



UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA

**CURSO DE TITULACION Y/O POSGRADO EN PATRIMONIO
URBANO-ARQUITECTONICO**

TESINA PARA OBTENER EL TITULO DE ARQUITECTO

TITULO:

**ANTEPROYECTO DE RESTAURACION: CASA
FAMILIA ALEGRIA, EN LA CIUDAD DE MASAYA**

AUTORA:

BRA. GABRIELA CORRALES LAZO

TUTOR:

ARQ. JILL MARTIN AVILES RODRIGUEZ

Managua Marzo del 2010



UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERÍA
FACULTAD DE ARQUITECTURA
SECRETARIA ACADEMICA

CARTA DE EGRESADO

El Suscrito Secretario de la Facultad de Arquitectura, hace constar que la **BR. GABRIELA CORRALES LAZO, CARNET No. 2000-10034**, del Turno Diurno, de conformidad con el Reglamento de Régimen Académico Vigente en la Universidad es **EGRESADA** de la Carrera de **ARQUITECTURA**.

Se extiende la presente **CARTA DE EGRESADA** a solicitud del interesado en la Ciudad de Managua, el día diez del mes de Marzo del año dos mil nueve.

Atentamente.-


Arq. Javier Parés Barberena
Secretario Académico
Facultad de Arquitectura



Cc. Expediente.-



Universidad Nacional de Ingeniería
Facultad de Arquitectura
Managua, Nicaragua



Managua, Martes 28 de Abril del 2009.

Bra. Gabriela Corrales Lazo
En sus manos.-

Estimada Bachiller:

Por los deberes y obligaciones que me confiere la Ley 89 de Autonomía Universitaria, le notifico que su tema de tesina para optar al título de Arquitecto en la Modalidad **Curso de Graduación en Patrimonio Urbano-Arquitectónico (PUA)** ha sido aprobado bajo el título **ANTEPROYECTO DE RESTAURACIÓN: CASA FAMILIA ALEGRIA, EN LA CIUDAD DE MASAYA.**

A partir de su aprobación de acuerdo al Reglamento de Culminación del Estudio dispondrá de **tres meses** para la presentación de la tesina y a su vez cumplir con los requisitos de rigor de la presentación del informe final.

También se aprueba como tutor la Arq. Jill Avilés.

Deseándole éxitos en esta tarea, me despido de usted.

Atentamente

Arq. Eduardo Rodríguez Vásquez

Decano

Facultad de Arquitectura



Arq. Javier Parés Barberena.-Secretario Académico Facultad de Arquitectura
Arq. Ana Francis Ortiz Oviedo.-Coordinadora Cursos de Graduación
Lic. Claudia Elena Reynosa.-Delegada Administrativa Fac. Arq.
Arq. Jill Avilés.-Tutor
Archivo.-

Apdo.: 5595 * Fax: 267-3709 * Tel.: 278-1467

Managua, 22 de Marzo del 2010

Arq. Eduardo Rodríguez Vásquez
Decano
Facultad de Arquitectura
UNI
Su despacho

Estimado Arq. Rodríguez:

Reciba un cordial saludo de mi parte.

Por este medio, en mi calidad de tutor, le remito mi valoración final sobre la excelente tesina, para optar al título de arquitecto desarrollado por la Bra. Gabriela Corrales Lazo, titulado “Anteproyecto de Restauración: Casa Familia Alegría, ciudad de Masaya, Nicaragua”.

Las principales consideraciones sobre el anteproyecto son las siguientes:

La Bra. Corrales Lazo logró desarrollar un diagnóstico bien elaborado y muy bien fundamentado, para la propuesta de intervención del inmueble de estudio, dándole respuesta a una necesidad real y sensible para la comunidad.

Puedo afirmar también que este tema fue pertinentemente abordado porque además de suministrar la alternativa técnica antes mencionada, aporta al perfeccionamiento de un modelo técnico práctico para la intervención de inmuebles patrimoniales.

Cabe destacar que los objetivos se cumplieron satisfactoriamente, logrando los siguientes aportes:

Desarrollar un proceso metodológico riguroso en términos científico – técnicos que les permitió elaborar una propuesta sumamente pragmática y factible.

Elaborar un diagnóstico del estado de los componentes físicos enfocado en las alteraciones físicas y daños en el bien cultural.

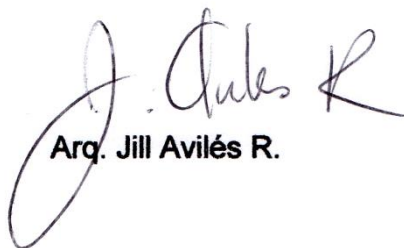
Como resultado final el trabajo aporta una memoria técnica gráfica de alto nivel.

Como planteamiento final opino que Gabriela logró demostrar los conocimientos obtenidos en el plan de estudio de la carrera de arquitectura, ajustándose a la definición del tema que les permitiera aplicar sus habilidades y destrezas en aquellos aspectos que son su profesión.

Sin más que agregar, me permito felicitar al bachiller por la seriedad y entereza con la que llevó a cabo el proceso de elaboración de este trabajo y por los resultados obtenidos. De esta manera doy por concluida la tesina y recomiendo que se someta en el menor tiempo posible a su presentación y defensa.

Agradeciendo desde ya la atención a la presente y deseándole éxito en sus gestiones, me despido.

Atte.



Arq. Jill Avilés R.

Cc: Gabriela Corrales Lazo

DEDICATORIA

En memoria de:

✕ *Bismarck Corrales, mi querido hermano (q. e. p. d.) porque siempre me motivaste a seguir adelante con tu alegría y cariño, me enseñaste a luchar y no darme por vencido hasta alcanzar la meta y de ti aprendí a ver la vida con positivismo y entusiasmo. Aunque hoy no estés físicamente conmigo, estás en mi corazón siempre presente y sé que hoy te sientes orgulloso de verme alcanzar este logro.*

✕ *Andrés Rivas Alegría (q. e. p. d.), más conocido cariñosamente como "Don Junior", por todo el tiempo que dedicó a mostrar la casa que fuese de sus abuelos y de su niñez, aún enfrentándose a problemas con el resto de inquilinos; por compartir sus anécdotas de su época de joven, sus ratos de loco y poeta, en fin por su cariño y carisma.*

AGRADECIMIENTOS

- ✕ *Primero quiero agradecerle a Dios por darme la vida, por sus bendiciones y por haberme permitido llegar a este momento.*
- ✕ *Agradezco a mis padres por todos los sacrificios que siempre hicieron desde que vine a este mundo para darme la oportunidad de crecer y prepararme profesionalmente, por los valores que me inculcaron, por su amor incondicional y abnegado.*
- ✕ *A mis hermanas por ser mis mejores amigas, por apoyarme siempre, por aconsejarme y corregirme cuando ha sido necesario. A cada una con su diferente y especial formas de ser, gracias por estar conmigo y permitir que sea hoy una mejor persona.*
- ✕ *A mi esposo por ser mi motivación continua, mi cómplice en todos mis sueños y proyectos, por siempre darme ánimos cuando lo necesito y por creer en mí.*
- ✕ *A los docentes de la Facultad de Arquitectura, de quienes aprendí en las aulas de clase los conocimientos que hoy tengo y quienes me han enseñado a amar cada día más la profesión de arquitecto.*
- ✕ *A mi tutora por su disposición, amabilidad, por compartir sus conocimientos y experiencias y por enseñarme a hacer las cosas como deben ser, por ser un ejemplo como persona y ser humano y en especial por su grandiosa amistad.*

INDICE GENERAL

DEDICATORIA	6
AGRADECIMIENTOS.....	7
INDICE DE TABLAS.....	11
INDICE DE GRAFICOS	12
INDICE DE FOTOS.....	13
CAPITULO I: ASPECTOS GENERALES	15
INTRODUCCION	15
ANTECEDENTES	16
JUSTIFICACION.....	18
OBJETIVOS.....	19
OBJETIVO GENERAL:	19
OBJETIVOS ESPECIFICOS:.....	19
HIPOTESIS	20
1. MARCO TEORICO Y CONCEPTUAL.....	21
1.1CONCEPTOS RELACIONADOS AL PATRIMONIO Y LA RESTAURACION	21
1.1.1 Concepto de Cultura	21
1.1.2 Objetos y Bienes Culturales.....	21
1.1.3 Que es PATRIMONIO ?.....	22
1.1.4 Patrimonio Histórico	23
1.1.5 Identidad e Identidad Cultural	23
1.1.8 Restauración de monumentos	24
1.2 LAS TEORIAS DE LA RESTAURACION.....	25
1.3 ACTIVIDADES RELACIONADAS CON LA RESTAURACION	28
2. MARCO LEGAL.....	29
2.1 MARCO LEGISLATIVO NACIONAL	29

2.2 MARCO LEGISLATIVO INTERNACIONAL	31
3. MARCO METODOLOGICO	33
3.1 METODOLOGIA PARA LA CONSERVACION DEL PATRIMONIO.....	33
✂ ETAPA 1: ESTUDIOS PRELIMINARES AL PROYECTO DE INTERVENCION.....	33
✂ ETAPA 2: COMPRESION DEL PROBLEMA	37
4. MARCO DE REFERENCIA.....	40
4.1 DEPARTAMENTO DE MASAYA:	40
4.2 MUNICIPIO DE MASAYA	42
4.3 CARACTERISTICAS URBANAS Y ARQUITECTONICAS RELEVANTES DE LA CIUDAD DE MASAYA.....	44
4.4 VALORES PATRIMONIALES EN LA CIUDAD DE MASAYA	50
4.5 UBICACIÓN DEL INMUEBLE “CASA FAMILIA ALEGRIA”	51
CAPITULO II: DIAGNOSTICO.....	53
2.1 CARACTERISTICAS GENERALES Y FICHA DEL INMUEBLE	53
2.2 VALORES PATRIMONIALES IDENTIFICADOS EN EL INMUEBLE	58
2.3 ANALISIS HISTORICO DEL INMUEBLE.....	59
2.3.2 Evolución del inmueble y su entorno	61
2.3.3 Usuarios y alteraciones del inmueble	62
2.3.4 descripción de zonas	64
2.3.4 Conclusión	65
2.4 ANALISIS URBANO	68
2.4.1 Estructura e Imagen Urbana.....	68
2.4.2 Contexto Inmediato	72
2.4.3 Vialidad	74
2.4.4 Uso de suelo	74
2.4.5 Infraestructura Técnica	74
2.4.6 Conclusión	75
2.5 ANALISIS FUNCIONAL	75
2.5.1 Tipología de la vivienda en Masaya.....	75

2.5.2 Evolución funcional de la Casa Alegría.....	79
2.5.2.1 Organización funcional-espacial Actual	80
2.5.3 Descripción de los ambientes y su Funcionamiento Actual	81
2.5.4 Conclusión	85
2.6 ANALISIS FORMAL Y EXPRESIVO	85
2.6.2 El objeto arquitectónico como sistema de símbolos	86
2.6.3 Características Formales del Inmueble.....	87
2.6.4 Análisis del Estilo	92
2.6.5 Conclusión	93
2.7 ANALISIS AMBIENTAL	95
2.7.1 Ventilación e Iluminación	95
2.7.2 Protección Solar.....	95
2.7.2 Afectaciones Físico-Naturales en el Inmueble	96
2.7.3 Afectaciones Externas	97
2.7.4 Conclusión	98
2.8 ANALISIS CONSTRUCTIVO-ESTRUCTURAL.....	99
2.8.1 Análisis Constructivo.....	100
2.8.2 Análisis Estructural	112
2.8.3 Conclusión	114
3. DIAGNOSTICO: ALTERACIONES-DAÑOS-DETERIOROS.....	116
3.1 Alteraciones en el Inmueble	116
3.2 Deterioros	118
3.3 Daños y Peligros potenciales que presenta el Inmueble	127
3.4 Diagnóstico de los Daños y Alteraciones	130
3.5 Conclusión	131
CAPITULO III: ANTEPROYECTO DE RESTAURACION CASA	
FAMILIA ALEGRIA, EN LA CIUDAD DE MASAYA	133
3.1 PROPUESTA DE ANTEPROYECTO DE RESTAURACION	133
3.1.1 Concepto de Actuación a seguir (Limitación Genérica)	134
3.1.2 Criterios de Intervención a Aplicar en el Inmueble	136

3.1.3 Principios de Restauración	141
3.2 PROPUESTA CONCEPTUAL DE USO.....	143
3.2.1 Criterios y lineamientos para el Nuevo Uso	143
3.2.3 Probabilidades de Uso	144
3.2.4 Propuesta de Nuevo Uso	146
3.2.5 Justificación de Propuesta de Nuevo Uso	146
CONCLUSIONES	148
RECOMENDACIONES	150
BIBLIOGRAFIA	151

INDICE DE TABLAS

TABLA No 1. FICHA DEL INMUEBLE: CASA FAMILIA ALEGRIA.....	54
TABLA No 2 FICHA DEL INMUEBLE: CASA FAMILIA ALEGRIA	55
TABLA No 3 FICHA DEL INMUEBLE: CASA FAMILIA ALEGRIA	56
TABLA No. 4 CARACTERISTICAS TIPOLOGICAS DE LA VIVIENDA EN MASAYA	76
TABLA No. 5 ELEMENTOS DECORATIVOS QUE DEFINEN EL ESTILO.....	94
TABLA No. 6: ANALISIS DEL CLIMA Y EL MONUMENTO.....	97
FUENTE: CHEW KARIM / INIFOM / INETER.....	97
TABLA No. 7: LEVANTAMIENTO DE MATERIALES ZONA 1(EDIFICIO ORIGINAL)	107
TABLA No. 8: LEVANTAMIENTO DE MATERIALES ZONA 2 (ANEXO ANDRES RIVAS).....	109
TABLA No. 9: LEVANTAMIENTO DE MATERIALES ZONA 2 (ANEXOS BLANCA CALLEJAS + VLADIMIR SANCHEZ).....	111
TABLA No 10: ALTERACIONES EN EL INMUEBLE	118
TABLA 11- ALTERACIONES Y DETERIOROS POR AMBIENTES-SALA 1	120
TABLA 12- ALTERACIONES Y DETERIOROS POR AMBIENTES- SALA 2	121
TABLA No. 13- ALTERACIONES Y DETERIOROS POR AMBIENTES - ESTUDIO.....	122
TABLA No. 14- ALTERACIONES Y DETERIOROS POR AMBIENTES – COCINA (ANTES CORREDOR)	123
TABLA No. 15- ALTERACIONES Y DETERIOROS POR AMBIENTES –DORMITORIOS PLANTA ALTA.....	124
TABLA No. 16- ALTERACIONES Y DETERIOROS POR AMBIENTES- ANEXOS (ANDRES RIVAS).....	125
TABLA No. 17- ALTERACIONES Y DETERIOROS POR AMBIENTES- ANEXOS (BLANCA CALLEJAS)	126
TABLA No. 18- PORCENTAJES DE DETERIOROS.....	130
TABLA No. 19: PROPUESTA DE ACTIVIDADES DE LIBERACION A REALIZAR.....	138
TABLA No. 20: PROPUESTA DE ACTIVIDADES DE CONSOLIDACION A REALIZAR	139
TABLA No. 21: PROPUESTA DE ACTIVIDADES DE INTEGRACION A REALIZAR.....	140

INDICE DE GRAFICOS

GRAFICO 1: ESQUEMA METODOLOGICO ETAPA 1	36
GRAFICO 2: ESQUEMA METODOLOGICO ETAPA 2	39
GRAFICO 3: MAPA DE NICARAGUA Y SUS DEPARTAMENTOS	40
GRAFICO 4: MASAYA Y SUS MUNICIPIOS.....	40
GRAFICO 5: MUNICIPIO DE MASAYA	42
GRAFICO 6. TRAZADO FUNDACIONAL DE MASAYA.....	44
GRAFICO 7. TRAZADO URBANO ACTUAL DE MASAYA	45
GRAFICO 8 AVE. SAN JERONIMO.....	52
GRAFICO 9: UBICACIÓN CASA FAMILIA ALEGRIA.....	52
GRAFICO 10: VALORES PATRIMONIALES EN EL INMUEBLE.....	58
GRAFICO 11. ARBOL GENEALOGICO FAMILIA ALEGRIA –TIFFER.....	63
GRAFICO 12- LOTE FAMILIA ALEGRIA	69
GRAFICO 13: TIPO EDIFICATORIO CERRADO Y ARTICULACION ESPACIAL	70
GRAFICO 14: TIPO EDIFICATORIO CERRADO CON PAREDES PLANAS	70
GRAFICO 15- TIPOLOGIA DE LA PLANTA COLONIAL.....	77
GRAFICO 16: DIAGRAMA DE RELACIONES PROGRAMA ORIGINAL-CASA ALEGRIA	79
GRAFICO 17: DIAGRAMA DE RELACIONES PROGRAMA ACTUAL CASA ALEGRIA.....	80
GRAFICO 18. SALON PRINCIPAL	81
GRAFICO 19- ANEXO ANDRES RIVAS.....	82
GRAFICO 20- DORMITORIOS PLANTA ALTA	82
GRAFICO 21- SALON SECUNDARIO.....	83
GRAFICO 22- ESTUDIO	83
GRAFICO 23- COCINA	84
GRAFICO 24- DORMITORIOS ANEXOS	85
GRAFICO 25: POSICION DE TECHUMBRE FACHADA NORTE.....	87
GRAFICO 26: POSICION DE TECHUMBRE FACHADA OESTE	88
GRAFICO 27: CONFIGURACION FACHADA NORTE.....	88
GRAFICO 28: CONFIGURACION FACHADA OESTE	89
GRAFICO 29: PROPORCION EN FACHADA NORTE.....	89
GRAFICO 30: PROPORCION FACHADA OESTE	89
GRAFICO 31: ARTICULACION EN LA FACHADA NORTE	90
GRAFICO 32: ARTICULACION EN LA FACHADA OESTE	90

GRAFICO 33: ESQUEMA AMBIENTAL	98
-------------------------------------	----

INDICE DE FOTOS

FOTO 1: ARTESANIAS MERCADO DE MASAYA	43
FOTO 2: TRAJES FOLCLORICOS MASAYA	43
FOTO 3: IMAGEN DE SAN JERONIMO	43
FOTO 4: PROCESION CONOCIDA COMO LA OCTAVA	43
FOTO 5-ESTACION FERROCARRIL	46
FOTO 6-MERCADO DE ARTESANIAS	46
FOTO 7-FORTALEZA EL COYOTEPE	46
FOTO 8-PARROQUIA NTRA. SRA. DE LA ASUNCION	47
FOTO 9-PARROQUIA SAN JERONIMO	47
FOTO 10-PARROQUIA EL CALVARIO	47
FOTO 11-PARROQUIA SAN SEBASTIAN	48
FOTO 12-PARROQUIA SAN JUAN BAUTISTA	48
FOTO 13- PARROQUIA SAN MIGUEL	48
FOTO 14, 15 Y 16: GALERIAS PORTICADAS EN MASAYA	49
FOTOS 17, 18 Y 19 ESQUINAS OCHAVADAS Y PUERTAS CON EXPRESIONES VERNACULAS	49
FOTOS 20: ALCALDIA DE MASAYA	50
FOTO 21: CASA FAMILIA ALEGRIA	50
FOTO 22: VIVIENDA DE FELIX ALEGRIA	62
FOTO 23. VISTA DEL PATIO EN 1970	63
FOTO 24: VISTA DE CASA ALEGRIA EN 1980	64
FOTO 25: VISTA DE LA CASA DESDE CASA CON	64
CORREDOR PORTICADO	64
FOTO 26: VISTA DESDE SAN JERONIMO	68
FOTO 27: VISTA DESDE SAN JERONIMO	68
FOTO 28: VISTA PANORAMICA CASA ALEGRIA-AVE. SAN JERONIMO	69
FOTO 29: VISTA NORTE DEL INMUEBLE Y LA CALLE COMPLETA	71
FOTO 30: VISTA OESTE DE LA CASA Y DE LA CUADRA COMPLETA	71
FOTO 31: VISTA DE LA INTERSECCION DE CALLES DESDE EL PARQUE	72
FOTO 32: VISTA DE LA INTERSECCION DE CALLES DESDE LA CASA ALEGRIA	72
FOTO 33: VISTA HACIA EL PARQUE DESDE LA CASA ALEGRIA	73
FOTO 34: VISTA DESDE EL PARQUE HACIA LA AVENIDA	73
FOTO 35: VISTA EN PERSPECTIVA DEL INMUEBLE	91
FOTO 36: COLORES Y DETALLES EN FACHADA	92
FOTO 37: DETALLES EN ACCESO PRINCIPAL	92
FOTO 38: PROTECCION SOLAR EN VANOS	96

FOTO 39: PROTECCION EN VENTANAS	96
FOTO 40: MURO DE ADOBE-FACHADA OESTE	100
FOTO 41: SISTEMA TAQUEZAL- CASA ALEGRIA	101
FOTO 42: BASE DE PAREDES EXTERNAS	102
FOTO 43: PAREDES DE TAQUEZAL	102
FOTO 44: VENTANAS FACHADA NORTE	103
FOTO 45: PUERTA PRINCIPAL.....	103
FOTO 46: ESCALERA DE MADERA.....	104
FOTO 47: ENTREPISO DE MADERA	104
FOTO 48: TEJADO - VISTA OESTE	105
FOTO 49: TEJADO VISTA POSTERIOR (ESTE).....	105
FOTO 50: VISTA LATERAL MURO DE ADOBE	106
FOTO 51: VISTA FRONTAL MURO DE ADOBE.....	106
FOTO 52: GRIETAS Y DESPRENDIMIENTO DE APLANADO SALA PRINCIPAL	127
FOTO 53: GRIETAS Y DESPRENDIMIENTO DE APLANADO SALA PRINCIPAL	127
FOTO 54: DETERIORO EN MOJINETE FACHADA OESTE.....	128
FOTO 55: DETERIORO EN TECHO FACHADA POSTERIOR	128
FOTO 56: DETERIORO EN TECHO FACHADA OESTE	128
FOTO 57-ABERTURA EN MURO DE ADOBE.....	129
FOTO 58: VEGETACION EN MURO DE ADOBE	129
FOTO 59: DESPRENDIMIENTO EN MURO DE ADOBE	129

INDICE DE PLANOS

- PLANOS DE LEVANTAMIENTO.....	57
- PLANOS DE ANALISIS HISTORICO.....	67
- PLANOS DE MATERIALES.....	115
- PLANOS DE DIAGNOSTICO.....	132
- PLANOS DE PROPUESTA DE INTERVENCIONES	142

CAPITULO I: ASPECTOS GENERALES

INTRODUCCION

Nicaragua cuenta con una gran riqueza histórica y cultural, sin embargo son muy pocas las acciones que se realizan en pro del rescate y preservación del patrimonio convirtiéndose cada rincón del territorio en lugares de consumismo y promoción de la no cultura, dejando atrás la importancia de la historia de la que todos somos parte.

En las ciudades coloniales de León y Granada empiezan a realizarse las primeras acciones, para la conservación del patrimonio, mediante la intervención de organismos de cooperación internacional que promueven estas acciones. La ciudad de Masaya es también una ciudad con identidad y diversidad cultural que mostrar; todavía se pueden observar en ellas algunas edificaciones que fueron y son testigo de su fundación y evolución histórica.

Un ejemplo de esto es la residencia de Félix Alegría, ubicada en la Avenida San Jerónimo, un sector de gran importancia religiosa, histórica y cultural a nivel local, pero que por la falta de conocimiento de la importancia que esta edificación tiene, se encuentra hoy en gran deterioro y abandono.

Por esta razón el presente documento consiste en la investigación y planteamiento de la problemática de esta residencia para reconocerla e identificarla como un objeto arquitectónico único y promover acciones para su reconocimiento y valor patrimonial, mediante la elaboración de un anteproyecto de restauración.

ANTECEDENTES

La carta de Atenas en 1931, ha venido a fundamentar la importancia de los monumentos como patrimonio de la humanidad y el deber de los estados de preservarlo. La carta de Venecia plantea que el monumento es inseparable de la historia de la cual es testigo y también del medio en el cual está situado. En 1967 con las normas de Quito, se aterriza la problemática en el continente Americano, ya que reconoce el rico Patrimonio Cultural de América y la preocupación por el Estado debido a los cambios urbanos que se están dando en las ciudades.

Las primera acciones para la conservación y protección del patrimonio, inició con la **UNESCO**¹ con la ayuda de **ICOMOS**², mediante la elaboración de un proyecto de convención sobre protección de patrimonio cultural llegando a la aprobación de “La Convención sobre la Protección del Patrimonio Mundial Cultural y Natural” el 16 de Noviembre de 1972, en la cual se definen las clases de sitios naturales que pueden ser identificados y el papel correspondiente en la preservación de los mismos.

Nicaragua ha empezado a dar sus primeros pasos para la identificación y protección del patrimonio cultural e histórico, realizando algunos proyectos como “La rehabilitación de la casa de los Leones en Granada”, “Rehabilitación del Palacio Nacional” y la “Rehabilitación del Centro Cultural de Managua”. Además mediante el apoyo de la AECI (Agencia Española de Cooperación Internacional)

¹ UNESCO: (United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization)Organización de las Naciones Unidas para la Educación, La Ciencia y la Cultura.

² ICOMOS: (International Council on Monuments and Sites) Consejo Internacional de Monumentos y Sitios, colabora con la UNESCO, su sede es en París, tiene presencia en varios países latinoamericanos como México y Chile, su objetivo es promover la Conservación, Protección y Puesta en Valor del Patrimonio.

que han establecido oficinas para la gestión de la preservación y conservación de los centros históricos de las ciudades de León y Granada.

El inesperado terremoto del 2000, en Masaya, despertó en parte el interés de rescatar ese patrimonio, y a raíz de esto la AECl a través de sus escuelas taller y en conjunto con la Alcaldía de esta ciudad han hecho algunas intervenciones en edificios de valor histórico y arquitectónico como “la Rehabilitación de la antigua Estación”, “Rehabilitación del antiguo mercado de Masaya” y recientemente la “Rehabilitación de la Iglesia parroquial de Nuestra Señora de la Asunción” y de la Iglesia de San Jerónimo, las cuales forman parte del entorno urbano de la casa de la Familia Alegría.

En el campo universitario, se han realizado trabajos acerca de Masaya, refiriéndose a sus Iglesias y las Fiestas de San Jerónimo por estudiantes de las carreras de Turismo y Arquitectura. Pero es en la Universidad Nacional de Ingeniería donde se elaboró una monografía sobre la “Identificación del Patrimonio Histórico Urbano Arquitectónico de la Ciudad de Masaya – Avenida San Jerónimo, (Jill Avilés y Gundel Tamez, Enero 2002.)”, sirviendo ésta como una base fundamental en cuanto al contexto urbano, histórico y arquitectónico.

Sin embargo aunque en Masaya ya se delimitó su Centro Histórico y levantó un Inventario de sus Edificios y Monumentos Históricos, aún no se ha formalizado o difundido de forma oficial, lo que pone en riesgo el deterioro de estos inmuebles y a voluntad de sus ciudadanos el futuro de los mismos.

A través de la elaboración de este anteproyecto de Restauración se pretende crear consciencia de la importancia de la conservación y puesta en valor de las casas antiguas de Masaya en particular de la residencia de la Familia Alegría, por ser de las pocas que aún siguen luchando contra el tiempo brindándonos un hermoso mensaje histórico y arquitectónico.

JUSTIFICACION

El terremoto de Julio del 2000, tomó por sorpresa a los Masayas, y debido a razones socio-económicas varias edificaciones con carácter patrimonial no habían recibido ningún tipo de intervención para su conservación, esto influyó que el sismo que sacudiera a la ciudad causara mayores daños y destrucción. Entre las edificaciones que sufrieron graves daños están las Parroquias de la Asunción y San Jerónimo y varias casas de importancia histórica como la “Casa Alegría” que integran y definen el rostro de la ciudad.

Hoy Masaya sigue su reconstrucción y progreso en forma ascendente. Sin embargo muchas de las intervenciones para “proteger” o “reforzar” las estructuras no han sido las adecuadas, ya que se han utilizado materiales modernos que no son compatibles y que además proporcionan peso y desgaste a los materiales tradicionales originales provocando en muchos caso el colapso de los inmuebles.

La razón principal de tomar la casa “Familia Alegría” es el promover el rescate y conservación de una parte de la memoria histórica de la ciudad y de su imagen arquitectónica, ya que esta residencia es un inmueble con valor propio, por ser de las pocas residencias antiguas que esta en pie y que aún conserva las características del estilo original.

Además este inmueble es parte del rostro de la Avenida San Jerónimo, avenida de gran importancia local, por las actividades religiosas y culturales que se llevan a cabo año con año y que atrae a muchos turistas locales y extranjeros.

