

Deconstrucción, fragmentación y ruptura de las fachadas como envolventes en los centros históricos de Arequipa y Cusco

Darci Gutierrez Pinto, Crayla Alfaro Aucca

Resumen: Los centros históricos de Arequipa y Cusco están inscritos en la Unesco como Patrimonio de la Humanidad, pero están en riesgo de perder su imagen y su valor arquitectónico por el reemplazo del perfil urbano (envolvente) expresado en sus fachadas. Estas alteraciones y rupturas son significativas cuando no se toman en cuenta los criterios de conservación establecidos en la normativa local, nacional e internacional. El objetivo es analizar y revelar la naturaleza de las intervenciones que afectan a un edificio histórico. La investigación es metodológicamente mixta, ya que contiene los datos físicos de las edificaciones a lo largo de los años en los perfiles representativos; consigna la información (cuantitativos) en fichas de trabajo, desde tres aspectos: levantamiento del perfil de las elevaciones y de la unidad tipológica, más la división del lote en relación con el grado de ocupación del mismo, ya que, en las evidentes deconstrucciones (cualitativos), se produce un proceso de fragmentación, mostrando los patrones sistemáticos utilizados. La conclusión general es que prevalece la individualización y el interés privado en detrimento del patrimonio cultural de la ciudad.

Palabras clave: patrimonio, fachadas históricas, intervenciones, conservación, Perú

Deconstruction, fragmentation, and rupture of the facades as envelopes in the Arequipa and Cusco historic centers

Abstract: The historic centers of Arequipa and Cusco are designated as UNESCO World Heritage sites. Still, their architectural integrity and value are at risk due to changes in their urban landscape and building facades. These alterations and disruptions are significant when they do not adhere to the conservation criteria established in local, national, and international regulations. The objective is to analyze and uncover the nature of the interventions that impact a historic building. The research methodology is mixed, as it involves collecting physical data on the buildings over the years to document changes in their representative profiles. This quantitative information is recorded on worksheets, covering three aspects: surveying the elevation profiles and typological unit and dividing the lot about its degree of occupancy. The evident deconstructions involve a qualitative fragmentation process, displaying systematic patterns used. The general conclusion is that individualization and private interests prevail at the expense of the city's cultural heritage.

Keywords: heritage, historic facades, interventions, conservation, Peru

Deconstrucción, fragmentación y ruptura de las fachadas como envolventes en los centros históricos de Arequipa y Cusco

Resumo: Los centros históricos de Arequipa y Cusco están inscritos en la Unesco como Patrimonio de la Humanidad, pero están en riesgo de perder su imagen y su valor arquitectónico por el reemplazo del perfil urbano (envolvente) expresado en sus fachadas. Estas alteraciones y rupturas son significativas cuando no se toman en cuenta los criterios de conservación establecidos en la normativa local, nacional e internacional. El objetivo es analizar y revelar la naturaleza de las intervenciones que afectan a un edificio histórico. La investigación es metodológicamente mixta, ya que contiene los datos físicos de las edificaciones a lo largo de los años en los perfiles representativos; consigna la información (cuantitativos) en fichas de trabajo, desde tres aspectos: levantamiento del perfil de las elevaciones y de la unidad tipológica, más la división del lote en relación con el grado de ocupación del mismo, ya que, en las evidentes deconstrucciones (cualitativos), se produce un proceso de fragmentación, mostrando los patrones sistemáticos utilizados. La conclusión general es que prevalece la individualización y el interés privado en detrimento del patrimonio cultural de la ciudad.

Palavras-chave: patrimonio, fachadas históricas, intervenciones, conservación, Perú

Introducción

En el Perú existen diversas modalidades de patrimonio mundial, que incluyen santuarios históricos como Machu Picchu, Chan Chan, Chavín de Huántar, Nazca, Palpa, Caral; desde el sistema vial andino Qhapag Ñan, el complejo arqueoastronómico Chankillo hasta los parques nacionales de Huascarán, el Manu y el río Abiseo. Las ciudades declaradas patrimonio son el centro histórico de Lima, el centro histórico de Arequipa y el centro histórico de Cusco. Hay otras localidades que tienen un gran legado arquitectónico, que en un futuro podrían ser consideradas como tal por la Unesco; por lo tanto, se establece un propósito más relevante: el hecho de evaluar las intervenciones pasadas en estos estudios de caso, para saber cómo intervenir en lo sucesivo.

Este hecho en particular, en nuestro país, puede ser también el ejemplo de otros países que tienen enormes enclaves históricos como México, países de Centro América, Brasil, Bolivia, Ecuador, entre otros, que eventualmente necesiten conservar su historia y su arquitectura. Estos propósitos fueron definidos por las operaciones restauradoras propuestas por Camillo Boito, Gustavo Giovannoni y Leopoldo Torres Balbás, con teorías que van desde la "restauración moderna" hasta la "restauración científica" (Rivera 2018: 155), planteando a su vez el debate de la conservación o la eliminación de zonas históricas para expandir las ciudades (Ibid, 161).

Cuando se propone rehabilitar edificios históricos no existe un acuerdo generalizado de la forma o el procedimiento adecuado que, además, se pueda aplicar a todos los países que tienen patrimonio. Sin embargo, existen movimientos que proponen las intervenciones con compromiso (Pinilla 2023: 60), especificando que, hoy en día, restaurar un edificio debe satisfacer mayores exigencias tecnológicas, aunque sea otra época y con otros materiales.

Por otro lado, sabemos que los centros históricos son los conglomerados urbanos que han sufrido mayores cambios en sus estructuras debido al paso del tiempo. Muchas veces influyen los efectos de desastres naturales o la falta de mantenimiento. Además, estas piezas son reemplazadas por los propietarios de acuerdo con el estilo imperante o con una inadecuada reglamentación de conservación patrimonial y con el atenuante de que es necesario rehabilitar las edificaciones existentes por su valor cultural (Bravo 2020: 9).

Las ciudades de Arequipa y Cusco, con siglos de historia, han sufrido estas intervenciones y alteraciones morfológicas, que se ven reflejadas en las fachadas de los edificios. La fachada, por otro lado, es el reflejo del uso, de la influencia estilística contemporánea; pero en la época de su construcción se comportaba en un estilo único, integrado a su contexto y que, por lo tanto, contiene similitudes en ritmo y armonía: en términos generales, una composición integrada en un perfil. En el Perú, ambas

experiencias se analizan porque involucran dos centros históricos protegidos con el título de Patrimonio Cultural de la Humanidad; son los más destacados del país y de Sudamérica por su excepcional arquitectura con entornos urbanos complejos, los cuales requieren atención en los planeamientos urbanos. "Esto, sumado a otros procesos como la promoción turística de estos espacios, ha acentuado la presión sobre el stock de vivienda y transformado las actividades económicas locales, de las esenciales a las de consumo y ocio" (Tapia 2020: 668).

El objetivo de la investigación es evidenciar los niveles y grados de intervención en una fachada que está integrada en un perfil. La hipótesis planteada profundiza en las causas de la destrucción de las envolventes que afecta toda la construcción. Se está considerando que los procesos de subdivisión, la ocupación del área libre o la demolición total de la edificación son las variables que se trata de relacionar para evitar futuras afectaciones, proponiendo nuevas y mejores leyes de protección.

El artículo se organiza, primero, con una disertación teórica apropiada al tema. La metodología utilizada es deductiva e inductiva y de carácter mixto, cuantitativa y cualitativa. Las diversas fichas de información se utilizan para recoger los suficientes datos para obtener resultados, que son producto de los análisis aplicados y que estos, así como la discusión, permitan tomar en cuenta temas que todavía son vigentes en pleno siglo XXI, los conceptos de conservación. En los datos recolectados se identifican las alteraciones tipológicas y topológicas, incluyendo las evidencias del daño de las estructuras, incluso desde la variable ambiental que puede generar el deterioro patrimonial (Aguirre *et al.* 2024: 80), lo que nos permitirá proponer la normativa con el suficiente incentivo para mantener o recuperar estas edificaciones y que se pueda preservar la historia.

Metodología

Las fachadas de los edificios son los elementos arquitectónicos afectados, porque son los más expuestos a los mecanismos de degradación. Al ser cuantificable el daño patológico de una fachada o al ser reemplazada en su totalidad, se quita una pieza del conjunto, que es armónico en su composición, se evidencia claramente la alteración de los componentes. Así como las alturas están coordinadas para formar perfiles que tienen perspectiva, es precisamente la unión de estas elevaciones la que formaba una envolvente única.

Es posible que los procesos de recuperación, como la restauración o renovación urbana, también afecten a las fachadas en la implantación de nueva arquitectura, producto contemporáneo de los nuevos usos y la dinámica de las actividades. Es por ello que se debe profundizar en los conceptos conexos a la fachada y la envolvente, para evaluar los cambios en las subdivisiones del lote que

generan transformaciones evidentes, fragmentando los entornos urbanos desde las intervenciones.

En primer lugar, se realiza una revisión teórica para establecer las bases de las intervenciones pasadas y de las futuras, estableciendo la necesidad del estudio de las fachadas y sus diferentes acepciones que permitan conocer y escoger cuál de las teorías expuestas se puede utilizar. Entonces, se propone la más adecuada a un proceso de intervención específico y al mismo tiempo conocer los propósitos que se dieron en una determinada época, que permitieron estas actuaciones; es decir, comprender por qué para luego saber el cómo.

—Justificación teórica: las fachadas como envolventes: máscaras, “building skin”, “building envelope” e hipersuperficies

La fachada es, en términos generales, la cara, el rostro del edificio (Trovato 2007); por lo tanto, es el primer plano social que refleja el hábitat predominante. Y a la vez comparte peculiaridades y características con otros edificios, así como la armonía de sus proporciones, destacando su “valor singular” en un instrumento de catalogación (Basile 2020).

Por otro lado, existe la necesidad de recuperar estas fachadas. Entonces, se convierte en un hecho cultural que, según Vila-Rodríguez (2019), aumentaría el valor económico, técnico, histórico y estético de la edificación. Agrega que trascender es transmitir la historia de la ciudad, porque una fachada tiene una singularidad y ornamentación específica, muchas veces utilizada en forma de aislamiento térmico dentro de la tradición clásica (Galindo *et al.* 2020: 95), por lo que deben ser tratadas con una metodología propia para cada caso, ya que cada una está diseñada en un estilo, con una composición única y su estructura o lenguaje es particular, aunque pertenezca a un conjunto.

La arquitectura algunas veces tiene piel; se entiende como piel, se diseña como piel. Pero al mismo tiempo esta puede actuar como envolvente que protege al edificio en la unión de las fachadas, ya que estas funcionan separadas, de manera autónoma, pero para funcionar como envolventes deben parecer una unidad.

En los centros históricos de Arequipa y de Cusco, los frontis han sido pensados en términos constructivos: pantallas sensibles que son formales, estéticas o simbólicas. Se presentan en una interfaz entre lo pesado de la piedra y sus decorados, inscritos en la materia misma —diríamos—, casi en el principio del revestimiento. Cuando en una ciudad histórica se toman en cuenta más los temas de forma y el expresionismo de los materiales, la fachada se presenta en el elemento crítico en la relación del espacio exterior y el interior. La materialidad, entonces, es envolvente.

