

# PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL PERÚ

## Escuela de Posgrado



Re-Habitar el Patrimonio: La producción de vivienda de  
interés Social como catalizador del Proceso de  
regeneración urbana integral en entornos Históricos, Centro  
histórico Lima Cercado

Tesis para obtener el grado académico de Maestro en  
Arquitectura y Procesos Projectuales  
que presenta:

***Carlos Alberto Ramos Delgado***

Asesora:

***Susana López Varela***

Lima, 2024


## Informe de Similitud

Yo, SUSANA LÓPEZ VARELA, docente de la Escuela de Posgrado de la Pontificia Universidad Católica del Perú, asesora de la tesis de investigación titulada **“Re-Habitar el Patrimonio. La producción de vivienda de interés social como catalizador del proceso de regeneración urbana integral en entornos históricos. Centro histórico de Lima Cercado”**, del autor CARLOS ALBERTO RAMOS DELGADO, dejo constancia de lo siguiente:

- El mencionado documento tiene un índice de puntuación de similitud del 15%. Así lo consigna el reporte de similitud emitido por el software *Turnitin* el 18/07/2024.
- He revisado con detalle dicho reporte y la Tesis, y no se advierte indicios de plagio.
- Las citas a otros autores y sus respectivas referencias cumplen con las pautas académicas.

Lugar y fecha:

19 de julio de 2024

Apellidos y nombres del asesor / de la asesora: <u>López Varela, Susana</u>	
CE: 001799841	Firma 
ORCID: 0000-0002-7928-7862	

# RE-HABITAR EL PATRIMONIO

*La producción de Vivienda de Interés Social como Catalizador del Proceso de Regeneración Urbana Integral en Entornos Históricos*

*Centro histórico Lima Cercado*



Autor:  
Carlos Ramos



**PUCP**

ESCUELA DE  
POSGRADO

MAestría EN  
ARQUITECTURA Y  
PROCESOS  
PROYECTUALES

**MAP**

La tugurización y el despoblamiento emergen como desafíos críticos en los centros históricos, comprometiéndose no solo la calidad de vida de los residentes sino también la preservación del patrimonio arquitectónico y cultural. El Centro Histórico de Lima, con su rica herencia cultural, enfrenta estos problemas con una intensidad particular, lo que refleja una situación compleja única en su contexto. El incremento de la tugurización, manifestado en condiciones de vivienda cada vez más hacinadas y deterioradas, junto con el despoblamiento, reflejado en la reducción de la población residente, se presentan como fenómenos interrelacionados que perpetúan un ciclo de declive urbano.

Ante esta situación, la regeneración urbana integral se posiciona como una respuesta estratégica vital para abordar las multifacéticas problemáticas del Centro Histórico de Lima. Este enfoque busca no solo aliviar la tugurización a través de la mejora de las condiciones habitacionales, sino también promover la re-habitación del área, incentivando el retorno de la población al núcleo histórico. La introducción de viviendas de interés social juega un papel crucial en este proceso, proveyendo soluciones habitacionales accesibles y adecuadas para la población vulnerable, facilitando así un enfoque más inclusivo y equitativo en la regeneración urbana integral.

La regeneración urbana integral no se limita a la mejora física de las infraestructuras; también requiere una gestión cuidadosa de la normativa, la sostenibilidad económica y la preservación del valor patrimonial. Estos componentes son indispensables

para asegurar una intervención efectiva y sostenible a largo plazo, enfatizando la necesidad de integrar las viviendas de interés social desde las etapas iniciales de planificación y no como un elemento secundario. Además, los catalizadores urbanos, como la creación de espacios públicos vibrantes y la promoción de actividades culturales, son fundamentales para dinamizar el Centro Histórico de Lima, atrayendo a residentes y visitantes y fomentando una revitalización sostenible.

Es de vital importancia mantener una proporción de la población residente para preservar las tradiciones y la identidad, evitando así la gentrificación del Centro Histórico, mientras se atrae a nuevos residentes de diversos grupos etarios y sociales con el fin de generar nuevas dinámicas socioeconómicas.

En conclusión, enfrentar la regeneración urbana integral del Centro Histórico de Lima demanda una estrategia multidimensional que atienda simultáneamente la tugurización y el despoblamiento para forjar un camino hacia la revitalización urbana que beneficie tanto al legado arquitectónico como a la comunidad residente, marcando un precedente en la gestión y recuperación de centros históricos.

# ÍNDICE

<b>1 Problemática y justificación del tema</b>	<b>6</b>		
<b>1.1 Tema</b>	<b>8</b>		
La situación Habitacional de los Centros históricos	10		
<b>1.2 Problemática</b>	<b>12</b>		
Inhabitabilidad y Tugurios en el CHL	14		
Viviendas Inhabitables y Tugurios	16		
<b>1.3 Vivienda y regeneración de Centros históricos</b>	<b>18</b>		
<b>2 Preguntas, objetivos e hipótesis</b>	<b>20</b>		
2.1 preguntas	22		
2.2 Objetivos	23		
2.3 Hipótesis	24		
<b>3 Metodología</b>	<b>26</b>		
Cuadro de Investigación	28		
Diagrama metodológico	30		
Mapa Conceptual	32		
<b>4 Marco Teórico</b>	<b>34</b>		
<b>4.1 La regeneración Urbana Integrada</b>	<b>36</b>		
4.1.1 Objetivos de los procesos de regeneración urbana integrada	37		
4.1.2 Regeneración Urbana Integrada de Centros históricos	38		
4.1.3 EL espacio Colectivo en la regeneración Urbana	42		
4.1.3.1 Producción del espacio colectivo en centros históricos	43		
4.1.4 Gestión normativa habitacional en la regeneración urbana de Centros Históricos	47		
4.1.5 Supermanzana como modelo de regeneración urbana	56		
<b>4.2 Centro Histórico habitado</b>	<b>58</b>		
4.2.1 Condiciones del Habitar	59		
4.2.2 Una lectura de lo Habitado	61		
4.2.3 Habitantes del Centro histórico	63		
<b>4.3 Vivienda como método de conservación contemporánea</b>	<b>64</b>		
4.3.1 Vivienda y Patrimonio histórico	66		
		4.3.2 Vivienda de Interés Social	68
		4.3.3 Sostenibilidad económica de la vivienda de interés social	69
		4.3.3.1 El patrimonio Urbano Arquitectónico como Capital económico y Social	73
		4.3.4 La tipología de vivienda colectiva de interés social en centros históricos latinoamericanos	75
		4.3.4.1 Cooperativas de vivienda en centros históricos	78
		<b>5 Caso de Estudio: Centro histórico de Lima Cercado</b>	<b>86</b>
		<b>5.1 Regeneración urbana integrada del CHL</b>	<b>88</b>
		5.1.1 Normas y Proyectos de renovación Urbana del CHL	94
		5.1.2 Oportunidades normativas : DAET Y DAET VIS	108
		<b>5.2 Análisis de condiciones de habitabilidad del chl</b>	<b>110</b>
		5.2.1 Actores Claves para la Producción de la VIS en el CHL	116
		5.2.2 Variables caso de Estudio en el CHL	128
		<b>5.3 Vivienda y Patrimonio en el CHL</b>	<b>182</b>
		5.3.1 Conjunto habitacional La Muralla (2003-2010)	182
		5.3.2 Conjunto habitacional Los patios de Felipe Pinglo (2010-2015)	186
		<b>6.1 Regeneración habitacional por fases</b>	<b>196</b>
		6.1.1 ESTRATEGIAS DE GENERACIÓN DE VALOR DE SUELO URBANO	196
		6.1.2 Propuesta de Cooperativa de vivienda Patrimonial	198
		6.1.3 Lineamientos Complementarios Patrimoniales	202
		<b>6.2 Superlotes Patrimoniales</b>	<b>210</b>
		6.2.1 Modelos híbridos de financiamiento	210
		6.2.2 Caso de Aglomeración	218
		<b>6.3 Manzanas Históricas</b>	<b>224</b>
		6.3.1 Espacios Colectivos Barriales	228
		<b>7. Conclusiones</b>	<b>232</b>
		<b>8. Referencias</b>	<b>236</b>

# 1 PROBLEMÁTICA Y JUSTIFICACIÓN DEL TEMA

---



# 1.1 TEMA

## *La producción de Vivienda de Interés Social como Catalizador del Proceso Regeneración Urbana Integral en Entornos Históricos*

La implementación de viviendas de interés social juega un rol crucial en el marco de la regeneración urbana de centros históricos, abordando directamente el problema de la disminución de residentes y las condiciones de vida inadecuadas en estas áreas. Este enfoque es vital para re-habitar y revitalizar el Centro Histórico de Lima, donde la arquitectura, reflejo de su pasado colonial y republicano, demanda una estrategia que equilibre la conservación del patrimonio con las necesidades habitacionales contemporáneas. Investigaciones como las de Kolar (2018) resaltan la relevancia de documentar y comprender las características arquitectónicas patrimoniales para la conservación y valorización de la historia y cultura de la ciudad.

La conservación del patrimonio cultural es un imperativo a largo plazo reconocido globalmente, como indica la UNESCO (2011), que subraya su importancia para el desarrollo sostenible y la cohesión social. La regeneración de los sectores monumentales en las metrópolis de Latinoamérica, que son los núcleos fundacionales de estas ciudades, presenta desafíos significativos para las administraciones locales debido a la diversidad de actividades y usuarios que caracterizan a estos centros urbanos (Carrión, 2007). Los esfuerzos de renovación se enfrentan al reto de restaurar la habitabilidad manteniendo su función residencial y de centralidad en un contexto monumental.

El equilibrio entre aspectos socioeconómicos, productivos, de servicios, comerciales y administrativos, así como los regulatorios y conceptuales, es fundamental para satisfacer las necesidades de residentes y usuarios (Jordán & Carbonetti, 2007). A pesar de los logros en la revitalización de espacios públicos en la ciudad

de Lima (Carrión, 2005), las mejoras en el ámbito residencial han sido limitadas, obstaculizadas por dificultades en la intervención de propiedades privadas, acceso a financiamiento, deterioro de edificaciones y problemas legales relacionados con la propiedad (Jurado, 2016; Silva, 2018).

La investigación de Maricarmen Tapia-Gómez (2023) enfatiza la importancia de las intervenciones en centros históricos dentro de la planificación urbana, con un enfoque particular en la revitalización que satisfaga las necesidades de las poblaciones actuales y futuras. La estrategia implica un equilibrio cuidadoso para mantener la identidad cultural y las tradiciones, previniendo la gentrificación y promoviendo la inclusión de diversos grupos sociales, lo cual es esencial para introducir dinámicas socioeconómicas positivas en estos espacios históricos

La producción de vivienda de interés social en este contexto debe ser abordada de manera que respete y valore el patrimonio histórico, al mismo tiempo que cumpla con las necesidades actuales de los habitantes. Esto requiere una planificación y ejecución cuidadosa que integre tanto la regeneración física del entorno como la mejora de las condiciones de vida, en un esfuerzo coordinado por re-habitar el Centro Histórico de Lima. La regeneración urbana, por tanto, debe considerarse no solo como un proceso de renovación física, sino como una oportunidad para reforzar la cohesión social, la inclusión y la sostenibilidad en el corazón histórico de la ciudad.



Figura 1: Interior de Quinta de Valor Monumental  
Fuente: Fotografía propia

# LA SITUACIÓN HABITACIONAL DE LOS CENTROS HISTÓRICOS

La situación presenta un panorama complejo, marcado por una intersección entre la conservación patrimonial y las necesidades residenciales de las poblaciones de bajos ingresos. Esta realidad está profundamente arraigada en la historia socioeconómica de los espacios históricos, reflejando tanto los procesos de urbanización como las políticas de vivienda que han moldeado el uso y la ocupación de estos centros históricos.

La situación actual de vivienda en los centros históricos de América Latina se caracteriza por el hacinamiento de grandes grupos de población de bajos ingresos en edificios antiguos y deteriorados, a menudo catalogados como monumentos históricos según las leyes locales. Esta situación ha evolucionado debido a varias razones, dependiendo del país y la ciudad, especialmente si se trata de una capital o una ciudad con una concentración de inversiones:

Esta realidad contrasta con la visión idealizada de los centros históricos como espacios preservados y valorados principalmente por su estética y relevancia histórica. El desafío reside en equilibrar la conservación de estas edificaciones con la necesidad urgente de proporcionar vivienda adecuada y digna para los residentes de bajos ingresos, sin desplazarse o ignorar sus derechos habitacionales

Durante el proceso de modernización de las ciudades a finales del siglo XIX y principios del XX, la población burguesa abandonó las áreas urbanas centrales, y las grandes mansiones se subdividieron en habitaciones para alquilar a inmigrantes de bajos ingresos que fueron atraídos a la ciudad y

expulsados del campo debido a la pobreza.

En la década de 1940, se generalizaron los decretos de congelamiento de alquileres para viviendas ocupadas por trabajadores y personas de bajos ingresos.

El modelo de desarrollo económico ha exacerbado la desigualdad, generando más pobreza y una creciente concentración de riqueza en manos de una minoría, lo que ha dificultado el acceso a la vivienda y empleos estables.

El deterioro urbano de las áreas centrales, la depreciación relativa de los valores del suelo, la falta de interés por parte de inversores inmobiliarios y propietarios, así como la irregularidad en la propiedad de bienes raíces, también han contribuido a esta problemática (Delgadillo, 2012, pp. 130-131).

La evolución de los centros históricos refleja una dinámica urbana donde la gentrificación y la modernización llevan a una reconfiguración social del espacio urbano. La migración de clases más acomodadas y la posterior ocupación por grupos de bajos ingresos demuestra cómo los centros históricos se han adaptado y transformado en respuesta a las presiones económicas y sociales.

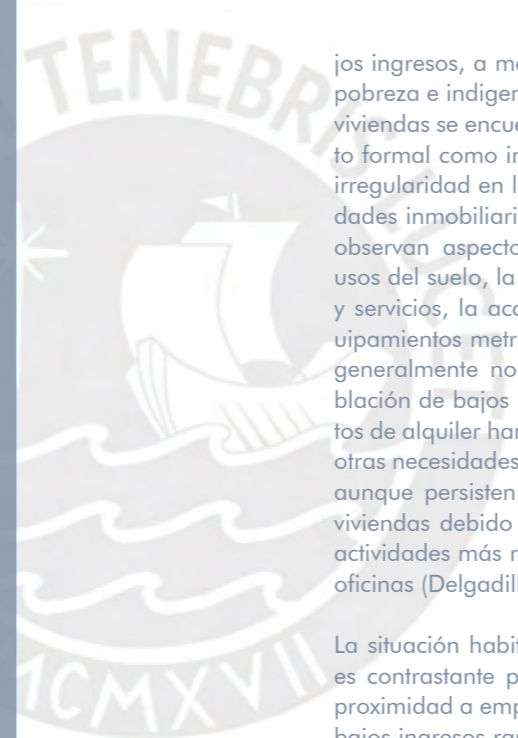
En los centros históricos latinoamericanos, la situación habitacional presenta una vertiente histórica marcada por un extenso conjunto de viviendas deterioradas, con limitaciones en el espacio y deficientes servicios sanitarios, que son ocupadas en condiciones de hacinamiento por población de ba-

jos ingresos, a menudo en situaciones de extrema pobreza e indigencia. Un gran porcentaje de estas viviendas se encuentra en régimen de alquiler, tanto formal como informal, y existe una significativa irregularidad en la posesión y tenencia de propiedades inmobiliarias. A pesar de estos desafíos, se observan aspectos positivos como la mezcla de usos del suelo, la proximidad a fuentes de empleo y servicios, la accesibilidad y la presencia de equipamientos metropolitanos, aunque estos últimos generalmente no sean aprovechados por la población de bajos ingresos. Además, los bajos costos de alquiler han permitido a las familias atender otras necesidades, como la educación de sus hijos, aunque persisten amenazas como la pérdida de viviendas debido al deterioro y su reemplazo por actividades más rentables, como el comercio y las oficinas (Delgadillo, 2012, p. 135).

La situación habitacional de los centros históricos es contrastante puesto que, mientras se ofrece proximidad a empleos y servicios, los residentes de bajos ingresos raramente pueden aprovechar plenamente estos beneficios debido a la precariedad de sus condiciones de vida. La dualidad de estos espacios como zonas de valor histórico y áreas de vivienda deficiente subraya la necesidad de políticas de vivienda que no solo preservan el patrimonio, sino que también mejoren las condiciones de vida de sus habitantes.

La situación habitacional en los centros históricos de América Latina es un reflejo de las tensiones entre la conservación patrimonial y las realidades socioeconómicas. Para abordar eficazmente estos desafíos, se requiere una aproximación holística

que contemple tanto la protección del patrimonio arquitectónico como la mejora de las condiciones habitacionales. Esto implica no solo la restauración física de los edificios, sino también políticas inclusivas que aseguren el acceso a viviendas dignas y asequibles, garantizando que los centros históricos mantengan su vitalidad y diversidad, sirviendo efectivamente a todas las capas de la sociedad.



# 1.2 PROBLEMÁTICA

## Justificación

En el contexto del Centro Histórico de Lima, la dinámica socioeconómica subraya desafíos notables asociados a la pobreza y la precariedad habitacional. El Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI) de Perú reporta un incremento en la tasa de pobreza de Lima Metropolitana, alcanzando el 13,5% en 2021, cifra que se intensifica en los barrios del Centro Histórico. La población de estas zonas experimenta condiciones de hacinamiento y reside en inmuebles patrimoniales en deterioro. Factores como una elevada densidad demográfica, la insuficiencia de áreas verdes y el acceso restringido a servicios básicos de calidad exacerbados, tal como lo señala el informe “El Estado de las Ciudades del Perú” de UN-HABITAT, complican aún más el panorama.

En este escenario, la mejora de las condiciones de vida en el Centro Histórico emerge como una urgencia, sin descuidar la conservación del patrimonio histórico y cultural. El tejido urbano del Centro Histórico encierra un acervo patrimonial invaluable, donde cada construcción, vía y área pública añade valor desde sus particularidades arquitectónicas, estéticas, históricas y funcionales.

La producción de vivienda de interés social en este entorno plantea retos particulares, dada la convivencia entre un legado histórico-cultural relevante y la necesidad de elevar el estándar de vida. Esta realidad se distingue por una densidad

habitacional elevada, la predominancia de alojamientos en estado precario y un número considerable de inmuebles patrimoniales. La ejecución de proyectos habitacionales está sujeta a regulaciones de conservación patrimonial, lo cual demanda que las intervenciones armonicen con la protección del patrimonio arquitectónico.

El desafío primordial consiste en equilibrar la regeneración del Centro Histórico con la mejora de la calidad de vida, adherirse a las políticas de preservación patrimonial. La escasa disponibilidad de espacios para nuevos desarrollos habitacionales y las restricciones normativas para actuar sobre inmuebles protegidos presentan dificultades considerables. Es común encontrar en la mayoría de los planes de recuperación y renovación urbana, en diversas regiones, menciones a la necesidad de abordar el problema de las viviendas tugurizadas, con condiciones de hacinamiento, precariedad material y problemas de tenencia (Delgadillo, 2012b; Rojas, 2004). Este enfoque subraya la importancia de integrar la solución a la problemática habitacional como un componente esencial en la revitalización del Centro Histórico, asegurando que los esfuerzos no solo preservan el patrimonio, sino que también mejoren de manera significativa las condiciones de vida de sus habitantes.



Figura 2: Interior de Quinta del CHL  
Fuente: La República 2024

# INHABITABILIDAD Y TUGURIOS EN EL CHL

## Contexto

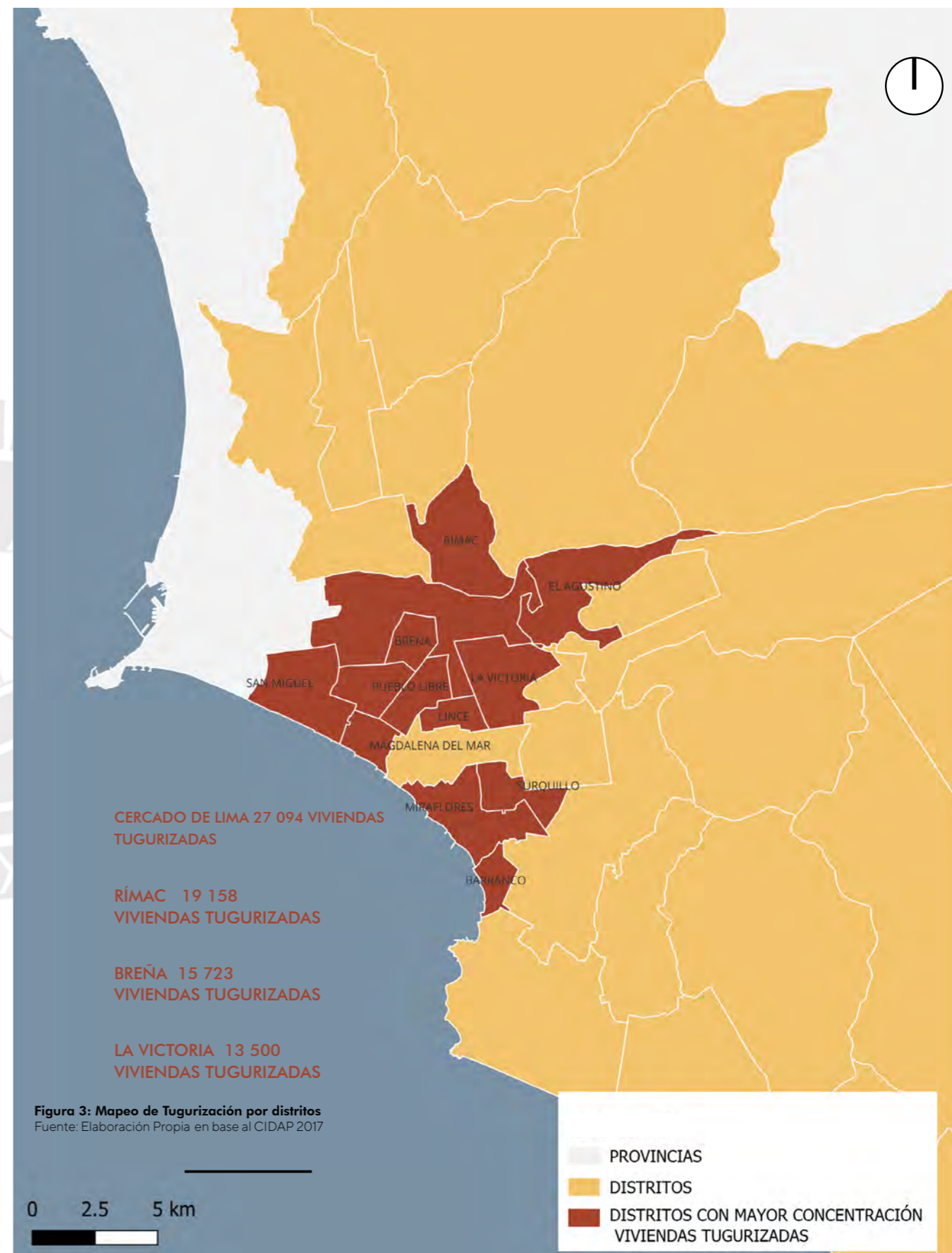
La problemática de las viviendas tuguizadas en el Centro Histórico de Lima se ha agudizado con el tiempo, reflejando una realidad preocupante para sus habitantes. Según los cálculos del Centro de Investigación, Documentación y Asesoría Poblacional (CIDAP), basados en datos del Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), el distrito del Cercado de Lima, que constituye la mayor parte del centro histórico, destaca por tener la mayor cantidad de viviendas tuguizadas de toda el área metropolitana. En 1993, se registraron 15,660 viviendas en condiciones tuguizadas en Lima, cifra que aumentó a 18,087 en 1999 y se estimó en 27,094 en 2004. Para el año 2007, el número de propiedades tuguizadas en toda la ciudad alcanzó las 101,985, de las cuales el 24.41% se ubicaban en el Cercado, evidenciando que uno de cada cuatro predios tuguizados se encuentra en este distrito (Indeci, 2012). Este aumento del 551.38% en el número de viviendas tuguizadas entre 1993 y 2007 refleja la creciente urbanización y migración a la ciudad.

Sin embargo, es importante señalar que estos datos son obsoletos y no reflejan la situación actual, ya que no se dispone de información posterior a 2007. Estudios recientes han indicado que un gran porcentaje de la población de Lima sigue viviendo en asentamientos informales, enfrentando condiciones de vida precarias y vulnerabilidad a desastres naturales. En 2018, se estimó que el 60% de la población de Lima residía en asentamientos informales, enfrentando riesgos significativos debido a la falta de planificación urbana y la alta actividad sísmica en la región (Huamán et al., 2019). La falta de acceso a servicios básicos como el agua potable y el saneamiento adecuado sigue siendo un problema grave que contribuye a prácticas higiénicas ineficientes y problemas de salud pública (Malika et al., 2020).

La creación de espacios verdes, como jardines en el hogar, ha demostrado mejorar significativamente la salud mental y la calidad de vida de los residentes en estos asentamientos (Korn et al., 2018). Estas intervenciones subrayan la necesidad urgente de políticas públicas que aborden tanto la mejora de la infraestructura como la gestión de riesgos en los asentamientos informales de Lima.

Este incremento continuado en la cantidad de viviendas tuguizadas puede atribuirse a una combinación de factores, incluyendo la escasez de políticas efectivas de vivienda, la falta de inversión en renovación urbana, y la persistencia de condiciones de hacinamiento, precariedad material y problemas de tenencia. Tales factores subrayan la urgencia de abordar esta problemática desde una perspectiva integral, que no solo contemple la renovación física del espacio urbano, sino también mejoras significativas en la calidad de vida de los residentes.

En este contexto, es importante recordar que desde la década de 1990, el centro histórico ha experimentado una serie de transformaciones, impulsadas en parte por políticas de recuperación de espacios públicos, especialmente durante la administración de Alberto Andrade (1996-2002). A pesar de estos esfuerzos, la vivienda en las áreas históricas centrales sigue siendo un desafío clave (Ludeña, 2002 y 2011), donde el tugurio se presenta como una metáfora socio-espacial de la crisis urbana que enfrentan los sectores populares en áreas centrales (Delgadillo, 2012b; Rojas, 2004). La reevaluación de estrategias hacia un enfoque más holístico que considere la vivienda como eje central podría marcar una diferencia significativa en el proceso de revitalización del Centro Histórico de Lima.

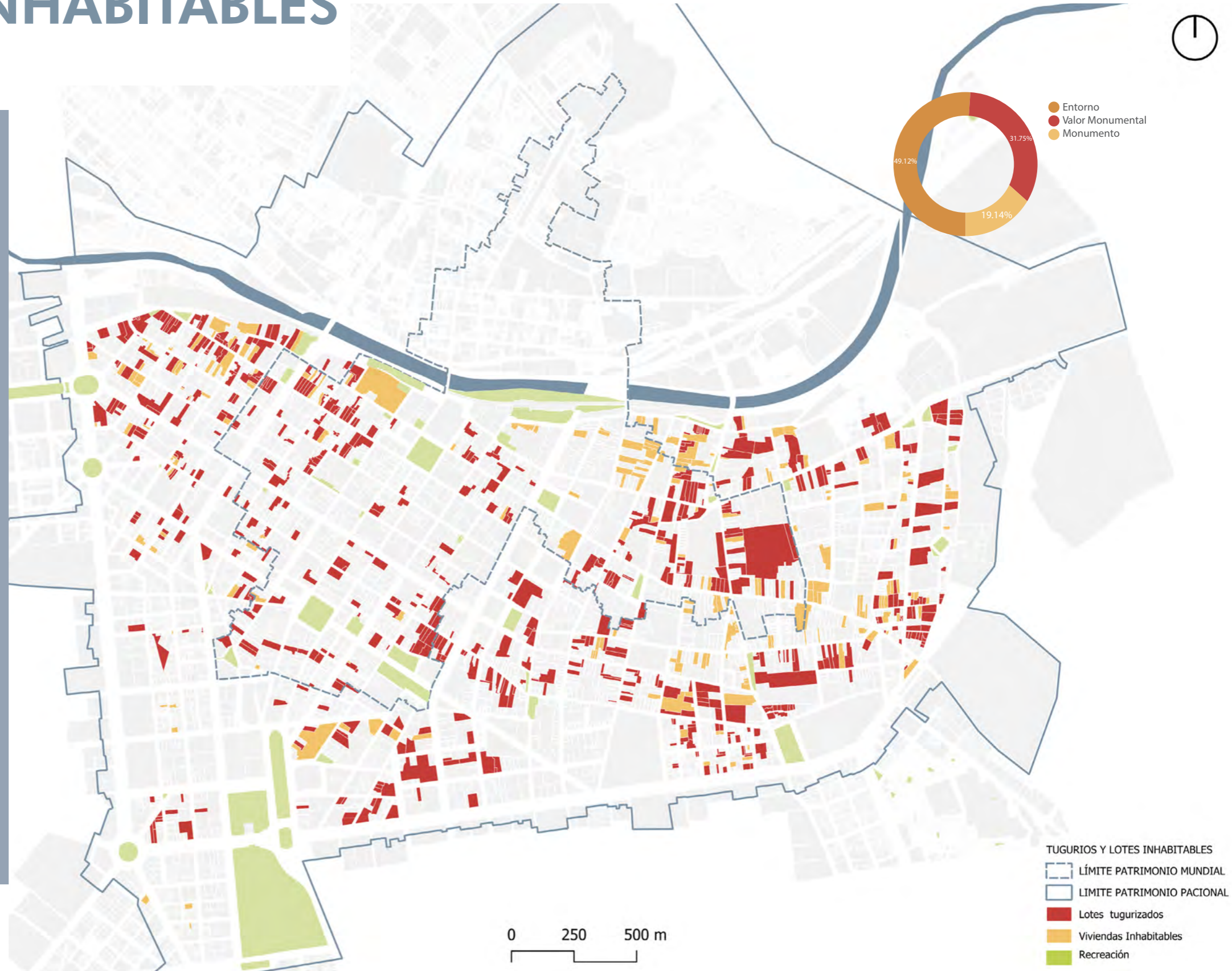


# VIVIENDAS INHABITABLES Y TUGURIOS

El ámbito que ha sufrido mayor alteración en el CHL es el residencial, el cual comprende el 59.14% (3285 propiedades) del total de propiedades existentes en el CHL, ubicado en el Cercado de Lima. De los 5555 inmuebles del CHL en el Cercado de Lima, donde predomina el uso residencial, el uso comercial ocupa el segundo lugar, representando un 25.27% (1404 propiedades). Este último uso genera presión comercial debido a la especulación del precio por metro cuadrado de tierra, desalentando la viabilidad para invertir en nuevos proyectos de recuperación residencial. Además, provoca la modificación de los valores tipológicos, formales y tecnológicos de las propiedades destinadas a fines comerciales.

En cuanto al estado de conservación de las propiedades predominantemente residenciales, la mayoría se encuentra en condiciones precarias, sin recursos adecuados y son susceptibles a posibles desastres. Un 9.04% (297 propiedades) se encuentran en estado muy malo o malo, mientras que un 59.73% (1962 propiedades) presentan deterioros parciales. Esto no solo afecta a quienes las habitan, sino también al espacio urbano en general, a los demás residentes, a los transeúntes, a la imagen de la ciudad y al turismo de patrimonio edificado.

La alta presencia de tugurios y condiciones de vivienda precarias en los barrios de Monserrate y Barrios Altos, en el Centro Histórico de Lima, refleja un aspecto crítico de la crisis habitacional. Estas zonas, de considerable valor histórico, enfrentan problemas de hacinamiento y deterioro estructural, lo que afecta tanto a la calidad de vida de los residentes como a la preservación del patrimonio cultural.



**Figura 4: Mapeo de Tugurización y lotes inhabitables en el CHL**  
Fuente: Elaboración Propia en base ICL 2022

# 1.3 VIVIENDA Y REGENERACIÓN DE CENTROS HISTÓRICOS

Las condiciones actuales de las estructuras residenciales en el Centro Histórico son subóptimas, lo que resalta la necesidad de emprender acciones de rehabilitación y revitalización en este sector de la ciudad. Este proceso implica la promoción de la mejora, la restauración y la remodelación de las viviendas existentes a través de programas específicos, así como la incentivación de nuevos proyectos que resulten atractivos para los propietarios, los ocupantes y los inversores, con el propósito de generar nuevas unidades habitacionales que permitan descongestionar y revitalizar el sector residencial en el Centro Histórico.

La rehabilitación de edificios históricos requiere un enfoque multifacético que aborde tanto la funcionalidad como la estructura del edificio, asegurando la integración de mejoras energéticas y el respeto a los elementos protegidos por la normativa de patrimonio cultural (Galiano-Garrigós et al., 2019; Croitoru, 2021). La condición de patrimonio de las viviendas es actualmente la mayor dificultad al momento de poder regenerar estas viviendas, ya que cualquier intervención debe respetar estrictamente las características históricas y arquitectónicas originales (Barraca et al., 2016; Serra & Fernández-Vivancos González, 2022). La viabilidad económica y la eficiencia energética son factores críticos que deben equilibrarse cuidadosamente con la preservación de los elementos protegidos, como lo destacan las investigaciones sobre la rehabilitación de edificios históricos en climas cálidos, donde las decisiones de diseño deben considerar tanto el rendimiento energético como la amortización de las inversiones (Galiano-Garrigós et al., 2019). La implementación de tecnologías y métodos sostenibles en la rehabilitación no solo preserva el valor histórico, sino que también mejora la funcionalidad y eficiencia de los edificios, asegurando su utilidad y relevancia en la vida moderna.

Otro desafío significativo en la rehabilitación de edificios históricos es la necesidad de integrar elementos contemporáneos de manera que se logre un equilibrio entre preservar el original y aportar algo nuevo y creativo sin desvirtuar el valor histórico del edificio (Cvetanović & Momcilovic-Petronijević, 2021). Este tipo de intervenciones deben ser cuidadosamente justificadas y planificadas para asegurar que el resultado final mantenga la coherencia histórica y arquitectónica del edificio. La gestión de los elementos estructurales debilitados es también crucial, ya que las estructuras originales pueden haber sufrido daños significativos debido al paso del tiempo y la falta de mantenimiento adecuado. Los métodos alternativos de reparación y reforzamiento pueden garantizar la durabilidad y efectividad de las intervenciones sin comprometer la integridad del edificio (Croitoru, 2021).

En el contexto de la regeneración de centros históricos, es fundamental promover la mejora, la restauración y la remodelación de las viviendas existentes a través de programas específicos que no solo mejoren la infraestructura, sino que también respeten y conserven el patrimonio cultural. Esto implica un enfoque integral que aborde tanto la funcionalidad como la estructura de los edificios, asegurando la integración de mejoras energéticas y la preservación de los elementos protegidos. Además, la incentivación de nuevos proyectos que resulten atractivos para los propietarios, los ocupantes y los inversores es crucial para generar nuevas unidades habitacionales que permitan descongestionar y revitalizar el sector residencial en los centros históricos. La experiencia en la gestión de centros históricos en ciudades como Quito y La Habana destaca la importancia de estrategias de gestión eficaces que equilibran la preservación del patrimonio con las necesidades contemporáneas de la sociedad (Serra & Fernández-Vivancos González, 2022).



Figura 5: Interior de vivienda patrimonial  
Fuente: CIDAP 2017

# 2 PREGUNTAS, OBJETIVOS E HIPÓTESIS



## 2.1 PREGUNTAS

### *Enfoque de la investigación*

1.1 ¿Cuál es el impacto de la gestión normativa en la producción de vivienda de interés social en las áreas asignadas para la regeneración urbana del Centro Histórico de Lima?

1.2 ¿Cómo influye la sostenibilidad urbana en la producción de vivienda de interés social en las áreas asignadas para la regeneración urbana del Centro Histórico de Lima?

1.3 ¿Cómo se pueden asegurar la sostenibilidad urbana y el bienestar de los residentes a largo plazo en el proceso de regeneración urbana del Centro Histórico de Lima?

2 ¿Cuáles son las recomendaciones y estrategias integrales para lograr una regeneración urbana exitosa y mejorar la calidad de vida en el Centro Histórico de Lima, considerando la sostenibilidad urbana y la gestión normativa?

2.1 ¿Cuáles son los aspectos económicos, ambientales y sociales relevantes en la sostenibilidad urbana y cómo afectan la viabilidad de los proyectos de vivienda de interés social en el proceso de regeneración urbana del Centro Histórico de Lima?

3.1 ¿Cuáles son los alcances de las asociaciones de vivienda en la producción de vivienda de interés social en las áreas asignadas para la regeneración urbana del Centro Histórico de Lima?

3.2 ¿Cómo contribuyen la gestión normativa y las asociaciones de vivienda a la habitabilidad, preservación del patrimonio y viabilidad económica de los proyectos de regeneración urbana en el Centro Histórico de Lima?

## 2.2 OBJETIVOS

### *Objetivo general:*

Analizar cómo la sostenibilidad urbana y la gestión normativa influyen en la producción de vivienda de interés social en el marco de la regeneración urbana del Centro Histórico de Lima

### *Objetivos específicos:*

1 Analizar el impacto de la gestión normativa y la sostenibilidad urbana en la producción de la VIS en áreas asignadas para la recuperación habitacional del centro histórico de Lima.

2 Definir variables y lineamientos que favorecen la producción de VIS en las áreas asignadas para la regeneración urbana del Centro Histórico de Lima.

3 Determinar los alcances de los actores clave en la producción de vivienda de interés social en las áreas asignadas para la regeneración urbana del Centro Histórico de Lima.

## 2.3 HIPÓTESIS

La implementación efectiva de estrategias de sostenibilidad urbana, combinada con una gestión normativa adecuada, aumentará significativamente la producción de vivienda de interés social, actuando como catalizador del proceso de regeneración urbana integral del Centro Histórico de Lima.



**Figura 6: Proyecto de renovación Urbana**  
Fuente: Catálogo de proyectos de renovación urbana  
PROLIMA 2022



# 3 METODOLOGÍA



# CUADRO DE INVESTIGACIÓN

	OBJETIVO GENERAL	METODOLOGÍA	ACTIVIDADES	RECURSOS	PLAN DE TRABAJO
<b>PRINCIPAL</b>	Evaluar cómo la sostenibilidad económica y la gestión normativa contribuyen a la Producción de la vivienda de interés social en el marco del proceso de regeneración urbana integral del Centro Histórico de Lima	Análisis cuantitativo y cualitativo de datos de proyectos de vivienda de interés social y políticas normativas.	Revisión de literatura relevante. Recopilación y análisis de datos de proyectos de vivienda.	Publicaciones académicas, bases de datos de proyectos, software de análisis de datos.	Meses 1-3: Revisión de literatura y recopilación de datos. Meses 4-6: Análisis de datos.
<b>SECUNDARIOS</b>	Analizar el impacto de la gestión normativa en la producción de la VIS áreas asignadas para la recuperación habitacional del centro histórico de Lima.	Estudio de políticas normativas y su aplicación en el centro histórico de Lima. Entrevistas con expertos.	Documentación normativa, registros de proyectos, acceso a expertos en políticas urbanas.	Documentación normativa, registros de proyectos, acceso a expertos en políticas urbanas.	Meses 1-2: Recopilación de documentos normativos. Meses 3-4: Realización de entrevistas. Meses 5-6: Análisis de datos.
	Determinar la influencia de la Sostenibilidad económica en la producción de VIS en las áreas asignadas para la recuperación habitacional del centro histórico de Lima	Evaluación de indicadores económicos y su influencia en la factibilidad de proyectos de VIS.	Análisis de datos económicos y financieros. Modelos de factibilidad económica.	Datos económicos, herramientas de análisis financiero, colaboración con economistas.	Meses 1-3: Recopilación y análisis de datos económicos. Meses 4-6: Desarrollo de modelos de factibilidad.
	Analizar el impacto de la gestión de riesgos en las áreas asignadas para la recuperación habitacional del centro histórico de Lima	Análisis de riesgos y evaluación de estrategias de mitigación en proyectos de regeneración urbana.	Identificación y análisis de riesgos. Entrevistas con gestores de proyectos y residentes locales.	Informes de riesgos, herramientas de análisis, colaboración con expertos en gestión de riesgos.	Meses 1-2: Identificación de riesgos. Meses 3-4: Análisis y entrevistas. Meses 5-6: Síntesis y evaluación.

**Tabla 1: Cuadro de investigación**  
Fuente: Elaboración Propia

# DIAGRAMA METODOLÓGICO

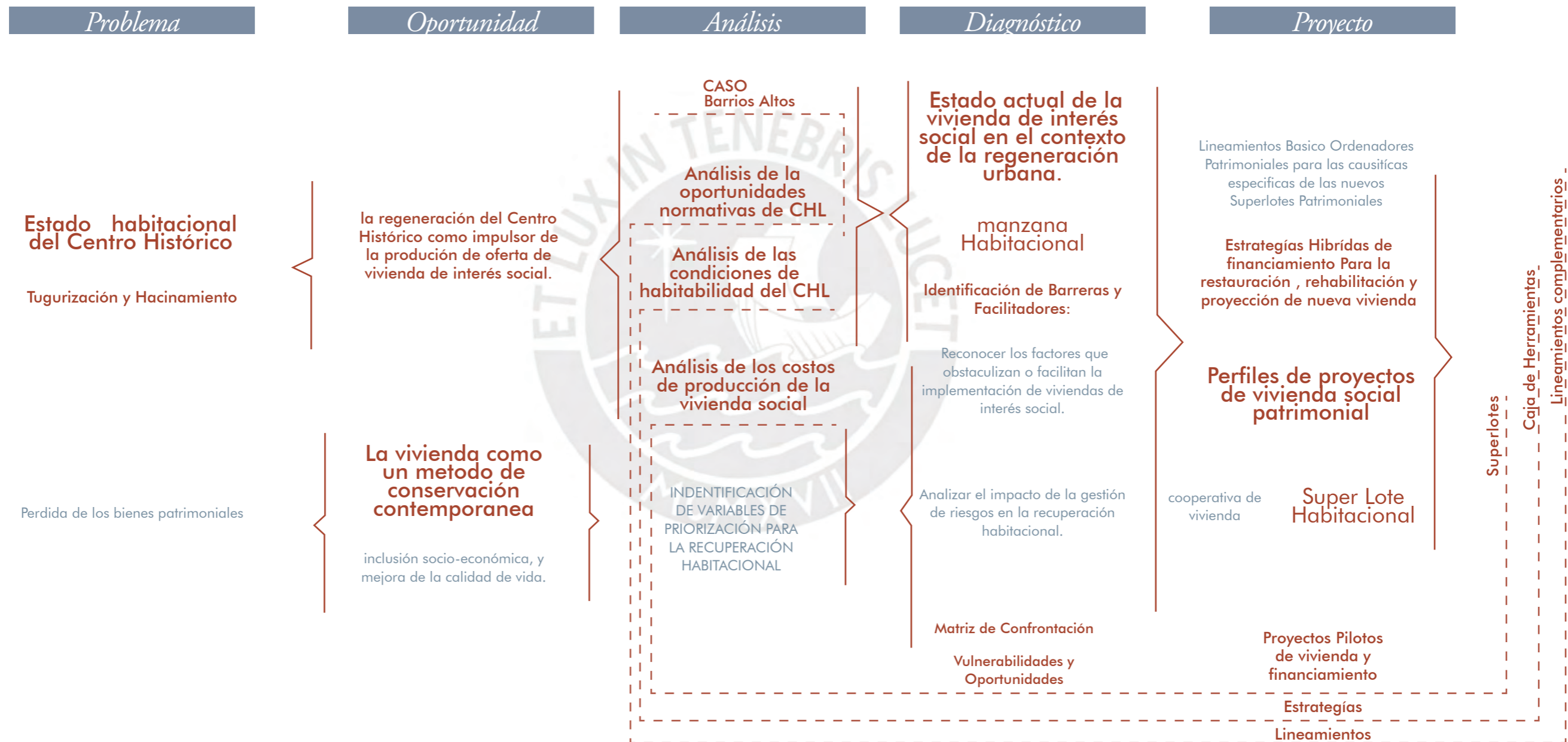


Tabla 2: Diagrama metodológico  
Fuente: Elaboración propia

# MAPA CONCEPTUAL

## Tema

La producción Vivienda de Interés Social como Catalizador del Proceso Regeneración Urbana Integral en Entornos Históricos, Centro Histórico de Lima Cercado

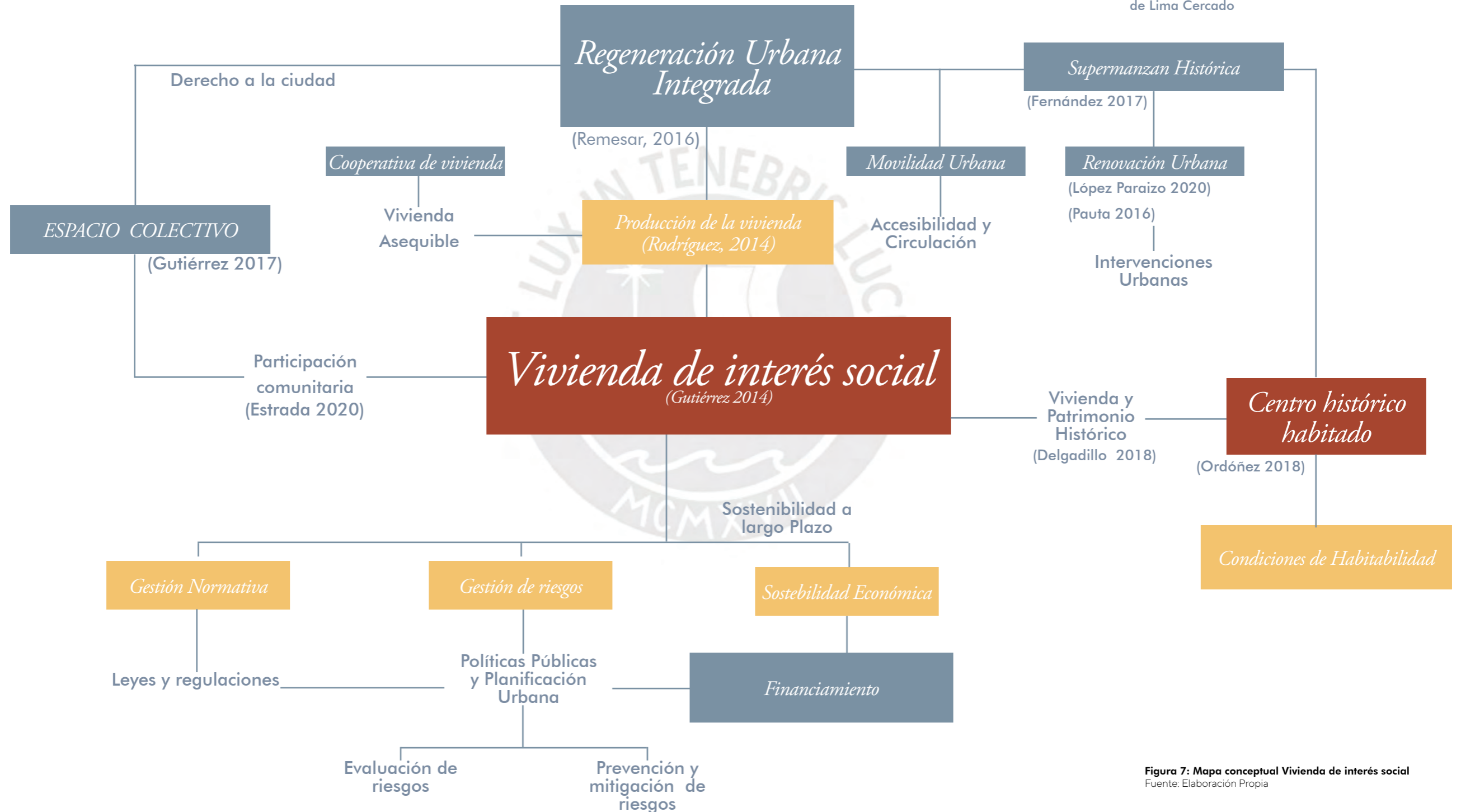


Figura 7: Mapa conceptual Vivienda de interés social  
Fuente: Elaboración Propia



# 4 MARCO TEÓRICO

# 4.1 LA REGENERACIÓN URBANA INTEGRADA

La regeneración urbana integrada representa un paradigma emergente en el desarrollo y la revitalización de las ciudades. Al analizar las diferentes perspectivas y definiciones sobre este tema, se puede entender mejor la profundidad y complejidad de este enfoque, y cómo puede transformar efectivamente el tejido urbano en beneficio de sus habitantes y el entorno.

La 'Regeneración urbana integrada' engloba tanto la 'regeneración social' como la 'regeneración urbana', afectando áreas urbanas existentes dentro de un amplio contexto urbano. Este enfoque incluye la rehabilitación de edificios, la re-urbanización, la regeneración social, y posiblemente elementos de remodelación y renovación. Se define por la articulación de distintas dimensiones como la económica, social, cultural y medioambiental, y considera diversas escalas temporales y espaciales, desde lo local a lo nacional. Este enfoque integrado, tal como lo describe el Documento de referencia de Toledo, se basa en la definición de sostenibilidad integrada de la Carta de Leipzig sobre Ciudades Europeas Sostenibles, combinando aspectos territoriales, sectoriales y temporales e involucrando a agentes económicos y distintos actores implicados en una estrategia común (Moya, Díez de Pablo, 2012: 113).

Este enfoque representa una fusión de múltiples aspectos de la regeneración, abarcando desde la rehabilitación física de edificios hasta la revitalización social y económica. Su carácter integrador se basa en la interconexión de las dimensiones económica, social, cultural y medioambiental, considerando tanto el impacto inmediato como las implicaciones a largo plazo en diferentes escalas, desde lo local hasta lo nacional.

Para los propósitos de este trabajo y considerando las características del programa en cuestión, los procesos de regeneración urbana se definen como estrategias integrales de intervención en el tejido urbano, diseñadas para abordar el fenómeno

urbano en todas sus dimensiones. Esto significa que las acciones emprendidas apuntan a transformar la zona en su totalidad, considerándola como un ente unificado. La intervención debe reconocer que se opera en territorios de complejidad variada, derivada de problemas de distintas índoles. Por lo tanto, es esencial trabajar de manera cohesiva para ofrecer soluciones que impacten todos los aspectos de la zona en transformación, abarcando tanto la dimensión físico-morfológica como los aspectos sociales, económicos y medioambientales. (Gutiérrez 2017)

La regeneración urbana se define aquí como una estrategia comprensiva que aborda el entorno urbano en su totalidad. Este enfoque reconoce la complejidad y la diversidad de los desafíos urbanos, insistiendo en la necesidad de soluciones que impacten integralmente en todas las dimensiones del espacio urbano.

Es fundamental considerar la dimensión inmobiliaria en el contexto de las realidades económicas y culturales. Las intervenciones en regeneración urbana deben ir más allá de meras operaciones físicas, careciendo de un sentido contextual en todos los niveles. Esto significa que las operaciones de rehabilitación, restauración, demolición o nueva construcción no deben concebirse como soluciones aisladas del proceso integral de regeneración. Es crucial tener en cuenta las acciones en las dimensiones sociales y económicas que acompañan a estas intervenciones inmobiliarias (Gutiérrez, 2017).

La dimensión inmobiliaria en la regeneración urbana se enfoca en alinearse con las realidades económicas y culturales de la comunidad. Esto implica ir más allá de las acciones físicas, integrando las dimensiones sociales y económicas para lograr una intervención más significativa y contextualizada.

La dimensión inmobiliaria en la regeneración urbana debe alinearse con las realidades

económicas y culturales de los habitantes. No existe un único estilo de vida ni una sola forma de satisfacer las necesidades habitacionales; es esencial rehabilitar el espacio y las edificaciones para adaptarlas a las verdaderas necesidades de los residentes. Términos como Regeneración, Rehabilitación y Remodelación han sido hasta ahora descriptivos de las características físicas de las operaciones. Hernández propone la necesidad de nuevas definiciones que abarquen el carácter de la operación, la participación de los habitantes, la respuesta a los retos sociales y ambientales, y sobre todo la integración urbana del espacio y sus poblaciones, que debería ser el objetivo principal de cualquier proyecto de regeneración urbana (Hernández, 2012: 126).

La regeneración urbana integrada debe reflejar la diversidad de estilos de vida y necesidades habitacionales de los residentes. Esto requiere una adaptación constante del espacio y las edificaciones para satisfacer las necesidades reales, enfatizando la participación de los habitantes y la respuesta a los retos sociales y ambientales.

## 4.1.1 Objetivos de los procesos de regeneración urbana integrada

Los objetivos de la regeneración urbana varían en tipo y alcance según el territorio específico donde se aplican. En este contexto, la focalización territorial se convierte en un elemento crucial para establecer los objetivos de estas intervenciones.

Este concepto enfatiza la importancia de adaptar las acciones al entorno específico, teniendo en cuenta factores político-administrativos, económicos y sociales. La estrategia se centra en áreas urbanas particulares con desafíos específicos, proponiendo que las políticas urbanas sean sensibles a las características únicas de cada

territorio. A diferencia de los métodos universalistas que generalizan los problemas, este enfoque busca responder a las necesidades concretas de cada área (Hutchinson, 2000).

La regeneración urbana integrada requiere una focalización territorial específica, considerando factores político-administrativos, económicos y sociales únicos de cada área. Esta estrategia enfatiza la necesidad de políticas urbanas que sean sensibles a las particularidades de cada territorio, rechazando enfoques universalistas y generalizadores a favor de soluciones más personalizadas y efectivas.

Los procesos de regeneración urbana pueden ser clasificados en cuatro categorías principales según Bovaird: económica, social, política y cultural. Es importante encontrar un equilibrio entre estas categorías, tomando en cuenta las características específicas del territorio y las problemáticas que se buscan resolver. Bovaird sugiere que cada categoría y sus objetivos correspondientes forman una jerarquía, que puede ser cuestionada y discutida, ya que no todos estarán de acuerdo con la importancia relativa de cada uno. Advierte que esta jerarquía debe ser vista como un conjunto de hipótesis, sujetas a prueba empírica. Además, señala que, aunque este modelo es lineal, debe usarse con precaución ya que el mundo real no es lineal. Resalta la existencia de factores complicados, como la necesidad de algunos subobjetivos como prerrequisitos y la interconexión entre diferentes objetivos y subobjetivos, que pueden influir en la consecución de los objetivos de alto nivel (Bovaird, 1997: 116-117).

Según Gutiérrez 2017 "La naturaleza inherente a los procesos de regeneración urbana implica una interdependencia entre los objetivos perseguidos. (...). Además, se identifican objetivos generales que buscan construir programas de intervención integrales, abordando las distintas capas del

territorio tanto a nivel físico como social. Así, se plantea que un objetivo esencial de cualquier proceso de regeneración urbana es lograr la cohesión del tejido urbano en todas sus dimensiones.”

La regeneración urbana integrada se posiciona como un enfoque esencial para el desarrollo urbano sostenible y cohesivo. Al balancear y conectar objetivos en diversas categorías y adaptarse a las particularidades de cada territorio, estos procesos buscan no solo mejorar el entorno físico, sino también fortalecer la estructura social, económica y cultural de las áreas urbanas. La comprensión y aplicación de estos principios y estrategias son fundamentales para lograr una transformación urbana efectiva y sostenible que beneficie a todas las partes involucradas.

Se puede inferir que los objetivos de los procesos de regeneración urbana integrada:

1. Focalización Territorial Específica: Adaptar las políticas a las características únicas de cada territorio.
2. Equilibrio entre Categorías: Económica, social, política y cultural.
3. Interdependencia de Objetivos: Construir programas de intervención integrales.
4. Mejora del Entorno y Fortalecimiento de la Estructura Social: Enfocarse en la cohesión del tejido urbano.
5. Desarrollo Urbano Sostenible: Lograr una transformación urbana efectiva y sostenible.

#### 4.1.2 Regeneración Urbana Integrada de Centros históricos

En respuesta al intenso desarrollo que las urbes han experimentado a lo largo de varias décadas, la regeneración urbana emerge como una estrategia clave para afrontar estos desafíos globales. Sevilla Buitrago, Castrillo Romón, y Matesanz Parellada (2014) destacan que el propósito fundamental de esta regeneración es minimizar el consumo de recursos naturales y optimizar su uso, con el objetivo de garantizar que los beneficios y servicios urbanos sean accesibles de manera equitativa para toda la población. Este enfoque señala la importancia de adoptar prácticas sostenibles y justas en la planificación urbana, subrayando la necesidad de un desarrollo urbano que no solo sea eficiente en términos de recursos, sino también inclusivo y beneficioso para todos los habitantes

Sevilla Buitrago, Castrillo Romón, y Matesanz Parellada enfatizan el papel crucial de la regeneración urbana frente al crecimiento intensivo observado en las urbes. Su perspectiva pone de relieve el compromiso con la sostenibilidad, la gestión eficiente de los recursos y la justicia social en el acceso a las ventajas que ofrece la vida urbana. Esta aproximación subraya un compromiso con un desarrollo urbano que es a la vez integral y consciente de las necesidades futuras.

Esto implica la reutilización de la ciudad a través de la densificación y renovación de barrios y áreas ya existentes. Esta estrategia incluye la creación de espacios para los ciudadanos, fomentando la interacción social y la creación de áreas para la participación comunitaria, así como la integración social, entre otros aspectos (Carrasco 2020)

Carrasco destaca la importancia de reutilizar y revitalizar el espacio urbano existente. Su enfoque en la densificación y renovación de barrios y áreas urbanas existentes subraya la necesidad de crear espacios inclusivos que fomenten la interacción social y la participación comunitaria.

En conjunto, estos extractos ofrecen una visión comprensiva de la regeneración urbana, enfatizando su naturaleza multifacética y la necesidad de un enfoque holístico. Desde la mejora

de la calidad de vida y la inclusión social hasta la sostenibilidad y la participación comunitaria, estos textos subrayan la complejidad y la importancia de adaptarse a los desafíos urbanos contemporáneos de manera integral y consciente.

Las operaciones de regeneración urbana tenían el objetivo de proporcionar vivienda a la población migrante emergente, al mismo tiempo que se restauraba la vivienda destruida para sus habitantes originales. Se puede afirmar que las primeras intervenciones de regeneración urbana ocurrieron en los centros de las ciudades norteamericanas, bajo el término de “renovación urbana” (Remesar, 2016). Mientras estas operaciones se llevaban a cabo en las áreas centrales de la ciudad, la población original se mudaba a los suburbios, causando un vaciamiento de usos y funciones en el centro, lo que inició un proceso de gentrificación en el centro histórico, favoreciendo la instalación de sedes para el sector terciario. Por otro lado, las áreas que no fueron objeto de intervención se transformaron en “guetos” marginales y marginados (Remesar, 2016).

Los desafíos observados en las primeras intervenciones urbanas, como la gentrificación y la formación de guetos, ilustran la necesidad de un enfoque equilibrado y cuidadoso. Estos casos históricos destacan cómo las medidas bienintencionadas pueden tener consecuencias no deseadas, subrayando la importancia de un planeamiento urbano reflexivo y holístico.

La Regeneración Urbana Integrada de Centros Históricos representa una tarea compleja que va más allá de la simple restauración física, abarcando dimensiones socioeconómicas, culturales y ambientales. Este enfoque multidisciplinario es esencial para revitalizar los centros urbanos de manera sostenible y equitativa, atendiendo a las necesidades diversas y complejas de las áreas urbanas.

¿Cómo se define el concepto de regeneración urbana? La regeneración urbana se define como un campo multidisciplinario que abarca investigación, políticas públicas y práctica, e incluye aspectos de planificación urbana, vivienda, transporte/ infraestructura, economía política, diseño urbano, turismo urbano, desarrollo comunitario, sostenibilidad y estudios de la industria cultural

(...)La regeneración urbana es una intervención basada en áreas específicas, iniciada, financiada, apoyada o inspirada por el sector público, y está dirigida a lograr mejoras sostenibles y significativas en las condiciones de las personas locales, las comunidades y los lugares que sufren de diversas formas de privación, a menudo múltiples (Leary & McCarthy, 2013:9).

La definición de Leary y McCarthy establece la regeneración urbana como una práctica enfocada en mejorar las condiciones de vida en áreas privadas de recursos, destacando la importancia de una intervención gubernamental consciente y dirigida. Este enfoque subraya la necesidad de políticas públicas bien diseñadas y ejecutadas para lograr una regeneración urbana efectiva y sostenible.

De acuerdo con Roberts y Sykes(2000), los procesos de regeneración urbana comparten características distintivas:

En primer lugar, son procesos urbanísticos no expansivos, lo que significa que no buscan aumentar la extensión del suelo urbanizable.

En segundo lugar, tienen un propósito común y un objetivo principal, que se enfoca en resolver problemas urbanos en áreas degradadas y/o marginales a través de cambios o transformaciones urbanas. Estos cambios no se limitan únicamente a aspectos físicos, sino que también pueden abarcar aspectos sociales, económicos, ambientales, culturales, entre otros. En este contexto, la regeneración urbana se puede entender como el resultado de la interacción entre diversas fuentes de influencia y la respuesta a oportunidades que surgen en un lugar específico y en un momento particular en el tiempo.

Jordi Borja (1988) planteó de manera acertada la política que el Ajuntament de Barcelona debería adoptar en la transición entre la dictadura y la democracia, aunque no empleó específicamente el término “regeneración urbana”. En su enfoque, la política de transformación de la ciudad, que podríamos denominar como una política orientada hacia la regeneración urbana, debía tener como objetivos los siguientes:

- Ampliar y mejorar tanto los espacios públicos como las infraestructuras.
- Garantizar la accesibilidad de la ciudad para todas las personas.
- Proteger y mejorar el medio ambiente urbano.
- Restaurar y preservar el patrimonio histórico.
- Mejorar la calidad de vida a través de la reducción de las desigualdades sociales.

La cohesión territorial, por otro lado, busca asegurar que todos los territorios dentro de la ciudad y su región estén interconectados de manera coherente, permitiendo a los ciudadanos acceder a los bienes y servicios urbanos de manera eficaz. Esto se logra a través del desarrollo y mantenimiento del espacio público, así como de la implementación de un sistema de transporte adecuado (Gutiérrez, 2017).

La idea de la cohesión territorial, que aboga por una planificación urbana que conecte todos los territorios de una ciudad, resalta la necesidad de un enfoque inclusivo y conectado en la regeneración urbana. Este concepto subraya la importancia de asegurar que todos los ciudadanos tengan acceso equitativo a bienes y servicios urbanos.

La regeneración urbana permanece como un campo de intervención gubernamental destacado e importante, y la política y la práctica continúan adaptándose a los nuevos desafíos y oportunidades del siglo XXI, al tiempo que enfrentan los persistentes y complejos problemas urbanos y dilemas de larga data” (Leary & McCarthy, 2013)

La Regeneración Urbana, según Leary y McCarthy, se destaca como un área crucial de intervención gubernamental en el siglo XXI. Esta práctica evoluciona constantemente para abordar tanto los desafíos modernos como los problemas urbanos históricos, reflejando una adaptación continua a un entorno urbano en constante cambio.

La intervención urbana emerge como una categoría amplia que encapsula una variedad de iniciativas tanto físicas como socioeconómicas y

de gestión, implementadas en entornos urbanos con el fin de enriquecer la calidad de vida, estimular la actividad económica y fortalecer la cohesión social. Este concepto integra una serie de estrategias específicas, que incluyen, pero no se limitan a, la ‘regeneración social’, la ‘rehabilitación urbana’, y la ‘regeneración urbana integral’. Además, engloba procesos como la ‘renovación’ y la ‘remodelación’, junto con esfuerzos dirigidos a la ‘conservación’, ‘rehabilitación’ o ‘renovación’ de infraestructuras existentes; así como la ‘eliminación’, ya sea mediante ‘demolición parcial’ o ‘total’, de edificaciones o infraestructuras obsoletas, culminando en la ‘reurbanización’ o ‘remodelación de espacios públicos’ para adaptarlos a las necesidades contemporáneas (Moya, Díez de Pablo, 2012: 114-115).

Moya y Díez de Pablo expanden la definición de intervención urbana, considerándola como un concepto amplio que incluye una variedad de estrategias destinadas a elevar la calidad de vida en áreas urbanas. Esta perspectiva holística abraza tanto la regeneración social como la transformación física de los espacios urbanos, resaltando así la rica complejidad y diversidad de estas iniciativas. Es importante señalar que dentro de este marco, la regeneración se contempla como una faceta clave de la intervención urbana, lo que demuestra cómo ambos conceptos se interrelacionan y contribuyen al discurso sobre el mejoramiento urbano.

La regeneración urbana de centros históricos busca no sólo preservar su valor patrimonial, sino también promover la inclusión social y mejorar la calidad de vida de los residentes. Esto implica la implementación de estrategias que aborden los aspectos económicos, sociales, políticos y culturales del deterioro. La regeneración de centros históricos es una tarea compleja que requiere un enfoque integral para lograr una transformación significativa y sostenible.