OBJETIVOS

OBJETIVO GENERAL:

- Elaborar el Anteproyecto de Restauración de la “Casa de la Familia Alegría”, ubicado en la ciudad de Masaya.

OBJETIVOS ESPECIFICOS:

- Definir la metodología de investigación para el conocimiento físico e histórico del inmueble, necesarios para elaborar la propuesta de anteproyecto de restauración
- Elaborar diagnóstico de alteraciones daños y deterioros del inmueble
- Realizar a partir del diagnóstico el dictamen del inmueble y plantear a nivel conceptual un nuevo uso para el mismo.

HIPOTESIS

El conflicto legal entre los herederos, la falta de mantenimiento y abandono de los usuarios actuales, los daños causados por el terremoto del 2000, la afectación por agentes externos como el vandalismo, los anexos mal contruidos y los cambios en la organización funcional y modificaciones en las fachadas, han provocado el deterioro de la Casa Alegría, poniendo en riesgo del colapso a este inmueble con gran valor histórico y arquitectónico para la ciudad de Masaya.

1. MARCO TEORICO Y CONCEPTUAL

1.1 CONCEPTOS RELACIONADOS AL PATRIMONIO Y LA RESTAURACION

Para un mejor entendimiento del tema a desarrollar es necesario conocer algunos términos y conceptos afines al patrimonio y la restauración de monumentos. A continuación se definen los conceptos más importantes:

1.1.1 CONCEPTO DE CULTURA

Realmente no existe una definición exacta de la palabra cultura, porque éste es un concepto muy amplio que se ha definido según diversas tendencias como la tradicionalista, antropologista y etnológica. Para efectos de este trabajo se define el siguiente concepto según la UNESCO.

*La **cultura**³ es el conjunto de todas las formas y expresiones de una sociedad determinada. Como tal incluye costumbres, prácticas, códigos, normas y reglas de la manera de ser, vestimenta, religión, rituales, normas de comportamiento y sistemas de creencias. Desde otro punto de vista se puede decir que la cultura es toda la información y habilidades que posee el ser humano.*

1.1.2 OBJETOS Y BIENES CULTURALES

Los objetos culturales⁴ son todos los objetos que el hombre ha creado a través del tiempo para un sin número de usos conforme a los requerimientos del medio en el que se ha desarrollado. Aquellos objetos que el hombre ha utilizado como tradición social y que se han utilizado por diferentes grupos humanos de diversas maneras, aún con el mismo fin u objetivo.

³ Concepto de Cultura, Wikipedia, La Enciclopedia Libre/ es.wikipedia.org

⁴ Chew Karim, Presentación Conceptos Relacionados con la Restauración. Curso Patrimonio Urbano Arquitectónico Marzo 2008, Universidad Nacional de Ingeniería.

Un objeto es un **monumento** cuando cumple algunas de las siguientes características⁵:

- ✓ Tiene valor testimonial e implica una delación sobre la verdad de algo
- ✓ Posee un mensaje que se debe captar
- ✓ Es un producto cultural y transmite el conocimiento de esta cultura
- ✓ El mensaje es interpretado en base a la autenticidad
- ✓ Tiene valor por su rareza y antigüedad

Además un **monumento es histórico** cuando posee carácter de recuerdo y de vestigio del pasado, es revelador del talento creador de los artistas, o bien cuando este representa un valor para el conocimiento de la cultura del pasado histórico.

Un **Bien** es un elemento de la propiedad privada o de dominio publico que satisface necesidades humanas. Un **bien cultural** es un elemento de valor histórico, artístico, científico o técnico que contribuye al enriquecimiento de la cultura.

1.1.3 QUE ES PATRIMONIO⁶ ?

Patrimonio son los bienes que heredamos de nuestros padres y figuradamente de nuestros ascendientes. El **Patrimonio Cultural** es todo aquello que como el testimonio de valores y el trabajo de las generaciones pasadas, forma parte hoy de los bienes individuales o sociales. Cuando los elementos del patrimonio cultural han rebasado todas las fronteras y sus valores son reconocidos por su importancia y aportación al conocimiento del pasado de la humanidad y su carácter es universal se denominan **Patrimonio de la Humanidad**.

⁵ Ibídem

⁶ Ibídem

El patrimonio cultural puede ser **Tangible e Intangible**. El patrimonio **tangible** lo constituyen los objetos culturales o bienes materiales con un significado o valor particular de tipo arqueológico, histórico o artístico, por ejemplo las ruinas de León Viejo (de valor histórico y arqueológico). El patrimonio **Intangible**, está conformado por los bienes culturales o materiales que se mantienen vivos por la tradición, las costumbres, etc. Por ejemplo El Güegüense o Macho Ratón.

1.1.4 PATRIMONIO HISTÓRICO

Son “las ideas, los hechos, las costumbres, las transformaciones sucesivas, en fin, todo aquello que ha ido definiendo nuestra mentalidad, nuestro modo de ser, el grado de identificación que poseemos con la producción artesanal e intelectual, el respeto y la comprensión de nuestra historia con nuestro pasado, y de manera concreta con el producto tangible que es el Patrimonio construido”⁷.

1.1.5 IDENTIDAD E IDENTIDAD CULTURAL

De acuerdo al diccionario⁸ Larousse, la palabra identidad hace referencia al conjunto de circunstancias que distinguen a una persona de las demás o bien el conjunto de características. Cada país o grupo social se caracteriza por tener una identidad propia, a esta identidad se le llama identidad cultural. La **Identidad cultural** es el conjunto de valores, tradiciones, símbolos, creencias y modos de comportamiento que funcionan como elemento cohesionador dentro de un grupo social y que sirve como base para que los individuos que lo forman puedan fundamentar su sentimiento de pertenencia.

⁷ “El Patrimonio Mundial”, documento editado por la UNESCO en Mayo de 1998.

⁸ Ramón García y Pelayo y Gross, Pequeño Larousse Ilustrado, Buenos Aires 1973

1.1.8 RESTAURACIÓN DE MONUMENTOS

Restaurar: v. t. Recobrar, recuperar// Reparar, poner nuevamente en su primitivo estado: restaurar una pintura un edificio.⁹

1.1.7 Restauración de monumentos: es un instrumento de la sociedad que garantiza la permanencia de las pruebas materiales objetivas en que la que se funda la conciencia de identidad.¹⁰

1.1.8 Importancia de la Restauración de Monumentos

Es importante restaurar porque sin estas pruebas físicas y permanentes, no tendríamos identidad, historia, ni cultura. A través de la restauración de monumentos no sólo estamos rescatando nuestro pasado sino también le damos la oportunidad a la sociedad de fundamentar y fortalecer nuestra identidad.

De esta forma también promovemos el desarrollo cultural y turístico en el país, ya que en muchos casos, poblaciones o sitios antiguos de gran importancia, al no ser restaurados terminan en abandono, sin nada que motive a preocuparse por ellos, sepultando con ellos una enorme información histórica de nuestro pasado.

La sociedad debe involucrarse e interesarse en la actividad de protección y restauración del patrimonio histórico, ya que es la única forma de proteger nuestro pasado para el futuro.

⁹ Óp. Cit. Pág. 898

¹⁰ Chew Karim, Presentación Conceptos Relacionados con la Restauración. Curso Patrimonio Urbano Arquitectónico Marzo 2008, Universidad Nacional de Ingeniería.

1.2 LAS TEORIAS DE LA RESTAURACION

La restauración del Patrimonio a lo largo del tiempo ha venido recogiendo teorías de diversas tendencias que se han considerado como válidas, sin embargo no existe una sola teoría que pueda considerarse universal. Esto influye a que en la profesión del restaurador o teórico, se enfrente a menudo a un mundo ambiguo, variable y lleno de contradicciones.

De las principales teorías de la restauración se destacan las de los siguientes restauradores y teóricos:

- ❖ Eugene Emmanuelle Violet-le-Duc (1814-1879)
- ❖ John Ruskin (1819-1900)
- ❖ Camilo Boito (1836-1914)
- ❖ Gustavo Giovanonni (1873-1947)
- ❖ Cesare Brandi (1906-)

Otros Arquitectos Restauradores:

Los siguientes arquitectos¹¹ se consideró mencionarlos , principalmente por ser en su mayoría arquitectos latinoamericanos que adquirieron su experiencia teórica- restauradora en monumentos históricos que datan del tiempo de la colonización española.

- Gonzales Moreno (contemporáneo)
- José Villagrán (1902-1982)
- Carlos Chanfón Olmos (1928-2002)
- Antón Capitel (contemporáneo)

¹¹ Compilación de documentos por la Arquitecta Karim Chew, durante el curso de Teorías de la Restauración, Facultad de Arquitectura, Universidad Nacional de Ingeniería (Nicaragua) y Universidad San Carlos de Guatemala.

Pese a que hay posturas que se asemejan o contradicen entre éstas, lo que ha prevalecido es el interés por rescatar los monumentos o edificios antiguos, que tuvieron un valor significativo en el contexto histórico, religioso o político que vivieron estos teóricos.

También hay que reconocer que como todas las ciencias, las ideas del hombre van evolucionando, buscando siempre la verdad de las cosas, en este caso la autenticidad del monumento. Quizá por esta razón sea más fácil compartir la postura de los arquitectos y restauradores contemporáneos, porque ven el concepto más amplio, no sólo pensando en el bien del objeto, sino de sus actuales y futuros usuarios.

Después de haber leído las diferentes teorías de restauración¹² se consideró como valederas para este trabajo las siguientes ideas o posturas:

- La restauración debe ser estilística, viéndolo como un medio para resaltar el estilo que predomina en el edificio, sin llegar alterarlo creando un falso histórico. (Viollet-le-Duc).
- La importancia de la conservación de los edificios contemporáneos y los ya restaurados, para que cuando se realice una restauración ésta sea mínima. (Ruskin).
- Diferenciación entre lo antiguo y lo nuevo y diferenciación de materiales en sus fabricas (Camilo Boito).
- Notoriedad visual de las acciones realizadas (Camilo Boito).
- Tener presente la importancia del valor estético y significativo (Brandi), así como el valor histórico y arquitectónico (Gonzáles-Moreno)
- Tomar en cuenta el entorno urbano actual del monumento (Gonzáles - Moreno).

¹² Ver en anexos resumen de las teorías de la Restauración.

- Buscar la autenticidad histórica, el respeto por lo auténtico, crear una conexión conceptual entre lo nuevo y lo original. (Antón Capitel)
- Finalmente que todo proceso que se realice sea reversible. (Carlos Chanfón).

Es fundamental no perder de vista la verdadera finalidad de la Restauración del objeto arquitectónico. Una de las finalidades es la preservación del testimonio histórico cultural, sin embargo se debe reconocer que el objeto arquitectónico forma parte de una de una serie de manifestaciones culturales de las cuales no se puede dissociar; siendo esta es una segunda finalidad¹³.

Una tercera finalidad de la restauración es el uso al que se destinará el monumento u objeto arquitectónico. Las carencias comunitarias de salud, educación, administración, habitación, etc. deben contemplarse tomando en cuenta las necesidades del lugar donde se localiza el objeto, de tal manera que no caiga en acciones ajenas o nocivas a ese contexto social¹⁴.

Por último tener en cuenta que en los países en proceso de desarrollo deberían optimizarse los recursos materiales existentes y abandonar la idea del consumismo de estrenar edificios, más bien considerar las construcciones antiguas en desuso o subutilizadas con funciones inadecuadas para que puedan aprovecharse y responder a la demanda de las nuevas vocaciones de uso de suelo de los inmuebles.

¹³ Chico Ponce de León, Pablo Ponce de León, Rafael de la Rosa Falcón. Revista Arquitectura y Restauración Pág. 45

¹⁴ Óp. Cit pag. 46

1.3 ACTIVIDADES RELACIONADAS CON LA RESTAURACION

Para efectos de este anteproyecto se propone realizar los siguientes tipos de intervención¹⁵:

🌀 **Obras de Liberación:** tienen la finalidad de librar al monumento objeto de la intervención, de aquellos elementos yuxtapuestos, adosados o cercanos a el, que le afecten devaluándolo, o que impidan apreciarlo dentro de un medio apropiado. Se trata de depurar todo aquello que conforme el valor o los valores arquitectónicos, artísticos y culturales del bien.

🌀 **Obras de Consolidación:** Introducción de elementos que aseguran la conservación del objeto. Son el conjunto de actuaciones dirigidas a la recuperación de la estabilidad y capacidad resistente de la estructura de los elementos en su estado original.

🌀 **Obras de Integración:** Aportación de elementos claramente nuevos y visibles para asegurar la conservación del objeto. Son trabajos que llevan como fin apoyar al proyecto de nuevo uso. Estos elementos pueden ser de dos clases: elementos que ha perdido el monumento, pero que forman parte de él, y por alguna causa han desaparecido, y elementos que, sin haber formado nunca parte de su construcción son necesarios para su funcionamiento.

🌀 **Obras de Reintegración:** Colocación en su sitio original, de partes desmembradas del objeto cultural para asegurar su conservación o devolverle su valor. También es llamada **Anastilosis**.

¹⁵ Dr. Mario Ceballos. Conservación de Monumentos, Universidad de San Carlos, pág. 39

🌀 **Obras de Adaptación o Adecuación:** son aquellas que se realizan (casi siempre en monumentos habitables) con el fin de adaptarlos a una nueva función o sea porque, conservando el mismo destino, los cambios técnicos y culturales hagan necesarias dichas adaptaciones. Este tipo de intervención esta estrechamente ligado al cambio de uso.

- **Cambio de uso o Reciclaje:** Adaptación para uso de una función diferente a la original sin que dichas acciones modifiquen su esencia, ni alteren su concepción original.

2. MARCO LEGAL

En el campo de la protección y conservación del patrimonio, la creación de leyes y decretos que respalden estas acciones han sido fundamentales. A continuación se presentan los documentos que respaldan la promoción y conservación del patrimonio tanto a nivel nacional como internacional.

2.1 MARCO LEGISLATIVO NACIONAL

Nicaragua cuenta con la “**Ley de Protección al Patrimonio Cultural de la Nación**”, bajo decreto 1142 y que fue publicada en la Gaceta No 282, del 2 de Diciembre de 1982, con su reforma en 1983.

En el artículo 2 del Capítulo 1 de la ley aclara que: “En el caso de los bienes culturales históricos, artísticos o conjuntos urbanos se requerirá **declaración por escrito de la Dirección de Patrimonio** para que se consideren parte del Patrimonio Cultural de la Nación; esta declaración deberá comunicarse a quien corresponda”.

En el capítulo 2 de la Conservación del Patrimonio Cultural, artículo 7: “se considera prioritaria la conservación de todos aquellos bienes culturales de reconocido **valor histórico**, para el proceso de liberación del pueblo nicaragüense.”

Y en artículo 8 : “Los propietarios o arrendatarios de viviendas, o conjuntos urbanos o rurales que tengan **significación histórica o arquitectónica** para poder realizar cualquier construcción o remodelación en los mismos, además de las exigencias técnicas requeridas, necesitarán previamente autorización de la Dirección de Patrimonio.

En el artículo 16 siempre del capítulo 2, en el orden de los incisos:

- c) “la necesidad de impedir la ejecución de cualquier obra que demerite el bien”,
- d) “la necesidad de suspender la ejecución de una obra o de suprimir una ya realizada que impida, la adecuada apreciación de un bien arqueológico, histórico o artístico, que vaya en contra de sus características propias”
- e) La necesidad de recuperar bienes que a juicio de la Dirección de Patrimonio, tengan un valor cultural especial.

Aunque la Casa de la Familia Alegría, no ha sido declarada como patrimonio histórico de la ciudad, o de valor cultural especial, este inmueble es único ya que es un elemento de gran riqueza histórica y arquitectónica, por lo que los artículos anteriormente mencionados de la ley de patrimonio respaldan la moción de rescatar y conservar este inmueble.

Sin embargo es importante señalar que las grandes limitantes que tiene este inmueble es primeramente, la situación legal que existe de propiedad entre sus herederos, la segunda que aunque existe una ley de Patrimonio Nacional, esta no esta respaldada por ningún reglamento y por otra parte de acuerdo al ex

director y ahora co-director del Instituto de Cultura Lic. Clemente Guido Martínez, dice que la Ley de Patrimonio es inconstitucional y anacrónica, ya que fue proclamada antes de que fuera promulgada la Constitución Política de Nicaragua en 1987.

Por tanto se necesita crear una nueva Ley de Patrimonio, que sea más específica, en donde bienes inmuebles como éste no queden en el abandono por falta de una ley más detallada y completa, y además se respalde de un reglamento al cual todos los ciudadanos nicaragüenses que no lo cumplan sean verdaderamente sancionados.

Por otra parte, se cuenta como una referencia de protección al patrimonio tipo residencial, con las Ordenanzas para el Centro Histórico de la Ciudad de Granada y su reglamento, documento elaborado por un trabajo en equipo entre la Alcaldía de Granada y la Agencia Española de Cooperación Internacional (AECI), pero sus normativas están indicadas únicamente para el centro histórico de la ciudad.

2.2 MARCO LEGISLATIVO INTERNACIONAL

A nivel Internacional se han escrito y promulgado diferentes documentos referidos a la conservación y restauración de monumentos y sitios conocidas como “cartas del restauro”; que han venido a jugar el papel de principios generales, por los criterios que cada una describe y que es importante tomar en cuenta en un proyecto de restauración.

Las cartas del restauro tienen cada una el nombre de la ciudad donde se llevaron a cabo las reuniones entre los países miembros afines al tema de la conservación y restauración. Entre ellas se destacan como las más importantes la carta de **Restauro Italiana (1931)** carta de **Atenas (1931)**, carta de **Venecia**

(1964), carta del Restauo 1972 (Italia), Convención de París (1972), Carta de Cracovia (2000) y las Normas de Quito (1967) , esta última enfocada a problemas del continente americano. Algunos puntos que se mencionan en todas las cartas y que podemos resaltar son:

- Que en el edificio o monumento debe respetarse su valor histórico y estilístico.
- Que el entorno urbano y paisajístico debe tomarse en cuenta
- Se puede hacer anastilosis¹⁶.
- Se establece la relación entre el arqueólogo y el restaurador.
- Debe existir un trabajo interdisciplinario entre todas las ciencias involucradas (arquitecto, arqueólogo, restaurador, historiador , etc)
- Se debe respetar la función original y al restaurar darle al edificio un uso adecuado para lo que fue diseñado y que tenga fin útil para la sociedad.
- La importancia de la participación de la comunidad
- El uso de materiales nuevos, pero con cautela y responsabilidad
- La importancia del mantenimiento del monumento para su conservación
- La vinculación del monumento con el turismo y como recurso económico
- Asistencia de organismos y/o Instituciones internacionales como la **UNESCO, ICOMOS, ICCROM**¹⁷
- Actualizar la legislación referente al patrimonio , y hacer uso de estas leyes así como de recursos técnicos
- Todo proceso de restauración deberá ser documentado
- Todo proceso de Conservación requiere de un proyecto de restauración.

¹⁶ **Anastilosis:** es un término que se usa en la arqueología y en la restauración y se refiere a la técnica de reconstrucción de un edificio en ruinas, con elementos encontrados en situ y que forman parte de su arquitectura.

¹⁷ **ICCROM:** (International Center for the Study of the preservation and restoration of cultural property) Centro Internacional para el estudio de la preservación y restauración de Bienes Culturales. Su objetivo es la promoción de la paz mundial, promoviendo el sentido de identidad cultural.

Nicaragua aún esta dando los primeros pasos para la promoción de la Conservación y Protección del Patrimonio. Es a través del Instituto Nicaragüense de Cultura con apoyo del Instituto de Turismo (INTUR) y organismos cooperantes como la AECI, que se han logrado realizar tareas de restauración, protección de edificios, basándose en la experiencia de profesionales expertos en el tema y en estos principios de las cartas del restauro, ya que son documentos cuya validez de aplicación traspasan las fronteras.

Son fundamentales las recomendaciones planteadas en estas cartas, a pesar de provenir de países con mayor número de patrimonio histórico, pero que pueden considerarse válidos para futuros proyectos de restauración en nuestro país, ya que se han venido considerando, por diferentes profesionales de la restauración a nivel internacional sin obviar las particularidades de cada proyecto.

3. MARCO METODOLOGICO

3.1 METODOLOGIA PARA LA CONSERVACION DEL PATRIMONIO

A continuación se describe la metodología a emplear para la identificación preservación y defensa del patrimonio

✂ ETAPA 1: ESTUDIOS PRELIMINARES AL PROYECTO DE INTERVENCION

Consiste en un proceso de investigación que nos permita conocer al objeto arquitectónico, su entorno social e histórico, así como las causas que originaron sus daños y deterioros.

Esta etapa es importante porque es aquí donde se realiza la fundamentación histórica, ya que ésta permite su reconstrucción funcional, establecer períodos, fases, épocas, que nos dan la pauta para el tipo de intervenciones o a plantear.

A continuación se describen las actividades o sub-etapas:

1) Detección y caracterización de las Fuentes de Información: consiste en la revisión de las distintas fuentes de información, las cuales se dividen en:

a. Investigación de Gabinete o Documental: recopilación de documentos que sustenten la importancia histórica, económica, socio-cultural, político-jurídica, usos y tendencias del objeto arquitectónico. (bibliográficos, iconográficos, hemerográficos). Para esto se propone visitar los siguientes sitios:

- Alcaldía de Masaya (oficina de patrimonio histórico)
- Archivo Nacional
- Bibliotecas de Universidades (UNI, UNAN, UCA)
- El Inmueble en estudio

b. Investigación de campo o terreno: consiste en el levantamiento y actualización de los aspectos material e inmaterial del inmueble. Este se realizará por medio de dos acápite:

- **Aspectos Materiales:** se levanta información que no ha sido previamente acuñada en ningún documento, mediante el uso de matrices, encuestas, planos, fotografías, videos y la observación sistemática del inmueble. En esta actividad se obtienen los datos necesarios para la descripción historiográfica y arquitectónica del inmueble, de materiales y sistemas constructivos, nivel de deterioro del inmueble, cronologías de uso, adiciones, etc.

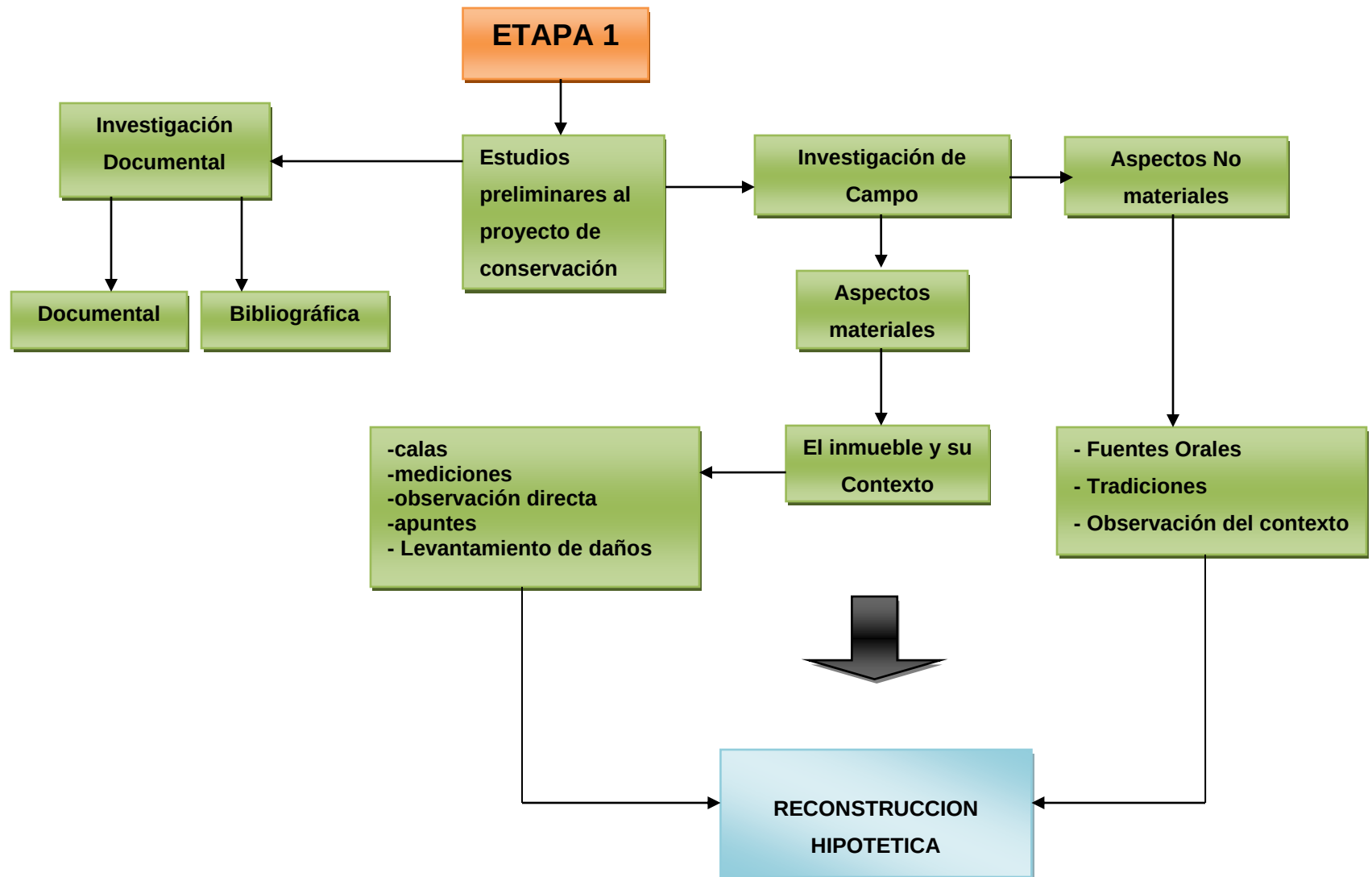
- Aspectos no materiales: recopilación de información a través de fuentes orales tales como: entrevistas con historiadores, arquitectos, los propietarios del inmueble, y toda otra persona que pueda proporcionar información sobre la historia del inmueble.

2) Discriminación de la Información:

- a. **Análisis de contenido**: lectura socio cultural, contextualización socio - histórica por medio de instrumentos para el manejo de fuentes documentales (fichas bibliográficas, fichas de lectura), con el fin de valorar si ellas cubren adecuadamente las necesidades de la investigación o si por el contrario son insuficientes o excesivas. En este momento se tendrá una valoración de la situación en la cual se encuentra el inmueble.
- b. **Procedimiento de contratación y selección del material recolectado en relación con el objeto de estudio**: de las fichas de trabajo y otros materiales (planos, esquemas, fotos) de acuerdo con la cobertura objetivos generales y específicos de la investigación, con la finalidad de seleccionar la información útil para la elaboración de un diagnóstico del inmueble.

Todo esto permite realizar una **reconstrucción hipotética** de la vida del inmueble, los usos a los que ha estado sometido, las alteraciones y todo lo que ha contribuido a su estado actual (deterioro). A continuación se muestra el diagrama de la etapa 1 del proceso metodológico:

GRAFICO 1: ESQUEMA METODOLOGICO ETAPA 1



✂ ETAPA 2: COMPRESION DEL PROBLEMA

- 1) **Análisis y Diagnostico:** consiste en hacer un análisis completo del inmueble por partes, para conocer más a fondo sus características y particularidades. Así mismo a través de este análisis identificar el estado actual del inmueble mediante un diagnostico de sus daños y alteraciones.
 - a. **Análisis Histórico:** en este se plasmará la información recopilada mediante el levantamiento de campo, las fuentes orales, observación del contexto y de esta forma conocer la evolución histórica del inmueble.
 - b. **Análisis Urbano:** conocer el contexto en el que esta situado el inmueble, entender su importancia para su entorno inmediato, así como las afectaciones de éste al inmueble.
 - c. **Análisis Funcional:** comprender el concepto arquitectónico del espacio del inmueble y las alteraciones que este ha tenido a lo largo del tiempo.
 - d. **Análisis Ambiental:** permite conocer las características físico-naturales y sus afectaciones en el objeto de estudio.
 - e. **Análisis Constructivo-Estructural:** consiste en realizar una descripción de los materiales y sistema constructivo del cual esta hecha la vivienda, y analizar las debilidades de los mismos.
 - f. **Diagnostico de Daños y Alteraciones:** determinar el nivel de deterioro del inmueble y los tipos de daños y alteraciones presentes en él.
- 2) **Dictamen:** conocer cuales son los síntomas por medio del diagnóstico, evaluar todo el conocimiento adquirido del objeto mediante el análisis anterior.