La fachada es el primer registro de los fenómenos sociales, culturales, políticos y religiosos, que están muchas veces

marcados en ellas, casi relacionados con el cuerpo territorial de Virilio, que también puede ser social o animal (Sánchez 2020: 29), ya que las fachadas son prácticamente una extensión de nuestro propio cuerpo: la envolvente detiene y contiene, pero al mismo tiempo recibe y padece (Trovato 2007). Por otro lado, la autonomía del revestimiento identificado con la asociación de la función estructural (Donaire 2015) se manifiesta cuando las fachadas tienen la obligación de tener rostro, color, textura, y estas deben estar en contraste con la masa del edificio, entonces el revestimiento, el enchape, aflora como la piel de la casa. En las ciudades históricas, el cambio o la sustitución es una alternativa de solución inmediata, porque al sustituir la edificación quedan vacíos que permiten la aparición de las interfaces que afectan la corteza y la envolvente del edificio.

Cuando la fachada es el rostro, la máscara social de un edificio, también se puede determinar su definición como no monumento, ya que los valores del mismo a veces se determinan por la unidad tipológica, es decir que el frontis corresponda al periodo en que fue construida; o, por el contrario, se la desclasifica por intervenciones hechas a su fachada en siglos posteriores a su valoración histórica, fenómeno que ocurre con demasiada frecuencia en las ciudades históricas. Antiguamente las paredes coloniales conformaban la envolvente con solo un material, pero observamos que, en cada ciudad, el conjunto de fachadas expresa estos cambios, estas alteraciones, que han afectado irremediablemente a la arquitectura de la misma.

Estos edificios se hallan protegidos por las autoridades y la normativa, tanto local como internacional, para velar por su protección y conservación. Sin embargo, las estructuras son demolidas en su totalidad, o se sustituyen con nuevas estructuras y materiales, distribuciones, diferentes alturas y una nueva tectónica, donde a veces se conserva el muro de la fachada original. En términos técnicos, a esta práctica se le conoce con el término de *fachadismo*, que, según Donaire (2015), se ha convertido en el límite arquitectónico que se transforma en un nuevo modo de adaptación a las actuales condiciones.

El conocido *fachadismo* y la *hipersuperficie* son dos tipos de tratamiento de las fachadas que sirven como opción de proponer y renovar las estructuras en el centro de la ciudad. En arquitectura, el término *fachadismo* se aplica a la práctica de rehabilitar edificios en los centros históricos, pero consiste en la transformación parcial del exterior de la edificación, o mantener intacto el muro, comprometiendo la integralidad y valor de todo el conjunto, lo que se entiende como un “falso histórico” (Escudero 2022: 21), frente a la “autenticidad” del diseño, de los materiales, de los elementos arquitectónicos y del entorno (Flores 2020: 24). Se le considera una forma de destruir el patrimonio histórico, cuyas fachadas reconstruidas son solo maquillaje. La *hipersuperficie*, por otro lado, es la irrupción de la modernidad, por lo tanto, el “muro cortina”, está en la ciudad. Estos nuevos edificios no tienen rostro; sin fachada, son una ventana. Entonces, surge la acepción

de *hipersuperficie* para indicar su condición de membrana activa, informada, comunicada y comunicativa (Trovato 2007).

Probablemente el dilema de lo público y lo privado se diluye en asignarle un papel a la fachada, el de ser enlace entre el espacio interior y su entorno inmediato, que en muchos casos envuelve otros conceptos modernos conocidos: el *brise-soleil* de Le Corbusier, entendido como protección y envolvente profunda dimensional (Morel *et al.* 2015: 1), el entendimiento del umbral o el camino del intermedio de Aldo Van Eyck (Gil, 2019) y el concepto de *spatium* o la demarcación espacial de Heidegger (Miranda 2022). La arquitectura de límites, de espacios intermedios, de interfaces, de capas y su relación con el espacio, es decir, la frontera.

Por otro lado, surge la arquitectura posmoderna y contemporánea, con sus hiperfachadas anónimas (sin anuncio de función o contenido) que desplazan a los estilos del pasado. La razón podría ser que tal vez su enfoque era más espacial, ya que se construyeron en un momento de la historia en que no existía una teoría de conservación. La fachada moderna funciona, como lo anunciaba ya Siegfried Ebeling, *der Raum als Membran* (el espacio como membrana); es ejecutada tratando la idea del espacio neutral separado de la envoltura, también neutral, es decir, reducir al máximo los signos y los significados. La elevación vista como un simple plano vítreo (Donaire 2015).

Aparece la discusión sobre la cual muchos autores han dado sus opiniones, la alternativa de proponer edificios contemporáneos y, por tanto, materiales diferentes a los entornos patrimoniales, lo que se convierte en un problema de intervención. A pesar de las muchas ideas y compromisos internacionales, sigue siendo un tema controversial (González y Sánchez 2015). No se trata, de ninguna manera, de intervenir sin criterio; es decir, puede haber propuestas que se adecuen sin ser copias, que se integren sin ser imitaciones. Respetar la normativa no significa que las edificaciones no tengan gran calidad arquitectónica. Podemos analizar, por ejemplo, los proyectos de Peter Zumthor, Nieto Sobejano y José Ignacio Linazasoro.

También se pueden identificar algunas zonas de los centros históricos como áreas de fuerte consumo turístico en edificaciones históricas con características espaciales propias. Así, de acuerdo con Navarrete Escobedo (2017), el patrimonio construido se vuelve el componente central del creciente turismo masivo en las ciudades patrimoniales a nivel mundial. Particularmente, estas nuevas necesidades generan modificaciones en estructuras, muchas veces por ampliaciones, lo cual ocasiona alteraciones en la tipología de la vivienda tradicional.

— *Fragments: procesos de intervención y los estudios de caso*

La existencia de los centros históricos como lugares donde se desarrollaban actividades públicas y donde residía

la mayor cantidad de la población, ha sufrido una serie de cambios, y también se ha producido un abandono progresivo. Las extensas propiedades han planteado la necesidad de proponer nuevos procesos de intervención. Estos se han fundamentado en diversas dimensiones: físicas, gestivas e integrales, pero son procedimientos masivos e invasivos, que en muchos casos no son replicables por su enorme costo social.

Las causas de los cambios en las ciudades de Arequipa y Cusco, elegidas como caso de estudio, son, en mayor medida, la transformación física y territorial, así como las nuevas demandas funcionales generadas por el crecimiento de la población y la imposibilidad del abastecimiento en infraestructura. Por lo tanto, se analiza la posibilidad de volver a habitar la ciudad histórica, ya que, según Sahady *et al.* (2004), si no hay vida, no hay arquitectura con una utilidad para sus habitantes. Desde esta perspectiva se considera la zona monumental y las intervenciones como un modo de reactivar el centro, desde lo económico y lo social, haciendo que los conflictos e intereses puedan favorecer al núcleo urbano y no perjudicarlo.

En teoría, las intervenciones son parte de las estrategias de recualificación y puesta en valor, y generan los mecanismos, instrumentos y modalidades para aplicar o enmarcar los procesos de intervención. Dichas herramientas estarían sustentadas por políticas y gestiones públicas, orientadas a un desarrollo integral de la ciudad. A las primeras revitalizaciones europeas en ciudades históricas y la conciencia de las tareas de conservación y rehabilitación, se añade posteriormente la restauración, el instrumento de protección de los componentes arquitectónicos. Con el paso del tiempo, se han cuestionado las intervenciones y el alcance de las mismas, es decir, la renovación se entiende como la redensificación; ya no se ve necesariamente a la ciudad en su calidad de monumento o museo, sino más bien como un ente vivo.

En el Memorando de Viena del 2005 se aplicó por primera vez el concepto de “paisajes urbanos históricos” en referencia a la salvaguarda de los “conjuntos de cualquier grupo de edificios, estructuras y espacios abiertos, en su contexto natural y ecológico —lo que incluye sitios arqueológicos y paleontológicos— que constituyan asentamientos humanos” (Unesco 2005). En el mismo documento se habla sobre las ciudades inscritas y su requerimiento en la política, la planificación y gestión urbana que asuma la conservación sin poner en riesgo los componentes históricos. Así, el sistema de administración se convierte en la estrategia más utilitaria a la hora de considerar el carácter, el nivel y el tipo de intervención. Los instrumentos de organización traducidos en planes específicos serían la mejor forma de administrar una ciudad histórica. Por lo tanto, las transformaciones se podrían utilizar para unificar los elementos que fueron desligados del conjunto, partiendo desde el revestimiento hasta llegar a la estructura.

• *La nueva arquitectura de la ciudad y los procesos de restauración y renovación urbana en los centros históricos de Arequipa y Cusco*

Es difícil determinar si las obras nuevas han cumplido con la función que se espera de ellas como parte de las construcciones en los marcos circundantes de los centros históricos, ya que el proceso de implantación o reemplazo de edificaciones antiguas, que estaban en deterioro debido al paso del tiempo o que habían sido demolidas, se llevó a cabo con criterios individuales y solo responde a estilos actuales. Actualmente existen diversos programas, basados en las necesidades particulares y las funciones recientes. Observamos que básicamente todos los edificios contemporáneos se encuentran en el centro y son equipamientos, comercios y hoteles; ya no se construye o se propone vivienda.

Arequipa y Cusco han sufrido diversos embates de la naturaleza, así como una serie de terremotos que han asolado a las ciudades a lo largo de su historia. A pesar del nivel de destrucción, la sociedad ha levantado nuevamente sus estructuras. A través del tiempo se han construido edificios con diferentes estilos arquitectónicos y muchos de ellos con tecnología adaptada a la época, lo que permitió realizar grandes proyectos urbanos. La intervención ha generado piezas individuales, obras de arte representantes de un estilo, fragmentos de arquitectura, pero ausentes de contenido, de significados y de comunicación.

Existe una ausencia del discurso arquitectónico a nivel local; por lo tanto, no se dispone de mucha información sobre los conceptos que permitan insertar una arquitectura respetando los antecedentes teóricos, ya que el resultado solo es una actividad empírica. Para Vásquez (2016), esta crítica necesaria por parte de los autores ha sido superficial, relegando la disertación teórica y metodológica, dejando en un segundo plano la importancia de la integración de lo nuevo con lo antiguo, donde se confrontan, además, el tiempo, el espacio, el uso, la forma y los materiales (Martínez 2019: 13).

Al mismo tiempo se reconoce una serie de edificaciones de diferentes épocas, en reemplazo de las viejas casonas o reminiscencias de las producciones arquitectónicas de constructores desconocidos, donde cada generación dejó su impronta, según Pallarés (2015). Estos cambios no se hallan solo en los estilos y los materiales, sino en la morfología, y se ven reflejados en los retiros frontales de algunos edificios. A pesar de los esfuerzos de los ciudadanos, hay estructuras que son muy frágiles y que nunca han tenido mantenimiento, así como conjuntos que no han sido objeto de renovación. La cooperación mundial ha permitido la realización de estas intervenciones, pero no es posible que todas las construcciones antiguas

sean identificadas como monumentos o que puedan lograr esta categoría; por lo tanto, es difícil recuperar el hábitat de la vivienda para los pobladores que todavía pertenecen a los centros históricos de Arequipa y Cusco [Figuras 1 y 2].



Figura 1.- Vista de la Catedral de Arequipa. Nota: Fotografías de autor



Figura 2.- Vista de la Catedral del Cusco. Nota: Fotografías de autor

En la ciudad de Arequipa, la identificación y catalogación de los edificios patrimoniales responde a una asignación de valores, entre los cuales destaca el valor histórico como el principal rol de protección. A ello se suma una serie de categorizaciones relacionadas con el paisaje urbano, la tipología en representación de la época, los sistemas constructivos y los materiales. Los edificios monumentales son aquellos que cumplen con las características antes mencionadas y, además, pueden ser recuperados o puestos en valor por su alto contenido arquitectónico. Están distribuidos por zonas de tratamiento, envolviendo en ellas varios barrios, tanto en la zona monumental como en la zona de transición. Estas áreas son clasificadas por la Oficina de la Gerencia del Centro Histórico con la

normativa del Ministerio de Cultura; aquí se encuentra una cantidad determinada de estructuras que son inmuebles patrimoniales o edificios monumentales [Figura 3].