“La transformación de los centros históricos a través de la regeneración urbana debe trascender los meros intereses de índole económico y turístico. Desde la década de 1960, el ritmo de desarrollo urbano ha sido notorio, extendiéndose sobre territorios que antes eran naturales. Este proceso ha provocado impactos adversos, no sólo deteriorando la sostenibilidad ambiental, sino también exacerbando las desigualdades sociales

y fomentando una mayor fragmentación dentro de la sociedad. Esta situación ha contribuido significativamente a agudizar la emergencia climática global que enfrentamos. Por tanto, es imperativo que la revitalización de áreas históricas incorpore una visión socialmente inclusiva y equitativa (Sevilla Buitrago, Castrillo Romón, & Matesanz Parellada, 2014).”

La regeneración de centros históricos, según estos autores, va más allá de la conservación patrimonial. Su enfoque integral abarca la inclusión social y la mejora de la calidad de vida, resaltando la necesidad de una estrategia multifacética que atienda los aspectos económicos, sociales, políticos y culturales del deterioro urbano.

Dos principios clave se destacan para abordar los desafíos urbanos contemporáneos. El primero, denominado ‘autosuficiencia conectada’, se enfoca en la gestión eficiente de los recursos locales, promoviendo la sostenibilidad mediante la integración de ciclos de materiales y energía dentro de los entornos urbanos y la creación de sinergias entre los ciclos naturales y los beneficios de la interconectividad. El segundo principio, el ‘derecho a la ciudad’, defiende la idea de que todos los habitantes deben tener la capacidad de influir en el desarrollo de entornos urbanos que sean diversos, prósperos e inclusivos socialmente, incluso en áreas marginadas, subrayando la importancia de la participación ciudadana en la toma de decisiones urbanísticas. Estos enfoques no solo buscan optimizar el uso de los recursos urbanos, sino también democratizar el acceso y la gestión de los espacios urbanos, asegurando que la comunidad tenga un papel central en las políticas y decisiones urbanísticas (Sevilla, Castrillo y Matesanz, 2014).

Este grupo de autores advierte contra una regeneración urbana impulsada solo por intereses económicos y turísticos, resaltando el impacto negativo del crecimiento urbano desmedido. Su análisis aboga por un enfoque más equilibrado que considere tanto el bienestar social como la sostenibilidad ambiental.

Los autores Sevilla, Castrillo y Matesanz 2014 presentan conceptos clave para alcanzar los objetivos de la regeneración urbana y enfrentar sus desafíos. Uno de estos conceptos es el ‘derecho

a la ciudad’, que se interpreta como el derecho a la centralidad. Esto implica el derecho a crear un entorno de diversidad, riqueza y oportunidades sociales en cualquier área urbana, incluyendo las periferias. También implica tener una participación central en el proceso de toma de decisiones que buscan alcanzar este objetivo

Los conceptos de ‘autosuficiencia conectada’ y ‘derecho a la ciudad’ propuestos por estos autores ofrecen un marco progresista para abordar los desafíos de la regeneración urbana. Estos conceptos promueven un uso optimizado de recursos y una participación activa y equitativa en el desarrollo urbano, respectivamente.

### 4.1.3 EL espacio Colectivo en la regeneración Urbana

El concepto del espacio colectivo, especialmente en el ámbito de la regeneración urbana, es multifacético y complejo. Esta noción se ha explorado y debatido en varias disciplinas relacionadas con el estudio y planificación de las ciudades

La idea de lo público y lo privado como esferas opuestas, e incluso antagónicas, ha sido un tema recurrente en diversas disciplinas relacionadas con el estudio de la ciudad a lo largo de su historia. El interés en esta temática no se limita únicamente a la identificación de sus límites, sino que se extiende a la exploración de sus transgresiones y a las fronteras fluctuantes entre ambos ámbitos. (Gutierrez 2107)

La relación entre los espacios públicos y privados es una interacción dinámica y no una división rígida. Esta interacción es crucial en la regeneración urbana, ya que redefine constantemente los límites y funciones de los espacios colectivos, adaptándose a las necesidades cambiantes de la ciudad.

Según Borja (1998), el espacio público es un concepto jurídico regulado específicamente por la Administración pública, que posee la propiedad o la facultad de dominio del suelo, garantizando su accesibilidad a todos y estableciendo las condiciones de su uso y de instalación de actividades. Este espacio moderno proviene de la separación formal (legal) entre la propiedad privada urbana, expresada en el catastro y normalmente vinculada al derecho de edificar, y la propiedad pública (o dominio público por subrogación normativa o por adquisición de derecho mediante cesión). La propiedad pública normalmente reserva este suelo libre de construcciones, excepto en el caso de equipamientos colectivos y servicios públicos, y está destinada a usos sociales característicos de la vida urbana, como esparcimiento, actos colectivos, movilidad, actividades culturales y, a veces, comerciales, además de servir como referentes simbólicos monumentales.

El espacio público, definido y regulado jurídicamente, es fundamental en la planificación urbana. La gestión y legislación de estos espacios por parte de las autoridades públicas desempeñan un papel clave en la formación y el mantenimiento

de espacios colectivos accesibles y funcionales.

El análisis del espacio público implica considerar dos dimensiones fundamentales: la propiedad y el uso. Aunque estas dimensiones no siempre son recíprocas, en un escenario ideal deberían serlo. La definición precisa de un espacio público se basa en la convergencia de ambas condiciones: un espacio que es de uso público pero no de propiedad pública no se considera estrictamente como espacio público. Por lo tanto, es crucial establecer una definición clara para aquellos espacios que, siendo de propiedad privada, son utilizados por el público. (Gutierrez 2107)

La relación entre la propiedad y el uso de los espacios subraya la complejidad del espacio colectivo. En la regeneración urbana, tanto la propiedad pública como la privada, junto con el uso compartido, definen la accesibilidad y la función de estos espacios.

Badillo (2012) señala una complicación inherente al concepto de espacio colectivo, debido a su aplicación indistinta a diferentes tipos de espacios. Por ejemplo, un área común dentro de un complejo residencial privado, a pesar de no ser un espacio público, suele denominarse "colectivo". Esto ilustra la complejidad en la terminología y el uso del concepto, ya que tales espacios, aunque compartidos y utilizados colectivamente por los residentes, no están abiertos al público general.

Los espacios colectivos se manifiestan en una variedad de formas, extendiéndose más allá de los límites tradicionales de los espacios públicos. Esta diversidad refleja la compleja estructura de la vida urbana y es esencial para comprender la naturaleza integral de los espacios colectivos en la regeneración urbana.

El espacio colectivo en las ciudades se conceptualiza como un conjunto integrado de espacios y estructuras dentro de un área urbanizada, los cuales impactan significativamente en la vida en comunidad. Estos espacios se caracterizan por su uso compartido por una vasta gama de la población y son fundamentales en la creación y el desarrollo de experiencias colectivas (Cerasi, 1990).

N. Ricart y A. Remesar (2013) explican que el espacio colectivo abarca más que el espacio público, siendo este último sólo una fracción del primero. El espacio público es aquel que se encuentra dentro del "dominio público", es decir, pertenece al "public domain" y es propiedad de la ciudad, ya sea a nivel local, regional o estatal. Por otro lado, hay una porción del espacio colectivo que pertenece al "dominio privado", donde solo una parte menor es accesible de manera "más o menos libre" a los ciudadanos.

En el contexto contemporáneo, el espacio colectivo abarca más que el espacio público tradicional. Estos espacios se entrelazan en la estructura urbana y son cruciales en la configuración y regeneración de las ciudades modernas.

El espacio colectivo en la regeneración urbana trasciende las definiciones convencionales de lo público y lo privado. Su comprensión implica reconocer la interacción entre la propiedad, el uso y la regulación, y aceptar su diversidad y papel en la configuración de las experiencias urbanas. Estos espacios, aunque puedan estar definidos legalmente, reflejan la evolución continua y la adaptabilidad de las ciudades, siendo fundamentales para el diseño urbano y la mejora de la calidad de vida en entornos urbanos.

#### 4.1.3.1 Producción del espacio colectivo en centros históricos

En el análisis de la producción del espacio colectivo dentro de los centros históricos, es imprescindible comprender las diversas fuerzas en juego que moldean estos entornos. Desde la apropiación exclusiva del espacio urbano hasta la importancia de los espacios no construidos y la integración comunitaria, cada elemento contribuye de manera significativa al tejido social y cultural de estas áreas.

La creación del espacio colectivo dentro de los barrios se entiende como resultado de una apropiación selectiva del entorno urbano, la cual, al estar dominada por narrativas centradas en el patrimonio y el turismo, así como por una tendencia hacia la acumulación de capital de corte neoliberal, afecta negativamente al desarrollo social y cultural de dichas comunidades, llevándolas a una situación de vulnerabilidad (Rodríguez, 2014).

La perspectiva de Rodríguez ilumina el conflicto entre las fuerzas económicas y los valores comunitarios, sugiriendo que la apropiación del espacio urbano, con fines principalmente patrimoniales y turísticos, puede socavar el tejido social y cultural de los barrios. Esta tensión plantea la pregunta de cómo se pueden diseñar y preservar los espacios urbanos de manera que fomenten la inclusión y la cohesión social.

Los espacios abiertos entre edificios, conocidos comúnmente como espacios públicos, representan áreas urbanas no desarrolladas esenciales para la estructura de la ciudad. Su importancia y estudio han ganado prominencia en los últimos diez años, siendo considerados elementos fundamentales que complementan la estructura construida de las áreas urbanas. La investigación de Miquel Martí se destaca por profundizar en su diseño, influencia en la organización de la ciudad y su capacidad para embellecer y dar significado a las urbes modernas. Estos espacios no solo enriquecen el entorno urbano sino que también juegan un papel crucial en fomentar la identidad individual y colectiva, añadiendo valor experiencial al uso

planeamiento y reconfiguración de las ciudades (Gallegos, Guieshuba 2009).

Gallegos y Guieshuba resaltan la importancia de los espacios no construidos como esenciales para la vida urbana, contrastando con la visión de Rodríguez (2014) sobre la apropiación excluyente del espacio. La relevancia de estos espacios públicos radica en su capacidad para estructurar la forma urbana y promover la colectividad, lo que sugiere un camino hacia la reconciliación entre el desarrollo y la inclusión social.

La organización y estructura del espacio público se reflejan en la disposición y prioridad de la red de caminos, la creación de áreas centrales y, especialmente, en la conexión e integración de diversos sectores y sistemas dentro de la ciudad. Para lograr una estructura urbana coherente, se pueden aplicar tres estrategias principales: la adecuada distribución y conexión de espacios urbanos mediante la definición de rutas y puntos de encuentro específicos, la asignación y análisis de diversas formas urbanas, como plazas o avenidas, y el diseño de un conjunto urbano cohesivo utilizando patrones repetitivos, como fachadas uniformes y calles de anchura constante, que ayudan a crear una identidad visual distintiva (Gallegos, Guieshuba 2009).

La articulación y jerarquización del espacio público, como lo describen Gallegos y Guieshuba, ofrecen un marco para entender cómo se pueden integrar armoniosamente los nuevos desarrollos en el tejido urbano existente. Este enfoque estructural no solo mejora la funcionalidad de la ciudad sino que también puede servir como un puente hacia la inclusión y el bienestar social, especialmente en contextos históricos.

En el proceso de regeneración de áreas históricas, especialmente en lo que respecta a la vivienda, se presenta un dilema entre preservar la estructura física de los edificios y mantener el tejido social de sus ocupantes. El objetivo óptimo sería realizar cambios que aseguren tanto la integridad estructural como el bienestar social de la comunidad. Aunque las viviendas pueden ser reducidas, se propone que los espacios abiertos no edificados se utilicen para complementar las necesidades de las familias menos afortunadas, permitiéndoles sentir

un sentido de hogar extendido más allá de sus paredes. Estos lugares se transformaron en centros de interacción y cohesión social, fortaleciendo la seguridad comunitaria al fomentar una vigilancia mutua y reducir las razones para dejar la zona. De esta manera, se lograría una conservación efectiva tanto en el plano físico como en el social (Gallegos, Guieshuba 2009).

Una vez establecida la importancia de la articulación armoniosa entre las nuevas arquitecturas y el tejido urbano existente, se destaca el papel crucial de la participación comunitaria en este proceso. La intervención colectiva en la transformación física del espacio no solo refleja una práctica democrática en la toma de decisiones urbanas, sino que también asegura que los cambios reflejen y respeten las necesidades, valores y aspiraciones de la comunidad local. Este enfoque colaborativo hacia el desarrollo urbano fomenta una mayor cohesión social, fortalece el sentido de pertenencia y asegura que el espacio público no solo sea físicamente accesible, sino también culturalmente resonante y significativo para todos sus usuarios. En este contexto, la arquitectura y el urbanismo no se perciben meramente como ejercicios técnicos o estéticos, sino como actos profundamente sociales que configuran el escenario de la vida comunitaria.

Para incorporar exitosamente nuevas construcciones en el entorno urbano existente, es crucial coordinar cómo se relacionan estos espacios entre sí. Es necesario examinar cómo se relaciona cada nuevo edificio con su entorno inmediato, considerando su ubicación dentro del diseño general de la ciudad, cómo interactúa su diseño y volumen con los alrededores, y determinar si estos elementos se complementan para formar un espacio cohesivo o si, por el contrario, resultan discordantes. Esta evaluación ayudará a asegurar que las nuevas estructuras enriquezcan el tejido urbano en lugar de desentonar con él (Gallegos, Guieshuba 2009).

La colaboración entre arquitectura y comunidad subraya la importancia de integrar la participación comunitaria en el desarrollo urbano para asegurar que el diseño del espacio público respete las necesidades y el contexto local. Este enfoque fomenta una cohesión social al permitir que los residentes contribuyan en la toma de decisiones, lo que resulta en espacios que reflejan verdaderamente la identidad y valores de la comunidad. Este proceso

destaca la interdependencia entre el desarrollo físico de los espacios y la dinámica social en la creación de entornos urbanos inclusivos.

El concepto de espacio público, entendido tanto como una arena para la acción política como un lugar físico dentro de la ciudad, adquiere una dimensión especial en las comunidades debido a la frecuencia e índole de las interacciones, así como por la uniformidad y el control ejercido por quienes lo utilizan. La participación de la comunidad en la remodelación del entorno, junto con otros niveles y formas de involucramiento en la vida comunitaria, constituye una intervención en el aspecto político del espacio público de una zona determinada. Esto significa que las transformaciones arquitectónicas, los propósitos asignados y los significados atribuidos a los espacios comunitarios son reflejo de su carácter urbano (Berroeta y Rodríguez, 2010: 24).

Reconocer la multifacética naturaleza del espacio, influenciada por las percepciones y usos de sus habitantes, subraya la importancia de un diseño urbano que considere las variadas experiencias de la comunidad. Este enfoque promueve un desarrollo que equilibra las demandas físicas con las necesidades sociales y culturales, asegurando que los espacios urbanos reflejen y sirvan efectivamente a sus usuarios.

Es importante reconocer que las discrepancias fundamentales entre cómo se planifica, se experimenta y se percibe el espacio, especialmente en contextos históricos, ilustran cómo se forma el espacio social a través de cambios y disputas entre los individuos que interactúan, le otorgan significado y aportan valor simbólico y práctico a esos lugares (Rodríguez, Héctor 2014)

La participación social en la gestión de espacios patrimoniales no solo mejora la cohesión y el atractivo económico de estos lugares, sino que también fundamenta la función esencial del espacio público en la vida urbana. Este enfoque destaca cómo los espacios diseñados y gestionados colectivamente pueden servir como plataformas vitales para la expresión de la identidad, la interacción social, y el fortalecimiento de la comunidad. Al reconocer estos espacios como cruciales para el intercambio cultural y la participación ciudadana, se subraya la importancia

de mantener una gestión inclusiva y participativa para preservar su valor social y cultural en el tejido urbano.

Berroeta (2008) sostiene que involucrar a la sociedad en la gestión de patrimonios culturales conduce a una mayor identificación con estos espacios y a cambios positivos colectivos, lo cual resulta en áreas patrimoniales urbanas más acogedoras, integradas socialmente y atractivas económicamente. Esta perspectiva implica que la disminución de la participación comunitaria conlleva a una menor inclusión en la apropiación de dichos espacios. Rodríguez (2014) complementa esta idea al afirmar que el propósito del espacio público es facilitar la formación de identidades, promover la integración y la socialización, así como el intercambio de bienes y la participación ciudadana, subrayando la importancia de estos espacios para el tejido social y cultural de la comunidad. (Rodríguez, Héctor 2014)

La producción del espacio colectivo en centros históricos destaca la importancia de equilibrar la conservación patrimonial con las necesidades y participación comunitaria. La revisión subraya cómo la apropiación del espacio urbano debe fomentar la inclusión y la identidad colectiva, resaltando el rol vital de los espacios públicos en la vida urbana. La integración de nuevos desarrollos debe armonizarse con el entorno existente, considerando tanto la estructura física como la cohesión social. En conclusión, la creación de espacios urbanos vivibles y dinámicos en centros históricos requiere de un enfoque participativo que valore tanto el legado histórico como el bienestar y la identidad de la comunidad actual.

#### 4.1.4 Gestión normativa habitacional en la regeneración urbana de Centros Históricos

La selección de centros históricos para estudios de renovación urbana, según Alvarez y Mendoza (2016), se basa en criterios rigurosos que incluyen su designación como Patrimonio Cultural de la Humanidad y su reconocimiento como experiencias exitosas de renovación en Latinoamérica. Este enfoque metodológico permite analizar intervenciones urbanas a través de una matriz de análisis detallada, abordando tanto la escala urbana como la problemática social, y estableciendo una base sólida para la identificación de estrategias de intervención viables y eficaces en contextos similares. Esta selección se basa en comparaciones de historial, escala y desafíos sociales, asegurando la relevancia y aplicabilidad de los hallazgos (Alvarez y Mendoza 2016).

Esta metodología de selección resalta la importancia de una evaluación exhaustiva que incluye mapeo por usos del suelo y tipos de monumentos, lo que permite una comprensión profunda de las dinámicas urbanas y patrimoniales. Al identificar centros históricos como Quito, Cuba, México, y Cartagena de Indias para el estudio, se establece un marco comparativo que facilita la extracción de lecciones universales y específicas sobre la renovación urbana.

Estos centros históricos fueron seleccionados para un análisis detallado, que incluyó mapeo de usos del suelo y niveles de intervención, permitiendo la creación de una matriz de análisis para derivar conclusiones sobre las prácticas de renovación urbana (Alvarez y Mendoza 2016).

La aplicación de un tercer filtro basado en criterios de diseño arquitectónico y parámetros urbanos subraya la búsqueda de una configuración morfológica adecuada, demostrando la necesidad de alinear las intervenciones de renovación con regulaciones nacionales e ideales de diseño, para asegurar la cohesión entre el nuevo desarrollo y el tejido urbano existente.

Para seleccionar las variables de análisis, se emplearon criterios de diseño arquitectónico y parámetros urbanos, con el objetivo de examinar la configuración morfológica de las intervenciones en el marco del Reglamento Nacional de Edificaciones y otros estándares urbanos (Alvarez y Mendoza 2016).

La identificación de estrategias de intervención para Barrios Altos revela un enfoque integral que considera desde la integración urbana hasta el fortalecimiento de viviendas, destacando la importancia de la gestión y la cooperación internacional en la financiación de proyectos urbanos. Este enfoque multidimensional refleja un entendimiento profundo de los desafíos y oportunidades en la renovación de centros históricos.

Las estrategias identificadas para la renovación urbana en Barrios Altos incluyen la integración contextual, la diversidad de usos del suelo, y la conservación morfológica, entre otros, subrayando la cooperación internacional y la gestión edilicia como componentes cruciales para el éxito financiero y técnico de los proyectos (Alvarez y Mendoza 2016).

Como se aprecia en Alvarez y Mendoza (2016) con referencia a los centros históricos seleccionados para su estudio se cumple con dos criterios fundamentales: en primer lugar, han sido reconocidos como Patrimonio Cultural de la Humanidad por la UNESCO; y en segundo lugar, son ejemplos destacados de renovación urbana en América Latina. Estos centros históricos, que incluyen el Centro Histórico de Quito (1978), el Centro Histórico de Cuba (1982), el Centro Histórico de México (1987) y el Centro Histórico de Cartagena de Indias (1984), han sido seleccionados por su semejanza y similitud en términos de características históricas. Cada uno de estos casos ofrece una perspectiva única sobre la renovación urbana en los centros históricos, proporcionando valiosas lecciones para la comunidad científica y los planificadores urbanos

Este enfoque integral, que considera la configuración morfológica, la diversidad de usos del suelo, y la importancia de la gestión y financiación internacional, demuestra cómo la renovación urbana puede ser una herramienta efectiva para el desarrollo sostenible de los centros históricos, asegurando su preservación para futuras generaciones mientras se atienden las necesidades actuales de sus habitantes.

Como refieren Alvarez y Mendoza (2016) las principales Variables de intervención comunes en procesos de regeneración de centros históricos latinoamericanos:

- Altura Volumen posterior,
- Usos
- Áreas Libre /Áreas verde

- Densidad poblacional,
- Área de vivienda,
- Estacionamientos y Gestión de Riesgos



**Figura 8: Ciudades con procesos de regeneración urbana en Centros históricos**

Fuente: Elaboración Propia en base a Alvarez 2016

## Centro histórico de Ciudad de México

En el Centro Histórico de la Ciudad de México, la intervención urbana se rige por una serie de variables que buscan revitalizar y conservar la esencia histórica de la zona. Las alturas permitidas varían entre 6 niveles (PB más 5 niveles) en la zona ciudad central y hasta 5 niveles (PB más 4 niveles) para proyectos dentro del primer contorno, facilitando una densificación controlada. El volumen posterior se permite a partir de 5 metros desde la línea de la fachada, especialmente frente a plazas o parques, promoviendo una integración armónica con los espacios públicos.

El uso mixto es prioritario, lo que contribuye a la reactivación económica y social del área, con un énfasis en la reutilización de inmuebles históricos para vivienda. En cuanto a áreas libres y verdes, se exige un mínimo de 20% para proyectos con hasta 60 viviendas y 25% para aquellos con más de 60 viviendas, garantizando espacios abiertos para los residentes.

La densidad poblacional está regulada, asegurando que el área máxima construida por vivienda no rebase los 65 m<sup>2</sup>, excluyendo estacionamientos. En términos de estacionamientos, se establece un mínimo de 30% de cajones para vivienda de interés social en régimen de condominio, y 60% para vivienda de interés popular, asegurando accesibilidad y funcionalidad para los habitantes.

La gestión de riesgos es una prioridad, con la implementación de programas de mantenimiento de la red sanitaria y pluvial, y la renovación de la infraestructura eléctrica, que ahora se encuentra en el subterráneo. Además, se ha establecido un programa interno de protección civil, mejorando la resiliencia del centro histórico ante posibles desastres. Estas variables interrelacionadas crean un marco integral para la intervención y mejora del Centro Histórico de la Ciudad de México, promoviendo un desarrollo sostenible y respetuoso con su legado cultural.

## Centro histórico de Quito

En el Centro Histórico de Quito, las intervenciones urbanas se guían por variables diseñadas para mantener y realzar su carácter histórico. Las alturas de las edificaciones nuevas no deben superar los 8 pisos en las áreas permitidas, garantizando una escala humana y estética coherente con el centro histórico. No se permiten volúmenes posteriores, asegurando que las nuevas construcciones se alineen con las fachadas existentes.

El uso mixto es incentivado, promoviendo actividades vocacionales y culturales que fomenten la integración comunitaria. En términos de áreas libres, se requiere un coeficiente mínimo de 0.75, con un máximo del 15% del área construida, asegurando espacios abiertos adecuados.

La densidad poblacional está controlada, con un promedio de 65.19 hab/ha y áreas mínimas de vivienda de 38 m<sup>2</sup>. En cuanto a estacionamientos, se propone un mínimo de 0.5 cajones por vivienda, adecuando la infraestructura a las necesidades del centro histórico.

La gestión de riesgos incluye la mitigación de impactos mediante el reforzamiento de infraestructuras y un programa interno de protección civil. Estas variables integradas aseguran un desarrollo sostenible y una preservación efectiva del patrimonio cultural del Centro Histórico de Quito.

## Centro histórico de Cartagena de Indias

En el Centro Histórico de Cartagena, las intervenciones urbanas están diseñadas para respetar y realzar el entorno histórico. Las alturas predominantes deben respetarse, evitando edificaciones que superen las estructuras históricas existentes. Se permite el volumen posterior a partir de 3 metros desde la fachada, con una altura mínima de 17 metros.

El uso mixto es promovido, combinando residencias y comercios para revitalizar el área. Las áreas libres deben cumplir con un coeficiente de ocupación de suelo (COS) del 0.8, asegurando que al menos el 20% del área sea libre de construcciones.

La densidad poblacional máxima se establece en 200 hab/ha, con áreas mínimas de vivienda de 25 m<sup>2</sup>. En términos de estacionamientos, se requiere un mínimo de 1 cajón por cada 2 viviendas, proporcionando la infraestructura necesaria para los residentes.

La gestión de riesgos se enfoca en la resistencia a inundaciones y sismos, con la actualización de infraestructuras para mejorar la resiliencia urbana. Estas variables crean un marco integral para la mejora del Centro Histórico de Cartagena, promoviendo un desarrollo sostenible y respetuoso con su patrimonio histórico.

## Centro histórico de la Habana

En el Centro Histórico de La Habana, las intervenciones urbanas se orientan a respetar y preservar las alturas predominantes de las edificaciones históricas. Se permite un incremento de niveles bajo criterios específicos de conservación. El volumen posterior se puede construir a partir de 2.75 metros desde la fachada, con una altura mínima de 45 metros.

El uso mixto es incentivado, combinando residencias con usos comerciales para fomentar la actividad económica y cultural. Las áreas libres deben cumplir con un coeficiente de ocupación de suelo del 0.5, asegurando que al menos el 25% del área esté destinada a espacios abiertos.

La densidad poblacional máxima se fija en 200 hab/ha, con áreas de vivienda que varían entre 45 y 120 m<sup>2</sup>. En términos de estacionamientos, se requiere un mínimo de 0.5 cajones por vivienda, adaptándose a las necesidades del área.

La gestión de riesgos incluye la modernización de infraestructuras eléctricas y sanitarias, con un enfoque en la conservación y el mantenimiento de los servicios básicos. Estas variables aseguran un desarrollo urbano que respeta y preserva el patrimonio histórico de La Habana, promoviendo al mismo tiempo la mejora de las condiciones de vida de sus residentes.

## Definición de variables

### Ciudad de México

En el Centro Histórico de la Ciudad de México, se fomenta principalmente el uso residencial, siempre que las condiciones del inmueble lo permitan. En segundo lugar, se busca compatibilizar la vivienda con otros usos, como comercio y servicios, cumpliendo con las normativas establecidas. La tendencia en esta zona histórica es promover viviendas mixtas, asegurando que los estacionamientos y áreas libres cumplan con las regulaciones para ofrecer una mejor calidad de vida a los residentes.

### Quito

El Centro Histórico de Quito se enfoca en promover el uso mixto y aumentar la densidad poblacional, respetando la escala humana y estética del área. Las intervenciones urbanas están diseñadas para mantener una convivencia armónica entre las nuevas edificaciones y las estructuras históricas, garantizando espacios abiertos adecuados y fomentando la integración de la comunidad en el proceso de renovación.

### Cartagena

En el Centro Histórico de Cartagena, la prioridad es proteger y preservar el entorno histórico. Las intervenciones urbanas se centran en la reutilización de inmuebles, combinando usos residenciales y comerciales para revitalizar el área. La normativa exige el cumplimiento de estándares para áreas libres y estacionamientos, asegurando que las nuevas construcciones sean resilientes a riesgos naturales y respeten el patrimonio cultural.

### La Habana

En el Centro Histórico de La Habana, se prioriza la protección del patrimonio, permitiendo incrementos de niveles bajo criterios específicos de conservación. Las intervenciones urbanas fomentan el uso mixto, combinando residencias con usos comerciales para revitalizar el área. Se establecen normas rigurosas para áreas libres y

estacionamientos, y se implementan medidas para modernizar infraestructuras eléctricas y sanitarias, promoviendo un desarrollo urbano sostenible y respetuoso con el legado histórico.

Se puede concluir que:

**La altura:** La tendencia en los centros históricos es mantener una altura controlada que respete el entorno, permitiendo incrementos limitados que no afecten la escala predominante.

**Volumen Posterior:** La tendencia en los centros históricos es permitir el volumen posterior, siempre que este se encuentre retirado entre 2.75m y 5.00 m desde la línea de fachada.

**Usos:** La tendencia en el uso del suelo en los centros históricos es incentivar el uso mixto, combinando residencias con otros usos.

**Área Libre / Área Verde:** La tendencia en los centros históricos es mantener un mínimo de áreas libres entre 20% y 25%, respetando el valor patrimonial de las construcciones.

**Densidad Poblacional / Área de Vivienda:** La tendencia en los centros históricos es que el área aproximada de las viviendas sea de al menos 38 m<sup>2</sup> y no más de 120 m<sup>2</sup>.

**Estacionamientos:** La tendencia es priorizar el uso del transporte público y privado, asegurando una cantidad adecuada de cajones de estacionamiento. Además, se fomenta la propiedad horizontal para controlar la cantidad de viviendas proyectadas.

**Gestión de Riesgos:** La gestión de riesgos en los centros históricos se enfoca en mejorar el estado de conservación de los lotes y garantizar el manejo adecuado de los servicios básicos, incentivando el uso de infraestructuras en buen estado.

# MATRÍZ DE VARIABLES DE INTERVENCIÓN

	Ciudad de México	Quito	Cartagena	La Habana	Conclusiones
<b>Altura</b>	Las alturas son: - 6 Niveles (PB más 5 niveles en la zona ciudad central -Para proyectos localizados dentro del primer contorno 2 se podrá optar por alturas de hasta 5 NIVELES (PB más 4 niveles )	- La altura de la edificación nueva no debe superar en dos pisos las alturas máximas permitidas en los lotes frontal y colindantes. - En proyectos de rehabilitación, la altura máxima será establecida en cada zona de tratamiento.- Se puede realizar el incremento de alturas, condicionando a que el nuevo proyecto debe tener: reutilización de aguas servidas, energía alternativa y tecnologías amigables.	- Respeta el inmueble de entorno, mediante el estudio de las calles y visuales. En obras nuevas las alturas son de 14 mts. +/-3, El inmueble con una altura +3 metros, tienen que tener un ancho de vía mínima de 17 metros.	-Se respeta las alturas predominantes y los inmuebles entorno, solo se permite el crecimiento de alturas si: - Toda nueva edificación que colinde con un inmueble de grado de protección I (monumento), no excederá la altura de éste.- En proyectos de hoteles, oficinas para la renta, instalaciones extra hoteleras, etc. cada nivel añadido sobre la altura mínima estará sujeto a convenio para adquirir el derecho de crecimiento, hasta cubrir la altura máxima, incluidos los retranqueos.	La tendencia en los centros históricos es crecer entre 4 y 6 niveles, siempre en cuando se respete el contexto y se encuentre condicionado a implementar edificaciones en buenas condiciones.
<b>Volumen Posterior</b>	Se permitirá el volumen posterior a 5m desde la línea de la fachada, cuando se encuentre frente a plazas o parques.	No se permiten volúmenes posteriores, toda construcción nueva debe estar alineada a nivel de fachada	El volumen posterior se encontrará a 3 m. (por piso a construir) desde la línea de la fachada; pudiéndose sobrepasar un plano de 45° a partir de la última planta	Todo edificio con grado de protección III y IV (valor monumental) podrá crecer: 1 piso completo, si tiene un solo nivel construido. 2 pisos completos, si tiene dos o más niveles.	Se concluye que tres de los centros históricos analizados permiten el volumen posterior, el cual debe estar retirado 2.75m-5.00 m desde la línea de la fachada.
<b>Usos</b>	- Priorizar el uso de mixto, para reactivar la zona.- Reutilización de inmuebles históricos, dando prioridad a la vivienda.	- Ejes vocacionales, para que el espacio público cumpla un rol articulador de las potencialidades paisajísticas y turísticas. Comercio de alta calidad, comercio comunal, bazares y boutiques, hotelero, culturales, artesanal y comercio popular. - Incentivo de equipamientos. - Para las edificaciones históricas se propone una mixtura de usos, donde el porcentaje de vivienda no debe ser menor al 60 % de la construcción total.	Se Permite la ocupación total de la planta baja para uso no residencial, para los demás niveles el uso permitido es residencial.	-Se prioriza la mixtura de usos, siendo el uso residencial el principal uso. -Inserción de nuevos servicios comunitarios, espacios de recreación, comercial y cultural. Las principales consideraciones que destacan son: - El primer nivel debe ser destinado a usos comercial y gastronómico.	La tendencia del uso de suelo en los centros históricos estudiados es incentivar el uso mixto: residencia y otros usos.
<b>Área libre/ Área verde</b>	El porcentaje mínimo de área libre a cumplir deberá ser: -20% hasta 60 viviendas.-25% para más de 60 viviendas	-EDIFICACIONES CON ALTURA MÁXIMA DE TRES PISOS: El área libre debe tener una de superficie mínima de 12.00 m <sup>2</sup> , cuyas dimensiones laterales no debe ser de 3,00 m. -EDIFICACIONES CON MAYOR ALTURA : El lado menor deberá ser por lo menos igual a la tercera parte de la altura total. Considerando hasta 6,00 m. la dimensión mínima para el lado menor.	La obra nueva deberán cumplir con las dimensiones mínimas de 9m, con un lado no menor de 3m	Se establece las áreas libres mediante los Coeficientes de Ocupación de Suelo (COS) en donde se considera lo siguiente: - El COS mínimo es 0,75, donde deberá poseer el 25% de área descubierta como mínimo - Si el COS es de 0,85 (edificaciones de 12 m de altura), su área descubierta es 15% como mínimo - Si el COS es de 0,8 (edificaciones de mayor altura), su área descubierta es 20% como mínimo	La tendencia de área libre de los centros históricos estudiados es de 20% a 25%, asimismo se impulsa a respetar la tipología de vivienda-patio de los centros históricos.
<b>Densidad poblacional / Area de vivienda</b>	El área máxima construida por vivienda (sin incluir estacionamiento) no deberá rebasar	Con una densidad actual promedio de 65.19 hab/ha en el centro histórico, se propone una densidad promedio a llegar de 168 hab/ ha, donde las áreas de vivienda aproximada oscilan entre los 38 m <sup>2</sup> a 120 m <sup>2</sup>	No se indica el área mínima de vivienda.	Se propone uniformizar las densidades de las zonas (200 hab/ha) estableciendo diversidad de tipologías de vivienda (20% de 1 dormitorio; 50% de 2 dormitorios; 30% de 3 dormitorios) 1. Para edificaciones existentes se permite subdividir en viviendas con área mínima de 25 m <sup>2</sup> (1 dormitorio) 2. Para obra nueva y/o rehabilitación se establecen áreas mínimas de vivienda: - Vivienda de 1 dormitorio: 45 - 60 m <sup>2</sup> - Vivienda de 2 dormitorios: 60 - 75 m <sup>2</sup> - Vivienda de 3 dormitorios: 75 - 120 m <sup>2</sup>	La tendencia del área aproximada de vivienda es como mínimo de 38 m <sup>2</sup> y como máximo de 120 m
<b>Estacionamientos</b>	El porcentaje de cajones de estacionamiento deberá ser mínimo de 30 % para vivienda de interés social, en régimen condominio. En el caso de la vivienda de interés popular, será del 60 % los 65 m	Se propone un sistema peatonal en el centro histórico, por lo cual se plantean estacionamientos en los bordes para poder favorecer un transporte intermodal. Para edificaciones de carácter residencial se determinará lo siguiente: -Viviendas con un área igual a menor de 38m <sup>2</sup> deberá tener 1 por cada 6 viviendas. -Viviendas de áreas de más 38 m <sup>2</sup> hasta 120 m <sup>2</sup> , deberá tener 1 por cada 3 viviendas -Viviendas con áreas de más 120 m <sup>2</sup> , deberá tener 1 por 2 viviendas.	- Los estacionamientos es de acuerdo al uso del inmueble y el área de la vivienda.	Se establece la modalidad "park and ride" (intermodal) estableciendo redes de transporte público, privado y edificios de estacionamiento. Además se establece la aplicación de limitaciones en tiempos de parqueo y el fomento de utilización de bicicletas.	La tendencia es priorizar el uso del transporte público y movilidad alternativa, restringir los estacionamientos de acuerdo al área de vivienda e inclusive a la cantidad de viviendas proyectadas
<b>Gestión de riesgos</b>	- Se implemente el programa de antenamiento de red sanitaria y pluvial. - Renovación de la infraestructura eléctrica. Las redes de infraestructura fueron colocados en el subterráneo. -Implementación de un programa de interno de protección civil.	Mitigar los riesgos en los inmuebles a través del reforzamiento de las edificaciones Se implementa el programa de revisión y reparación de las instalaciones al interior de los inmuebles. Supresión progresiva del cableado aéreo y la revisión exhaustiva de instalaciones interiores de los inmuebles.	Las construcciones nuevas deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios, establecen la Norma Básica de la Edificación. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima	Se asignan instalaciones que sirvan de refugio en caso de sismo o inundaciones debido a la cercanía con el mar. Se declaran finca ruinosas aquellas edificaciones cuyo costo de reparación es superior al 75% al valor de edificación considerado como nuevo. En edificaciones nuevas que contemplen edificaciones de grado de protección de carácter ruinoso se considerará: Grado de Protección I y II (monumentos), se considerará su demolición si presenta una amenaza de derrumbe, su costo de recuperación es desproporcionado pero si su fachada es valiosa se debe reconstruir y adecuar a la obra nueva. Todo argumento para demoler debe ser expresado fotográficamente. Grado de Protección III y IV (valor monumental y entorno), se demolerá si presenta amenaza de derrumbe y costo desproporcionado.	La Gestión de riesgos en los centros históricos tiene los siguientes ejes: riesgo contra desastres, protección del riesgo del inmueble- estado de conservación, riesgo en el manejo de los servicios básicos
<b>Conclusiones</b>	En el centro histórico de México se impulsa el uso mixto, implementado la vivienda como uso principal, asimismo se plantea el incremento de alturas restringiéndola de acuerdo al contexto. Los estacionamientos y el área libre están condicionados a la cantidad de viviendas proyectadas.	El centro histórico de Ecuador, tiene tres ejes vocacionales, en los cuales se incentiva el uso mixto y el incremento de la densidad poblacional. Las alturas están restringidas a no sobre pasar dos niveles, asimismo incentiva a mantener la tipología vivienda-patio. Los estacionamientos están restringidos al área de cada vivienda.	El centro histórico de Cartagena de Indias, propone incrementar la altura de la edificación siempre y cuando el volumen posterior se encuentre 3mts( por piso a construir). Se plantea mantener la tipología de los patios cuyo área mínima es 9m <sup>2</sup>	El centro histórico de la Habana impulsa la densidad habitacional mediante el incremento de viviendas y el incremento de altura. El volumen posterior se encontrará 2.75 m desde la línea de la fachada, priorizando los monumentos. El área mínima de vivienda es de 45 m <sup>2</sup> . El área libre esta condicionada al COS. Se prioriza el transporte público.	

Tabla 3: Matriz de variables de intervención  
Fuente: Elaboración Propia

# VARIABLES DE PRIORIZACIÓN

El cuadro los centros históricos de Quito, Cuba, México y Cartagena de Indias revela una tendencia común hacia la multifuncionalidad y la preservación adaptativa de los espacios urbanos históricos.

Uso del Suelo: En todos los centros históricos analizados, se promueve una combinación diversa de usos del suelo, que incluye vivienda, comercio, servicios, educación y áreas verdes. Esta multifuncionalidad no solo revitaliza el área al atraer una variedad de actividades y habitantes, sino que también asegura que los centros históricos permanezcan vibrantes y funcionales para las comunidades locales.

Tipo de Monumento: La clasificación de los monumentos varía entre los diferentes centros históricos, con algunas ciudades haciendo distinciones entre edificaciones religiosas y civiles, mientras que otras jerarquizan los monumentos en niveles nacionales o distritales. Este enfoque permite una gestión patrimonial más específica y adaptada, garantizando que las estrategias de conservación sean apropiadas para el valor y las características únicas de cada monumento.

Nivel de Intervención: Los niveles de intervención se estructuran de manera progresiva, desde la conservación integral y contextual hasta la recuperación y reconfiguración de viviendas. Esta jerarquización de intervenciones permite abordar tanto las necesidades inmediatas como las a largo plazo, asegurando una conservación sostenible que respeta el valor histórico y cultural, al tiempo que mejora las condiciones de vida de los residentes.

En resumen, la relación entre el uso del suelo, el tipo de monumento y el nivel de intervención en estos centros históricos demuestra un enfoque integral y adaptable. Este enfoque asegura que la revitalización urbana no solo conserve el patrimonio histórico, sino que también responda a las necesidades contemporáneas de las comunidades, promoviendo un desarrollo urbano sostenible y respetuoso con el legado cultural.

	Centro Histórico de Quito (1978)	Centro Histórico de Cuba (1982)	Centro Histórico de México (1987)	Centro Histórico Cartagena de Indias (1984)
USOS DE SUELO	<ul style="list-style-type: none"> <li>-TENDENCIAS DEL USO DE SUELO</li> <li>*VIVIENDA</li> <li>*COMERCIO</li> <li>*EDIFICACIONES MONUMENTALES</li> <li>*USOS MÚLTIPLES</li> <li>*PLAZAS</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-USO DE SUELO</li> <li>*COMERCIO Y SERVICIOS</li> <li>*COMERCIO Y VIVIENDA</li> <li>*EDUCACIÓN</li> <li>*TURÍSTICO HOTELERO</li> <li>*ÁREA VERDE</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-ZONIFICACIÓN</li> <li>*COMERCIO Y SERVICIOS</li> <li>*COMERCIO VIVIENDA</li> <li>*COMERCIOS</li> <li>*VIVIENDA Y SERVICIOS</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-USO DE SUELO</li> <li>*DOMÉSTICA</li> <li>*PRODUCTIVA</li> <li>*CIVIL-PÚBLICA</li> <li>*RELIGIOSO</li> <li>*MILITAR</li> </ul>
TIPO DE MONUMENTO	<ul style="list-style-type: none"> <li>EDIFICACIONES MONUMENTALES</li> <li>*EDIFICACIÓN MONUMENTAL RELIGIOSA</li> <li>*EDIFICACIÓN MONUMENTAL CIVIL</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>MONUMENTOS</li> <li>*MONUMENTO NACIONAL</li> <li>*MONUMENTO DISTRITAL</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>MONUMENTOS</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>MONUMENTOS</li> <li>*Grado de Proyección I</li> <li>*GRADO DE PROTECCIÓN II</li> </ul>
NIVEL DE INTERVENCIÓN	<ul style="list-style-type: none"> <li>NIVELES DE INTERVENCIÓN</li> <li>*RECUPERACIÓN DE VIVIENDA Y FOMENTO DE NUEVA TIPOLOGÍA HABITACIONAL</li> <li>*RECUPERACIÓN INTENSA DE VIVIENDA Y RECONFIGURACIÓN BARRIAL</li> <li>*FORTALECIMIENTO DE UNIDADES BARRIALES EXISTENTES Y REHABILITACIÓN DE VIVIENDA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>NIVELES DE INTERVENCIÓN</li> <li>* NIVEL 1 Conservación integral</li> <li>* NIVEL 2 Conservación DEL TIPO ARQ.</li> <li>* NIVEL 3 CONSERVACIÓN CONTEXTUAL</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>NIVELES DE INTERVENCIÓN</li> <li>* LARGO PLAZO</li> <li>* MEDIANO PLAZO</li> <li>* CORTO PLAZO</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>INTERVENCIONES PROPUESTAS</li> <li>(DEPENDE DEL USO Y CANTIDAD)</li> <li>*CULTURA</li> <li>*HOTELERÍA</li> <li>*COMERCIO</li> <li>*ADMINISTRACIÓN</li> </ul>

Tabla 4: Matriz de variables de intervención  
Fuente: Elaboración Propia

### 4.1.5 Supermanzana como modelo de regeneración urbana

Se analiza la evolución del concepto de supermanzana desde sus inicios en el Movimiento Moderno hasta su implementación contemporánea. Particularmente, se examina la aplicación inicial en el Plan Macià y su desarrollo posterior en la ciudad de Barcelona, destacando cómo estas prácticas han influido en los modelos urbanos actuales.

El concepto de supermanzana fue utilizado durante el Movimiento Moderno en la búsqueda de una ciudad ordenada y funcional. Uno de los primeros ejemplos de este concepto fue parte del Plan Macià para Barcelona (1932-1935), desarrollado por Josep Lluís Sert, Le Corbusier y Pierre Jeanneret. Este plan proponía una red de grandes módulos de 400 x 400 metros en el sistema de cuadrícula del Eixample, conectando nueve manzanas de la ciudad.



**Figura 7: Propuesta de supermanzanas**  
Fuente: Sert, Le Corbusier y el Plan Macià, Ares 2020

Se planteó un gran complejo residencial basado en los modelos de vivienda de Le Corbusier, con edificios de apartamentos que coexisten con infraestructuras comunitarias y sociales. Esto permitiría conectar una parte de la ciudad con otra mediante una red perimetral y liberar el interior de la manzana para actividades clave como vivir,

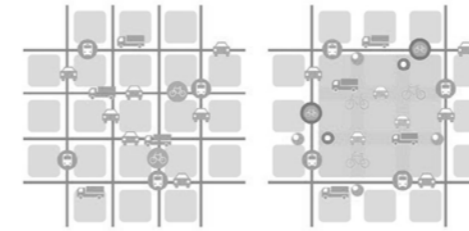
trabajar y entretenerse. (Pajares 2020)

Se observa que el Plan Macià marca un hito en la historia de la planificación urbana, estableciendo un precedente para las innovaciones en el diseño de ciudades. Esta temprana iniciativa de supermanzana en Barcelona evidencia un esfuerzo por crear espacios urbanos ordenados y funcionales, un principio que continúa siendo un pilar en la planificación urbana moderna.

En contraposición al ejemplo previo, el nuevo modelo urbano de Barcelona, liderado por Salvador Rueda de la Agencia de Ecología Urbana, se centra en un sistema de supermanzanas. Este enfoque se enfoca en mejorar la movilidad dentro y alrededor de cada manzana, otorgando mayor importancia a los peatones y a las actividades que se pueden llevar a cabo dentro de cada supermanzana. Asimismo, el modelo busca solucionar problemas de tráfico y disminuir los impactos negativos de los vehículos, como la contaminación sonora y ambiental que deterioran la calidad de vida en los barrios. Un ejemplo reciente de esta iniciativa es el proyecto piloto llevado a cabo en el barrio de Poblenou en Barcelona. (Pajares 2020)

La comparación entre el Plan Macià y las supermanzanas modernas, guiadas por Salvador Rueda en Barcelona, revela una significativa evolución del concepto. Mientras que el Plan Macià enfatiza la estructura física y la eficiencia, las supermanzanas contemporáneas, centradas en la sostenibilidad y la accesibilidad peatonal, muestran un cambio en las prioridades urbanísticas hacia la integración de consideraciones ambientales y sociales.

Las supermanzanas se diseñan como una malla de calles que forman polígonos de unos 400 a 400



**Figura 8: Modelo supermanzanas**  
Fuente: Plan de movilidad urbana de Barcelona 2013-2018

metros, compuestas por áreas internas y externas. La zona interna prohíbe la circulación de vehículos motorizados y aparcamientos en superficie, privilegiando el tránsito peatonal en estas áreas. Aunque estas calles internas están destinadas principalmente a los peatones, también pueden ser utilizadas por tráfico residencial, servicios, vehículos de emergencia y para operaciones de carga y descarga en situaciones especiales. En cuanto al perímetro de las supermanzanas, este es utilizado por el tráfico motorizado y constituye las vías principales de circulación, ( Agència d'Ecologia Urbana de Barcelona).

El diseño detallado de las supermanzanas, tal como se describe en la referencia, resalta la importancia de conceptos clave en la planificación urbana contemporánea: la priorización del peatón, la restricción del tráfico motorizado y la multifuncionalidad del espacio urbano. Al enfocarse en estas áreas, las supermanzanas no solo mejoran la calidad de vida urbana, sino que también fomentan una mayor sostenibilidad y cohesión social en el tejido de la ciudad.

Según Salvador Rueda, el concepto de supermanzana se caracteriza por varios aspectos clave:

**Equilibrio de Funciones:** La supermanzana debe tener una proporción equilibrada de personas que trabajan y viven en el área, lo que activa los espacios públicos y hace viable el transporte público.

**Espacios Públicos Activos:** Los espacios públicos de la supermanzana no deben estar dedicados a formas de movilidad ineficientes, sino que deben fomentar actividades culturales, de entretenimiento y de manifestación, entre otras. Aproximadamente

el 75% del espacio público debe destinarse a la realización de estas actividades.

**Espacio Público de Calidad:** Los espacios públicos deben tener menos contaminación, ser más confortables, y ofrecer una diversidad de actividades accesibles para una amplia gama de usuarios.

**Priorización de la Movilidad Sostenible:** La movilidad peatonal, ciclista y el transporte público son prioritarios.

**Diversidad de Usos y Usuarios:** La supermanzana debe fomentar una multiplicidad de actividades y servicios para sus residentes, promoviendo el conocimiento y la creación de redes.

**Distribución del Espacio Construido:** Entre el 25% y el 30% de las áreas construidas deben ser para personas jurídicas, ocupando principalmente las fachadas frontales.

**Sostenibilidad y Ecología Urbana:** La supermanzana podría convertirse en un sistema sostenible, incorporando el urbanismo ecológico en su funcionamiento.

**Accesibilidad a Servicios:** La distancia a pie a diferentes servicios no debería ser superior a 5 o 10 minutos.

Este concepto ha sido un elemento clave y dinámico en la evolución de la planificación urbana. Desde su aplicación inicial en el Plan Macià hasta las prácticas actuales, el concepto de supermanzana se ha revelado como esencial en la creación de ciudades más habitables, sostenibles y centradas en el ser humano. Esta trayectoria histórica subraya la importancia de adaptarse y responder a los cambios sociales y ambientales, aportando lecciones valiosas para el futuro de la planificación urbana. La comprensión y aplicación de las supermanzanas han progresado significativamente, ofreciendo un modelo adaptable y replicable para el desarrollo urbano en distintos contextos globales.

## 4.2 CENTRO HISTÓRICO HABITADO

Los sectores urbanos antiguos y céntricos han evolucionado a lo largo de varios siglos debido a la influencia de su población. Originalmente, constituían la totalidad de la ciudad, pero con la expansión urbana y los cambios en la tecnología y las comunicaciones, han mantenido, adquirido o perdido funciones de centralidad urbana y vivienda con respecto al conjunto de la ciudad de la cual tienen su origen. Estas áreas habitadas contienen un valioso legado cultural, tanto en términos arquitectónicos como urbanos (Delgado, 2012, p. 40).

Los centros históricos son testigos de la historia urbana y cultural, preservando su legado arquitectónico y contribuyendo al capital económico de la ciudad. Al mantener su relevancia y funcionalidad, estos centros atraen inversión y turismo, fomentando un crecimiento económico sostenido. La perspectiva de Choay sobre el patrimonio destaca las diferencias culturales en su valoración. En el concepto inglés de "Heritage", se enfatiza el aspecto económico y legal del patrimonio, considerándolo no solo como un bien cultural sino también como un recurso económico. Esta visión subraya la importancia de los centros históricos en términos de capital económico y social, integrando la preservación con la generación de valor y beneficio para la comunidad. Desde este enfoque, se puede plantear la oportunidad que significa habitar el patrimonio y capitalizarlo desde sus valores intrínsecos.

La discusión sobre los centros históricos revela que estos espacios evolucionan más allá de su significado histórico y cultural. Se convierten en epicentros de capital social y económico, fomentando una interacción dinámica entre la preservación del patrimonio y el desarrollo urbano contemporáneo. La integración de valores históricos, culturales, sociales y económicos en la gestión de estos centros no solo asegura su preservación para las futuras generaciones, sino que también los convierte en motores clave para el desarrollo sostenible y la prosperidad económica de las ciudades modernas.

Thomas Sieverts, un estudioso del paisaje urbanizado, describe el centro histórico como un lugar sorprendentemente poderoso con un poder magnético sobre las personas, quienes no pueden imaginar una ciudad sin su centro histórico. Esta connotación explica el significado del lugar tanto para los locales como para los visitantes (Sieverts, 2003). La atracción innegable que ejerce el centro histórico subraya su carácter magnético y su profundo significado cultural. Esta atracción inicial se convierte en el punto de partida para comprender el fenómeno de habitar en estos lugares.

La vida cotidiana en los entornos del centro histórico es compleja, compartida por personas con diversos objetivos. Habitar en el centro histórico desde su dimensión más doméstica se adapta cada vez menos y choca más con las nuevas dinámicas de estos fragmentos urbanos. Estas dinámicas, como la obsolescencia material y tipológica, la gentrificación, la "turistificación", la "musealización" y la segregación socio-espacial, se mantienen o se intensifican. A pesar de estos problemas, siguen siendo lugares en los que la gente vive y necesita vivir, ya sea por tradición, voluntad propia, cercanía al lugar de trabajo o falta de alternativas (Ordoñez, 2018).

Esta investigación pretende arrojar luz sobre la vida en los centros históricos y su relevancia en la planificación urbana contemporánea. El poder magnético que ejercen, junto con las complejidades y dinámicas de la vida cotidiana, forman un marco integral para comprender el fenómeno de habitar en estos enclaves históricos. Este enfoque integrador puede contribuir a mejorar la calidad de vida de quienes eligen residir en el centro histórico y a abordar los desafíos actuales, preservando al mismo tiempo la riqueza cultural y patrimonial que estos espacios representan en el tejido urbano.

### 4.2.1 Condiciones del Habitar

El concepto de habitabilidad abarca diversas percepciones, siendo una de las más arraigadas la noción de bienestar, que se relaciona con la idea de "buen vivir" o "calidad de vida", como lo sugiere el estudio de van Kamp et al. titulado "Calidad de ambiente urbano y bienestar humano". Este estudio señala que la variada terminología utilizada en la literatura demuestra que existen muchas formas de referirse a la habitabilidad, como calidad ambiental, calidad de vida, sostenibilidad y otros conceptos similares. Por lo tanto, aún no hay un consenso sobre cuál de estos términos debería emplearse como marco de referencia (2003, p. 8).

El concepto de habitabilidad se extiende más allá de la mera construcción física, abarcando percepciones de bienestar y calidad de vida. Esta amplitud de interpretaciones indica que la habitabilidad es un concepto dinámico y sujeto a variadas definiciones.

Explorar el concepto de "habitar" en el contexto de la conservación urbana y el desarrollo de las ciudades, particularmente en los centros históricos, implica comprender una gama de interpretaciones y aplicaciones. Este concepto trasciende la simple ocupación de un espacio físico, integrando dimensiones culturales, históricas y personales.

Según Heidegger, el propósito último de toda actividad constructiva es el acto de habitar, dado que cada elemento en el entorno, incluso aquel que no es una vivienda, está concebido con el fin de servir al habitar de las personas. Desde esta perspectiva, el habitar se considera el uso original y fundamental de la ciudad (Heidegger, 1951).

Heidegger posiciona el acto de habitar como el fin último de toda construcción, enfatizando que el entorno construido, independientemente de su función específica, sirve al propósito de habitar. Esto extiende la noción de habitar más allá de la vivienda, implicando un uso fundamental y original de la ciudad.

En ocasiones, las ciudades y los edificios antiguos tienen la cualidad de ser acogedores y evocadores, ya que nos sitúan en un continuo temporal.

Funcionan como museos amables del tiempo, exhibiendo rastros de épocas distintas a la de nuestro sentido contemporáneo del tiempo, que suele ser frenético, apresurado y lineal (Pallasmaa, 2016).

Las ciudades y edificios antiguos, con su capacidad de evocar diferentes épocas, ofrecen una experiencia de habitar que contrasta con la percepción contemporánea del tiempo. Estos espacios funcionan como museos vivos, enriqueciendo la experiencia de habitar.

Según Bollnow (1969:246), el concepto de "habitar" implica transformar un espacio en un lugar propio donde se pueda permanecer. En este proceso, dicho lugar se convierte en un espacio diferenciado que forma lo que él llama "espacio vivencial". Bollnow se enfoca en el "habitar" en el ámbito íntimo, como el hogar o la casa, que actúa como el centro desde el cual las personas experimentan el espacio. Él señala que "habitar" no se limita únicamente a la casa, sino que tiene un significado más amplio que describe la relación del ser humano con el espacio. Además, Bollnow destaca que "habitar" implica un sentido de pertenencia a un lugar específico, una sensación de arraigo y de estar en casa. En su análisis, categoriza el "habitar" como una actividad humana que abarca tres dimensiones espaciales: el espacio del propio cuerpo, el espacio de la casa y el espacio circundante en general. En resumen, el concepto de "habitar" implica que el individuo "posee" un espacio.

Bollnow destaca que habitar implica convertir un espacio en un lugar personal, donde se puede permanecer y que adquiere significado como "espacio vivencial". Esta visión amplía el concepto de habitar más allá del hogar físico a una relación más profunda con el espacio.

Pallasmaa argumenta que "habitar" abarca tanto un acontecimiento y una dimensión mental y experiencial como un entorno material, funcional y técnico. Esta concepción implica que, al ocupar un espacio en el mundo, estamos intrínsecamente obligados a cuidar tanto de los lugares que

## 4.2.2 Una lectura de lo Habitado

habitamos como de nosotros mismos. En otras palabras, nos encargamos de los lugares que moldean o influyen en nuestra vida, aunque es importante señalar que la naturaleza de ese cuidado, ya sea de uno mismo o de los lugares, puede variar significativamente según el contexto específico. (Pallasmaa, 2016:8),

Pallasmaa argumenta que habitar abarca tanto una dimensión mental y experiencial como un entorno material y funcional. Este enfoque implica una responsabilidad de cuidar tanto de los lugares habitados como del propio ser.

El acto de habitar es un proceso continuo de aprendizaje y algo que se debe re-aprender cada vez que una persona se desplaza. La conexión de relación y pertenencia con el lugar es lo que desencadena la característica distintiva del "habitar", que implica el acto de "cuidar" (Heidegger, Leyte y Adrián, 2015:57).

Habitar se describe como un proceso de aprendizaje continuo, donde la relación y pertenencia a un lugar desencadenan el acto de cuidar, resaltando una conexión profunda entre el individuo y su entorno.

El habitar no se limita únicamente a la vivienda. Incluso cuando las viviendas cumplen con todos los requisitos de habitabilidad en términos de espacio, iluminación, ventilación, etc., pueden no ofrecer posibilidades completas de habitar. Según Pallasmaa (2011:7), el acto de habitar trasciende la vida cotidiana en el espacio privado de la vivienda; es, en esencia, un intercambio y una extensión. Por un lado, el habitante se relaciona con el espacio y el espacio se integra en la conciencia del habitante. Por otro lado, ese lugar se convierte

en una manifestación y una extensión de la propia existencia, tanto desde una perspectiva mental como física (Ordoñez, 2018).

El habitar trasciende la vida cotidiana en el espacio privado, implicando una interacción entre el individuo y el espacio que se convierte en una extensión de la propia existencia.

Para llevar a cabo el acto de habitar, es esencial mantener una concepción en constante evolución de lo que significa el espacio, el hogar, el lugar y la ciudad. Esta concepción se va modelando continuamente en nuestra mente, influenciada por las imágenes exteriores y nuestras propias experiencias vividas (Llorente, 2015:344).

La idea del espacio, el hogar, el lugar y la ciudad se moldea continuamente en nuestra mente, influenciada por percepciones externas y experiencias vividas. El concepto de "habitar" en los centros históricos y en el desarrollo urbano es un fenómeno complejo que implica mucho más que la ocupación física de un espacio. Incorpora la transformación de espacios en lugares con significado, la experiencia vivencial y mental, y una relación profunda y continua de aprendizaje y cuidado entre el individuo y su entorno. Este entendimiento enriquecido del habitar es esencial para guiar las prácticas de conservación y desarrollo urbano, especialmente en contextos históricos, donde se debe buscar un equilibrio entre preservar el legado del pasado y atender las necesidades y dinámicas de la vida moderna.

La lectura de los centros históricos como espacios habitados implica un análisis profundo de cómo estos lugares, a menudo percibidos como reliquias del pasado, mantienen o pierden su funcionalidad como zonas residenciales activas. Esta comprensión involucra la evaluación de las prácticas diarias, las políticas de preservación y la dinámica urbana.

En algunos centros históricos, la idea de habitar ya no es una característica común. Ejemplos como Venecia pueden llevarnos a pensar que la noción de los centros históricos como "ciudades para habitar" ha llegado a su fin. Sin embargo, existen ciudades que resisten esta tendencia y siguen siendo lugares de residencia activa. Esto se debe a que sus habitantes han priorizado el valor de la utilidad y el uso práctico sobre la idolatría del objeto histórico. Los centros históricos que se han vuelto estáticos debido a la preservación inflexible, la imitación de lo preexistente y las rigurosas normas de rehabilitación están perdiendo habitantes año tras año. (Ordoñez, 2018).

La transformación de algunos centros históricos en espacios estáticos, resultado de políticas de conservación inflexibles y una idolatría excesiva del objeto histórico, ha llevado a la disminución de habitantes. Sin embargo, existen ciudades que han logrado resistir esta tendencia, priorizando la utilidad y el uso práctico de estos espacios.

La transición del espacio a lugar se realiza a través de la práctica diaria. Identificar y describir los lugares en el centro histórico que reflejan vitalidad a partir de la vida que albergan es clave para entender cómo se mantienen habitados estos espacios.

Según Certeau y Giard (1996), el espacio se convierte en un lugar a través de la práctica diaria. Aunque estas prácticas cotidianas pueden ser difíciles de delimitar, es relevante realizar un acercamiento para identificar y describir los lugares

en el centro histórico que reflejan su vitalidad a partir de la vida que albergan. Para mapear estos lugares habitados, se pueden considerar tres enfoques:

1 Recopilar e interpretar datos estadísticos que permitan comprender en detalle cuestiones demográficas, urbanísticas y económicas en el centro histórico.

2 Recopilar información georeferenciada y crear mapas que describan el espacio, incluyendo usos principales, usos específicos (como la proximidad entre ellos), áreas edificadas y sin edificar, densidad de población, tipos de espacios públicos, estado de los edificios, altura de los edificios y la relación entre la estructura vial y la altura de los edificios.

3 Realizar observaciones específicas del espacio en uso. Esto implica identificar los barrios, áreas de concentración de personas y actividades, así como ejes y espacios donde las prácticas cotidianas se manifiestan de manera más evidente en el centro histórico.

Una lectura de lo habitado en los centros históricos requiere un análisis multifacético que vaya más allá de la mera preservación arquitectónica y se enfoque en las prácticas diarias, la dinámica demográfica y la funcionalidad de estos espacios. La vitalidad de un centro histórico no solo reside en su valor arquitectónico, sino también en la continuidad de su uso residencial y en cómo sus habitantes interactúan y se apropian de estos lugares. Comprender los centros históricos como lugares habitados implica reconocer y valorar la interacción entre su rica herencia histórica y las necesidades prácticas y cotidianas de sus residentes.

### 4.2.3 Habitantes del Centro histórico

La comprensión de “habitantes” y las “dimensiones del habitar” en contextos urbanos, especialmente en centros históricos, es fundamental para abordar la dinámica entre el ser humano y su entorno. Esta interacción trasciende la mera ocupación física, entrelazándose con aspectos culturales, históricos y personales.

La visión de Heidegger enfatiza que una ciudad carece de autenticidad y no puede ser considerada genuinamente una ciudad si no cuenta con residentes permanentes, habitantes propios. Según su perspectiva, lo que define la esencia de una ciudad es el cuidado y la labor de construcción realizada por sus habitantes a lo largo de siglos, no solo para crear viviendas, sino también para establecer un hábitat con significado y propósito. Heidegger (1951).

La autenticidad de una ciudad reside en sus habitantes permanentes. Su labor constructiva y de cuidado a lo largo del tiempo es lo que realmente define el carácter de una ciudad, más allá de su infraestructura física.

Los centros históricos contemporáneos, como lugares centrales, suelen albergar a una gran cantidad de ocupantes temporales, incluyendo aquellos que pernoctan y aquellos que no lo hacen. Sin embargo, no todos los que ocupan el centro histórico pueden considerarse como “habitantes” en el sentido que Heidegger plantea. Existe una diversidad de perfiles de usuarios de estos espacios. Para comprender plenamente lo que implica “habitar” en estos territorios, es importante identificar quiénes son los verdaderos habitantes, aquellos que sienten la necesidad de cuidar y dar significado al espacio para realmente considerarlo su hogar.(Ordoñez, 2018).

La distinción entre habitantes permanentes y ocupantes temporales es crucial en los centros históricos contemporáneos. Comprender quiénes son los verdaderos habitantes, los que aportan significado y cuidado, es esencial para entender el concepto de “habitar” en estos espacios.

Las formas de habitar se refieren a los sistemas de relaciones que el habitante establece con el espacio habitado, abarcando tanto las conductas y prácticas como las representaciones y significados asociados a dicho espacio (Lindón, 2005).

Las formas de habitar se refieren a cómo los individuos establecen sistemas de relaciones con su entorno, incorporando tanto prácticas cotidianas como significados simbólicos asociados a esos espacios.

Por lo tanto, en lo que respecta a las formas de habitar, lo único seguro es que se trata de una cuestión de adaptación, tanto a nivel individual como colectivo. Habitar implica que las personas sean capaces de enfrentar y ajustarse a nuevas circunstancias. Aunque está relacionado con el espacio físico, el habitar es principalmente un ámbito de encuentro donde las personas negocian, comparten e intercambian sus necesidades, recursos, emociones, información y un código de convivencia (Ordoñez, 2018).

Habitar implica adaptación y es un ámbito de encuentro donde las personas negocian y comparten, destacando la importancia de las interacciones sociales y culturales en la configuración del espacio habitado. En la ciudad contemporánea, en términos prácticos, es posible identificar diversas formas de habitar y los espacios que las personas se apropian.

Las “dimensiones del habitar” y la identificación de los “habitantes” en un contexto urbano, particularmente en áreas históricas, exigen un análisis profundo que vaya más allá de la ocupación física de los espacios. Esta comprensión abarca la adaptación a los entornos, la creación de relaciones significativas con el espacio y la diferenciación entre ocupantes temporales y habitantes permanentes. El enfoque holístico en el estudio del habitar revela cómo los habitantes contribuyen activamente al significado, la continuidad y la autenticidad de los entornos urbanos, especialmente en los centros históricos.

## 4.3 VIVIENDA COMO MÉTODO DE CONSERVACIÓN CONTEMPORÁNEA

La conceptualización de la vivienda como método de conservación contemporánea en el contexto de las zonas urbanas históricas representa un paradigma que integra la salvaguarda del patrimonio arquitectónico con las exigencias y dinámicas de la vida urbana moderna.

Este fragmento indica que aunque hay algunas acciones urbanas que desafían las normas convencionales para abordar las necesidades de vivienda, estas suelen ser casos excepcionales. El Centro histórico, no debe ser considerado únicamente como un museo destinado al comercio y el entretenimiento. En lugar de ello, sugiere que perpetuar la idea de que el casco antiguo solo puede ser un lugar de residencia precaria o selectiva es insostenible. En resumen, se aboga por una visión más equilibrada y holística en la gestión de los cascos antiguos, que tome en cuenta adecuadamente las necesidades de vivienda (...). La recuperación de lo habitado implica abordar las áreas y puntos críticos con el objetivo de contribuir a la mejora tanto de los edificios individuales como del conjunto urbano en su totalidad. Esto conlleva un análisis exhaustivo de los problemas presentes en estas áreas, así como la exploración de oportunidades para su reutilización, la consideración de usos alternativos o complementarios a la vivienda, la comprensión de las tipologías existentes y cómo pueden adaptarse, además de la necesidad de replantear la lógica funcional del tejido urbano (Ordoñez 2018).

Los cascos antiguos deben ser reconocidos no sólo como reliquias estáticas, sino como espacios habitables y dinámicos. Esto implica una meticulosa identificación y tratamiento de áreas críticas en la restauración, contemplando usos alternativos o complementarios a la residencia y una reevaluación de la lógica funcional del entramado urbano.

La restauración de las áreas residenciales en los cascos antiguos tuvo sus inicios como una extensión de la idea de conservación propuesta por Rossi. Con el tiempo, este enfoque ganó apoyo como una demanda social y, finalmente, las autoridades urbanas comenzaron a reconocerlo, aunque no sin enfrentar desafíos significativos. Esta aceptación surgió como una respuesta a los efectos perjudiciales de las prácticas comerciales, especulativas y de homogeneización del espacio en los cascos antiguos (Ordoñez 2018).

La restauración de áreas residenciales en los cascos antiguos debe ir más allá de la conservación pura y considerar la adaptación y la integración en la escala urbana. Esto implica la redefinición y clarificación de espacios, manteniendo la continuidad con el entorno y respetando las relaciones morfológicas existentes.

Cada ciudad posee su propia composición social, ya sea homogénea o diversa, una tradición de uso particular y tipologías arquitectónicas únicas.

No obstante, cuando se enfrenta al desafío del declive poblacional y la especialización funcional, surge como respuesta la necesidad de restablecer un equilibrio en las funciones urbanas mediante la revitalización del uso residencial. Este papel residencial se convierte en un elemento unificador que contribuye a cohesionar la ciudad en su conjunto.(Ordoñez 2018)

Es esencial restablecer un equilibrio en las funciones urbanas a través de la revitalización del uso residencial para fomentar la cohesión de la ciudad. Cada contexto urbano, con su particular composición social y tipologías arquitectónicas, debe encontrar formas de integrar la residencia para contrarrestar el declive poblacional y la especialización funcional.

El abordaje de los déficits de espacio libre en el tejido urbano y en los edificios no puede limitarse a acciones aisladas. Se hace necesario establecer nuevas regulaciones que contemplen estrategias para mejorar la habitabilidad a corto, mediano y largo plazo. Esto incluye medidas como la reducción de la altura de los edificios, la apertura de patios interiores, la disminución de las profundidades de las construcciones, el aumento de los patios de ventilación, la reorganización de los espacios en la planta baja, la revisión de las tipologías arquitectónicas y la exploración de las posibilidades de reutilización, entre otras consideraciones fundamentales (Ordoñez 2018).

El abordaje de las deficiencias espaciales en el tejido urbano exige un enfoque integral que contemple estrategias para mejorar la habitabilidad a corto, mediano y largo plazo. Esto incluye medidas como la reorganización del espacio, la revisión de las tipologías arquitectónicas y la exploración de nuevas posibilidades de reutilización.

La vivienda como método de conservación contemporánea en zonas urbanas históricas subraya la necesidad de un enfoque integral que abarque tanto la preservación del patrimonio como la adaptación a las necesidades contemporáneas de habitabilidad, funcionalidad y cohesión social. Este paradigma asegura que los centros históricos no solo se preserven como testimonios del pasado, sino que continúen siendo relevantes dentro del panorama urbano actual.

### 4.3.1 Vivienda y Patrimonio histórico

La interacción entre vivienda y patrimonio histórico en los centros urbanos es una temática que destaca la complejidad y la importancia de gestionar espacios históricos en el contexto contemporáneo. En este ámbito, se entrelazan consideraciones de conservación arquitectónica con las necesidades residenciales actuales, presentando desafíos únicos en cuanto a la preservación del pasado y la adaptación a las dinámicas urbanas modernas.

“El problema de la vivienda en los centros históricos se distingue de sus vecinos barrios centrales debido a la presencia del patrimonio histórico y las leyes que lo protegen. Estas leyes condicionan cualquier acción relacionada con la rehabilitación, modificación, demolición, reconstrucción o mejora de los antiguos inmuebles y viviendas en estos lugares. Es relevante mencionar que existen diferentes enfoques para abordar la relación entre la vivienda y el patrimonio edilicio en estos contextos. Algunos se centran en los aspectos arquitectónicos de los inmuebles utilizados como viviendas, mientras que otros se enfocan en la comprensión e interpretación de las formas en que estos inmuebles eran construidos y habitados en el pasado (Delgadillo, 2012, pp. 138-139)”

Esta observación de Delgadillo resalta la singularidad de los centros históricos, donde las leyes de protección del patrimonio imponen restricciones específicas sobre la renovación y el uso de inmuebles antiguos. Estas regulaciones, si bien cruciales para salvaguardar la historia, también plantean retos en términos de adaptación de estos espacios para satisfacer las necesidades residenciales contemporáneas. La interacción entre estas normativas y la realidad habitacional crea un escenario único que requiere soluciones creativas y sensibles.

#### Enfoque histórico

El enfoque histórico, representado en trabajos como los de Ayala Alonso (1996 y 2000) y Ortiz Macedo (1994), se concentra en analizar la evolución de los edificios antiguos y su uso a lo largo del tiempo. Estos estudios revelan que, en el pasado, las viviendas no eran estructuras aisladas y unifuncionales, sino que coexisten con actividades comerciales y productivas. Además, eran habitadas por sus propietarios, su servidumbre e inquilinos. Los inmuebles se mantenían abiertos, actuando como una extensión de las actividades que se desarrollaban en el espacio público, lo que demuestra la fluidez y la integración de funciones en la vida cotidiana de esos tiempos.”

El análisis histórico de los inmuebles en los centros históricos revela una rica trama de usos mixtos, donde las funciones residenciales, comerciales y productivas se entrelazan. Esta perspectiva desafía la noción moderna de separación de funciones y sugiere la necesidad de reevaluar y posiblemente reintegrar estas prácticas multifuncionales en la planificación urbana contemporánea, fomentando así la vitalidad y sostenibilidad de los centros históricos.

#### Enfoque arquitectónico

El enfoque arquitectónico se concentra en los aspectos físicos, morfológicos, la disposición de los espacios y los ornamentos de los edificios históricos utilizados como viviendas. Estos estudios tienden a concluir con propuestas de restauración de los inmuebles, a menudo considerándolos de manera aislada de su contexto urbano, social y económico. Este enfoque se apoya en la realización de inventarios que categorizan los edificios según

su morfología y estilo arquitectónico. Sin embargo, es importante cuestionar la metodología de los estudios tipológicos de inmuebles históricos que se promovieron en la década de 1970, respaldados por arquitectos italianos como Benévolo (1984: 81). “como fundamento para la salvaguarda y recuperación del patrimonio urbano-arquitectónico.

El enfoque arquitectónico, centrado en los aspectos físicos y estilísticos, a menudo lleva a una visión más limitada y aislada de los edificios históricos. Esta metodología, enfocada en la morfología y el estilo arquitectónico, puede pasar por alto la evolución y adaptaciones que estos edificios han experimentado, subrayando la importancia de una perspectiva más holística que incorpore el contexto urbano, social y económico en la conservación.

“Este enfoque presenta dos desafíos principales. En primer lugar, la tipología tiende a identificar la imagen “original” de edificios que han experimentado múltiples transformaciones a lo largo de la historia. En segundo lugar, a partir de esta clasificación, se establecen usos “adecuados” basados en la estructura “original” del edificio. Sin embargo, esta visión choca con la perspectiva de Mesías (2001: 51), quien argumenta que las tipologías de vivienda “en su origen puro” son casi inexistentes, ya que la arquitectura doméstica se adapta constantemente. Mesías hace referencia a la transformación tipológica de un inmueble en La Habana Vieja, que experimentó cuatro importantes cambios entre 1870 y 1970. Desde su punto de vista, la verdadera historia del inmueble abarca todas estas modificaciones a lo largo de un siglo, mientras que los conservacionistas suelen enfocarse únicamente en la primera imagen, considerada “auténtica” u “original”, ignorando las demás modificaciones igualmente “históricas” no

cuentan (Delgadillo, 2012, pp. 139-140).”

El autor resalta dos desafíos fundamentales asociados con el enfoque arquitectónico en la conservación del patrimonio. Primero, la tendencia a enfocarse en la imagen “original” de los edificios históricos puede resultar en una comprensión limitada de su evolución, ignorando las transformaciones significativas que han tenido lugar a lo largo del tiempo. Segundo, el establecimiento de usos “adecuados” basados en esta imagen original a menudo no refleja la realidad de la arquitectura doméstica, que es dinámica y adaptable. La crítica de Mesías desafía esta visión estática, argumentando que las tipologías de vivienda han experimentado constantes adaptaciones, y que la verdadera historia de un edificio comprende todas estas modificaciones, no solo su estado original. Este enfoque más inclusivo y dinámico es crucial para una comprensión más completa y matizada del patrimonio histórico.

La gestión de la vivienda en los centros históricos, enmarcada por el patrimonio histórico, requiere un enfoque integrado que reconozca tanto las perspectivas históricas como las arquitectónicas. La visión crítica de Mesías hacia la metodología arquitectónica resalta la necesidad de considerar la historia completa y evolutiva de los edificios, incorporando todas sus modificaciones y adaptaciones. Esto no solo enriquece nuestra comprensión del patrimonio histórico, sino que también orienta hacia estrategias de conservación y uso más flexibles y relevantes para las necesidades contemporáneas. Al abrazar esta visión dinámica, los centros históricos pueden continuar siendo espacios vivos y relevantes, equilibrando la preservación del pasado con la vitalidad del presente y el futuro.

### 4.3.2 Vivienda de Interés Social

La vivienda social en los centros históricos está estrechamente vinculada al contexto social, económico y político de cada ciudad y país, y, sobre todo, a la legislación que la respalda (Blas, 2011, p. 6). Más allá de ser una entidad física, la vivienda social en estos contextos se relaciona intrínsecamente con el tejido socioeconómico y político de la región, subrayando la necesidad de políticas que consideren no solo la construcción de viviendas, sino también el fomento de un hábitat sustentable y significativo.

Según Jirón et al., en el contexto de un hábitat residencial sustentable en centros históricos, la vivienda no es solo un objeto físico que alberga a una familia, sino que constituye un sistema donde interactúan diversas escalas territoriales y socioculturales. Estas escalas comprenden la unidad de vivienda, su entorno cercano, el conjunto habitacional, el barrio y su contexto urbano más amplio, junto con los habitantes y sus relaciones dentro y entre estos niveles (2004, p. 13). La vivienda social sostenible se concibe como un sistema que interactúa con múltiples escalas territoriales y socioculturales, enfatizando la interconexión entre la vivienda, su entorno y los habitantes.

Acebedo (2017) destaca que la vivienda de interés social, el hábitat y la sostenibilidad, aunque distintos, se conciben como parte de una entidad unificada. Este enfoque se centra en el bienestar humano y ambiental, buscando un equilibrio entre viviendas adecuadas, entornos habitables y sostenibles, y estilos de vida beneficiosos. La definición de habitabilidad trasciende las cuestiones legales para incorporar aspectos sociales, históricos y culturales. La vivienda se presenta como un espacio multifacético donde se entrelazan la convivencia, la intimidad y otros elementos que van más allá de lo puramente estructural.

Las disparidades en América Latina, especialmente en los centros históricos, se ven agravadas por las profundas desigualdades en la distribución del ingreso y la riqueza. Estas desigualdades se

manifiestan en marcadas diferencias en el acceso a bienes y servicios, y tienen sus raíces en factores como la desigualdad étnica, socioeconómica, de género y territorial (CEPAL, 2013, p. 16). La disparidad en el acceso a la vivienda en los centros históricos refleja estas desigualdades socioeconómicas y culturales arraigadas, subrayando la necesidad de políticas de vivienda que aborden de manera integral las realidades socio-culturales y ambientales de la región.

En muchos casos, las políticas implementadas por los Estados nacionales no logran integrar adecuadamente las inversiones en la vivienda y su entorno en los centros históricos, revelando la necesidad de una visión más holística que articule de manera coherente los presupuestos y las políticas urbanas (PNUD, 2004, p. 41). La inversión en infraestructura y vivienda es una herramienta poderosa para mitigar los efectos adversos de la crisis económica y promover el empleo, la inclusión social y un mejor acceso a los servicios esenciales. La infraestructura desempeña un papel fundamental en la mejora de la accesibilidad a la educación y la atención médica, y sigue siendo un instrumento clave para promover la cohesión social y el desarrollo sostenible (CEPAL & INDH, 2013).

Una vivienda de calidad en los centros históricos implica no solo una estructura física adecuada, sino también su ubicación en un entorno que proporcione servicios básicos, espacios recreativos y acceso conveniente a centros urbanos, reflejando la importancia de la planificación urbana en la vivienda social sostenible (BID, 2011, p. 1). La vivienda social sostenible en los centros históricos de América Latina requiere un enfoque integrado que considere el amplio espectro de factores que afectan la habitabilidad y el bienestar. Esta comprensión integral es crucial para desarrollar soluciones sostenibles y coherentes que aborden las desigualdades y promuevan una mejor calidad de vida para los habitantes.

### 4.3.3 Sostenibilidad económica de la vivienda de interés social

En el debate sobre desarrollo urbano sostenible, la vivienda de interés social se posiciona como un pilar fundamental para alcanzar equilibrios económicos y sociales duraderos. No solo ofrece soluciones habitacionales a sectores menos favorecidos, sino que también impulsa el progreso económico al integrar prácticas de construcción y gestión sostenibles. Esta integración no solo mejora la configuración de los espacios urbanos, sino que también eleva la calidad de vida general, repercutiendo positivamente en la dinámica socioeconómica del país

La implementación de proyectos de vivienda sostenible ejerce una influencia significativa en el dinamismo económico de la sociedad. Al focalizarse en el desarrollo de espacios habitacionales que contribuyen a la reorganización y mejora de la estructura urbana, se beneficia colectivamente a la población, así como al sector empresarial y a las entidades gubernamentales. Es crucial, por tanto, que la planificación y ejecución de estos proyectos habitacionales consideren detenidamente los aspectos socioeconómicos específicos de cada región, abordando sus necesidades particulares y adaptándose eficazmente a sus realidades (Acevedo 2017)

La adecuada gestión económica en la planificación y construcción de viviendas de interés social resalta la necesidad de adaptarse a las especificidades regionales, evidenciando cómo la atención a las carencias territoriales contribuye significativamente al desarrollo sostenible. Esta aproximación pone de manifiesto que la eficacia en el desarrollo de proyectos habitacionales sostenibles no solo depende de una planificación consciente, sino también de la colaboración entre diversos actores. La formación de colaboraciones estratégicas entre actores locales e internacionales, incluidos el sector privado, instituciones académicas y entidades gubernamentales, se identifica como clave para

mejorar la eficacia operativa y minimizar los gastos asociados al desarrollo de tecnologías esenciales para proyectos de vivienda social sostenible. (Carrasco, 2016)

Este enfoque colaborativo es un paso hacia la sostenibilidad económica, que requiere una planificación urbana avanzada para equilibrar adecuadamente la oferta y la demanda. La administración eficaz de recursos como los bancos inmobiliarios contribuye a la accesibilidad económica del suelo, esencial para el desarrollo de proyectos de vivienda asequible y sostenible.

Se concluye que es imprescindible abordar la vivienda social bajo la óptica de un mercado regido por las leyes de oferta y demanda, típico de un sistema económico capitalista. Por lo tanto, es vital analizarla desde estas dos dimensiones para asegurar que la oferta se alinee con las necesidades existentes. La clave para lograr este equilibrio radica en una sólida planificación urbana que conciba a la vivienda social más como una herramienta para el progreso social que como un mero bien de mercado. La gestión efectiva

através de entidades como bancos de tierras e inmobiliarios, orientados hacia la promoción de proyectos de vivienda asequible y sostenible, es esencial para moderar los precios del suelo, haciéndolos accesibles para la población mientras se mantienen beneficiosos desde una perspectiva económica. (Acevedo 2017)

Para alcanzar la sostenibilidad económica en la vivienda de interés social, es crucial equilibrar oferta y demanda con un enfoque que personalice la ayuda a las necesidades de las familias. Este equilibrio se logra mediante el desarrollo de viviendas que permitan opciones de arrendamiento y la implementación de programas de apoyo social detallados. La colaboración con el sector privado

para diversificar las estrategias de financiamiento es esencial, asegurando soluciones habitacionales adaptadas y sostenibles que promuevan una inclusión económica y social más amplia.

Es fundamental considerar el estado económico general cuando se trata de vivienda de interés social. Resulta esencial promover la creación de viviendas que puedan ser arrendadas, tanto individualmente como por grupos, con un fuerte impulso desde el sector público. La implementación de programas de apoyo social que reconozcan las necesidades específicas de cada hogar es clave para impulsar significativamente su bienestar económico y ofrecer soluciones habitacionales que se ajusten a sus circunstancias únicas. La adaptación de las opciones de financiamiento y acceso a viviendas sociales, ya sean existentes o de nueva construcción, mediante la colaboración con el sector privado, facilitará una respuesta más personalizada a las diversas situaciones. Además, brindar soporte social y financiero a los beneficiarios durante un período post-adjudicación contribuirá a elevar los niveles de inclusión económica y social. (Acevedo 2017)

Para asegurar la sostenibilidad económica de la vivienda de interés social, resulta crucial realizar una evaluación previa a la construcción de los proyectos, buscando alternativas que mitiguen la falta de calidad y vivienda. La colaboración entre el sector público y el privado se destaca como una estrategia efectiva para mejorar la calidad y el diseño, además de fomentar el desarrollo urbano. Estas alianzas facilitan la implementación de proyectos viables económicamente, evidenciando el valor de la cooperación intersectorial para abordar las necesidades habitacionales de manera integral y sostenible.

Es esencial dedicar tiempo y recursos a un análisis detallado de los programas de vivienda propuestos, para asegurar su viabilidad antes de proceder con la construcción. Explorar alternativas que aborden la escasez de vivienda social podría ayudar a mitigar los problemas de calidad en los proyectos de construcción actuales. Una estrategia efectiva para superar estas limitaciones incluyen formar alianzas con el sector inmobiliario privado, lo cual no solo mejoraría los estándares de calidad y diseño de la vivienda social, sino también favorece los proyectos en zonas de desarrollo y

regeneración urbana. Establecer colaboraciones que generen beneficios mutuos para entidades privadas y públicas podría incrementar las ventajas económicas para las empresas privadas, permitiendo que una parte de las ganancias se reinviertan en los desarrolladores del sector privado. (Granada, 2017).

La vivienda de interés social representa un eje central para el desarrollo urbano sostenible, subrayando la necesidad de un enfoque integrado que combine la colaboración intersectorial, la planificación adaptativa y el equilibrio de mercado. Este enfoque no solo aborda la sostenibilidad económica a través de soluciones habitacionales inclusivas y de calidad, sino que también reconoce el patrimonio urbano arquitectónico como un activo valioso, contribuyendo tanto al capital económico como social de las comunidades. Al valorar y preservar este patrimonio dentro de los proyectos de vivienda social, se fomenta un desarrollo que respeta la identidad cultural y promueve la cohesión social, demostrando cómo el legado urbano puede ser un pilar para el progreso y la equidad socioeconómica.

## *Producción de La vivienda de interés social en el Centro histórico*

La producción social de la vivienda en los centros históricos representa un fenómeno complejo que abarca tanto la conservación del patrimonio como la funcionalidad y vitalidad de estos espacios. Estos centros no sólo son testimonios culturales e históricos, sino también espacios vivos y dinámicos que satisfacen las necesidades de sus habitantes.

Los centros históricos no solo albergan valores culturales, históricos y estéticos, sino que también desempeñan funciones residenciales, comerciales, industriales y recreativas. En otras palabras, estas construcciones no eran meramente monumentos, sino que satisfacían las necesidades de la población local, quienes las personalizaba, se identificaban con ellas y las consideraban parte esencial de sus vidas. En este contexto, Hardoy argumentaba que la preservación del patrimonio urbano-arquitectónico debía poner en primer plano las condiciones de vida de la población residente y garantizar la plena vitalidad de los centros históricos (Hardoy, 1992).

Hardoy argumenta que la preservación de los centros históricos debe enfocarse en las condiciones de vida de los residentes. La función de estos espacios trasciende la mera conservación estética, convirtiéndose en lugares que satisfacen las necesidades prácticas y cotidianas de la comunidad.

Las edificaciones, más allá de su valor monumental, cumplen con funciones esenciales para la comunidad que las habitan y con las que se identifica, convirtiéndose en una extensión de su identidad y cotidianidad. Desde esta perspectiva, se sostiene que la conservación del patrimonio urbano y arquitectónico debe priorizar el bienestar de los habitantes locales y asegurar la continuidad y dinamismo de la vida en los centros históricos. (Delgadillo 2012).

El enfoque de Delgadillo complementa esta visión,

destacando cómo los edificios históricos deben ser conservados no solo por su valor monumental, sino como espacios vivos que forman parte integral de la identidad y la vida cotidiana de los residentes. Esta perspectiva subraya la importancia de una conservación que preserve la funcionalidad y el dinamismo de los centros históricos.

Los postulados de la Red "Viviendo y Construyendo" de CyTED, presentados en la Segunda Conferencia Mundial sobre Asentamientos Humanos de 1996, enfatizan dos aspectos fundamentales en relación con los centros históricos y la vivienda:

### 1 Diversidad y Asequibilidad Habitacional:

Se enfatiza la importancia de implementar políticas que no sólo retengan a los residentes actuales sino que también atraigan a nuevos habitantes. Esto se lograría mediante la creación de una oferta habitacional variada y accesible, ajustada a la capacidad económica de distintos grupos socioeconómicos. Se destaca que la función habitacional es crucial para mantener la vitalidad de los centros históricos. Además, se pide que se preste especial atención a las viviendas tugurizadas, mejorando la calidad del hábitat y las condiciones de vida por medio de programas de mejoramiento barrial y de generación de empleo.

### 2 Producción Social del Hábitat:

Se reconoce que las ciudades y sus centros históricos están en constante evolución, siendo mayoritariamente fruto de la producción social del hábitat. Este fenómeno refleja la cultura popular, en la cual sectores significativos de la población desarrollan y modifican sus propias alternativas habitacionales, construyen espacios comunitarios y contribuyen al desarrollo urbano. La Red se distancia de los calificativos peyorativos que tradicionalmente se han usado para describir estas iniciativas habitacionales, las cuales son a menudo el resultado de la adaptación creativa de los espacios a las necesidades y recursos limitados de la gente, subrayando que tales calificativos niegan los derechos, esfuerzos e inventiva de las comunidades. Al mismo tiempo, se solicita apoyo jurídico, financiero, administrativo, fiscal y técnico para que estas prácticas populares se alineen con la recuperación y preservación del patrimonio urbano-arquitectónico.

### 4.3.3.1 El patrimonio Urbano Arquitectónico como Capital económico y Social

La Red “Viviendo y Construyendo” recalca la necesidad de políticas habitacionales que promuevan la diversidad y asequibilidad en los centros históricos. Al retener y atraer nuevos residentes, estos centros pueden mantener su vitalidad y funcionalidad, lo cual es crucial para su sostenibilidad a largo plazo.

Mesías y Suárez Pareyón (2001) destacan que las manifestaciones más evidentes de la producción social del hábitat suelen situarse en las periferias urbanas; sin embargo, estas prácticas también son una realidad palpable en los núcleos centrales de las ciudades de América Latina. En estos contextos, se manifiesta en las alteraciones tipológicas que experimentan estructuras residenciales tradicionales, como casonas y palacetes, que son transformados en alojamientos colectivos. Esta reconversión se realiza mediante la subdivisión de los espacios internos, lo que resulta en la creación de unidades habitacionales como conventillos, vecindades, mesones y ciudadelas.

El análisis de Mesías y Suárez Pareyón sobre la producción social del hábitat en los centros históricos de América Latina ilustra cómo las comunidades moldean activamente sus espacios de vida. Esta producción social es un proceso creativo que refleja las necesidades y la cultura de los residentes, y es fundamental para la revitalización continua de estos centros históricos.

La producción social de la vivienda en los centros históricos debe ser entendida como un proceso integral que combina la conservación del patrimonio

con la necesidad de adaptar estos espacios a las demandas y la cultura de sus habitantes. La preservación efectiva de estos espacios históricos implica más que la mera conservación física; requiere un enfoque que abarque la diversidad habitacional, la asequibilidad y el desarrollo de comunidades vivas y dinámicas. Este enfoque holístico asegura que los centros históricos no solo se mantengan como reliquias del pasado, sino que continúen siendo espacios relevantes y funcionales en el contexto urbano contemporáneo.



**Figura 9: Barrio Lastarria**  
Fuente: Blog de contacto Chile 2019

La conceptualización del patrimonio urbano-arquitectónico como capital económico y social ha tomado un papel preponderante en las últimas décadas. Este enfoque, que se ha desarrollado desde la década de 1960, reconoce el patrimonio cultural no sólo como un elemento de importancia histórica y estética, sino también como un recurso clave para el desarrollo urbano sostenible y la mejora de la calidad de vida en las ciudades. Esta perspectiva dual enfatiza tanto el valor económico como el social del patrimonio, subrayando su potencial para influir de manera positiva en el entorno urbano y sus habitantes.

A partir de la década de 1960, se ha visto un enfoque predominantemente económico que considera que el patrimonio cultural, por sí solo, tiene el potencial de generar recursos para su conservación y restauración. Este enfoque concibe el patrimonio como un activo o capital que, si se preserva adecuadamente y se utiliza, principalmente en actividades comerciales y habitacionales, puede generar beneficios económicos. Estos beneficios no solo pueden cubrir los costos de su restauración y preservación, sino también generar ganancias, crear empleos y generar ingresos (Delgadillo, 2012, p. 57).

El reconocimiento del patrimonio cultural como un activo económico ha transformado la forma en que se gestiona y se valora. A través de actividades como comercio, el patrimonio no solo se autofinancia para su conservación y restauración, sino que también contribuye al crecimiento económico local, creando empleo y generando ingresos. Esta visión económica del patrimonio amplía su valor más allá de lo puramente histórico

o estético, integrándose en el tejido económico de la ciudad.

Desde una perspectiva social y orientada hacia la equidad, una ampliación de este enfoque sostiene que el patrimonio cultural representa un “capital que contribuye al desarrollo” y, por lo tanto, debería desempeñar un papel en la mejora de la calidad de vida de las personas que habitan en su entorno (Vélez Pliego, 2001).

La ampliación de esta visión para incluir un enfoque social y equitativo del patrimonio cultural destaca su importancia como catalizador del desarrollo y la mejora de la calidad de vida. Este enfoque no solo ve el patrimonio como un recurso económico, sino también como un medio para promover una mayor inclusión y equidad en el entorno urbano, beneficiando a las comunidades circundantes.

Según Throsby (1999, citado por Rojas, 2001), el patrimonio tangible representa un capital tanto físico como cultural que tiene la capacidad de generar beneficios tanto económicos como sociales. Estos dos tipos de beneficios son complementarios y contienen una amplia gama de valores:

Los valores económicos incluyen el valor de uso directo, como la vivienda o el comercio, el valor de no consumo, como el valor educativo o recreativo, el valor de uso indirecto, que implica beneficiarse de la proximidad a un monumento o sitio patrimonial, y el valor de no uso, como la inversión o la filantropía, que implica capturar beneficios a través de la donación o inversión sin la expectativa de obtener un beneficio material inmediato

Los valores socioculturales abarcan aspectos como los valores estéticos, los valores espirituales relacionados con prácticas de culto o el recuerdo de los antepasados, los valores sociales que hacen que un lugar sea un punto de encuentro, los valores históricos vinculados a eventos significativos y los valores simbólicos que evocan los valores compartidos por una comunidad.

La consideración del patrimonio urbano-arquitectónico como un capital económico y social subraya su importancia en el contexto de la habitabilidad y el desarrollo sostenible de los centros históricos. Esta visión integral no solo promueve su conservación y restauración, sino que también destaca su papel en mejorar la calidad de vida urbana. Al equilibrar su proyección económica con la necesidad de mantener la autenticidad y accesibilidad para las comunidades locales, se asegura que el patrimonio siga siendo un recurso vital y dinámico en el tejido urbano.

#### 4.3.4 La tipología de vivienda colectiva de interés social en centros históricos latinoamericanos

La tipología de la vivienda colectiva de interés social en los centros históricos de América Latina constituye un componente esencial del tejido urbano y patrimonial de la región. Estas edificaciones, surgidas en diversas fases de desarrollo urbano, no solamente encarnan la diversidad arquitectónica, sino que también representan las transformaciones socioeconómicas y culturales de las ciudades. La comprensión de estas tipologías, desde sus orígenes hasta sus manifestaciones contemporáneas, es fundamental para la interpretación del patrimonio urbano y la dinámica residencial en estos entornos históricos.

En los centros históricos de América Latina, existe una diversidad significativa de tipologías de viviendas, mayormente de carácter colectivo, que se han desarrollado a lo largo de distintas etapas históricas. A pesar de las variaciones de nomenclatura, estas viviendas comparten similitudes en términos de su función, morfología y servicios. En el contexto de América Hispánica, la tipología de vivienda experimentó una evolución a partir de la "casa de patio", un modelo arquitectónico único y original que se ha replicado y modificado durante un período de cuatro siglos. Este modelo se caracteriza por la presencia fundamental del patio o patios alrededor de los cuales se disponen las habitaciones, distribuidas en uno, dos o tres pisos, y la incorporación de galerías o arcadas que pueden rodear uno o todos los lados del patio (Delgadillo, 2012)

Este modelo arquitectónico, centrado en el patio, no solo evidencia una respuesta estética y funcional a las condiciones climáticas y sociales de la región, sino que también ilustra la interacción entre el espacio privado y comunitario. La persistencia y variabilidad de este diseño a través del tiempo demuestra su adaptabilidad y relevancia continua, tanto en el ámbito de la conservación patrimonial como en la respuesta a las necesidades habitacionales actuales.

Harms (1996) identifica tres etapas en la evolución

y diversificación de la tipología de viviendas en los centros históricos de América Latina, que generalmente se corresponden con las fases de desarrollo y especialización funcional de las ciudades propuestas por Carrión (2000 y 2001), Gormsen (1981 y 1989), y Romero (1976). Estas etapas son las siguientes:

- La primera etapa implica la subdivisión y alquiler de casonas, así como una mayor intensificación en el uso de viviendas unifamiliares.
- La segunda etapa se caracteriza por la producción masiva de viviendas en régimen de inquilinato.
- La tercera etapa se enfoca en la construcción de edificios de departamentos.

La secuencia evolutiva descrita por Harms refleja una adaptación progresiva de las formas de vivienda a los cambios en la estructura social y económica de las ciudades latinoamericanas. Cada una de estas etapas marca una transición en la concepción y gestión del espacio residencial urbano, revelando cómo las prácticas habitacionales han sido influenciadas por y, a su vez, han influenciado el desarrollo urbano y la conservación del patrimonio.

La tipología de la vivienda colectiva en los centros históricos latinoamericanos es un indicador clave tanto del patrimonio histórico como de la situación habitacional contemporánea. Su estudio ofrece perspectivas valiosas sobre la intersección entre la conservación patrimonial y las necesidades residenciales en zonas urbanas históricas. Reconocer y valorar esta diversidad tipológica es crucial para el desarrollo de estrategias de conservación y políticas de vivienda que respeten la integridad histórica y cultural de estos centros, al tiempo que promueven su habitabilidad y sostenibilidad a largo plazo

## Proyectos de vivienda colectiva de interés social en procesos de regeneración urbana

Como parte integral de una estrategia de regeneración urbana, los proyectos de vivienda social en los centros históricos de Buenos Aires, Ciudad de México y Quito se presentan como modelos innovadores para abordar simultáneamente la preservación del patrimonio y el mejoramiento de las condiciones habitacionales. Estos proyectos no solo buscan restaurar y revitalizar estructuras y espacios de valor histórico, sino que también se enfocan en la inclusión social y económica de las comunidades residentes.

Al integrar la vivienda social en el tejido de los centros históricos, se promueve un enfoque holístico hacia la regeneración urbana que valora tanto el legado cultural como el bienestar de la población. Esta sinergia entre conservación patrimonial y desarrollo social refleja un cambio paradigmático en las políticas de regeneración urbana, proponiendo soluciones creativas y sostenibles que responden a las necesidades de la ciudad contemporánea sin sacrificar su rica historia. Este capítulo explora cómo estas iniciativas pueden servir como catalizadores para una regeneración urbana más inclusiva y equitativa, destacando su potencial para transformar los centros históricos en espacios vibrantes y habitables para todos sus habitantes.

Este capítulo aborda la compleja intersección entre la conservación del patrimonio cultural y el desarrollo social en los centros históricos de ciudades latinoamericanas, con un enfoque particular en Buenos Aires, Ciudad de México y Quito. A lo largo de este análisis, se explora cómo estas metrópolis han enfrentado el desafío de

restaurar y preservar su rica herencia arquitectónica y cultural, al mismo tiempo que buscan mejorar la calidad de vida de sus poblaciones, a menudo caracterizadas por ingresos bajos. Este estudio se basa en el trabajo de Delgadillo (2022), quien examina estrategias innovadoras para equilibrar los costos asociados con la recuperación del patrimonio y las necesidades económicas de los residentes locales. Al hacerlo, se cuestiona y se propone replantear la antigua dicotomía entre la abundancia de riqueza patrimonial y la prevalencia de pobreza social en estos territorios históricos.

Las tres metrópolis comparten la característica de poseer un valioso y variado legado patrimonial que han acumulado a lo largo de la historia: en Ciudad de México, este legado se origina en las civilizaciones precolombinas; en Quito, se ha mantenido gracias a la falta de desarrollo inmobiliario y, en tiempos más recientes, a esfuerzos conscientes por preservarlo; mientras que en Buenos Aires, los elementos patrimoniales más destacados provienen del siglo XIX, según Delgadillo (2022).

## CENTRO HISTÓRICO DE BUENOS AIRES

### LA MANZANA DE SAN FRANCISCO

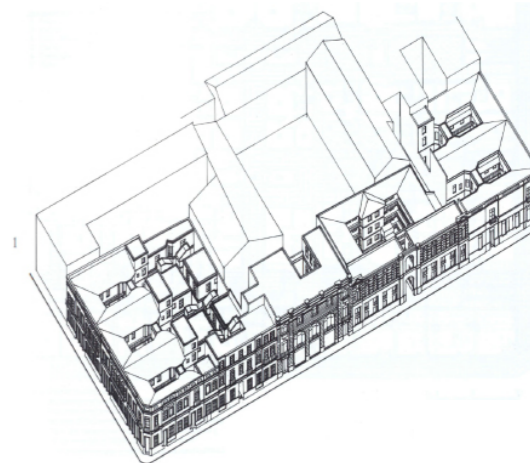
Este análisis se enfoca en la interacción entre la conservación del patrimonio y el desarrollo habitacional en centros históricos, explorando cómo la colaboración intergubernamental y las estrategias de inclusión social se han integrado en proyectos de vivienda. A través del estudio de un proyecto conjunto entre el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires y la Junta de Andalucía, se examina la capacidad de tales iniciativas para mantener la identidad cultural de los espacios urbanos, al tiempo que mejoran la calidad de vida de sus habitantes.

En 1990, el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires y la Junta de Andalucía (España) formalizan un acuerdo para rehabilitar propiedades en el casco histórico para viviendas, garantizando la permanencia de los residentes actuales, y promover la arquitectura a través de eventos culturales. Este proyecto refleja un compromiso mutuo para preservar el patrimonio cultural mientras se atienden las necesidades residenciales de la población (Delgadillo, 2022).

Este acuerdo pionero marca un precedente significativo en cómo los esfuerzos colaborativos pueden servir para abordar dos desafíos críticos simultáneamente: la conservación del patrimonio y la provisión de vivienda asequible. Al combinar la rehabilitación de espacios históricos con el mantenimiento de la comunidad local, se sientan las bases para una estrategia de regeneración urbana que valora tanto el pasado como el presente.

El gobierno local y la Junta de Andalucía establecieron objetivos claros para revivir el patrimonio edificado como viviendas para sus ocupantes originales, evitando así su desplazamiento y el cambio de uso del suelo. Este proyecto se convirtió en un modelo de cómo la rehabilitación del patrimonio puede expandirse a otros edificios públicos, promoviendo una convivencia armoniosa entre el legado histórico y las necesidades habitacionales actuales (Delgadillo, 2022).

Figura 10: La manzana de San Francisco  
Fuente: Patrimonio histórico y tugurios 2011



La ejecución de este proyecto destaca la importancia de preservar la estructura social de los centros históricos mientras se mejora su infraestructura. Al restaurar edificios con respeto a su tipología original y adaptarlos para satisfacer las necesidades modernas de vivienda, se demuestra que es posible revitalizar áreas urbanas históricas de manera sostenible y socialmente inclusiva.

El proyecto culminó en la creación de 94 viviendas con instalaciones modernas manteniendo las fachadas exteriores históricas, lo que demostró que es viable combinar la preservación del patrimonio con la mejora de la habitabilidad. La intervención respetuosa en la tipología edilicia y la eliminación de añadidos no originales contribuyen a la revitalización del espacio urbano histórico (Delgadillo, 2022).

La colaboración entre el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires y la Junta de Andalucía representa un modelo exitoso de cómo la regeneración de centros históricos puede equilibrar la conservación del patrimonio con el desarrollo social y habitacional. Este enfoque integrador no solo preserva la identidad cultural y arquitectónica de los espacios urbanos históricos, sino que también promueve la inclusión social al mejorar la calidad de vida de sus residentes. Este proyecto demuestra que, con una planificación cuidadosa y colaborativa, es posible reconciliar la riqueza patrimonial con la pobreza social, abriendo camino hacia una regeneración urbana que es tanto culturalmente rica como socialmente equitativa.

### 4.3.4.1 Cooperativas de vivienda en centros históricos

Este segmento se dedica a explorar el caso de tres cooperativas innovadoras: San Telmo o ex PADELAI, La Unión y Perú, que emergieron de ocupaciones de edificios vacíos y contribuyeron significativamente al Movimiento de Ocupantes e Inquilinos (MOI). Este movimiento ha jugado un papel crucial en la defensa del derecho a la vivienda y a permanecer en el centro de la ciudad, demostrando cómo la autoorganización puede influir en el desarrollo urbano y la política habitacional.

Se analizan tres cooperativas formadas tras la ocupación de inmuebles abandonados, que desempeñaron un rol clave en el establecimiento del MOI. Esta organización, que reúne tanto a residentes como a profesionales, se centra en defender el derecho a vivir en áreas centrales urbanas, utilizando su presencia extendida en la ciudad para lograr sus metas (Delgadillo 2022).

La creación del MOI por estas cooperativas subraya una estrategia colectiva para abordar la crisis habitacional, vinculando la lucha por el derecho a la vivienda con acciones concretas de autogestión y rehabilitación. Este enfoque no solo promueve la permanencia en el centro de la ciudad sino que también establece un modelo sostenible para el desarrollo habitacional.

El MOI apunta a construir un fondo para la autogestión de sus cooperativas, crear una constructora propia y generar un banco de herramientas para apoyar la rehabilitación de edificios, buscando mayor autonomía y la capacidad de realizar obras de calidad a bajo costo (Delgadillo 2022).

La estrategia del MOI para fortalecer las capacidades de las cooperativas a través de la autogestión y recursos propios refleja un compromiso práctico con la mejora de las condiciones habitacionales. La experiencia de La Unión, con su enfoque en la rehabilitación "progresiva", ilustra los desafíos y oportunidades de este modelo de desarrollo.

La Unión se distingue por haber implementado un proceso de rehabilitación gradual en el centro histórico desde 1997, enfrentando varios obstáculos, como la convivencia de las familias durante las obras y la integración de mano de obra

de los cooperativistas. A pesar de estos retos, se han logrado mejoras significativas en la mayoría de las viviendas, redistribuyendo espacios y agregando servicios esenciales (Delgadillo 2022).

La Unión, a través de su enfoque de rehabilitación progresiva, demuestra cómo es posible respetar el patrimonio arquitectónico mientras se mejora la habitabilidad. Este equilibrio entre la conservación y la innovación habitacional es crucial para el desarrollo sostenible de los centros urbanos.

Los proyectos de la cooperativa La Unión se centran en mantener la estructura original de los edificios y recuperar sus diseños arquitectónicos, priorizando la eficiencia de recursos sobre la identificación patrimonial. El proyecto resultó en la creación de 24 viviendas con servicios completos, restaurando el patio central y eliminando añadidos no originales (Delgadillo 2022).

La metodología de La Unión, que equilibra la conservación arquitectónica con la creación de viviendas modernas y accesibles, refleja una estrategia efectiva para revitalizar los centros históricos. Este enfoque se ve reforzado por el activismo del MOI, que ha logrado influir en la legislación para apoyar esfuerzos cooperativos, mostrando el poder de la movilización social en el cambio de políticas habitacionales.

A través de la formación de alianzas y movilizaciones amplias, el MOI ha influenciado la creación de leyes que facilitan la labor de las cooperativas y proponen políticas habitacionales dirigidas a abordar la crisis de vivienda en los centros urbanos, buscando ofrecer alternativas habitacionales sustentables (Delgadillo 2022).

Las experiencias de las cooperativas San Telmo, La Unión y Perú, junto con la formación y acciones del MOI, representan un caso significativo de cómo la autoorganización y la movilización social pueden enfrentar eficazmente los desafíos habitacionales en centros históricos. Estos esfuerzos no solo promueven la conservación del patrimonio y la inclusión social, sino que también influyen en la política habitacional, demostrando que es posible crear comunidades sostenibles y equitativas en el corazón de nuestras ciudades. La combinación de

autogestión, respeto por el patrimonio y activismo social emerge como un modelo poderoso para el desarrollo urbano contemporáneo.

regeneración urbana y respuesta social sienta las bases para abordar los retos habitacionales y patrimoniales del área.



**Figura 11: Fotografías de proyectos de cooperativas de vivienda**

Fuente: Patrimonio histórico y tugurios 2011

## EL BARRIO DE LA BOCA

El programa Recup Boca representa un esfuerzo significativo en la regeneración urbana de Buenos Aires, especialmente en el barrio La Boca, iniciado tras el retorno a la democracia. Este programa, impulsado por funcionarios públicos y respaldado por la Cooperación Técnica Francesa, responde a la presión social frente a las amenazas de desalojos, destacando el compromiso con la mejora de la calidad de vida en zonas populares y la conservación del patrimonio cultural en un contexto de cambio demográfico y deterioro urbano.

El programa Recup Boca nació durante la primera administración democrática post-dictadura, impulsado por funcionarios con formación universitaria y la movilización ciudadana en 1984 contra los desalojos, buscando la revitalización de barrios centrales populares con apoyo de la Cooperación Técnica Francesa (Delgadillo 2022).

El origen del programa Recup Boca subraya una confluencia de esfuerzos gubernamentales y demandas ciudadanas por preservar la identidad y mejorar las condiciones de vida en La Boca, un barrio históricamente poblado por inmigrantes y marcado por un notable proceso de despoblamiento. Este enfoque integrador entre

La Boca, un barrio histórico de Buenos Aires situado cerca del antiguo puerto y conocido por su fuerte herencia inmigrante, ha experimentado una disminución significativa en su población, pasando de más de 76,000 habitantes en 1914 a menos de 40,000 en 2001, reflejando un desafío demográfico y urbano en la zona (Delgadillo 2022).

La transformación demográfica de La Boca ilustra la necesidad urgente de intervenciones que no solo aborden la infraestructura física sino también promuevan la cohesión social y la revitalización demográfica. Las acciones iniciales de los inquilinos para mejorar la habitabilidad de sus viviendas marcan el comienzo de un proceso participativo de rehabilitación, enfatizando la colaboración entre residentes y autoridades para garantizar condiciones de vida dignas.

Ante la precariedad de las viviendas, los residentes tomaron la iniciativa de realizar reparaciones básicas para asegurar la seguridad y salubridad de sus hogares, estableciendo un precedente para futuras mejoras más extensas en el marco del programa (Delgadillo 2022).

Este esfuerzo comunitario inicial para mejorar las condiciones de vivienda destaca la importancia del financiamiento mixto en la rehabilitación urbana, donde los recursos gubernamentales, la asistencia internacional y las contribuciones de las familias se unen para materializar las obras necesarias, creando un modelo de cooperación y autogestión.

La adquisición del terreno y la financiación de las obras de rehabilitación combinaron fondos del gobierno local, el Fondo Nacional de Vivienda, la cooperación internacional y aportes de las familias beneficiarias, demostrando un enfoque colaborativo para la regeneración del barrio (Delgadillo 2022).

La implementación del programa Recup Boca, con la adquisición y rehabilitación de conventillos, refleja un compromiso continuado de sucesivas administraciones con la revitalización de La Boca. Este proceso gradual de rehabilitación pone

de relieve los desafíos y logros en la gestión de proyectos de vivienda social en contextos urbanos históricos.

A lo largo de trece años, el programa logró rehabilitar nueve conventillos de los veintiuno adquiridos en 1990, evidenciando un avance tangible en la revitalización habitacional del barrio y estableciendo un precedente para futuras administraciones (Delgadillo 2022).

El programa Recup Boca emerge como un caso emblemático de regeneración urbana que integra la participación ciudadana, el financiamiento mixto y el compromiso gubernamental para enfrentar la crisis habitacional y el despooblamiento en La Boca. Este enfoque multifacético no sólo ha mejorado las condiciones de vivienda para numerosas familias sino que también ha reforzado el tejido social y cultural del barrio, demostrando la viabilidad de proyectos de vivienda social en áreas centrales de la ciudad. La experiencia de Recup Boca ofrece lecciones valiosas sobre la colaboración, la financiación y la estrategia habitacional necesarias para revitalizar barrios históricos, manteniendo su identidad mientras se adaptan a las necesidades contemporáneas.

## CENTRO HISTÓRICO DE QUITO

### LA CASA DE LOS 7 PATIOS

En 1990, la colaboración entre la Junta de Andalucía y el Municipio de Quito marcó un hito en la regeneración del centro histórico de Quito a través de un programa de cooperación. Este programa se centró en la rehabilitación de viviendas de interés social, la promoción de la arquitectura ecuatoriana y la planificación urbana a largo plazo con la elaboración de un Plan Maestro. A través de este esfuerzo conjunto, se llevaron a cabo proyectos habitacionales significativos que no solo mejoraron la infraestructura residencial sino que también contribuyeron al enriquecimiento cultural y social del centro histórico.

En 1990, comenzó un programa de cooperación entre la Junta de Andalucía y el Municipio de Quito, enfocado en el financiamiento de la rehabilitación de viviendas sociales en el centro histórico, la divulgación de la arquitectura ecuatoriana a través de publicaciones, y la creación de un Plan Maestro para el área. Durante esta colaboración, se realizaron tres proyectos habitacionales importantes y se lanzó un programa de mejoramiento de viviendas. Entre ellos, la Casa de los Siete Patios se destacó por rehabilitar 39 viviendas entre 1991 y 1993, ofreciéndolas primero en alquiler y luego en propiedad a sus residentes originales. Otros proyectos incluyeron la Casa Ponce y El Penalillo, este último siendo una construcción nueva que aportó 40 viviendas adicionales al centro histórico (Delgadillo 2022).

La rehabilitación de la Casa de los Siete Patios ejemplifica cómo los proyectos de vivienda pueden revitalizar edificaciones históricas y al mismo tiempo satisfacer las necesidades habitacionales de la población de bajos ingresos. Este proyecto, junto con la Casa Ponce y El Penalillo, ilustra el potencial de la cooperación internacional y local para transformar áreas urbanas históricas en espacios habitables y socialmente inclusivos.

La Casa de los Siete Patios, situada en el barrio de San Roque, es un edificio histórico del siglo XIX que se había degradado a lo largo de los años



Casa de los Siete Patios Casa Ponce El Penalillo

**Figura 12: Fotografías de proyectos de cooperativas de vivienda**

Fuente: Patrimonio histórico y tugurios 2011

en un tugurio con espacios sobreocupados y servicios compartidos. A pesar de las subdivisiones y modificaciones que alteraron su estructura original, el edificio fue recuperado por el municipio y rehabilitado, transformándolo en un complejo residencial que respeta su herencia arquitectónica mientras proporciona viviendas dignas a sus habitantes (Delgadillo 2022).

El programa de cooperación entre la Junta de Andalucía y el Municipio de Quito demuestra el impacto positivo que puede tener la colaboración internacional en la regeneración de centros históricos. A través de la rehabilitación de edificios como la Casa de los Siete Patios y la implementación de proyectos como la Casa Ponce y El Penalillo, se logró no solo preservar el patrimonio arquitectónico de Quito sino también mejorar significativamente las condiciones de vida de sus residentes. Estos proyectos resaltan la importancia de abordar tanto las necesidades habitacionales como las culturales en la planificación urbana, ofreciendo lecciones valiosas sobre cómo la cooperación y la planificación estratégica pueden contribuir a la sostenibilidad y la inclusión social en el corazón de nuestras ciudades históricas.

### LA CASA PONCE

La Casa Ponce, situada cerca del convento de Santo Domingo y la Plaza Mayor, es un edificio del siglo XVII expropiado por el municipio en 1996. A pesar de encontrarse vacío y en mal estado, fue seleccionado para su rehabilitación debido a sus cualidades arquitectónicas y su propiedad municipal, dentro del programa de cooperación con Andalucía (Delgadillo 2022).

La elección de la Casa Ponce para rehabilitación subraya la importancia de seleccionar edificios con valor arquitectónico y patrimonial significativo. La estrategia financiera adoptada para este proyecto, donde se recupera una parte del costo de las viviendas y un porcentaje considerable de los locales comerciales, muestra un modelo sustentable que permite reinvertir en la regeneración urbana, demostrando que la preservación del patrimonio puede ser económicamente viable.

En el proyecto de la Casa Ponce, se logró recuperar el 45% del costo de las viviendas y el 200% de los locales comerciales, gracias a una colaboración con entidades financieras que facilitaron créditos a los beneficiarios. Esta estructura de financiamiento, gestionada por la Empresa del Centro Histórico (ECH), permite subsidiar las viviendas a través de los ingresos generados por los locales comerciales (Delgadillo 2022).

La renovación de la Casa Ponce incluyó no solo la restauración de su estructura original, sino también la adición de un nuevo bloque para aumentar el número de viviendas disponibles. La combinación de elementos tradicionales con intervenciones contemporáneas, diseñadas por arquitectos de Sevilla y Quito, refleja un enfoque que respeta el pasado mientras se adapta a las necesidades actuales.

La rehabilitación de la Casa Ponce implicó la restauración de las estructuras existentes alrededor del patio central y la construcción de un nuevo segmento para ofrecer más viviendas, además de incluir locales comerciales y un salón comunal. Este enfoque multifuncional, resultado del trabajo conjunto de arquitectos de Sevilla y Quito, destaca el potencial de los proyectos de vivienda en centros históricos para combinar la preservación con la innovación (Delgadillo 2022).

La rehabilitación de la Casa Ponce ejemplifica cómo los proyectos de vivienda en centros históricos pueden ser una herramienta eficaz para la regeneración urbana, ofreciendo soluciones habitacionales que respetan el patrimonio cultural mientras responden a las necesidades contemporáneas de la comunidad. A través de estrategias de financiamiento innovadoras y un

enfoque arquitectónico que armoniza lo antiguo y lo nuevo, este proyecto demuestra la viabilidad de revitalizar espacios urbanos de manera sostenible y socialmente inclusiva. La colaboración entre distintas entidades y la integración de funciones residenciales y comerciales en edificios históricos ofrecen un modelo replicable para otras iniciativas de desarrollo urbano, subrayando el valor de la cooperación internacional y la planificación cuidadosa en la preservación y mejora de nuestros centros históricos

#### EL PENALILLO

El proyecto El Penalillo en Quito ilustra un enfoque innovador en la regeneración urbana y la creación de vivienda asequible, transformando un terreno anteriormente destinado a infraestructura vial en un desarrollo habitacional significativo. Este esfuerzo, parte de la cooperación entre la Junta de Andalucía y el municipio de Quito, demuestra cómo la reutilización de espacios urbanos puede contribuir a la estrategia más amplia de rehabilitación habitacional y revitalización de áreas centrales de la ciudad.

El Penalillo, originalmente un terreno baldío utilizado para infraestructura subterránea en la década de 1970, fue seleccionado en 2001 para desarrollar la tercera operación de vivienda en colaboración con Andalucía. Este proyecto, gestionado por la Empresa del Centro Histórico (ECH), busca aprovechar los subsidios nacionales para facilitar el acceso a la vivienda (Delgadillo 2022).

La transformación de El Penalillo de un espacio subutilizado a un complejo residencial destaca el potencial de repensar el uso de terrenos urbanos para abordar la necesidad de vivienda. La construcción de unidades habitacionales en este sitio específico, adaptadas a su topografía única y con un enfoque en espacios comunitarios como plazas, refleja una planificación cuidadosa destinada a maximizar el bienestar de sus futuros residentes.

En El Penalillo se revitaliza una estructura existente y se erigen cuatro bloques de vivienda de distintas alturas, diseñados en armonía con la pendiente del terreno. Este diseño incluye un amplio patio central como espacio comunitario, respetando las

limitaciones de construcción sobre el túnel existente (Delgadillo 2022).

Este proyecto no solo ofrece soluciones habitacionales sino que también juega un papel crucial en una estrategia más amplia de regeneración urbana, al proporcionar reubicación temporal para familias afectadas por otros proyectos de rehabilitación y ofrecer alternativas de vivienda transitoria. La incorporación de una mezcla de usos y equipamientos comunitarios adicionales subraya el compromiso con la creación de espacios urbanos vivos y multifuncionales.

El impacto de El Penalillo trasciende la provisión de viviendas, integrándose en una estrategia más extensa que abarca tanto la rehabilitación habitacional como la regeneración urbana. Este enfoque multifacético facilita la reubicación de familias durante la renovación de propiedades ocupadas y proporciona opciones de alojamiento transitorio, al tiempo que enriquece la comunidad con una variedad de usos del suelo y servicios barriales (Delgadillo 2022).

El desarrollo de El Penalillo ejemplifica cómo los proyectos de vivienda pueden ser catalizadores de cambio en la regeneración urbana, transformando espacios subutilizados en comunidades vibrantes. A través de la colaboración entre entidades locales e internacionales y el empleo de estrategias de diseño adaptativas, se abordan las necesidades habitacionales inmediatas y se contribuye al rejuvenecimiento de la zona urbana. Este enfoque no solo mejora la calidad de vida de los residentes actuales y futuros sino que también promueve una visión más inclusiva y sostenible del desarrollo urbano, demostrando el valor de proyectos integrados que combinan vivienda, espacios comunitarios y servicios.

Un resultado favorable de estas iniciativas es su implementación en zonas previamente marcadas por la inseguridad, aprovechando terrenos de propiedad municipal para promover la transformación social. Además, estos proyectos han facilitado que sectores de bajos ingresos tengan acceso a viviendas dignas, como lo evidencia el impacto positivo en la población de la Casa de los Siete Patios, quienes se vieron beneficiados tanto por el proyecto original como por las mejoras posteriores financiadas por la

Junta y el municipio. A diferencia de aquellos que residen en otros tugurios, estos residentes experimentaron una mejora significativa en su calidad de vida (Delgadillo 2022).

Estas reflexiones subrayan la complejidad de intervenir en contextos urbanos marginales, donde el equilibrio entre la mejora de la seguridad, el acceso a vivienda digna y la gestión sostenible de los proyectos se convierte en un desafío constante. Aunque estos proyectos han logrado avances significativos en la mejora de la habitabilidad y la regeneración urbana, también ponen de manifiesto la necesidad de enfoques más inclusivos y sostenibles que puedan adaptarse y replicarse en diferentes contextos, garantizando así soluciones a largo plazo para las problemáticas urbanas complejas.

### CENTRO HISTÓRICO DE CIUDAD DE MÉXICO



REHABILITACIÓN DE LA CASA DE LA COVADONGA

La colaboración entre la Junta de Andalucía y el primer gobierno democrático del DF en 1997-2000 ilustra un compromiso con la revitalización del centro histórico a través de la rehabilitación de edificios con valor patrimonial para su uso como vivienda para poblaciones de bajos ingresos. Este enfoque se alinea con iniciativas similares en otras ciudades latinoamericanas, buscando no solo preservar el patrimonio arquitectónico sino también mejorar la calidad de vida urbana y

promover la inclusión social.

En un acuerdo con el primer gobierno democrático del DF, la Junta de Andalucía se comprometió a cofinanciar la restauración de un edificio histórico en el centro de la ciudad para convertirlo en viviendas asequibles para personas con ingresos bajos, siguiendo el modelo de proyectos llevados a cabo en otras ciudades latinoamericanas (Delgadillo 2022).

Este proyecto se enmarca en un esfuerzo más amplio por preservar el patrimonio histórico mientras se aborda la necesidad urgente de vivienda asequible, evidenciando un enfoque integrador que beneficia tanto al patrimonio como a la comunidad residente. La colaboración entre diversos actores financieros demuestra un modelo viable de regeneración urbana que equilibra consideraciones patrimoniales y sociales.

La cooperación establece objetivos claros, incluyendo la rehabilitación patrimonial de un edificio ocupado para uso residencial, cofinanciada por la Junta, el gobierno local y los residentes mediante créditos. Además, buscaba generar propuestas arquitectónicas que mejoraran las viviendas, valorizan el patrimonio y mantuvieran la función residencial del centro histórico, utilizando la rehabilitación de un edificio emblemático para fines residenciales y comerciales como ejemplo (Delgadillo 2022).

El proyecto de la Casa de la Covadonga se destaca como un ejemplo de cómo la rehabilitación de edificios con valor patrimonial puede integrarse con éxito en la trama urbana contemporánea, ofreciendo soluciones habitacionales que respetan la historia y fomentan la vida comunitaria en el centro de la ciudad.

La Casa de la Covadonga, un edificio del siglo XVIII, combina vivienda privada, comercio y alquiler. Su rehabilitación se centró en preservar y restaurar elementos arquitectónicos significativos, como la fuente central, fachadas y murales, al tiempo que se adapta el espacio para cumplir con las necesidades residenciales modernas, manteniendo los comercios existentes y agregando un nuevo nivel residencial conforme a las normativas actuales (Delgadillo 2022).

Figura 13: Fotografías de la casa de la covadonga mediante una cooperativa de vivienda

Fuente: Patrimonio histórico y tugurios 2022

La restauración cuidadosa de la Casa de la Covadonga demuestra un compromiso con la conservación del patrimonio al tiempo que se adapta el espacio para satisfacer las necesidades actuales de vivienda y comercio, ilustrando cómo los proyectos de rehabilitación pueden ser una fuerza positiva tanto para la preservación arquitectónica como para la inclusión social.

La rehabilitación de la Casa de la Covadonga resalta no solo por su contribución arquitectónica y social, preservando el patrimonio y ofreciendo vivienda de interés social, sino también por su impacto mediático y cualitativo, demostrando que la renovación de edificios antiguos para fines sociales es viable y beneficioso (Delgadillo 2022).

El esfuerzo colaborativo para rehabilitar la Casa de la Covadonga dentro del marco de cooperación entre la Junta de Andalucía y el gobierno del DF destaca como un modelo ejemplar de regeneración urbana que equilibra la conservación patrimonial con el desarrollo social. Este proyecto no sólo revitaliza un edificio histórico para su uso residencial y comercial, sino que también ofrece un ejemplo tangible de cómo la intervención arquitectónica puede contribuir al mejoramiento de la calidad de vida de las poblaciones de bajos ingresos y a la revalorización del centro histórico. A través de estas iniciativas, se demuestra que la rehabilitación de patrimonio puede ser un catalizador para la regeneración urbana, proporcionando soluciones habitacionales inclusivas y preservando la riqueza cultural de la ciudad.

## Hábitat cooperativo en Centros históricos

En el análisis del hábitat cooperativo en centros históricos, se observa cómo diferentes enfoques y estrategias se entrelazan para abordar los desafíos urbanos y sociales de manera integral. A través de citas clave, se explorará la importancia de políticas de vivienda, la participación comunitaria en la producción del hábitat y la necesidad de una gestión holística en el desarrollo urbano.

Josep María Montaner describe los sistemas de vivienda como la amalgama de políticas de alojamiento, legislación y proyectos que, debido a su implementación a largo plazo, dan forma y son moldeados por la cultura residencial. Esta última se considera un rasgo distintivo de cualquier grupo, ciudad o nación, vinculándose con la antropología y la sociología, influenciando las configuraciones urbanas y revelando las formas en que la gente habita y adopta, tanto social como políticamente, el derecho a la vivienda. En el caso de la Habana, es crucial reconocer la conexión entre estos conceptos, tratándose como un conjunto integrado e indivisible. (Carrasco y Jiménez, 2020)

Esta cita resalta la complejidad y la influencia de los sistemas de vivienda en la configuración de la vida urbana, haciendo hincapié en la interacción entre políticas, legislaciones y proyectos en la formación de la cultura residencial.

En este contexto, la Producción Social del Hábitat surge como respuesta a la necesidad de crear estrategias que orienten y fortalezcan las acciones de las familias en la construcción de su entorno habitacional. Analizar la PSH permite sugerir un modelo de producción que valore los elementos beneficiosos de los denominados asentamientos informales, y al mismo tiempo, facilite la superación de sus problemas. La participación constituye el núcleo metodológico de estos

esfuerzos comunitarios, por lo que el apoyo técnico se entiende como un proceso de transferencia tecnológica que involucra activamente a la sociedad. ( Mesías y Suárez, 2007)

La Producción Social del Hábitat se presenta como una solución participativa que empodera a las comunidades para mejorar su entorno habitacional, destacando la importancia de la participación comunitaria en la planificación urbana.

Se percibe la urgencia de implementar políticas sociales que logren vincular el nivel institucional con las comunidades, a través de una gestión holística que abarque el ordenamiento del territorio, la infraestructura y la financiación de proyectos de desarrollo. Es esencial desarrollar mecanismos que faciliten la interacción entre la ciudadanía, los especialistas y los decisores políticos, promoviendo la coordinación a un nivel intermedio, donde las iniciativas en red tengan prioridad sobre las actuaciones individuales. (Carrasco y Jiménez, 2020)

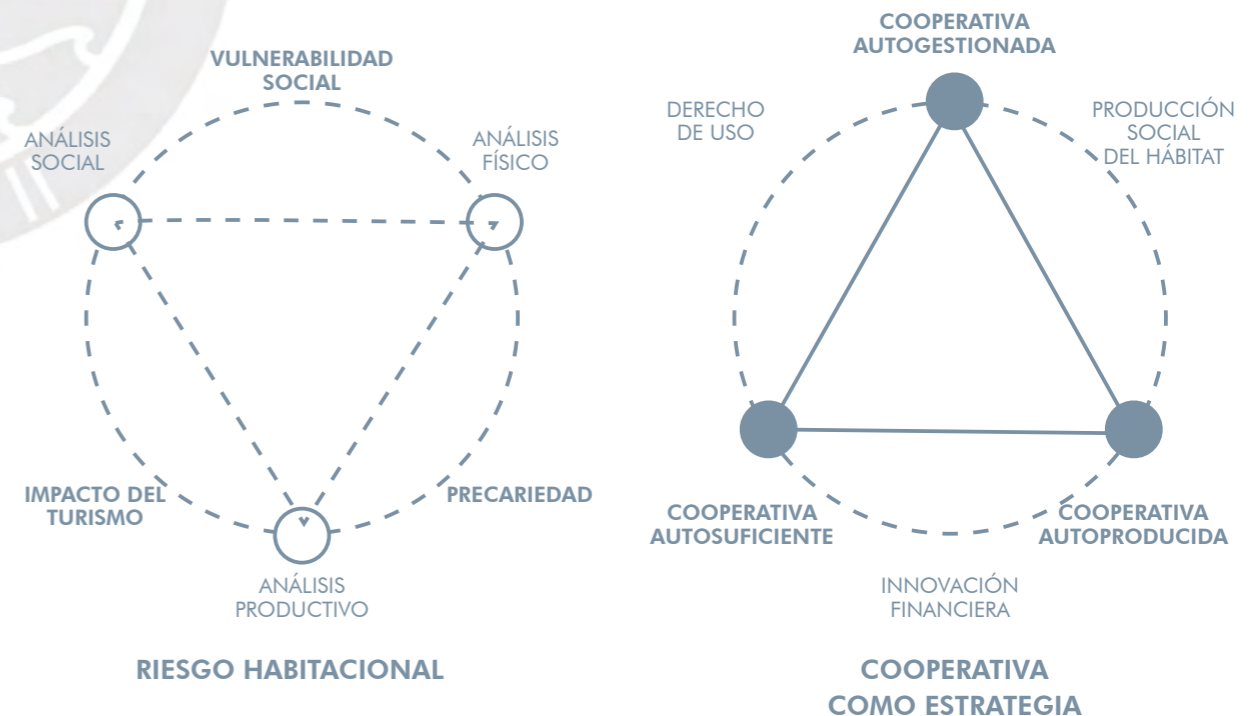
Esta cita subraya la necesidad de una gestión integral y participativa en el desarrollo urbano, donde las políticas de vivienda, la participación

comunitaria y la coordinación entre instituciones y comunidades sean fundamentales.

La estrategia de la cooperativa implica integrar tres ejes de desarrollo (social, físico y productivo) que están estrechamente interconectados. Resolver cada uno de estos ámbitos de manera independiente no contribuye al desarrollo integral propuesto. Por lo tanto, la cooperativa funciona como un mecanismo regulador de estas interrelaciones, proponiendo medidas que favorecerán que el modelo logre la resiliencia deseada.(Carrasco y Jiménez, 2020)

Estas citas refuerzan la importancia de un enfoque integrado y participativo en el hábitat cooperativo en centros históricos, donde la interacción entre políticas de vivienda, participación comunitaria y gestión holística del desarrollo urbano se convierte en un elemento clave para abordar los desafíos y promover la sostenibilidad en estos entornos urbanos específicos.

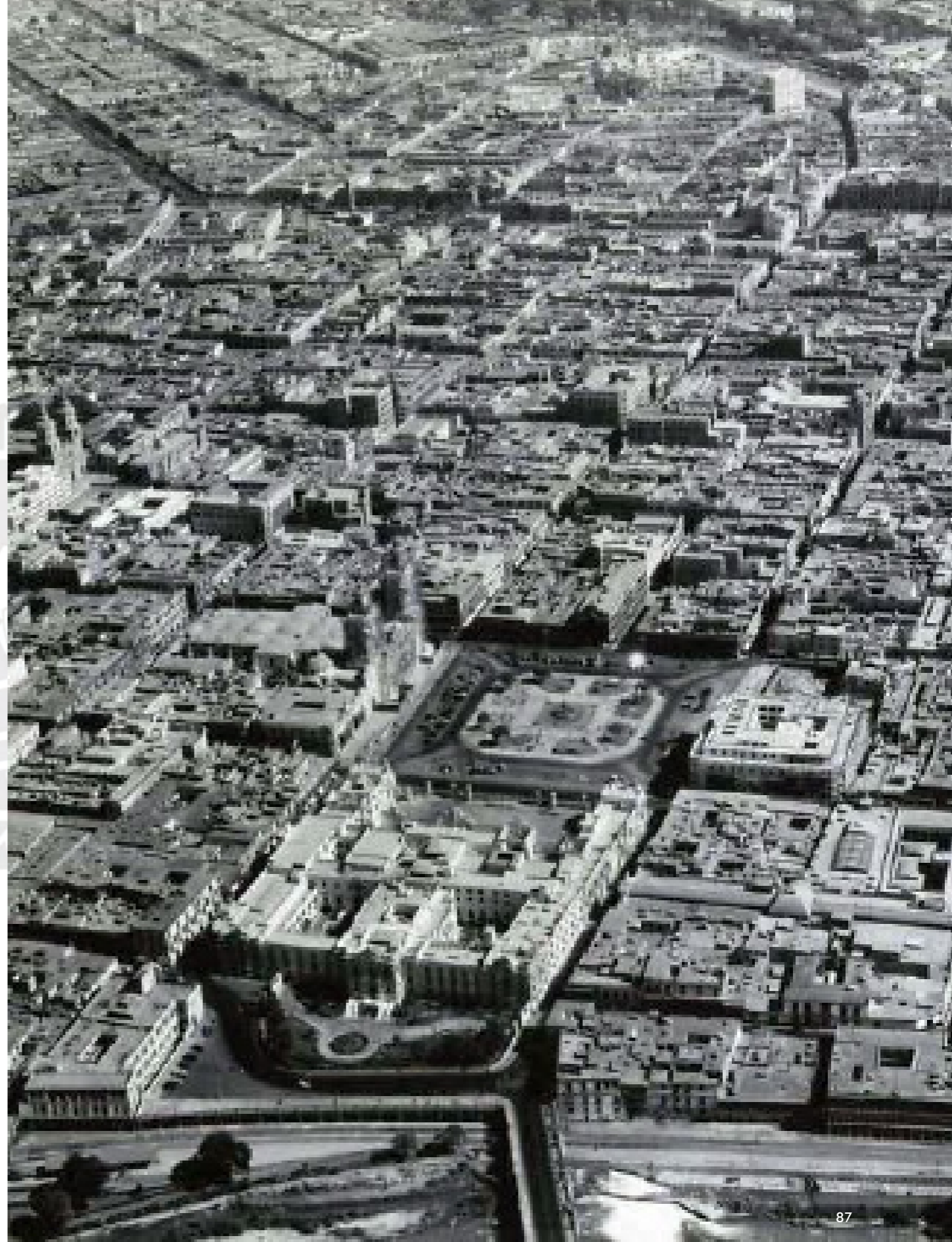
**Figura 14: Diagrama de cooperativa como estrategia integral**  
Fuente: GESTIÓN DEL HÁBITAT EN LA HABANA VIEJA 2020



# 5 CASO DE ESTUDIO: CENTRO HISTÓRICO DE LIMA CERCADO

*Planteamiento*

Figura 15: Aerofoto del Centros históricos de Lima  
Fuente: Habitar, ambiente + Arquitectura + Ciudad, 2015

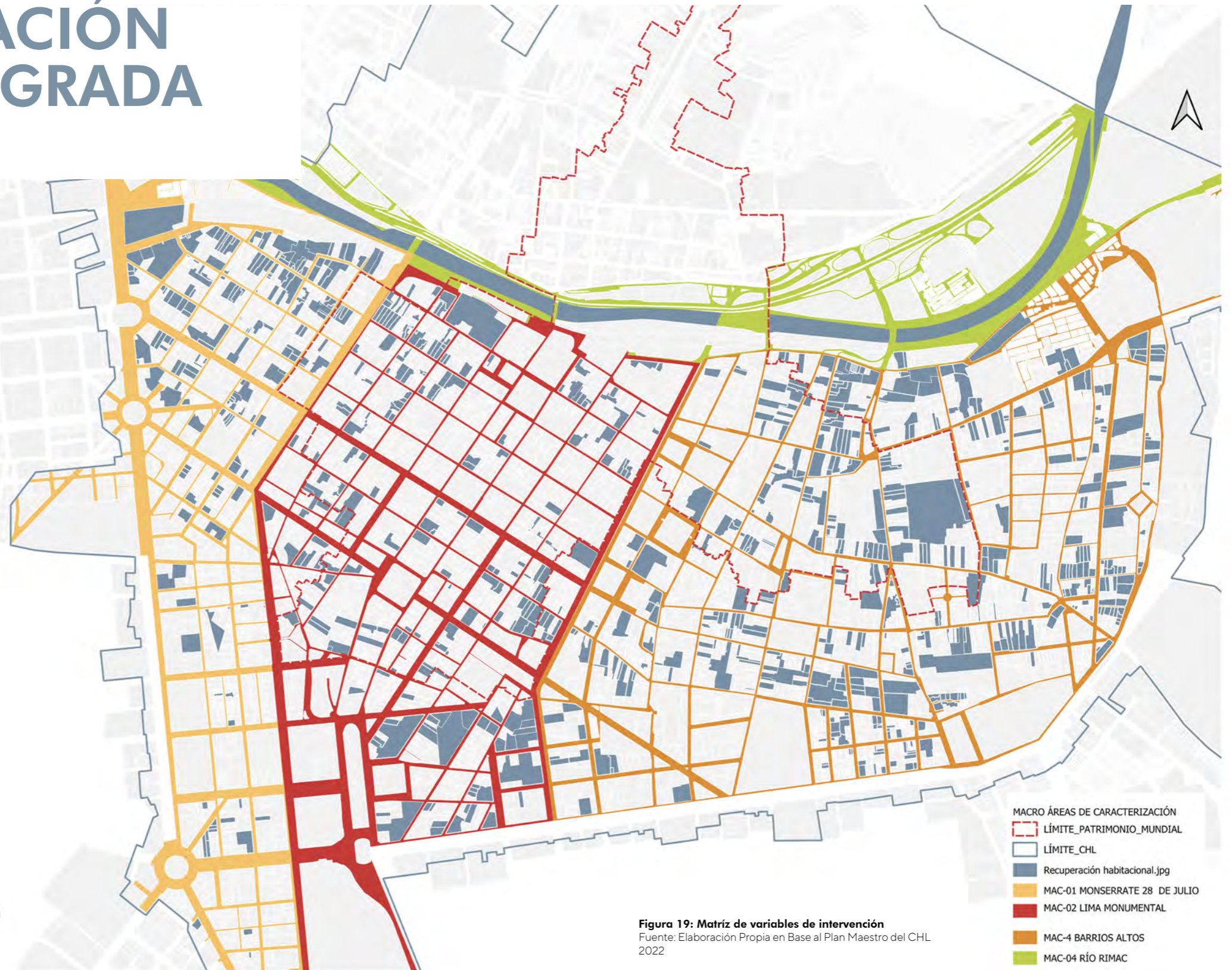
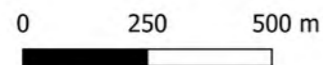


# 5.1 REGENERACIÓN URBANA INTEGRADA DEL CHL

## Contexto

Desde las primeras intervenciones de regeneración urbana, que se conceptualizaban como grandes demoliciones planificadas y como catalizadores de la economía urbana, se ha evolucionado hacia una visión contemporánea de este proceso como un conjunto de acciones y proyectos transformadores donde el interés social y colectivo se sitúa en primer plano. El gobierno de Perú ha establecido la Normativa de Renovación Urbana y el Reglamento de la Ley de Promoción a la Inversión Privada en Acciones de Renovación Urbana. Según el artículo 2 de este reglamento, "La Renovación Urbana es un proceso continuo y coordinado de acciones preventivas y correctivas dirigidas a contrarrestar el deterioro físico y socioeconómico de las áreas urbanas. Dichas acciones se enmarcan dentro de los Planes Generales de Desarrollo Urbano" (1995).

Este proceso, de naturaleza multidisciplinaria e integral, debería contemplar una estructura de desarrollo que garantice su sostenibilidad a lo largo del tiempo y que, simultáneamente, pueda ser retroalimentada para su ajuste al concluir cada etapa. Desafortunadamente, durante la implementación de este proceso, las administraciones locales no adoptaron una visión de recuperación urbanística, económica y social a medio y largo plazo. Esta situación ha contribuido a que, con la aplicación de esta política, se intensifique la degradación y el deterioro constante del Centro Histórico de Lima, siendo el sector de Barrios Altos uno de los más perjudicados.



- MACRO ÁREAS DE CARACTERIZACIÓN
- LÍMITE\_PATRIMONIO\_MUNDIAL
  - LÍMITE\_CHL
  - Recuperación habitacional.jpg
  - MAC-01 MONSERRATE 28 DE JULIO
  - MAC-02 LIMA MONUMENTAL
  - MAC-4 BARRIOS ALTOS
  - MAC-04 RÍO RIMAC

**Figura 19: Matriz de variables de intervención**

Fuente: Elaboración Propia en Base al Plan Maestro del CHL 2022

# PLAN MAESTRO DEL CHL

## Macro áreas de caracterización

	MAC-1 MONSERRATE 28 DE JULIO	MAC-2 LIMA MONUMENTAL	MAC-3 BARRIOS ALTOS	MAC-4 RÍO RÍMAC
Respecto a vivienda	Fortalecer la utilización mayoritariamente para residencias en las áreas mencionadas, procurando mantener en la medida de lo posible a los residentes actuales y la economía local. Este efecto se asegurará mediante la participación ciudadana.	Promover la inversión en viviendas al reconciliar los intereses de propietarios, inquilinos, inversionistas y la preservación del área.	Promover la consolidación de las viviendas existentes en estas áreas a través de programas de renovación y, si es necesario, la construcción de nuevas viviendas, con el objetivo de preservar en la medida de lo posible a los residentes actuales y la economía local. Este efecto se asegurará mediante la participación ciudadana.	La planificación de viviendas en esta área formará parte del Plan de Desarrollo Urbano de Lima Metropolitana.
Respecto al patrimonio	Restaurar y preservar el patrimonio arquitectónico y urbanístico del área.	Restaurar y mantener una volumetría que esté en armonía con los Monumentos Arquitectónicos Urbanos Monumentales, los entornos paisajísticos y la preservación, además de salvaguardar el ecosistema.	Restaurar la calidad urbana de los espacios públicos y mejorar la habitabilidad de las edificaciones en el área.	Integrar nuevas construcciones dentro del tejido urbano existente sin alterar negativamente el entorno paisajístico del área.

**Tabla 5: Tabla de Macro áreas de caracterización**  
Fuente: Elaboración Propia en base a la información del Plan Maestro del Centro histórico de Lima, 2022

# PLAN MAESTRO DEL CHL

## PROGRAMAS PARA RECUPERACIÓN HABITACIONAL

El Plan Maestro del Centro Histórico de Lima (CHL) contempla tres programas de recuperación habitacional orientados a revitalizar y dinamizar esta área de gran valor histórico y cultural. El primero de ellos es el “Programa de recuperación habitacional de interés social”, cuyo objetivo principal es fortalecer la utilización mayoritaria para residencias en las áreas mencionadas, manteniendo en la medida de lo posible a los residentes actuales y fomentando la economía local. Este programa se asegura de incluir la participación ciudadana para garantizar su eficacia. Está dirigido a los residentes actuales del CHL y a la población de bajos ingresos, y se enfoca en promover proyectos de recuperación habitacional de vivienda con usos comerciales vecinales que dinamicen el espacio urbano, mediante parámetros e incentivos específicos.

El segundo programa, denominado “Programa de recuperación habitacional en zonas comerciales”, busca incluir un porcentaje no mayoritario de vivienda en las zonas comerciales del CHL, con la finalidad de incentivar la mixticidad de usos en áreas que actualmente son exclusivamente comerciales. Este programa está dirigido a la población de bajos y/o medianos ingresos y promueve proyectos de usos mixtos donde se incluya vivienda, en un porcentaje no mayoritario, de menores dimensiones en inmuebles del entorno. Por último, el programa “Respeto al patrimonio” se centra en la restauración y preservación del patrimonio arquitectónico y urbanístico del área. Está destinado a los residentes actuales del CHL y a la población de bajos ingresos, promoviendo proyectos de vivienda de dimensiones básicas y de bajo costo de construcción.

TIPOS	OBJETO	PÚBLICO OBJETIVO	DESCRIPCIÓN
<b>Programa de recuperación habitacional de interés social</b>	Fortalecer la utilización mayoritariamente para residencias en las áreas mencionadas, procurando mantener en la medida de lo posible a los residentes actuales y la economía local. Este efecto se asegurará mediante la participación ciudadana.	Residentes actuales del CHL y población de bajos ingresos	Parámetros e incentivos para promover proyectos de recuperación habitacional de vivienda con usos comerciales vecinales que dinamicen el espacio urbano
<b>Programa de recuperación habitacional en zonas comerciales</b>	Incluir un porcentaje, no mayoritario, de vivienda en las zonas comerciales del CHL con la finalidad de incentivar la mixticidad de usos en zonas exclusivamente comerciales	Población de bajos y/o medianos ingresos.	Parámetros e incentivos para promover proyectos de usos mixtos donde se incluya vivienda, en un porcentaje no mayoritario, de menores dimensiones en inmuebles de entorno
<b>Respeto al patrimonio</b>	Restaurar y preservar el patrimonio arquitectónico y urbanístico del área.	Residentes actuales del CHL y población de bajos ingresos	Parámetros e incentivos para promover proyectos de vivienda de dimensiones básicas y de bajo costo de construcción

**Tabla 6: Tabla de programas para recuperación habitacional**

Fuente: Elaboración Propia en base a la información del Plan Maestro del Centro histórico de Lima 2022

## 5.1.1 Normas y Proyectos de renovación Urbana del CHL

Normas Locales	Normas Nacionales	AÑO	Proyectos de renovación urbana
	D. L. 696. Ley de Promoción a la Inversión Privada en Acciones de Renovación Urbana	1990	
Ord. 062-1994-MMLReglamento de la Administración del CHL		1991	
		1992	
A. C. 168-1994-MMLCrea el Programa Municipal para la Recuperación del CHL		1993	
		1994	
	Reglamento del D. L. 696, D. S. 11-1995-MTC	1995	
		1996	
Ord. 201-1998-MMLPlan Maestro Centro de Lima		1997	
		1998	
Ord. 237-1999-MML. Crea el Fondo Metropolitano de Renovación Urbana		1999	
		2000	
		2001	
D. A. 177-2003-MML. Identifica como microzona de tratamiento (M. Z. T.) de renovación urbana(Fomur)		2002	
		2003	
	R. M. 185-2007-ViviendaCrea el Proyecto "Mejorando Mi Quinta", como componente del Programa Integral de Mejoramiento de Barrios y Pueblosrenovación urbana(Fomur)	2004	Primer Programa Municipal Integral de Renovación Urbana de la Manzana 05076 (restauraciones de la Casa Bodega y Cuadra, Casa del Rastro, Casa Mendoza, Casa del Balcón Ecléctico, Casa de las Trece Puertas; conservación y restauración de la muralla ribereña del siglo XVI; restauración del área arqueológica de la
		2005	
		2006	
		2007	
	Ley 29415Ley de saneamiento físico legal de predios tugurizados con fines de renovación urbanaD. S. 012-2009-Mimdes. Transferencia de la propiedad de los predios de las Sociedades de Beneficencia Pública declarados como tuguriosR. M. 248-2009-Vivienda. Selección de Proyectos de Inversión Pública a intervenir a través de los componentes del Programa Integral de Mejoramiento de Barrios y Pueblos	2008	12 inmuebles intervenidos en el CHL en el marco del R. M.
		2009	
	Reglamento de la Ley 29415, D. S. 011-2010-ViviendaR. M. 307-2010-MimdesCriterios técnicos para la calificación de la condición socioeconómica de los poseedores	2010	
	R. M. 103-2011-ViviendaAprueban 23 proyectos de inversión pública y 9 inmuebles donde se ejecutarán las intervenciones a través del componente "Mejorando Mi Quinta" del Programa Integral de Mejoramiento de Barrios y Pueblos	2011	
Ord. 1589-2012-MML. Crea Subgerencia de Renovación Urbana (SRU) en la Gerencia de Desarrollo Urbano (GDU)Ord. 1590-2012-MML. Declara de interés metropolitano el proceso de saneamiento físico legal de predios tugurizados con fines de renovación urbana		2012	
		2013	
		2014	
Ord. 508-2017-MDR. Aprueban el Plan Maestro de Manejo del Centro Histórico del distrito del Rímac		2015	Primer Programa Municipal Integral de Renovación Urbana "Conjunto habitacional Patios de Felipe Pinglo"
		2016	
		2017	
	Ley 30764Ley que declara de necesidad pública el fortalecimiento del eje monumental turístico cultural del Rímac, así como la expropiación de inmuebles para mejorar la calidad habitacional a través del programa de destugurización	2018	

**Tabla 6: Normas y proyectos de renovación urbana del CHL**

Fuente: Elaboración Propia en base a La viabilidad de normas en recuperación habitacional para residentes vulnerables de zonas monumentales, Centro Histórico de Lima 2018

# ANÁLISIS DE LAS NORMATIVAS LOCALES

*A partir del 2018 al 2023*

## *Normas nacionales*

A continuación, se detalla la normativa técnico-legal promulgada por el gobierno central y local para acciones de renovación

**05.11.1991 Decreto Legislativo 696, Ley de promoción a la inversión privada en acciones de Renovación Urbana.**

**24.07.1995 Decreto Supremo 011-MTC, Reglamento de la Ley de Promoción a la inversión privada en acciones de Renovación Urbana.**

El presente estudio se centra en el abordaje del gobierno central en relación al problema de recuperación de zonas urbanas deterioradas. Se establece un proceso de renovación urbana que se aplica a través de áreas de intervención a nivel de predios, conjuntos de predios (microzonas de tratamiento) o áreas integrales espacialmente continuas (zonas de tratamiento), las cuales se delimitan en base a características comunes y grado de deterioro. Se plantea la formulación de programas de renovación urbana, cuya responsabilidad recae en las municipalidades provinciales, a través de instrumentos técnicos que establecen las áreas de tratamiento de intervención (microzonas o zonas) y los Lineamientos Básicos Orientadores (L.B.O.) técnicamente viables.

**02.10.2009 Ley 29415, Ley de saneamiento físico legal de predios tugurizados con fines de renovación urbana.**

**30.10.2010 Decreto Supremo 011-2010-VIVIENDA “Reglamento de la Ley de saneamiento físico legal de predios tugurizados con fines de renovación urbana”**

Se establece un procedimiento gradual compuesto por cinco etapas, cada una con objetivos específicos, con el propósito de llevar a cabo la regularización

física y legal de terrenos en condiciones precarias e inhabitables. Sin embargo, esta aproximación solo aborda la intervención de renovación urbana a nivel de microzonas de tratamiento, sin considerar la posibilidad de intervenciones a nivel de áreas integrales (zonas de tratamiento). En la práctica, diversos factores políticos, legales, sociales, económicos y técnicos han obstaculizado el cumplimiento de estas etapas, impidiendo que algunos terrenos puedan beneficiarse de manera aislada de un proceso de renovación urbana.

**22.12.2012 Ordenanza 1643-MML, Programa metropolitano de vivienda popular de la Municipalidad Metropolitana de Lima.**

El programa, liderado por la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima (EMILIMA), tiene como meta principal mejorar las condiciones de vivienda y fomentar una densificación poblacional adecuada mediante la generación de oferta de viviendas dirigida a los sectores populares. Sin embargo, en la práctica, este programa no se ha integrado de manera significativa con los procesos de renovación urbana en el Centro Histórico de Lima.

Conclusiones:

El marco normativo establecido para la renovación urbana en los centros históricos, como el Decreto Legislativo 696 y la Ley 29415, subraya la importancia de la inversión privada y la regularización de predios precarios. Sin embargo, la implementación efectiva de estos programas se ve limitada por factores políticos, legales y económicos, y la falta de integración con otros esfuerzos, como el Programa Metropolitano de Vivienda Popular de Lima. Para lograr una renovación urbana exitosa y sostenible, es esencial una mayor coordinación entre las políticas y programas, así como superar las barreras multifacéticas que impiden su plena realización.

## *Normativa del Centro Histórico de Lima*

La regulación del Centro Histórico de Lima carece de un enfoque multidisciplinario y a largo plazo, ya que se basa en la aprobación de propuestas técnicas que van desde una visión general hasta detalles específicos, con retrocesos en el proceso. Esto se debe a la influencia de intereses políticos, que impiden la consideración de estudios y propuestas técnicas que podrían contribuir a una recuperación gradual de la zona. Como resultado, el Centro Histórico de Lima continúa experimentando un deterioro físico, social y económico constante.

A continuación se presenta una lista del marco normativo técnico-legal establecido por la Municipalidad Metropolitana de Lima (MML) como organismo regulador.

**18.08.1994 Ordenanza 062-MML, Reglamento de Administración del Centro Histórico de Lima.**

El enfoque de orientación de las intervenciones urbanas en el Centro Histórico de Lima se basa en la delimitación de tres zonas, que a su vez se subdividen en 12 microzonas. Este enfoque sigue criterios de jerarquización, densidad, carácter monumental, homogeneidad del entorno y capacidad de recuperación. Para regular estas intervenciones, se establecen parámetros administrativos y técnicos que diferencian los grados de intangibilidad de cada microzona, con el objetivo de resaltar sus características monumentales y preservar y recuperar su volumetría y entorno inmediato al eliminar cualquier elemento que afecte la armonía del contexto.

**12.04.1999 Ordenanza 201-MML, Plan Maestro Centro de Lima.**

El Capítulo III del documento se dedica al tratamiento integral del Centro Histórico de Lima y complementa las disposiciones establecidas en la Ordenanza 062-MML. En este capítulo se identifican 22 zonas de tratamiento, las cuales se seleccionan para su intervención en base a su naturaleza y características específicas.

Además, se establecen los Corredores Turísticos Monumentales, que tienen como objetivo principal la recuperación de monumentos, calles y espacios públicos declarados como Ambiente Urbano Monumental (AUM) para su uso turístico y cultural.

**27.12.2005 Ordenanza 893-MML, Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos de Suelo del Cercado de Lima.**

La normativa establece la delimitación de los usos de suelo y el índice de usos para la ubicación de actividades urbanas en el Centro Histórico de Lima. Esta delimitación se realiza mediante la zonificación que comprende tres zonas de tratamiento, las cuales se reconocen en función de su potencial funcional y su valor monumental. Para cada zona de tratamiento, se establecen parámetros urbanísticos y edificatorios que tienen una visión conservadora y general sobre las características que se deben mantener en cada microzona.

**11.04.2006 Ordenanza 931-MML, Ordenanza 931-MML, Que amplía plazo establecido en la Ordenanza 893MML.**

Conclusiones:

La regulación del Centro Histórico de Lima, aunque establece un marco técnico-legal detallado, carece de un enfoque multidisciplinario y a largo plazo, y está influenciada por intereses políticos que obstaculizan una recuperación efectiva. La normativa, que incluye ordenanzas como la 062-MML, 201-MML y 893-MML, se basa en una segmentación y jerarquización de zonas y microzonas con criterios técnicos de preservación y recuperación. Sin embargo, la implementación de estas normativas ha resultado insuficiente para detener el deterioro físico, social y económico del centro histórico. Para lograr una revitalización sostenible, es crucial superar las influencias políticas y adoptar un enfoque integral que considere aspectos técnicos, sociales y económicos de manera coordinada y a largo plazo.

# LEY DUS

## La Ley de Desarrollo Urbano Sostenible

El 25 de julio de 2021 fue publicada en el diario oficial El Peruano la Ley N° 31313, titulada “Ley de Desarrollo Urbano Sostenible” - LEYDUS. Esta legislación representa un hito significativo para el Perú, ya que establece una sólida regulación en relación al acondicionamiento territorial, la planificación urbana y la gestión del suelo urbano.

Tras la aprobación de su Reglamento, esta nueva Ley coexistirá o reemplazará a los reglamentos previamente aprobados por el sector Vivienda en temas relacionados con la vivienda de interés social, el acondicionamiento territorial y el desarrollo urbano sostenible. Cabe destacar que la Ley N° 29090, también conocida como Ley de regulación de habilitaciones urbanas y edificaciones, y sus Reglamentos, mantendrán su vigencia, ya que representan instrumentos fundamentales para la ejecución del desarrollo urbano. En este sentido, las Municipalidades deberán ajustar sus planes y ordenanzas a la normativa nacional.

Si bien el enfoque principal de la LEYDUS es la regulación del suelo urbano, abarcando las condiciones de su uso y gestión a través del acondicionamiento territorial y la planificación urbana, es relevante resaltar que también incorpora aspectos cruciales relacionados con el desarrollo equitativo y accesible, así como la conservación de los patrones culturales, conocimientos y modos de vida de las comunidades tradicionales y los pueblos indígenas u originarios.

### Inversión privada

Políticas públicas que incentiven la inversión privada en la creación de vivienda de interés social

-Establecimiento de incentivos fiscales y financieros para la inversión en vivienda social .

-Creación de programas de financiamiento para la construcción de vivienda social.

-Establecimiento de regulaciones que fomenten la construcción de vivienda social.

Este efecto se asegurará mediante la participación ciudadana.

### Inversión privada

Políticas públicas que incentiven la inversión privada en la creación de vivienda de interés social

-Visibilización de la necesidad de provisión de vivienda para los sectores más pobres de la población .

-Dirigir las políticas públicas a satisfacer la necesidad de provisión de este tipo de vivienda .

### Banco de tierras

Administración del banco de tierras de propiedad estatal por parte del operador

- Facilitación del acceso a terrenos para la construcción de vivienda social .

- Uso eficiente de los recursos estatales para la construcción de vivienda social .

### Integración inmobiliaria

Conjuntamente con un reajuste de Suelo en caso de que sea necesaria una recomposición de predios

- Facilitación del acceso a terrenos para la construcción de vivienda social .

- Uso eficiente de los recursos estatales para la construcción de vivienda social .

### Acuerdo previo

Los propietarios involucrados en el proyecto.

-Aseguramiento de la participación activa de la comunidad en el proceso de construcción de vivienda social.

-Reducción de los conflictos entre los propietarios y el operador del proyecto

**Tabla 7: Tabla de Variables afines de la ley DUS**

Fuente: Elaboración Propia en base a la ley DUS 31313b 2023

# NORMAS TÉCNICO LEGALES

## Saneamiento Físico Legal

La tabla revela que la normativa técnico-legal para la renovación urbana en Lima está bien estructurada y establece procedimientos claros para la identificación de propietarios, la formación de asociaciones de ocupantes, y la implementación de proyectos de intervención. Sin embargo, también muestra que estos procesos pueden ser complejos y requieren una coordinación efectiva entre diversos actores. Las discrepancias en los enfoques y requisitos específicos de cada normativa pueden crear desafíos adicionales para la implementación eficiente de proyectos de renovación urbana. Por tanto, una mayor armonización y simplificación de los procedimientos podría mejorar la eficacia de estos esfuerzos y fomentar una recuperación más rápida y efectiva de las zonas urbanas deterioradas.

	D. L. 696 y su Reglamento	D. A. 177	Ley 29415 y su Reglamento	D. S. 012 y R. M. 307	Ord. 1590
<b>Propietario registral identificado del inmueble por intervenir, declarado o no como tugurizado</b>	Asume que el propietario está identificado y el predio está saneado (1). Una de las consideraciones para identificar las áreas de tratamiento (A. T.) es que se encuentren en hacinamiento o tugurizadas.	(1). Identifica M. Z. T. en el Cercado de Lima.	(1). En predios ocupados, se incluye el saneamiento legal del inmueble para su transferencia a la asociación de vivienda. El municipio provincial declara tugurizado el inmueble; y el inmueble por intervenir debe contar con esta declaración (2).	El propietario es una Sociedad de Beneficencia Pública, es decir, está identificado (2).	(1). (2).
<b>Existencia de la asociación de ocupantes para la transferencia de propiedad</b>	Sin ser requisito, los beneficiarios pueden conformar asociaciones con fines de financiamiento o implementación del proyecto (artículo 48).	No se contempla.	Los poseedores que residen en una vivienda deben conformar una asociación (artículo 20). La transferencia de propiedad a la asociación debe cumplir con los requisitos de las municipalidades distritales (artículo 18).	Transferencia del predio a favor de los poseedores o a las asociaciones civiles que constituyan (artículo 3).	Los poseedores deben solicitar colectivamente ser calificados como poseedores expeditos para constituir una asociación de vivienda (artículo 17).
<b>Acuerdos entre actores para intervenir el inmueble</b>	Existen procedimientos para acuerdos entre ocupantes y propietarios. De no llegar a acuerdos, los ocupantes deben proponer un proyecto únicamente con fines de rehabilitación y mejoramiento. (artículo 27).	Se asume que los propietarios e inquilinos trabajaran en conjunto para recuperar el inmueble con uso de vivienda.	Se prioriza el acuerdo tomado por la asociación de vivienda para el saneamiento legal y físico del inmueble. De no llegar a acuerdo, el Estado es conciliador en los procesos de acuerdo y decisivo en el arbitraje.	No requiere, ya que la transferencia de los inmuebles tugurizados aptos para ejecutar el procedimiento depende de las Sociedades de Beneficencia Pública.	Se solicita como requisito para declarar el A. T. que, como mínimo, el 80% de los poseedores del predio deben firmar los formatos (artículo 15).

**Notas.** (1) Asume que el propietario está identificado y el predio está saneado. (2) El municipio provincial declara tugurizado el inmueble; y el inmueble por intervenir debe contar con esta declaración.

**Tabla 10: Tabla de Normas técnico legales**

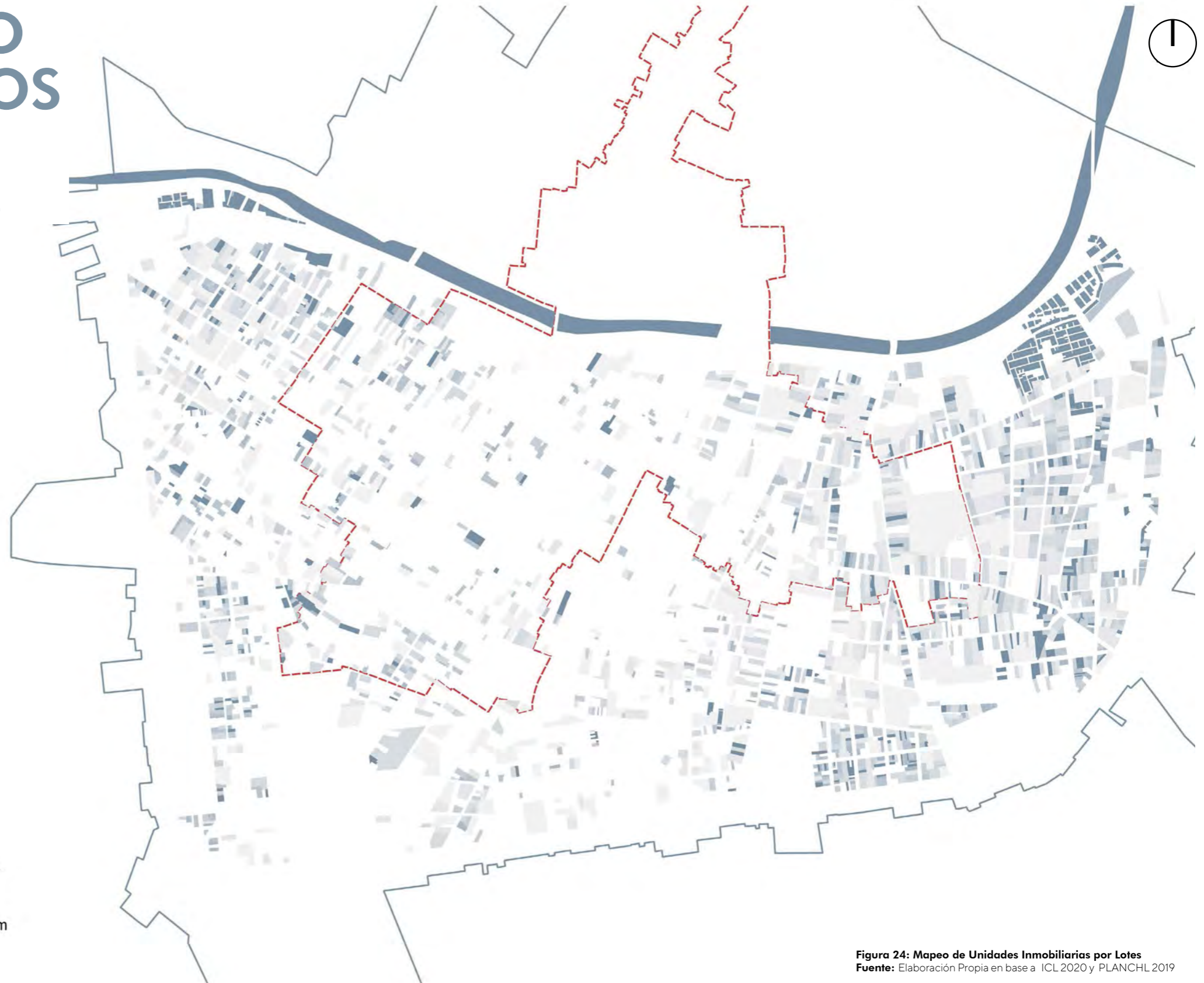
Fuente: Elaboración Propia en base a La viabilidad de normas en recuperación habitacional para residentes vulnerables de zonas monumentales, Centro Histórico de Lima 2018

# SANEAMIENTO DE LOS PREDIOS DECLARADOS INHABITABLES

## Unidades inmobiliarias

Las unidades inmobiliarias residenciales en el Centro Histórico de Lima (CHL) enfrentan una situación compleja marcada por la precariedad urbana y la necesidad de saneamiento de los predios declarados inhabitables.

Además, la formalización de la propiedad emerge como una estrategia crucial para superar los desafíos relacionados con el acceso residencial, la disputa por el uso del suelo y los desalojos, contribuyendo a una mejor comprensión de la reproducción residencial en sectores de clase trabajadora y a la propuesta de soluciones sostenibles para el saneamiento de predios inhabitables (Guardia, 2018)



**Figura 24: Mapeo de Unidades Inmobiliarias por Lotes**  
Fuente: Elaboración Propia en base a ICL 2020 y PLANCHL 2019

# ZONIFICACIÓN POR MANZANAS

## Uso normativo por Manzanas

La zonificación por manzanas en el Centro Histórico de Lima Cercado ha sido una estrategia clave para la gestión y el desarrollo urbano, especialmente en lo que respecta a la vivienda.

Esta metodología permite una planificación detallada y adaptada a las características específicas de cada área, facilitando la implementación de políticas de vivienda que responden a las necesidades locales. Al dividir el centro histórico en manzanas, se pueden identificar zonas prioritarias para la intervención, promover la conservación del patrimonio arquitectónico y, al mismo tiempo, fomentar el desarrollo de viviendas asequibles y adecuadas para la población.

- UNIDADES INMOBILIARIAS
- COMERCIO VECINAL
  - COMERCIO ZONAL
  - EDUCACION
  - EDUCACION BASICA
  - EDUCACION SUPERIOR TECNOLOGICA
  - EDUCACION SUPERIOR UNIVERSITARIA
  - HOSPITAL GENERAL
  - RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA
  - USOS ESPECIALES
  - ZONA DE RECREACION PUBLICA
  - ZONA DE REGLAMENTACION ESPECIAL
  - ZONA DE TRATAMIENTO ESPECIAL - 1
  - ZONA DE TRATAMIENTO ESPECIAL - 2
  - ZONA DE TRATAMIENTO ESPECIAL - 3

0 250 500 m

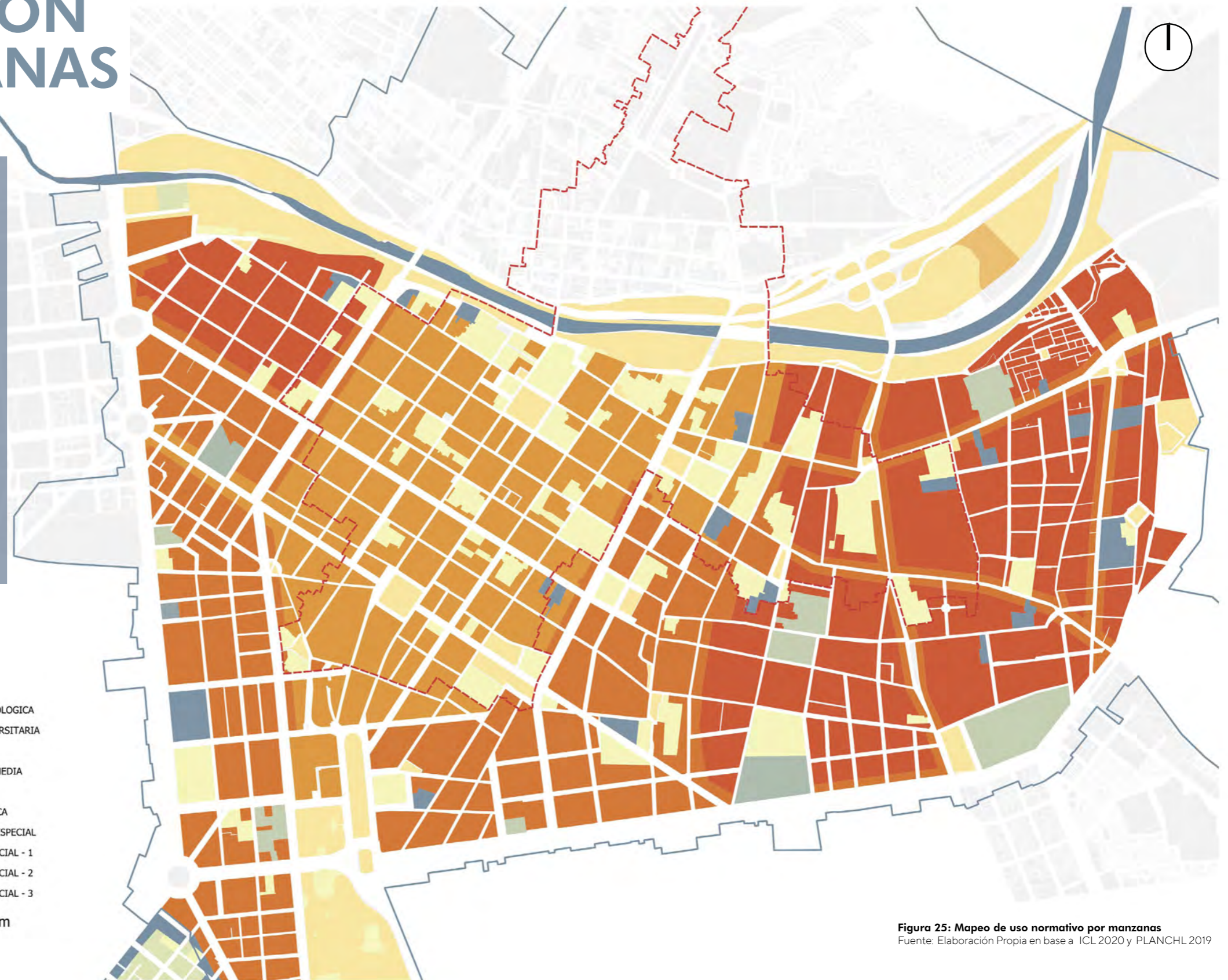


Figura 25: Mapeo de uso normativo por manzanas  
Fuente: Elaboración Propia en base a ICL 2020 y PLANCHL 2019

# USO PRINCIPAL DE LOTES

## Uso mayoritario por Lote

La presencia predominante del uso comercial en la zona destaca la importancia del CHL como un centro económico y cultural vibrante. Calles emblemáticas como el Jirón de La Unión han sido testigos de un incremento en actividades comerciales, consolidando su rol como arterias vitales para el comercio y la interacción social (Andrade & Soares, 2013).

Simultáneamente, el equipamiento urbano y las intervenciones en infraestructura han jugado un papel crucial en el mejoramiento de la calidad de vida dentro del CHL. Proyectos de renovación urbana, como la campaña "Adopte un Balcón", han buscado preservar el patrimonio mientras se mejora la funcionalidad de los espacios urbanos para sus residentes y visitantes (Ortiz, 2018).

A pesar de estos esfuerzos por mantener y revitalizar el uso residencial, la dinámica urbana del CHL también refleja tensiones y desafíos, especialmente en relación con la precariedad urbana y la necesidad de intervenciones que equilibren el desarrollo comercial con la preservación del tejido residencial y cultural. La coexistencia de usos comerciales, residenciales, y de equipamiento urbano en el CHL subraya la complejidad de gestionar un espacio urbano histórico en el contexto de una metrópoli en crecimiento y cambio constante.

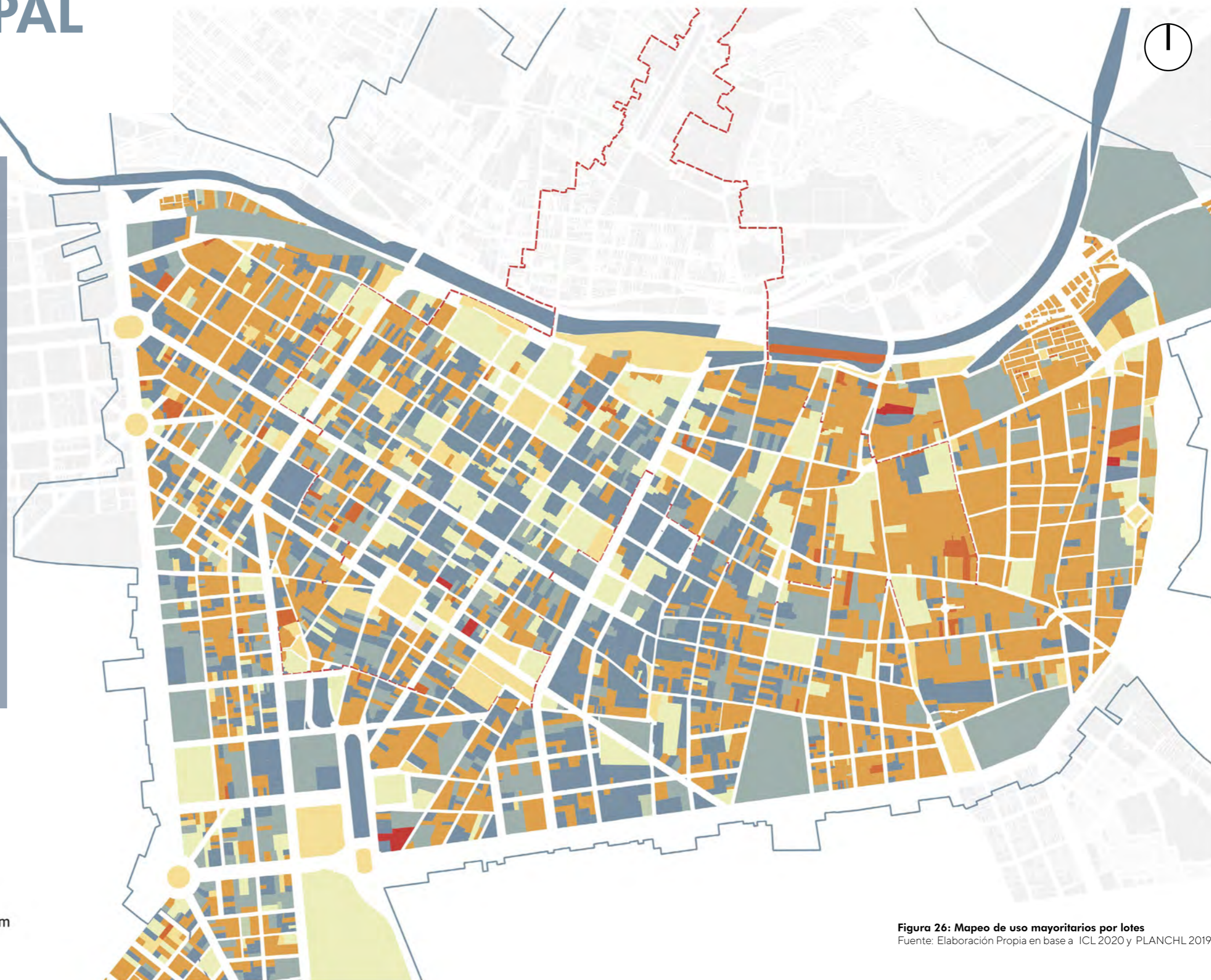


Figura 26: Mapeo de uso mayoritarios por lotes  
Fuente: Elaboración Propia en base a ICL 2020 y PLANCHL 2019

## 5.1.2 Oportunidades normativas : DAET Y DAET VIS

### Oportunidad para la vivienda de interés social

Según la Ordenanza No. 2384-2021 y la Ordenanza No. 2451-2022, se establecen nuevas condiciones edificatorias y parámetros urbanísticos que presentan oportunidades significativas para el proceso de renovación urbana (Municipalidad Metropolitana de Lima, 2021; 2022). Una de las innovaciones más destacadas es la introducción de los Derechos Adicionales de Edificación Transferibles (DAET).

Los DAET permiten que el potencial constructivo no aprovechado de un inmueble histórico pueda ser transferido a inmuebles seleccionados en otras zonas de la ciudad. Este mecanismo funciona a través de las denominadas zonas generadoras y zonas receptoras (Municipalidad Metropolitana de Lima, 2021).

Las zonas generadoras son aquellas que poseen inmuebles históricos y, debido a sus condiciones especiales, tienen limitaciones que no permiten el aprovechamiento de su potencial derecho de edificación de su altura potencial. Estas zonas generan potencial constructivo que puede ser transferido a las zonas receptoras (Municipalidad Metropolitana de Lima, 2021).

Por otro lado, las zonas receptoras son aquellas que poseen características urbanísticas apropiadas y donde se necesita impulsar el desarrollo inmobiliario. Estas zonas son idóneas para la

recepción de derechos de edificación provenientes de las zonas generadoras (Municipalidad Metropolitana de Lima, 2022).

En resumen, estas ordenanzas proporcionan un marco legal que puede facilitar la renovación y modernización de los centros históricos, al tiempo que preserva su valor histórico y cultural. Esto puede resultar en centros históricos más vivibles, atractivos y sostenibles.



**Figura 20: Gráfico de funcionamiento de los DAETS**  
 Fuente: Elaboración Propia en base a la Ordenanza No. 2451-2022

# 5.2 ANÁLISIS DE CONDICIONES DE HABITABILIDAD DEL CHL

## Estado de conservación y materiales predominantes

A pesar de los esfuerzos de reconstrucción que mantienen la originalidad de los edificios, la vulnerabilidad sísmica y el deterioro urbano siguen siendo problemas críticos (Cuadra, Saito, & Zavala, 2013).

El estado de conservación de las viviendas en el Centro Histórico de Lima muestra un alto grado de precariedad y riesgo de colapso, lo que afecta aproximadamente a 4500 familias. Este deterioro no solo se manifiesta en la estructura física de las edificaciones sino también en el tejido social y urbano de la zona (Álvarez Reátegui & Núñez, 2016).

La mampostería, siendo uno de los materiales estructurales más comunes en Lima, varía ampliamente en sus características debido al proceso de fabricación, lo que afecta la calidad y seguridad de las viviendas (Lavado, Taira, & Gallardo, 2014).



Figura 17: Estado de conservación y materiales predominantes

Fuente: Elaboración Propia en base a la información del ICL 2022

# ESTADO DE LA VIVIENDA EN LIMA CERCADO

## Densidades y predios inhabitables

El Centro Histórico de Lima Cercado presenta una compleja dinámica urbana caracterizada por una notable densidad poblacional y una significativa presencia de predios inhabitables, reflejo de los desafíos históricos y socioeconómicos que enfrenta esta área patrimonial. A lo largo de los años, el incremento en la densidad ha sido impulsado por la migración interna hacia el centro de la ciudad, buscando oportunidades de empleo y vivienda. Sin embargo, este crecimiento demográfico ha ejercido presión sobre la infraestructura existente, resultando en el deterioro de numerosos edificios y viviendas.

Muchos de estos predios, ahora inhabitables, se encuentran en estados de abandono o son utilizados de manera informal, lo que no solo compromete la integridad del patrimonio arquitectónico de la zona, sino que también plantea serios retos en términos de seguridad y salubridad para sus habitantes.

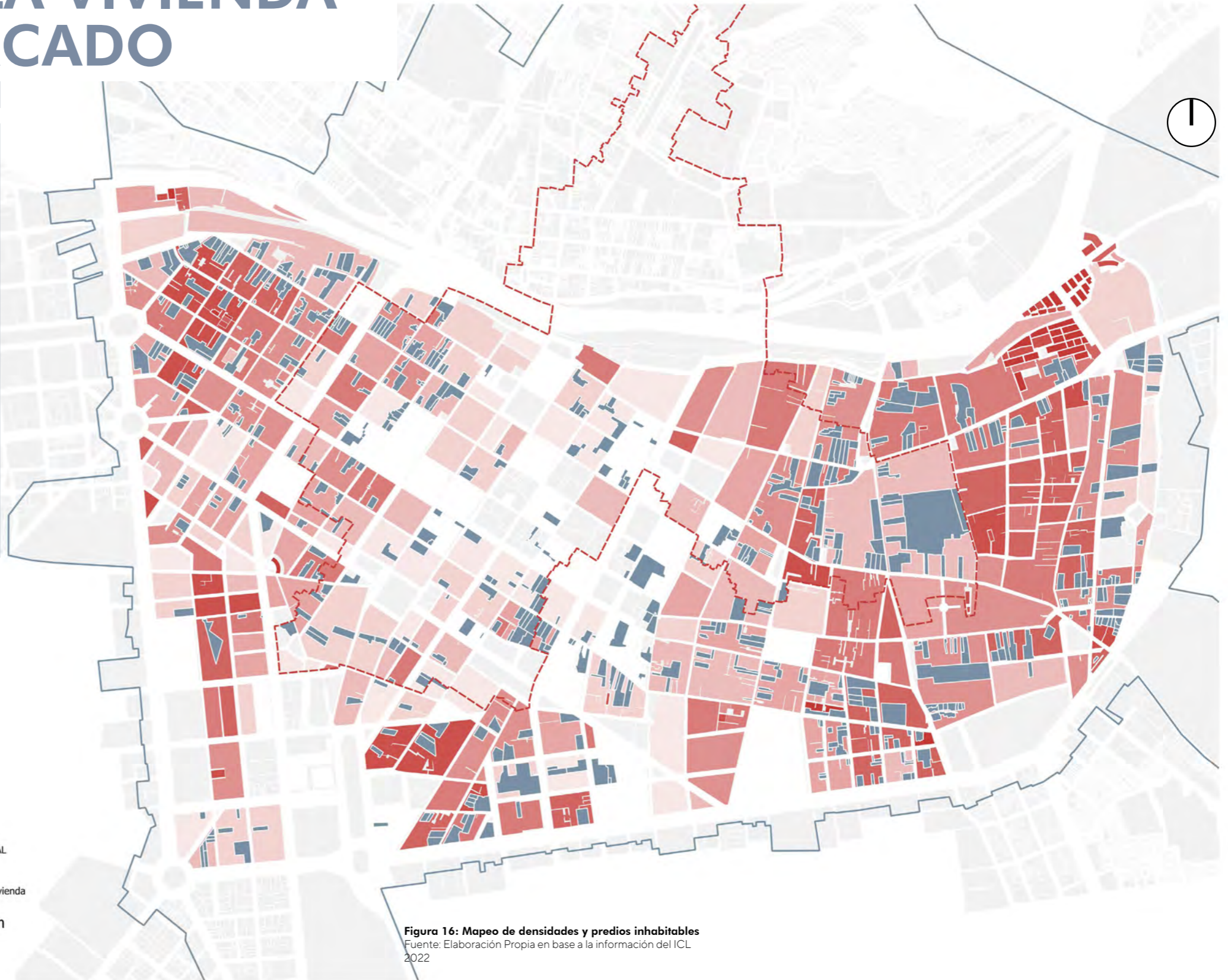
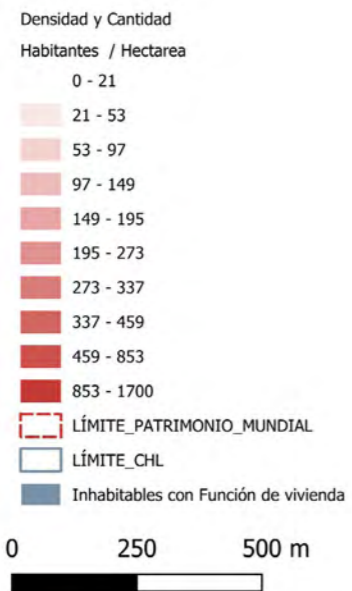
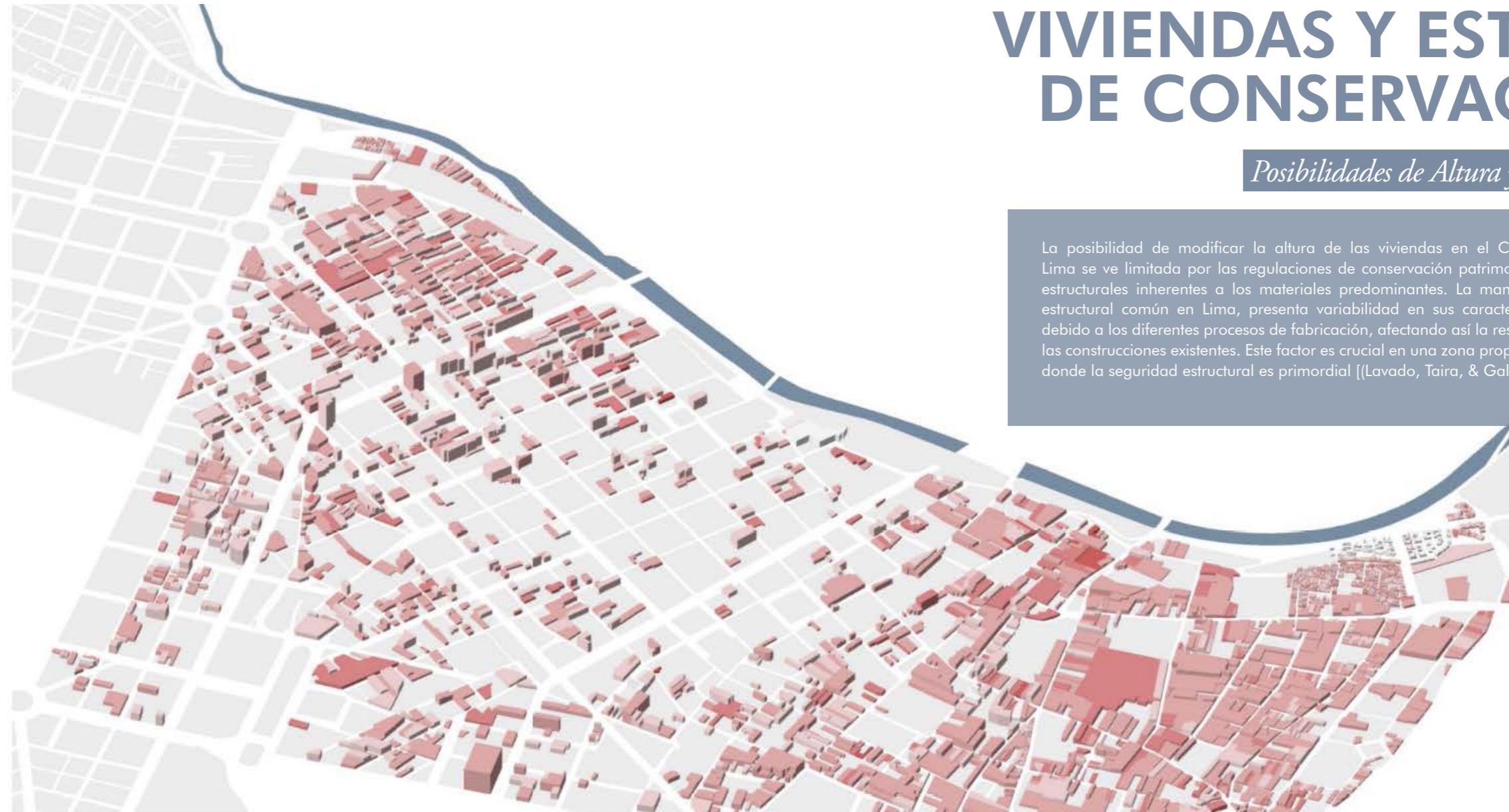


Figura 16: Mapeo de densidades y predios inhabitables  
Fuente: Elaboración Propia en base a la información del ICL 2022

# VIVIENDAS Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

## Posibilidades de Altura y vivienda

La posibilidad de modificar la altura de las viviendas en el Centro Histórico de Lima se ve limitada por las regulaciones de conservación patrimonial y los desafíos estructurales inherentes a los materiales predominantes. La mampostería, material estructural común en Lima, presenta variabilidad en sus características mecánicas debido a los diferentes procesos de fabricación, afectando así la resistencia sísmica de las construcciones existentes. Este factor es crucial en una zona propensa a terremotos, donde la seguridad estructural es primordial [(Lavado, Taira, & Gallardo, 2014)]



Alturas Máximas

Estado de Conservación de la vivienda

- MUY BUENO
- BUENO
- REGULAR
- MALO
- MUY MALO

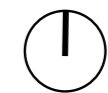
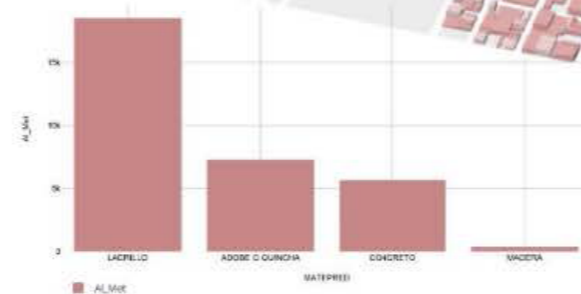
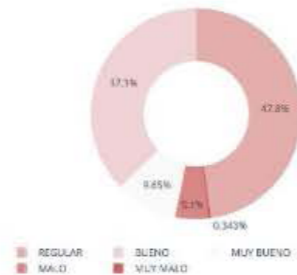


Figura 18: Matriz de variables de intervención  
Fuente: Elaboración Propia en base a la información del ICL 2022

## 5.2.1 Actores Claves para la Producción de la VIS en el CHL

EMILIMA (Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima): Gestiona los bienes inmuebles de la municipalidad y se encarga de la identificación y disposición de terrenos municipales para proyectos de vivienda de interés social.

PROLIMA (Programa Municipal para la Recuperación del Centro Histórico de Lima): Trabaja en la revitalización del centro histórico de Lima, promoviendo la renovación de edificios históricos y mejorando las condiciones de vida en esta área a través de proyectos de vivienda de interés social.

GDU (Subgerencia de Renovación Urbana): Participa en la planificación y ejecución de proyectos de renovación urbana, incluyendo la producción de viviendas de interés social.

MINCUL (Ministerio de Cultura): Protege el patrimonio cultural en el centro histórico de Lima y colabora con otras entidades para asegurar que los proyectos de vivienda de interés social respeten y preserven este patrimonio.

MVCS (Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento): Formula políticas de vivienda y proporciona financiamiento y apoyo técnico para proyectos de vivienda de interés social.

Asociaciones de Propietarios y Ocupantes de Predios Inmobiliarios de Lima: Representan los intereses de los propietarios y ocupantes de viviendas en el centro histórico de Lima, proporcionando información sobre las necesidades de vivienda y participando en procesos de consulta y toma de decisiones para proyectos de vivienda de interés social.

SBLM (Sociedad Beneficencia de Lima Metropolitana): Promueve el bienestar social en Lima y participa en proyectos de vivienda de interés social.

ADI PERÚ (La Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios): Representa a los desarrolladores inmobiliarios en Perú y facilita la participación del sector privado en proyectos de vivienda de interés social.

UNESCO (Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura): Protege el centro histórico de Lima como sitio del patrimonio mundial y colabora con otras entidades para asegurar que los proyectos de vivienda de interés social se realicen de manera que se preserve el valor patrimonial del centro histórico.

### Actores Públicos



#### EMILIMA

Empresa municipal Inmobiliaria de Lima



#### PROLIMA

Programa Municipal para la Recuperación del Centro Histórico de Lima



#### GDU

Subgerencia de Renovación Urbana



#### MINCUL

Ministerio de cultura



#### MVCS

Ministerio de vivienda , construcción y Saneamiento

### Actores Privados

#### Asociaciones de PROPIETARIOS

Propietarios y ocupantes de Predios Inmobiliaria de Lima

#### SBLM

Sociedad Beneficencia de Lima Metropolitana



#### ADI PERÚ

La Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios



#### UNESCO

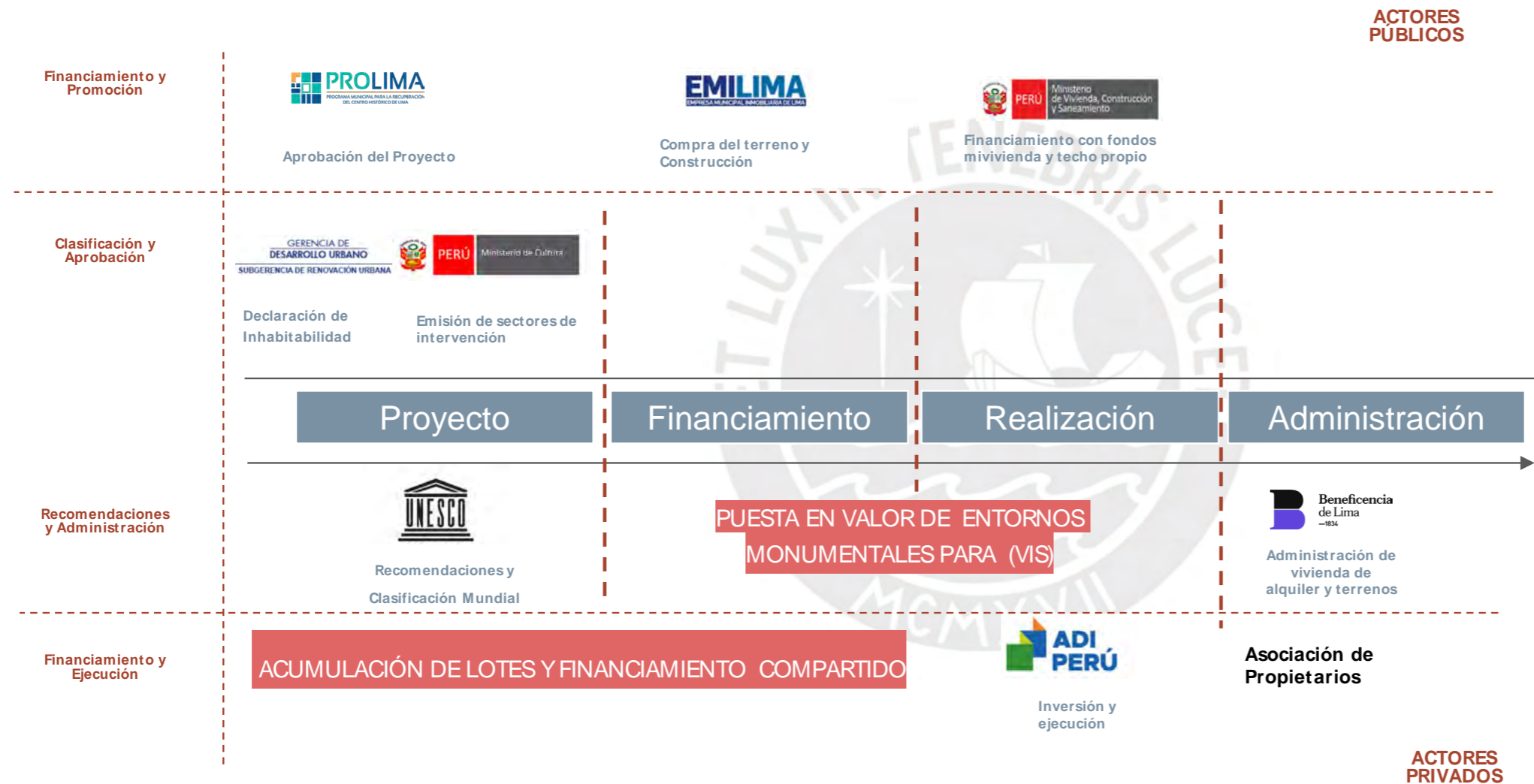
Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura



Figura 21: Actores relacionado al desarrollo de la VIS en el CHL  
Fuente: Elaboración Propia en base al PLAN MAESTRO CENTRO HISTÓRICO 2022

# RELACIÓN DE ACTORES CLAVES

Ciclo de vida del la VIS



Diversos actores desempeñan roles cruciales en cada etapa del proyecto de vivienda de interés social en el Centro Histórico de Lima, promoviendo un enfoque colaborativo y sostenible.

Proyecto

PROLIMA aprueba proyectos para la revitalización del centro histórico, mientras que EMILIMA gestiona terrenos municipales. La Subgerencia de Renovación Urbana (GDU) emite declaraciones de inhabitabilidad, MINCUL emite sectores de intervención y protege el patrimonio cultural. Las Asociaciones de Propietarios y Ocupantes de Predios Inmobiliarios de Lima representan a los residentes, participando en la toma de decisiones.

Financiamiento

El MVCS formula políticas de vivienda y proporciona financiamiento y apoyo técnico. EMILIMA se encarga de la compra de terrenos y la construcción inicial, y ADI PERÚ facilita la participación del sector privado y el financiamiento compartido.

Realización

La UNESCO asegura que los proyectos respeten el patrimonio cultural. Las cooperativas de vivienda podrían gestionar la construcción de manera participativa y sostenible, con la cooperación de ADI PERÚ.

Administración

La SBLM administra las viviendas y terrenos, asegurando su mantenimiento, mientras que las Asociaciones de Propietarios y Ocupantes de Predios Inmobiliarios de Lima continúan proporcionando retroalimentación y participando en la gestión.

La colaboración entre actores públicos y privados es esencial para el éxito de los proyectos de vivienda de interés social, promoviendo un desarrollo urbano sostenible y equitativo que beneficia a la comunidad y preserva el patrimonio histórico. Las asociaciones de propietarios y cooperativas de vivienda aseguran una participación inclusiva, enriqueciendo el proceso y los resultados de estos proyectos.

Figura 22: Jerarquización de Actores relacionado al desarrollo de la VIS en el CHL  
Fuente: Elaboración Propia en base al PLAN MAESTRO CENTRO HISTÓRICO 2022

# GESTIÓN DE RIESGOS DEL CHL PARA VIS

## Magnitud del Riesgo Respecto a la vulnerabilidad del CHL

El Plan de Prevención y Reducción de Riesgos y Desastres del Centro Histórico de Lima representa una colaboración entre varias entidades, incluyendo PROLIMA, Defensa Civil, CENEPRED, y los Ministerios de Cultura y de Vivienda, Construcción y Saneamiento, entre otros. Este plan tiene como objetivo desarrollar estrategias para preservar tanto la vida humana como el patrimonio cultural del Centro Histórico de Lima, reduciendo las vulnerabilidades identificadas.

El plan también identifica las principales amenazas para el Centro Histórico de Lima en orden de prioridad de riesgo, siendo los incendios la amenaza más grave, seguida de los terremotos, las lluvias intensas o inundaciones, y las manifestaciones. En conclusión, es prioritario tomar medidas para reducir la vulnerabilidad del patrimonio cultural del Centro Histórico de Lima a incendios y terremotos, para evitar la pérdida de objetos irremplazables que están en riesgo.



## Riesgos predominantes para el CHL

Amenazas al patrimonio	Vulnerabilidad	Nivel de Riesgo
Terremoto	-Lima se ubica en el cinturón de Fuego del Pacífico, lo que nos convierte en un país altamente sísmico -El CHL alberga gran cantidad de inmuebles patrimonio cultural que no han recibido un correcto mantenimiento así como construcciones no autorizadas lo que no permite evaluar su resistencia a un sismo. -Han ocurrido a lo largo de la historia terremotos catastróficos que han reducido al área llamado Centro Histórico a pocos inmuebles. -No existen planes de gestión de riesgos para el CHL que incluyan al patrimonio cultural como una característica determinante en las acciones de mitigación y prevención que permita reducir el riesgo de su pérdida ante un terremoto de magnitud catastrófica.	ALTO
Lluvias intensas / Inundación	-La proximidad al Río Rímac -El impacto del fenómeno El Niño en las condiciones climáticas habituales de Lima -La presencia de techos planos sin drenaje para la lluvia en el Centro Histórico de Lima -La ausencia de mantenimiento adecuado de los techos -La existencia de registros históricos de daños causados por fuertes lluvias y las consiguientes inundaciones (1970, 2017)	MEDIO
Incendios	-Instalaciones eléctricas en mal estado y anticuadas. -Ausencia de mantenimiento adecuado del cableado eléctrico. -Existencia de depósitos ilegales con materiales altamente inflamables, sin regulación ni medidas de protección contra incendios. -En el 2017, se documentaron al menos 17 incendios en el Centro Histórico de Lima.	ALTO
Manifestaciones	El Centro Histórico de Lima es un lugar donde se concentran numerosas instituciones del gobierno, tanto a nivel nacional como local. A lo largo de la historia, ha sido el escenario de diversas manifestaciones, tanto de tipo tradicional como de expresiones políticas del pueblo. Además, en sus espacios públicos se exhiben bienes de patrimonio cultural, como edificios, esculturas y mobiliario, que se encuentran en las rutas habituales de las marchas y pueden resultar afectados por estas actividades.	MEDIO

Tabla 8: Tabla de Vulnerabilidades del la VIS en el CHL  
Fuente: Elaboración Propia en base al PLAN MAESTRO CENTRO HISTÓRICO 2022

Figura 23: Foto de vivienda patrimonial  
Fuente: PLAN MAESTRO CENTRO HISTÓRICO

# SOSTENIBILIDAD DE LA VIS EN EL CHL

Para promover y consolidar la tendencia de invertir recursos propios en la centralidad histórica, es necesario abordar y superar algunas problemáticas o contradicciones existentes. Una de estas contradicciones se refiere a la tensión entre la inversión de capital y la preservación del valor histórico de la centralidad. Es importante garantizar que la rentabilidad de la inversión no comprometa el valor histórico y, más aún, que la inversión contribuya a aumentar dicho valor en lugar de disminuirlo. (Carrión 2007)

Otra contradicción relevante se presenta cuando la política de fortalecimiento de recursos propios en la centralidad histórica, que es una característica tradicional y funcional en América Latina, choca con la limitación de que estas áreas también son lugares donde residen muchas personas en situación de pobreza. Esta situación se convierte en un obstáculo, ya que la condición de pobreza en el área limita el potencial de desarrollo, lo cual puede afectar la implementación de estrategias de fortalecimiento y revitalización.

Superar estas contradicciones y desafíos resulta fundamental para impulsar el desarrollo sostenible y la valorización de la centralidad histórica. Es crucial considerar la sostenibilidad de las inversiones no solo desde la perspectiva de la rentabilidad o el retorno económico que puedan generar, sino también en términos de las consecuencias a largo plazo que tengan en la construcción de una propuesta general. En otras palabras, evaluar

el éxito de cada proyecto individual en términos de recuperación de la inversión no es la mejor manera de monitorear su eficacia. (Carrión 2007)

Es necesario adoptar una visión más amplia y holística que valore no solo los aspectos financieros, sino también los impactos sociales, ambientales y culturales de las inversiones. Esto implica considerar cómo cada proyecto contribuye a la sostenibilidad a largo plazo, la mejora de la calidad de vida de la comunidad, la preservación del patrimonio histórico y cultural, y la promoción de un desarrollo equilibrado y sostenible en general. Al hacerlo, se podrá evaluar de manera más efectiva la eficacia y el impacto global de las inversiones.

Adoptar estos parámetros y herramientas, junto con una visión integral de sostenibilidad, permitirá evaluar de manera más efectiva la eficacia y el impacto global de las inversiones en el CHL, asegurando un desarrollo equilibrado y sostenible que beneficie tanto a la comunidad como al entorno histórico.

Te

Tipo de Sostenibilidad	Enfoque	Parametro	Herramienta
<b>Sostenibilidad Económica</b>	Se refiere a la búsqueda tanto en los procesos como en los proyectos, de máximos niveles de eficiencia y sostenibilidad financiera. A su vez, de retornos financieros y utilidades de proyectos e inversiones.	Eficiencia Financiera Utilidad de Proyectos	Análisis Financiero y de Viabilidad Indicadores de Rendimiento Económico (KPIs):
<b>Sostenibilidad Social</b>	se refiere a que los proyectos y procesos de desarrollo urbano consideren tanto en su diseño como en su implementación, monitoreo y evaluación el logro de impactos reales en la población objetivo y posibles de ser "medidos" cuantitativa y cualitativamente	Impactos Reales en la Población Evaluación Cualitativa y Cuantitativa Utilidad de Proyectos	Encuestas y Estudios de Impacto Social Indicadores de Desarrollo Social (KPIs):
<b>Sostenibilidad Ambiental</b>	Se refiere a que los proyectos y procesos de desarrollo urbano consideren tanto en su diseño como en su implementación, monitoreo y evaluación, no sólo la conservación de los bienes y servicios ambientales sino además su optimización en su uso por parte de los sectores sociales e institucionales involucrados en dichos proyectos y procesos, previendo máximos niveles de acceso a los bienes y servicios que dichos proyectos y procesos proveen (equidad urbana).	Conservación y Optimización del Uso de Recursos Acceso a Bienes y Servicios Ambientales de Proyectos	Evaluaciones de Impacto Ambiental (EIA) Certificaciones y Normas Ambientales

**Tabla 9: Tabla de tipo de Sostenibilidad de la VIS en el CHL**  
Fuente: Elaboración Propia en base a agenda urbana y financiamiento de centros y centralidades 2023

## Análisis FODA del Caso.

### FORTALEZAS

### OPORTUNIDADES

### DEBILIDADES

### AMENAZAS

#### SOCIAL

- Necesidad de vivienda: Existe una alta demanda de viviendas de interés social en Lima debido a la creciente población urbana y la falta de soluciones habitacionales asequibles. Esto puede representar una oportunidad para la viabilidad del proyecto.

- Desarrollo comunitario: La implementación de viviendas de interés social puede promover la formación de comunidades más cohesionadas y participativas, fomentando la colaboración entre los residentes y fortaleciendo el sentido de pertenencia.

- Resistencia de la comunidad: Algunos residentes pueden oponerse a la llegada de nuevos habitantes de bajos ingresos al centro histórico, lo que puede generar conflictos y tensiones sociales.

- Conflictos sociales y tensiones entre residentes: La oposición de ciertos grupos puede generar disputas y dificultar la implementación del proyecto.

#### AMBIENTAL

Desarrollo urbano sostenible: La construcción de viviendas de interés social dentro del centro histórico de Lima puede incentivar la densificación urbana y reducir la expansión hacia áreas verdes y rurales, promoviendo un uso más eficiente del suelo y la protección del medio ambiente.

- Eficiencia energética: La adopción de tecnologías y materiales sostenibles en la construcción de viviendas puede reducir el consumo de energía y las emisiones de carbono.

- Problemas de infraestructura en el centro histórico: La falta de infraestructura adecuada en el centro histórico puede presentar desafíos para el desarrollo de viviendas de interés social, especialmente en términos de acceso a servicios básicos y gestión de residuos.

- Impacto ambiental negativo debido a una mala planificación y gestión urbana: La falta de consideración ambiental en la renovación urbana puede tener efectos negativos en el entorno y en la calidad de vida de los residentes.

#### ECONÓMICA

- Potencial de inversión: La regeneración urbana en el centro histórico puede atraer inversiones tanto públicas como privadas. La creación de viviendas de interés social puede ser atractiva para inversionistas comprometidos con el desarrollo sostenible y la mejora de la calidad de vida de la población.

- Desarrollo turístico sostenible: El centro histórico de Lima atrae a muchos turistas, lo que podría generar oportunidades de desarrollo de proyectos de vivienda social que también fomenten el turismo sostenible y cultural.

- Dificultades económicas: Factores económicos imprevistos como recesiones o fluctuaciones del mercado inmobiliario pueden afectar negativamente la viabilidad financiera del proyecto.

- Inestabilidad económica que afecte la inversión en el proyecto: Eventos económicos negativos pueden reducir el interés de los inversionistas en participar en la renovación urbana y las viviendas sociales.

Tabla 11: Tabla Análisis FODA del caso de estudio  
Fuente: Elaboración Propia

# ANÁLISIS COMPARATIVO



## *La Candelaria en Bogotá*

**Figura 27:** La Candelaria en Bogotá  
Fuente: Archdaily 2019

Su trama urbana y arquitectura colonial, junto a sus significativas plazas, calles y edificios, narran siglos de historia y transformaciones.

La Candelaria enfrenta problemáticas similares a otros centros históricos: deterioro de edificios patrimoniales, obsolescencia de infraestructuras urbanas y desafíos en la provisión de servicios públicos. A ello se suma la complejidad de equilibrar la preservación del patrimonio

La renovación del centro histórico de Bogotá persigue la preservación y restauración de su patrimonio arquitectónico, paralelamente a la modernización de infraestructuras y servicios urbanos.

Los objetivos específicos comprenden la restauración de edificios patrimoniales, la mejora de servicios públicos (agua, electricidad, telecomunicaciones, gestión de residuos), y el fomento de un turismo sostenible.

Las estrategias implementadas incluyen la restauración de edificios de valor histórico, la actualización de infraestructuras, y la promoción de turismo responsable. Las actuaciones buscan conservar el patrimonio, mejorar las condiciones de vida y trabajo en la zona.

*Casos*

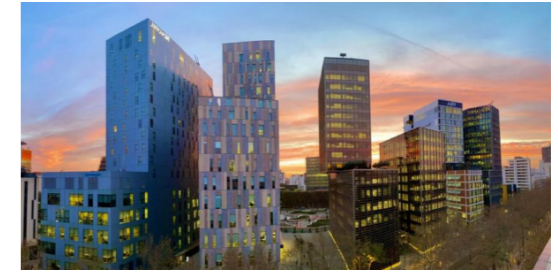
*Problemática*

*Objetivos Generales*

*Objetivos Específicos*

*Actuaciones*

## *Distrito 22@*



**Figura 28:** Distrito 22@  
Fuente: La Vanguardia 2019

El Distrito 22@ de Barcelona representa un proyecto urbanístico, transformando la antigua área industrial de Poblenou en un epicentro tecnológico y empresarial.

Poblenou se caracterizaba por su infraestructura industrial obsoleta y en declive, con numerosas fábricas en desuso y una considerable degradación del entorno urbanístico. Se detectó una imperiosa necesidad de revitalización y modernización.

el proyecto consistía en la metamorfosis de Poblenou en un distrito orientado a la innovación y la tecnología, proporcionando un ecosistema propicio para la incubación de empresas modernas y startups, fomentando así un ambiente fértil para la creatividad y la colaboración.

La iniciativa perseguía la atracción de empresas centradas en la tecnología y los medios digitales, la creación de espacios destinados a la educación y la cultura, la inversión en la construcción de nuevas viviendas, la implementación de medidas para promover la sostenibilidad y la preservación del patrimonio industrial autóctono

Para la consecución de estos objetivos, se llevaron a cabo una serie de acciones estratégicas, como la edificación de inmuebles de diseño contemporáneo, la rehabilitación de fábricas existentes para nuevos usos, la optimización de la eficiencia energética en los edificios y la promoción de modalidades de transporte más sostenibles

## 5.2.2 Variables caso de Estudio en el CHL

La relación de las variables por escala en el contexto del estudio del Centro Histórico de Lima (CHL) se organiza de manera jerárquica y secuencial, destacando cómo cada nivel de análisis interrelaciona variables clave para ofrecer una comprensión del entorno urbano residencial.

A nivel del Centro Histórico, las variables principales como la Demografía y el Patrimonio proporcionan una visión general de la población y el estado de conservación de los edificios históricos. Estas variables son esenciales para entender la base socioeconómica y cultural del área. Al pasar al nivel de Barrios Consolidados, la Tipología de Vivienda y la Infraestructura y Servicios son cruciales, ya que detallan la diversidad y calidad de las viviendas y la accesibilidad a servicios básicos, reflejando directamente las condiciones de vida de los residentes. En el nivel de Manzana, la Configuración Urbana y los Espacios Públicos Locales son fundamentales para comprender la morfología y la estructura de las áreas residenciales, así como la calidad y uso de los espacios públicos por parte de los residentes, lo cual es esencial para la cohesión comunitaria y la calidad de vida.

Finalmente, a nivel de Lote, las variables de Intervenciones y Mejoras y Condiciones de Habitabilidad destacan la historia de mejoras realizadas y la calidad de las viviendas individuales, proporcionando una visión detallada de las intervenciones directas en los lotes residenciales. Estas variables, al estar interrelacionadas a través de las diferentes escalas, aseguran un análisis completo y coherente que permite abordar tanto las necesidades macro como micro del entorno urbano y residencial.

A nivel Centro histórico	A Nivel Barrios Consolidados	A nivel Manzana	A nivel Lote
<b>1 Demografía</b> -Distribución poblacional en áreas residenciales -Características socioeconómicas	<b>1 Tipología de Vivienda</b> -Diversidad de tipos de vivienda -Estado físico y calidad general de las viviendas	<b>1 Configuración Urbana</b> -Morfología y estructura de las manzanas residenciales -Integración de diferentes usos del suelo (residencial, comercial, etc.)	<b>1 Intervenciones y Mejoras</b> -Historial de mejoras realizadas en los lotes residenciales -Potencial y planes para futuras mejoras y renovaciones
<b>2 Patrimonio</b> -Inventario y estado de conservación de edificios históricos -Posibilidades de uso residencial en edificios patrimoniales	<b>2 Infraestructura y Servicios</b> -Acceso a servicios básicos (agua, electricidad, saneamiento) en áreas residenciales -Proximidad de infraestructura educativa y de salud	<b>2 Espacios Públicos Locales</b> -Presencia y calidad de espacios públicos en manzanas residenciales -Uso y mantenimiento de estos espacios por parte de los residentes	<b>2 Condiciones de Habitabilidad</b> -Calidad de las viviendas en términos de ventilación, iluminación y servicios básicos -Densidad de ocupación y espacio habitable adecuado
<b>3 Espacios Públicos y Áreas Verdes</b> -Disponibilidad y calidad de espacios públicos cerca de áreas residenciales -Impacto de los espacios verdes en la calidad de vida residencial	<b>3 Contexto Social y Comunitario</b> -Cantidad de asociaciones en las áreas residenciales -Participación comunitaria en proyectos de vivienda	<b>3 Accesibilidad y Circulación</b> -Diseño de calles y vías internas en áreas residenciales -Infraestructura peatonal y vehicular	<b>3 Tipología Edilicia</b> -Diseño y materiales utilizados en la construcción de viviendas
<b>4 Planeamiento Urbano y normativa.</b> -Normativas de desarrollo urbano y vivienda -Zonas prioritarias para proyectos residenciales			<b>4 Características del Lote</b> -Superficie y dimensiones de los lotes residenciales -Compatibilidad con los usos del suelo permitidos
<b>5 Movilidad accesibilidad</b> -Disponibilidad y calidad de espacios públicos cerca de áreas residenciales -Impacto de los espacios verdes en la calidad de vida residencial			<b>5 Propiedad y Tenencia</b> -Modelos de propiedad y tenencia en áreas residenciales -Estabilidad y seguridad de la tenencia para los residentes

**Tabla 12: Variables caso de estudio**  
 Fuente: Elaboración Propia

**Figura 29: Collage de fotos**  
Fuente: Plan maestro del CHL



**Figura 30: Collage de mapeos**  
Fuente: Fuente: Elaboración Propia en base a ICL 2020 y PLANCHL 2019



En el área de estudio se identifican tres concentraciones significativas de áreas residenciales con un grado visible de viviendas residenciales y alta densidad. Estas zonas se delimitan claramente y se proponen como posibles áreas de análisis. Las zonas identificadas son Barrios Altos, Monserrate y una parte cercana a la estación central del Metropolitano. Estas áreas presentan características urbanas y sociales que las hacen relevantes para el estudio de patrones de densidad y uso residencial, permitiendo un análisis integral de la dinámica habitacional en el centro histórico.

Basado en la concentración y delimitación residencial, se filtra el inventario de lotes patrimoniales en cada una de las áreas delimitadas. Esto revela una mayor concentración de espacios patrimoniales en Barrios Altos, destacando su riqueza histórica y cultural, y su potencial para proyectos de regeneración urbana que integren la conservación del patrimonio con el desarrollo residencial.

En relación a las áreas verdes, se observa una mayor concentración de estas y de espacios de recreación pública en la zona delimitada como Barrios Altos. Esta diversidad de espacios públicos se manifiesta tanto en su extensión como en su uso, ofreciendo una variedad de oportunidades para la recreación y el esparcimiento de la comunidad.

En cuanto al planteamiento normativo urbano, se observa que las zonas con mayor heterogeneidad de usos permitidos se encuentran en Barrios Altos. Monserrate presenta una concentración notable, pero las áreas normativas visibles en Barrios Altos muestran una mayor diversidad en los usos permitidos, reflejando una mayor flexibilidad en la planificación urbana de esta zona.

En cuanto a la movilidad, el barrio de Monserrate se encuentra cercano a importantes vías metropolitanas y contiene vías colectoras y arteriales. Barrios Altos también presenta una gran accesibilidad. Sin embargo, debido a su mayor extensión, Barrios Altos posee una mayor cantidad de vías en su conjunto.

## 1 Concentración Residencial

- Distribución poblacional en áreas residenciales
- Características socioeconómicas

## 2 Patrimonio

- Inventario y estado de conservación de edificios históricos
- Posibilidades de uso residencial en edificios patrimoniales

## 3 Espacios Públicos y Áreas Verdes

- Disponibilidad y calidad de espacios públicos cerca de áreas residenciales
- Impacto de los espacios verdes en la calidad de vida residencial

## 4 Planeamiento Urbano y normativa.

- Normativas de desarrollo urbano y vivienda
- Zonas prioritarias para proyectos residenciales

## 5 Movilidad accesibilidad

- Disponibilidad y calidad de espacios públicos cerca de áreas residenciales
- Impacto de los espacios verdes en la calidad de vida residencial

# DENSIDAD DE LAS EDIFICACIONES : MONSERRATE Y BARRIOS ALTOS



## Monserrate

El barrio de Monserrate en Lima se caracteriza por la presencia de edificaciones de altura moderada, principalmente de tres a cinco pisos. Estas construcciones mantienen un estilo arquitectónico tradicional y representativo de la zona. A diferencia de otros sectores de la ciudad, en Monserrate se observa una preservación de la altura histórica de los edificios, evitando la construcción de nuevas estructuras de gran altura. Esta particularidad resalta la importancia de conservar el carácter histórico y la identidad arquitectónica del barrio, donde las construcciones se integran de manera armoniosa en el entorno urbano tradicional.

Figura 31: Mapeo de altura de Lotes del Barrio Monserrate  
Fuente: Elaboración Propia en base a ICL 2020 y PLANCHL 2019



## Barrios Altos

En el barrio de Barrios Altos en Lima, se ha observado una tendencia hacia la construcción de nuevos almacenes de mayor altura en respuesta a la fuerte presión comercial que caracteriza a la zona. Estos nuevos edificios comerciales suelen tener más pisos que las construcciones residenciales tradicionales, adaptándose a las necesidades de las actividades comerciales y empresariales que se desarrollan en el área. Esta dinámica refleja la demanda de espacio comercial en un barrio con una historia rica y una ubicación estratégica en el centro de la ciudad, donde la competencia y la actividad económica impulsan la construcción de edificaciones de mayor altura para aprovechar al máximo el espacio disponible y satisfacer las necesidades comerciales del entorno.

### ALTURAS LOTES

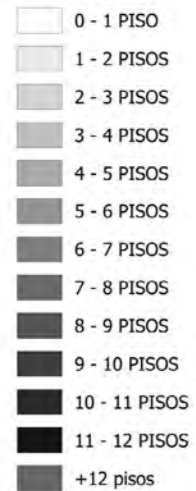
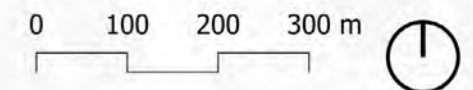


Figura 32: Mapeo de altura de Lotes del Barrios Altos  
Fuente: Elaboración Propia en base a ICL 2020 y PLANCHL 2019

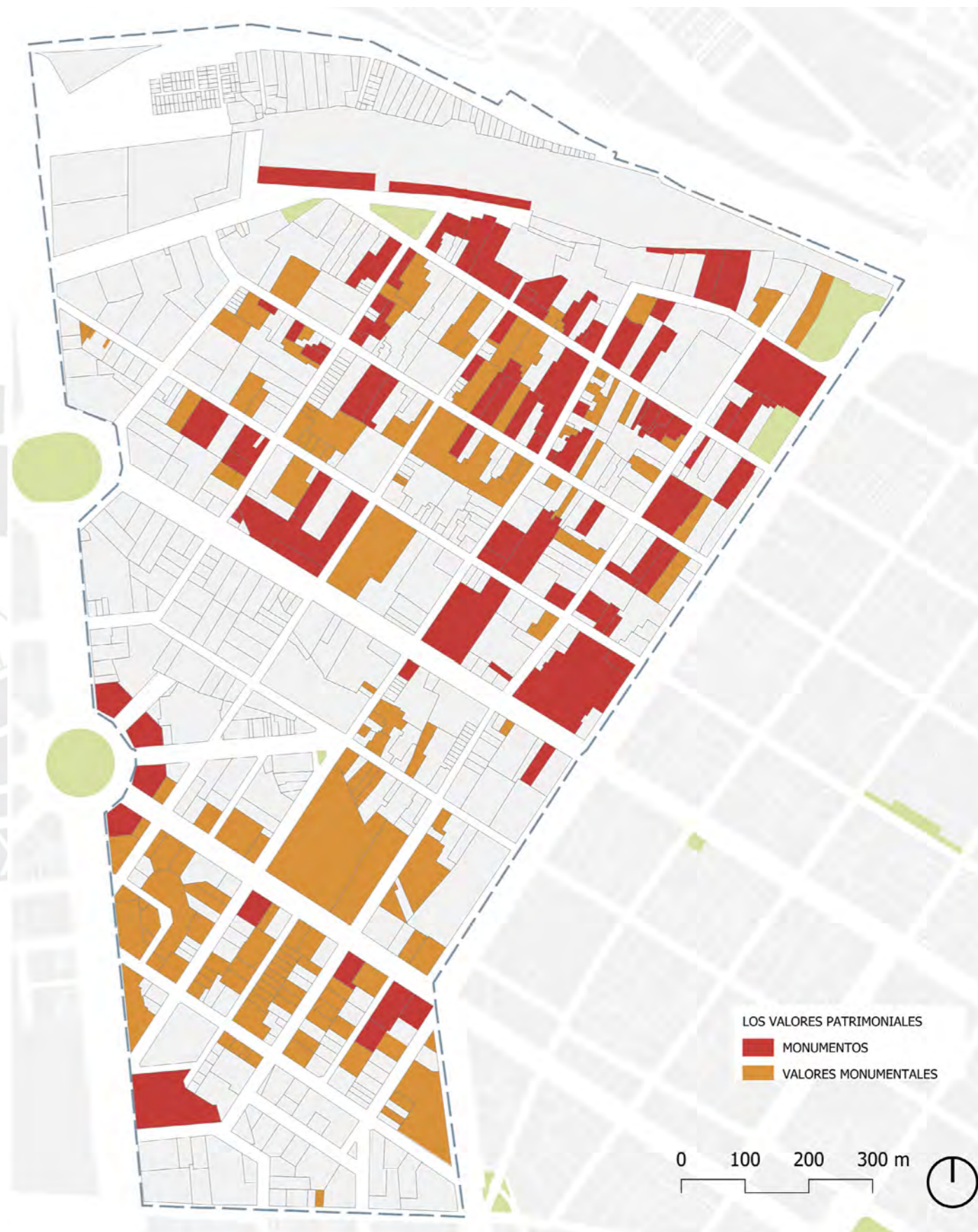


# EL PATRIMONIO MONUMENTAL

## Monserate

El barrio de Monserate, parte integral del Centro Histórico de Lima, alberga un patrimonio significativo, destacando por sus monumentos históricos y espacios de entorno monumental. Este barrio, establecido durante el período colonial, ha mantenido su relevancia a lo largo de los siglos, reflejando la evolución social y arquitectónica de Lima. Entre sus monumentos más representativos se encuentra la Iglesia de Monserate, su contribución al tejido cultural y histórico de Lima comparte la riqueza patrimonial y los desafíos urbanísticos del centro de la ciudad. (Álvarez Reátegui & Núñez, 2016; Shimabukuro, 2015).

**Figura 33: Mapeo Valores patrimoniales de Monserate**  
Fuente: Elaboración Propia en base a ICL 2020 y PLANCHL 2019



## Barrios Altos

Barrios Altos, otro distrito histórico del Centro Histórico de Lima, se caracteriza por su diversidad cultural y arquitectónica, representando un mosaico de la historia limeña. Este barrio ha sido testigo de diversas transformaciones urbanas y sociales, conservando edificaciones que datan de la época colonial y republicana. Como un área con rica herencia cultural, Barrios Altos alberga monumentos y sitios de gran valor histórico, como la iglesia de San Lázaro, uno de los templos más antiguos de la ciudad. La zona también ha sido foco de renovación urbana y preservación patrimonial, buscando equilibrar la modernización con la conservación de su identidad histórica. A pesar de enfrentar desafíos como el deterioro y la marginalización, Barrios Altos sigue siendo un núcleo vital de la identidad y memoria histórica de Lima, destacándose por su contribución al patrimonio cultural y arquitectónico de la capital peruana (Shimabukuro, 2015; Álvarez Reátegui & Núñez, 2016).



**Figura 34: Mapeo Valores patrimoniales de Barrios Altos**  
Fuente: Elaboración Propia en base a ICL 2020 y PLANCHL 2019

# MOVILIDAD EN MONSERRATE Y BARRIOS ALTOS

## Monserrate

En el barrio de Monserrate, la movilidad vehicular está fuertemente influida por la predominancia de modos de transporte informales, como autobuses y minibuses, lo cual refleja el deterioro de la calidad del sistema de transporte a lo largo del siglo XX. La estructura urbana de Lima, incluido Monserrate, presenta áreas caracterizadas por tejidos orientados al tránsito, al caminar y al uso del automóvil. La ciudad se considera informalmente orientada al tránsito, con una densidad alta y baja propiedad de automóviles, lo que sugiere potencial para un sistema de transporte más sostenible con una mejor integración de los sectores informales de tránsito y protección para los modos no motorizados (Jauregui-Fung et al., 2019).



**Figura 35: Mapeo movilidad en el Barrio de Monserrate**  
Fuente: Elaboración Propia en base a ICL 2020 y PLANCHL 2019



## Barrios Altos

En Barrios Altos, la conectividad y la movilidad también son problemáticas. Aunque este barrio es rico en patrimonio cultural, enfrenta desafíos significativos relacionados con el deterioro social y la falta de infraestructura adecuada para el transporte. Las intervenciones urbanas han sido esporádicas, sin abordar completamente las necesidades de movilidad sostenible y accesible para sus residentes (Shimabukuro, 2015).

**Figura 36: Mapeo movilidad en Barrio Altos**

Fuente: Elaboración Propia en base a ICL 2020 y PLANCHL 2019

- ESTUDIO DE VÍAS
- VIA FERREA
- V01 METROPOLITANAS
- V02 VIAS COLECTORAS
- V03 VIAS ARTERIALES
- Flujo de Autos

0 100 200 300 m

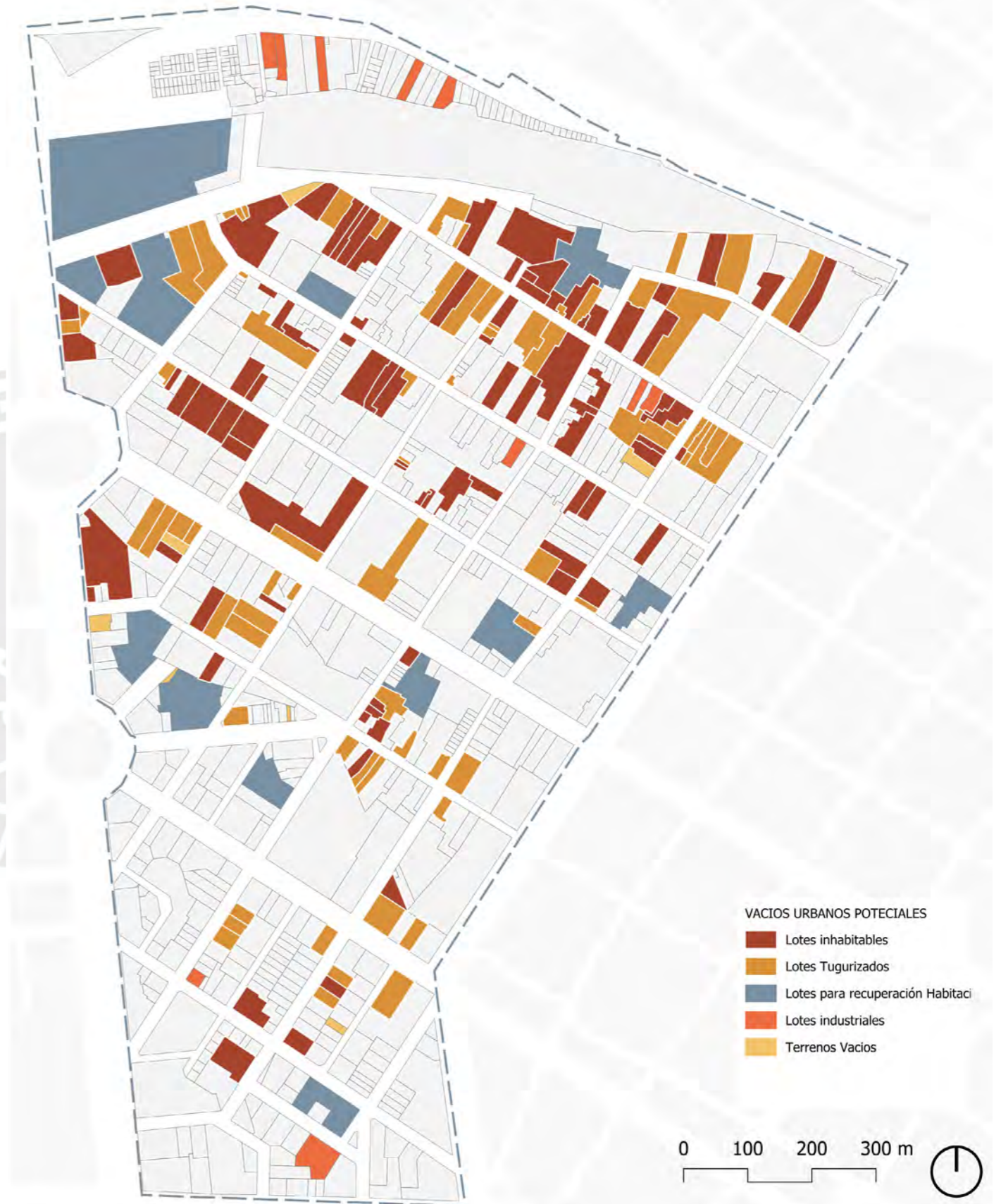


# VACIOS URBANOS POTENCIALES

## Monserrate

En el barrio de Monserrate, los vacíos urbanos, representados por espacios de tugurios y zonas declaradas inhabitables, junto con terrenos y lotes industriales, evidencian retos significativos para la planificación y el desarrollo urbano. Estos espacios, a menudo marginados y desatendidos, reflejan las complejidades de la gestión urbana en una metrópoli en crecimiento. Los tugurios, caracterizados por su densificación extrema y condiciones precarias, junto con los lotes declarados inhabitables, muestran la urgencia de intervenciones urbanas que prioricen la habitabilidad y la sostenibilidad. Los terrenos y lotes industriales en el barrio también plantean desafíos, ya que su conversión o integración en el tejido urbano requiere de una planificación cuidadosa para equilibrar el desarrollo económico con la calidad de vida urbana. La gestión de estos espacios implica no solo mejoras en la infraestructura y los servicios, sino también enfoques innovadores para reimaginar y revitalizar estas áreas, potenciando su integración en la dinámica urbana de Monserrate y Lima en general.

**Figura 37: Mapeo de vacíos urbanos potenciales en monserrate**  
Fuente: Elaboración Propia en base a ICL 2020 y PLANCHL 2019



## Barrios Altos

En Barrios Altos, los vacíos urbanos también presentan desafíos particulares, dada la riqueza histórica y el deterioro simultáneo de algunas áreas. Los espacios de tugurización en este barrio, con edificaciones en condiciones de inhabitabilidad, requieren una atención especial para su recuperación y reintegración en el entramado urbano. A diferencia de Monserrate, Barrios Altos combina zonas residenciales históricas con áreas que han caído en desuso, incluyendo antiguos lotes industriales y comerciales. La revitalización de estos espacios podría enfocarse en preservar el patrimonio arquitectónico, al tiempo que se promueve el desarrollo de infraestructuras modernas que respondan a las necesidades actuales de sus habitantes. La transformación de estos vacíos urbanos en Barrios Altos implica un equilibrio entre conservar el legado histórico y cultural del barrio y proporcionar soluciones contemporáneas para viviendas accesibles, espacios públicos y actividades económicas que reactiven la zona y mejoren la calidad de vida de la comunidad.

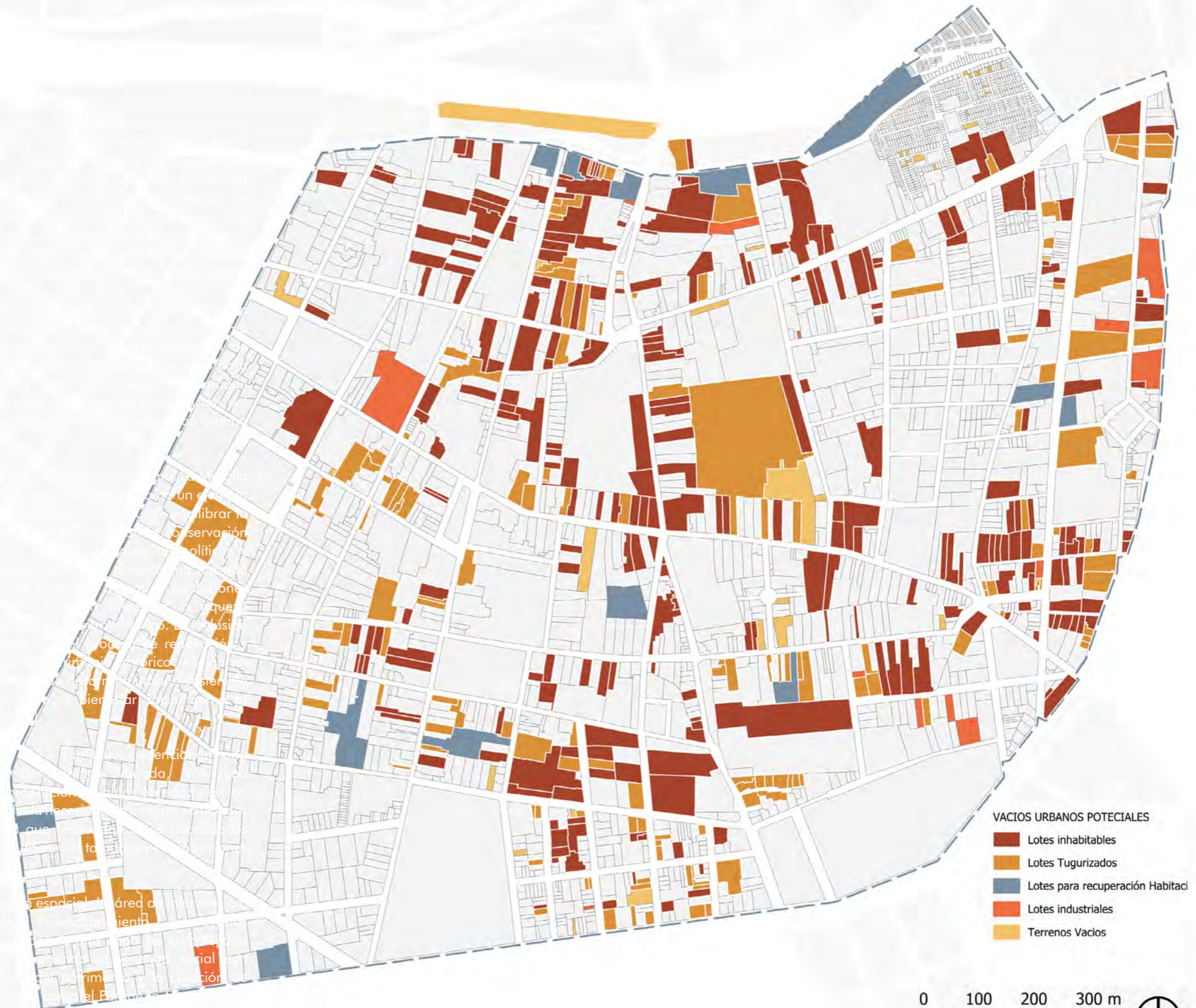
figuración espacial del área de intervención, donde el descubrimiento de vestigios históricos, añade una capa de complejidad a la fusión de la vivienda social con servicios de patrimonio y la creación de espacios públicos como el Parque la Merced. Esta acción demuestra un enfoque innovador para la vivienda urbana que valora tanto lo histórico como las necesidades actuales de la comunidad.

La renovación se prioriza la conservación de elementos patrimoniales significativos, como los arqueológicos y la estructura original de las viviendas, mientras se adapta el espacio a la densidad y funcionalidad moderna. Este equilibrio se logra a través de un compromiso con la preservación del patrimonio en el contexto de la renovación urbana (2019).

El desarrollo del Conjunto Habitacional en Barrios Altos, impulsado por el PPAU en Lima, representa un enfoque innovador en la renovación urbana que busca equilibrar la integración de la vivienda social con la conservación del patrimonio histórico. A través de políticas específicas, el proyecto no solo busca proporcionar viviendas asequibles, sino también preservar la riqueza y cultura del barrio. Este enfoque inclusivo garantiza que la renovación urbana no sea solo un ejercicio físico, sino un proceso que respeta y fortalece la identidad cultural de la comunidad.

El Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de 2012 establece un marco de desarrollo urbano que prioriza la integración de las necesidades históricas y culturales de los barrios y zonas tradicionales.

La configuración espacial del área de intervención, donde el descubrimiento de vestigios históricos, añade una capa de complejidad a la fusión de la vivienda social con servicios de patrimonio y la creación de espacios públicos como el Parque la Merced.



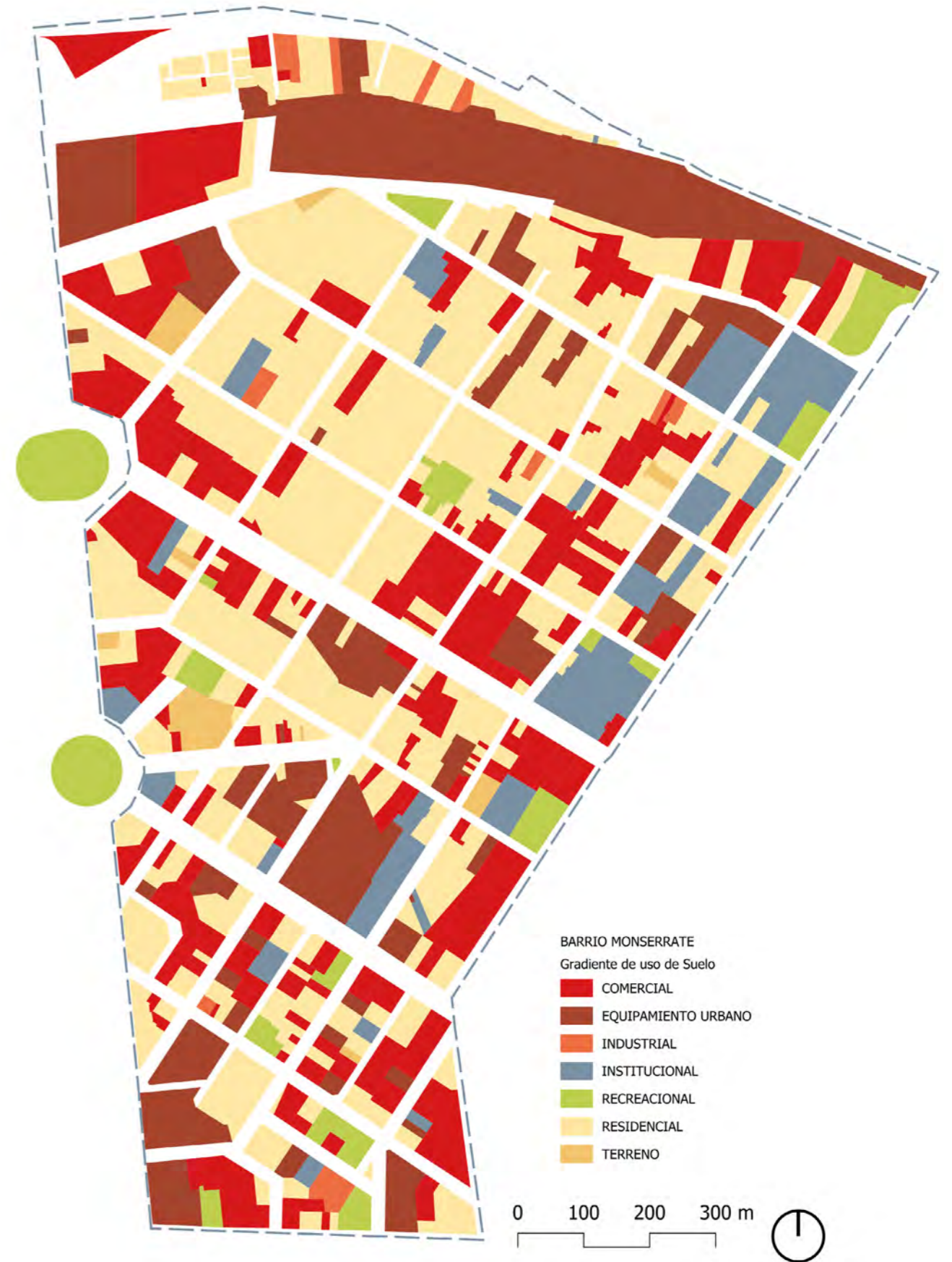
**Figura 38: Mapeo de vacíos urbanos potenciales en Barrios Altos**  
Fuente: Elaboración Propia en base a ICL 2020 y PLANCHL 2019

# GRADIENTES DE USO DE LOS LOTES

## Monserrate

En el barrio de Monserrate, los gradientes de uso del suelo son testigos de una rica historia y dinámica contemporánea. Las zonas comerciales se concentran principalmente a lo largo de las vías principales, ofreciendo una mezcla de comercios tradicionales y modernos que sirven tanto a la población local como a turistas. En cuanto al equipamiento urbano, Monserrate cuenta con diversas instituciones educativas, culturales y de salud, como el histórico Hospital de Arzobispo Loayza, que es uno de los más antiguos de América. El tejido industrial, aunque reducido, aún persiste en áreas específicas, recordando el pasado productivo del barrio. El uso institucional es prominente, con edificios gubernamentales y religiosos, como la Iglesia de San Marcelo, que reflejan la importancia cívica y espiritual del área. Las zonas recreacionales, como pequeñas plazas y jardines, proporcionan espacios para el descanso y encuentro comunitario. El uso residencial se caracteriza por viviendas que datan de diversas épocas, mostrando la evolución arquitectónica del barrio. Los terrenos vacíos, aunque escasos, presentan oportunidades para futuras intervenciones urbanísticas que respeten el carácter patrimonial y mejoren la funcionalidad del barrio. Estos gradientes de uso del suelo en Monserrate reflejan la complejidad y el legado histórico de uno de los barrios más emblemáticos del Centro Histórico de Lima.

**Figura 39: Mapeo de usos de suelo en Monserrate**  
Fuente: Elaboración Propia en base a ICL 2020 y PLANCHL 2019





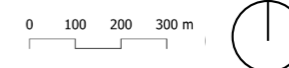
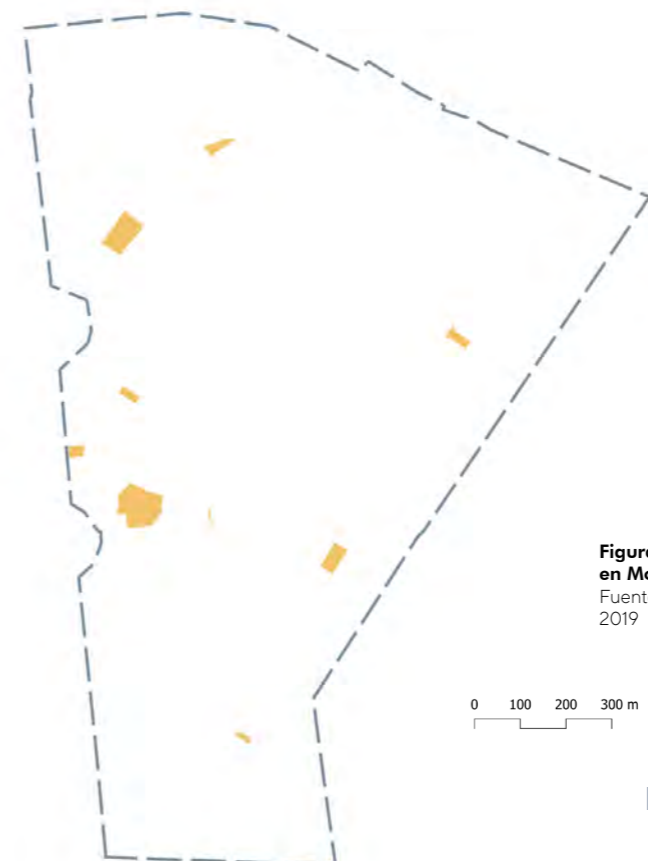
**COMERCIO + HOTELES + OFICINAS**



**RESIDENCIAL**



**INSTITUCIONAL + SOPORTES URBANOS**

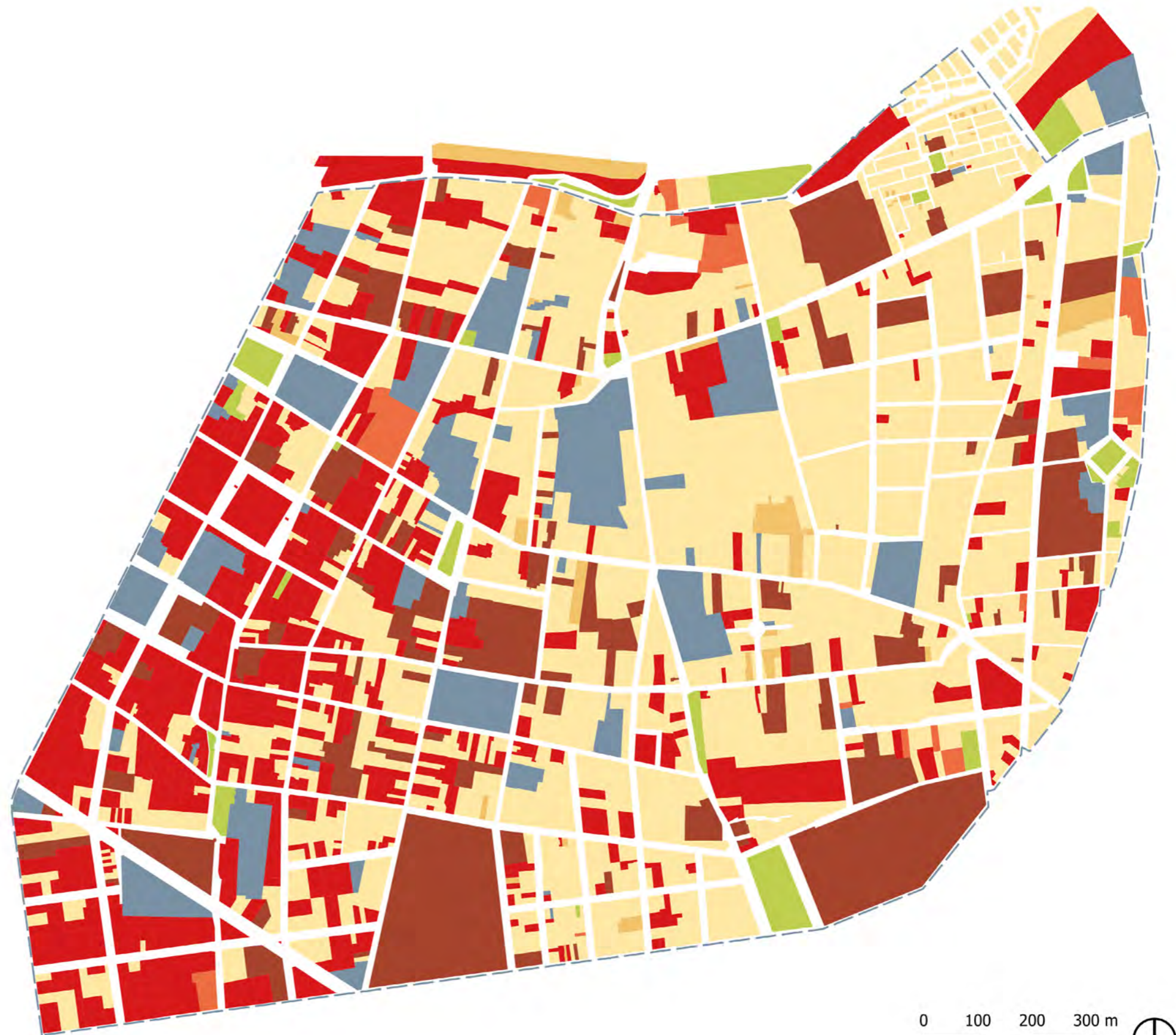


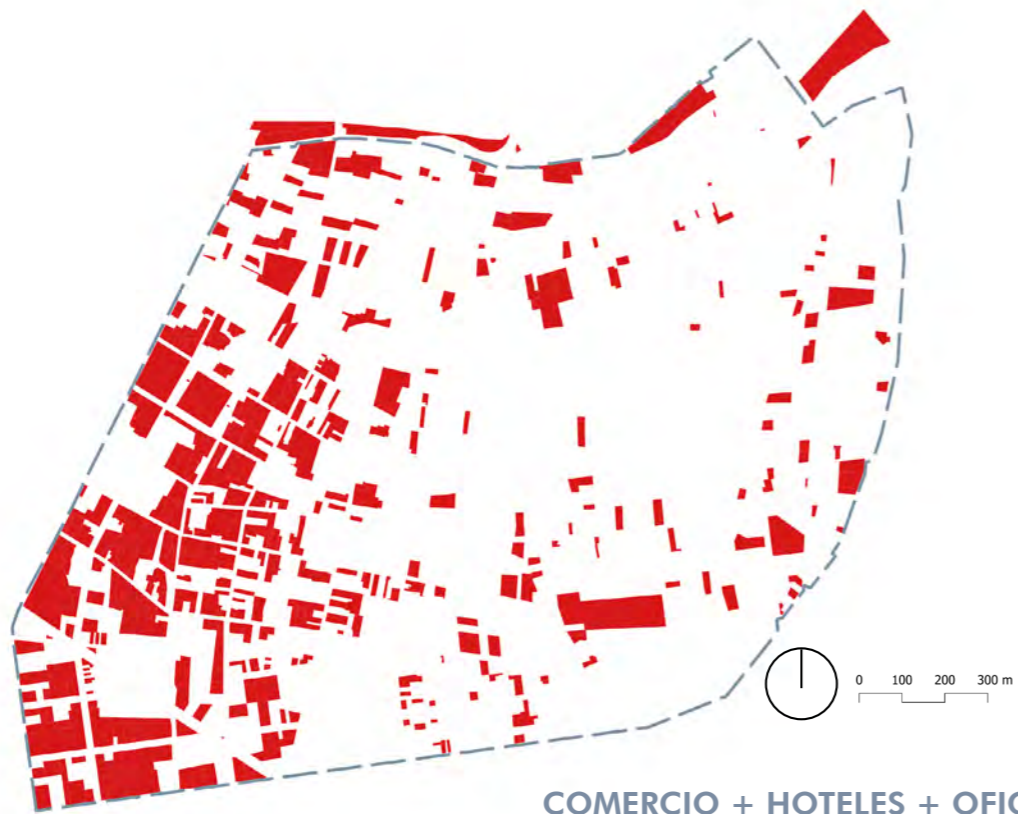
**LOTES VACIOS**

**Figura 40: Comparación en mapeos de usos de suelo en Monserrate**  
 Fuente: Elaboración Propia en base a ICL 2020 y PLANCHL 2019

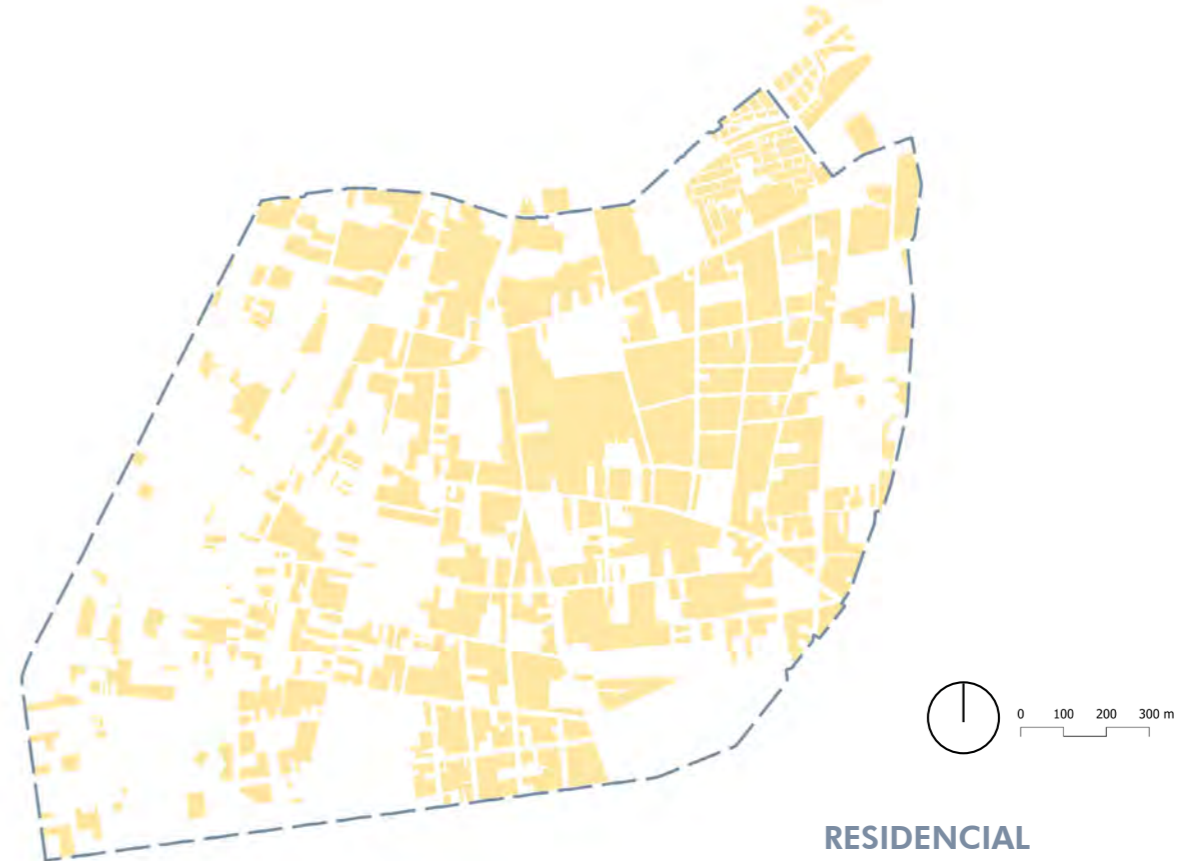
## Barrios Altos

En Barrios Altos, el uso del suelo revela una historia urbana tejida en un entramado de funciones sociales, culturales y económicas. La actividad comercial en este barrio se dispersa en mercados tradicionales y tiendas que atienden las necesidades diarias de los residentes, manteniendo un fuerte sentido de comunidad local. Las instalaciones urbanas incluyen centros educativos y de salud que sirven a la población densa del área, reflejando la demanda de servicios comunitarios. Aunque la presencia industrial ha disminuido, algunas huellas del pasado industrial aún se pueden identificar en antiguas fábricas convertidas en espacios culturales o residenciales. La esfera institucional se destaca con edificaciones históricas y oficinas gubernamentales, subrayando la importancia de Barrios Altos en el tejido administrativo de Lima. Las áreas recreativas, aunque limitadas, son cruciales, con parques y espacios abiertos como el renovado Complejo Deportivo Barrios Altos ofreciendo lugares de encuentro y esparcimiento. El dominio residencial se caracteriza por una arquitectura variada que va desde casonas coloniales hasta edificaciones modernas, mostrando la evolución urbana del barrio. Los terrenos vacíos en Barrios Altos, a menudo sujetos a debates sobre su uso futuro, representan una oportunidad para proyectos que podrían fomentar la regeneración urbana y la preservación del patrimonio en este sector vital del Centro Histórico de Lima.





**COMERCIO + HOTELES + OFICINAS**



**RESIDENCIAL**



**INSTITUCIONAL + SOPORTES URBANOS**



**LOTES VACIOS**

**Figura 42: Comparación en mapeos de usos de suelo en Barrios Altos**  
Fuente: Elaboración Propia en base a ICL 2020 y PLANCHL 2019

# HITOS BARRIALES Y ESPACIO PÚBLICO

## Monserrate

El barrio de Monserrate se caracteriza por la presencia de la iglesia de Nuestra Señora de Monserrate y la Plaza de Monserrate, que son puntos centrales en su configuración urbana. La plaza actúa como un espacio para la interacción social y actividades culturales. Adicionalmente, los parques y áreas verdes del barrio facilitan la recreación y el descanso, desempeñando un rol importante en la vida comunitaria. Estos espacios públicos, junto con las calles de patrón colonial, contribuyen a la estructura y la dinámica social de Monserrate, influenciando su integración en el contexto urbano general.

**Figura 43: Mapeo de hitos barriales y espacios públicos en Monserrate**  
 Fuente: Elaboración Propia en base a ICL 2020 y PLANCHL 2019

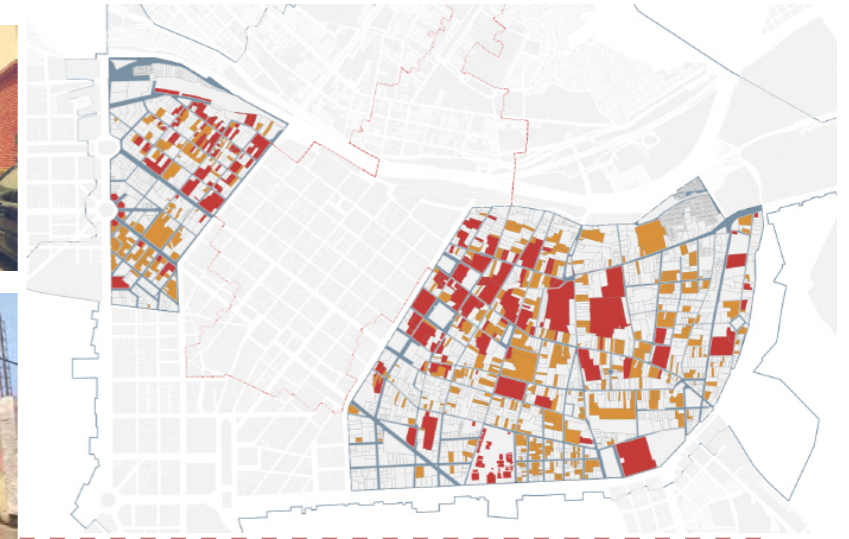




### 1 Tipología de Vivienda

- Diversidad de tipos de vivienda
- Estado físico y calidad general de las viviendas

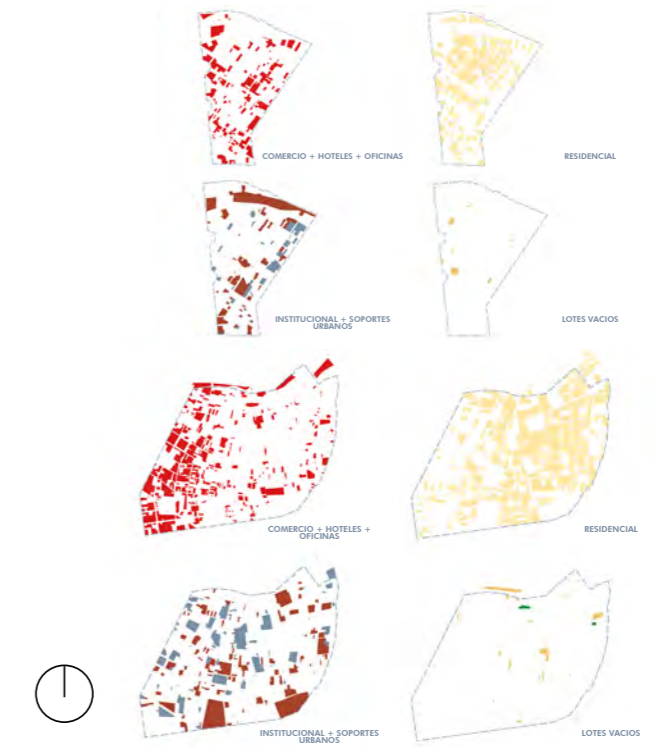
En estas áreas se encuentran diversas tipologías de vivienda, incluyendo quintas, barrios obreros, casas patio y nuevas edificaciones. Se observan viviendas multifamiliares que combinan comercio o talleres en sus estructuras. Estas tipologías contrastan notablemente en su estado físico, reflejando una variedad de condiciones y niveles de mantenimiento, con una mayor concentración en relación al área en Barrios Altos y uso residencial, permitiendo un análisis integral de la dinámica habitacional en el centro histórico.



### 2 Infraestructura y Servicios

- Acceso a servicios básicos (agua, electricidad, saneamiento) en áreas residenciales
- Proximidad de infraestructura educativa y de salud

En relación a los servicios básicos y la proximidad a infraestructuras de servicio, se resalta la concentración de una diversa oferta en los ámbitos de salud, educación escolar y educación superior en el área de Barrios Altos, en contraste con el barrio de Monserrate. Sin embargo, un factor determinante es el escaso acceso a otros servicios básicos como agua, electricidad y saneamiento, siendo Barrios Altos la zona con el mayor déficit de estos servicios.



### 3 Catalizadores Urbanos

- Cantidad de asosiciones en las áreas residenciales
- Participación comunitaria en proyectos de vivienda

La observación de los catalizadores urbanos en el barrio de Barrios Altos permite explicar las características particulares de esta zona, como la ausencia de una traza regular y su delimitación basada en el proceso evolutivo. Además, la zona simboliza un aspecto crucial del crecimiento urbano de Lima y su conformación físico-territorial, generada por la adición de sub-barrios existentes. Esto no proporciona indicios claros sobre las posibles manzanas a intervenir con una gran concentración residencial.



Figura 45: Collage de fotos  
Fuente: Plan maestro del CHL

Figura 46: Collage de mapeos  
Fuente: Elaboración Propia en base a ICL 2020 y PLANCHL



### 1 Configuración Urbana

-Morfología y estructura de las manzanas residenciales

-Integración de diferentes usos del suelo (residencial, comercial, etc.)

En la morfología urbana actual del barrio de Barrios Altos, se identifica un factor clave para definir diez manzanas principales con mayor potencial en altura, tomando en cuenta que los lotes incluyen espacios vacíos, ya que estos últimos tienen mayor potencial para la construcción futura.

Un segundo factor es la composición e integración de diferentes usos de suelo, para proporcionar mayor heterogeneidad a las futuras supermanzanas. Por lo cual, se mapean diez posibles manzanas con potencial, de las cuales podemos destacar las manzanas contenidas en el área definida como patrimonio mundial y el área definida como patrimonio nacional. Con esto, se busca estudiar manzanas que compartan estas condiciones.

Figura 48: Compilado de gráfico sobre concentración de vivienda en las manzanas elegidas

Fuente: Elaboración Propia en base a ICL 2020

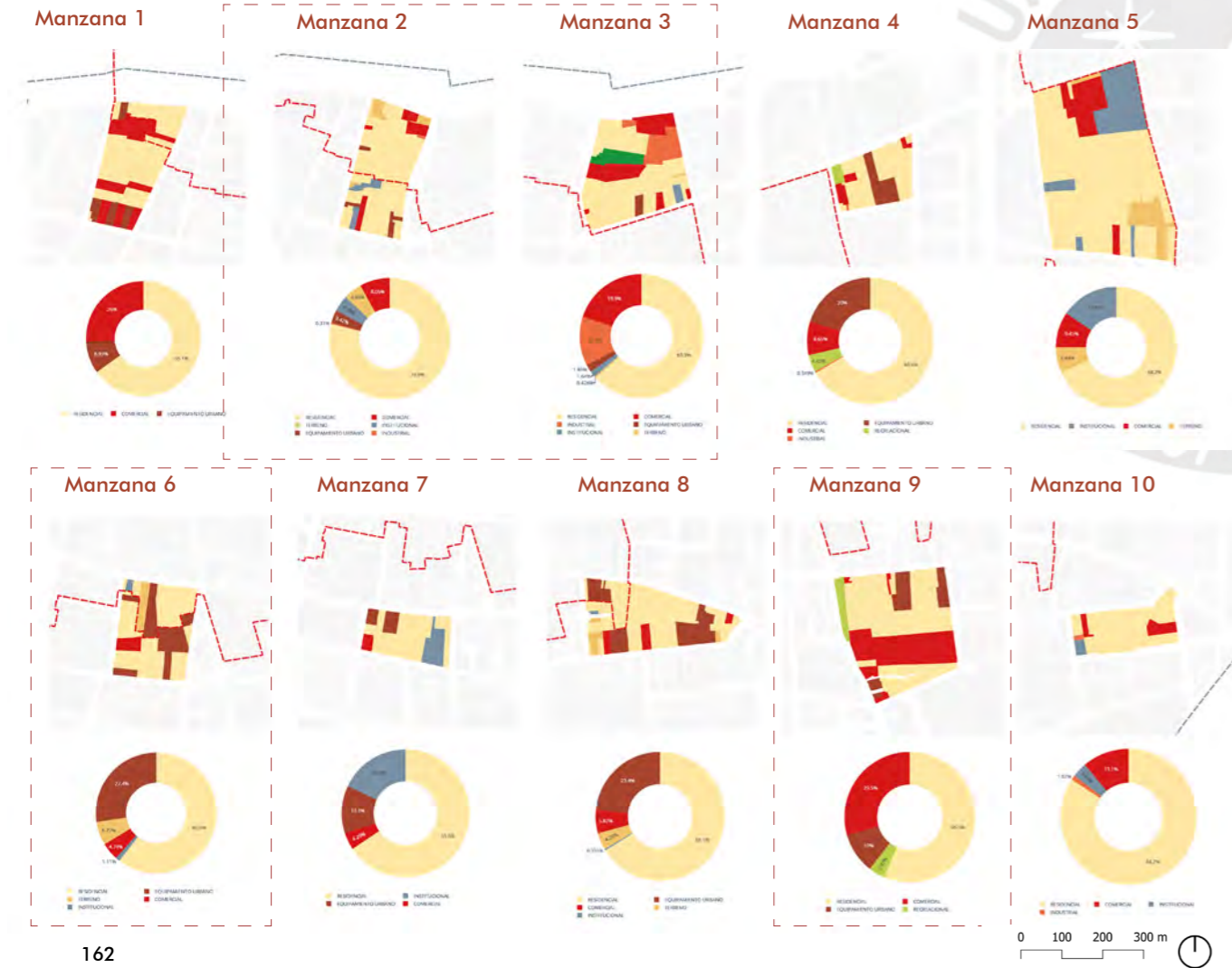


Figura 47: Collage Fotos  
Fuente: Propia y Plan maestro



ALTURAS LOTES  
 0 - 1 PISO  
 1 - 2 PISOS  
 2 - 3 PISOS  
 3 - 4 PISOS  
 4 - 5 PISOS  
 5 - 6 PISOS  
 6 - 7 PISOS  
 7 - 8 PISOS  
 8 - 9 PISOS  
 9 - 10 PISOS  
 10 - 11 PISOS  
 11 - 12 PISOS  
 +12 pisos



BARRIO MONSIEÑA II  
 Grupos de uso de Suelo:  
 COMERCIAL  
 EQUIPAMIENTO URBANO  
 INDUSTRIAL  
 INSTITUCIONAL  
 RECREACIONAL  
 RESIDENCIAL  
 TERRENO

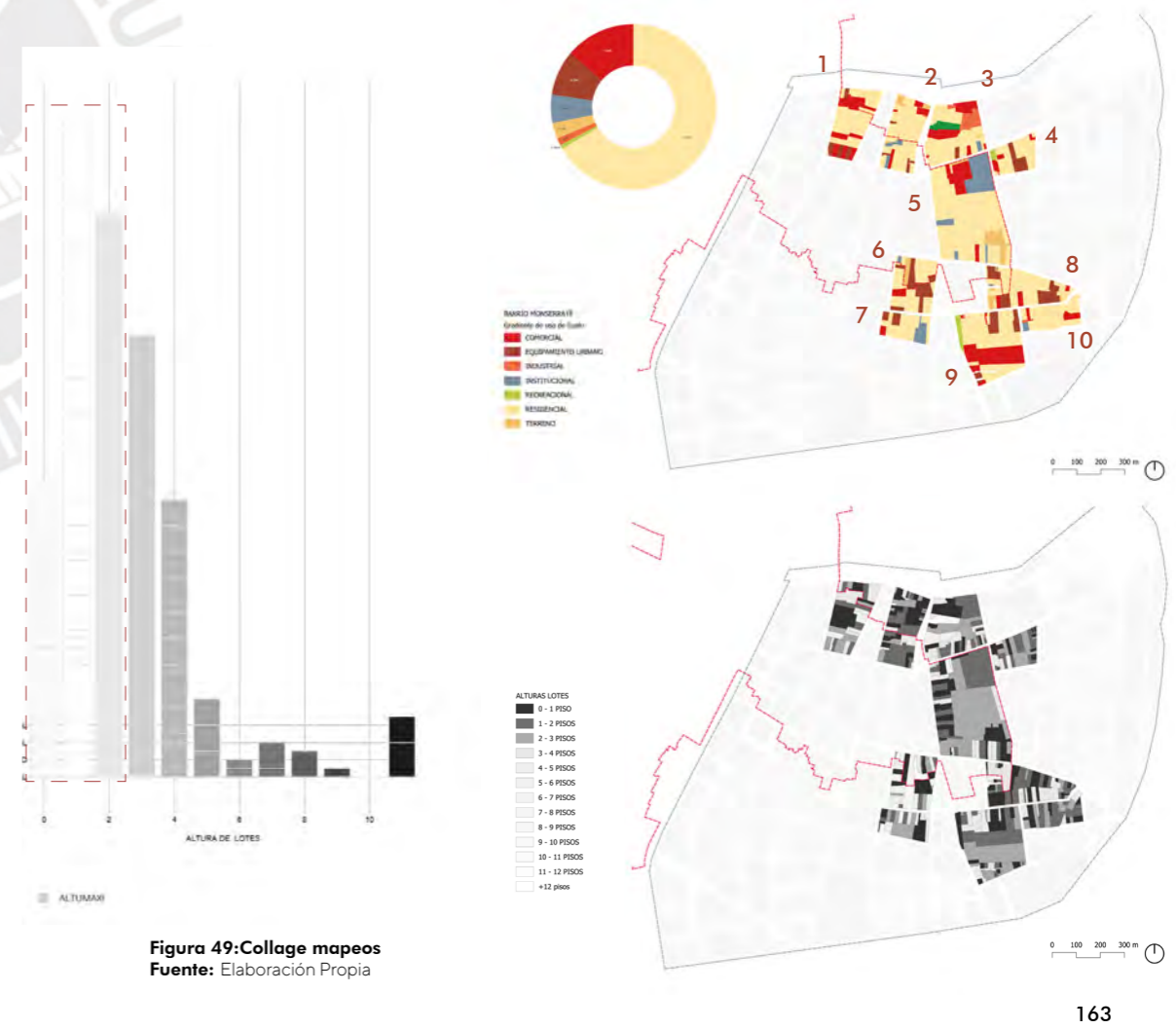


Figura 49: Collage mapeos  
Fuente: Elaboración Propia

## A nivel Manzana

### 2 Espacios Públicos Comunes

-Presencia y calidad de espacios públicos en manzanas residenciales

-Uso y mantenimiento de estos espacios por parte de los residentes

En su mayoría, los espacios comunales y de reunión están concentrados en los lotes monumentales y de valor monumental. Esto se debe a la presencia y calidad de espacios públicos en manzanas residenciales, así como al uso y mantenimiento de estos espacios por parte de los residentes, lo que enriquece la vida comunitaria.



**Figura 51: Collage Fotos**  
Fuente: Propia y organizaciones sociales en barrios altos

**Figura 50: Mapeos de Centro histórico**  
Fuente: Elaboración Propia



**Figura 52: Mapa de Manzanas y movilidad**  
Fuente: Elaboración Propia en base al Instituto catastral del Lima 2022



ESTUDIO DE VÍAS  
 VIA FERREA  
 V01 VIAS METROPOLITANAS  
 V02 VIAS COLECTORAS  
 V03 VIAS ARTERIALES  
 Flujo de Autos



### 3 Accesibilidad y Circulación

-Diseño de calles y vías internas en áreas residenciales

-Infraestructura peatonal y vehicular

La vialidad circundante impacta significativamente en las manzanas aledañas. Las manzanas con mayor facilidad de acceso por vías principales y que cuentan con accesos comunes hacia sus interiores se toman como referencia. El diseño de calles y vías internas, junto con la infraestructura peatonal y vehicular, son factores clave para evaluar la accesibilidad y circulación en estas áreas residenciales.

**Figura 53: Mapeos de 10 lotes monumentales**  
Fuente: Elaboración Propia en base al Instituto catastral del Lima 2022

## A nivel Lote

### 1 Intervenciones y Mejoras

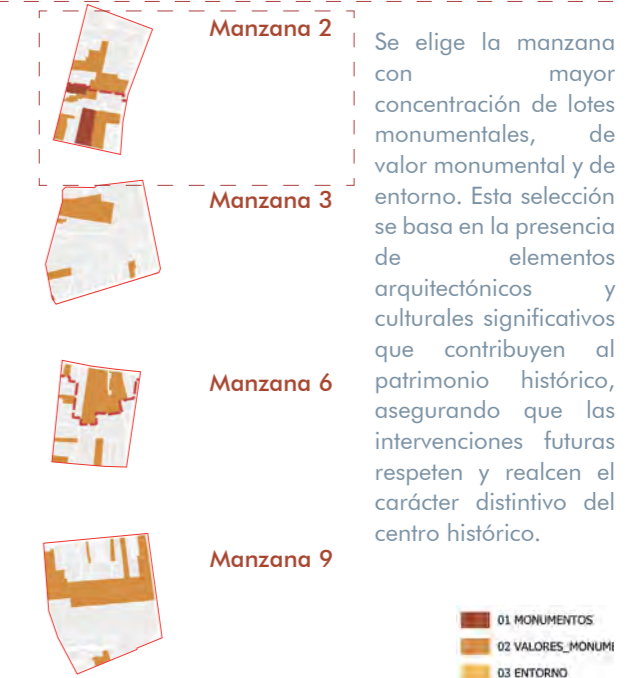
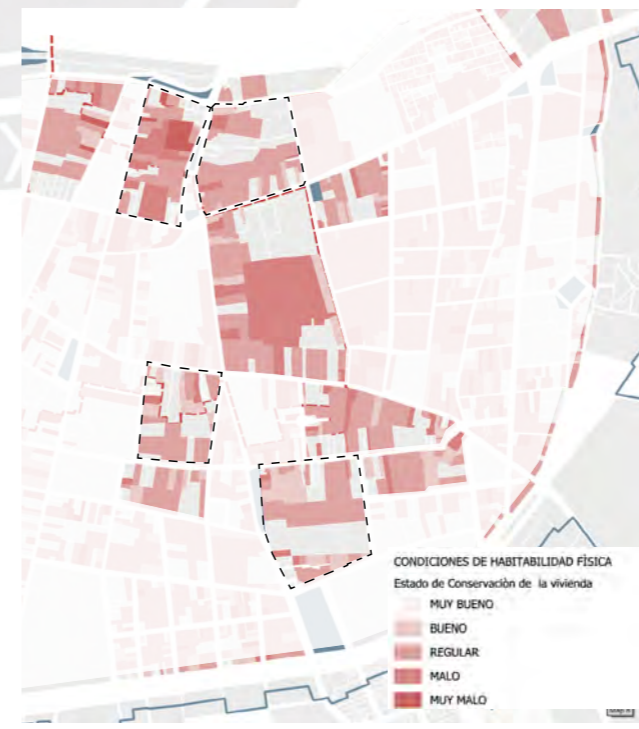
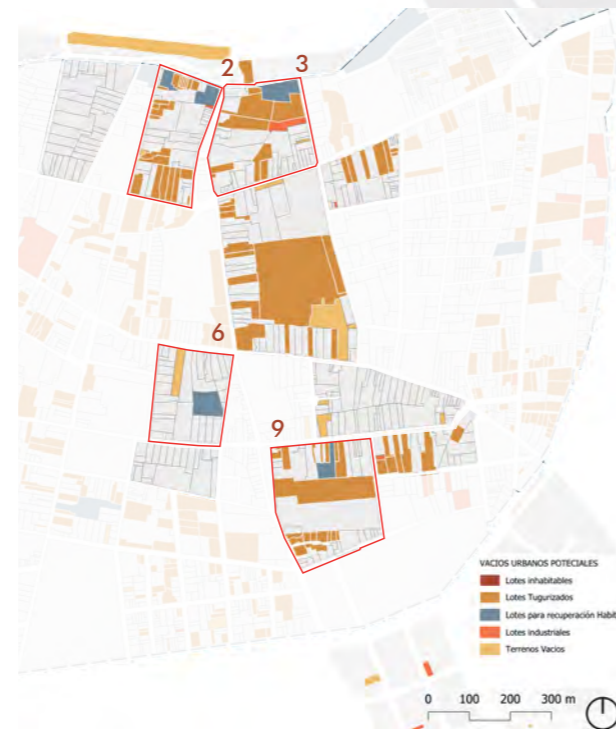
-Historial de mejoras realizadas en los lotes residenciales

### 2 Condiciones de Habitabilidad

-Calidad de las viviendas en términos de ventilación, iluminación y servicios básicos

-Densidad de ocupación y espacio habitable adecuado

Se toma en consideración los vacíos urbanos potenciales debido a su poca compatibilidad con el carácter del centro histórico y su estado de conservación. El historial de intervenciones y mejoras en los lotes residenciales, junto con la calidad de las viviendas en términos de ventilación, iluminación y servicios básicos, así como la densidad de ocupación y espacio habitable adecuado, son factores clave. Se pueden observar cuatro lotes resaltantes que destacan en estas áreas.



**Figura 54: Mapeo concentración monumental**  
Fuente: Elaboración Propia en base al Instituto catastral del Lima 2022

## Historia de la Manzana

Internamente, la configuración urbana de Barrios Altos se estructura principalmente en la orientación oeste-este por los antiguos caminos prehispánicos que partían del área fundacional hacia La Molina y Huarochirí. Hoy, estos caminos se conocen como el Jr. Junín y el Jr. Ancash, que tienen un trazado paralelo al río Rímac. Estos jirones actúan como ejes de conexión y continuidad espacial con el Cercado de Indios (Álvarez y Mendoza, 2016).

Este entramado urbano refleja cómo las rutas históricas han perdurado y se han integrado en la estructura moderna de la ciudad, proporcionando una base para la planificación y desarrollo contemporáneos. La orientación de estas vías no solo facilita la movilidad y la accesibilidad, sino que también mantiene la esencia histórica y cultural del área, conectando el pasado con el presente de manera tangible.

En la orientación norte-sur, el canal Huatica es determinante para el trazado de las principales manzanas, desde el Jr. Amazonas y el Jr. Jauja hasta el Jr. Huanta, llegando incluso a delimitar la lotización interna de las manzanas. Así se configura el área de estudio, las Manzanas 6007, también conocidas como la Manzana del Obispo, llamada así en honor al Dr. Andrés García de Zurita, Obispo de Trujillo, quien residió en Lima a mediados del siglo XVII, desempeñando los cargos de deán de la Catedral y vicerrector del Colegio Real (Álvarez y Mendoza, 2016).

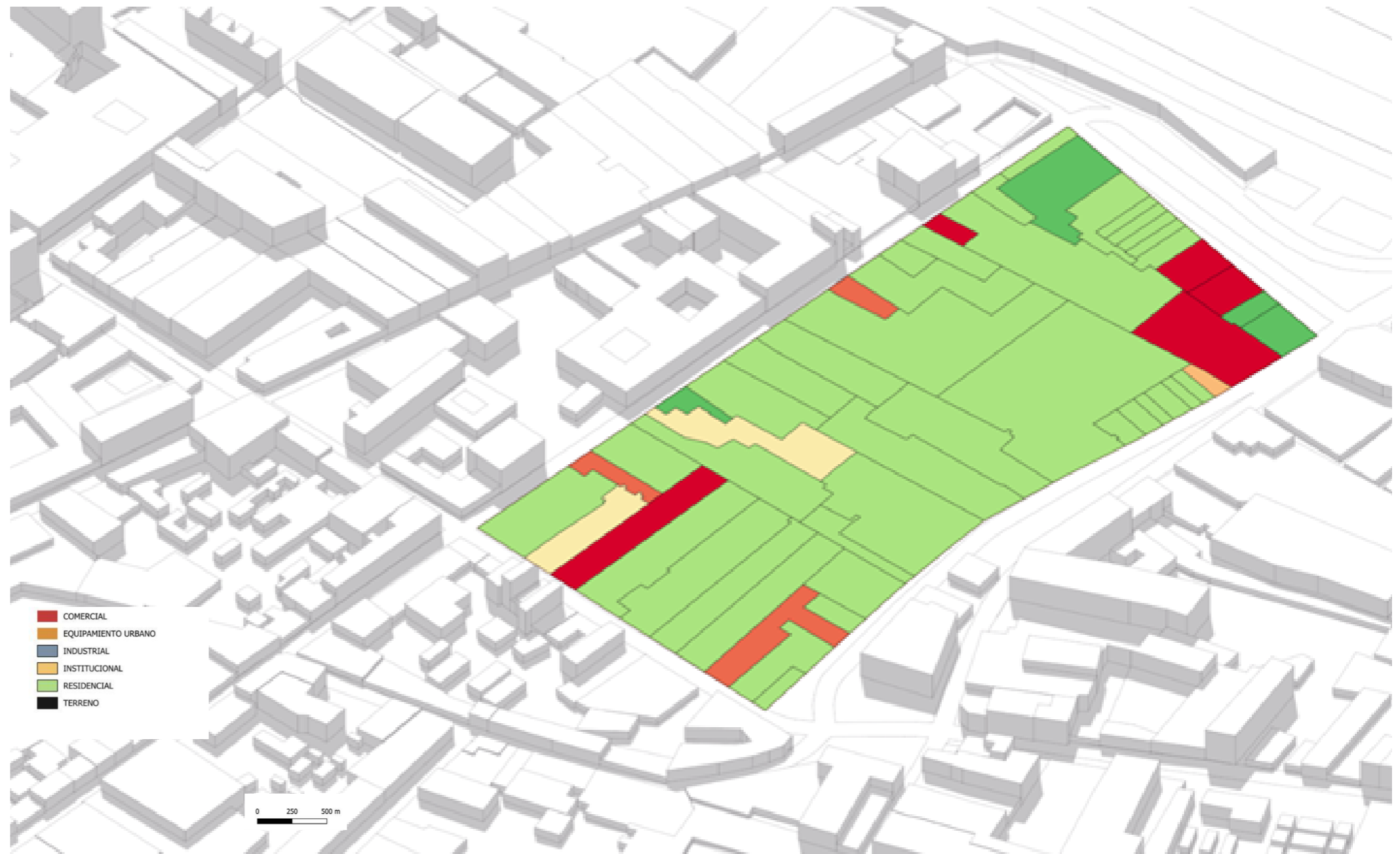
Para comenzar un análisis actual del predio, es esencial considerar la influencia de estos elementos históricos en la configuración presente. Evaluar cómo las características físicas y sociales del área han evolucionado en relación con su patrimonio arquitectónico permitirá desarrollar estrategias de renovación que respeten y potencien su valor cultural, a la vez que mejoren las condiciones de habitabilidad para los residentes actuales.



Figura 55: Aerofotografía de Lote Estudiado  
Fuente: Propia 2023

### Manzana 02 Usos mayoritarios de suelo

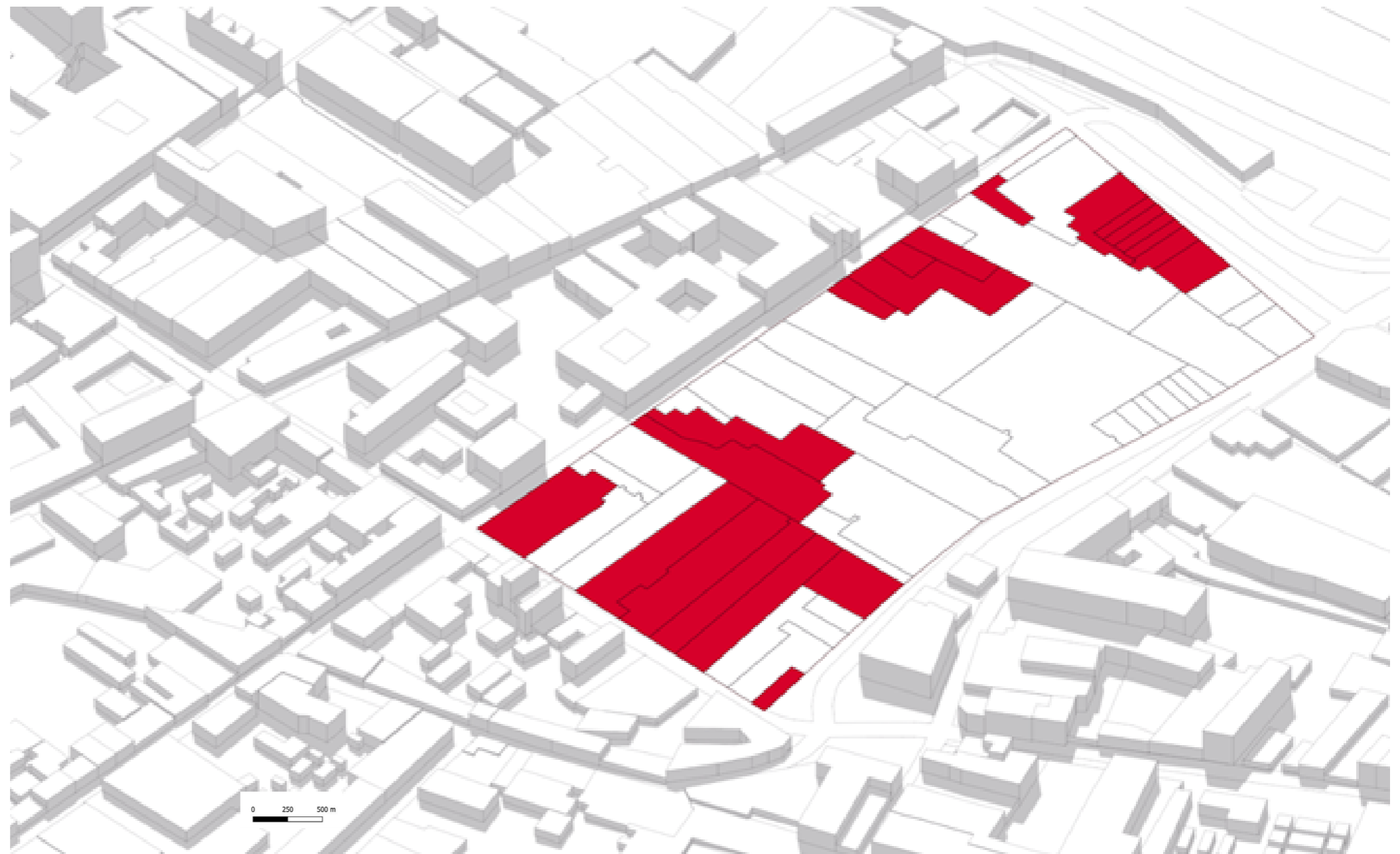
La manzana dos, elegida para el estudio, tiene como vías principales el Jr. Jauja y el Jirón Amazonas. Sus otros lados colindan con el Jirón Huanta y el Jr. Anchas. Su conformación es principalmente residencial y, a lo largo de su extensión, cumple con las condiciones de diversidad de usos hacia sus calles, integrando comercios y servicios esenciales. En las calles con escala barrial, se considera la vivienda como mayoritaria para las posibles intervenciones o proyectos de mejora, garantizando un entorno habitacional adecuado y funcional. La manzana se considera, por estos factores, como la más idónea para conformarse como superlote, promoviendo un desarrollo urbano sostenible. Además, se destaca su cercanía a espacios urbanos importantes como el Parque de la Muralla y las losas deportivas, que ofrecen áreas de esparcimiento y recreación para los residentes, mejorando la calidad de vida en la zona. Esta ubicación estratégica y sus características hacen de la manzana dos un punto focal para iniciativas de renovación



**Figura 56: Mapeo de usos mayoritario de Suelo**  
Fuente: Elaboración Propia en base al Instituto catastral del Lima 2022

### Lotes tugurizados

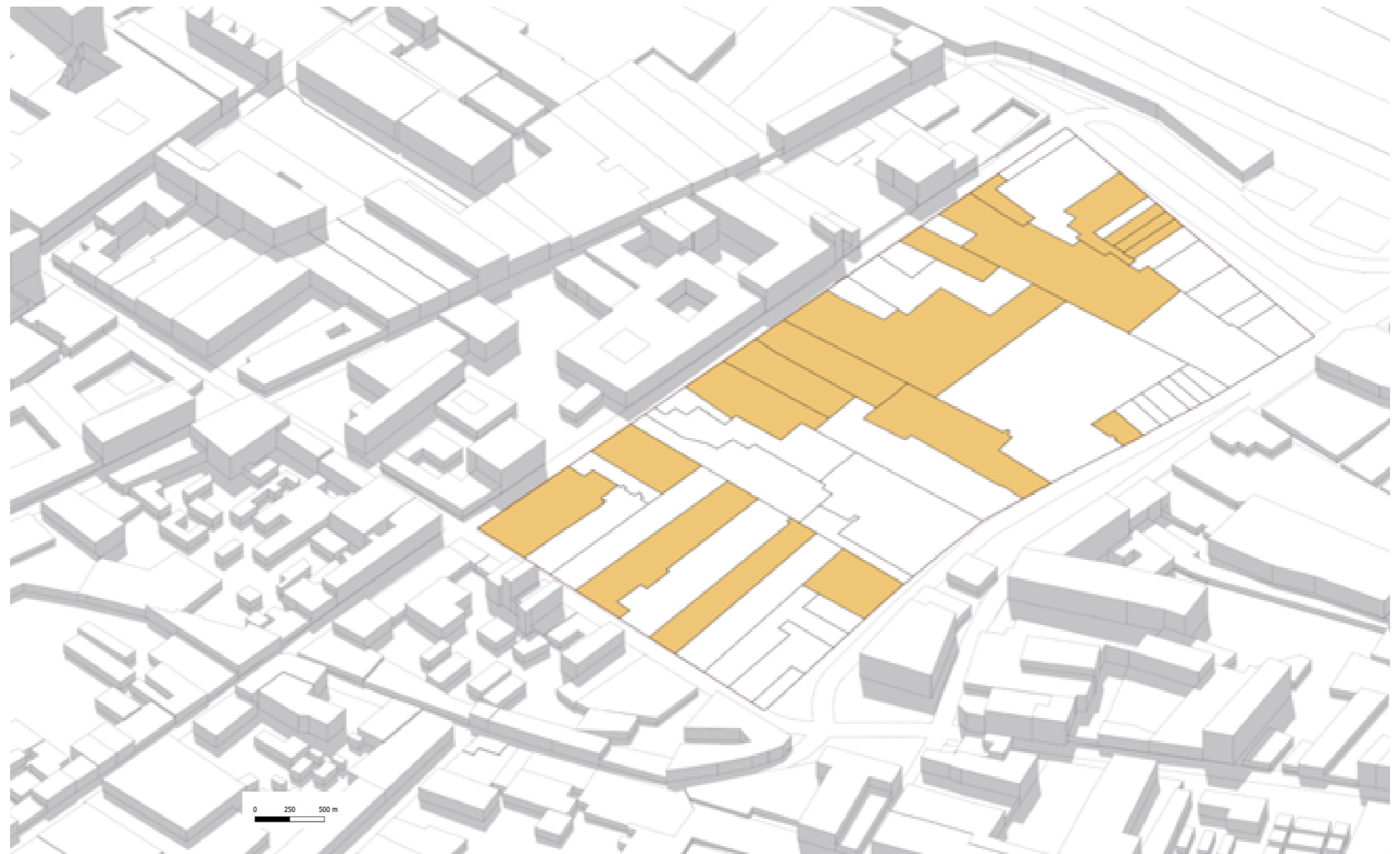
La manzana indicada posee lotes declarados en estado de tugurización. Estos predios tugurizados en el Centro Histórico de Lima se caracterizan por su avanzado deterioro físico, sobrepoblación y condiciones inadecuadas de habitabilidad. Aunque forman parte del valioso patrimonio arquitectónico de la ciudad, han sufrido una degradación progresiva debido a la falta de mantenimiento, la subdivisión excesiva de espacios y el uso inapropiado. La mayoría de estos lotes son residenciales y se encuentran predominantemente hacia el Jr. Anchas, el Jirón Huanta y el Jr. Amazonas. Esta concentración de lotes tugurizados los hace ideales para ser considerados como lotes de priorización para proyectos individuales de renovación urbana. Intervenir en estos lotes no solo mejorará las condiciones de habitabilidad y preservará el patrimonio histórico, sino que también impulsará la revitalización económica y social de la manzana. Además, la renovación de estos predios puede servir como un modelo de recuperación urbana que puede replicarse en otras áreas del centro histórico, fomentando un desarrollo urbano más sostenible y cohesionado.



**Figura 57: Mapeo predios tugurizados**  
Fuente: Elaboración Propia en base al Instituto catastral del Lima 2022

### Lotes Inhabitables

Los predios declarados inhabitables en áreas urbanas, como el Centro Histórico de Lima, representan un conjunto de propiedades que han sido oficialmente reconocidas por las autoridades como no aptas para la vivienda. Esta declaración se basa en una variedad de criterios críticos relacionados con la seguridad, la salubridad y la habitabilidad. En la manzana 02, los lotes declarados inhabitables tienen una mayor concentración hacia el Jr. Anchas, el Jirón Huanta y el Jr. Amazonas. Estos lotes se encuentran agrupados en zonas específicas, formando clusters que requieren intervenciones urgentes. La alta concentración en estas áreas visibiliza zonas potenciales de intervenciones para proyectos de renovación urbana que puedan transformar estos espacios, mejorando las condiciones de vida y preservando el patrimonio histórico de la zona.



**Figura 58: Mapeo predios inhabitables**  
Fuente: Elaboración Propia en base al Instituto catastral del Lima 2022

### Condiciones monumentales de los lotes

La clasificación de lotes o predios como monumentos, de entorno monumental, o con valor monumental en centros históricos como el de Lima tiene implicaciones importantes tanto en términos de conservación del patrimonio como en la regulación del uso y desarrollo urbanístico. En la manzana 02, la gran concentración visible de lotes monumentales repartidos a lo largo del Jr. Anchas, el Jirón Huanta y el Jr. Amazonas es notable. Estas agrupaciones muestran combinaciones homogéneas y heterogéneas de diferentes valores del patrimonio en relación a su uso total como vivienda. La identificación de estos clusters patrimoniales es esencial, ya que permite priorizar lotes para proyectos de renovación urbana. Este enfoque no solo asegura la preservación del valor histórico, sino que también facilita la implementación de mejoras habitacionales, optimizando el uso del espacio urbano y promoviendo un desarrollo sostenible y coherente con la historia y cultura de la zona. Además, la planificación urbana puede beneficiarse al crear zonas que integren tanto el valor patrimonial como las necesidades modernas de vivienda, generando un entorno urbano más equilibrado y funcional.

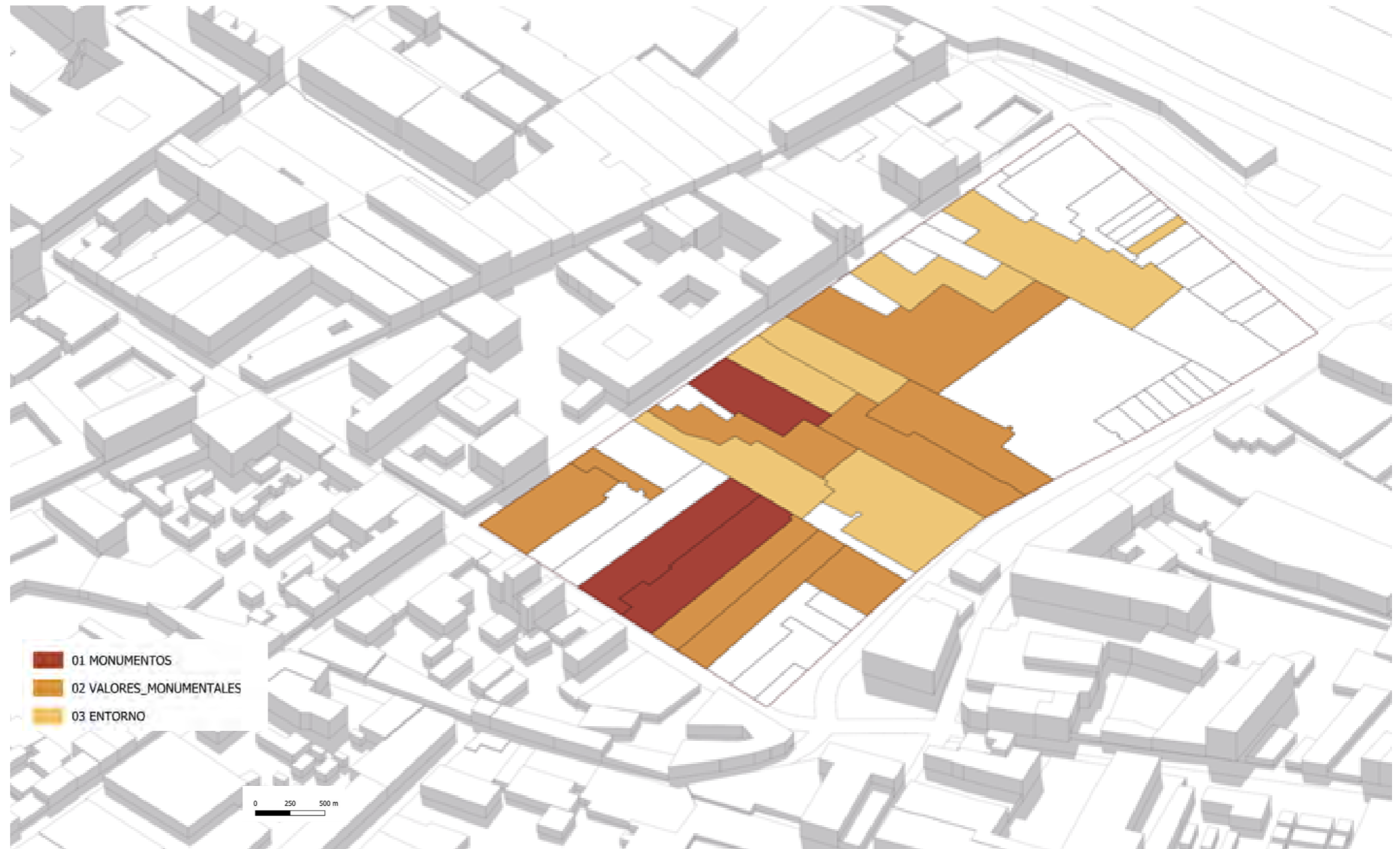


Figura 59: Mapeo de Condiciones patrimoniales de los Predios

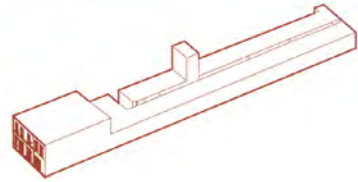
Fuente: Elaboración Propia en base al Instituto catastral del Lima 2022

### 3 Tipología Edilicia

-Diseño y materiales utilizados en la construcción de viviendas

#### FICHA DE LOTE PATRIMONIAL VIVIENDA CODIGO 41

##### Información Planimétrica



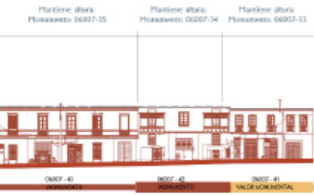
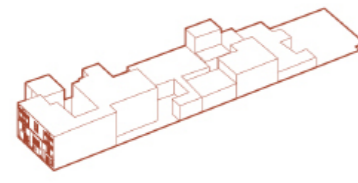
##### Información Catastral

Código Catastral	010007041
Código Único Catastral	40543376
Título Catastral y SAT	18
Uso Prescrito	Residencial
Estado de Conservación	Mala
Materiales Predominantes	Adobe o Quincha
Título de Usos Catastrales	30
Área de Lote	1.100,07 m <sup>2</sup>
Área de Construido	1.326,81 m <sup>2</sup>



#### FICHA DE LOTE PATRIMONIAL VIVIENDA CODIGO 42

##### Información Planimétrica



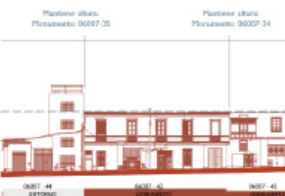
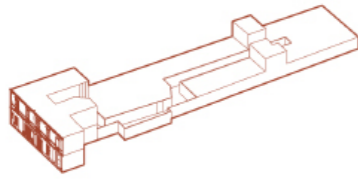
##### Información Catastral

Código Catastral	010007042
Código Único Catastral	40543379
Título Catastral y SAT	Sociedad de Beneficencia Lirio Metropolitana
Uso Prescrito	Residencial
Estado de Conservación	Mala
Materiales Predominantes	Adobe o Quincha
Título de Usos Catastrales	18
Área de Lote	1.436,43 m <sup>2</sup>
Área de Construido	968,02 m <sup>2</sup>



#### FICHA DE LOTE PATRIMONIAL VIVIENDA CODIGO 43

##### Información Planimétrica



##### Información Catastral

Código Catastral	010007043
Código Único Catastral	40543380
Título Catastral y SAT	18
Uso Prescrito	Residencial
Estado de Conservación	Mala
Materiales Predominantes	Adobe o Quincha
Título de Usos Catastrales	30
Área de Lote	1.436,43 m <sup>2</sup>
Área de Construido	1.513,14 m <sup>2</sup>



Figura 60. Fichas de Lotes Estudiados  
Fuente: Elaboración Propia en base al Instituto catastral del Lima 2022 y observación en Campo

La tipología edilicia y los clusters de lotes para renovación son elementos clave en la planificación urbana del Centro Histórico de Lima. La tipología edilicia, que abarca el diseño y los materiales utilizados en la construcción de viviendas, proporciona información fundamental para la elaboración de fichas de identificación de los lotes en los clusters. Estas fichas permiten priorizar los lotes a intervenir, considerando factores como su estado de conservación, su valor monumental y su potencial de habitabilidad. Al analizar la tipología edilicia, se pueden identificar los estilos

arquitectónicos predominantes y los materiales que requieren conservación o restauración específica. Esta información es crucial para desarrollar proyectos de renovación urbana que respeten la integridad histórica y cultural del área, mientras se mejora la calidad de vida de los residentes. Al priorizar los lotes en clusters homogéneos y heterogéneos, se facilita una intervención más eficiente y efectiva, asegurando que los recursos se utilicen de manera óptima para revitalizar el Centro Histórico de Lima.



Predios para recuperación habitacional

Inhabitabilidad

Tugurios

Predios Monumentales

Uso del Suelo

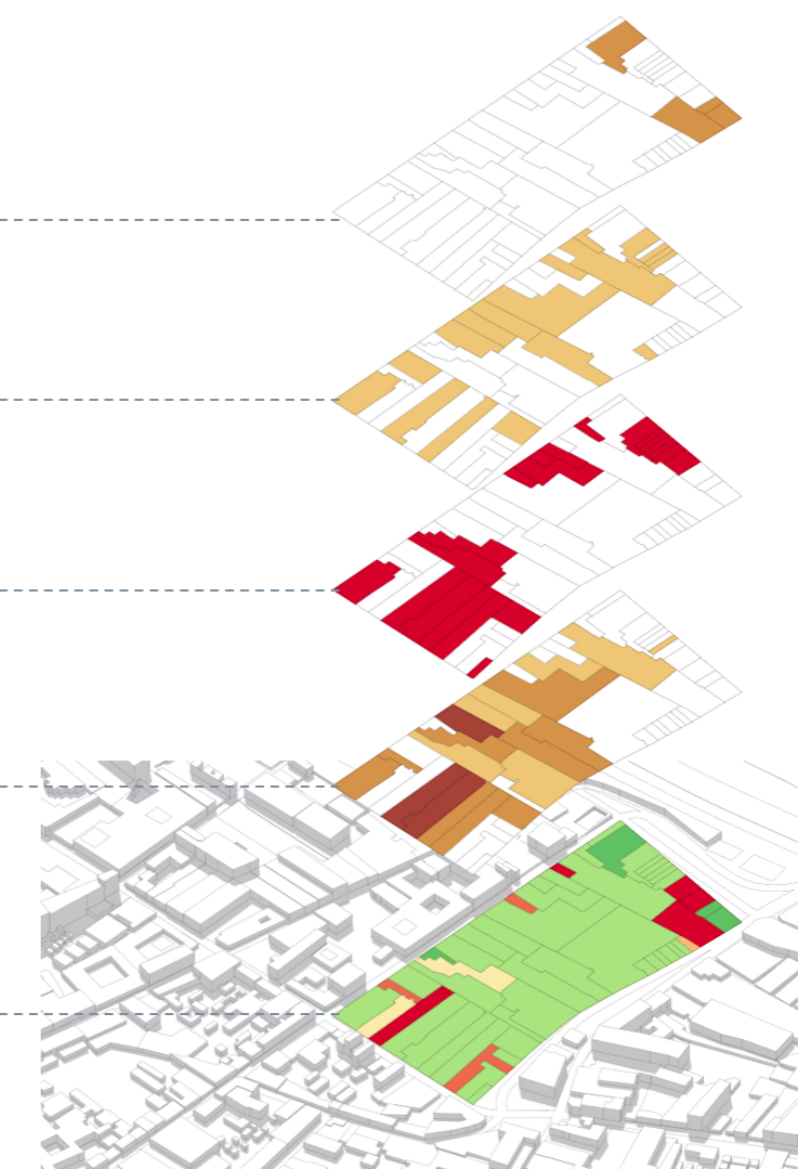


Figura 61. Información compilada de Predios  
Fuente: Elaboración Propia en base al Instituto catastral del Lima 2022

### 4 Características del Lote

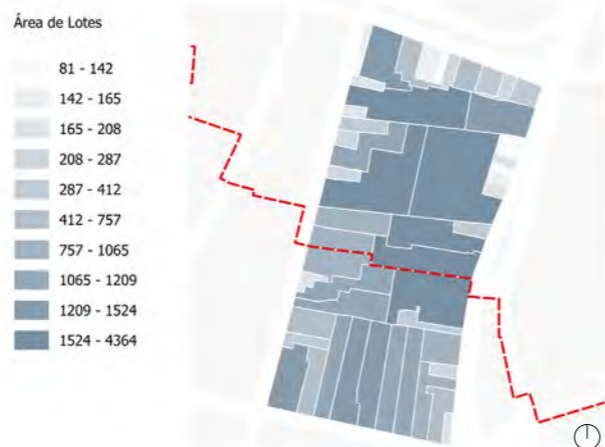
- Superficie y dimensiones de los lotes residenciales
- Compatibilidad con los usos del suelo permitidos

Las características de los lotes en la manzana 02 incluyen la superficie y dimensiones de los lotes residenciales, así como su compatibilidad con los usos del suelo permitidos. El área de los lotes y las subdivisiones en unidades inmobiliarias proporcionan un indicador de su capacidad de desarrollo y densidad habitacional. El material predominante en su construcción también es un factor clave, ya que determina la adecuación del lote para ciertos usos permitidos y posibles intervenciones de renovación.

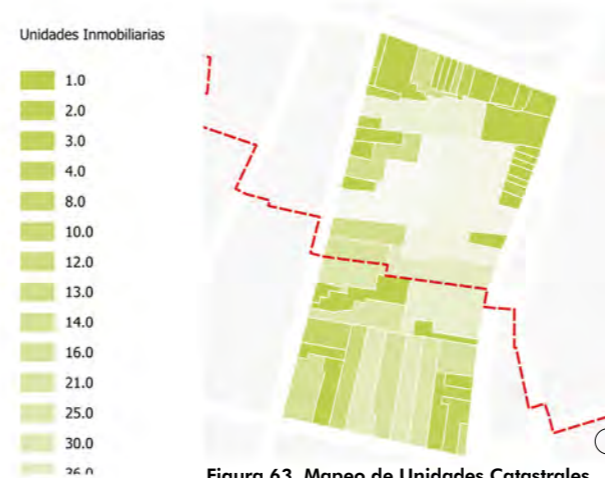
### 5 Propiedad y Tenencia

- Estabilidad y seguridad de la tenencia para los residentes

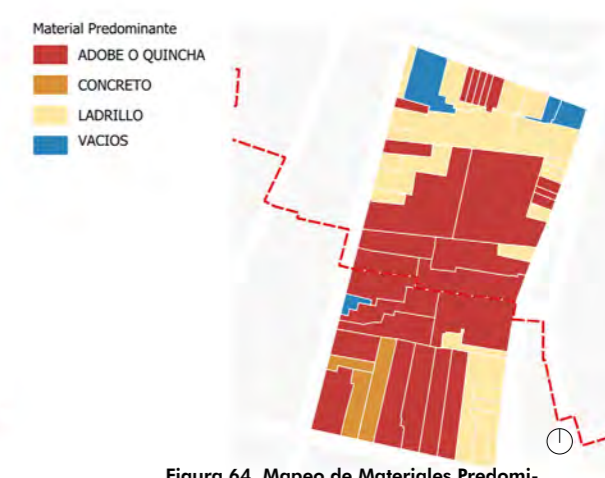
En la manzana 02, los modelos de propiedad y tenencia en áreas residenciales son factores determinantes para la estabilidad y seguridad de la tenencia de los residentes. La conservación física de los inmuebles en relación con su seguridad es crucial, ya que aquellos con menor cantidad de unidades inmobiliarias y un estado de conservación menos óptimo representan puntos críticos para la futura tenencia y estabilidad de los propietarios. Por estas razones, se ha seleccionado el cluster que se encuentra en Jr. Ancash. Este cluster presenta condiciones que requieren intervención urgente no solo para asegurar la estabilidad y seguridad de la tenencia, sino también para proteger los monumentos y valores monumentales, garantizando la preservación del patrimonio histórico y cultural del área.



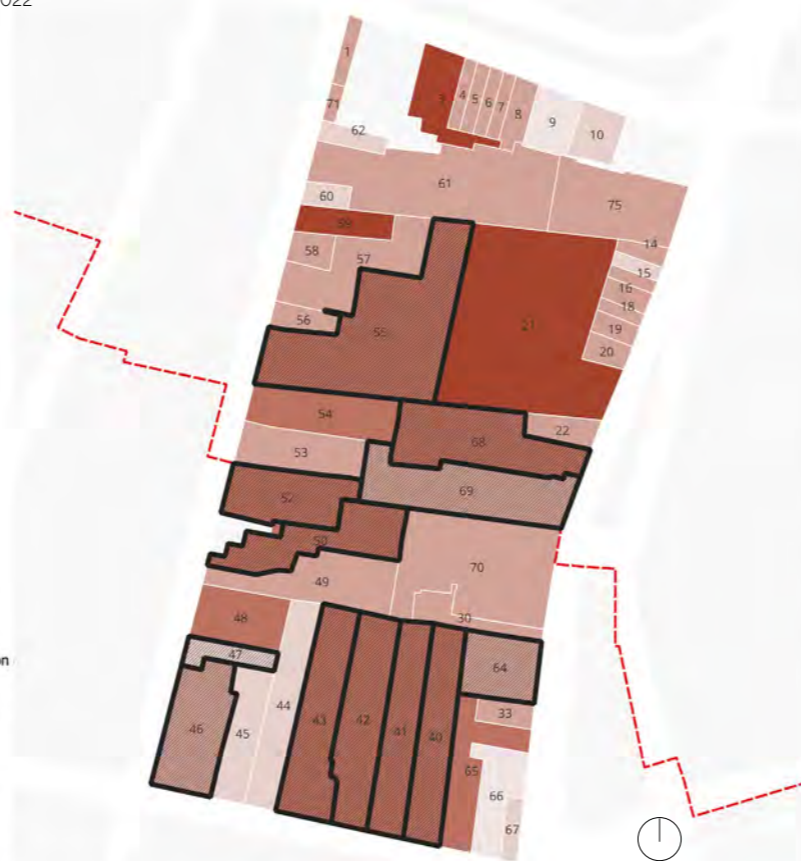
**Figura 62: Mapeo de áreas de lotes**  
Fuente: Elaboración Propia en base al Instituto catastral del Lima 2022



**Figura 63: Mapeo de Unidades Catastrales**  
Fuente: Elaboración Propia en base al Instituto catastral del Lima 2022



**Figura 64: Mapeo de Materiales Predominantes**  
Fuente: Elaboración Propia en base al ICL 2022

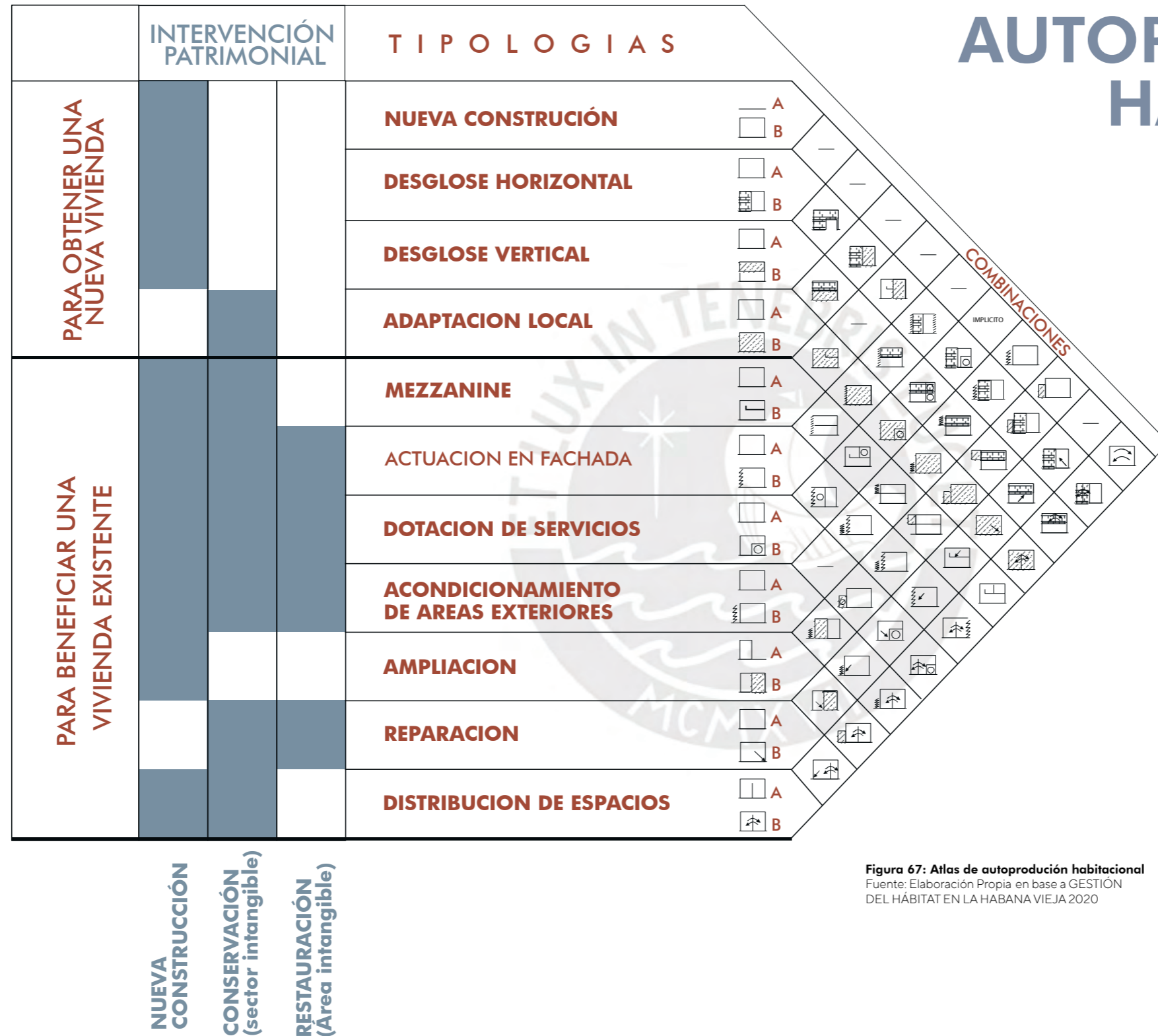


**Figura 65: Mapeo de estado de conservación**  
Fuente: Elaboración propia en base al Instituto catastral del Lima 2022



**Figura 66: Mapeo de lotes potenciales**  
Fuente: Elaboración Propia en base al Instituto catastral del Lima 2022

# ATLAS DE AUTOPRODUCCIÓN HABITACIONAL PATRIMONIAL



NUEVA CONSTRUCCIÓN  
 CONSERVACIÓN (sector intangible)  
 RESTAURACIÓN (Area intangible)

El Atlas de Autoproducción Habitacional Patrimonial es una herramienta esencial para planificar y ejecutar proyectos de renovación urbana en el Centro Histórico. Proporciona un mapa detallado de los lotes patrimoniales, permitiendo identificar y clasificar los lotes según su estado de conservación, valor patrimonial y condiciones de habitabilidad. Esto facilita la priorización de intervenciones, enfocándose primero en los lotes más críticos que presentan mayor riesgo de pérdida patrimonial o que pueden ser rápidamente habilitados para mejorar las condiciones de vida.

El atlas también permite planificar las fases de intervención de manera estratégica y basada en datos. Las fases iniciales pueden incluir la evaluación y estabilización de los lotes más deteriorados, seguidas de la rehabilitación para mejorar la habitabilidad básica, y finalmente la restauración completa. Este enfoque asegura que los recursos se utilicen eficientemente, abordando primero los casos más urgentes y adecuándose a la realidad actual de las viviendas tuguizadas e inhabitables del centro histórico.

Figura 67: Atlas de autoproducción habitacional  
 Fuente: Elaboración Propia en base a GESTIÓN DEL HÁBITAT EN LA HABANA VIEJA 2020

## 5.3 VIVIENDA Y PATRIMONIO EN EL CHL

### 5.3.1 Conjunto habitacional La Muralla (2003-2010)

El Conjunto Habitacional La Muralla es un ejemplo destacado del Primer Programa de Renovación Urbana (PPRU) en el Centro Histórico de Lima, liderado por la Municipalidad Metropolitana de Lima durante la gestión de Luis Castañeda Lossio (2003-2010). Este proyecto no solo representa un cambio físico en el paisaje urbano sino también una transformación en la vida de sus residentes, al integrar la revalorización social y económica de familias en extrema pobreza con la recuperación inmobiliaria. Este enfoque multidimensional destaca la participación vecinal y el rescate del patrimonio histórico como ejes fundamentales.

La composición demográfica de la manzana "El Rastro y La Soledad", habitada por 112 familias, destaca una población diversa con una significativa proporción de niños en edad escolar. Esta observación resalta la importancia de diseñar soluciones habitacionales que atiendan a familias de diferentes tamaños y necesidades, asegurando un entorno adecuado para el desarrollo infantil y la cohesión social.

La restauración de monumentos históricos y la creación de viviendas enfatizan la conservación del patrimonio. Este enfoque asegura que los inmuebles de valor patrimonial sean preservados y adaptados

para uso moderno, integrando la historia y la cultura del área en el proceso de renovación urbana. La conservación de elementos significativos, como restos arqueológicos y estructuras originales, subraya el compromiso con la preservación del patrimonio en el contexto de la vivienda social.

El PPRU, bajo la administración de Luis Castañeda Lossio, buscó renovar la manzana "El Rastro y La Soledad", mejorando siete inmuebles de distinto valor patrimonial. Este esfuerzo incluyó la restauración de monumentos históricos y la creación de viviendas para los residentes de la zona, enfatizando la participación de la comunidad en el proceso de construcción (Lopez 2017).

La creación de espacios públicos como el Parque la Muralla dentro del proyecto resalta la importancia de disponer de áreas recreativas y de esparcimiento. Estos espacios mejoran la calidad de vida de los residentes, fomentan la cohesión social y contribuyen a un entorno urbano saludable.

La integración de políticas y normativas específicas en el proyecto, que promueven la inversión privada y establecen regulaciones claras, muestra un enfoque holístico que considera tanto la vivienda como un bien crucial para



el desarrollo urbano, como la necesidad de mantener la identidad cultural del centro histórico.

La implementación del PPRU revela cómo la renovación urbana puede ser una herramienta efectiva para la inclusión social y la preservación del patrimonio. La integración de políticas y normativas específicas demuestra un enfoque holístico que considera tanto la vivienda como un bien crucial para el desarrollo urbano como la necesidad de mantener la identidad cultural del centro histórico.

Durante este periodo, la política habitacional veía la vivienda como un sector liderado por el financiamiento privado, estableciendo una equivalencia entre ser residente del centro histórico y ser propietario. Este programa se regía por leyes específicas que promueven la inversión privada en la renovación urbana, marcando un nuevo enfoque en la gestión habitacional y la recuperación del patrimonio (Lopez 2017).

La política de renovación urbana, centrada en la vivienda y el patrimonio, refleja la complejidad de abordar la vivienda en contextos históricos. La situación demográfica de la manzana "El Rastro y La Soledad" subraya la importancia de considerar las necesidades de una población diversa en el diseño de proyectos habitacionales.

La configuración espacial del área de intervención, incluyendo el descubrimiento de restos arqueológicos, añade una capa de complejidad al proyecto, fusionando la vivienda social con la preservación del patrimonio y la creación de espacios públicos como el Parque la Muralla. Esta integración demuestra un enfoque innovador para la renovación urbana que valora tanto la historia como las necesidades actuales de la comunidad.

El diseño de calles y vías internas, así como la infraestructura peatonal y vehicular, son aspectos críticos para asegurar la movilidad y accesibilidad dentro del área renovada. Estos elementos facilitan la integración del proyecto en el entorno urbano existente y mejoran la calidad de vida de los residentes.

Durante la renovación, se prioriza la conservación de elementos patrimoniales significativos, como restos arqueológicos y la estructura original de los inmuebles, mientras se adapta el espacio

para uso residencial y comercial moderno. Este enfoque subraya un compromiso con la preservación del patrimonio en el contexto de la renovación urbana (Lopez 2017).

El desarrollo del Conjunto Habitacional La Muralla dentro del PPRU en Lima destaca como un ejemplo de cómo la renovación urbana puede equilibrar la mejora de la vivienda social con la conservación del patrimonio cultural. A través de políticas y normativas específicas, este proyecto ha logrado no solo ofrecer viviendas dignas a poblaciones vulnerables sino también preservar la riqueza histórica y cultural del centro histórico. La inclusión de la comunidad en el proceso de renovación y el respeto por el patrimonio histórico reflejan un modelo replicable de desarrollo urbano sostenible que prioriza tanto el bienestar social como la identidad cultural.

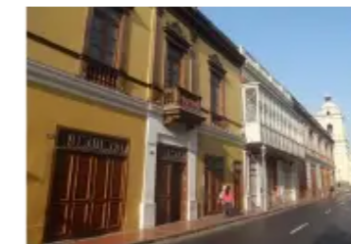


159. Análisis circulación horizontal  
Conjunto Habitacional La Muralla.  
Fuente: Janampa, 2017

**Figura 69: Conjunto Habitacional la muralla**  
Fuente: Conjunto habitacional la Muralla 2017



Casa de Bodega y Quadra Casa del Rastro Casa Mendoza Casa del balcón ecléctico Casa de las trece puertas



193. fachadas.  
Fuente: Municipalidad Cercado de Lima.



194. fachadas Av. Lampa  
Fuente: Municipalidad Cercado de Lima

**Figura 70: Conjunto Habitacional la muralla**  
Fuente: Conjunto habitacional la Muralla 2017



195. Elevación principal de la Av. Lampa.  
Fuente: Janampa, 2017

Conjunto Habitacional  
la Muralla

### 5.3.2 Conjunto habitacional *Los patios de Felipe Pinglo* (2010-2015)

El conjunto habitacional “Los Patios de Felipe Pinglo” es una pieza clave en la segunda etapa del programa de renovación urbana en el Barrio de Monserrate, en el Centro Histórico de Lima. Este proyecto, que incorpora tres inmuebles municipales, refleja un esfuerzo concertado para mejorar las condiciones de vida de las familias de bajos ingresos a través de la renovación urbana, manteniendo al mismo tiempo el patrimonio cultural de la ciudad.

El proyecto se desarrolló como parte de un esfuerzo más amplio por la Municipalidad de Lima para revitalizar el Centro Histórico, con el objetivo de ofrecer nuevas oportunidades de vivienda y promover la revalorización social y económica de las familias en situaciones vulnerables (Lopez 2017).

Este proyecto se enmarca dentro de un conjunto de políticas y normativas diseñadas para fomentar la inversión en la renovación urbana, mostrando un cambio en la percepción de la vivienda desde una perspectiva privada y financiera hacia una que incluye el bienestar de los residentes del centro histórico. La transición hacia una regulación que facilita el alojamiento temporal subraya un enfoque pragmático para abordar la urgencia habitacional.

Inicialmente regido por leyes que promovían

la inversión privada en renovación urbana, el proyecto “Los Patios de Felipe Pinglo” adaptó su enfoque hacia el alojamiento temporal, respondiendo a las necesidades de las familias afectadas por la renovación urbana, bajo un marco legal que incluye varias normativas municipales y nacionales diseñadas para apoyar este tipo de proyectos (Lopez 2017).

La falta de acceso a registros detallados de las familias involucradas en el proyecto resalta los desafíos en la documentación y seguimiento en proyectos de renovación urbana. Sin embargo, la información disponible apunta a un enfoque centrado en la comunidad que busca reubicar a las familias en condiciones de pobreza y mejorar su calidad de vida.

A pesar de los desafíos en la documentación, se sabe que los inmuebles intervenidos albergaban a aproximadamente 26 familias, viviendo en condiciones precarias, lo que subraya la importancia de este proyecto en el abordaje de la pobreza y el mejoramiento de las condiciones habitacionales en el centro histórico (Lopez 2017).

La configuración espacial y el valor patrimonial de los inmuebles en la manzana 04078 ilustran



el delicado equilibrio entre preservar el patrimonio cultural y proporcionar vivienda adecuada. La inclusión de áreas verdes y la proximidad a servicios esenciales refuerzan la visión de un espacio urbano integrado y accesible para todos sus residentes.

La renovación de la manzana 04078 no solo se enfocó en la recuperación de inmuebles con valor monumental sino también en la integración de espacios públicos y la mejora de la infraestructura circundante, contribuyendo así a la cohesión social y el embellecimiento del barrio (Lopez 2017).

El conjunto habitacional “Los Patios de Felipe Pinglo” ejemplifica un enfoque multifacético hacia la renovación urbana que combina la revitalización del patrimonio con la mejora de la vivienda para las familias de bajos ingresos. A través de la implementación de políticas específicas y la adaptación a las necesidades habitacionales temporales, este proyecto demuestra cómo la renovación urbana puede ser un vehículo para el desarrollo social y económico, al tiempo que preserva la riqueza histórica y cultural de los centros urbanos. La inclusión de los residentes en el proceso de renovación y la consideración de su bienestar subrayan la importancia de las políticas habitacionales inclusivas y centradas en la comunidad en la creación de ciudades más habitables y equitativas.

#### Relación con la Investigación y Variables Relevantes:

El conjunto habitacional “Los Patios de Felipe Pinglo” integra aspectos demográficos al enfocarse en la mejora de las condiciones de vida de las familias, especialmente aquellas en situación de pobreza y vulnerabilidad. La diversidad de la población atendida resalta la necesidad de soluciones habitacionales adaptadas a diferentes tamaños y composiciones familiares.

La conservación del patrimonio cultural es un pilar fundamental en este proyecto. La restauración de inmuebles de valor histórico y la inclusión de elementos patrimoniales significativos muestran

un compromiso con la preservación cultural mientras se mejora la infraestructura habitacional.

La configuración espacial del proyecto, incluyendo la integración de áreas verdes y la proximidad a servicios esenciales, subraya la importancia de un entorno urbano que promueva la accesibilidad y la calidad de vida. La mejora de la infraestructura circundante y la creación de espacios públicos son esenciales para fomentar la cohesión social y el embellecimiento del barrio.

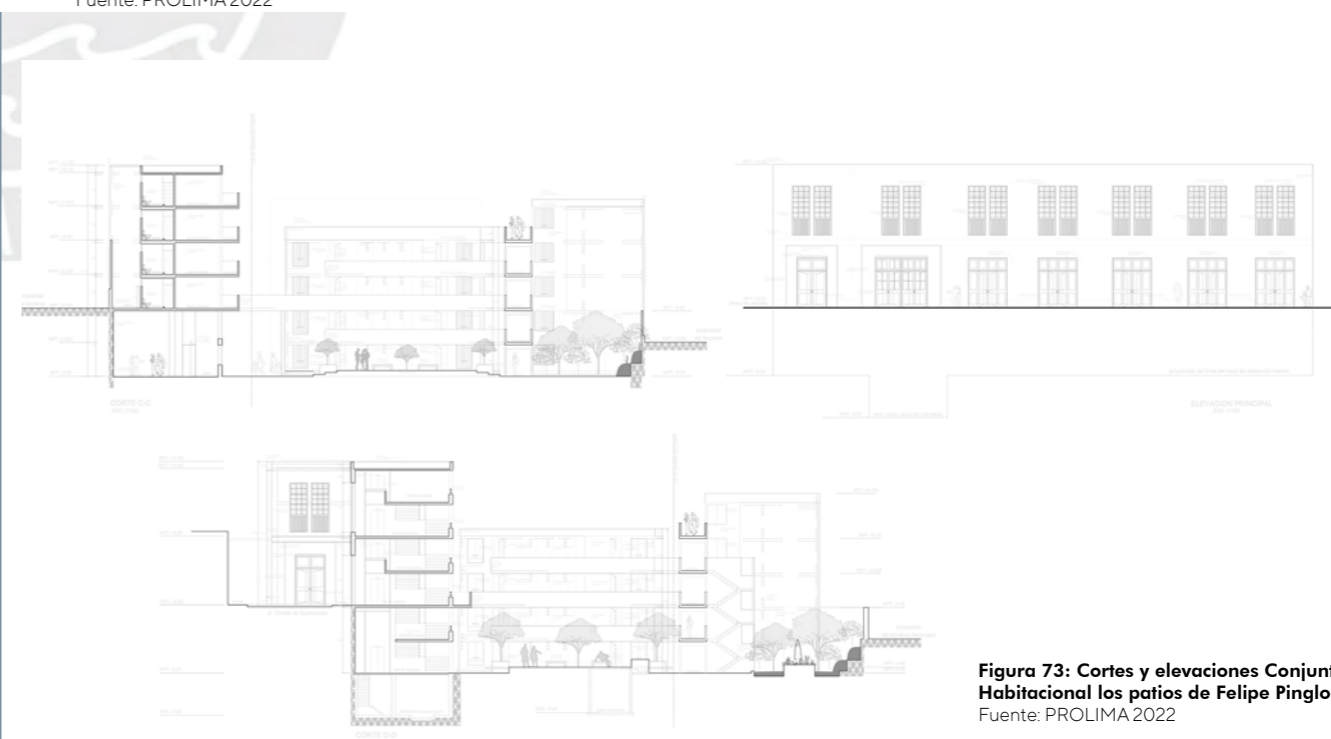
El enfoque en la accesibilidad y circulación, a través del diseño de calles y vías internas, asegura que el proyecto no solo se integre adecuadamente en el entorno urbano existente sino que también mejore la movilidad y la calidad de vida de los residentes.

En resumen, “Los Patios de Felipe Pinglo” demuestra cómo un enfoque integral en la renovación urbana, que combina la preservación del patrimonio cultural con la mejora de las condiciones habitacionales, puede crear un entorno urbano más equitativo y habitable.



**Figura 72: Planos del Conjunto Habitacional los patios de Felipe Pinglo**  
Fuente: PROLIMA 2022

SEGUNDO NIVEL - 2.625



**Figura 73: Cortes y elevaciones Conjunto Habitacional los patios de Felipe Pinglo**  
Fuente: PROLIMA 2022

# 06. PROYECTO PILOTO

*Planteamiento*

**Figura 74: Manzana de estudio**  
Fuente: Elaboración propia



# FACTIBILIDAD EXTERNA

## REFERENTES PROYECTUALES

### RESIDENCIA TEMPORAL PORTA PALAZZO | VIVIENDA SOCIAL

Piazza della Repubblica, Turín 2009-2013

El proyecto de Residencia Temporal en Piazza della Repubblica en Turín es un ejemplo destacado de restauración de un edificio patrimonial, gestionado conjuntamente por el estado y el sector privado, para ser utilizado como vivienda temporal con servicios públicos integrados. Edificación y reurbanización social, residencia temporal, sostenibilidad de la intervención, participación, espacios públicos y semipúblicos son algunas de las palabras clave que guiaron el trabajo para la renovación de un inmueble degradado en un nuevo modelo de Vivienda Social. Este proyecto surgió de un procedimiento competitivo

y representa una intervención experimental tanto técnica como socialmente. A través de la recuperación de la estructura existente, se buscó transformar el inmueble beneficiando no solo a los inquilinos, sino también a toda la comunidad. La intervención se caracteriza por decisiones y acciones que combinan aspectos técnicos con elementos sociales y culturales, con el objetivo de hacer la vida accesible y sostenible para las comunidades locales mediante programas de apoyo y acompañamiento que faciliten la convivencia, extendiendo el proyecto inmobiliario a la gestión de vivienda, vida comunitaria y servicios.

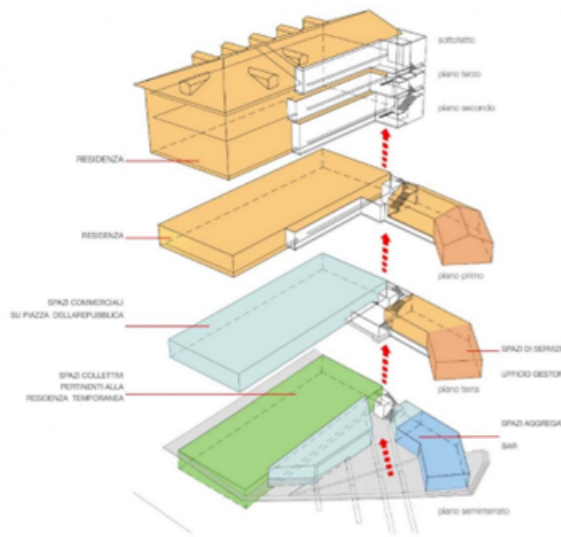


Figura 77: Isometría diagramática del proyecto  
Fuente: Guiding Architects 2024



Figura 76: Residencia temporal antes de restauración  
Fuente: Guiding Architects 2024



Figura 78: Residencia temporal después de la restauración  
Fuente: Guiding Architects 2024

# FACTIBILIDAD INTERNA

## REFERENTES PROYECTUALES

### PAX Patios de la Axerquía (Córdoba)

Córdoba, 2022

La intervención recupera el valor arquitectónico de la casa, su integración urbana, así como su componente ecológico y antropológico, rescatándola de un uso turístico que compromete el valor colectivo de este patrimonio y la habitabilidad del casco histórico. Redescubrir la belleza del paisaje interior de esta casa de vecinos ha permitido revelar la historia de sus muros encalados, reutilizando los materiales encontrados, como el suelo hidráulico o el pozo, sin perder la intención de una intervención contemporánea. Se ha prestado especial atención a la ecología del patio, utilizando sistemas activos —como la aerotermia y el suelo radiante— y principalmente pasivos,

aprovechando los muros de adobe, el papel de la vegetación enraizada y la porosidad del suelo, para actualizar tanto el patrimonio material (la casa) como el inmaterial (la comunidad). Se reconoce, en una clave contemporánea, el valor ecosocial del patio en Córdoba y en la ciudad mediterránea, así como su resiliencia frente a procesos como la turistificación o el cambio climático.

Este proyecto es un ejemplo destacado de restauración de un edificio patrimonial gestionado a través de una cooperativa de vivienda, centrada en la recuperación habitacional de los predios patrimoniales



Figura 80: Patios antes de la intervención  
Fuente: Arquitectura viva 2024



Figura 81: Patios después de la intervención  
Fuente: Arquitectura viva 2024

# 6.1 REGENERACIÓN HABITACIONAL POR FASES

## 6.1.1 ESTRATEGÍAS DE GENERACIÓN DE VALOR DE SUELO URBANO

La regeneración habitacional por fases presenta una estrategia integral para generar valor en el suelo urbano mediante la restauración y modernización de lotes monumentales. Esta estrategia se compone de una serie de pasos secuenciales que permiten la valorización del suelo y la mejora de la oferta de viviendas sociales, respetando y realzando las características patrimoniales. Los diagramas muestran el proceso desde la integración de lotes monumentales hasta la consolidación de viviendas de interés social (VIS), pasando por el financiamiento mediante derechos adicionales de edificación transferibles (DAET) y la generación de proyectos cooperativos.

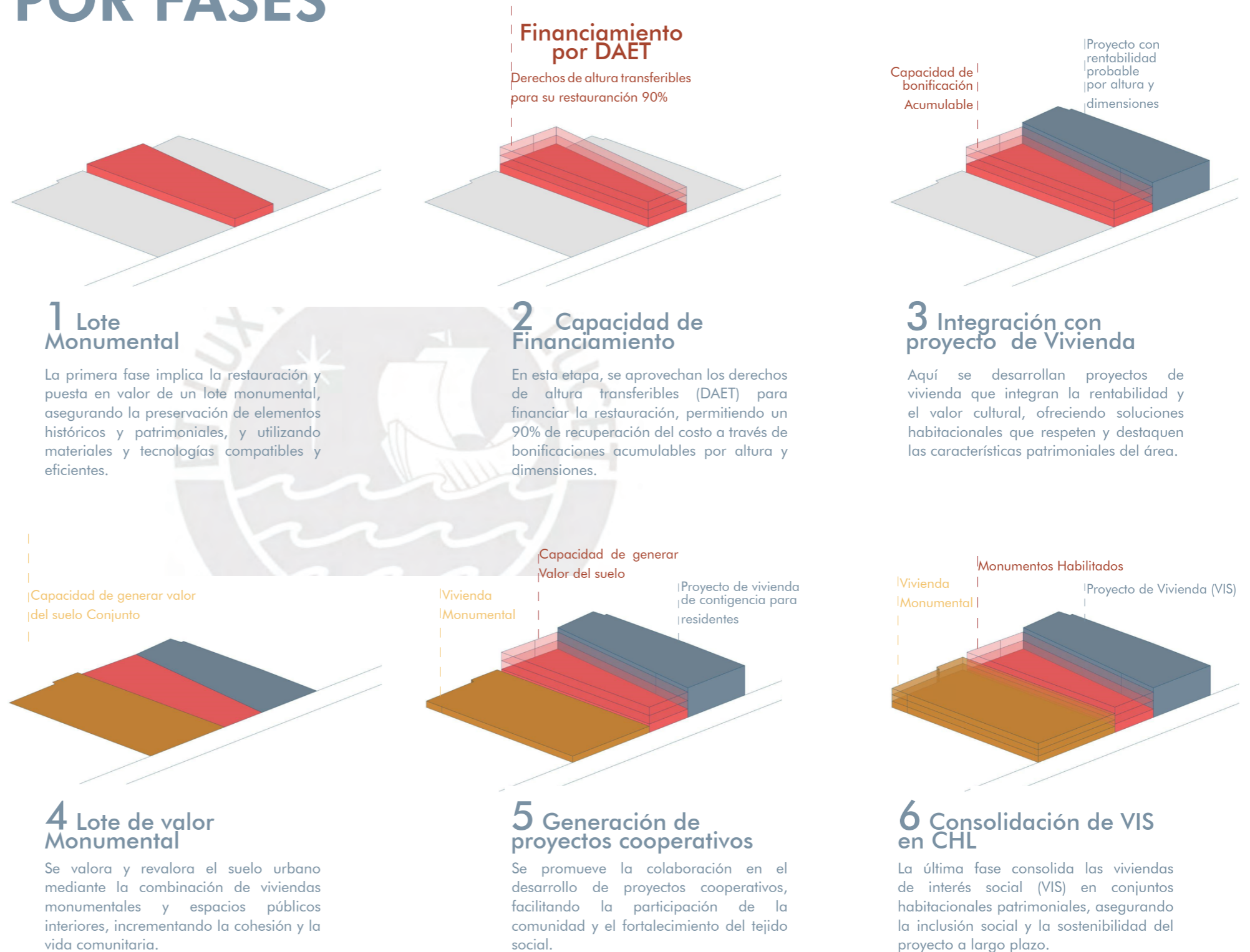


Figura 75: Diagramas de Financiamiento  
Fuente: Elaboración Propia

## 6.1.2 Propuesta de Cooperativa de vivienda Patrimonial

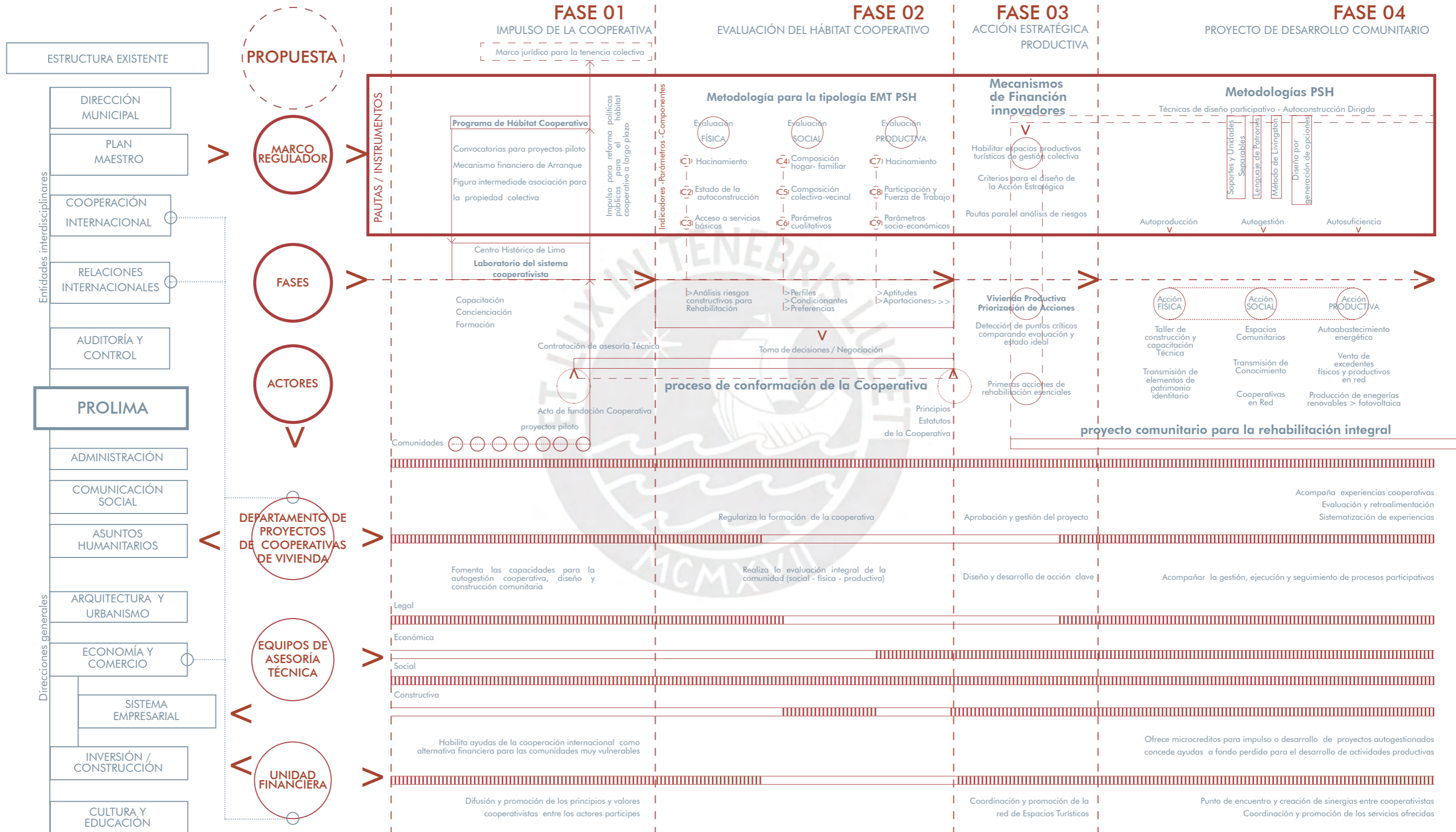


Tabla 13: Propuesta de Cooperativas de vivienda

Fuente: Elaboración Propia en base a GESTIÓN DEL HÁBITAT EN LA HABANA VIEJA 2020

## Consolidación del Entorno Cooperativo

La formación de un entorno cooperativo en el contexto de la vivienda patrimonial es fundamental para asegurar la cohesión y éxito de cada proyecto de renovación o desarrollo independiente. A continuación, se explica cómo estos núcleos de formación cooperativa actúan como base para fomentar dicha cohesión, en relación con la estructura existente y la propuesta detallada.

**Estructura Existente:** La estructura existente representa las entidades y mecanismos institucionales y de gestión que ya están en funcionamiento y que son esenciales para la implementación y sostenibilidad de la cooperativa de vivienda patrimonial. Estos componentes son:

**Dirección Municipal:** Encargada de la administración local y la implementación de políticas públicas a nivel municipal, coordinando y autorizando los proyectos cooperativos dentro de su jurisdicción.

### Plan Maestro:

Documento estratégico que guía el desarrollo urbano y territorial, proporcionando un marco de referencia para la planificación y ejecución de proyectos de vivienda y renovación urbana.

### Cooperación Internacional:

Asociaciones y colaboraciones con organizaciones y entidades extranjeras que pueden proporcionar financiamiento, conocimientos técnicos y otros recursos esenciales.

### Relaciones Internacionales:

Facilitan el intercambio de experiencias, conocimientos y tecnologías con otros países y organizaciones internacionales.

### Auditoría y Control:

Asegura la transparencia y la rendición de cuentas en la gestión de los proyectos cooperativos.

### PROLIMA:

Promueve y conserva el centro histórico de Lima, jugando un papel importante en la preservación del patrimonio y el desarrollo de proyectos de renovación urbana.

### Administración:

Gestiona los aspectos operativos y administrativos de la cooperativa.

### Comunicación Social:

Difunde y promueve las actividades de la cooperativa, gestionando la comunicación interna y externa.

### Asuntos Humanitarios:

Aborda las necesidades sociales y humanitarias de los miembros de la cooperativa.

### Propuesta :

La propuesta para la cooperativa de vivienda patrimonial se estructura en torno a varios componentes clave que se relacionan directamente con la estructura existente:

### Propuesta y Marco Regulator:

**Núcleo Base:** La propuesta inicial y el establecimiento del marco regulator son esenciales para crear un entorno cooperativo robusto. Este núcleo establece las bases legales y organizativas que aseguran que todos los miembros de la cooperativa entienden y se adhieren a los mismos principios y normativas. La claridad en las reglas y la estructura de la

cooperativa fomenta la cohesión y el compromiso de todos los participantes desde el inicio.

### Fases de Desarrollo:

**Fase 01:** Impulso de la Cooperativa: La fase de impulso es crucial para la formación del entorno cooperativo. Durante esta etapa, se llevan a cabo talleres de capacitación y actividades de formación que no solo dotan a los cooperativistas de las habilidades necesarias, sino que también fortalecen el sentido de comunidad y cooperación. Este núcleo inicial de formación es vital para construir la confianza y la cohesión entre los miembros.

**Fase 02:** Evaluación del Hábitat Cooperativo: La evaluación participativa del hábitat asegura que todas las voces dentro de la cooperativa sean escuchadas. Este proceso inclusivo fomenta un entorno de cooperación y cohesión, ya que los miembros trabajan juntos para identificar necesidades y prioridades comunes.

**Fase 03:** Acción Estratégica Productiva: El desarrollo de mecanismos de financiación y proyectos productivos dentro de la cooperativa promueve un entorno donde los miembros trabajan hacia objetivos económicos y sociales comunes. Este enfoque colaborativo refuerza la cohesión al alinear los intereses individuales con los objetivos colectivos.

**Fase 04:** Proyecto de Desarrollo Comunitario: La implementación de proyectos comunitarios y la autogestión dirigida son elementos clave para consolidar el entorno cooperativo. La participación activa en estos proyectos permite a los miembros desarrollar un sentido de propiedad y responsabilidad compartida, fortaleciendo así los lazos dentro de la cooperativa.

**Actores y Unidades de Apoyo:** Núcleos de Actores: La implicación de departamentos específicos, como el Departamento de Proyectos Cooperativos de Vivienda y los Equipos de Asesoría Técnica, crea un sistema de apoyo continuo para la cooperativa. Estos núcleos proporcionan la orientación y los recursos necesarios para mantener la cohesión y facilitar el éxito de los proyectos.

**Unidades de Apoyo Financieras y Administrativas:** La Unidad Financiera y otras unidades de apoyo administrativo aseguran que los recursos y la información estén disponibles para todos los miembros de la cooperativa. Este soporte integral ayuda a mantener la cohesión al proporcionar estabilidad y confianza en la gestión de los proyectos.

### Metodologías y Mecanismos de Financiación:

**Metodologías PSH:** Aplican técnicas participativas para la producción social del hábitat, involucrando a todos los miembros de la cooperativa en el proceso de diseño y construcción.

**Mecanismos de Financiación:** Buscan fuentes de financiamiento alternativas y sostenibles, asegurando la viabilidad económica de los proyectos.

La propuesta de la cooperativa de vivienda patrimonial se fundamenta en una estructura existente sólida y bien definida, que proporciona el soporte necesario en términos de regulación, financiación y gestión. La colaboración y la cohesión entre estos componentes aseguran el éxito y la sostenibilidad de cada proyecto de renovación o desarrollo independiente. Estos núcleos de formación y apoyo aseguran que todos los miembros trabajen juntos hacia objetivos comunes, fortaleciendo la cohesión y el sentido de comunidad dentro de la cooperativa. Los núcleos de formación y apoyo aseguran que todos los miembros trabajen juntos hacia objetivos comunes, fortaleciendo la cohesión y el sentido de

## 6.1.3 Lineamientos Complementarios Patrimoniales

Los lineamientos complementarios patrimoniales están diseñados para favorecer la aglomeración de lotes patrimoniales, promoviendo la concentración y cohesión en la regeneración urbana. Estos lineamientos incentivan la creación de edificaciones con mayor altura, limitada a un máximo de 14 metros. La altura adicional se traduce en un aumento del potencial edificatorio, que a su vez se convierte en Derechos Adicionales de Edificación Transferibles (DAET). Al permitir edificaciones más altas dentro de este límite, no solo se busca financiar la restauración de edificios patrimoniales, sino también mantenerlos operativos y sostenibles en sus nuevas etapas de funcionamiento.

La Gestión Territorial en Vivienda se centra en implementar programas de vivienda que actúen en territorios amplios, considerando tanto la concentración como la dispersión de acciones habitacionales. La Diversificación de Soluciones Habitacionales promueve la innovación mediante la diversificación en tipos de inmuebles, obras, población objetivo y promotores. La Institucionalización de la Financiación para Viviendas y Patrimonio fomenta la creación de fondos específicos para la salvaguarda del patrimonio y la implementación de líneas de financiación para la rehabilitación. Finalmente, la Rehabilitación Progresiva de Viviendas adopta un enfoque gradual, atendiendo a inmuebles cuyo valor patrimonial o estado deteriorado requieren intervención, y maximizando el impacto con recursos limitados.

Estas estrategias no solo preservan el valor histórico y cultural, sino que también mejoran la oferta de vivienda y fomentan una dinámica urbana sostenible y resiliente. A través de la integración de espacios sociales y comunitarios, y la implementación de programas específicos de financiación, se garantiza que los lotes patrimoniales no solo sean restaurados, sino también adaptados para su uso contemporáneo, asegurando así su viabilidad a largo plazo.


Lineamientos	Estrategias	Acciones	Parametros
<b>Gestión Territorial en Vivienda</b>	Implementar programas de vivienda que actúen en territorios amplios, considerando la concentración o dispersión de acciones habitacionales.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Concentrar proyectos habitacionales en áreas específicas para mejorar el entorno urbano y promover la mezcla de usos del suelo.</li> <li>- En zonas con dispersión de viviendas, integrar acciones de mejoramiento barrial y de ordenamiento territorial para fortalecer la función habitacional y controlar las presiones terciarias.</li> </ul>	 
<b>Diversificación de Soluciones Habitacionales</b>	Innovar en las soluciones de vivienda mediante la diversificación en tipos de inmuebles, obras, población objetivo y promotores.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Desarrollar proyectos que incluyan lotes vacíos, edificios con o sin valor patrimonial.</li> <li>- Implementar diferentes tipos de obras: sustitución, rehabilitación, mejoramiento.</li> <li>- Dirigir proyectos a distintos segmentos de ingresos y fomentar la colaboración entre entidades gubernamentales, público-privadas y el sector privado.</li> <li>- Integrar usos habitacionales con equipamientos de barrio, promoviendo la</li> </ul>	
<b>Institucionalización de la Financiación para Viviendas y Patrimonio</b>	Innovar en las soluciones de vivienda mediante la diversificación en tipos de inmuebles, obras, población objetivo y promotores.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Crear fondos específicos para la salvaguarda del patrimonio.</li> <li>- Implementar líneas de financiamiento para la rehabilitación.</li> <li>- Mezclar financiamiento en proyectos, combinando subsidios y ventas a valor comercial.</li> </ul>	 
<b>Rehabilitación Progresiva de Viviendas</b>	Adoptar un enfoque de rehabilitación progresiva para viviendas con valor patrimonial o deterioradas.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Atender inmuebles cuyos propietarios no pueden mantenerlos.</li> <li>- Prevenir el deterioro y mantener la función habitacional.</li> <li>- Maximizar el impacto con recursos limitados, alejándose de la idea de rehabilitación completa y enfocándose en intervenciones graduales y sostenibles.</li> </ul>	

Tabla 14: Lineamientos Complementarios  
Fuente: Elaboración Propia en base a SUPERLOTES PARA LIMA 2018

## Parámetros de Aglomeración

### Lineamientos orientadores básicos Patrimoniales







	Nombre	Visión	Criterio	Aplicación al CHL	Normativas y Limitaciones	Bonificaciones
PRINCIPAL	<b>Área de Superficie (A.S.)</b> 	Ciudad más homogénea y auto organizada.	Bonificaciones de altura por agrupación de terrenos.	Fomenta la consolidación de proyectos grandes, adecuado para gestión territorial.	Restricciones patrimoniales no limitan la agrupación de terrenos.	Grado 1: <1000m²: 0 pisos Grado 2: 1000-2500m²: 2 pisos Grado 3: 2500-6000m²: 7 pisos Grado 4: >6000m²: 10 pisos
	<b>Servicios Básicos (S.B.)</b> 	Ciudad más compacta con servicios básicos preinstalados.	Bonificaciones para lotes con servicios básicos ya instalados.	Incentiva la rehabilitación de lotes con infraestructura existente, alineado con la rehabilitación progresiva.	Necesario que los servicios no afecten negativamente el valor histórico y cultural.	Grado 1: Ningún servicio básico disponible: 0 piso Grado 2: Sólo Electricidad: 1 piso Grado 3: Electricidad + Agua potable + Desagüe + Gas: 2 pisos Grado 4: Construcción de nuevos servicios básicos dentro del lote: 4 pisos
COMPLEMENTARIOS	<b>Bono Verde (B.V.)</b> 	Promoción de la eficiencia energética y sostenibilidad.	Bonificaciones por incorporar prácticas de sostenibilidad.	Complementa la sostenibilidad y eficiencia en soluciones habitacionales.	Importante que las medidas de sostenibilidad respeten el carácter histórico.	Grado 1: Ningún servicio básico disponible: 0 piso Grado 2: Sólo Electricidad: 1 piso Grado 3: Electricidad + Agua potable + Desagüe + Gas: 2 pisos Grado 4: Construcción de nuevos servicios básicos dentro del lote: 4 pisos
	<b>Corazón (C.M.)</b> <b>Manzana</b> 	Centros de manzanas como reservas de área verde y espacio público.	Bonificaciones por dedicar áreas a uso público.	Fomenta la creación de espacios públicos y áreas verdes, mejorando el entorno urbano.	Equilibrio necesario entre densidad urbana y conservación del patrimonio.	Grado 1: Uso privado: 0 piso Grado 2: 25% del área resultante dedicada al uso público: 1 piso Grado 3: 50% del área resultante dedicada al uso público: 2 pisos Grado 4: 100% del área resultante dedicada al uso público: 4 pisos
	<b>Pisos Urbanos (P.U.)</b> 	Activación de calles con edificios de usos mixtos.	Bonificaciones por destinar pisos bajos para infraestructura de servicio.	Promueve la mezcla de usos y activación de espacios urbanos.	Integración armoniosa con la arquitectura histórica existente es esencial.	Grado 1: No cuenta con pisos urbanos: 0 pisos Grado 2: 15% De la huella para equipamiento barrial: 1 piso Grado 3: 25% De la huella para equipamiento barrial o distrital: 2 pisos Grado 4: 50% De la huella para equipamiento distrital o metropolitano: 3 pisos
	<b>Umbral Público (U.P.)</b> 	Edificios más permeables que extienden el espacio público.	Bonificaciones por crear umbrales públicos en la huella edificable.	Crea una interfaz dinámica entre espacios públicos y privados.	Debe respetar el tejido urbano histórico y sus características.	Grado 1: No cuenta con umbral público: 0 pisos Grado 2: 10% de la huella edificable: 1 piso Grado 3: 30% de la huella edificable: 2 pisos Grado 4: 50% de la huella edificable: 3 pisos

Tabla 15: Parámetros de Aglomeración  
Fuente: Elaboración Propia en base a SUPERLOTES PARA LIMA 2018

# HERRAMIENTAS DE FINANCIAMIENTO

## ACTUALES

### 1 DAET

Los DAET permiten transferir el potencial constructivo no aprovechado de un inmueble histórico a otros inmuebles en diferentes zonas de la ciudad, promoviendo la conservación y revitalización urbana a través de zonas generadoras y receptoras (Municipalidad Metropolitana de Lima, 2021)

### 2 DAET (vis)

El DAET para Vivienda de Interés Social se centra en áreas de tratamiento específico con el objetivo de proporcionar viviendas asequibles a personas de bajos ingresos. Este mecanismo permite transferir el potencial constructivo de inmuebles históricos a proyectos de vivienda social en otras zonas de la ciudad, asegurando que las viviendas sean accesibles y adecuadas para las necesidades de las comunidades desfavorecidas.

### 3 Bono del estado

Los bonos del estado son instrumentos financieros emitidos por el gobierno para recaudar fondos destinados a proyectos de interés público, como la renovación urbana. Los recursos obtenidos a través de estos bonos se utilizan para financiar la mejora de infraestructura, servicios públicos y viviendas, apoyando tanto a desarrolladores como a residentes de las áreas intervenidas.

### 4 Empresa Municipal

Las empresas municipales juegan un papel clave en la implementación de proyectos de renovación urbana. Estas entidades pueden gestionar recursos, coordinar con otras instituciones y ejecutar proyectos que mejoren la infraestructura y los servicios en áreas específicas. Su participación garantiza que los proyectos se alineen con las políticas y prioridades locales

## PROPUESTAS

### 5 Fondos Propios

Los fondos propios se refieren a los recursos financieros aportados directamente por los propietarios o desarrolladores de los proyectos. Esta herramienta de financiamiento permite mayor flexibilidad y control sobre los proyectos, aunque puede limitarse por la cantidad de recursos disponibles internamente.

### 6 Creditos Hipotecarios

Los créditos hipotecarios son préstamos a largo plazo otorgados por instituciones financieras, con la propiedad inmobiliaria como garantía. Estos créditos facilitan a los individuos y desarrolladores la adquisición de propiedades o la realización de mejoras significativas en sus viviendas, contribuyendo a la renovación y desarrollo urbano.

### 7 Fondo Cooperativista

Los fondos cooperativistas son recursos financieros gestionados por cooperativas, que se destinan a proyectos de vivienda y renovación urbana. Este tipo de financiamiento promueve la colaboración y el esfuerzo conjunto entre los miembros de la cooperativa, facilitando el acceso a recursos para mejorar las condiciones de vida y la infraestructura en sus comunidades

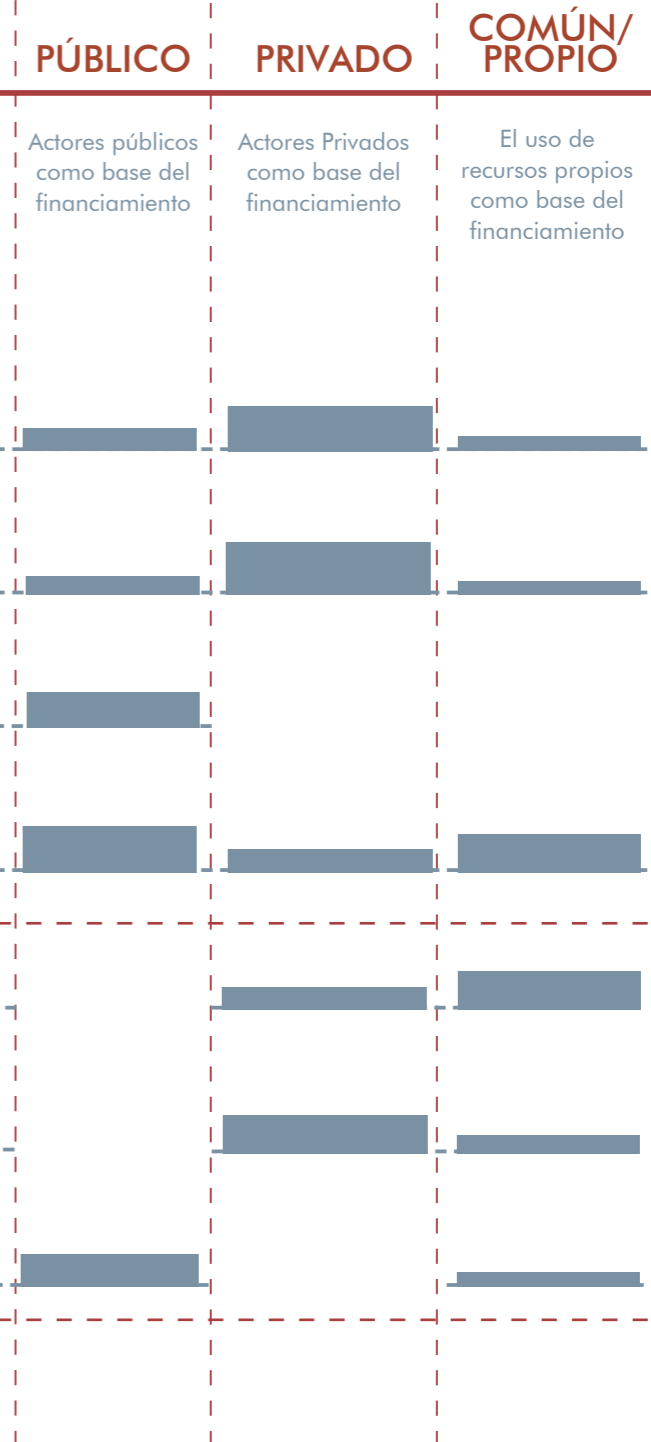


Tabla 16: Herramientas de financiamiento  
Fuente: Elaboración propia

# LÓGICAS DE ADICIÓN

La intervención en el Centro Histórico de Lima se basa en una lógica de adición donde cada tipo de lote contribuye al conjunto de manera interrelacionada:

**Lote Monumental:** Actúa como el núcleo de valor patrimonial, cuya preservación es esencial para mantener la autenticidad y la historia del CHL.  
**Lote de Valor Monumental:** Complementa y extiende el valor de los Lotes Monumentales, aportando características adicionales

que enriquecen el patrimonio del área.  
**Lote de Entorno:** Proporciona una transición visual y funcional, asegurando que los desarrollos alrededor de los lotes valiosos no perjudiquen el paisaje urbano histórico, sino que lo enriquezcan.  
**Lote del CHL:** Representa la totalidad de los esfuerzos de conservación y revitalización, integrando diversas categorías de lotes para crear un entorno cohesivo y sostenible.

## Lote Monumental

Un Lote Monumental se refiere a una propiedad con un alto valor histórico y arquitectónico, reconocida oficialmente por su importancia patrimonial. En el contexto del Centro Histórico de Lima (CHL), estos lotes son protegidos estrictamente por leyes y regulaciones para asegurar su conservación y restauración adecuadas. Los proyectos de renovación en estos lotes deben seguir criterios muy específicos para mantener su integridad histórica y arquitectónica.

## Lote de valor Monumental

Los Lotes de Valor Monumental son aquellos que, aunque no sean considerados monumentos en sí mismos, poseen características arquitectónicas, históricas o culturales significativas que contribuyen al valor patrimonial del entorno urbano. En el CHL, la intervención en estos lotes requiere un equilibrio entre la preservación de sus atributos valiosos y la incorporación de mejoras funcionales que aseguren su habitabilidad y utilidad contemporánea.

## Lote de Entorno

Los Lotes de Entorno son propiedades ubicadas alrededor de los Lotes Monumentales y de Valor Monumental. Estos lotes tienen un papel crucial en mantener la coherencia y armonía visual y arquitectónica del Centro Histórico. Las intervenciones en los Lotes de Entorno deben considerar el impacto en el contexto más amplio, asegurando que cualquier desarrollo nuevo o restauración complemente y realce la estética y el valor patrimonial de las áreas circundantes.

## Lote del CHL

Un Lote del CHL incluye todas las propiedades dentro de los límites del Centro Histórico, abarcando desde monumentos hasta edificios de menor valor patrimonial. La gestión de estos lotes requiere un enfoque integral que considere las diferentes categorías de valor patrimonial y funcionalidad. Los proyectos en estos lotes deben alinearse con los objetivos de revitalización urbana y sostenibilidad, asegurando la preservación del carácter histórico del área mientras se mejora la infraestructura y se promueve la habitabilidad.

	Lote Monumental	Lote de valor Monumental	Lote Entorno	Lote del CHL
<b>Lote Monumental</b>	1 3 5 6	1 3 5 6	1 2 3 5 6	1 2 3 5 6
<b>Lote de valor Monumental</b>	1 3 5	1 3 5	1 3 5 7	1 2 3 5 6 7
<b>Lote de Entorno</b>	1 2 3 5 6 7	2 3 5 6 7	2 3 5 6 7	2 3 5 6 7
<b>Lote del CHL</b>	1 2 3 5 6 7	1 2 3 5 6 7	2 3 4 5 6 7	2 3 4 5 6 7

Tabla 17: Lógicas de Adición  
Fuentes Elaboración propia

(\*)El DAET como herramienta de financiamiento es aplicable al rescate del patrimonio

# 6.2 SUPERLOTES PATRIMONIALES

## 6.2.1 Modelos híbridos de financiamiento

### Lote Monumental

La primera iteración de un proyecto de vivienda social en un lote monumental implica un enfoque cuidadoso y balanceado que combine la conservación del patrimonio histórico con la provisión de viviendas asequibles. Este tipo de proyecto se inicia con una evaluación detallada del estado del inmueble, identificando tanto sus elementos arquitectónicos valiosos como sus necesidades estructurales y funcionales. Para financiar estas intervenciones, se utilizan diferentes herramientas de financiamiento que incluyen fondos públicos, inversión privada, créditos hipotecarios y aportes de cooperativas. Estas herramientas permiten cubrir los costos elevados asociados a la restauración de inmuebles históricos y asegurar la sostenibilidad financiera del proyecto a largo plazo, garantizando así la viabilidad económica y social de la iniciativa.

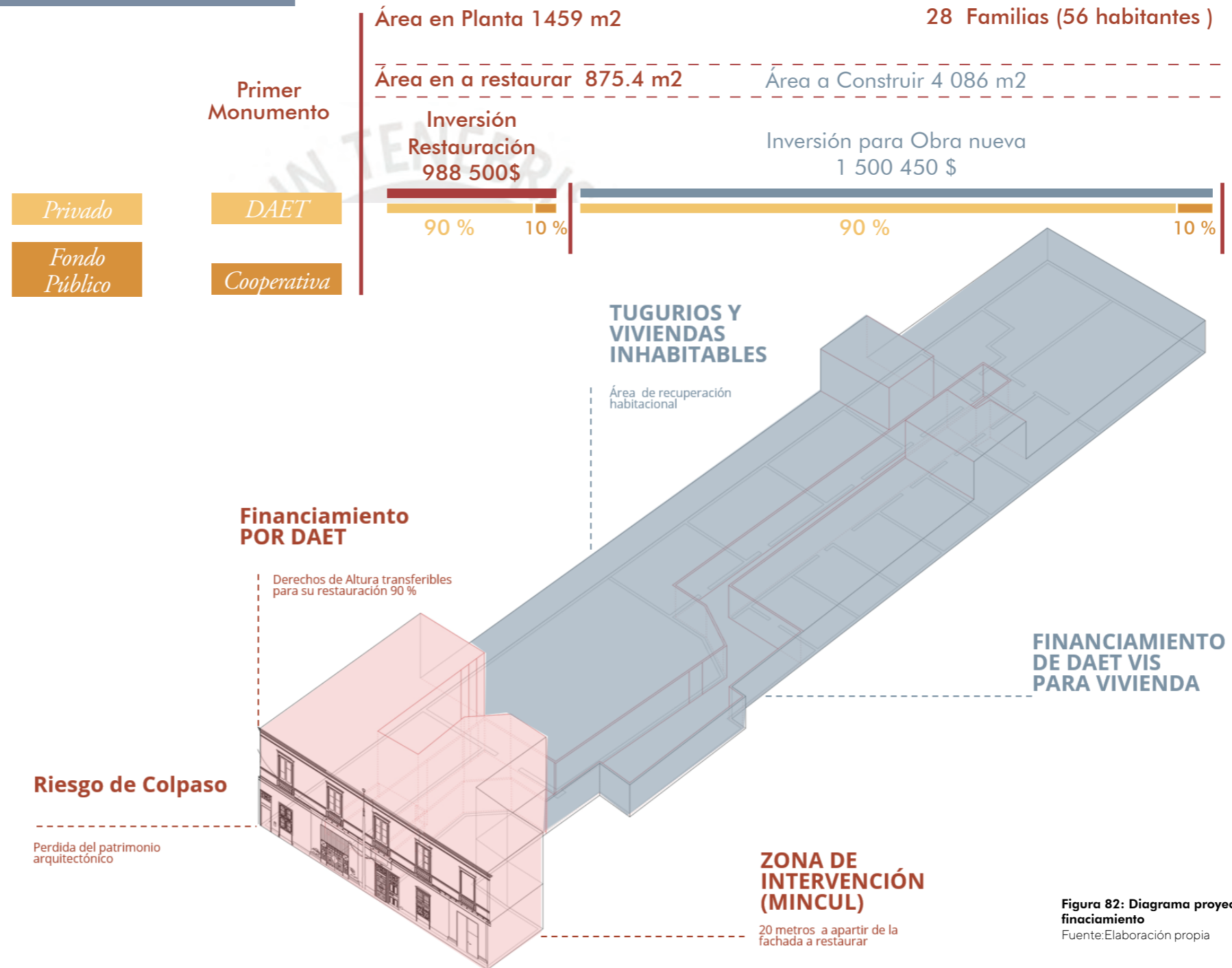
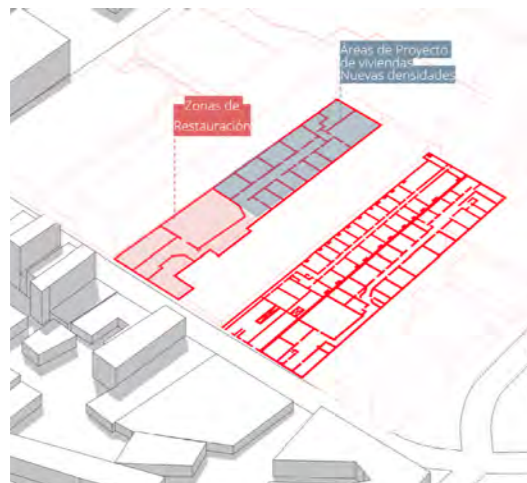


Figura 82: Diagrama proyectual sobre financiamiento  
Fuente:Elaboración propia

## 6.2.1 Modelos híbridos de financiamiento (2 Lotes)

### Dos Lotes Monumentales

Al incorporar un lote monumental como parte del proyecto, los beneficios se incrementan significativamente. La agregación de múltiples lotes monumentales puede atraer más inversiones y subvenciones. Además, esto permite una mayor cohesión en la conservación del patrimonio y mejora la oferta de viviendas de interés social, beneficiando así al CHL. Esta estrategia no solo preserva el valor histórico y arquitectónico, generando más área y financiamiento para posibles proyectos, sino que también incluye más variables, como la combinación de fondos privados y públicos para la recuperación de los lotes patrimoniales.

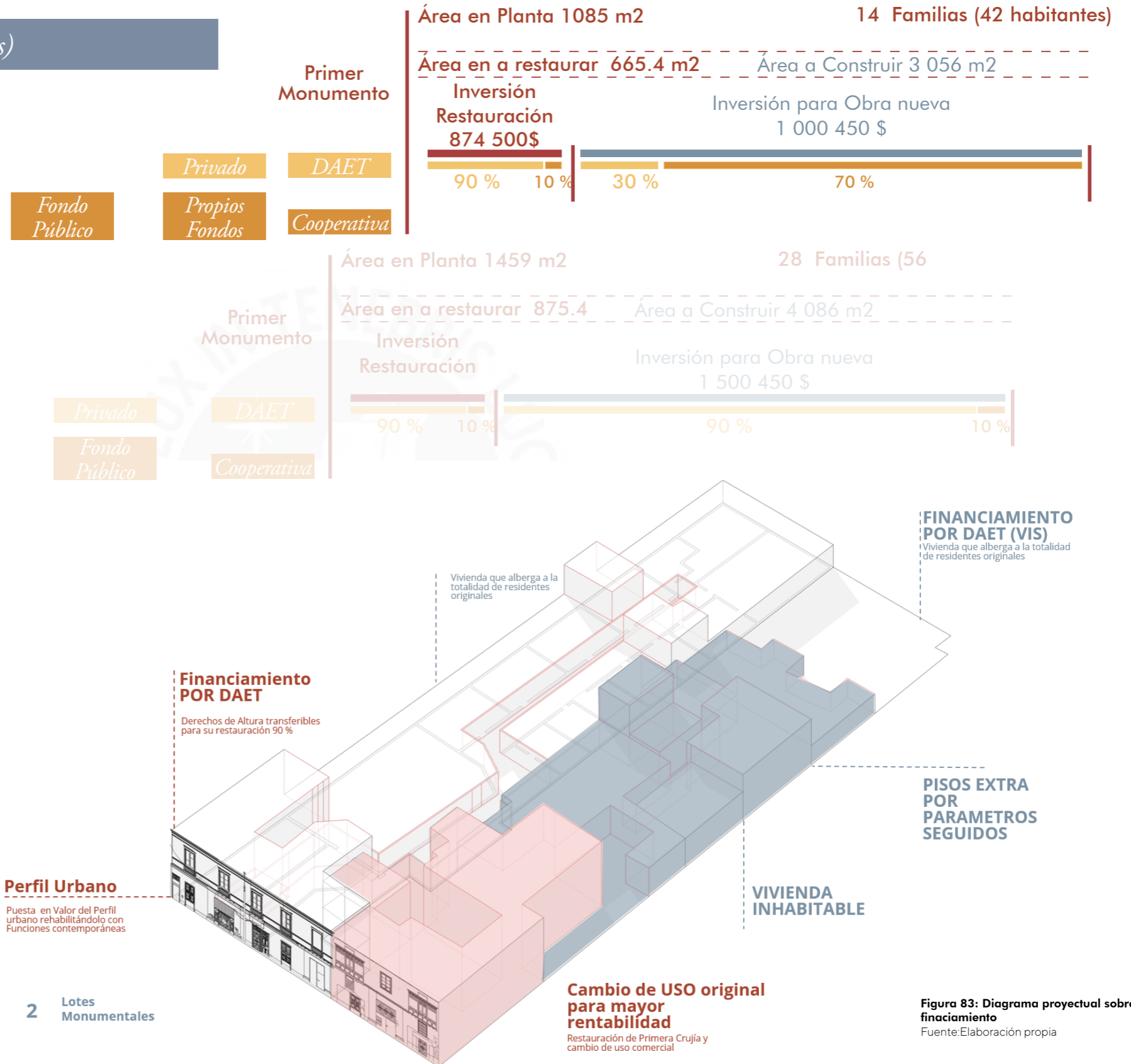
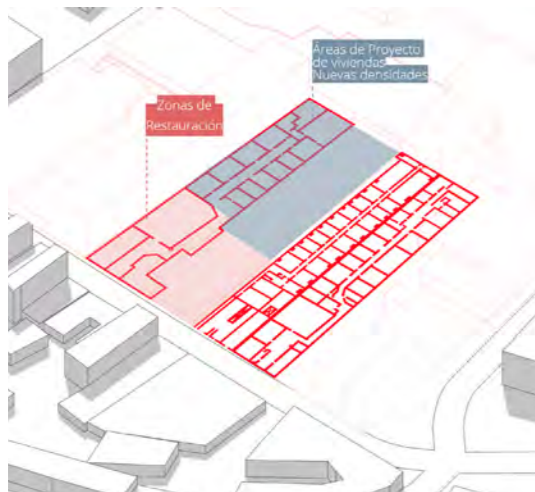


Figura 83: Diagrama proyectual sobre financiamiento  
Fuente:Elaboración propia

## 6.2.1 Modelos híbridos de financiamiento (3 Lotes)

### Lote de Valor Monumental

Al incorporar un lote de valor monumental al proyecto, los beneficios pueden incrementarse aún más. Un lote de valor monumental, aunque no sea un monumento por sí mismo, posee características significativas que contribuyen al valor patrimonial del entorno. La adición de este tipo de lote amplía el alcance del proyecto, atrayendo más inversiones y potenciando la sinergia entre los diferentes espacios históricos. Esto permite una mayor cohesión en la conservación del patrimonio y mejora la oferta de viviendas sociales, beneficiando a una comunidad más amplia.

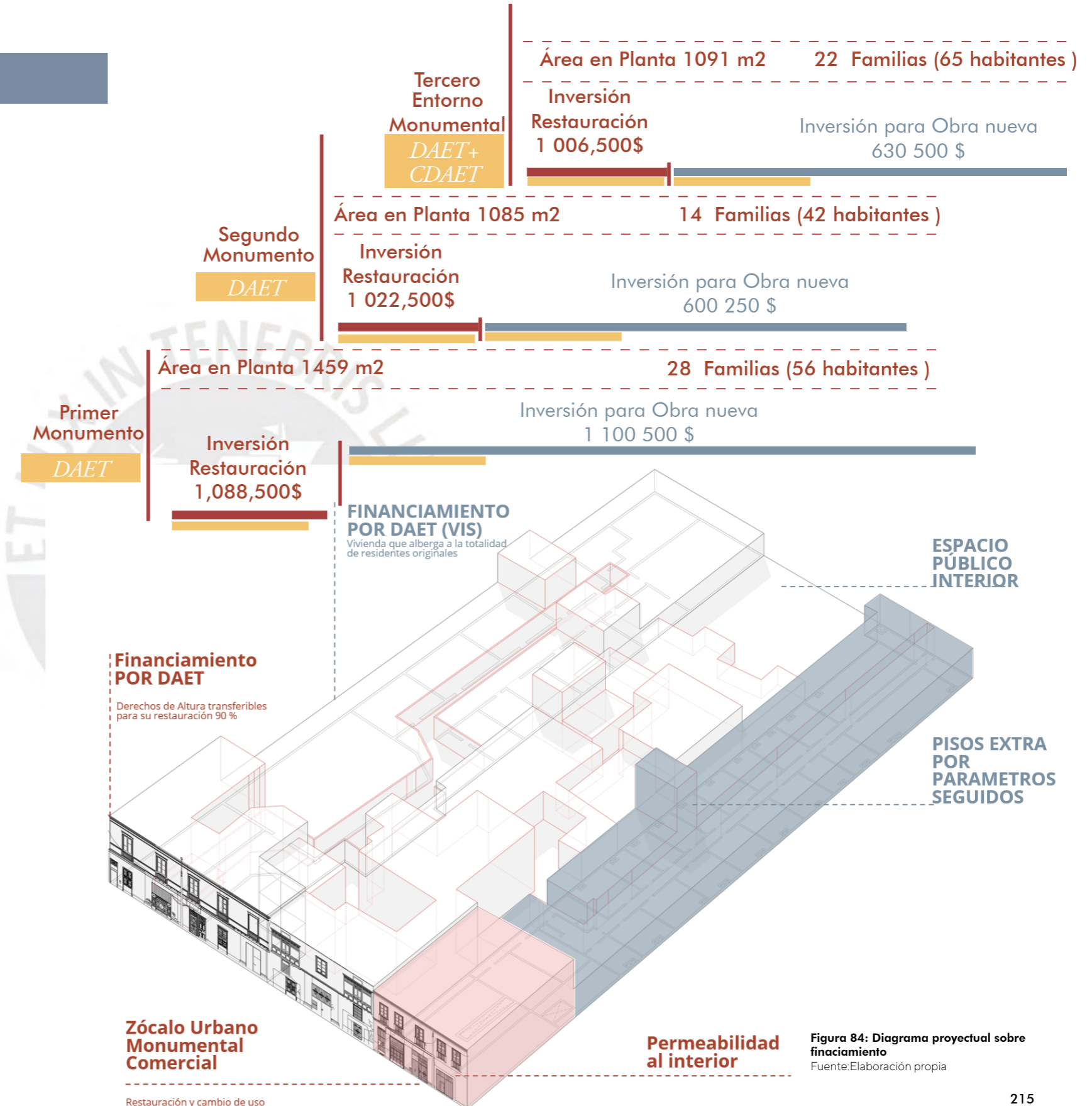
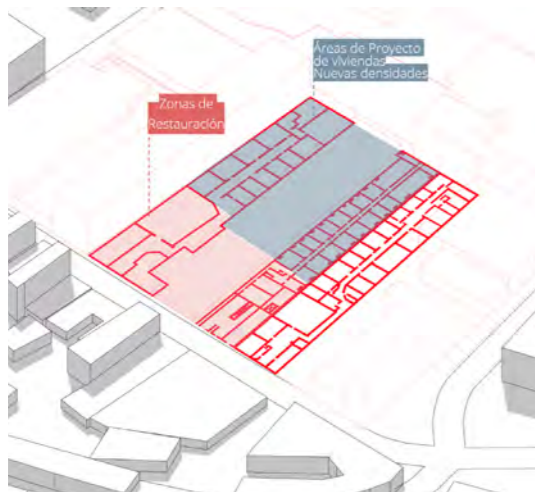


Figura 84: Diagrama proyectual sobre financiamiento  
Fuente:Elaboración propia

## 6.2.1 Modelos híbridos de financiamiento (4 Lotes)

### Dos lotes valor Monumental

La adición de dos lotes patrimoniales permite una mayor integración y cohesión en la conservación del patrimonio, generando un entorno más homogéneo y representativo de la identidad histórica de la zona. Esta integración potencia la narrativa cultural del área, atrayendo a más visitantes e inversores interesados en proyectos con alto valor histórico y cultural. Además, la mejora en la oferta de viviendas sociales se ve favorecida, permitiendo diseñar soluciones habitacionales que respeten y realcen las características patrimoniales de los lotes. La inclusión de un zócalo urbano monumental comercial contribuye a la permeabilidad del espacio, generando espacios públicos interiores que enriquecen la experiencia urbana. El financiamiento por derechos adicionales de edificación transferibles (DAET) facilita la viabilidad económica de estos proyectos, beneficiando tanto a los residentes como a los poseedores de los lotes. Este enfoque integral no solo revitaliza la zona, sino que también promueve una dinámica social inclusiva y sostenible.

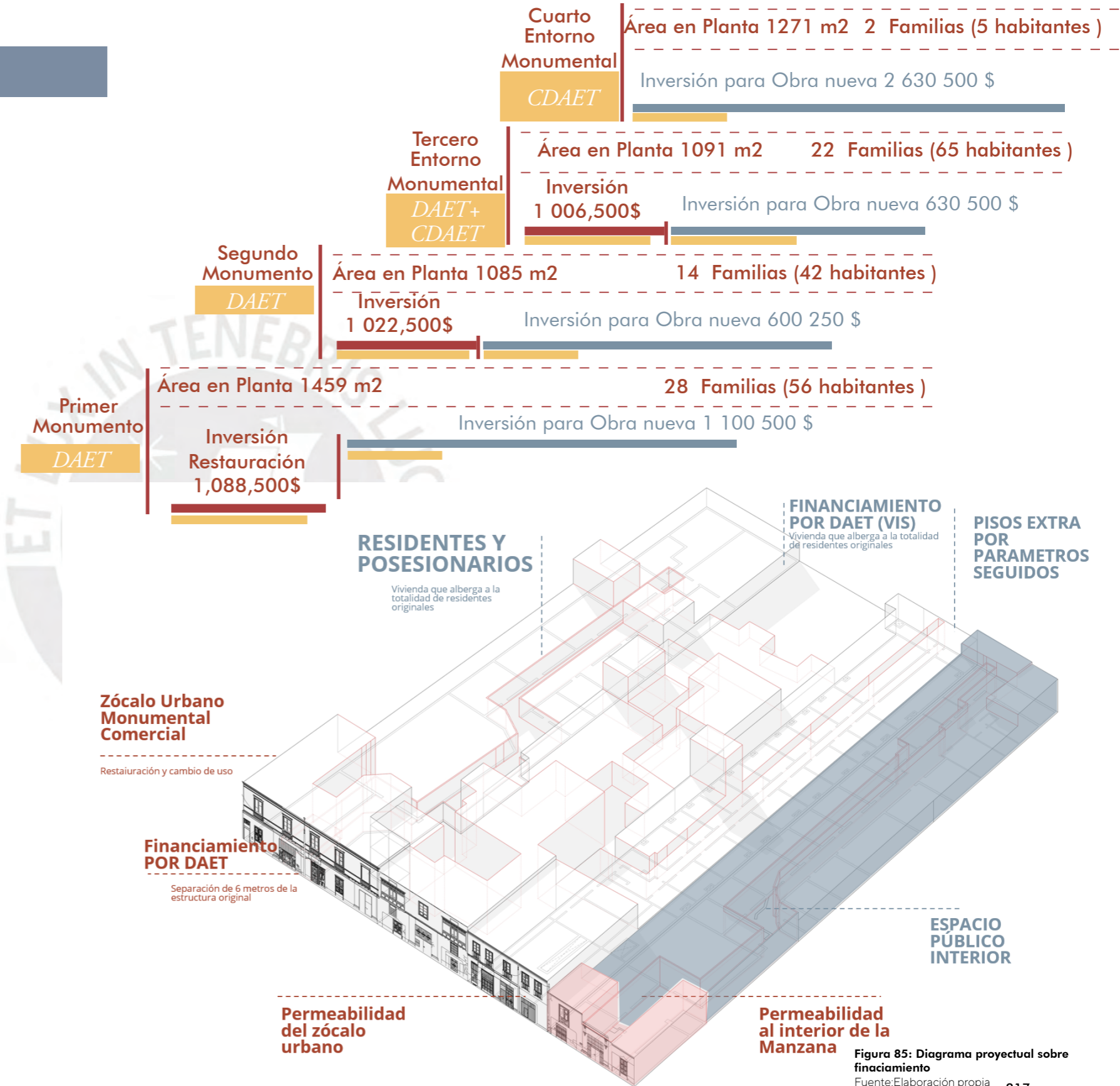
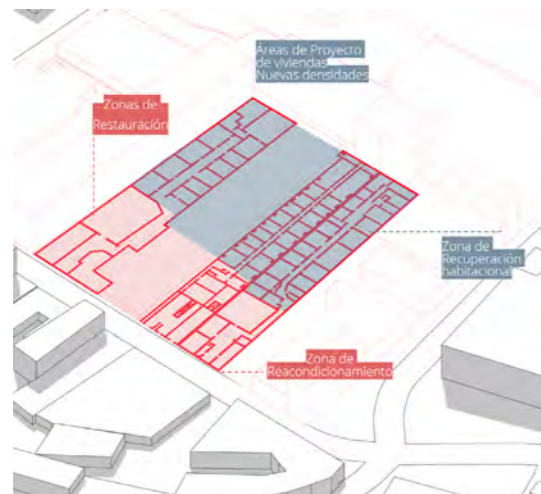
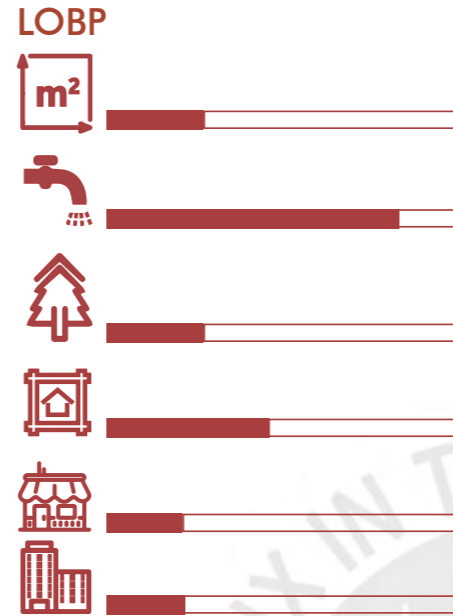


Figura 85: Diagrama proyectual sobre financiamiento  
Fuente:Elaboración propia

## 6.2.2 Caso de Aglomeración

### Factibilidad Interna Lote Monumental

La factibilidad interna de un proyecto de restauración y nueva vivienda en un lote monumental implica evaluar el estado estructural y patrimonial, preservar elementos históricos y reforzar áreas necesarias. El diseño arquitectónico debe integrar restauración y modernización, cumpliendo normativas locales. Se utilizarán materiales compatibles y tecnologías eficientes. Además, se debe integrar espacios sociales y comunitarios públicos al interior, fomentando la cohesión y la vida comunitaria.



### Corte Projectual

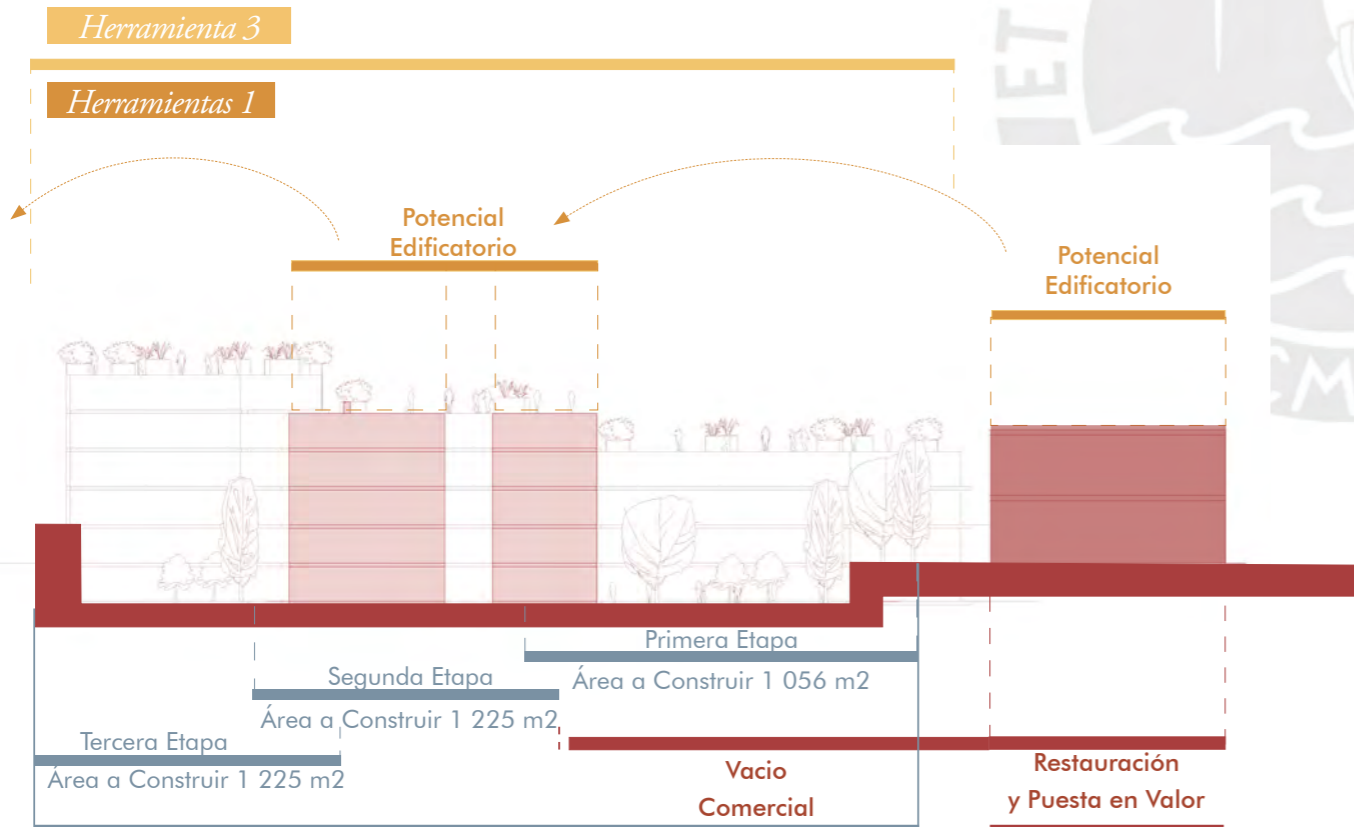
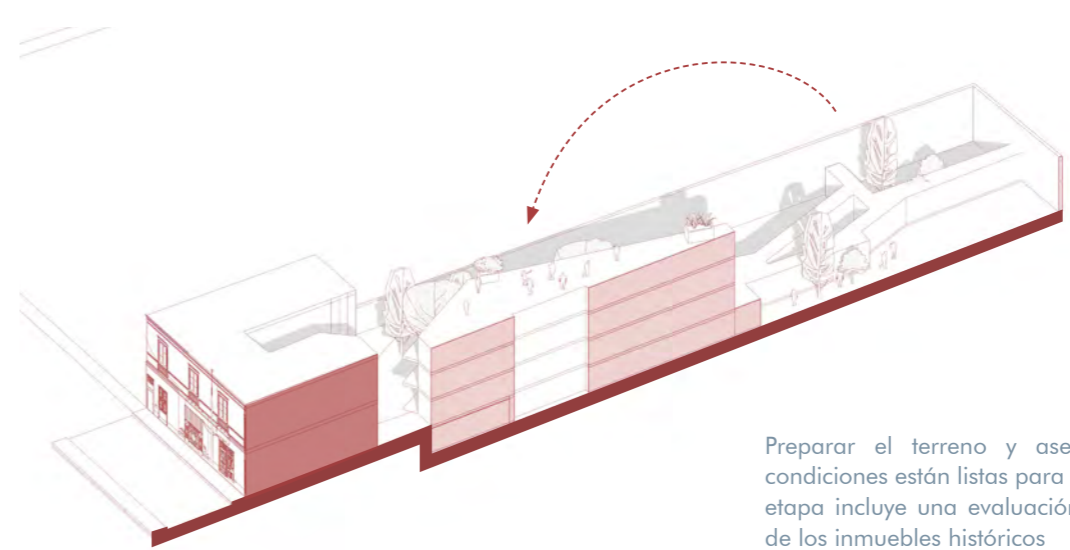
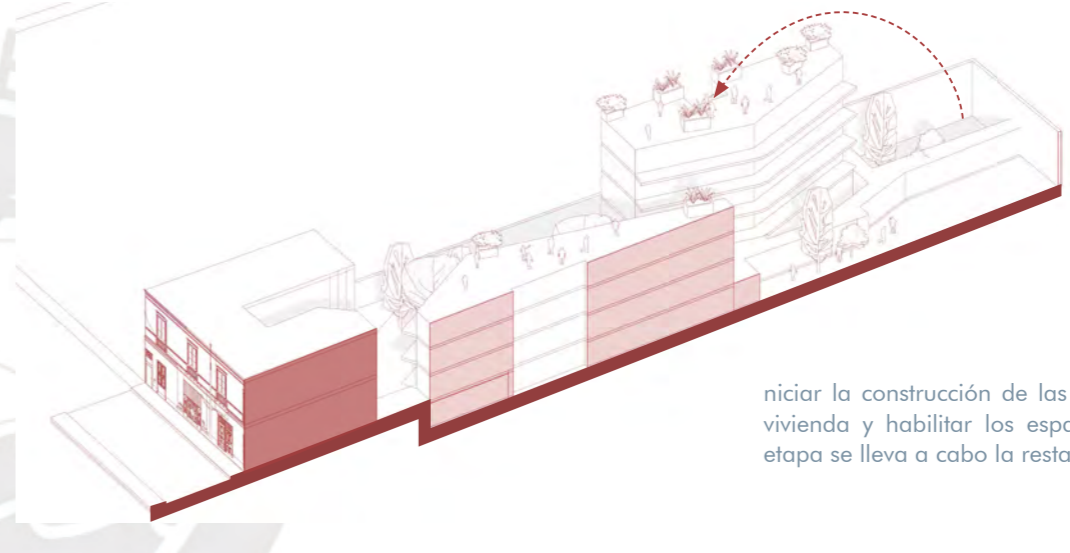


Figura 86: Diagramas proyectuales  
Fuente: Elaboración propia



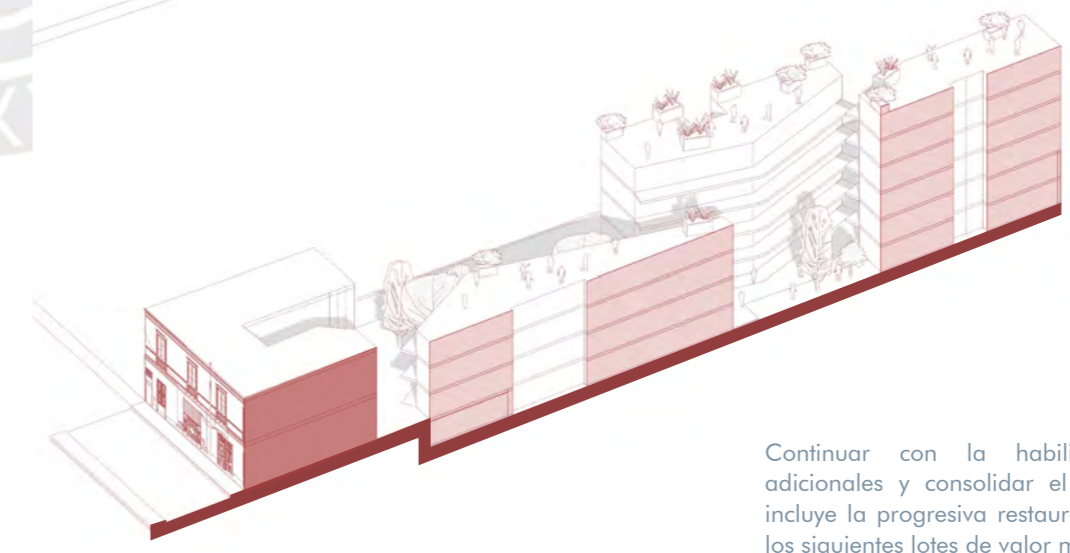
### Etapa 01

Preparar el terreno y asegurar que todas las condiciones están listas para iniciar el proyecto. Esta etapa incluye una evaluación detallada del estado de los inmuebles históricos



### Etapa 02

iniciar la construcción de las primeras unidades de vivienda y habilitar los espacios iniciales. En esta etapa se lleva a cabo la restauración y adaptación



### Etapa 03

Continuar con la habilitación de espacios adicionales y consolidar el proyecto. Esta etapa incluye la progresiva restauración y adaptación de los siguientes lotes de valor monumental

Figura 87: Isometrías por etapas  
Fuente: Elaboración propia

## 6.2.2 Caso de Aglomeración (2 Lotes)

### Factibilidad Interna Conjunta Lote Monumental + Lote Monumental

Se debe integrar espacios sociales y comunitarios públicos al interior, fomentando la cohesión y la vida comunitaria. Al añadir un segundo lote patrimonial, se potenciarán los Lineamientos Básicos Orientadores Patrimoniales (LOBP), permitiendo mayores alturas y áreas libres, maximizando el potencial del proyecto.

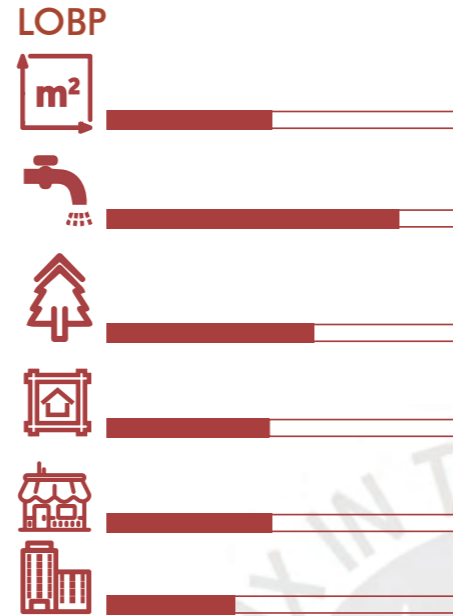
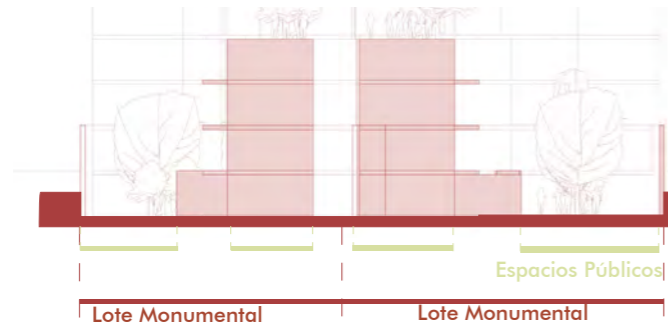
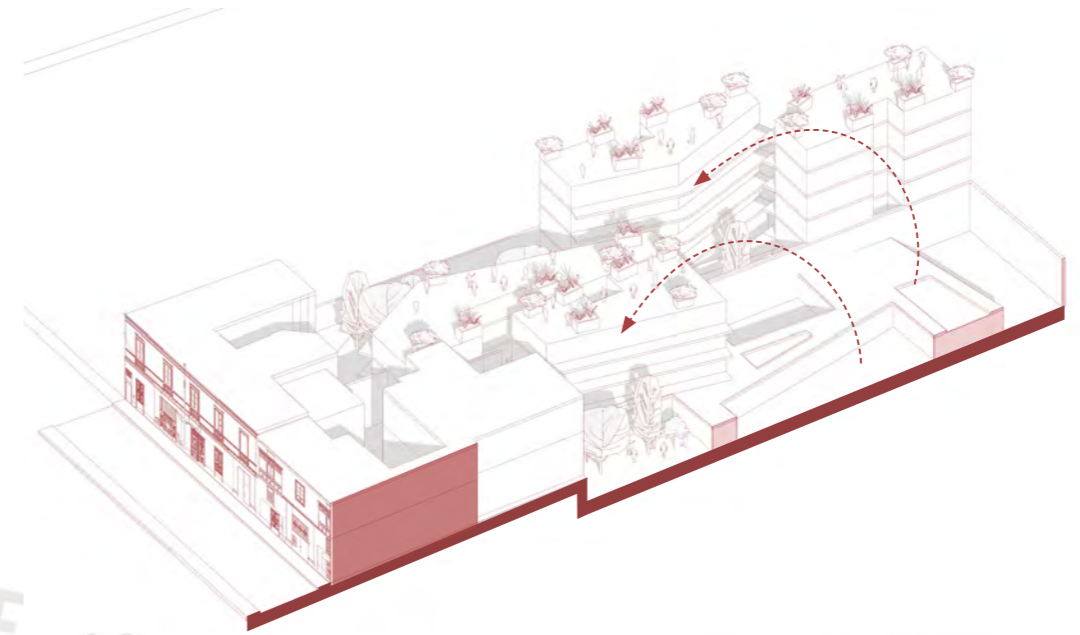
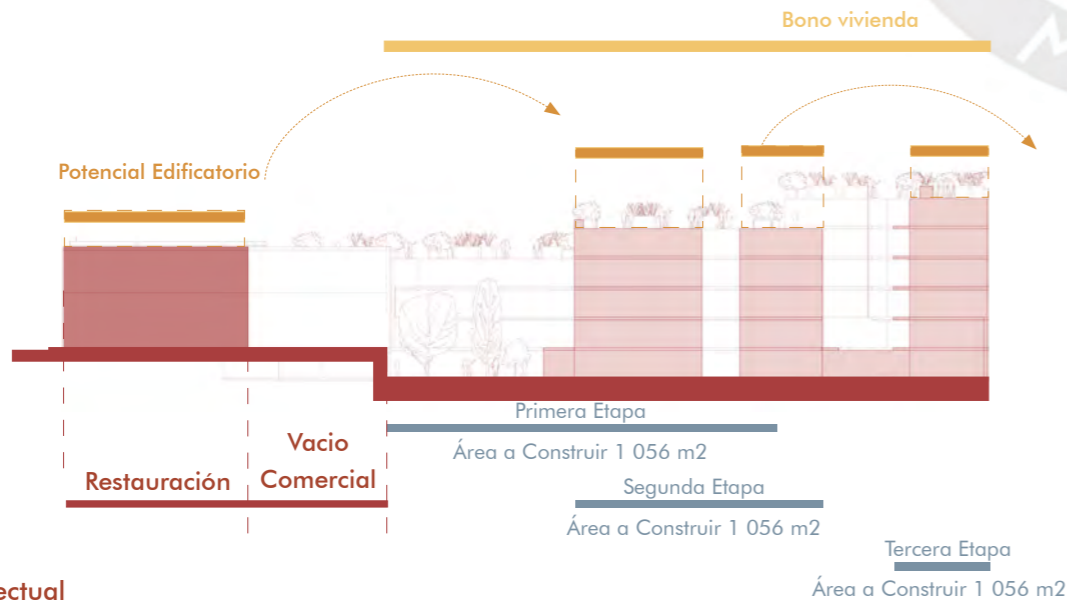


Figura 88: Diagramas proyectuales  
Fuente: Elaboración propia

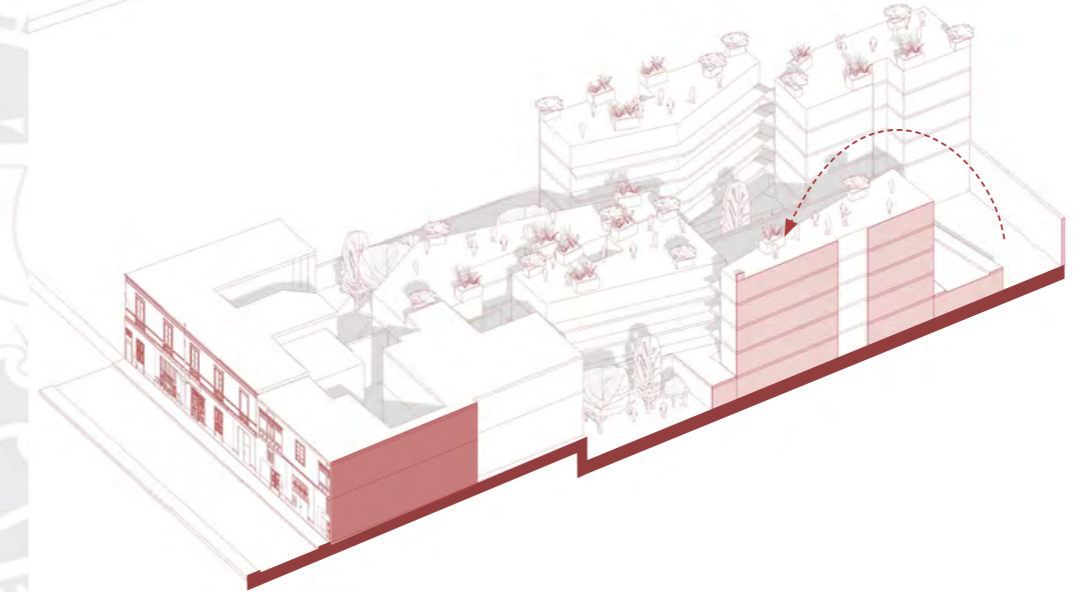
Corte de Adición



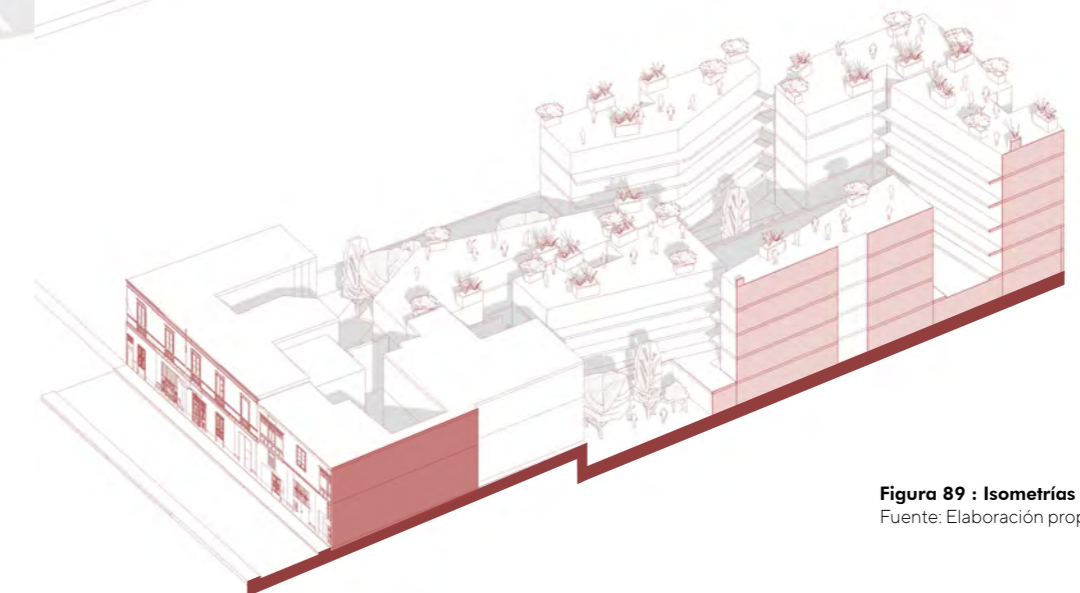
Corte de Proyectual



Etapa 01



Etapa 02



Etapa 03

Figura 89 : Isometrías por etapas  
Fuente: Elaboración propia

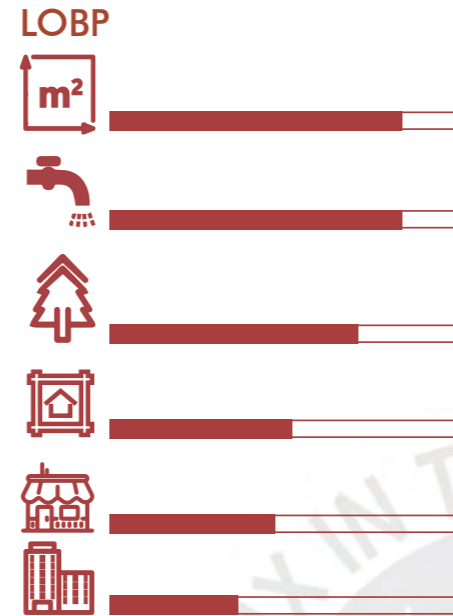
## 6.2.2 Caso de Aglomeración (3 Lotes)

### Factibilidad Interna Conjunta

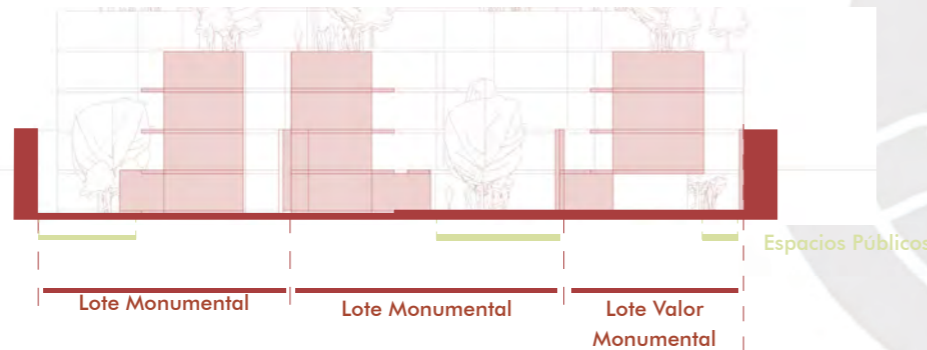
#### 2 Lotes Monumentales + 1 Lotes Valor Monumental

La factibilidad interna de un proyecto de restauración y nueva vivienda en dos lotes monumentales y dos de valor monumental se basa en la evaluación estructural y patrimonial, preservación de elementos históricos e integración de espacios comunitarios. Los Lineamientos Básicos Orientadores Patrimoniales (LOBP) permiten mayores alturas y áreas libres, maximizando el potencial del proyecto.

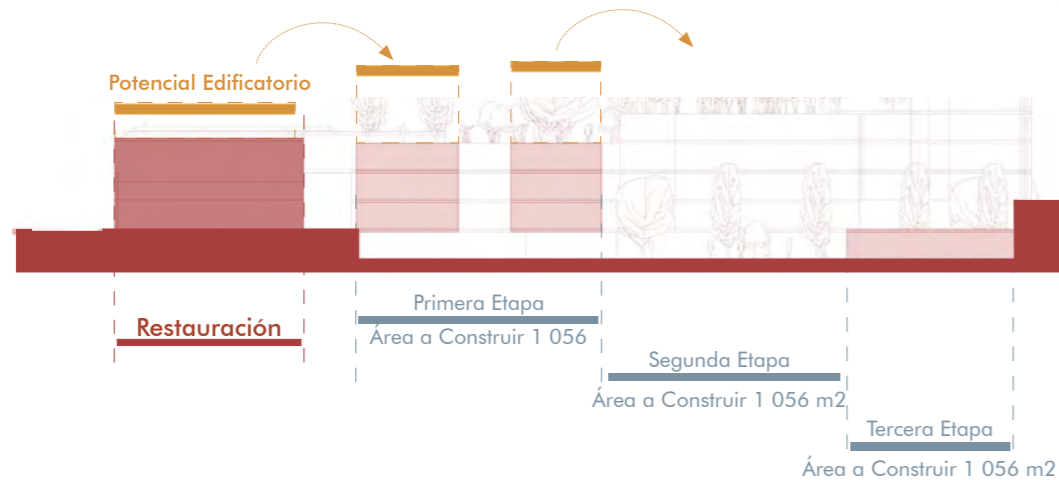
Figura 90: Diagramas proyectuales  
Fuente: Elaboración propia



### Corte de Adición



### Potencial Edificatorio



### Corte de Proyectual

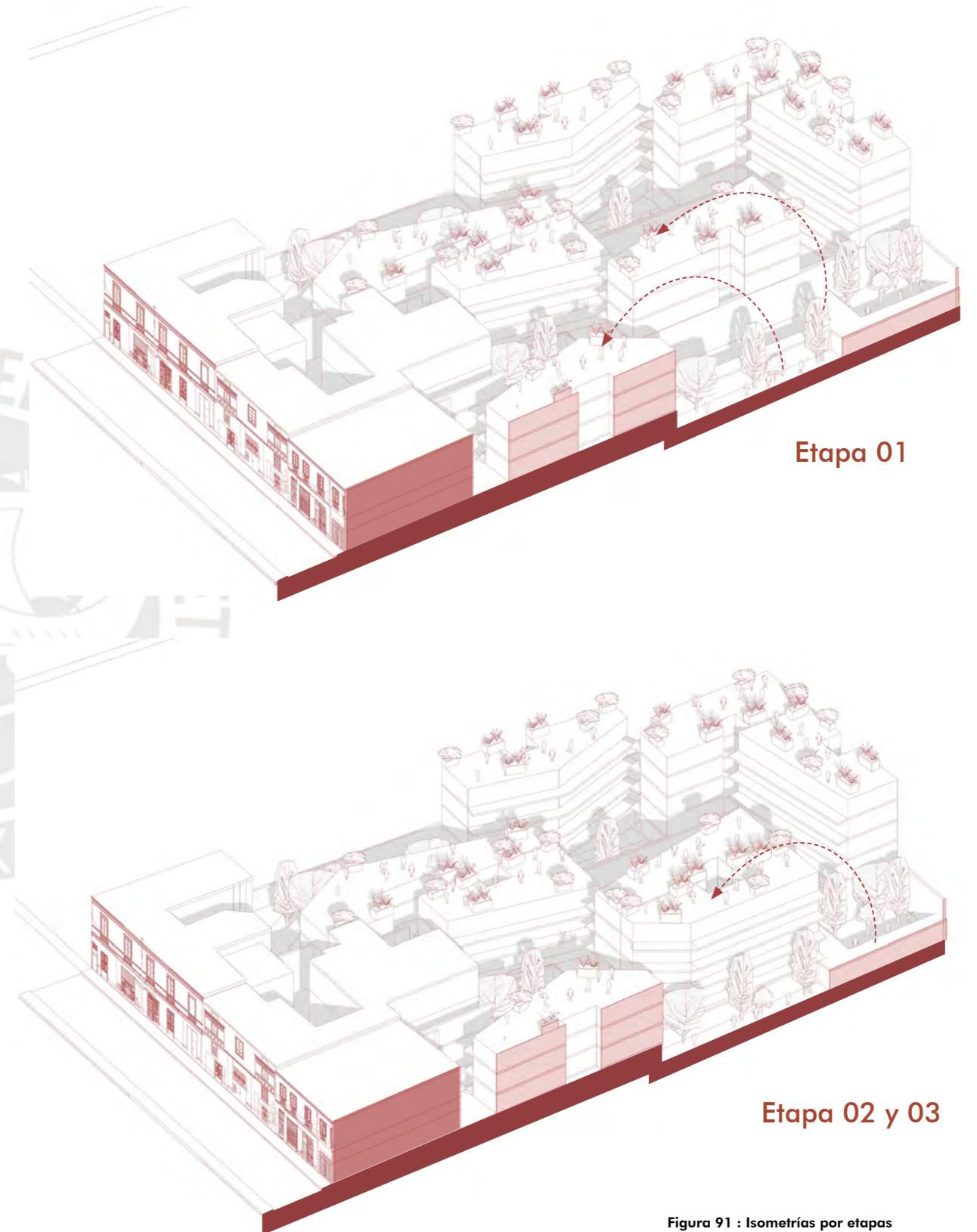


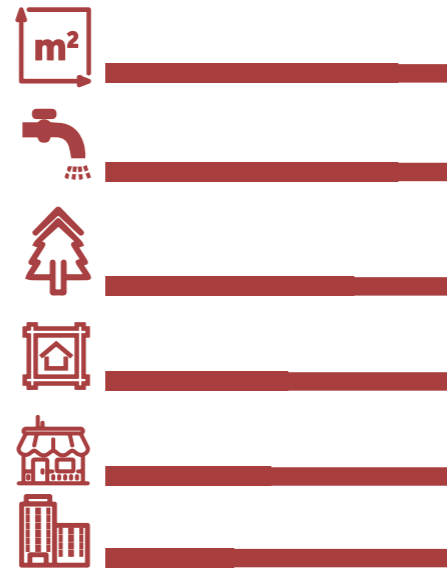
Figura 91 : Isometrías por etapas  
Fuente: Elaboración propia

# 6.3 MANZANAS HISTÓRICAS

## Factibilidad Externa Conjunta

Los primeros proyectos híbridos deben construirse en lotes disponibles dentro de la manzana e incluir vivienda social, vivienda comercial, comercio y servicios. Estos proyectos no solo alojarán temporalmente a los residentes mientras se desarrollan los trabajos en los lotes monumentales, sino que también ofrecerán opciones permanentes para aquellos que no puedan regresar a sus hogares originales. La financiación de estos proyectos debe ser una colaboración público-privada, donde el sector público proporcione subsidios y fondos iniciales, mientras que el sector privado aporte inversiones y gestione los aspectos comerciales. Este modelo asegura la rentabilidad a largo plazo, ya que las viviendas comerciales y los servicios generarán ingresos constantes, garantizando la sostenibilidad financiera del proyecto.

LOBP



06  
07  
08

02  
03

02  
03

07  
08

### Etapa 07

Gestión y Aseguramiento de Financiamiento: Identificar y asegurar fuentes de financiamiento, incluyendo subvenciones gubernamentales, créditos y fondos internacionales.

### Etapa 01

Construcción de Proyectos Híbridos Iniciales, Construir proyectos híbridos en lotes disponibles, que incluyan vivienda social, comercial, comercio y servicios, para alojar temporalmente a los residentes

### Etapa 02

Investigación y Diagnóstico Inicial: Realizar un estudio exhaustivo de la manzana, identificando lotes monumentales y evaluando su estado estructural y patrimonial.

### Etapa 03

Análisis Contextual y Normativo: Evaluar el marco normativo y las condiciones urbanas, incluyendo lineamientos patrimoniales (LOBP) y normativas locales.

### Etapa 04

Consulta y Participación Comunitaria: Organizar talleres y reuniones con los vecinos para integrar sus necesidades y expectativas en el proyecto.

### Etapa 05

Planificación del Realojo Temporal: Coordinar el traslado de los vecinos a las nuevas viviendas híbridas construidas en la primera etapa.

### Etapa 06

Diseño Arquitectónico Integral: Diseñar un plan maestro que combine la restauración de los lotes monumentales con nuevas construcciones, integrando espacios comunitarios públicos y privados.

### Etapa 09

Retorno y Seguimiento: Coordinar el retorno de los vecinos a sus nuevas viviendas y establecer un programa de seguimiento para evaluar y ajustar el proyecto según sea necesario

### Etapa 08

Ejecución de la Restauración y Construcción: Iniciar la restauración de los lotes monumentales y la construcción de nuevas viviendas, asegurando calidad y cumplimiento normativo.

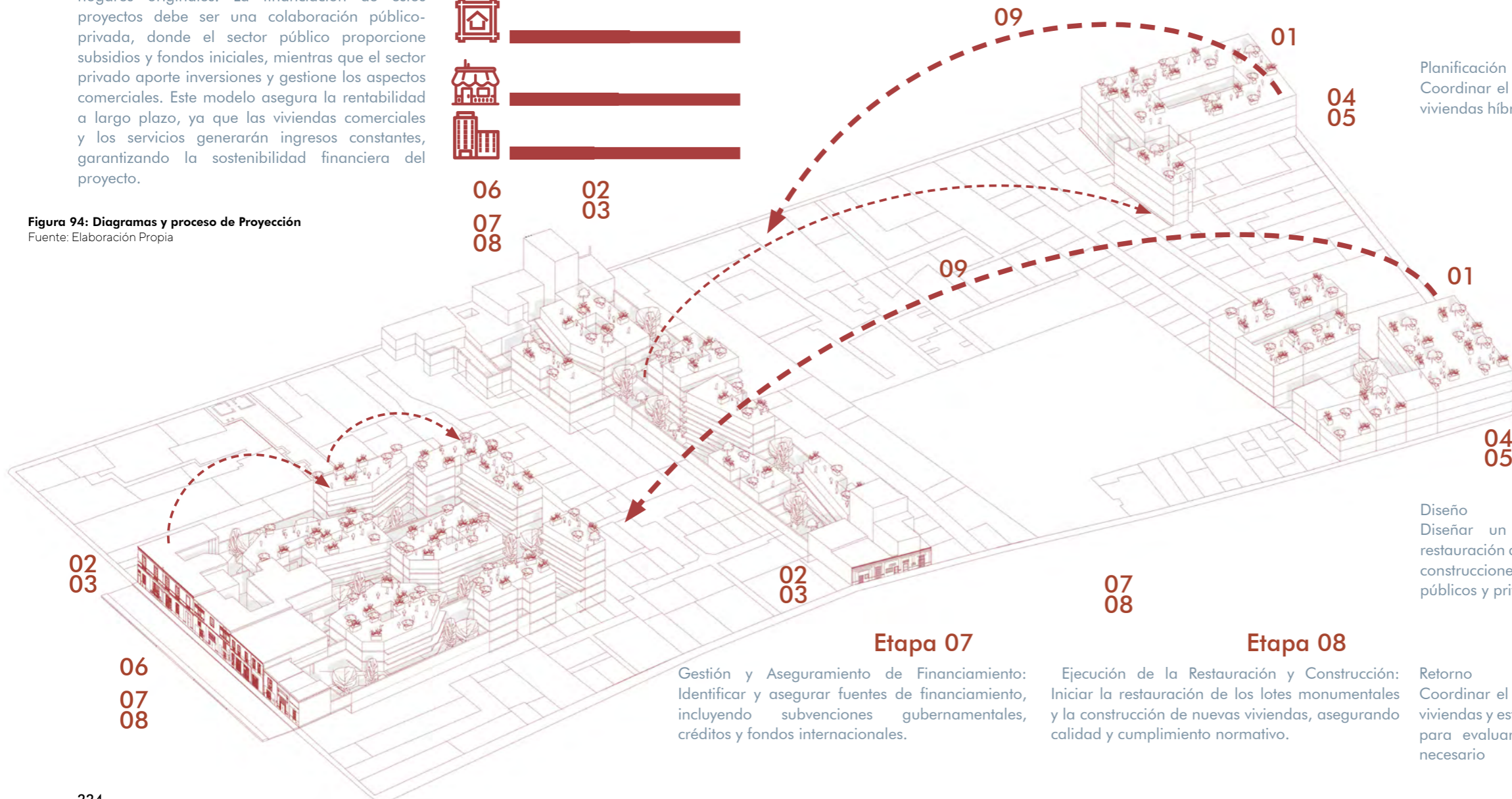


Figura 94: Diagramas y proceso de Proyección  
Fuente: Elaboración Propia

# FACTIBILIDAD EXTERNA



Figura 95: Noli de potenciales espacios colectivos Barriales  
Fuente: Elaboración Propia

0 25 50 100



## 2 Espacios Públicos Comunitarios

2.1 Promover la generación de espacios comunitarios en los proyectos.

2.2 Promover los techos usables como nuevo espacio público comunitario

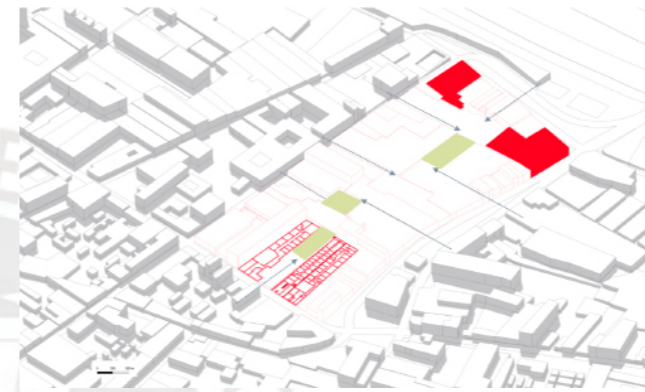


Figura 96: Diagrama de generación de espacios libres interiores y permeables  
Fuente: Elaboración Propia

## 3 Accesibilidad y Circulación

3.1 Permeabilizar la manzana hacia sus espacios públicos comunitarios

3.2 Permeabilizar la manzana para poder ser atravesable y recorrible

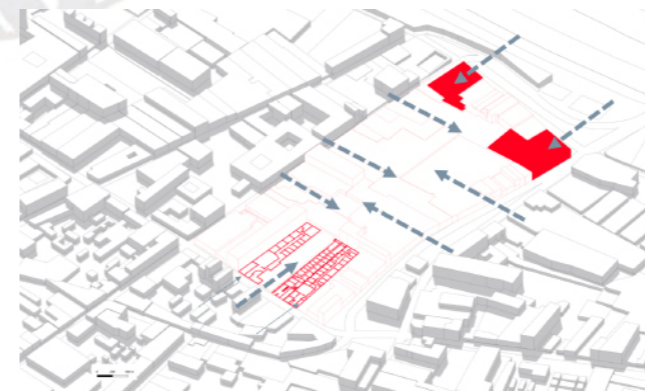


Figura 97: Diagrama de generación y consolidación de acceso interiores  
Fuente: Elaboración Propia

La propuesta se centra en la creación y promoción de áreas comunes dentro de los proyectos de desarrollo urbano. En primer lugar, se sugiere fomentar la generación de espacios comunitarios en los nuevos desarrollos, permitiendo que los residentes y la comunidad en general tengan lugares accesibles y abiertos para actividades sociales, recreativas y culturales. En segundo lugar, se propone aprovechar los techos de los edificios como nuevos espacios públicos comunitarios, transformándolos en áreas útiles y accesibles que contribuyen al bienestar y la cohesión social de la comunidad. Estas intervenciones buscan no solo mejorar la calidad de vida de los habitantes, sino también promover la integración y el uso eficiente del espacio urbano.

Esta sección aborda la importancia de hacer permeables las manzanas urbanas para mejorar la conectividad y el tránsito dentro de las áreas residenciales y comerciales. Se plantea la necesidad de permitir el acceso a los espacios públicos comunitarios desde diversos puntos, facilitando así la movilidad y el acceso a estos lugares. Además, se destaca la importancia de hacer que las manzanas sean atravesables y recorribles, permitiendo a los peatones desplazarse con facilidad y seguridad a través de diferentes rutas internas. Estas estrategias de diseño urbano no solo buscan mejorar la accesibilidad, sino también fomentar una mayor interacción entre los residentes y la comunidad, promoviendo un entorno urbano más dinámico y conectado.

### 6.3.1 Espacios Colectivos Barriales

Los proyectos en lotes monumentales deben incorporar espacios públicos interiores y compartir funciones comerciales para garantizar su rentabilidad y sostenibilidad a largo plazo. Estos espacios públicos pueden incluir plazas, jardines y áreas recreativas que fomenten la interacción comunitaria y atraigan visitantes. Además, integrar funciones comerciales, como tiendas y servicios, genera ingresos constantes para las cooperativas.

Es crucial también considerar espacios privados bien diseñados para las viviendas, asegurando la privacidad y confort de los residentes. Complementariamente, los espacios comunitarios, como salas de reuniones y áreas comunes, promoverán la cohesión social y el sentido de pertenencia entre los vecinos. Este enfoque holístico asegura que los proyectos no solo preserven el patrimonio, sino que también sean económicamente viables y socialmente inclusivos.

#### Corte Projectual Adición de Lotes

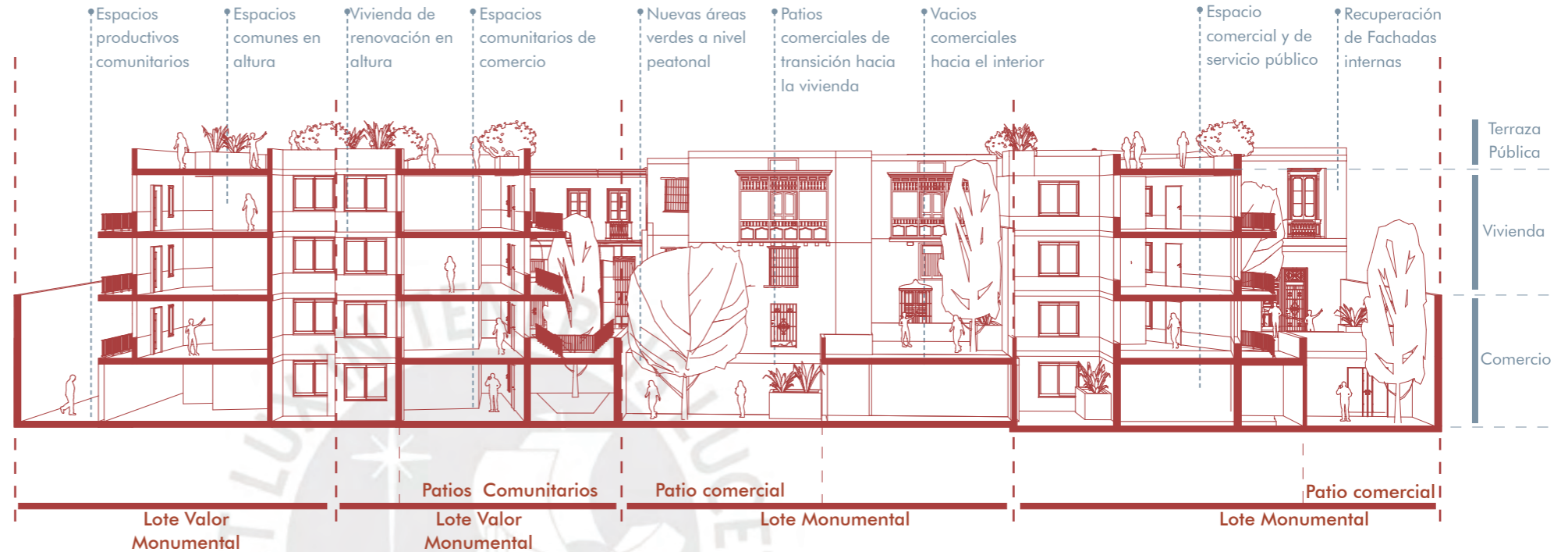


Figura 95: Corte proyectual de adición  
Fuente: Elaboración Propia

#### Corte Projectual Lote Patrimonial

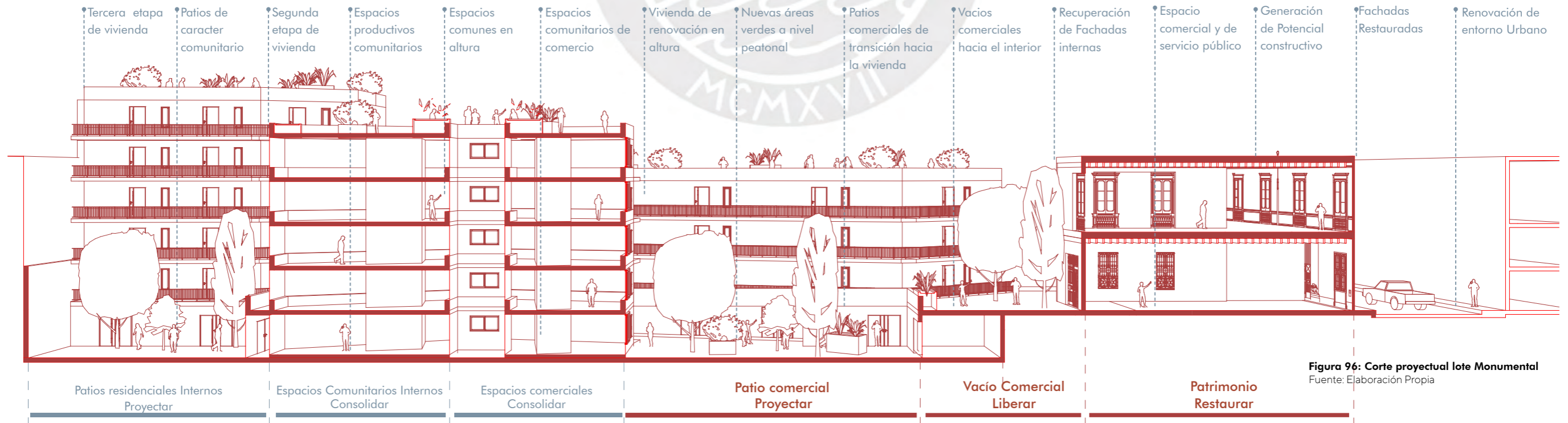


Figura 96: Corte proyectual lote Monumental  
Fuente: Elaboración Propia

# PROYECTO

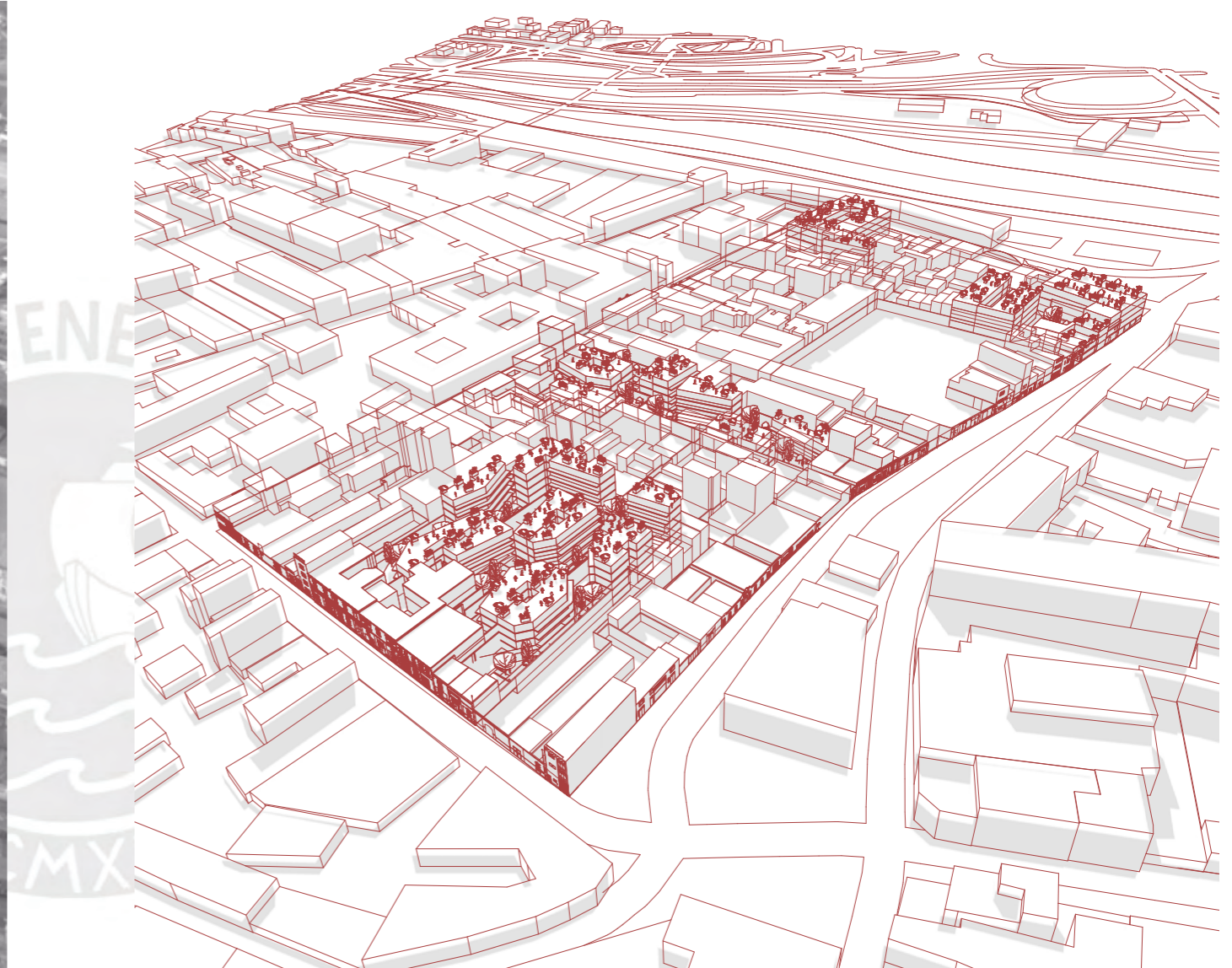


**Estado Actual de la Manzana**

**Figura 97: Aerofoto intervenida**  
Fuente: Elaboración Propia

Actualmente, la manzana enfrenta serios problemas de autoconstrucción y degradación de sus valores patrimoniales. Las alteraciones sin planificación adecuada han llevado a la pérdida de características arquitectónicas originales y a construcciones precarias que comprometen la integridad estructural y el valor cultural del área.

Además, la manzana sufre de baja habitabilidad y degradación del entorno. Las viviendas carecen de condiciones básicas como agua potable y saneamiento adecuado, afectando la calidad de vida de los residentes. La falta de mantenimiento y la acumulación de basura contribuyen al deterioro general del área, desalentando la inversión y perpetuando el ciclo de deterioro urbano y social.



**La vivienda como metodo de conservación contemporanea**

**Figura 98: Isometría Proyectual**  
Fuente: Elaboración Propia

El patrimonio en la manzana puede ser un detonador de beneficios cuando se complementa con los Lineamientos Básicos Orientadores (LOBP) y las cooperativas de viviendas. Estas cooperativas, actuando como núcleos de cambio, pueden promover la rehabilitación de inmuebles históricos y mejorar la habitabilidad. Integrando los LOBP con la acción comunitaria de las cooperativas,

se pueden planificar intervenciones sostenibles que respeten el valor patrimonial, mejoren las condiciones de vida y revitalicen el entorno urbano, fomentando un desarrollo inclusivo y sostenible.

# 7. CONCLUSIONES



## En relación con los Lineamientos básicos Orientadores patrimoniales

En relación con los Lineamientos Básicos Orientadores patrimoniales (LOBP), los lotes del Centro Histórico pueden beneficiarse enormemente al aglomerarse y acceder a mayores potenciales constructivos. Estos LOBP, complementarios a las normativas actuales, proporcionan directrices técnicas y administrativas que, junto con herramientas de generación de valor del suelo como los Derechos Adicionales de Edificación Transferible (DAET) y DAET para Vivienda de Interés Social (DAET VIS), facilitan la puesta en valor del patrimonio.

Al consolidar los lotes, se optimizan los recursos y se crean oportunidades para desarrollos más integrales y sostenibles. Esta estrategia permite maximizar el uso del espacio disponible de manera eficiente, respetando las normas de conservación patrimonial. Los DAET y DAET VIS permiten transferir el potencial constructivo no aprovechado de los inmuebles históricos a otras zonas de la ciudad, promoviendo la conservación y revitalización urbana. Esto asegura que los proyectos de construcción sean económicamente viables, ya que la transferencia de derechos de edificación puede atraer inversiones adicionales.

La aglomeración de lotes bajo los LOBP también mejora la viabilidad económica y social de los proyectos, permitiendo desarrollos que no solo preservan el valor histórico y cultural del área, sino que también mejoran las condiciones de habitabilidad. Este enfoque fomenta un entorno urbano más inclusivo y vibrante, al proporcionar viviendas asequibles y accesibles. En conjunto, estas herramientas y normativas aseguran que los proyectos de construcción en el Centro Histórico sean sostenibles, patrimonialmente respetuosos y socialmente beneficiosos, promoviendo un desarrollo urbano equilibrado que respeta y enriquece el patrimonio cultural mientras mejora la calidad de vida de los residentes.

## A nivel de los proyectos progresivos de financiamiento híbrido

Los proyectos progresivos de financiamiento híbrido representan un enfoque innovador y viable para la renovación urbana en el Centro Histórico, desde el diagnóstico inicial hasta la factibilidad futura. Este modelo cambia el paradigma de proyectos totalitarios que son difíciles de ejecutar y sostener en el tiempo, ofreciendo una alternativa más flexible y accesible.

Desde el diagnóstico del proyecto, se pueden identificar las necesidades y potencialidades de los inmuebles, permitiendo planificar intervenciones en fases manejables y específicas. El financiamiento híbrido, que combina fondos públicos, inversión privada, créditos hipotecarios y aportes de cooperativas, asegura que cada fase del proyecto cuente con los recursos necesarios para su ejecución. Esta metodología no solo facilita la implementación gradual de las mejoras, sino que también permite ajustar y optimizar las estrategias basadas en los resultados y la retroalimentación obtenida en cada etapa.

El enfoque progresivo del financiamiento híbrido permite abordar los proyectos de manera más realista y alcanzable, evitando los grandes obstáculos financieros y logísticos de los proyectos totalitarios. Al implementar mejoras en fases sucesivas, se logra una renovación continua y sostenible del Centro Histórico, mejorando la habitabilidad y preservando el valor patrimonial de la zona. Este modelo asegura que los proyectos sean financieramente viables y adaptables a lo largo del tiempo, promoviendo un desarrollo urbano inclusivo y resiliente que beneficia tanto a los residentes como al patrimonio cultural.

## En relación generar un entorno cooperativista para la regeneración

La generación de un entorno cooperativista basado en asociaciones de vivienda presenta una oportunidad valiosa para revitalizar el Centro Histórico a través de la colaboración comunitaria. La conformación de estos nuevos núcleos cooperativos no solo facilita la obtención de mayores beneficios económicos y asistencia técnica, sino que también fortalece la cohesión social y el sentido de pertenencia entre los residentes.

Al establecer asociaciones de vivienda, los miembros pueden acceder a recursos financieros adicionales, subvenciones y apoyo técnico especializado, lo que mejora la viabilidad de los proyectos de renovación. Este entorno cooperativo permite a los residentes trabajar juntos, compartir conocimientos y recursos, y enfrentar los desafíos de la renovación urbana de manera colectiva. Además, la creación de este entorno cooperativo fomenta la interacción entre quintas y lotes, facilitando los procesos de renovación interna y conjunta. Esto no solo mejora la eficiencia de las intervenciones, sino que también asegura que los proyectos sean más inclusivos y reflejen las necesidades y aspiraciones de la comunidad.

El entorno cooperativista impulsa la renovación urbana al promover la colaboración y el apoyo mutuo entre los residentes. Este modelo facilita la implementación de proyectos sostenibles y patrimonialmente respetuosos, creando un Centro Histórico más habitable y vibrante. Al trabajar juntos, las asociaciones de vivienda pueden lograr una revitalización efectiva y duradera, que preserva el valor histórico y mejora la calidad de vida de todos los habitantes.

## Conclusión

Los proyectos de renovación urbana en el Centro Histórico pueden superar la dificultad inicial de gestionar un patrimonio difícil y escasamente accesible al utilizar estas características como una fuente de financiamiento y un detonador para el cambio. Estrategias basadas en los Lineamientos Básicos Orientadores patrimoniales (LOBP) y herramientas como DAET y DAET VIS permiten priorizar lotes y maximizar su potencial constructivo, transformando lotes individuales en súper lotes. La adopción de modelos de financiamiento híbrido progresivo, que combinan fondos públicos, inversión privada, créditos hipotecarios y aportes de cooperativas, facilita la planificación en fases y la ejecución de proyectos más viables y alcanzables. Además, la generación de un entorno cooperativista basado en asociaciones de vivienda fortalece la cohesión social y permite a los residentes acceder a mayores beneficios económicos y asistencia técnica, fomentando la interacción y renovación conjunta de quintas y lotes. Estas recomendaciones aseguran una revitalización inclusiva, sostenible y patrimonialmente respetuosa del Centro Histórico, mejorando la calidad de vida de sus habitantes y preservando su riqueza cultural.

# 8. REFERENCIAS

- Acebedo, F. (2017). Aproximación a una habitabilidad articulada desde la sostenibilidad. Editorial EcoHabitat.
- Acevedo Agudelo, Harlem. (2017). Análisis y Evaluación de la Sostenibilidad en Proyectos de Vivienda de Interés Social en Latinoamérica. Tesis Doctoral, Universitat Politècnica de Catalunya.
- Barraca, N., Almeida, M., Varum, H., Almeida, F., & Matías, M. (2016). A case study of the use of GPR for rehabilitation of a classified Art Deco building: The InovaDomus house. *Journal of Applied Geophysics*.
- Blas, J. (2011). La vivienda social en el contexto urbano. Editorial Universitaria.
- CEPAL. (2013). Desigualdad socioeconómica en América Latina. Comisión Económica para América Latina y el Caribe.
- CEPAL & INDH. (2013). Informe sobre desarrollo sostenible en América Latina. Comisión Económica para América Latina y el Caribe y el Instituto Nacional de Derechos Humanos.
- Choay, F. (2000). El patrimonio en la ciudad contemporánea. Barcelona: Gustavo Gili.
- Croitoru, G. (2021). Approaches Regarding the Functional and Structural Rehabilitation of Historical Monumental Buildings. *OALib*.
- Cvetanović, A., & Momčilović-Petronijević, A. (2021). Contemporary meets old in rehabilitating historic buildings. *Facta universitatis - series: Architecture and Civil Engineering*.
- Delgadillo, V. (2012). El desarrollo urbano y la vivienda en el Centro Histórico de la Ciudad de México. México, D.F.: UNAM.
- Gallegos Ferrer, Guieshuba. (2009). La lógica del proyecto urbano y la transformación del espacio no construido dentro de la renovación urbana de los contextos históricos. Tesis Doctoral, Universitat Politècnica de Catalunya.
- Galiano-Garrigós, A., González-Avilés, Á., Rizo-Maestre, C., & Andújar-Montoya, M. (2019). Energy Efficiency and Economic Viability as Decision Factors in the Rehabilitation of Historic Buildings. *Sustainability*.
- Huamán, M., Rodríguez Anticona, M. Á., & Rojas Polo, J. E. (2019). Evacuation Plan in the Case of an Earthquake for a Peruvian Urban Slum. *Advances in Logistics, