

de la escena para el barrio

remodelación y puesta en valor del Teatro Maipú

AUTOR
PAULA MARIANA FLORES

Lic. en Diseño de Interiores
Facultad de Arquitectura
Universidad Abierta Interamericana
Buenos Aires - Argentina
2025

tfc

TUTOR
ARQ. FERNANDO CERONE

TEATRO MAIPÚ - BANFIELD

Remodelación y puesta en valor del espacio.

TFC
TRABAJO FINAL DE CARRERA

Lic. en Diseño de Interiores
Facultad de Arquitectura
Universidad Abierta Interamericana
Buenos Aires - Argentina
2025

AUTOR
PAULA M. FLORES

TUTOR
ARQ. FERNANDO CERONE

Universidad Abierta Interamericana

TRABAJO FINAL DE CARRERA

El presente trabajo corresponde al Proyecto Final integrador de todas las materias pertenecientes a la Licenciatura en Diseño de Interiores.

En este trabajo podrá encontrar un análisis del estado general del Teatro Maipú de Banfield, situación patrimonial, planificación y propuesta de remodelación para su puesta en valor.

indice

Introducción – Pág. 2

1 **Marco Teórico**
1.1. ¿Por qué el Teatro Maipú? – Pág. 4
1.2. Propuesta – Pág. 5
1.3. Objetivos – Pág. 6

2 **Contexto Histórico y Cultural**
2.1 El teatro en el sur del conurbano – Pág. 8
2.2 Teatro en el conurbano sur – Pág. 10
2.3 Historia del Teatro Maipú – Pág. 12

3 **Marco Proyectual - El Teatro**
3.1 Ubicación – Pág. 16
3.2 Descripción general – Pág. 17

4 **Documentación**
4.1 Plano original de 1925 – Pág. 21
4.2 Plano de obra no llevada a cabo (2003) – Pág. 22
4.3 Plano electromecánico (2014) – Pág. 23
4.4 Vuelta al teatro – Pág. 24

5 **Planta Actual**
5.1 Planta baja – Pág. 26
5.2 Planta alta – Pág. 27

6 **Relevamiento**
6.1 Foyer – Pág. 29
6.2 Boletería y candibar – Pág. 31
6.3 Baños – Pág. 32
6.4 Escenario – Pág. 35
6.5 Subsuelo – Pág. 36
6.6 Otros – Pág. 37

7 **Referentes**
7.1 Por preservación y puesta en valor – Pág. 40
7.2 Por tecnología aplicada al teatro – Pág. 41

8 **Proyecto**
8.1 Uso del color – Pág. 43
8.1. Materialidad – Pág. 44
8.3. Iluminación – Pág. 45
8.4. Tecnología – Pág. 46
8.5. Señal eléctrica – Pág. 47

9 **Subsuelo**
9.1 Camarines – Pág. 49
9.2 Área común – Pág. 51
9.3 Detalle del escenario y solado – Pág. 52
9.4 Detalle de escalera – Pág. 53
9.5 Camarines – Pág. 55
9.6 Baño-cocina – Pág. 59

10 **Foyer**
10.1 Foyer- Pág.65
10.2 Cocina / Candy bar - Pág. 71

11 **Baños**
11.1 Baños - Pág. 74

12 **Boletería**
12.1 Boletería - Pág. 78

13 **Otros**
13.1 Escenario - Pág. 81
13.2 Revestimiento - Pág. 82

14 **Conclusiones** – Pág. 84

Bibliografía – Pág. 85

INTRODUCCIÓN

El Teatro Maipú, inaugurado a principios del siglo XX, ha sido un punto de encuentro para la vida cultural de Banfield. A lo largo de los años, este espacio ha recibió una variada gama de espectáculos, convirtiéndose en un emblema artístico y social en el sur del Gran Buenos Aires. Sin embargo, el paso del tiempo, las diversas administraciones y la falta de cuidado han impactado tanto en su estructura física como su funcionalidad, creando una fuerte necesidad de intervención para destacar su valor patrimonial y adaptarlo a las exigencias contemporáneas.

Este proyecto de remodelación se centra en revitalizar el teatro, respetando su esencia histórica mientras se integran mejoras tecnológicas y de diseño que lo transformen en un espacio más funcional y accesible. La renovación busca además fomentar un mayor aprovechamiento del teatro, no solo como un escenario artístico, sino como un centro cultural vital para la comunidad de Banfield.

Los objetivos específicos de este trabajo incluyen la reconfiguración de los espacios internos para maximizar su uso, la mejora en la accesibilidad y la preservación de los elementos arquitectónicos más significativos. Por esto, se realizará relevamiento de su estado actual, análisis de la historia del teatro en Argentina, y una investigación sobre las tendencias contemporáneas en el diseño de teatros.

A través de esta propuesta, deseo que el Teatro Maipú recupere su esplendor original y se adapte a las necesidades actuales, contribuyendo así a la revitalización cultural de Banfield, destacando su presencia en el barrio.





1

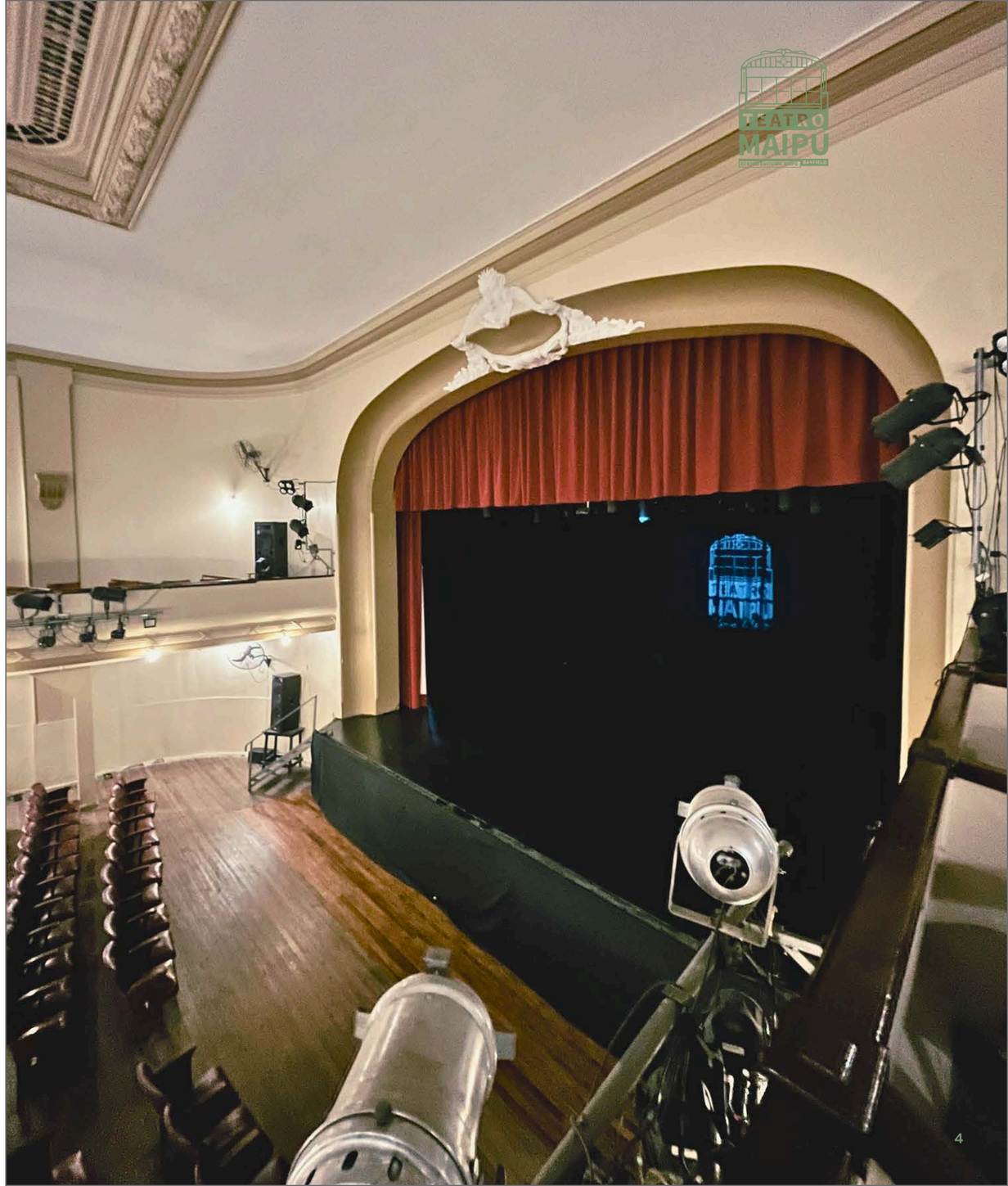
MARCO TEÓRICO

¿POR QUÉ EL TEATRO MAIPÚ?

Desde hace más de diez años vivo en Banfield, y lo que más me gusta de este lugar es el sentido de pertenencia que se genera entre quienes lo habitamos. A pesar de ser una ciudad, se siente como un barrio donde la comunidad sigue activa, buscando mantener vivas sus costumbres. Siempre hay actividades que nos reúnen, desde ferias hasta festivales culturales, y hay una fuerte lucha por preservar la identidad del lugar: se defienden las calles adoquinadas, se resisten los derrumbes de casas antiguas en nombre de emprendimientos inmobiliarios y se celebra con orgullo el "ser banfileño". Incluso el club de fútbol, con sus altibajos, es un símbolo de esta identidad, y la gente lo sigue alentando, más allá de los resultados.

Por eso creo que, si el teatro se revalorizara, podría generar un impacto comunitario muy fuerte. No solo recuperaría un espacio histórico, sino que se transformaría en un verdadero punto de encuentro, un lugar donde el barrio se vea reflejado y donde se le dé visibilidad a su propia cultura. Podría ser un motor para revitalizar la vida cultural de Banfield, atrayendo a nuevas generaciones y reforzando ese sentimiento de pertenencia que nos representa.

Desde lo profesional, este proyecto es un desafío para mi, porque implica abordar muchas de las áreas que fui aprendiendo a lo largo de la carrera. Requiere pensar en conservación, funcionalidad e identidad, todo dentro de un mismo espacio. Pero, además, me permite unir mi profesión con algo que me apasiona desde mis 16 años: el teatro.



PROPUESTA

La propuesta de restauración y puesta en valor del Teatro Maipú a través del diseño tiene como objetivo mejorar la funcionalidad y la estética del espacio, respetando y realzando su identidad histórica y cultural. A través de la conservación de elementos originales y la optimización de la distribución interior, se busca lograr un entorno accesible y cómodo, no solo para el público si no también para los elencos y personal estable del teatro, mejorando la circulación, la iluminación y la acústica. El diseño también contempla la integración de nuevas tecnologías para asegurar una experiencia de calidad en las presentaciones, sin alterar la esencia del teatro. Además, pretendo fortalecer el vínculo del teatro con la comunidad local, creando un espacio que promueva el sentido de pertenencia. Con esta intervención, se busca revitalizar el Teatro Maipú como un referente cultural del sur del Conurbano, asegurando su continuidad y relevancia en la vida artística y social del barrio.



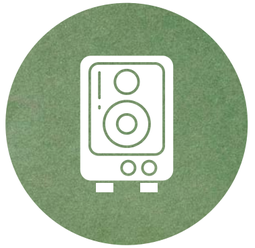
OBJETIVOS



Preservación de la identidad histórica del teatro: Asegurar que el diseño Respete la esencia y las características originales del Teatro Maipú



Optimizar la circulación, facilitando el acceso a las distintas áreas del teatro.



Integrar nuevas tecnologías para mejorar la calidad de las presentaciones y adaptarse a las necesidades actuales de los espectadores y artistas.



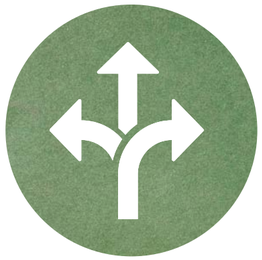
Mejorar la experiencia de los artistas y elevar la calidad de las producciones dentro del teatro



Mejorar los espacios para garantizar una experiencia cómoda y agradable para los espectadores, elencos y personal, incluida la mejora de los baños



Reconfigurar la iluminación y el sonido dentro del teatro para potenciar la atmósfera de cada función.



Diseñas espacios flexibles considerando las necesidades de cada actividad y espacios de guardado.



Crear una atmósfera que evoque la memoria colectiva de la comunidad y revalorice la importancia cultural del Teatro Maipú en la vida del barrio.



2

CONTEXTO HISTÓRICO Y CULTURAL

EL TEATRO EN EL SUR DEL CONURBANO

Desde siempre, la calle Corrientes ha sido el epicentro del teatro en Buenos Aires, con sus icónicas marquesinas iluminando la ciudad y albergando grandes producciones nacionales e internacionales. Sin embargo, para todos aquellos que vivimos fuera de CABA, asistir a una función, implica un gran desplazamiento, esto es histórico, por eso llevó a que, a principios del siglo XX, surgieran alternativas en distintos puntos del conurbano.

En plena época dorada del teatro, varias salas fueron construidas a lo largo del conurbano sur, impulsadas por la creciente demanda de espectáculos en una sociedad que encontraba en el teatro y el cine sus principales formas de entretenimiento. Teatros como el Maipú en Banfield, el Colonial en Avellaneda, entre otros, se convirtieron en íconos barriales, albergando no solo obras teatrales, sino también ciclos de cine, conciertos y eventos de la comunidad. Estos espacios funcionaban como verdaderos centros culturales, donde vecinos de todas las edades se reunían para disfrutar del arte sin necesidad de viajar hasta el centro porteño.

Sin embargo, con el paso de los años, muchos de estos teatros comenzaron a enfrentar el abandono y la falta de inversión. Los altos costos de mantenimiento, sumados a la llegada de nuevas formas de entretenimiento, como la televisión (principalmente) y el streaming (hoy en día), cambiaron los hábitos culturales del público. En algunos casos, estos edificios fueron demolidos o convertidos en supermercados y templos religiosos, perdiéndose así parte del patrimonio cultural barrial.



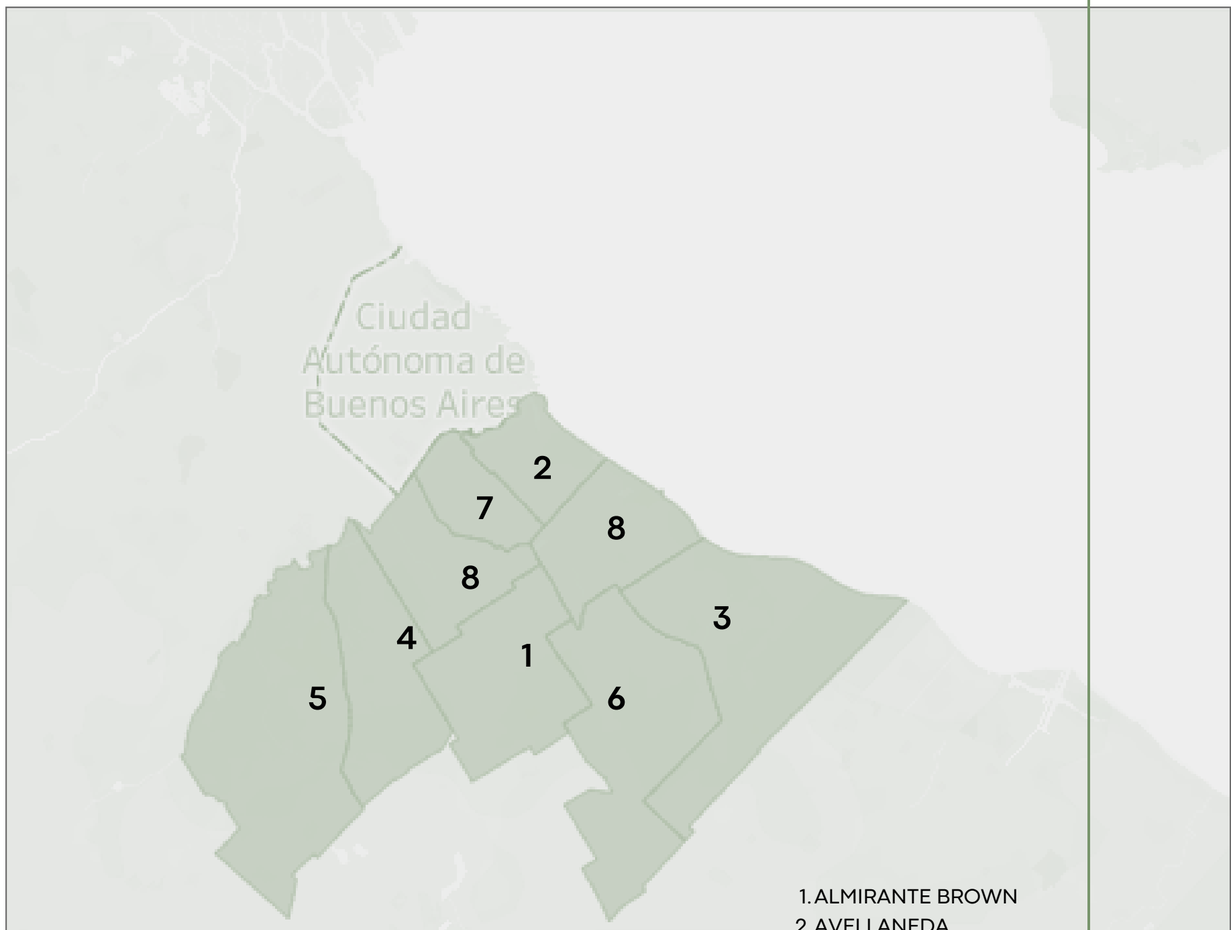
EL TEATRO EN EL SUR DEL CONURBANO

A pesar de ello, algunas salas lograron resistir y, con el apoyo de la comunidad y la gestión privada o municipal, siguen en funcionamiento. Espacios como el Teatro Maipú en Banfield han atravesado diversas etapas de crisis y restauraciones, manteniendo su esencia y ofreciendo una cartelera relativamente variada que busca atraer tanto a las nuevas generaciones como a aquellos que toman al teatro como forma de vida. La preservación de estos teatros no solo implica recuperar edificios históricos, sino también mantener vivas las tradiciones culturales y fomentar el acceso al arte en el conurbano.

Hoy en día, la lucha por la conservación de estos espacios continúa. Proyectos de restauración, iniciativas comunitarias y la creciente revalorización del patrimonio arquitectónico están impulsando la recuperación de algunos de estos teatros, devolviéndoles su esplendor y reafirmando su rol como pilares de la identidad barrial.

CONURBANO SUR

El sur del Conurbano Bonaerense es la región geográfica que se encuentra al sur de la Ciudad de Buenos Aires, y forma parte del área metropolitana. Se caracteriza por ser un conglomerado urbano que agrupa a varios municipios de la provincia de Buenos Aires, los cuales están conectados de manera directa con la capital del país, pero tienen características propias tanto en términos de desarrollo urbano como social y cultural.



Corredor	Partido:	Densidad hab/Km2	Población total	Superficie en km2
Sur	Almirante Brown	4.523	584.827	129
	Avellaneda	6.540	367.554	56
	Berazategui	1.629	358.712	220
	Esteban Echeverría	2.790	338.480	121
	Ezeiza	846	201.511	238
	Florencio Varela	2.620	496.433	190
	Lanús	9.189	461.267	50
	Lomas de Zamora	7.783	690.323	89
	Quilmes	6.915	633.391	92
Total general		3.487	4.132.498	1.185

1. ALMIRANTE BROWN
2. AVELLANEDA
3. BERAZATEGÜI
4. ESTEBAN ECHEVERRÍA
5. EZEIZA
6. FLORENCIO VARELA
7. LANÚS
8. LOMAS DE ZAMORA
9. QUILMES

TEATROS DEL CONURBANO SUR

LOMA DE ZAMORA



TEATRO COLISEO

El teatro Coliseo ubicado en el centro de Lomas de Zamora, funciona de manera muy similar al Teatro Maipú. Recibe las obras teatrales que realizan giras al interior del país, funciones de stand up, recitales y muestras de fin de año de colegios y estudios de danzas. Se encuentra muy bien mantenido y siempre ofrece variedad de espectáculos.

AVELLANEDA



TEATRO ROMA

El Teatro Roma de Avellaneda es el principal teatro que se encuentra en la zona sur, no solo por los espectáculos que brinda, si no también por la capacidad de espectadores que puede recibir.
La cartelera de este teatro siempre está llena.
La Municipalidad de Avellaneda se encargó de su puesta en valor y su mantenimiento.





TEATROS DEL CONURBANO SUR

LOMAS DE ZAMORA



TEATRO ESPAÑOL

El teatro Español de Lomas de Zamora, es ejemplo de lo anterior mencionado, Se encuentra cerrado durante el año y únicamente se abre en temporada de muestras escolares o de estudio de Danzas (noviembre-diciembre).

ALMIRANTE BROWN



CINE TEATRO ARGENTINO

El cine teatro Argentino de Adrogué, fue adquirido por la Iglesia Evangélica “Cristo para todos”, los cuales se ocuparon de darle valor al edificio pero el mismo dejó de cumplir su función inicial.





HISTORIA DEL MAIPÚ

La Sociedad Italiana de S.M. "Stella del Sud" fundó el 21 de agosto de 1926 el Cine-Teatro Maipú de Banfield sobre Maipú 380 a cargo de Mario Cersósimo y Máximo Colomba.

Creado principalmente para presentar operas, posee una de las mejores acústicas de la provincia de Buenos Aires. La sala se inauguró con representación de "La Boheme " de Giacomo Puccini y al día siguiente se ofreció al vecindario una película muda "Pase mire y no sea Tonto " que tenía como principal protagonista al famoso payaso Agapito.

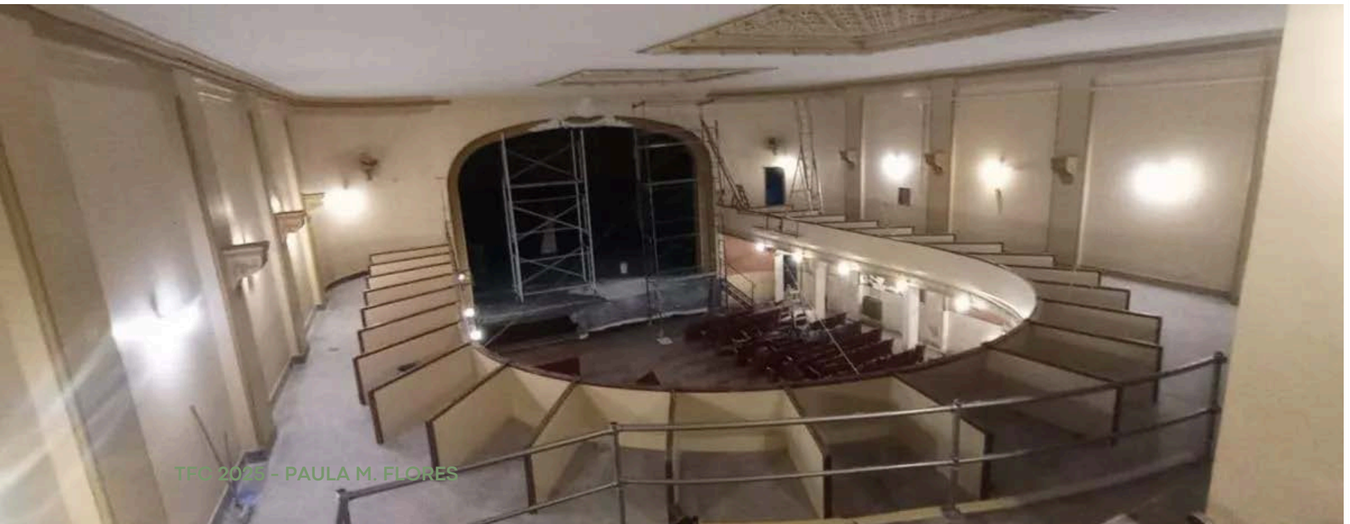
Por este escenario pasaron Carlos Gardel, Azucena Maizani, Tita Merello. Así también obras de teatro de Miguel Faust Rocha, Blanca Podestá, Concepción Oroña, Jesús Gómez, entre otras grandes figuras destacadas de la cultura popular. Realizaron conciertos las orquestas de Francisco Canaro, Don Julio Decaro, y Osvaldo Fresedo.

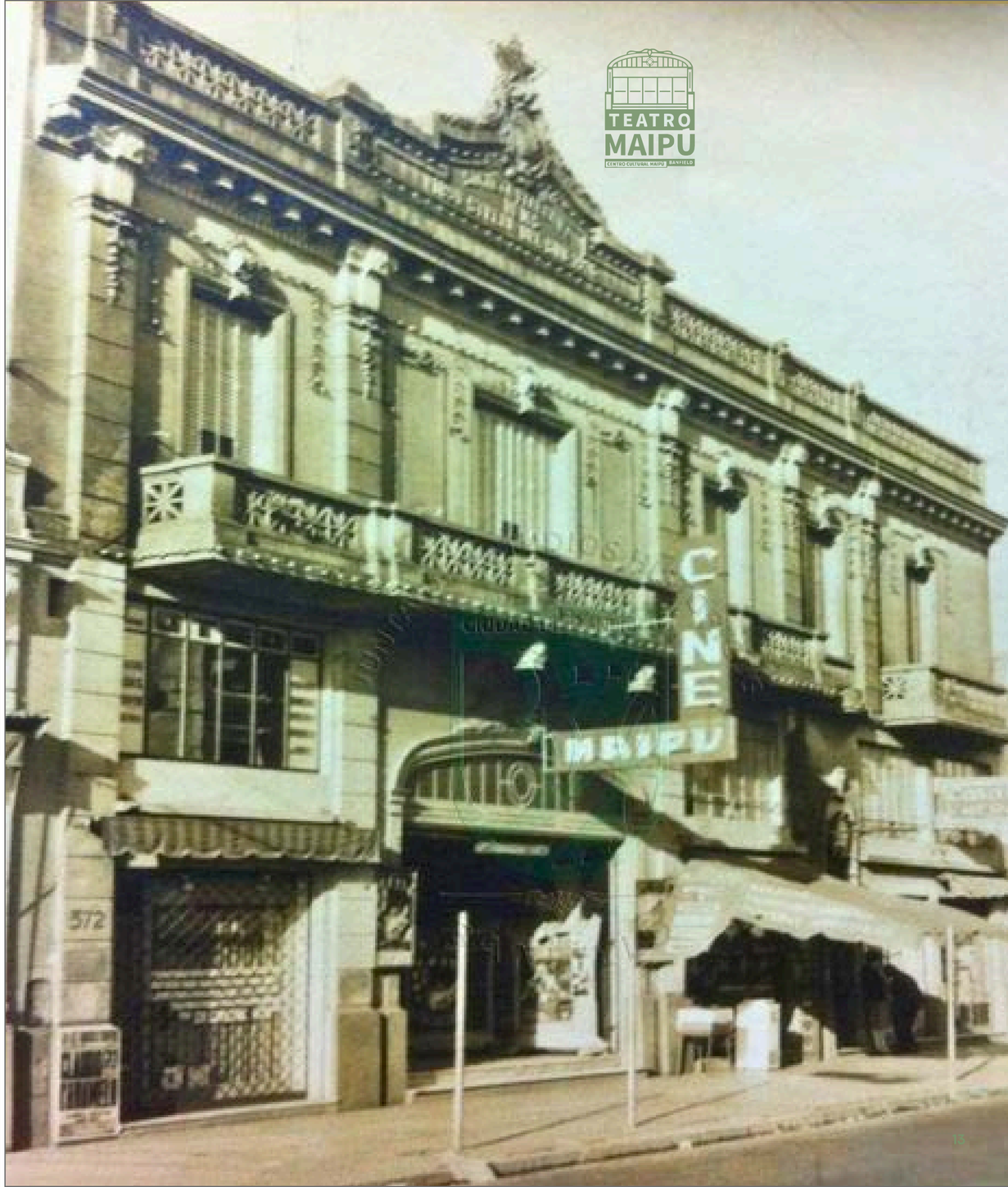
En 1985 la municipalidad de Lomas de Zamora funda en este espacio el "Centro Cultural Roberto J. Payró", recuperándolo del abandono en el que había caído tras el declive de los cines-teatros de barrio. La crisis que atravesó el país en el 2001, hizo que las autoridades del municipio dejen las instalaciones del Teatro, por eso en el año 2002, los miembros de La Sociedad Italiana convocaron a un grupo de artistas locales con el objetivo de reiniciar las actividades culturales en el espacio. Es así que en el 2003 se conformó el Centro Cultural Maipú (CCM), con el propósito de administrar el lugar, que reabre sus puertas como Teatro Maipú. En tanto, en el 2004 se creó el primer elenco estable siendo su primer espectáculo "El Lugar" de Carlos Gorostiza.

En el 2014, un fuerte temporal rompió el techo y las cornisas provocando graves daños en el edificio y, debido a la la muy poca convocatoria de gente hizo imposible que se hagan los trabajos de arreglo y pintura en el edificio en los años siguientes.









TEATRO MAIPU
CENTRO CULTURAL MAIPU BANFIELD

HISTORIA DEL MAIPÚ

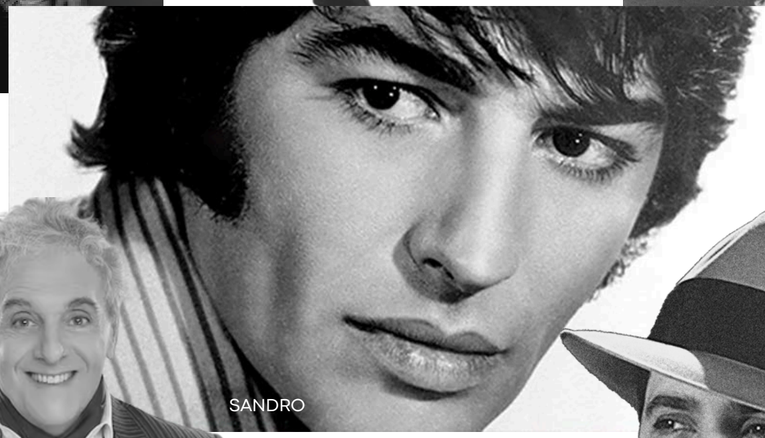
En el 2020 por el cierre de los teatros debido a la pandemia, provocaron el total deterioro de las instalaciones.
En el 2021 se lanzó la temporada teatral con un récord absoluto de asistencias a lo largo del año. Este suceso se repitió en el 2022 y 2023. Logrando recaudar lo necesario para poder realizar varias obras, como la pintura de la sala, el foyer y el cambio del telón.
En estos últimos veinte años pasaron por el Teatro Maipú artistas de la talla como el artista local SANDRO, Lito Cruz, China Zorrilla, Cacho Castaña, Antonio Gasalla, Jairo, Larralde, Perciavale, Pepe Soriano, Osvaldo Laport, Roly Serrano, Leonor Benedetto, Iliana Calabro, Pedro Aznar, Lito Vitale, Juan Carlos Baglietto, Hernán Piquín, Puma Goity, entre otras grandes figuras de la escena nacional.

Cabe destacar que en estatuto de la Sociedad Italiana está establecido que "está prohibido demoler el teatro o venderlo para fines no culturales".


AZNAR


PIQUIN

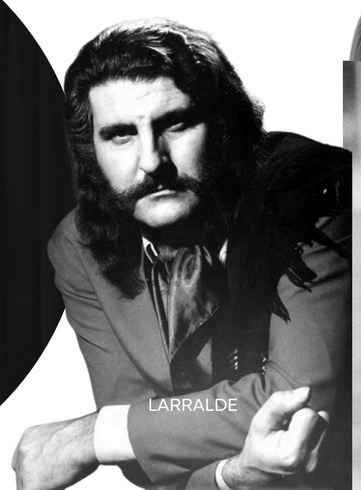

MERELLO


SANDRO


GASALLA


BAGLIETTO


SERRANO


LARRALDE


ZORRILLA

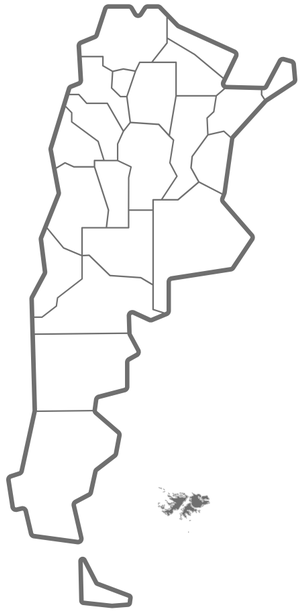

GARDEL



3

MARCO PROYECTUAL
EL TEATRO

UBICACIÓN



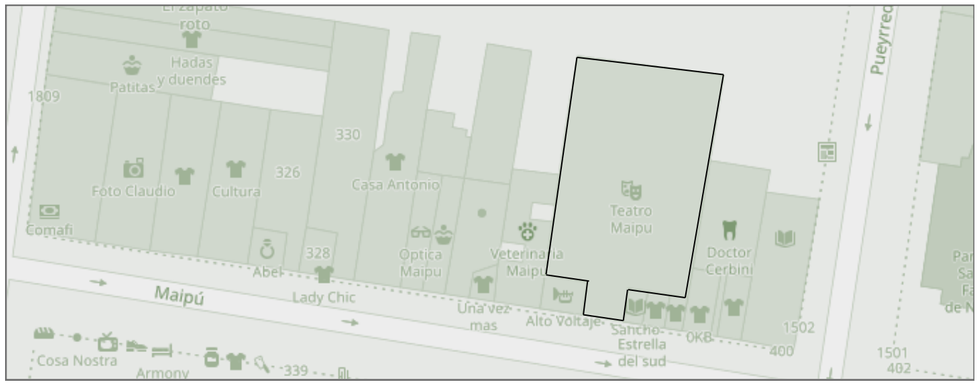
• ARGENTINA



• PCIA. BUENOS AIRES



• LOMAS DE ZAMORA



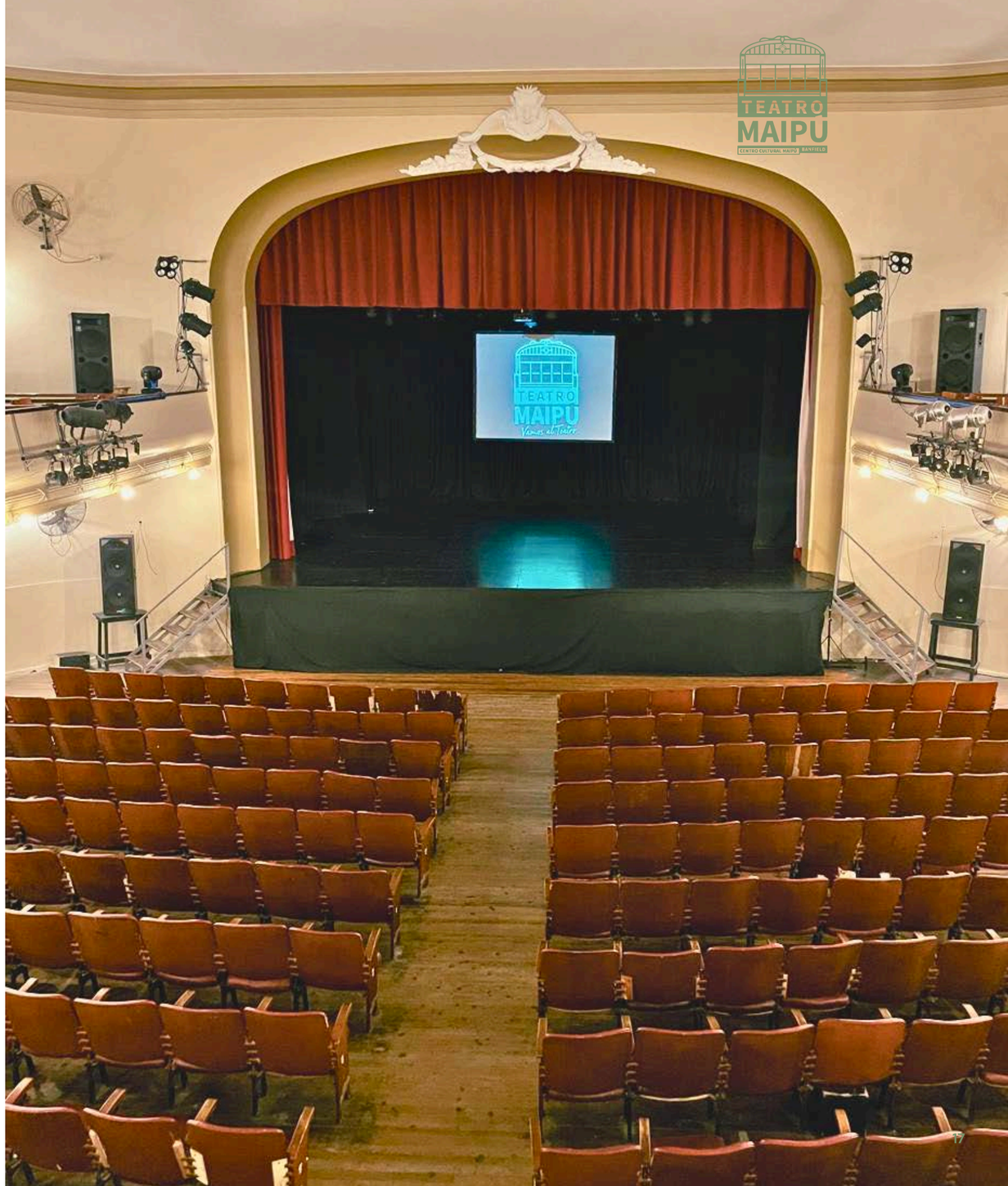
• MAIPÚ 380. BANFIELD



EL TEATRO

- **Arquitectura:** El teatro conserva un estilo arquitectónico clásico, con elementos decorativos que remiten a la época de su inauguración en 1928. A lo largo de las reformas, se ha mantenido un equilibrio entre la preservación de estos elementos históricos y la modernización de las instalaciones.
- **Fachada: S**ímbolo del patrimonio cultural de Banfield, se destaca su diseño tradicional intentando replicar la época dorada de los cines y teatros argentinos.
- Capacidad: 550 butacas, ubicadas entre las filas de abajo y las plateas del entrepiso. Hay existencia de butacas originales.
- Foyer: Tamaño aproximado de 160 metros2. Este espacio incluye la entrada, la boletería, áreas de espera, baños, y sector para servicios (venta de snacks).
- Baños: Se ubican en el foyer, en los laterales del escenario y en los camerinos.
- Camerinos: 3

En el teatro no solo hay obras, sino también stand-up, conciertos y muestras anuales de colegios y estudios de danza. También se dictan clases de teatro. Ocasionalmente utilizan el teatro como sala de cine.
El teatro está en continuo movimiento buscando recursos económicos para poder solventar las mejoras necesarias para poder atraer más público con obras de la mayor calidad y variedad posible.
Los últimos arreglos estéticos que se realizaron fueron la pintura integral de la sala y el más reciente e importante, el cambio de telón.





Estado previo de la sala antes de las últimas mejoras realizadas a partir del año 2022.

EL TEATRO

Si bien fueron varios los cambios que se realizaron en estos dos últimos años al teatro, la mayoría fueron estéticos pero no funcionales. Hay muchos problemas por resolver dentro del mismo.
Creo que el principal es el de los servicios sanitarios, ninguno de los grupos de baños que se encuentran en el teatro (tres en total) están en buenas condiciones o son funcionales para la cantidad de gente que recibe.

ENTREVISTA

Pude reunirme con el Sr. Gustavo Roca Derramo, Director Gral. del Teatro Maipú, al cual le expuse las primeras ideas de remodelación del teatro. Me recibió muy amablemente y con entusiasmo frente a la propuesta, facilitándome el acceso y la autorización para poder relevar la sala, como algunos planos con los que contaba. Me explicó en la situación en la que se encuentra actualmente el teatro a nivel económico y de público y me guio por todas las instalaciones del mismo.