Estas categorías, a su vez, están ordenadas por su uso original, residencial o eclesiástico, por ejemplo. Los valores varían, porque la arquitectura civil puede ser usada para otras actividades como sedes institucionales, bancarias, educativas o comerciales, mientras que las iglesias mantienen su contenido, función, espacio y forma primigenia. Las calles que circundan al damero español mantienen su ancho, también, limitando a su vez la circulación de vehículos mayores, conservando la imagen por la que es reconocida la ciudad: grandes superficies

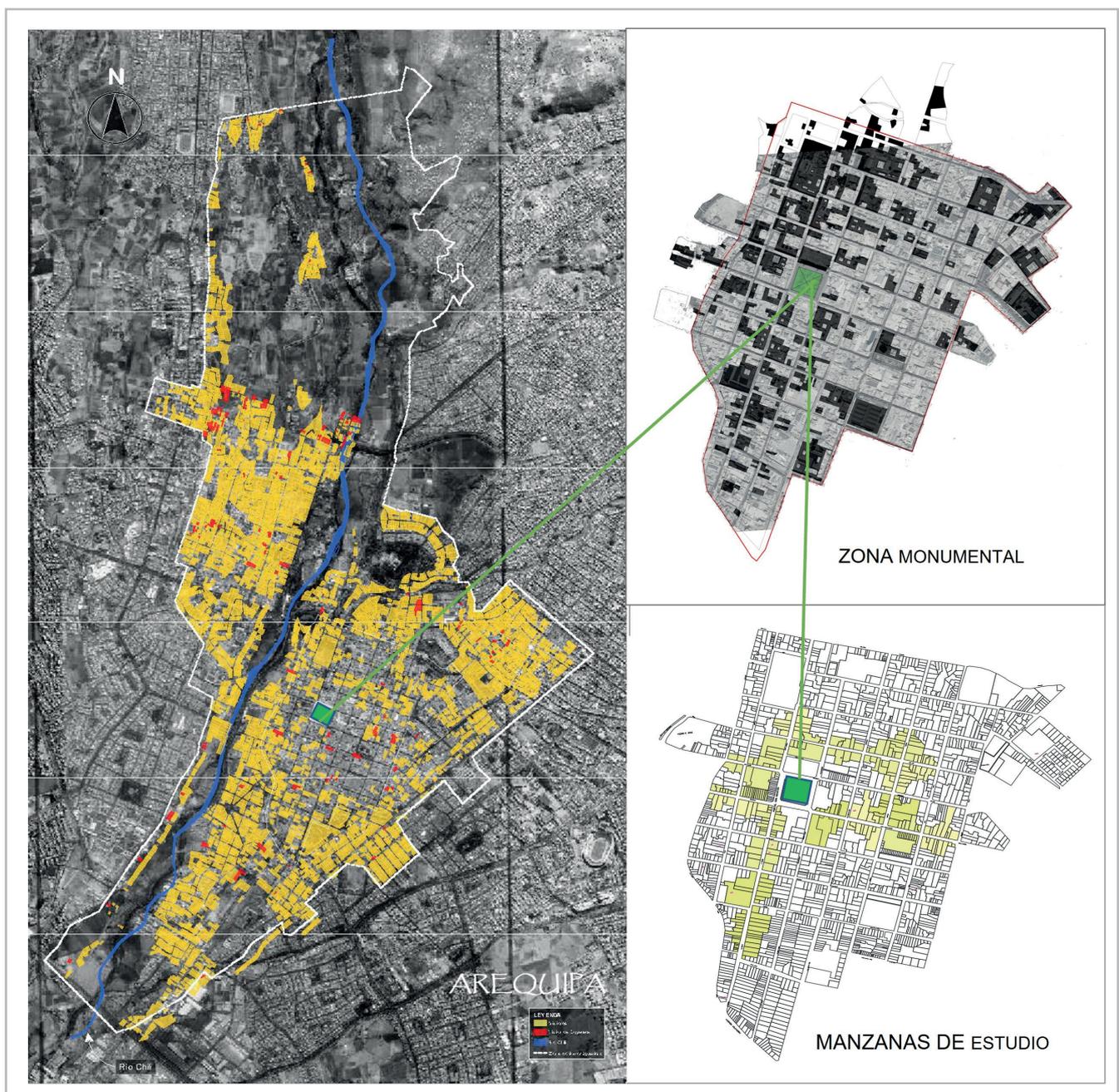


Figura 3.- Izquierda, Arequipa con la delimitación del centro histórico protegido, derecha arriba la zona monumental y derecha abajo, las manzanas que se utilizaron para hacer el estudio de las fachadas. Nota: Elaboración editorial.

Después del terremoto, y gracias a la misión Kubler (Unesco), se identificaron los valores patrimoniales en inmuebles del centro de la ciudad. Se observa una mayor incidencia de registro y catalogación de la arquitectura religiosa. En el caso de los predios de uso residencial, las políticas de restauración y obra nueva presentaron diversas estrategias con resultados disímiles. La focalización de los presupuestos de intervención estuvo marcada por la monumentalidad de las edificaciones, sostenida en la visión de desarrollo de estos espacios y la identificación prioritaria de los actores. En el caso del Perú, el turismo es el que promueve la restauración monumental, siguiendo la lógica de poner en valor primero los elementos que pueden ser convertidos en productos turísticos. En consecuencia, el resultado es considerar la vivienda o los ambientes menos atractivos como “menores”, generando brechas en las intervenciones y su revitalización.

Una reacción lógicamente similar provino de actores privados, también interesados en beneficiarse de esta nueva panacea turística-comercial, que con fuertes inversiones de capital revolucionaron paulatinamente la diversificación del uso de los lotes matrices. Se ha orientado el cambio de uso de suelo de vivienda a servicios, por lo general turísticos, ya sea de viajes, hospedajes, restaurantes, ventas de artesanías, entre otros. Y se realiza de manera más agresiva la venta de los inmuebles a empresas y trasnacionales turísticas.

Si bien es cierto que no todas las inversiones realizadas han sido negativas, en la mayoría de los casos las demandas comerciales han provocado el desplazamiento de los pobladores y el cambio de uso de vivienda a comercio, así como la distorsión del perfil urbano, la desnaturalización del espacio patrimonial y las actividades económicas tradicionales, el subempleo y la incapacidad de formar factores económicos locales que puedan generar economía en la consolidación social y física. También se han afectado las edificaciones monumentales.

• Cambios de uso y función

Hay otros aspectos que no se toman en cuenta, como la evolución de las actividades de cualquier conglomerado urbano y con mucha más razón en un lugar con siglos de historia. Así, los procesos residenciales fueron reemplazados por procesos comerciales, generando otra dinámica e imagen. “Surprisingly, the literature on the economics of heritage has not extensively investigated the performance of the public actors involved in the implementation of conservation policies or its determinants” (Finocchiaro *et al.* 2011).

Actualmente, en la ciudad de Arequipa, no se tiene en consideración el marco circundante como valor monumental, solo cuenta la individualidad, el valor comercial del lote en referencia al tamaño del mismo, o la potencialidad de venderlo para locales comerciales. No existe la posibilidad ni el suficiente incentivo, por parte de las autoridades, para destinarlo al rubro de vivienda, convirtiéndose en la

actividad dinamizadora. Según Baroni (2009), se valoriza más la inversión privada, aunque no se ejecuten las normas reguladoras que afectan a la colectividad.

Cuando ocurren intervenciones en áreas donde hay patrimonio construido, participan las autoridades en la gestión y la aplicación de planes específicos para encontrar la solución más idónea. Los conceptos de intervención son susceptibles a casos particulares, porque a veces ya es muy tarde para recuperar un inmueble o es conveniente rehabilitarlo de manera privada. En ese sentido, para plantear proyectos de revitalización o regeneración urbana es necesario contar con las herramientas normativas que incluyan los usos, para facilitar los objetivos de inversión tanto como los sociales. Todos estos objetivos son parte de la injerencia del gobierno local o de las oficinas especiales que puedan aplicar las leyes pertinentes para su ejecución.

El centro histórico de Cusco es depositario de una configuración única, expresada en una yuxtaposición arquitectónica que generó una arquitectura religiosa, civil pública y doméstica, todas concentradas en el AE-I, donde resaltan los 98 inmuebles declarados como Monumentos de la Nación (PM-I) 27 y los otros 313 que poseen un alto valor patrimonial individual (PI-II) 28, a ello se suman los 485 que han logrado contextualizarse armoniosamente con el patrimonio existente (VC-III) 29, y los 432 que quedan contienen, en sus estructuras, algunos elementos de valor patrimonial (EP-IV) 30. Las cuatro primeras categorías representan un 52 %, frente al 48 % de predios que no tienen ningún valor (SV-V) 31 y las áreas que no pudieron ser registradas para otorgarles una valoración patrimonial específica (ANC) 32.

Respecto del uso y función, se identifica mayoritariamente comercio, turismo y servicios, que suman un total de 65 %, y equipamiento urbano y zonas de recreación pública, que ascienden a un 32 %. Según los estudios para la actualización del plan maestro del año 2018, el uso de vivienda con exclusividad residencial abarca el 3 %. La Municipalidad Provincial del Cusco (2018) ha registrado 3 759 predios con actividad económica, de los cuales el 24 % se ubica en el sector del núcleo del centro y están destinados a producción y comercialización de artesanías; el 23 %, en el barrio de San Blas; el 21 %, en el de San Pedro; y el 14 %, en el distrito de Santiago.

— Análisis de los componentes

Para realizar los análisis correspondientes, se toman en cuenta los aspectos más relevantes de las fachadas, para lo cual se registra información de los edificios en planta, y se evidencia las alteraciones y las rupturas en las mismas. Se grafican los perfiles de las manzanas de los centros históricos que son representativos, así como la ubicación geográfica dentro del damero fundacional, algunas consideraciones dimensionales, las alturas de los monumentos de los ambientes urbanos patrimoniales, la categoría reconocida, ya sea parte de un conjunto o individual. Y, por último, se

considera la filiación, los periodos de tiempo, estilos, el uso anterior y el uso actual del predio, en fichas técnicas.

Asimismo, se revisa la unidad tipológica con datos más específicos, como los materiales de los componentes arquitectónicos, los sistemas constructivos y el estado de conservación. Por último, se examina el nivel de ocupación de la edificación con respecto a la forma del terreno, para así comprobar las alteraciones en la subdivisión del lote, que generan nuevas formas, que en su mayoría son irregulares.

• *Perfiles urbanos de la ciudad*

Las calles de las ciudades históricas son angostas y muchas veces sus materiales han sido reemplazados, sobre todo en las veredas y las calzadas, con diversos componentes — piedra, asfalto u otros—, que generan una imagen urbana particular, tanto individual como colectiva (Utrilla y Solano 2018: 3549). Lo mismo podemos decir de las fachadas, que son tratadas de forma independiente, con ornamentación y detalles falsos, tratando de adecuarse a las existentes, para ser parte del lenguaje de los perfiles.

