

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL PERÚ
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO



**Edificio híbrido: Un enfoque para la revitalización del Centro
Histórico de Lima**

**TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE
ARQUITECTA**

AUTOR

Allyson Luana Caballero Angeles

CÓDIGO

20171449

ASESOR:

Michelle Alejandra Llona Ridoutt
Jorge Armando Sanchez Herrera
Rafael Luis Zamora Paredes

Lima, septiembre , 2024



PUCP

Facultad de Arquitectura
y Urbanismo

INFORME DE SIMILITUD

Yo LLONA RIDOUTT, MICHELLE ALEJANDRA docente de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Pontificia Universidad Católica del Perú, asesora de la tesis titulado: EDIFICIO HÍBRIDO: UN ENFOQUE PARA LA REVITALIZACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO DE LIMA


del/de la autor(a)/ de los(as) autores(as)

CABALLERO ANGELES, ALLYSON LUANA

dejo constancia de lo siguiente:

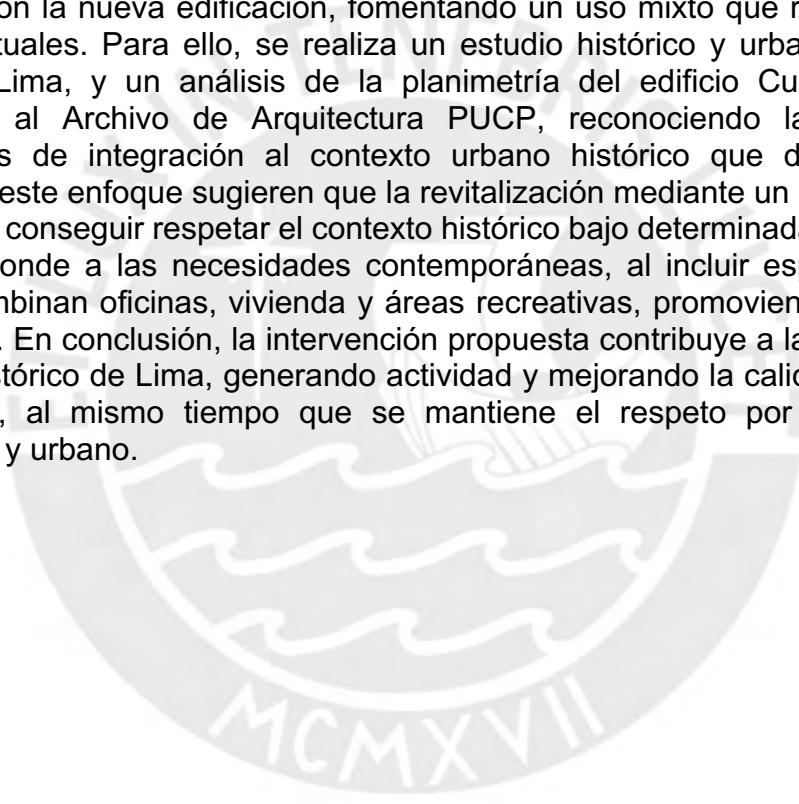
- El mencionado documento tiene un índice de puntuación de similitud de 10%. Así lo consigna el reporte de similitud emitido por el software *Turnitin* el 24/09/2024.
- He revisado con detalle dicho reporte y que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio alguno.
- Las citas a otros autores y sus respectivas referencias cumplen con las pautas académicas.

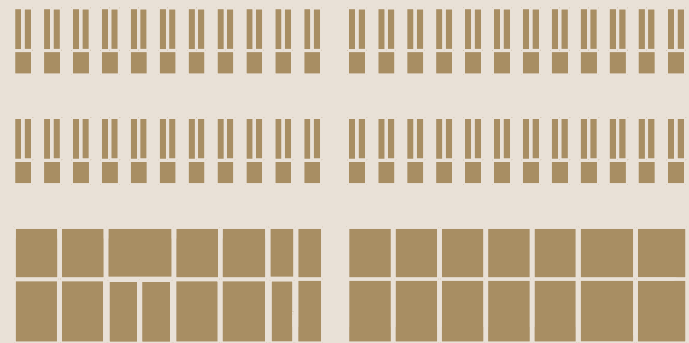
Lugar y fecha: Lima. 24 de setiembre de 2024.

Apellidos y nombres del asesor / de la asesora: LLONA RIDOUTT, MICHELLE ALEJANDRA	
DNI: 40750595	Firma 
ORCID: 0000-0002-1123-0368	

RESUMEN

El Centro Histórico de Lima, reconocido por su valor arquitectónico y urbano, enfrenta el reto de preservar su herencia patrimonial mientras se adapta a las necesidades contemporáneas. Con una trama urbana histórica caracterizada por edificaciones residenciales de dos y tres niveles, ha experimentado transformaciones con la introducción de edificios de mayor altura que han alterado su perfil tradicional. Este proyecto se enfoca en revitalizar el edificio de oficinas Cusco-Azángaro, diseñado por Guillermo Málaga en 1976, actualmente subutilizado, mediante su vinculación a un nuevo edificio híbrido en altura que se integre respetuosamente al contexto patrimonial del centro histórico. El objetivo es desarrollar una intervención arquitectónica que reactive el edificio Cusco-Azángaro y lo conecte funcional y visualmente con la nueva edificación, fomentando un uso mixto que responda a las demandas actuales. Para ello, se realiza un estudio histórico y urbano del Centro Histórico de Lima, y un análisis de la planimetría del edificio Cusco-Azángaro, perteneciente al Archivo de Arquitectura PUCP, reconociendo las estrategias arquitectónicas de integración al contexto urbano histórico que desarrolla. Los resultados de este enfoque sugieren que la revitalización mediante un edificio híbrido no solo puede conseguir respetar el contexto histórico bajo determinadas estrategias, sino que responde a las necesidades contemporáneas, al incluir espacios de uso mixto que combinan oficinas, vivienda y áreas recreativas, promoviendo un entorno más dinámico. En conclusión, la intervención propuesta contribuye a la regeneración del Centro Histórico de Lima, generando actividad y mejorando la calidad de vida de la comunidad, al mismo tiempo que se mantiene el respeto por el patrimonio arquitectónico y urbano.





EDIFICIO HÍBRIDO:
Un enfoque para la revitalización del Centro Histórico de Lima

PFC ARCHIVO



EDIFICIO HÍBRIDO:

Un enfoque para la
revitalización del Centro
Histórico de Lima

Allyson Caballero Angeles



EDIFICIO HÍBRIDO:

**Un enfoque para la revitalización del
Centro Histórico de Lima**



EDIFICIO HÍBRIDO:

**Un enfoque para la
revitalización del Centro
Histórico de Lima**

Abstract

The Historic Center of Lima, recognized for its architectural and urban value, faces the challenge of preserving its heritage while adapting to contemporary needs. With a historic urban fabric characterized by two- and three-story residential buildings, it has undergone transformations with the introduction of taller buildings that have altered its traditional profile. This project focuses on revitalizing the Cusco-Azángaro office building, designed by Guillermo Málaga in 1976, currently underutilized, by linking it to a new hybrid high-rise building that respectfully integrates into the heritage context of the historic center. The objective is to develop an architectural intervention that reactivates the Cusco-Azángaro building and connects it functionally and visually with the new building, promoting a mixed use that responds to current demands. For this purpose, a historical and urban study of the Historic Center of Lima and an analysis of the planimetry of the Cusco-Azángaro building, belonging to the PUCP

Keywords: Revitalization, architectural integration, hybrid building, Historic Center of Lima

Architecture Archive, is carried out, recognizing the architectural strategies of integration to the historical urban context that it develops. The results of this approach suggest that revitalization through a hybrid building can not only achieve respect for the historical context under certain strategies, but also responds to contemporary needs, by including mixed-use spaces that combine offices, housing and recreational areas, promoting a more dynamic environment. In conclusion, the proposed intervention contributes to the regeneration of the Historic Center of Lima, generating activity and improving the quality of life of the community, while maintaining respect for the architectural and urban heritage.

Resumen

El Centro Histórico de Lima, reconocido por su valor arquitectónico y urbano, enfrenta el reto de preservar su herencia patrimonial mientras se adapta a las necesidades contemporáneas. Con una trama urbana histórica caracterizada por edificaciones residenciales de dos y tres niveles, ha experimentado transformaciones con la introducción de edificios de mayor altura que han alterado su perfil tradicional. Este proyecto se enfoca en revitalizar el edificio de oficinas Cusco-Azángaro, diseñado por Guillermo Málaga en 1976, actualmente subutilizado, mediante su vinculación a un nuevo edificio híbrido en altura que se integre respetuosamente al contexto patrimonial del centro histórico. El objetivo es desarrollar una intervención arquitectónica que reactive el edificio Cusco-Azángaro y lo conecte funcional y visualmente con la nueva edificación, fomentando un uso mixto que responda a las demandas actuales. Para ello, se realiza un estudio histórico y urbano del Centro Histórico de Lima, y un

análisis de la planimetría del edificio Cusco-Azángaro, perteneciente al Archivo de Arquitectura PUCP, reconociendo las estrategias arquitectónicas de integración al contexto urbano histórico que desarrolla. Los resultados de este enfoque sugieren que la revitalización mediante un edificio híbrido no solo puede conseguir respetar el contexto histórico bajo determinadas estrategias, sino que responde a las necesidades contemporáneas, al incluir espacios de uso mixto que combinan oficinas, vivienda y áreas recreativas, promoviendo un entorno más dinámico. En conclusión, la intervención propuesta contribuye a la regeneración del Centro Histórico de Lima, generando actividad y mejorando la calidad de vida de la comunidad, al mismo tiempo que se mantiene el respeto por el patrimonio arquitectónico y urbano. suficiente en cómo aplicar estos principios de manera efectiva en el contexto específico del CHL, lo que destaca la importancia de esta investigación.

Palabras clave: Revitalización, integración arquitectónica, edificio híbrido, Centro Histórico de Lima

EDIFICIO HÍBRIDO:

Un enfoque para la revitalización
del Centro Histórico de Lima

Autora

Allyson Luana Caballero Angeles

Diseño y diagramación

Allyson Luana Caballero Angeles

Pontificia Universidad Católica del Perú

Facultad de Arquitectura y Urbanismo

Proyecto Fin de Carrera

Archivo de Arquitectura PUCP

Taller PFC Archivo

Michelle Llona Ridoutt
Jorge Sánchez Herrera
Rafael Zamora Paredes

Seminario PFC Archivo

Asiel Nuñez Román
Cristian Yarasca Aybar

Lima, Perú
2014





Agradecimientos

La realización del presente Proyecto Fin de Carrera fue posible gracias a un importante grupo de personas a las cuales quiero expresar mi más profundo agradecimiento.

En primer lugar, agradezco a mis padres por su amor, apoyo incondicional y por creer siempre en mí. Su motivación constante y sacrificio me han permitido llegar hasta aquí.

A mis profesores de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo, quienes han contribuido significativamente a mi formación académica y profesional. Sus enseñanzas han sido una fuente constante de inspiración.

A mis amigas, por su apoyo moral y por compartir conmigo este viaje. Sus palabras de aliento y compañía han sido esenciales en los momentos difíciles.

CONTENIDO

00

01

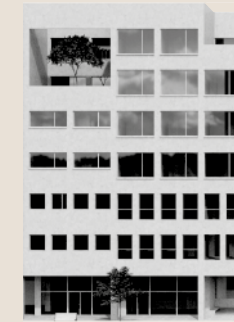
02

03

04

05

06



Introducción

0.1 Definición del tema
0.2 Problema y objetivos de investigación
0.3 Justificación
0.4 Metodología

Centro Histórico de Lima

1.1 Delimitación
1.2 Estudio de la arquitectura fundacional
1.3 Estudio de la arquitectura republicana

Visión Modernista

2.1 Transformación urbana por la Oficina Nacional de Planeamiento Urbanístico
2.2 Estudio de la arquitectura moderna

Enfoque sensible al entorno

3.1 Guillermo Málaga
3.2 Edificio Cusco-Azángaro
3.3 Estrategias de proyecto
3.3 Planimetría

Ciudad de tránsito

4.1 Uso actual del CHL
4.2 Población del CHL
4.3 Transformación urbana y patrimonial del CHL
4.3 Uso actual del edificio Cusco-Azángaro

Enfoque para la revitalización

5.1 Lugar de intervención
5.2 Estrategias de proyecto
5.3 Planimetría

Conclusiones

6.1 Recomendaciones
6.2 Conclusiones
6.3 Listado de figuras
6.4 Referencias bibliográficas

00 INTRO- DUCCIÓN



0.1 Definición del tema
0.2 Problema y objetivos de investigación
0.3 Justificación
0.4 Metodología

[Figura 1] Vista aérea
de la ubicación del edi-
ficio Cusco-Azángaro
Fuente: Archivo propio
(2023)

00 INTRODUCCIÓN

DEFINICIÓN DEL TEMA

Se reconoce la importancia de conservar y revitalizar el patrimonio arquitectónico y cultural del CHL. Se han realizado diversas intervenciones para preservar la historia y el carácter único de esta área, promoviendo el turismo y la actividad económica. Sin embargo, el enfoque tradicional ha sido principalmente en la restauración de monumentos y la promoción de actividades turísticas, dejando de lado la revitalización integral de edificios que han experimentado cambios en su programa arquitectónico para adaptarse a nuevas necesidades.

La zona presenta una vitalidad en términos de actividad comercial y cultural, con áreas en alquiler y venta, como el caso del edificio de oficinas objeto de estudio. Aunque este edificio no está en desuso total, ha experimentado cambios en su programa arquitectónico original para adaptarse a las nuevas demandas del mercado, como la conversión de parte de sus espacios de oficina en depósitos y comercios. Sin embargo, también se ha observado en la zona una disminución considerable en la población residente, con viviendas en malas condiciones y problemas de hacinamiento.

Esta situación sugiere la necesidad de una intervención más amplia y diversificada que no solo preserve el patrimonio arquitectónico, sino que también aborde las necesidades habitacionales y sociales de la comunidad local. En cuanto a la revitalización de edificios en proceso de cambio de programa arquitectónico, se han identificado algunas estrategias y criterios arquitectónicos que pueden ser relevantes, como la adaptación de usos contemporáneos, la integración con el entorno urbano y la preservación de características históricas. Sin embargo, aún no se ha profundizado lo suficiente en cómo aplicar estos principios de manera efectiva en el contexto específico del CHL, lo que destaca la importancia de esta investigación.

PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

En el CHL, donde los edificios han experimentado modificaciones en sus programas arquitectónicos para adaptarse a nuevas necesidades, surgen cuestionamientos sobre los criterios adecuados para su revitalización integral. Aunque algunos edificios mantienen una actividad parcial, con áreas en alquiler y venta, persiste una comprensión limitada sobre cómo abordar eficazmente esta adaptación, lo que restringe las posibilidades de intervención y desarrollo en la zona. Por ejemplo, aún no se ha dilucidado cómo la historia y el contexto urbano impactan en la viabilidad de proyectos de revitalización que buscan preservar el patri-



[Figura 1] Vista aérea de la ubicación del edificio Cusco-Azángaro
Fuente: Archivo propio (2023)

monio arquitectónico mientras se introducen nuevos usos. Tampoco se ha explorado a fondo cómo lograr la integración de estos edificios con su entorno sin afectar su valor histórico. Además, la escasez de estudios exhaustivos sobre estrategias exitosas y desafíos encontrados en proyectos similares dificulta la toma de decisiones informadas por parte de los profesionales del sector.

Esta falta de conocimiento justifica la necesidad de investigar a fondo las condiciones arquitectónicas que afectan la revitalización de estos edificios en el contexto particular del CHL. Por lo tanto, es esencial explorar las condiciones arquitectónicas a considerar para la revitalización de un edificio en proceso de cambio de programa arquitectónico en esta zona patrimonial. Este enfoque proporcionará las bases para desarrollar estrategias efectivas de conservación y adaptación de edificios históricos en el entorno urbano de Lima.

OBJETIVOS DE INVESTIGACIÓN

Objetivo principal del PFC

Diseñar un edificio híbrido en altura para la revitalización de un edificio de oficinas subutilizado ubicado en el sector catastral 05 del Centro Histórico de Lima (CHL) mediante la vinculación de ambos edificios e incorporación de nuevo programa.

Objetivo secundario 1

Reconocer la arquitectura de valor patrimonial del CHL para la integración del edificio al contexto urbano histórico a través del estudio de la arquitectura que la compuso originalmente.

Objetivo secundario 2

Examinar las características de la arquitectura y la visión urbanística del CHL durante la época moderna, en la cual se construyó el edificio de oficinas Cusco-Azángaro, para comprender su relación con otros edificios contemporáneos.

Objetivo secundario 3

Analizar las estrategias de diseño concebidas por el arquitecto Guillermo Málaga para su extracción, reinterpretación y aplicación al edificio a través de la observación, el redibujo y la comparación del proyecto base elegido con otros proyectos de Málaga.

Objetivo secundario 4

Determinar las potenciales posibilidades de usos en base al uso actual del edificio y las necesidades del sector catastral 05 del CHL en la actualidad a través de mapeo de ocupación del edificio y usos de suelos actual del sector, y análisis de características de población residente del sector.



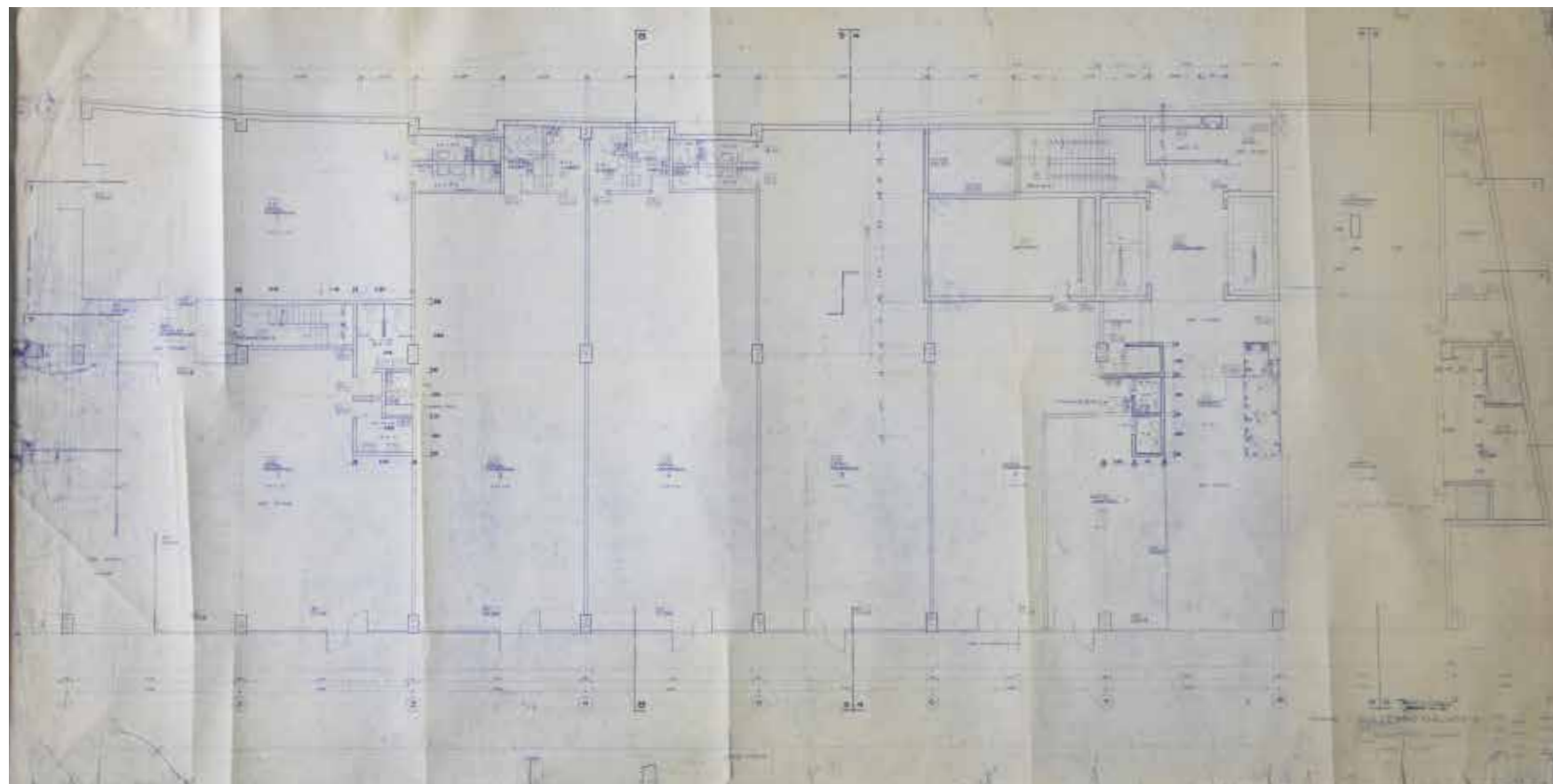
[Figura 1] Foto del Jirón de la Unión ubicado en el Centro Histórico de Lima.
Fuente: Anónimo (1872)

PREGUNTA DE INVESTIGACIÓN

*¿Cuáles son las condiciones arquitectónicas a considerar para **la revitalización del edificio de oficinas Cusco-Azángaro subtulizado** ubicado en la zona patrimonial del Centro Histórico de Lima?*

[Figura 1] Vista panorámica del Centro Histórico de Lima
Fuente: Gladys Alvarado (s.f.)





[Figura 1] Proyecto Edificio de oficinas Cusco-Azángaro
Fuente: Archivo de Arquitectura PUCP (1976)

JUSTIFICACIÓN

La investigación propuesta es socialmente relevante al involucrar a usuarios del edificio, visitantes y residentes del CHL, así como a autoridades locales encargadas de la regulación urbana. La adaptación del proyecto al contexto histórico demuestra un respeto por la identidad cultural y la conservación del patrimonio arquitectónico, ofreciendo un ejemplo de revitalización que puede satisfacer necesidades contemporáneas.

Desde una perspectiva práctica, la investigación proporciona estrategias aplicables a proyectos verticales en el CHL, promoviendo su integración sostenible en el contexto urbano e inspirando iniciativas similares en otros centros históricos. Además, la reconfiguración de espacios interiores para adaptarlos a un programa mixto responde a las demandas del entorno urbano.

En el ámbito teórico, la investigación adopta un enfoque multidisciplinario que integra pasado y presente para generar soluciones innovadoras. Este marco conceptual flexible puede adaptarse a diferentes contextos urbanos y arquitectónicos, impulsando futu-

ras investigaciones sobre revitalización urbana y conservación del patrimonio.

En términos metodológicos, los hallazgos de la investigación pueden servir como referencia para futuros estudios sobre estrategias de revitalización urbana y conservación del patrimonio. Los productos generados, como la digitalización de planos y análisis de edificios modernos en el CHL, pueden divulgarse en instituciones locales y medios especializados, contribuyendo al avance del conocimiento en arquitectura y planificación urbana.

METODOLOGÍA

El tipo de investigación proyectual se centra en abordar el desafío de revitalizar un edificio de oficinas parcialmente en desuso mediante el diseño de un nuevo

edificio híbrido en altura. Esta aproximación implica una profunda consideración tanto de las necesidades contemporáneas como de la preservación del patrimonio arquitectónico y cultural del CHL. Es esencial comprender cómo este nuevo diseño puede integrarse de manera armoniosa en un entorno urbano con una rica historia y una marcada identidad cultural.

La propuesta se fundamenta en la investigación realizada en el Fondo Documental de Guillermo Málaga, conservado en el Archivo de Arquitectura de la PUCP. A través del análisis detallado de los planos y documentos relacionados con el edificio de oficinas Cusco-Azángaro, se han identificado diversas estrategias arquitectónicas relevantes. Estas servirán como fundamento para implementar los conocimientos teóricos y prácticos adquiridos en el diseño arquitectónico propuesto.

Para llevar a cabo este estudio, se adopta un enfoque de estudio de caso, que permite examinar en detalle las complejidades y particularidades del entorno en el que se insertará la propuesta. Esto implica una investigación minuciosa sobre el contexto histórico y cultu-

ral del CHL, así como sobre las regulaciones y normativas específicas que rigen el desarrollo urbano en esta área. Además, se requiere un análisis exhaustivo de las características físicas y geográficas del sitio, así como de su accesibilidad y conectividad con otras partes de la ciudad.

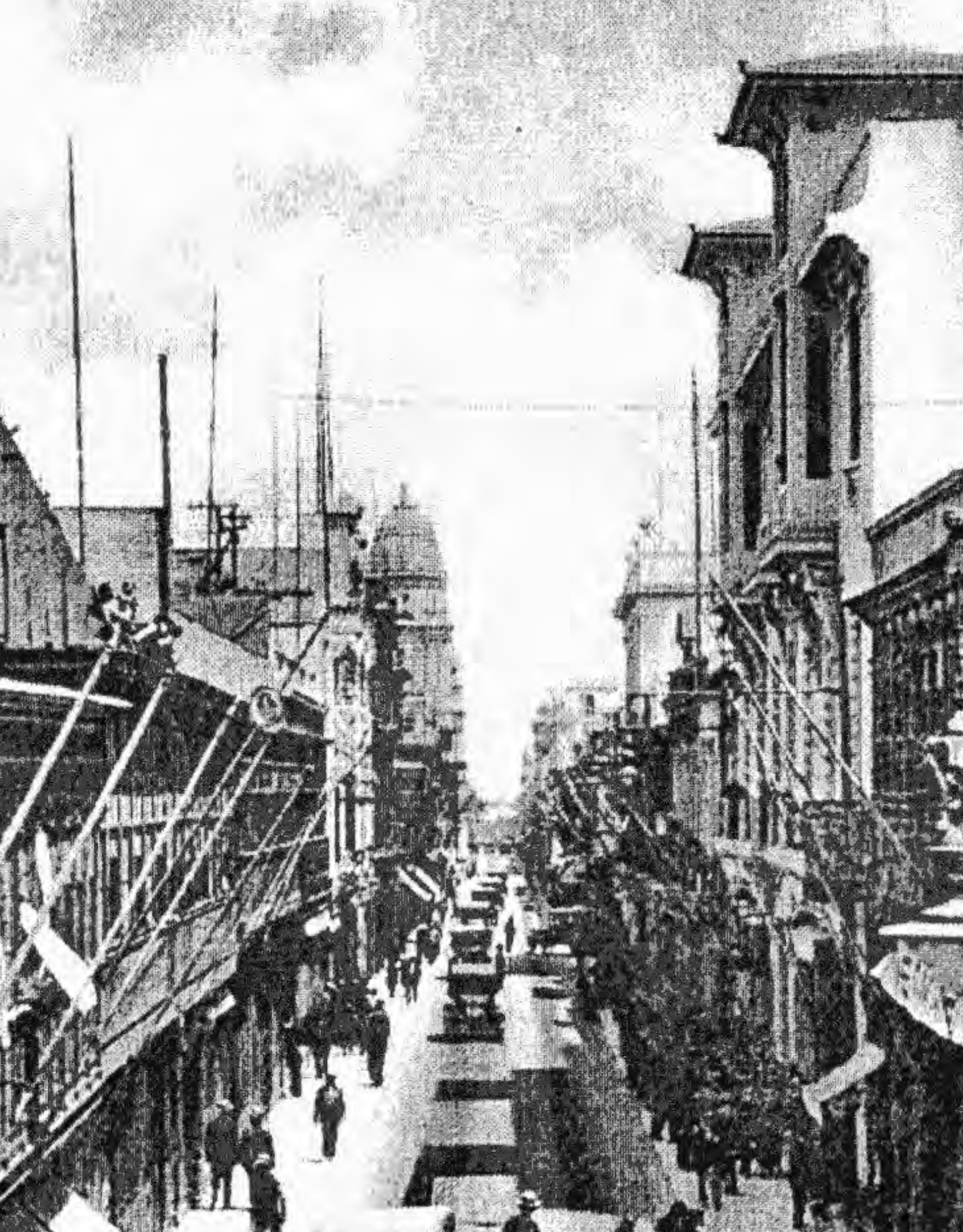
LUGAR DE ESTUDIO

El CHL abarca los distritos de Cercado de Lima y El Rímac y es Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO. Destaca por la presencia de arquitectura colonial y republicana, y su ubicación central ofrece buena conectividad con Lima Metropolitana. El edificio de oficinas en estudio está en una esquina entre el jirón Azángaro (4 metros de ancho) y el jirón Cusco (12 metros de ancho). Esta variación en el ancho de las calles afecta el diseño, que debe adaptarse a cada calle. El área está regulada para preservar su carácter histórico y cultural, con restricciones en altura y directrices para el diseño de nuevas construcciones. Estas regulaciones incluyen restricciones en cuanto a alturas de edificación y normativas específicas para el diseño de intervenciones arquitectónicas en la zona.