Para la propuesta de intervención se considerarán los siguientes aspectos:

a. Criterios a Implementar para la recuperación del Bien Cultural:

Decidir el concepto de actuación a seguir, o sea la limitación genérica ya sea conservación, restauración y mantenimiento. Deducir una postura teórica del proyecto. Seleccionar los criterios de Intervención que se aplicarán.

b. Principios de Restauración en que se basara la propuesta:

- Primero preservar que restaurar
- Principio de reversibilidad
- La conservación se apoya en el uso económicamente viable del patrimonio arquitectónico.
- No aislamiento del contexto
- La conservación es una actividad sistemática
- Conservar implica una elección

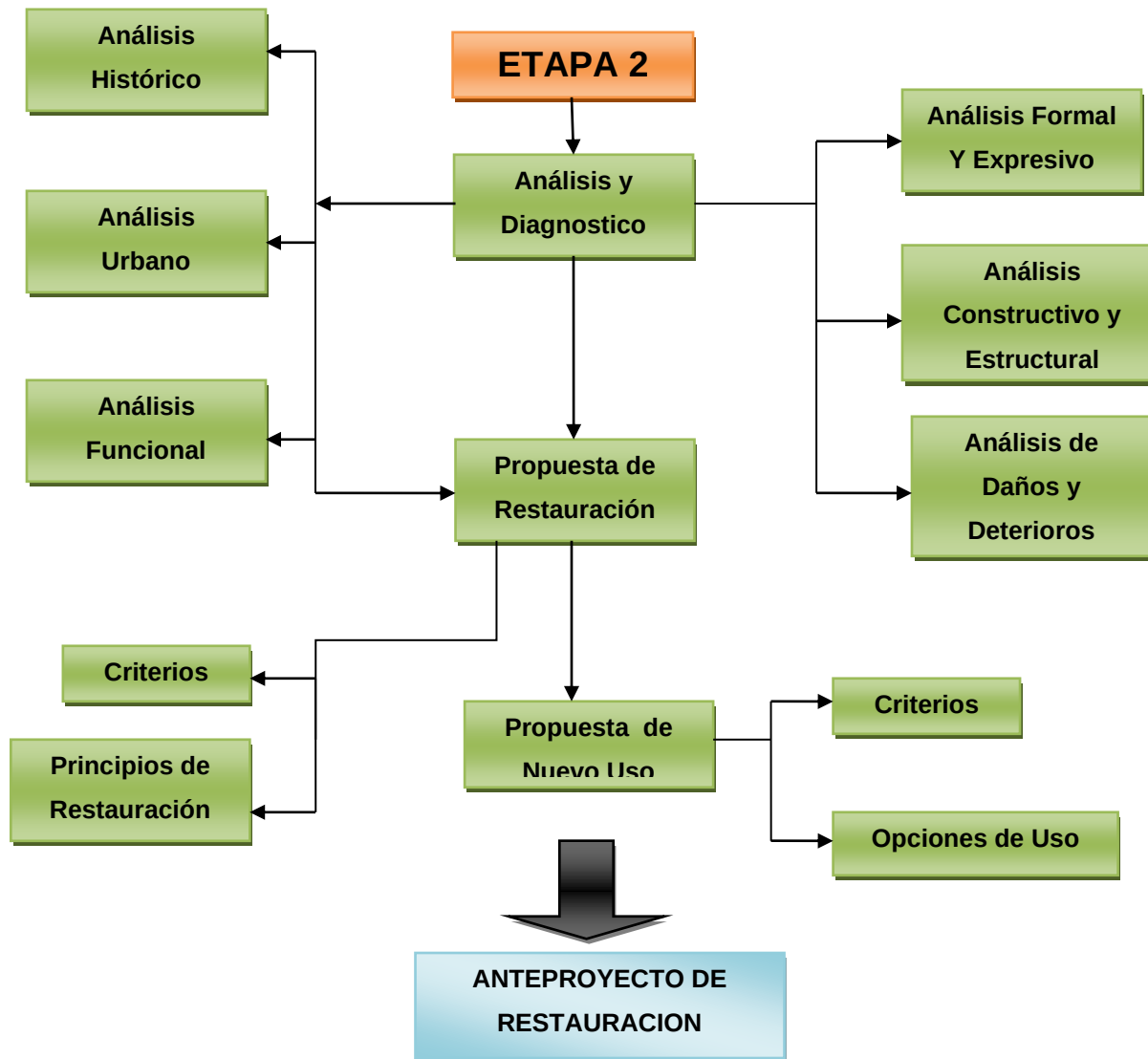
3) Propuesta de Nuevo Uso: consiste en identificar una actividad compatible con la tipología del inmueble, que permita que este recobre vida y pueda conservarse.

a. Criterios para propuesta de nuevo uso: plantear los criterios o lineamientos en que se basará la nueva actividad o uso

b. Opciones de Uso: describir las diferentes opciones de uso que pueda tener el inmueble y analizar brevemente cual sería las más compatible y adecuada

c. Uso Propuesto: describir el nuevo uso para el inmueble así como la justificación de éste.

GRAFICO 2: ESQUEMA METODOLOGICO ETAPA 2



4. MARCO DE REFERENCIA

4.1 DEPARTAMENTO DE MASAYA:

Se encuentra ubicada en la región del Pacífico de Nicaragua, es el departamento más pequeño del país pero el más poblado por metro cuadrado (991 hab/km²) tiene una extensión territorial de 590 km² y una población de 139,701 habitantes. Limita al norte y oeste con el departamento de Managua, al sur con el departamento de Carazo y al este con el departamento de Granada. (Ver Gráfico 3).

El departamento esta dividido en 9 municipios: Masaya, Nindirí, Masatepe, Tisma, Nandasmó, Catarina, Niquinohomo, San Juan de Oriente y La Concepción (ver gráfico No. 4). Los antiguos pobladores del actual departamento de Masaya eran de origen Chorotega, que después tomaron los nombres de Nagrandanos y Dirianes.

GRAFICO 3: Mapa de Nicaragua y sus departamentos



GRAFICO 4: Masaya y sus Municipios



Existen evidencias que desde la época de la colonización española los indígenas preferían este territorio¹⁸. En 1819 el pueblo de Masaya fue elevado a “Villa fiel de San Fernando de Masaya” y por muchos años el distrito dependió del Departamento de Granada. No fue sino hasta el 10 de Marzo de 1883 cuando se estableció como departamento independiente.

Existen tres versiones del origen del nombre de Masaya, pero el más aceptado es el del cronista Oviedo y Valdés que asegura que “Masaya” en idioma chorotega significa “montaña que arde”, debido al volcán Masaya.

9.1.2 Características Físico- Naturales

El clima del departamento se define como semi húmedo (Sabana Tropical), por la diferencia de alturas entre los municipios que lo componen. La precipitación varía entre los 1200 y 1400 mm. La temperatura oscila entre los 27^o y 27.5 ^o C. En el límite con el Departamento de Carazo el territorio se levanta formando la llamada “Meseta de los Pueblos”, donde se ubican San Juan de Oriente, La Concepción, Masatepe, Niquinohomo y Catarina. Los suelos del departamento son de origen volcánico.

El Volcán Santiago o Masaya, semeja una alta loma arqueada construida por la yuxtaposición de dos conos (Masaya propiamente dicho y Nindirí), entre los cuales se abrió el cráter Santiago a mediados del siglo pasado. Dentro del Departamento se encuentran las lagunas de origen volcánico de Masaya y Apoyo, ésta la más grande de Nicaragua. La laguna de Masaya tiene forma semi lunar, de 9 x 3 km. de dimensiones y 80 m. de profundidad máxima.

¹⁸ Instituto Nicaragüense del Fomento Municipal (INIFOM). Caracterización del Municipio de Masaya, 2009.

El departamento se encuentra dentro de la zona de mayor peligro sísmico y volcánico del país, al presentar 36 fallas que lo fracturan¹⁹. La presencia del Volcán Masaya en el departamento aumenta aún más los riesgos a los que se enfrentan sus habitantes, debido al peligro latente que representa la posibilidad de una erupción, cuyo radio de influencia afectaría a todo el departamento, provocando destrucción y daños irreparables (como en el terremoto del 2000) en algunas ciudades como Nindirí, Masaya y asentamientos aledaños.

4.2 MUNICIPIO DE MASAYA

El municipio de MASAYA se asienta en la parte noreste del departamento, por el número de habitantes y su extensión territorial le corresponde el primer lugar de importancia entre los demás municipios del departamento. Limita al norte con el municipio de Tipitapa, al sur con los municipios de Catarina y Niquinohomo, al este con los municipios de Tisma y Granada y al oeste con los municipios de Nandasmo, Nindirí y la laguna de Masaya. (Ver gráfico 5).

GRAFICO 5: MUNICIPIO DE MASAYA



¹⁹ Mon. Identificación del Patrimonio Arquitectónico de la ciudad de Masaya, Avenida San Jerónimo. 2002, Tamez Gundel y Avilés Jill

MASAYA es la capital del folklore, patrimonio cultural de Nicaragua, y la riqueza de sus tradiciones y su arte es expresado a través de su música, danzas, poesía, pinturas, esculturas, vestuario, comidas típicas, costumbres, leyendas y tradiciones. Sus habitantes gozan de fiestas la mayor parte del año, inician en el mes de Enero y culminan en el mes de Diciembre. A diferencia de los otros departamentos las fiestas tienen un toque popular e indígena.

FOTO 1: ARTESANIAS MERCADO DE MASAYA



FUENTE: WWW.VIANICA.COM

FOTO 2: TRAJES FOLCLORICOS MASAYA



FUENTE: WWW.VIANICA.COM

La principal fiesta del municipio es la más extensa del país, en honor al Santo Patrono San Jerónimo, en su honor los promesantes y admiradores de la milagrosa imagen inician los bailes el 20 de Septiembre, día en que San Jerónimo es bajado de su altar, hasta el primer Domingo de Diciembre, fecha en la que se desarrolla el gran festival de danza folklórica, actividad que cierra las festividades tanto religiosas como populares de las fiestas patronales.

FOTO 3: IMAGEN DE SAN JERONIMO



FUENTE: WWW.VIANICA.COM

FOTO 4: PROCESION CONOCIDA COMO LA OCTAVA



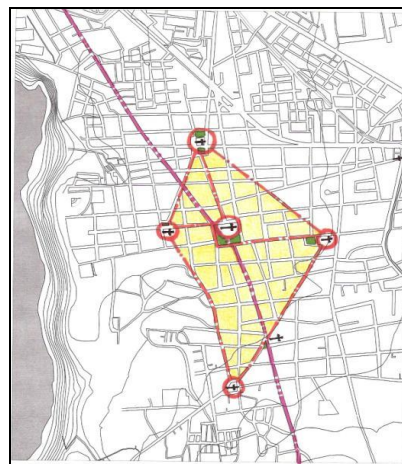
FUENTE: WWW.VIANICA.COM

Masaya es uno de los principales destinos turísticos del país, por su riqueza cultural y por mantener viva la identidad de sus habitantes en todas sus formas de expresión: baile, música, artesanías, gastronomía. Estas características hacen de Masaya un municipio único e incomparable, por lo que vale la pena interesarse para que sus tradiciones puedan seguirse transmitiendo sin perder su esencia.

4.3 CARACTERISTICAS URBANAS Y ARQUITECTONICAS RELEVANTES DE LA CIUDAD DE MASAYA

En cuanto a las características urbanas, la ciudad de Masaya tuvo inicialmente como núcleo central en 1750²⁰, la plaza de la Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción, con la particularidad que no estableció un trazado en forma de cuadrícula como otras ciudades fundadas por españoles, sino más bien la disposición irregular de las poblaciones indígenas, donde las casas no forman calles.

GRAFICO 6. TRAZADO FUNDACIONAL DE MASAYA.



FUENTE: PLAN TURISMO CULTURAL DE MASAYA. ARQ. DE FRANCO

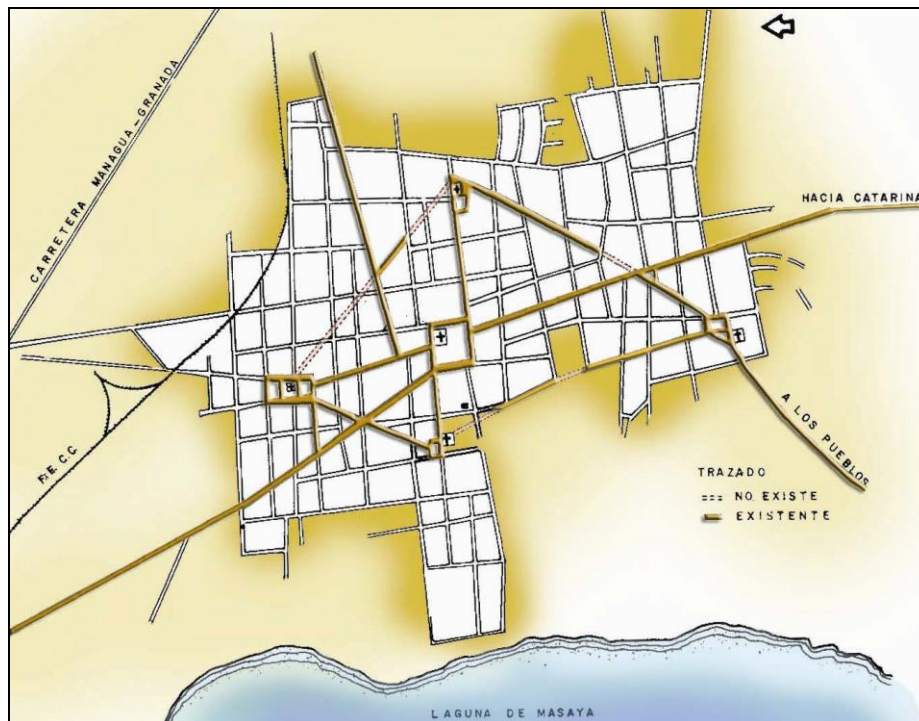
Posteriormente, con la construcción de los otros templos secundarios con sus plazas y ubicados en la posición de los 4 puntos cardinales: San Jerónimo (Norte), Santa Magdalena (Sur), San Miguel (Este) y San Juan (Oeste), en conjunto con otros templos, dieron forma a un trazado romboidal que entrelaza cuadrícula con trazo diagonal neoclásico (Ver gráfico 6).

²⁰ Morel de Santa Cruz, Pedro Agustín. "Visita apostólica, topográfica, histórica y estadística de los pueblos de Nicaragua y Costa Rica 1752"

Anteproyecto de Restauración Casa Familia Alegría, en la ciudad de Masaya

A partir de éste se formaron un conjunto de vías o avenidas, entre las que se destacan la avenida principal o de Nindirí, que conecta la ciudad de Masaya con la aldea de Nindirí y la Avenida de San Jerónimo, avenida sobre la que se encuentra ubicada la casa Alegría.

GRAFICO 7. TRAZADO URBANO ACTUAL DE MASAYA



FUENTE: AVILES Y TAMEZ, IDENTIFICACION DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO EN LA CIUDAD DE MASAYA, AVENIDA SAN JERONIMO 2002.

La importancia de la ciudad como centro político y comercial, originó la construcción de edificaciones importantes de carácter público que dieran solución a las exigencias de la población y el desarrollo, como:

ESTACION DE FERROCARRIL (1985):
construcción Moderna, de concreto monolítico.
Fue reconstruido en 1932. TIPO CIVIL. Ver foto5
Fuente: vianica.com/Avilés-Tamez

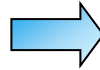


FOTO 5-ESTACION FERROCARRIL



Fuente: www.vianica.com

MERCADO DE ARTESANIAS: Fue construido en
1891, sobre un tianguie indígena. En 1966 un
incendio lo destruyó y para 1990 -1996 fue
reconstruido. Ver foto 6
Fuente: vianica.com/Avilés-Tamez



FOTO 6-MERCADO DE ARTESANIAS



Fuente: www.vianica.com

FORTALEZA EL COYOTEPE: construida en 1893,
como una zona de protección de Masaya durante la
guerra entre liberales y conservadores. Ver foto 7
Fuente: vianica.com/Avilés-Tamez



FOTO 7-FORTALEZA EL COYOTEPE



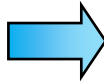
Fuente: www.vianica.com

Entre su tipología arquitectónica se destaca la arquitectura religiosa, esto debido a que la edificación de los templos era el símbolo de la dominación colonial y del territorio y que habían muchos indígenas que cristianizar. La ciudad posee una iglesia mayor o centro religioso primario Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción y seis centros religiosos de segundo orden: San Jerónimo, San

Anteproyecto de Restauración Casa Familia Alegría, en la ciudad de Masaya

Miguel, San Juan, Magdalena, El Calvario y San Sebastián. Ver las siguientes imágenes:

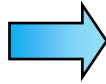
PARROQUIA NUESTRA SEÑORA DE LA ASUNCION (1750): estilo renacentista con influencia barroca vernácula. Ver foto 8
Fuente: vianica.com/Avilés-Tamez



Fuente: www.vianica.com

SAN JERONIMO (1928): estilo ecléctico, con tendencia al neoclásico. En esta misma ubicación se ha reconstruido 3 veces el templo, la más reciente reconstrucción fue a raíz de los daños causados por el terremoto del 2000. Es muy representativa por las fiestas patronales que se celebran. Ver foto 9.

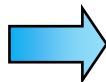
Fuente: vianica.com/Avilés-Tamez



Fuente: www.vianica.com

EL CALVARIO: con tendencia del período colonial, fue remodelada después del terremoto del año 2000. Ver foto 10.

Fuente: vianica.com/Avilés-Tamez



Fuente: www.vianica.com

SAN SEBASTIAN: ya existía para 1700, pero fue incendiada por William Walker, su reconstrucción data de 1925, su estilo neoclásico. Ver foto 11
Fuente: vianica.com/Avilés -Tamez

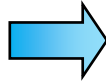


FOTO 11-PARROQUIA SAN SEBASTIAN



Fuente: www.vianica.com

SAN JUAN BAUTISTA (1848):
construída durante el periodo colonial,
con prototipo de la arquitectura
vernácula. Ver foto 12.
Fuente: vianica.com/Avilés – Tamez

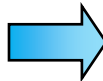


FOTO 12-PARROQUIA SAN JUAN BAUTISTA



Fuente: www.vianica.com

SAN MIGUEL: templo moderno de
estructura consistente y con relieves
arquitectónicos. Ver foto 13
Fuente: vianica.com/Avilés –Tamez

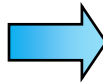


FOTO 13- PARROQUIA SAN MIGUEL



Fuente: www.vianica.com

En cuanto a la arquitectura habitacional se pueden ver corredores porticados, estos se localizan principalmente en el sector de la plaza de San Jerónimo.

FOTO 14, 15 Y 16: GALERIAS PORTICADAS EN MASAYA



FUENTE: PRESENTACION PLAN TURISMO CULTURAL MASAYA; ARQ. RITA DE FRANCO

Se observan casas con esquinas ochavadas o achaflanadas, siguiendo los modelos de viviendas de León y Granada con detalles estilísticos en sus portales.

FOTOS 17, 18 Y 19 ESQUINAS OCHAVADAS Y PUERTAS CON EXPRESIONES VERNACULAS



FUENTE: PRESENTACION PLAN TURISTICO CULTURAL DE MASAYA. ARQ. RITA DE FRANCO

En el caso de viviendas de dos plantas, son pocas las edificaciones, destacándose la actual alcaldía y la Casa de Félix Alegría. Esta es una de las razones por la cual el inmueble Casa de Familia Alegría, refleja una época y un valor estético único, en la ciudad de Masaya.

FOTOS 20: ALCALDIA DE MASAYA.



FUENTE: VIANICA.COM

FOTO 21: CASA FAMILIA ALEGRIA



FUENTE: PROPIA

4.4 VALORES PATRIMONIALES EN LA CIUDAD DE MASAYA

Masaya, es una de las ciudades más representativas de Nicaragua, ya que a pesar de ser territorialmente más pequeña, tiene tanto significado e identidad cultural nicaragüense que mostrar. Entre los valores patrimoniales que posee Masaya podemos mencionar los siguientes:

Valor documental y Social:

Esta ciudad es considerada la cuna del folklore desde el 9 de Octubre de 1989 por el decreto de la ley 61, que la declaró Patrimonio Cultural de la Nación, en consideración a los siguientes criterios:

- ✚ Que la ciudad de Masaya ha sido depositaria de las tradiciones que contribuyen al fortalecimiento y promoción de la identidad cultural nacional.

- ✚ Que la actividad creativa de los pobladores de la ciudad de Masaya ha significado una permanente búsqueda para el enriquecimiento de las artesanías y la conservación de su folklore.

Valor Histórico y Estético:

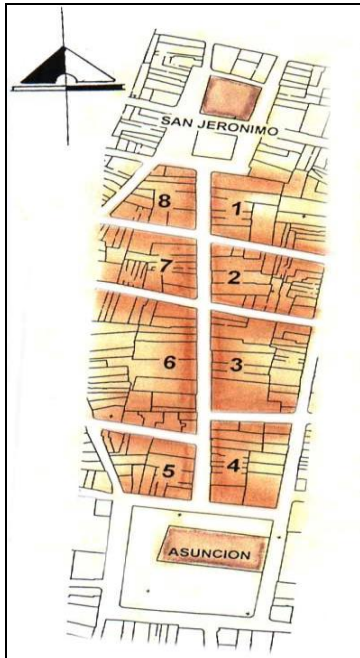
Todos los templos religiosos son monumentos que han sido testigos de las diferentes acontecimientos que han afectado la ciudad como la colonización española y la cristianización a los indígenas, la invasión de William Walker, la revolución en los años 80 y el terremoto del 2000. Además de su valor arquitectónico donde se pueden apreciar diferentes ornamentos en las fachadas y como una muestra de las influencias de estilos.

Sin embargo, la mayoría sus edificios religiosos y viviendas históricas, aún no se encuentran amparadas por una declaración oficial de patrimonio, por lo que urge crear mecanismos de protección y conservación de los mismos.

4.5 UBICACIÓN DEL INMUEBLE “CASA FAMILIA ALEGRIA”

EL inmueble conocido como “Casa Familia Alegría, se encuentra localizado en la ciudad de Masaya sobre la Avenida San Jerónimo. (Ver gráfico 8). Esta Avenida ha sido desde la consolidación de la ciudad de gran importancia para Masaya, por ser una de las cuatro arterias principales junto con las avenidas El Progreso, Zelaya y Real de Monimbó, que parten de la plaza central (Iglesia Asunción) y que constituye el punto de origen de la ciudad.

GRAFICO 8 AVE. SAN JERONIMO

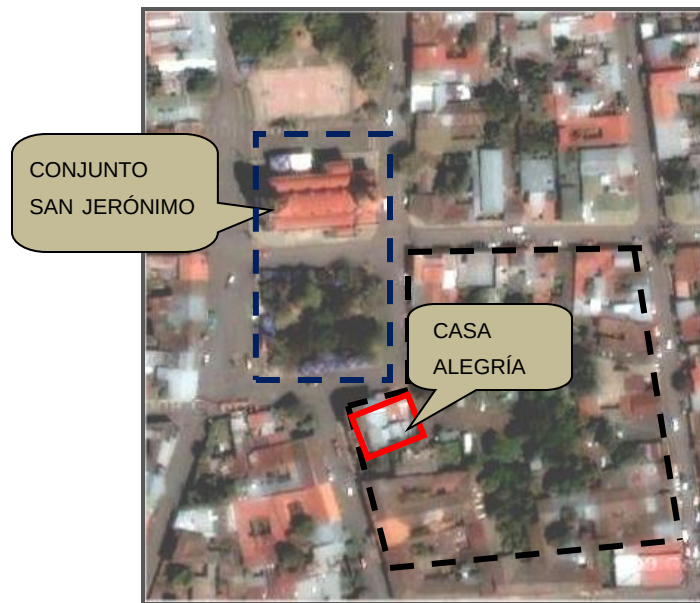


FUENTE: TAMEZ Y AVILES

Está conformada aproximadamente por sesenta y dos edificaciones, las cuales están distribuidas en ocho cuadras; muchas de estas edificaciones poseen valor histórico, entre las que se encuentran: la casa del General Isidoro Díaz, el primer Club Social, la casa de la familia Hüeck ocupada actualmente por la Alcaldía y la residencia en estudio, conocida como casa de “Félix Alegría”.

La residencia Alegría esta situada en una esquina en el costado sur-oeste de la Plaza San Jerónimo. (Ver gráfico 9).

GRAFICO 9: UBICACIÓN CASA FAMILIA ALEGRIA



FUENTE: GOOGLE EARTH/PROPIA

CAPITULO II: DIAGNOSTICO

En esta parte se procede a estudiar el inmueble, es el proceso del conocimiento físico e histórico, lo que permitirá saber que factores determinaron su construcción, cual era su uso original, su composición formal y su estilo. Así también reconocer sus características principales, como su contexto urbano, su sistema constructivo, las técnicas aplicadas, los factores ambientales que inciden en su estado físico. Conocer su uso y funcionamiento actual, y los daños y deterioros que lo afectan, para poder con esto determinar las posibles acciones de restauración.

