interacción comercial y atracción turística, bajo estos criterios se ha logrado mejorar el entorno inmediato del edificio, potencializar los valores propios de la imagen urbana y dotar de una interacción directa entre los usuarios, el edificio y los espacios públicos contiguos al proyecto.

También se desarrollaron dos hipótesis secundarias, la primera: "Identificando los deterioros y alteraciones que ha sufrido la armadura se podrá aplicar un método correcto de mantenimiento y refuerzo para poder conservar la mayor parte de la estructura en madera", este punto se desarrolla en una parte inicial del proyecto por medio del levantamiento total de la edificación y de sus fachadas, bajo las que se identifica el tipo de alteraciones que han sufrido, las patologías en cada una de ellas juntos los factores, causas y agentes para su posterior estudio y clasificación por medio de tablas resumen de cada elemento arquitectónico, luego del desarrollo de dicho estudio se determinaron los tipos de tratamiento para cada tipo de patología y se procedió a seccionar y clasificar las áreas y secciones según

el tipo de procedimiento que le corresponde, este estudio logró conservar la mayor parte de la estructura del edificio y conservar los valores originales del Cine Teatro.

La segunda hipótesis secundaria se plantea de la siguiente manera: “Conservar el patrimonio representativo de la historia de Mollendo acrecentará el interés de los mollendinos por la protección de estos inmuebles al originar un sentido de apropiación.”, el proyecto promueve involucrar a la población en la conservación de su patrimonio de manera activa y consecuente, mediante el comercio artesanal local dotando de un espacio bajo el que microemprendedores locales pueden comercializar sus productos y potencializar sus ventas, espacios de formación cultural como lo son talleres rotativos que promuevan la práctica de artes y habilidades propias del lugar como el trabajo en madera, áreas de recreación que guardan un significado patrimonial y de memoria en los pobladores como es la restauración del Teatro y la preservación de sus valores y dinámicas, y de un ambiente exclusivo que guarde parte de la memoria y de la historia de Mollendo como es el Museo histórico donde se plantea un recorrido fotográfico y de elementos audiovisuales que muestren la historia del lugar como parte de un valor cultural, no solo se ha logrado la preservación del patrimonio inmueble del Cine-Teatro, también se ha logrado la permanencia de un conjunto de valores culturales desarrollados y expuestos a lo largo de la investigación.

Se incentiva a transmitir y propagar mediante la información recopilada a lo largo de este proyecto la conservación del patrimonio, al tratarse de las raíces de la localidad de Mollendo se busca preservar los elementos arquitectónicos que forman parte de la identidad que se ha ido construyendo a través del tiempo con el fin de conservar su legado arquitectónico y sentar una base en el desarrollo de futuros proyectos que preserven los valores patrimoniales e históricos del lugar mediante procedimientos adecuados.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

**Aguilar, E. (2017).** *Edificio híbrido en Ate-Lima*. Recuperado de [https://repositorio.urp.edu.pe/bitstream/handle/20.500.14138/997/aguilar\\_e.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.urp.edu.pe/bitstream/handle/20.500.14138/997/aguilar_e.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

**Amorelli, S., & Bacigalupi, L. (2015).** *Edificios híbridos: Potenciadores de urbanidad en la ciudad contemporánea, una visión desde la experiencia de Steven Holl*. Dialnet.

**ArchDaily. (2015).** *Rehabilitación del Teatro Oscense y Claustro Anexo*. Recuperado de <https://www.archdaily.pe/pe/774675/rehabilitacion-del-teatro-oscense-julia-gonzalez-perez-blanco-plus-miguel-bretones-del-pozo>

**ArchDaily Perú. (2015).** *Centro Cultural La Gota - Museo del Tabaco / Losada García*. Recuperado de <https://www.archdaily.pe/pe/778823/centro-cultural-la-gota-museo-del-tabaco-losada-garcia>

**ArchDaily. (2015).** *Arqueología estructural / Vazio S/A.* Recuperado de <https://www.archdaily.pe/pe/778823/centro-cultural-la-gota-museo-del-tabaco-losada-garcia>

**Arquitectura Viva. (2016).** *Centro cultural La Gota*. Recuperado de <https://arquitecturaviva.com/obras/centro-cultural-la-gota>

**Ayuntamiento de Huéscar. (2017).** *Teatro Oscense*. Recuperado de <https://www.teatrooscense.es/?s=historia>

**Azkarate, A., Ruiz de Ael, M., & Santana, A. (2003).** *El patrimonio arquitectónico*. Vitoria-Gasteiz: Editorial.

**Basadre, J. (2000).** *Historia de la República del Perú* (Vol. 2). Recuperado de <https://bibliotecacarmelitas.weebly.com/uploads/2/8/9/5/2895662/254708803-historia-de-la-republica-del-peru-t-1-1.pdf>

**Bonet, L. & Schargorodsky, H. (2016).** *La gestión de teatros: Modelos y estrategias para equipamientos culturales*. Editorial Bissap Consulting S.L.

**Cabanillas Delgadillo, V. F. (2021).** *Historia y patrimonio monumental: El Castillo Forga de Mollendo*. *ResearchGate*. [https://www.researchgate.net/publication/360803433\\_Historia\\_y\\_patrimonio\\_monumental\\_El\\_Castillo\\_Forga\\_de\\_Mollendo](https://www.researchgate.net/publication/360803433_Historia_y_patrimonio_monumental_El_Castillo_Forga_de_Mollendo)

**Calama-González, C. M., & Cañas Palop, C. (2019).** Evaluación comparativa del ciclo de vida de cuatro soluciones constructivas diferentes para la rehabilitación de pisos de viguetas de madera con valor patrimonial. *Informes de la Construcción*, 71(556), e316. <https://doi.org/10.3989/ic.66752>

**Canclini, N. G. (2012).** *Culturas híbridas*. Debolsillo.

**Cardich, A. (1958).** Los yacimientos de Lauricocha. *Studia Praehistorica I*. Centro Argentino de Estudios Prehistóricos.

**Castells, M. (1997).** *La cuestión urbana*. México: Siglo XXI.

**Cayo, L., & Pechiarovich, J. (2019).** Identificación, caracterización y valoración de la arquitectura civil doméstica en madera del casco histórico, Mollendo 2019. Recuperado de <https://repositorio.ucsm.edu.pe/handle/20.500.12920/9816>

Cine Teatro Brasil. (s.f.). *História*. Cine Teatro Brasil. Recuperado de <https://www.cinetheatrobrasil.com.br/historia/>

**Colque, J. (2023).** Biblioteca pública con enfoque barrial en una red de bibliotecas públicas para el distrito de Miraflores, Arequipa. Recuperado de <https://repositorio.unsa.edu.pe/items/9348de6c-4b36-4978-b8a7-f2f283260316>

**Cuandovisitar.pe. (s.f.).** El clima de Mollendo y la mejor época para viajar. Recuperado de <https://www.cuandovisitar.pe/peru/mollendo-2991111/>

**De Torres, M. (1971).** *Ensayo monográfico sobre Mollendo y la provincia de Islay.* Recuperado de <https://biblioteca.munimollendo.gob.pe/wp-content/uploads/2021/05/ENSAYO-MONOGRAFICO-SOBRE-MOLLENDO-Y-LA-PROVINCIA-DE-ISLAY.pdf>

DesignHorizons. (2024). *Reichstag: Architectural features and design.* Recuperado de <https://designhorizons.org/reichstag>

**Despierta Islay. (15 de junio de 2020).** #Mollendo Historia del Cine Teatro de Mollendo con Enrique Chávez Jara historiador [Video adjunto]. Facebook. [https://web.facebook.com/DespiertaIslay/videos/882123812263929/?\\_rdc=1&\\_rdr](https://web.facebook.com/DespiertaIslay/videos/882123812263929/?_rdc=1&_rdr)

Earl, J. (2003). *Building Conservation Philosophy.* Dorset: Donhead.

**Desplazes, A. (2015).** *Construir la arquitectura: Del material en bruto al edificio. Un manual.* Gustavo Gili.

**Díaz-Berrio, S. (2002).** Terminología general en materia de Conservación del Patrimonio Cultural Prehispánico. *Diseño y sociedad, 13*, División de Ciencias y Artes para el Diseño, Universidad Autónoma Metropolitana-Xochimilco.

**Edmondson, R. (2002).** *Memoria del mundo: Directrices para la salvaguardia del patrimonio documental.* UNESCO, División de la Sociedad de la Información. (pp. 16-19).

**Foster, N. (1999).** *Restauración del Reichstag, Berlín*. Foster & Associates.  
Recuperado de <http://www.fosterandpartners.com/>

**Foster + Partners L.T.D., & Rubio Arquitectura S.L.P. (2016).** *Proyecto de rehabilitación del Salón de Reinos, Museo del Prado, Madrid, España*.  
Recuperado de <https://www.museodelprado.es/museo/salon-de-reinos>

**Foster + Partners. (2024, mayo 16).** *The (re) Making of... the Reichstag*.  
Recuperado de <https://www.fosterandpartners.com/news/the-re-making-of-the-reichstag>

**García Canclini, N. (2012).** *Culturas híbridas: Estrategias para entrar y salir de la modernidad*[Archivo en línea]. Recuperado de [https://monoskop.org/images/7/75/Canclini\\_Nestor\\_Garcia\\_Culturas\\_hibridas.pdf](https://monoskop.org/images/7/75/Canclini_Nestor_Garcia_Culturas_hibridas.pdf)

**Gómez Gil, C. (2017/18).** Objetivos de desarrollo sostenible (ODS): Una revisión crítica. *Papeles de relaciones ecosociales y cambio global*, 140, 107-118.  
Recuperado de <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/6312616>

**González-Varas, I. (2005).** *Conservación de bienes culturales: Teoría, historia, principios y normas*. Madrid: Manuales Arte Cátedra.

**Gosalbo, G. (2012).** Híbridos XXL: El límite entre edificio y ciudad. *Anales de la Real Academia de Bellas Artes de San Fernando*, 4(2). Recuperado de [https://doi.org/10.5209/rev\\_ANRE.2012.v4.n2.40672](https://doi.org/10.5209/rev_ANRE.2012.v4.n2.40672)

**Hardoy, J. (1992).** Impacto de la urbanización en los centros históricos de Iberoamérica: Tendencias y perspectivas. Madrid, España: MAPFRE.

**Hernández Salazar, I. (2017).** *Restauración de arquitectura vernácula en Costa Rica: El ejemplo de la iglesia de Toledo de Acosta.* *Revista Herencia*, 30(2), 77-92.

Recuperado de <https://revistas.ucr.ac.cr/index.php/herencia/article/view/31706>

**Herreros, J., & Ábalos, I. (1992).** *Técnica y arquitectura en la ciudad contemporánea, 1950-1990.*

**Historia de Mollendo. (2012).** El teatro en Mollendo. Recuperado de <http://historiademollendo.blogspot.com/2012/07/el-teatro-en-mollendo.html>

**Holguín, R. (1998).** La ruta del recuerdo (Retratos de mi tierra). Recuperado de <https://biblioteca.munimollendo.gob.pe/wp-content/uploads/2020/11/La-ruta-de-el-recuerdo.pdf>

**Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI). (2020).** *Perú: Estimaciones y proyecciones de población por departamento, provincia y distrito, 2018 – 2020* (Boletín especial N° 26). Lima, Perú: INEI. Recuperado de [https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones\\_digitales/Est/Lib1715/libro.pdf](https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est/Lib1715/libro.pdf)

**Jacobs, J. (1973).** Muerte y Vida de las grandes ciudades. Madrid: Ediciones Península.

**Koolhaas, R. (2004).** *Delirio de Nueva York.* Gustavo Gili

**Korosec-Serfaty, P. (1976).** *Appropriation of space. Proceedings of the Strasbourg conference, IAPC-3.* Strasbourg-Lovaine La Neuve: CIACO.

**Kraniauskas, J. (1992).** Néstor García Canclini's *Culturas híbridas*: Estrategias para entrar y salir de la modernidad (México, 1990). Hybridism and reterritorialization. *Travesía*, 1(2), 143-151.

**Lizama, F. (2016).** Los changos fantasmas del desierto. *Fernando Lizama Murphy*. Recuperado de <https://fernandolizamamurphy.com/2016/07/01/los-changos-fantasmas-del-desierto/>

**Marino, F. P. R., Lembo, F., & Di Lucchio, C. (2021).** The circular design for a school in conditioned Quercus cerris hardwood glulam. *Sustainability*, *14*(2), 608. <https://doi.org/10.3390/su14020608>

**Medina, S. (1994).** Mollendo, su historia. Publi Ediciones JCB.

**Mason, R. (2002).** *Assessing values in conservation planning: Methodological issues and choices*. California: The J. Paul Getty Trust.

**MINCETUR, VMT, & DGIETA. (2018).** *Movimiento turístico en Arequipa*. Recuperado de [https://www.mincetur.gob.pe/wp-content/uploads/documentos/turismo/estadisticas/ReporteTurismoRegional/RTR\\_Arequipa.pdf](https://www.mincetur.gob.pe/wp-content/uploads/documentos/turismo/estadisticas/ReporteTurismoRegional/RTR_Arequipa.pdf)

**Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento del Perú. (2018).** *Norma Técnica A.090. Servicios Comunes, Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE)*. Recuperado de <https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/2366618/43%20A.090%20SERVICIOS%20COMUNALES.pdf>

**Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento del Perú. (2018).** *Norma Técnica A.120. Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE)*. Recuperado de <https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/2025861/NT%20A.120%20RNE.pdf>

**Montgomery, J. P. (1998).** Making a city: Urbanity, vitality, and urban design. *Journal of Urban Design*, 3(1), 93-116. <https://doi.org/10.1080/13574809808724418>

**Museo del Prado.** (2020). Los arquitectos Norman Foster y Carlos Rubio. Museo del Prado. <https://www.museodelprado.es/actualidad/noticia/los-arquitectos-norman-foster-y-carlos-rubio/7641ec4e-56de-4fe6-8c1c-c00734f2cc8f>

**Mozas, J. (2008).** Usos mezclados. Un recorrido histórico. *a+t. This is Hybrid II: Híbridos horizontales*, 32, 4-25.

**Naciones Unidas. (2018).** *La Agenda 2030 y los Objetivos de Desarrollo Sostenible: una oportunidad para América Latina y el Caribe (LC/G. 2681-P/Rev)*. Recuperado de [https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/43550/1/S1800760\\_es.pdf](https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/43550/1/S1800760_es.pdf)

**Naciones Unidas.** (s.f.). *Objetivos de desarrollo sostenible*. Naciones Unidas. Recuperado el 27 de noviembre de 2024, de <https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/objetivos-de-desarrollo-sostenible/>

**Pariona, M. (2018).** *El color y su importancia en el diseño arquitectónico de un centro cultural en Satipo* [Tesis de Arquitectura, Universidad Nacional del Centro]. Repositorio Institucional de la Universidad Nacional del Centro. Recuperado de [http://repositorio.uncp.edu.pe/bitstream/handle/UNCP/4979/T010\\_47210824\\_T.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://repositorio.uncp.edu.pe/bitstream/handle/UNCP/4979/T010_47210824_T.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

**Paz Soldán, M. (2012).** *Atlas geográfico del Perú (1865)* (J. P. Chaumiel & J. M. Delgado, Eds.). Lima: Embajada de Francia / IFEA / UNMSM.

**Porrás, R. (1946).** *Historia general del Perú*. Editorial Universitaria

**Real Academia Española. (2021).** *Diccionario de la lengua española* (23.<sup>a</sup> ed.). Recuperado de <https://dle.rae.es>

**REHABIMED. (2005).** *Método RehabiMed. Arquitectura tradicional mediterránea. I Rehabilitación, ciudad y territorio* [Archivo en línea]. Barcelona. Recuperado de <https://www.dropbox.com/scl/fi/7vcyzo45u1u9ikdnlxegi/ES-Ciudad-y-Territorio-CD.pdf>

**Rescalvo, F. (2018).** *Refuerzos de fibra de carbono para rehabilitación de vigas de madera. Modelos analíticos, ensayos experimentales y puesta en obra.* Universidad de Granada. Recuperado de <http://hdl.handle.net/10481/53614>

**Reynolds, D. M. (1984).** *The architecture of New York city: Histories and views of important structures, sites and symbols.* Macmillan.

**Ribeiro, E. (1998).** Cultura, patrimonio, preservación. *Alteridades*, 8(16), 131-136. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=74781611>

**Salazar, I. H. (2017).** Restauración de arquitectura vernácula en Costa Rica: El ejemplo de la iglesia de Toledo de Acosta. *Herencia*, 30, 1-16.

**Salgado-Fernández, V., Almaguer-Torres, R., & Zúñiga-Igarza, L. (2020).** Procedimiento para la gestión de la preservación en obra patrimoniales. *Ciencias Holguín*, Cuba. Recuperado de <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=181564620001>

**Santini, S., Borghese, V., Micheli, M., & Orellana Paz, E. (2022).** Sustainable recovery of architectural heritage: The experience of a worksite school in San Salvador. *Sustainability*, 14(2), 608. <https://doi.org/10.3390/su14020608>

**Sardón de Taboada, M. I., & Zeballos Lozada, R. (2015).** La arquitectura republicana de madera de la costa de Arequipa, Perú. Recuperado de [http://www.sedhc.es/biblioteca/actas/153-Sard\\_n.pdf](http://www.sedhc.es/biblioteca/actas/153-Sard_n.pdf)

**Segura Estévez, J. E. (2020).** La arquitectura doméstica de madera de Guantánamo: Contribución. *Redalyc*. Recuperado de <https://www.redalyc.org/journal/3768/376868445003/>

**Servicio Nacional de Meteorología e Hidrología de Perú (SENAMHI). (2024).** *Normales climatológicas y datos meteorológicos*. Recuperado de <https://www.senamhi.gob.pe/?dp=lima&p=normales-estaciones>

**Silva Pérez, R., & Fernández Salinas, V. (2015).** The cultural landscapes of Unesco from the Latin American and the Caribbean perspective: Conceptualizations, situations and potentials. *Revista INVI*, 30(85), 181-214. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-83582015000300006>

**Terán, J. (2004).** Consideraciones que deben tenerse en cuenta para la restauración arquitectónica. Recuperado de [https://www.academia.edu/18349748/TECNICAS\\_RESTAURACION?from=cover\\_page](https://www.academia.edu/18349748/TECNICAS_RESTAURACION?from=cover_page)

**UNESCO. (s.f.).** World Heritage. UNESCO. <https://www.unesco.org/es/world-heritage>

**Vásquez, C. (2018).** *Rehabilitación y conservación de la Casa Blanco en el Casco Antiguo de la ciudad de Panamá* (Tesis de maestría). Universidad de Panamá. <http://up-rid.up.ac.pa/1708/>

**Vázquez de Espinoza, A. (1948).** *Compendio y descripción de las Indias Occidentales*. Smithsonian Institution.

**Villagrán García, J. (1992).** *Integración del valor arquitectónico* (J. Lasky, Presentación). Universidad Autónoma Metropolitana - Azcapotzalco, División de Ciencias y Artes para el Diseño.

**Weather Spark. (s.f).** *Clima promedio en Mollendo, Perú durante todo el año.* Weather Spark. <https://es.weatherspark.com/y/25142/Clima-promedio-en-Mollendo-Per%C3%BA-durante-todo-el-a%C3%B1o>

## ANEXOS



# UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA

FACULTAD DE ARQUITECTURA, INGENIERÍAS CIVIL Y DEL AMBIENTE

ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA

## FICHA DE VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO

### 1. DATOS INFORMATIVOS DEL EXPERTO VALIDADOR

- 1.1 Apellidos y nombres del experto: RÍOS VIZCARRA GONZALO
- 1.2 Grado académico: DOCTOR
- 1.3 Cargo o institución donde labora: Jefe de Departamento académico, Profesor Principal
- 1.4 Título de la investigación: EDIFICIO HÍBRIDO: PROPUESTA DE RESTAURACIÓN Y PUESTA EN VALOR DEL CINE TEATRO DE MOLLENDO BAJO EL PROCEDIMIENTO EN GESTIÓN DE LA PRESERVACIÓN DE EDIFICIOS PATRIMONIALES EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD, 2022.
- 1.5 Autores de la investigación: DANIELA LEÓN CUEVA – SOFÍA CASTRO SALAZAR
- 1.6 Nombre del instrumento de evaluación: FICHA DE REGISTRO E INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES PATRIMONIALES

### 2. ASPECTOS DE VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO

INDICADOR	CRITERIOS	DEFICIENTE (0%-20%)	REGULAR (21%-40%)	BUENO (41%-60%)	MUY BUENO (61%-80%)	EXCELENTE (81%-100%)
Claridad	Está formulado con un lenguaje apropiado			x		
Objetividad	Está expresado en conductas observables			x		
Actualidad	Es adecuado al avance de la ciencia y tecnología			x		
Organización	Existe una organización lógica				x	
Suficiencia	Comprende los aspectos de cantidad y calidad			x		
Intencionalidad	Adecuado para valorar aspectos de las estrategias			x		
Consistencia	Basado en aspectos teórico-científicos			x		
Coherencia	Entre los índices, indicadores y las dimensiones			x		
Metodología	La estrategia responde al propósito del diagnóstico			x		
Conveniencia	Genera nuevas pautas en la investigación y construcción de teorías		x			

### 3. VALORACIÓN DEL INSTRUMENTO

3.1 Valoración cuantitativa (Total x 0.20): .....

3.2 Valoración cualitativa: .....

3.3 Opinión de Aplicabilidad:

Recomiendo tomar en consideración los siguientes aspectos:

- La ficha debe abordar también su relación con el contexto en el sentido de su pertenencia a un paisaje urbano mayor y como pieza de un perfil urbano
- Cuando se evalúa el estado de conservación no se puede abstraer en solamente : bueno, regular o malo, debe buscar una escala de valores más aproximada
- En vulnerabilidad debe considerar necesariamente el tema de los incendios que en la zona es lo que más daño puede causar al inmueble

- En la descripción volumétrica es necesario que se añada elevaciones o fotografías ortogonales.
- Cuando se plantea el tema de columnas, molduras etc. Se asume que se trata necesariamente de un orden clásico. Por qué?
- En cuanto a los valores del inmueble no solo contemplar valores históricos sino también valores de contemporaneidad, como por ejemplo la capacidad del inmueble de adaptarse a nuevos usos.

**Lugar y fecha:** Arequipa, 20 de noviembre del 2022




---

**Firma del experto**  
**DNI: 29470716**

VALORACIÓN DEL INSTRUMENTO	
Publicable	
No publicable	
Publicable bajo cambios	X



## UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA

FACULTAD DE ARQUITECTURA, INGENIERÍAS CIVIL Y DEL AMBIENTE  
ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA

### FICHA DE VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO

#### 1. DATOS INFORMATIVOS DEL EXPERTO VALIDADOR

- 1.1 Apellidos y nombres del experto:
- 1.2 Grado académico:
- 1.3 Cargo o institución donde labora:
- 1.4 Título de la investigación: EDIFICIO HÍBRIDO: PROPUESTA DE RESTAURACIÓN Y PUESTA EN VALOR DEL CINE TEATRO DE MOLLENDO BAJO EL PROCEDIMIENTO EN GESTIÓN DE LA PRESERVACIÓN DE EDIFICIOS PATRIMONIALES EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD, 2022.
- 1.5 Autores de la investigación: DANIELA LEÓN CUEVA – SOFÍA CASTRO SALAZAR
- 1.6 Nombre del instrumento de evaluación: FICHA DE REGISTRO E INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES PATRIMONIALES

#### 2. ASPECTOS DE VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO

INDICADOR	CRITERIOS	DEFICIENTE (0%-20%)	REGULAR (21%-40%)	BUENO (41%-60%)	MUY BUENO (61%-80%)	EXCELENTE (81%-100%)
Claridad	Está formulado con un lenguaje apropiado					X
Objetividad	Está expresado en conductas observables					X
Actualidad	Es adecuado al avance de la ciencia y tecnología					X
Organización	Existe una organización lógica					X
Suficiencia	Comprende los aspectos de cantidad y calidad					X
Intencionalidad	Adecuado para valorar aspectos de las estrategias					X
Consistencia	Basado en aspectos teórico-científicos					X
Coherencia	Entre los índices, indicadores y las dimensiones					X
Metodología	La estrategia responde al propósito del diagnóstico					X
Conveniencia	Genera nuevas pautas en la investigación y construcción de teorías				X	

#### 3. VALORACIÓN DEL INSTRUMENTO

- 3.1 Valoración cuantitativa (Total x 0.20): 19 puntos.
- 3.2 Valoración cualitativa: Está bien organizado, muy bueno a excelente.
- 3.3 Opinión de Aplicabilidad: La propuesta del instrumento de registro e inventario es procedente.

Lugar y fecha: Arequipa, 01 de diciembre del 2022

.....  
**Mgr. Arq. Álvaro Zúñiga Alfaro**  
DNI: 29601031

VALORACIÓN DEL INSTRUMENTO	
Publicable	X
No publicable	
Publicable bajo cambios	



# Universidad Católica Santa María

## Escuela Profesional de Arquitectura

### FICHA DE REGISTRO E INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES PATRIMONIALES

#### 1.- Identificación del inmueble

1.1 Código	BIP-000-000001
1.2 Clave catastral	
1.3 Denominación original de inmueble	Cine-Teatro de Mollendo
1.4 Denominación actual del inmueble	Cine-Teatro de Mollendo
1.5 Otras denominaciones del inmueble	Cine

#### 2.- Datos de Localización

2.1 Departamento	2.2 Provincia	2.3 Distrito
Arequipa	Islay	Mollendo
2.4 Dirección	Calle Arequipa 124	
2.5 Referencia	Ubicado en la esquina inferior de la plaza Grau	2.6 Categorización
		Urbana <input checked="" type="checkbox"/> Rural <input type="checkbox"/>

#### 3.- Características del inmueble

3.1 Época de construcción	Año 1905
3.2 Influencia arquitectónica	Californiana-Norteamericana

#### 4.- Régimen de propiedad

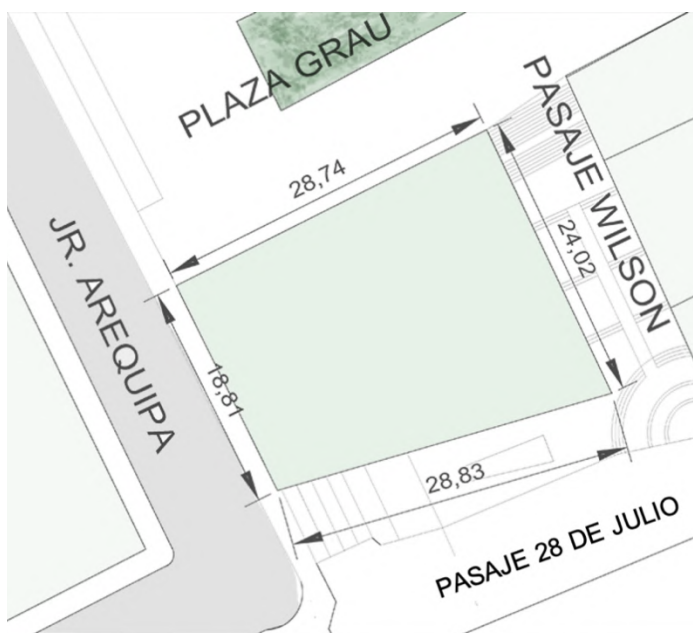
4.1 Nombre del propietario	Cuerpo general de bomberos voluntarios del Perú		
4.2 Categorización	Público	Privado	<input checked="" type="checkbox"/>

#### 5.- Usos

5.1 Uso original				5.2 Uso actual	
Residencial	<input type="checkbox"/>	Institucional	<input checked="" type="checkbox"/>	Nulo	
Religioso	<input type="checkbox"/>	Industrial	<input type="checkbox"/>	Descripción: El inmueble actualmente se encuentra abandonado y en riesgo de colapso.	
Comercial	<input checked="" type="checkbox"/>	Cultural	<input checked="" type="checkbox"/>		
Otros	<input type="checkbox"/>				

#### 6.- Identificación Fotográfica

##### 6.1 Plano de ubicación



##### 6.2 Fotografía principal



#### 7.- Características morfológicas del inmueble

7.1 Ubicación en la manzana		7.2 Sist. de agrupamiento		7.3 Altura de pisos			
Totalidad		Aislado	X	Nº de pisos	3	Metros	16.5 m.
Esquina	X	Pareado		7.4 Retiros			
Entre medianeros		Continuo		Metros	-		
7.5 Superficies							
7.5.1 Perimetraje				7.5.3 Áreas			
Perímetro	100.39 ml.			Área total (m2)	611.67 m2		
7.5.2 Linderos perimetrales				Área ocupada (m2)	611.67 m2		
Frente	28.74 ml.			Planta baja (m2)	611.67 m2		
Lateral derecho	24.02 ml.			Planta alta (m2)	611.67 m2		
Lateral izquierdo	18.81 ml.			Otros pisos	402.03 m2		
Posterior	28.83 ml.			Área total construida (m2)	1625.37 m2		
7.6 Materiales del inmueble							
Estructura	Concreto, madera			Techumbre	Calamina, madera		
Envolvente	Madera, ladrillo			Piso exterior	Madera		
7.7 Descripción del inmueble							
<p>El inmueble tiene una fachada compuesta por elementos de distintas épocas debido a las modificaciones que se han ido haciendo durante los años; sin embargo, la edificación tiene una clara influencia Californiana-Norteamericana, los colores predominantes son el verde menta y el blanco. Actualmente, la edificación está en riesgo de colapso por la falta de mantenimiento, esto lo podemos notar con mayor facilidad en la cubierta, ya que por lo menos el 50% de esta ya cedió.</p>							
7.8 Estado de conservación				7.9 Grado de alteración		7.10 Aptitud para rehabilitar	
Inmueble		Entorno		Sin modificar		Vivienda	
Bueno		Bueno	X	Poco modificado	X	Equipamiento	X
Regular	X	Regular		M. moderada		Comercio	
Malo		Malo		M. total		Otro	
7.11 Relación del elemento con su entorno							
Imagen urbana relevante por:		Forma parte de un conjunto		Representa elemento patrimonial			
Ubicación	X	Si	X	Monumento histórico		X	
Singularidad		No		Inmueble de construcción hist.			
7.12 Vulnerabilidad							
Riesgos naturales				Riesgos antrópicos			
Erupciones		Inundaciones		Conflictos de herencia		Abandono	X
Sismos	X	Fallas geológicas		Intervención inadecuada		Patologías	X
Otros:				Otros			
8. Descripción volumétrica							
8.1 Tipo de fachada		8.4 Remate de fachada		8.6 Portal o soportal			
Recta	X	Alero		Portal PB		X	
Oclavada		Antefijo		Soportal PA			
Curva		Antepecho		Portal y soportal			
Retranqueada		Cornisa		8.7 Balcones			
8.2 Portada		Balastrada		Incluido			
Simple	X	Cimera		Volado		X	
Compuesta		Cornisa y alero	X	8.8 Textura			
Monumental		Fronton		Lisa		X	
Inscripciones		Otros		Rugosa			
8.3 Número de vanos		8.5 Color		8.9 Zócalo			
Planta Alta (PA)	17	Verde menta		Liso		X	
Planta Baja (PB)	22			Rugoso			
Total	39			Ninguno			
8.10 Molduras y ornamentación							
La edificación cuenta con balaustres en los balcones, los cuales además de su funcionalidad funcionan como ornamentación por su forma.							
8.11 Columnas		8.12 Vanos		8.13 Cubierta			

Orden	Forma	Ventanas	Puertas	Plana	En faldones
Dórico	Circular	Adintelado	X Adintelado	X Un agua	En mariposa
Jónico	Rectangular	Arco m. punto	Arco m. punto	Dos aguas	X Tipo shed
Corintio	Cuadrada	X A. deprimido	A. deprimido	Cuatro aguas	X Cúpula
Compuesto	X Placas	Óculo	De herradura	Otros	

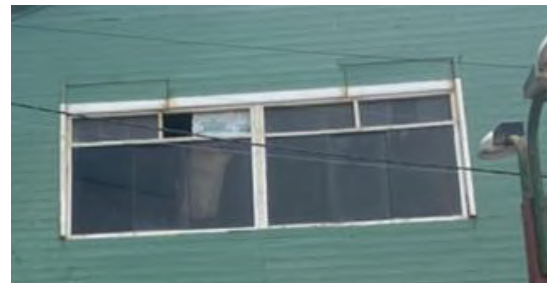
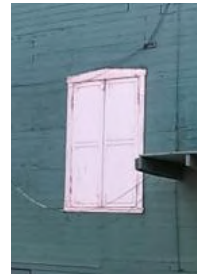
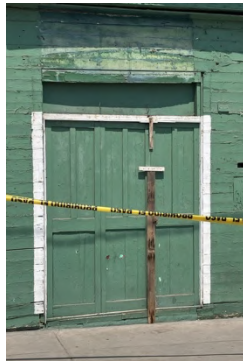
**9. Observaciones interiores**

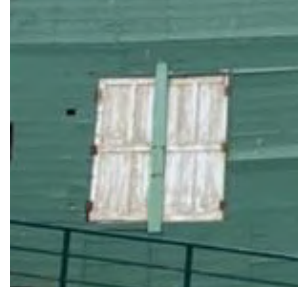
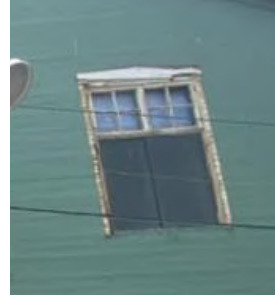
9.1 Zócalo	9.2 Escaleras	9.3 Circulación
Bocel	Recta	Lineal
Pintura mural	Imperial	Radial
Molduras	X Curva	En trama
Texturas	Otros	Rectangular
Descripción: Debido al mal estado de la edificación ya no existen zócalos, sin embargo, la marca quedo.	Descripción: La única escalera la encontramos en el teatro hacia el balconeo.	Descripción: Debido a la falta de espacios definidos no hay una circulación clara, la más aproximado es en trama.

9.4 Recubrimiento de paredes	9.5 Entrepiso
Cal y arena	Concreto
Lamina	X Madera
Madera	Otros
Piedra	
Mármol	
Texturizado	
Azulejo	X
Yeso	Otros

9.6 Color
Monocromático
Bicromático
Policromático
X Otros

9.7 Puertas	9.8 Ventanas
-------------	--------------





## 10.- Sistema constructivo y estado de conservación

10.1 Materiales		10.2 Descripción físico-constructivo				
A. Elementos verticales	1 / 6	Elementos constructivos	Materiales de construcción	Estado de conservación*		
B. Elementos horizontales	6	Cimentación	Concreto	MM	M	R B MB
C. Cerramientos	6 / 7	Estructura	Concreto - madera	MM	M	R B MB
D. Complementos	6	Muros/paredes	Madera de pino oregón	MM	M	R B MB
Material		Pisos	Madera de pino oregón	MM	M	R B MB
		Cubierta	Madera de pino oregón	MM	M	R B MB
		Escaleras	Madera de pino oregón	MM	M	R B MB
		Ventanas	Madera -	MM	M	R B MB
		Puertas	Madera de pino oregón	MM	M	R B MB
		Balcones	Madera de pino oregón	MM	M	R B MB
1. Concreto	5. Piedra					
2. Concreto armado	6. Madera					
3. Metal	7. Vidrio					
4. Ladrillo	8. Yeso					

\*Estado de conservación definido por el porcentaje de conservación: MM: 0%-20% M: 21% - 40% R: 41%-60% B: 61%-80% MB: 81%-100%

### 10.3 Levantamiento 3D

**Símbolo**

A	
a	1

A  
Elemento

a  
subelemento

1  
materiales

---

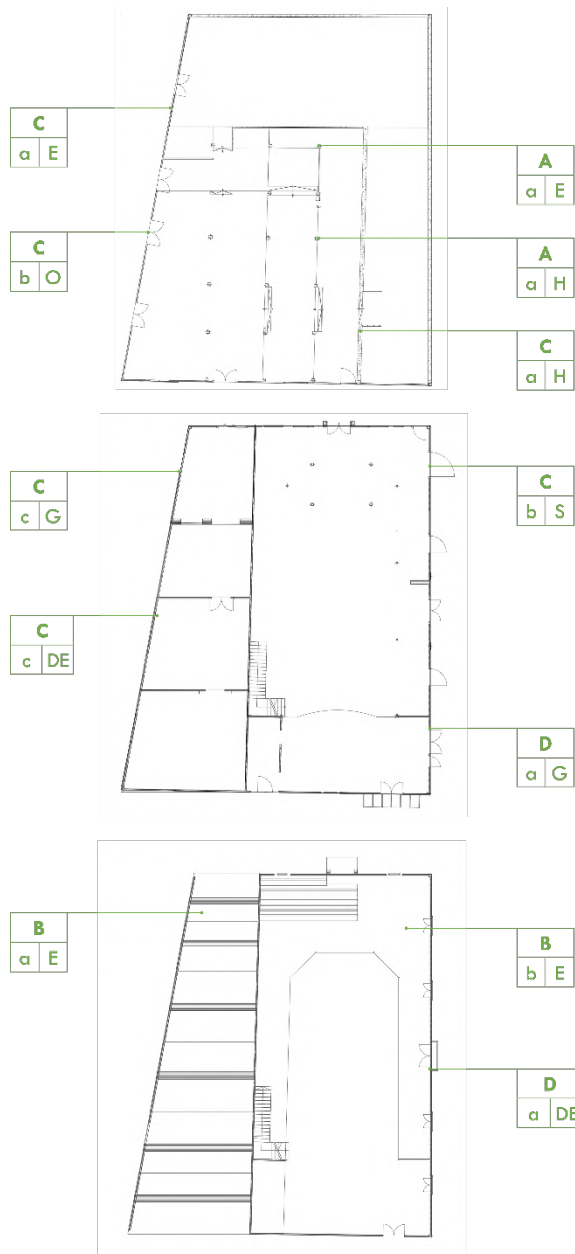
**Sistema constructivo**

Sistema híbrido, con cimientos en un sistema aporticado convencional a base de concreto junto con un sistema estructural de madera en el resto del edificio.

CUADRO DE ELEMENTOS	
A	Elementos verticales
a	Columnas
B	Elementos horizontales
a	Vigas
b	Losas
C	Cerramientos
a	Muros
b	Puertas
c	Ventanas
D	Complementos
a	Ornamentos
b	Otros

CUADRO DE MATERIALES	
1	Concreto
2	Concreto armado
3	Metal
4	Ladrillo
5	Piedra
6	Madera
7	Vidrio
8	Yeso

### 10.4 Levantamiento de lesiones en elementos constructivos



CUADRO DE ELEMENTOS	
A	Elementos verticales
a	Columnas
B	Elementos horizontales
a	Vigas
b	Losas
C	Cerramientos
a	Muros
b	Puertas
c	Ventanas
D	Complementos
a	Ornamentos
b	Otros

CUADRO DE LESIONES	
O	Oxidación
E	Eflorescencia
H	Humedad
S	Suciedad
G	Grietas
D	Deformaciones
DE	Desprendimientos



### 10.5 Tabla de lesiones en elementos constructivos

Elementos constructivos								Lesiones		
A. Elementos verticales		B. Elementos horizontales		C. Cerramientos			D. Complementos		Símbolo	
a. Columnas		a. Vigas	b. Losas	a. Muros	b. Puertas	c. Ventanas	a. Ornamentos	b. Otros		
				x	x	x			Oxidación	O
x		x	x	x					Eflorescencia	E
x		x	x	x	x	x	x		Humedad	H
x		x	x	x	x	x			Suciedad	S
x			x		x	x			Grietas	G
							x		Deformaciones	D
x			x	x	x	x	x		Desprendimientos	DE
5		3	5	5	5	5	3	-	Número de lesiones	

### 10.6 Tabla de evaluación del estado de conservación del inmueble

Elemento constructivo	Nº de lesiones 0-2 (IV), 3-4 (III), 5-6 (II), 7-8 (I)	Evaluación				Procesamiento de la información				
		Niveles de daño (% de afectación)				Factores de peso	Estado técnico por elemento constructivo	Puntuación por elemento constructivo	Clasificación del estado técnico por elemento constructivo	
		IV	III	II	I					
		Buen estado	Leves	Graves	Muy graves					
A. Elementos verticales		0%	0%	100%	0%	0.28	50%	0.14	REGULAR	
a. Columnas	5			x						
B. Elementos horizontales		0%	50%	50%	0%	0.28	62.5%	0.175	BUENO	
a. Vigas	3		x							
b. Losas	5			x						
C. Cerramientos		0%	0%	100%	0%	0.28	50%	0.14	REGULAR	
a. Muros	5			x						
b. Puertas	5			x						
c. Ventanas	5			x						
D. Complementos		0%	100%	0%	0%	0.16	75%	0.12	BUENO	
a. Ornamentos	3		x							
B. Otros	-									
Total								0.575		
Clasificación								REGULAR		
<b>11. Valorización</b>										
11.1 Valor histórico			11.2 Valor arqueológico			11.3 Valor por hechos históricos ocurridos				
Exterior	X		Exterior		Relacionado con la nación					
Interior	x		Interior		Relacionado con la localidad					
									x	
11.4 Valor urbano					11.5 Valor arquitectónico			Exterior	Interior	
Elemento de significado máximo/hito urbano o nodo					x	Unidad formal/único en su estilo			x	x
Integrado con valor individual						Representativo de una época			x	
Integrado con valor conjunto					x	Posee algunos elementos de interés				
No integrado con valor						Arquitectura tradicional contextual			x	x
11.6 Servicios de infraestructura					11.7 Saneamiento					
Energía eléctrica			x			Aguas negras		x		
Teléfono						Fosa séptica				
Agua potable			x			Letrina				
<b>12. Datos de control</b>										
Entidad investigadora: Universidad Católica de Santa María										
Registrado por: Sofia Castro – Daniela León					Fecha de registro: Enero 2024					
Revisado por: Arq. Luis Calatayud Rosado					Fecha de revisión: Noviembre 2022					
Aprobado por: Arq. Gonzalo Rios – Arq. Alvaro Zúñiga					Fecha de aprobación: Noviembre – Diciembre 2022					

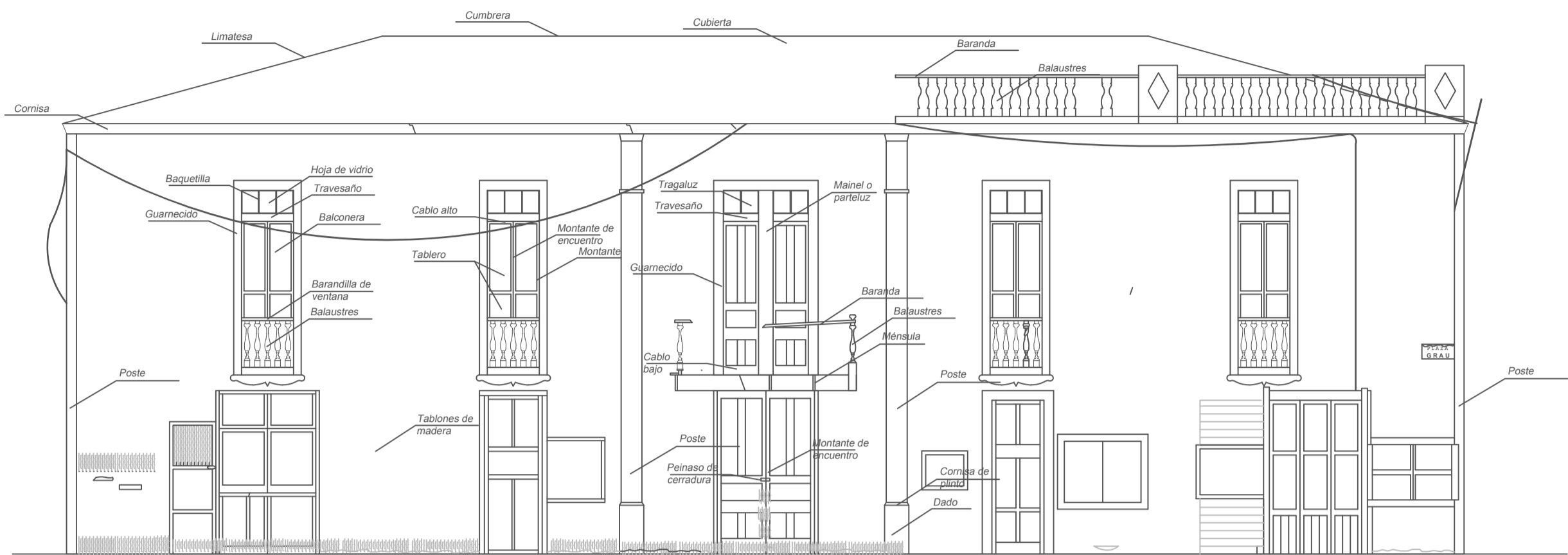
Registro fotográfico:



## Glosario

1. Alero: Borde saliente en la parte inferior de un tejado que desvía el agua de lluvia.
2. Almohadillo: Resalte con aristas generalmente biseladas en la cara visible de un sillar.
3. Balaustres: Columnas pequeñas que sostienen barandillas en escaleras, balcones, etc.
4. Balcón: Estructura sobresaliente de una fachada, con piso sostenido por soportes.
5. Baranda: Estructura de protección en escaleras, balcones, etc., a una altura constante.
6. Buhardilla: Espacio habitable bajo el tejado, a menudo con techo inclinado.
7. Capitel: Parte superior de una columna que transmite cargas al entablamento.
8. Cornisa: Moldura que remata una construcción, especialmente en la parte superior.
9. Cornisa de plinto: Elemento prismático que corona el capitel y sostiene el arquitrabe.
10. Cubierta: Estructura que cierra una edificación y la protege de la intemperie.
11. Cumbreira: Viga que divide las dos vertientes de una cubierta a dos aguas.
12. Dado: Paralelepípedo que sostiene la parte inferior de un poste.
13. Faldón: Vertiente de un tejado entre dos limas tesas y el alero.
14. Guarnecido: Revestimiento continuo de yeso en las paredes de un edificio.
15. Hastial: Triángulo superior de la fachada que enmarca las vertientes del tejado.
16. Hoja de vidrio: Parte fija o móvil sobre la que se fija el cristal de una ventana.
17. Lima tesa: Ángulo saliente que forman dos vertientes de un tejado.
18. Mainel o parteluz: Elemento divisorio en ventanas o puertas.
19. Marco: Conjunto de umbral, jambas y dintel de una ventana.