Gustavo Roca Derramo

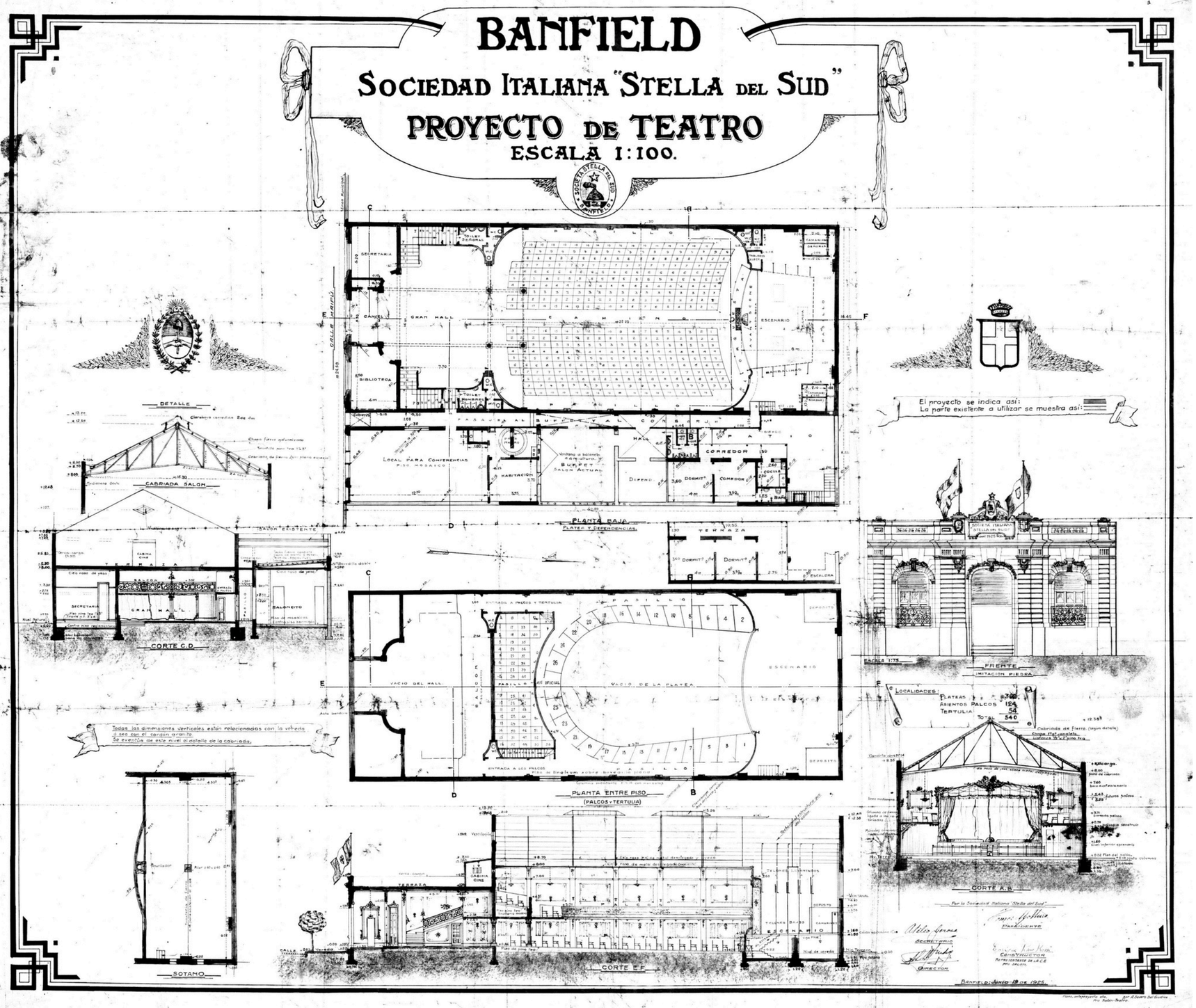
Director general en Teatro Maipu
Estudió Escenografía y Prof. Sup de Escenografía en USAL
Argentina



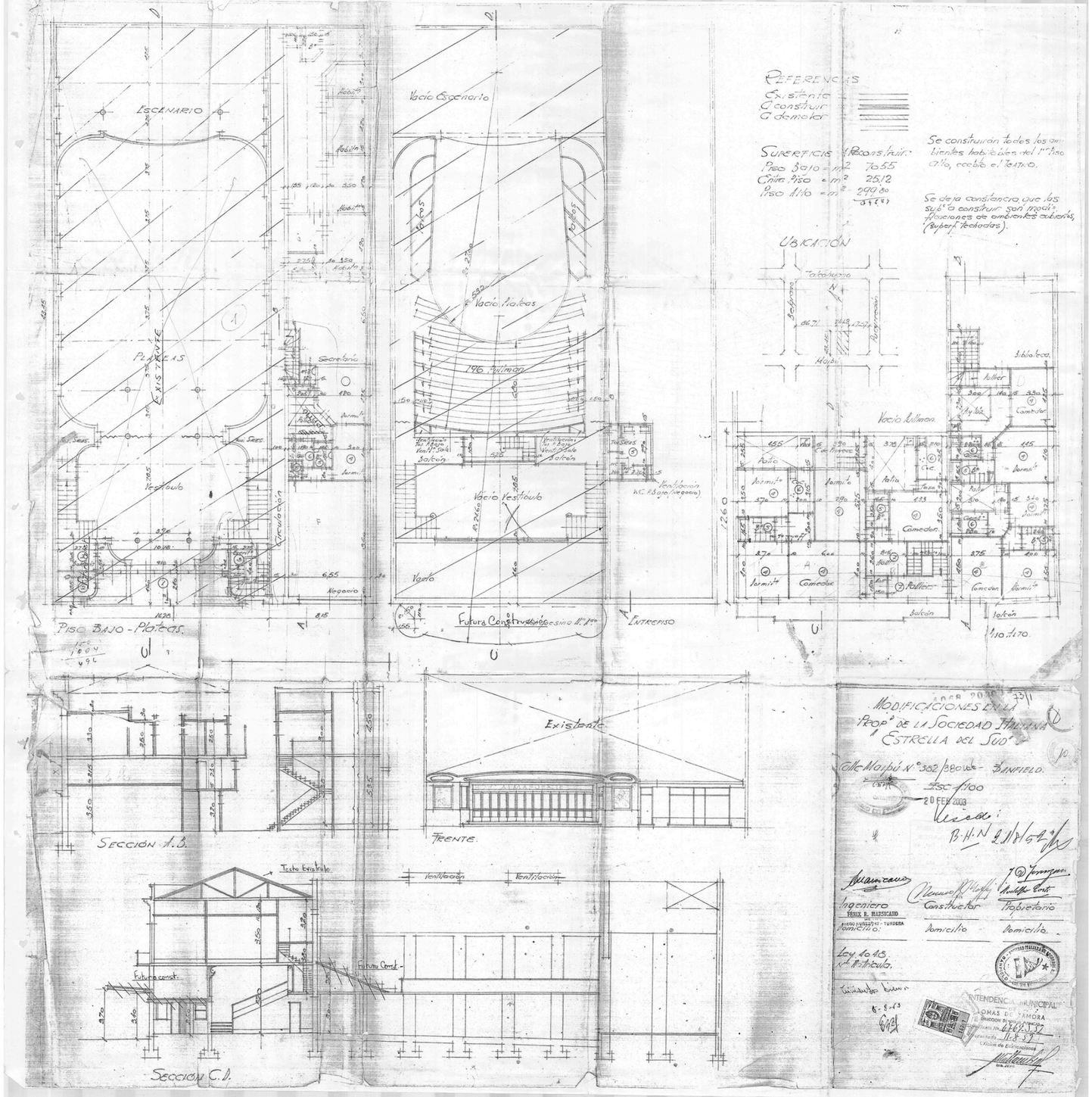
4

DOCUMENTACIÓN

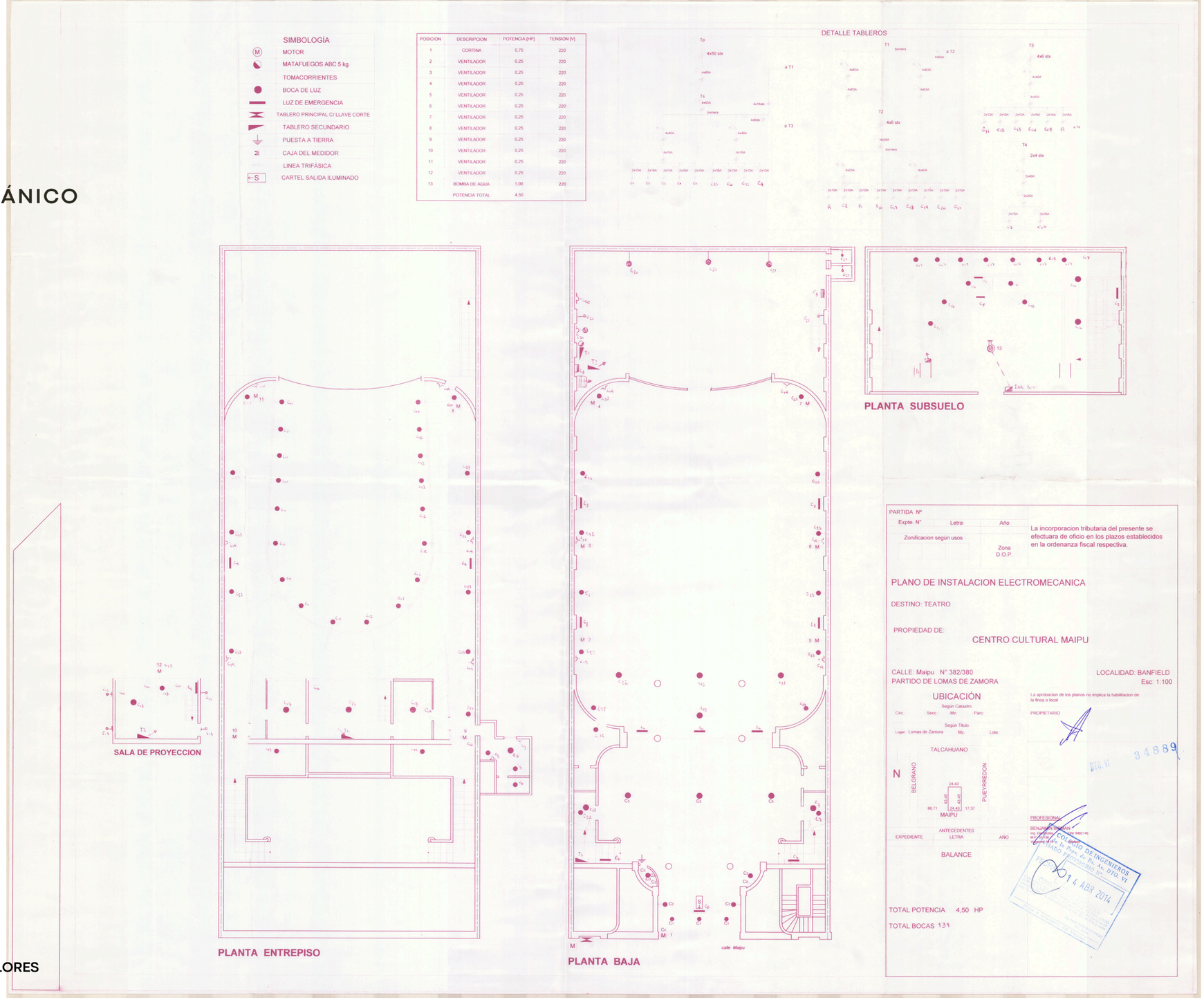
PLANO ORIGINAL (1925)



PLANO DE OBRA NO LLEVADA A CABO (2003)



PLANO ELECTROMECÁNICO (2014)



VUELTA AL TEATRO

con el celular, lee el código QR

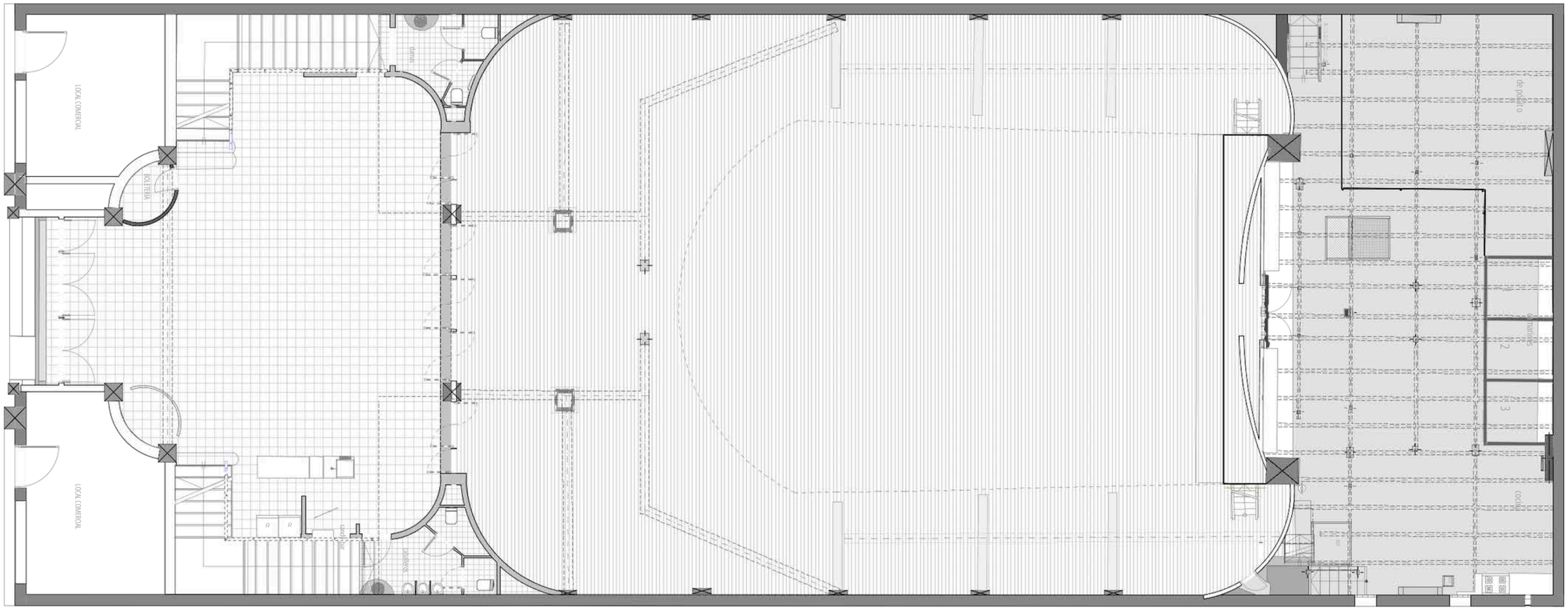


5

PLANTA ACTUAL

TEATRO MAIPÚ
CENTRO CULTURAL MAIPÚ | BANFIELD

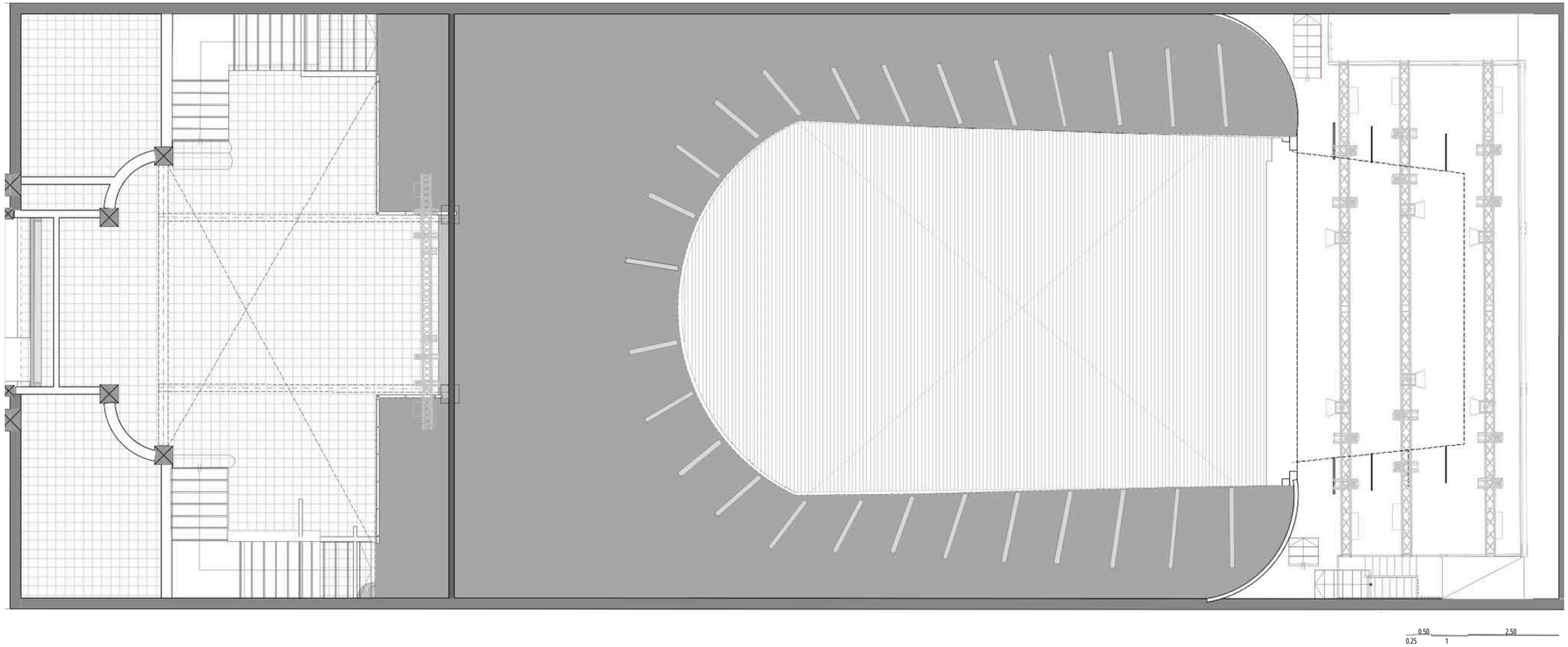
P.B.



0.50 2.50
0.25 1

TEATRO MAIPU
CENTRO CULTURAL MAIPU | BANFIELD

P.A.





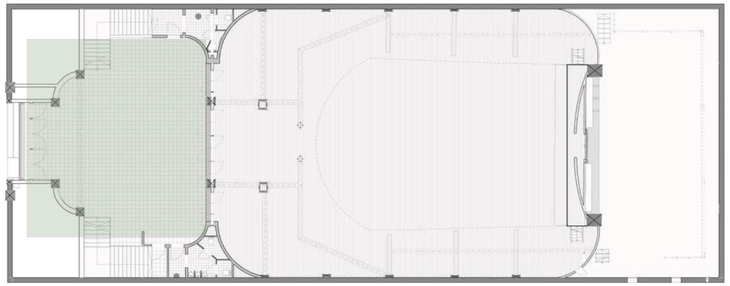
6

RELEVAMIENTO

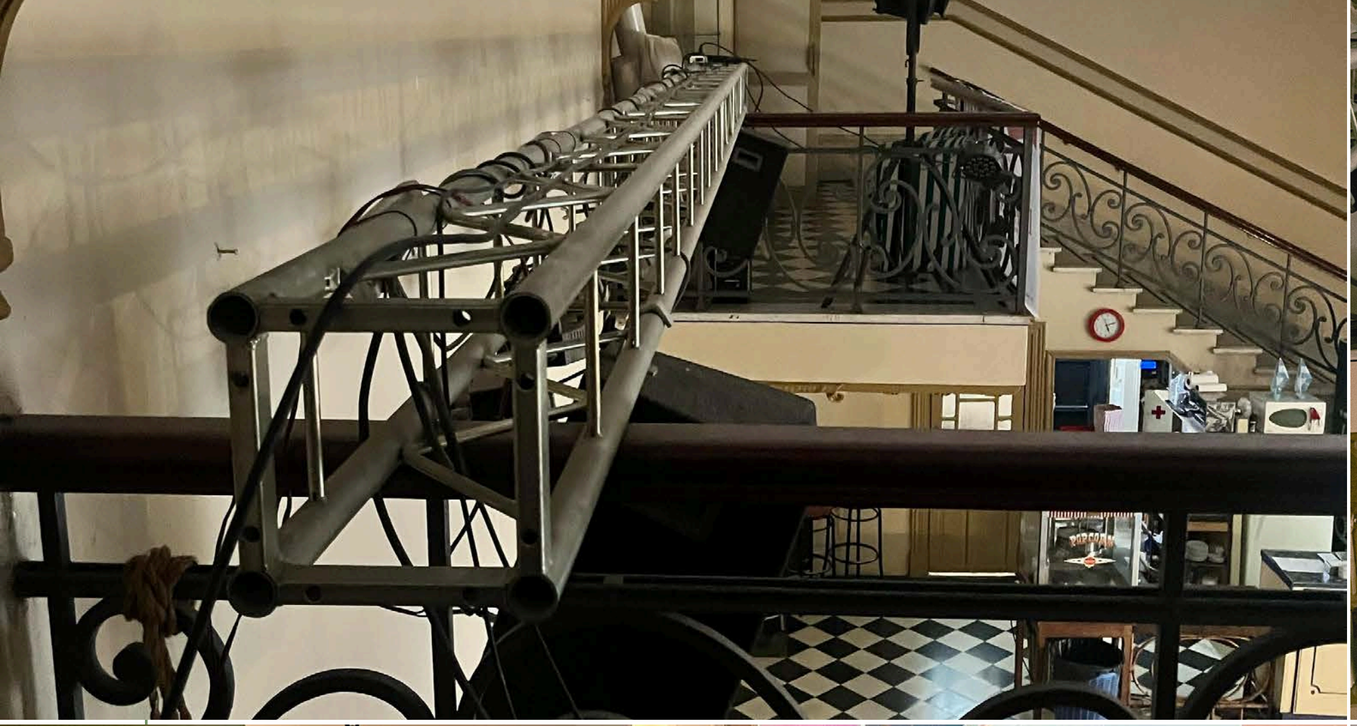
FOYER

- Renovación del FOYER: tiene que ser un espacio flexible dado que realizan algunas presentaciones allí.
- Crear espacio de guardado.
- Vincular la parrilla de luces con el entorno
- Conservar detalles arquitectónicos.

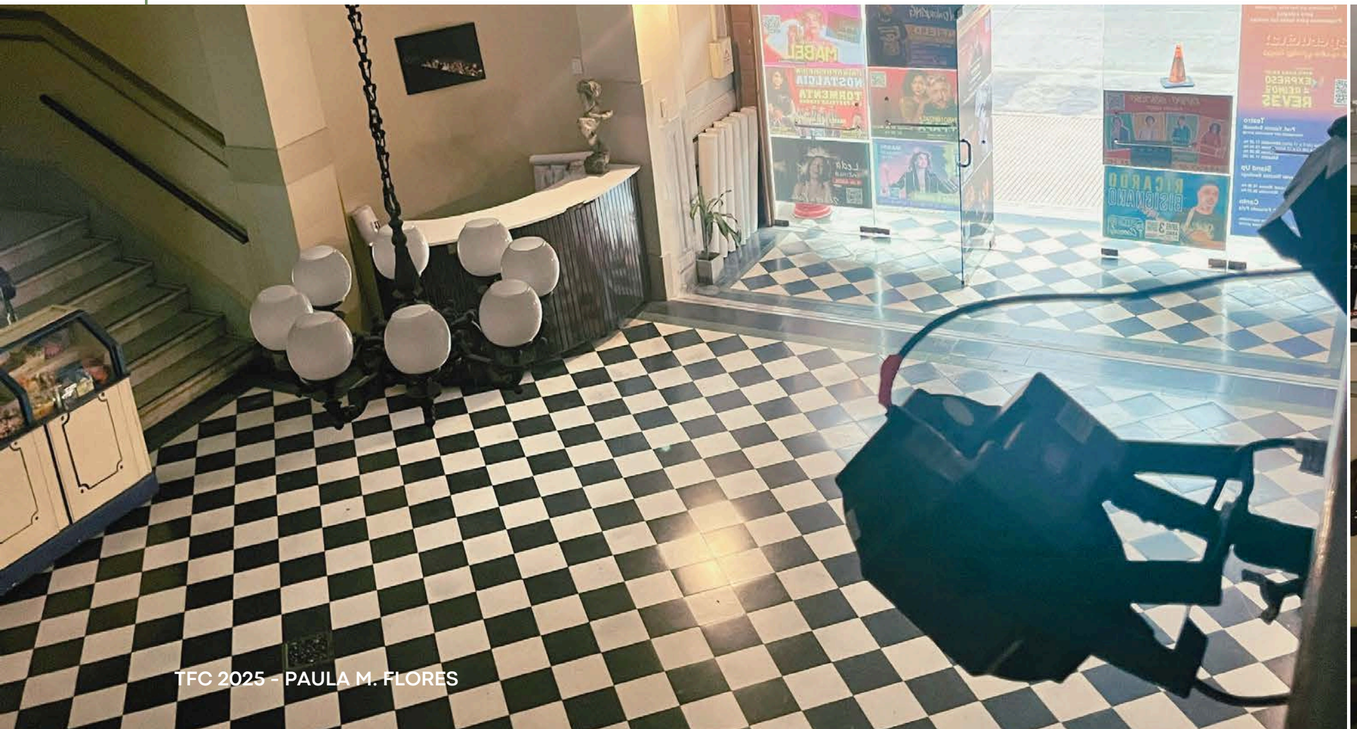
<u>Ingreso a la sala:</u> se puede notar que el espacio es utilizado como bar y en algunas ocasiones como sala teatral, no cuenta con espacio de guardado y no coinciden los estilos arquitectónicos con la arquitectura original. hay una parrilla de luces exhibidas, problemas de humedad y falta de cartelera teatral.








POPCORN
TRIBUTO A

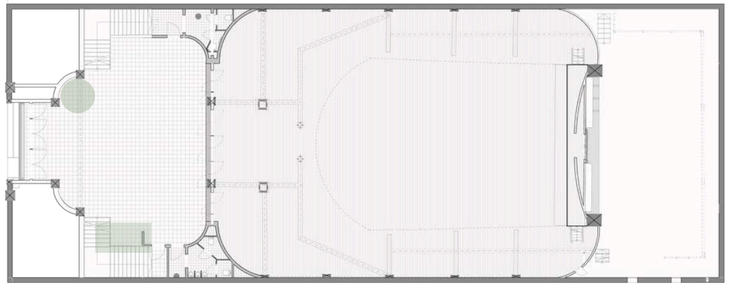



TERAPIA DE PAREJA
COSAS DE VIEJOS
Caperucita!
TRIBUTO A

BOLETERIA Y CANDY BAR

Boletería:
Sufrió varios cambios a lo largo de la historia del teatro. Es necesario cambiarla de lugar para evitar que las personas ingresen al lobby a comprar entradas, de esta forma pueden mantener la puerta del teatro cerrada cuando no haya función.

Cafetería/Candy bar:
Representa un ingreso necesario para el teatro. La cocina es un espacio improvisado que generaron bajo la escalera a lo cual le agregaron una canilla con pileta de agua potable y varios artefactos eléctricos que le permiten cocinar minutas. El espacio es sumamente acotado, puede ingresar únicamente una persona a la vez y si bien está aprobado por inspección municipal, carece de las condiciones necesarias para trabajar adecuadamente. El mobiliario destinado al Candy bar también es improvisado con restos de escenografías y muebles al azar, no coincidiendo con la estética del lugar.






POPCORN
FABRICADORAS BELLMANN
pepsi

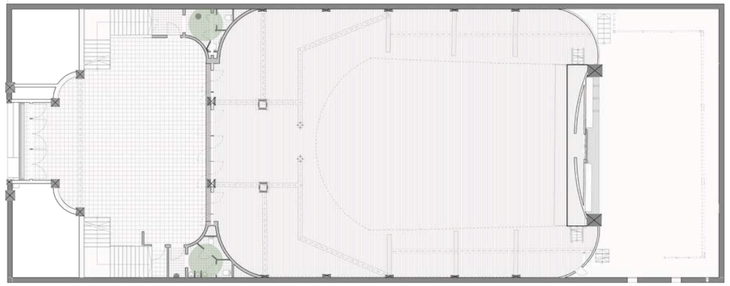



TRIBUTO A
POPCORN
pepsi
SABADO
17
MAYO
BOLETERIA


CABALLEROS

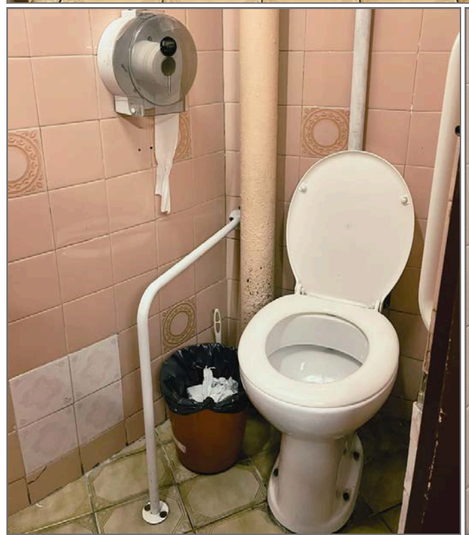
BAÑOS

El foyer cuenta con dos grupos de baños, damas y caballeros.
El baño de damas tiene dos inodoros, uno de ellos para discapacitados,
El baño de caballeros tiene dos inodoros, tres mingitorios.
Los dos espacios se encuentran en muy mal estado en general, los cuales se tendrían que renovar íntegramente.
El problema principal surge por la poca cantidad de inodoros para la gran afluencia de mujeres que asisten al teatro, creando grandes colas de espera y dificultando el paso para la salida de la sala, generando malestar en los espectadores.
El espacio es reducido, En el baño de damas, también se encuentra un cambiador de bebés, el cual no cumple con las condiciones de seguridad requeridas.









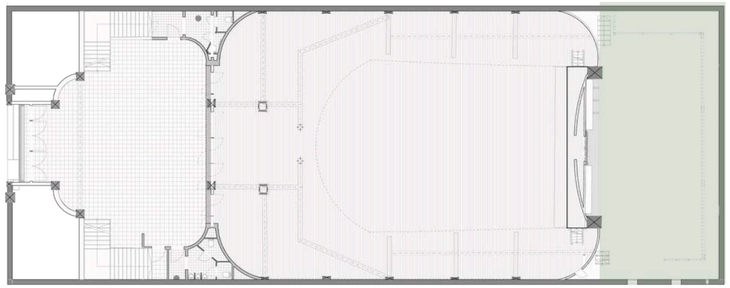




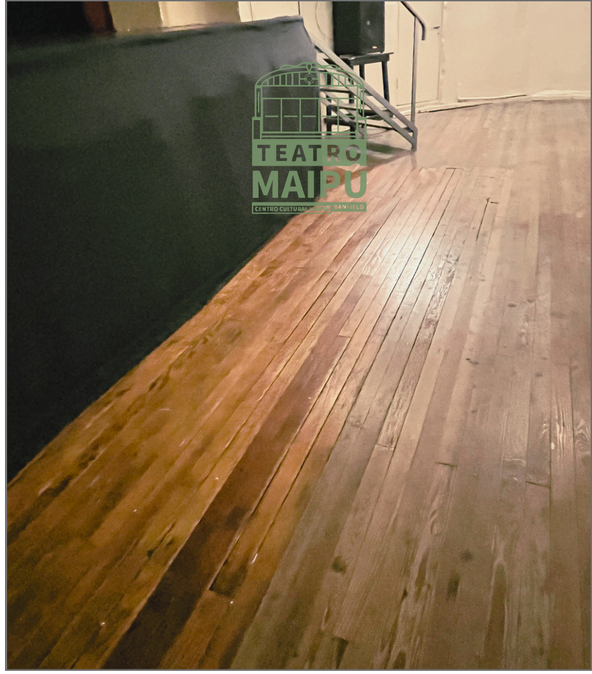


ESCENARIO

Sobre el escenario se encuentran dos grupos de baños de los cuales funciona solamente un inodoro está habilitado para su uso. El lugar no cuenta con señalética apropiada para circular en la oscuridad como sucede siempre en bambalinas. El foso de la orquesta fue tapado como medida de seguridad. La parrilla de luces tiene un mecanismo manual, el cual podría ser reemplazado por uno automático.







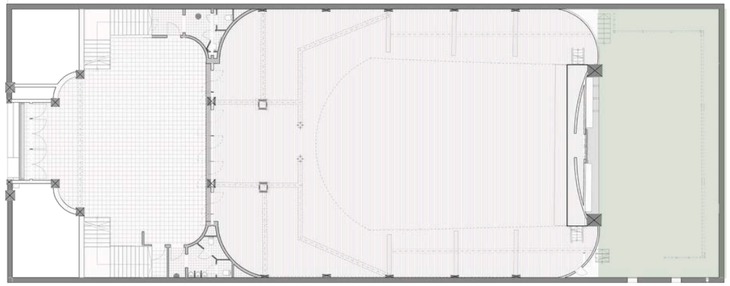




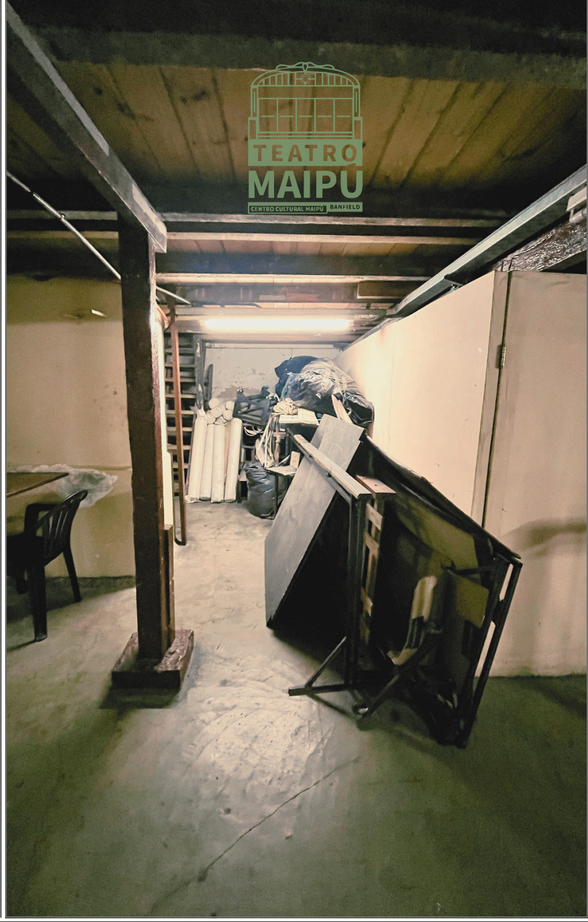
SUBSUELO

- Renovación total del subsuelo en donde se encuentran los camarines.
- Crear camerinos privados y espacio para grupos grandes
- Mejorar la iluminación y la aislación acústica.
- Crear espacio de guardado
- Renovar baños que se ubican a la salida del escenario y mejorar el acceso al escenario.

Los camarines deben realizarse en forma íntegra. Si bien hubo una obra donde realizaron tres camarines semiprivados, los mismos no cuentan con puerta. Faltan revestimiento en las paredes y la iluminación es mínima.
Esta sería de las obras más importante a realizar dado que revalorizarían el alquiler de la sala.
Puede consultar a dos personas que trabajaron se presentaron en distintas obras en el teatro y lo primero que pidieron fue que intervenga en el diseño de los camarines por las malas condiciones en que se encontraban y como eso se hacia una dificultad a la hora de trabajar.







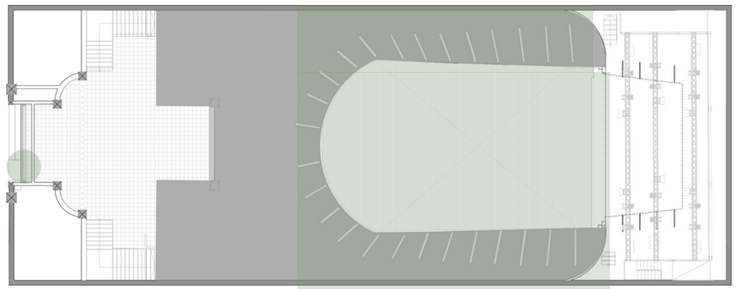




OTROS

Durante el relevamiento, pude identificar algunos aspectos que requieren intervención:

- Terminaciones en la platea: Las superficies no cuentan con revestimientos y no posee butacas, es su lugar hay sillas regulares, afectando tanto la estética como la comodidad.
- Acceso al teatro: Existe una pequeña trampa que por su inclinación, la persona discapacitada, debe ser asistida.
- Butacas: Considero la posibilidad de modificar algunas butacas para incorporar asientos accesibles a personas con discapacidad.












TEATRO
MAIPU



7

REFERENTES

TEATRO MAIPÚ
CENTRO CULTURAL MAIPÚ · SANFIELD

POR PRESERVACIÓN Y PUESTA EN VALOR

Teatro Municipal
COLISEO PODESTÁ

El Teatro Coliseo Podestá de La Plata, inaugurado en 1886, es uno de los teatros más antiguos del país y un emblema cultural de la ciudad.

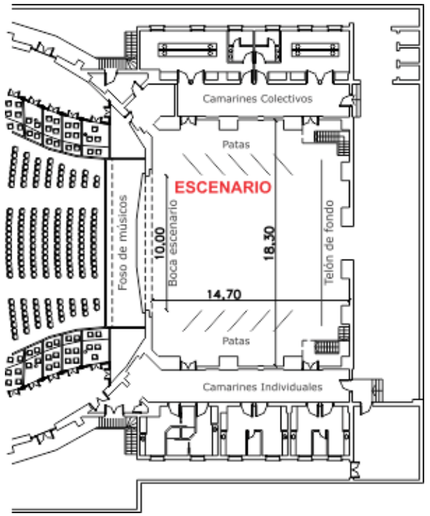
Tras décadas de abandono, en 1981 la municipalidad inició su restauración siguiendo normas internacionales de preservación patrimonial.

Durante las obras, se recuperó el antiguo picadero o arena de circo, oculto bajo el piso de la sala, y se restauraron la tela italiana del cielorraso, las molduras de yeso, salas de ensayo, camarines y otros espacios esenciales. Los trabajos fueron dirigidos por el arquitecto Alberto D. Leonforte, con la decoración a cargo de Neif Aún.

El 19 de noviembre de 1986, en su centenario, el teatro reabrió sus puertas, devolviendo a la ciudad un espacio fundamental para su identidad cultural. Su puesta en valor permitió preservar su historia y proyectarlo hacia el futuro como un referente del teatro argentino.







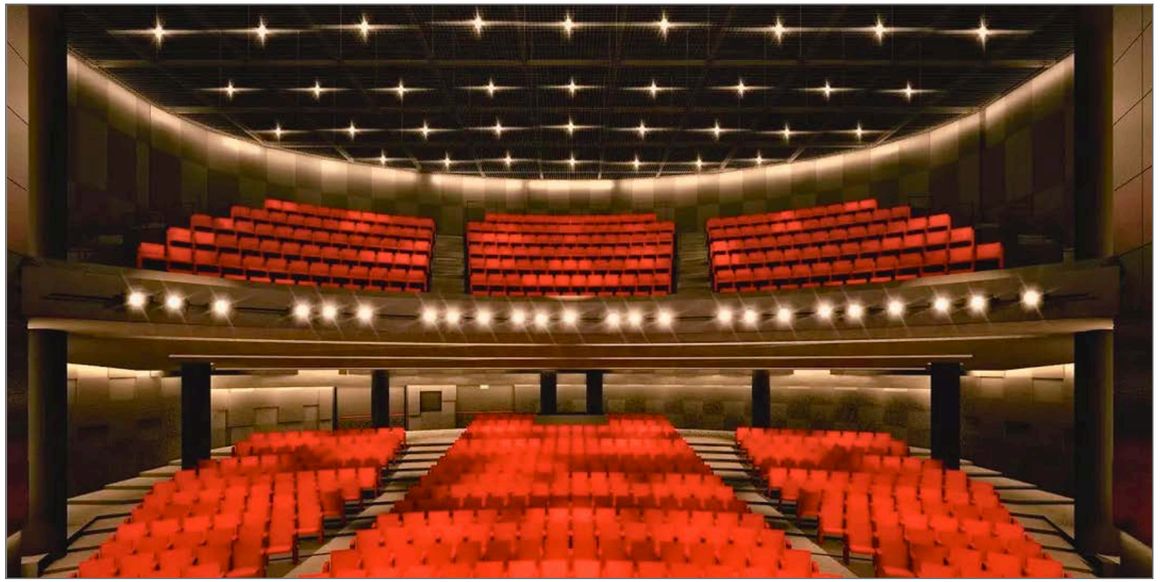
POR TECNOLOGÍA APLICADA AL TEATRO

POLITEAMA

El Teatro Politeama, inaugurado en 2021 en Buenos Aires, es un espacio concebido por el cineasta y director teatral Juan José Campanella con el objetivo de recuperar el espíritu de las antiguas salas porteñas. Inspirado en el legendario Teatro Politeama Argentino, demolido en 1958, este nuevo teatro combina un diseño clásico con tecnología de vanguardia, creando un ambiente ideal tanto para el teatro como para la música y otras expresiones artísticas.

Desde el punto de vista arquitectónico, el Politeama se destaca por su acústica cuidada y su diseño funcional, con una capacidad aproximada de 700 butacas distribuidas en platea y pullman. Su sala principal busca ofrecer una experiencia envolvente, con una puesta en escena adaptable a distintos formatos. La estética general combina materiales nobles con detalles contemporáneos, logrando un equilibrio entre tradición e innovación.

Este teatro no solo representa un aporte a la cartelera porteña, sino que también reafirma la importancia de contar con espacios pensados para la creación y el encuentro cultural, en una ciudad con una fuerte identidad teatral.





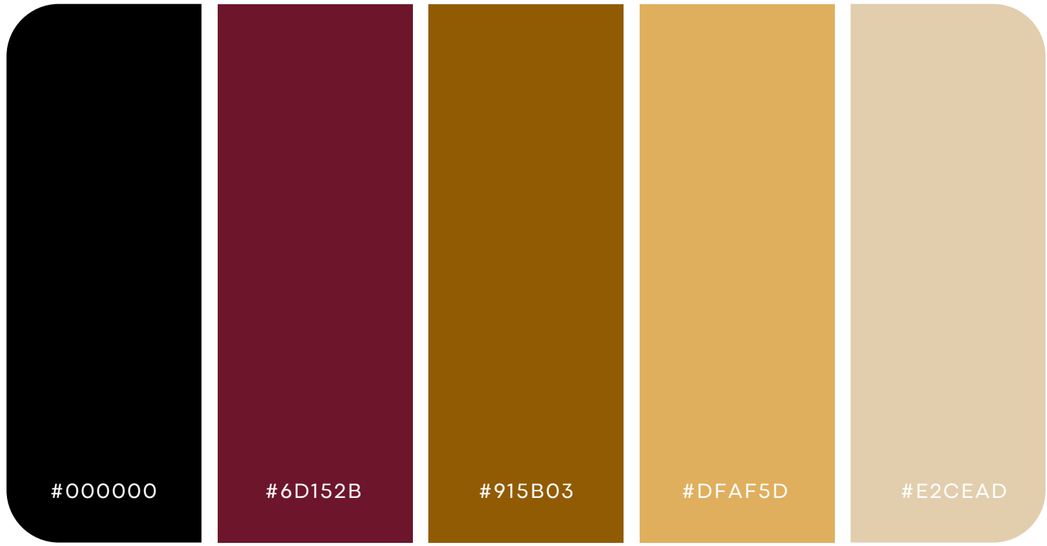


8

PROYECTO

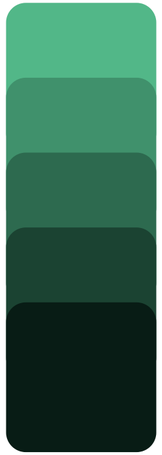
USO DEL COLOR

Se mantendrá una paleta cromática que respete la estética original del espacio, conservando su historia y esencia: La gama de colores seguirá la línea existente, destacando aquellos tonos característicos del teatro, como el bordeaux profundo le de los telones, el blanco, el negro y el beige, con variaciones sutiles para realzar presencia de molduras o acabados.



UN GUIÑO AL BARRIO

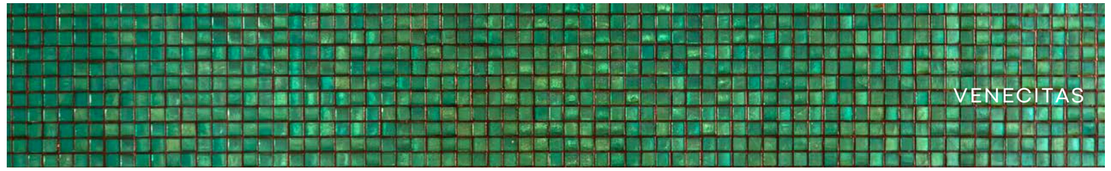
Como identidad del barrio, se incorporará el color verde en detalles estratégicos en detalles estratégicos dentro del teatro. El verde hace referencia a la fuerte identidad futbolera de Banfield y los colores de su camiseta. Su uso, refuerza el vínculo del Maipú con su entorno, integrándolo simbólicamente a la comunidad.





MATERIALIDAD

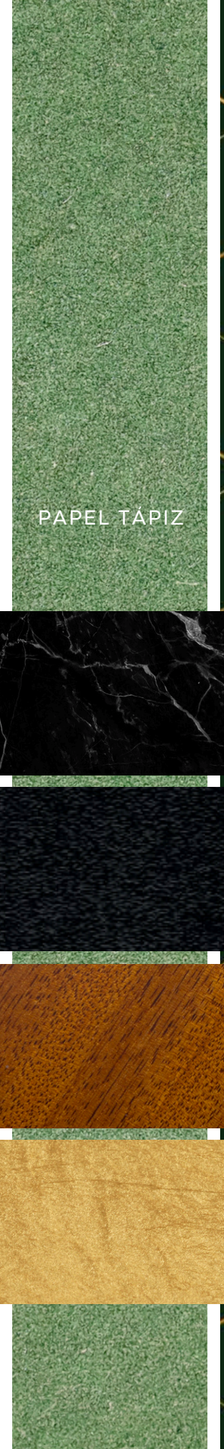
Se continuara con el uso de los materiales ya aplicados en el teatro. Todo los materiales deben ser resistentes al uso y en especial todos aquellos aplicados en la zona del subsuelo, donde no solo es usado por tránsito de personas, sino que también el traslado de escenografías y maquinarias se realiza por ahí.
La madera se utilizara principalmente en mobiliario, aportando calidez y sofisticación.
El papel tapiz se incorporará en sectores clave. agregando textura y destaques.
El chapón dorado para las terminaciones. recordando el brillo de los teatros tradicionales.

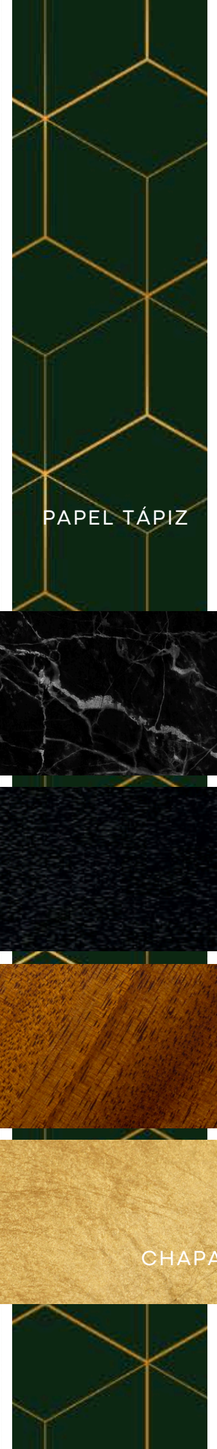


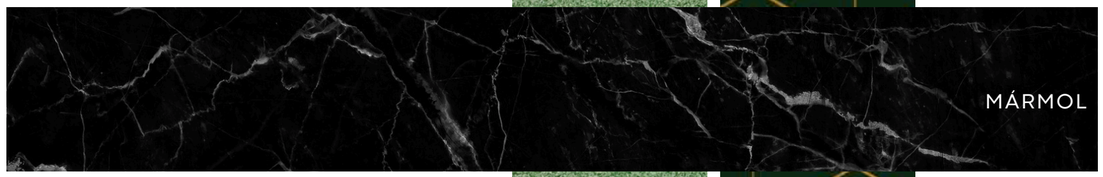


















ILUMINACIÓN



Iluminación fría

Se aplicará en los camarines antes y después de la función, ya que proporciona una mejor visibilidad para el maquillaje y la preparación de los artistas, asegurando que los colores y detalles sean percibidos con precisión.



Iluminación neutra

Durante la función, en los camarines y pasillos del subsuelo, se usará una luz más suave y uniforme para generar un ambiente relajado sin interferir con el escenario.



Iluminación cálida

En el foyer y áreas comunes, se optará por una luz cálida pero potente, manteniendo la elegancia y resaltando los detalles arquitectónicos del teatro.



ROJO

En el foyer se utilizará el color rojo, característico del teatro y el cafe-concert para acompañar el ambiente de función.

TECNOLOGÍA

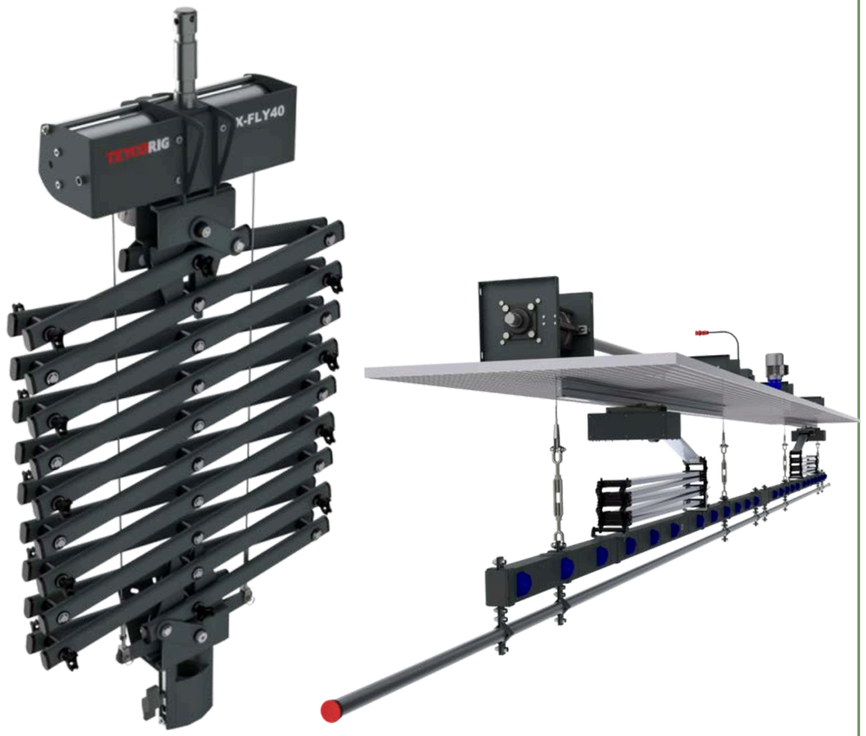
La actualización tecnológica del Teatro Maipú se centrará en la optimización de la iluminación, el sonido y la acústica, mejorando la funcionalidad del espacio tanto para los artistas como para el equipo técnico.
Iluminación automatizada:



Todo el subsuelo será recubierto con un sistema de aislación acústica con espuma especial, evitando la filtración de sonido entre los camarines y el escenario. Esto brindará mayor comodidad y privacidad a los elencos sin interferencias durante las funciones.



Se incorporarán monitores y red de monitores sobre el escenario, con retornos dentro de los camarines, permitiendo que los artistas puedan seguir el desarrollo de la obra y saber el momento exacto en que deben ingresar a escena.



Se instalarán hoists o varas motorizadas con pantógrafos automáticos tanto en el escenario como en el foyer, permitiendo un manejo eficiente y automatizado de la parrilla de luces. Esto facilitará los cambios de iluminación y reducirá el esfuerzo manual en los montajes.

SEÑALÉTICA

Uno de los aspectos a tener en cuenta será la mejora de la señalética y la seguridad, asegurando que la orientación dentro del espacio sea clara, accesible y acorde a la estética del teatro.
El subsuelo presenta una iluminación baja y carece de indicaciones esenciales, como la ubicación de escaleras, salidas de emergencia y elementos de seguridad como matafuegos.
Se actualizarán los carteles de baños, salidas, boletería y accesos, utilizando un diseño que mantenga la línea estética del teatro pero que al mismo tiempo sea visible, funcional, clara y bien iluminada, asegurando que sea legible en distintos niveles de luz y fácil de comprender para todos.







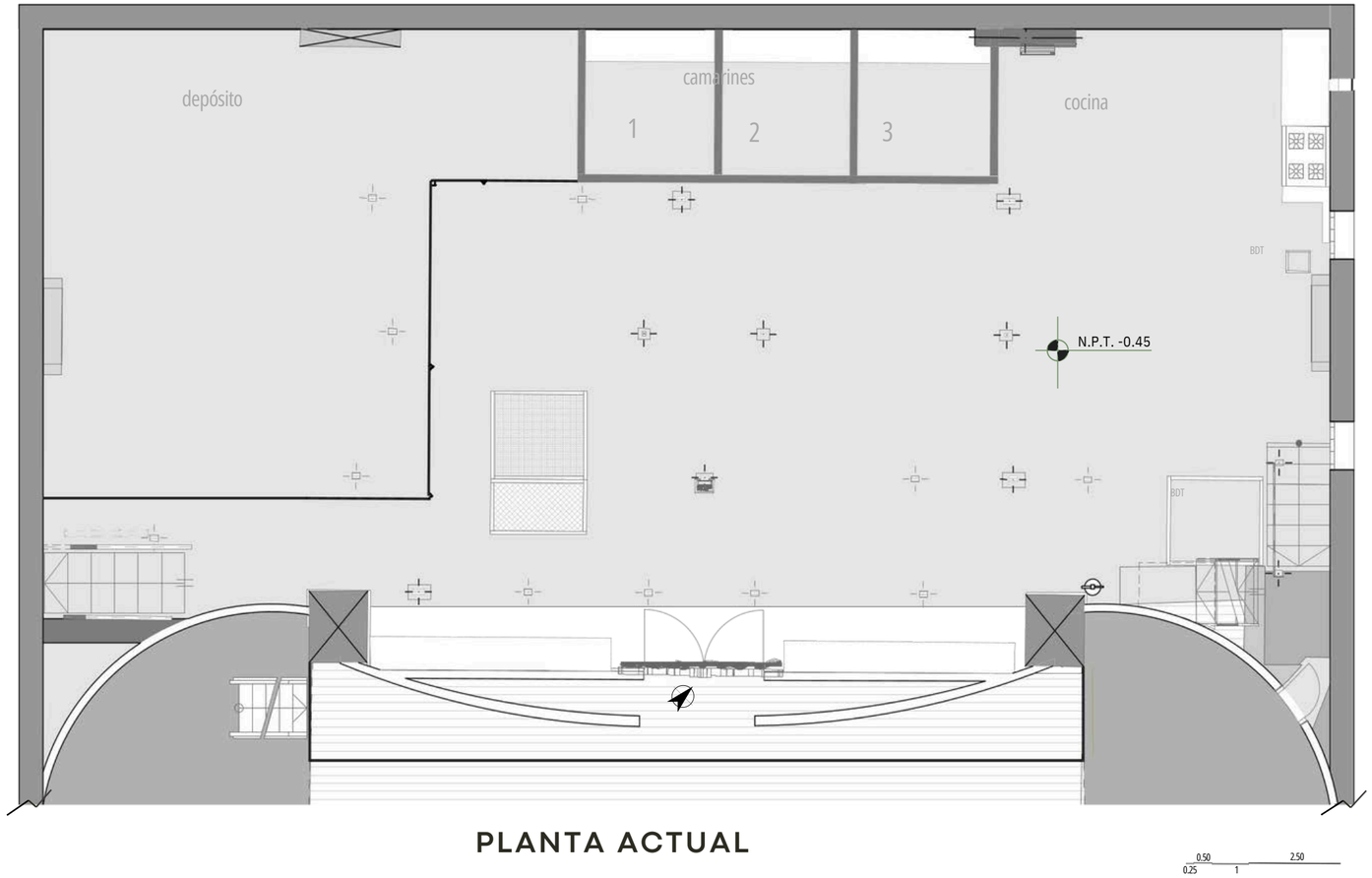




9

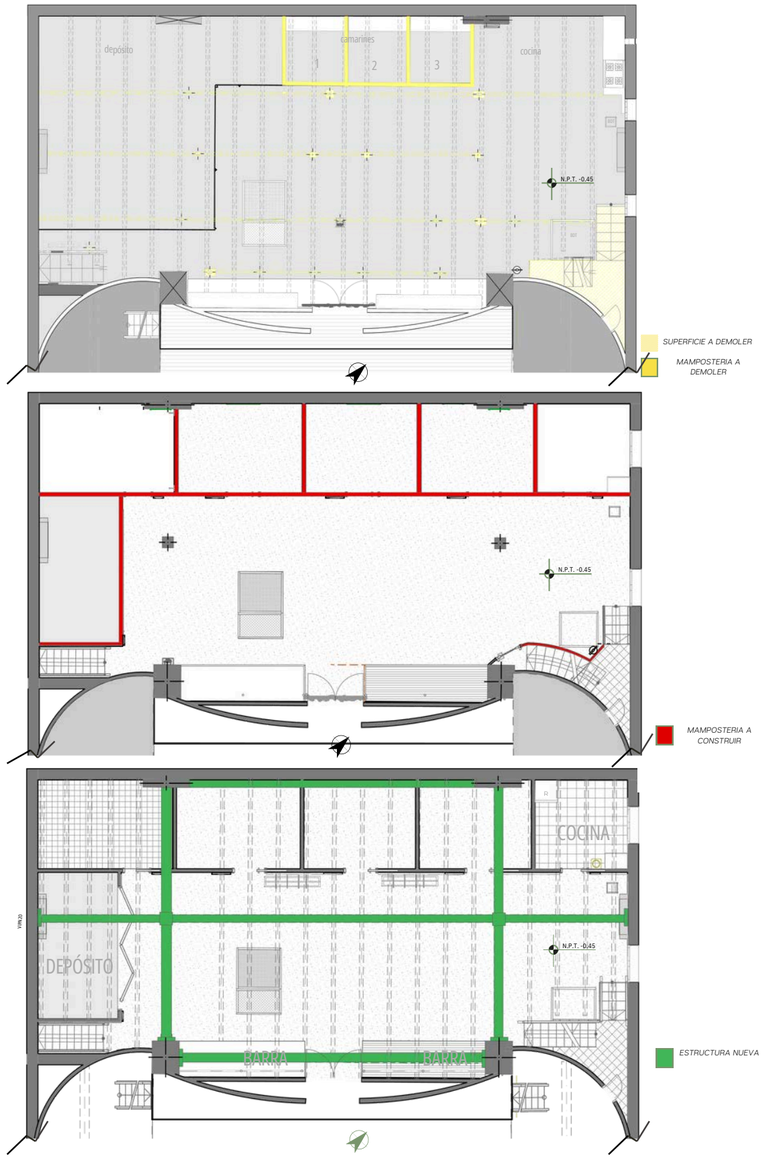
SUBSUELO

SUBSUELO

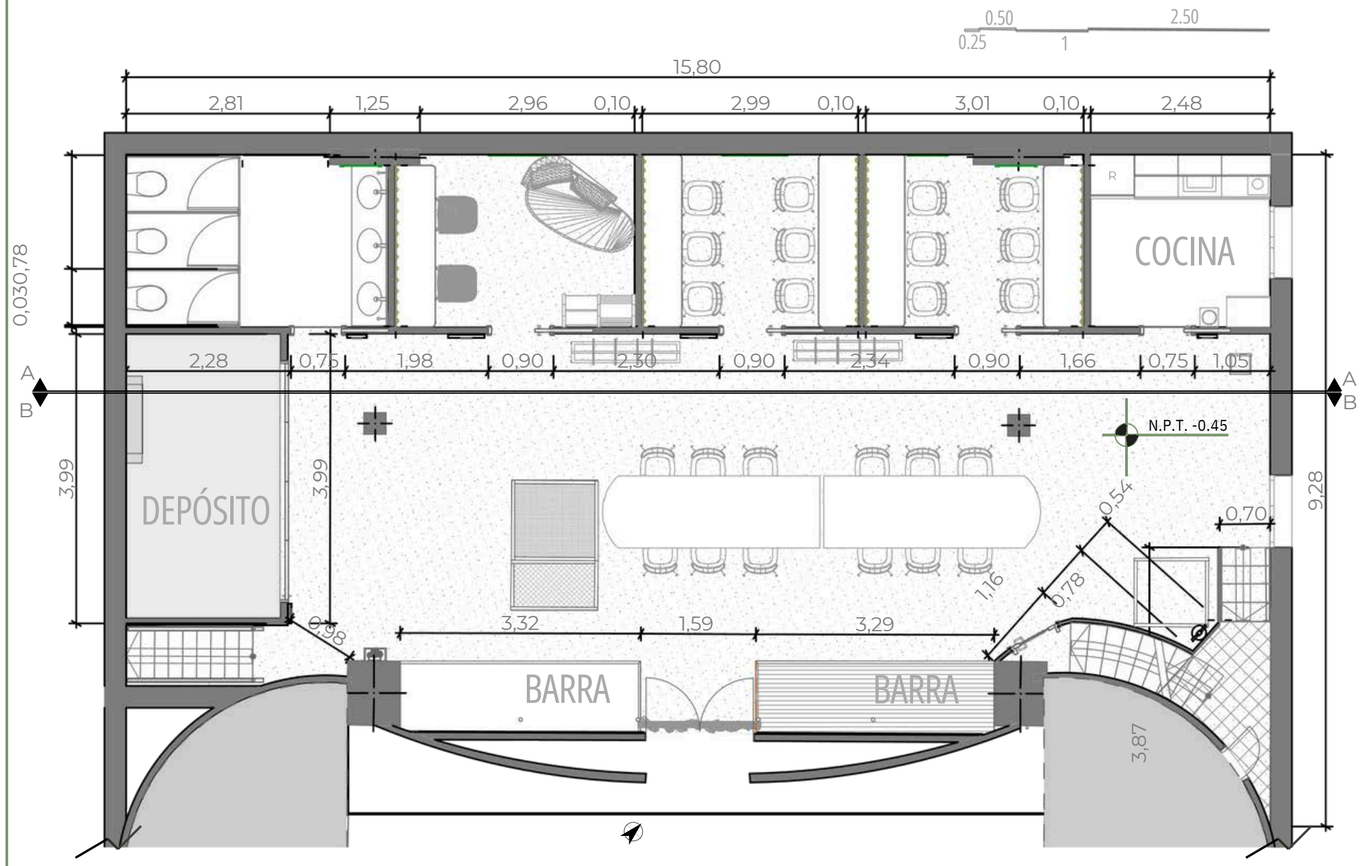


PLANTA ACTUAL

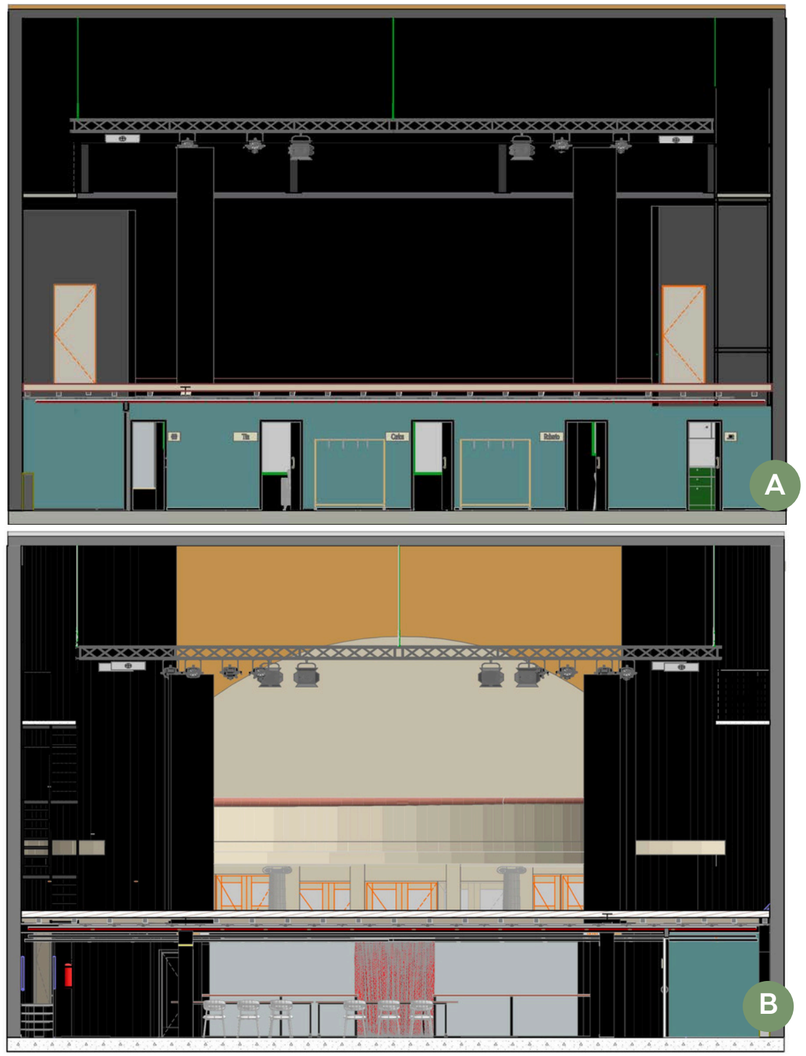
0.25 0.50 1 2.50



SUBSUELO



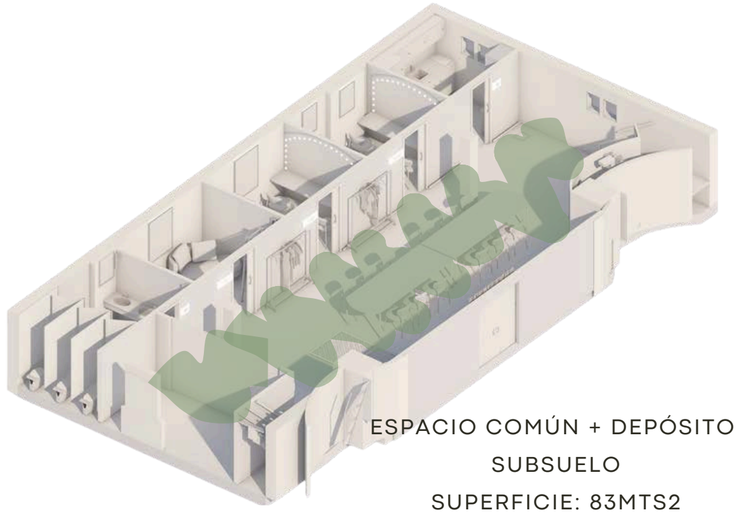
PLANTA FINAL



ÁREA COMÚN



Espacio flexible con depósito, pensado para recibir elencos grandes. consta de dos barras fijas para la entrada en calor de bailarines, aislamiento acústico y mobiliario de fácil traslado.