2.1 CARACTERISTICAS GENERALES Y FICHA DEL INMUEBLE

El inmueble conocido como Casa de Félix Alegría, se encuentra ubicado en la ciudad de Masaya (Ver plano de Ubicación y Localización), frente al costado sur del Parque de San Jerónimo. Es un inmueble tipo residencial de dos plantas (Ver planos de levantamiento) que se ha mantenido en pie a pesar de diferentes eventos que han afectado su estado físico, como guerras y terremotos. Se caracteriza por poseer las siguientes cualidades:

- ◆ Ser de los pocos inmuebles que tiene más de 100 años de existir y que aún conserva su forma y fachada originales.
- ◆ Por ser de los pocos inmuebles de dos plantas y esquina en chaflán en Masaya.
- ◆ Por su riqueza en su estilo arquitectónico

Actualmente este inmueble se encuentra muy deteriorado y en abandono al poseer más de un propietario, lo que ha creado a un problema de legalidad. En la siguiente ficha se detallan los datos más relevantes:

Anteproyecto de Restauración Casa Familia Alegría, en la ciudad de Masaya

	TABLA No 1. FICHA DEL INMUEBLE: CASA FAMILIA ALEGRÍA <i>Fuente: Elaboración Propia</i>				HOJA No .1		
I. INFORMACION GENERAL							
NOMBRE ACTUAL :		Casa Familia Alegría					
NOMBRE ANTIGUO:		Casa Familia Alegría					
DEPOSITARIO:		Particular- Herederos Fam. Alegría					
DIRECCION:		Avenida San Jerónimo, Esquina Sur oeste frente al Parque de la Iglesia San Jerónimo.					
DEPARTAMENTO:		Masaya	MUNICIPIO:		Masaya		
COMUNIDAD:		Masaya	BARRIO:		San Jerónimo		
II. DATOS LEGALES							
CATASTRO:			FINCA		# 10urb. #795 rustica		
LIBRO:			VII	FOLIO:	23, 97, 98		
ACUERDO- LEY:			"Ley de Protección y Conservación del Patrimonio Cultural nicaragüense y su Reglamento".				
ESTADO LEGAL ACTUAL DE LA PROPIEDAD O FAMILIAS QUE HABITAN EL INMUEBLE			La vivienda esta actualmente desmembrada en varias partes, tres herederos de la familia.				
III. PROPIEDAD		IV. SERVICIO		V. VALOR		VI. PROCEDENCIA	
Estatad		Publico		Arqueológico		Época	Independiente
Municipal		Educativo		Histórico	X	Periodo	Siglo XIX
Militar		Religioso		Artístico		Fase	
Eclesiástica		Comercial		Arquitectónico	X	Año	1900
Privada	X	Habitacional	X	Etnológico		Estilo	Neoclásico
Comunal		Ceremonial		Urbanístico		Procedencia	
Depositarario		Individual				Forma de adquisición	Herencia
		Colectivo				Tradición	
VII. DATOS HISTORICOS Y FUENTES							
Autor:		El edificio fue encargado por el Sr. Carlos Alegría		OBSERVACIONES: No se conocen estos datos, pero si en entrevista hecha se menciona que en ese tiempo las casas las hacían por medios propios y ésta en particular y a gusto del Sr. Carlos Alegría, sin necesidad de arquitecto.			
Arquitecto:							
Constructor:							
VIII. TIPOLOGIA DEL INMUEBLE							
Cantidad de plantas	Una planta		No. De fachadas principales	Una fachada		Tipo de planta	
	Dos plantas	X		Dos fachadas	X		CUADRADA

Anteproyecto de Restauración Casa Familia Alegría, en la ciudad de Masaya

	TABLA No 2 FICHA DEL INMUEBLE: CASA FAMILIA ALEGRIA <i>Fuente: Elaboración Propia</i>				HOJA No .2																																															
CONTEXTO INMEDIATO					ESQUEMA DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE EN EL SECTOR																																															
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="background-color: #d3d3d3;">Recreativo</td><td></td></tr> <tr><td style="background-color: #d3d3d3;">Comercial</td><td></td></tr> <tr><td style="background-color: #d3d3d3;">Industrial</td><td></td></tr> <tr><td style="background-color: #d3d3d3;">Serv. Publico</td><td></td></tr> <tr><td style="background-color: #d3d3d3;">Agrícola</td><td></td></tr> <tr><td style="background-color: #d3d3d3;">Arqueológico</td><td></td></tr> <tr><td style="background-color: #d3d3d3;">Reserva</td><td></td></tr> <tr><td style="background-color: #d3d3d3;">Baldío</td><td></td></tr> <tr><td style="background-color: #d3d3d3;">Otros</td><td></td></tr> <tr><td style="background-color: #d3d3d3;">Monumentos cerca:</td><td>PARROQUIA SAN JERONIMO</td></tr> </table> 	Recreativo		Comercial		Industrial		Serv. Publico		Agrícola		Arqueológico		Reserva		Baldío		Otros		Monumentos cerca:	PARROQUIA SAN JERONIMO			<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>Tierra</td><td></td></tr> <tr><td>Pavimento</td><td style="text-align: center;">X</td></tr> <tr><td colspan="2" style="background-color: #d3d3d3;">Transporte</td></tr> <tr><td>Peatonal</td><td style="text-align: center;">X</td></tr> <tr><td>Vehicular</td><td style="text-align: center;">X</td></tr> <tr><td colspan="2" style="background-color: #d3d3d3;">Agua Potable</td></tr> <tr><td>Tuberías</td><td style="text-align: center;">X</td></tr> <tr><td>No hay</td><td></td></tr> <tr><td colspan="2" style="background-color: #d3d3d3;">Drenaje</td></tr> <tr><td colspan="2" style="background-color: #d3d3d3;">Electricidad</td></tr> <tr><td>Cableado aéreo</td><td style="text-align: center;">X</td></tr> <tr><td>No hay</td><td></td></tr> <tr><td colspan="2" style="background-color: #d3d3d3;">Recolección de Basura</td></tr> <tr><td>No Hay</td><td style="text-align: center;">X</td></tr> </table>	Tierra		Pavimento	X	Transporte		Peatonal	X	Vehicular	X	Agua Potable		Tuberías	X	No hay		Drenaje		Electricidad		Cableado aéreo	X	No hay		Recolección de Basura		No Hay	X	
	Recreativo																																																			
	Comercial																																																			
	Industrial																																																			
	Serv. Publico																																																			
	Agrícola																																																			
	Arqueológico																																																			
	Reserva																																																			
	Baldío																																																			
	Otros																																																			
	Monumentos cerca:	PARROQUIA SAN JERONIMO																																																		
	Tierra																																																			
	Pavimento	X																																																		
	Transporte																																																			
	Peatonal	X																																																		
Vehicular	X																																																			
Agua Potable																																																				
Tuberías	X																																																			
No hay																																																				
Drenaje																																																				
Electricidad																																																				
Cableado aéreo	X																																																			
No hay																																																				
Recolección de Basura																																																				
No Hay	X																																																			

Anteproyecto de Restauración Casa Familia Alegría, en la ciudad de Masaya

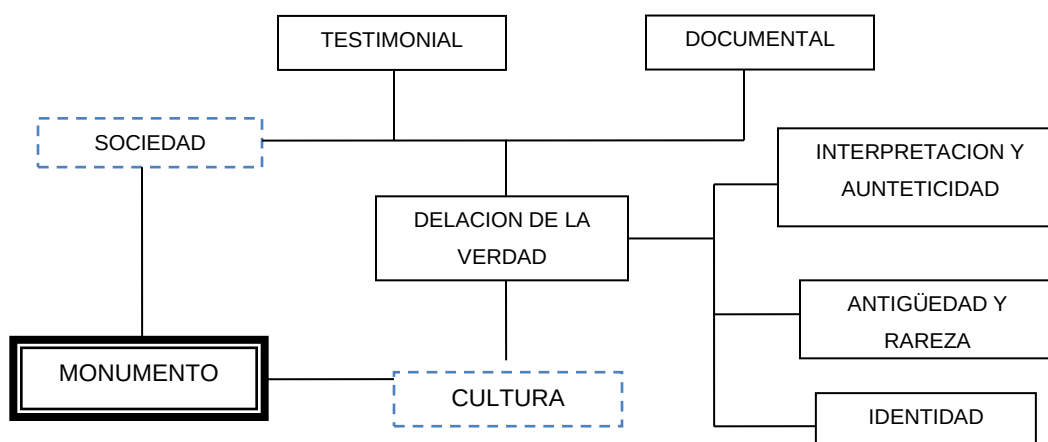
	TABLA No 3 FICHA DEL INMUEBLE: CASA FAMILIA ALEGRIA Fuente: Elaboración Propia	HOJA No. 3
DESCRIPCION FISICA DEL INMUEBLE		
BREVE DESPRIPCION DEL INMUEBLE	La "residencia de la familia Alegría" esta ubicada en el eje de la calle Real de Masaya, teniendo un contexto muy importante ya que esta en una de las cuatro arterias principales de la ciudad, pero que actualmente se encuentra con un estado alto de deterioro. La vivienda fue construida alrededor de 1900 teniendo una fachada con estilo neoclásico, edificio que sobresale en su entorno por sus características arquitectónicas: estilo, de dos plantas. Su uso desde su origen ha sido únicamente residencial, pero a lo largo del tiempo ha sido intervenida con alteraciones a su planta, división de la propiedad y cambios a la distribución original. Además son evidentes las transformaciones que se le fueron haciendo al programa original de acuerdo a las necesidades de sus distintos inquilinos.	

PLANOS DE LEVANTAMIENTO

2.2 VALORES PATRIMONIALES IDENTIFICADOS EN EL INMUEBLE

Para determinar si el inmueble posee valores patrimoniales se usó como referencia la clasificación y cualificación del arquitecto Mario Molina (Ver en anexos) y del mismo concepto de monumento (pág. 13). Ver el siguiente gráfico.

GRAFICO 10: VALORES PATRIMONIALES EN EL INMUEBLE



FUENTE: PROPIA

A continuación se describen los valores que posee el inmueble:

- ❖ **Valor Documental:** por ser una construcción antigua (alrededor de 100 años), los materiales con los cuales fue construida la vivienda, brindan información valiosa, en cuanto a las técnicas y soluciones constructivas de la época de la colonia y a la vez de los tipos de materiales locales que se usaban entre ellos: el taquezal, adobe, madera estructural para las estructuras de entrepisos y techos, etc.
- ❖ **Valor Estético:** por la solución o composición formal en sus fachadas y las decoraciones y ornamentos como las cornisas, pilastras, frontis, que develan la influencia de estilos arquitectónicos predominantes de la época

(neoclásico). Así mismo la importancia de concebir una obra artística que proporcionara imagen al entorno urbano.

En cuanto a los valores patrimoniales intangibles:

- ◆ **Histórico-Testimonial:** el edificio en si revela mucha información en cuanto a la época en que se erigió, los factores que determinaron su construcción, el porque de su forma, sus materiales, la historia de sus propietarios y las actividades que se desarrollaban entorno al inmueble.

- ◆ **Social y simbólico:** porque el inmueble forma parte del rostro de la ciudad, es incluso un punto de referencia, al encontrarse ubicado sobre una avenida de gran importancia y es parte elemental de ella.

En la parte social porque aún estando en abandono, representa a una parte de la sociedad de esa época, sus costumbres, sus tradiciones. Además porque actualmente es un atractivo para turistas, historiadores, restauradores y arquitectos por ser un inmueble único y antiguo.

2.3 ANALISIS HISTORICO DEL INMUEBLE

Una de las labores más importantes al realizar un proyecto de restauración es la investigación histórica del inmueble para tener una perspectiva cronológica y a nivel global de los cambios y transformaciones del mismo, percibiéndolo no como un objeto aislado sino en conjunto con su entorno tanto social, económico e histórico que le dio su motivo o razón de ser. Se realizó por tanto el ejercicio de indagar la historia de la residencia de la Familia Alegría, partiendo de tres fuentes principales:

El objeto Arquitectónico: mediante la visita al sitio y el levantamiento arquitectónico y fotográfico de la residencia, donde se observaron los sistemas constructivos empleados, materiales, forma de la casa, alteraciones, daños y deterioros.

Fuentes Editas: a través de la lectura de Monografía de Jill Avilés y Gundel Tamez, sobre el patrimonio histórico de la Avenida de San Jerónimo en Masaya y artículos publicados en la Prensa donde se menciona la casa en estudio.

Fuentes Inéditas: mediante entrevista al historiador Señor Danilo Mora originario de Masaya quien relató parte de la historia de la residencia y de la Avenida San Jerónimo, también la entrevista realizada a 3 herederos y familiares de Félix Alegría y una escritura de la casa que data de 1905 donde se describe físicamente la propiedad para esa fecha.

Fuentes Gráficas: las fotografías antiguas de la ciudad de Masaya, de la Avenida San Jerónimo y de la casa Alegría, facilitadas por el señor Danilo Mora.

2.3.1 HISTORIA DE LA CASA FAMILIA ALEGRÍA.

La propiedad donde hoy es la residencia de la Familia Alegría fue adquirida a inicios de 1900 por Don Carlos Alegría (padre de Don Félix Alegría) y en ése momento el terreno incluía una casa de techo de tejas y caña de castilla, hecha de madera. El terreno o lote constaba de cuarenta varas de frente a la calle por setenta de fondo. La casa era con horcones de diez y ocho varas de largo por siete y media de ancho con un corredor al interior y estaba localizado al fondo del solar y en su perímetro tena un muro de limonarias para delimitar el terreno²¹.

Para 1905 la propiedad pertenecía a Don Félix Alegría (hijo de Carlos Alegría quien era agricultor) y construyó posteriormente para su familia, la vivienda

²¹ Escritura del Inmueble, 1905.

esquinera de dos plantas que ocupaba un 20% del terreno; lo demás era patio con árboles frutales. Se botó la construcción de la casa que estaba antes, al fondo conservando de ésta únicamente el espacio de la cocina (fogón) que se encontraba techado.

La nueva casa fue levantada con cimientos de piedra volcánica y hierro, que se dice fue del mismo hierro que se estaba usando en la construcción de la iglesia San Jerónimo para esa fecha. Paredes de taquezal en el exterior e interior, entepiso de entablonado de madera y cubierta de tejas con reglas de madera. Los muros laterales a la construcción de dos pisos que cerraban la propiedad por los costados norte y oeste eran de adobe. (Ver planos de Materiales).

2.3.2 EVOLUCIÓN DEL INMUEBLE Y SU ENTORNO

Para 1920 la casa estaba edificada y era uno de los edificios destacados de Masaya, ya que se encontraba frente al parque Osigean (hoy parque San Jerónimo), y sobre la Calle Real donde se paseaban personalidades de la realeza en la época colonial. Desde ese entonces la casa de la familia Alegría se vuelve un ícono de la avenida y parte del rostro e imagen de la ciudad. (Ver foto 22).

En ese mismo año se realizó una fiesta en la residencia y estuvo como invitado especial Monseñor Juan Cagliero, salesiano que en su juventud fue alumno dilecto de Don Bosco, y para entonces, Procurador de la Santa Sede en Centroamérica, de esa fiesta nació la idea de construir el colegio Salesiano, siendo uno de los más antiguos de Masaya. ²²

²² Somarriba, Edwin, Publicación del Periódico El Nuevo Diario, Martes 23 de Octubre de 2001.

Anteproyecto de Restauración Casa Familia Alegría, en la ciudad de Masaya

La casa estaba distribuida de la siguiente manera: en la planta baja de dos salones, y la cocina ubicada en el patio (parte de la propiedad original) y en la planta alta dos dormitorios con ventanas a la calle. En el patio había una pila de 10m x 8m x 7 m de profundidad, ubicada sobre el muro sureste de la propiedad. (Ver planos de análisis histórico).

FOTO 22: VIVIENDA DE FELIX ALEGRIA

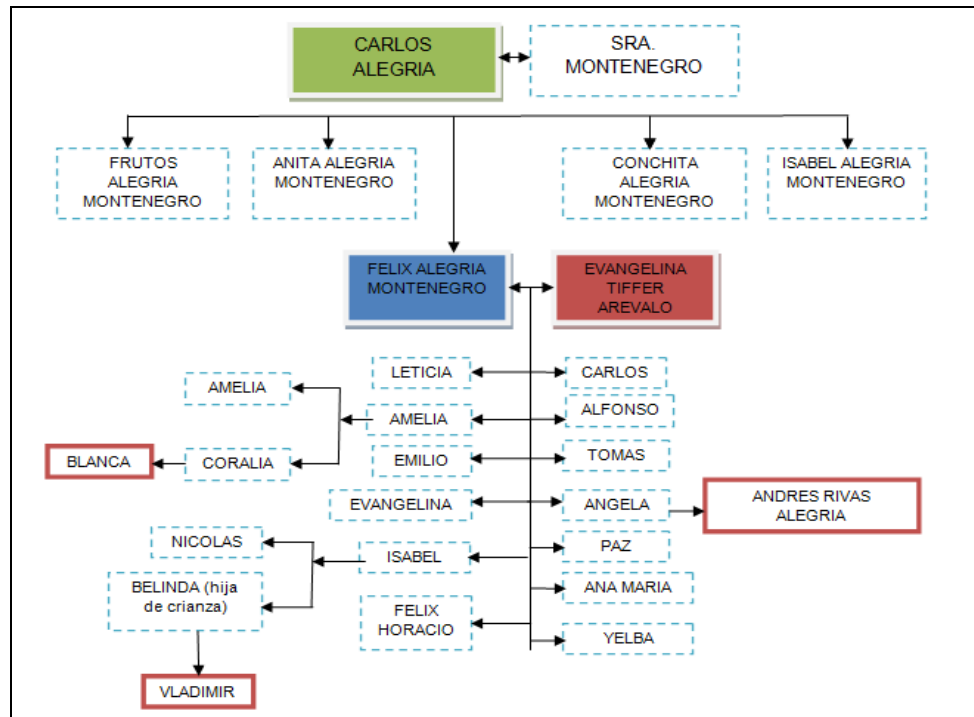


FUENTE: PROPORCIONADA POR EL SEÑOR DANILO MORA

2.3.3 USUARIOS Y ALTERACIONES DEL INMUEBLE

Al fallecer don Félix para 1958, a partir de esa época la propiedad fue heredada a todos sus hijos (ver gráfico 10), y desde entonces inicia el problema legal y por tanto la división del inmueble. El siguiente gráfico es el árbol genealógico de la familia Alegría. En los recuadros rojos los tres propietarios actuales: Blanca Callejas, Vladimir Sánchez, y Andrés Rivas Alegría.

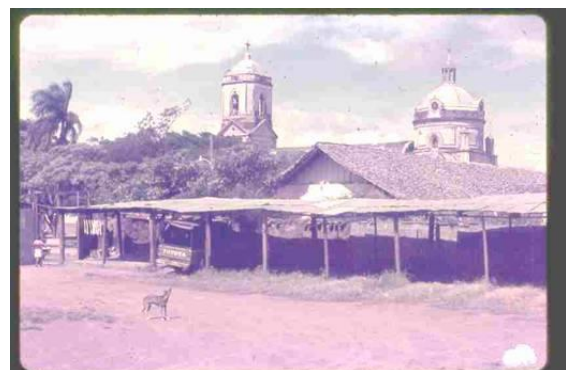
GRAFICO 11. ARBOL GENEALOGICO FAMILIA ALEGRIA -TIFFER



FUENTE: PROPIA

A causa de la división, en los años 70 se construyó un primer anexo tipo apartamento para Angelita (madre de Andrés) que residía en Managua y cuando ella llegaba de visita se hospedaba en este anexo. En el patio había una construcción abierta y techada que hoy funcionaba como un parqueo, pero no hay dato específico de esta fecha. (Ver foto 23).

FOTO 23. VISTA DEL PATIO EN 1970



FUENTE: SEÑOR DANILO MORA

Anteproyecto de Restauración Casa Familia Alegría, en la ciudad de Masaya

Fue a finales de los 70 e inicios de los 80 que la propiedad ya se encontraba alterada y con las fachadas ya modificadas por las construcciones de nuevos anexos , como por ejemplo, las aberturas en el muro original de adobe de la fachada oeste. (Ver fotos 24 y 25).

FOTO 24: VISTA DE CASA ALEGRIA EN 1980



FUENTE: ARQ. JILL AVILES

FOTO 25: VISTA DE LA CASA DESDE CASA CON CORREDOR PORTICADO



FUENTE: ARQ. JILL AVILES

2.3.4 DESCRIPCION DE ZONAS

La primera zona o fragmento corresponde a la esquina tanto planta baja como planta alta, que contiene el acceso principal original y el costado oeste de la vivienda, y su propietario es Andrés Rivas (hijo de Ángela, por tanto nieto de Félix Alegría), sin embargo, no se puede subir al segundo piso porque la escalera de acceso no está ubicada dentro de su área o zona. (Ver plano No. 5 análisis histórico).

La segunda zona o fragmento corresponde al costado norte de la propiedad que posee el segundo salón de la edificación original, en este se encuentra ubicada la escalera para subir al segundo piso; sin embargo la puerta de acceso está sellada por motivos de la división de la propiedad, así como también las puertas

que comunican ambos salones . (Ver plano No. 5 de análisis histórico).Esta zona además incluye casi todo el patio interno, así como los anexos que se hicieron posteriormente. En ésta habita la Sra. Blanca Callejas hija de Coralía, quien es nieta de Félix Alegría.

La tercera zona dividida corresponde a Vladimir Sánchez que es hijo de Belinda quien era una hija de crianza de Isabel Alegría (hija de Félix Alegría). Este propietario contiene la menor parte en cuanto a área construida, sin embargo posee la mayor área de terreno libre de la propiedad, incluyendo el área techada que funciona como parqueo de la que ya habíamos hecho mención antes. Esta zona no se incluyó para el anteproyecto de restauración, puesto que la construcción no posee ningún valor histórico o arquitectónico.(Ver plano No.5 análisis histórico).

La última zona es la continuación del costado oeste y corresponde a un construcción en abandono, donde nos comentó el señor Andrés Rivas que ésta parte había sido vendida y que el nuevo dueño había empezado a construir cuando reaparecieron parte de los herederos (hijos de Félix Alegría) reclamando la propiedad y que por esa razón no se terminó la construcción.

2.3.4 CONCLUSIÓN

Desde un inicio la idea o concepto original de la propiedad fue con fines de vivienda, posteriormente se realizó esa idea, no como una simple vivienda, sino una construcción que reflejara el status o importancia económica y social de su propietario don Félix Alegría y su familia. Quizá por esta razón después de ser una pequeña choza al rincón del terreno se edificó la casa de dos plantas, en parte para destacarse del resto de viviendas cercanas.

Otro punto importante es el hecho que ésta construcción se integrara con el contexto urbano de ese momento: la plaza o parque de uno de los centros religiosos más importantes de la ciudad (San Jerónimo), y además un elemento de realce a la avenida del mismo nombre que se conecta visualmente con el templo religioso más importante (parroquia la Asunción) y de la calle donde se reunían personalidades con fines sociales y comerciales.

El uso del inmueble siempre ha sido habitacional, con el único problema de la fragmentación de la propiedad y de los anexos que rompen el esquema funcional original y que además son construcciones mal hechas y de materiales y acabados que no están a la altura del valor estético de la vivienda original.

Por esta razón, se consideró para efectos del diagnóstico y propuesta de anteproyecto de restauración, que el único inmueble con verdadero valor lo constituye la construcción esquinera de dos plantas, por contener el concepto de vivienda más completo, por su antigüedad y por último porque por las divisiones y problemas de legalidad es el menos complejo y más lógico de tratar.

PLANOS DE ANALISIS HISTORICO

2.4 ANALISIS URBANO

Este análisis consiste en identificar las características y cualidades físicas del entorno urbano del inmueble, analizando cada una de las partes a seguir:

2.4.1 ESTRUCTURA E IMAGEN URBANA

Como se había mencionado en el marco de referencia, el inmueble se localiza sobre la avenida San Jerónimo. Esta avenida se conformó con la construcción del conjunto (templo-parque), y por esto fue de las primeras en experimentar el cambio de las originales casas de paja por otras de ladrillo y tejas, las cuales, en su mayoría, se extendían de una esquina a otra y que conservan en parte su valor histórico.²³

El trazado urbano se caracteriza por ser romboidal, que como ya también se mencionó es resultado de la conexión de los templos religiosos más importantes, y a partir de los cuales se formaron los diferentes barrios entorno a sus plazas o parques. La avenida esta comprendida desde la Parroquia La Asunción hasta la Iglesia San Jerónimo, estableciendo una interconexión visual y constituyendo por tanto dos iconos o remates visuales. (Ver fotos 26 y 27).

FOTO 26: VISTA DESDE SAN JERONIMO



FUENTE: PROPIA

FOTO 27: VISTA DESDE SAN JERONIMO



FUENTE: PROPIA

²³ Tamez y Avilés. Mon. Identificación del Patrimonio Urbano de la ciudad de Masaya. Arquitectónico Ave. San Jerónimo. Pág.54

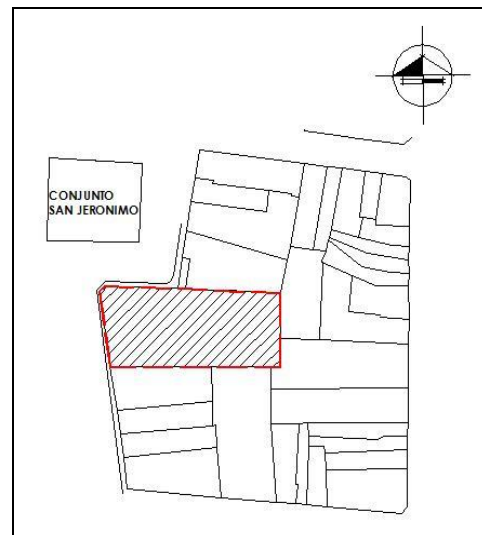
armonía por un lado con el templo y conjunto que tiene enfrente (San Jerónimo) y por otro integrándose y convirtiéndose en un elemento de primer plano de una perspectiva, observando la avenida desde el parque hacia la Asunción. (Ver foto 28).

FOTO 28: VISTA PANORAMICA CASA ALEGRIA-AVE. SAN JERONIMO



FUENTE: PROPIA

GRAFICO 12- LOTE FAMILIA ALEGRIA



FUENTE: PROPIA

2.4.1.1 Parcelación

Al momento de adquirir la propiedad, esta contenía una casa hecha de paja y madera (tipo choza). Posteriormente al construirse la vivienda de dos plantas, el lote contaba con el acceso principal por la esquina en chaflán y un acceso secundario o acceso de servicio, en la fachada norte. (Ver planos de análisis histórico).

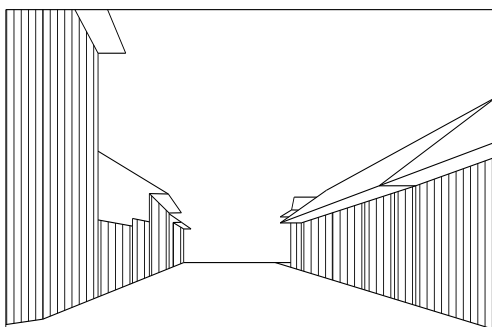
La parcelación de la manzana, se hizo dejando los lotes con las fachadas perpendiculares a la avenida, dejando los linderos laterales paralelos unos con otros. (Ver gráfico 12). En el caso del lote de la casa Alegría, se ubicó el acceso principal en la esquina, y dos fachadas laterales, una fachada perpendicular a la avenida y la otra paralela al parque, conformando un tipo edificatorio cerrado.

2.4.1.2 Tipo Edificatorio

En cuanto al tipo edificatorio se presenta el tipo edificatorio cerrado en sus dos variantes:

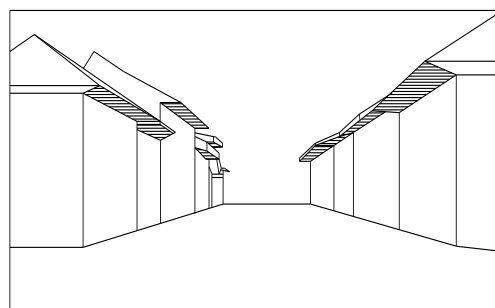
1. **Articulación Espacial:** la suma de edificios individuales, es decir, las fachadas estrechas y escalonadas forman una pared de articulación espacial que se consigue mediante las aristas. (Ver gráfico 13)
2. **Pared Plana:** los edificios individuales se han adherido formando una pared plana de amplia superficie. (Ver gráfico 14).

GRAFICO 13: TIPO EDIFICATORIO CERRADO Y ARTICULACION ESPACIAL



FUENTE: AVILES-TAMEZ

GRAFICO 14: TIPO EDIFICATORIO CERRADO CON PAREDES PLANAS



FUENTE: AVILES-TAMEZ

2.4.1.3 Fachada Norte del Inmueble

Sobre la fachada Norte, predomina en escala la construcción de dos plantas y la verticalidad, el resto de la calle lo compone la construcción que antes era el muro perimetral de la propiedad formando una línea horizontal. Ésta calle es corta por encontrarse paralela al parque de San Jerónimo se intercepta con la Avenida del mismo nombre. (Ver foto 29).

FOTO 29: VISTA NORTE DEL INMUEBLE Y LA CALLE COMPLETA



FUENTE: PROPIA

2.4.1.4 Fachada Oeste del Inmueble

La fachada Oeste además de la propiedad de los Alegría, se encuentran otras viviendas que mantienen casi uniformidad en las alturas y en la inclinación de los techos. Las decoraciones, tramas y colores en algunas de estas han sido agregados y modificados.

FOTO 30: VISTA OESTE DE LA CASA Y DE LA CUADRA COMPLETA



FUENTE: PROPIA

2.4.2 CONTEXTO INMEDIATO

Una de las características que diferencia a la casa Alegría del resto de casas ubicadas sobre la avenida, es que se encuentra en un punto estratégico por ser un elemento de conexión entre la avenida y las calles sur y este que bordean el parque de San Jerónimo, además de poseer dos fachadas que permiten la integración de la vivienda con su entorno. (Ver fotos 31 y 32).

FOTO 31: VISTA DE LA INTERSECCION DE CALLES DESDE EL PARQUE



FUENTE: PROPIA

FOTO 32: VISTA DE LA INTERSECCION DE CALLES DESDE LA CASA ALEGRIA



FUENTE: PROPIA

Anteproyecto de Restauración Casa Familia Alegría, en la ciudad de Masaya

Los principales elementos urbanos que inciden en el inmueble son: el conjunto san Jerónimo (parque e iglesia) y por ende las actividades que se desarrollan entorno a él, así como el espacio delimitado por el resto de edificaciones de la avenida, que con sus detalles y configuraciones de fachadas remarcen la longitud de la avenida y resaltan aún más sus principales hitos o remates visuales (parroquias Asunción y San Jerónimo). (Ver fotos 33 Y 34).

FOTO 33: VISTA HACIA EL PARQUE DESDE LA CASA ALEGRIA



FUENTE: PROPIA

FOTO 34: VISTA DESDE EL PARQUE HACIA LA AVENIDA



FUENTE: PROPIA

2.4.3 VIALIDAD

La Avenida San Jerónimo tiene una longitud de 428 metros y su ancho varía de 11.5 a 10.25 metros. Es una de las principales arterias dentro de la ciudad por lo que el sentido de circulación se da en doble vía. Debido a las variaciones que presenta en su recorrido y en las dimensiones de sus aceras, el derecho de vía promedio es de 8 metros.

El ancho promedio de la acera es de 2.10 metros, pero en algunas zonas varía entre 1.35 y 2.70 metros demostrando así los cambios a los que se le ha sometido con el paso del tiempo.

2.4.4 USO DE SUELO

A pesar de darse una sustitución en el uso de suelo, aproximadamente el 50 % de las 62 edificaciones que conforman la avenida, son netamente de uso habitacional, mientras el 40 % es de uso mixto (vivienda /comercio- vivienda/ servicio), el otro 10 % lo constituyen el sector religioso (iglesias) y educativo, por lo que predomina el uso residencial. Estos cambios de uso a pesar de ser en pequeños porcentajes afectan la imagen de la avenida.

2.4.5 INFRAESTRUCTURA TÉCNICA

La avenida cuenta con los servicios básicos de electricidad, agua potable, y servicios de telecomunicaciones. Sin embargo a pesar de que esto es signo de desarrollo para el sector, afecta su imagen, ya que la ubicación de estos postes o cableado, no es la mejor, y en algunos casos, opaca las fachadas y ornamentos de las casas o inclusive las pone en riesgo, por las malas conexiones que parecen telarañas.

2.4.6 CONCLUSIÓN

El inmueble se encuentra ubicado, en un punto estratégico de la ciudad al estar ubicado en una esquina de la Avenida San Jerónimo y contar con un entorno urbano de importancia, ya que ésta avenida sirve como elemento conector de dos templos importantes y es una de las más antiguas de la ciudad al poseer valores históricos y testimoniales.

Otra ventaja que posee el entorno urbano del inmueble, es que a pesar de la contaminación por las redes técnicas y algunos cambios de uso de vivienda a usos mixtos (comercio-servicio), sigue predominando el uso residencial, y muchas de las casas aledañas son construcciones con valor histórico y arquitectónico. En conclusión podemos decir, que el contexto urbano de la casa Alegría, ha favorecido en parte a su conservación, por la importancia histórica, religiosa y cultural que ésta tiene para sus habitantes.

2.5 ANALISIS FUNCIONAL

En esta parte se hace el análisis de los espacios funcionales, retomando como punto de partida la función y organización original de los ambientes y posteriormente ver los cambios de función de los ambientes y su interrelación.

2.5.1 Tipología de la vivienda en Masaya

Para comprender la estructura funcional de la Casa de la Familia Alegría, es importante hacer un breve análisis de la tipología de la vivienda en Masaya, el cual sólo presenta interés a partir de la Colonia, donde sobrepasa la mera condición de satisfacer una necesidad básica a una nueva necesidad de

Anteproyecto de Restauración Casa Familia Alegría, en la ciudad de Masaya

expresar el sistema de vida y época histórica²⁴. Es por esto que se destacan dos tipos históricos: el Colonial y el Neoclásico. En la siguiente tabla se muestran las características tipológicas de cada uno.

TABLA No. 4 CARACTERISTICAS TIPOLOGICAS DE LA VIVIENDA EN MASAYA

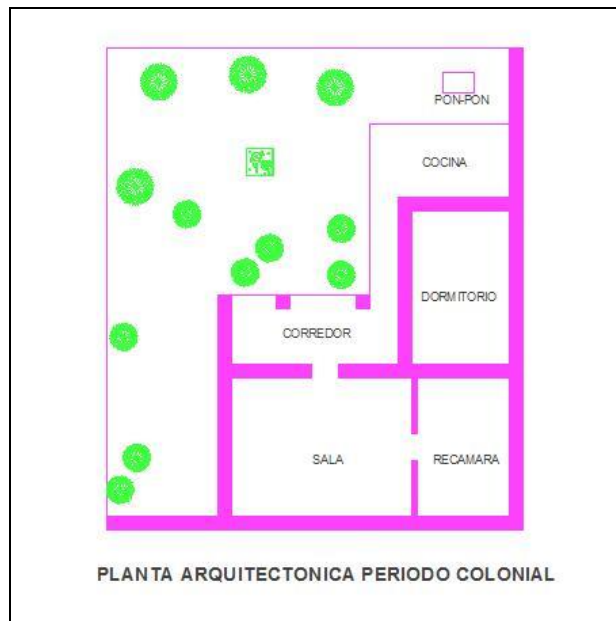
Edificio/ Monumento	Características Estilísticas	Tipo de Construcción	Materiales: a)Pisos, b) paredes c) Techos	Ambientes
Colonial: estilo original De las construcciones formando una continuidad urbana	Ménsula, puertas con arcos rebajados, columnas labradas. Artesonado, corredores exteriores en plaza	Mixtas: madera y Adobe	a) Piso: loses de piedra lávica afinada. b) Pared: adobe, estructuras madera c) Techos: teja de barro y madera. Cielo: caña de castilla o albañilería	Sala Recámara Dormitorio Cocina Corredor Interno 1 planta
Neoclásico: estilo reaccionario de construcciones insertas entre otros estilos	Fachadas muy detalladas con elementos clásicos. Ordenes: planos, balaustradas, áticos, camafeos, falsos dinteles y cornisas	Mixta: Pared Taquezal	a) Piso: mosaico b) Pared: Taquezal c) Techo: tejas de barro. Cielo: lona con cemento	Zaguán Sala Dormitorio Corredores Internos Cocina-comedor Patio central

FUENTE: SEMINARIO 77 UNAN, SEMINARIO VIVIENDA URBANA EN MASAYA, UNAN 1976

²⁴ Aldana Enrique, Restauración del Patrimonio Arquitectónico de la Ciudad de Masaya, pág. 63

La vivienda tipo colonial, es producto de la colonización española que vino a formar parte del primitivo asentamiento de la actual ciudad de Masaya, por lo que las casas de esta época solían delimitar las principales plazas de dicha ciudad donde en un comienzo se asentaron el poder gubernamental, civil y religioso²⁵. La típica distribución de la vivienda del periodo colonial contenía la siguiente distribución (ver grafico 15).

GRAFICO 15- TIPOLOGIA DE LA PLANTA COLONIAL



FUENTE: BERMUDEZ ALEJANDRO, LA VIVIENDA URBANA
EN MASAYA, 1976 UNAN

La distribución espacial de la vivienda Alegría, es una variante de la planta del período colonial, en parte esta variante se debe primeramente a la ubicación de la vivienda en la esquina y en segundo lugar a las necesidades funcionales de sus usuarios, haciendo diferentes disposiciones de los ambientes o

²⁵ Óp. Cit Pág. 66

subdivisiones, en relación a la vivienda típica. Pero a pesar de que la organización es un poco diferente a la tradicional, los ambientes básicos son los mismos.

Sin embargo, la casa Alegría, también retoma características del neoclásico principalmente en el aspecto formal y estético. El periodo neoclásico en Masaya, nace en el desarrollo manifestado por la ornamentación exterior mediante formas comprendidas dentro de las órdenes clásicas. En este mismo período se encuentran dos tipos representativos de la época:

- La primera ocultando la realeza del periodo colonial, mediante los recubrimientos ornamentales como: capiteles que salían de una columna sencilla que iniciándose en caprichos formales arrojaban modalidades formales del periodo²⁶.
- La segunda de mucho menos cuantía representativa pero con bases intencionadas meramente neoclásicas, delineadas por los factores sociales, políticos y económicos predominantes de la época. Es en este período que vislumbra en Masaya la vivienda compuesta de dos pisos²⁷.

El inmueble, además de tener la característica particular de ser de dos pisos, se destaca por su ornamentación en los dinteles, falsas cornisas que denotan el cambio de nivel. Por lo que podemos entonces concluir que es una tipología mixta, combinando la organización espacial del tipo colonial y la neoclásica en sus fachadas o aspecto formal.

²⁶ Bermúdez, Alejandro. La vivienda Urbana en Masaya, seminario UNAN 1976, Pág. 33

²⁷ Óp. Cit. Pág. 33

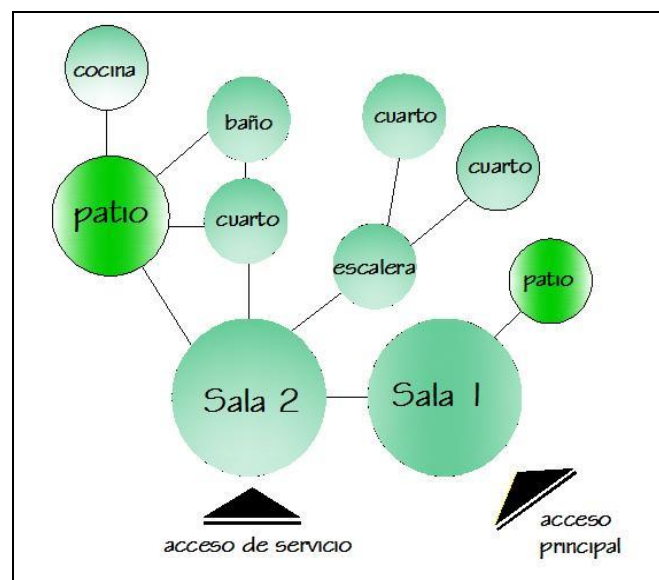
2.5.2 Evolución funcional de la Casa Alegría

Este inmueble históricamente siempre ha tenido la misma función de vivienda desde su construcción. Al momento de construirse la casa de dos plantas se hizo con los ambientes que se requerían en ese momento (Ver planos No 1 al 4 de análisis histórico), por lo que los ambientes del programa inicial eran:

- 2 Salas (en la parte baja)
- 1 dormitorio y un baño (planta baja)
- Dormitorios (en la parte alta)
- Corredor
- Cocina
- Patio interno

En el siguiente diagrama podemos apreciar como era las relaciones entre los ambientes originales:

GRAFICO 16: DIAGRAMA DE RELACIONES PROGRAMA ORIGINAL-CASA ALEGRIA



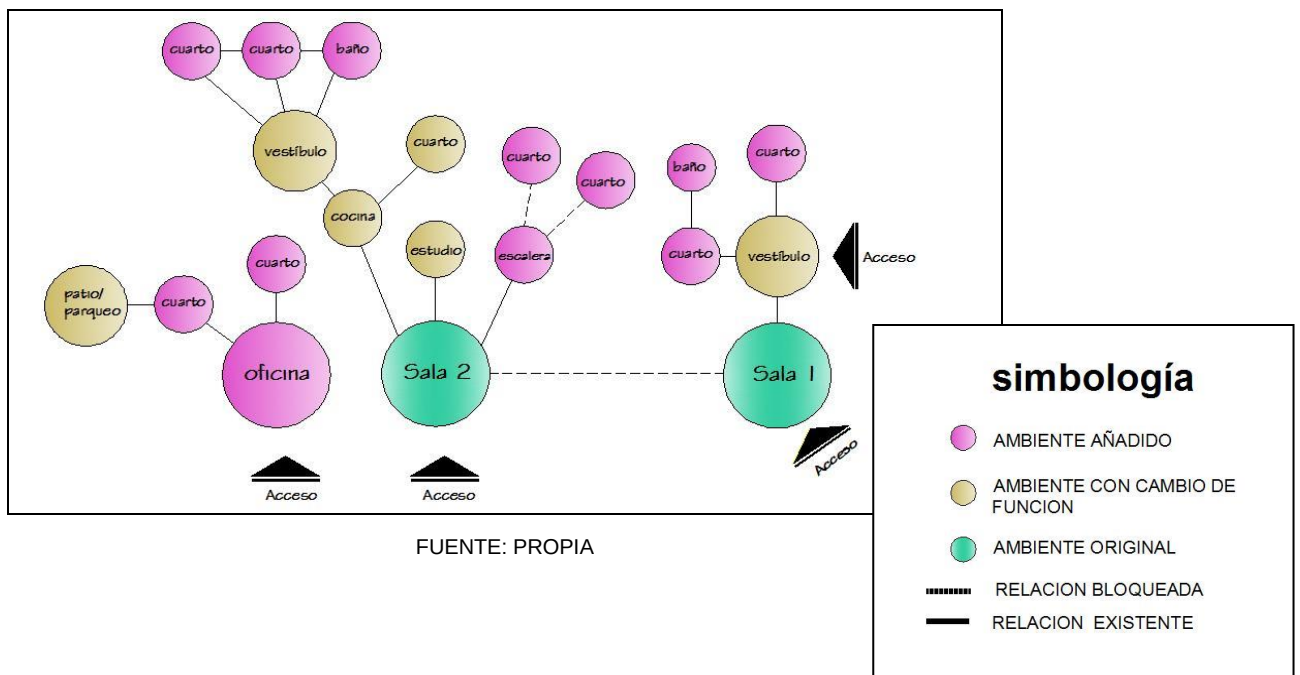
FUENTE: PROPIA

2.5.2.1 ORGANIZACIÓN FUNCIONAL-ESPACIAL ACTUAL

Los ambientes del programa actual, fueron agregándose según las necesidades espaciales de los usuarios, por lo que la vivienda de dos plantas y los patios internos se dividieron en 3 zonas (Ver plano No. 5 –análisis histórico y plano de levantamiento). Actualmente la propiedad contiene los siguientes ambientes:

- 1 Sala (en la planta baja, ubicada en la esquina)
- 1 sala (planta baja, costado norte)
- Dormitorios tipo anexos (planta baja, ubicados en los patios internos)
- Dormitorios en la planta Alta (originales)
- Cocina (ubicado en el corredor)
- Oficinas (anexo de Vladimir Sánchez contiguo al edificio original)
- Patio-Garaje (antiguo terreno baldío)

GRAFICO 17: DIAGRAMA DE RELACIONES PROGRAMA ACTUAL CASA ALEGRIA.



Como podemos ver en el gráfico anterior, la propiedad aumentó sus metros cuadrados de construcción y se encuentra dividido en 3 zonas, las que corresponden a tres familias o propietarios: Andrés Rivas, Blanca Callejas y Vladimir Sánchez. (Ver plano No. 5 análisis histórico).

Sin embargo para fines de análisis solamente se tomarán en cuenta las zonas de Andrés Rivas y Blanca Callejas, ya que son las que afectan de forma directa la conceptualización original de la vivienda. La zona que corresponde a Vladimir Sánchez, no se toma en cuenta, porque es una construcción posterior y el cual incide en el inmueble principalmente en la alteración de la fachada oeste.

2.5.3 DESCRIPCIÓN DE LOS AMBIENTES Y SU FUNCIONAMIENTO ACTUAL

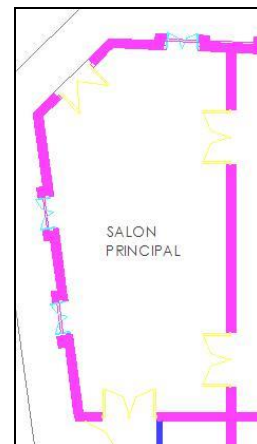
Se describen a continuación los ambientes que componen cada zona y que función o uso desempeñan actualmente y como interfieren en el concepto original.

2.5.3.1 Zona de Andrés Rivas.

El área donde habitaba el señor Andrés Rivas contiene los siguientes ambientes:

Salón Principal: este ambiente constituye el salón principal de la casa, ya que en éste se ubica la entrada principal, ubicada en la esquina en chaflán. Actualmente está abandonado y en mal estado, no tiene alteraciones en su función. (Ver gráfico 18).

GRAFICO 18. SALON PRINCIPAL

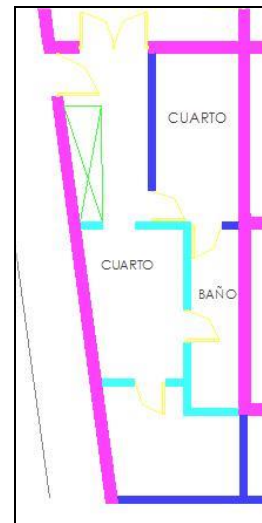


FUENTE: PROPIA

Sin embargo las puertas que comunicaban al patio interno, fueron arrancadas, quedando un boquete, por otro lado las puertas que comunican al salón secundario se encuentran cerradas permanentemente, por lo que no se puede acceder a este espacio.

Dormitorios anexos: estos ambientes fueron agregados con la intención que aquí se alojara la madre de Don Andrés Rivas (Doña Angelita Alegría), cuando ella llegaba de visita. Se hicieron estos dos cuartos con su baño, con particiones livianas, que se extiende a lo largo de la fachada oeste, aquí se ubicaba antes uno de los patios internos. (Ver gráfico 19).

GRAFICO 19- ANEXO
ANDRES RIVAS

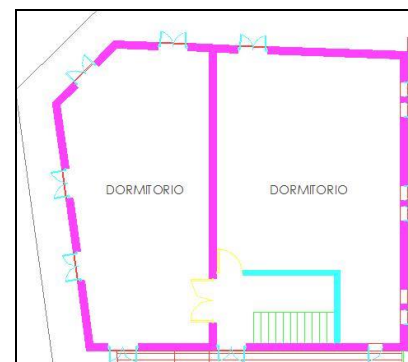


FUENTE: PROPIA

La mayor afectación de estos ambientes, es el contraste de la construcción de este anexo en relación a la construcción original, además que desde el exterior afecta la imagen de la fachada oeste y con esta construcción se cortó la comunicación con el patio interno principal de la casa.

Dormitorios Segunda Planta: según el señor Andrés Rivas, estos cuartos le corresponden a su zona o parte de la propiedad, sin embargo desde el salón principal no se puede acceder a ellos, ya que la escalera se encuentra ubicada en el salón secundario, al cual tampoco se puede acceder desde la

GRAFICO 20- DORMITORIOS PLANTA ALTA



FUENTE: PROPIA

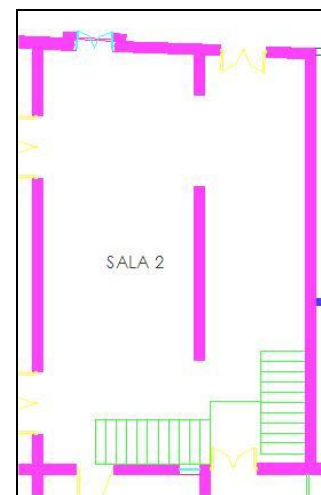
sala principal. Estos dormitorios son parte del programa original y no han sufrido cambios en su función, su mayor daño consiste en su estado físico, y actualmente no se sube a ellos porque la madera del entrepiso está en mal estado.

2.5.3.2 Zona de Blanca Callejas

La zona donde habita la Sra. Blanca Callejas contiene los siguientes ambientes:

Salón Secundario: a este salón se tiene acceso a través de una puerta ubicada en la fachada norte, que anteriormente fungía como acceso de servicio. La función de salón o sala se ha mantenido en un 90 %, ya que además de funcionar como sala, en el espacio cercano a la escalera también se ubica el comedor. (Ver gráfico 21).

GRAFICO 21- SALON SECUNDARIO



FUENTE: PROPIA

Estudio: anteriormente este espacio correspondía a una habitación, la cual se dividió para conformar este nuevo ambiente de acuerdo a las necesidades de su actual usuario.

GRAFICO 22- ESTUDIO

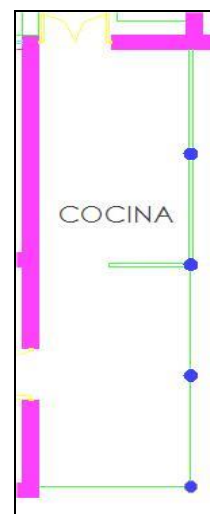


FUENTE: PROPIA

El cambio de función de este ambiente de habitación a estudio, cambia completamente el programa arquitectónico original, ya que para la época en que se construyó esta vivienda, un estudio no era contemplado como parte de los ambientes básicos de una vivienda. Es notorio que este ambiente o espacio es reflejo de las necesidades de la vida moderna.

✚ **Cocina:** la cocina pasó a ubicarse en el corredor original que daba al patio interior. El mayor inconveniente de este espacio es que esta ubicado en un lugar que sirve de conexión del interior de la casa con el jardín, y que además es un espacio pequeño e improvisado. (Ver gráfico 23).

GRAFICO 23- COCINA



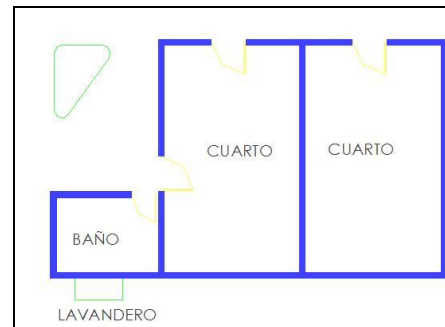
FUENTE: PROPIA

1. Cuartos y baño anexos: estos ambientes se agregaron posteriormente, con materiales y sistemas constructivos más nuevos. La ubicación de estos es en el antiguo patio interno principal de la casa, del cual sólo queda un pequeño espacio de área verde. Por otra parte alrededor de éstos se construyó un muro interno para delimitar la zona o parte que le corresponde a esta propietaria, y así cortar comunicación con los otros dos usuarios.

Con la construcción de este muro, se rompe la conexión de la parte de la vivienda del costado oeste con el costado norte, es decir, visualmente desde el exterior de la casa, se aprecia una casa esquinera en chaflán con sus dos

fachadas y elementos que se unifican, sin embargo a lo interno, éstas fachadas o zonas están separadas físicamente por los cambios y alteraciones de su organización funcional actual.

GRAFICO 24- DORMITORIOS ANEXOS



FUENTE: PROPIA

2.5.4 CONCLUSIÓN

A pesar de la división de la propiedad y haber agregado nuevos ambientes, la mayoría de estos corresponden al uso o función original del inmueble que es el habitacional. Sin embargo la organización actual, claramente funciona para los tres propietarios, pero esta disposición de los ambientes no tienen armonía entre si, ya que algunos de sus ambientes más importantes quedan incomunicados.

En relación a la posibilidad de restaurar la propiedad, se puede concluir que los nuevos ambientes agregados son construcciones sin ningún aporte importante, y que estos son elementos de bloqueo y obstrucción entre las relaciones funcionales de los ambientes principales y originales.

2.6 ANALISIS FORMAL Y EXPRESIVO

Para este análisis se hace la aclaración que sólo se toma en cuenta el edificio de dos plantas, pues es la única que arquitectónicamente tiene valor por sus elementos y estilo. Los demás anexos no retoman nada de este edificio, más bien contrastan por la ausencia de estilo y estética con respecto a su entorno.

2.6.2 EL OBJETO ARQUITECTÓNICO COMO SISTEMA DE SÍMBOLOS

De acuerdo a la historia que se ha recopilado de la ciudad de Masaya, su evolución histórica en la época de la Colonia y de la familia Alegría, se puede decir que la arquitectura es una manifestación de los acontecimientos sociales, religiosos y económicos de la época. Los edificios nos envían y expresan emociones y sensaciones dotadas de forma y contenido.

En la residencia en estudio mediante la investigación histórica se sabe que Félix Alegría era un agricultor que tenía tierras en las afueras de Masaya y que encomendó a un constructor su vivienda, que por su forma y su característica de dos plantas se concluye que su intención fue construir una vivienda elegante que se distinguiera, por estar además ubicada sobre la calle real y con vista hacia la Parroquia de San Jerónimo.

Es por eso que se puede observar el tratamiento en la fachada, de ventanales amplios enmarcados con frontones y cornisas, en la planta baja. Estos ventanales su intención es servir como un medio de comunicación entre el interior y exterior. La puerta principal enmarca la entrada a la vivienda con un arco de medio punto y decoración en todo su contorno, y pilastras en ambos lados. La puerta ubicada en la fachada norte, que era el acceso secundario y/o de servicio, tiene menor tamaño y poca o casi ninguna decoración.

En la segunda planta se puede ver que por su forma recta y la ausencia de elementos decorativos las ventanas están cumpliendo más que todo su función de ventilar e iluminar la habitación. Las barandas que son de madera sirven como un elemento de protección para cuando éstas se abren para ver hacia la calle desde lo alto pero siempre desde adentro, ya que no hay balcón.

Continuando siempre sobre la fachada norte se puede notar como abruptamente se discontinúa la verticalidad y decoración para pasar de pronto a la simpleza y austeridad de un muro que correspondía al área de servicio y que ahora es una parte de los nuevos anexos y modificaciones de la vivienda.

Esto mismo se repite en la fachada Oeste, donde aún puede verse parte del muro original de adobe. En esta parte se abrió una puerta de acceso para el anexo pequeño que se hizo para Angelita. Continuando sobre la fachada se observa una abertura de un arco, que corresponde a la fachada de la construcción abandonada por el problema de legalidad.

2.6.3 CARACTERÍSTICAS FORMALES DEL INMUEBLE

- a. **Posición de techumbre:** en ambas fachadas (Norte y Oeste) se presenta la siguiente característica:
- **Vertiente del tejado en la fachada:** en el caso de la casa Alegría, se puede decir que es una cubierta con leve inclinación, por ser una vivienda de dos plantas, donde la fachada se eleva y se pierde la proporción con el ancho de la calle. (Ver gráficos 25 y 26).

GRAFICO 25: POSICION DE TECHUMBRE FACHADA NORTE

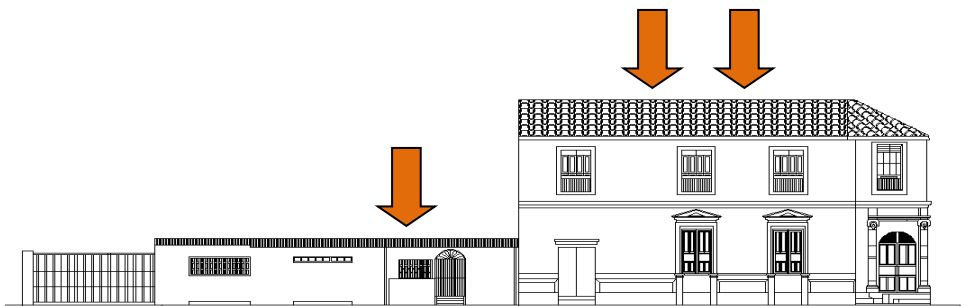
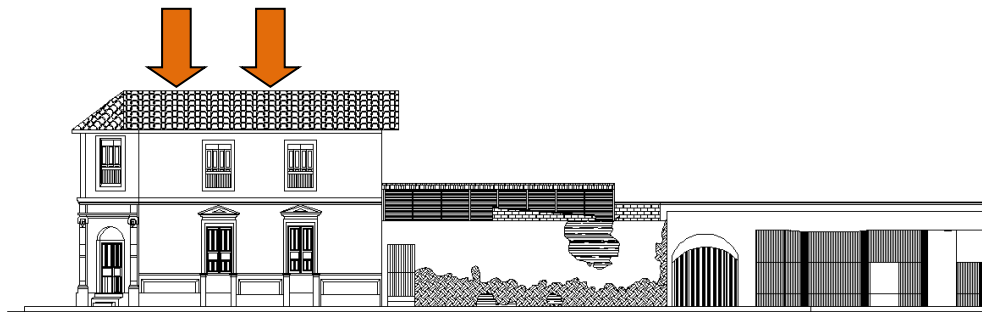


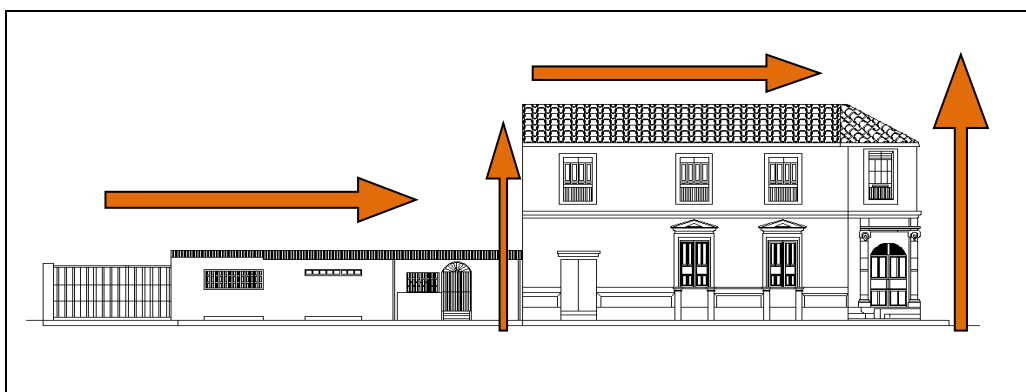
GRAFICO 26: POSICION DE TECHUMBRE FACHADA OESTE



- b. **Configuración arquitectónica de la edificación:** las fachadas de la casa Alegría esta articuladas de forma vertical con la construcción de dos plantas en la esquina y de forma horizontal con los muros que están paralelas a las calles que dan al este y oeste.(Ver gráficos 27 y 28).

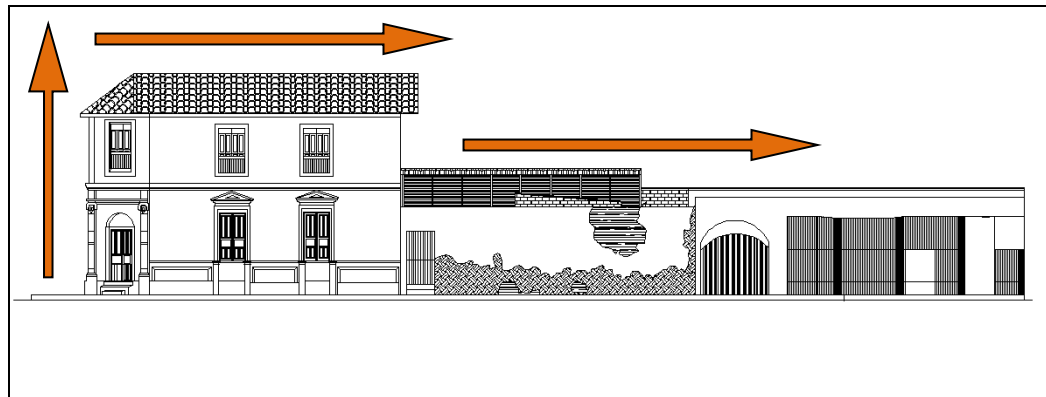


GRAFICO 27: CONFIGURACION FACHADA NORTE



FUENTE: PROPIA

GRAFICO 28: CONFIGURACION FACHADA OESTE



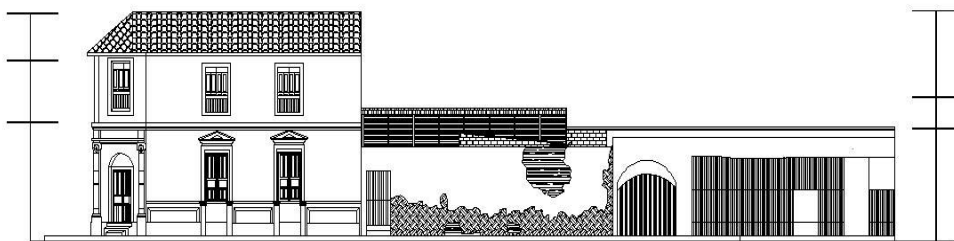
FUENTE: PROPIA

- c. **Proporción:** el edificio posee proporciones equilibradas en relación a su altura y a su longitud. La forma horizontal en que se abre a los costados norte y oeste se equilibra con sus vanos y columnas en dirección vertical. (Ver gráficos 29 y 30).