20. Ménsula: Moldura que sobresale del muro para soportar peso en voladizo.
21. Montante: Ventana pequeña en la parte superior de una puerta o ventana.
22. Poste: Soporte vertical principal en una estructura de madera.
23. Techumbre: Cubierta de una edificación.
24. Tragaluz: Ventana en el techo para permitir entrada de luz.
25. Travesaño: Pieza que atraviesa de una parte a otra.
26. Ventana: Abertura en el muro para entrada de luz y ventilación.



ELEVACION FRONTAL

1/100



ELEVACION LATERAL DERECHA

1/100



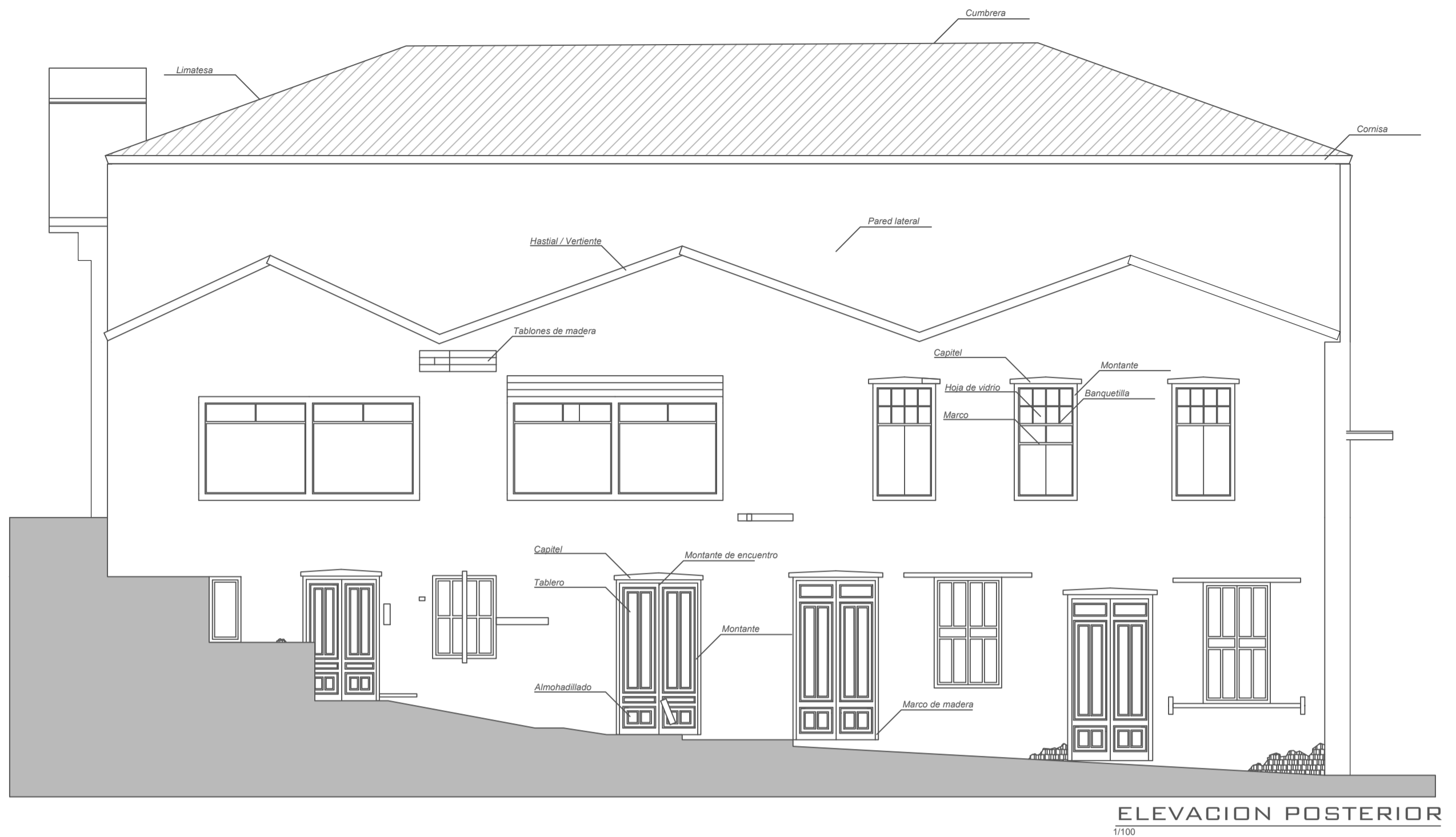
UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA, ING. CIVIL Y DEL AMBIENTE

ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA  
PLANTA NIVEL -01

SOFÍA CASTRO  
DANIELA LEÓN

PLANOS DE LEVANTAMIENTO  
Esc 1:100 ESPECIALIDAD:  
ARQUITECTURA

LÁMINA  
N-01



**ELEVACION POSTERIOR**  
1/100



**ELEVACION LATERAL IZQUIERDA**  
1/100



UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA, ING. CIVIL Y DEL AMBIENTE

ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA  
PLANTA NIVEL -01

SOFÍA CASTRO  
DANIELA LEÓN

PLANOS DE LEVANTAMIENTO  
Esc 1:100 ESPECIALIDAD:  
ARQUITECTURA

LÁMINA  
**N-02**

# PLANO DE UBICACION

ESC. 1/1000



## ESQUEMA DE LOCALIZACION

ESC:1/10000

ZONIFICACIÓN : ZA (ZONA AGRÍCOLA)

SECTOR : III (ALTO CAYMA)

DEPARTAMENTO : AREQUIPA  
 PROVINCIA : ISLAY  
 DISTRITO : MOLLENDO  
 CALLE : CALLE AREQUIPA  
 SECTOR : -  
 MANZANA : -  
 LOTE : 124  
 SUBLOTE : -  
 PROPIETARIOS : CUERPO GENERAL DE BOMBEROS VOLUNTARIOS DEL PERÚ

### CUADRO NORMATIVO

### CUADRO DE AREAS (m2)

PARAMETROS	RNC	PROYECTO	PISOS	AREAS DECLARADAS						
				Existente	Demolición	Nueva	Amp./ Rem.	Parcial	Total	
ZONIFICACION										
AREA DE ESTRUCTURACION URBANA										
USOS										
DENSIDAD NETA										
COEF. DE EDIFICACION										
AREA LIBRE				ÁREA TOTAL SEGUN LEVANTAMIENTO						611.67m2
ALTURA MAXIMA				ÁREA CEDIDA A VÍA						-
RETIRO MINIMO FRONTAL				ÁREA DE TERRENO UTIL ACTUAL						611.67 m2
ESTACIONAMIENTO				PERIMETRO UTIL						100.39ml

FIRMA PROP:

FIRMA Y SELLO PROY:

PROYECTO:

**EDIFICIO HÍBRIDO**

PLANO:

**UBICACION Y LOCALIZACION**

LAMINA :

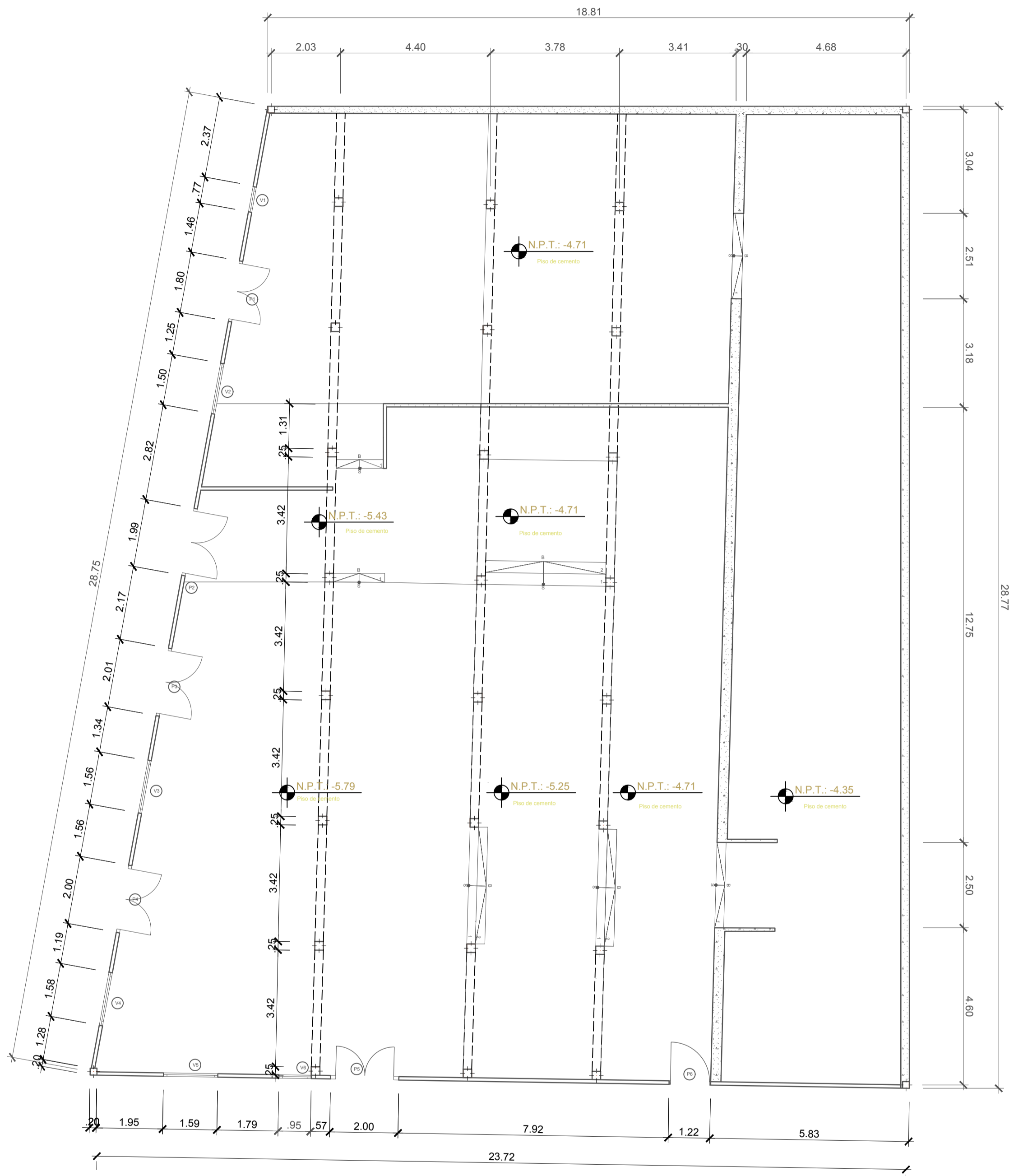
**U-01**

ESCALA

INDICADA

FECHA

MARZO 2024



CUADRO DE VANDOS				
TIPO	ANCHO	VENTANAS		CANT.
		ALFEIZAR	ALTO	
V1	0.74	2.73	1.52	1
V2	1.47	2.36	1.92	1
V3	1.56	1.68	2.36	1
V4	1.55	1.32	2.80	1
V5	1.59	1.56	2.53	1
V6	0.95	2.15	2.32	1

CUADRO DE VANDOS				
TIPO	ANCHO	PUERTAS		CANT.
		ALTO		
P1	1.77	3.00		1
P2	2.05	3.74		1
P3	1.97	3.76		1
P4	1.96	3.99		1
P5	2.00	3.60		1
P6	1.50	2.30		1



**UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA**  
**FACULTAD DE ARQUITECTURA, ING. CIVIL Y DEL AMBIENTE**

**ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA**  
**PLANTA NIVEL -01**

**SOFÍA CASTRO**  
**DANIELA LEÓN**

**PLANOS DE LEVANTAMIENTO**  
 Esc 1:100  
**ESPECIALIDAD:**  
**ARQUITECTURA**

**LÁMINA**  
**AL-01**



CUADRO DE VANDOS				
TIPO	ANCHO	VENTANAS		CANT.
		ALFEIZAR	ALTO	
V7	1.86	0.92	1.54	1
V8	1.50	1.44	2.56	1
V9	1.32	1.12	2.40	1
V10	1.32	1.12	2.40	1
V11	1.48	0.40	2.70	3
V12	4.36	0.40	2.10	2
V13	1.85	1.27	1.44	1
V14	2.89	1.14	1.44	1
V15	1.25	1.23	1.60	1
V16	2.09	1.08	1.60	1

CUADRO DE VANDOS			
TIPO	ANCHO	PUERTAS	
		ALTO	CANT.
P7	2.14	3.36	1
P8	1.47	3.36	1
P9	2.15	3.36	1
P10	1.39	3.36	1
P11	2.13	3.36	1
P12	2.39	3.10	1
P13	1.70	3.38	1
P14	2.20	3.80	1
P15	1.98	3.10	2
P16	2.39	3.10	1
P17	1.93	3.28	1
P18	1.22	3.25	1



**UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA**  
**FACULTAD DE ARQUITECTURA, ING. CIVIL Y DEL AMBIENTE**

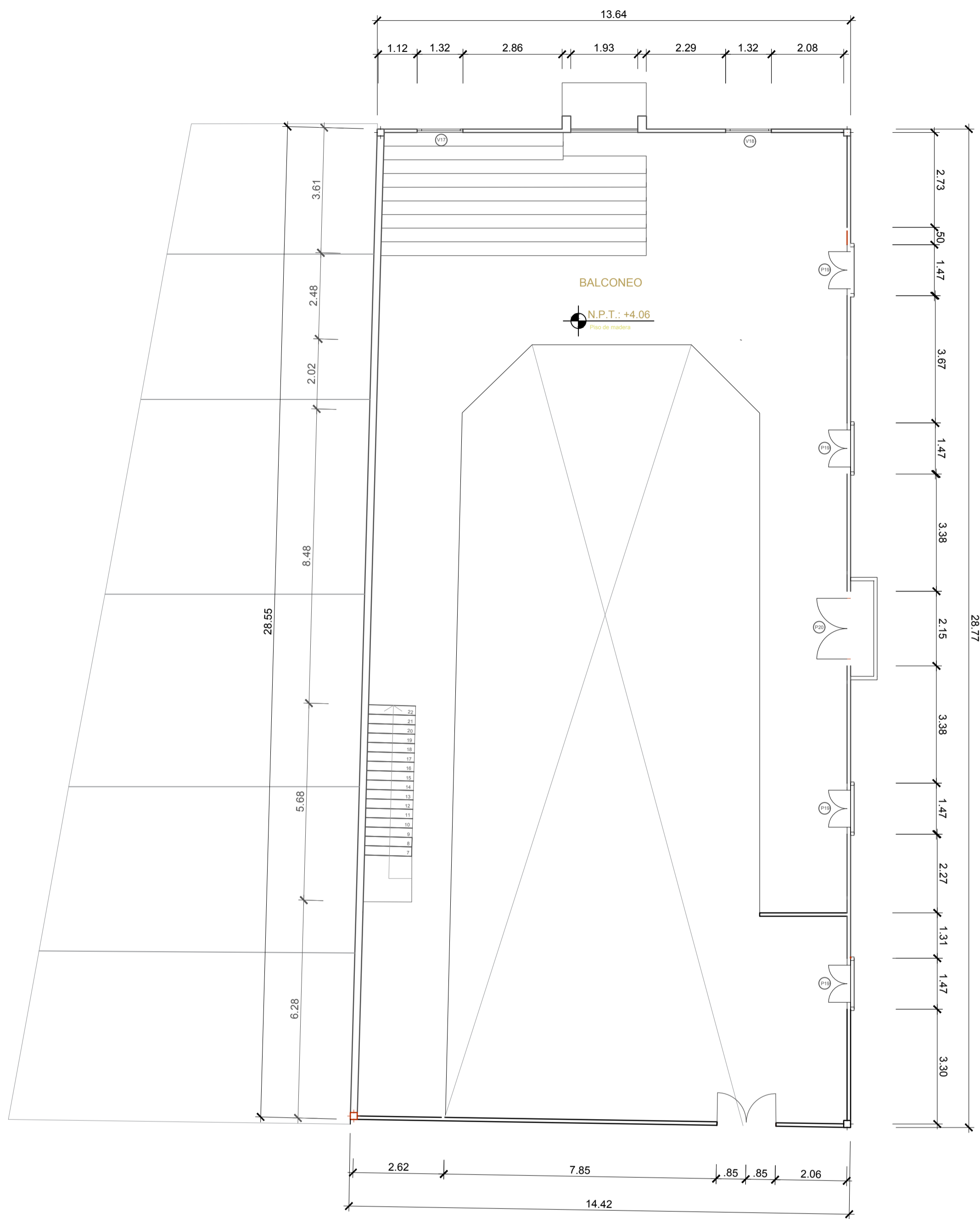
**ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA**  
**PLANTA PRIMER NIVEL**

**SOFÍA CASTRO**  
**DANIELA LEÓN**

**PLANOS DE LEVANTAMIENTO**  
 Esc 1:100  
**ESPECIALIDAD:**  
**ARQUITECTURA**

**LÁMINA**

**AL-02**



CUADRO DE VANDOS				
TIPO	ANCHO	VENTANAS		CANT.
		ALFEIZAR	ALTO	
V17	1.32	1.38	2.08	1
V18	1.32	0.53	2.08	1

CUADRO DE VANDOS				
TIPO	ANCHO	ALTO	PUERTAS	
			ALTO	CANT.
P20	2.15	3.00		1
P19	1.40	3.00		4



UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA, ING. CIVIL Y DEL AMBIENTE

ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA  
PLANTA SEGUNDO NIVEL

SOFÍA CASTRO  
DANIELA LEÓN

PLANOS DE LEVANTAMIENTO  
Esc 1:100 ESPECIALIDAD:  
ARQUITECTURA

LÁMINA

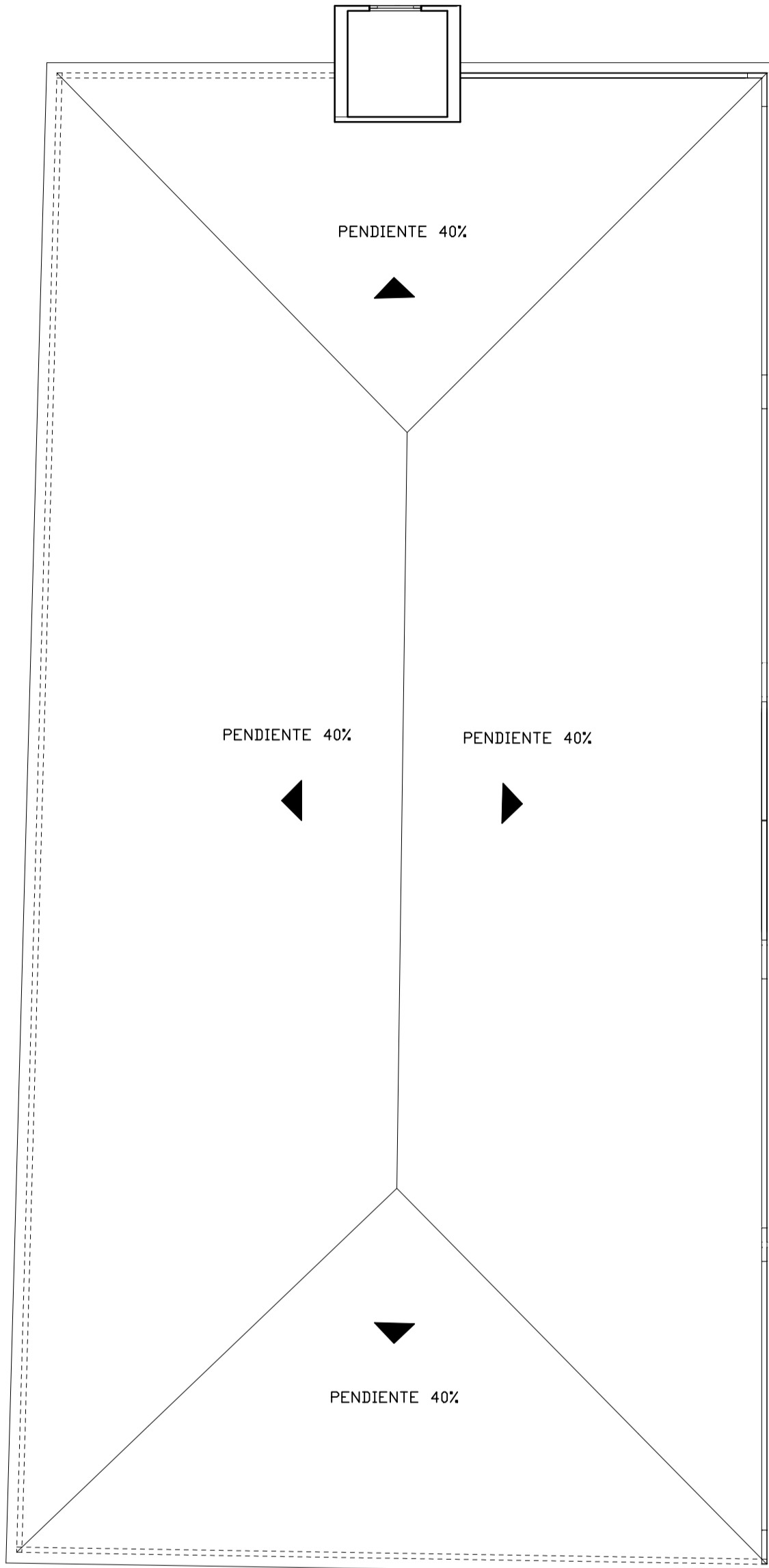
AL-03

A

B

1

1



2

2

A

B



UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA  
 FACULTAD DE ARQUITECTURA, ING. CIVIL Y DEL AMBIENTE

ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA  
 PLANTA TECHOS

SOFÍA CASTRO  
 DANIELA LEÓN

PLANOS DE LEVANTAMIENTO  
 Esc 1:100 ESPECIALIDAD:  
 ARQUITECTURA

LÁMINA

AL-04



ELEVACION FRONTAL



ELEVACION LATERAL DERECHA

1/100



UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA, ING. CIVIL Y DEL AMBIENTE

ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA  
ELEVACIONES

SOFÍA CASTRO  
DANIELA LEÓN

PLANOS DE LEVANTAMIENTO  
Esc 1:100 ESPECIALIDAD:  
ARQUITECTURA

LÁMINA

AL-05



UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA, ING. CIVIL Y DEL AMBIENTE

ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA  
ELEVACIONES

SOFÍA CASTRO  
DANIELA LEÓN

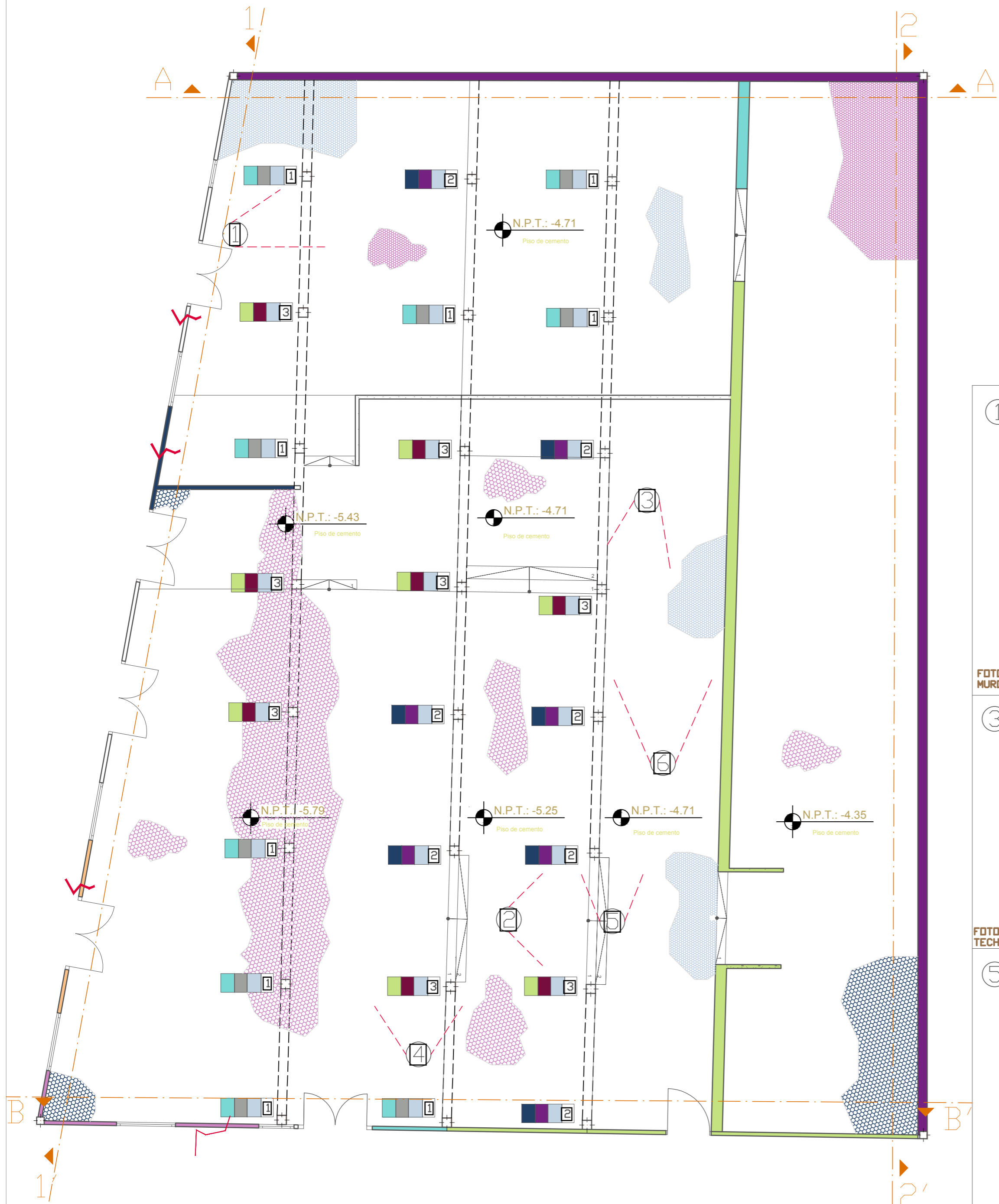
PLANOS DE LEVANTAMIENTO  
Esc 1:100 ESPECIALIDAD:  
ARQUITECTURA

LÁMINA  
AL-06

# ANÁLISIS DE DAÑOS - SECTOR DEL PISO -1

## CUADRO DE LESIONES

TIPO	ICONO	DESCRIPCIÓN	
MECÁNICOS		PANDEOS VERTICALES	
		FLEXIONES HORIZONTALES	
		GRIETAS	
		FISURAS	
		CORROSION	
			EROSIONES
			PERDIDA DE MATERIAL
			SUCIEDADES
	HUMEDADES		POR CAPILARIDAD
			POR FILTRACION
		RETENIDA	
		ACCIDENTAL	
ORGÁNICOS		VEGETALES	
		XILOFAGOS	
		LIQUENES	
QUÍMICOS		OXIDACIÓN	
		MATERIALES INCOMPATIBLES	



①

FOTO MUROS ZONA 1

②

FOTO MURO ZONA 3

③

FOTO TECHOS

④

FOTO COLUMNAS SECTOR 1

⑤

⑥

### DESCRIPCIÓN DE DAÑOS

#### MURDOS

Pandeos verticales.  
Fisuras.  
Grietas.  
Pérdida de material.  
Presencia de líquenes.  
Humedad por capilaridad.  
Humedad por filtración.

#### PISOS

Humedad por capilaridad  
Suciedades  
Presencia de líquenes

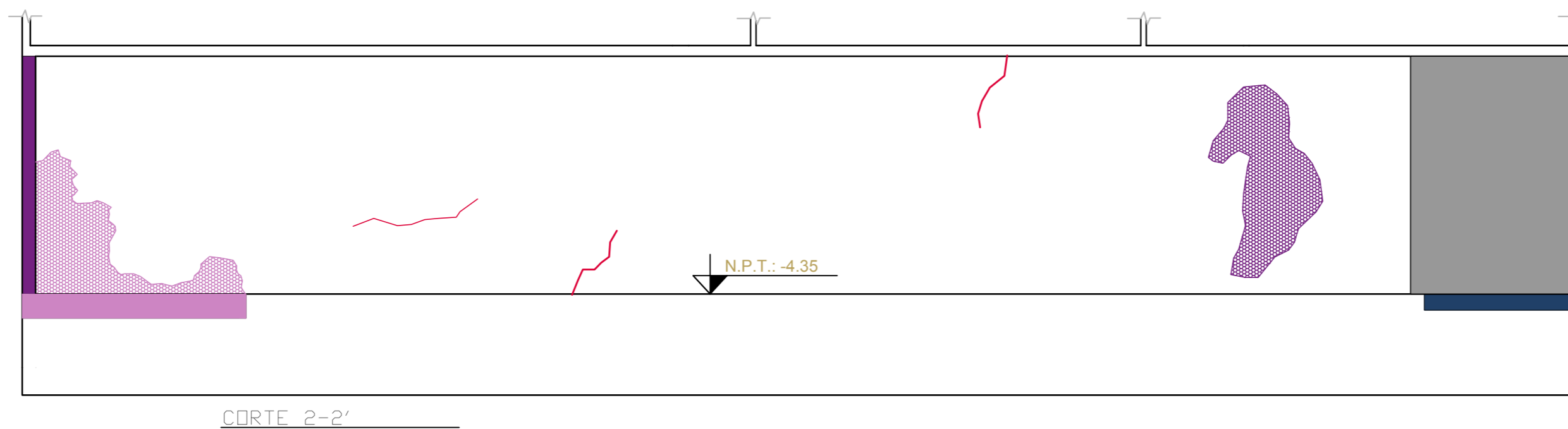
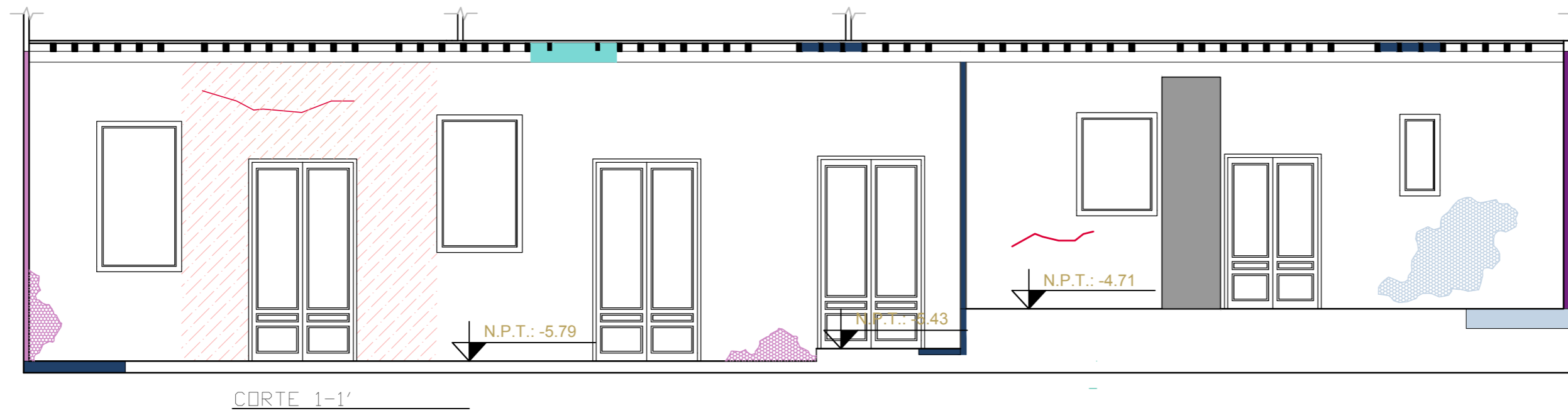
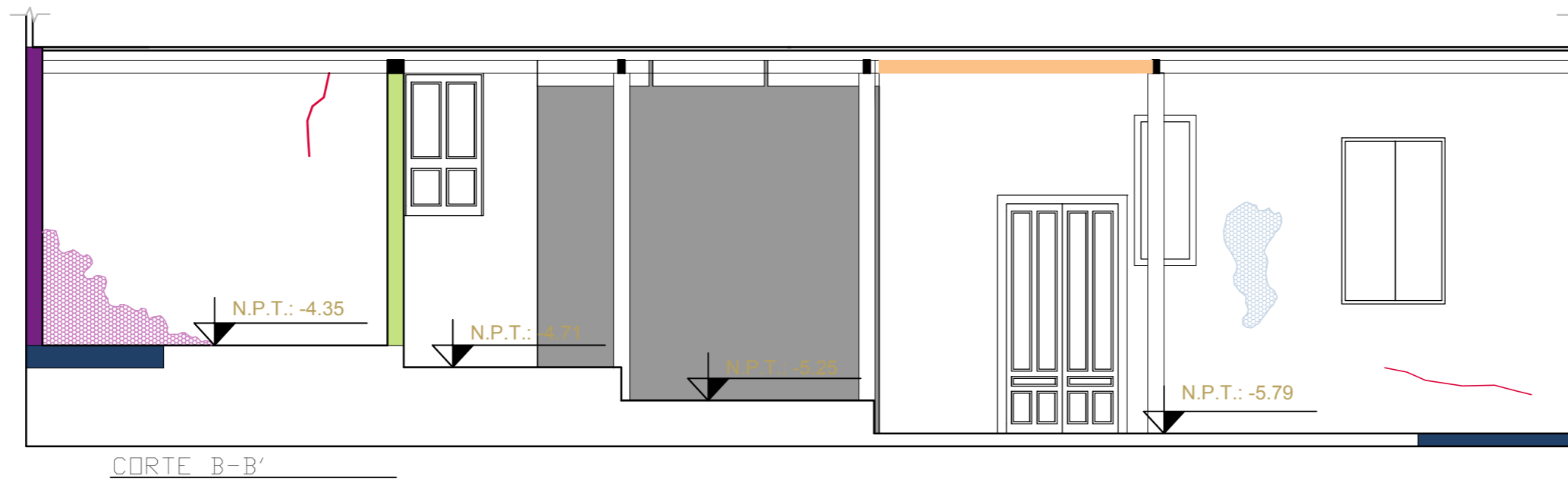
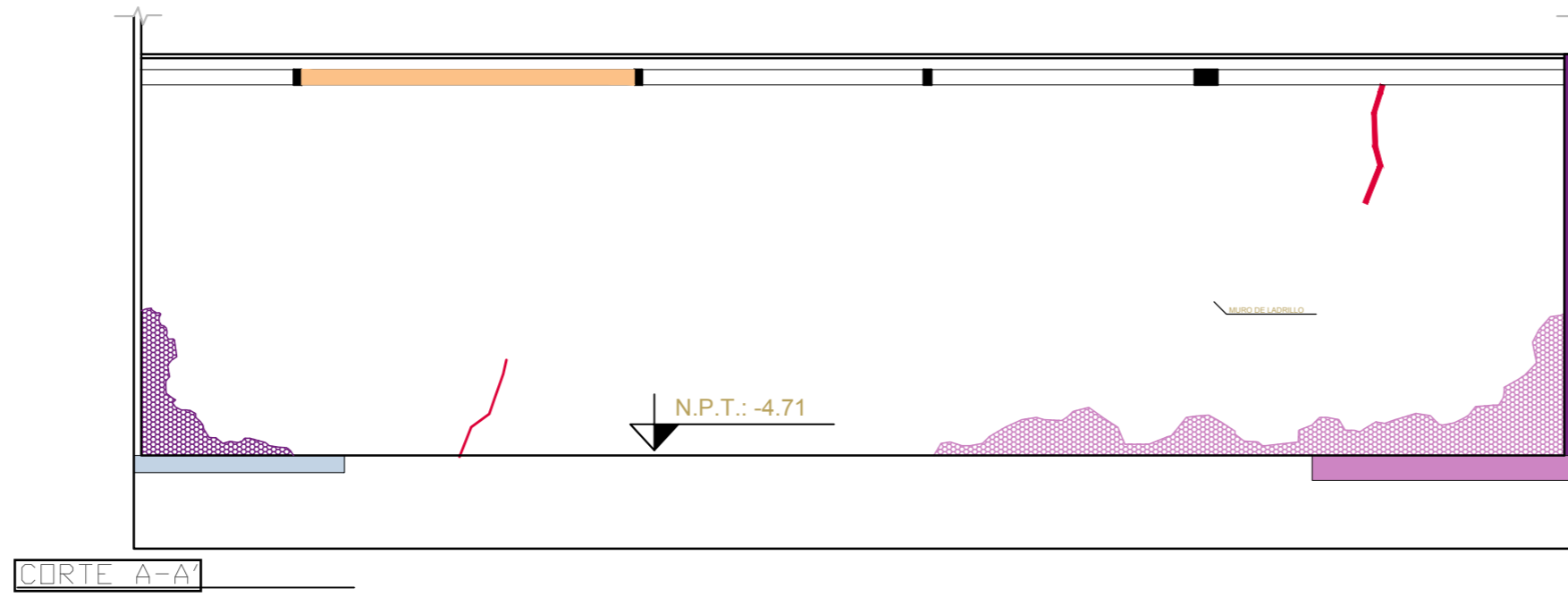
#### TECHOS

Humedad por filtración.  
Flexiones Horizontales.  
Pérdida de material  
Agentes orgánicos.

#### COLUMNAS

- ① Pérdida de material  
Oxidación  
Suciedad
- ② Presencia de líquenes  
Humedad por filtración  
Suciedad
- ③ Desgaste  
Humedad retenida  
Suciedad

# ANÁLISIS DE DAÑOS-CORTES SECTOR PISO -01



## CUADRO DE LESIONES

TIPO	ICONO	DESCRIPCIÓN
MECÁNICOS		PANDEOS VERTICALES
		FLEXIONES HORIZONTALES
		GRIETAS
		FISURAS
		CORROSION
	PERDIDA DE MATERIAL	
HUMEDADES		SUCIEDADES
		POR CAPILARIDAD
		POR FILTRACIÓN
		RETENIDA
		ACCIDENTAL
ORGÁNICOS		VEGETALES
		XILOFAGOS
		LIQUENES
QUÍMICOS		OXIDACIÓN
MATERIALES INCOMPATIBLES		

### DESCRIPCIÓN DE DAÑOS

#### MURDS

Pandeos verticales.  
Fisuras.  
Grietas.  
Pérdida de material.  
Presencia de líquenes.  
Humedad por capilaridad.  
Humedad por filtración.

#### PISOS

Humedad por capilaridad  
Suciedades  
Presencia de líquenes

#### TECHOS

Humedad por filtración.  
Flexiones Horizontales.  
Pérdida de material  
Agentes organicos.

# ANÁLISIS DE DAÑOS - SECTOR DEL PISO 1

## CUADRO DE LESIONES

TIPO	ICONO	DESCRIPCIÓN	
MECÁNICOS		PANDEOS VERTICALES	
		FLEXIONES HORIZONTALES	
		GRIETAS	
		FISURAS	
		EROSIONES	CORROSION
			DESGASTE
	PERDIDA DE MATERIAL		
HUMEDADES		SUCIEDADES	
		POR CAPILARIDAD	
		POR FILTRACION	
		RETENIDA	
ORGÁNICOS		ACCIDENTAL	
		VEGETALES	
		XILOFAGOS	
QUÍMICOS		LIQUENES	
		OXIDACIÓN	
		MATERIALES INCOMPATIBLES	

### DESCRIPCIÓN DE DAÑOS

#### MURDS

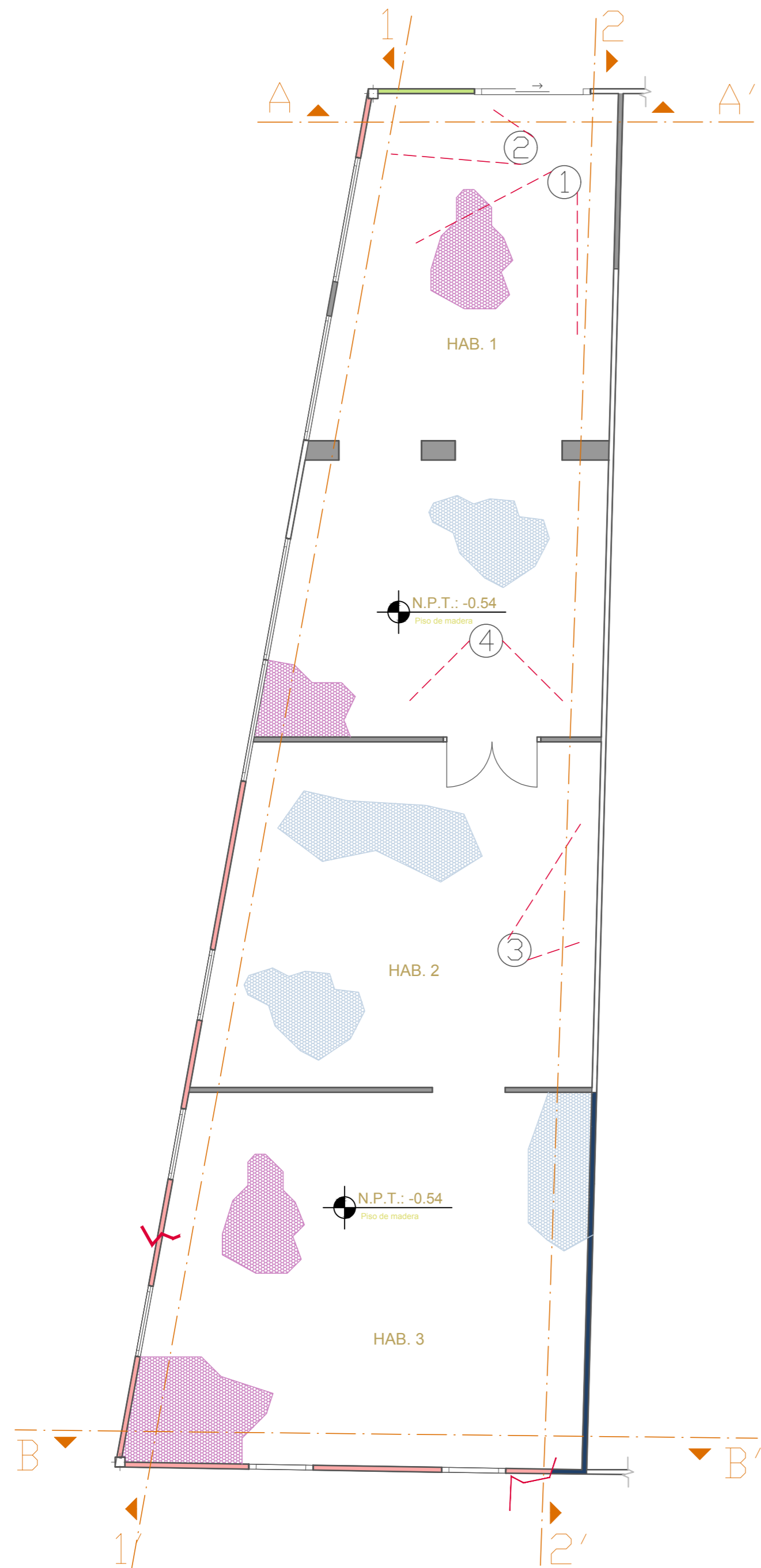
Pandeos Verticales.  
Fisuras.  
Grietas.  
Erosión por desgaste.  
Materiales Incompatibles  
Líquenes

#### PISOS

Humedad por capilaridad  
Suciedades

#### TECHOS

Humedad por filtración.  
Flexiones Horizontales.  
Pérdida de material  
Agentes orgánicos.



①



FOTO HAB 1

②



FOTO MURDS HAB 1

③

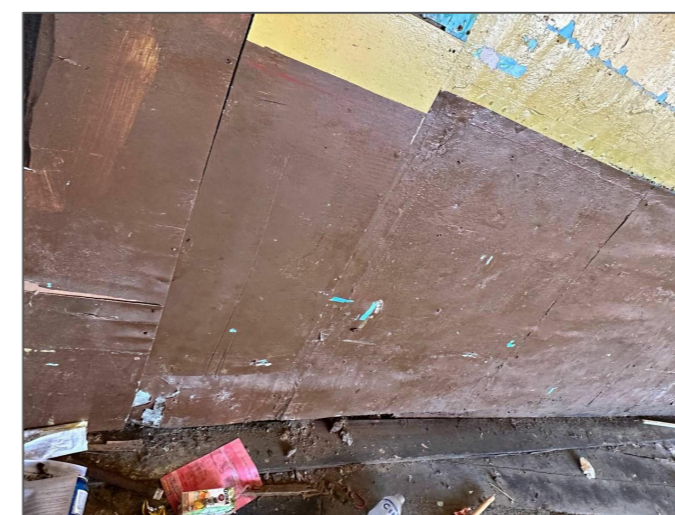


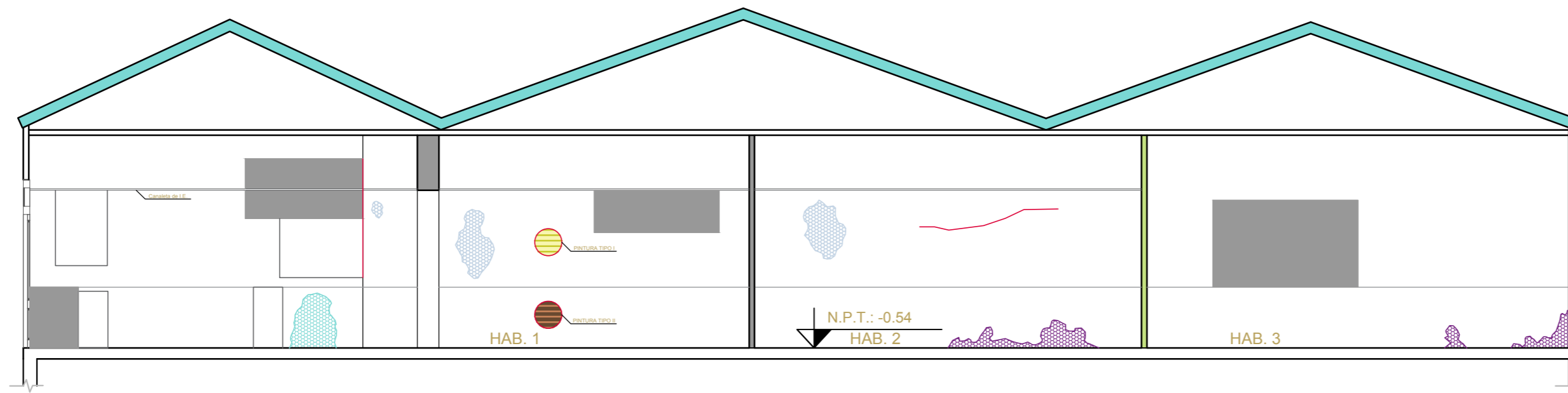
FOTO MURDS HAB 2

④

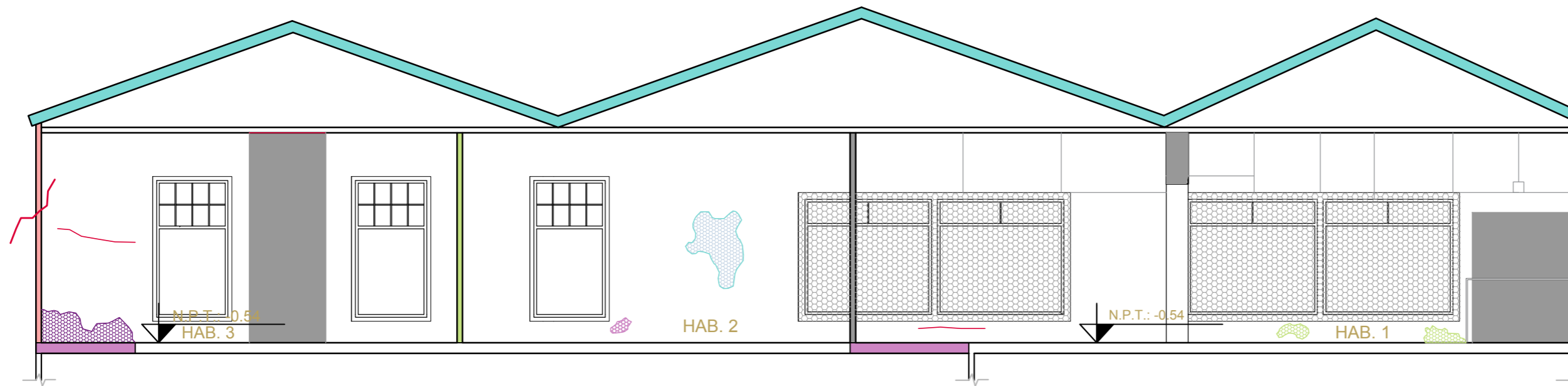


FOTO HAB 2

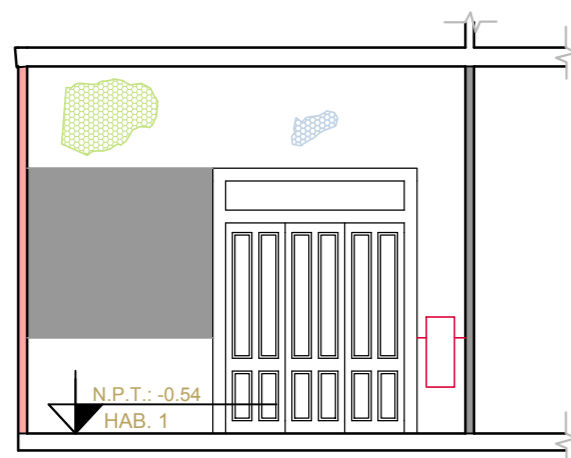
# ANÁLISIS DE DAÑOS - CORTES SECTOR PISO 1



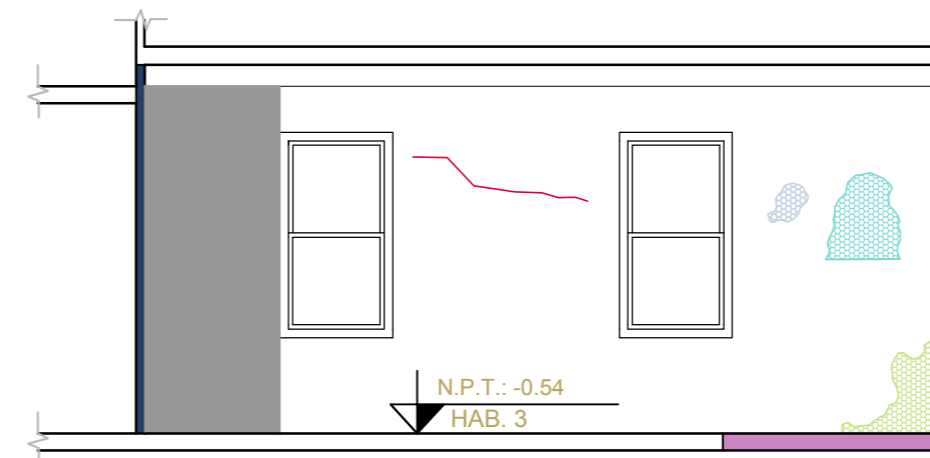
CORTE 1-1'



CORTE 2-2'



CORTE A-A'



CORTE B-B'

## CUADRO DE LESIONES

TIPO	ICONO	DESCRIPCIÓN	
MECÁNICOS		PANDEOS VERTICALES	
		FLEXIONES HORIZONTALES	
		GRIETAS	
		FISURAS	
		CORROSION	
			EROSIONES
			PERDIDA DE MATERIAL
HUMEDADES		SUCIEDADES	
		POR CAPILARIDAD	
		POR FILTRACIÓN	
		RETENIDA	
ORGÁNICOS		ACCIDENTAL	
		VEGETALES	
		XILOFAGOS	
QUÍMICOS		LIQUENES	
		OXIDACIÓN	
		MATERIALES INCOMPATIBLES	

### DESCRIPCIÓN DE DAÑOS

#### MURDOS

Fisuras.  
Grietas.  
Humedad por Filtración  
Erosión por Desgaste  
Erosión por Pérdida de material  
Suciedad.  
Materiales Incompatibles  
Líquenes

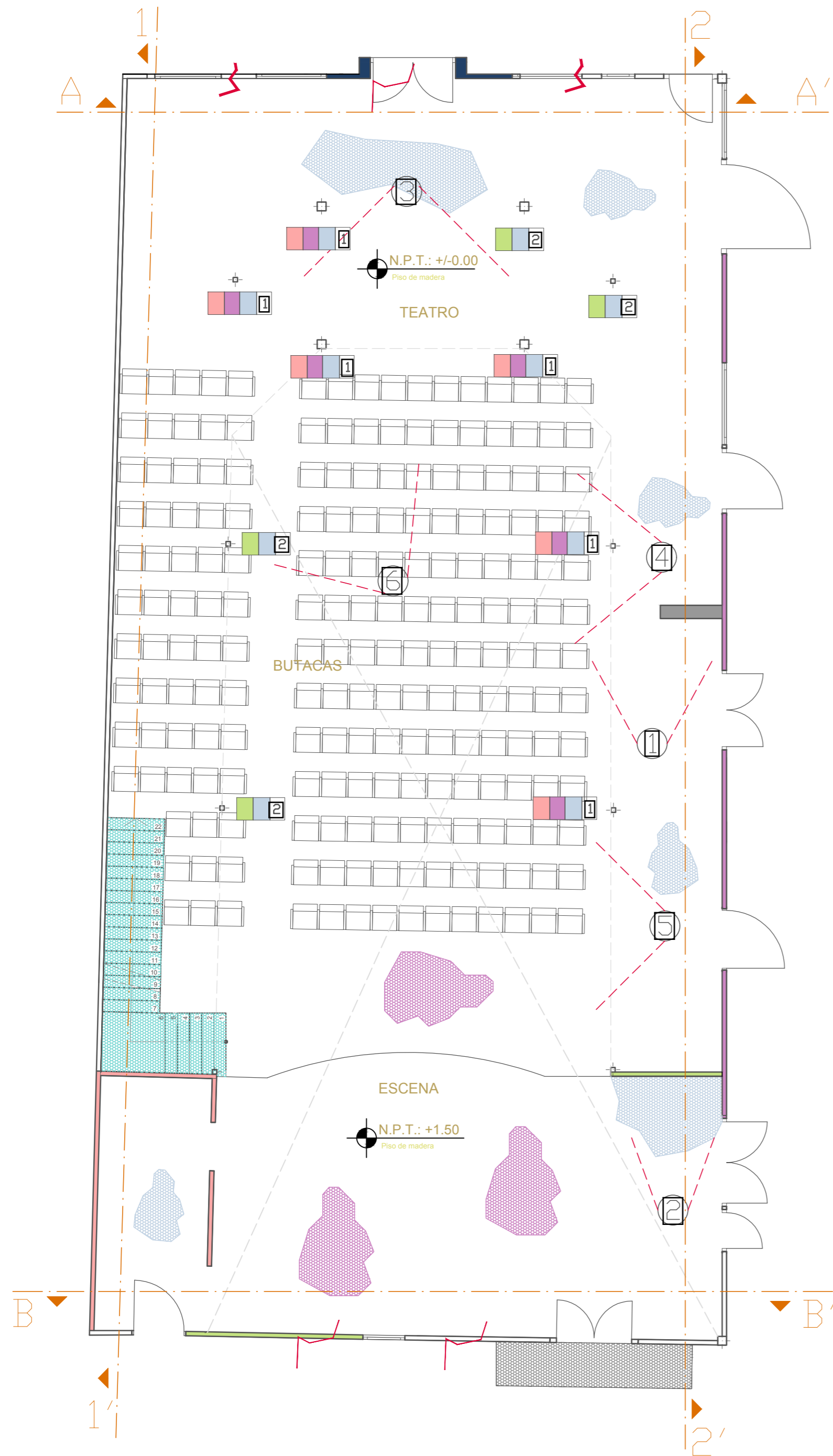
#### PISOS

Humedad por capilaridad  
Suciedades

#### TECHOS

Perdida de material  
Agentes orgánicos

# ANÁLISIS DE DAÑOS - SECTOR TEATRO 1 NIVEL



## CUADRO DE LESIONES

TIPO	ICONO	DESCRIPCIÓN
MECÁNICOS		PANDEOS VERTICALES
		FLEXIONES HORIZONTALES
		GRIETAS
		FISURAS
		CORROSION
	PERDIDA DE MATERIAL	
HUMEDADES		SUCIEDADES
		POR CAPILARIDAD
		POR FILTRACION
		RETENIDA
ORGÁNICOS		ACCIDENTAL
		VEGETALES
		XILOFAGOS
QUÍMICOS		LIQUENES
		OXIDACIÓN
		MATERIALES INCOMPATIBLES

### DESCRIPCION DE DAÑOS

#### MURDS

Pandeos Verticales.  
Fisuras.  
Grietas.  
Humedad por capilaridad.  
Erosión por pérdida de material.  
Erosión por desgaste.  
Líquenes

#### PISOS

Humedad por capilaridad  
Suciedades

#### ESCALERAS

Erosión por pérdida de material

#### COLUMNAS

- 1 Pandeos verticales  
Humedad por capilaridad  
Suciedad
- 2 Desgaste  
Suciedad

①



FOTO MURDS TEATRO

②



FOTO SUPERFICIE TEATRO

③



FOTO BUTACAS

④

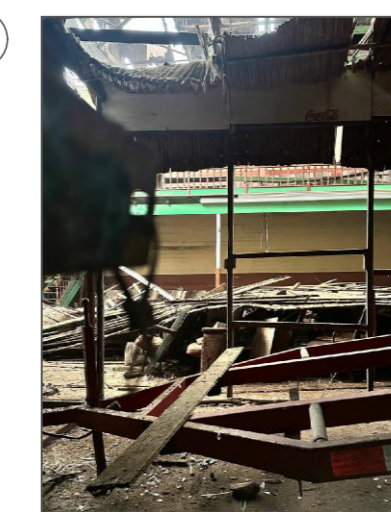


FOTO TEATRO

⑤



FOTO TEATRO

⑥

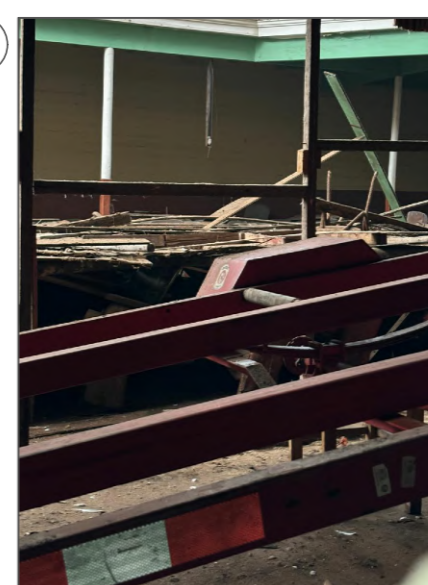
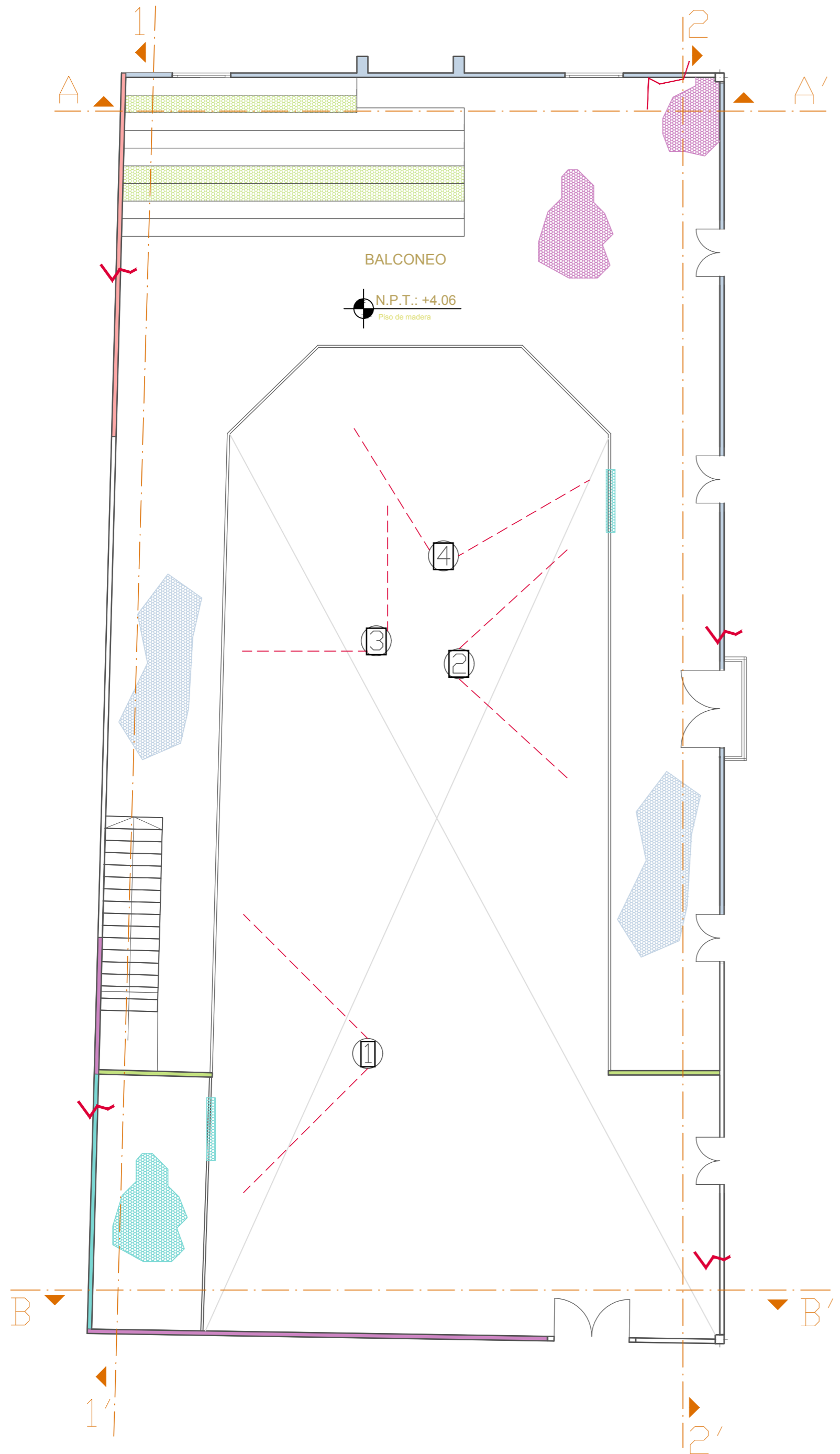


FOTO BUTACAS

# ANÁLISIS DE DAÑOS - SECTOR TEATRO 2 NIVEL



## CUADRO DE LESIONES

TIPO	ICONO	DESCRIPCIÓN	
MECÁNICOS		PANDEOS VERTICALES	
		FLEXIONES HORIZONTALES	
		GRIETAS	
		FISURAS	
		CORROSION	
			DESGASTE
			PERDIDA DE MATERIAL
HUMEDADES		SUCIEDADES	
		POR CAPILARIDAD	
		POR FILTRACIÓN	
		RETENIDA	
ORGÁNICOS		ACCIDENTAL	
		VEGETALES	
		XILOFAGOS	
QUÍMICOS		LIQUENES	
		OXIDACIÓN	
		MATERIALES INCOMPATIBLES	

### DESCRIPCIÓN DE DAÑOS

#### MUROS

Pandeos Verticales.  
Fisuras.  
Grietas.  
Humedad por capilaridad.  
Erosión pérdida de material.  
Erosión por corrosión.  
Suciedades

#### PISOS

Humedad por capilaridad  
Suciedades  
Erosión pérdida de material

#### TECHOS

Humedad por filtración.  
Flexiones Horizontales.  
Pérdida de material  
Agentes organicos.

①



FOTO INGRESO BALCÓN

②



FOTO BARANDA BALCÓN

③



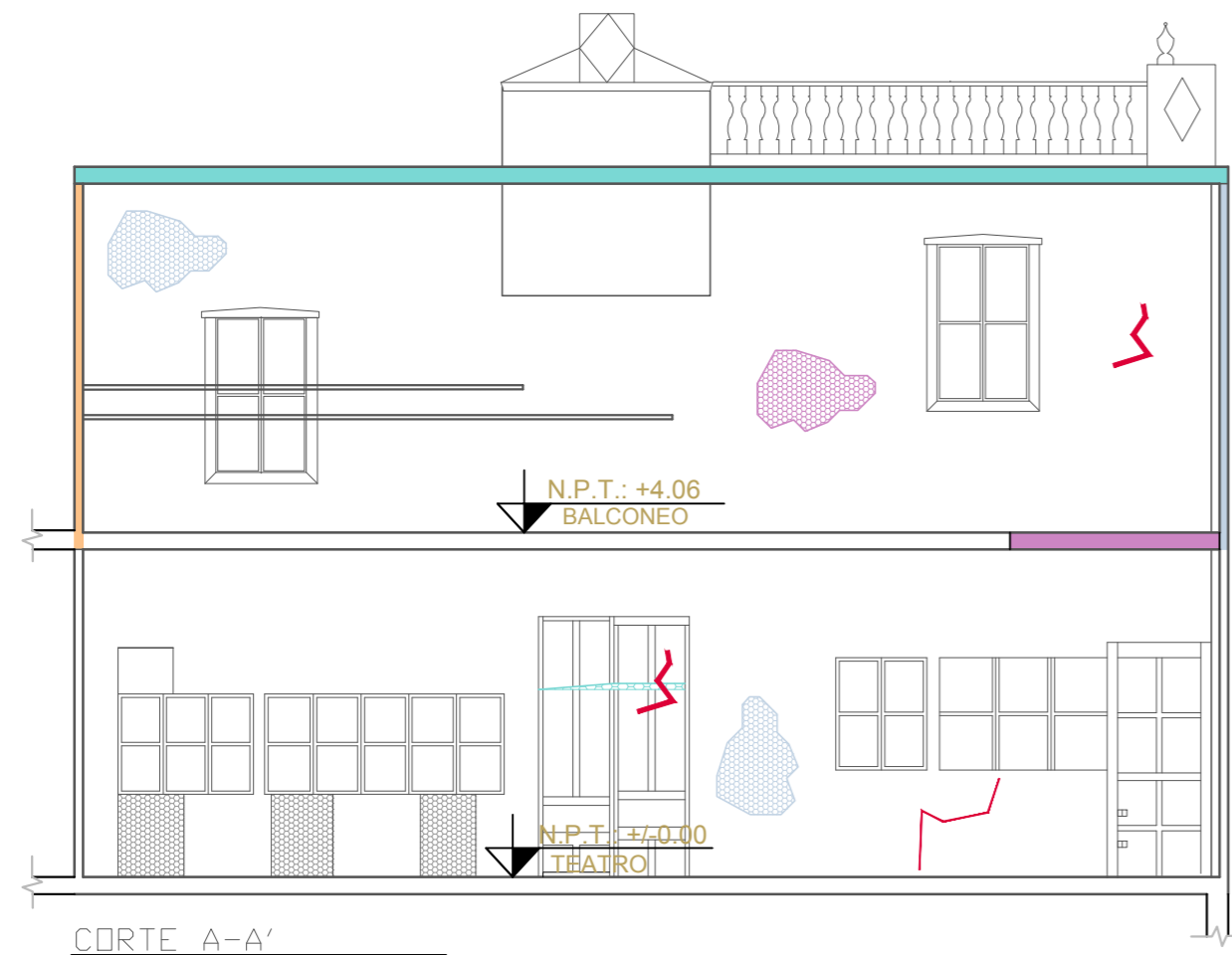
FOTO BALCÓN

④

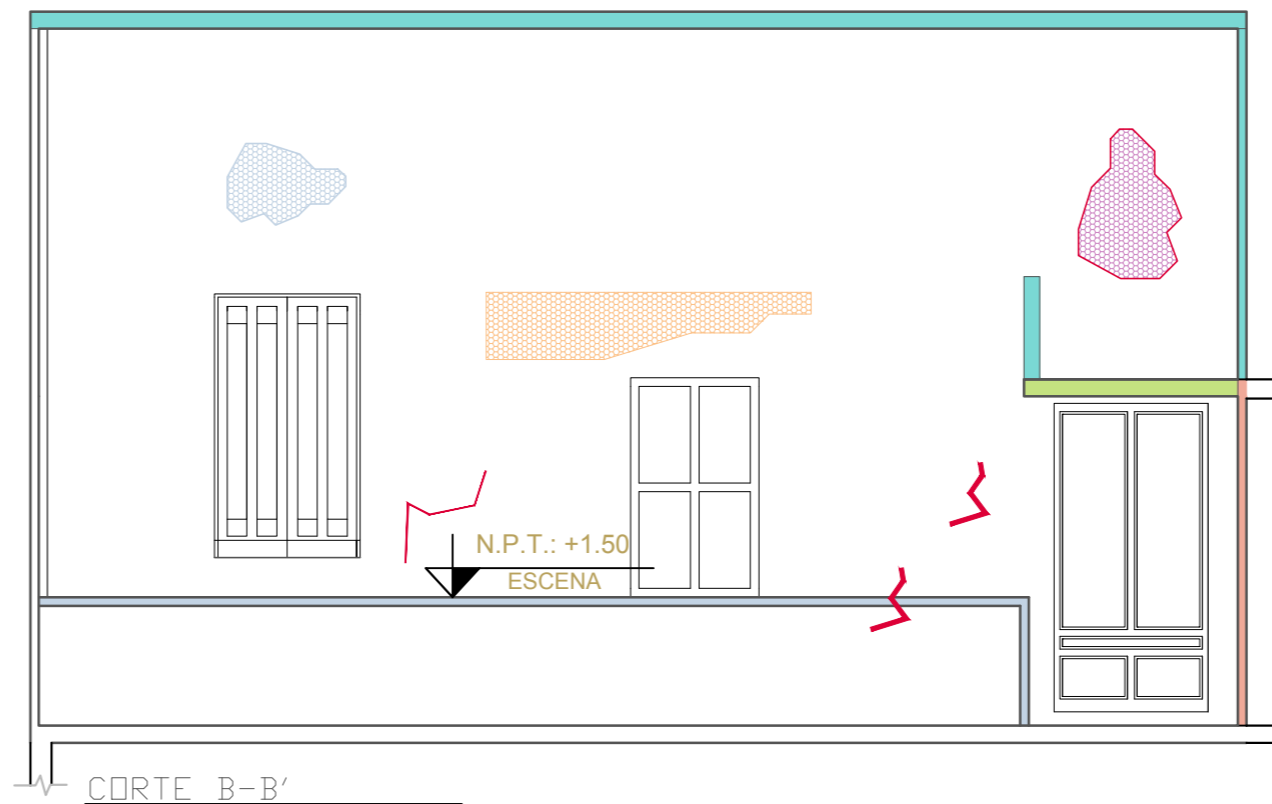


FOTO BALCÓN

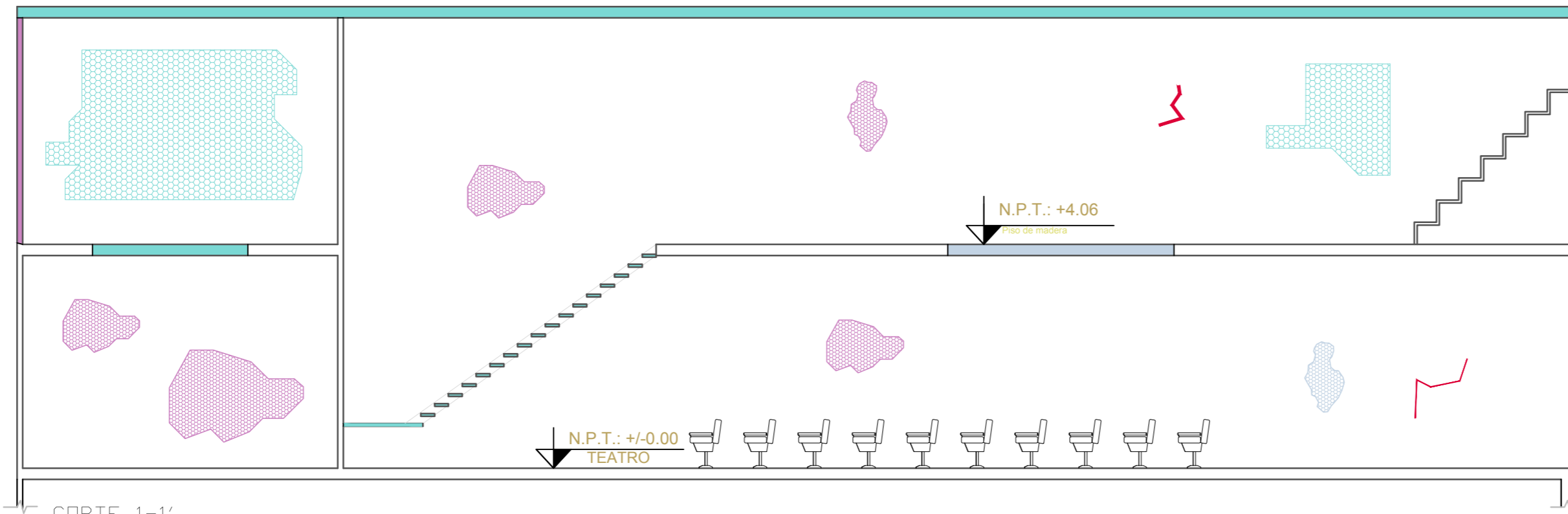
# ANÁLISIS DE DAÑOS - CORTES SECTOR TEATRO



CORTE A-A'



CORTE B-B'



CORTE 1-1'



CORTE 2-2'

## CUADRO DE LESIONES

TIPO	ICONO	DESCRIPCIÓN	
MECÁNICOS		PANDEOS VERTICALES	
		FLEXIONES HORIZONTALES	
		GRIETAS	
		FISURAS	
		CORROSION	
			DESGASTE
			PERDIDA DE MATERIAL
		SUCIEDADES	
	HUMEDADES		POR CAPILARIDAD
			POR FILTRACION
		RETENIDA	
		ACCIDENTAL	
ORGÁNICOS		VEGETALES	
		XILOFAGOS	
		LIQUENES	
QUÍMICOS		OXIDACIÓN	
MATERIALES INCOMPATIBLES			

### DESCRIPCION DE DAÑOS

#### MURDS

Pandeos Verticales.  
Fisuras.  
Grietas.  
Humedad por Capilaridad.  
Pérdida de Material.  
Erosión por corrosión.

#### PISOS

Humedad por capilaridad  
Suciedades

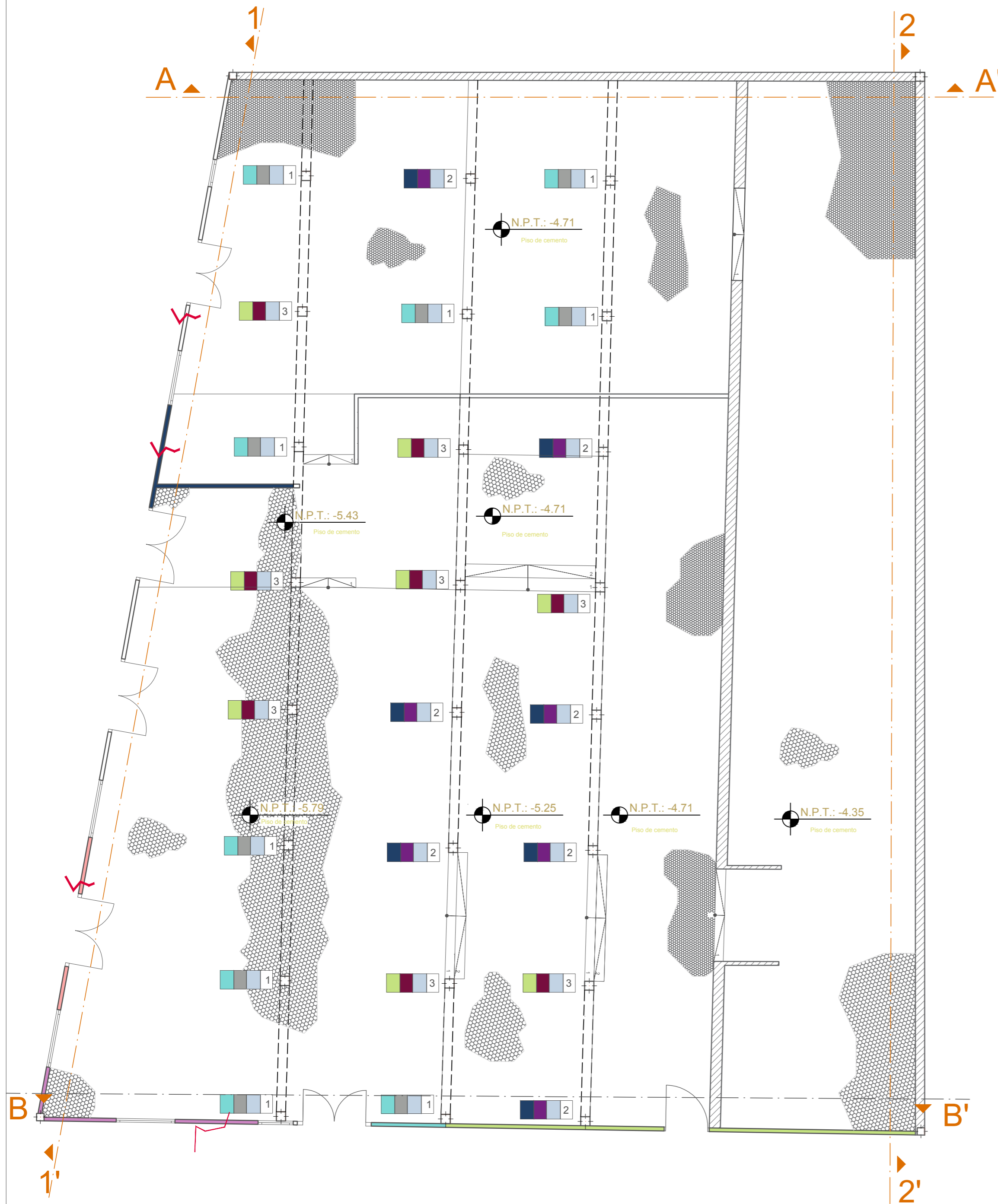
#### TECHOS

Pérdida de material  
Agentes orgánicos

#### ORNAMENTACIÓN

Pérdida de material

SECTOR DEL PISO -1



CUADRO DE INTERVENCIONES

INTERVENCIÓN DE LESIONES EN MUROS

N°	TIPO	ICONO	DESCRIPCIÓN	MATERIAL	INTERVENCIÓN
LM-1	MECÁNICOS		PANDEOS VERTICALES	MADERA	En caso de deformaciones a causa de cargas, se procede con la anastilosis del muro de madera para evaluación y colocación de contracargas para recuperar la forma original, de ser necesario se puede hacer uso de un revestimiento interno definitivo que cumpla la función de arriostamiento por medio de molduras de madera machihembrada atornillada a la estructura del tabique distribuida de forma vertical para asegurar el soporte de cargas.
LM-2	MECÁNICOS		FISURAS Y GRIETAS	MADERA	Lesión ocasionada a causa de dilatación - contracción por cambios de temperatura. Primero verificación e inmovilidad colocando láminas de vidrio de 1mm perpendicular a la abertura, limpieza de las hendiduras con soplete de aire (o cepillos blandos), por último aplicar colas flexibles y aserrín. En caso de grietas de grandes proporciones donde la unión no es posible optar por integrar nuevas piezas de iguales características (madera de pino), las piezas deben ser tratadas y secas para su colocación con uniones (espigado, tarugado o encolado). Por último realizar el pintado de la madera.
LM-3	ORGÁNICO		LÍQUENES	MADERA	Limpiar y aspirar el área afectada por líquenes, aplicación de producto fungicida de manera profunda en las zonas afectadas y zonas de posible afectación mediante inyecciones a presión, posterior aplicación del fungicida superficialmente por pulverizado o pincelado en toda el área, en caso de afectarse la integridad de la madera consolidar las zonas afectadas por medio de impregnación de resinas sintéticas.
LM-4	MECÁNICOS		EROSIÓN - PÉRDIDA DE MATERIAL	MADERA	Limpieza de la zona afectada, tratamiento de material nuevo de las mismas características para su integración, piezas de madera (madera de pino) secas para unión por medio de calzadura con madera de pino
LM-5	MECÁNICOS		EROSIÓN - DESGASTE	MADERA	Limpieza y retiro de suciedad en zonas afectadas, retiro de pintura envejecida, aplicar un removedor de pintura a base de aditivos, uniformizar superficie, humectar la madera por medio de aceite de linaza, aplicar sellador como barniz marino (exterior).
LM-6	HUMEDADES		POR CAPILARIDAD	MADERA	Impermeabilización del suelo (LP-1) para atacar origen de la lesión. Posterior tratamiento en muros por limpieza de la zona afectada por la humedad, retiro de pintura, dejar secar el área con el fin de que la madera se asiente y seque de forma natural, sellar juntas con barniz marino.
LM-7	HUMEDADES		POR FILTRACIÓN	LADRILLO	Por antigüedad de la edificación y estado de conservación de muros a consecuencia del ingreso de humedad al interior de los mismos se propone la reconstrucción de la totalidad de los muros de ladrillo con las características originales del inmueble.
	MECÁNICOS		EROSIÓN - PÉRDIDA DE MATERIAL	LADRILLO	
	MECÁNICOS		EROSIÓN - DESGASTE	LADRILLO	

INTERVENCIÓN DE LESIONES EN PISOS

N°	TIPO	ICONO	DESCRIPCIÓN	MATERIAL	INTERVENCIÓN
LP-1	HUMEDADES		POR CAPILARIDAD	CONCRETO	Se opta por la reconstrucción total del piso de concreto a causa de humedad masiva y estado de deterioro, intervención respetando la originalidad del inmueble. A fin de prolongar la utilidad de la nueva construcción se recomienda uso de un aditivo impermeabilizante líquido para concreto (propiedades hidrófugas)
	ORGÁNICO		LÍQUENES	CONCRETO	
	MECÁNICOS		SUCIEDADES	CONCRETO	

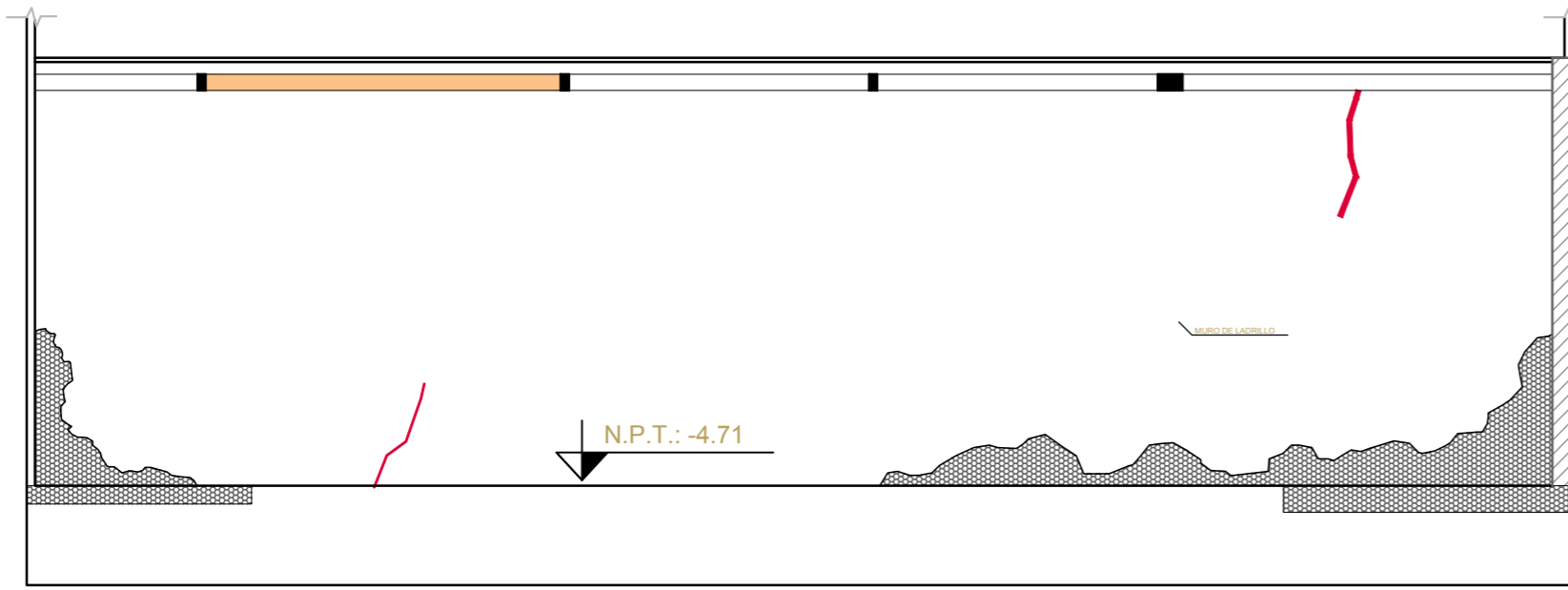
INTERVENCIÓN DE LESIONES EN TECHOS

N°	TIPO	ICONO	DESCRIPCIÓN	MATERIAL	INTERVENCIÓN
LT-1	MECÁNICOS		FLEXIONES HORIZONTALES	MADERA	Verificación de vigas que han sufrido flexiones horizontales a causa de la sobrecarga y fatiga por mal adosamiento de vigas a columnas de menor altura, se intervienen dichas vigas primero con el retiro del elemento flexionado y reemplazo del mismo con material de iguales características (madera de pino), que se soportan sobre las nuevas columnas de alturas homogéneas
LT-2	MECÁNICOS		EROSIÓN - PÉRDIDA DE MATERIAL	MADERA	Limpiar y estandarizar el área de las vigas afectadas, localizar zona afectada para el reemplazo por medio de una calzadura, cubrir con resina para evitar el deterioro en la zona afectada.
LT-3	ORGÁNICO		AGENTES ORGÁNICOS	MADERA	Limpiar y aspirar el área afectada por agentes orgánicos, limpiar la zona con un cepillo de cerdas suaves, usar mezcla de fungicida químico, y pulir área para uniformizar color, aplicar una capa de barniz para evitar el enraizamiento de elementos orgánicos.
LT-4	HUMEDADES		POR FILTRACIÓN	MADERA	Lesión causada por filtraciones desde columnas, al ser reemplazadas se soluciona la lesión (LC-1).

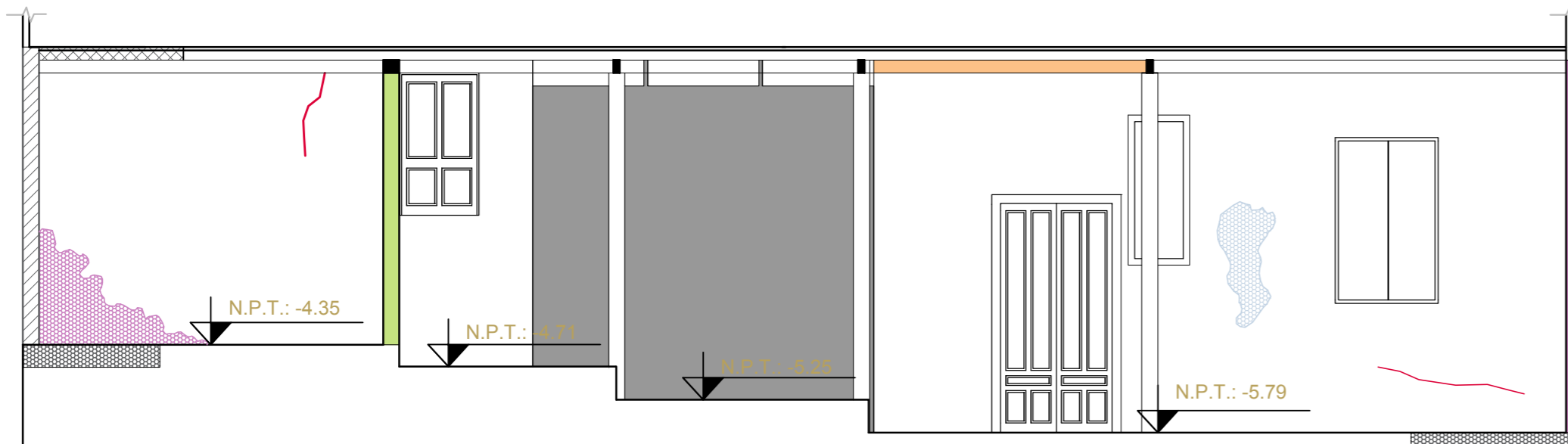
INTERVENCIÓN DE LESIONES EN COLUMNAS

N°	TIPO	ICONO	DESCRIPCIÓN	MATERIAL	INTERVENCIÓN
LC-1	VARIOS		TIPO 1	CONCRETO	Se propone el reemplazo de la totalidad de las columnas por antigüedad de la edificación y estado del concreto y corrosión de los elementos de acero en las mismas.
	VARIOS		TIPO 2	CONCRETO	
	VARIOS		TIPO 3	CONCRETO	

## INTERVENCIONES - CORTES SECTOR DEL PISO -1



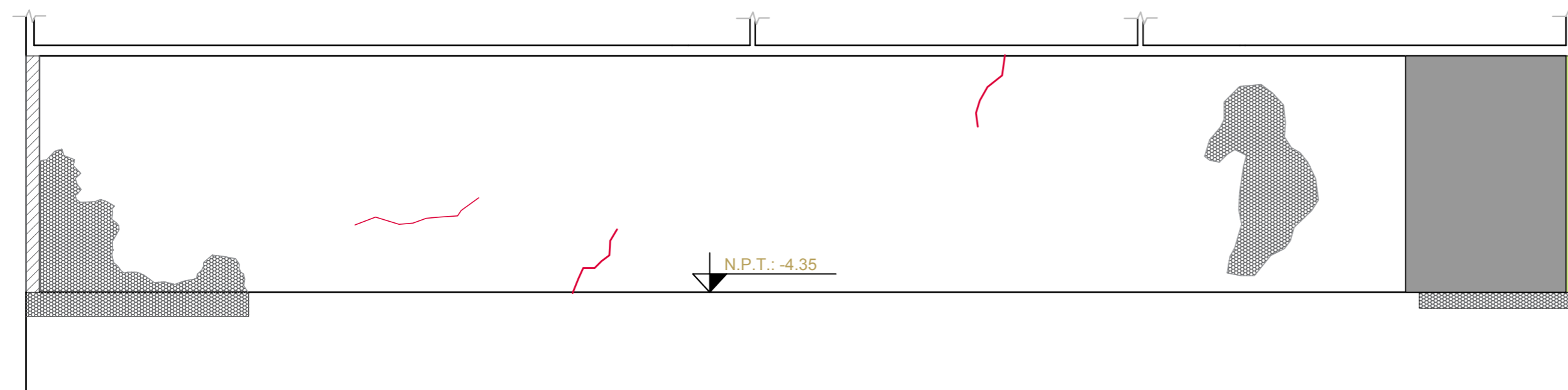
CORTE A-A'



CORTE B-B'



CORTE 1-1'



CORTE 2-2'

## CUADRO DE INTERVENCIONES

### INTERVENCIÓN DE LESIONES EN MUROS

Nº	TIPO	ICONO	DESCRIPCIÓN	MATERIAL	INTERVENCIÓN
LM-1	MECÁNICOS		PANDEOS VERTICALES	MADERA	En caso de deformaciones a causa de cargas, se procede con la anastilosis del muro de madera para evaluación y colocación de contracargas para recuperar la forma original, de ser necesario se puede hacer uso de un revestimiento interno definitivo que cumpla la función de arriostamiento por medio de molduras de madera machihembrada atornillada a la estructura del tabique distribuida de forma vertical para asegurar el soporte de cargas.
LM-2	MECÁNICOS		FISURAS Y GRIETAS	MADERA	Lesión ocasionada a causa de dilatación - contracción por cambios de temperatura. Primero verificación e inmovilización colocando láminas de vidrio de 1mm perpendicular a la abertura, limpieza de las hendiduras con soplete de aire (o cepillos blandos), por último aplicar colas flexibles y aserrín. En caso de grietas de grandes proporciones donde la unión no es posible optar por integrar nuevas piezas de iguales características (madera de pino), las piezas deben ser tratadas y secas para su colocación con uniones (espigado, tarugado o encolado). Por último realizar el pintado de la madera.
LM-3	ORGÁNICO		LÍQUENES	MADERA	Limpiar y aspirar el área afectada por líquenes, aplicación de producto fungicida de manera profunda en las zonas afectadas y zonas de posible afección mediante inyecciones a presión, posterior aplicación del fungicida superficialmente por pulverizado o pincelado en toda el área, en caso de afectarse la integridad de la madera consolidar las zonas afectadas por medio de impregnación de resinas sintéticas.
LM-4	MECÁNICOS		EROSIÓN - DESGASTE	MADERA	Limpieza y retiro de suciedad en zonas afectadas, retiro de pintura envejecida, aplicar un removedor de pintura a base de aditivos, uniformizar superficie, humectar la madera por medio de aceite de linaza, aplicar sellador DD
LM-5	HUMEDADES		POR CAPILARIDAD	MADERA	Impermeabilización del suelo (LP-1) para atacar origen de la lesión. Posterior tratamiento en muros por limpieza de la zona afectada por la humedad, retiro de pintura, dejar secar el área con el fin de que la madera se asiente y seque de forma natural, sellar juntas con barniz marino.
LM-6	MECÁNICOS		SUCIEDADES	MADERA	Limpiar las áreas afectadas con un cepillo de cerdas suaves, en caso de ser necesario lijar y eliminar la suciedad en su totalidad, decapar la pintura, humectar con aceite de linaza con ayuda de una brocha, aplicar pintura y sellador DD.
LM-7	OTROS		MATERIALES INCOMPATIBLES	MADERA	Liberación de soportes provisionales en muros que no pertenece a la estructura original del edificio.
LM-8	HUMEDADES		POR FILTRACIÓN	LADRILLO	Por antigüedad de la edificación y estado de conservación de muros a consecuencia del ingreso de humedad al interior de los mismos se propone la reconstrucción de la totalidad de los muros de ladrillo con las características originales del inmueble.
	MECÁNICOS		EROSIÓN - PÉRDIDA DE MATERIAL	LADRILLO	
	MECÁNICOS		EROSIÓN - DESGASTE	LADRILLO	

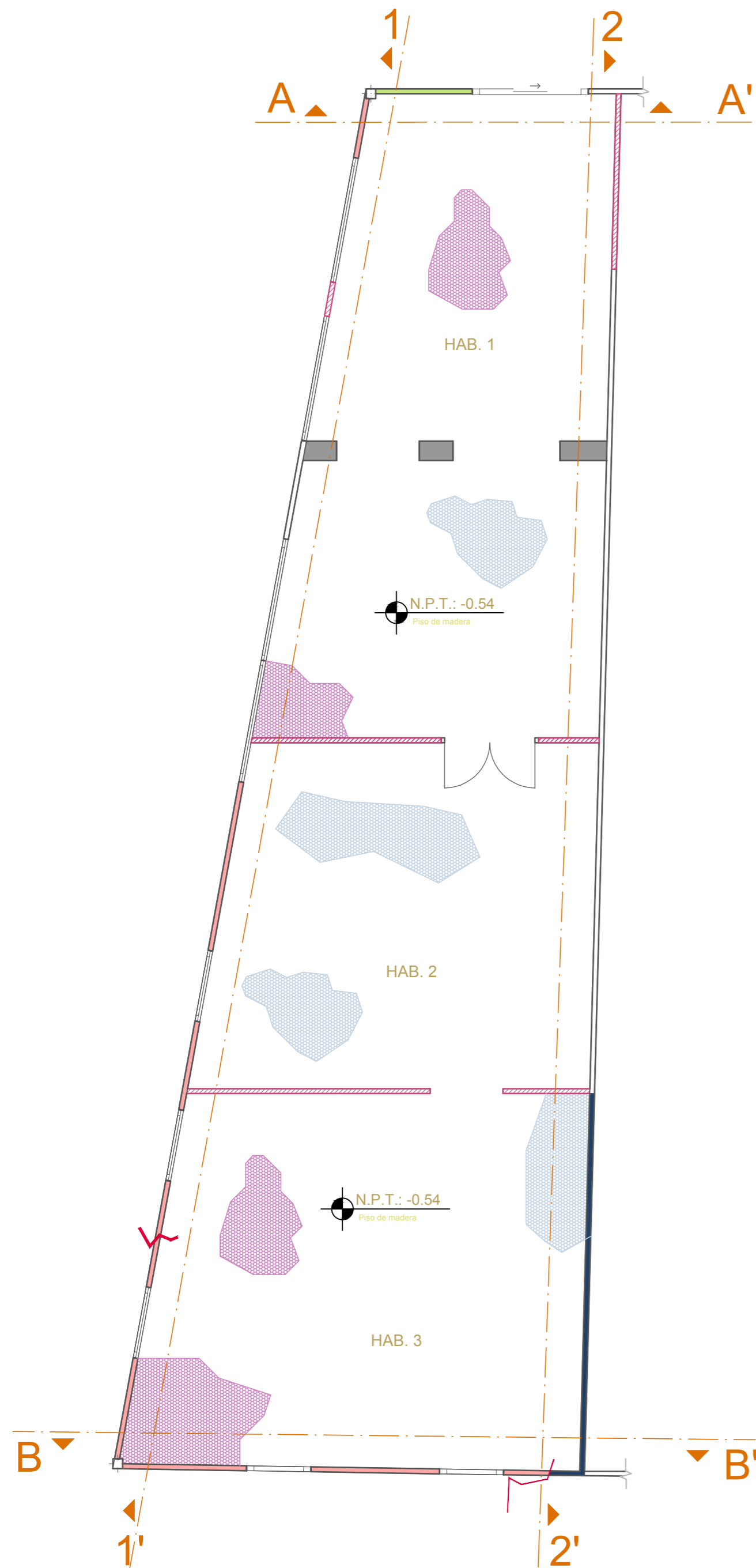
### INTERVENCIÓN DE LESIONES EN PISOS

Nº	TIPO	ICONO	DESCRIPCIÓN	MATERIAL	INTERVENCIÓN
LP-1	HUMEDADES		POR CAPILARIDAD	CONCRETO	Se opta por la reconstrucción total del piso de concreto a causa de humedad masiva y estado de deterioro, intervención respetando la originalidad del inmueble. A fin de prolongar la utilidad de la nueva construcción se recomienda uso de un aditivo impermeabilizante líquido para concreto (propiedades hidrófugas)
	ORGÁNICO		LÍQUENES	CONCRETO	
	MECÁNICOS		SUCIEDADES	CONCRETO	

### INTERVENCIÓN DE LESIONES EN TECHOS

Nº	TIPO	ICONO	DESCRIPCIÓN	MATERIAL	INTERVENCIÓN
LT-1	MECÁNICOS		FLEXIONES HORIZONTALES	MADERA	Verificación de vigas que han sufrido flexiones horizontales a causa de la sobrecarga y fatiga por mal adosamiento de vigas a columnas de menor altura, se intervienen dichas vigas primero con el retiro del elemento flexionado y reemplazo del mismo con material de iguales características (madera de pino), que se soportan sobre las nuevas columnas de alturas homogéneas
LT-2	MECÁNICOS		EROSIÓN - PÉRDIDA DE MATERIAL	MADERA	Limpiar y estandarizar el área de las vigas afectadas, localizar zona afectada para el reemplazo por medio de una calzadura, cubrir con resina para evitar el deterioro en la zona afectada.
LT-3	ORGÁNICO		AGENTES ORGÁNICOS	MADERA	Limpiar y aspirar el área afectada por agentes orgánicos, limpiar la zona con un cepillo de cerdas suaves, usar mezcla de fungicida químico, y pulir área para uniformizar color, aplicar una capa de barniz para evitar el enraizamiento de elementos orgánicos.
LT-4	HUMEDADES		POR FILTRACIÓN	MADERA	Lesión causada por filtraciones desde columnas, al ser reemplazadas se soluciona la lesión (LC-1).
LT-5	OTROS		MANTENIMIENTO	MADERA	Iniciar con la limpieza del techo con ayuda de un trapo de microfibras, retirar rastros de pintura con una espátula (raspar la mayor cantidad de pintura), luego lijar los restos, con el fin de darle mayor protección al material aplicar tratamiento anti xilófago o gel insecticida, en áreas dañadas rellenar los huecos y emparejar superficies, con mezcla suave y uniforme de aserrín y cola vinílica rellenar espacios en la madera con ayuda de una espátula, dejar secar y volver a rellenar con la masilla (la mezcla se compacta y baja de nivel), lijar las piezas con lija para madera, quitar los restantes con ayuda de aspiradora y saturar con aceite de linaza aplicado con una brocha, finalmente aplicar DD.

SECTOR DEL PISO 1



CUADRO DE INTERVENCIONES

INTERVENCIÓN DE LESIONES EN MUROS

Nº	TIPO	ICONO	DESCRIPCIÓN	MATERIAL	INTERVENCIÓN
LM-1	MECÁNICOS		PANDEOS VERTICALES	MADERA	En caso de deformaciones a causa de cargas, se procede con la anastilosis del muro de madera para evaluación y colocación de contracargas para recuperar la forma original, de ser necesario se puede hacer uso de un revestimiento interno definitivo que cumpla la función de arriostramiento por medio de molduras de madera machihembrada atornillada a la estructura del tabique distribuida de forma vertical para asegurar el soporte de cargas.
LM-2	MECÁNICOS		FISURAS Y GRIETAS	MADERA	Lesión ocasionada a causa de dilatación - contracción por cambios de temperatura. Primero verificación e inmovilidad colocando láminas de vidrio de 1mm perpendicular a la abertura, limpieza de las hendiduras con soplete de aire (o cepillos blandos), por último aplicar colas flexibles y aserrín. En caso de grietas de grandes proporciones donde la unión no es posible optar por integrar nuevas piezas de iguales características (madera de pino), las piezas deben ser tratadas y secas para su colocación con uniones (espigado, tarugado o encolado). Por último realizar el pintado de la madera.
LM-3	ORGÁNICO		LÍQUENES	MADERA	Limpiar y aspirar el área afectada por líquenes, aplicación de producto fungicida de manera profunda en las zonas afectadas y zonas de posible afectación mediante inyecciones a presión, posterior aplicación del fungicida superficialmente por pulverizado o pincelado en toda el área, en caso de afectarse la integridad de la madera consolidar las zonas afectadas por medio de impregnación de resinas sintéticas.
LM-4	MECÁNICOS		EROSIÓN - DESGASTE	MADERA	Limpieza y retiro de suciedad en zonas afectadas, retiro de pintura envejecida, aplicar un removedor de pintura a base de aditivos, uniformizar superficie, humectar la madera por medio de aceite de linaza, aplicar sellador como barniz marino (exterior).
LM-5	OTROS		MATERIALES INCOMPATIBLES	MADERA	Presencia de elementos como papel, cartulina, entre otros adheridos a las paredes de madera con pegamento, se procede con el retiro del papel menos adherido, descapote de los muros y retiro de pintura envejecida, aplicar un removedor de pintura a base de aditivos, uniformizar superficie, humectar la madera por medio de aceite de linaza, aplicar sellador como barniz marino (exterior) o DD (interiores).
LM-6	OTROS		MATERIALES INCOMPATIBLES	MADERA	Liberación de muro provisional que no pertenece a la estructura original del edificio.

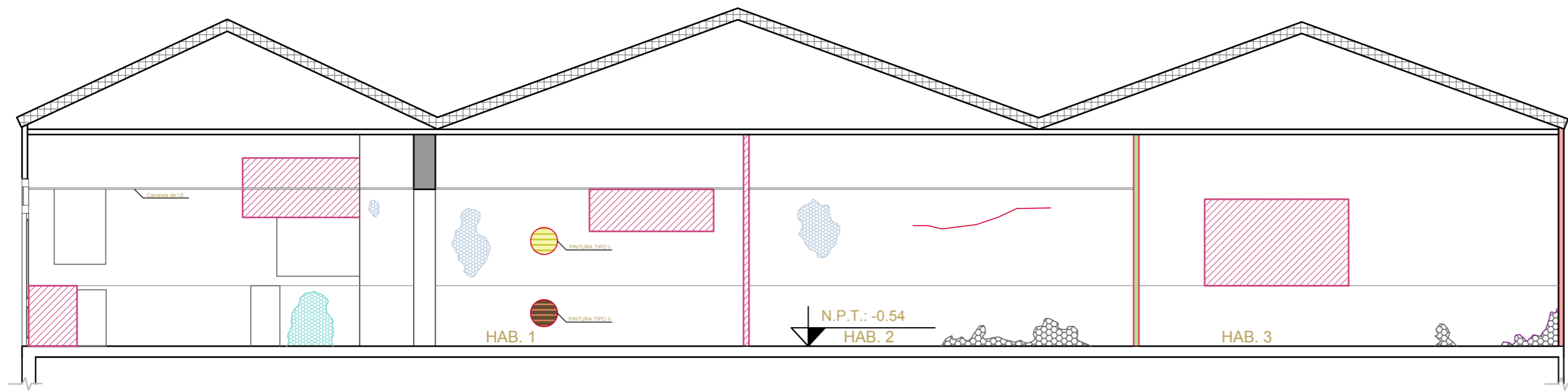
INTERVENCIÓN DE LESIONES EN PISOS

Nº	TIPO	ICONO	DESCRIPCIÓN	MATERIAL	INTERVENCIÓN
LP-1	HUMEDADES		POR CAPILARIDAD	MADERA	El origen de la humedad es tratado desde el forjado del nivel -01, el tratamiento para los pisos empieza limpiándolo con un cepillo de cerdas suaves para inspección y abastilosis de las piezas, se lijan los elementos y se le aplica tratamiento anti xilófago según especificaciones de la marca por medio de una brocha, se lijan las piezas (lija gruesa grano 180) o por medio de una lijadora, lijar con grano medio y rellenar imperfecciones con una mezcla de aserrín con cola, dejar secar y lijar para nivelar las piezas, aplicar un sellador y colocar las piezas según anastilosis, limpiar el piso y barnizar; de ser necesario cambiar las piezas con gran deterioro por nuevas de la misma calidad de madera.
LP-2	MECÁNICOS		SUCIEDADES	MADERA	

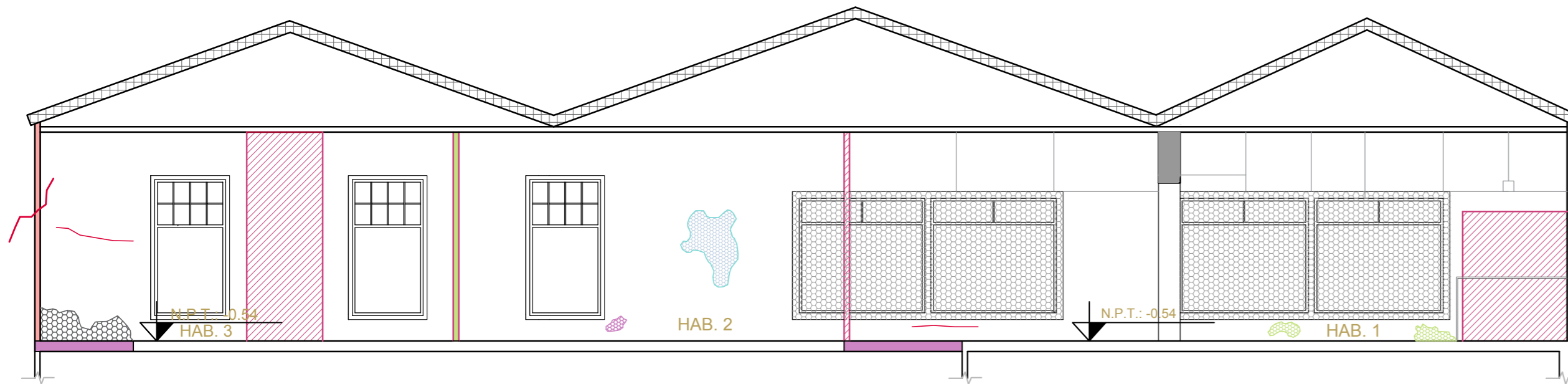
INTERVENCIÓN DE LESIONES EN TECHOS

Nº	TIPO	ICONO	DESCRIPCIÓN	MATERIAL	INTERVENCIÓN
LT-1	MECÁNICOS		FLEXIONES HORIZONTALES	MADERA	Por estado en el que se encuentra la madera (podredumbre) del techo y gran cantidad de piezas faltantes se opta por el reemplazo total haciendo uso de madera de las mismas características.
	HUMEDADES		POR FILTRACIÓN	MADERA	
	MECÁNICOS		EROSIÓN - PÉRDIDA DE MATERIAL	MADERA	
	ORGÁNICO		AGENTES ORGÁNICOS	MADERA	

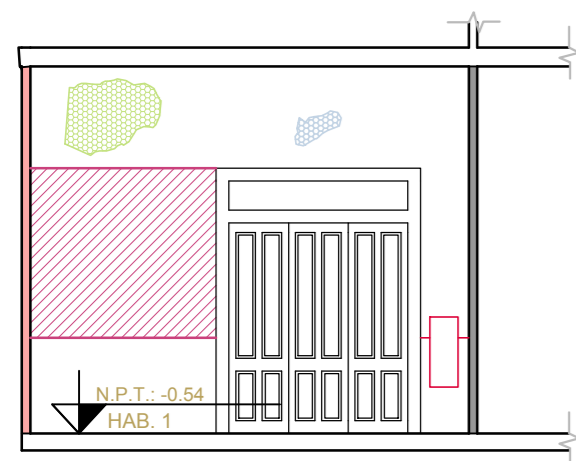
## INTERVENCIONES - CORTES SECTOR DEL PISO 1



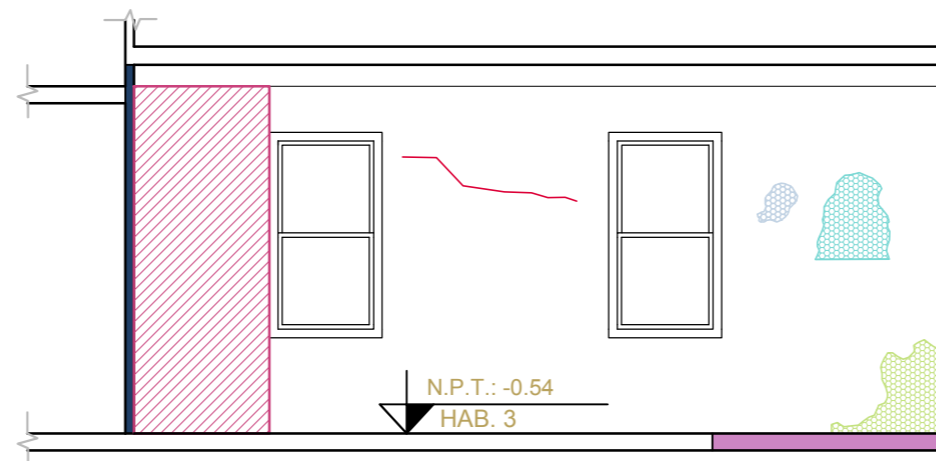
CORTE 1-1'



CORTE 2-2'



CORTE A-A'



CORTE B-B'

## CUADRO DE INTERVENCIONES

### INTERVENCIÓN DE LESIONES EN MUROS

Nº	TIPO	ICONO	DESCRIPCIÓN	MATERIAL	INTERVENCIÓN
LM-1	MECÁNICOS		PANDEOS VERTICALES	MADERA	En caso de deformaciones a causa de cargas, se procede con la anastilosis del muro de madera para evaluación y colocación de contracargas para recuperar la forma original, de ser necesario se puede hacer uso de un revestimiento interno definitivo que cumpla la función de arriostramiento por medio de molduras de madera machihembrada atornillada a la estructura del tabique distribuida de forma vertical para asegurar el soporte de cargas.
LM-2	MECÁNICOS		FISURAS Y GRIETAS	MADERA	Lesión ocasionada a causa de dilatación - contracción por cambios de temperatura. Primero verificación e inmovilidad colocando láminas de vidrio de 1mm perpendicular a la abertura, limpieza de las hendiduras con soplete de aire (o cepillos blandos), por último aplicar colas flexibles y aserrín. En caso de grietas de grandes proporciones donde la unión no es posible optar por integrar nuevas piezas de iguales características (madera de pino), las piezas deben ser tratadas y secas para su colocación con uniones (espigado, tarugado o encolado). Por último realizar el pintado de la madera.
LM-3	ORGÁNICO		LÍQUENES	MADERA	Limpiar y aspirar el área afectada por líquenes, aplicación de producto fungicida de manera profunda en las zonas afectadas y zonas de posible afección mediante inyecciones a presión, posterior aplicación del fungicida superficialmente por pulverizado o pincelado en toda el área, en caso de afectarse la integridad de la madera consolidar las zonas afectadas por medio de impregnación de resinas sintéticas.
LM-4	MECÁNICOS		EROSIÓN - DESGASTE	MADERA	Limpeza y retiro de suciedad en zonas afectadas, retiro de pintura envejecida, aplicar un removedor de pintura a base de aditivos, uniformizar superficie, humectar la madera por medio de aceite de linaza, aplicar sellador como barniz marino (exterior).
LM-5	OTROS		MATERIALES INCOMPATIBLES	MADERA	Presencia de elementos como papel, cartulina, entre otros adheridos a las paredes de madera con pegamento, se procede con el retiro del papel menos adherido, descapado de los muros y retiro de pintura envejecida, aplicar un removedor de pintura a base de aditivos, uniformizar superficie, humectar la madera por medio de aceite de linaza, aplicar sellador como barniz marino (exterior) o DD (interiores).
LM-6	MECÁNICOS		SUCIEDADES	MADERA	Limpiar las áreas afectadas con un cepillo de cerdas suaves, en caso de ser necesario lijar y eliminar la suciedad en su totalidad, decapar la pintura, humectar con aceite de linaza con ayuda de una brocha, aplicar pintura y sellador DD.
LM-7	HUMEDADES		POR FILTRACIÓN	MADERA	Se determina la filtración proveniente del forjado del nivel inferior por lo que la lesión se soluciona con el reemplazo de los elementos en el nivel -01.
LM-8	MECÁNICOS		EROSIÓN - PÉRDIDA DE MATERIAL	MADERA	Limpeza de la zona afectada, tratamiento de material nuevo de las mismas características para su integración, piezas de madera (madera de pino) secas para unión por medio de calzadura con madera de pino
LM-9	OTROS		MATERIALES INCOMPATIBLES	MADERA	Liberación de muro provisional que no pertenece a la estructura original del edificio.

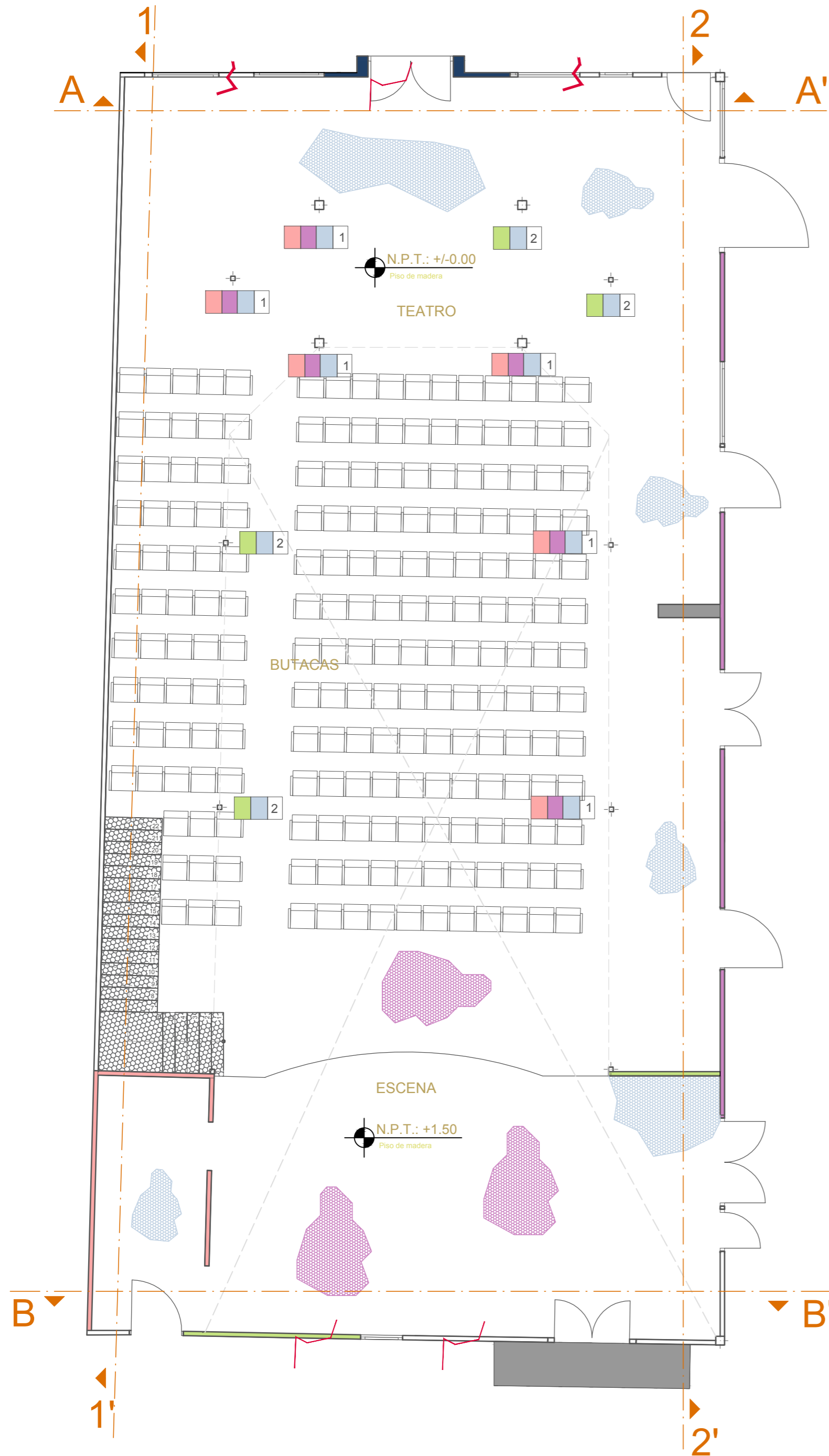
### INTERVENCIÓN DE LESIONES EN PISOS

Nº	TIPO	ICONO	DESCRIPCIÓN	MATERIAL	INTERVENCIÓN
LP-1	HUMEDADES		POR CAPILARIDAD	MADERA	El origen de la humedad es tratado desde el forjado del nivel -01, el tratamiento para los pisos empieza limpiándolo con un cepillo de cerdas suaves para inspección y abastilosis de las piezas, se lijan los elementos y se le aplica tratamiento anti xilófago según especificaciones de la marca por medio de una brocha, se lijan las piezas (lija gruesa grano 180) o por medio de una lijadora, lijar con grano medio y rellenar imperfecciones con una mezcla de aserrín con cola, dejar secar y lijar para nivelar las piezas, aplicar un sellador y colocar las piezas según anastilosis, limpiar el piso y barnizar; de ser necesario cambiar las piezas con gran deterioro por nuevas de la misma calidad de madera.
LP-2	MECÁNICOS		SUCIEDADES	MADERA	

### INTERVENCIÓN DE LESIONES EN TECHOS

Nº	TIPO	ICONO	DESCRIPCIÓN	MATERIAL	INTERVENCIÓN
LT-1	MECÁNICOS		EROSIÓN - PÉRDIDA DE MATERIAL	MADERA	Por estado en el que se encuentra la madera (podredumbre) del techo y gran cantidad de piezas faltantes se opta por el reemplazo total haciendo uso de madera de las mismas características.
	ORGÁNICO		AGENTES ORGÁNICOS	MADERA	

## SECTOR TEATRO



## CUADRO DE INTERVENCIONES

### INTERVENCIÓN DE LESIONES EN MUROS

Nº	TIPO	ICONO	DESCRIPCIÓN	MATERIAL	INTERVENCIÓN
LM-1	MECÁNICOS		PANDEOS VERTICALES	MADERA	En caso de deformaciones a causa de cargas, se procede con la análisis del muro de madera para evaluación y colocación de contracargas para recuperar la forma original, de ser necesario se puede hacer uso de un revestimiento interno definitivo que cumpla la función de arriostramiento por medio de molduras de madera machihembrada atornillada a la estructura del tabique distribuida de forma vertical para asegurar el soporte de cargas.
LM-2	MECÁNICOS		FISURAS Y GRIETAS	MADERA	Lesión ocasionada a causa de dilatación - contracción por cambios de temperatura. Primero verificación e inmovilización colocando láminas de vidrio de 1mm perpendicular a la abertura, limpieza de las hendiduras con soplete de aire (o cepillos blandos), por último aplicar colas flexibles y aserrín. En caso de grietas de grandes proporciones donde la unión no es posible optar por integrar nuevas piezas de iguales características (madera de pino), las piezas deben ser tratadas y secas para su colocación con uniones (espigado, tarugado o encolado). Por último realizar el pintado de la madera.
LM-3	ORGÁNICO		LÍQUENES	MADERA	Limpiar y aspirar el área afectada por líquenes, aplicación de producto fungicida de manera profunda en las zonas afectadas y zonas de posible afectación mediante inyecciones a presión, posterior aplicación del fungicida superficialmente por pulverizado o pincelado en toda el área, en caso de afectarse la integridad de la madera consolidar las zonas afectadas por medio de impregnación de resinas sintéticas.
LM-4	MECÁNICOS		EROSIÓN - DESGASTE	MADERA	Limpieza y retiro de suciedad en zonas afectadas, retiro de pintura envejecida, aplicar un removedor de pintura a base de aditivos, uniformizar superficie, humectar la madera por medio de aceite de linaza, aplicar sellador como barniz marino (exterior).
LM-5	MECÁNICOS		EROSIÓN - PÉRDIDA DE MATERIAL	MADERA	Limpieza de la zona afectada, tratamiento de material nuevo de las mismas características para su integración, piezas de madera (madera de pino) secas para unión por medio de calzadura con madera de pino
LM-6	HUMEDADES		POR CAPILARIDAD	MADERA	Impermeabilización del suelo (LP-1) para atacar origen de la lesión. Posterior tratamiento en muros por limpieza de la zona afectada por la humedad, retiro de pintura, dejar secar el área con el fin de que la madera se asiente y seque de forma natural, sellar juntas con barniz marino.

### INTERVENCIÓN DE LESIONES EN PISOS

Nº	TIPO	ICONO	DESCRIPCIÓN	MATERIAL	INTERVENCIÓN
LP-1	HUMEDADES		POR CAPILARIDAD	MADERA	El origen de la humedad es tratado desde el forjado del nivel -01, el tratamiento para los pisos empieza limpiándolo con un cepillo de cerdas suaves para inspección y abastillado de las piezas, se lijan los elementos y se le aplica tratamiento anti xilófago según especificaciones de la marca por medio de una brocha, se lijan las piezas (lija gruesa grano 180) o por medio de una lijadora, lijar con grano medio y rellenar imperfecciones con una mezcla de aserrín con cola, dejar secar y lijar para nivelar las piezas, aplicar un sellador y colocar las piezas según anastilosis, limpiar el piso y barnizar; de ser necesario cambiar las piezas con gran deterioro por nuevas de la misma calidad de madera.
LP-2	MECÁNICOS		SUCIEDADES	MADERA	
LP-3	OTROS		MATERIALES INCOMPATIBLES	MADERA	Retiro del balcón ya que no pertenece a la estructura original del edificio.

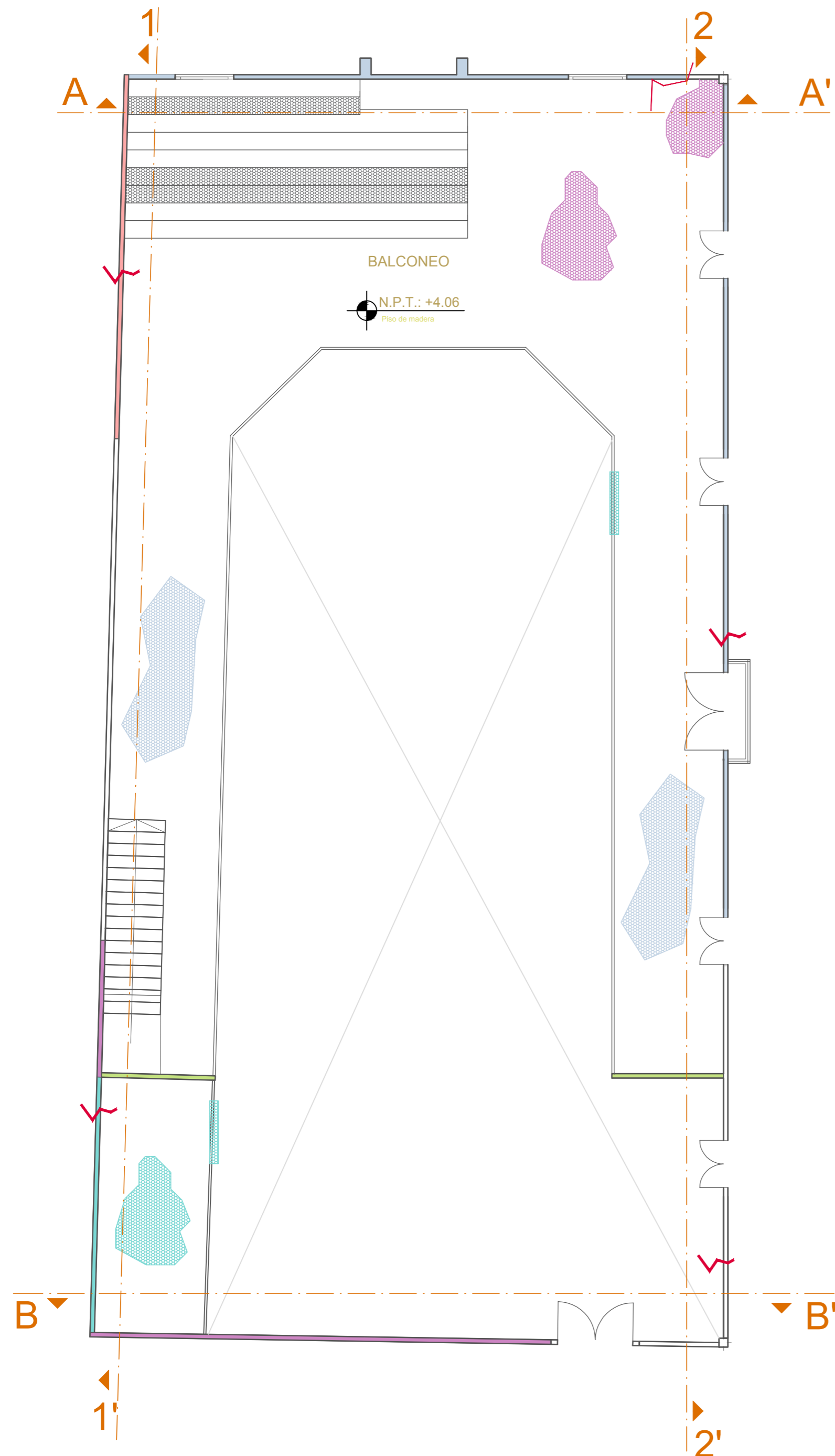
### INTERVENCIÓN DE LESIONES EN ESCALERAS

Nº	TIPO	ICONO	DESCRIPCIÓN	MATERIAL	INTERVENCIÓN
LE-1	MECÁNICOS		EROSIÓN - PÉRDIDA DE MATERIAL	MADERA	Las escaleras cuentan con gran cantidad de material faltante, y en mal estado de conservación, se busca optar por el reemplazo total de la escalera con madera de pino.

### INTERVENCIÓN DE LESIONES EN COLUMNAS

Nº	TIPO	ICONO	DESCRIPCIÓN	MATERIAL	INTERVENCIÓN
LC-1	VARIOS		TIPO 1	MADERA	La humedad solucionada por tratamiento en pisos (LP-1/LP-2), el pandeo generado por la caída del techo generando sobrecargas, se procede con la liberación de elementos del techo, inspección de columnas y su reemplazo de ser necesario por columnas de las mismas características y materiales.
LC-2	VARIOS		TIPO 2	MADERA	Limpieza y retiro de suciedad en zonas afectadas, retiro de pintura envejecida, aplicar un removedor de pintura a base de aditivos, uniformizar superficie, humectar la madera por medio de aceite de linaza, aplicar sellador DD

## SECTOR TEATRO



## CUADRO DE INTERVENCIONES

### INTERVENCIÓN DE LESIONES EN MUROS

Nº	TIPO	ICONO	DESCRIPCIÓN	MATERIAL	INTERVENCIÓN
LM-1	MECÁNICOS		PANDEOS VERTICALES	MADERA	En caso de deformaciones a causa de cargas, se procede con la anastilosis del muro de madera para evaluación y colocación de contracargas para recuperar la forma original, de ser necesario se puede hacer uso de un revestimiento interno definitivo que cumpla la función de arriostamiento por medio de molduras de madera machihembrada atornillada a la estructura del tabique distribuida de forma vertical para asegurar el soporte de cargas.
LM-2	MECÁNICOS		FISURAS Y GRIETAS	MADERA	Lesión ocasionada a causa de dilatación - contracción por cambios de temperatura. Primero verificación e inmovilidad colocando láminas de vidrio de 1mm perpendicular a la abertura, limpieza de las hendiduras con soplete de aire (o cepillos blandos), por último aplicar colas flexibles y aserrín. En caso de grietas de grandes proporciones donde la unión no es posible optar por integrar nuevas piezas de iguales características (madera de pino), las piezas deben ser tratadas y secas para su colocación con uniones (espigado, tarugado o encolado). Por último realizar el pintado de la madera.
LM-3	MECÁNICOS		SUCIEDADES	MADERA	Limpiar las áreas afectadas con un cepillo de cerdas suaves decapar la pintura, humectar con aceite de linaza con ayuda de una brocha, aplicar pintura y sellador DD.
LM-4	MECÁNICOS		EROSIÓN - DESGASTE	MADERA	Limpieza y retiro de suciedad en zonas afectadas, retiro de pintura envejecida, aplicar un removedor de pintura a base de aditivos, uniformizar superficie, humectar la madera por medio de aceite de linaza, aplicar sellador como barniz marino (exterior).
LM-5	MECÁNICOS		EROSIÓN - PÉRDIDA DE MATERIAL	MADERA	Limpieza de la zona afectada, tratamiento de material nuevo de las mismas características para su integración, piezas de madera (madera de pino) secas para unión por medio de calzadura con madera de pino
LM-6	HUMEDADES		POR CAPILARIDAD	MADERA	Impermeabilización del suelo (LP-1) para atacar origen de la lesión. Posterior tratamiento en muros por limpieza de la zona afectada por la humedad, retiro de pintura, dejar secar el área con el fin de que la madera se asiente y seque de forma natural, sellar juntas con barniz marino.