CASO DE ESTUDIO

Se enfoca en la revitalización de un edificio de oficinas en desuso en el CHL, con el objetivo de transformarlo en un edificio híbrido en altura que responda a las necesidades contemporáneas, pero respetando el patrimonio arquitectónico del área. Para esto, se lleva a cabo un análisis detallado de las normativas y regulaciones que rigen la zona, especialmente aquellas que imponen restricciones sobre la altura de las construcciones para preservar la integridad histórica.

Además, se examinan las características físicas y geográficas del sitio, como su accesibilidad y conexión con otras partes de Lima Metropolitana, dado que se encuentra en una zona densa en edificaciones históricas y de gran importancia cultural y turística. El diseño del edificio debe equilibrar el cumplimiento de las normativas con las demandas actuales de la comunidad, buscando revitalizar tanto el edificio como su entorno. Esta aproximación garantiza que el proyecto respete el valor histórico del área, al tiempo que contribuye a su desarrollo sostenible y mejora la calidad de vida en la zona.



01 CENTRO HISTÓRICO DE LIMA

1.1 Delimitación
1.2 Estudio de la arquitectura fundacional
1.3 Estudio de la arquitectura republicana

[Figura 1] Vista aérea de la ubicación del edificio Cusco-Azángaro
Fuente: Archivo propio (2023)

01 CENTRO HISTÓRICO DE LIMA

“Lima fue la urbe y capital más importante de los dominios españoles en América del Sur hasta mediados del siglo XVIII”

UNESCO (1991)

DELIMITACIÓN

El CHL fue declarado Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO en 1991, la delimitación de la zona establecida (Figura x) abarca el núcleo fundacional de la ciudad, instaurado por Francisco Pizarro en 1535 (Figura x), y sus alrededores inmediatos (PRO-LIMA, 2019). Esta delimitación incluye una variedad de edificaciones que datan desde la época virreinal hasta el período republicano. La UNESCO destacó la importancia de este conjunto urbano por su valor excepcional y su capacidad para ilustrar la historia de la ciudad y su influencia en el resto de Sudamérica. En su resolución, se subrayó que el CHL mantiene su integridad como conjunto, y que tanto los inmuebles como el trazado urbano (Figura x) conservan su autenticidad a pesar de las intervenciones realizadas a partir de mediados del siglo XX.

La delimitación mundialmente reconocida se centra en preservar no solo la integridad de las edificaciones, sino también el trazado urbano que ha mantenido su autenticidad a pesar de las intervenciones modernas. La preservación de estos centros históricos no solo se justifica por la conservación del patrimonio material, sino también por su papel en mantener vivas las tradiciones culturales y sociales que definen la identidad de una comunidad a lo largo del tiempo (Jokilehto, 1999). Este enfoque integral asegura que el CHL siga siendo un testimonio vivo de su pasado, con una relevancia que trasciende fronteras y generaciones.

[Figura 1] Trazo fundacional de Lima en 1535
Fuente: Elaboración propia (2024)



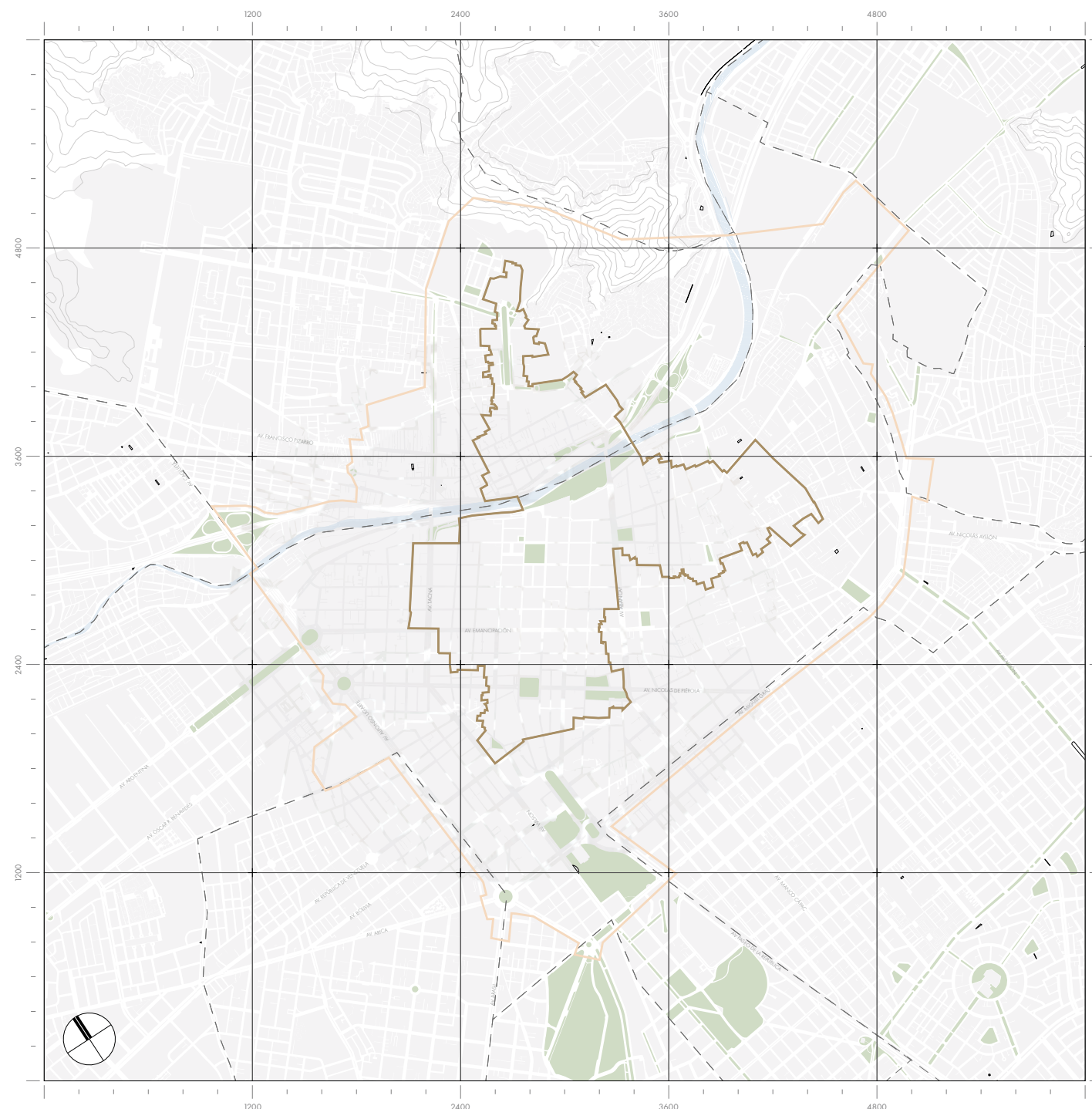
[Figura 1] Vista satelital actual del Centro Histórico de Lima
Fuente: Google Earth (2024)

En 1994, la Municipalidad de Lima añadió una nueva delimitación (Figura x) mediante la Ordenanza Municipal N° 062, estableciendo límites más extensos que incorpora una mayor diversidad de edificios y espacios públicos con el propósito de facilitar su ordenamiento, administración y control (PROLIMA, 2019). A nivel nacional, esta ampliación reconoce no solo el valor de las estructuras fundacionales, sino también de aquellas que, aunque construidas en épocas posteriores, contribuyen a la narrativa histórica continua de Lima.

La conservación del CHL es crucial no solo por los valores señalados por la UNESCO, sino también por su autenticidad e integridad como conjunto urbano. Esta preservación permite una comprensión profunda de la evolución histórica de Lima y su impacto en la región, abarcando desde el período pre fundacional hasta el republicano. El integrar los centros históricos en el contexto urbano moderno requiere un enfoque que equilibre la preservación de su valor patrimonial con las necesidades contemporáneas, asegurando que estos espacios sigan siendo relevantes para las comunidades actuales sin perder su esencia histórica (Jokilehto, 1999).

Este enfoque permite apreciar la continuidad y transformación de Lima a lo largo de los siglos, desde sus orígenes hasta su papel actual, reconociendo la importancia de cada periodo histórico en la configuración de la ciudad tal como la conocemos hoy. Así, la preservación del patrimonio no solo protege el pasado, sino que también proporciona una base sólida para el futuro, permitiendo que Lima continúe siendo un referente cultural y arquitectónico en la región.

[Figura 1] Delimitaciones del Centro Histórico de Lima
Fuente: Elaboración propia a partir de datos de PROLIMA (2024)



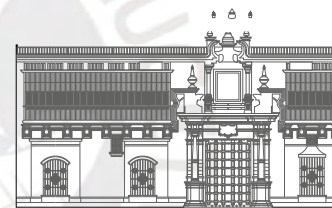
- Leyenda**
- Límite de la zona monumental desen la Ordenanza N° 062 (1994)
 - Límite de la zona de patrimonio mundial declarada por la UNESCO (1991)
 - - - Límites distritales
 - Área verde
 - Río Rimac

ESTUDIO DE LA ARQUITECTURA FUNDACIONAL

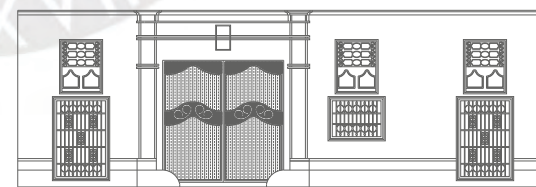
01. CENTRO HISTÓRICO DE LIMA



CATEDRAL DE LIMA - 1564-1799



CASA DE LOS MARQUESSES DE TORRE TAGLE - 1735-1738



CASA DE LOS CONDES DE PUENTE PELAYO - 1787

[Figura 1] Proyecto Edificio de oficinas Cusco Azángaro Fuente: Archivo de Arquitectura PUCP (1976)

El desarrollo arquitectónico del CHL comenzó con la fundación de la ciudad, estableciendo las bases de su identidad urbana. Las primeras construcciones, tanto públicas como privadas, se erigieron utilizando materiales locales como adobe y madera, adecuándose a las condiciones del entorno. Inicialmente, estas edificaciones eran simples y austeras, propias de una ciudad recién establecida en un territorio en proceso de conquista. Con el tiempo, surgieron estructuras más permanentes y sofisticadas, especialmente viviendas e iglesias, que adoptaron las influencias arquitectónicas predominantes en España. Este período destacó por la coexistencia de diversos estilos en una misma estructura, lo que demuestra la adaptabilidad y diversidad estilística de la arquitectura limeña desde sus inicios (PROLIMA, 2019). Así, la arquitectura fundacional de Lima sentó las bases para una ciudad que reflejaba tanto sus raíces coloniales como su capacidad para integrar múltiples estilos.

ARQUITECTURA CIVIL DOMÉSTICA

Fue la tipología predominante en el CHL durante la época virreinal, es decir, representó la mayor parte de la actividad edificatoria. En un principio, el tamaño de las viviendas se determinaba por los solares fundacionales, con una altura típica de uno a dos pisos y algunos pocos de tres niveles. El patio, núcleo de la vivienda limeña, era universal en las casas virreinales y se disponía en el centro, con los demás espacios distribuidos alrededor en crujías perimetrales. Aunque algunas viviendas más modestas carecían de patio, lo usual era que su ingreso se realizara a través de un zaguán, un vestíbulo cubierto que conectaba la calle con el patio. En las viviendas más grandes, existían al menos dos patios, conectados por un corredor externo descubierta denominado chiflón. Este diseño facilitaba la circulación y reflejaba la importancia social de estos espacios. La arquitectura civil doméstica de Lima muestra cómo los elementos funcionales como el patio y el zaguán se integraban para responder a las necesidades sociales y climáticas de la época.

El balcón fue un elemento distintivo en las viviendas del CHL, tanto en el período colonial como en el republicano. Estos balcones se destacaban por su valor funcional, proporcionando sombra y ventilación, pero también por su relevancia estética y simbólica. Los balcones limeños eran símbolos de prestigio social y reflejaban la capacidad de adaptación de la arquitectura a las condiciones climáticas y culturales de la época (PROLIMA, 2007). Particularmente, los balcones cerrados, de estilo morisco, fueron construidos mayormente en madera y decorados con celosías, permitiendo a los habitantes observar sin ser vistos y garantizando su privacidad. Estos elementos no solo embellecen la ciudad, sino que son una manifestación del mestizaje cultural y arquitectónico que caracteriza el legado virreinal de Lima, siendo fundamentales en los esfuerzos de preservación del patrimonio (Fernández, 2007). Los balcones de Lima se han convertido en símbolos perdurables de la herencia cultural y arquitectónica de la ciudad, reflejando una rica tradición de integración y adaptación.

01. CENTRO HISTÓRICO DE LIMA

ESTUDIO DE LA ARQUITECTURA REPUBLICANA

El siglo XIX y principios del siglo XX marcaron un período de transición hacia la arquitectura republicana en Lima. Influenciada por los estilos neoclásico y ecléctico, esta arquitectura reflejaba las aspiraciones de la joven república peruana y su búsqueda de una identidad propia. A pesar de la inestabilidad política y las dificultades económicas tras la independencia, la nueva administración republicana comenzó a construir edificios que expresaban estos nuevos ideales, aunque muchas veces se adaptaron estructuras virreinales para servir a las instituciones emergentes (PRO-LIMA, 2019). Este período es significativo porque, a pesar de los desafíos, la arquitectura logró consolidar-

se como una expresión del cambio social y político en el país, marcando el comienzo de una nueva etapa en el desarrollo urbano de Lima.

ARQUITECTURA CIVIL DOMÉSTICA

La vivienda urbana en el período republicano continuó basándose en la tradición virreinal de la casa patio, aunque con algunas modificaciones. Las portadas y balcones empezaron a adoptar tendencias clasicistas influenciadas por el neoclasicismo europeo, mientras que el interior de las viviendas seguía estructurándose alrededor de un patio central, elemento esencial en la arquitectura limeña.

A lo largo del siglo XIX, los pequeños balcones cerrados con celosías, característicos de la época virrei-

nal, fueron reemplazados por grandes balcones de madera y vidrio decorados con motivos clásicos, que además de proporcionar ventilación y sombra, representaban un símbolo de prestigio social y poder (Fernández, 2007). Estos balcones, aunque más abiertos y ornamentados, mantenían la función de garantizar la privacidad de los habitantes, mientras permitían observar el exterior sin ser vistos. Hacia finales del siglo XIX y principios del siglo XX, la arquitectura civil doméstica experimentó nuevas influencias; sin embargo, los métodos tradicionales en base a adobe, madera y quincha siguieron utilizándose en viviendas de menor envergadura.



CASA ELGUERA - 1862-1865



MOLINO DE SANTA CLARA - 1865



CASA ASPÍLLAGA - 1880

[Figura 1] Proyecto Edificio de oficinas Cusco Azángaro Fuente: Archivo de Arquitectura PUCP (1976)



02 VISIÓN MODER- NISTA

2.1 Transformación urbana por la Oficina Nacional
de Planeamiento Urbanístico
2.2 Estudio de la arquitectura moderna

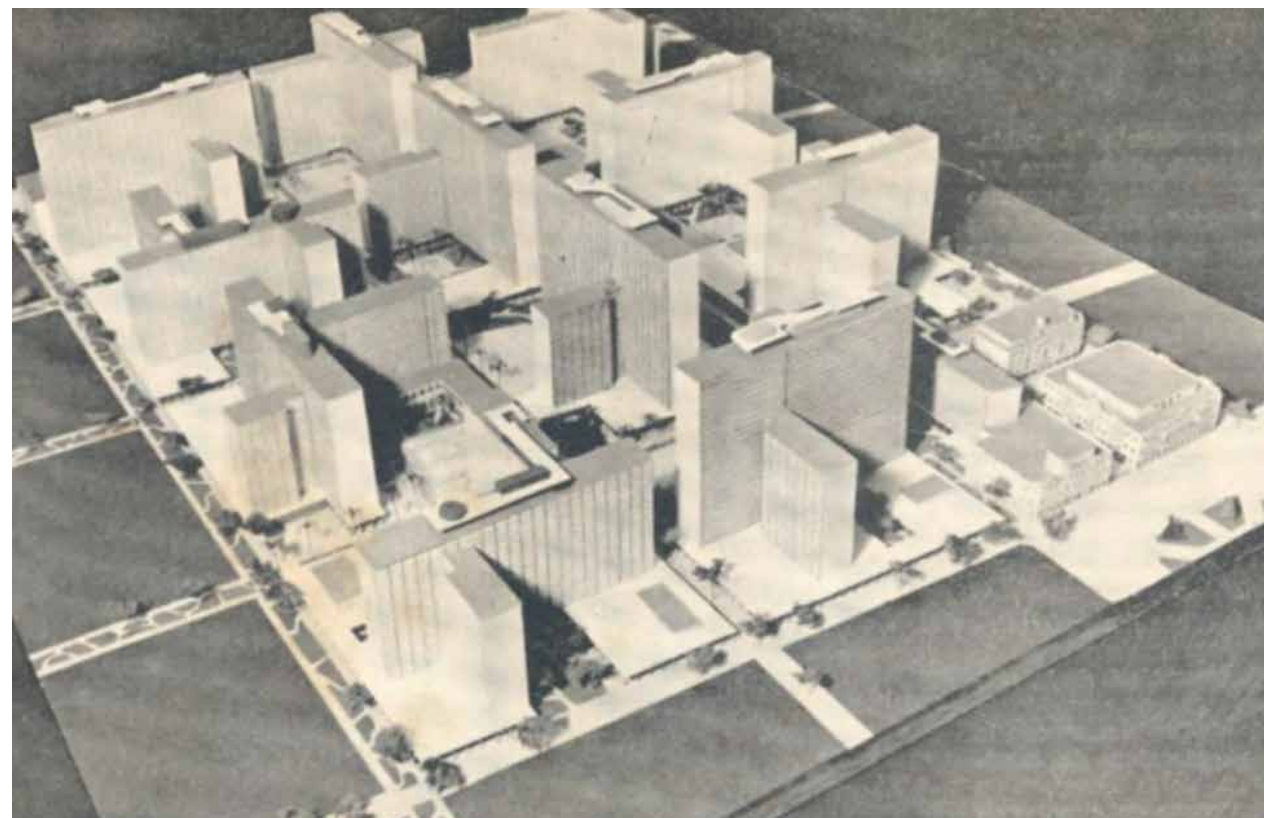
[Figura 1] Vista aérea
de la ubicación del edi-
ficio Cusco-Azángaro
Fuente: Archivo propio
(2023)

02 VISIÓN MODERNISTA

TRANSFORMACIÓN URBANA POR LA OFICINA NACIONAL DE PLANEAMIENTO Y URBANISMO

A inicios del siglo XX, la arquitectura y el urbanismo en el Perú comenzaron a experimentar un cambio significativo, influenciados por corrientes internacionales que habían tomado fuerza en Europa. Sin embargo, este proceso fue más lento en comparación con otros países latinoamericanos, en parte porque la modernidad en el país no surgió como un movimiento social orgánico o una respuesta a un cambio profundo en la estructura socioeconómica, como sucedió en Europa (Ludeña, 2003). En lugar de eso, fue una expresión pragmática de la necesidad de modernización y adecuación a los tiempos, un impulso de progreso más que una lucha ideológica o una respuesta a los intereses del proletariado.

Mientras que en Europa las vanguardias enfrentaban una fuerte resistencia para romper con las tradiciones arquitectónicas establecidas, en América Latina, y especialmente en el Perú, el proceso fue diferente. La llegada de arquitectos europeos después de la Segunda Guerra Mundial, junto con la propagación de nuevas ideas arquitectónicas, influyó considerablemente en el desarrollo de la arquitectura local. Los primeros ejemplos de arquitectura moderna en Lima se vieron principalmente en las viviendas de la clase media emergente, que buscaban diferenciarse de las



El plan urbanístico de la ONPU, inspirado en el Plan Voisin de Le Corbusier, propuso transformar radicalmente el Centro Histórico de Lima mediante la introducción de grandes edificaciones modernas que reemplazarían la trama urbana tradicional, alterando significativamente la escala y carácter del damero de Pizarro

[Figura 1] Maqueta del sector central del Plan Piloto de Lima.
Fuente: Oficina Nacional de Planeamiento y Urbanismo (1949)



[Figura 1] Maqueta del Plan Voisin de Le Corbusier para París 1925
Fuente: Flickr (2009)

formas tradicionales asociadas a la élite y la oligarquía (Martuccelli, 2017). En este contexto de cambios y necesidades de crecimiento urbano, en 1946 se creó la Oficina Nacional de Planeamiento y Urbanismo (ONPU), una entidad estatal encargada de formular los planes reguladores de las principales ciudades del Perú. Bajo la dirección de Luis Dorich, y con la colaboración de asesores internacionales como Paul Lester Wiener y Josep Lluís Sert, la ONPU desarrolló el Plan Piloto de Lima en 1948. Este plan presentaba alternativas para enfrentar la expansión de la ciudad, así como propuestas específicas para su centro histórico, cuyo deterioro se hacía cada vez más evidente debido al crecimiento urbano descontrolado.

Uno de los puntos más cuestionables del Plan Piloto de Lima fue su propuesta para intervenir en el Damero de Pizarro, el núcleo histórico de la ciudad. El plan consideraba al centro de Lima como un área obsoleta que necesitaba ser densificada y transformada, para lo cual proponía la construcción de nuevos edificios más altos que reemplazarían gran parte de las estructuras históricas que aún perduraban. El planteamiento de modificar radicalmente el damero central se inspiraba en las ideas del Plan Voisin de Le Corbusier, que proponía la demolición de grandes áreas del centro histórico de París para reemplazarlas con torres de gran



[Figura 1] Mapa de Lima a inicios del siglo XX antes del ensanche de vías
Fuente: Gunther Doering (1924)

altura y avenidas anchas. Este enfoque modernista abogaba por dejar en pie solo los monumentos históricos de mayor valor, como las iglesias y edificios públicos más emblemáticos, mientras que el resto de la ciudad se reorganizaría siguiendo patrones de circulación vehicular y expansión vertical.

El plan de la ONPU incluía, entre otras medidas, el ensanche de importantes vías del centro, como los jirones Abancay y Tacna, los cuales fueron convertidos en amplias avenidas. La expansión de las vías, como en el caso de la avenida Abancay, rompió la conexión entre el núcleo central de Lima y los Barrios Altos, destruyendo importantes monumentos virreinales en el proceso, entre ellos los monasterios de Santa Teresa y la Concepción, y parte del convento de San Francisco. Asimismo, el ensanche del entonces Jirón Tacna, ejecutado en 1959, separó el centro del antiguo barrio de Monserrate y provocó la desaparición y mutilación de varios edificios históricos, como la iglesia de Santa Rosa.

A nivel urbano, estas intervenciones respondían a las necesidades de modernización, pero también rompían con la continuidad histórica del centro, transformando su perfil urbano y sus dinámicas de uso. Aunque la demolición completa del centro virreinal no se llevó a cabo como se había previsto inicialmente, las transformaciones fueron significativas. El ensanche de vías y la construcción de nuevos edificios, como los que rodean la Plaza Mayor tras su remodelación entre 1939 y 1944, marcaron un cambio notable en la escala y en la altura de las construcciones.



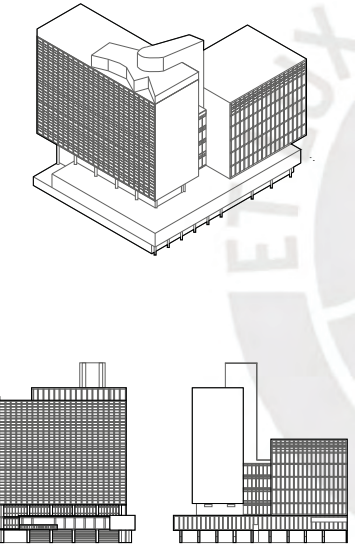

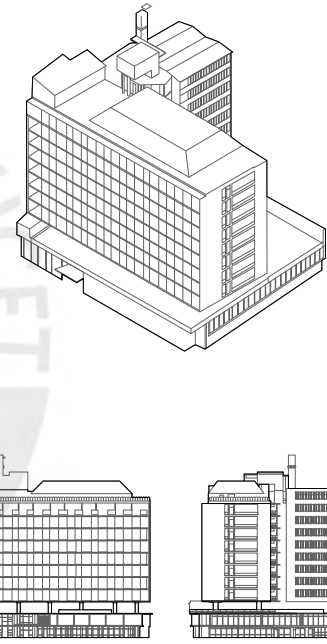
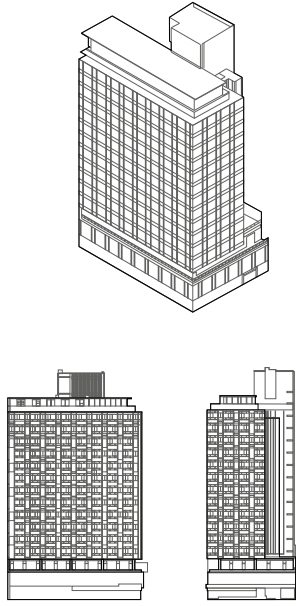
[Figura 1] Vista aérea del ensanche de la avenida Abancay
Fuente: PROLIMA (s.f.)

ESTUDIO DE LA ARQUITECTURA MODERNA

La arquitectura moderna en el Perú se desarrolla en la segunda mitad del siglo XX, influenciada por las corrientes internacionales que buscaban una respuesta a las nuevas demandas urbanas y funcionales. Aunque estos edificios fueron diseñados por arquitectos talentosos y respondían a la necesidad de especulación o nuevos usos, su inserción en la retícula colonial del Centro Histórico de Lima alteró la escala existente. Estas edificaciones, mayormente de concreto y con estructuras de pórticos, se destacan por sus principios modernistas, como la funcionalidad y el uso de materiales industriales, que marcaron un fuerte contraste con el entorno histórico.

A través del análisis arquitectónico, se identifican características comunes en un grupo de edificios construidos durante este periodo. Su diseño se organiza en tres zonas bien definidas. La inferior, que abarca entre dos y tres pisos, está destinada a usos de carácter público o comercial, con una relación más directa con la calle y el entorno urbano inmediato. La zona intermedia, compuesta por una planta libre, sirve como una separación entre los espacios públicos y los privados, otorgando flexibilidad y autonomía a ambas áreas. Finalmente, la zona superior, que corresponde a la torre o volumen más elevado, alberga el programa privado, típicamente oficinas o viviendas.

Estas edificaciones no solo alteraron la escala y el perfil urbano del Centro Histórico, sino que también reflejaron una nueva forma de pensar la arquitectura en el contexto peruano, donde la influencia del modernismo se adapta a las condiciones locales, creando un diálogo, aunque tenso, con la herencia patrimonial. El uso de concreto y la estructura de pórticos no solo permitió mayor altura, sino también una organización funcional que separaba de manera clara los diferentes programas dentro del mismo edificio. Sin embargo, su impacto en la morfología tradicional de la ciudad sigue siendo motivo de reflexión y análisis.