ESPACIO COMÚN + DEPÓSITO
SUBSUELO
SUPERFICIE: 83MTS2



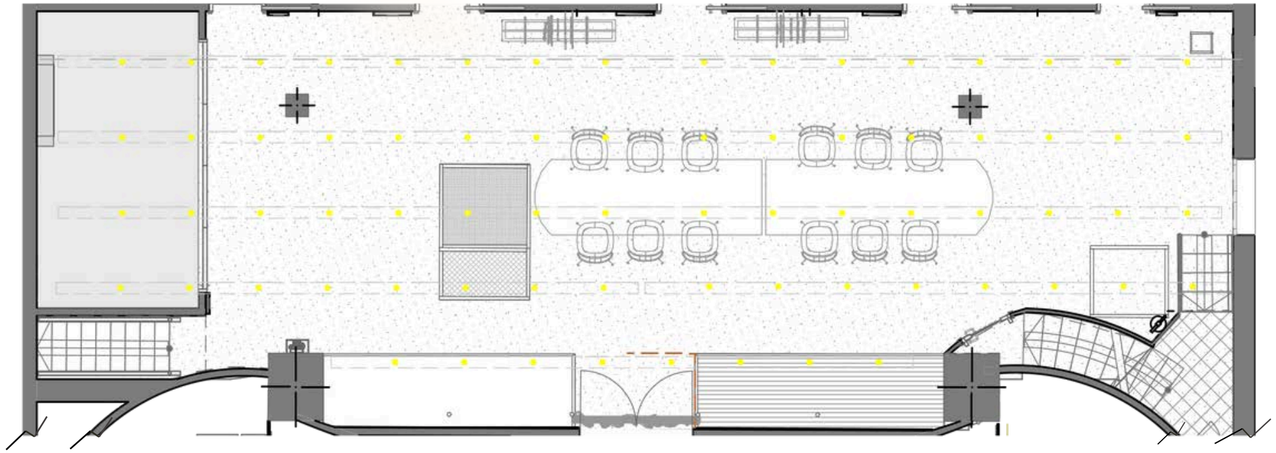
IL. FRÍA



IL. NEUTRA



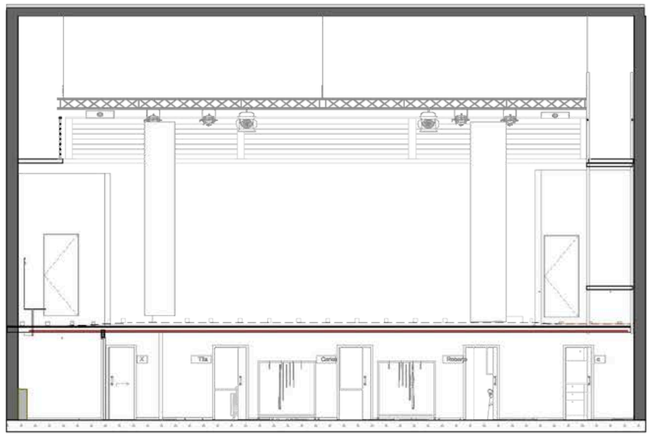
Lámpara empotrada en bandeja pasacables de 12w de potencia con dimmers

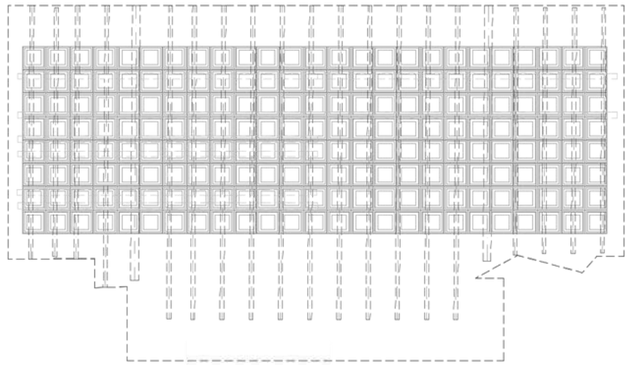


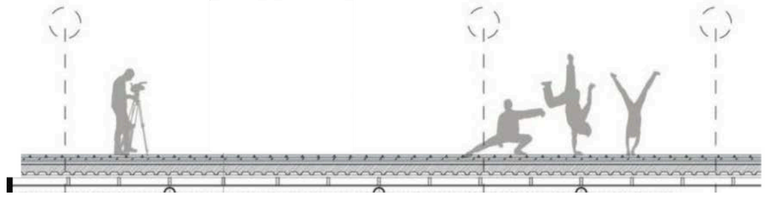
PLANTA LUCES

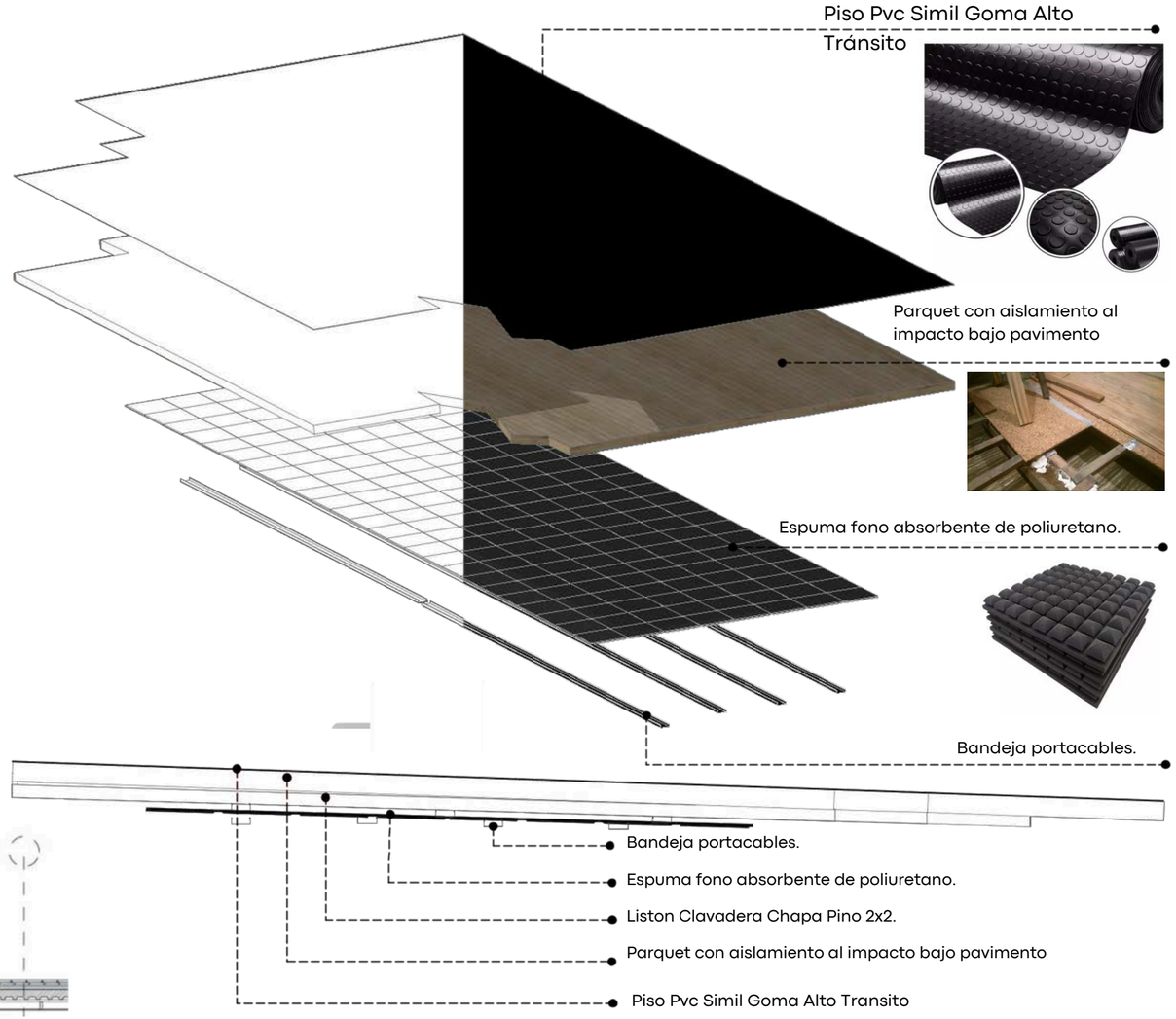
DETALLE ESCENARIO/ SOLADO

Se instaló espuma fonoabsorbente en el cielo raso del subsuelo para evitar la transmisión de sonido hacia el escenario, mejorando así el aislamiento acústico del espacio.



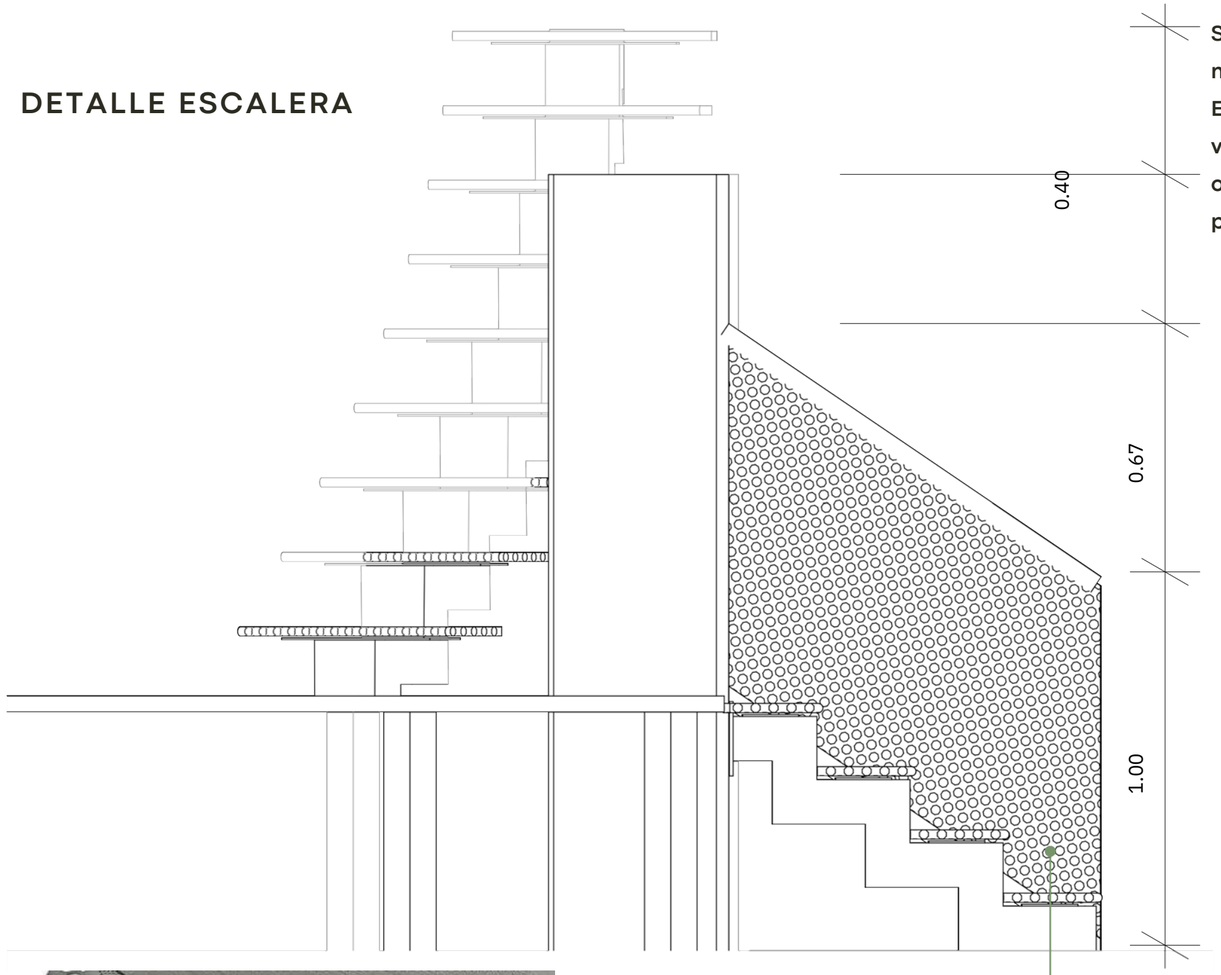


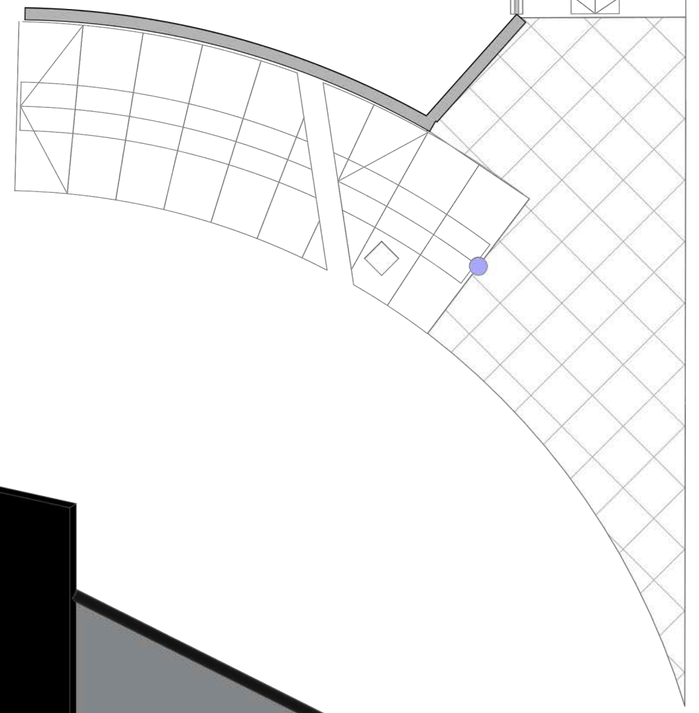


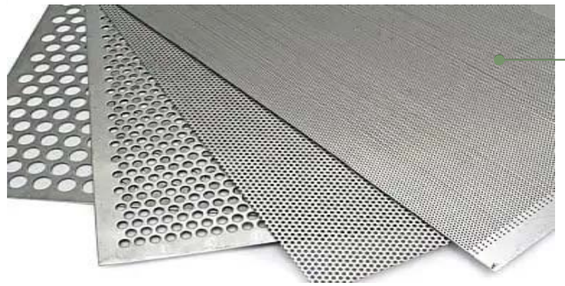


DETALLE ESCALERA

Se reemplazó la escalera original por una escalera metálica, incorporando un tramo de chapa perforada. Esta elección permite mantener cierta interacción visual con el espacio y evitar una sensación de oscuridad, a pesar de la pared perimetral diseñada para bloquear la transmisión de sonido.

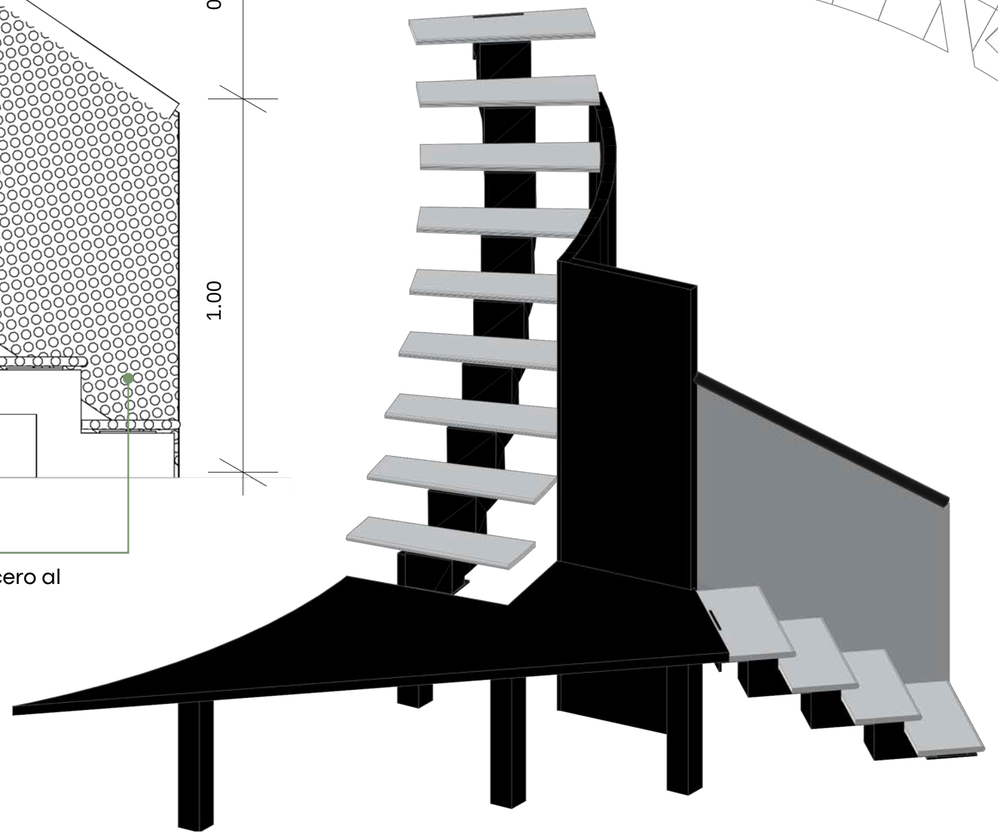






Chapa Perforada R|2|20 de acero al Carbono, 0.9 mm

de espesor.




Carlos


Carlos
Roberto
TEATRO
MAIPU
CENTRO CULTURAL MAIPU BANFIELD

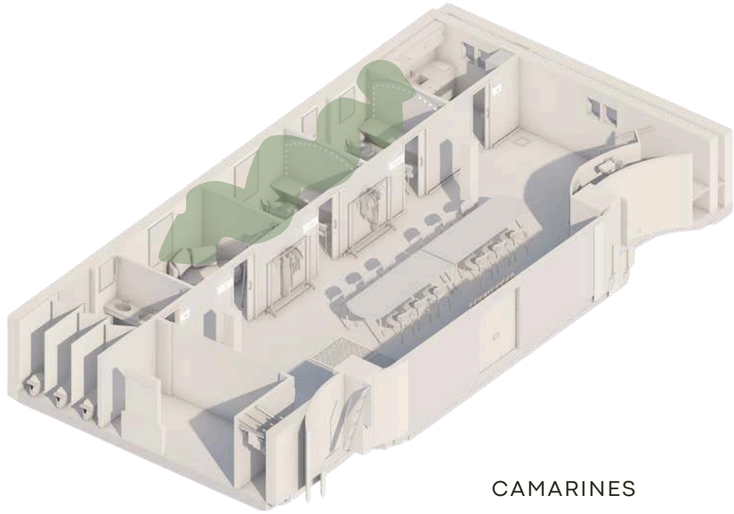


CAMARINES



Se crearon tres camarines:

- TITA: Camarín especial para los artistas principales. SUP. 7.78M2.
- CARLOS Y ROBERTO: Camarines con capacidad para albergar 6 artistas cada uno. SUP.: 7.11 M2 y 7.17M2 respectivamente.



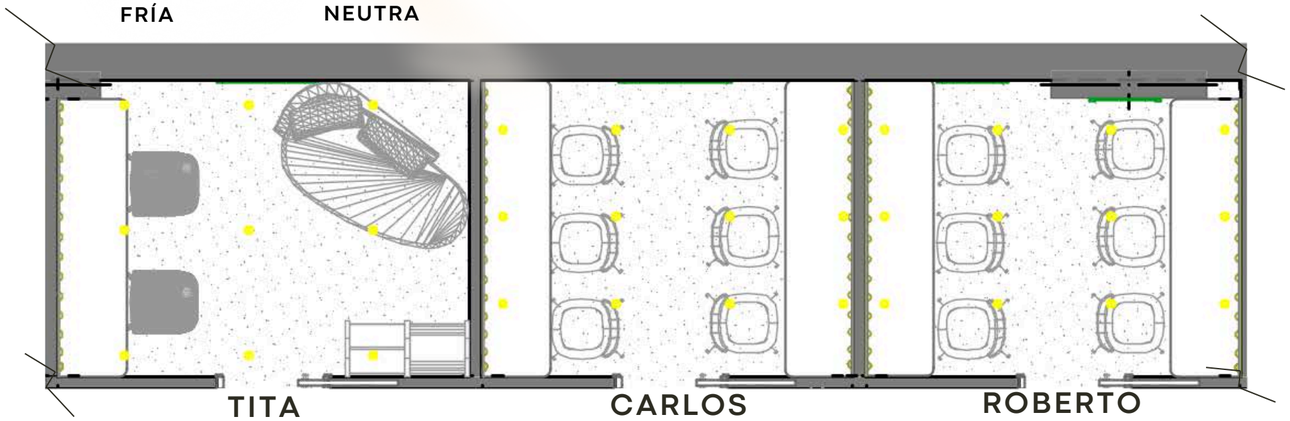
CAMARINES
SUPERFICIE: 22.63MTS2



FRÍA



NEUTRA



PLANTA LUCES



Lámpara empotrada 12wts





Focos led aplicados en espejo para maquillaje


TEATRO
MAIPU


MONTEVIDEO
TEATRO
MAIPU
CENTRO CULTURAL MAIPU
BANFIELD

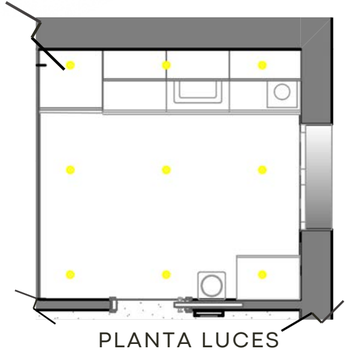

Roberto
TEATRO
MAIPU
CENTRO CULTURAL MAIPU SANFIELD

BAÑO / COCINA





FRÍA



PLANTA LUCES
SUP. 5.88M2



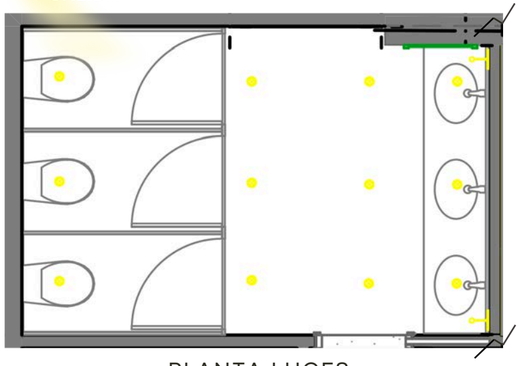
Tira led.