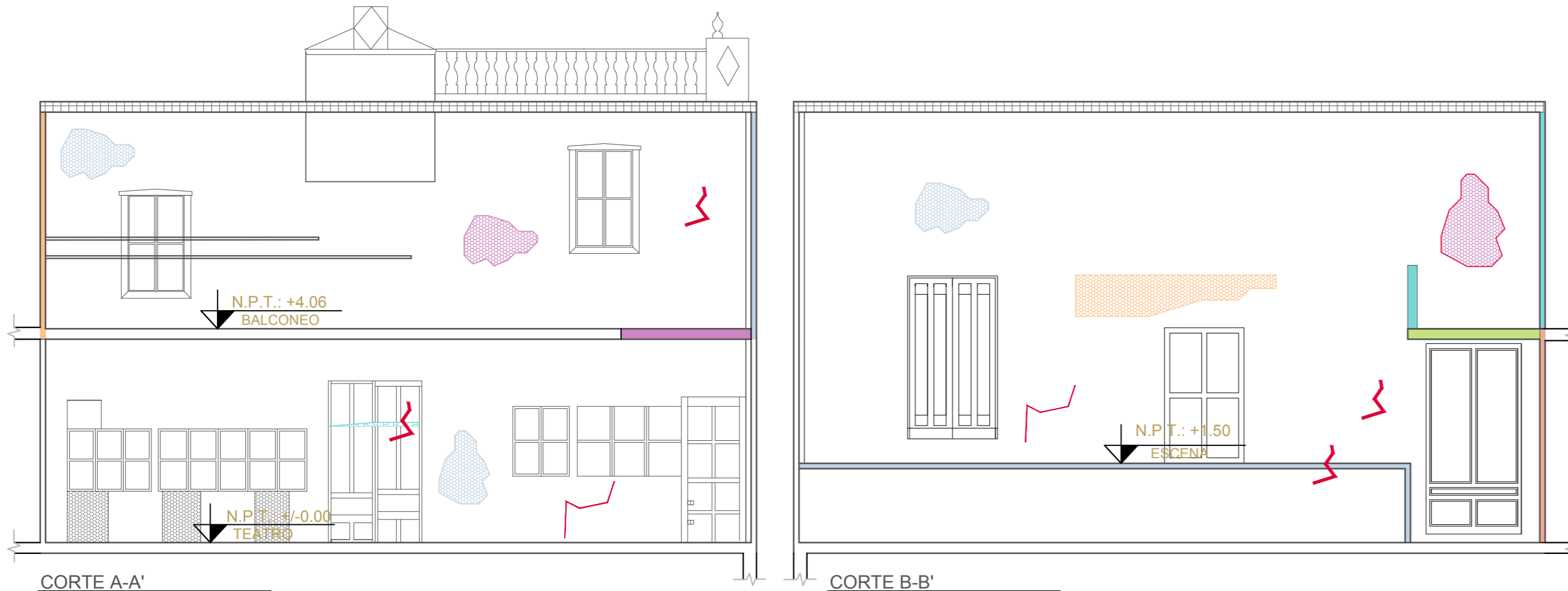
### INTERVENCIÓN DE LESIONES EN PISOS

Nº	TIPO	ICONO	DESCRIPCIÓN	MATERIAL	INTERVENCIÓN
LP-1	HUMEDADES		POR CAPILARIDAD	MADERA	El origen de la humedad es tratado desde el forjado del nivel -01, el tratamiento para los pisos empieza limpiándolo con un cepillo de cerdas suaves para inspección y abastilosis de las piezas, se lijan los elementos y se le aplica tratamiento anti xilófago según especificaciones de la marca por medio de una brocha, se lijan las piezas (lija gruesa grano 180) o por medio de una lijadora, lijar con grano medio y rellenar imperfecciones con una mezcla de aserrín con cola, dejar secar y lijar para nivelar las piezas, aplicar un sellador y colocar las piezas según anastilosis, limpiar el piso y barnizar; de ser necesario cambiar las piezas con gran deterioro por nuevas de la misma calidad de madera.
LP-2	MECÁNICOS		SUCIEDADES	MADERA	
LP-3	MECÁNICOS		EROSIÓN - PÉRDIDA DE MATERIAL	MADERA	

### INTERVENCIÓN DE LESIONES EN TECHOS

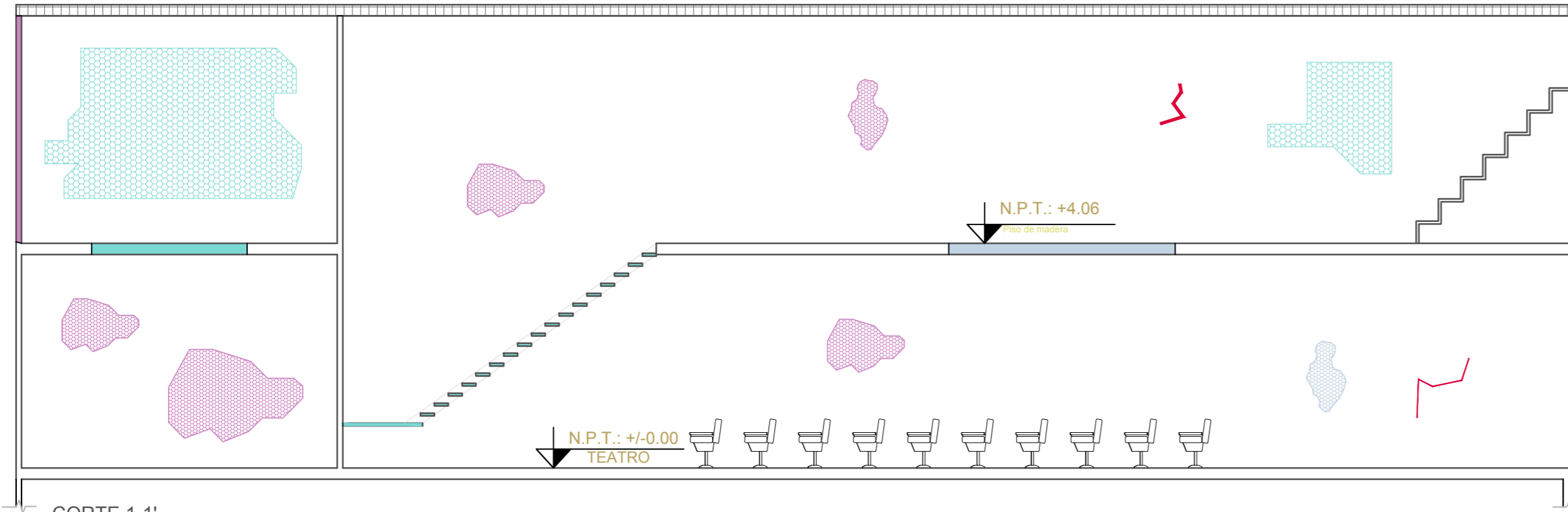
Nº	TIPO	ICONO	DESCRIPCIÓN	MATERIAL	INTERVENCIÓN
LT-1	MECÁNICOS		FLEXIONES HORIZONTALES	MADERA	Por estado en el que se encuentra la madera (podredumbre) del techo y gran parte del mismo se encuentra caído o en situación de colapso se opta por el reemplazo total haciendo uso de madera de las mismas características.
	HUMEDADES		POR FILTRACIÓN	MADERA	
	MECÁNICOS		EROSIÓN - PÉRDIDA DE MATERIAL	MADERA	
	ORGÁNICO		AGENTES ORGÁNICOS	MADERA	

## INTERVENCIONES - CORTES SECTOR TEATRO

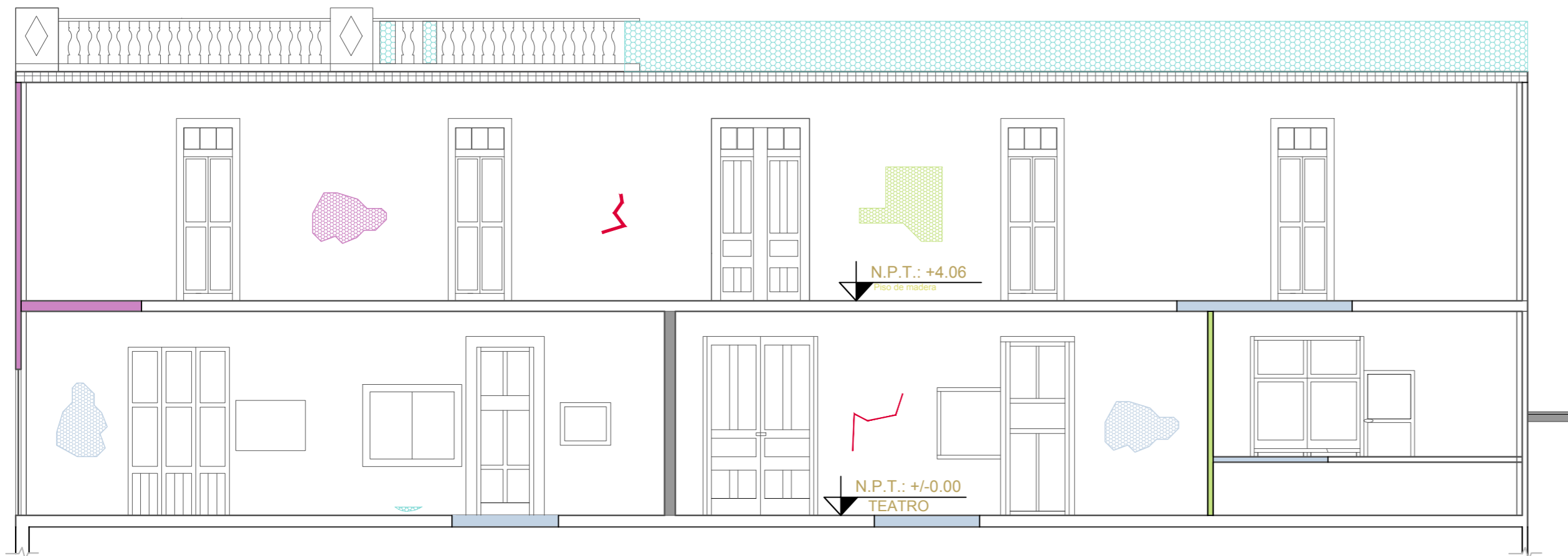


CORTE A-A'

CORTE B-B'



CORTE 1-1'



CORTE 2-2'

## CUADRO DE INTERVENCIONES

### INTERVENCIÓN DE LESIONES EN MUROS

Nº	TIPO	ICONO	DESCRIPCIÓN	MATERIAL	INTERVENCIÓN
LM-1	MECÁNICOS		PANDEOS VERTICALES	MADERA	En caso de deformaciones a causa de cargas, se procede con la análisis del muro de madera para evaluación y colocación de contracargas para recuperar la forma original, de ser necesario se puede hacer uso de un revestimiento interno definitivo que cumpla la función de arriostramiento por medio de molduras de madera machihembrada atornillada a la estructura del tabique distribuida de forma vertical para asegurar el soporte de cargas.
LM-2	MECÁNICOS		FISURAS Y GRIETAS	MADERA	Lesión ocasionada a causa de dilatación - contracción por cambios de temperatura. Primero verificación e inmovilidad colocando láminas de vidrio de 1mm perpendicular a la abertura, limpieza de las hendiduras con soplete de aire (o cepillos blandos), por último aplicar colas flexibles y aserrín. En caso de grietas de grandes proporciones donde la unión no es posible optar por integrar nuevas piezas de iguales características (madera de pino), las piezas deben ser tratadas y secas para su colocación con uniones (espigado, tarugado o encolado). Por último realizar el pintado de la madera.
LM-3	ORGÁNICO		LÍQUENES	MADERA	Limpiar y aspirar el área afectada por líquenes, aplicación de producto fungicida de manera profunda en las zonas afectadas y zonas de posible afectación mediante inyecciones a presión, posterior aplicación del fungicida superficialmente por pulverizado o pincelado en toda el área, en caso de afectarse la integridad de la madera consolidar las zonas afectadas por medio de impregnación de resinas sintéticas.
LM-4	MECÁNICOS		EROSIÓN - DESGASTE	MADERA	Limpieza y retiro de suciedad en zonas afectadas, retiro de pintura envejecida, aplicar un removedor de pintura a base de aditivos, uniformizar superficie, humectar la madera por medio de aceite de linaza, aplicar sellador como barniz marino (exterior).
LM-5	MECÁNICOS		EROSIÓN - PÉRDIDA DE MATERIAL	MADERA	Limpieza de la zona afectada, tratamiento de material nuevo de las mismas características para su integración, piezas de madera (madera de pino) secas para unión por medio de calzadura con madera de pino
LM-6	HUMEDADES		POR CAPILARIDAD	MADERA	Impermeabilización del suelo (LP-1) para atacar origen de la lesión. Posterior tratamiento en muros por limpieza de la zona afectada por la humedad, retiro de pintura, dejar secar el área con el fin de que la madera se asiente y seque de forma natural, sellar juntas con barniz marino.

### INTERVENCIÓN DE LESIONES EN PISOS

Nº	TIPO	ICONO	DESCRIPCIÓN	MATERIAL	INTERVENCIÓN
LP-1	HUMEDADES		POR CAPILARIDAD	MADERA	El origen de la humedad es tratado desde el forjado del nivel -01, el tratamiento para los pisos empieza limpiándolo con un cepillo de cerdas suaves para inspección y abastilosis de las piezas, se lijan los elementos y se le aplica tratamiento anti xilófago según especificaciones de la marca por medio de una brocha, se lijan las piezas (lija gruesa grano 180) o por medio de una lijadora, lijar con grano medio y rellenar imperfecciones con una mezcla de aserrín con cola, dejar secar y lijar para nivelar las piezas, aplicar un sellador y colocar las piezas según anastilosis, limpiar el piso y barnizar; de ser necesario cambiar las piezas con gran deterioro por nuevas de la misma calidad de madera.
LP-2	MECÁNICOS		SUCIEDADES	MADERA	

### INTERVENCIÓN DE LESIONES EN ESCALERAS

Nº	TIPO	ICONO	DESCRIPCIÓN	MATERIAL	INTERVENCIÓN
LE-1	MECÁNICOS		EROSIÓN - PÉRDIDA DE MATERIAL	MADERA	Las escaleras cuentan con gran cantidad de material faltante, y en mal estado de conservación, se busca optar por el reemplazo total de la escalera con madera de pino.

### INTERVENCIÓN DE LESIONES EN ORNAMENTOS

Nº	TIPO	ICONO	DESCRIPCIÓN	MATERIAL	INTERVENCIÓN
LO-1	MECÁNICOS		EROSIÓN - PÉRDIDA DE MATERIAL	MADERA	Fabricación de piezas faltantes con el madera de pino, se limpia la superficie de la zona de unión para nuevas piezas y se adhieren los elementos ornamentales nuevos, uso de pegamento PVA, de ser necesario se hace uso de refuerzos.



PLANTA NIVEL -01  
1/100

LEYENDA	
	MURO A CONSERVAR - MADERA
	MURO A CONSERVAR - LADRILLO
	MURO A REEMPLAZAR - LADRILLO
	MURO NUEVO - MADERA
	MURO NUEVO - LADRILLO
	MURO NUEVO - DRYWALL RECUBIERTO
	COLUMNA A REEMPLAZAR
	COLUMNA NUEVA



UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA, ING. CIVIL Y DEL AMBIENTE

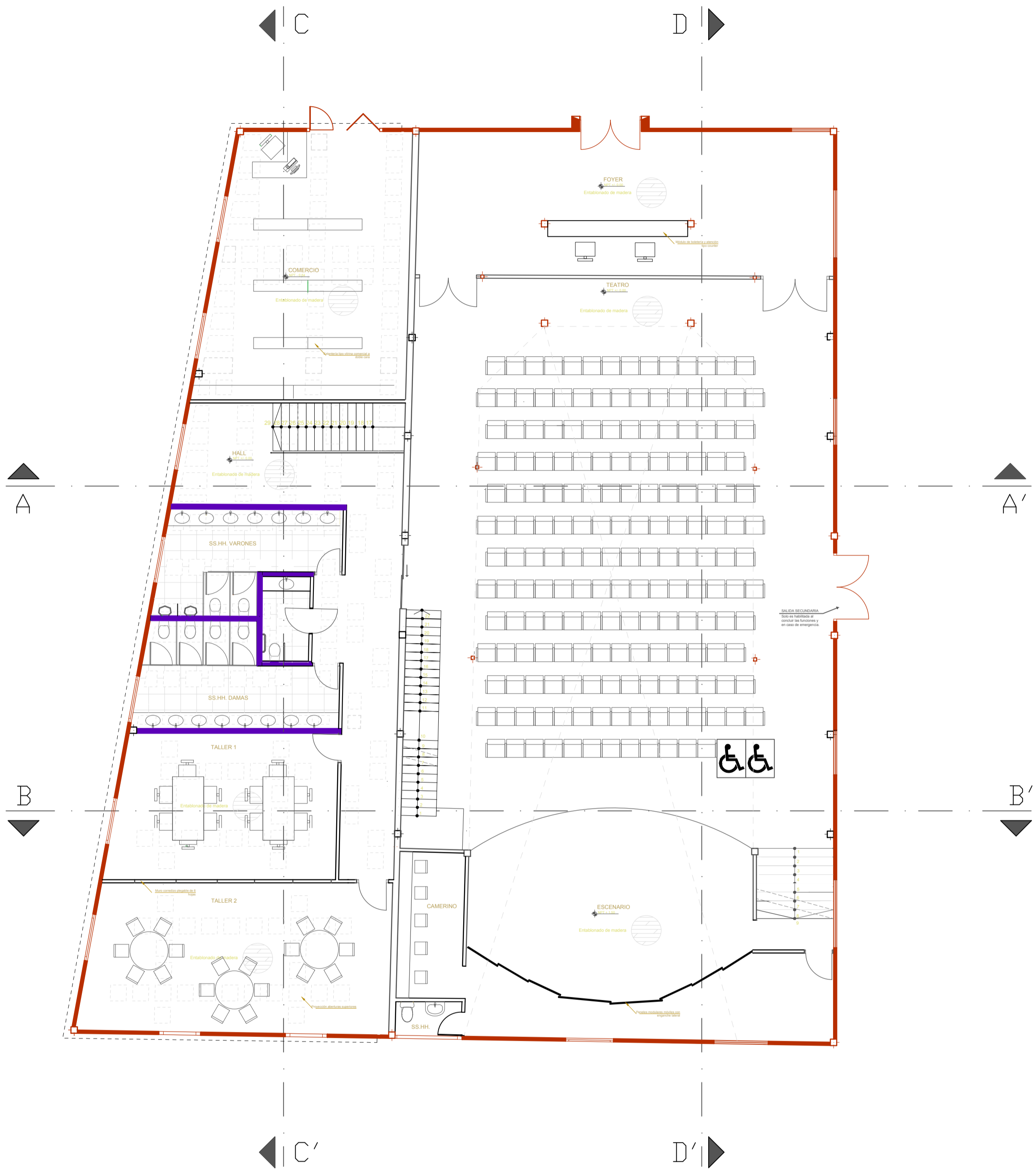
ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA  
PLANTA NIVEL -01

SOFÍA CASTRO  
DANIELA LEÓN

PLANOS DE ANTEPROYECTO  
Esc 1:100 ESPECIALIDAD:  
ARQUITECTURA

LÁMINA

AA-01



PLANTA NIVEL 01  
1/100

LEYENDA	
	MURO A CONSERVAR - MADERA
	MURO A CONSERVAR - LADRILLO
	MURO A REEMPLAZAR - LADRILLO
	MURO NUEVO - MADERA
	MURO NUEVO - LADRILLO
	MURO NUEVO - DRYWALL RECUBIERTO



**UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA**  
**FACULTAD DE ARQUITECTURA, ING. CIVIL Y DEL AMBIENTE**

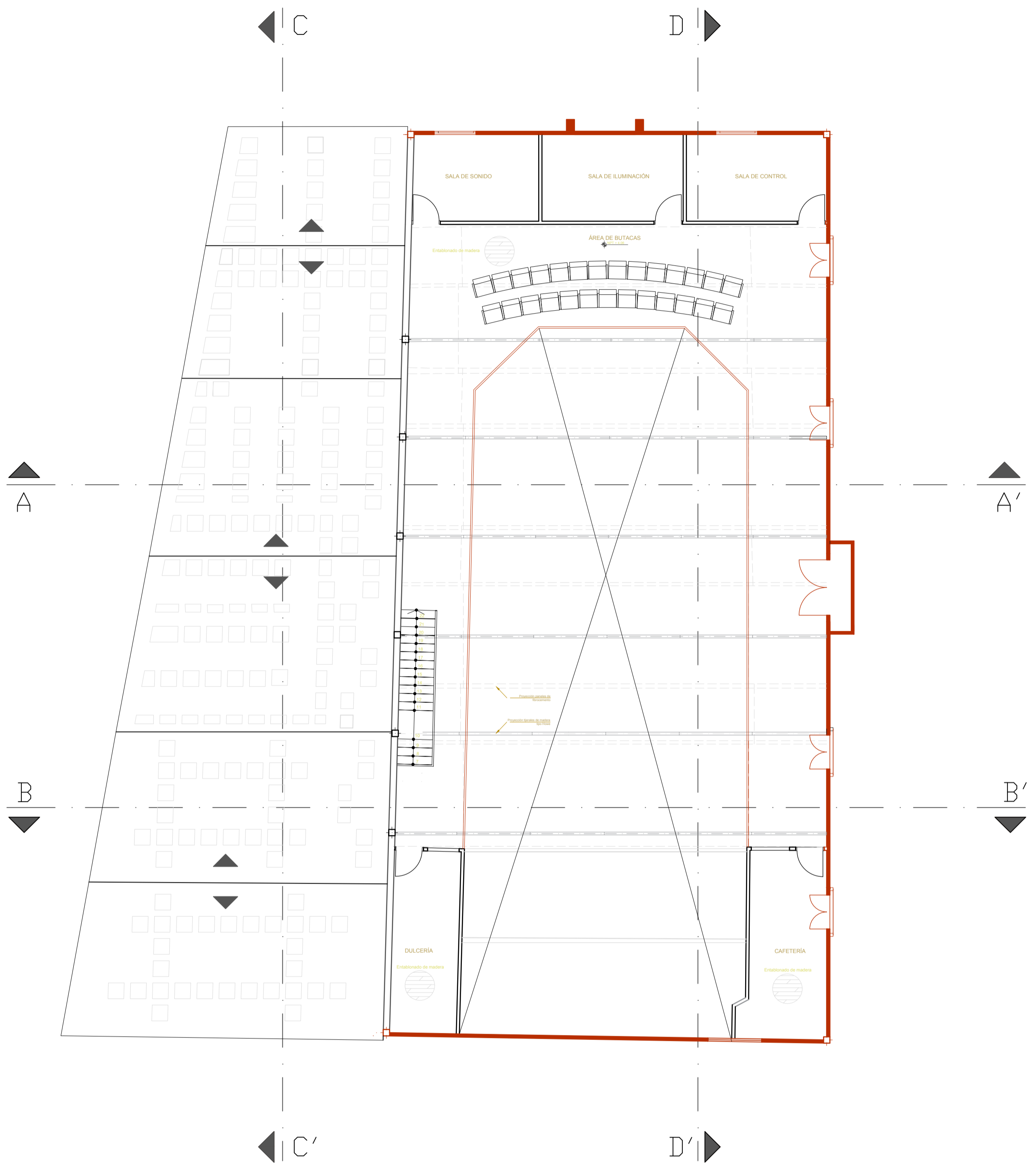
**ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA**  
**PLANTA PRIMER NIVEL**

**SOFÍA CASTRO**  
**DANIELA LEÓN**

**PLANOS DE ANTEPROYECTO**  
 Esc 1:100

**ESPECIALIDAD:**  
**ARQUITECTURA**

LÁMINA  
**AA-02**



PLANTA NIVEL 02  
1/100

LEYENDA	
	MURO A CONSERVAR - MADERA
	MURO A CONSERVAR - LADRILLO
	MURO A REEMPLAZAR - LADRILLO
	MURO NUEVO - MADERA
	MURO NUEVO - LADRILLO
	MURO NUEVO - DRYWALL RECUBIERTO



UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA, ING. CIVIL Y DEL AMBIENTE

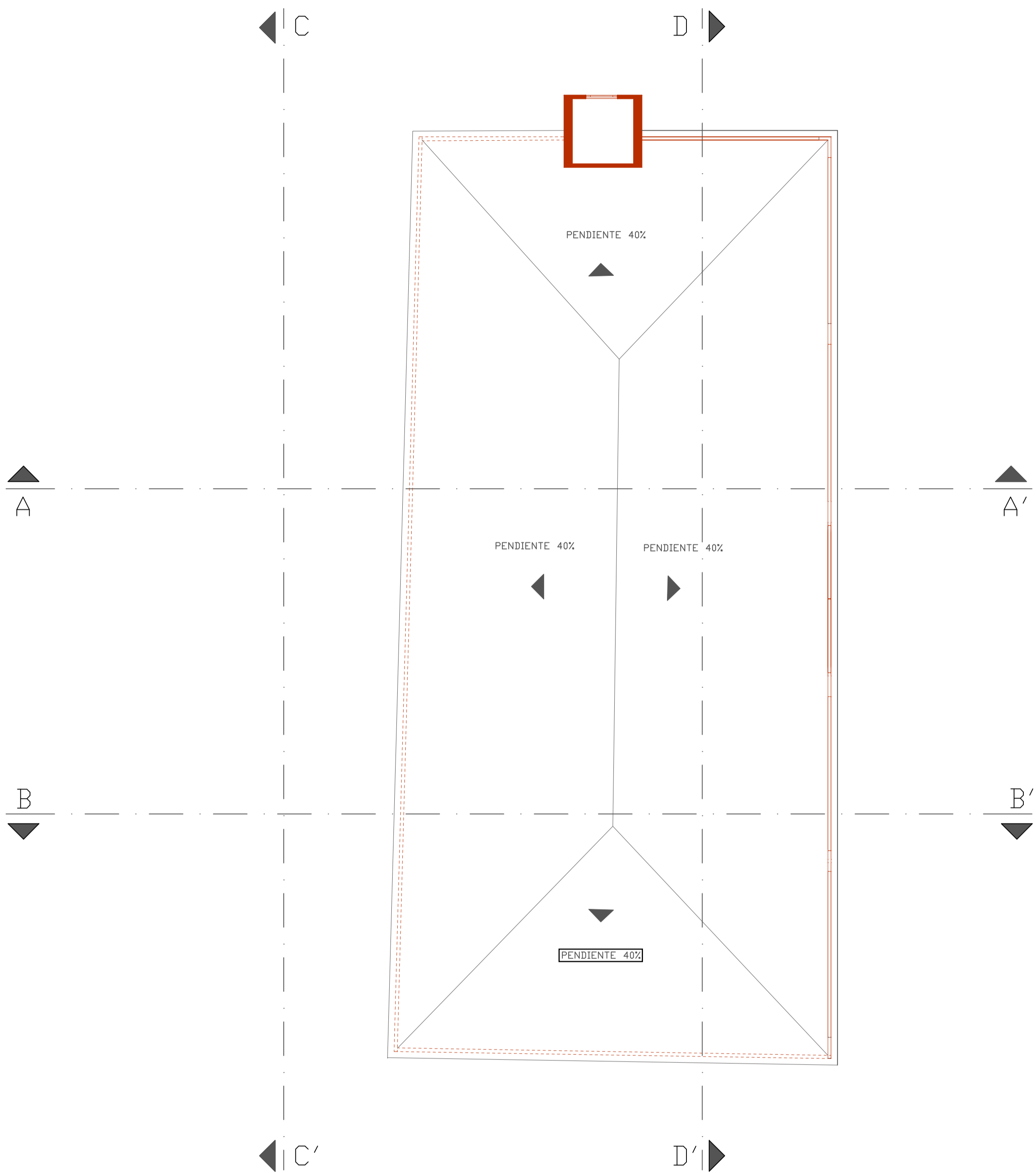
ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA  
PLANTA SEGUNDO NIVEL

SOFÍA CASTRO  
DANIELA LEÓN

PLANOS DE ANTEPROYECTO  
Esc 1:100 ESPECIALIDAD:  
ARQUITECTURA

LÁMINA

AA-03



PLANTA DE TECHOS

1/100

LEYENDA	
	MURO A CONSERVAR - MADERA
	MURO A CONSERVAR - LADRILLO
	MURO A REEMPLAZAR - LADRILLO
	MURO NUEVO - MADERA
	MURO NUEVO - LADRILLO
	MURO NUEVO - DRYWALL RECUBIERTO



UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA, ING. CIVIL Y DEL AMBIENTE

ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA  
PLANTA DE TECHOS

SOFÍA CASTRO  
DANIELA LEÓN

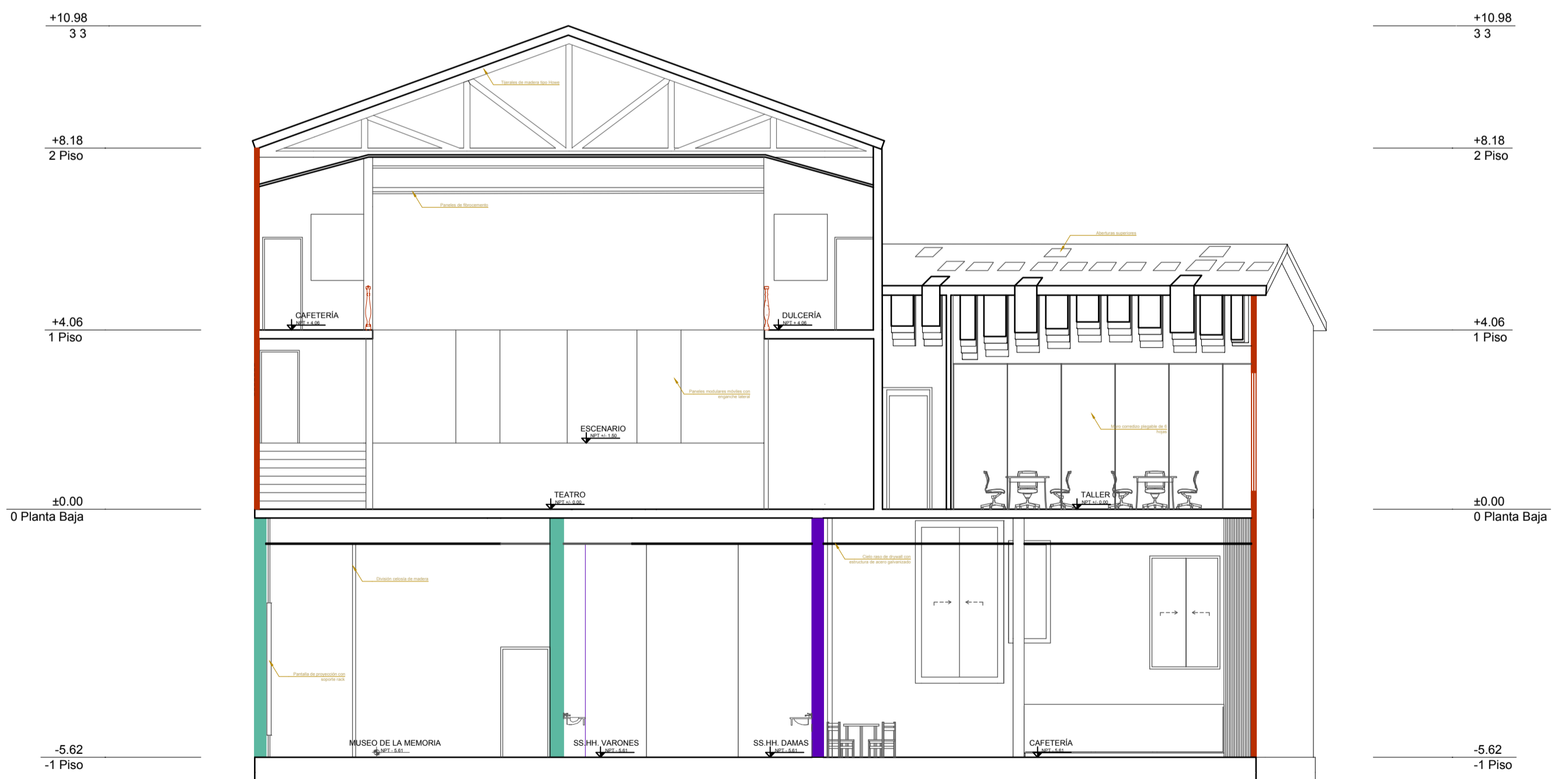
PLANOS DE ANTEPROYECTO  
Esc 1:100 ESPECIALIDAD:  
ARQUITECTURA

LÁMINA

AA-04



**CORTE A - A<sup>1</sup>**  
1/100



**CORTE B - B<sup>1</sup>**  
1/100



UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA, ING. CIVIL Y DEL AMBIENTE

ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA  
CORTES ARQUITECTÓNICOS

SOFÍA CASTRO  
DANIELA LEÓN

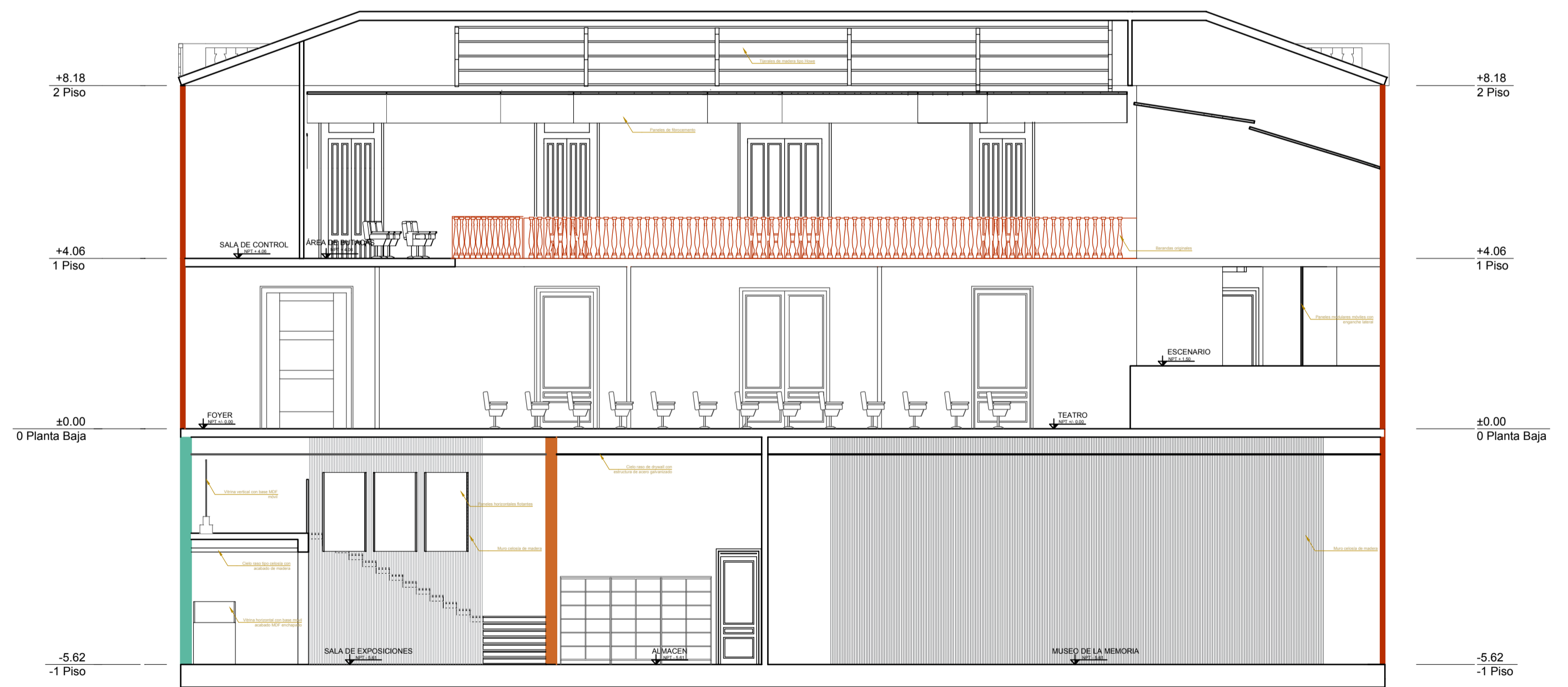
PLANOS DE ANTEPROYECTO  
Esc 1:100  
ESPECIALIDAD:  
ARQUITECTURA

LÁMINA

AA-05



**CORTE C - C'**  
1/100



**CORTE D - D'**  
1/100



UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA, ING. CIVIL Y DEL AMBIENTE

ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA  
CORTES ARQUITECTÓNICOS

SOFÍA CASTRO  
DANIELA LEÓN

PLANOS DE ANTEPROYECTO  
Esc 1:100 ESPECIALIDAD:  
ARQUITECTURA

LÁMINA

**AA-06**



ELEVACIÓN PLAZA GRAU  
1/100



ELEVACIÓN MALECÓN RATTI  
1/100



UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA, ING. CIVIL Y DEL AMBIENTE

ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA  
ELEVACIONES ARQUITECTÓNICAS

SOFÍA CASTRO  
DANIELA LEÓN

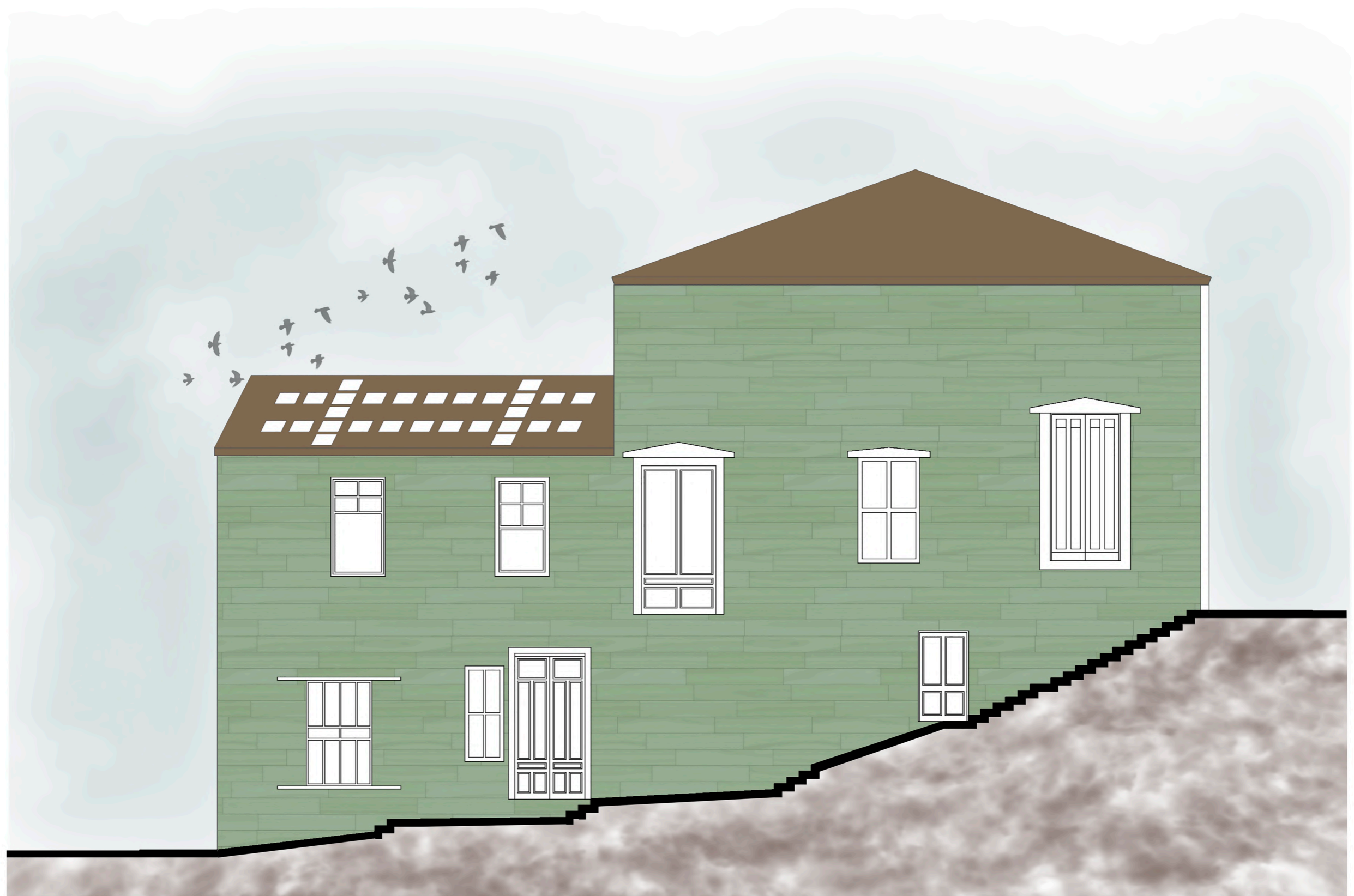
PLANOS DE ANTEPROYECTO  
Esc 1:100 ESPECIALIDAD:  
ARQUITECTURA

LÁMINA

AA-07



ELEVACIÓN PASAJE 28 DE JULIO  
1/100



ELEVACIÓN PASAJE WILSON  
1/100



UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA, ING. CIVIL Y DEL AMBIENTE

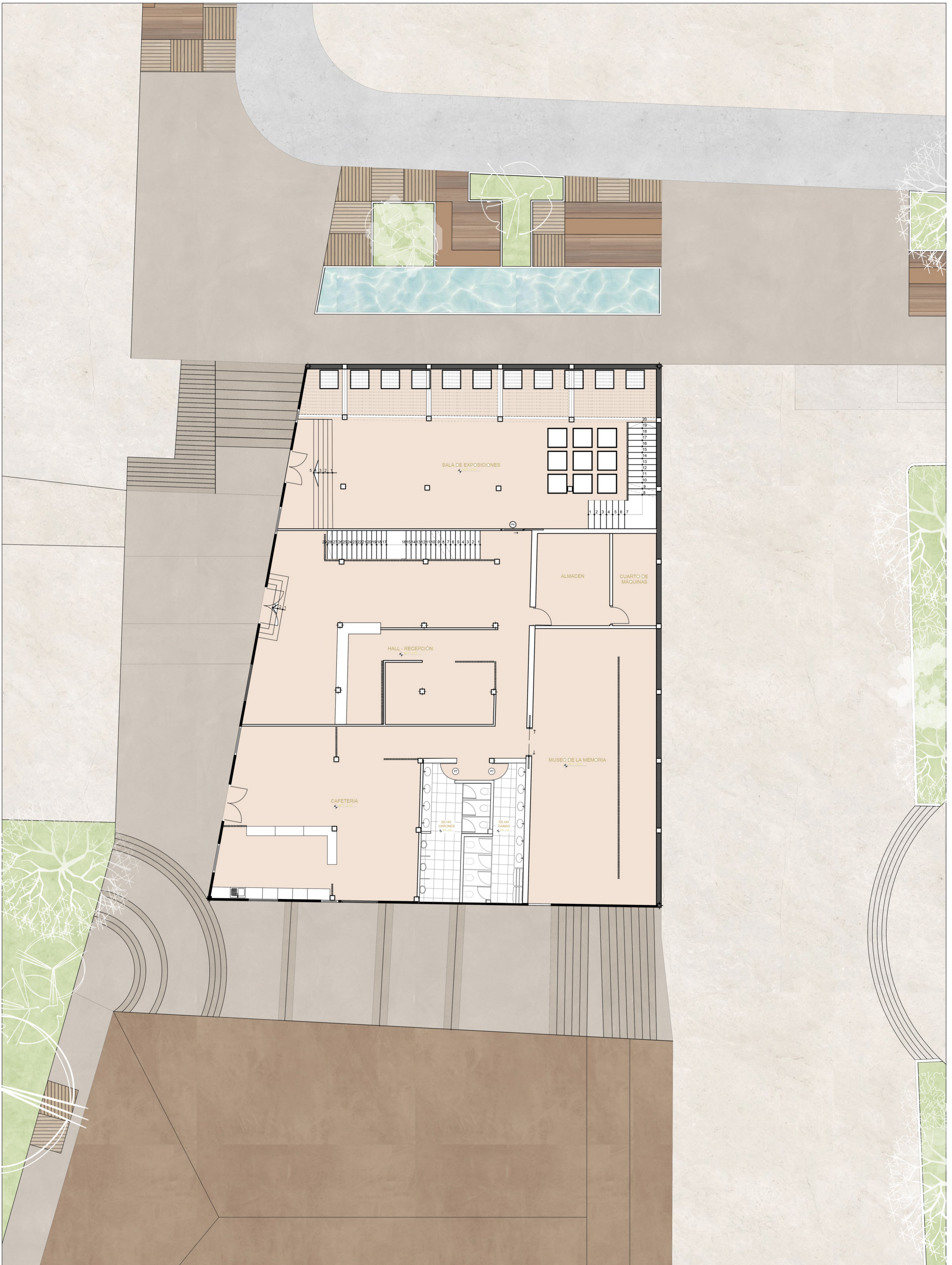
ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA  
ELEVACIONES ARQUITECTÓNICAS