EDIFICIO ATLAS	EDIFICIO SAN REYNALDO	HOTEL SAVOY	EDIFICIO DE SEGUROS EL SOL
 <p data-bbox="934 1389 1231 1494">Arquitectos Walter WEBERHOFER y José ÁLVAREZ CALDERÓN Uso: Institucional Área del terreno: 2,110 m² Sistema estructural: Pórticos Altura: 40.2 m 14 pisos y 2 sótanos</p>	 <p data-bbox="1409 1389 1617 1494">Arquitecto Enrique SEOANE ROS Uso: Vivienda / Comercio Área del terreno: 452 m² Sistema estructural: Pórticos Altura: 39.50 m 12 pisos</p>	 <p data-bbox="1884 1389 2062 1494">Arquitecto Mario BIANCO Uso: Turismo Área del terreno: 1,389 m² Sistema estructural: Pórticos Altura: 40.70 m 12 pisos</p>	 <p data-bbox="2300 1389 2507 1494">Arquitecto Enrique SEOANE ROS Uso: Institucional Área del terreno: 630 m² Sistema estructural: Pórticos Altura: 54.64 m 17 pisos</p>
1953 - 1955	1954 - 1956	1954 - 1957	1956 - 1958

[Figura 1] Edificios del modernismo
Fuente: Elaboración propia (2024)



03 ENFO- QUE SENSI- BLE AL EN- TORNNO

- 3.1 Guillermo Málaga
- 3.2 Edificio Cusco-Azángaro
- 3.3 Estrategias de proyecto
- 3.4 Planimetría

[Figura 1] Vista aérea
de la ubicación del edi-
ficio Cusco-Azángaro
Fuente: Archivo propio
(2023)

03 ENFOQUE SENSIBLE AL ENTORNO

GUILLERMO MÁLAGA

Es uno de los arquitectos peruanos que ha sabido plasmar en sus obras una profunda comprensión de la cultura y la arquitectura prehispánica, además de integrarlas de manera coherente con la herencia colonial y republicana del Perú. Formado en la Universidad de Notre Dame, Indiana, en Estados Unidos, su enfoque arquitectónico ha sido influenciado por su educación en el extranjero, pero también por su trabajo como docente en Huamanga, Ayacucho, desde su retorno al país en 1958 (Acevedo & Llona, 2016). Esta experiencia académica y práctica en una de las regiones con mayor riqueza arqueológica y cultural del Perú le permitió desarrollar una visión que conecta las tradiciones del pasado con las necesidades contemporáneas.

A lo largo de su carrera, Málaga ha trabajado en proyectos que evidencian su interés por la arquitectura peruana, de modo que integra conceptos que respetan el entorno y la historia de cada lugar. Se puede in-

terpretar que su obra está profundamente ligada al contexto peruano, lo que le permite abordar la arquitectura desde una perspectiva que trasciende las narrativas históricas convencionales y las valoraciones superficiales de los medios (Cortegana, 2023). De esta manera, crea un diálogo constante entre el pasado y el presente. Un ejemplo significativo es el Centro Comercial Molicentro, en el cual incorpora elementos como los andenes prehispánicos para la disposición de los locales comerciales. Esta referencia directa a la arquitectura andina es visible no solo en la forma, sino también en la función de los espacios. El anfiteatro central, rodeado por estructuras escalonadas, remite a los espacios ceremoniales incas, mientras los puentes metálicos, evocan las estructuras que unen la sierra y la costa. Otro proyecto destacado es el edificio de viviendas San Gabriel, que sigue la misma lógica de andenes expresada en volumetrías escalonadas. En esta obra, Málaga muestra su habilidad utilizando la forma del paisaje como inspiración directa para la arquitectura. Estas influencias prehispánicas no solo son formales, sino que también demuestran una sensibili-

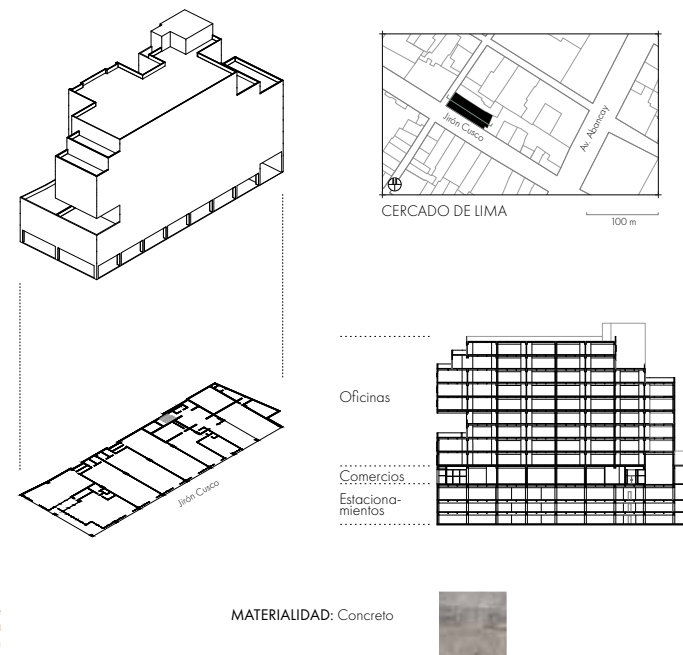
dad hacia la interacción entre la arquitectura y su entorno, un aspecto clave en la obra del arquitecto.

El edificio de oficinas Cusco-Azángaro es otro ejemplo del enfoque escalonado característico de Málaga, uno previo a los mencionados, el cual a su vez integra la arquitectura peruana con una visión contemporánea de la urbanización. Este proyecto no solo refleja un profundo respeto por el patrimonio existente del CHL, sino que también evidencia su compromiso con las innovaciones arquitectónicas de su tiempo (Cortegana, 2023). Este enfoque destaca su dedicación a preservar el contexto histórico mientras se adapta a las demandas modernas, subrayando su influencia en la evolución del paisaje urbano limeño.

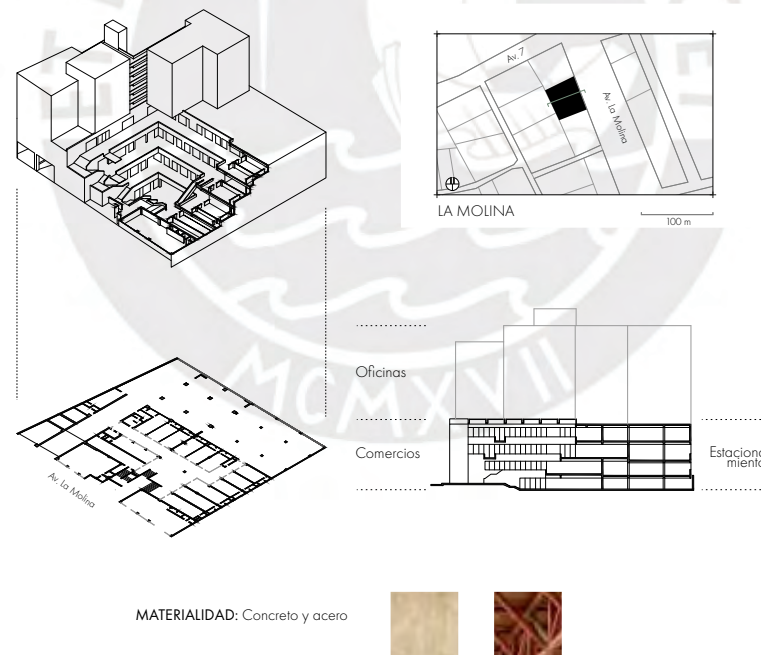


[Figura 1] Arquitecto Guillermo Málaga
Fuente: Morada [2022]

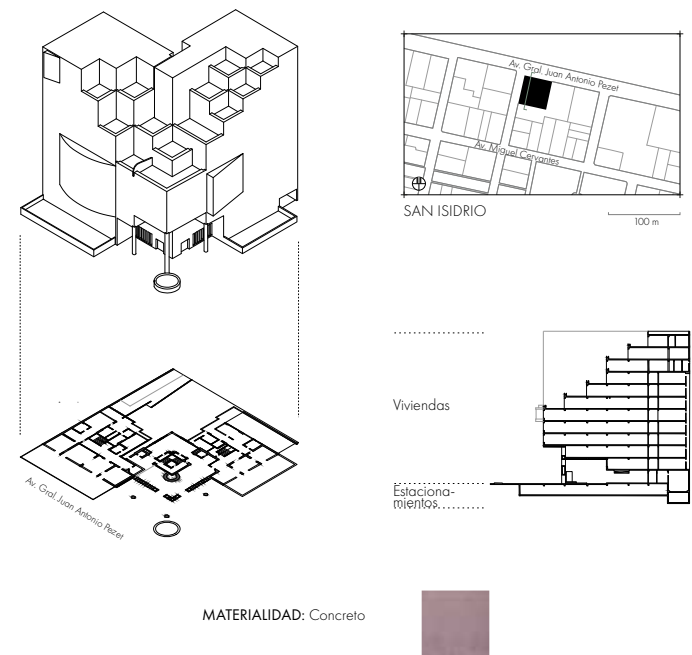
03. ENFOQUE SENSIBLE AL ENTORNO



EDIFICIO CUSCO-AZÁNGARO [1976]



MOLICENTRO [1980]



EDIFICIO SAN GABRIEL [1980]

[Figura 1] Proyectos de Guillermo Málaga
Fuente: Elaboración propia a partir de la planimetría del Fondo documental Guillermo Málaga del Archivo de Arquitectura PUCP (2024)

03. ENFOQUE SENSIBLE AL ENTORNO



EDIFICIOCUSCO-AZÁNGARO

El edificio Cusco-Azángaro se proyecta y construye en un contexto urbano y histórico marcado por las transformaciones de la segunda mitad del siglo XX en el CHL. Durante este periodo, la ciudad experimenta un crecimiento significativo y una renovación urbanística impulsada por la modernización de su infraestructura, especialmente con los planes de ensanche de vías y la construcción de edificios que respondían a las nuevas necesidades administrativas y comerciales. A pesar de ello, muchas de las edificaciones que se levantaban en la trama urbana colonial no mantenían un diálogo con el entorno histórico, lo que llevó a una discordancia entre la arquitectura moderna y el patrimonio urbano preexistente.

Es en este contexto donde el proyecto del edificio Cusco-Azángaro destaca. A diferencia de muchos otros edificios de la época, cuyo diseño se centraba únicamente en responder a las demandas funcionales y comerciales de la modernidad, esta obra se distingue por su enfoque sensible al entorno. Ubicado en pleno CHL, dentro del sector conocido como el Damero de Pizarro, el edificio fue concebido con una conciencia clara de su inserción en un contexto patrimonial y urbano histórico. El proyecto no solo satisface las necesidades funcionales contemporáneas, sino que además responde a las particularidades del lugar donde se emplaza, estableciendo un diálogo respetuoso y coherente con su entorno.

- Leyenda**
- Damero de Pizarro
 - Ubicación del edificio Cusco-Azángaro
 - Área verde
 - Río Rimac

[Figura 1] Ubicación del edificio Cusco-Azángaro en el Centro Histórico de Lima
Fuente: Elaboración propia a partir de datos de PROLIMA (2024)

“ El proyecto del edificio Cuzco-Azángaro demuestra un arraigo en la arquitectura precedente, pero al mismo tiempo es testimonio de su apuesta por la utopía urbana que se manifestaba en ese momento en el crecimiento del Centro Histórico de Lima. ”

Rodolfo Cortegana (2023)

El emplazamiento del edificio es un aspecto clave para comprender su integración con el contexto urbano. El proyecto se construyó tras la implementación del ensanche de vías, un proceso que transformó significativamente la trama urbana del CHL. La manzana en la que se ubica el edificio fue afectada directamente por este ensanche, ya que se tomó parte de su área para ampliar las vías circundantes, en especial el antiguo jirón Cusco, hoy convertido en la avenida Emancipación. Este ensanche urbano no solo modificó la estructura física de las manzanas, sino que también impactó la forma en que los nuevos edificios debían relacionarse con la vía, de manera que los proyectos arquitectónicos debían adaptarse a la nueva escala y configuración de las avenidas.

El lote específico donde se ubica el edificio Cuzco-Azángaro da directamente a la avenida Emancipación, una vía de gran importancia en el entramado urbano del centro histórico, que tras el ensanche alcanza un ancho aproximado de 12 metros. Este detalle es fundamental, ya que establece la relación primaria del edificio con una de las vías más transitadas de la ciudad que conecta directamente con las vías colectoras, avenida Abancay y Tacna. Además, el proyecto se emplaza en una esquina de la manzana, lo que le otorga la particularidad de poseer dos fachadas. La primera, orientada hacia la avenida Emancipación, responde a la dinámica y escala urbana de esta vía ampliada. La segunda, que da al jirón Azángaro, presenta una relación completamente distinta, ya que esta es una vía mucho más angosta, con un ancho de aproximadamente 4 metros. Este contras-

te en las características de las dos vías hace que el diseño del edificio sea aún más notable, ya que debió articular dos fachadas con dimensiones y dinámicas urbanas completamente diferentes, logrando una integración armónica entre ellas.

El uso del edificio también refleja las dinámicas económicas y sociales del centro limeño en la década de 1970. Con locales comerciales en el primer nivel, orientados hacia el flujo peatonal de las calles circundantes, y oficinas distribuidas entre el segundo y el décimo nivel, el edificio se adapta a las necesidades urbanas de su tiempo. Además, la inclusión de tres niveles subterráneos de estacionamientos subraya la creciente demanda de infraestructura para vehículos, un elemento clave en la modernización urbana. En este sentido, el edificio Cuzco-Azángaro responde no solo al contexto arquitectónico y urbano del centro histórico, sino también a los cambios socioeconómicos que afectaban a la ciudad.

De este modo, este edificio, ubicado en la Lima histórica, es una manifestación de la apuesta de Málaga por una utopía urbana que buscaba revitalizar el centro de la ciudad sin sacrificar su valor patrimonial. El diseño del Cuzco-Azángaro evidencia su arraigo en la tradición arquitectónica peruana, pero al mismo tiempo proyecta una modernidad que se alinea con los desafíos urbanos de su tiempo. Málaga logra fusionar el pasado y presente de ese momento en una obra representativa de la arquitectura limeña y de la evolución del CHL como espacio vivo y dinámico.



[Figura 1] Vista aérea antes del ensanche de las vías
Fuente: Servicio Aerográfico Nacional (1944)



[Figura 1] Vista aérea después del ensanche de las vías
Fuente: Servicio Aerográfico Nacional (1976)

“... la idea principal del proyecto es **el juego de vanos y el volumen** en relación a la altura característica de las casas republicanas de dos pisos en jirón Azángaro ...”

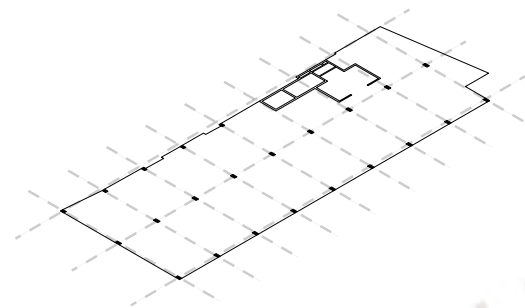
Guillermo Málaga (2022)



[Figura 1] Edificio Cusco-Azángaro
Fuente: Archivo de Arquitectura PUCP (1976)

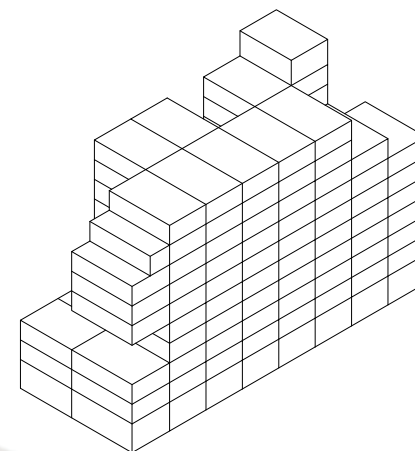
ESTRATEGIAS DEL PROYECTO

El proyecto arquitectónico del edificio Cusco-Azángaro se diseñó con un enfoque integral que busca responder a las particularidades del contexto urbano y a las necesidades funcionales del CHL la segunda mitad del siglo XX. A través de una serie de estrategias que integran aspectos estéticos, formales y funcionales, se logró un diseño que respeta el entorno patrimonial preservando la modernidad de la propuesta.



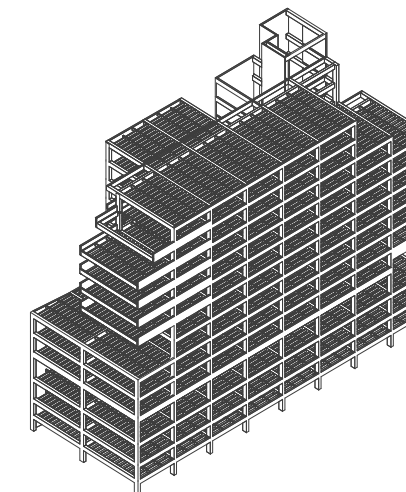
[E1] MODULACIÓN

El edificio utiliza una grilla estructural con medidas de 12.6 x 7.6 metros para organizar el espacio. Esta modulación permite una distribución eficiente y adaptable de los espacios interiores, facilitando la creación de unidades funcionales y una disposición interior flexible.



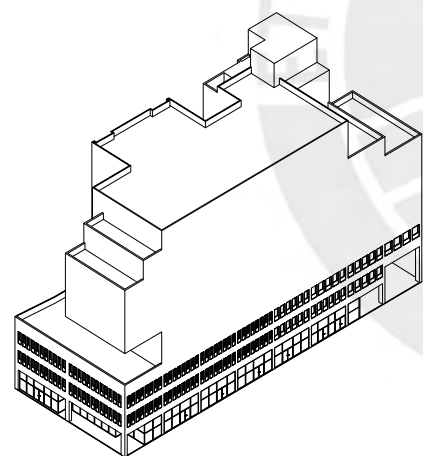
[E2] LLENO Y VACÍO

Se juega con áreas llenas y vacías basadas en la modulación, creando patios, terrazas y áreas de circulación. Este enfoque mejora la ventilación y la iluminación natural, además de añadir interés visual al edificio y promover la calidad ambiental interior.



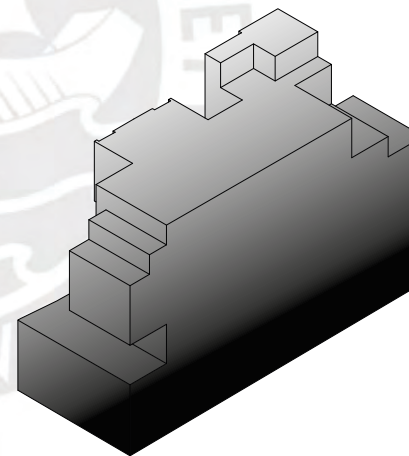
[E3] FLEXIBILIDAD DEL DISEÑO

La estructura de pórticos de concreto, innovadora para la época, permite reconfigurar los espacios interiores. La incorporación de un sistema de vigas Vierendeel posibilita la creación de volados de grandes luces, favoreciendo la flexibilidad espacial y adaptabilidad del edificio.



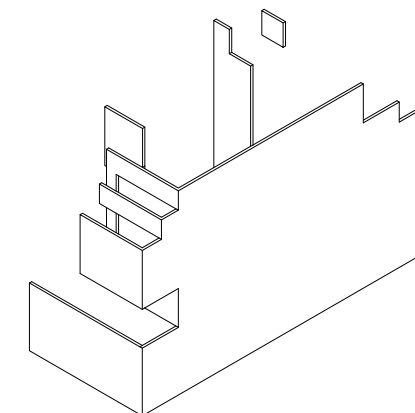
[E4] ZÓCALO INTEGRADO AL CONTEXTO HISTÓRICO

El edificio presenta un zócalo de tres niveles que respeta la altura y el ritmo de las edificaciones circundantes. Incorpora el diseño de vanos y ventanas, asemejando elementos arquitectónicos tradicionales como balcones y ventanas con molduras, lo que asegura una armonía visual con el entorno histórico inmediato.



[E5] ALIGERAMIENTO A MEDIDA QUE ASCIENDE

El edificio se aligera mediante retranqueos y terrazas en los niveles superiores, creando una transición desde el zócalo y reduciendo la masa visual del edificio. Este diseño, junto con la configuración de ventanas y elementos arquitectónicos, crea una transición armónica entre lo histórico y lo moderno.

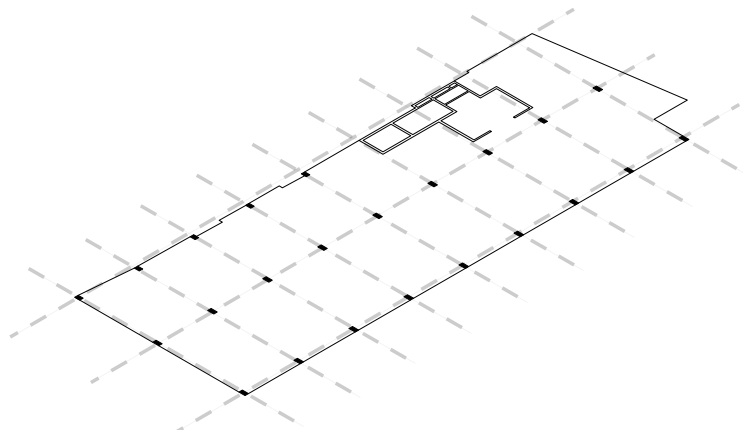
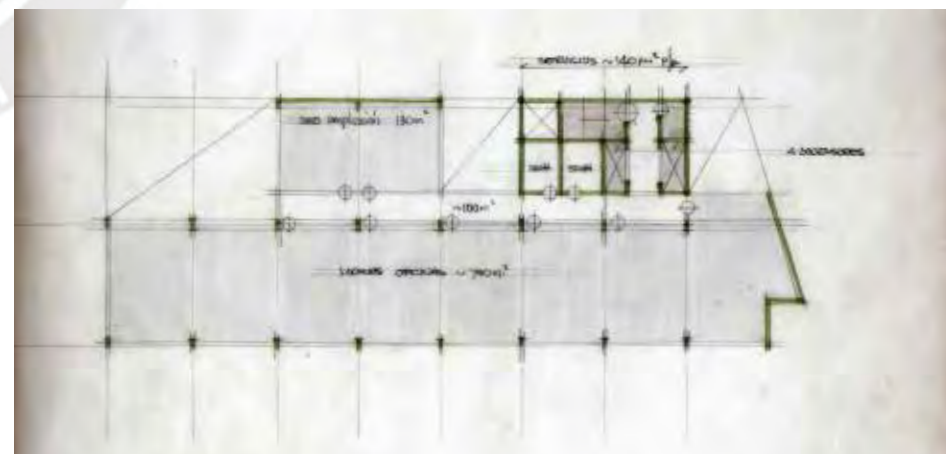
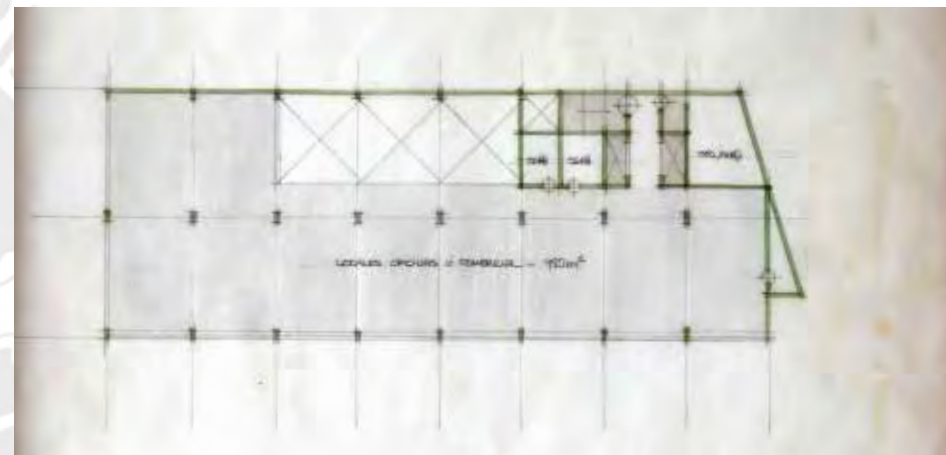
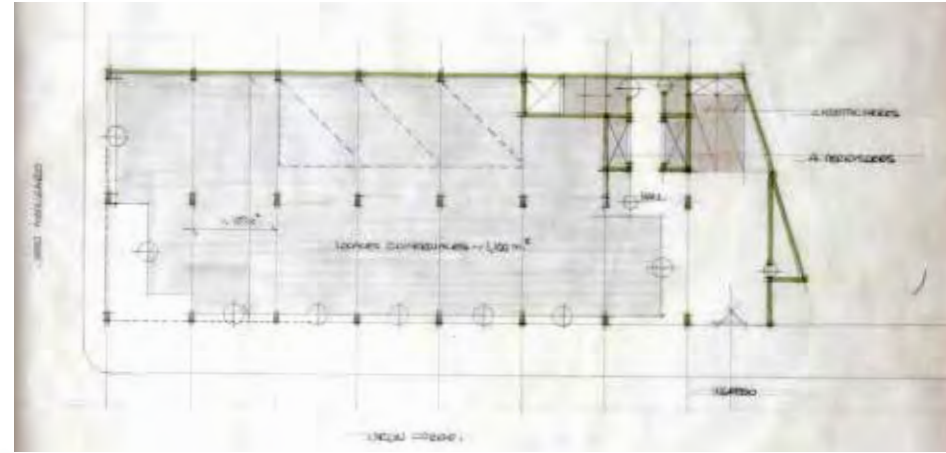


[E6] FACHADAS DIFERENCIADAS

La fachada hacia jirón Azángaro se retranquea en los niveles superiores, creando una relación más cercana con la escala peatonal y las edificaciones adyacentes. En contraste, la fachada hacia jirón Cusco es más rígida y continua, adaptándose al ancho mayor de la vía.