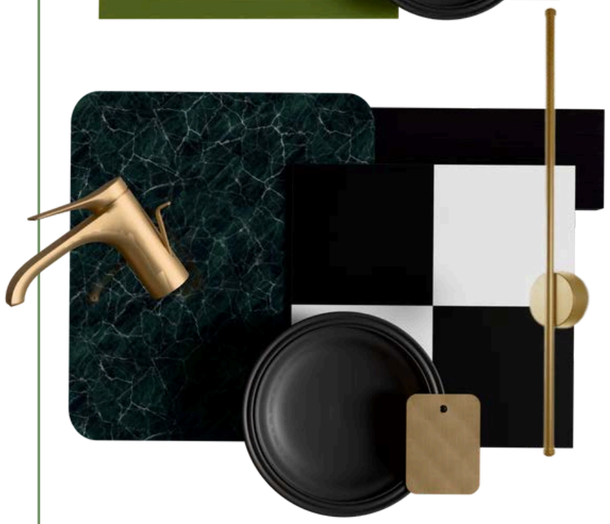
Lámpara empotrada 12wts.



CÁLIDA

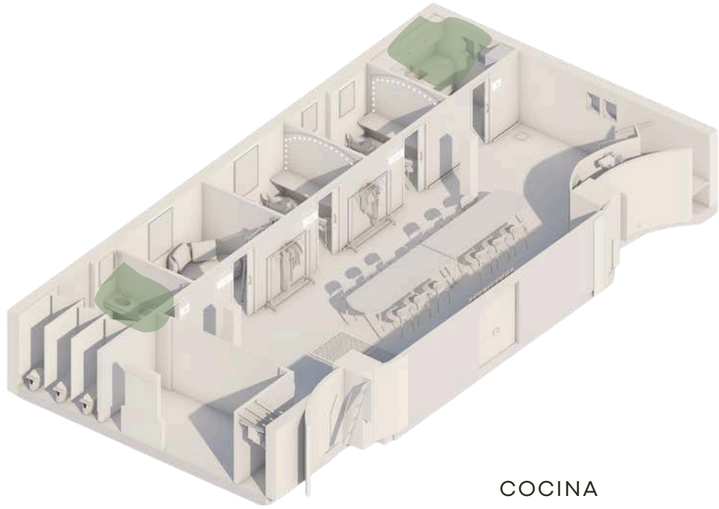


PLANTA LUCES
SUP. 9M2





Aplique
bidireccional.
Luz indirecta



COCINA
BAÑOS
SUPERFICIE: 14.88MTS2

- **Cocina: Diseñada principalmente para el personal estable del teatro. Para mayor seguridad se creo un espacio cerrado.**
- **Baños: Se reubicaron los baños dentro del subsuelo, brindando a los artistas un acceso más rápido y con mayor comodidad, sin necesidad de subir al escenario, evitando cualquier molestia en caso de estar en función.**


TEATRO
MAIPU
CENTRO CULTURAL MAIPU
BANFIELD

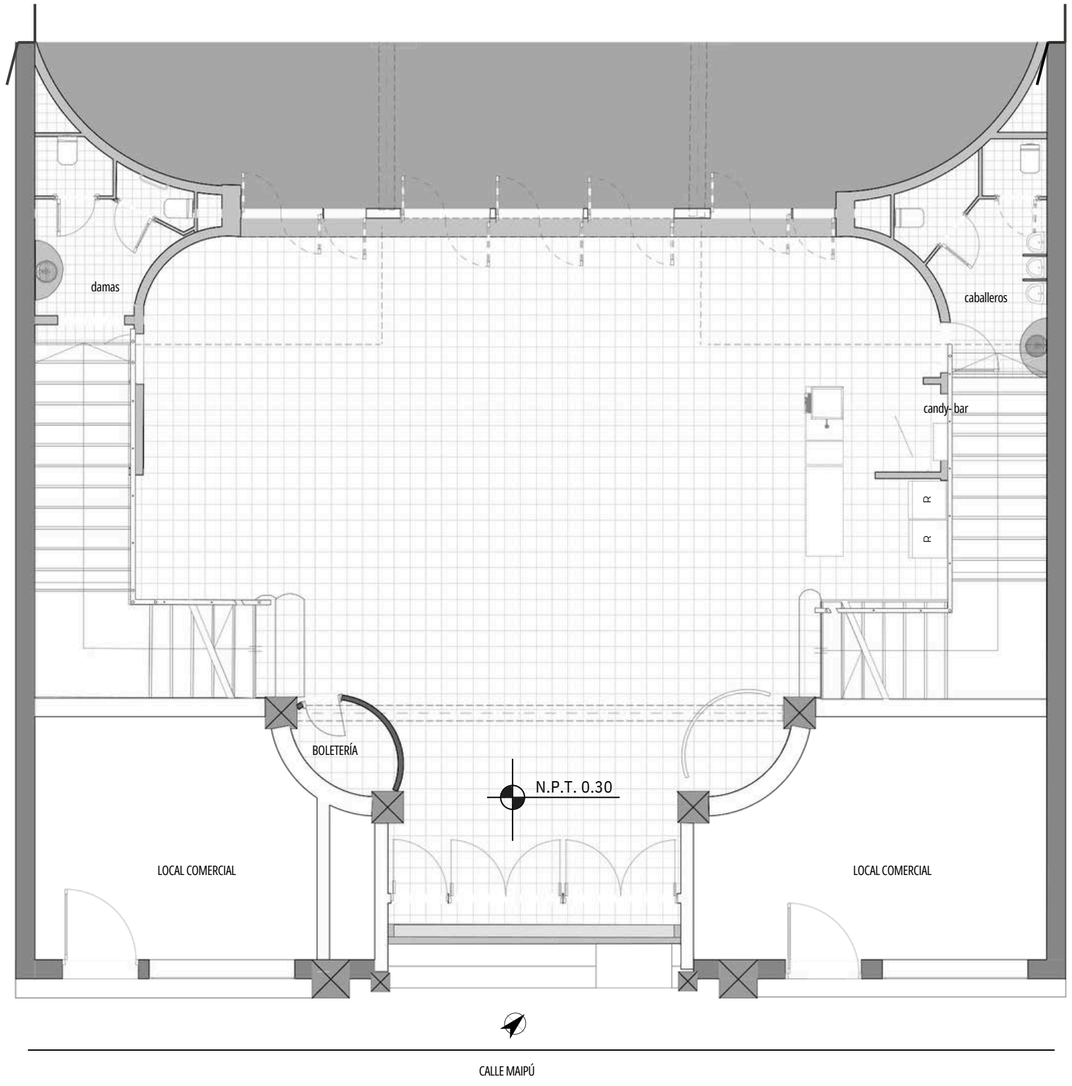

TEATRO
MAIPU
CENTRO CULTURAL MAIPU
SANFIELD



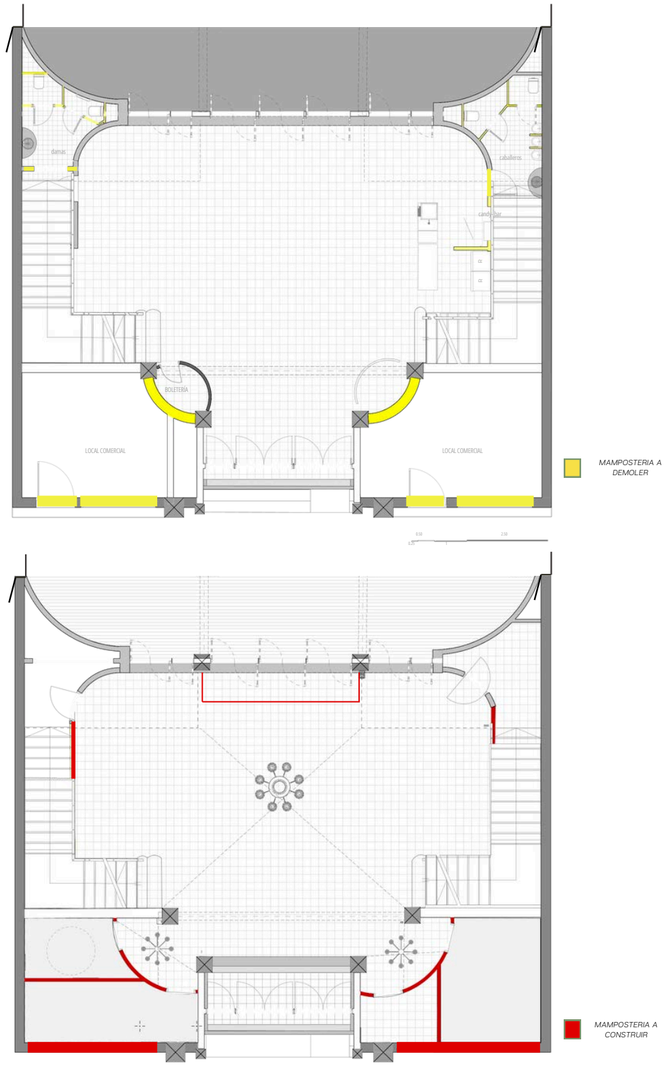
10

FOYER

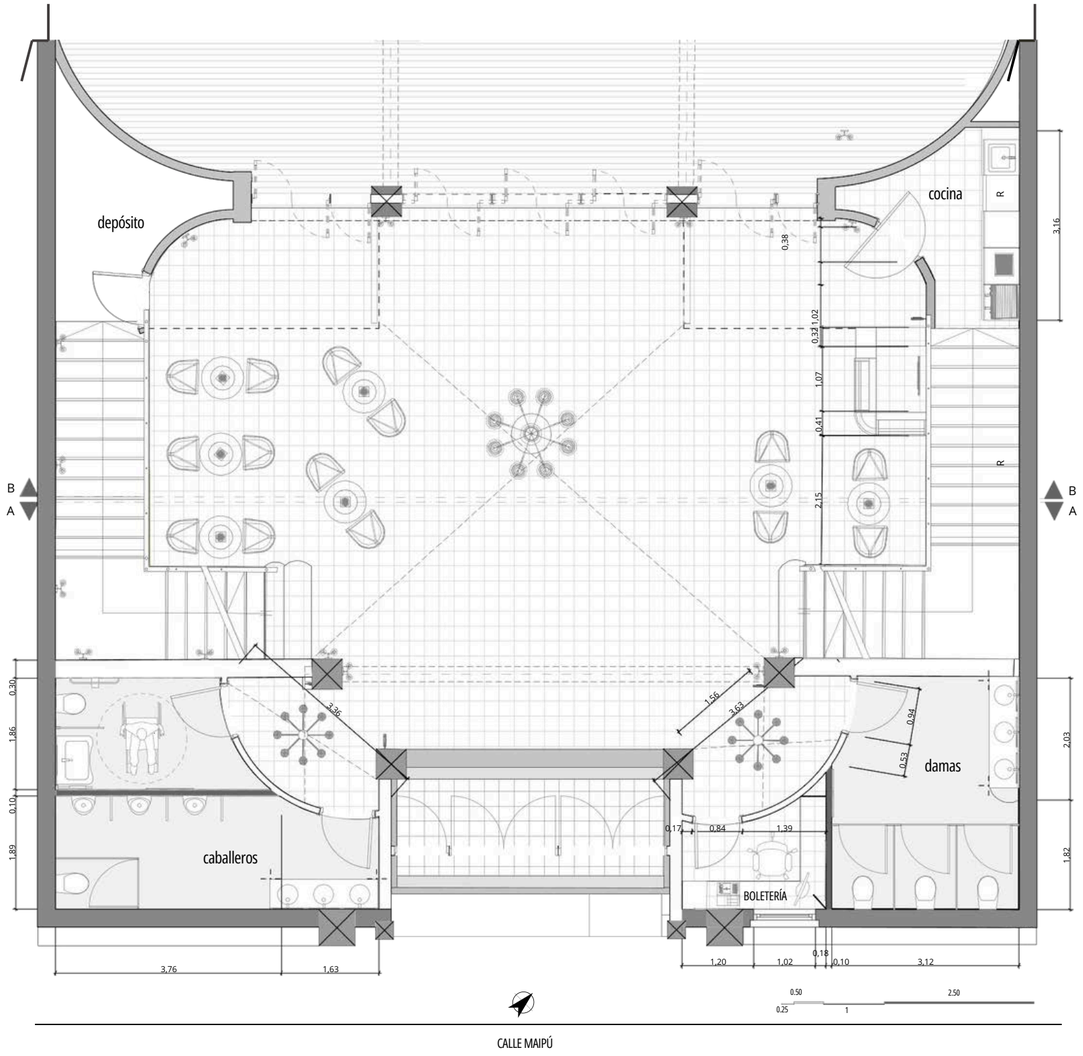
FOYER



PLANTA ACTUAL



FOYER





A



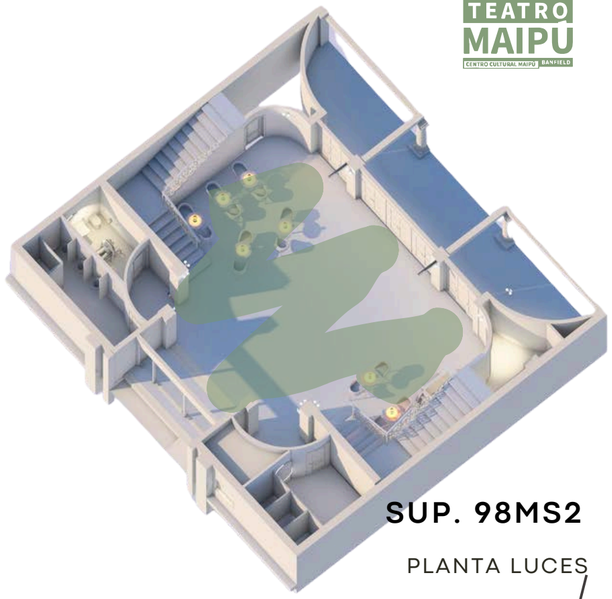
B

PLANTA FINAL

FOYER



Se diseñaron dos nuevos espacios: un área con mesas y sillas y un sector destinado al candy - bar. Esto fue posible gracias a la creación de un depósito, que permitió liberar el espacio mal utilizado en el foyer.
Al tratarse de un espacio flexible, las mesas pueden reubicarse para extender la zona de funciones.
Además, se incorporó una falsa pared con una instalación de luces, integrándola a la arquitectura del lugar y ocultando elementos que antes quedaban expuestos.



SUP. 98MS2



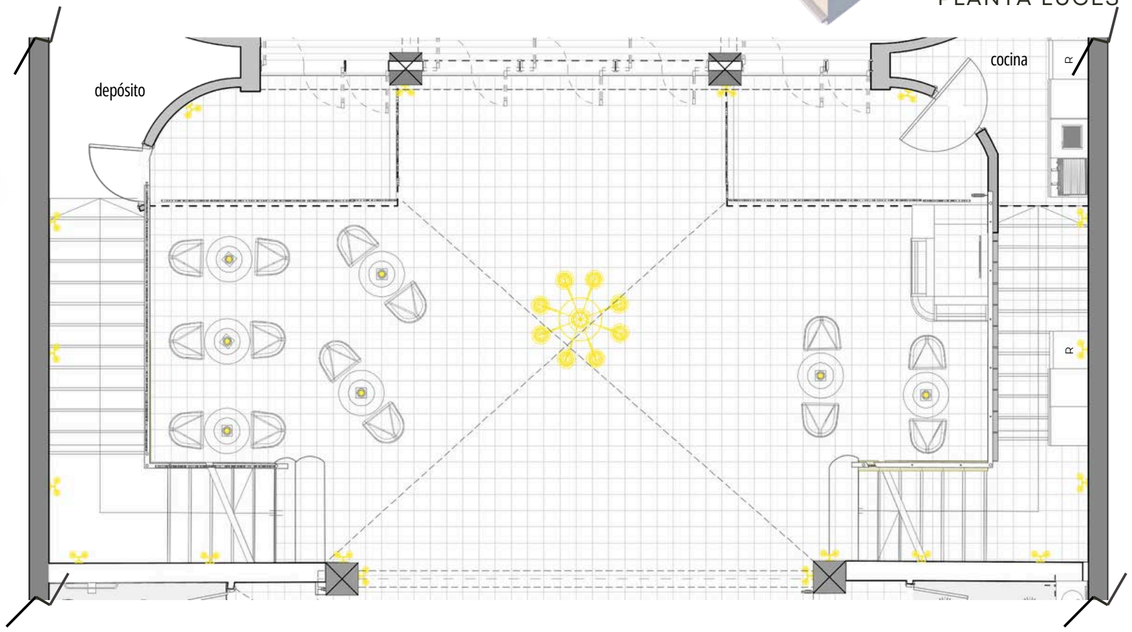
2 ESFERAS GLOBO VIDRIO OPAL SATINADO DE 15 CM DE DIÁMETRO



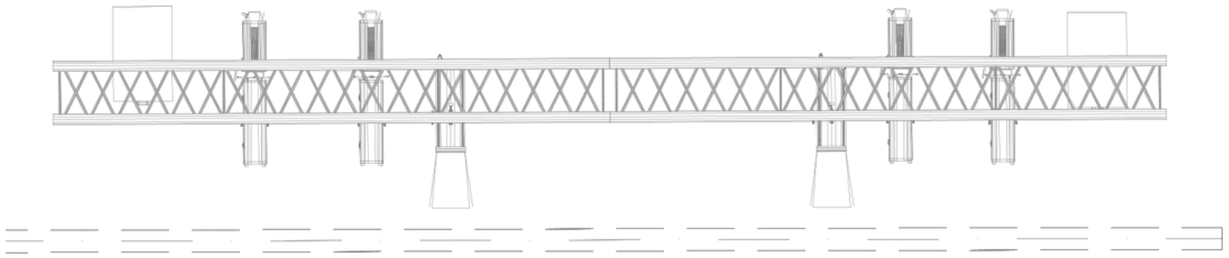
SE MANTIENE LA ARAÑA ORIGINAL DEL TEATRO

CÁLIDA

PLANTA LUCES

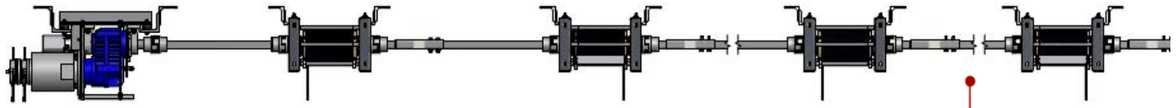


FOYER



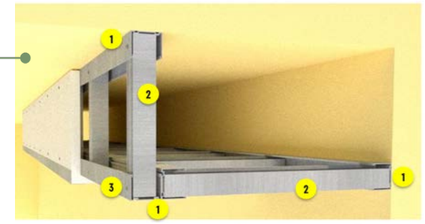


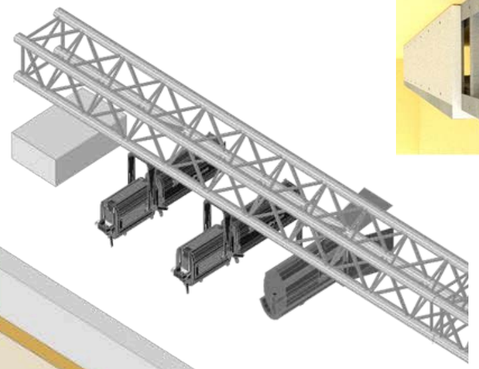


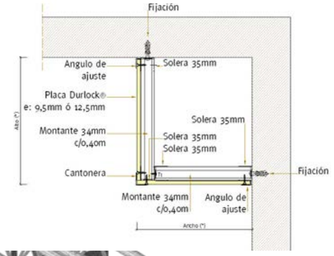


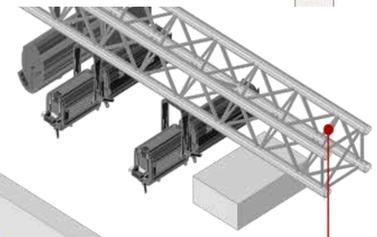
VARAS MOTORIZADAS: solución modular para iluminación en arquitectura, estudios y fachadas de teatros, que ofrece capacidades de elevación de hasta 800 kg y caídas de hasta 16,5 m

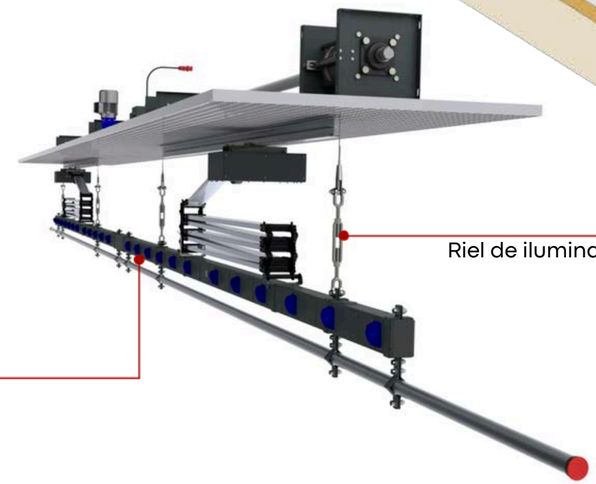
Cajón de Durlock.