SOFÍA CASTRO  
DANIELA LEÓN

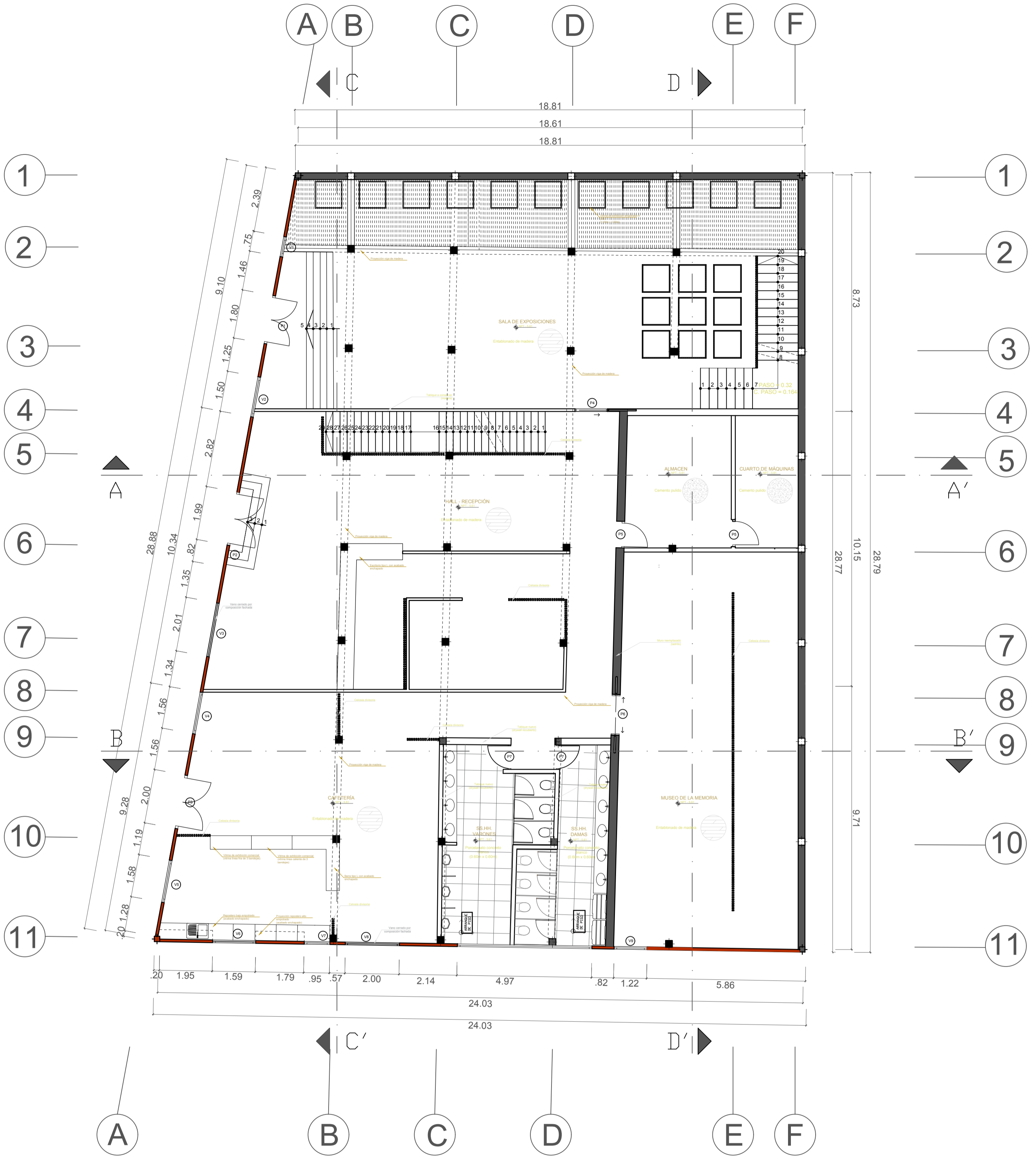
PLANOS DE ANTEPROYECTO  
Esc 1:100 ESPECIALIDAD:  
ARQUITECTURA

LÁMINA

AA-08



	<b>UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA</b> <b>FACULTAD DE ARQUITECTURA, ING. CIVIL Y DEL AMBIENTE</b>			<b>LÁMINA</b>  <b>AP-01</b>	
	<b>ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA</b>  <b>PLANIMETRÍA</b>	<b>INTREGRANTES:</b> SOFÍA CASTRO DANIELA LEÓN	<b>CÁTEDRA:</b> ARQ. LUIS GALATAYUD	<b>PLANOS DE PROYECTO</b>	
			Esc 1:125		



PLANTA NIVEL -01  
1/100

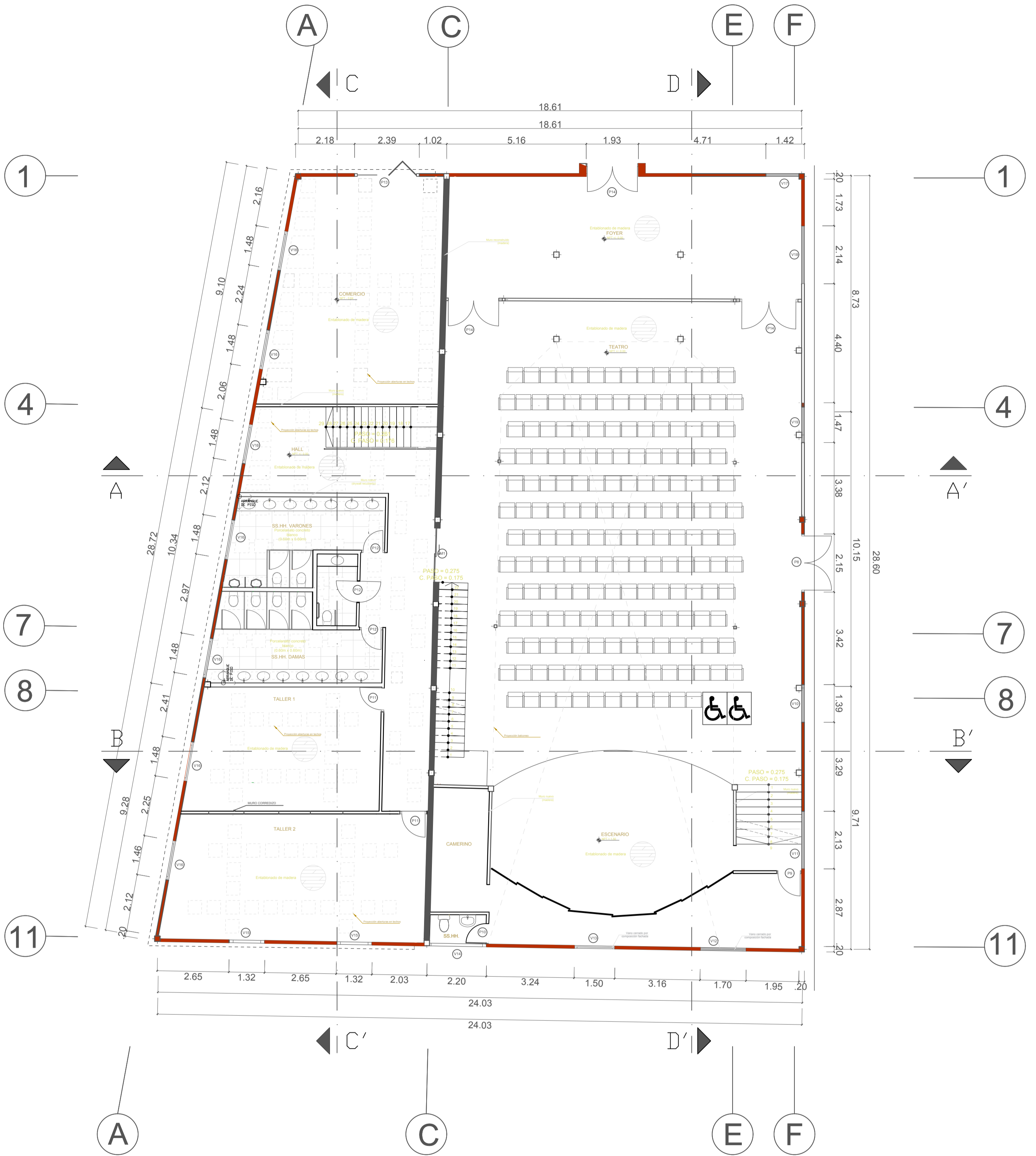
CUADRO DE VANDOS				
TIPO	ANCHO	VENTANAS		CANT.
		ALFEIZAR	ALTO	
V1	0.74	2.73	1.52	1
V2	1.47	2.36	1.92	1
V3	1.97	3.76	3.76	1
V4	1.56	1.68	2.36	1
V5	1.55	1.32	2.80	1
V6	1.59	1.56	2.53	1
V7	0.95	2.15	2.32	1
V8	2.00	-	3.60	1
V9	1.22	-	2.20	1

CUADRO DE VANDOS				
TIPO	ANCHO	ALTO	PUERTAS	
			ALTO	CANT.
P1	1.77	3.00	3.74	1
P2	2.05	3.74	3.74	1
P3	1.96	3.99	3.74	1
P4	1.20	2.30	2.30	1
P5	0.98	2.30	2.30	2
P6	1.50	2.30	2.30	1
P7	0.90	2.30	2.30	2

LEYENDA	
	MURO RESTAURADO
	MURO RECONSTRUIDO
	MURO NUEVO



UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA		LÁMINA	
FACULTAD DE ARQUITECTURA, ING. CIVIL Y DEL AMBIENTE		AP-02	
ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA	SOFÍA CASTRO	PLANOS DE PROYECTO	
PLANTA NIVEL -01	DANIELA LEÓN	Esc 1:100	ESPECIALIDAD: ARQUITECTURA



PLANTA NIVEL 01

1/100

CUADRO DE VANDOS				
VENTANAS				
TIPO	ANCHO	ALFEIZAR	ALTO	CANT.
V10	1.39	-	3.36	1
V11	2.13	-	3.36	1
V12	1.70	1.50	3.38	1
V13	1.50	1.44	2.56	1
V14	2.20	0.20	3.80	1
V15	1.32	1.12	2.40	2
V16	1.48	0.40	2.70	7
V17	1.22	-	3.25	1
V18	2.14	-	3.36	1
V19	1.47	-	3.36	1

CUADRO DE VANDOS				
PUERTAS				
TIPO	ANCHO	ALTO	CANT.	
P8	2.15	3.36	1	
P9	0.90	2.10	1	
P10	0.70	2.10	1	
P11	1.00	2.30	2	
P12	0.95	2.30	2	
P13	2.39	3.10	1	
P14	1.93	3.28	1	

CUADRO DE VANDOS				
MAMPARAS				
TIPO	ANCHO	ALTO	CANT.	
M1	2.00	2.1	1	

LEYENDA	
	MURO RESTAURADO
	MURO RECONSTRUIDO
	MURO NUEVO



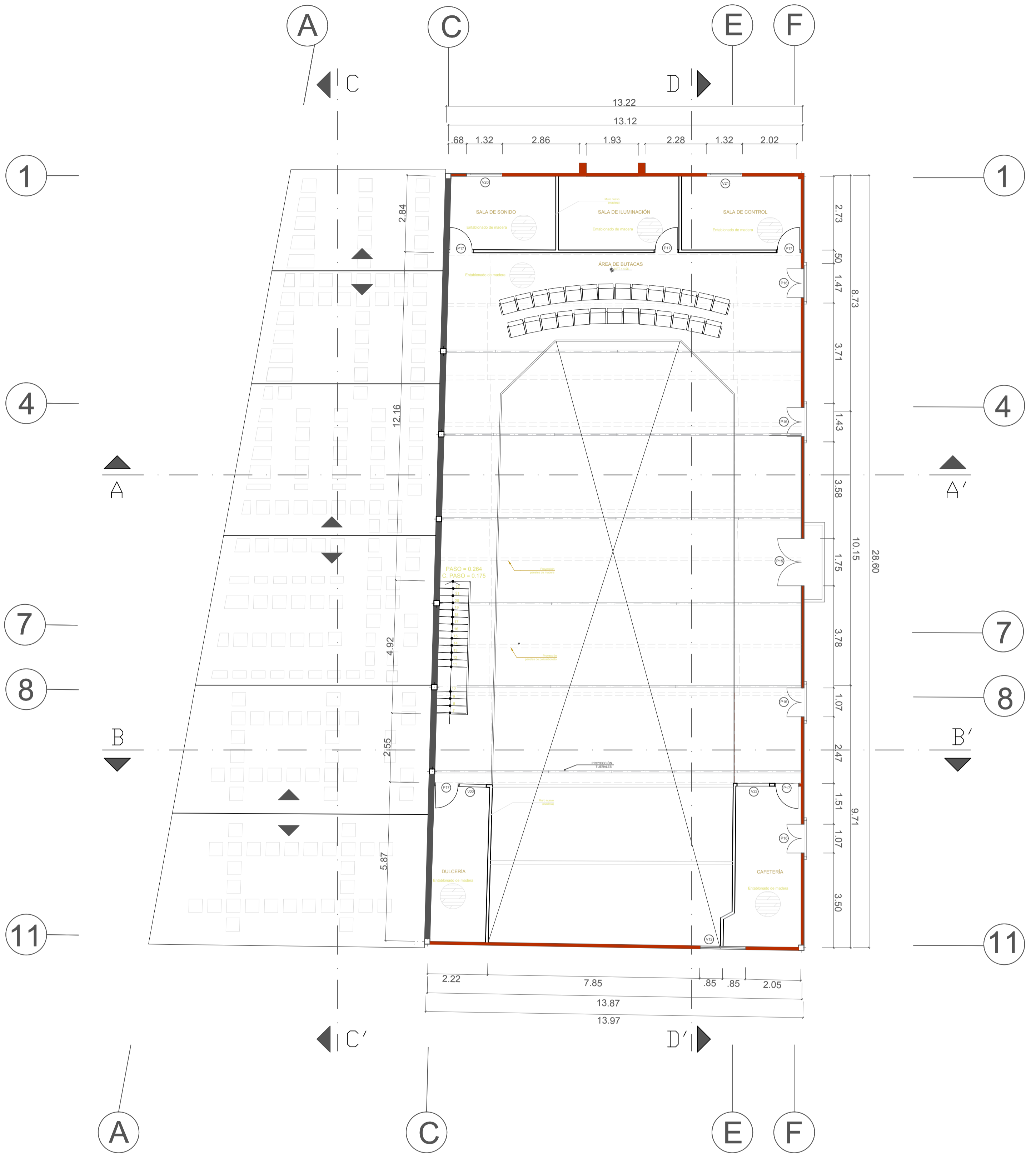
UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA, ING. CIVIL Y DEL AMBIENTE

ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA  
PLANTA PRIMER NIVEL

SOFÍA CASTRO  
DANIELA LEÓN

PLANOS DE PROYECTO  
Esc 1:100 ESPECIALIDAD:  
ARQUITECTURA

LÁMINA  
AP-03



PLANTA NIVEL 02  
1/100

CUADRO DE VANDOS				
VENTANAS				
TIPO	ANCHO	ALFEIZAR	ALTO	CANT.
V12	1.70	1.50	2.88	1
V20	1.32	1.38	2.08	1
V21	1.32	0.53	2.08	1
V22	1.20	1.12	1.50	2

CUADRO DE VANDOS				
PUERTAS				
TIPO	ANCHO	ALTO	CANT.	
P15	2.15	3.00	1	
P16	1.40	3.00	4	
P17	0.90	2.10	5	

LEYENDA	
	MURO RESTAURADO
	MURO RECONSTRUIDO
	MURO NUEVO



UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA, ING. CIVIL Y DEL AMBIENTE

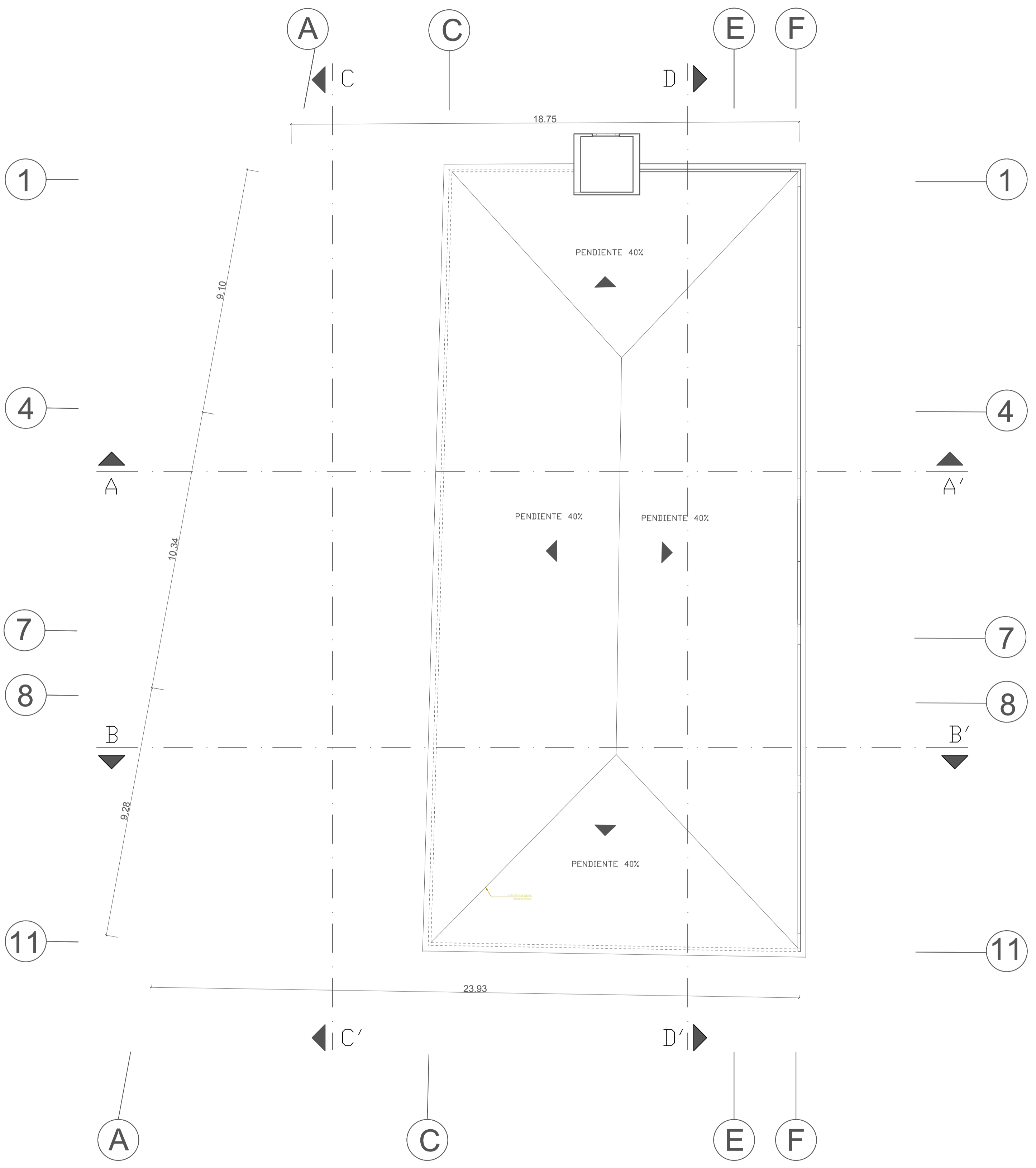
ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA  
PLANTA SEGUNDO NIVEL

SOFÍA CASTRO  
DANIELA LEÓN

PLANOS DE PROYECTO  
Esc 1:100 ESPECIALIDAD:  
ARQUITECTURA

LÁMINA

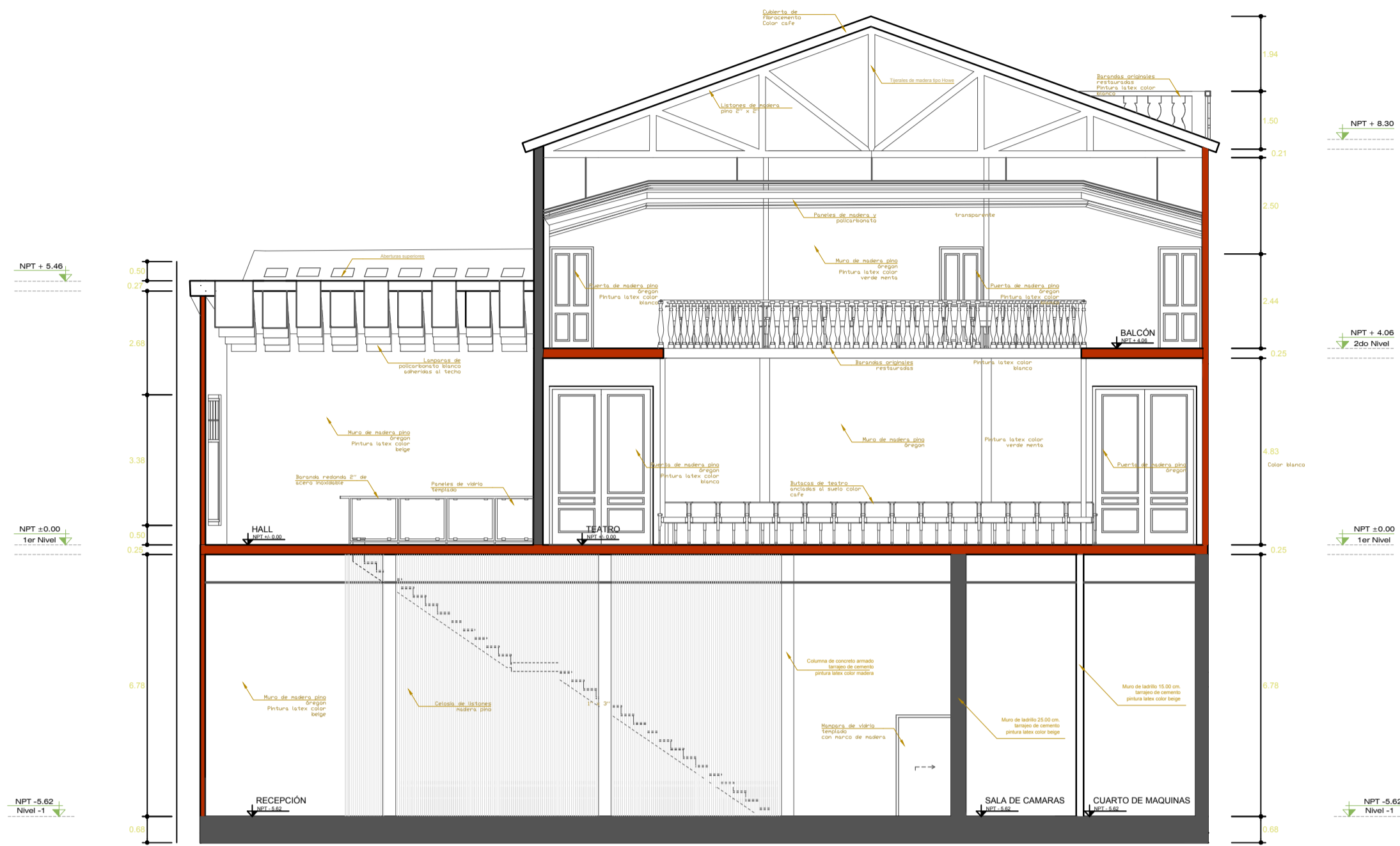
AP-04



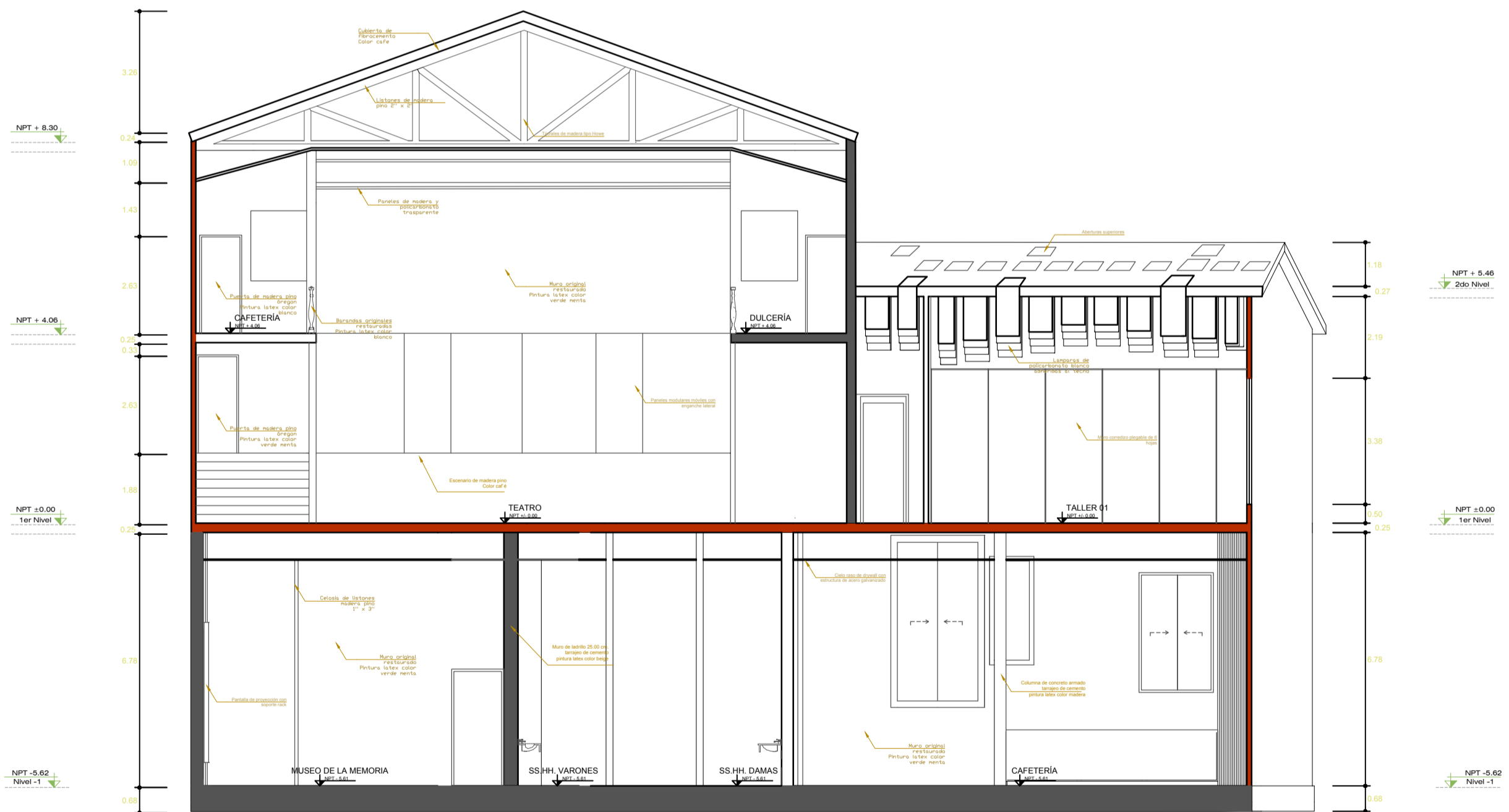
PLANTA DE TECHOS  
1/100



UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA FACULTAD DE ARQUITECTURA, ING. CIVIL Y DEL AMBIENTE		LÁMINA	
ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA PLANTA DE TECHOS		PLANOS DE PROYECTO Esc 1:100    ESPECIALIDAD: ARQUITECTURA	
		AP-05	
		SOFÍA CASTRO DANIELA LEÓN	



**CORTE A - A<sup>1</sup>**  
1/100



LEYENDA	
	MURO RESTAURADO
	MURO RECONSTRUIDO
	MURO NUEVO

**CORTE B - B<sup>1</sup>**  
1/100

ACABADOS	Museo de la memoria	SS.HH. PISO -1	Cafetería	Teatro	Taller 01 y 02	Recepción	Sala de camaras y cuarto de maquinas
EN PISOS	ENTABLONADO DE MADERA	PISO PORCELANATO	ENTABLONADO DE MADERA	ENTABLONADO DE MADERA	ENTABLONADO DE MADERA	ENTABLONADO DE MADERA	ENTABLONADO DE MADERA
EN MUROS	MURO DE MADERA	MURO DE DRYWALL/ MURO DE CEMENTO	MURO DE MADERA	MURO DE MADERA	MURO DE MADERA	MURO DE MADERA	MURO DE CEMENTO
REVESTIMIENTO DE MUROS	SIN REVESTIMIENTO	SIN REVESTIMIENTO	SIN REVESTIMIENTO	SIN REVESTIMIENTO	SIN REVESTIMIENTO	SIN REVESTIMIENTO	SIN REVESTIMIENTO
REVESTIMIENTOS EN TECHOS	CIELO RASO DE DRYWALL	CIELO RASO DE DRYWALL	CIELO RASO DE DRYWALL	PANELES DE MADERA Y POLICARBONATO	LAMPARAS DE POLICARBONATO ADHERIDAS AL TECHO	CIELO RASO DE DRYWALL	CIELO RASO DE DRYWALL
OTROS ACABADOS	PUERTAS Y PORTAÑOLAS DE MADERA	PUERTAS Y PORTAÑOLAS DE MADERA	PUERTAS Y PORTAÑOLAS DE MADERA	PUERTAS Y PORTAÑOLAS DE MADERA	PUERTAS Y PORTAÑOLAS DE MADERA	USO DE CELOSÍAS	PUERTAS Y PORTAÑOLAS DE MADERA

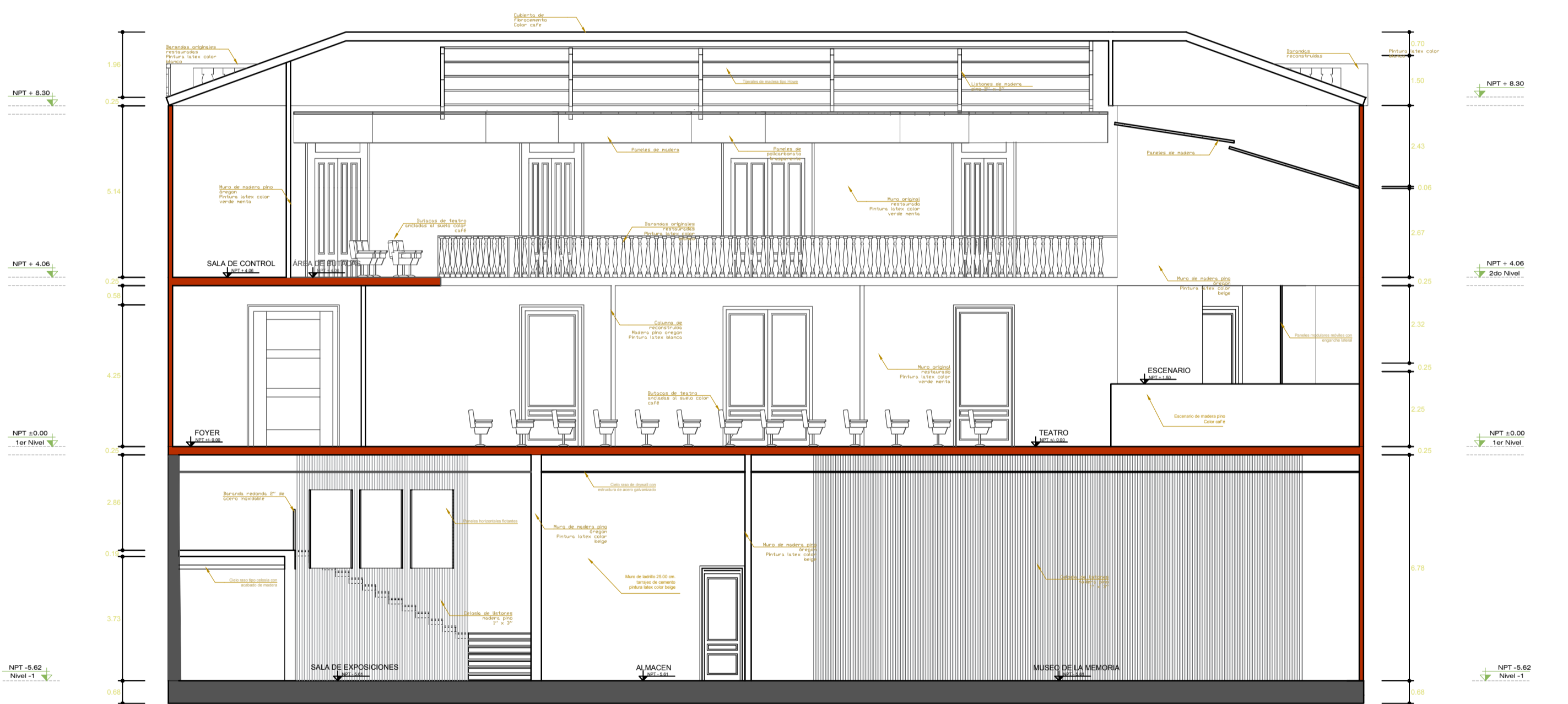


**UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA**  
**FACULTAD DE ARQUITECTURA, ING. CIVIL Y DEL AMBIENTE**

**ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA**      **SOFÍA CASTRO**      **PLANOS DE PROYECTO**      **LÁMINA**  
**CORTES ARQUITECTÓNICOS**      **DANIELA LEÓN**      **Esc 1:100**      **ESPECIALIDAD: ARQUITECTURA**      **AP-06**



**CORTE C - C'**  
1/100



**CORTE D - D'**  
1/100

LEYENDA	
	MURO RESTAURADO
	MURO RECONSTRUIDO
	MURO NUEVO

ACABADOS	Sala de exposiciones	Museo de la memoria	Teatro	Comercio	Taller 01 y 02	SS.HH. PISO 1
EN PISOS	ENTABLONADO DE MADERA	PISO PORCELANATO	ENTABLONADO DE MADERA	ENTABLONADO DE MADERA	ENTABLONADO DE MADERA	PISO DE PORCELANATO
EN MUROS	MURO DE MADERA	MURO DE MADERA	MURO DE MADERA	MURO DE MADERA	MURO DE MADERA	MURO DE DRYWALL
REVESTIMIENTO DE MUROS	SIN REVESTIMIENTO	SIN REVESTIMIENTO	SIN REVESTIMIENTO	SIN REVESTIMIENTO	SIN REVESTIMIENTO	SIN REVESTIMIENTO
REVESTIMIENTOS EN TECHOS	CIELO RASO DE DRYWALL	CIELO RASO DE DRYWALL	PANELES DE MADERA Y POLICARBONATO	LAMPARAS DE POLICARBONATO ADHERIDAS AL TECHO	LAMPARAS DE POLICARBONATO ADHERIDAS AL TECHO	LAMPARAS DE POLICARBONATO ADHERIDAS AL TECHO
OTROS ACABADOS	USO DE CELOSÍAS DE MADERA	PUERTAS Y PORTAÑOLAS DE MADERA	PUERTAS Y PORTAÑOLAS DE MADERA	PUERTAS Y PORTAÑOLAS DE MADERA	PUERTAS Y PORTAÑOLAS DE MADERA	PUERTAS Y PORTAÑOLAS DE MADERA



**UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA**  
**FACULTAD DE ARQUITECTURA, ING. CIVIL Y DEL AMBIENTE**

**ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA**  
**CORTES ARQUITECTÓNICOS**

**SOFÍA CASTRO**  
**DANIELA LEÓN**

**PLANOS DE PROYECTO**  
Esc 1:100  
**ESPECIALIDAD:**  
ARQUITECTURA

**LÁMINA**

**AP-07**



ELEVACIÓN PLAZA GRAU

1/100



ELEVACIÓN MALECÓN RATTI

1/100



UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA, ING. CIVIL Y DEL AMBIENTE

ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA  
ELEVACIONES ARQUITECTÓNICAS

SOFÍA CASTRO  
DANIELA LEÓN

PLANOS DE PROYECTO  
Esc 1:100 ESPECIALIDAD:  
ARQUITECTURA

LÁMINA

AP-08



**ELEVACIÓN PASAJE 28 DE JULIO**  
1/100



**ELEVACIÓN PASAJE WILSON**  
1/100



<b>UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA</b> <b>FACULTAD DE ARQUITECTURA, ING. CIVIL Y DEL AMBIENTE</b>		<b>LÁMINA</b> <b>AP-09</b>	
<b>ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA</b> <b>ELEVACIONES ARQUITECTÓNICAS</b>		<b>PLANOS DE PROYECTO</b> Esc 1:100    ESPECIALIDAD: ARQUITECTURA	
<b>SOFÍA CASTRO</b> <b>DANIELA LEÓN</b>			



Leyenda	
Simbolo	Descripción
◇	Salida para lampara incandescente o similar adosado en el techo
◇	Salida para lampara incandescente o similar adosado en el techo de potencia baja
⊙	Iluminación direccionada adosada al suelo
○	Luz empotrada al ras del suelo
⊠	Salida en hilera para iluminación adosada al techo
◆	Salida para lampara incandescente o similar empotrada a la pared
◆	Salida para lampara incandescente o similar empotrada en el techo
⊙	Iluminación direccionada adosada al techo
▬	Tablero general



**UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA, ING. CIVIL Y DEL AMBIENTE**

**ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA  
PLANTA NIVEL -01**

**SOFÍA CASTRO  
DANIELA LEÓN**

**PLANOS DE PROYECTO**  
Esc 1:100 ESPECIALIDAD:  
I. ELÉCTRICAS

**LÁMINA  
IE-01**



Leyenda	
Simbolo	Descripción
⊕	Salida para lampara incandescente o similar adosado en el techo
⊕	Salida para lampara incandescente o similar adosado en el techo de potencia baja
⊙	Iluminación direccionada adosada al suelo
○	Luz empotrada al ras del suelo
⊖	Salida en hilera para iluminación adosada al techo
⊖	Salida para lampara incandescente o similar empotrada a la pared
⊖	Salida para lampara incandescente o similar empotrada en el techo
⊙	Iluminación direccionada adosada al techo



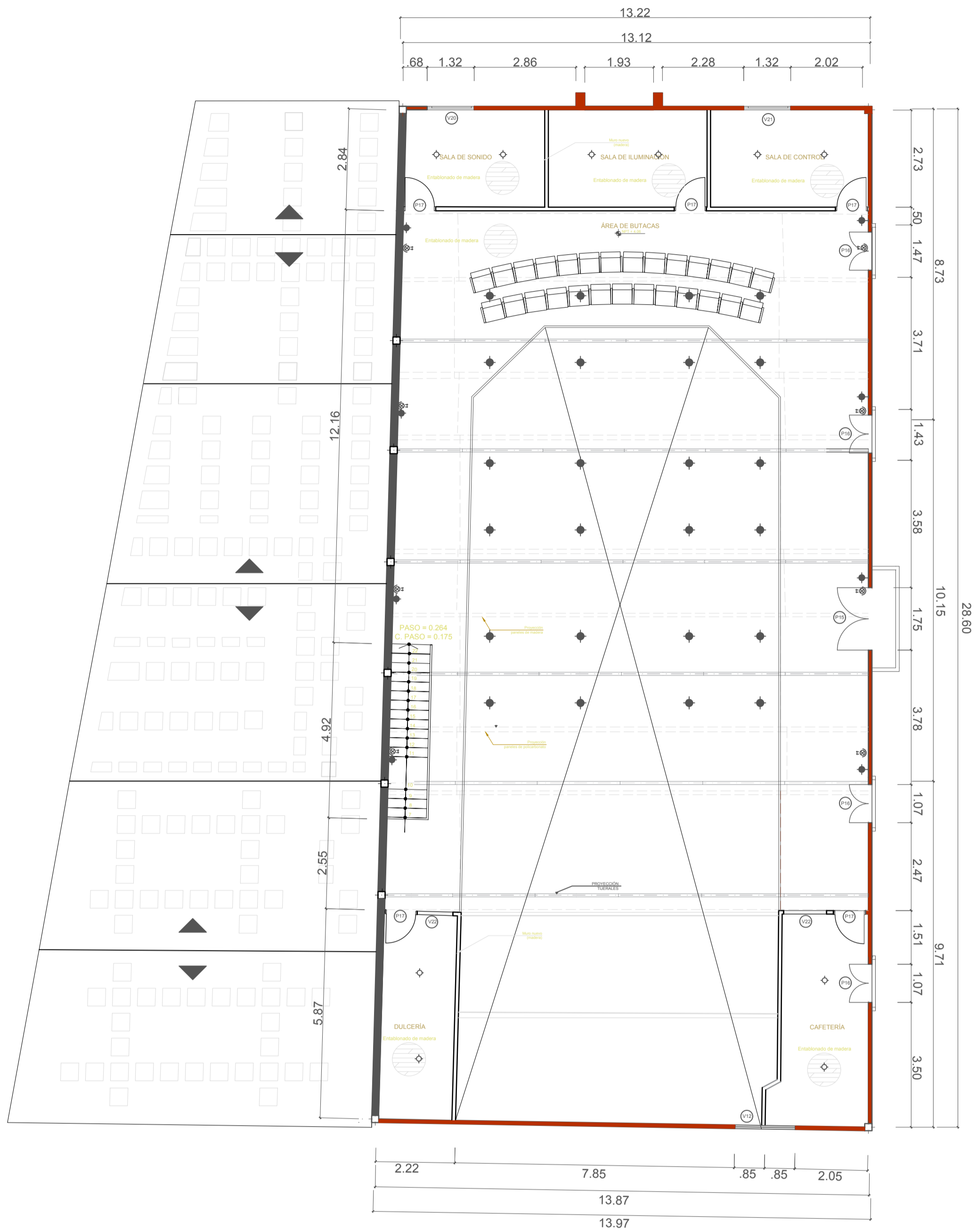
**UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA, ING. CIVIL Y DEL AMBIENTE**

**ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA  
PLANTA PRIMER NIVEL**

**SOFÍA CASTRO  
DANIELA LEÓN**

**PLANOS DE PROYECTO**  
Esc 1:100 ESPECIALIDAD:  
I. ELÉCTRICAS

**LÁMINA  
IE-02**



Leyenda	
Símbolo	Descripción
⊕	Salida para lámpara incandescente o similar adosado en el techo
⊕	Salida para lámpara incandescente o similar adosado en el techo de potencia baja
⊕	Iluminación direccionada adosada al suelo
○	Luz empotrada al ras del suelo
⊕	Salida en hilera para iluminación adosada al techo
⊕	Salida para lámpara incandescente o similar empotrada a la pared
⊕	Salida para lámpara incandescente o similar empotrada en el techo
⊕	Iluminación direccionada adosada al techo



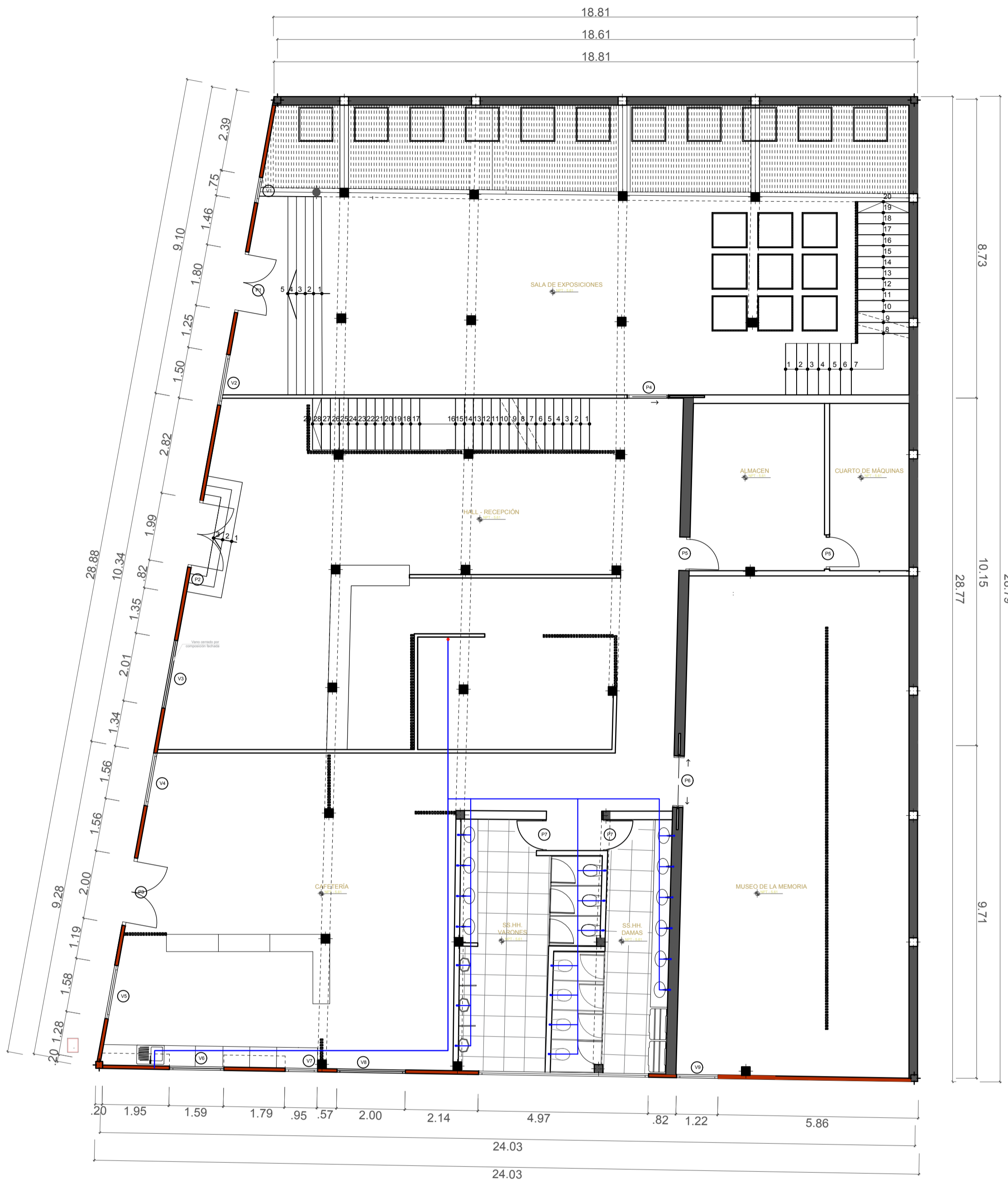
UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA, ING. CIVIL Y DEL AMBIENTE


ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA  
PLANTA SEGUNDO NIVEL

SOFÍA CASTRO  
DANIELA LEÓN

PLANOS DE PROYECTO  
Esc 1:100 ESPECIALIDAD:  
I. ELÉCTRICAS

LÁMINA  
IE-03



LEYENDA	
	Tubería PVC para la red de agua
	Red pública





PLANTA NIVEL 1

1/100

LEYENDA	
	Tubería PVC para la red de agua
	Red pública



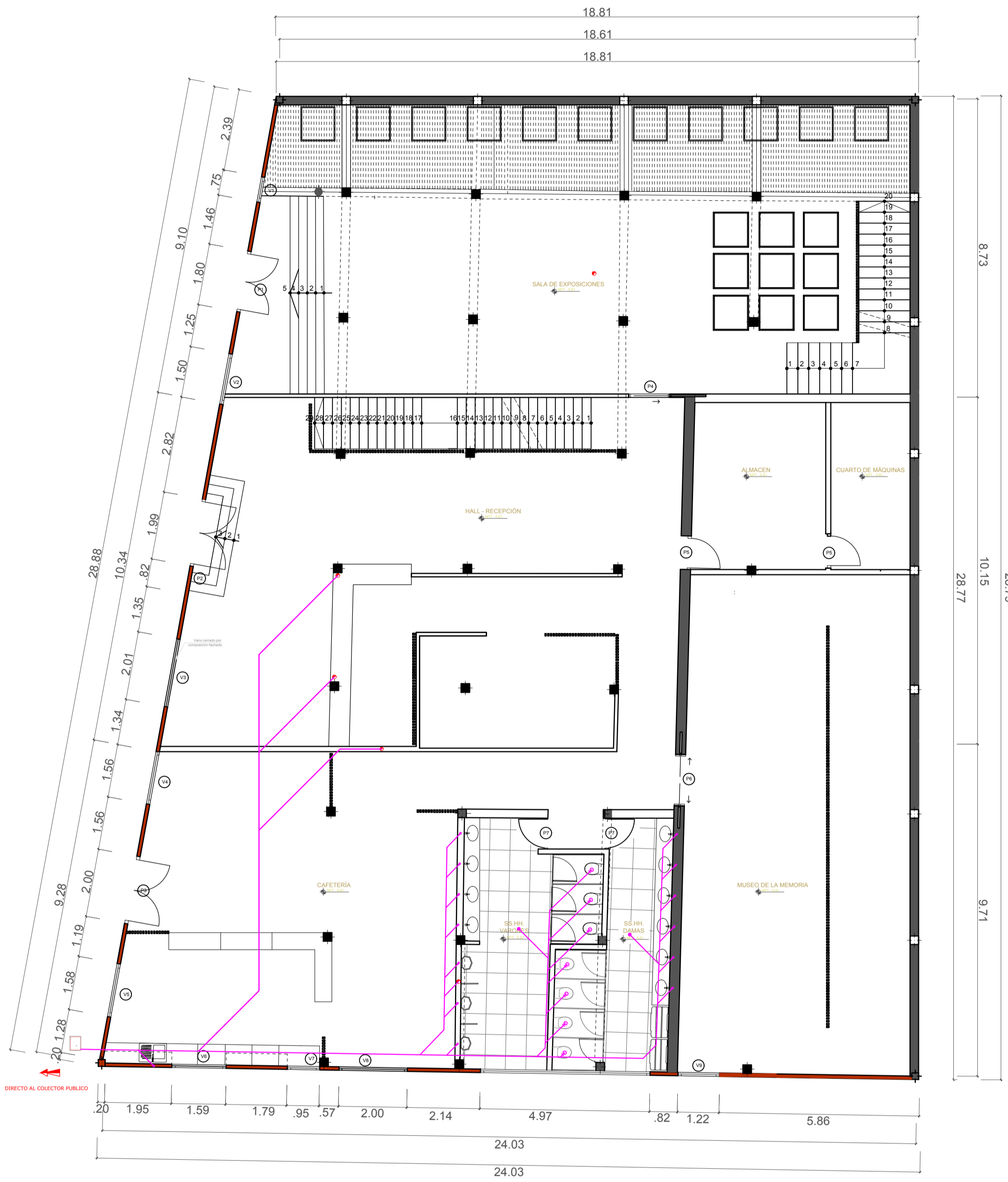
UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA  
 FACULTAD DE ARQUITECTURA, ING. CIVIL Y DEL AMBIENTE

ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA  
 PLANTA PRIMER NIVEL

SOFÍA CASTRO  
 DANIELA LEÓN

PLANOS DE PROYECTO  
 Esc 1:100  
 ESPECIALIDAD:  
 I. SANITARIAS-  
 AGUA

LÁMINA  
**IS-02**



LEYENDA	
	Tubería PVC para la red de desagüe
	Caja de registro



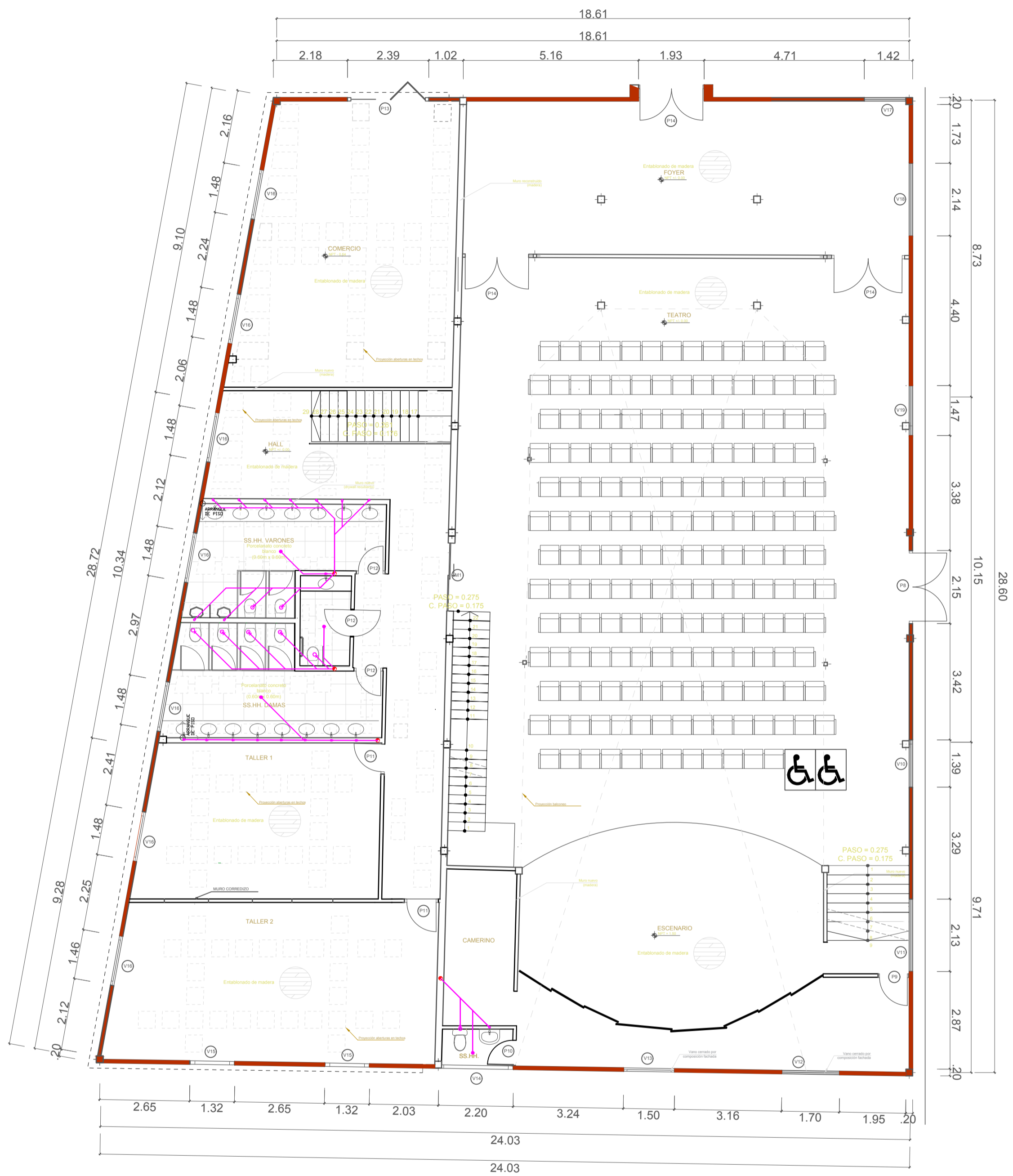
**UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA**  
**FACULTAD DE ARQUITECTURA, ING. CIVIL Y DEL AMBIENTE**

**ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA**  
**PLANTA NIVEL -1**

**SOFÍA CASTRO**  
**DANIELA LEÓN**

**PLANOS DE PROYECTO**  
 Esc 1:100  
**ESPECIALIDAD:**  
**I. SANITARIAS-**  
**DESAGÜE**

**LÁMINA**  
**IS-03**



PLANTA NIVEL 1

1/100

LEYENDA	
	Tubería PVC para la red de desagüe
	Caja de registro



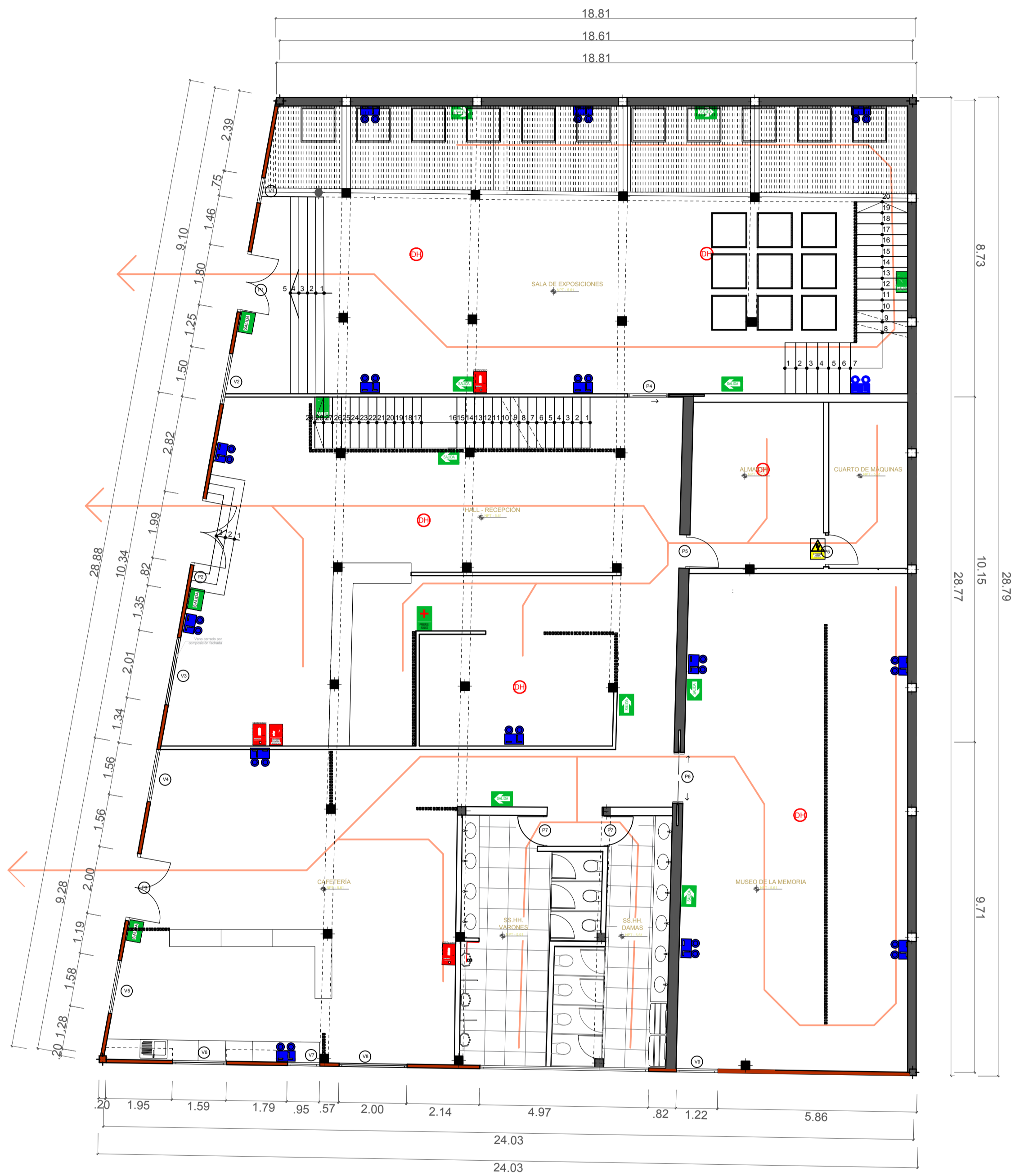
UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA, ING. CIVIL Y DEL AMBIENTE

ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA  
PLANTA PRIMER NIVEL

SOFÍA CASTRO  
DANIELA LEÓN

PLANOS DE PROYECTO  
Esc 1:100  
ESPECIALIDAD:  
I. SANITARIAS-  
DESAGÜE

LÁMINA  
IS-04



SEÑALÍTICA			
	Dirección salida		Riesgo eléctrico
	Salida		Botiquín
	Salida en escalera		Extintor
	Luces de emergencia		Alarma de evacuación
	Ruta de evacuación		Detector de humo



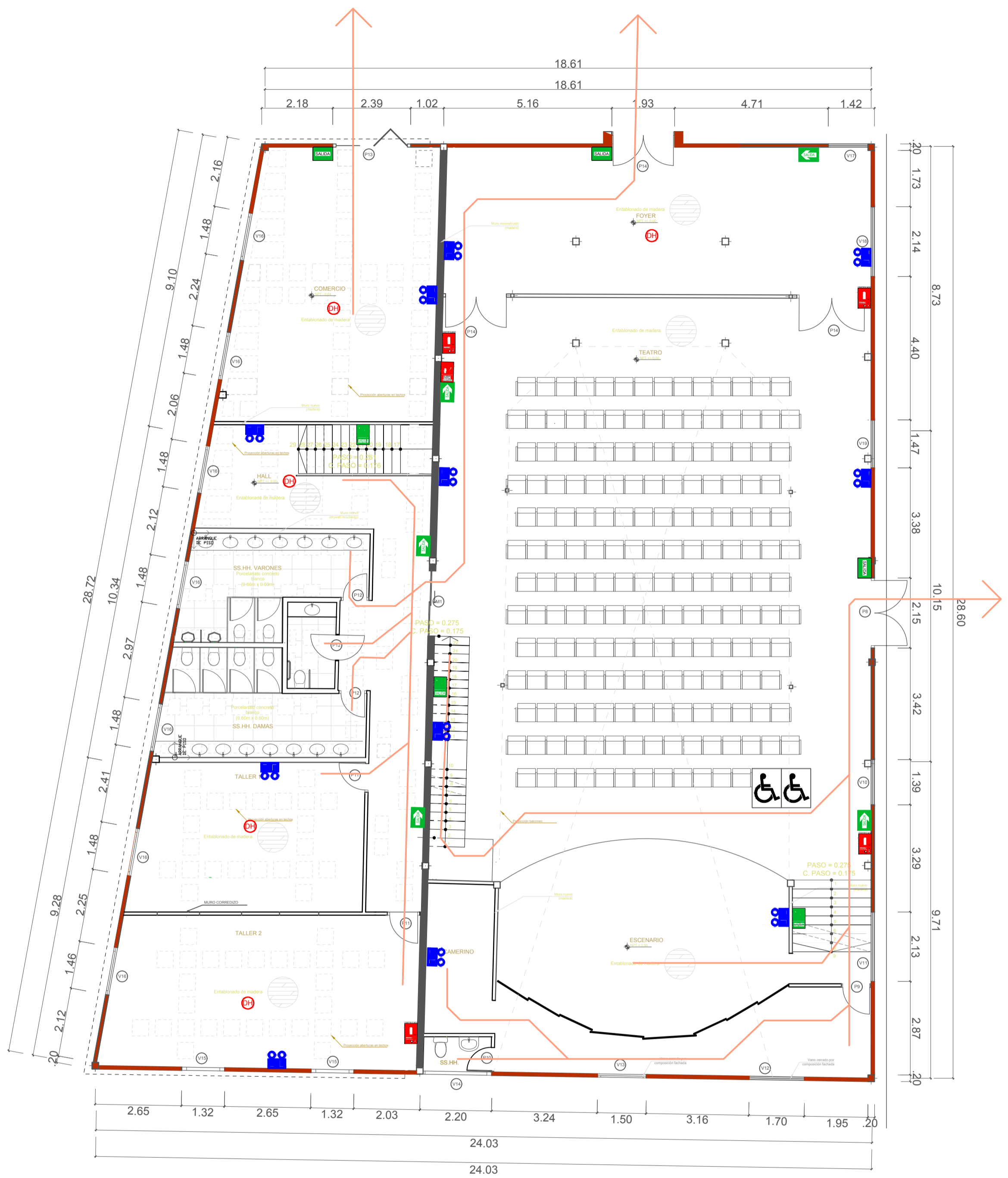
**UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA, ING. CIVIL Y DEL AMBIENTE**

**ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA  
PLANTA NIVEL -01**

**SOFÍA CASTRO  
DANIELA LEÓN**

**PLANOS DE PROYECTO**  
Esc 1:100      ESPECIALIDAD:  
EVACUACIÓN

**LÁMINA  
E-01**



PLANTA NIVEL 1

1/100

SEÑALÍTICA			
	Dirección salida		Riesgo eléctrico
	Salida		Botiquín
	Salida en escalera		Extintor
	Luces de emergencia		Alarma de evacuación
	Ruta de evacuación		Detector de humo



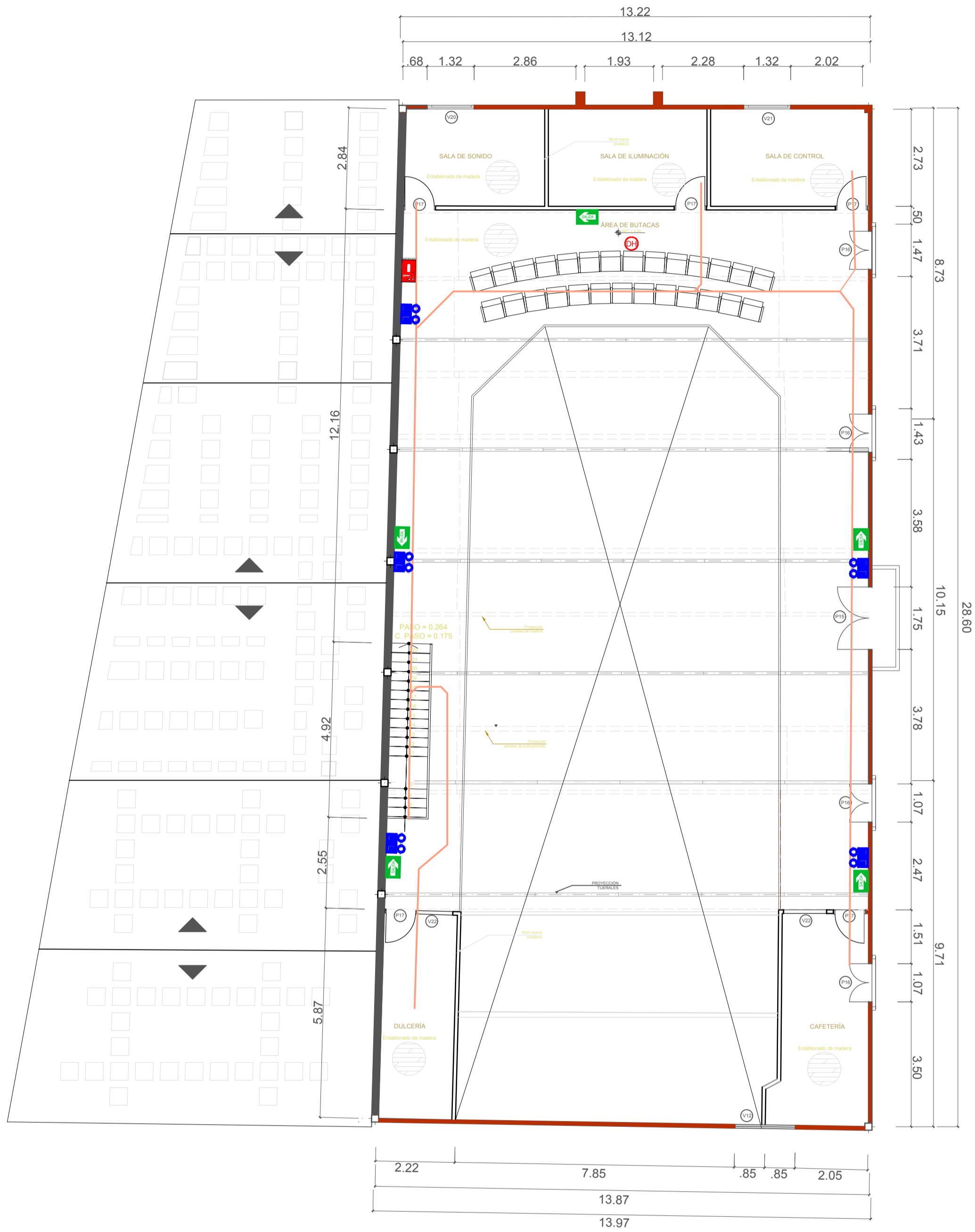
UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA  
 FACULTAD DE ARQUITECTURA, ING. CIVIL Y DEL AMBIENTE

ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA  
 PLANTA PRIMER NIVEL

SOFÍA CASTRO  
 DANIELA LEÓN

PLANOS DE PROYECTO  
 Esc 1:100 ESPECIALIDAD:  
 EVACUACIÓN

LÁMINA  
**E-02**

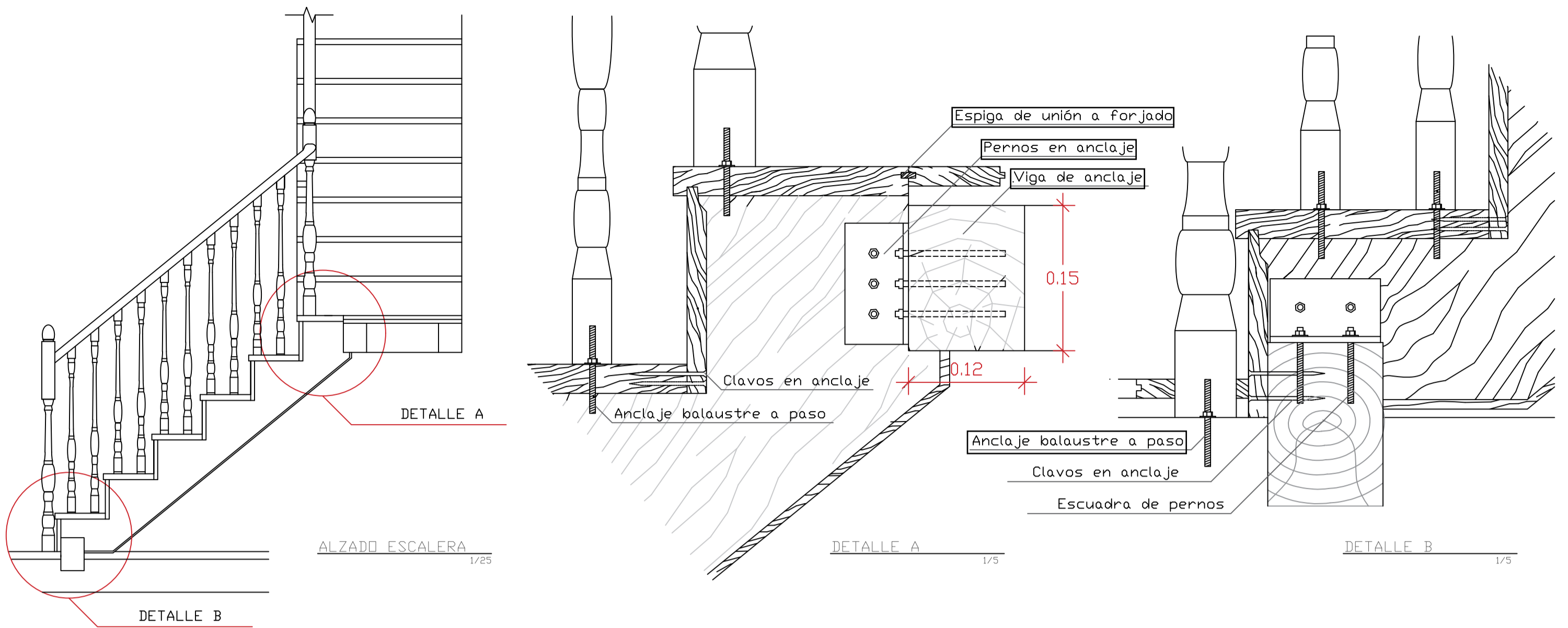


PLANTA NIVEL 02  
1/100

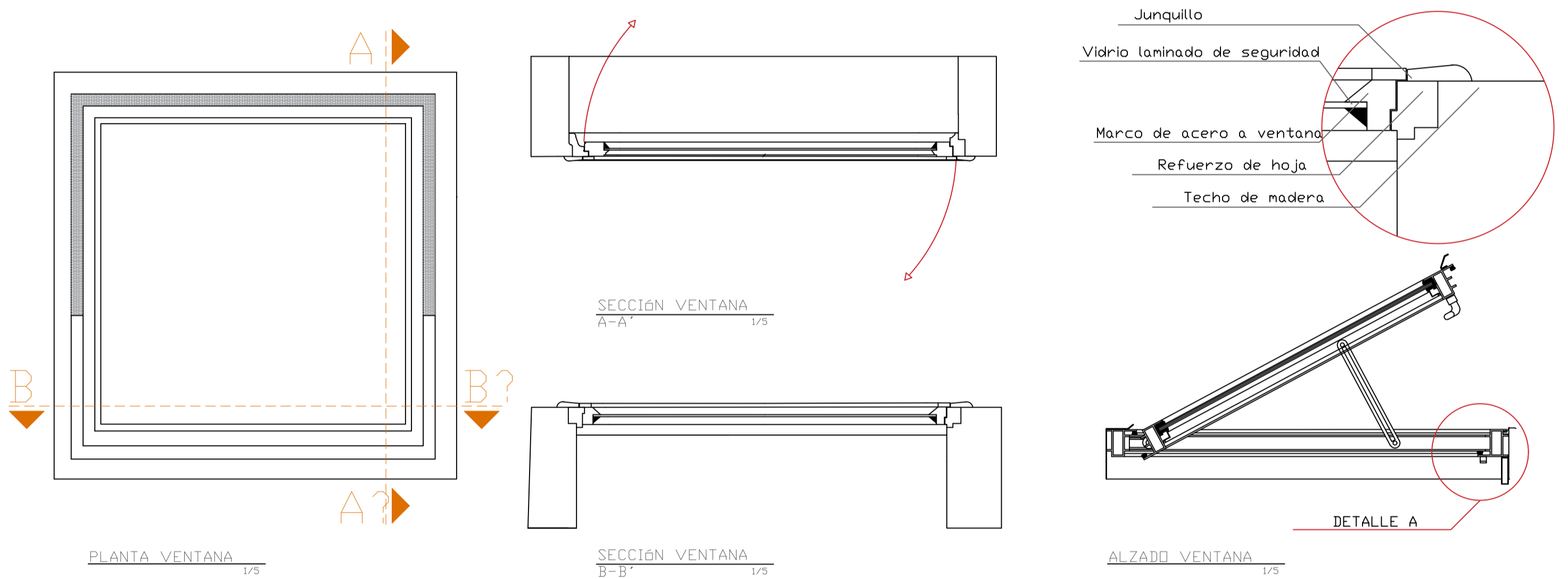
SEÑALÍTICA			
	Dirección salida		Riesgo eléctrico
	Salida		Botiquín
	Salida en escalera		Extintor
	Luces de emergencia		Alarma de evacuación
	Ruta de evacuación		Detector de humo



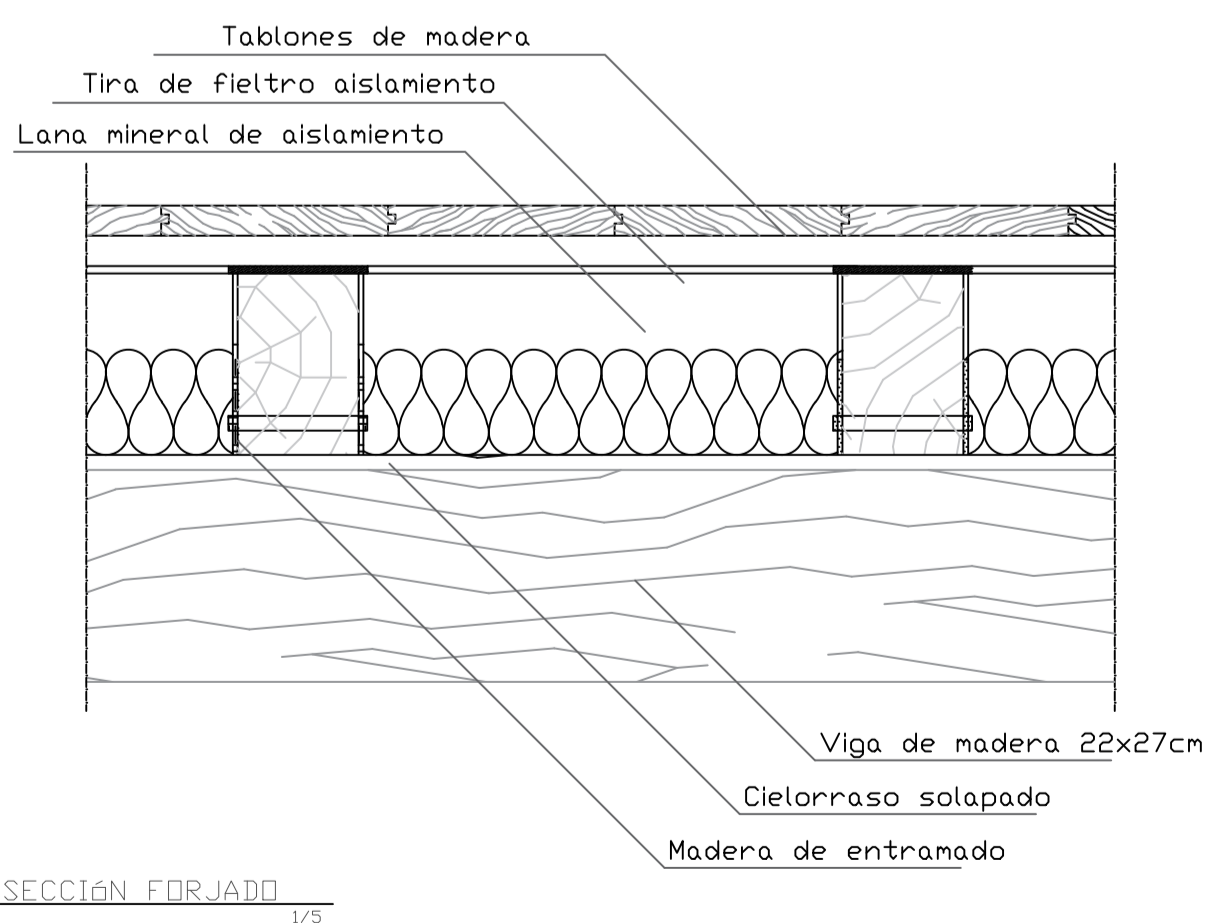
**DETALLE ESCALERAS SALA DE EXPOSICIONES**



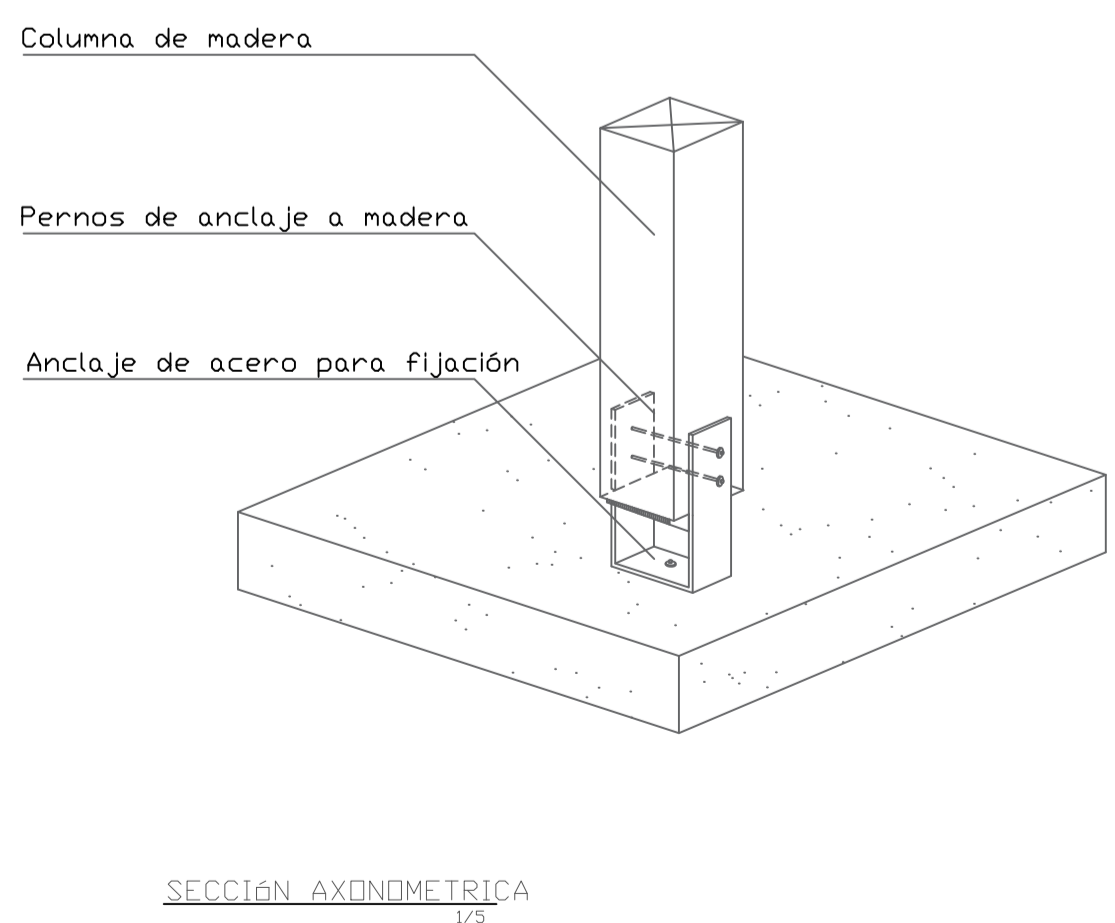
**DETALLE ABERTURAS TECHO DE TALLERES**



**DETALLE FORJADO DE MADERA**

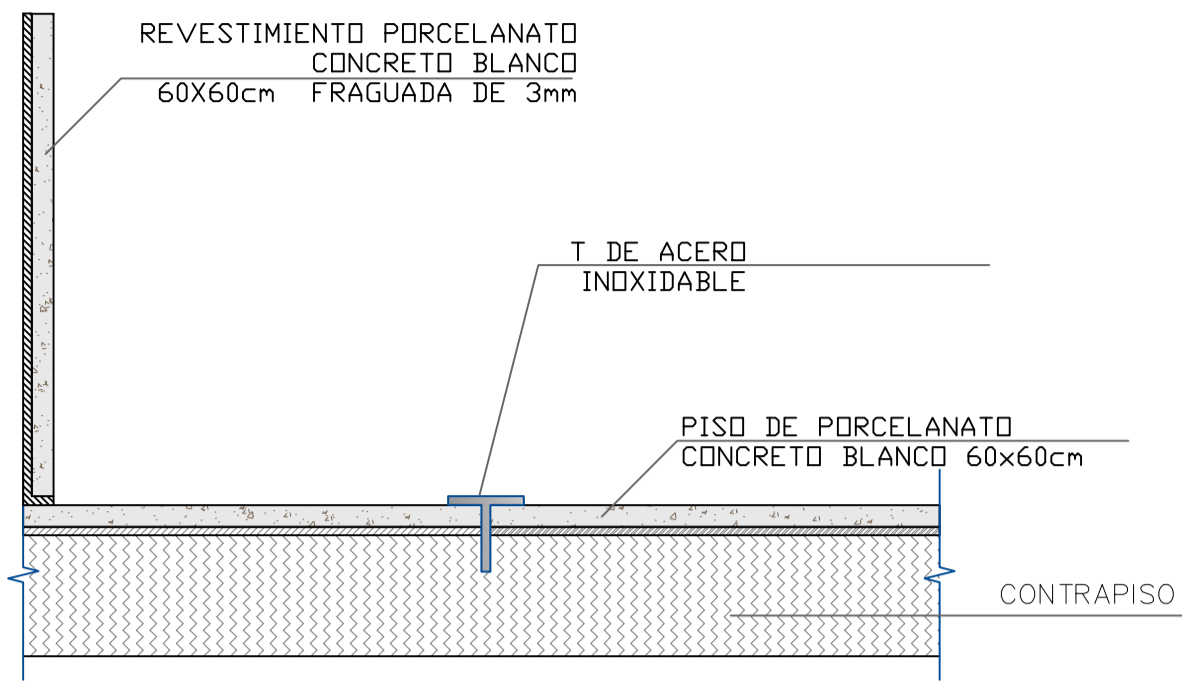


**DETALLE ANCLAJE COLUMNA MADERA A PISO**

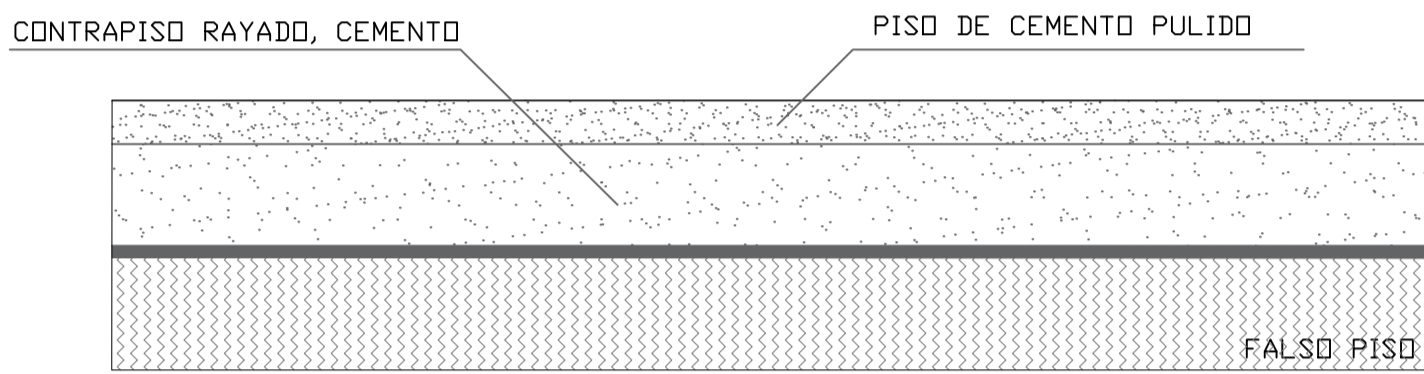


<b>UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA</b> <b>FACULTAD DE ARQUITECTURA, ING. CIVIL Y DEL AMBIENTE</b>		<b>LÁMINA</b> <b>D-01</b>	
<b>ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA</b> <b>DETALLES CONSTRUCTIVOS</b>		<b>PLANOS DE PROYECTO</b> ESC: INDICADA    ESPECIALIDAD: DETALLES	
<b>SOFÍA CASTRO</b> <b>DANIELA LEÓN</b>			

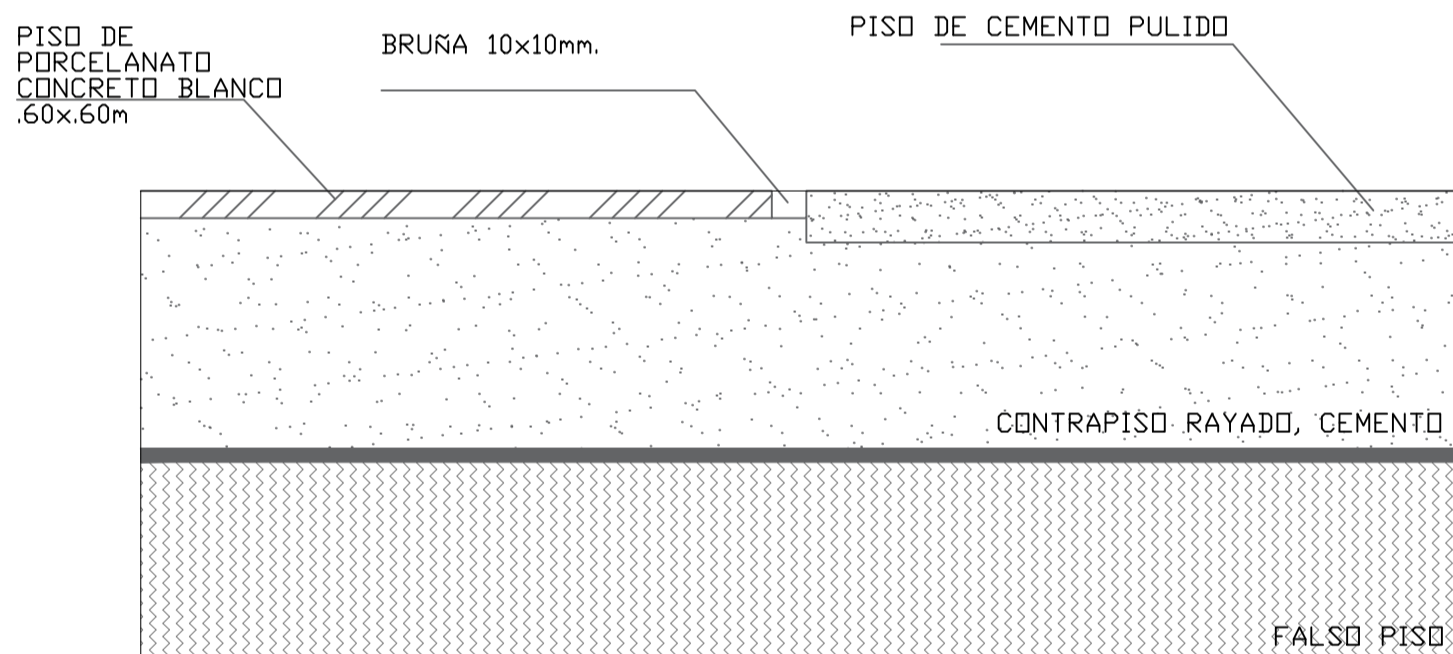
**DETALLE DE PISOS**



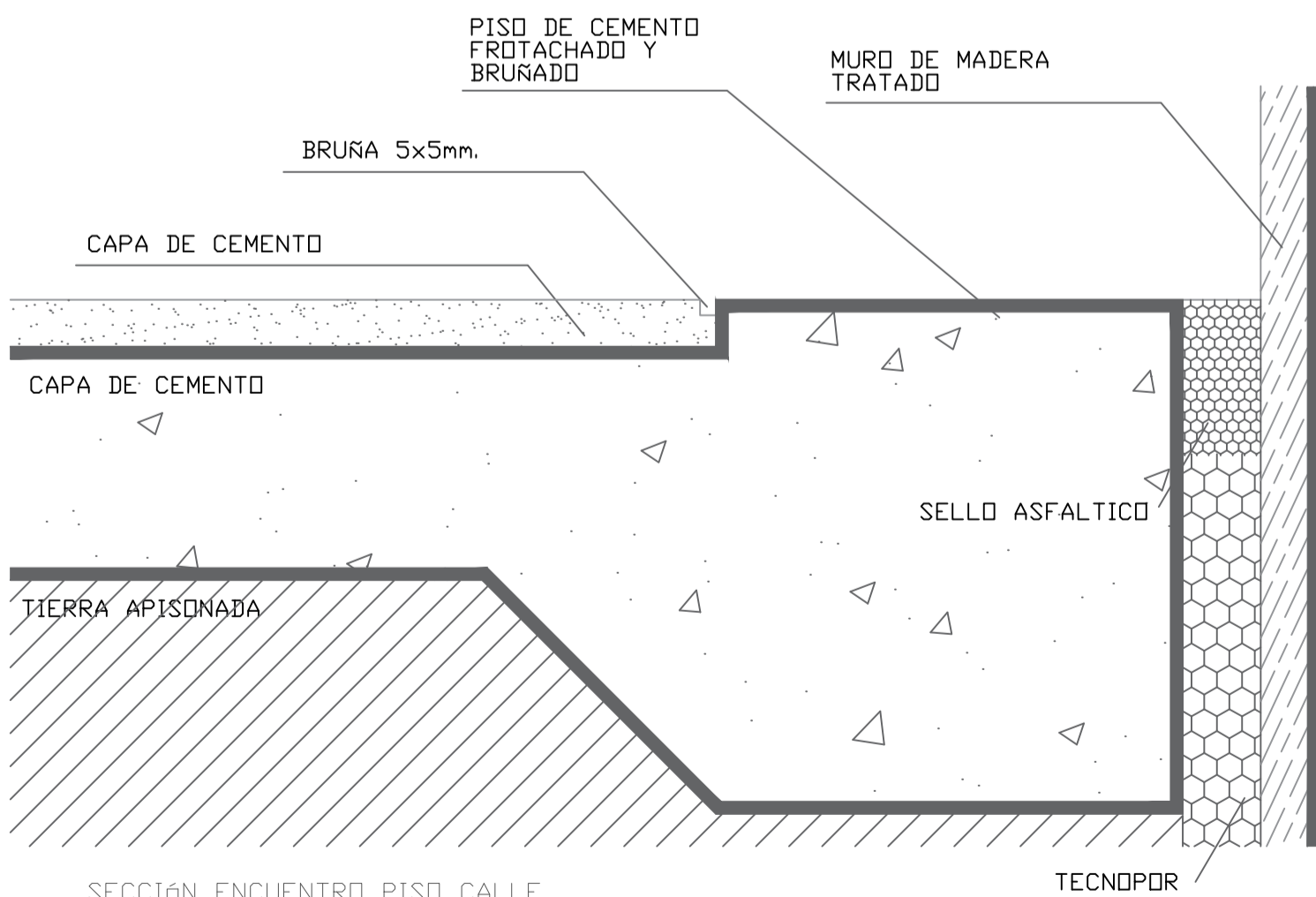
SECCIÓN PISO PORCELANATO  
1/2



SECCIÓN PISO CEMENTO PULIDO  
1/2

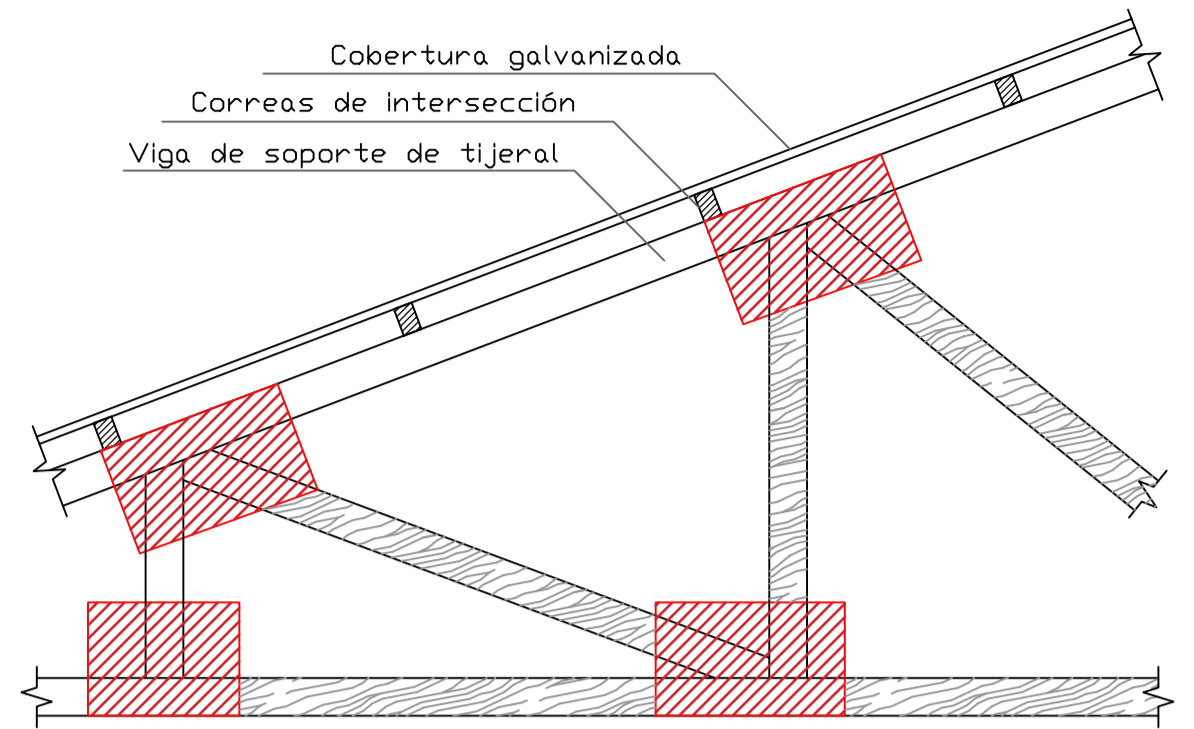


SECCIÓN ENCUENTRO PISO CEMENTO PULIDO Y PORCELANATO  
1/2



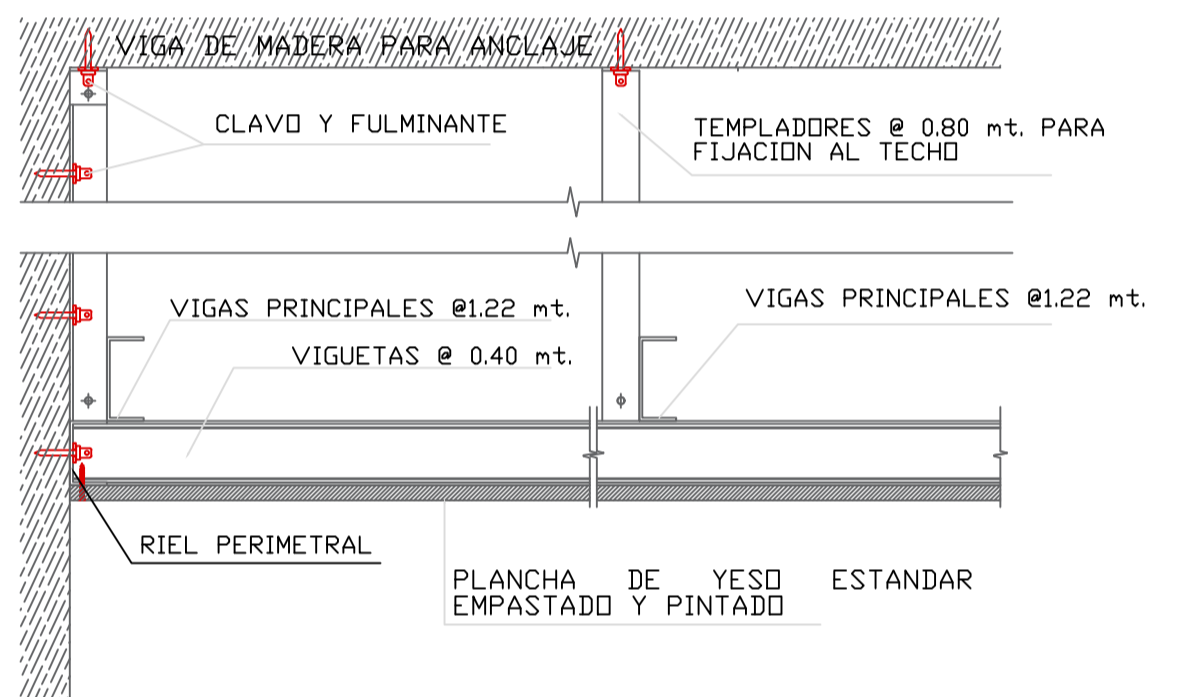
SECCIÓN ENCUENTRO PISO CALLE Y MURO EXTERIOR FACHADA  
1/2

**DETALLE TIJERALES HOWE**



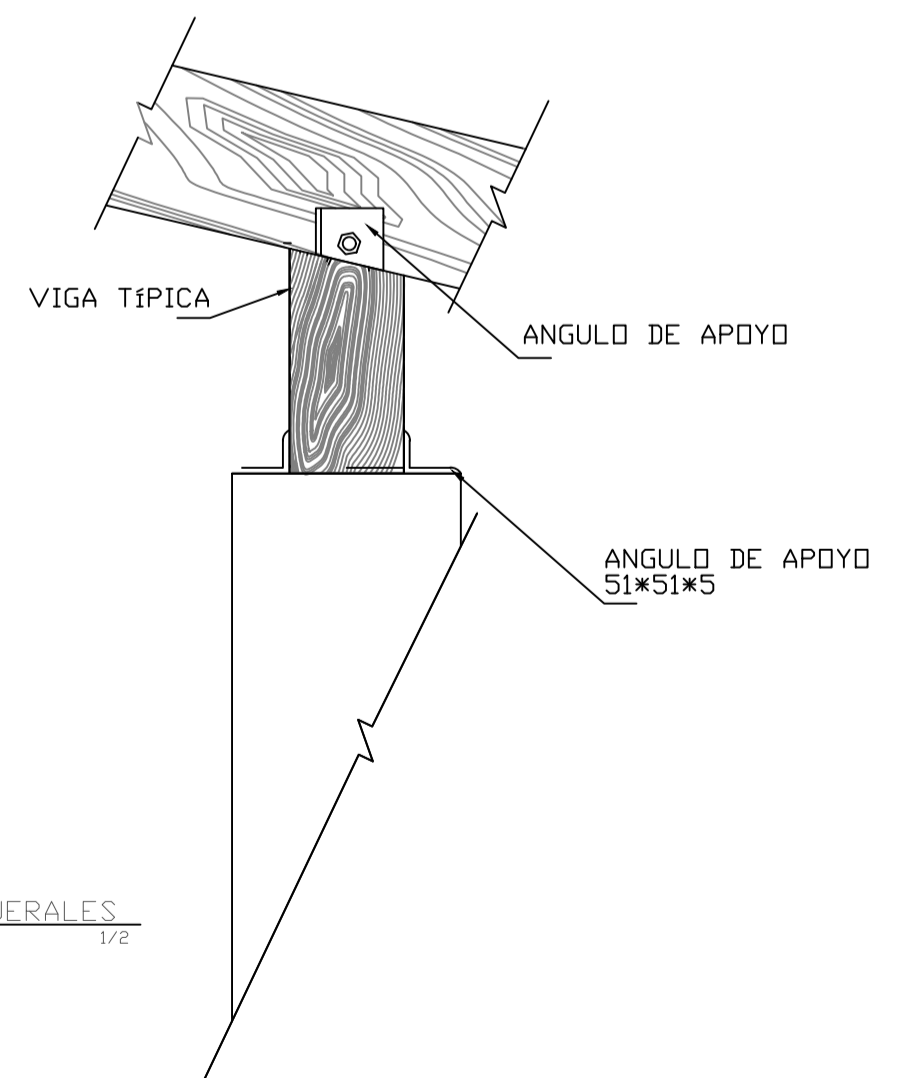
SECCIÓN TIJERALES  
1/5

**DETALLE FALSO CIELO RASO**



SECCIÓN FALSO CIELO RASO  
1/2

**DETALLE ANCLAJE DE TECHO**



SECCIÓN TIJERALES  
1/2



UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA, ING. CIVIL Y DEL AMBIENTE

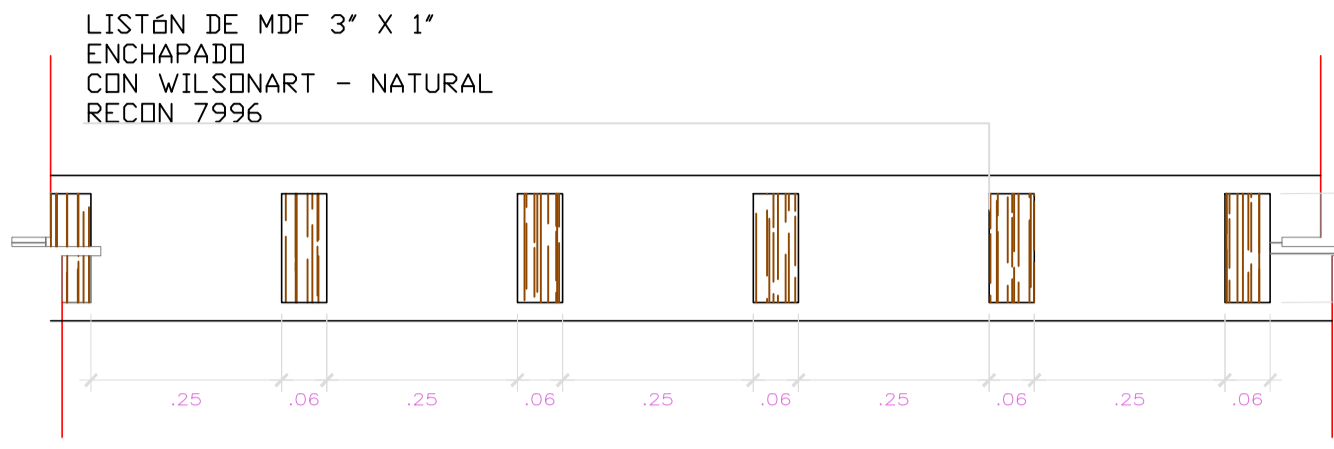
ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA  
DETALLES CONSTRUCTIVOS

SOFÍA CASTRO  
DANIELA LEÓN

PLANOS DE PROYECTO  
ESC: INDICADA ESPECIALIDAD: DETALLES

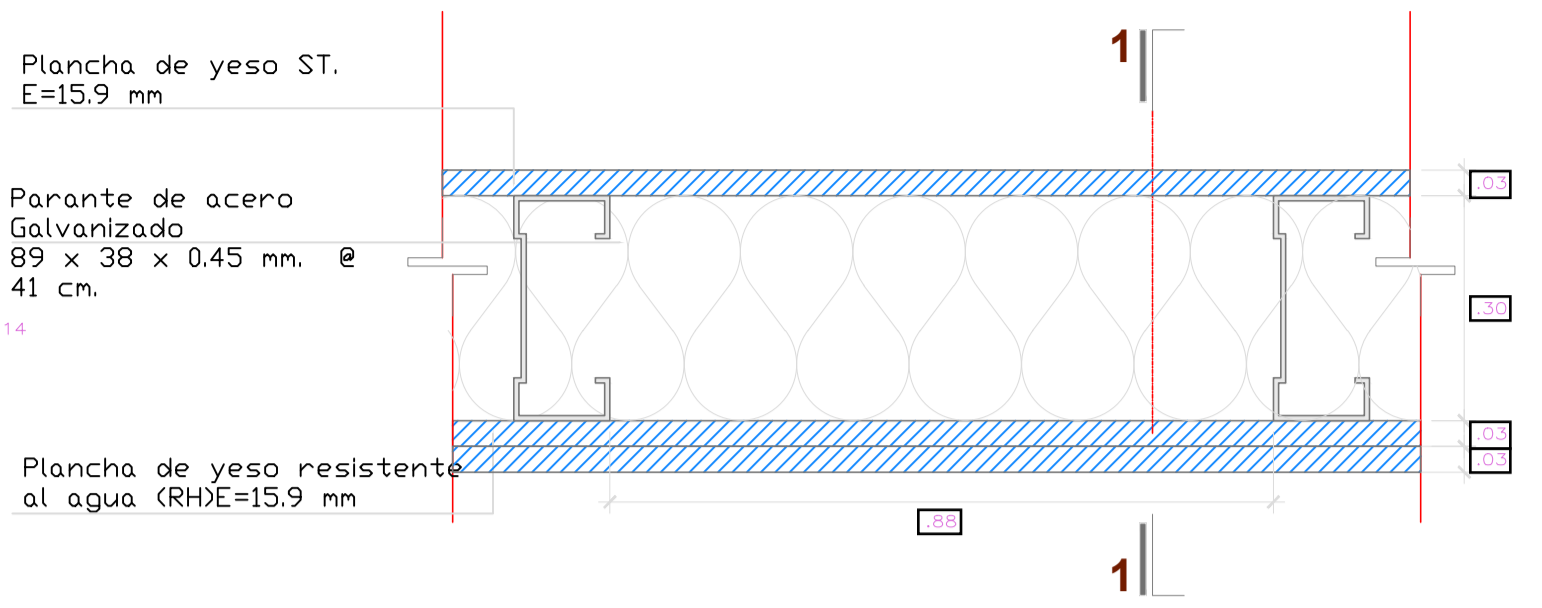
LÁMINA  
D-02

**DETALLE CELOSÍA**



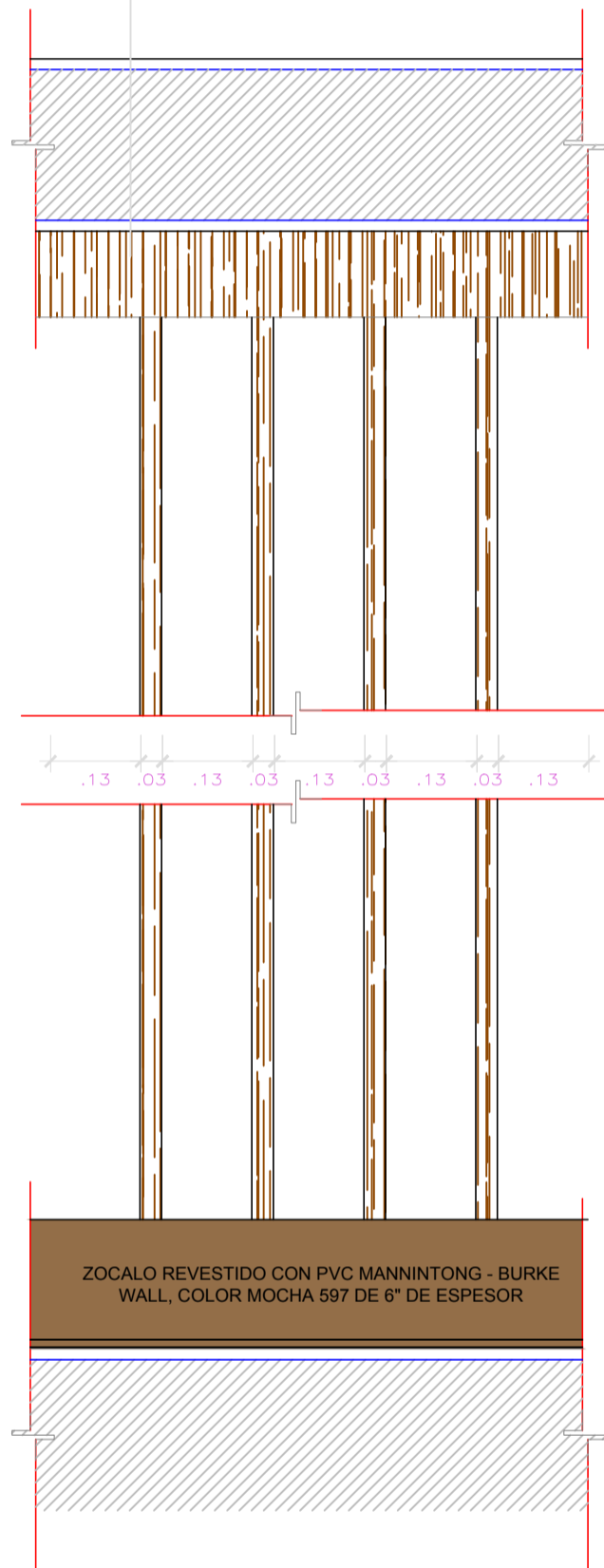
PLANTA CELOSÍA  
1/5

**DETALLE MURO DRYWALL**



PLANTA TABIQUE  
1/5

ZOCALO DE 4\"/>



ELEVACIÓN CELOSÍA  
1/10

LOSA TECHO

PARANTE DE ACERO GALVANIZADO  
89 x 38 x 0.45 mm. @ 41 cm  
2 PLANCHA DE YESO RESISTENTE  
AL AGUA (RHE)=15.9 mm  
BRUÑA DE 1 CM  
LANA DE VIDRIO

PARANTE DE ACERO GALVANIZADO  
89 x 38 x 0.45 mm. @ 41 cm

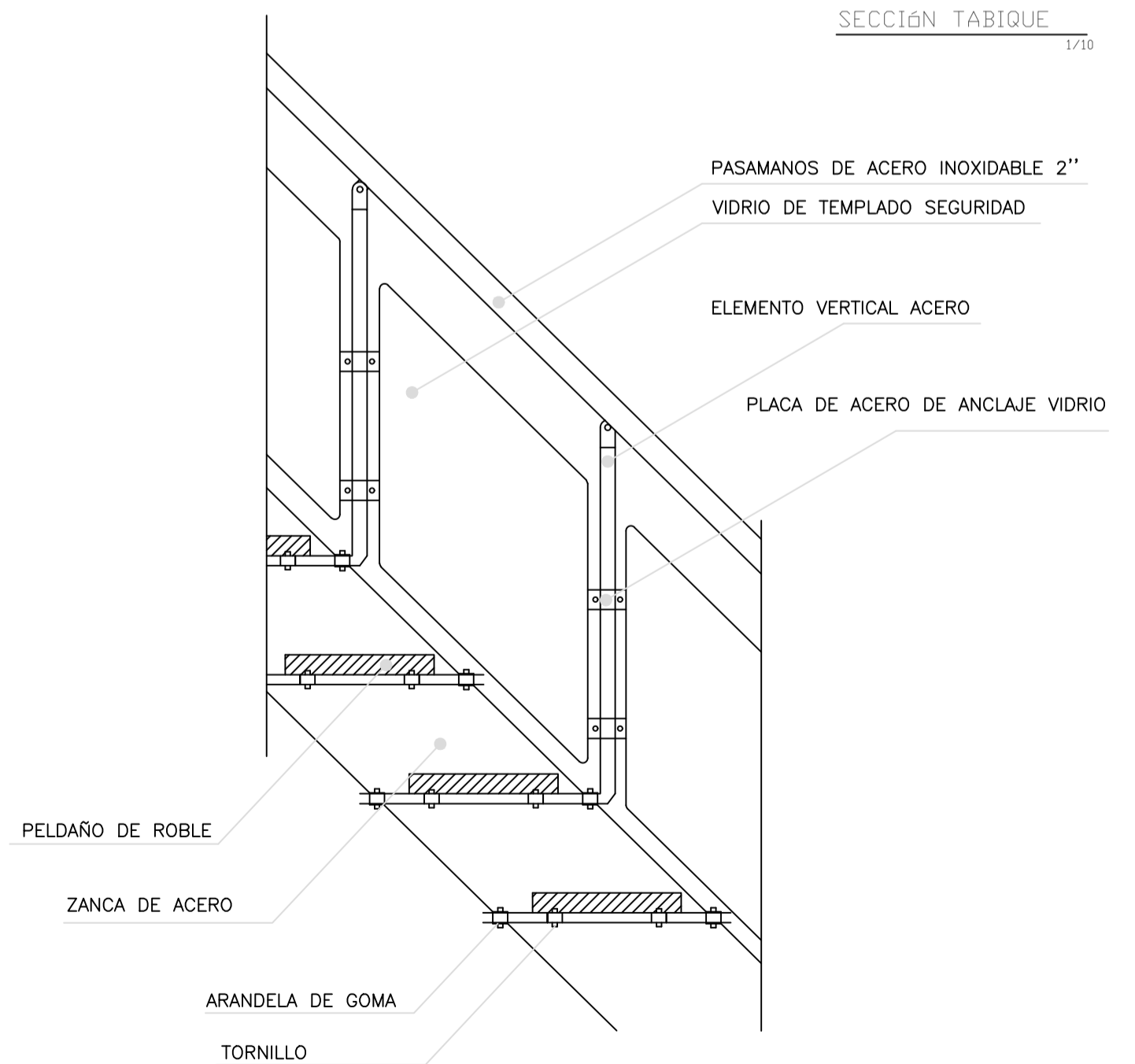
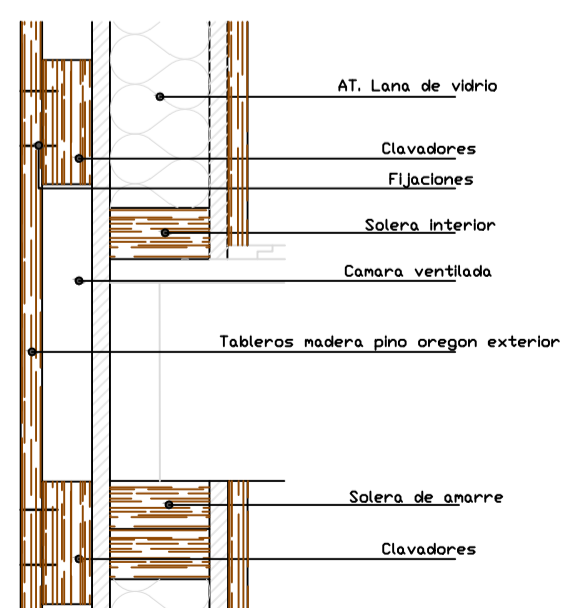
RIEL DE ACERO GALVANIZADO  
90 x 25 x 0.45 mm  
SARDINEL DE CONCRETO ANCLADO  
Ø10 A LOSA H=10CM

LOSA TECHO

SECCIÓN TABIQUE  
1/10

**DETALLE MURO MADERA**

1/5



DETALLE ESCALERAS - HALL  
1/10



UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA, ING. CIVIL Y DEL AMBIENTE

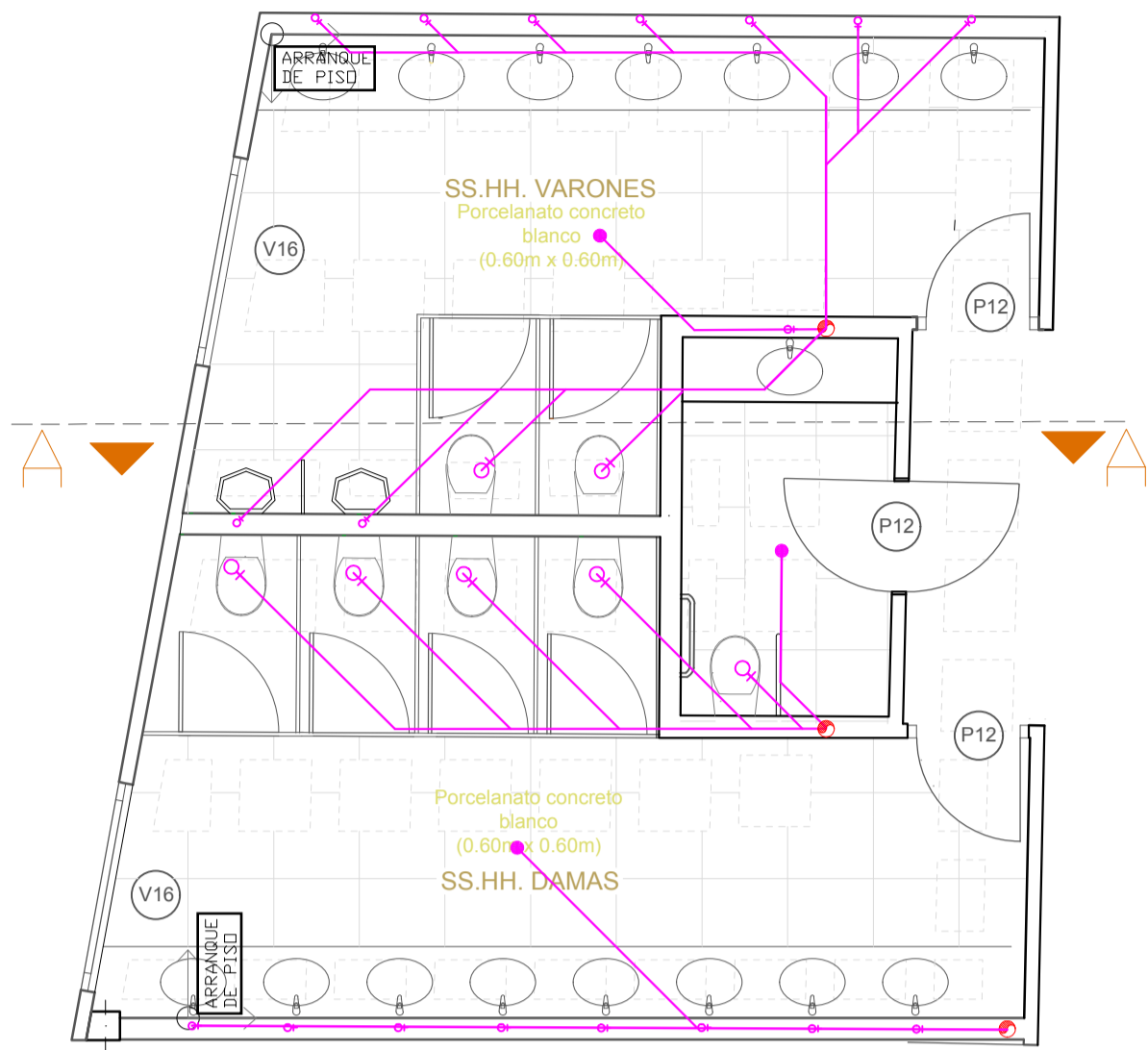
ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA  
DETALLES CONSTRUCTIVOS

SOFÍA CASTRO  
DANIELA LEÓN

PLANOS DE PROYECTO  
ESC: INDICADA ESPECIALIDAD:  
DETALLES

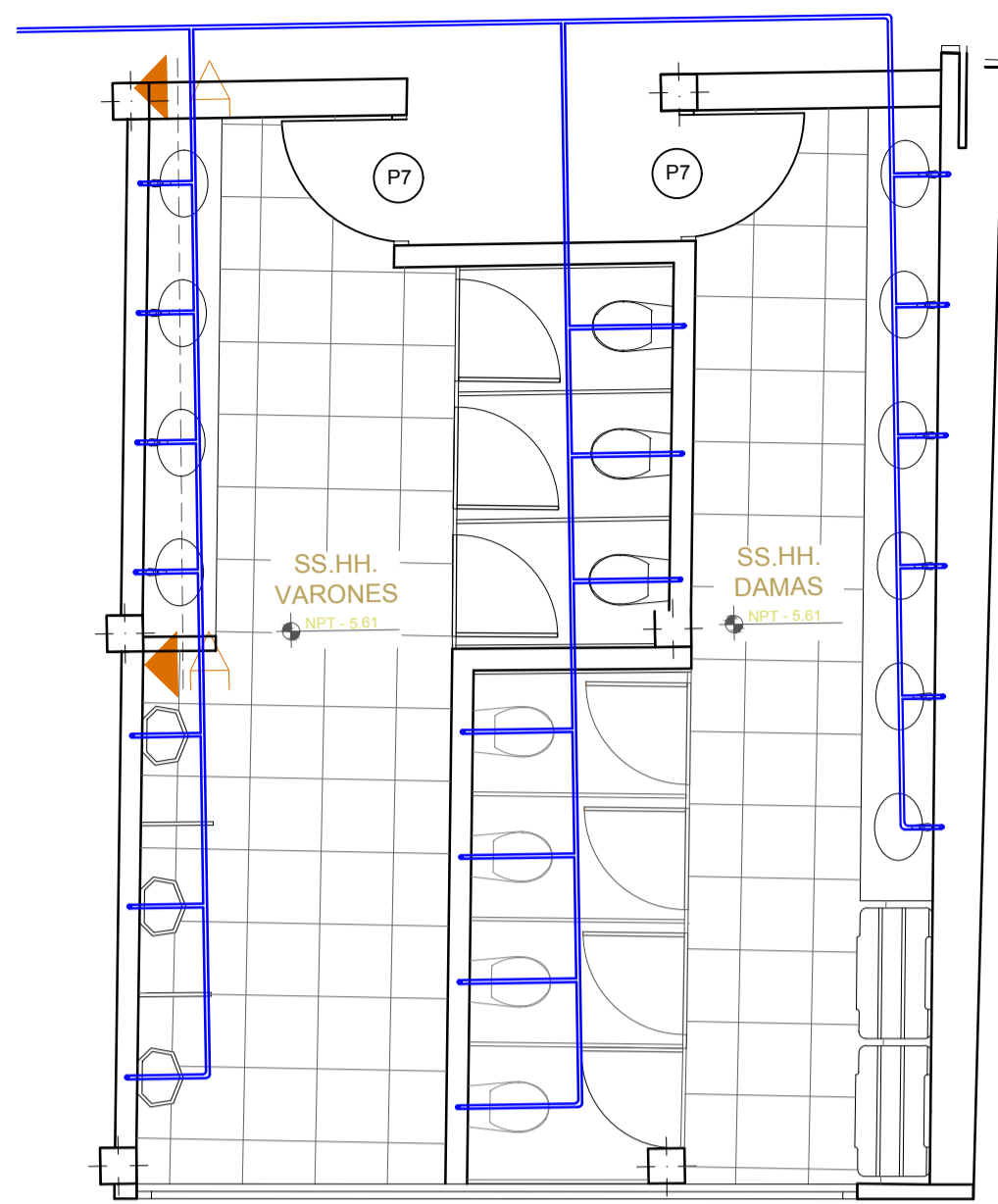
LÁMINA  
**D-03**

DETALLE INSTALACIONES SANITARIAS

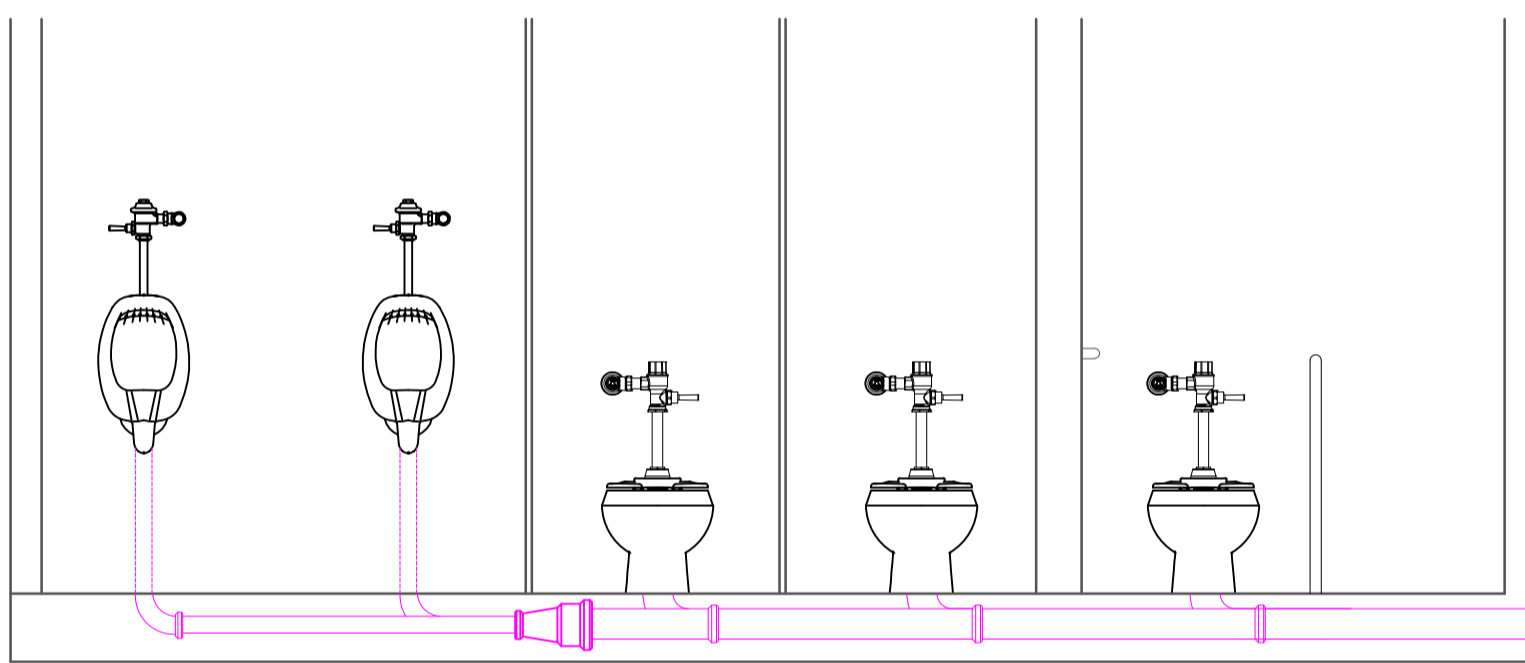


PLANTA BAÑOS NIVEL 1 - DESAGUE  
1/50

DETALLE INSTALACIONES SANITARIAS

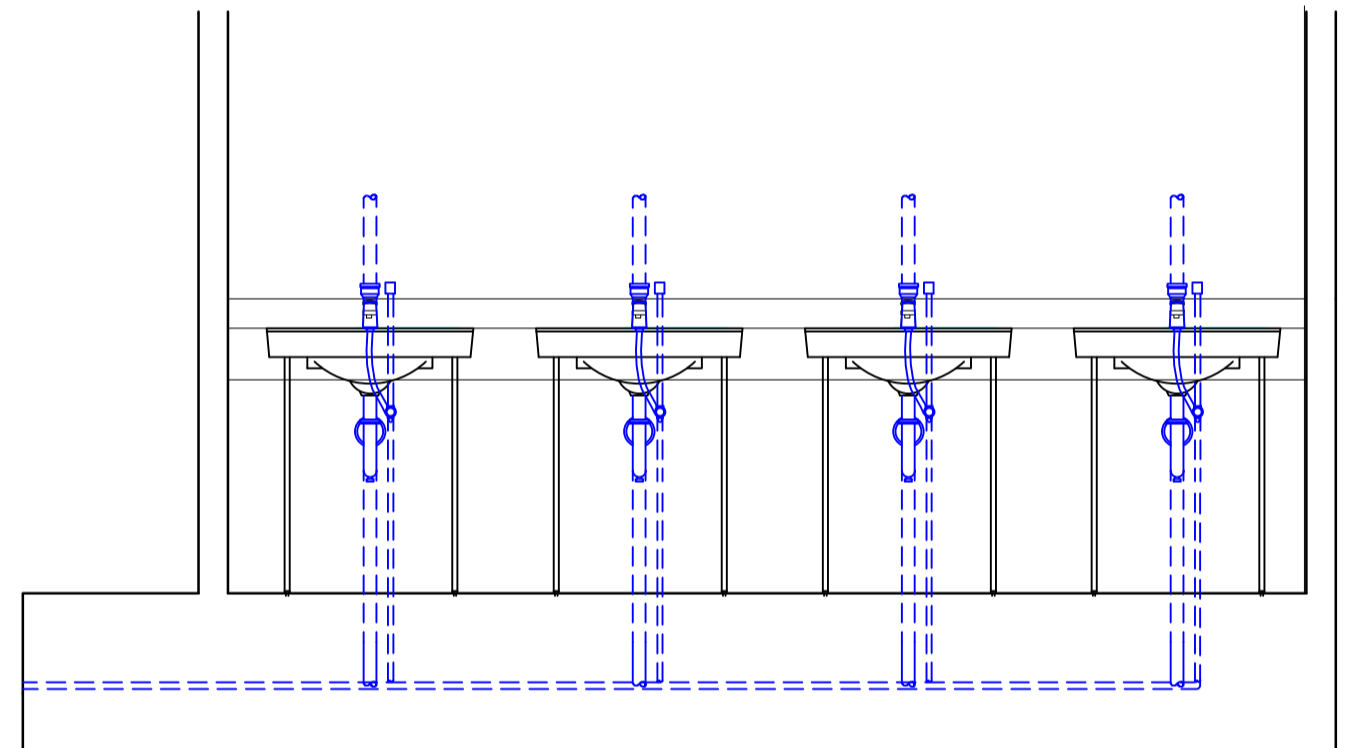


PLANTA BAÑOS NIVEL -1 - RED AGUA  
1/50

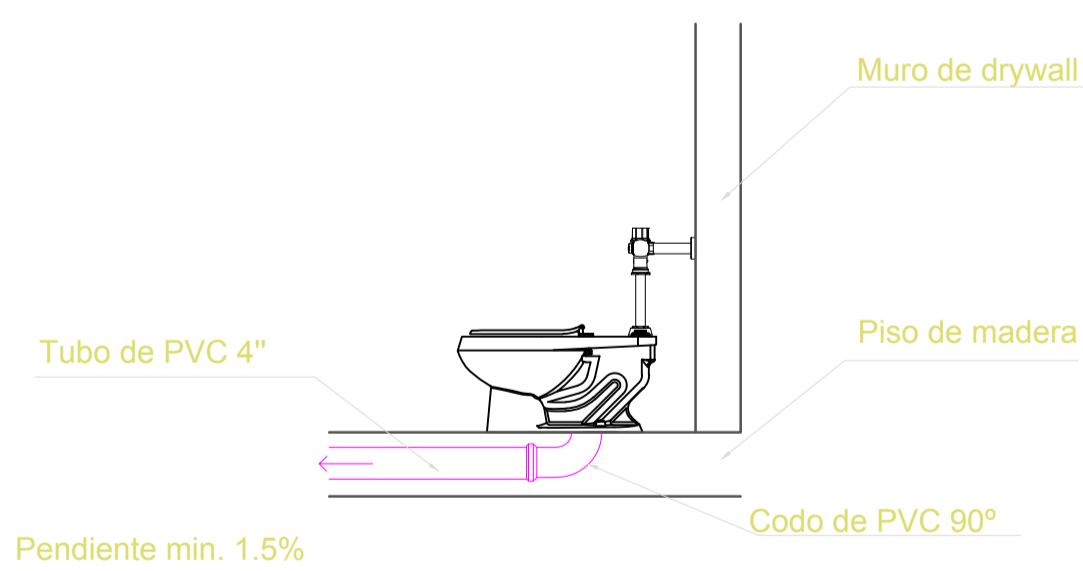


CORTE BAÑOS NIVEL 1 - DESAGUE  
1/25

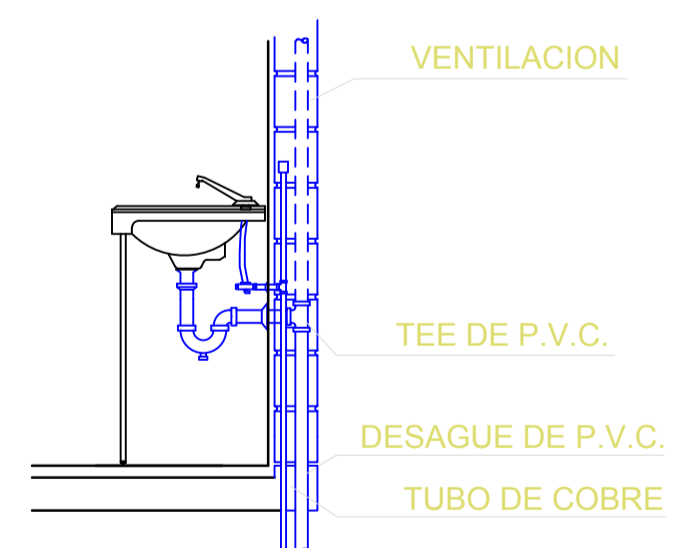
Pendiente min. 1.5%



CORTE BAÑOS NIVEL -1 - RED AGUA  
1/25



DETALLE A - DESAGUE  
1/25



DETALLE A - RED AGUA  
1/25



UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA, ING. CIVIL Y DEL AMBIENTE

ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA  
DETALLES CONSTRUCTIVOS

SOFÍA CASTRO  
DANIELA LEÓN

PLANOS DE PROYECTO  
ESC: INDICADA ESPECIALIDAD:  
DETALLES

LÁMINA  
D-04