[Figura 1] Estrategias proyectuales del edificio Cusco-Azángaro
Fuente: Elaboración propia a partir de la planimetría del Archivo de Arquitectura PUCP (1976)

[E1] MODULACIÓN



[Figura 1] Estrategia modulación del edificio Cusco-Azángaro
Fuente: Elaboración propia a partir de la planimetría del Archivo de Arquitectura PUCP (1976)

[Figura 1] Estrategia modulación del edificio Cusco-Azángaro
Fuente: Elaboración propia a partir de la planimetría del Archivo de Arquitectura PUCP (1976)

[E2] LLENO Y VACÍO

[E3] FLEXIBILIDAD DEL DISEÑO

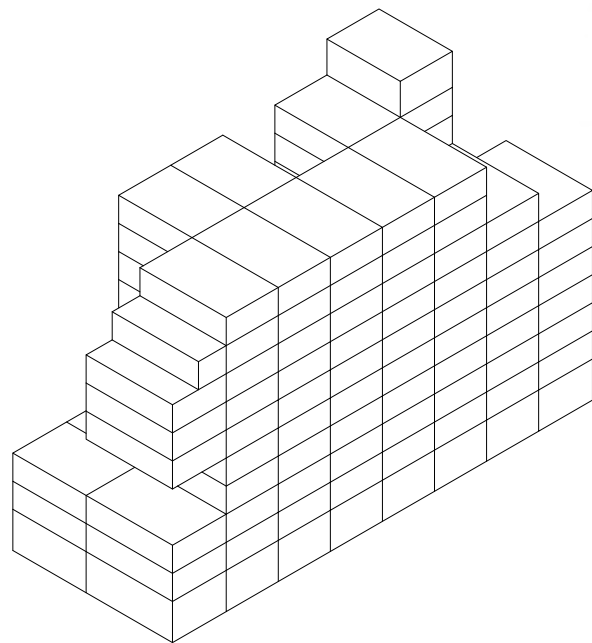
[Figura 1] Fotografía de la parte de atrás del edificio Cusco-Azángaro
Fuente: Archivo propia (2023)



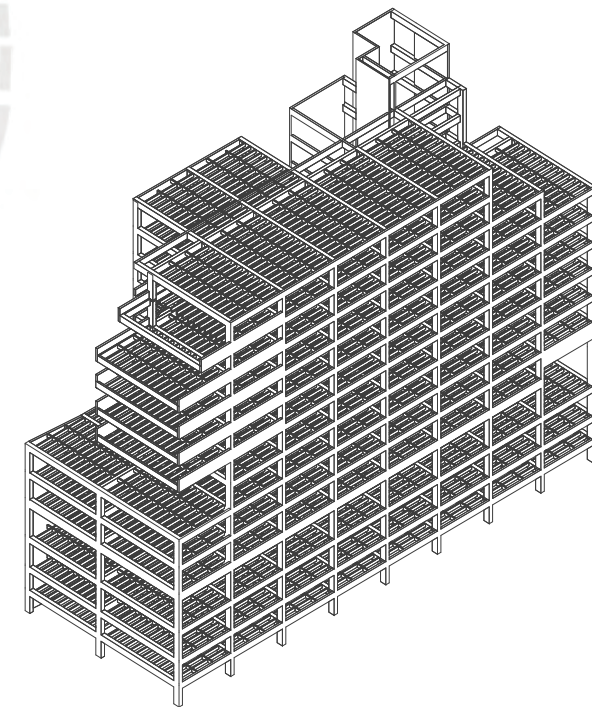
[Figura 1] Fotografía de sección donde se ubican las vigas Viarendel que sostienen el volado
Fuente: Archivo de Arquitectura PUCP (1976)

03. ENFOQUE SENSIBLE AL ENTORNO

03. ENFOQUE SENSIBLE AL ENTORNO



[Figura 1] Estrategia modulación del edificio Cusco-Azángaro
Fuente: Elaboración propia a partir de la planimetría del Archivo de Arquitectura PUCP (1976)



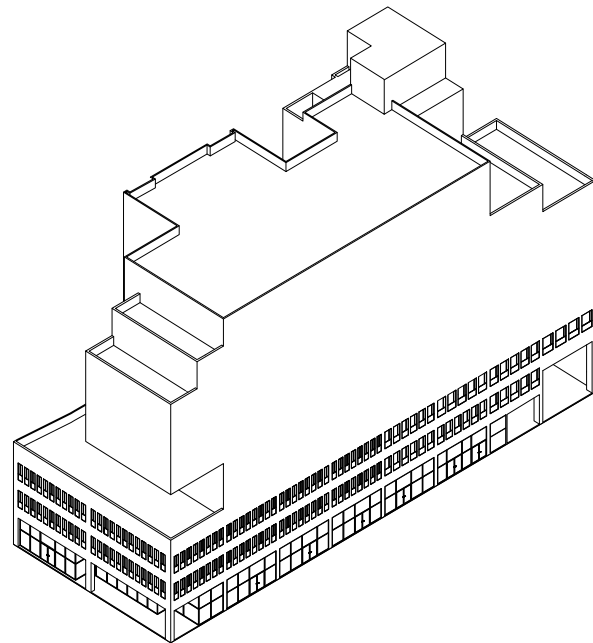
[Figura 1] Estrategia flexibilidad del diseño del edificio Cusco-Azángaro
Fuente: Elaboración propia a partir de la planimetría del Archivo de Arquitectura PUCP (1976)

[E4] ZÓCALO INTEGRADO AL CON-
TEXTO HISTÓRICO

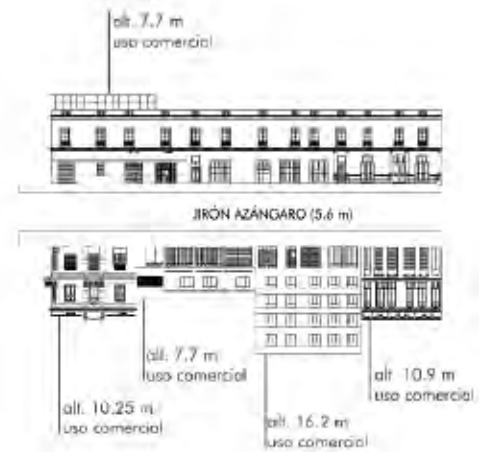
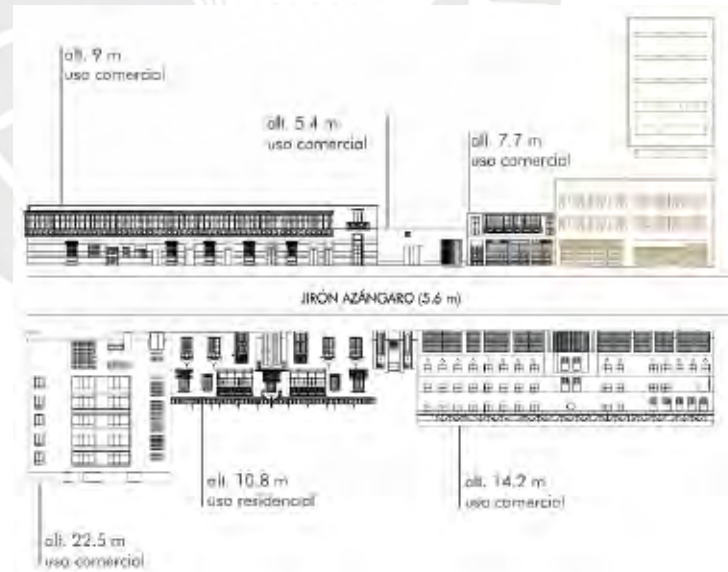
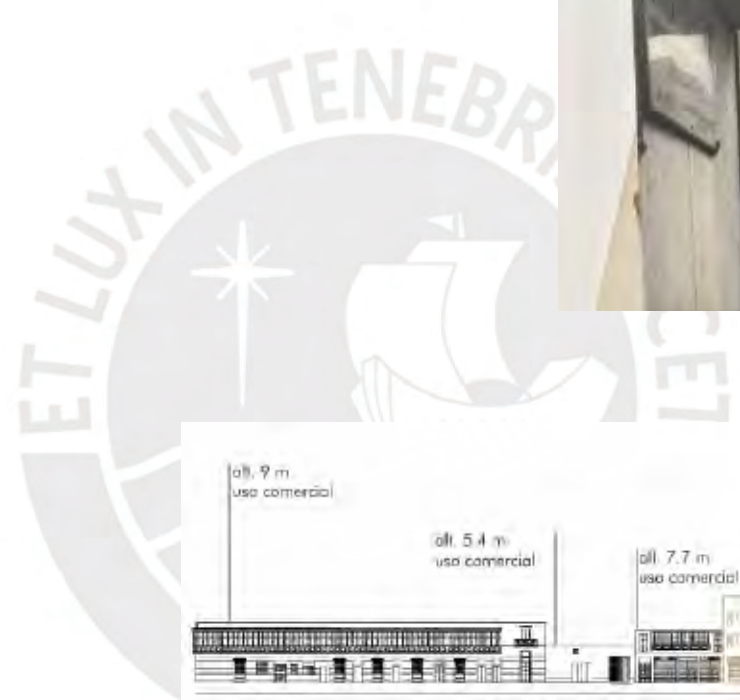


[Figura 1] Fotografía en que se aprecia como el zócalo del edificio Cusco-Azángaro se alinea a alturas de edificios patrimoniales
Fuente: Archivo de Arquitectura PUCP (1976)

03. ENFOQUE SENSIBLE AL ENTORNO



[Figura 1] Estrategia zócalo integrado al contexto del edificio Cusco-Azángaro
Fuente: Elaboración propia a partir de la planimetría del Archivo de Arquitectura PUCP (1976)

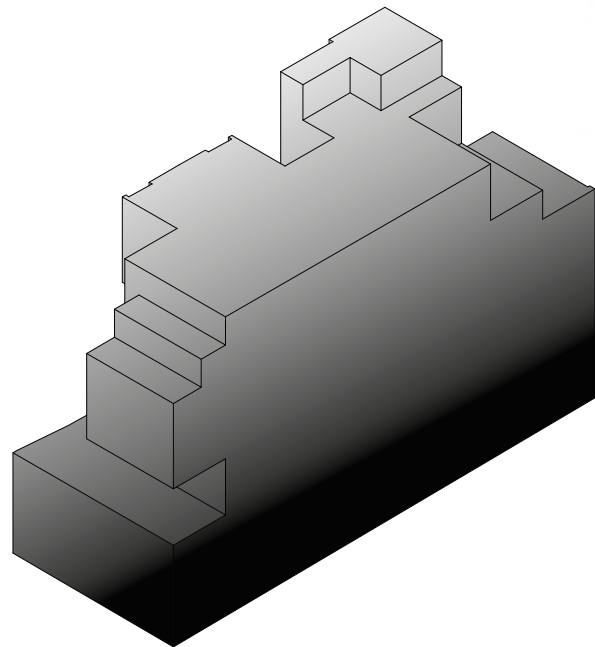


[Figura 1] Elevación del Jirón Azángaro donde se ubican edificios patrimoniales
Fuente: Elaboración propia (2024)

03. ENFOQUE SENSIBLE AL ENTORNO

[E5] ALIGERAMIENTO A MEDIDA QUE ASCIENDE

03. ENFOQUE SENSIBLE AL ENTORNO



[Figura 1] Estrategia aligeramiento a medida que asciende del edificio Cusco-Azángaro
 Fuente: Elaboración propia a partir de la planimetría del Archivo de Arquitectura PUCP (1976)

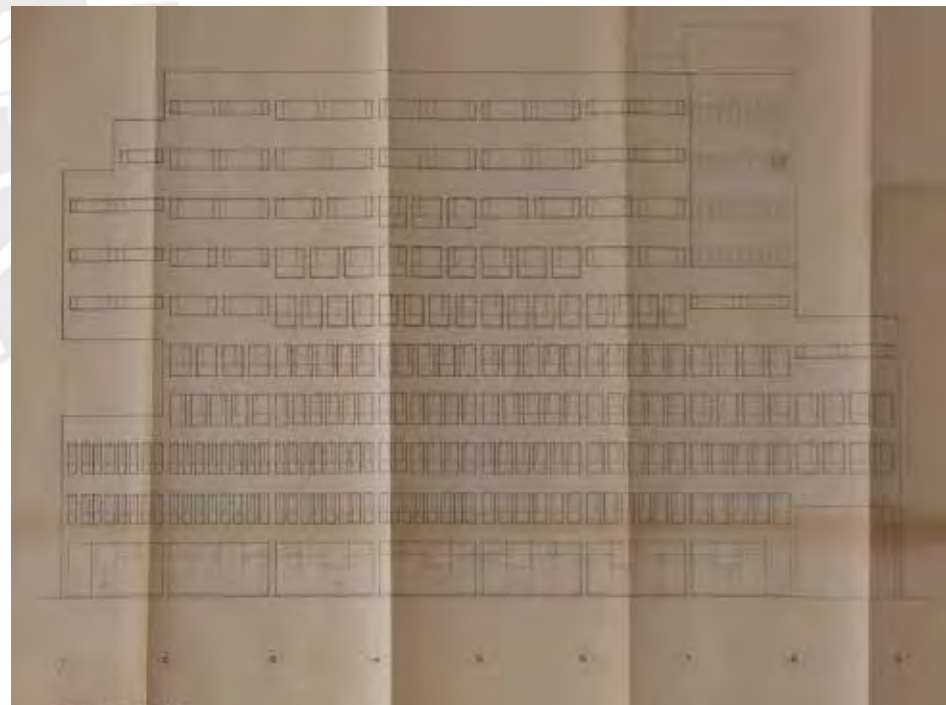
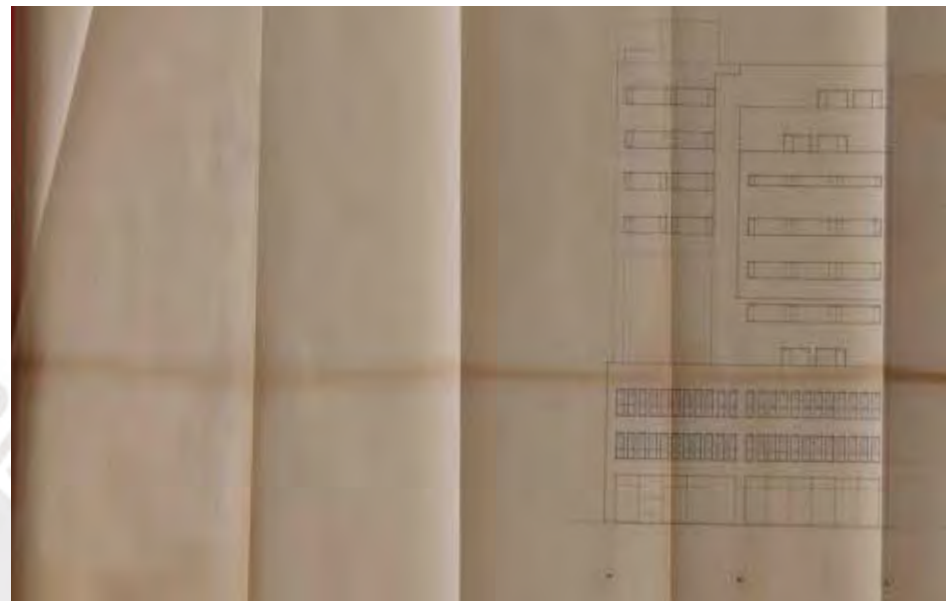


[Figura 1] Plano de diseño de fachada del edificio Cusco-Azángaro
 Fuente: Archivo de Arquitectura PUCP (1976)

03. ENFOQUE SENSIBLE AL ENTORNO

[E6] FACHADAS DIFERENCIADAS

El edificio Cusco-Azángaro se proyecta y construye en un contexto urbano y histórico marcado por las transformaciones de la segunda mitad del siglo XX en



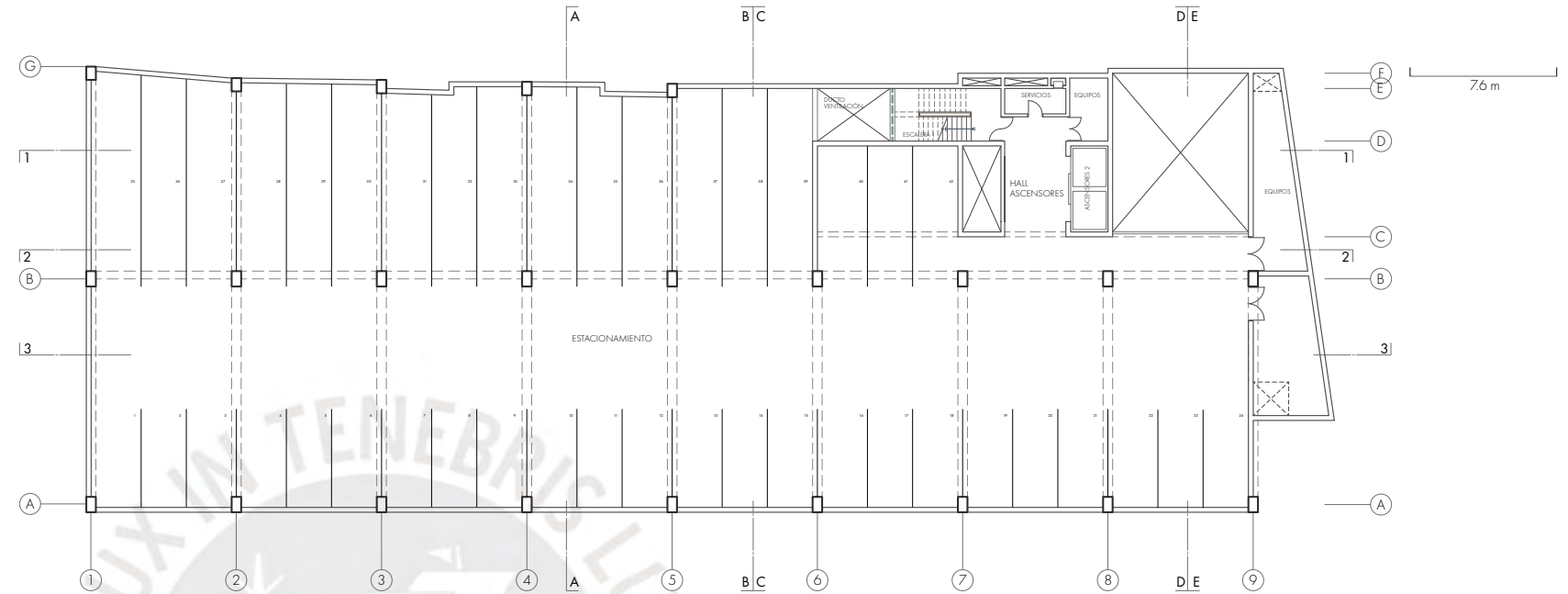
[Figura 1] Estrategia modulación del edificio Cusco-Azángaro Fuente: Elaboración propia a partir de la planimetría del Archivo de Arquitectura PUCP (1976)

[Figura 1] Estrategia modulación del edificio Cusco-Azángaro Fuente: Elaboración propia a partir de la planimetría del Archivo de Arquitectura PUCP (1976)

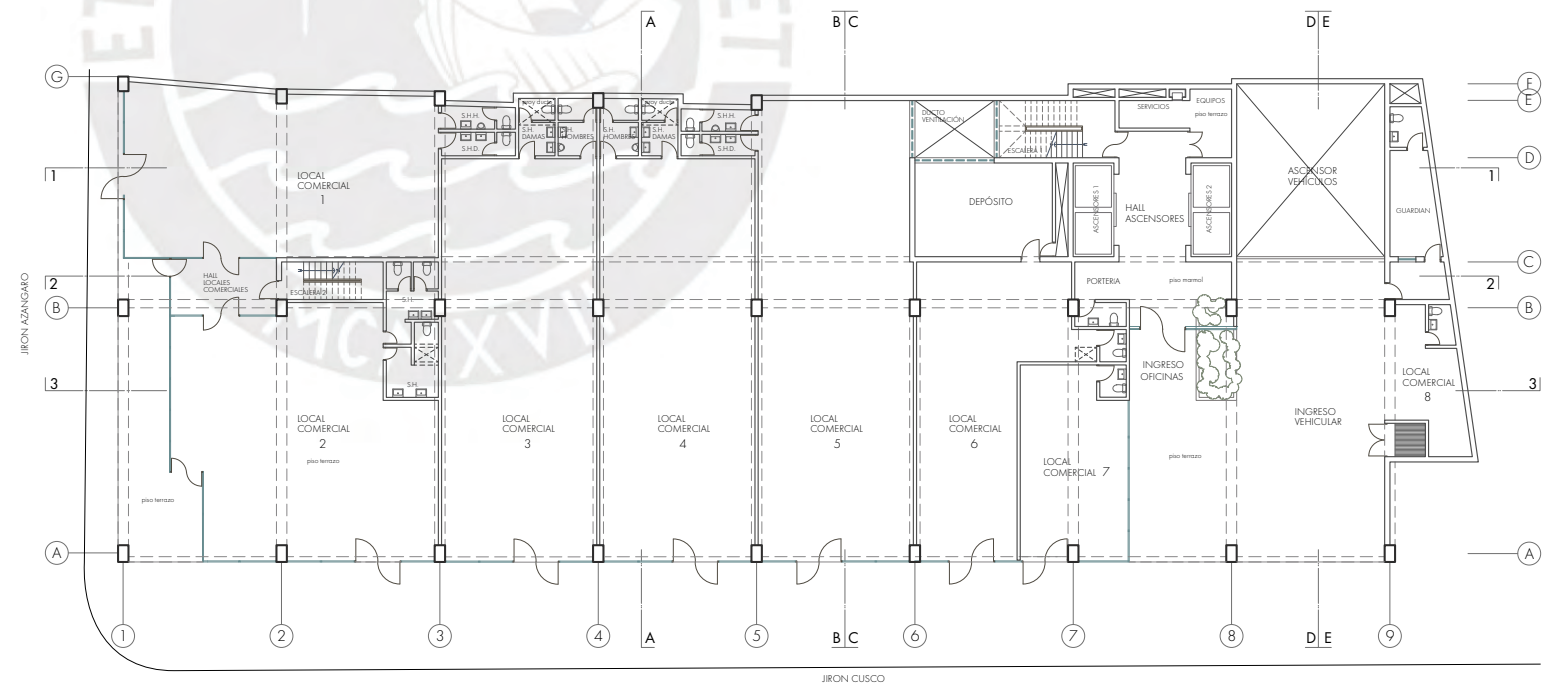
[Figura 1] Planimetría de fachadas del edificio Cusco-Azángaro Fuente: Archivo de Arquitectura PUCP (1976)

**PLANIMETRÍA
PLANTAS**

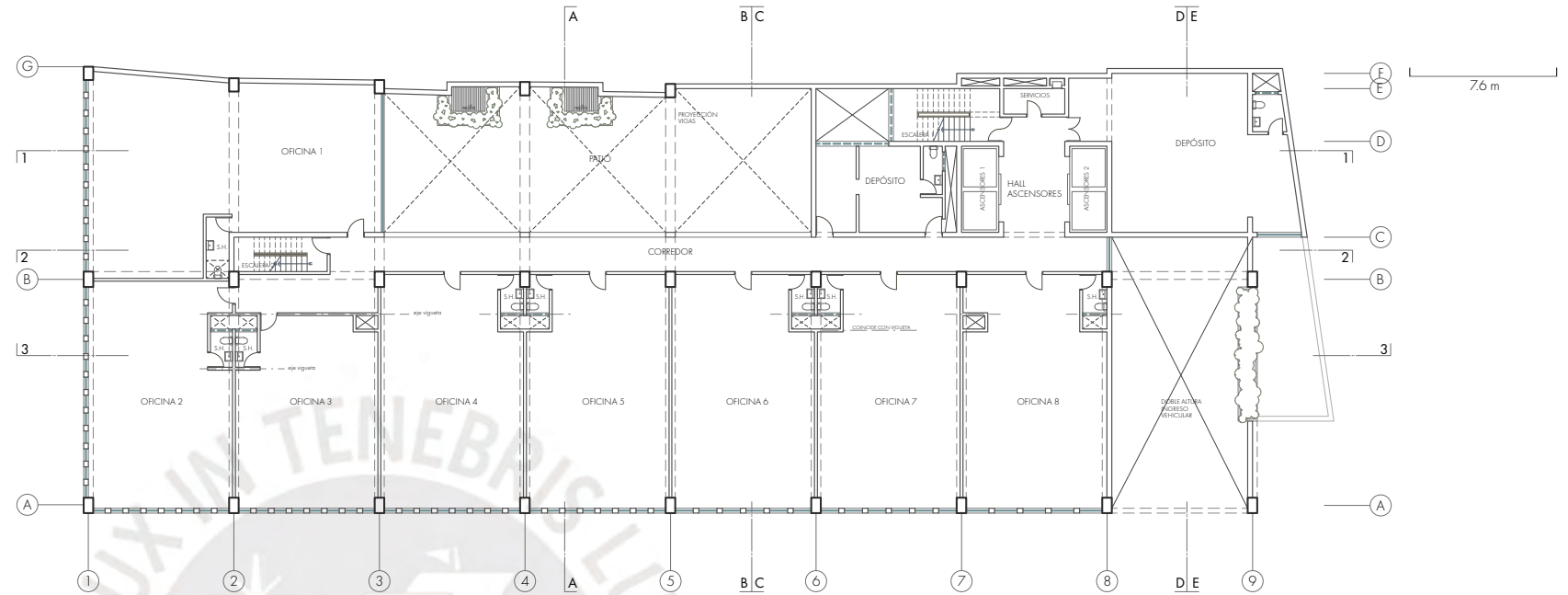
PLANTA -1
N.P.T. -3.50



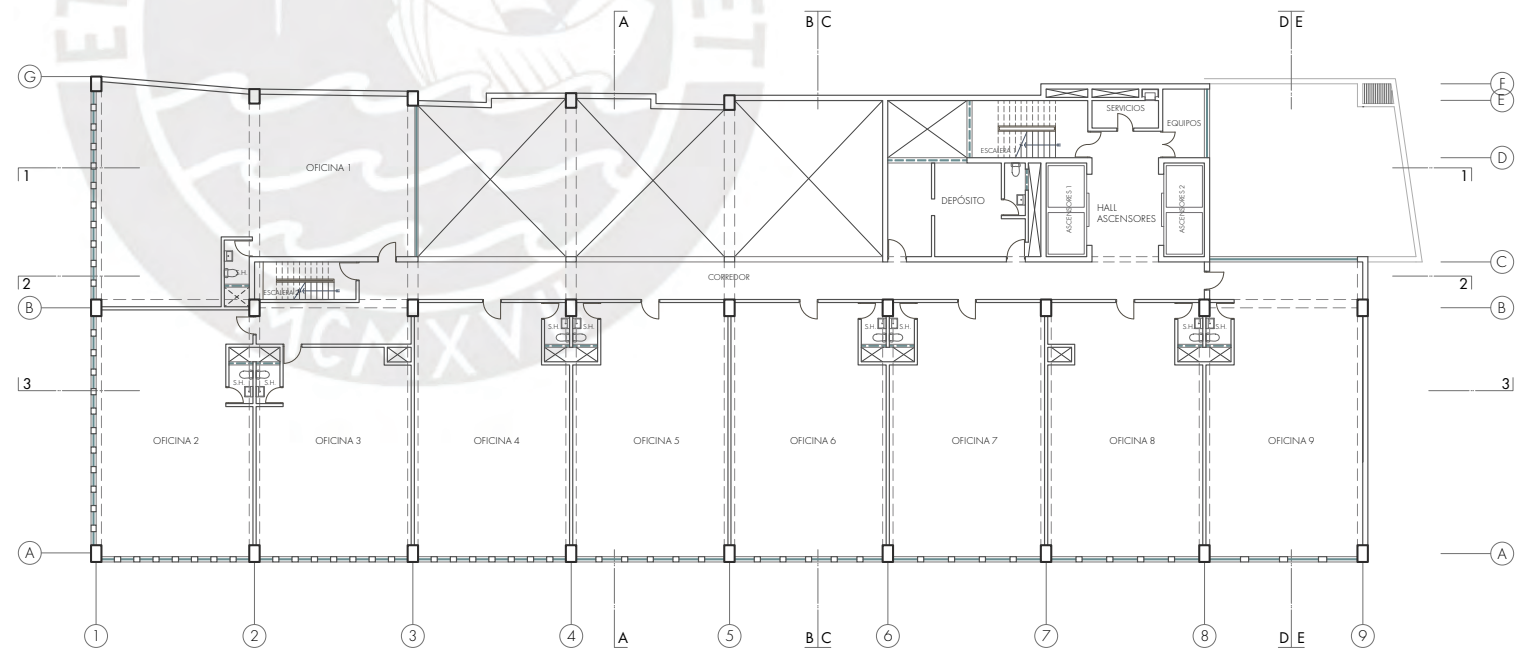
PLANTA 1
N.P.T. +0.15



[Figura 1] Redibujo de las plantas de los niveles -1 y 1 del edificio Cusco-Azángaro
Fuente: Elaboración propia a partir de la planimetría del Archivo de Arquitectura PUCP (1976)