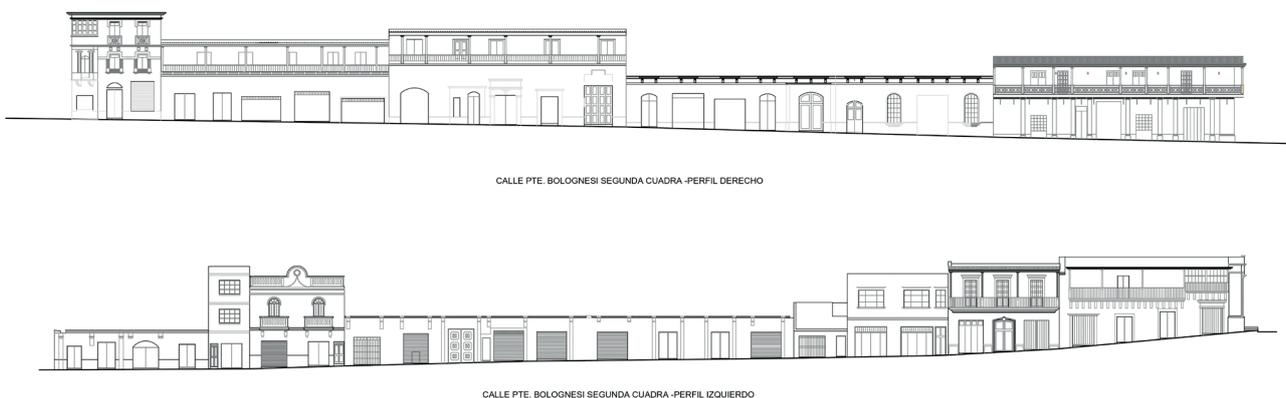
Precisamente las fachadas son uno de los elementos que más trascienden la historia (Vila 2019); son, también, las partes que han sido reemplazadas (procesos de restauración y/o rehabilitación) que abarcan muchas dimensiones, desde lo social hasta lo tecnológico. La integración armónica de las fachadas con su entorno, sin modificar las características propias y la magnitud del impacto (Carbonell 2017: 75), es a la larga el objetivo de una intervención. Entonces, hay que tomar en cuenta la relación

de las cualidades físicas y la alineación de los perfiles, ya que al ser uno de los componentes de enorme significado, son los primeros que enfrentan los cambios de época. Sin embargo, hay otras fachadas que permanecen en el tiempo y se mantienen como en el momento que fueron construidas.

Uno de los primeros componentes de análisis es, justamente, el conjunto de fachadas que mantienen una altura predominante, dependiendo de si son de un piso o dos, ya que pueden reflejar el año de su construcción. En el caso de Arequipa, representan distintas épocas; las que son de un piso son coloniales y las de dos pisos son republicanas, pero en el transcurso del tiempo y la distancia han sido reconstruidas; el estilo utilizado siempre es el clásico, con el uso de columnas, frisos y alturas considerables. Otros casos donde los cambios de los perfiles son evidentes, ya sea por materiales, por sustitución de piezas o por conceptos arquitectónicos, son los edificios con más niveles y que corresponden a estilos contemporáneos, que alteran definitivamente el perfil de la cuadra en las diferentes calles de la ciudad histórica [Cuadro 1-2-3-4]. (Levantamientos y edición propias.)

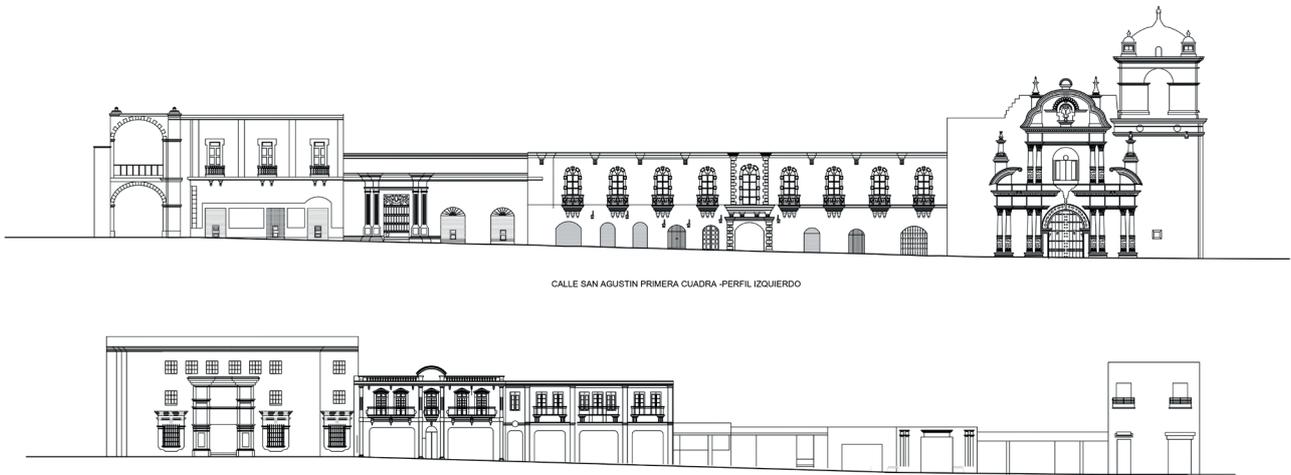
A diferencia de Arequipa, Cusco tiene una geografía más compleja, lo cual se refleja en los edificios, con sus diferentes alturas y techos en pendiente que responden al clima, los cuales tienen un material distintivo, la teja andina, que le otorga una imagen muy particular y, sobre todo, una morfología única al conjunto. En el caso de Cusco, los principales ambientes urbanos analizados se encuentran tanto en el límite del AE-I como en el núcleo de este [Cuadro 5a, 5b, 5c, 5d]. (Levantamientos y edición propias.)

Cuadro 1: Calle Puente Bolognesi



Ubicación del ambiente urbano	Filiación cultural/No. de pisos	Dimensiones de la cuadra	Categoría	Estilo
Calle Puente Bolognesi, cuadra 2, margen derecha e izquierda, ambos esquina con Calle Villalba.	Arquitectura civil.	Permanece el damero fundacional, área monumental, 100 m. aproximadamente.	Ambiente urbano monumental.	Colonial Republicano Neoclásica

Cuadro 2: Calle San Agustín



CALLE SAN AGUSTIN PRIMERA CUADRA -PERFIL IZQUIERDO

Ubicación del ambiente urbano	Filiación cultural/No. de pisos	Dimensiones de la cuadra	Categoría	Estilo
Calle San Agustín, cuadra 1, margen derecha e izquierda, esquina con Calle Bolívar y Calle Sta. Catalina.	Arquitectura civil. Arquitectura religiosa.	Permanece el damero fundacional, área monumental, 100 m. aproximadamente.	Ambiente urbano monumental.	Colonial Republicano Neoclásica Contemporánea

Cuadro 3: Calle Sto. Domingo



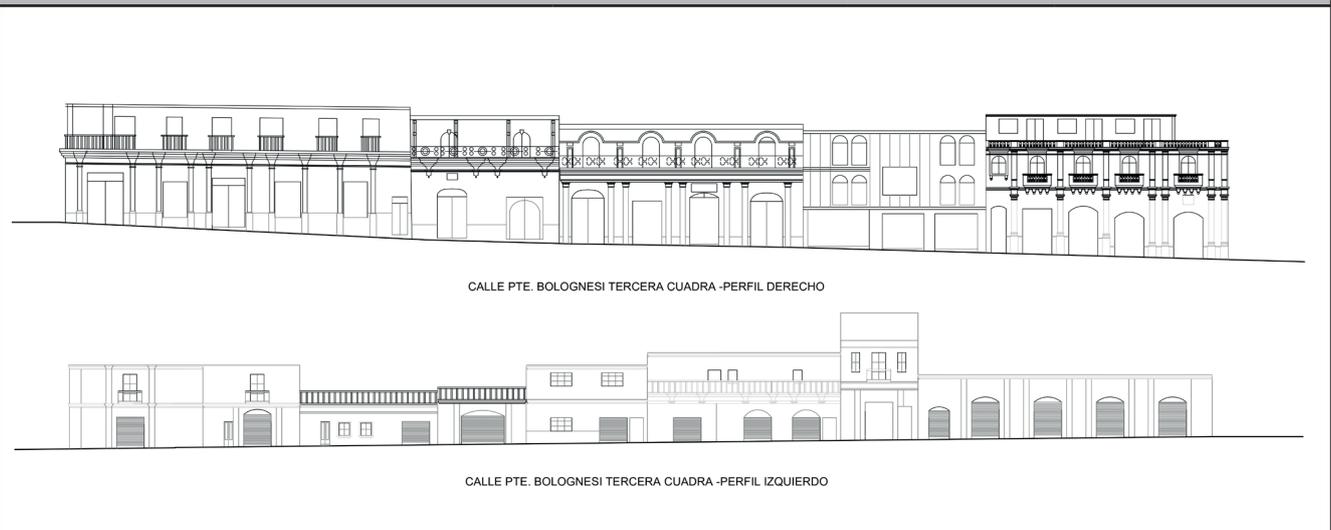
CALLE SANTO DOMINGO PRIMERA CUADRA -PERFIL DERECHO



CALLE SANTO DOMINGO PRIMERA CUADRA -PERFIL IZQUIERDO

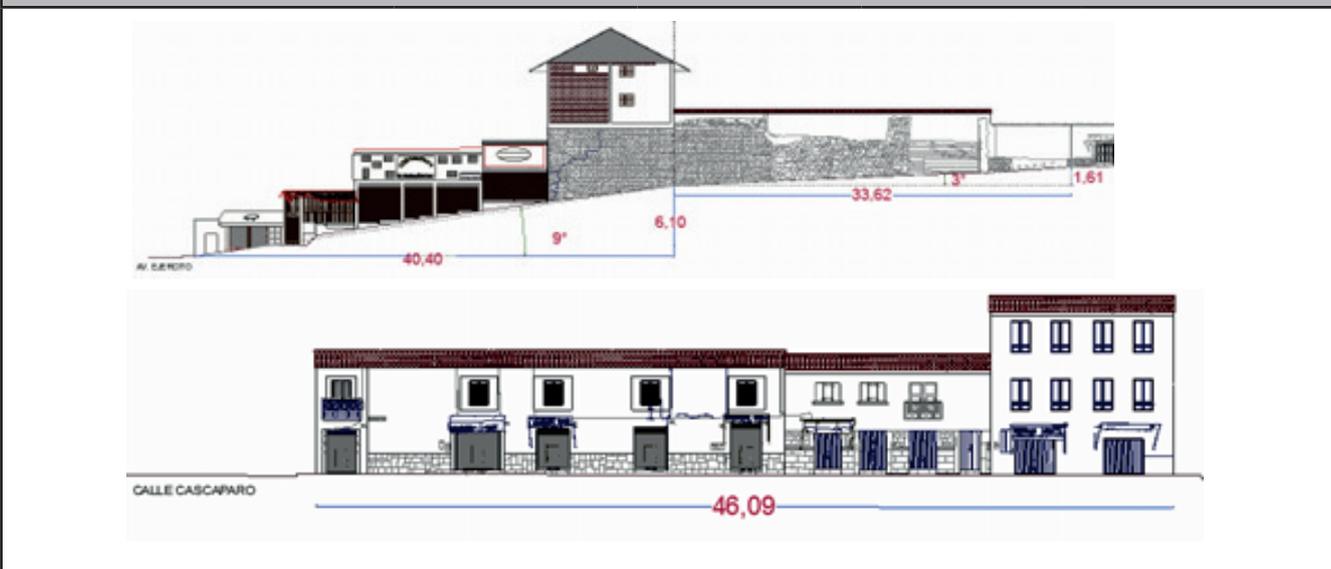
Ubicación del ambiente urbano	Filiación cultural/No. de pisos	Dimensiones de la cuadra	Categoría	Estilo
Calle Sto. Domingo, cuadra 3, margen derecha e izquierda, esquina con Calle Piérola y Calle San Juan de Dios.	Arquitectura civil. Arquitectura comercial	Permanece el damero fundacional, área monumental, 100 m. aproximadamente.	Ambiente urbano monumental.	Neoclásica, moderna y contemporánea.