GRAFICO 29: PROPORCION EN FACHADA NORTE

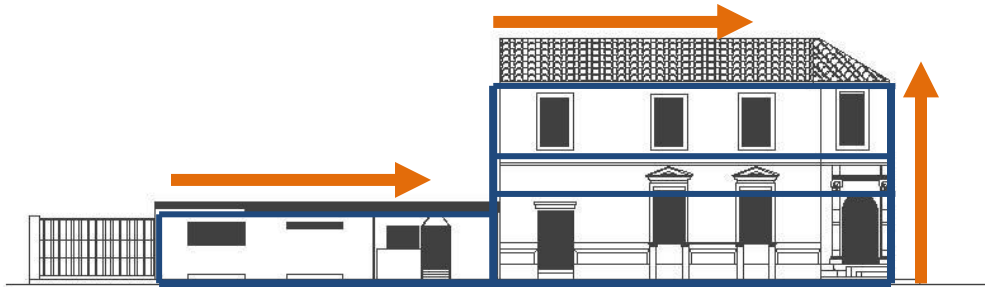


GRAFICO 30: PROPORCION FACHADA OESTE



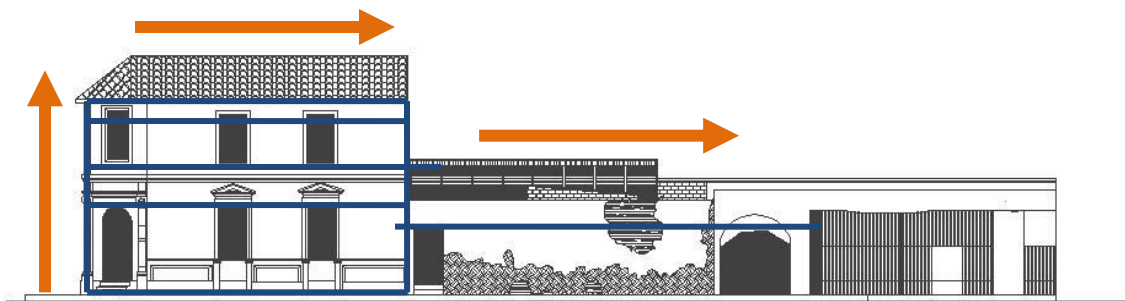
- d. **Formas básicas de la configuración de la Fachada:** Aún con las alteraciones la articulación es de tipo fachada agujero, ya que predomina los elementos de cerramiento en la pared, tanto en la fachada norte como en la fachada oeste. (Ver gráficos 31 y 32).

GRAFICO 31: ARTICULACION EN LA FACHADA NORTE



FUENTE: PROPIA

GRAFICO 32: ARTICULACION EN LA FACHADA OESTE



FUENTE: PROPIA

- e. **Relieve:** la casa de Félix Alegría, se caracteriza por tener varios tipos de relieves en toda las fachadas, tales como:
- ◆ Tejas de barro en los techos

- ◆ Zócalo saliente, en la fachada o acceso principal
- ◆ Remarcación en los vanos con frontis en la parte superior
- ◆ Cornisas para dividir los cuerpos del edificio y para rematar los vanos
- ◆ Columnas adosadas, resaltando la esquina achaflanada y la entrada principal.

f. **Aberturas:** en cuanto a los vanos predomina la forma rectangular, en sentido vertical, para crear un equilibrio en el macizo o volumen que se levanta en la esquina y se extiende horizontalmente a los lados. En cuanto a la relación macizo- vano, es proporcionado, a pesar de tener varias aberturas, no se ve cargada ni saturado.

g. **Color:** los colores son tonos neutros y pasteles. La combinación de colores crea armonía ya que poseen una misma base tonal. Se usa un tono beige para la base y un rosa pálido para los remates o decoraciones, para que resalten. (Ver foto 35).

FOTO 35: VISTA EN PERSPECTIVA DEL INMUEBLE



FUENTE: PROPIA

- h. Texturas:** por lo que logra apreciarse en las fachadas, la mayoría de las paredes tienen un acabado liso. Más bien puede decirse que en lugar de texturas se crean tramas con los remates o las líneas en sentido geométrico que se forman con los zócalos y cornisas. Las columnas adosadas en la entrada principal tienen líneas o estrías para resaltarlas aún más. (ver fotos 36 y 37).

FOTO 36: COLORES Y DETALLES EN FACHADA



FUENTE: PROPIA

FOTO 37: DETALLES EN ACCESO PRINCIPAL



FUENTE: PROPIA

2.6.4 ANÁLISIS DEL ESTILO

La mayoría de las viviendas del entorno a la Casa de la Familia Alegría, tienen características de la época colonial, pero conservan su estilo en un 60%, ya que el resto ha sido afectado por variaciones en su decoración, usando en la mayoría de las fachadas elementos del neoclásico como: arcos de medio punto en las puertas, cornisas o columnas adosadas.

En el caso del inmueble en estudio se retoman dos estilos: elementos del neoclásico y elementos relativos a la época colonial. De la colonia, predominan características similares de las casas de la ciudad de Granada con el achaflanamiento de la esquina y en conjunto con la inclinación del tejado creando plano triangular.

Se influencia del estilo del periodo neoclásico, porque es en este periodo donde se empiezan a vislumbrar en Masaya la vivienda compuesta de dos pisos, que altera además la perspectiva urbana, por la relación alto de frontis -ancho de calle y los remates como frontis en los dinteles de puertas y ventanas, falsas cornisas, estípites y redundancia de elementos que denotaban el cambio de niveles de piso de la vivienda.²⁸

Otra característica de las viviendas de dos niveles, de este periodo son dos elementos nuevos que aparecen como son: la lima hoyo y el canal, para evitar las filtraciones y caída libre del agua pluvial. Así también los nuevos acabados en los pisos tanto en su brillo como modalidad arabesca de figuras decorativas que se dan en una pieza o juego de varias piezas.²⁹El estilo neoclásico se expresa además, en la ornamentación exterior con formas comprendidas dentro de los órdenes clásicos.

En la tabla No. 5 podemos observar algunos de los elementos que identifican al estilo neoclásico:

²⁸ Bermúdez T Alejandro, Seminario UNAN 1976, pág. 36

²⁹ Óp. Cit.

TABLA No. 5 ELEMENTOS DECORATIVOS QUE DEFINEN EL ESTILO

ELEMENTO	IMAGEN	ELEMENTO	IMAGEN
CORNISA CON MOLDURA DENTICULADA		PILASTRA CON DOBLE CORNISA	
CORNISAS QUE DIVIDEN LOS DOS NIVELES DE LA EDIFICACION		PILASTRA ADOSADA PARA REMARCACION DE VANOS	
FRONTON: REMATE SUPERIOR EN FORMA TRIANGULAR GENERALMENTE DECORATIVO EN RELIEVE PUERTAS Y VENTANAS CON DENTICULOS EN EL INTERIOR.		ARCO DE MEDIO PUNTO PARA REMARCAR LOS ACCESOS	

Fuente: Propia

2.6.5 CONCLUSIÓN

La casa de la Familia Alegría, es de las pocas que conservan su estilo original, ya que desde que se construyó hasta la fecha no ha sufrido modificaciones en su fachada. Este inmueble se destaca por tener una mezcla equilibrada de dos estilos como son elementos del neoclásico y de la época colonial, que en conjunto crean una obra arquitectónica única y distinguida.

2.7 ANALISIS AMBIENTAL

El análisis ambiental, permite evaluar las afectaciones que tiene los factores del medio ambiente en los materiales de los edificios, así como también conocer cuales son las condiciones físicas naturales del inmueble.

2.7.1 VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN

El inmueble cuenta con ventilación natural. La calidad de la ventilación es apropiada ya que se da la ventilación cruzada por la ubicación de las ventanas en ambas fachadas. Otro factor que favorece la ventilación en la planta baja es que sus ventanas son altas, dejando entrar más aire. Por otra parte en la segunda planta también la ventilación se favorece por la altura o posición de éstas, ya que van casi desde el nivel del piso hasta el dintel.

En el caso de la iluminación, penetra bastante por el hecho de tener ventanales, sin embargo se puede apreciar una mejor y mayor iluminación en la planta baja, que en la planta alta, esto se debe a las divisiones internas que hay en la segunda, lo que reduce un porcentaje de la penetración de la luz.

2.7.2 PROTECCIÓN SOLAR

La casa Alegría, presenta un leve indicio o intención de elementos de protección solar en sus fachadas, ya que tanto los remates de ventanas como las puertas poseen una proyección del vano hacia el exterior, generando una leve sombra que impide la incidencia directa del sol. De igual manera las ventanas de la segunda planta poseen un elemento horizontal que sirve como protección solar. (Ver fotos 38 y 39).

FOTO 38: PROTECCION SOLAR EN VANOS



FUENTE: PROPIA

FOTO 39: PROTECCION EN VENTANAS



FUENTE: PROPIA

2.7.2 AFECTACIONES FÍSICO-NATURALES EN EL INMUEBLE

Los principales elementos físico-naturales que afectan un edificio son: el sol, la lluvia, la dirección de los vientos y la temperatura, estos pueden variar de una zona geográfica a otra, y la afectación al edificio dependerá en gran parte de la calidad y resistencia de los materiales constructivos del que esté hecho.

La siguiente tabla muestra las características físicas-naturales del sitio donde se encuentra ubicada la Casa de la Familia Alegría y cómo afectan directamente en ella.

TABLA No. 6: ANALISIS DEL CLIMA Y EL MONUMENTO

CLIMA	SEMI HUMEDO (Sabana Tropical)	EN EL EDIFICIO
Temperatura	Oscila entre los 27° – 27.5°	No hay cambios drásticos de temperatura, pero si, por las tardes y noches es más fresco que en la mañana.
Humedad Relativa	Fue de 28.1°C, la humedad relativa 72%,	La humedad es uno de los principales peligros para los materiales de construcción. La más peligrosa es la adquirida a través de la lluvia cargada de gases nocivos o la que asciende por capilaridad y que arrastra numerosas sustancias orgánicas o minerales.
Vientos	La dirección preponderante de los vientos cambia por la entrada de los vientos alicéos, lo que produce que la dirección de los vientos mantengan rumbo noreste, su velocidad promedio esta entre 1.7-3.6 m/seg.	El viento y la lluvia juntos provocan mayor daño por filtración. La acción del viento produce corrosión y sobrepresión y succión. Los vientos fuertes son muy dañinos, sobre todo si el viento está contaminado por partículas gruesas.
Asoleamiento	Este-oeste (10 horas)	El soleamiento tiene relación directa con el deterioro por cambios dimensionales, provocando deterioro mecánico que acarrea la degradación de materiales.
Precipitación Pluvial	La precipitación pluvial varía entre unos 1,000 mm anuales en las partes bajas y secas y los 1,500 mm en las más altas y húmedas.	La lluvia es una de las principales causas de deterioro produciendo filtraciones, estas humedades y estas solubilización, migración, cristalización, etc.

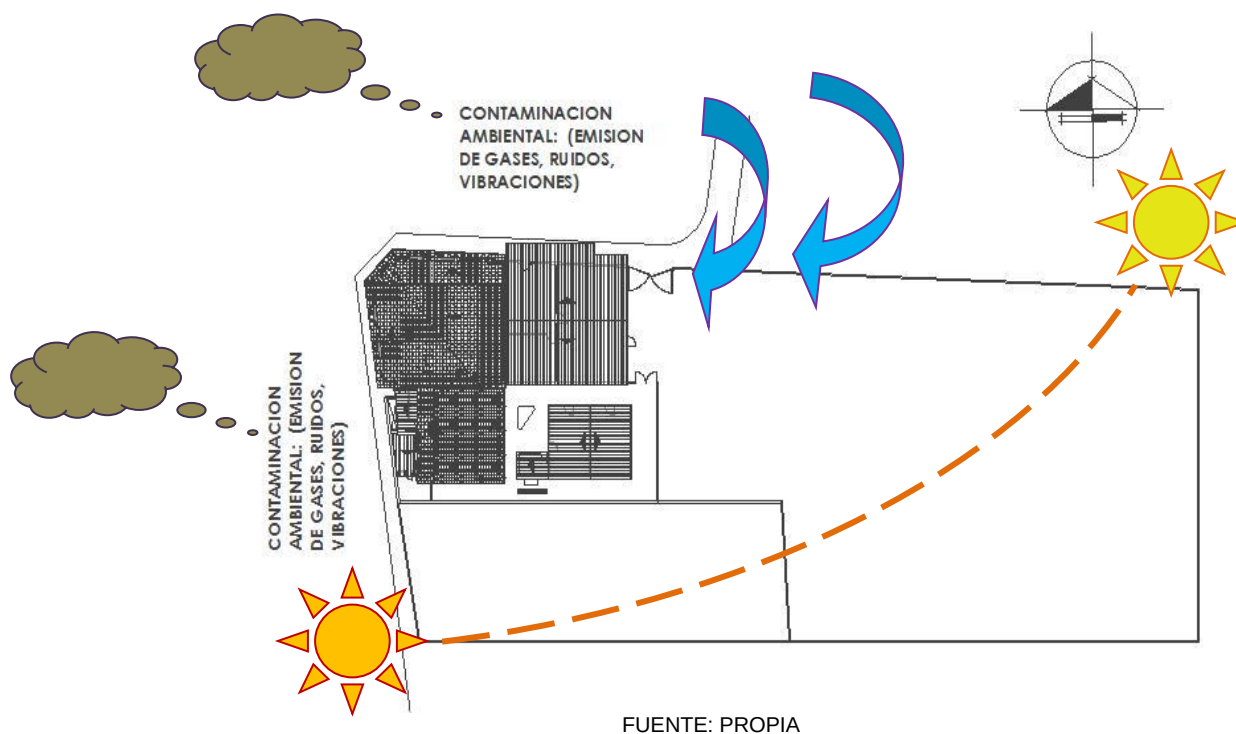
FUENTE: CHEW KARIM / INIFOM /INETER

2.7.3 AFECTACIONES EXTERNAS

Como se mencionó en el análisis urbano, la Casa Alegría se encuentra ubicada sobre una de las principales avenidas de la ciudad, por lo que diariamente transitan muchos vehículos, los cuales hacen emisiones de gases nocivos que con el paso del tiempo ha venido afectando la pintura de las paredes exteriores, también con el paso continuo de vehículos y sumando los ruidos ambientales

como las celebraciones religiosas y fiestas patronales entre otras, generan vibraciones en las paredes y estas vibraciones pueden provocar el desprendimiento del repello. (Ver gráfico 33).

GRAFICO 33: ESQUEMA AMBIENTAL



2.7.4 CONCLUSIÓN

A través del análisis ambiental, se concluye que los elementos del medio ambiente afectan siempre de forma directa o indirecta a los materiales e inclusive con el tiempo pueden afectar su estructura. Sin embargo en todo edificio pueden buscarse alternativas para evitar el deterioro por la lluvia o el sol, y mediante el mantenimiento preventivo de los edificios, se puede lograr hacer reparaciones en éstos de modo que no lo alteren o modifiquen y permitan conservarlo.

Otro punto importante es la afectación de factores externos como los gases de automóviles o vibraciones. Éste problema puede aminorarse mediante una nueva organización vial evitando que tráfico muy denso, recorra calles donde hay edificios antiguos con valor patrimonial, y dejando éstas calles solamente abierta para ciclistas y peatones.

2.8 ANALISIS CONSTRUCTIVO-ESTRUCTURAL

En Nicaragua la construcción tradicional ha sido y sigue siendo a base de tierra, con la influencia de los españoles durante la colonia se definieron cuatro tipos de sistemas que a la fecha perviven y son: adobe, el taquezal, el albardeado y el tapial.

La gran mayoría de las edificaciones urbanas y rurales están construidas con sistemas cuyo elemento principal es la tierra, tomando como referencia las ciudades coloniales de León y Granada y también los templos y viviendas en Masaya.

Las casas eran de muros altos, techos de estructura de madera y cubierta de teja, columnas de madera o de concreto labradas con elementos de los órdenes clásicos, grandes aleros ya sea en los corredores o fachadas para proteger del sol. Sin embargo con el paso del tiempo, nuevas tecnologías han ido sustituyendo estos sistemas y materiales tradicionales.

Estos sistemas constructivos así como sus construcciones, forman parte del Patrimonio Cultural de la Humanidad; su defensa y conservación son fundamentales para la preservación de nuestra identidad. La residencia de la familia Alegría es un ejemplo aún en pie de lo que fueron las construcciones en Nicaragua a finales del siglo XIX.

2.8.1 ANÁLISIS CONSTRUCTIVO

Esta casa está construida con dos sistemas constructivos: El taquezal utilizado en la construcción de dos plantas en sus paredes externas e internas y el Adobe en lo que fueron sus muros exteriores que delimitaban la propiedad. (Ver planos de materiales). A continuación haremos una descripción del sistema constructivo empleado en la Casa de la Familia Alegría, sus materiales y su sistema estructural.

2.8.1.1 Descripción de los Sistemas Constructivos empleados

El Adobe³⁰, consiste en la construcción de una mampostería con bloques de tierra compuestos por suelo arenoso limoso combinado con fibras vegetales que es amasada en formaletas de madera de forma rectangular. Estos se unen entre sí con argamasa del mismo suelo con que se hacen los adobes, y son colocados a sogá y tesón para evitar la continuidad de las juntas. Se asienta sobre una fundación corrida compuesta por piedras naturales aglomeradas por lo general, con barro.

FOTO 40: MURO DE ADOBE-FACHADA OESTE



FUENTE: PROPIA

³⁰ Avilés Jill, El Adobe como material de Construcción. Compilación de presentaciones Power Point

FOTO 41: SISTEMA TAQUEZAL- CASA ALEGRIA



FUENTE: PROPIA

El Taquezal,³¹ consiste en muros con estructura de madera a base de columnas y vigas cuya sección es normalmente de 20 cm. Esta estructura inicial se refuerza con reglas de madera en ambos lados, rellendo el interior con mezcla de mortero a base de tierra, talpuja, arena o cal y restos de teja de barro o piedra natural.

Se asienta sobre una fundación corrida de piedra ciclópea, aglomerada con mortero a base de cal, arena y talpuja.

2.8.2 Descripción de materiales empleados por zonas

La casa de la Familia Alegría, debido a los cambios y alteraciones en su función posee diferentes materiales constructivos, algunos sistemas tradicionales de la época de la colonia y otros más nuevos. Para facilitar la descripción de materiales se dividirá la residencia por zonas (Ver planos No. 1 de materiales). La zona 1 por ser la más importante se describirán sus materiales y su sistema constructivo y estructural por partidas.

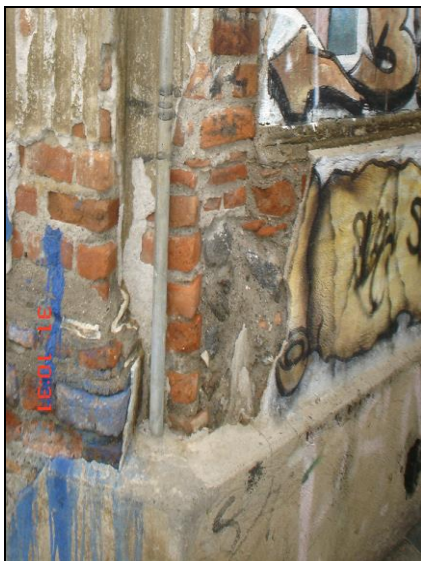
● **ZONA 1:** Esta zona corresponde a la construcción de dos pisos donde se ubican los siguientes ambientes: las dos salas de la planta baja, las habitaciones de la planta alta, escalera, estudio y cocina. Cabe señalar que esta es la zona

³¹ Ibídem

más importante porque es la construcción original y es la que se pretende conservar o tratar en la propuesta.

- ♦ **Cimientos:** Los cimientos son una fundición de materiales pétreos como son: la piedra volcánica, material que abunda en la zona y una argamasa de otros materiales aglutinantes. (Ver foto 42).

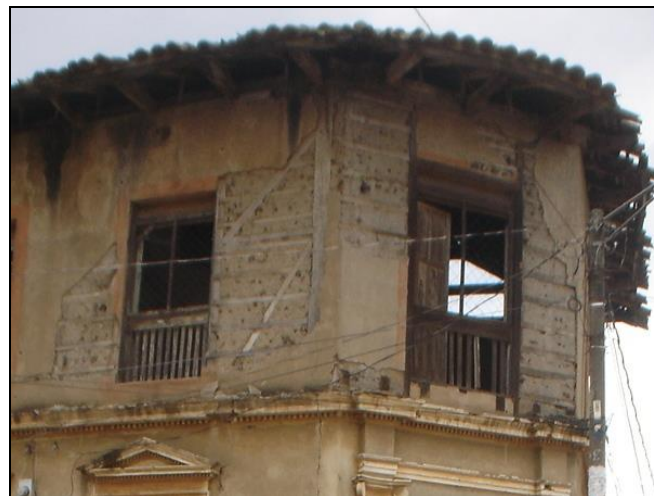
FOTO 42: BASE DE PAREDES EXTERNAS



FUENTE: PROPIA

- ♦ **Paredes:** Taquezal (sistema mixto a base de estructura de madera rellena de piedra y barro). El enlucido (repello) es de una mezcla de arena con cemento y se ha desprendido en algunas partes. (Ver foto 43 y planos de materiales).

FOTO 43: PAREDES DE TAQUEZAL



FUENTE: PROPIA

- ♦ **Ventanas:** Las ventanas son abatibles, rectangulares de madera tipo tablero. En el caso del segundo piso las ventanas parten del nivel de piso y tienen una barandilla de madera como protección. (Ver foto 44 y planos de materiales).

FOTO 44: VENTANAS FACHADA NORTE



FUENTE: PROPIA

- ♦ **Puertas:** Las puertas son rectangulares y abatibles de madera tipo tablero, en el salón principal. La puerta de acceso principal, se distingue porque la parte superior es en forma de arco de medio punto. El resto de puertas son de madera, sin diseño, igual que la puerta de la fachada norte. (Ver foto 45 y planos de materiales).

FOTO 45: PUERTA PRINCIPAL



FUENTE: PROPIA

- ♦ **Escalera:** De madera en su estructura y en sus barandales. (Ver foto 46 y planos levantamiento).

FOTO 46: ESCALERA DE MADERA



FUENTE: PROPIA

- ♦ **Entrepiso:** Consiste en un entablonado de madera que esta soportado por pequeñas vigas de madera separadas aproximadamente 1m entre si. (Ver foto 47 y planos de levantamiento).

FOTO 47: ENTREPISO DE MADERA



FUENTE: PROPIA

- ♦ **Cubierta de Techo:** la cubierta es de láminas de cinc ondulado y encima cubierta con tejas de barro cocido apoyado sobre estructura de reglas y cuartones de madera. (Ver fotos 48 y 49 y planos de materiales).

FOTO 48: TEJADO - VISTA OESTE



FUENTE: PROPIA

FOTO 49: TEJADO VISTA POSTERIOR (ESTE)



FUENTE: PROPIA

- ♦ **Muros Perimetrales o exteriores:** tanto en la fachada norte como oeste los muros que cerraban a propiedad eran de adobe, pero solamente se conserva una parte del muro oeste. (Ver fotos 49 y 50 y planos de materiales).

FOTO 50: VISTA LATERAL MURO DE ADOBE



FUENTE: PROPIA

FOTO 51: VISTA FRONTAL MURO DE ADOBE



FUENTE: PROPIA

En la siguiente tabla se resumen los materiales y acabados de la Zona 1:

Anteproyecto de Restauración Casa Familia Alegría, en la ciudad de Masaya

TABLA No. 7: LEVANTAMIENTO DE MATERIALES ZONA 1(EDIFICIO ORIGINAL)

ELEMENTOS		BASE										ACABADOS									
			PIEDRA VOLCANICA	(HORMIGON)	LADRILLO DE BARRO	ADOBE	TAQUEZAL	MAPOSTERIA	CANTERIA	MADERA	TEJA DE BARRO	LAMINAS ZINC	PISO FAVELLI (CON DISEÑO)	PISO ROJO DE CONCRETO	APLANADO	PINTURA	IMPERMEABILIZ ADO	CARPINTERIA	HERRERIA	VIDIRERIA	JARDINERIA
ESTRUCTURA		CORRIDOS																			
		AISLADOS	X	X																	
		EMPOTRADOS																			
		ADOSADOS																			
APOYOS																					
CERRAMIENTOS		PAREDES					X								X	X					
		ARCOS					X														
		DINTELES					X														
		PARTICIONES								X								X			
CUBIERTAS		PISOS											X								
		MUROS EXTERIORES				X									X	X					
		ENTREPISOS								X								X			
		ESTR. TECHO								X								X			
CIRCULACION VERTICAL		TECHOS									X	X									
		ESCALERAS								X								X			
INTEGRACION		VENTANAS								X								X			
		PUERTAS								X								X	X		
		EXTERIORES																			X

FUENTE: PROPIA

- **Zona 2:** corresponde a los anexos del área del domicilio de Andrés Rivas, ubicados sobre el costado oeste del terreno. (Ver tabla No. 8 y ver planos de materiales). A continuación describimos los materiales de esta zona:
 - ◆ **Cimientos:** Los cimientos están conformados por zapatas y vigas de acero, llenadas con concreto.
 - ◆ **Paredes externas:** Mampostería confinada (bloques).
 - ◆ **Paredes Internas:** Divisiones de Madera.
 - ◆ **Ventanas:** solamente hay una ventana (boquete) pero ésta sólo está protegida con una verja.
 - ◆ **Puertas:** de madera sólida, sin diseño.
 - ◆ **Cubierta:** de láminas de zinc, apoyados sobre estructura de madera.
 - ◆ **Pisos:** ladrillos de concreto, color rojo de 25cm x 25 cm.
 - ◆ **Instalaciones:** tiene conexiones de agua potable y electricidad.
 - ◆ **Muros exteriores:** el muro que da hacia la calle (fachada oeste) es el muro original de Adobe.

Anteproyecto de Restauración Casa Familia Alegría, en la ciudad de Masaya

TABLA No. 8: LEVANTAMIENTO DE MATERIALES ZONA 2 (ANEXO ANDRES RIVAS)

ELEMENTOS			BASE										ACABADOS									
ESTRUCTURA			PIEDRA VOLCANICA	(HORMIGON)	LADRILLO DE BARRO	ADOBE	TAQUEZAL	MAPOSTERIA	CANTERIA	MADERA	METAL	TEJA DE BARRO	LAMINAS ZINC	PISO FAVELLI (CON DISEÑO)	PISO ROJO DE CONCRETO	APLANADO	PINTURA	IMPERMEABILIZ ADO	CARPINTERIA	HERRERIA	VIDIRERIA	JARDINERIA
APOYOS	CORRIDOS																					
	AISLADOS			X																		
	EMPOTRADOS																					
	ADOSADOS																					
CERRAMIENTOS	PAREDES							X		X						X	X					
	ARCOS																					
	DINTELES							X														
	PARTICIONES									X							X		X			
CUBIERTAS	PISOS														X							
	MUROS EXTERIORES					X		X								X	X					
	ENTREPISOS																					
	ESTR. TECHO									X												
CIRCULACION VERTICAL	TECHOS												X									
	ESCALERAS																					
INTEGRACION	VENTANAS										X									X		
	PUERTAS									X	X								X	X		
	EXTERIORES																					

FUENTE: PROPIA

● **Zona 3:** corresponde a los anexos internos de Blanca Callejas y a la construcción ubicada sobre la fachada norte de Vladimir Sánchez (Ver tabla No.9 y planos de materiales). A continuación describimos los materiales:

- ◆ **Cimientos:** son aislados y están conformados por zapatas y vigas de acero, llenadas con concreto.
- ◆ **Paredes externas:** construcción tipo mini-falda (mitad del muro de mampostería y la otra mitad de madera).
- ◆ **Paredes Internas:** particiones de madera.
- ◆ **Ventanas:** son abatibles y de madera, pero sin diseños o tallados.
- ◆ **Puertas:** son de madera sólida, pero sin diseño ni tallados.
- ◆ **Cubierta:** láminas de zinc, apoyadas sobre estructura metálica.
- ◆ **Pisos:** ladrillo de concreto de 25cm x 25cm de color rojo
- ◆ **Instalaciones:** cuenta con instalaciones de agua potable y electricidad.
- ◆ **Muros exteriores:** los muros que cierran la propiedad son de bloque en la parte de los anexos de Blanca Callejas y el resto del muro perimetral de la propiedad son de bloque y de piedra cantera.