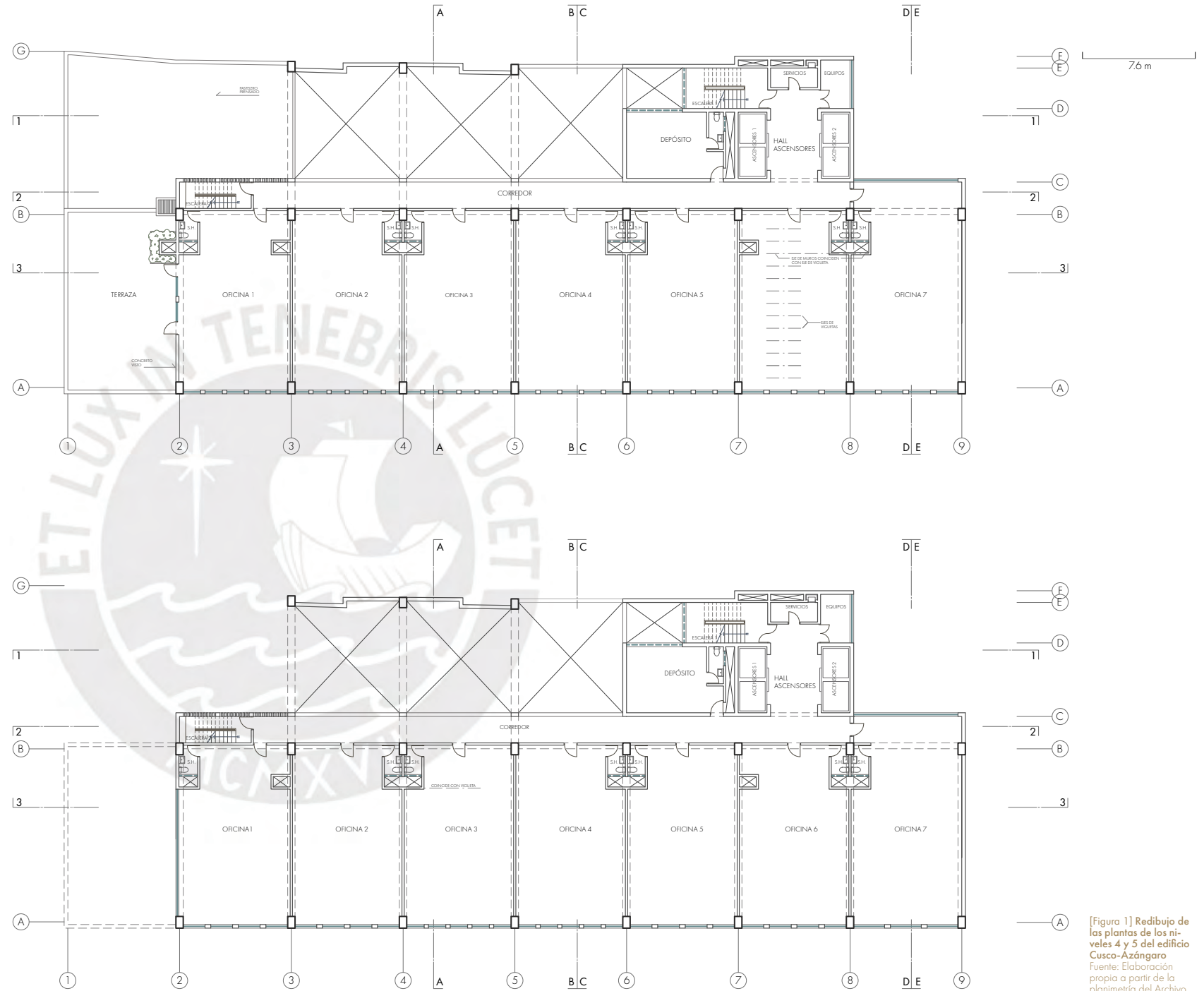


PLANTA 2
N.P.T. +5.00



PLANTA 3
N.P.T. +7.75

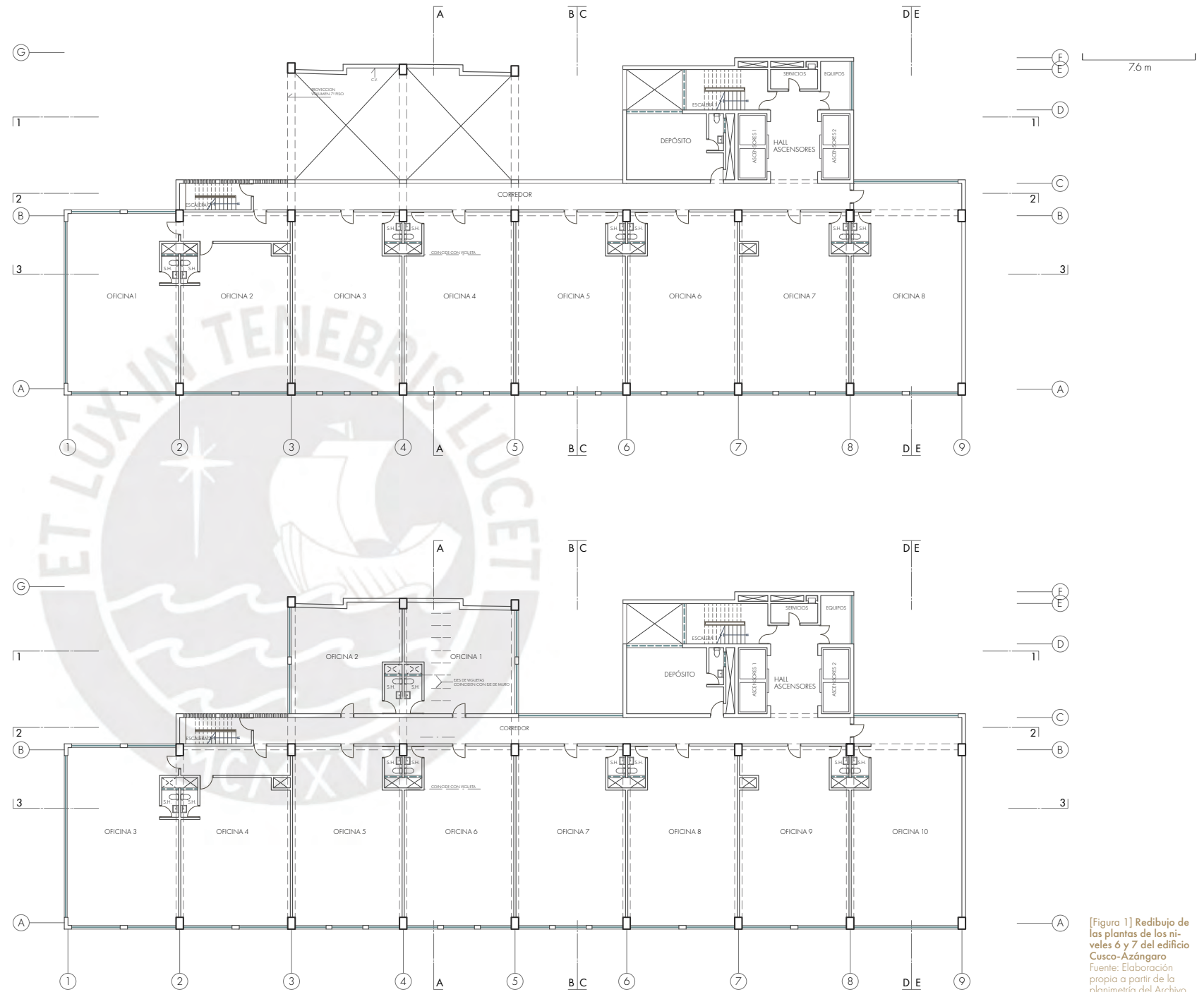
[Figura 1] Redibujo de las plantas de los niveles 2 y 3 del edificio Cusco-Azángaro
Fuente: Elaboración propia a partir de la planimetría del Archivo de Arquitectura PUCP (1976)



PLANTA 4
N.P.T. 10.50

PLANTA 5
N.P.T. 13.25

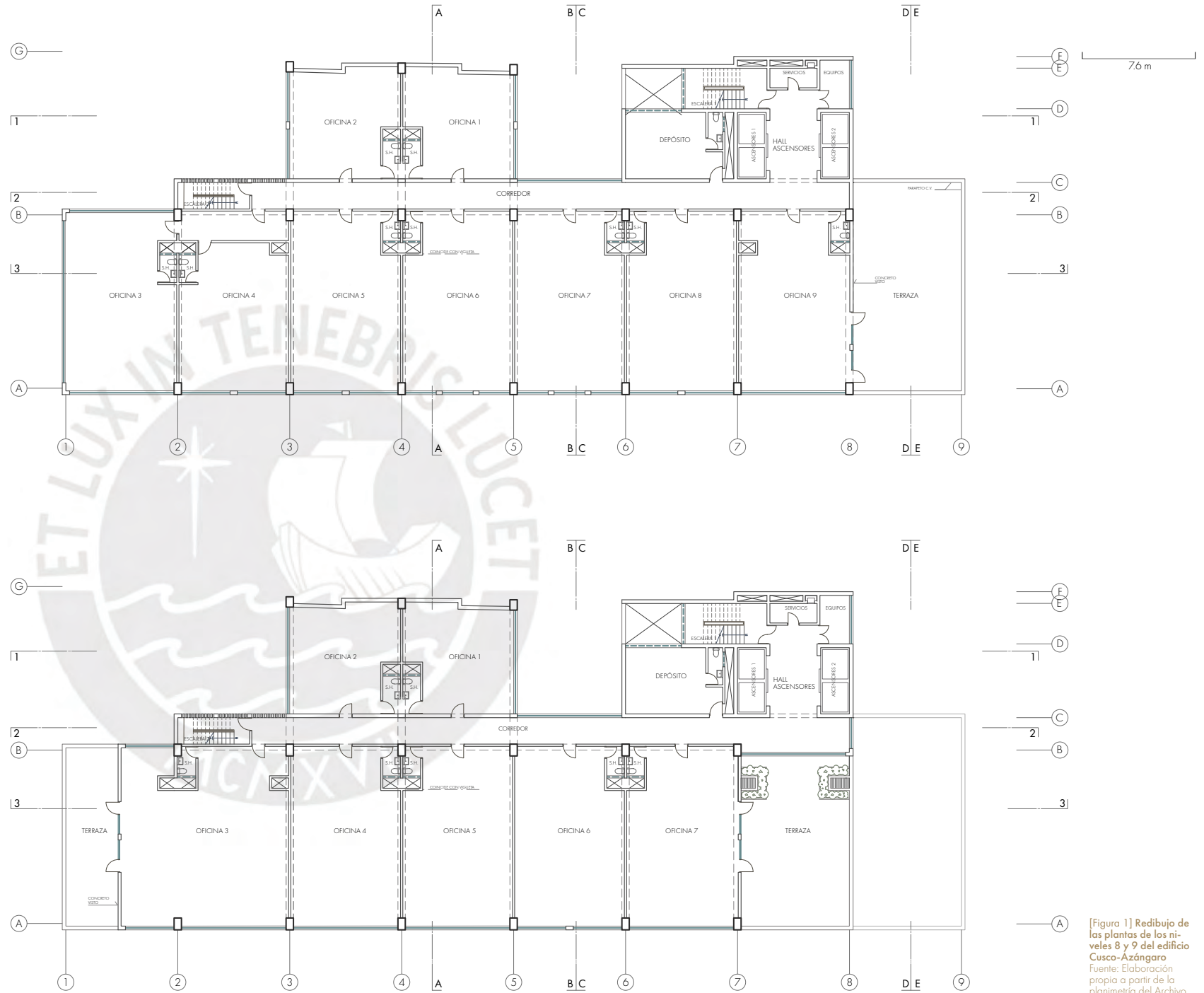
[Figura 1] Redibujo de las plantas de los niveles 4 y 5 del edificio Cusco-Azángaro
Fuente: Elaboración propia a partir de la planimetría del Archivo de Arquitectura PUCP (1976)



PLANTA 6
N.P.T. 16.00

PLANTA 7
N.P.T. 18.75

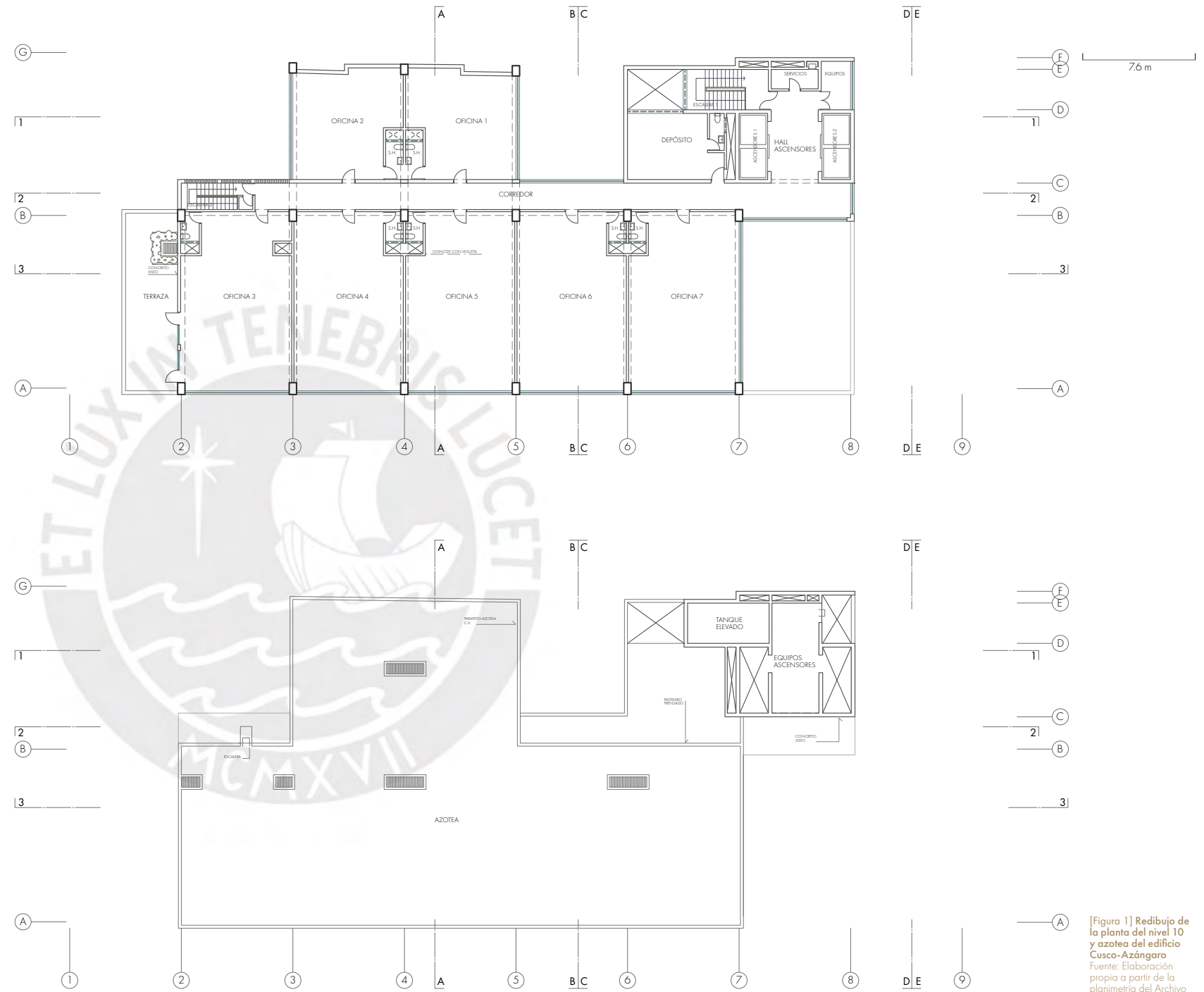
[Figura 1] Redibujo de las plantas de los niveles 6 y 7 del edificio Cusco-Azángaro
Fuente: Elaboración propia a partir de la planimetría del Archivo de Arquitectura PUCP (1976)



PLANTA 8
N.P.T. 21.50

PLANTA 9
N.P.T. 24.25

[Figura 1] Redibujo de las plantas de los niveles 8 y 9 del edificio Cusco-Azángaro
Fuente: Elaboración propia a partir de la planimetría del Archivo de Arquitectura PUCP (1976)

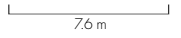


PLANTA 10
N.P.T. 29.75

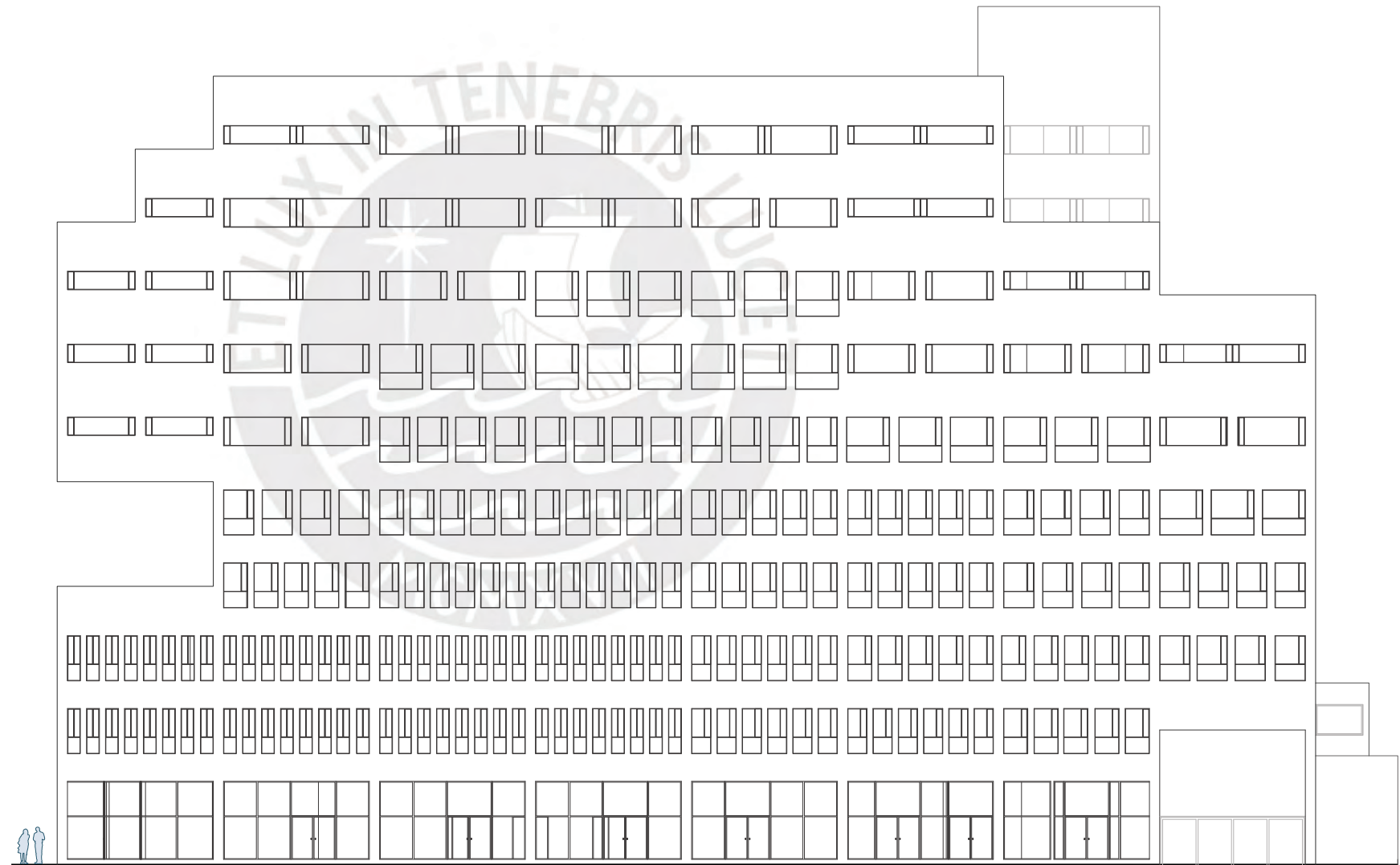
AZOTEA
N.P.T. 32.50

[Figura 1] Redibujo de la planta del nivel 10 y azotea del edificio Cusco-Azángaro
Fuente: Elaboración propia a partir de la planimetría del Archivo de Arquitectura PUCP (1976)

FACHADAS



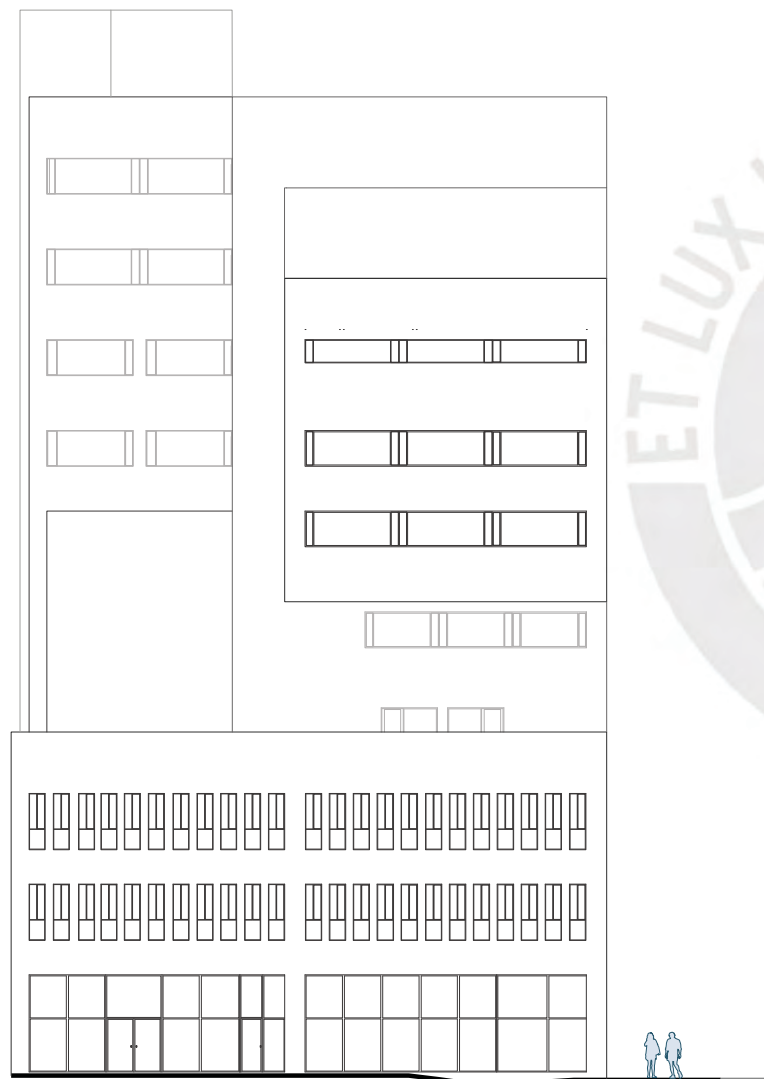
03. ENFOQUE SENSIBLE AL ENTORNO



03. ENFOQUE SENSIBLE AL ENTORNO

[Figura 1] Redibujo de la planta del nivel 10 y azotea del edificio Cusco-Azángaro
Fuente: Elaboración propia a partir de la planimetría del Archivo de Arquitectura PUCP (1976)

[Figura 1] Redibujo de la planta del nivel 10 y azotea del edificio Cusco-Azángaro
Fuente: Elaboración propia a partir de la planimetría del Archivo de Arquitectura PUCP (1976)





04 CIUDAD DE TRÁNSI- TO

- 4.1 Uso actual del CHL
- 4.2 Población del CHL
- 4.3 Transformación urbana y patrimonial del CHL
- 4.4 Uso actual del edificio Cusco-Azángaro

[Figura 1] Vista aérea de la ubicación del edificio Cusco-Azángaro
Fuente: Archivo propio (2023)

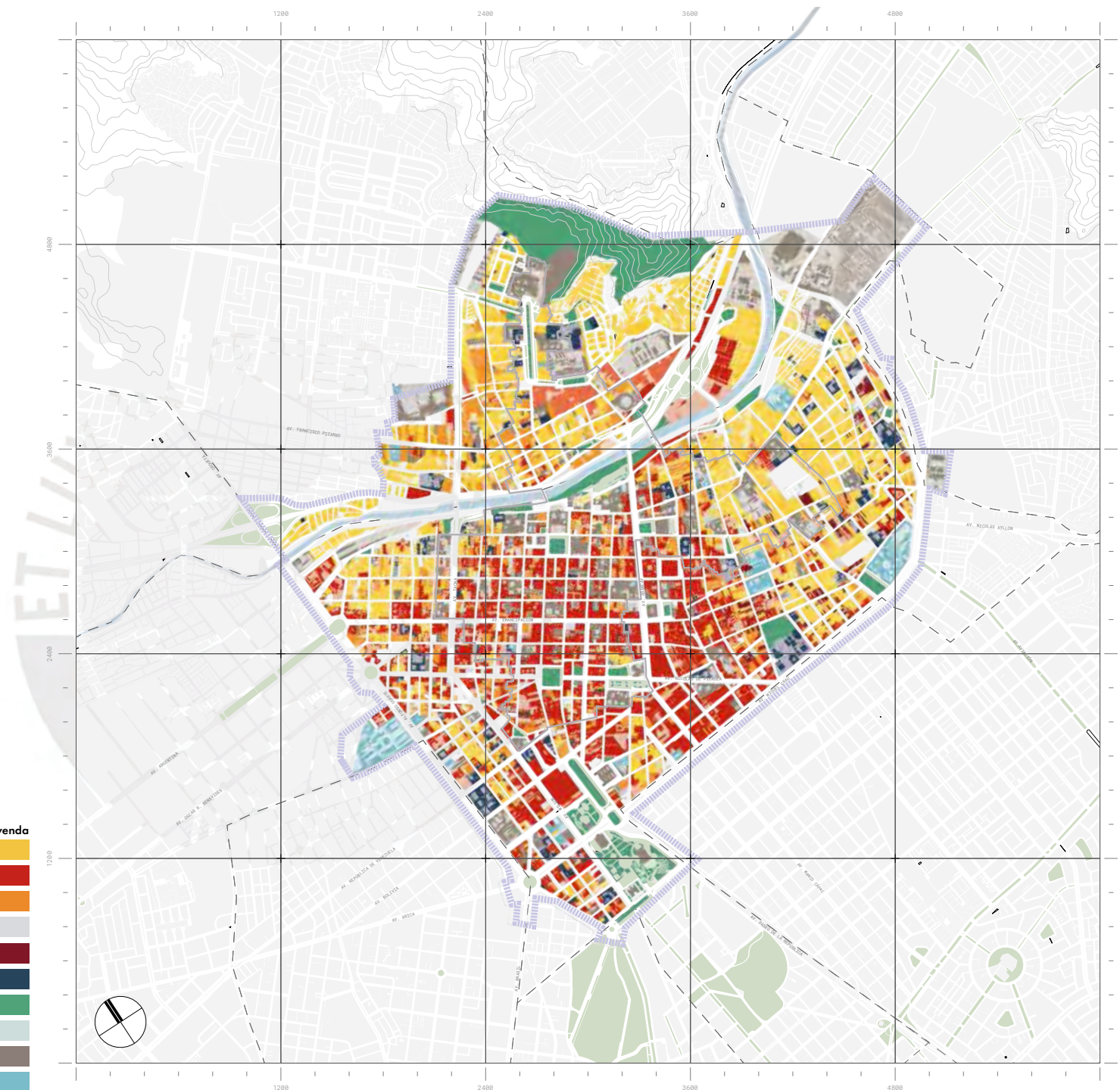
04 CIUDAD DE TRÁNSITO

USO ACTUAL DEL CHL

El CHL evidencia un uso predominantemente residencial el cual conforma el 60.71% del total. No obstante, este uso no es uniforme en todas las zonas. En particular, la zona central, comprendida dentro del sector catastral 05, que abarca el damero de Pizarro, muestra una casi total ausencia de vivienda. Esta área, por su ubicación estratégica, se ha consolidado como una de las más importantes zonas comerciales de la ciudad. Aquí, el uso comercial se convierte en el segundo con mayor porcentaje de ocupación, dado que concentra una variedad de comercios, servicios y oficinas que dinamizan la actividad diaria del centro.

De esta manera, se evidencia como los usos se sectorizan en determinadas zonas por lo que Lima puede describirse como una ciudad fragmentada. Su tejido urbano se encuentra disperso y compuesto por diferentes piezas que operan de forma aislada, tales como el centro histórico, el área comercial, los barrios residenciales urbanos, las zonas suburbanas, y barrios marginales, además de áreas de carácter comercial y de servicios (Kahatt & Morelli, 2014). El CHL forma parte de este mosaico urbano dividido, donde su función principal ha derivado en ser un nodo de paso y de intercambio, perdiendo en gran medida su carácter residencial y comunitario en favor de la dinámica comercial y gubernamental.

La transformación del CHL en una ciudad de tránsito refleja las necesidades y demandas de una metrópoli en constante crecimiento. La falta de viviendas en el corazón del centro y su conversión en una zona principalmente comercial revela no solo el cambio en los usos del suelo, sino también un desplazamiento de la población, que ha migrado hacia otros barrios residenciales dentro y fuera del cercado de Lima, especialmente en las zonas de expansión urbana. Este fenómeno ha dejado el centro como un espacio frecuentado de día, pero carente de vida nocturna, lo que limita su vitalidad y sentido de pertenencia.



[Figura 1] Estrategia modulación del edificio Cusco-Azángaro
Fuente: Elaboración propia a partir de la planimetría del Archivo de Arquitectura PUCP (1976)

POBLACIÓN DEL CHL

El CHL, aunque reconocido por su valor patrimonial y su relevancia histórica, presenta una característica que destaca en su dinámica actual: una población flotante significativamente mayor que la población residente. Esto se debe en gran medida a la concentración de servicios gubernamentales y actividades comerciales de alcance metropolitano, que atraen diariamente a miles de personas. Su posición estratégica como núcleo de diversas rutas de transporte también contribuye a este fenómeno, facilitando el acceso desde diferentes puntos de la ciudad.

En términos de población residente, los datos de los distritos que componen la mayor parte del CHL son el Cercado de Lima y El Rimac. Estos evidencian una tendencia sostenida de disminución de habitantes. En el período comprendido entre los años 2000 y 2016, se observa una caída en la cantidad de residentes en estas áreas. Ello refleja no solo el desplazamiento de población hacia zonas más modernas y mejor equipadas de la ciudad, sino también el impacto de los cambios socioeconómicos y urbanos que han afectado la vida en el centro.