Cuadro 4: Calle Puente Bolognesi



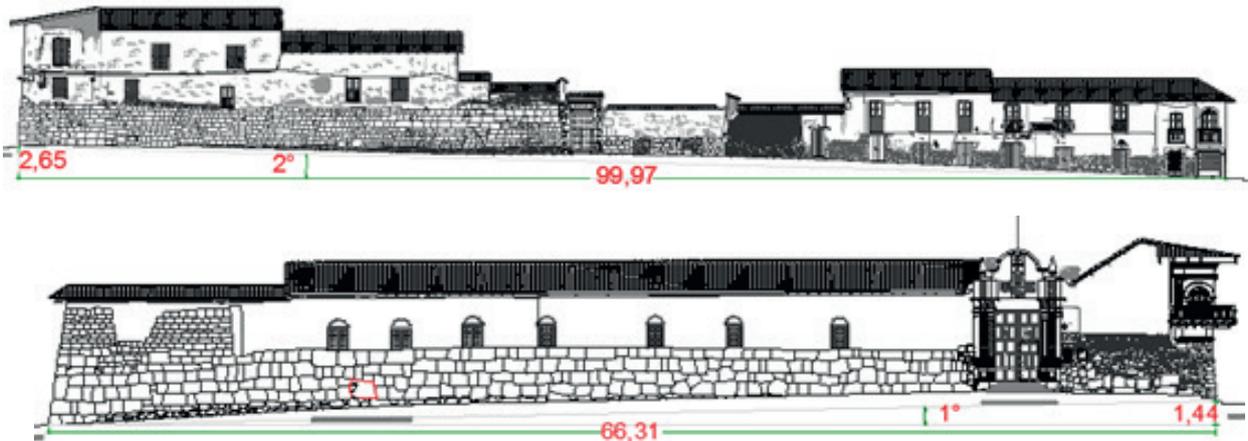
Ubicación del ambiente urbano	Filiación cultural/No. de pisos	Dimensiones de la cuadra	Categoría	Estilo
Calle Puente Bolognesi, cuadra 3, margen derecha e izquierda, ambos esquina con Calle Villalba y Calle Sucre.	Arquitectura civil. Arquitectura comercial	Permanece el damero fundacional, área monumental, 100 m. aproximadamente.	Ambiente urbano monumental.	Republicano Neoclásica contemporánea

Cuadro 5a: Calle General Buendía



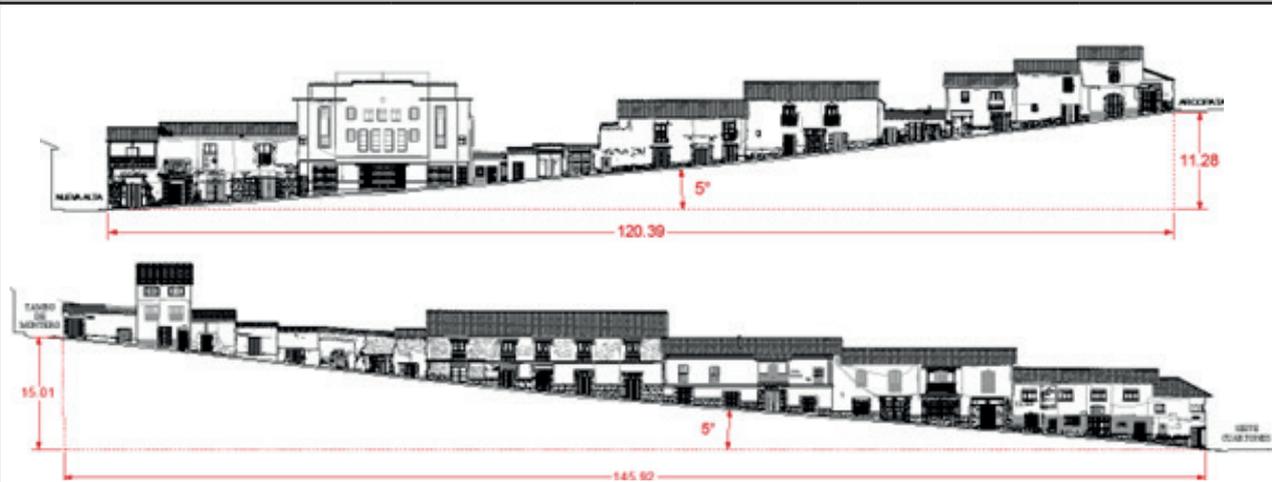
Ambiente urbano	Sector de parámetros urbanos	Dimensiones	Categoría	Filiación cultural
Calle General Buendía, limitado por el norte con la estación ferroviaria, por el Noreste con calle Qhasqaparu, por el noroeste con la estación ferroviaria de San Pedro, por el sur con la Avenida Ejército, por el suroeste con el mercado de Qhasqaparu, por el suroeste con las viviendas y establecimientos comerciales.	C-SP-2 y C-SP-7 del Plan Maestro	Longitud 218.00 m Área 2243.75 m ²	Ambiente urbano de ingreso.	Prehispánico, colonial, republicano y contemporáneo.

Cuadro 5b: Calle Hatunrumiyoc



Ambiente urbano	Sector de parámetros urbanos	Dimensiones	Categoría	Filiación cultural
Calle Hatunrumiyoc se encuentra contemplada desde el límite con la Calle Choquechaca hasta la esquina de la Calle Palacio y la Calle Herrajes. Es un espacio peatonal.	C-SP-4 del Plan Maestro	Longitud 84.89 m Área 398.98 m ²	Ambiente urbano monumental.	Prehispánico, colonial, republicano y contemporáneo

Cuadro 5c: Calle Meloq



Ambiente urbano	Sector de parámetros urbanos	Dimensiones	Categoría	Filiación cultural
Se ubica hacia el noroeste del centro histórico, limitado por el noreste con las Calle Tambo de Montero, por el sureste con la Calle Siete Cuartones, por el suroeste con la Calle Nueva Alta y por el noroeste con la Calle Arcopata.	Sectores C-SP-2 y C-SP-3	Longitud 123.57 m	Ambiente urbano con perspectiva a monumentos.	Prehispánico, colonial, republicano y contemporáneo.

• *Unidad tipológica*

El papel de las tipologías en el diseño de las fachadas que se repiten, devienen de un saber colectivo (Silva y Tostoes 2022) se ven reflejados en un patrón, ya sean las puertas o las ventanas, las alturas de las edificaciones, que luego se identificarían como “tipo” (tipología). Se sabe, también, que no se utilizaba la palabra tipo, sino “género”, según Blondel (mencionado por Silva y Tostoes 2022), concepto propio del siglo XIX, sumándose a este, el modelo, y asimilando tiempo después la “tipología” con una aplicación pragmática.

La pregunta es si estos tipos tienen vigencia en la ciudad contemporánea, que envuelve a la tradicional, y si son la respuesta a la problemática actual. Esta unidad tipológica se ha descompuesto con el tiempo, utilizando un concepto actual: la fragmentación, que explica la descomposición volumétrica, para así entender la nueva composición y el nuevo orden en un primer proceso de cambio. Este es utilizado también (el fragmento) como una tendencia, porque no es necesariamente un estilo arquitectónico, según Tschumi (citado por Medina 2005). A partir del estudio particular sobre la tipología, se concluye que la arquitectura del pasado tiende a la desaparición o la posible evanescencia del mundo material, de acuerdo con Virilio (Sánchez 2020).

En términos generales, se considera que integrar la arquitectura nueva a los entornos con valor patrimonial es la única oportunidad de conservar el pasado. Según Vásquez (2015), es necesario crear una propuesta metodológica para el abordaje de criterios de diseño en contextos únicos. En ese sentido, se debe evitar la fragmentación al máximo, entendiendo la dimensión real de este concepto, que puede aplicarse de manera diferente, ya sea física, social o simbólica (Guzmán y Hernández 2013).

En la investigación se encuentra la desintegración de las unidades tipológicas, que afecta la tipología original, la casa patio, para vender los terrenos que tienen un alto valor económico; este es

otro fenómeno: la subdivisión. Sin embargo, todavía se conservan uno o dos de los patios originales.

En Arequipa, las tipologías predominantes han sido afectadas por las diferentes intervenciones a lo largo de los años, desde la unidad principal, que en su mayoría eran casas patio de un piso, hasta llegar a la desfragmentación total con edificios contemporáneos que tienen retiros, con varios pisos con variados ritmos de vanos y materiales [Cuadro 6a 6b, 6c, 6d], producto de la demolición de lo existente.

Figura 6a: TIPOLOGIA EDILICIA

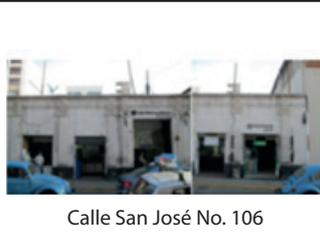
		
Calle San José No. 106		
Tipo de arquitectura	Civil doméstica	
Estilo	Neoclásica	
Materiales de construcción	Fachada	Sillar
	Muros	Sillar
	Techos	Sillar
	Puerta	Madera
	No. de pisos	Uno
Antigüedad	1790-1870	
Época histórica predominante	Republicana	
Uso original	Residencia	
Uso actual	Educación	
Estado de conservación	Regular	

Figura 6b: TIPOLOGIA EDILICIA

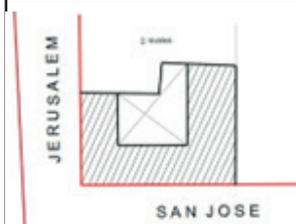
		
Calle San José No. 101-103-105		
Tipo de arquitectura	Civil público	
Estilo	Neoclásica	
Materiales de construcción	Fachada	Sillar
	Muros	Sillar
	Techos	Sillar
	Puerta	Madera
	No. de pisos	Uno
Antigüedad	1790-1870	
Época histórica predominante	Republicana	
Uso original	Residencia	
Uso actual	Comercio	
Estado de conservación	Regular	

Figura 6c: TIPOLOGIA EDILICIA

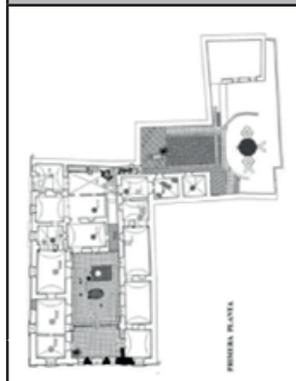
		
Calle Santa Catalina No. 210		
Tipo de arquitectura	Civil público	
Estilo	Neoclásica	
Materiales de construcción	Fachada	Sillar
	Muros	Sillar
	Techos	Sillar
	Puerta	Madera
	No. de pisos	Uno
Antigüedad	1781-1880	
Época histórica predominante	Republicana	
Uso original	Residencia	
Uso actual	Deshabitada	
Estado de conservación	Mala	

Figura 6d: TIPOLOGIA EDILICIA

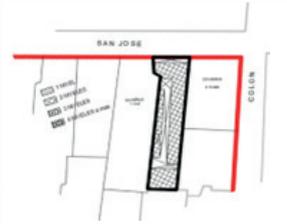
		
Calle Santa Catalina No. 210		
Tipo de arquitectura	Civil público	
Estilo	Neoclásica	
Materiales de construcción	Fachada	Concreto
	Muros	Ladrillo
	Techos	Cemento
	Puerta	Fierro
	No. de pisos	tres
Antigüedad	1970-2010	
Época histórica predominante	Contemporánea	
Uso original	Residencia	
Uso actual	Vivienda comercio	
Estado de conservación	Regular	

Figura 7c: TIPOLOGIA EDILICIA

		
Tipo de arquitectura	Civil publica	
Estilo	Colonial	
Materiales de construcción	Fachada	Adobe
	Muros	Adobe
	Techos	Teja andina
	Puerta	madera
	Antigüedad	1800
Época histórica predominante	Republica	
Categoría de catalogación	VC-III	
Uso original	Vivienda	
Uso actual	Vivienda-comercio	
Estado de conservación	regular	