Anteproyecto de Restauración Casa Familia Alegría, en la ciudad de Masaya

TABLA No. 9: LEVANTAMIENTO DE MATERIALES ZONA 2 (ANEXOS BLANCA CALLEJAS + VLADIMIR SANCHEZ)

ELEMENTOS			BASE											ACABADOS									
ESTRUCTURA			PIEDRA VOLCANICA	(HORMIGON)	DE LADRILLO BARRO	ADOBE	TAQUEZAL	MAPOSTERIA	CANTERIA	MADERA	METAL	TEJA DE BARRO	LAMINAS ZINC		PISO FAVELLI (CON DISEÑO)	PISO ROJO DE CONCRETO	APLANADO	PINTURA	IMPERMEABILIZ ADO	CARPINTERIA	HERRERIA	VIDIRERIA	JARDINERIA
APOYOS		CORRIDOS																					
		AISLADOS		X																			
		EMPOTRADOS																					
		ADOSADOS																					
CERRAMIENTOS		PAREDES						X		X							X	X					
		ARCOS																					
		DINTELES						X															
		PARTICIONES								X								X					
CUBIERTAS		PISOS														X							
		MUROS EXTERIORES						X	X														
		ENTREPISOS																					
		ESTR. TECHO									X												
		TECHOS											X										
CIRCULACION VERTICAL		ESCALERAS																					
INTEGRACION		VENTANAS								X										X	X		
		PUERTAS								X										X	X		
		EXTERIORES																					X

FUENTE: PROPIA

2.8.2 ANÁLISIS ESTRUCTURAL

Los sistemas constructivos como adobe y taquezal tienen muchas ventajas en cuanto a la accesibilidad de los materiales, el bajo costo y propiedades de aislamiento térmico, ya que por ser de barro las casas son mucho más frescas, sin embargo en cuanto a la resistencia estructural estos sistemas son muy vulnerables a los movimientos sísmicos o a fallas estructurales debido a las particularidades de sus materiales.

En el caso del Adobe algunos de los problemas que afectan su estructura los más comunes son³²:

- ▶ Existencia de muchos vanos o aberturas, lo que debilita su capacidad estructural
- ▶ Carencia de una cadena superior de amarre y ausencia de refuerzos horizontales
- ▶ Fundaciones poco profundas
- ▶ Falta de apoyo de los dinteles en los muros
- ▶ Falta de refuerzos tanto en sentido vertical y horizontal
- ▶ Afectaciones por agentes físicos, químicos y biológicos

En el caso del inmueble en estudio se puede decir que la mayor afectación que ha sufrido la estructura del muro exterior de adobe, ha sido por humedad y por falta de refuerzos horizontales como una viga superior de amarre o de elementos de refuerzo, ya que con la humedad los materiales se han desprendido y han creado grandes aberturas, lo que corta al muro y expone la sección de soporte a una rápida disminución de su resistencia.

³² Roblero Gómez, Luis Francisco. Deterioro en las edificaciones, <http://www.arqhys.com>

En cuanto al taquezal éste se comporta de forma diferente al Adobe, ya que tiene más elementos estructurales de apoyo. Sin embargo esta estructura se ve afectada por agentes físicos y químicos como la temperatura y la humedad, vientos y por efectos de la gravedad.

La infiltración en las paredes en la primera y la segunda planta ya saturadas por la humedad, ha producido hongos que destruyen el entrelazado en las fibras de madera, y por tanto debilitan su resistencia. Esto provoca que la pared sufra un asentamiento inducido por el peso del techo y la pared misma.

Así también la estructura en taquezal, al ir apoyados sobre las vigas soleras, colocadas de forma paralela a la cumbrera de techo y encima o sobre las columnas u horcones de madera, tiende a ejercer fuerzas laterales de empuje horizontal que tienden a voltear las paredes³³.

Estos movimientos en la estructura interna provocan fallas que generan desprendimiento de enlucido o repello, dejando al descubierto la trama de las reglas de madera y su relleno. Siendo este una de las mayores afectaciones en el inmueble.

La filtración de agua en las columnas que soportan el techo, se ven afectadas por colonias de hongos que afectan la resistencia del empalme de la solera y el tensor, por lo que su función estructural se debilita y provoca el colapso del techo, sin embargo en la casa Alegría a pesar de que en la estructura de techo hay muchas aberturas, aun no ha colapsado.

³³ Ibíd.

2.8.3 CONCLUSIÓN

Después de conocer los materiales y sistemas constructivos, se puede concluir que estos eran los más usados durante el periodo de la colonia y que las técnicas usadas eran de trabajadores calificados. Sin embargo estos materiales son bastantes vulnerables en cuanto a la afectación de agentes físicos, químicos y biológicos, y que además no tienen suficiente resistencia sísmica. Por lo que el deterioro tanto en su estructura como en sus acabados es mayor y más aún cuando estos deterioros no son tratados.

Lo que también nos indica estos materiales y sistemas es que necesitan de un mantenimiento continuo y específico para cada tipo de problema que presenten, principalmente cuando el edificio es puesto a prueba con movimientos sísmicos o lluvias y vientos intensos, como los que ha soportado el inmueble Casa Alegría.

PLANOS DE MATERIALES

3. DIAGNOSTICO: ALTERACIONES-DAÑOS-DETERIOROS

El inmueble en estudio es una vivienda que tiene más de cien años desde que se construyó la residencia original de dos plantas. Durante todo este tiempo ha ido sufriendo alteraciones y deterioros debido a las siguientes causas:

1. El abandono de la propiedad a causa de problemas de legalidad, así como el vandalismo como consecuencia del abandono.
2. La falta de mantenimiento por parte de los usuarios.
3. Los efectos causados por el terremoto del año 2000 que incrementó su deterioro en un gran porcentaje.

A continuación se hablará de las alteraciones, daños y deterioros encontrados para poder dar un diagnóstico del estado físico actual del inmueble (construcción esquinera de dos plantas) y en base a esto definir el proyecto de restauración.

3.1 ALTERACIONES EN EL INMUEBLE

El inmueble presenta los siguientes tipos de alteraciones:

 **Físicas:** esto se debe por la falta de mantenimiento y el abandono del inmueble, principalmente de la sala principal y segunda planta, lo que ha provocado daños y deterioros en sus materiales y en el sistema constructivo, tanto a nivel interno como externo.

Algunas de las alteraciones físicas que presenta son: humedades, grietas, fisuras, desprendimientos, pérdida de aplanados, etc.

✚ **Espaciales:** Las alteraciones consisten en cierre de muros y puertas entre el salón principal y secundario, así como la construcción de anexos en los patios internos, que aunque no tienen una afectación directa con el inmueble original, están contruidos para cumplir las necesidades de los usuarios actuales, por lo que estos bloquean la relación interna del costado oeste con el costado norte de la casa y además son elementos que rompen la armonía de la organización espacial original. (Ver planos de diagnóstico).

✚ **Conceptuales:** A pesar de que el inmueble ha mantenido el mismo uso habitacional, presenta algunas alteraciones conceptuales, que aunque son mínimas han provocado que lo que fuera una sola propiedad ahora lo conforman varias partes fragmentadas que comparten muros, techos, terreno y que no forman un sólo concepto.

Algunas alteraciones son por ejemplo, la sustitución de la habitación de la planta baja, donde ahora se usa como estudio. La entrada secundaria o de servicio, es ahora la entrada principal donde habita la Sra. Blanca Callejas, y la entrada principal, como prácticamente está en abandono no se usa. Otro ejemplo es el corredor que llevaba al patio central, ahora se usa como área de cocina.

A partir de esta clasificación podemos resumir en porcentajes aproximados los tipos de alteraciones que presenta el inmueble:

TABLA No 10: ALTERACIONES EN EL INMUEBLE

TIPO DE ALTERACION	PORCENTAJE %	CAUSA
FISICAS	40 %	- Falta de mantenimiento por parte de sus propietarios - Abandono de la Propiedad - Terremotos, Vientos fuertes - Vandalismo
ESPACIALES	15%	- Construcción de anexos en los patios internos de la propiedad - Interrupción de comunicación de la propiedad de dos plantas con sus patios y algunos de sus espacios internos
CONCEPTUALES	5 %	- Por la división de la propiedad en tres viviendas o tres zonas - Cambio de función de algunos de sus ambientes

FUENTE: PROPIA

3.2 DETERIOROS

Como la mayor parte de las alteraciones son físicas tenemos como resultados dos tipos de deterioros: físicos y químicos.

- **Deterioro Físico:** cuando el material no se altera en su naturaleza pero puede romperse, es decir es afectado directamente.
- **Deterioro Químico:** es cuando el material sufre alteración en su naturaleza.

En su mayoría el inmueble tiene deterioros físicos porque los materiales se han visto afectados directamente por diversas causas extrínsecas, ya que son ajenas

al edificio y a su construcción. Estas causas están determinadas por diversos agentes de deterioros³⁴, los que pueden ser de tres tipos:

- a) De acción prolongada: que pueden ser igualmente físicos, químicos y biológicos.
- b) De acción temporal u ocasional: que afecten la integridad del monumento como los terremotos, huracanes, deslizamientos del terreno, etc.
- c) Acción del Hombre: falta de mantenimiento, vandalismo, guerras, etc.

La casa Familia Alegría, se ve afectada por estos tres tipos de deterioros. Cabe señalar que la mayoría de estos deterioros físicos afectan principalmente a las paredes de taquezal, sin embargo también hay deterioros químicos pero en menor porcentaje y se presentan en el muro de adobe y en los techos. (Ver planos de diagnóstico).

Para determinar los deterioros se realizó un levantamiento por cada uno de los espacios del inmueble (construcción de 2 plantas), para establecer cuales son los agentes que afectan sus elementos y las causas que lo originaron. Las siguientes tablas presentan los deterioros encontrados en el inmueble por cada ambiente. (Ver planos de diagnóstico).

³⁴ Ceballos, Mario Dr. Causa de Deterioros en los Monumentos, folleto pág. 76

Anteproyecto de Restauración Casa Familia Alegría, en la ciudad de Masaya

TABLA 11- ALTERACIONES Y DETERIOROS POR AMBIENTES-SALA 1

ESPACIO	ELEMENTOS	ALTERACIONES	CAUSA	AGENTE DE DETERIORO	ESTADO
SALA 1	PISOS	manchas, desgaste, suciedad	falta de mantenimiento y abandono	Polvo, agua,	REGULAR
	PAREDES y APLANADOS	Desprendimiento de enlucido, fisuras, manchas,	abandono, movimientos sísmicos, falta de mantenimiento	Temperaturas, asentamientos, polvo, humedades, sismos, vientos	MALO
	ENTREPISO	Descomposición de la madera, desprendimiento, suciedad	falta de mantenimiento	Filtraciones, microorganismos (comején), sismos	MALO
	PUERTAS INTERIORES	Manchas, golpes, suciedad, deterioro y desgaste de la madera y ausencia de las mismas	Abandono, falta de mantenimiento, problema de división de la propiedad	Humedades, temperatura, polvo, comején	REGULAR
	PUERTA PRINCIPAL	Manchas, rayones, desgaste	Falta de mantenimiento, vandalismo	Polvo, sol, lluvia, el hombre (biológico)	REGULAR
	VENTANAS	Manchas, rayones, desgaste	Falta de mantenimiento	Polvo, sol, lluvia, el hombre (biológico)	REGULAR
	ELEMENTOS DECORATIVOS DE FACHADA	desprendimiento, ruptura	Abandono, falta de mantenimiento, movimientos sísmicos, vandalismo	Agente biológico superior (terremoto 2000), el hombre(guerras).	MALO
	INSTALACIONES	cableado expuesto, conexiones inadecuadas	División de la propiedad, malas instalaciones	Agente Biológico: usuarios	REGULAR

FUENTE: PROPIA

Anteproyecto de Restauración Casa Familia Alegría, en la ciudad de Masaya

TABLA 12- ALTERACIONES Y DETERIOROS POR AMBIENTES- SALA 2

ESPACIO	ELEMENTOS	ALTERACIONES	CAUSA	AGENTE DE DETERIORO	ESTADO
SALA 2	PISOS	manchas, desgaste, suciedad	Falta de mantenimiento y abandono	Polvo, agua,	REGULAR
	PAREDES	Desprendimiento de enlucido, fisuras, manchas,	Abandono, movimientos sísmicos, falta de mantenimiento	Temperaturas, asentamientos, polvo, humedades, sismos, vientos	MALO
	ENTREPISO	Descomposición y desgaste de la madera, desprendimiento, suciedad	Falta de mantenimiento	Filtraciones, microorganismos (comején), sismos	MALO
	ESCALERA	Ruptura, desprendimiento, desgaste	Falta de mantenimiento	Temperatura, humedades, (comején)	REGULAR
	PUERTAS	Manchas, golpes, suciedad, deterioro y , desgaste de la madera	Abandono, falta de mantenimiento, problema de división de la propiedad	Humedades, temperatura, polvo, comején	MALO
	VENTANAS	Manchas, rayones, desgaste	Falta de mantenimiento	Polvo, sol, lluvia, el hombre (biológico)	REGULAR
	COLUMNAS (APOYOS AISLADOS)	Manchas, desprendimiento de de repello	Falta de mantenimiento	Agente biológico: el hombre	REGULAR
	ELEMENTOS DECORATIVOS DE FACHADA	Desprendimiento, ruptura	Abandono, falta de mantenimiento, movimientos sísmicos, vandalismo	Agente biológico superior (terremoto 2000), el hombre (vandalismo).	MALO
	INSTALACIONES	cableado expuesto, conexiones inadecuadas	División de la propiedad, malas instalaciones	Agente Biológico: usuarios	REGULAR

Anteproyecto de Restauración Casa Familia Alegría, en la ciudad de Masaya

TABLA No. 13- ALTERACIONES Y DETERIOROS POR AMBIENTES - ESTUDIO

ESPACIO	ELEMENTOS	ALTERACIONES	CAUSA	AGENTE DE DETERIORO	ESTADO
ESTUDIO	PISOS	desgaste, suciedad	Falta de mantenimiento y abandono	Polvo, agua,	REGULAR
	PAREDES	Fisuras, manchas,	Abandono, movimientos sísmicos, falta de mantenimiento	Temperaturas, asentamientos, polvo, humedades, sismos, vientos	REGULAR
	PUERTAS	Manchas, golpes, suciedad, deterioro y desgaste de la madera	Abandono, falta de mantenimiento, problema de división de la propiedad	Humedades, temperatura, polvo, comején	REGULAR
	TECHO	Desprendimiento de tejas, deterioro de madera, oxidación de zinc.	Falta de mantenimiento, abandono	Filtraciones, microorganismos, sismos	REGULAR
	INSTALACIONES	cableado expuesto, conexiones inadecuadas	División de la propiedad, malas instalaciones	Agente Biológico: usuarios	REGULAR

FUENTE: PROPIA

Anteproyecto de Restauración Casa Familia Alegría, en la ciudad de Masaya

TABLA No. 14- ALTERACIONES Y DETERIOROS POR AMBIENTES – COCINA (ANTES CORREDOR)

ESPACIO	ELEMENTOS	ALTERACIONES	CAUSA	AGENTE DE DETERIORO	ESTADO
COCINA	PISOS	desgaste, suciedad	Falta de mantenimiento y abandono	Polvo, agua,	REGULAR
	PAREDES	Fisuras, manchas,	Abandono, movimientos sísmicos, falta de mantenimiento	Temperaturas, asentamientos, polvo, humedades, sismos, vientos	REGULAR
	PARTICION LIVIANA	Desgastes, rupturas , pudrición	Falta de mantenimiento,	humedades ,sol, lluvia, microorganismos	REGULAR
	PUERTAS	Manchas, golpes, suciedad, deterioro y desgaste de la madera	Abandono, falta de mantenimiento, problema de división de la propiedad	Humedades, temperatura, polvo, comején	REGULAR
	TECHO	Desprendimiento de tejas, deterioro de madera,	Falta de mantenimiento, abandono	Filtraciones, microorganismos, sismos	MALO
	INSTALACIONES	cableado expuesto, conexiones inadecuadas	División de la propiedad, malas instalaciones	Agente Biológico: usuarios	REGULAR

FUENTE: PROPIA

Anteproyecto de Restauración Casa Familia Alegría, en la ciudad de Masaya

TABLA No. 15- ALTERACIONES Y DETERIOROS POR AMBIENTES –DORMITORIOS PLANTA ALTA

ESPACIO	ELEMENTOS	ALTERACIONES	CAUSA	AGENTE DE DETERIORO	ESTADO
DORMITORIO - PLANTA ALTA	PISOS (ENTREPISO DE MADERA)	desgaste, suciedad, deterioro y desgaste de madera	Falta de mantenimiento y abandono	Polvo, agua, comején	MALO
	PAREDES	Fisuras, manchas, falta de aplanados, rupturas	Abandono, movimientos sísmicos, falta de mantenimiento	Temperaturas, asentamientos, polvo, humedades, sismos, vientos	MALO
	PARTICION LIVIANA	Desgastes, rupturas , deterioro	Falta de mantenimiento,	Humedades, microorganismos	REGULAR
	PUERTAS	Manchas, golpes, suciedad, deterioro y desgaste de la madera	Abandono, falta de mantenimiento	Humedades, temperatura, polvo, comején	REGULAR
	VENTANAS	Desgaste, deterioro, rupturas	Abandono, falta de mantenimiento	Humedades, comején, lluvia, polvo	MALO
	ELEMENTOS DECORATIVOS EN FACHADA	Ausencia de elementos, rupturas, manchas, fracturas	Abandono, falta de mantenimiento	Agente Biológicos (caída de árbol en la fachada, movimientos sísmicos, el hombre)	MALO
	TECHO	Desprendimiento de tejas, descomposición de madera,	Falta de mantenimiento, abandono	Filtraciones, microorganismos, sismos, caída de árbol.	DEPLORABLE
	INSTALACIONES	cableado expuesto, conexiones inadecuadas	División de la propiedad, malas instalaciones	Agente Biológico: usuarios	MALO

FUENTE: PROPIA

Anteproyecto de Restauración Casa Familia Alegría, en la ciudad de Masaya

TABLA No. 16- ALTERACIONES Y DETERIOROS POR AMBIENTES- ANEXOS (ANDRES RIVAS)

ESPACIO	ELEMENTOS	ALTERACIONES	CAUSA	AGENTE DE DETERIORO	ESTADO
ANEXOS 1- COSTADO OESTE (ZONA ANDRES RIVAS)	PISOS	desgaste, suciedad	Falta de mantenimiento y abandono	Polvo, agua,	REGULAR
	PARTICIONES LIVIANAS	Desgastes, rupturas , deterioro de la madera	Falta de mantenimiento,	Humedades, microorganismos	DEPLORABLE
	PUERTAS	Manchas, golpes, suciedad, deterioro y desgaste de la madera, ausencia de puertas	Abandono, falta de mantenimiento	Humedades, temperatura, polvo, comején	DEPLORABLE
	VENTANAS	Ausencia de ventanas	Abandono, falta de mantenimiento, vandalismo	Humedades, comején, lluvia, polvo	MALO
	VERJAS	Falta de pintura, corrosión	Falta de mantenimiento	Sales, polvo, lluvia	REGULAR
	MURO EXTERIOR DE ADOBE	Asentamiento, desprendimiento, disgregación de materiales, deterioro	Abandono, falta de mantenimiento, movimiento sísmico	Agente Biológicos superior (caída de árbol en la fachada, movimientos sísmicos, usuarios)	DEPLORABLE
	TECHOS	Corrosión de zinc, de madera,	Falta de mantenimiento, abandono	Filtraciones, sales, microorganismos, sismos	MALO
	INSTALACIONES	cableado expuesto, conexiones inadecuadas	División de la propiedad, malas instalaciones	Agente Biológico: usuarios	MALO

FUENTE: PROPIA

Anteproyecto de Restauración Casa Familia Alegría, en la ciudad de Masaya

TABLA No. 17- ALTERACIONES Y DETERIOROS POR AMBIENTES- ANEXOS (BLANCA CALLEJAS)

ESPACIO	ELEMENTOS	ALTERACIONES	CAUSA	AGENTE DE DETERIORO	ESTADO
ANEXOS 2- ZONA BLANCA CALLEJAS	PISOS	desgaste, suciedad	Falta de mantenimiento y abandono	Polvo, agua,	BUENO
	PAREDES	Falta de pintura, suciedades, malos repellos	Falta de mantenimiento	Humedades, microorganismos, sales	REGULAR
	PARTICIONES LIVIANA	Desgastes, rupturas , descomposición de madera	Falta de mantenimiento,	Humedades, microorganismos	REGULAR
	PUERTAS	Manchas, golpes, suciedad, descomposición y desgaste de la madera, ausencia de puertas	Abandono, falta de mantenimiento	Humedades, temperatura, polvo, comején	BUENO
	VENTANAS	Manchas, suciedades, deterioros , rupturas	Abandono, falta de mantenimiento,	Humedades, comején, lluvia, polvo	REGULAR
	VERJAS	Falta de pintura, corrosión	Falta de mantenimiento	Sales, polvo, lluvia	REGULAR
	TECHOS	Desprendimiento de tejas, descomposición de madera, corrosión de zinc	Falta de mantenimiento, abandono	Filtraciones, sales microorganismos, sismos	REGULAR
	INSTALACIONES	cableado expuesto, conexiones inadecuadas	División de la propiedad, malas instalaciones	Agente Biológico: usuarios	REGULAR

FUENTE: PROPIA

3.3 DAÑOS Y PELIGROS POTENCIALES QUE PRESENTA EL INMUEBLE

Los principales daños que presenta el inmueble, se encuentran en su sistema constructivo (paredes) y en su estructura de techos. Estos dos elementos son los que visualmente están en peores condiciones, y a la vez son los más vulnerables a los diferentes agentes de deterioro a los que están continuamente expuestos.

En el caso de las paredes, pueden apreciarse como el aplanado por la parte exterior e interior se ha ido desprendiendo, así también la formación de grietas y fisuras de forma persistente. Esto puede indicar que ya a nivel interno, los elementos como la madera y la argamasa que componen el taquezal pueden estar cediendo por la afectación de los diversos agentes. (Ver planos de diagnóstico).

**FOTO 52: GRIETAS Y DESPRENDIMIENTO DE
APLANADO SALA PRINCIPAL**



FUENTE: PROPIA

**FOTO 53: GRIETAS Y DESPRENDIMIENTO DE
APLANADO SALA PRINCIPAL**



FUENTE: PROPIA

Anteproyecto de Restauración Casa Familia Alegría, en la ciudad de Masaya

En cuanto a los techos, puede observarse que las tejas se han desprendido, y que algunas partes de la cubierta como los mojinetes se encuentran abiertas debido a los microorganismos que afectan la madera lo que ha ocasionado rupturas. También se han ido sustituyendo partes de la cubierta con láminas de zinc, donde se han desprendido las tejas. (Ver planos de Diagnóstico).

FOTO 54: DETERIORO EN MOJINETE FACHADA OESTE



FUENTE: PROPIA

FOTO 55: DETERIORO EN TECHO FACHADA POSTERIOR



FUENTE: PROPIA

FOTO 56: DETERIORO EN TECHO FACHADA OESTE



FUENTE: PROPIA

Otro de los daños más severos que sufre el inmueble es en el muro de adobe de la fachada oeste, éste presenta desprendimientos, ya que el nivel de afectación de los agentes químicos ha llegado a afectar la composición misma del adobe, inclusive se puede ver la vegetación que esta creciendo en su interior. (Ver fotos 57 - 58 y planos de diagnóstico).

FOTO 57-ABERTURA EN MURO DE ADOBE



FUENTE: PROPIA

FOTO 58: VEGETACION EN MURO DE ADOBE



FOTO 59: DESPRENDIMIENTO EN MURO DE ADOBE



Por su estado actual de deterioro, el mayor peligro que enfrenta este inmueble es que tanto su estructura de techo como las paredes colapsen, al ceder los materiales que ya están bastante afectados por diversos agentes de deterioro y este deterioro aumenta rápidamente por el abandono en que se encuentra.

3.4 DIAGNÓSTICO DE LOS DAÑOS Y ALTERACIONES

A manera de resumen podemos reflejar a través de la siguiente tabla de porcentajes el estado de deterioro que presenta el inmueble. Cabe mencionar que estos datos son valores estimados, ya que para determinar un valor exacto tendrían que realizarse análisis y levantamientos más profundos.

TABLA No. 18- PORCENTAJES DE DETERIOROS

ESTADO DE DETERIORO	VALOR (%)	PARAMETROS DE VALORACION
BUENO	25 %	Aquellos materiales que no presentan Deterioros y solo requieren limpieza.
REGULAR	62 %	Materiales que presentan algún tipo de Deterioro que requiera limpieza, mantenimiento Y reparación en general.
MALO	8 %	Materiales que presentan un nivel de deterioro que requieran además de limpieza reparaciones más específicas como restituciones o sustituciones parciales por nuevos materiales.
DEPLORABLE	5 %	Materiales que por su alto nivel de deterioro deberán
TOTAL	100%	Reemplazarse o sustituirse por completo

FUENTE: PROPIA

3.5 CONCLUSIÓN

Después de haber realizado este diagnóstico se concluye que el inmueble presenta bastantes daños y alteraciones debido al abandono y falta de mantenimiento de la propiedad y se suma los daños causados por el terremoto del 2000.

Sin embargo este inmueble de más de 100 años de existencia, ha resistido a estos deterioros por lo que aún esta en condiciones de ser intervenido para devolverle vida y su apariencia original. Por tanto se considera necesario plantear una restauración del inmueble donde se tomen en cuenta todos los aspectos necesarios para elaborar una propuesta que permita conservarlo y rescatarlo del colapso.

También se concluyó que debido a que uno de los mayores causantes del deterioro del inmueble es el abandono, es necesario plantear una actividad o nuevo uso para que éste si llegase a restaurarse pueda conservarse y no vuelva a deteriorarse.

PLANOS DE DIAGNOSTICO

CAPITULO III: ANTEPROYECTO DE RESTAURACION CASA FAMILIA ALEGRIA, EN LA CIUDAD DE MASAYA

3.1 PROPUESTA DE ANTEPROYECTO DE RESTAURACION

Un proyecto de Restauración³⁵, es una Propuesta del restaurador o grupo multidisciplinario, por medio de la cual se indica como actuar físicamente sobre el edificio, con el fin de mejorar la condición de sus componentes y con ello conseguir optimizar en la medida de lo posible su estabilidad estructural. El proyecto de restauración está generalmente supeditado al proyecto de uso.

Un Proyecto de Uso es una propuesta dentro del campo de la Arquitectura, que hace el restaurador o el grupo multidisciplinario de profesionales encargados de la restauración, por medio de la cual se indican como se deberán de adaptar los espacios y la forma de un monumento para darle un uso diferente para el cual fue creado, con el fin de que pueda seguir siendo útil para la sociedad que lo posee.³⁶

En este sentido, el Anteproyecto es menos elaborado que el Proyecto en sí, es realizar un estudio o investigación del tema pero sin llegar a un estudio profundo, pues éste estudio se elaborará en profundidad cuando se desarrolle el Proyecto final. El Anteproyecto es un esbozo, apenas la punta del Iceberg que significa un trabajo científico. *“La función del Anteproyecto es la de ser un primer borrador o papel de trabajo que ha de conectar las ideas básicas sobre la investigación...la extensión del Anteproyecto no debe ser excesivamente larga; al estar constituida por las ideas básicas de partida”.*³⁷

³⁵ Chew Karim, Presentación: Fundamentación del Proyecto de Conservación. Curso Patrimonio UNI, 208.

³⁶ Óp. Cit

³⁷ Ramírez, T. (1999). Como hacer un proyecto de investigación. Caracas. Carthel, C.A.

Por tanto el anteproyecto de Restauración Casa Familia Alegría en la ciudad de Masaya, consiste en presentar de forma bastante general las acciones y criterios a seguir para la recuperación del inmueble y evitar lo que sería su deterioro total o colapso si este no es intervenido.

Así mismo, plantear un nuevo uso al inmueble, de modo que éste pueda una vez restaurado no solamente conservarse, sino también beneficiar a la sociedad, basándonos en la declaración: *“El objeto arquitectónico no es más que un valor de uso que cumple con un función social práctica. Visto de esta manera, el objeto arquitectónico solo tiene sentido cuando cumple con una función útil”*.³⁸

3.1.1 CONCEPTO DE ACTUACIÓN A SEGUIR (LIMITACIÓN GENÉRICA)

Partiendo de la investigación teórica, la historia del edificio, el análisis arquitectónico, el contexto en que se encuentra y el estado actual, se tomaron en cuenta los siguientes aspectos para establecer el concepto o intervención genérica a seguir:

- El edificio esta sumamente deteriorado en cuanto a sus materiales.
- Las alteraciones que se han hecho al edificio de dos plantas son mínimas
- Las alteraciones espaciales como los anexos hechos son edificaciones poco relevantes, en cuanto a la infraestructura, materiales, estética, etc. Y estos han correspondido a una necesidad de habitación.
- El problema de legalidad de la propiedad es el asunto más serio y que contribuye al estado de deterioro de la casa actualmente. Parte del éxito de cualquier tipo de intervención que se haga al edificio dependerá de que se resuelva el problema legal.

³⁸ Escobar Rosas, Héctor. Publicación en la web. México.

- El edificio tiene un valor patrimonial para la población y sector, ya que existen valoraciones planteadas donde se expresa el interés y aprecio por el inmueble
- La ausencia de este edificio en el sector hoy en día, dejaría un vacío en el sector pues es un hito para la avenida San Jerónimo por ser un elemento sobresaliente arquitectónicamente con respecto a su entorno inmediato.
- El inmueble está ubicado en un área urbana de uso habitacional, por lo que el uso actual está de acuerdo a esa necesidad y vocación.

Por tanto, entendiendo a la **Restauración** como una operación especial de conservación, y de acuerdo a la definición como: *“la actividad y operación que se realiza físicamente sobre un objeto cultural, destinado a salvaguardarlo, mantenerlo y prolongar su permanencia para transmitirlo al futuro”*, se consideró tomar la RESTAURACION como el concepto más adecuado para intervenir el inmueble Casa Familia Alegría.

Partiendo además del planteamiento en el manifiesto de centros históricos de Antigua Guatemala, que “El Patrimonio Cultural heredado es un bien de la humanidad y corresponde a los poderes públicos y a la comunidad, su tutela y conservación, así como la búsqueda de recursos humanos, técnicos y económicos para su rehabilitación, valorización y difusión con la finalidad de facilitar el acceso de la sociedad al uso y disfrute del mismo.” Debido a la situación que se encuentra el inmueble, esta propuesta de anteproyecto de Restauración, se enfoca en dos criterios principales:

- 1. Criterio relativo a su intervención física “restauración”:** es decir son actividades de carácter curativas que ayuden a volver al edificio a su estado original, enfocándose en aquellas áreas o elementos que presenten deterioros. (Ver planos de propuesta e intervenciones).

2. Criterio relativo a su mantenimiento: “la conservación de monumentos implica primeramente la constancia en su mantenimiento”³⁹. Una vez el monumento sea intervenido y restaurado, deberá plantearse un plan de actividades específicas de mantenimiento preventivo aún cuando el inmueble llegue a tener el mismo uso, o bien tenga un uso diferente, de modo que se pueda asegurar a través de éstas su conservación.

3.1.2 CRITERIOS DE INTERVENCIÓN A APLICAR EN EL INMUEBLE

Las actividades o intervenciones a aplicar serían las siguientes:

 **Obras de LIBERACION:** con el objetivo de liberar al inmueble original de todos los elementos tanto a nivel espacial. Particularmente se propone aplicar esta intervención en todos los anexos (Blanca Callejas , Vladimir Sánchez y Andrés Rivas) que aunque no afectan de forma directa el espacio del inmueble, si devalúan la imagen histórica y arquitectónica del mismo, así como también afectan el concepto del funcionamiento original , ya que como se había mencionado antes, éstos anexos generan que se divida la propiedad en varias zonas quedando interrumpida los flujos a nivel interno y la armonía y conexión a nivel de conjunto de toda la propiedad.(Ver tabla No. 19 de intervenciones y planos de propuesta).

 **Obras de CONSOLIDACION:** con el fin de asegurar la estabilidad estructural del inmueble original, ya que éste ha sido afectado por agentes de deterioros como fenómenos naturales (sismos y caída de de arboles) y la acción del hombre (guerra, falta de mantenimiento y vandalismo.)Estas obras se aplicarían en los cimientos, techos y paredes (principalmente las paredes

³⁹ Arto. 4 de la Carta de Venecia 1964.

perimetrales o externas). Se podrá hacer uso de materiales más modernos que cumplan con los requerimientos para asegurar la consolidación física del inmueble, cuidando que estos no deformen o afecten su aspecto, volumetría o texturas. (Ver tabla No. 20 de intervenciones y planos de propuesta).



Obras de INTEGRACION: el inmueble debido al abandono y falta de mantenimiento, así como las acciones de vandalismo, ha ido perdiendo elementos que formaban parte de él, por lo que se propone sustituir estos elementos que han desaparecido por otros similares de nueva manufactura, con el fin de recuperar los valores históricos y estéticos del mismo, dejando visiblemente claro lo nuevo de lo antiguo. Estas actividades se aplicarán en los techos, puertas, ventanas, en las fachadas como elementos decorativos como cornisas, frontis y molduras. (Ver tabla No. 21 de intervenciones y planos de propuesta).



Obras de ADAPTACION o ADECUACION: a pesar del abandono y problema de legalidad entre los herederos del inmueble, el uso que éste ha tenido siempre ha sido habitacional, sin embargo, con el fin de darle vida y evitar que por las circunstancias antes expuestas caiga nuevamente en desuso, se propone darle una nueva función compatible que permita su conservación a futuro y a la vez se integre a su entorno y a las nuevas necesidades y demanda económica, social y cultural generando un beneficio a la comunidad.

Por tanto se plantea un cambio de uso del inmueble, resaltando sus principales potencialidades como son: la ubicación estratégica en la esquina, siendo un hito arquitectónico en una avenida de gran importancia en la ciudad de Masaya, el recurso de su riqueza histórica y arquitectónica y en última instancia aprovechar el resto del terreno que actualmente es ocupado como parqueo y no se integra con el inmueble.

3.1.2.1 Actividades e Intervenciones a realizar

En las siguientes tablas se muestran las actividades de restauración a realizar para cada uno de sus elementos:

TABLA No. 19: PROPUESTA DE ACTIVIDADES DE LIBERACION A REALIZAR

INTERVENCION	ESPACIO- UBICACION	ELEMENTO	ACTIVIDAD
OBRAS DE LIBERACION	Anexo costado oeste (Andrés Rivas)	Cuartos	Se propone liberar al inmueble de construcciones posteriores que no son de valor ni tienen ningún aporte al inmueble y que además afectan su lógica funcional
	Anexo costado oeste (Andrés Rivas)	Baño	Se propone liberar al inmueble de construcciones posteriores que no son de valor ni tienen ningún aporte al inmueble y que además afectan su lógica funcional
	Anexo costado Oeste (Andrés Rivas)	Construcción en abandono	Se propone liberar al inmueble de construcciones modernas inconclusas y escombros de materiales que únicamente están ocupando espacio y afectan la imagen del conjunto.
	Anexo Interno (Blanca Callejas)	Cuartos	Liberar los dos cuartos ubicados en el centro de lo que antes era un patio interno
	Anexo Interno (Blanca Callejas)	Baño	Liberar el baño y dejar el área disponible para jardines o circulación interna
	Anexo Costado Norte (Vladimir Sánchez)	Sala	Se propone liberar al inmueble de construcciones posteriores que afecta la imagen del inmueble, en este caso su fachada norte
	Anexo Costado Norte (Vladimir Sánchez)	Oficina	Liberar al inmueble de construcciones posteriores que no forman parte del concepto y/o funcionamiento original
	Área Baldía	Parqueo techado	Liberar el parqueo y dejar el área disponible para el planteamiento del nuevo uso del inmueble

FUENTE: PROPIA

Anteproyecto de Restauración Casa Familia Alegría, en la ciudad de Masaya

TABLA No. 20: PROPUESTA DE ACTIVIDADES DE CONSOLIDACION A REALIZAR

INTERVENCION	ESPACIO- UBICACION	ELEMENTO	ACTIVIDAD
OBRAS DE CONSOLIDACION	Todo el Inmueble	Paredes internas y externas	- Reparación de grietas en muros - Sellado de fisuras - Sustitución de aplanados - Sustitución de pintura en mal estado - Restitución de molduras
	Todo el Inmueble	Columnas	-Sustitución de aplanado - limpieza de manchas - Sustitución de pintura
	Todo el Inmueble	Entrepiso	-aplicar protección contra hongos y termitas en madera -refacción de piezas de madera recuperables -aplicación de sellador en piezas
	Todo el Inmueble	Estructura de Techo	-aplicar protección contra hongos y termitas -refacción de piezas de madera recuperables -aplicación de sellador en piezas
	Todo el Inmueble	Cubiertas	-acomodo y limpieza de tejas en buen estado
	Todo el Inmueble	Escalera	-retiro de pintura actual -refacción de piezas de madera recuperables - aplicación de sellador en piezas
	Todo el Inmueble	Pisos	-limpieza y abrillantado de pisos
	Todo el Inmueble	Puertas	-retiro de pintura - refacción de puertas -aplicar protección anti-termitas y hongos -aplicador de sellador
	Todo el Inmueble	Ventanas	-refacción de piezas en ventanas -aplicar protección anti-termitas y hongos -aplicar sellador en ventanas

FUENTE: PROPIA

Anteproyecto de Restauración Casa Familia Alegría, en la ciudad de Masaya

TABLA No. 21: PROPUESTA DE ACTIVIDADES DE INTEGRACION A REALIZAR

INTERVENCION	ESPACIO- UBICACION	ELEMENTO	ACTIVIDAD
OBRAS DE INTEGRACION	Todo el Inmueble	Paredes internas y externas	- limpieza de paredes - eliminación de agregados (repellos) sustitución de aplanado en paredes con morteros de cal y arena
	Todo el Inmueble	Columnas	-sustitución de aplanado en paredes con mortero de cal y arena
	Todo el Inmueble	Entrepiso	-restitución de reglas de madera faltantes -integración de reglas de madera Nuevas. Aplicación de sellador -integración de elementos de soporte
	Todo el Inmueble	Estructura de Techo	-limpieza y aplicación de sellador en cuartones -sustitución y fijación de piezas nuevas
	Todo el Inmueble	Cubiertas	-restitución de tejas faltantes (anastilosis) -integración y fijación de piezas nuevas -integración de elementos de soporte
	Todo el Inmueble	Escalera	-restitución de reglas faltantes (anastilosis) -sustitución de piezas nuevas -integración de elementos de soporte -aplicación de sellador
	Todo el Inmueble	pisos	-limpieza y abrillantado de pisos - sustitución de pisos con manchas
	Todo el Inmueble	Puertas	-retiro de pintura - refacción de puertas -aplicar protección anti-termitas y hongos -aplicador de sellador
	Todo el Inmueble	Ventanas	-refacción de piezas en ventanas -aplicar protección anti-termitas y hongos -aplicar sellador en ventanas
	Todo el Inmueble	cornisas, molduras	-Integración de nuevas piezas -restitución de piezas (anastilosis)

FUENTE: PROPIA

3.1.3 PRINCIPIOS DE RESTAURACIÓN

Para el inmueble Casa Familia Alegría nos hemos basado en los siguientes principios de restauración:

- 1. Conservar implica una elección:** este principio se consideró válido por el hecho que se plantea restaurar todo el inmueble original para que éste pueda recuperar su belleza estilística, respetando la obra histórica. Por otro lado se proyecta dentro del proceso de restauración apoyarse de nuevas técnicas y materiales constructivos para ayudar a la estabilidad del inmueble sin alterar sus características físicas. Por último se procura darle un nuevo uso al inmueble, mediante una actividad similar para no afectar la esencia o tipología del edificio y a la vez contribuya a su conservación.
- 2. La conservación se apoya en el uso económicamente viable del patrimonio arquitectónico:** este principio es uno de los fundamentales para la propuesta de cambio de uso o reciclaje del inmueble, ya que precisamente se busca crear una nueva actividad que contribuya económicamente a la población y a los propietarios, permitiendo crear la necesidad en los usuarios directos y en la población el interés y necesidad de conservar el patrimonio arquitectónico.
- 3. No aislamiento del contexto:** el inmueble se encuentra ubicado en una zona urbana de uso mayormente habitacional, se pretende darle un nuevo uso que sea acorde a su entorno y lograr que con la nueva función se adapte y no contraste o se aisle de éste y llegue a ser un elemento fundamental del conjunto urbano y de la Avenida San Jerónimo.
- 4. Principio de Reversibilidad:** Cualquier actividad donde se incorporen nuevos materiales o elementos, puedan ser retirados sin dañar o modificar el inmueble.

PLANOS DE PROPUESTA E INTERVENCIONES

3.2 PROPUESTA CONCEPTUAL DE USO

En base al principio de que la Restauración se apoya en el uso económicamente viable del patrimonio arquitectónico, se plantea darle una nueva función a la Casa de la Familia Alegría, ya que durante el proceso de conocimiento físico e histórico encontramos que uno de los mayores problemas que han llevado a este inmueble a su deterioro se debe no solamente al problema de abandono en si, sino también a la falta de recursos para la reparación de los daños actuales y los gastos para su mantenimiento.

Al mismo tiempo se pretende hacer uso de éste para despertar el interés de los pobladores por el resguardo del patrimonio arquitectónico para ver en el inmueble no un problema, sino una oportunidad. Ver la importancia de la conservación no sólo por cuestiones meramente estéticas, históricas o para únicamente contemplarlo, sino también por el alto valor de uso del bien inmueble al ser un recurso económico, social y turístico.

3.2.1 CRITERIOS Y LINEAMIENTOS PARA EL NUEVO USO

Para lo anteriormente expuesto tomamos en cuenta lo siguientes criterios como fundamento:

- ◆ **Utilidad:** la conservación y restauración para un fin útil a la sociedad.
- ◆ **Contextualidad:** Identificación del edificio en su espacio urbano, en su tiempo y en su lugar.
- ◆ **Diferenciación:** de lo nuevo contra lo auténtico
- ◆ **Respeto de la segunda historia:** las aportaciones de todas las épocas deben de ser respetadas y validadas

La nueva función que tenga el inmueble estará orientada a dos lineamientos fundamentales:

1. El proyecto de restaurar el inmueble original permita relacionar la arquitectura (antigua) con un contexto variable y en desarrollo, buscando mantener los valores históricos, estéticos, sociales, y la identidad cultural.
2. Propiciar la autosostenibilidad y el servicio social, dándole al inmueble una utilidad práctica que permita vincular la inversión restauradora con las necesidades de demanda del turismo. Es decir incorporar la idea o términos de industria del patrimonio, turismo cultural, recursos culturales y percibir al monumento como un recurso económico.

3.2.3 PROBABILIDADES DE USO

Ante la situación que se encuentra la propiedad y de acuerdo al uso que ha sido meramente habitacional se plantean 3 propuestas u opciones de uso:

1. **CASA-MUSEO:** se propone usar el inmueble restaurado con fines turísticos y culturales como una muestra de las antiguas casas de Masaya, de sus espacios, de las tradiciones, etc. A la vez utilizar los salones para un museo tipo infográfico donde puedan mostrarse la historia de la Avenida San Jerónimo y las festividades y actividades culturales que se realizan durante ese tiempo.

La desventaja que tiene esta opción, es que no sea un atractivo de primer orden para los pobladores y tener poca concurrencia, lo que afectaría nuevamente al inmueble, ya que no podría auto sostenerse.

2. **HOTEL (pequeña escala):** Se convertiría en un local de atractivo para los turistas locales y extranjeros al estar ubicado en una de las avenidas más

importantes de la ciudad, y por conservar la arquitectura original, una mezcla de lo antiguo y lo nuevo. Se propone que en todo el terreno baldío y el espacio libre de construcciones (añadidas) se ubique la parte de hostelería de unas 10 habitaciones máximo y en el inmueble restaurado se ubicarían las salas de recepción o salones de evento.

Como desventaja de esta propuesta se encuentra la inversión de capital para la construcción del hotel y los requerimientos necesarios para crear las condiciones para el funcionamiento del mismo.

3. **CAFÉ- GALERIA:** se propone ubicar en la esquina (salón principal) una pequeña cafetería donde se puedan degustar platos, postres y dulces típicos de la ciudad. El programa arquitectónico presta las condiciones para este tipo de uso ya que los ambientes pueden adaptarse a las funciones y actividades de una cafetería.

La segunda sala y los dormitorios de la planta alta, pueden usarse como salas de exhibición de pinturas, esculturas y artesanía local. Una de los dormitorios puede ser destinado como sala de exposiciones de pintura y escultura itinerantes y el otro dormitorio como la sala de exposición permanente. La ventaja de esta opción es que combina dos tipos de atractivos para los turistas tanto locales como extranjeros: la gastronomía y la cultura.

3.2.4 PROPUESTA DE NUEVO USO

El nuevo uso propuesto es el de **CAFÉ-GALERIA** asumiendo que una vez restaurado el edificio, este servirá como modelo a seguir y ejemplo de Restauración, ya que a través de la visita a la cafetería el turista o poblador podrá disfrutar de la gastronomía local y a la vez apreciar la arquitectura del inmueble. La combinación de estos dos tipos de actividades le da vida y más sentido de pertenencia y involucramiento con el entorno que lo rodea.

Los turistas locales y extranjeros podrán percibir la “Casa Familia Alegría” como parte de los sitios obligatorios de visita en Masaya por su atractivo histórico y turístico y podrán ver en la obra restaurada parte de la historia de “la vivienda en Masaya”, así como las tradiciones y cultura de este pueblo pintoresco a través de la comida típica y salas de exhibición en la galería.

3.2.5 JUSTIFICACION DE PROPUESTA DE NUEVO USO

Este nuevo uso creará un efecto positivo en el sector, a nivel económico, social y cultural pues servirá de modelo a seguir para posibles proyectos en la Avenida San Jerónimo que es de gran importancia para la ciudad en general. Visto de esta manera, la gestión o realización de este proyecto de restauración y nuevo uso podría aportar los siguientes beneficios:

- ✓ Contribuir a la recuperación y conservación del Patrimonio Cultural.
- ✓ Promover la ciudad de Masaya atractivo turístico
- ✓ Incremento de visitas y pernoctaciones

- ✓ Generación de empleos directos en indirectos
- ✓ Desarrollo económico del sector
- ✓ Promover la inversión privada
- ✓ Educar y crear conciencia sobre la importancia de conservar y rescatar el patrimonio

Por último esta opción fue la escogida, porque además de ser compatible con las actividades del sector, le da mayor valor a la propiedad por la promoción cultural y del patrimonio, pero además puesto que al estar actualmente en abandono, la combinación de la cafetería donde se puedan generar ingresos diarios, hace más factible la posibilidad de restaurar este inmueble y devolverle la vida para el beneficio de la población.

CONCLUSIONES

La realización de este anteproyecto sirvió para poner en práctica los conocimientos adquiridos en el curso de Patrimonio Urbano Arquitectónico, ya que se logró realizar un conocimiento físico e histórico del inmueble, levantamientos de datos e información, que permitieron realizar un diagnóstico y dictamen, siendo éstas actividades de vital importancia para un proyecto de restauración.

Para laborar un proyecto de Restauración se requieren de análisis más profundos y específicos, la realización sistemática de actividades, así como el manejo de teorías, leyes y de información más detallada que puedan acercar y guiar al restaurador y equipo multidisciplinario.

En relación al inmueble podemos concluir que la Casa Alegría, tiene un gran valor y significado para la ciudad de Masaya, ya que es un testigo del desarrollo histórico, económico, social y cultural de la Avenida San Jerónimo. Además es un edificio que forma parte del rostro de la ciudad por sus características arquitectónicas únicas, por tanto merece ser parte del patrimonio local y ser restaurado.

Así también se concluye que la situación legal, falta de mantenimiento del inmueble, y los daños causados por el terremoto del 2000 son las principales causas de deterioro de éste, por lo que el primer paso para su recuperación debe ser determinar un único propietario que se haga responsable y pueda colaborar de esta forma con el proyecto de restauración en un futuro.

Por otra parte, observando el entorno del objeto de estudio puede verse que la casa Familia Alegría al igual que el resto de viviendas de la avenida de San Jerónimo están siendo víctimas de la obsolescencia funcional y económica, ya que la forma de vida de los Masayas ha ido cambiando.

Por tanto estas viviendas ya no llenan las necesidades de espacio de sus usuarios, y de igual manera pasa con la parte económica que debido al incremento poblacional y demanda de servicios pueden notarse en las avenidas principales un cambio en el uso del suelo; donde antes eran únicamente habitacional ahora han ido variando su uso a vivienda - comercio.

A pesar de esto en la ciudad de Masaya, existen otros inmuebles de gran valor y que se encuentran en una situación similar al inmueble estudiado, pero debido a la falta de un inventario local, la delimitación de un centro histórico y/o delimitación de zonas de conservación del patrimonio, no se conocen estos inmuebles y se encuentran con alto riesgo de perderse, por tanto es importante y necesario el rescate y conservación del patrimonio arquitectónico.

Finalmente se pretende que este anteproyecto sea un pequeño aporte, un granito de arena para la investigación, rescate y conservación del Patrimonio de la ciudad de Masaya, así como una fuente de información a nivel académico de la materia de Conservación del Patrimonio de la Facultad de Arquitectura de esta Alma Mater.

RECOMENDACIONES

- ✧ A las autoridades pertinentes a nivel nacional se les recomienda crear una Ley de Protección del Patrimonio con estatutos específicos que puedan usarse ante la situación de inmuebles como el que se analizó en este trabajo.
- ✧ Al instituto de Cultura y Ministerio de Educación, difundir la ley de Patrimonio desde la educación media, para crear conciencia de la importancia de la conservación y rescate del los bienes inmuebles patrimoniales.
- ✧ A las autoridades locales, crear una oficina de Patrimonio que esté conformado por un equipo multidisciplinario de profesionales que tengan la tarea de identificar y proteger el patrimonio histórico y arquitectónico de la ciudad de Masaya.
- ✧ A la Alcaldía de Masaya, realizar un inventario local por tipologías de todos los inmuebles que tienen valores patrimoniales para que éstos puedan ser restaurados y protegidos para su conservación.
- ✧ A los arquitectos e historiadores a interesarse por el rescate y conservación del patrimonio mediante la intervención de edificios antiguos y el respeto por las obras históricas.
- ✧ A las escuelas y facultades de arquitectura del país a promover el rescate del patrimonio a través de la participación de los estudiantes en clases, concursos y seminarios taller sobre el tema.
- ✧ Finalmente a los propietarios o herederos de este inmueble se les insta arreglar el problema de división de la propiedad para que este pueda ser intervenido y rescatado, ya que sería lamentable dejar perder por esta limitante un bien con tanto valor patrimonial para la ciudad de Masaya.

BIBLIOGRAFIA

- Diccionario Enciclopédico Quillet. Tomo Tercero. Editorial Cumbre S.A. México D.F. 1977.
- García y Pelayo y Gross, Pequeño Larousse Ilustrado, Buenos Aires 1973
- Instituto Nicaragüense del Fomento Municipal (INIFOM). Caracterización del Municipio de Masaya, 2009.
- Morel de Santa Cruz, Pedro Agustín. "Visita apostólica, topográfica, histórica y estadística de los pueblos de Nicaragua y Costa Rica 1752".
- Roblero Gómez, Luis Francisco. Deterioros en las Edificaciones.
- Somarriba Edwin, El Nuevo Diario, 23 Octubre de 2001.
- UNESCO, El Patrimonio Mundial, editado en Mayo de 1998.

❖ Monografías

- Aldana Enrique, Restauración del Patrimonio Arquitectónico de la ciudad de Masaya
- Avilés Jill y Tamez Gundel. Identificación del Patrimonio Urbano Arquitectónico de la ciudad de Masaya Avenida San Jerónimo 2001, 165 págs.
- Avilés Jill y Tamez Gúndel. Conservación y Restauro del Patrimonio Cultural Construido. Protocolo Casa Hacienda Montibelli. 87 págs.
- Bermúdez T. Alejandro (1976). La vivienda urbana en el departamento de Masaya. Seminario UNAN 1976.
- Bermúdez Michael, Vargas Xochil. Estudio Arquitectónico de la vivienda del Centro Histórico de la ciudad de Granada. UNI, IES, 2006. 187 págs.

❖ Documentos consultados

- Carta de Cracovia. Principios para la conservación y restauración del Patrimonio Construido, 2000, 6 págs.

- Ceballos Mario. Curso Patrimonio Urbano-Arquitectónico; Taller de Restauración I, documento compilatorio: Análisis de la Arquitectura Colonial en Guatemala, Facultad de Arquitectura UNI, 2008.
- Ceballos Mario. Curso Patrimonio Urbano-Arquitectónico; Taller de Restauración I, Folleto Conservación de Monumentos, 91 págs. Facultad de Arquitectura UNI, 2008.
- Conferencia de Atenas. Cartas de Atenas 1931, 3 págs.
- Consejo Superior para la Antigüedad y Bellas Artes. Normas Generales para la Restauración de Monumentos. Carta del Restaura Italiano, 1931,2 págs.
- Chanfón Olmos, Carlos. Fundamentos Teóricos de la Restauración, México, UNAN, 1988. Págs. 220-237.
- Chico Ponce de León, Pablo Pérez de León, Rafael de la Rosa Falcón. Revista Arquitectura y Restauración.
- Guido Clemente. Curso Legislación del Patrimonio Cultural, UNI, Septiembre de 2008, 20 págs.
- ICOMOS. II Congreso Internacional de Arquitectos y Técnicos de Monumentos Históricos. Carta Internacional sobre la conservación y la Restauración de Monumentos Antiguos. Venecia 1964.
- Junta de Andalucía. Protocolo No. 1 Informe Diagnóstico y Propuesta de Intervención. 2002, 9 págs.
- Junta de Andalucía. Protocolo No. 2 .Proyectos de Intervención. 2002, 15 págs.
- Junta de Andalucía. Protocolo No. 3 Memoria Final de Intervención.2002, 13 págs.
- Karim Chew. Teoría de la Restauración de Monumentos (Compilación). Maestría en Restauración de Monumentos, 2008.
- Rodríguez Bayardo. Curso Legislación del Patrimonio Cultural, UNI, Septiembre 2008, 17 págs.

❖ **Presentaciones Power Point.**

- Avilés Jill, compilación personal. Proceso Metodológico para la Intervención. Agosto 2007. Diapositivas (7).
- Avilés Jill, compilación personal. Conservación del Patrimonio, Deterioro-Intervención. Abril 2008. Diapositivas (8).
- De Franco, Rita. Plan de Acción Turismo Cultural Urbano de la Ciudad de Masaya. Septiembre 2008. Diapositivas (19).
- Chew Karim, Conceptos relacionados a la Restauración de Monumentos, Curso Patrimonio Urbano Arquitectónico, Febrero 2008. Diapositivas (35).
- Chew Karim, Fundamentación del Proyecto de Conservación. Maestría en Restauración de Monumentos. 2008. Diapositivas (87).
- Chew Karim, Historia de la Restauración. Curso Patrimonio Urbano, Arquitectónico. Febrero 2008. Diapositivas (31).
- Molina Mario, Valores Patrimoniales. Junio 2007. Diapositivas (9).

❖ **Páginas Web consultadas:**

- Alcaldía de Masaya, <http://www.masaya.gob.ni>
- ARQHYS, <http://www.arqhys.com>
- El Nuevo Diario, <http://impreso.elnuevodiario.com.ni>
- ICOMOS, <http://www.icomos.org.mx>
- MANFUT, <http://www.manfut.org>
- UNESCO, <http://www.unesco.org>
- VIANICA, <http://www.vianica.com>
- WIKIPEDIA, <http://www.wikipedia.org>

❖ **Entrevistas realizadas**

- Callejas, Blanca. Propietaria y usuaria del Inmueble.
- Mora, Danilo. Vecino de la vivienda Alegría e Historiador de Masaya.
- Rivas Alegría Andes (q. e. p. d.), Propietario y usuario del inmueble hasta Noviembre del 2008.
- Sánchez, Vladimir. Propietario y usuario del Inmueble.

ANEXOS