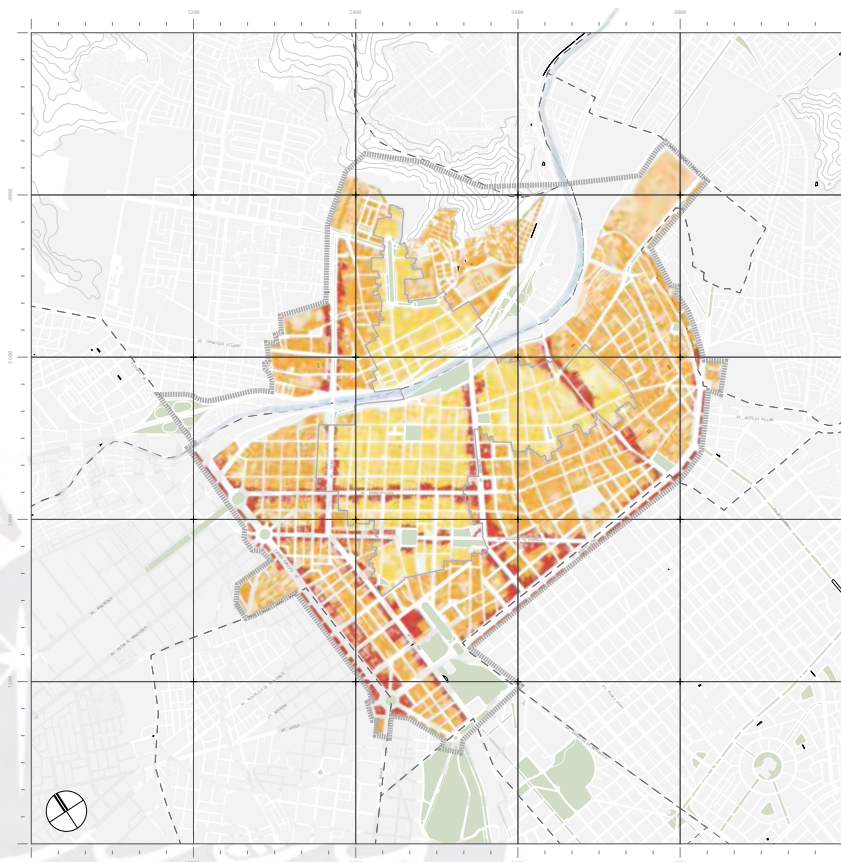
Este contraste entre la alta actividad diaria, impulsada por la afluencia de personas para actividades comerciales y administrativas, y la limitada cantidad de residentes, refleja una transformación del CHL en un espacio más de tránsito que de vida cotidiana. Los edificios gubernamentales y los centros comerciales generan un constante flujo de población durante las horas de trabajo, pero al anochecer, el CHL experimenta una disminución significativa de movimiento, evidenciando la poca vitalidad residencial en su corazón.

En este contexto, el fenómeno de la "ciudad de tránsito" se intensifica. La vida en el CHL gira en torno a las actividades diurnas y al comercio, mientras que las zonas residenciales, ubicadas mayormente fuera del damero de Pizarro, han sido progresivamente desplazadas o abandonadas. Este patrón revela una fragmentación urbana que afecta no solo al CHL, sino también a otras zonas de la ciudad, donde el uso y la actividad se encuentran claramente sectorizados.

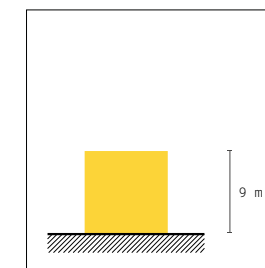
TRANSFORMACIÓN URBANA Y PATRIMONIAL DEL CHL

En el contexto del dinamismo urbano que caracteriza al Centro Histórico de Lima, las regulaciones establecidas para la preservación y control del crecimiento han sido esenciales para equilibrar las necesidades contemporáneas con la protección de su legado arquitectónico. El Reglamento de Administración del Centro Histórico de Lima (1994), el Plan Maestro del Centro Histórico (1998) y la Ordenanza 893 (2005) definen los parámetros de altura en zonas patrimoniales y otras áreas clave del CHL (PROLIMA, 2019). Estas normativas establecen límites de 9 metros de altura máxima en zonas de Patrimonio de la Humanidad, 11 metros fuera de ellas y hasta 22 metros en corredores de uso especializado.

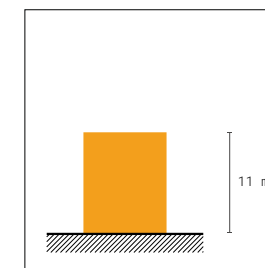
Además de los límites de altura, la preservación del patrimonio arquitectónico también se asegura mediante la categorización de los inmuebles en tres niveles: Monumento, Inmueble de Valor Monumental y



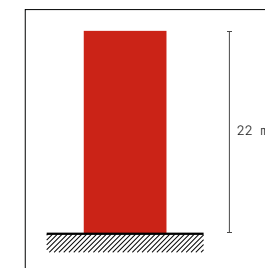
ZONA PATRIMONIAL



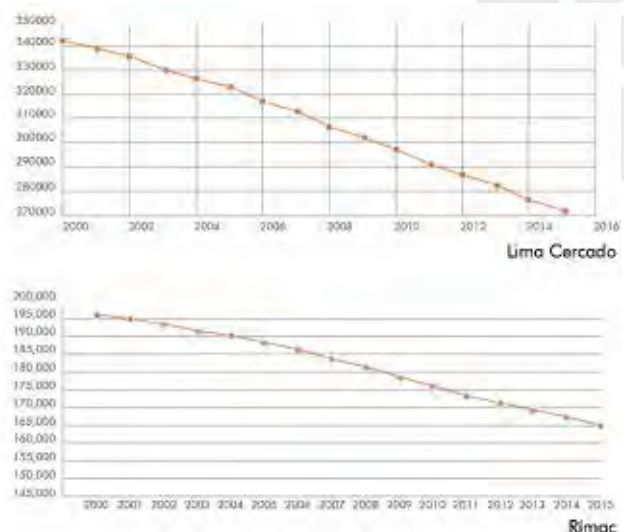
FUERA DE ZONA PATRIMONIAL



CORREDORES ESPECIALIZADOS



[Figura 1] Estrategia modulación del edificio Cusco-Azángaro
Fuente: Elaboración propia a partir de la planimetría del Archivo de Arquitectura PUCP (1976)



[Figura 1] Gráficos de la cantidad de población en Lima Cercado y El Rimac
Fuente: PROLIMA

Inmueble de Valor de Entorno. Mientras que los inmuebles monumentales son intocables y requieren de estrictas condiciones para cualquier intervención, los inmuebles de valor de entorno son aquellos que permiten modificaciones y, por tanto, presentan mayores posibilidades de intervención arquitectónica. En este contexto, es crucial que cualquier proyecto nuevo o modificación en el CHL se alinee con estas categorías, para preservar la identidad y el valor histórico de la zona.

La imposición de estos parámetros responde a la necesidad de controlar la expansión vertical en una zona de alta sensibilidad patrimonial. Si bien los edificios modernos verticales que se insertaron en la zona monumental antes de la implementación de estas normativas rompieron con el perfil urbano histórico, se debe reconocer que estas construcciones respondieron a las necesidades sociales y económicas de su época. Sin embargo, con la normativa actual, se pretende recuperar y proteger la escala y el carácter original del centro histórico, permitiendo intervenciones más armónicas que respeten los valores patrimoniales.

En este marco normativo, el edificio Cusco-Azángaro

se enfrenta a retos de preservación y adaptación. Aunque cuenta con una altura considerable, cercana a los once niveles, se integra al contexto histórico a través de estrategias de diseño que buscan respetar el perfil urbano sin sacrificar las necesidades contemporáneas. El respeto a los parámetros de altura y la categorización de inmuebles se vuelve entonces crucial para cualquier intervención o mantenimiento futuro de la edificación.

USO ACTUAL DEL EDIFICIO CUSCO-AZÁNGARO

El CHL, aunque reconocido por su valor patrimonial y su relevancia histórica, presenta una característica que destaca en su dinámica actual: una población flotante significativamente mayor que la población residente. Esto se debe en gran medida a la concentración de servicios gubernamentales y actividades comerciales de alcance metropolitano, que atraen diariamente a miles de personas. Su posición estratégica como núcleo de diversas rutas de transporte también contribuye a este fenómeno, facilitando el acceso desde diferentes puntos de la ciudad.

En términos de población residente, los datos de los distritos que componen la mayor parte del CHL son el Cercado de Lima y El Rímac. Estos evidencian una tendencia sostenida de disminución de habitantes. En el período comprendido entre los años 2000 y 2016, se observa una caída en la cantidad de residentes en estas áreas. Ello refleja no solo el desplazamiento de población hacia zonas más modernas y mejor equipadas de la ciudad, sino también el impacto de los cambios socioeconómicos y urbanos que han afectado la vida en el centro.

Este contraste entre la alta actividad diurna, impulsada por la afluencia de personas para actividades comerciales y administrativas, y la limitada cantidad de residentes, refleja una transformación del CHL en un espacio más de tránsito que de vida cotidiana. Los edificios gubernamentales y los centros comerciales generan un constante flujo de población durante las horas de trabajo, pero al anochecer, el CHL experimenta una disminución significativa de movimiento, evidenciando la poca vitalidad residencial en su corazón.



1976

2023

[Figura 1] Estrategia modulación del edificio Cusco-Azángaro
Fuente: Elaboración propia a partir de la planimetría del Archivo de Arquitectura PUCP (1976)

05 ENFO- QUE PARA LA REVITA- LIZACIÓN



5.1 Lugar de intervención
5.2 Estrategias de proyecto
5.3 Planimetría

[Figura 1] Vista aérea
de la ubicación del edi-
ficio Cusco-Azángaro
Fuente: Archivo propio
(2023)

05 ENFOQUE PARA LA REVITALIZACIÓN

LUGAR DE INTERVENCIÓN

La elección de posicionar el proyecto arquitectónico junto al edificio Cusco-Azángaro responde a diversos factores urbanos, históricos y arquitectónicos que enriquecen tanto la propuesta como el contexto en el que se inserta. Este edificio, diseñado por Guillermo Málaga en 1976, no solo es un referente de la arquitectura moderna dentro del Centro Histórico de Lima, sino que también constituye un ejemplo de integración con su entorno patrimonial. A pesar de su altura y diseño contemporáneo, el edificio Cusco-Azángaro mantiene un diálogo visual y funcional con las edificaciones adyacentes y la trama urbana histórica.

La decisión de situar el nuevo edificio híbrido en esta ubicación estratégica permite aprovechar las características arquitectónicas del Cusco-Azángaro, como su alineación con la retícula urbana, su escala y su volumetría. Al vincular el nuevo proyecto con este edificio, se busca no solo reactivarlo, sino también respetar y potenciar su presencia como parte del tejido urbano. Además, el edificio ya cuenta con una estructura parcialmente utilizada, lo que facilita su revitalización mediante la intervención propuesta, que incluye la integración funcional y visual con la nueva construcción.

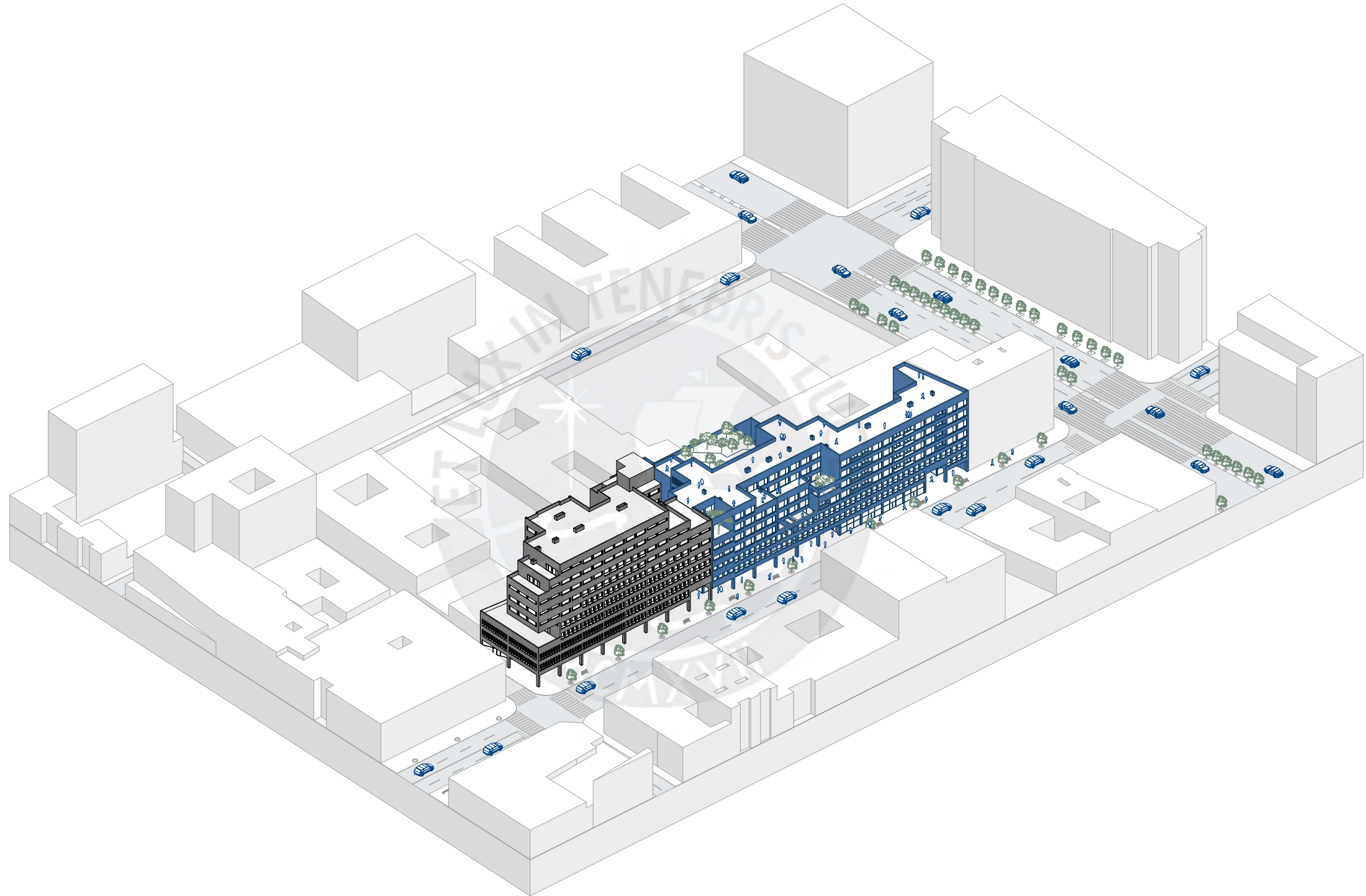
Además, el emplazamiento al lado del edificio Cusco-Azángaro responde a una estrategia clave de revitalización, ya que el proyecto busca activar plenamente un edificio que actualmente está subutilizado. Al integrarlo con la nueva propuesta arquitectónica, se genera una intervención que no solo trabaja en el interior del edificio existente, sino que también crea conexiones funcionales entre ambos, permitiendo una fusión armónica. Esta ubicación facilita el uso del 100% del edificio Cusco-Azángaro, brindando nuevas oportunidades de interacción entre los dos volúmenes y optimizando la circulación y los espacios. Además, esta estrategia refuerza el diálogo con el contexto urbano patrimonial, respetando su historia mientras responde a las necesidades contemporáneas.

La ubicación también permite abordar de manera directa el reto de insertar un edificio de mayor altura en el Centro Histórico, ofreciendo una solución que respete el entorno patrimonial al mismo tiempo que introduce usos contemporáneos y mixtos. La posición junto al Cusco-Azángaro ofrece una oportunidad única para demostrar cómo la arquitectura moderna puede coexistir y complementarse con la herencia patrimonial, creando un conjunto arquitectónico cohesionado que revitalice la zona y contribuya al dinamismo urbano sin perder la esencia histórica del lugar.



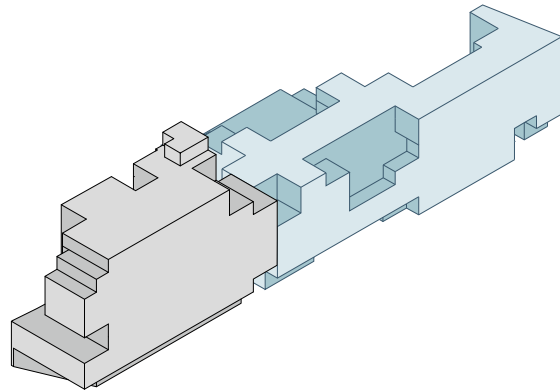
[Figura 1] Vista aérea de la ubicación del edificio Cusco-Azángaro y área que se elige para la intervención
Fuente: Archivo propio (2023)

05. ENFOQUE PARA LA REVITALIZACIÓN



05. ENFOQUE PARA LA REVITALIZACIÓN

ESTRATEGIAS DE PROYECTO

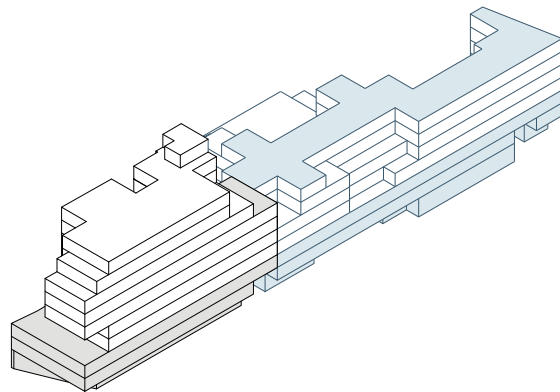


[E1] REVITALIZAR LA ARQUITECTURA EXISTENTE

Reconociendo las características arquitectónicas y el valor histórico del edificio cusco azangaro se toma como partida dos estrategias para la creación del nuevo edificio de usos mixtos

1. Escalonamiento y lleno y vacío: el nuevo edificio de usos mixtos escala sus fachadas y juega con el lleno y el vacío

2. Estructura aporticada y volado con viga peraltada: el nuevo edificio toma como partida este sistema y lo aplica
3. Lenguaje de la fachada: el nuevo edificio de usos mixtos crea un ritmo compositivo basado en el edificio existente

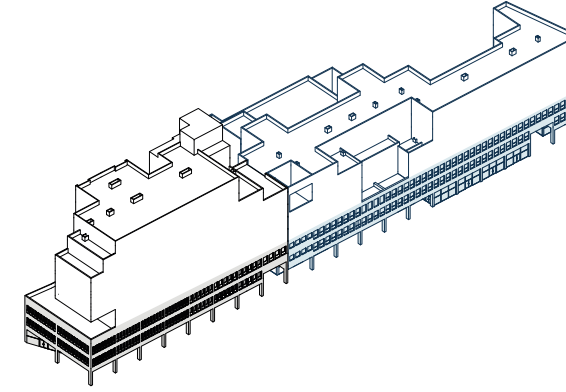


[E2] CONECTAR FUNCIONALMENTE LOS EDIFICIOS

Integrar el nuevo edificio de uso mixtos con el edificio de oficinas cusco- azangaro en los tres primeros niveles creando nuevas conexiones:

1. Una galería en la planta baja que fortalece la relación con la calle promoviendo la interacción social
2. Un puente en los niveles 2 y 3 que unifica los espacios de coworking mejorando la accesibilidad y

funcionalidad del conjunto

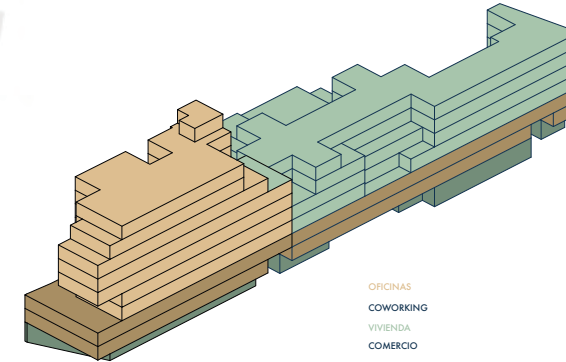


[E3] INTEGRARSE AL CONTEXTO HISTÓRICO URBANO

Adaptar el nuevo edificio a la normativa existente

1. Alturas
2. Alineación – no retiros
3. Creación de un zocalo de tres niveles alineados a la altura final de los edificios de valor monumental. Esta estrategia asegura que el nuevo edificio se integre armónicamente con su entorno, respetando la

escala y características urbanas existentes.
4. Colorimetría

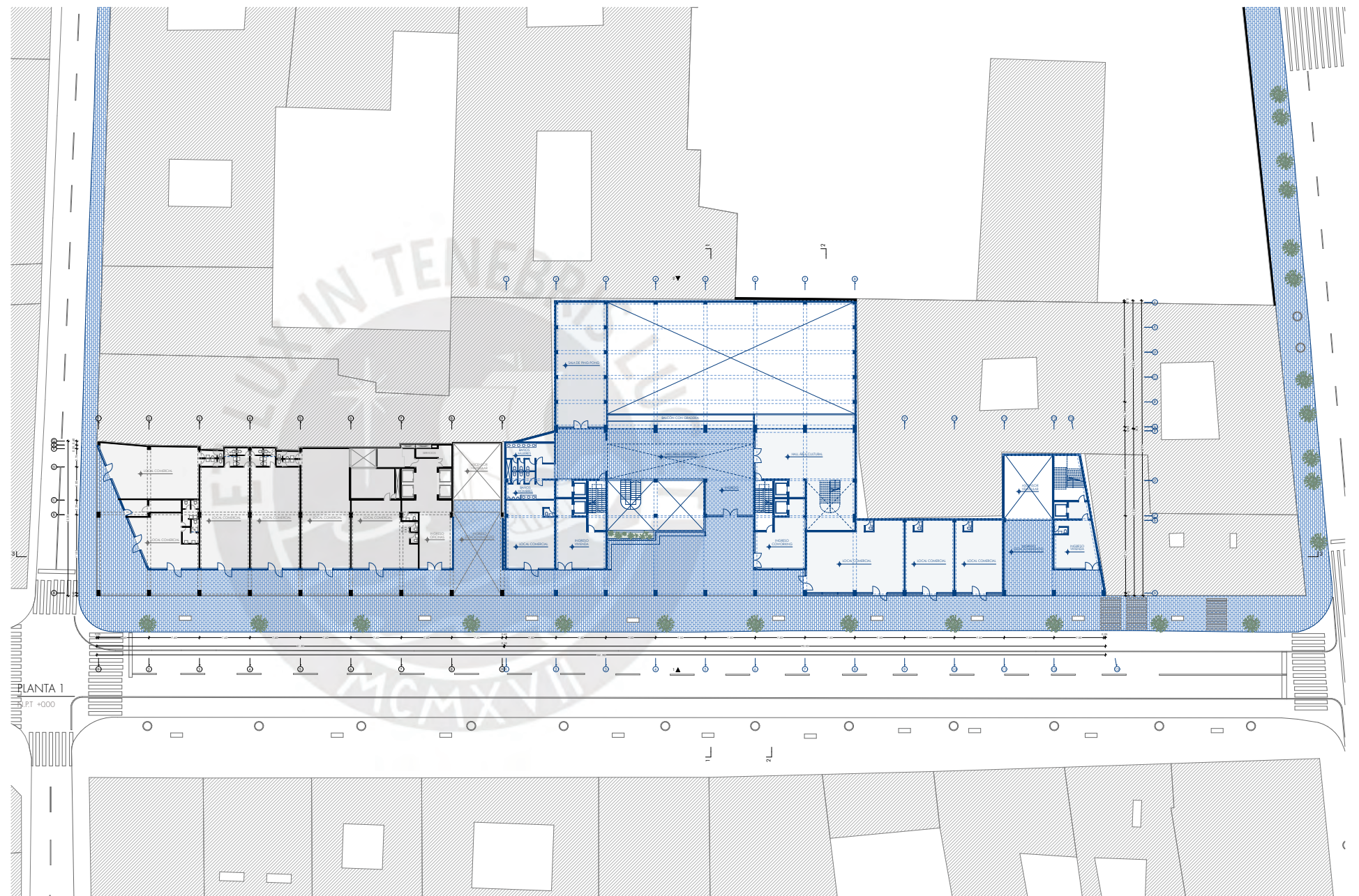


[E4] DIVERSIFICAR USOS

Introducir una combinación de usos residenciales, comerciales y de coworking en el nuevo edificio y en el edificio existente. Esta estrategia busca dinamizar el entorno urbano, promoviendo un uso más eficiente y variado del espacio que atraiga a una diversidad de usuarios y actividades. Se repotencia el uso del edificio de oficinas Cusco-Azangaro, convirtiéndolo en un

catalizador para la regeneración y revitalización del Centro Histórico de Lima.