Figura 7a: TIPOLOGIA EDILICIA

		
Tipo de arquitectura	Civil publica	
Estilo	Colonial	
Materiales de construcción	Fachada	Adobe
	Muros	Adobe
	Techos	Teja andina
	Puerta	madera
	Antigüedad	1800
Época histórica predominante	Colonial	
Categoría de catalogación	PI-II	
Uso original	Vivienda	
Uso actual	Vivienda- comercio	
Estado de conservación	malo	

Figura 7d: TIPOLOGIA EDILICIA

		
Tipo de arquitectura	Civil publica	
Estilo	Colonial	
Materiales de construcción	Fachada	Adobe
	Muros	Adobe
	Techos	Teja andina
	Puerta	madera
	Antigüedad	1800
Época histórica predominante	Republica	
Categoría de catalogación	VC-III	
Uso original	Vivienda	
Uso actual	Vivienda-comercio	
Estado de conservación	regular	

Figura 7b: TIPOLOGIA EDILICIA

		
Tipo de arquitectura	Civil publica	
Estilo	Colonial	
Materiales de construcción	Fachada	Adobe
	Muros	Adobe
	Techos	Teja andina
	Puerta	madera
	Antigüedad	1800
Época histórica predominante	Colonial	
Categoría de catalogación	EP-IV	
Uso original	Vivienda	
Uso actual	Comercio	
Estado de conservación	Bueno	

En el caso del centro histórico de Cusco, la situación es muy similar, con tipologías originales como la casa patio, pero con una distinción: tienen zócalos de piedra debido a las lluvias, por ser un lugar donde llueve todo el año, y el estilo es más sobrio, con ventanas pequeñas debido al material usado, el adobe, que son ladrillos de barro, y sus techos inclinados, también por el clima, de un piso y de dos pisos [Cuadro 7a, 7b, 7c, 7d]. Nota: La elaboración de los cuadros se basa en información física y las fotografías de autor.

Toda la información consignada en las fichas es producto de una investigación mayor en la que se realizaron los levantamientos físicos de los predios, las fotografías y la revisión bibliográfica e historiográfica de cada uno de los lotes. Del total de las propiedades que están ubicadas en el centro histórico, aproximadamente 6 000, se han elaborado

200 fichas. Aquí mostramos solo las representativas para tener una idea sobre el estado en que se encuentran las casonas y/o edificios de la ciudad, aparte de analizar sus características y los valores para su evaluación en caso de intervención.

De igual manera, en el Cusco se han efectuado los levantamientos respectivos que se anexan en las fichas de información, exponiendo las diferentes características propias de las edificaciones en el centro de la ciudad.

-Relación de la división del lote con el grado de ocupación del terreno

Los predios originales han sufrido muchas divisiones y subdivisiones, debido a herencias, ocupaciones que se han dado a lo largo del tiempo, entre otras causas, que han originado una o varias particiones de los mismos. Las manzanas

(conocidos con el nombre de solares) primero se dividieron en dos, cuatro y ocho lotes, que fueron repartidos a los fundadores según su participación en el descubrimiento y conquista del Perú. Hubo vecinos que recibieron una manzana completa y otros hasta dos; según Cabrera (citado por Mamani 2021), en consecuencia, estos eran ocupados por una sola familia. En total allí podían vivir 16 personas más la servidumbre que ocupaba los patios internos junto a los animales.

Asimismo, existen registros de que las familias originales iban desapareciendo. Murieron casi todos y muchos de los herederos eran solteros; por lo tanto, se vendían los espacios a otros postores que no tenían relación con los fundadores; la mayoría eran comerciantes que fueron ocupando la ciudad de acuerdo con su oficio. Los predios son susceptibles a más divisiones internas [Cuadro 8], debido a la excesiva fragmentación que ocasiona unos lotes totalmente deformados [Cuadro 9], y que en la actualidad siguen siendo objeto de innumerables intervenciones.

CUADRO 8: DIVERSAS FORMAS DEL LOTE UNITARIO												
TIPO	TIPOLOGÍA				COMPETENCIA			GESTIÓN				
T-1	1 TIPO DE EDIFICACIÓN				1. TIPO DE INTERVENCIÓN			1. ACCESO Y TENENCIA				
	a	Conjunto urbano			a	Reforma		a	Compra	X		
	b	Edificio aislado			b	Rehabilitación		b	Cesión			
	c	Contexto urbano consolidado		X	c	Restauración: patrimonio		c	Alquiler / Leasing	X		
	2 TIPOLOGÍA TRADICIONAL				2 GRADO: INTERVENCIÓN			2 PARTICIPACIÓN				
	Reconstrucción		Construcción		a	Interior		a	Promoción			
	a	Patios		a	Patios		X	b	Proyecto		X	
	b	Fachadas		b	Fachadas		X	c	Construcción			
	c	Sistema constructivo		c	Sistema constructivo		X	d	Mantenimiento			
	3 ESCALA				3 RECONSTRUCCIÓN TIPOLOGICA			3 TIPO DE PROMOCIÓN				
	a	Propiedad a la calle		X	a	Construcción tipología existente		a	Urban leasing			
	b	Adición al volumen existente			b	Propiedad existente		b	Cooperativa			
	c	Conserva altura del contexto Urbano			c	Conservación trazo urbano		X	c	Subvencionada		X
	d	Adición topográfica			d	Lote original			d	Privada		
	4 INTERVENCIÓN INTERIOR. EXTERIOR				4 NORMATIVA DEL EDIFICIO			4 SISTEMA CONSTRUCTIVO				
	Patio Interior							a	Similar			
	Patio hacia fachada							b	Nuevo			
	Galería/retiro							c	Mezcla			

Cuadro 9: CARACTERÍSTICAS DEL LOTE RESULTADO DE LA SUBDIVISION

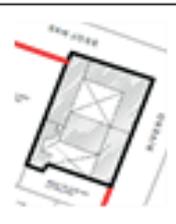
TIPO	TIPOLOGÍA				COMPETENCIA			GESTIÓN				
	1. TIPO DE EDIFICACION				1. TIPO DE INTERVENCIÓN			1. ACCESO Y TENENCIA				
	a.	Conjunto urbano				a.	Reforma	X	a.	Compra	X	
	b.	Edificio aislado			X	b.	Rehabilitación	X	b.	Cesión		
	c.	Contexto urbano consolidado				c.	Restauración: patrimonio	X	c.	Alquiler / Leasing		
	2. TIPOLOGÍA TRADICIONAL				2. GRADO: INTERVENCIÓN			2. PARTICIPACIÓN				
	Reconstrucción		Construcción		a.	Interior	X	a.	Promoción			
	a.	Patios	X	a.	Patios		b.	Envolvente	X	b.	Proyecto	X
	b.	Fachadas	X	b.	Fachadas		c.	Estructura	X	c.	Construcción	X
	c.	Sistema constructivo	X	c.	Sistema constructivo		d.	Edificio nuevo		d.	Mantenimiento	X
	3. ESCALA				3. RECONSTRUCCIÓN TIPOLOGICA			3. TIPO DE PROMOCIÓN				
	a.	Propiedad a la calle			X	a.	Construcción igual a tipología existente		a.	Urban leasing	X	
	b.	Adición el volumen existente			X	b.	Ad. Cultural n t		b.	Cooperativa	X	
	c.	Cont. Fac - Urbano				c.	Conservación trazo urbano	X	c.	Subvencionada	X	
	d.	Adición topográfica				d.			d.	Privada		
	4. INTERVENCIÓN INTERIOR/EXTERIOR				4. NORMATIVA DEL EDIFICIO			4. SISTEMA CONSTRUCTIVO				
	Patio Interior		 Habitabilidad		 Habitabilidad			a.	Similar			
Patio hacia fachada		 Accesibilidad		 Accesibilidad			b.	Nuevo		X		
Galería/retiro		 Consideraciones Técnicas		 Consideraciones Técnicas			c.	Mezcla				

Al analizar las características del lote resultante de las diversas subdivisiones, observamos que se generaron lotes alargados que colindan con una calle en frente y al fondo, o también son pequeñas porciones que están divididas por una de las puertas y/o ventanas que correspondían a las fachadas principales. Así, surgió otro fenómeno muy arraigado: abrir una ventana para convertirla en puerta, alterando el ritmo de la fachada original.

Luego se revisó la configuración de la edificación, si mantiene la tipología primigenia (casa patio) o si se ha realizado la subdivisión de la misma, segmentando a su vez el único espacio abierto [Cuadro 10]. Se analizó la ocupación total del lote con respecto a su altura, partiendo de la intervención [Cuadro 11].

Similares tipologías se observan tanto en Arequipa como en el Cusco; las diferencias son básicamente los materiales,

una trabaja con la piedra y la otra con el adobe. El uso de la piedra ignimbrita, en Arequipa, se debe al comportamiento estructural, en respuesta a los terremotos, ya que la zona es altamente sísmica. A lo largo de su historia urbana, la ciudad se ha ido dividiendo, creciendo en cantidad de terrenos y nuevos propietarios. Respecto de la altura, al inicio las edificaciones eran de un piso, luego esto fue cambiando hasta llegar a los edificios de finales del siglo XX. En cuanto al nivel de ocupación, se ha determinado que es comercial casi al 100 %; sin embargo, hay un porcentaje que ha sido demolido y aparecen proyectos que no tienen áreas libres, mantienen retiros frontales o construyen niveles sin tomar en cuenta el reglamento, muchas veces atentando contra el perfil predominante. No nos referimos a ellos en uno, dos o tres pisos, ya que las alturas son obviamente diferenciadas. En la ciudad del Cusco, se han mantenido mejor los lotes originales, pero muchos se encuentran en un serio estado de deterioro o están desocupados.

Cuadro 10: CARACTERÍSTICAS DE LA CONFIGURACION DE LA CONSTRUCCION									
TIPO	TIPOLOGÍA				COMPETENCIA			GESTIÓN	
	1.TIPO DE EDIFICACIÓN				1.TIPO DE INTERVENCIÓN			1.ACCESO Y TENENCIA	
	a.	Conjunto urbano			a.	Reforma		a.	Compra
	b.	Edificio aislado			b.	Rehabilitación		b.	Cesión
	c.	Contexto urbano consolidado			c.	Restauración: patrimonio		c.	Alquiler / Urban Leasing
2.TIPOLOGÍA TRADICIONAL				2. GRADO: INTERVENCIÓN			2. PARTICIPACIÓN		
Reconstrucción		Construcción		a.	Interior		a.	Promoción	
a.	Patios	X	a.	Patios	b.	Envolvente		b.	Proyecto
b.	Fachadas	X	b.	Fachadas	c.	Estructura		c.	Construcción
c.	Sistema constructivo		c.	Sistema constructivo	d.	Edificio nuevo		d.	Mantenimiento
	3.E \$CALA				3.RE CONSTRUCCIÓN TIPOLOGICA			3.TIPO DE PROMOCIÓN	
	a.	Propiedad a la calle			a.	Construcción tipología existente		a.	Urban leasing
	b.	Adición el volumen existente			b.	Ad. Cultural n t		b.	Cooperativa
	c.	Cont. Fac - Urbano			c.	Conservación trazo urbano		c.	Subvencionada
d.	Adición topográfica			d.			d.	Privada	
4.INTE RVE NCIÓN INTE RIOR/E XTE RIOR				4.NORMATIVA DEL EDIFICIO			4. SISTEMA CONSTRUCTIVO		
Patio Interior				Habitabilidad			a.	Similar	
Patio hacia fachada				Accesibilidad			b.	Nuevo	
Galería/reño				Consideraciones Técnicas			c.	Mezcla	