Riel de iluminacion con grua automatica.

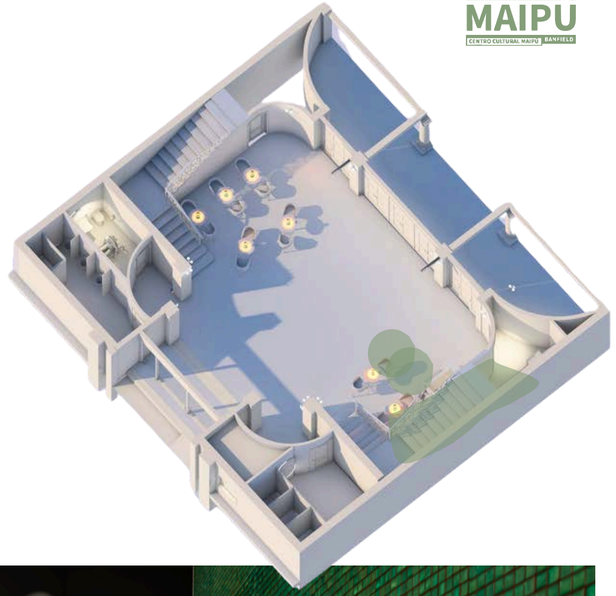



TEATRO
MAIPU
CENTRO CULTURAL MAIPU BANFIELD

COCINA- CANDY BAR



Se diseñó una cocina pequeña pero funcional, pensada para la preparación de minutas. Esta mejora no solo optimiza el servicio, sino que también brinda mayor comodidad al personal en su trabajo diario. Para el candy bar se creo un mueble mostrador, abriendo una arcada desde la cocina al foyer.

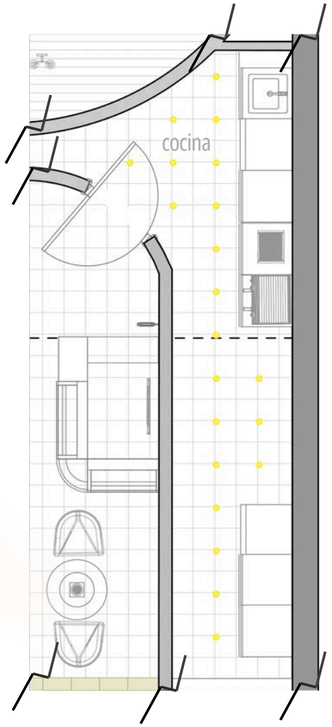




Lámpara empotrada 7wts



NEUTRA



PLANTA LUCES




TEATRO

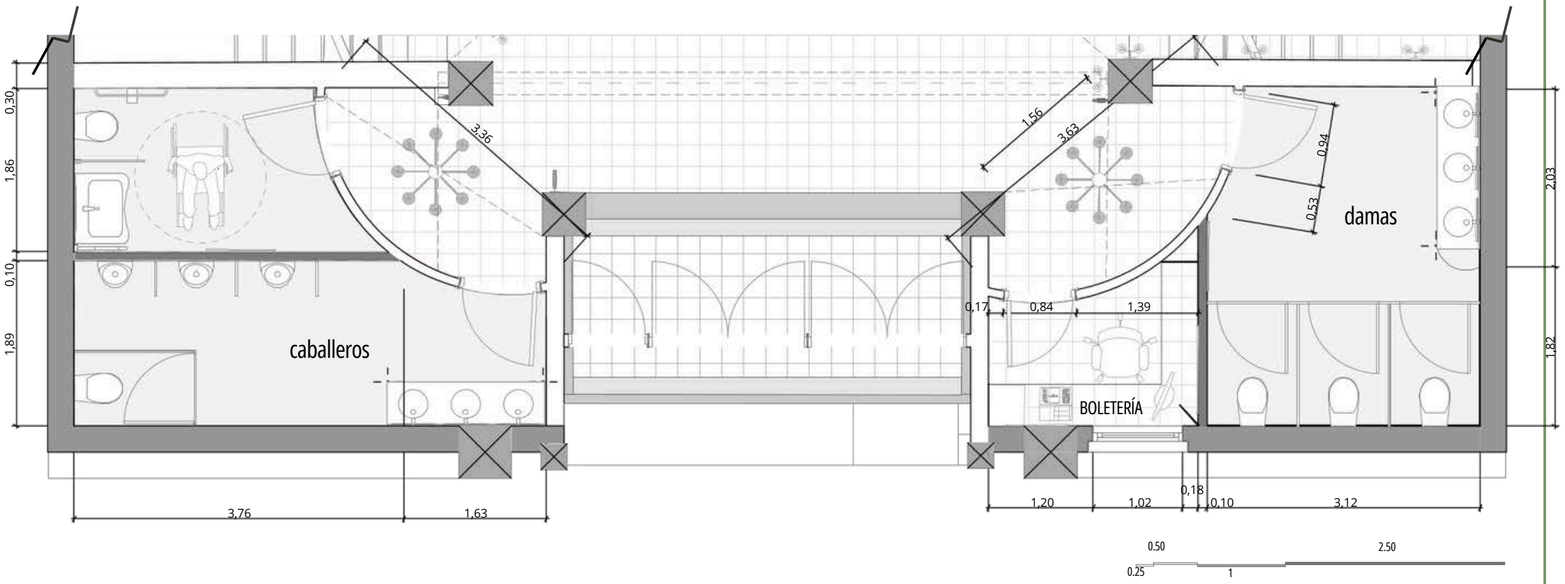


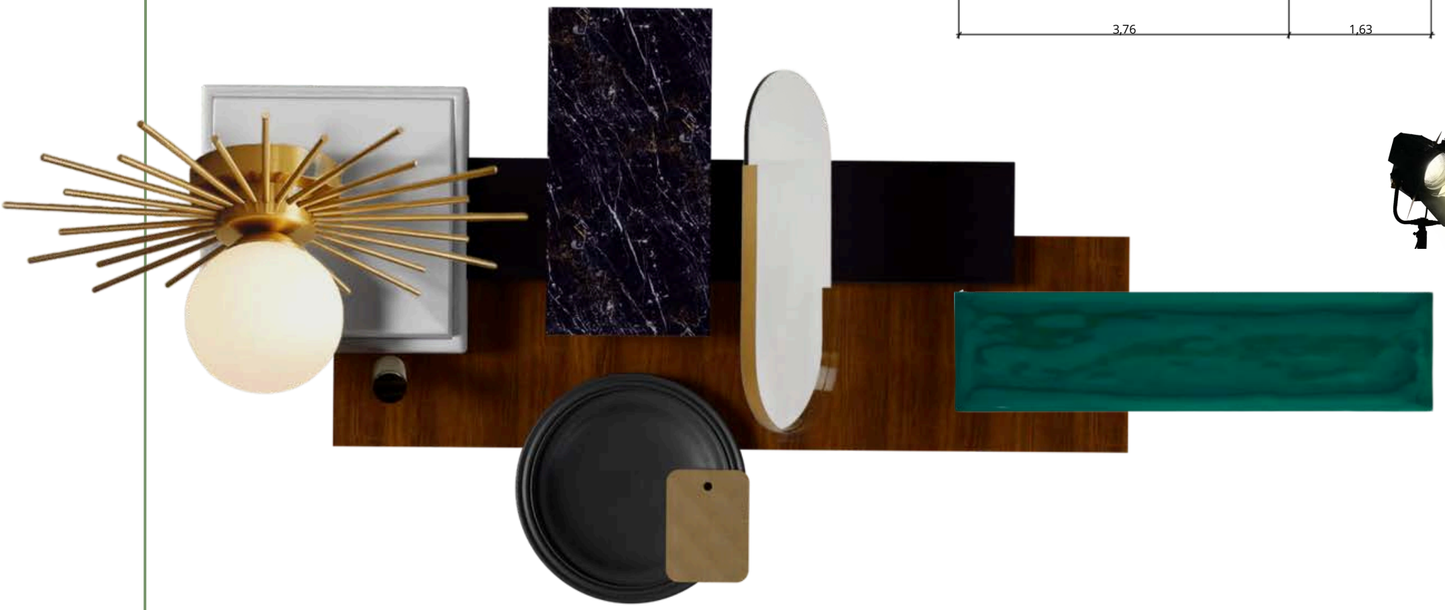
11

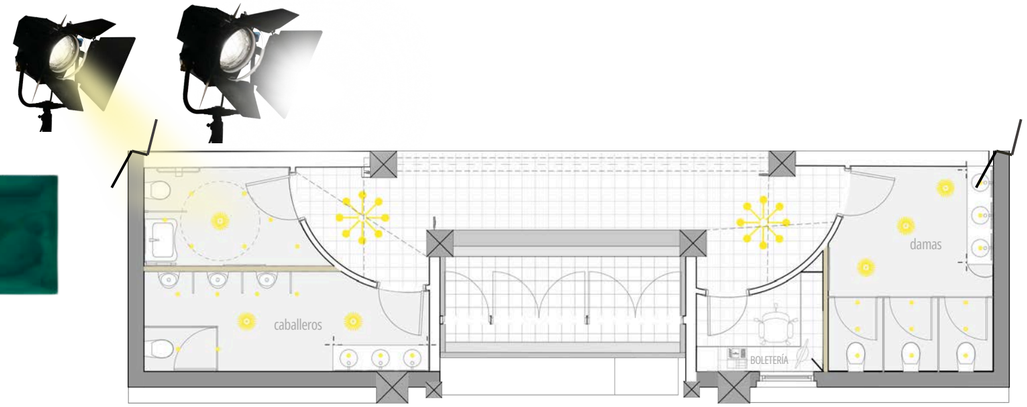
BAÑOS

BAÑOS

Para el traslado de los baños se utilizaron dos locales comerciales que originalmente pertenecían a la Sociedad Española, pero que formaban parte del teatro. Esto permitió optimizar el uso del espacio y mejorar la distribución de los sanitarios. Se incorporó un baño exclusivo para personas con discapacidad, asegurando accesibilidad, y se añadieron más inodoros en el sector de damas para brindar mayor comodidad al público.







PLANTA LUCES


TEATRO
MAIPU
CENTRO CULTURAL MAIPU BANFIELD
DAMAS


TEATRO
MAIPU
CENTRO CULTURAL MAIPU BANFIELD
CABALLEROS



12

BOLETERIA

BOLETERÍA



Se incorporó la boletería dentro del espacio que pertenecía a los locales, permitiendo que la atención al público se realice exclusivamente desde la vía pública. De esta manera, se evita el ingreso de personas al teatro solo para la compra de entradas, mejorando la seguridad y organización del espacio.

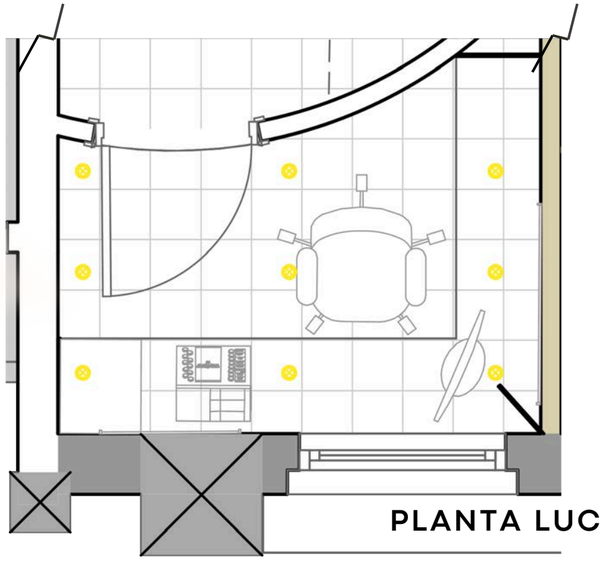




NEUTRA



Lámpara empotrada 7wts



PLANTA LUCES



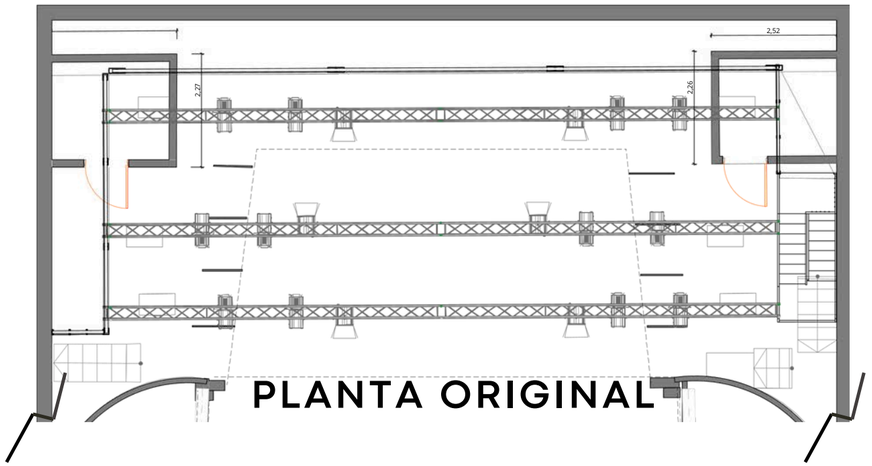

TICKETS
MUSARAÑAS
TERAPIA
SÁBADOS
22:30 HS

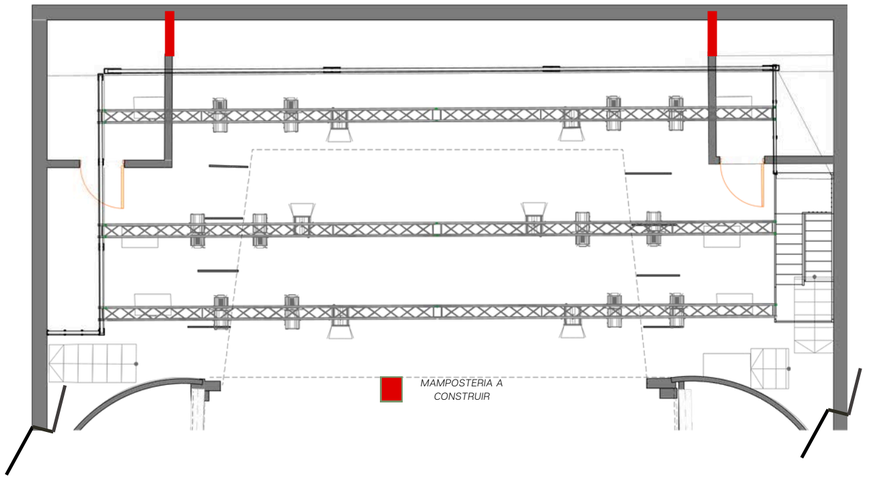


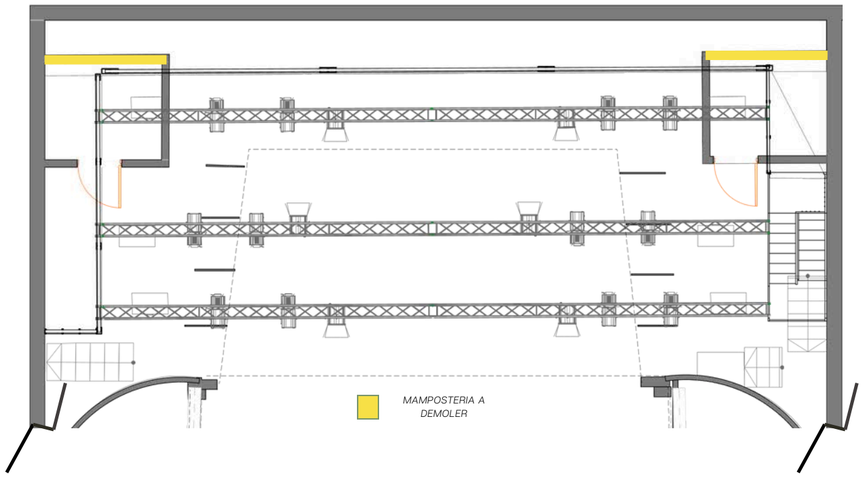
13

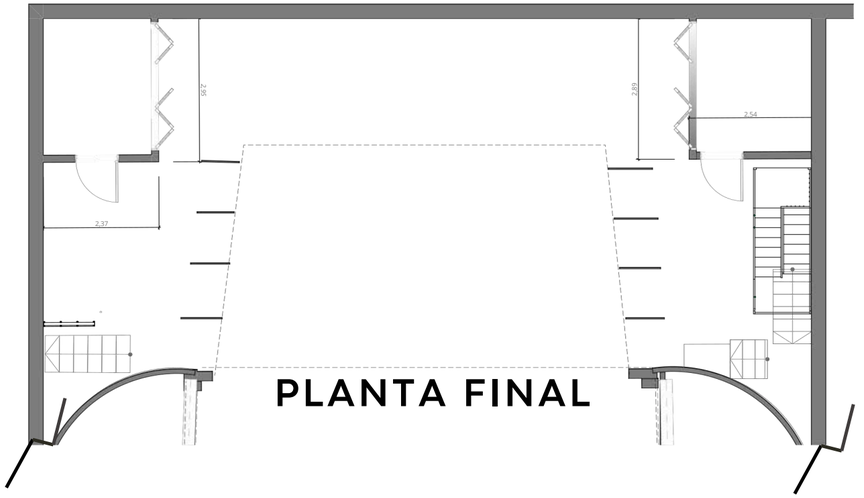
OTROS

ESCENARIO









Aprovechando el espacio de los baños en desuso sobre el escenario y considerando la reubicación del baño en el subsuelo, se diseñó un depósito en su lugar. Esta nueva área de guardado compensa el espacio retirado del subsuelo y cuenta con puertas correderas dobles para optimizar su funcionalidad.

PALCOS



Se revestió el piso de los palcos con la misma cerámica que se utilizó en el foyer y se forraron las paredes bajas de los balcones internos y las divisiones de los palcos con alfombra verde. Esta elección no solo buscó mejorar la estética, sino también optimizar la acústica del espacio, reduciendo la reverberancia del sonido y contribuyendo a una mejor calidad sonora en el teatro.
Se remplazaron las sillas por butacas.



14

CONCLUSIONES

Después de recorrer varias veces el teatro y analizar las diferentes posibilidades para su reforma, creo que lo mejor es comenzar con las obras que estoy planteando. Sé que es un proyecto difícil, principalmente por la cuestión del presupuesto, pero estoy convencida de que el teatro, aunque haya menos afluencia de público, siempre será una opción valiosa. Para mí, este es mi modo de devolverle a mi barrio un pedacito de lo que más me apasiona hacer.

Desde el punto de vista técnico, se realizaron importantes intervenciones. El subsuelo fue completamente renovado: se construyeron nuevos camarines, un espacio de guardado, una cocina y baños que ahora están mejor distribuidos para un acceso más fácil por parte de los elencos. Estas reformas están pensadas para garantizar la comodidad de los artistas, algo fundamental. Además, se busca que el teatro sea más rentable, ya que las condiciones actuales no son comparables con las que tendrán una vez se completen estos trabajos. Esto también representa una mejora en los ingresos por alquileres, lo que contribuirá a la sostenibilidad del teatro a largo plazo.

Por otro lado, se trabajó en la redistribución del foyer, recuperando y mejorando los espacios que antes no se utilizaban con todo su potencial. Esta nueva disposición no solo mejora la circulación y el acceso, sino que también amplía las posibilidades para realizar funciones y eventos dentro de este espacio. Creo que estas reformas no solo van a beneficiar al elenco y a los trabajadores del teatro, sino también al público, al generar un ambiente más agradable y accesible.

En definitiva, aunque soy consciente de los desafíos que presenta este proyecto, siento que es una forma de darle al teatro un nuevo comienzo, de optimizar su funcionamiento y hacerlo más atractivo tanto para quienes lo usan como para quienes lo disfrutan. El teatro sigue siendo una pieza importante en nuestra comunidad y este trabajo es, para mí, una forma de devolverle algo a ese espacio que siempre fue parte de mi vida y de mi barrio.

Paula Flores.

BIBLIOGRAFIA

https://dexel.com/ficha.php?id=139&lin=teatro&slin=sistemas-para-montaje

https://www.banfield-web.com#google_vignette

https://www.facebook.com/profile.php?id=100077847114112&locale=es_LA

https://www.facebook.com/groups/juntabanfield

https://diariolatercera.com.ar/contenido/1404/ponen-en-valor-historico-el-cine-teatro-argentino-de-adrogue

https://elpoliteama.com

https://www.instagram.com/teatromaipu/

https://www.alternativateatral.com/espacio534-teatro-maipu

https://www.tripadvisor.com.ar/Attraction_Review-g8838820-d8179220-Reviews-Teatro_Maipu-Banfield_Lomas_de_Zamora_Province_of_Buenos_Aires_Central_Argentina.html

https://launion.com.ar/categorias.php?r=4&c=1841



tfc

DE LA ESCENA PARA EL BARRIO

remodelación y puesta en valor del
Teatro Maipú

Paula M. Flores

U.A.I. 2025
LIC. EN DIS. DE INTERIORES