PLANIMETRÍA



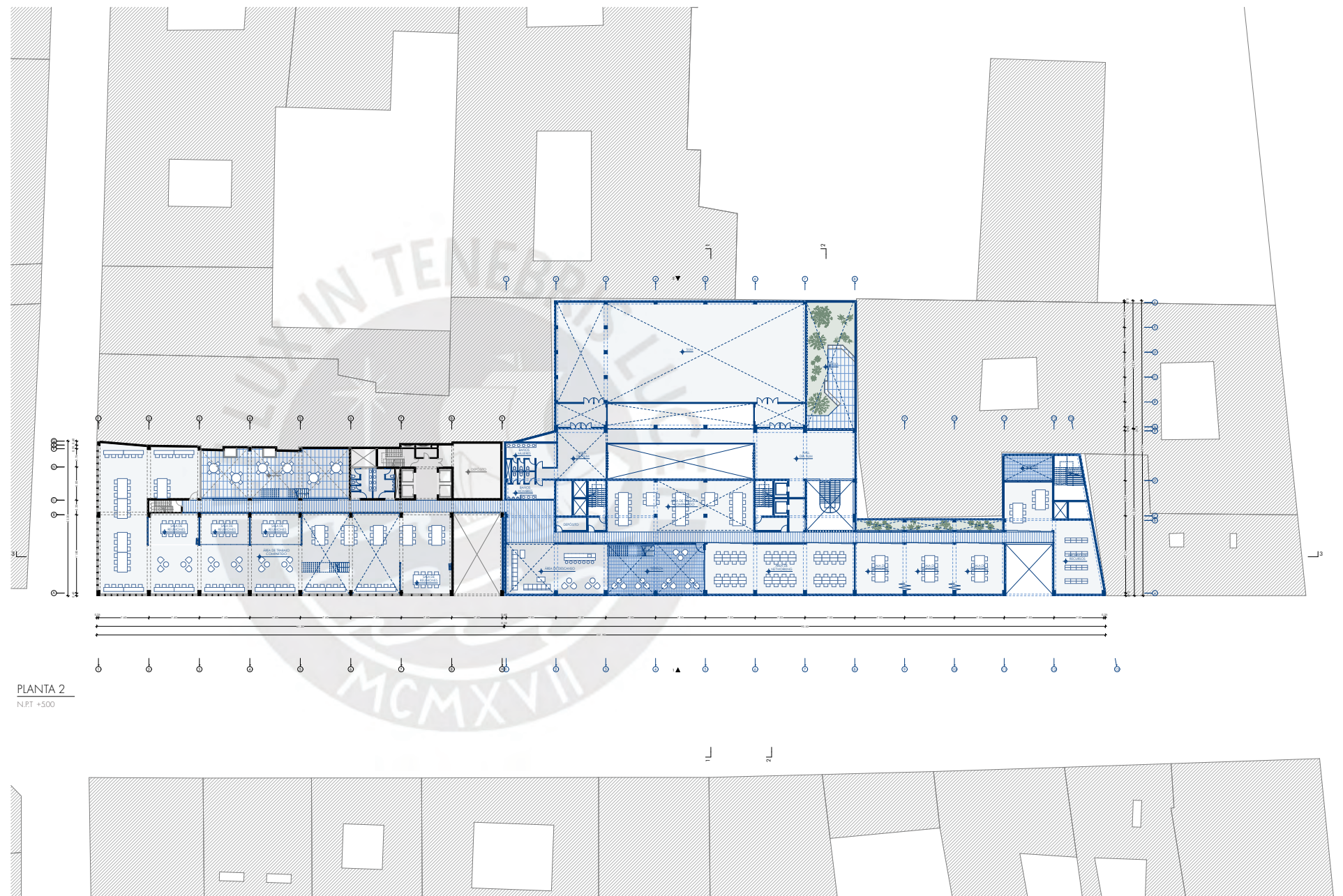
05. ENFOQUE PARA LA REVITALIZACIÓN

05. ENFOQUE PARA LA REVITALIZACIÓN

	Facultad de Arquitectura y Urbanismo Pontificia Universidad Católica del Perú	Mención: TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO DE ARQUITECTA	Alumna: ALLYSON LUANA CABALLERO ANGELES Fecha de entrega: Septiembre - Octubre 2014	EDIFICIO HÍBRIDO: Un enfoque para la revitalización del Centro Histórico de Lima	PFC ARCHIVO DE ARQUITECTURA / TALLER 10 Michelle Llona Jorge Sánchez Rafael Zamora	PLANTA 01 ESC. 1/350	PR-02
--	--	---	--	---	---	-------------------------	--------------

05. ENFOQUE PARA LA REVITALIZACIÓN

05. ENFOQUE PARA LA REVITALIZACIÓN

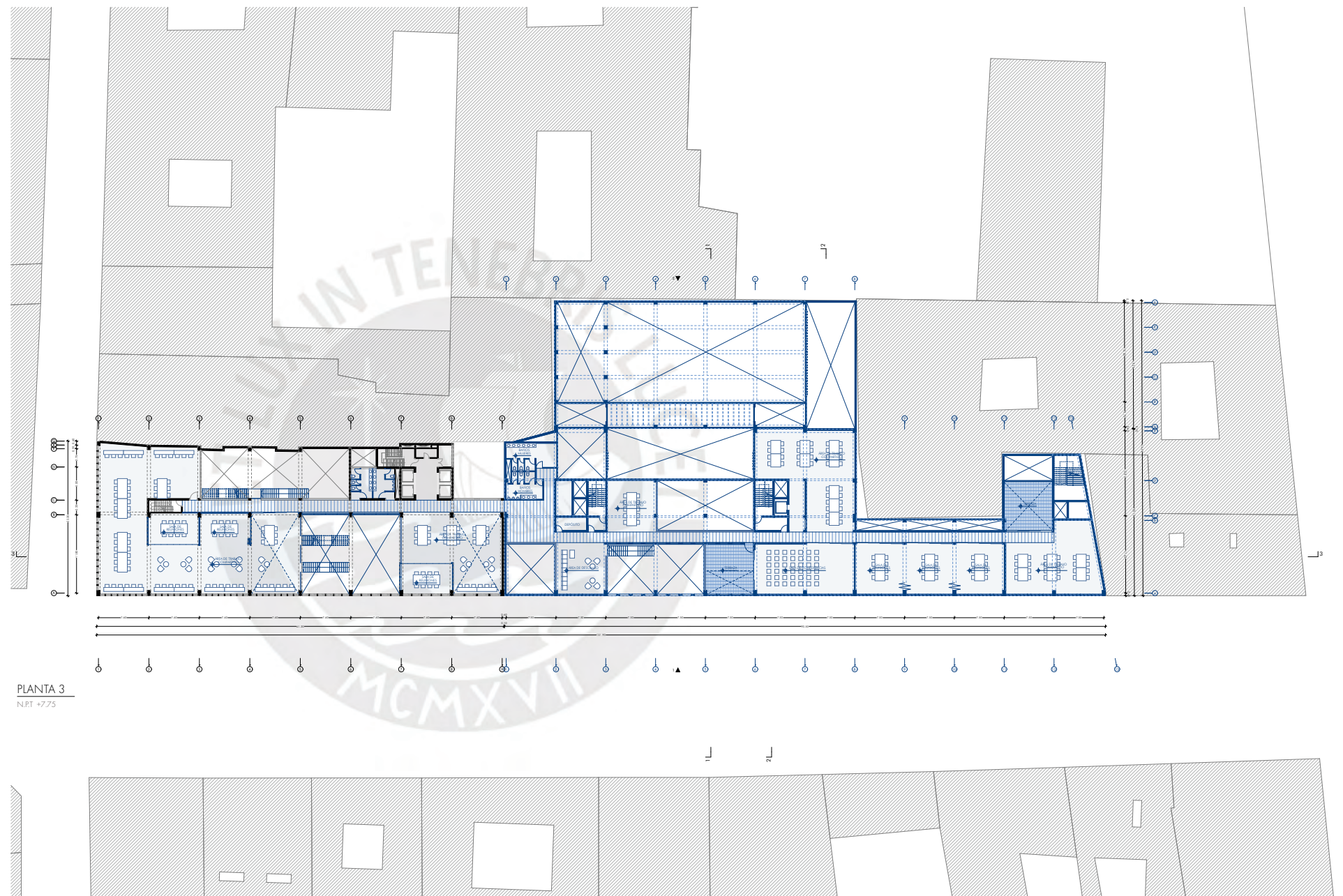


PLANTA 2
N.P.T. +500

	Facultad de Arquitectura y Urbanismo Pontificia Universidad Católica del Perú	Mención: TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO DE ARQUITECTA	Alumna: ALLYSON LUANA CABALLERO ANGELES Fecha de entrega: Septiembre - Octubre 2014	EDIFICIO HÍBRIDO: Un enfoque para la revitalización del Centro Histórico de Lima	PFC ARCHIVO DE ARQUITECTURA / TALLER 10 Michelle Lioma Jorge Sánchez Rafael Zamora	PLANTA 02 ESC. 1/350		PR-03
--	--	---	--	---	---	-------------------------	--	--------------

05. ENFOQUE PARA LA REVITALIZACIÓN

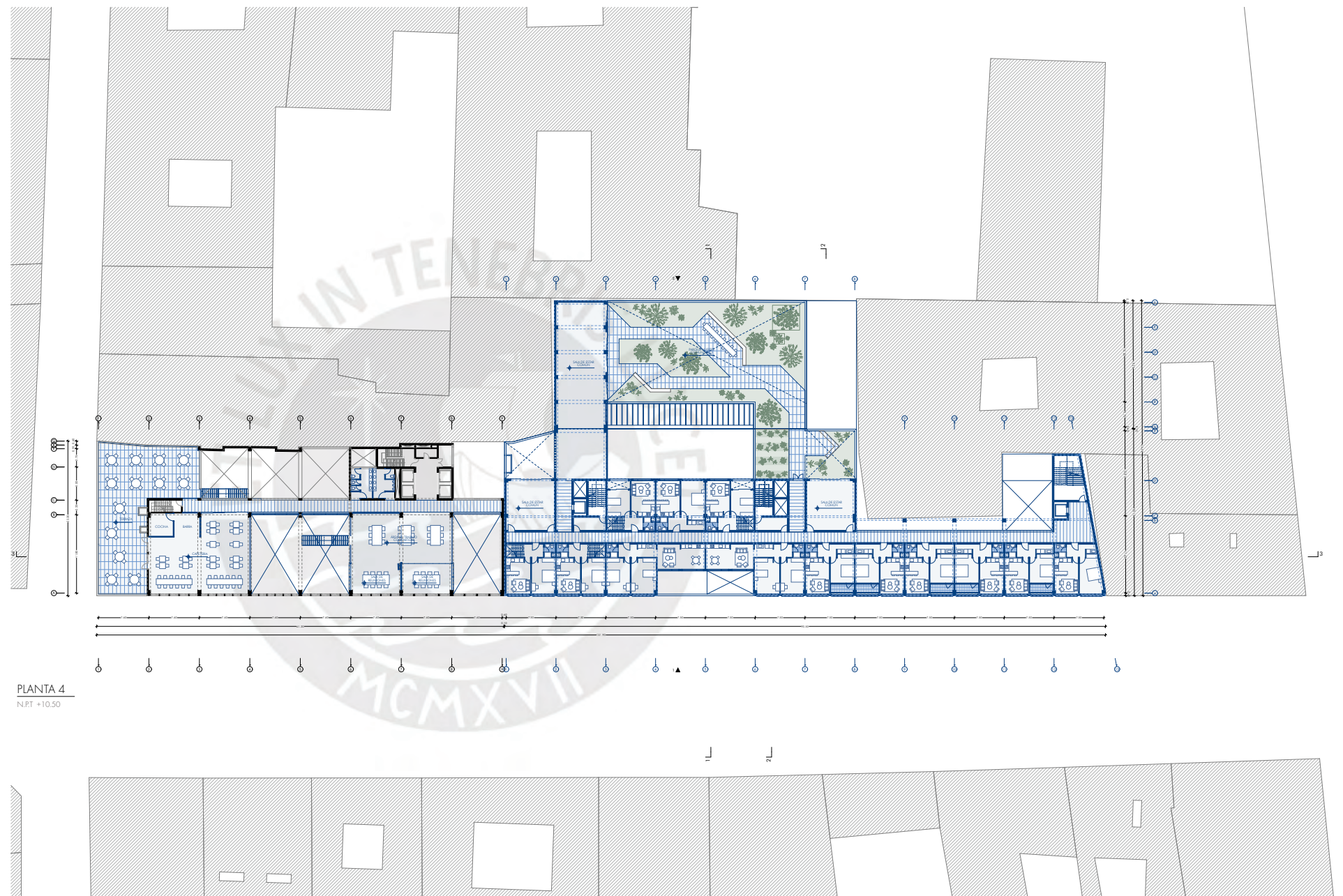
05. ENFOQUE PARA LA REVITALIZACIÓN



PLANTA 3
N.P.T +7.75

05. ENFOQUE PARA LA REVITALIZACIÓN

05. ENFOQUE PARA LA REVITALIZACIÓN

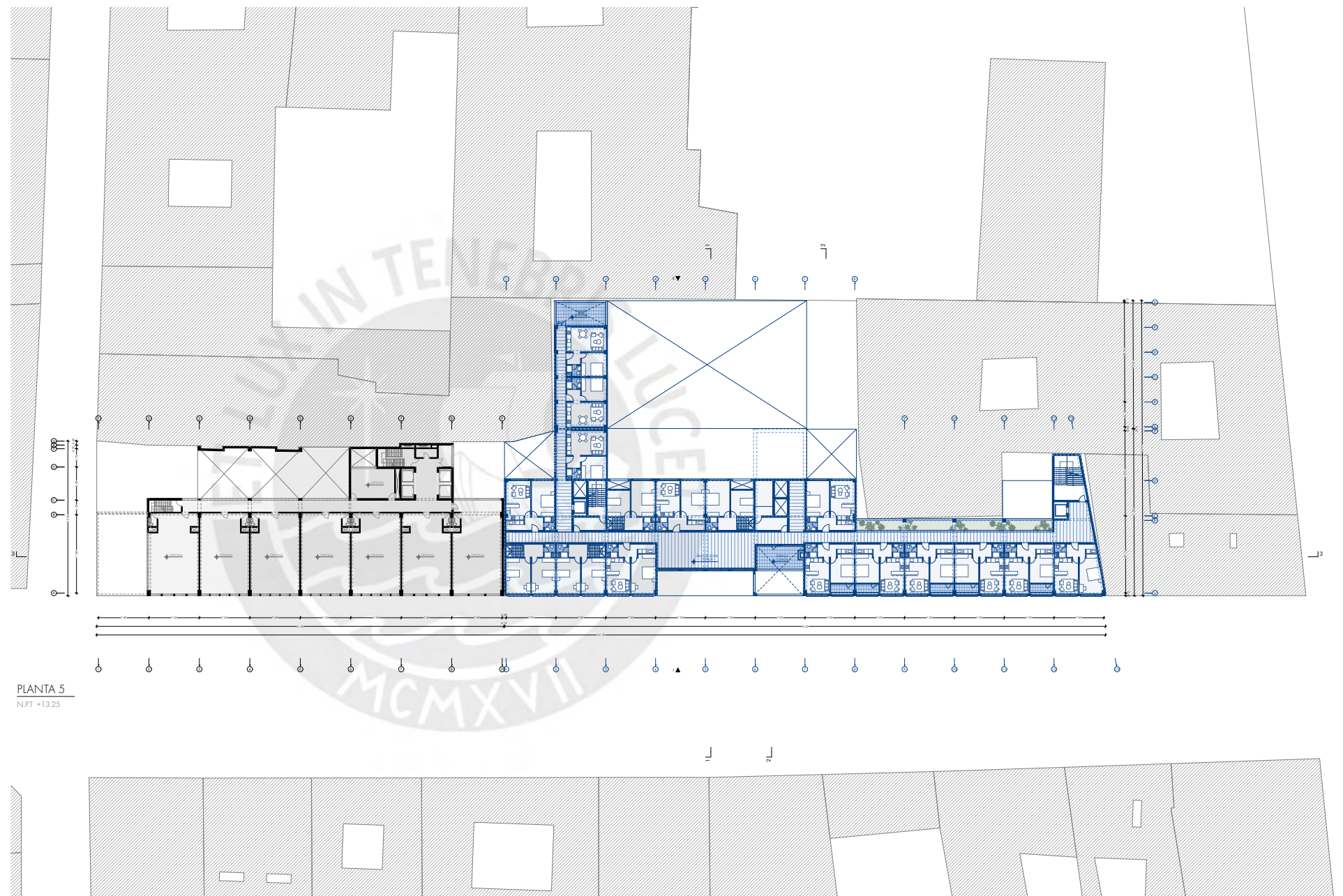


PLANTA 4
NPT +10.50

	Facultad de Arquitectura y Urbanismo Pontificia Universidad Católica del Perú	Mención: TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO DE ARQUITECTA	Alumna: ALLYSON LUANA CABALLERO ANGELES Fecha de entrega: Septiembre - Octubre 2014	EDIFICIO HÍBRIDO: Un enfoque para la revitalización del Centro Histórico de Lima	PFC ARCHIVO DE ARQUITECTURA / TALLER 10 Michelle Lioma Jorge Sánchez Rafael Zamora	PLANTA 04 ESC. 1/350		PR-05
--	--	---	--	---	---	-------------------------	--	--------------

05. ENFOQUE PARA LA REVITALIZACIÓN

05. ENFOQUE PARA LA REVITALIZACIÓN

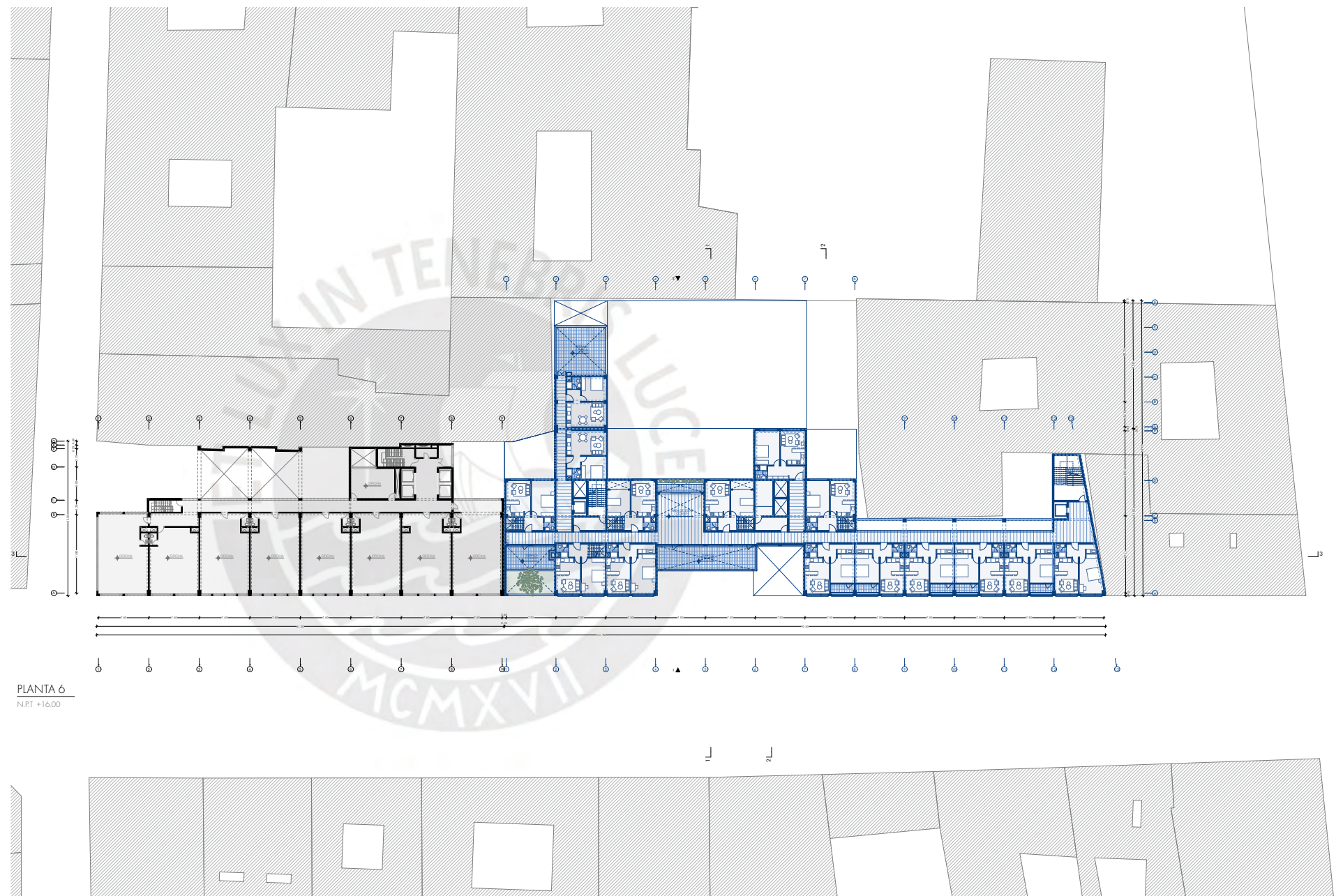


PLANTA 5
NPT +13.25

	Facultad de Arquitectura y Urbanismo Pontificia Universidad Católica del Perú	Mención: TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO DE ARQUITECTA	Alumna: ALLYSON LUANA CABALLERO ANGELES Fecha de entrega: Septiembre - Octubre 2014	EDIFICIO HÍBRIDO: Un enfoque para la revitalización del Centro Histórico de Lima	PFC ARCHIVO DE ARQUITECTURA / TALLER 10 Michelle Lioma Jorge Sánchez Rafael Zamora	PLANTA 05 ESC. 1/350	PR-06
--	--	---	--	---	---	-------------------------	--------------

05. ENFOQUE PARA LA REVITALIZACIÓN

05. ENFOQUE PARA LA REVITALIZACIÓN

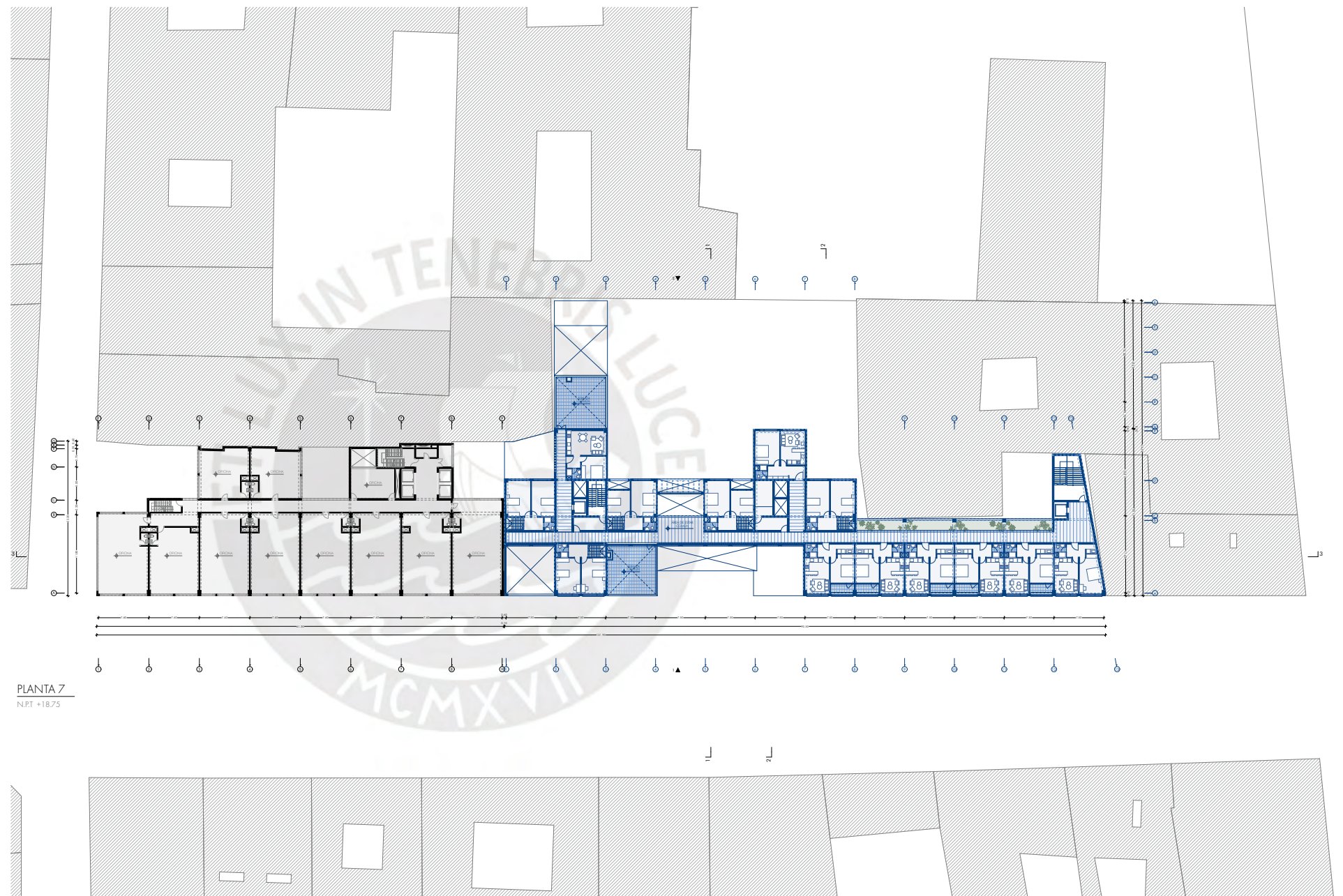


PLANTA 6
NPT +16.00

	Facultad de Arquitectura y Urbanismo Pontificia Universidad Católica del Perú	Mención: TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO DE ARQUITECTA	Alumna: ALLYSON LUANA CABALLERO ANGELES Fecha de entrega: Septiembre - Octubre 2014	EDIFICIO HÍBRIDO: Un enfoque para la revitalización del Centro Histórico de Lima	PFC ARCHIVO DE ARQUITECTURA / TALLER 10 Michelle Lioma Jorge Sánchez Rafael Zamora	PLANTA 06 ESC. 1/350	PR-07
--	--	---	--	---	---	-------------------------	--------------

05. ENFOQUE PARA LA REVITALIZACIÓN

05. ENFOQUE PARA LA REVITALIZACIÓN

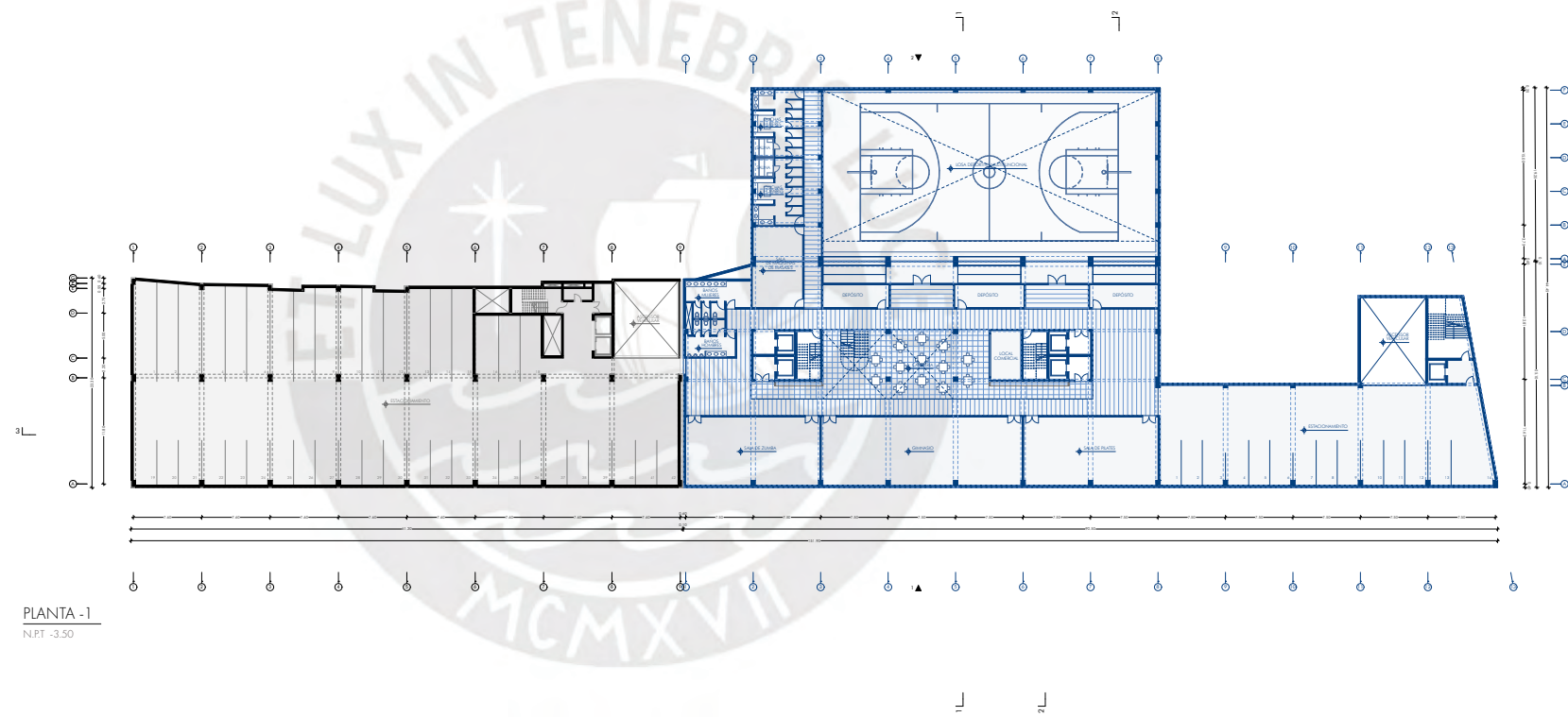


PLANTA 7
NPT +18.75

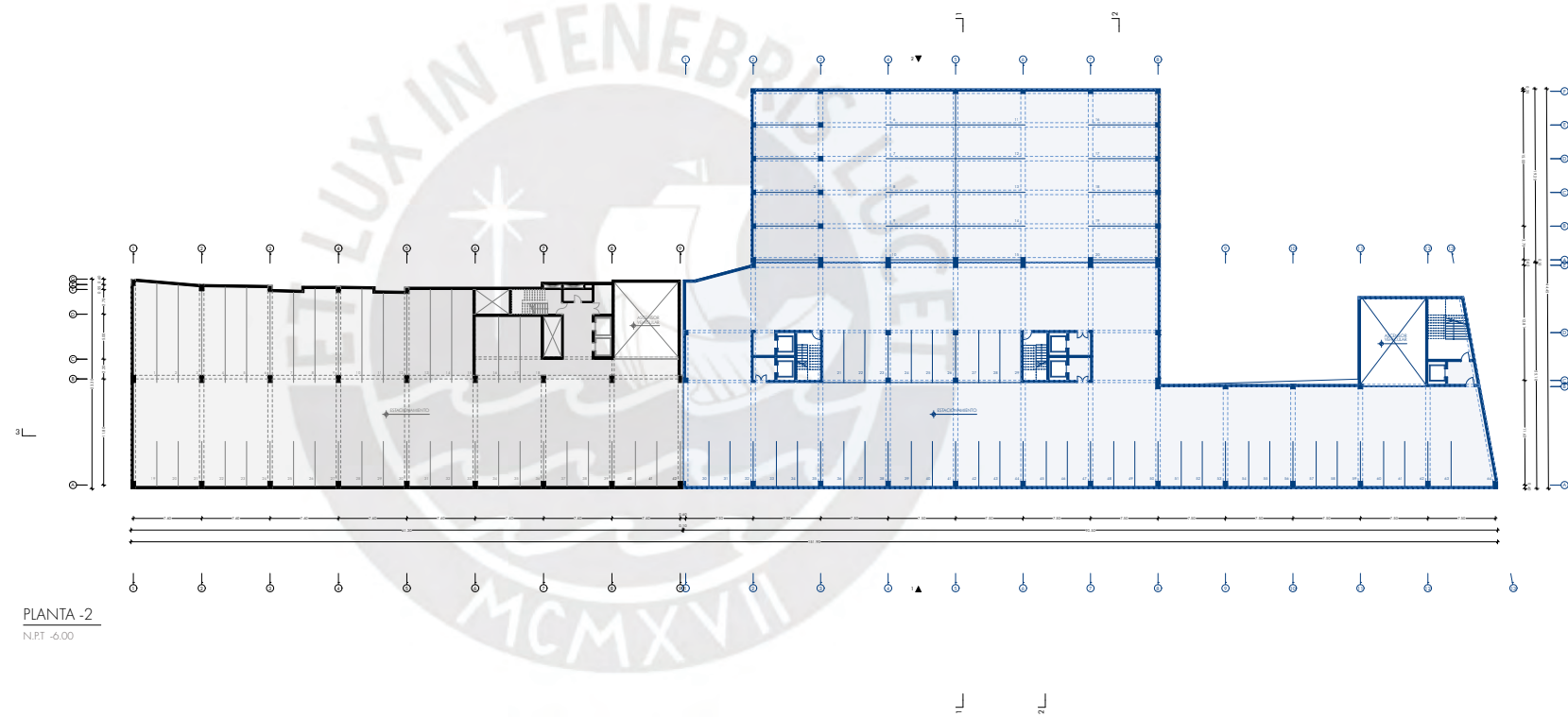
	Facultad de Arquitectura y Urbanismo Pontificia Universidad Católica del Perú	Mención: TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO DE ARQUITECTA	Alumna: ALLYSON LUANA CABALLERO ANGELES Fecha de entrega: Septiembre - Octubre 2014	EDIFICIO HÍBRIDO: Un enfoque para la revitalización del Centro Histórico de Lima	PFC ARCHIVO DE ARQUITECTURA / TALLER 10 Michelle Lioma Jorge Sánchez Rafael Zamora	PLANTA 07 ESC. 1/350		PR-08
--	--	---	--	---	---	-------------------------	--	--------------