Cuadro 11: RELACION DEL GRADO DE OCUPACION Y EL NUMERO DE PISOS									
TIPO	TIPOLOGÍA				COMPETENCIA			GESTIÓN	
	1.TIPO DE EDIFICACIÓN				1.TIPO DE INTERVENCIÓN			1.ACCESO Y TENENCIA	
	a.	Conjunto urbano			a.	Reforma		a.	Compra
	b.	Edificio aislado			b.	Rehabilitación		b.	Cesión
	c.	Contexto urbano consolidado			c.	Restauración: patrimonio		c.	Alquiler / Urban Leasing
2.TIPOLOGÍA TRADICIONAL				2.GRADO: INTERVENCIÓN			2.PARTICIPACIÓN		
Reconstrucción		Construcción		a.	Interior		a.	Promoción	
a.	Patios	a.	Patios	b.	Envolvente		b.	Proyecto	
b.	Fachadas	b.	Fachadas	c.	Estructura		c.	Construcción	
c.	Sistema constructivo	c.	Sistema constructivo	d.	Edificio nuevo		d.	Mantenimiento	

3 ESCALA			3 RECONSTRUCCIÓN TIPOLOGÍA			3 TIPO DE PROMOCIÓN		
a	Propiedad a la calle	X	a	Construcción igual a Tipología existente		a	Urban leasing	X
b	Adición el volumen existente		b	Propiedad existente		b	Cooperativa	
c	Conserva altura del contexto Urbano		c	Conservación del Trazado urbano	X	c	Subvencionada	
d	Adición topográfica		d			d	Privada	X
4 INTERVENCIÓN INTERIOR EXTERIOR			4 NORMATIVA DEL EDIFICIO			4 SISTEMA CONSTRUCTIVO		
	Patio Interior			Habitabilidad		a	Similar	
	Patio hacia fachada			Accesibilidad		b	Nuevo	X
	Galería/retiro			Consideraciones Técnicas		c	Mezcla	

Nota: Nota: cuadros organizados de acuerdo a la información de levantamientos y fotografías propias.

Resultados

En cuanto a los retiros, el porcentaje de viviendas que han originado retiros para albergar vehículos, como los estacionamientos en sus fachadas, es aproximadamente el 30 % de los predios. Como consecuencia inmediata, se interrumpe el plano de fachada originando una primera alteración: las alturas diferentes [Figuras 5-6].

Los perfiles fragmentados

Cada edificio nuevo o que es intervenido sin considerar la época o estilo predominante, ha ocasionado diferencias tipológicas e inclusive diferencias topológicas, generando una imagen fragmentada de los perfiles, en

los que se reflejan la diversidad de materiales, el número de pisos e inclusive colores diferentes, poniendo en evidencia que las fachadas están individualizadas a pesar de estar en una misma cuadra [Figuras 7-8].

Alteraciones tipológicas

La unidad tipológica básica está entre la casa patio y los edificios con alturas importantes, lo cual genera vanos de gran dimensión proporcional a su imponente fachada, cuando esta es alterada, como, por ejemplo, abrir nuevos vanos. Construir un piso encima de las casonas ocasiona una absoluta incongruencia tipológica, comportándose como un elemento ajeno a su configuración inicial [Figuras 9-10].

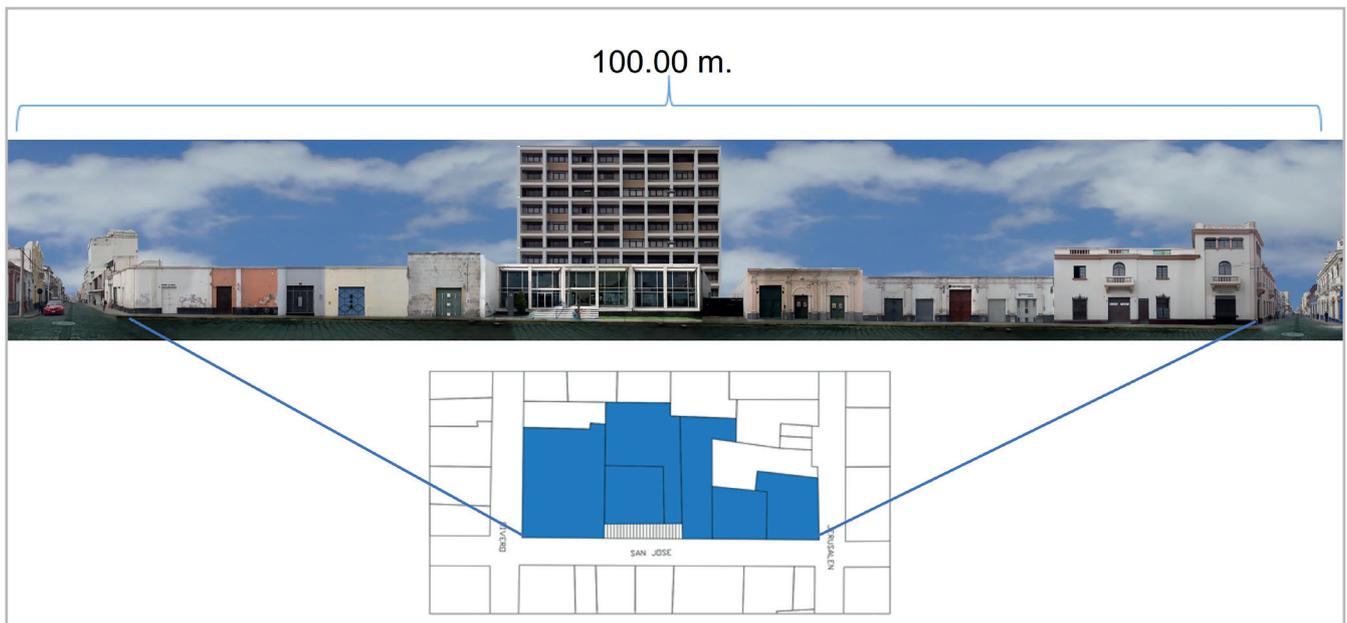


Figura 5.- Calle San José, Arequipa. Nota: Composición propia con fotografías de las autoras.



Figura 6.- Calle Almagro, Cusco. Nota: Composición propia con fotografías de las autoras.



Figura 7.- Calle Bolognesi, Arequipa. Nota: composición propia con fotografías de las autoras.



Figura 8.- Calle Afligidos, Cusco. Nota: composición propia con fotografías de las autoras.



Figura 9.- Calle Rivero-Arequipa. Nota: composición propia con fotografías de las autoras.



Figura 9.- Calle Rivero-Arequipa. Nota: composición propia con fotografías de las autoras.

Cambios y deconstrucción

En todos los casos expuestos, se observa claramente la implantación de diferentes estilos, materiales, sistemas constructivos, colores, etc.; perfiles donde los cambios son evidentes por los materiales, por la sustitución de piezas y por los estilos arquitectónicos.

Esto ha ocasionado que no haya una composición armónica del conjunto. Por lo tanto, como resultado final, se ha evidenciado claramente que existen la fragmentación, la deconstrucción y las alteraciones en el primer plano de los edificios históricos, la fachada.

Discusión

Actualmente, el problema de la conservación contemporánea y la intervención en ciudades históricas es una preocupación global cuando se habla de protección del patrimonio construido y de la convivencia de lo nuevo con lo antiguo. Para Martínez (2019: 11), primero es necesario confrontar para relacionar, partiendo de la experiencia fenomenológica del usuario frente a los vestigios de vivir en este entorno histórico (Ibid. 13).

Otro aspecto relevante es la normativa, que no debe quedarse solo en plantear las limitaciones; se trataría, más bien, de ampliar el concepto de conservación. Esto se ve

reflejado en planes específicos que involucren las políticas de gestión y planificación, debido al carácter multimodal de las diversas disciplinas que intervienen (Utrilla y Solano 2018: 3549).

Otra problemática evidente es el cambio de usos y funciones, ya que al ser, en muchos casos, unidades funcionales principales, es decir que contienen en sus territorios la mayoría de los equipamientos metropolitanos, las actividades se dividen en comerciales, gestivas, administrativas, de servicios, educativas y culturales, dejando de lado las propuestas de vivienda y haciendo que esta función quede expulsada de estas zonas, convirtiéndose en lugares peligrosos y ausentes de personas.

La investigación es un estudio físico que emite resultados dimensionales con la utilización de fichas de información, con diversos enfoques (datos correlacionados) colocados en matrices. Al mismo tiempo se realiza el levantamiento de características consignadas en los cuadros, cuya interpretación nos permitirá tener un escenario más real del nivel o grado de deterioro de las edificaciones a partir de la descomposición de las fachadas.

Otra de las preocupaciones es precisamente la intervención, ya que en muchos casos se tiene que garantizar la permanencia del monumento. Se ha

demostrado que no se altera solo la fachada, producto de las subdivisiones del lote, sino que esto origina que ya no sea posible distinguir lo nuevo de lo antiguo. La pregunta que surge es hasta qué punto es posible alterar una edificación sin que pierda su valor histórico, en los casos que se modifican las fachadas. En otros casos no se aceptan intervenciones de ningún tipo, lo que hace que los inmuebles estén en peligro constante de derrumbe, sin que las autoridades intervengan para proteger los edificios y a las personas que aún viven en ellos.

Podríamos aceptar uno de los tratados de Giovannoni, donde plantean sus cinco categorías de intervención, pasando de la teoría a la praxis (Rivera 2017: 159):

1. Consolidación
2. Completamiento
3. Composición
4. Liberación
5. Innovación

Debemos agregar otro aspecto que no se considera al plantear este tipo de investigaciones, ya que la mayoría se quedan en el plano material y estructural, porque estamos hablando de edificios, pero —como se dijo antes—, algunos de estos están ocupados, y faltaría tomar en cuenta esta categoría o dimensión: lo social, que es al mismo tiempo el elemento que convierte una ciudad monumental en una ciudad viva, con identidad y con una cultura en sus calles. “Para Virilio, la ‘ultraciudad’ y el cuerpo, son los últimos frentes de resistencia ante la velocidad, la aceleración y el accidente, de las nuevas tecnologías de información y comunicación, sobre el espacio físico y el tiempo” (Sánchez 2020: 7). Esta frase expresa claramente la preocupación del autor: que para el 2050, dos tercios de la población vivirán en ciudades, con todas las consecuencias que se esperan. Es hora, entonces, de repensar una nueva manera de revitalizar las construcciones históricas de muchas metrópolis de Latinoamérica y del mundo.

Referencias

- AGUIRRE ULLAURI, M. DEL C., CABRERA MEJÍA, J. B., GUERRERO GRANDA, C. E., & LÓPEZ SUSCAL, M. (2024). “Incidencia de factores ambientales en fachadas de travertino de edificios patrimoniales del centro histórico de Cuenca-Ecuador. Un escenario de prueba mediante el Procesamiento Digital de Imágenes”. *Ge-Conservación*, 25(1): 80-95. <https://doi.org/10.37558/gec.v25i1.1293>
- BARONI, P. (2009). “El centro histórico: singularidad y recuperación.” *Nuevo Mundo Mundos Nuevos* [En línea], Questions du temps présent, mis en ligne le 20 janvier 2009, consulté le 29 août 2023. <https://doi.org/10.4000/nuevomundo.48472>
- BASILE, SILVANA DANIELA. (2020). “Régimen de protección y conservación del patrimonio arquitectónico en la República Argentina. criterios de tutela en la ciudad autónoma de Buenos Aires”. *Devenir*, 7(14): 131-154. <https://dx.doi.org/10.21754/devenir.v7i14.974>
- BRAVO M., C., CHIMBORAZO, J. C., and BAZANTE, F. V. (2020) “Análisis en torno a la noción de cultura e identidad en los estudiantes de la Residencia Universitaria Intercultural Don Bosco de la Universidad Politécnica Salesiana”. *Prácticas educativas, pedagogía e interculturalidad: V Congreso internacional de etnografía y educación*, julio de 2020. Modalidad virtual [online]. Quito: Editorial Abya-Yala, 529-546. ISBN: 978-9978-10-636-5. <https://doi.org/10.7476/9789978108253.0037>.
- CARBONELL VILLANUEVA, J. F. (2017). “La rehabilitación como oportunidad de evolución de la fachada ligera. Caso de Estudio: El colegio de Arquitectos de Cataluña”. *Devenir*, 4(8): 75-96, <https://doi.org/10.21754/devenir.v4i8.156>
- DONAIRE FARCIA DE LA MORA, J. (2015). “La transformación de la fachada en la arquitectura del siglo XX. Evolución de los elementos arquitectónicos hacia el espacio único”. *Tesis de Doctorado*. Departamento de Proyectos Arquitectónicos. Escuela Técnica Superior de Arquitectura. Universidad Politécnica de Madrid. https://oa.upm.es/40986/1/JESUS_DONAIRE_GARCIA_DE_LA_MORA_01.pdf
- ESCUADERO CASTRO, H. (2022). “Teoría en la Restauración Arquitectónica (el Concepto y el Objeto)”. *Gremium*, 9(18): 73-88. <https://doi.org/10.56039/rgn18a07>.
- FINOCCHIARO CASTRO, M., GUCCIO, C. & RIZZO, I. (2011). “Public intervention on heritage conservation and determinants of heritage authorities’ performance: a semi-parametric analysis”. *Int Tax Public Finance* 18: 1–16. <https://doi.org/10.1007/s10797-010-9132-1>
- FLORES ARANGUREN, L. D. (2020). “Falso histórico y autenticidad en la arquitectura caso de estudio Catedral Basílica Nuestra Señora de la Asunción Popayán Colombia”. *Tesis de grado*. Facultad de Ciencias del Hábitat. Programa de Arquitectura. Universidad de La Salle. Retrieved from. <https://ciencia.lasalle.edu.co/arquitectura/2209>
- GALINDO-DÍAZ, J., OSUNA-MOTTA, I., MARULANDA-MONTES, A. (2020). “De componer la fachada a diseñar la envolvente. El ejemplo del arquitecto Juvenal Moya”. *Cali Revista de Arquitectura*, 22(1): 94-106. <https://doi.org/10.14718/RevArq.2020.2776>
- GIL GUINE, L. (2019). “La ‘filosofía del umbral’. Aldo van Eyck en el Hogar para niños en Amsterdam”. 1954-59. *REIA: Revista Europea de Investigación en Arquitectura*, (13), 85-102. <http://hdl.handle.net/11268/7839>
- GONZÁLEZ MEDINA, R., SÁNCHEZ SUÁREZ, A. (2015). “Patrimonio histórico versus patrimonio moderno. Problemática de conservación del Edificio de los Poderes de Campeche, México”. *Intervención*. 6(11): 61-72. <https://doi.org/10.30763/Intervencion.2015.11.136>

- GUZMÁN RAMÍREZ, A., HERNÁNDEZ SAINZ, K. (2013). "La fragmentación urbana y la segregación social: una aproximación conceptual". *Revista Legado de Arquitectura y Diseño*, 14: 41-55. Universidad Autónoma del Estado de México. Toluca, Estado de México, México. <https://www.redalyc.org/pdf/4779/477947373004.pdf>
- NAVARRETE ESCOBEDO, D. (2017). "Turismo gentrificador en ciudades Patrimoniales. Exclusión y transformaciones urbano-arquitectónicas del patrimonio en Guanajuato, México". *Revista invi*. 32(89): 61-83. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-83582017000100061>
- MAMANI VALLEJOS, N. (2021). "Historia y expansión de las calles La Merced y Álvarez Thomas, Arequipa (1883-1935)". Tesis doctoral. Universidad Nacional de San Agustín de Arequipa. Facultad De Ciencias Histórico Sociales. Escuela Profesional de Historia. <https://repositorio.unsa.edu.pe/items/97d762ba-f67e-45bd-96f8-e345ce0d8000>
- MARTINEZGOMEZ, J. (2019). "Integración contemporánea con edificios antiguos. La intervención como síntesis histórica". Tesis Doctoral. Escola Técnica Superior d'Arquitectura de Barcelona. Universitat Politècnica de Catalunya. <https://www.tdx.cat/handle/10803/668850?show=full>
- MEDINA GÓMEZ, V. E. (2003). "Forma y composición en la arquitectura deconstructivista". Tesis Doctoral, E.T.S. Arquitectura (UPM). <https://doi.org/10.20868/UPM.thesis.481>
- MIRANDA BASCOPE, C. (2022). "La identidad narrativa y su reflejo en el habitar poético: Arraigo espacio-temporal desde Paul Ricoeur y Martin Heidegger". *Revista de Filosofía*. Universidad Católica de la Santísima Concepción. 21(1) : 93-111. <https://orcid.org/0000-0002-0885-6327>
- MOREL CORREA, S., ANZOLCH, R., PEDROTTI, R. (2016). "Brise-soleil: principios y transformación en la obra de Le Corbusier. En *LE CORBUSIER. 50 AÑOS DESPUÉS*". Editorial Universitat Politècnica de València. 1485-1505. <https://doi.org/10.4995/LC2015.2015.923>
- MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE AREQUIPA. (2017). "Plan Maestro del Centro Histórico de Arequipa y Zona de Amortiguamiento PlaMCha 2017-2017". Gobierno Municipal de Arequipa. <https://www.muniarequipa.gob.pe/descargas/centro%20historico/l.%20INTRODUCCION/l.%20INTRODUCCION%202.pdf>
- MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL CUSCO (2023). "Actualización del Plan Maestro del Centro Histórico del Cusco 2018-2028". Gobierno Municipal del Cusco. <https://www.cusco.gob.pe/wp-content/uploads/2018/10/TOMO-II-Final->
- PALLARÉS, M. (2015). "La arquitectura religiosa en Santiago de Chile 1850-1950. Razones de las Reminiscencias Góticas". Tesis Doctoral. Universidad Politécnica de Madrid. Escuela Técnica Superior de Arquitectura. Departamento de Ideación Gráfica Arquitectónica. 2015. <https://core.ac.uk/download/pdf/148680145.pdf>. <https://librosfauud.mdp.edu.ar/EbooksFauud/catalog/book/patrimonio%2007>
- PINILLA, Javier. (2023). "Rehabilitación de fachadas del patrimonio arquitectónico: Intervenciones con compromiso". Centro Informativo de la construcción, CIC. Arquitectura y sostenibilidad. 586 :60-62. <https://issuu.com/grupotp/docs/cic-586/60>
- RIVERA, J. (2018). "Tres restauradores de la arquitectura, Boito, Giovannoni y Torres Balbás: interrelaciones en la Europa de la primera mitad del siglo XX". *Conversaciones con.*, (4): 155-175. Recuperado a partir de <https://revistas.inah.gob.mx/index.php/conversaciones/article/view/11897>
- SAHADY, A., GALLARDO, F. (2004). "Centros Históricos: El auténtico ADN de las Ciudades". *Revista INVI*, 19(51): 9-30. Universidad de Chile. Santiago, Chile. <https://www.redalyc.org/pdf/258/25805103.pdf>
- SÁNCHEZ, J. (2020). "Paul Virilio: Resistencia a la tecnología y recuperación del cuerpo". Tesis Doctoral. Departament d'Arquitectura. Universitat Internacional de Catalunya. Barcelona. <http://hdl.handle.net/10803/673073>
- SILVA, J. y TOSTOES, A. (2022). "Don't shoot the messenger SVP. A brief essay on the Theory of Typology". *RA: revista de arquitectura*, 24: 104-121. <https://doi.org/10.15581/014.24.104-121>
- TAPIA-GÓMEZ, M. (2021). "La rehabilitación de los centros históricos: criterios de análisis para una intervención inclusiva en Galicia". *Ciudad y territorio. Estudios territoriales*. LII(209): 667-684. <https://doi.org/10.37230/CyTET.2021.209.04>
- TROVATO, G. (2007). "Des-velos: autonomía de la envolvente en la arquitectura contemporánea". Madrid. Editor: Akal. ISBN: 978-84-460-2318-0. https://www.researchgate.net/publication/358416035_Des-velos_Autonomia_de_la_envolvente_en_la_arquitectura_contemporanea
- UNESCO. (2005). "Memorando de Viena. Declaración sobre la conservación de los paisajes urbanos históricos". Organización de las Naciones Unidas para la Educación, La Ciencia Y La Cultura. Patrimonio Mundial 15 AG. https://unesdoc.unesco.org/ark:/48223/pf0000141303_spa
- UTRILLA, S. y SOLANO, E. (2018). "Patrimonio cultural e imagen urbana: una metodología sustentable". En *Memorias del Congreso Internacional de Investigación*. Academia Journals. Morelia 10(3). <https://static1.squarespace.com/static/55564587e4b0d1d3fb1eda6b/t/5e4abd2650a0f57054a7ca1b/1581956403435/Memorias+Academia+Journals+Morelia+2018+-+Portada+e+Índice+-+Tomo+00.pdf>
- VÁZQUEZ, P. (2016). "Arquitectura contemporánea en

contextos patrimoniales: una metodología de integración". Guadalajara, ITESO, 158. <https://core.ac.uk/download/pdf/47250269.pdf>

VILA-RODRIGUEZ, R. (2019). "Rehabilitación de fachadas". Re. *Revista de Edificación*. 25:3-3. <https://doi.org/10.15581/020.25.35910>

Autor/es



Arquitecta graduada en la Universidad Nacional de San Agustín de Arequipa, realizó una Maestría en Arquitectura: especialidad en Teoría, Historia y Crítica en la Universidad Nacional de Ingeniería de Lima, desarrollando al mismo tiempo su práctica profesional en todo el Perú. Autora del Libro "Gustave Eiffel en el Perú" y autora de artículos nacionales, internacionales con respecto al tema del fierro y la tecnología del siglo XIX en el Perú. Realiza estudios de Doctorado en ciencias en la Universidad Nacional de San Agustín de Arequipa, con mención en Vivienda. Se especializa independientemente en metodología e investigación. Al mismo tiempo complementa su formación laboral y académica con una serie de charlas y conferencias relacionadas con el Centro Histórico de Arequipa, tema que logra la especialización desde la intervención en el mismo con la inclusión de vivienda para re-valorar los centros monumentales e históricos, plasmado en su Libro "Mutaciones: Proceso Urbano de la Vivienda. Centro Histórico de Arequipa". Acreditada como investigadora RENACYT con código P0058574.



Arquitecta, graduada por la Universidad San Antonio Abad del Cusco, con Master en Ciencias Sociales, con mención en Gestión del Patrimonio Cultural por la Universidad Nacional Mayor de San Marcos, Dra. en Ciencias de la Educación por la Universidad Andina del Cusco. Es docente universitaria. Se ha desempeñado como Gerente del Centro Histórico de Cusco, así como codirectora de la AECID-Cusco. Miembro de ICOMOS Perú. Ha escrito y producido publicaciones relacionadas con la investigación y promoción de la cultura andina. Miembro de ICOMOS-Perú. Acreditada como investigadora RENACYT con código P0116303.

Artículo enviado 25/01/2024

Artículo aceptado el 06/07/2024



<https://doi.org/10.37558/gec.v26i1.1296>