05. ENFOQUE PARA LA REVITALIZACIÓN

05. ENFOQUE PARA LA REVITALIZACIÓN



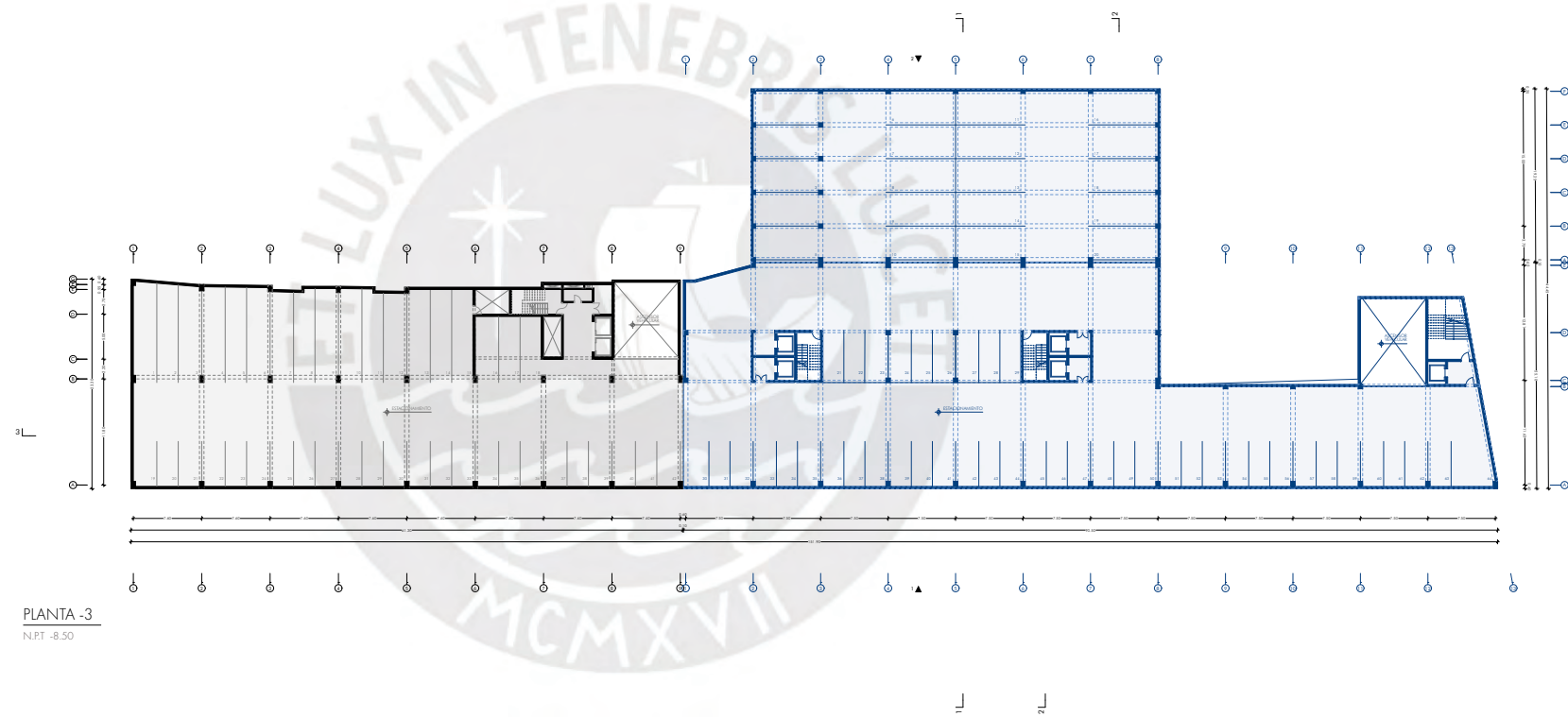
PLANTA -1
N.P.T. -3.50



PLANTA -2
N.P.T. -6.00

05. ENFOQUE PARA LA REVITALIZACIÓN

05. ENFOQUE PARA LA REVITALIZACIÓN

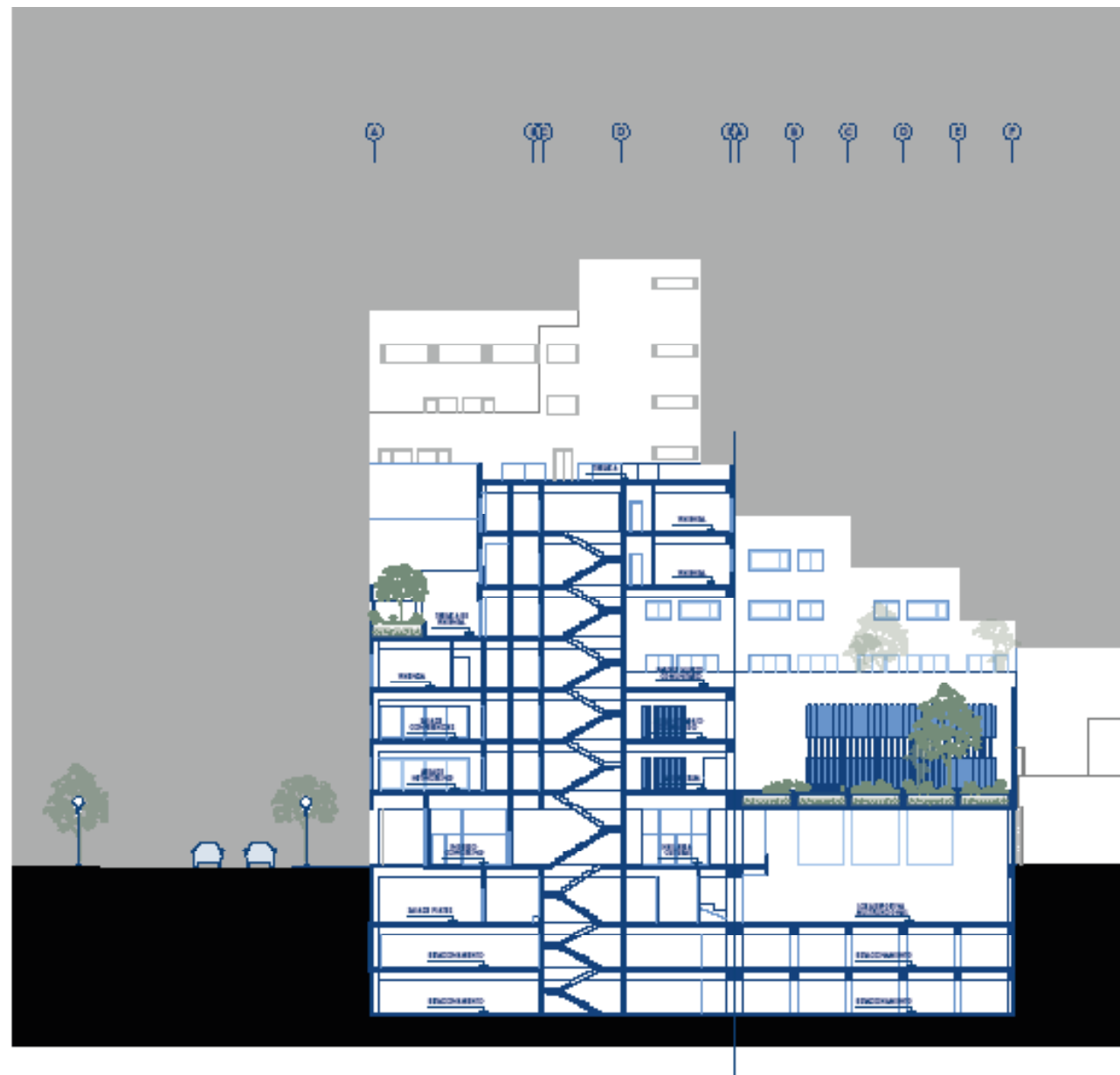


PLANTA -3
N.P.T -8.50

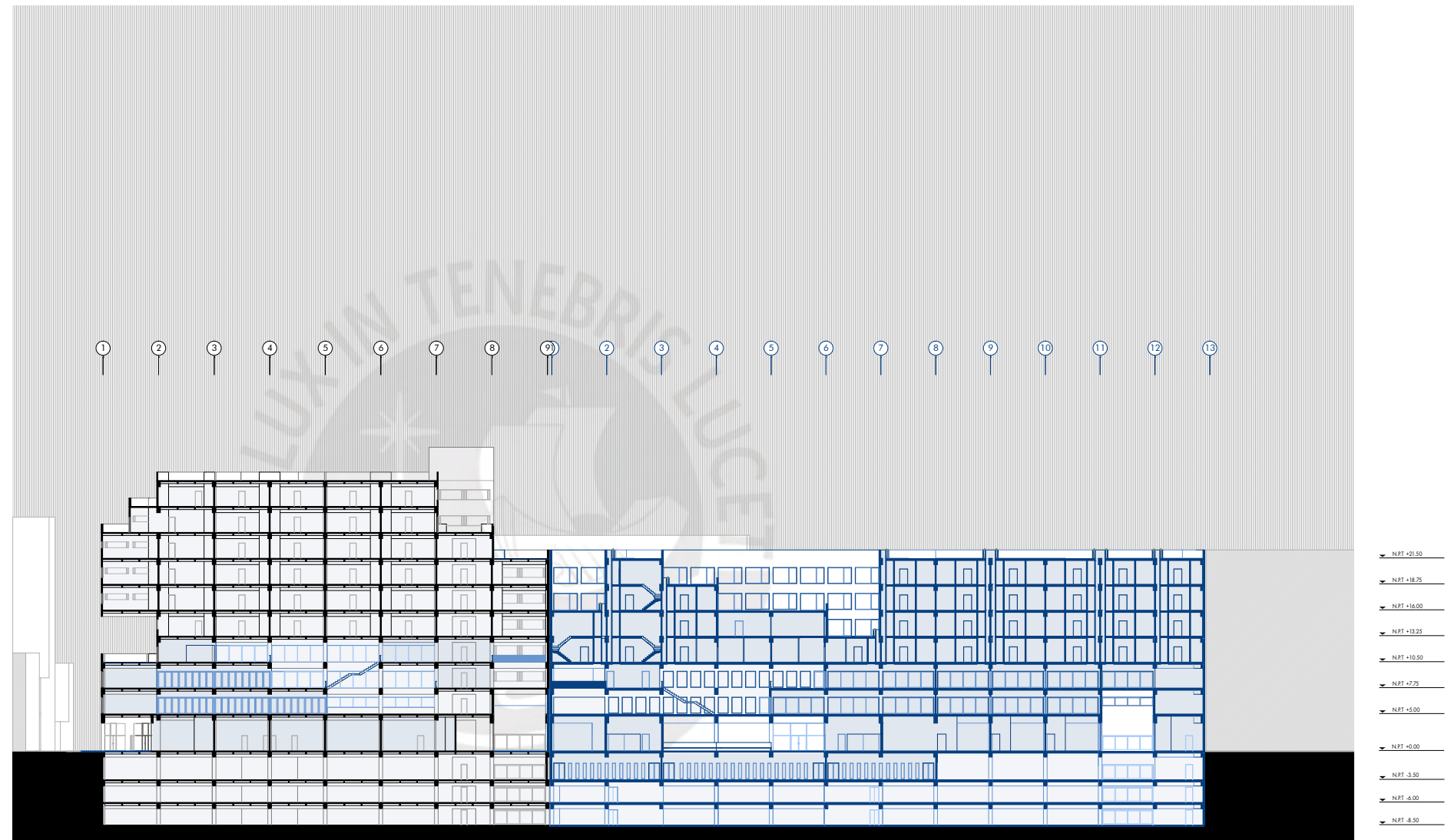


05. ENFOQUE PARA LA REVITALIZACIÓN

05. ENFOQUE PARA LA REVITALIZACIÓN



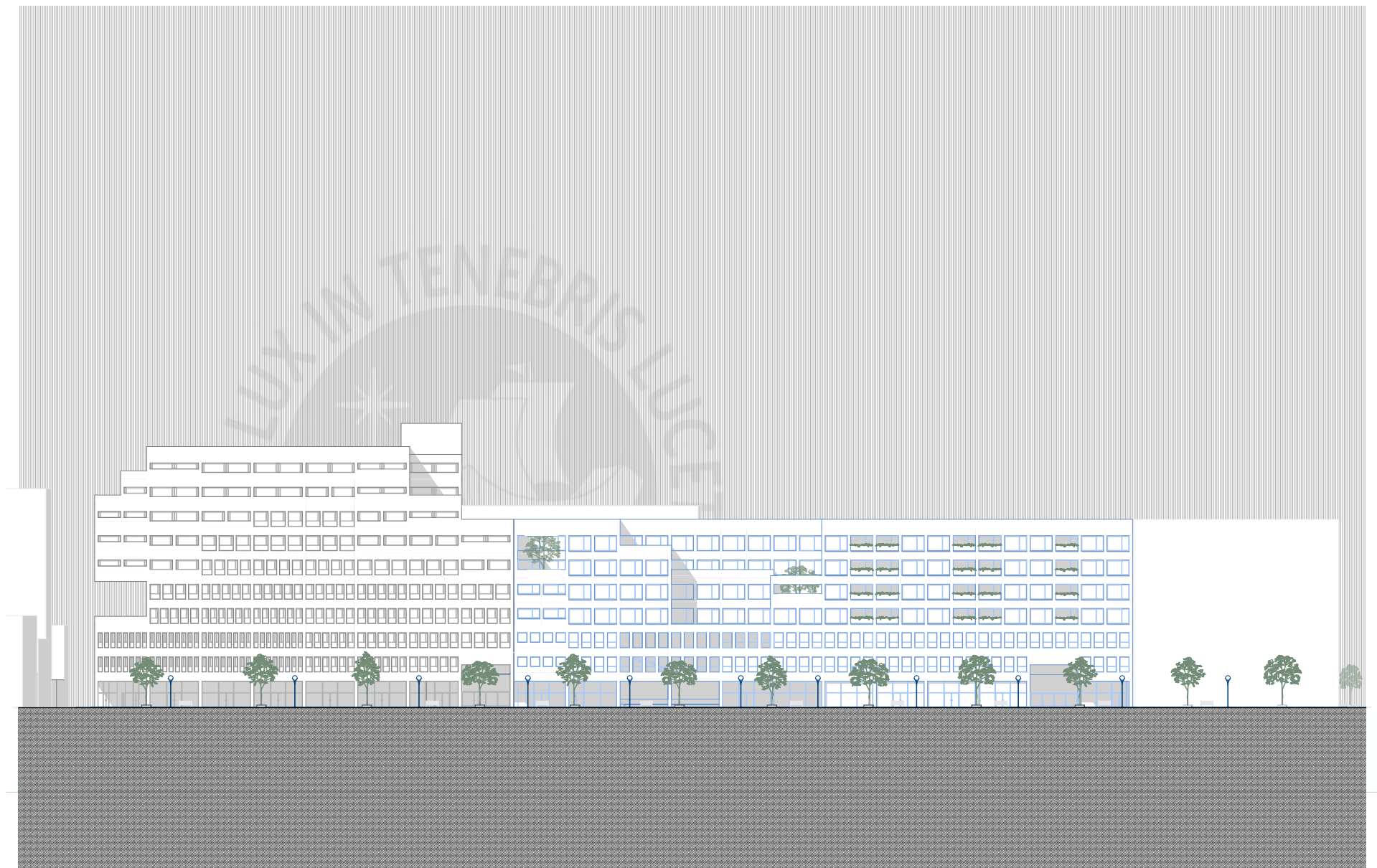
05. ENFOQUE PARA LA REVITALIZACIÓN



05. ENFOQUE PARA LA REVITALIZACIÓN

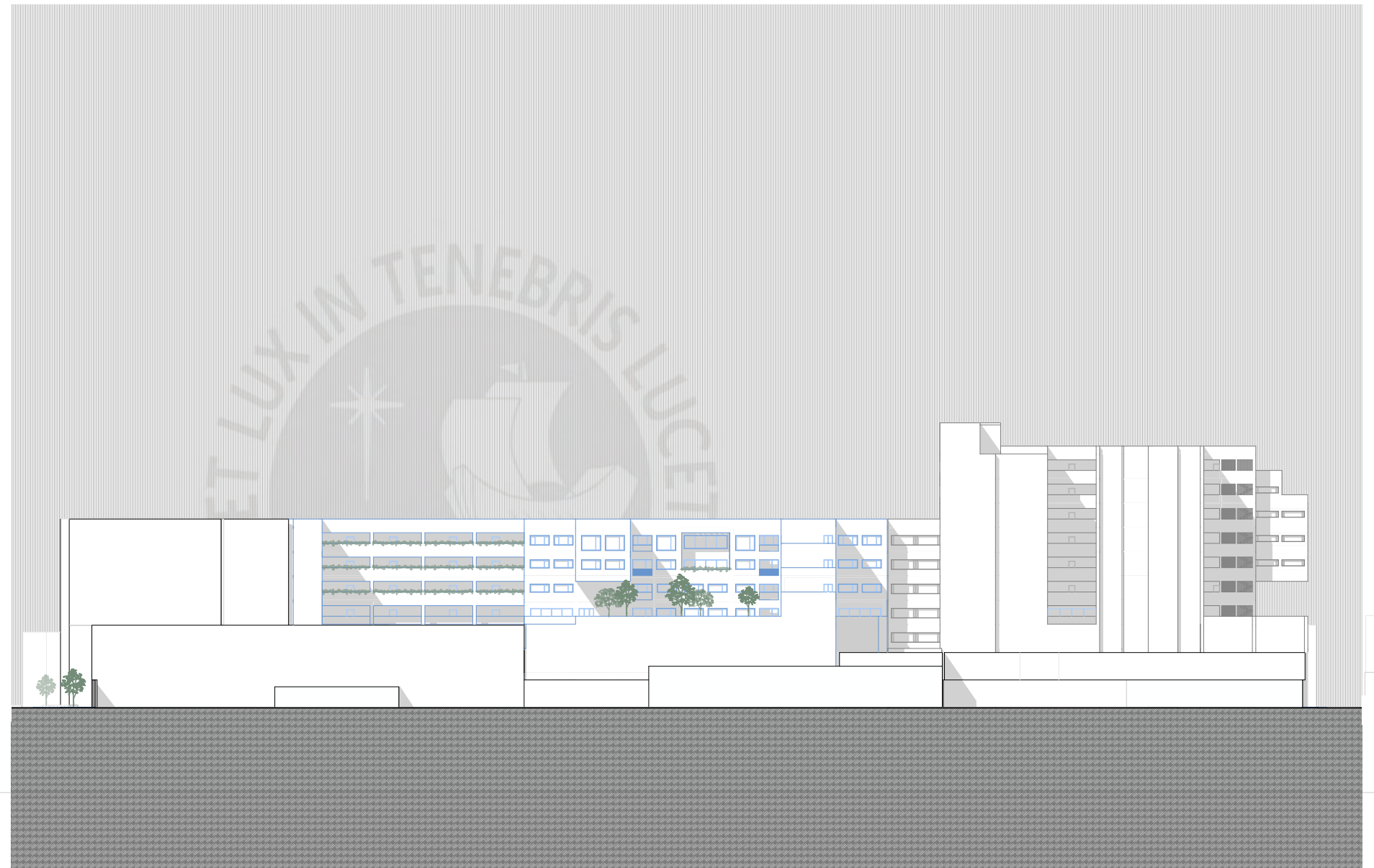
05. ENFOQUE PARA LA REVITALIZACIÓN

05. ENFOQUE PARA LA REVITALIZACIÓN



	Facultad de Arquitectura y Urbanismo Pontificia Universidad Católica del Perú	Mención: TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO DE ARQUITECTA	Alumna: ALLYSON LUANA CABALLERO ANGELES Fecha de entrega: Septiembre - Octubre 2014	EDIFICIO HÍBRIDO: Un enfoque para la revitalización del Centro Histórico de Lima	PFC ARCHIVO DE ARQUITECTURA / TALLER 10 Michelle Llona Jorge Sánchez Rafael Zamora	ELEVACIÓN 1 JIRÓN CUSCO Esc. 1/350	PR-01
---	--	---	--	---	---	--	--------------

05. ENFOQUE PARA LA REVITALIZACIÓN



05. ENFOQUE PARA LA REVITALIZACIÓN

06 CON- CLUSIONES



6.1 Recomendaciones
6.2 Conclusiones
6.3 Referencias bibliográficas

06 CONCLUSIONES

RECOMENDACIONES

Es fundamental que la revitalización de edificaciones históricas en el Centro Histórico de Lima no se limite únicamente a la conservación de su valor patrimonial, sino que también responda a las necesidades contemporáneas. Intervenir edificios como el Cusco-Azángaro con una visión de usos mixtos, que incluyan oficinas, viviendas y áreas recreativas, no solo ayudará a incrementar la actividad en la zona, sino que también aportará sostenibilidad y vida a estos espacios subutilizados. El uso efectivo de estas estructuras será clave para preservar su relevancia en el tiempo.

Crear conexiones funcionales entre edificaciones existentes y nuevas propuestas arquitectónicas se presenta como una estrategia que puede dinamizar el Centro Histórico. Estas conexiones no solo mejoran la circulación y el aprovechamiento del espacio, sino que también generan una relación visual y práctica entre los edificios. Para futuros proyectos, es recomendable considerar este enfoque, ya que puede aumentar la cohesión urbana y optimizar el uso de los espacios de manera eficiente.

Asimismo, es esencial que los nuevos diseños arquitectónicos se adapten al contexto urbano, respetando la escala y los valores del entorno en el que se insertan. En el caso del Centro Histórico de Lima, la introducción de edificios en altura debe realizarse con cuidado, utilizando estrategias como el escalonamiento de fachadas y seleccionando materiales que armonicen con la arquitectura circundante. De esta forma, se evita una ruptura visual o funcional con el entorno y se garantiza una intervención que complemente la trama urbana histórica.

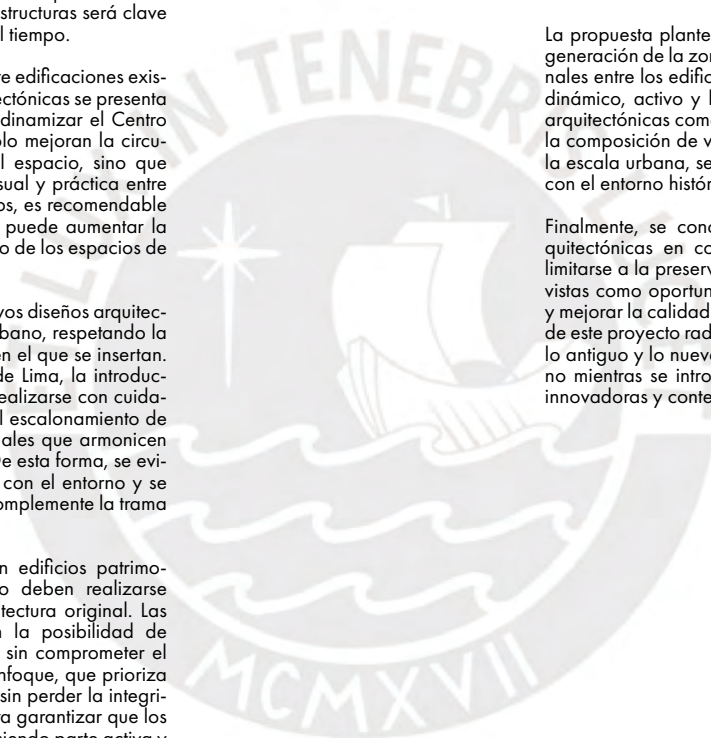
Finalmente, las intervenciones en edificios patrimoniales como el Cusco-Azángaro deben realizarse con sumo respeto hacia la arquitectura original. Las rehabilitaciones internas ofrecen la posibilidad de generar nuevos usos y espacios, sin comprometer el valor histórico del edificio. Este enfoque, que prioriza la funcionalidad contemporánea sin perder la integridad arquitectónica, es crucial para garantizar que los edificios patrimoniales continúen siendo parte activa y relevante del tejido urbano actual.

CONCLUSIONES

El proyecto de revitalización del edificio Cusco-Azángaro a través de su integración con una nueva edificación híbrida en altura demuestra que es posible intervenir de manera respetuosa en el Centro Histórico de Lima, sin comprometer su herencia patrimonial. La intervención no solo permite aprovechar al máximo el potencial de un edificio subutilizado, sino que también introduce nuevas dinámicas urbanas que responden a las necesidades contemporáneas de la ciudad.

La propuesta plantea una solución viable para la regeneración de la zona, generando conexiones funcionales entre los edificios y fomentando un entorno más dinámico, activo y habitable. Al emplear estrategias arquitectónicas como el escalonamiento de fachadas, la composición de vanos y ventanas, y el respeto por la escala urbana, se logra una intervención armónica con el entorno histórico.

Finalmente, se concluye que las intervenciones arquitectónicas en contextos patrimoniales no deben limitarse a la preservación pasiva, sino que deben ser vistas como oportunidades para revitalizar la ciudad y mejorar la calidad de vida de sus habitantes. El éxito de este proyecto radica en su capacidad para integrar lo antiguo y lo nuevo, respetando el patrimonio urbano mientras se introducen soluciones arquitectónicas innovadoras y contemporáneas.



REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Acevedo, A., & Llona, M. (2016). Catálogo arquitectura movimiento moderno Perú. Universidad de Lima.

Archivo de Arquitectura PUCP (2018). Fondo Documental MÁLAGA. Arquitectura PUCP.

Cortegana, R. (2023). Guillermo Málaga. Pontificia Universidad Católica del Perú, Galería de Arquitectura PUCP. <https://galeria-arquitectura.pucp.edu.pe/exposicion/guillermo-malaga/>

PROLIMA. (2019). Lineamientos del Plan Maestro del Centro Histórico de Lima 2019-2029 con visión al 2035. Municipalidad Metropolitana de Lima.

PROLIMA. (2019). Diagnóstico del Plan Maestro del Centro Histórico de Lima 2019-2029 con visión al 2035. Municipalidad Metropolitana de Lima.

Jokilehto, J. (1999). A History of Architectural Conservation. Routledge.

Fernández, Y. (2007). Los balcones de Lima y su conservación. Universidad Internacional de Andalucía.

Málaga, G. (2022, noviembre 18). Obra 1965-2020 [Archivo de video]. Facebook. <https://www.facebook.com/watch/?v=675693294080513>

Martuccelli, E. (2017). Arquitectura para una ciudad fragmentada: Ideas, proyectos y edificios en la Lima del siglo XX (2ª ed.). Universidad Ricardo Palma.

Ludeña, W. (2003). Orígenes del urbanismo moderno en el Perú. El aporte de la Agrupación Espacio. Aproximaciones. ur[b]es. Revista de ciudad, urbanismo y paisaje. Volumen: 1. (pp. 155 - 194).



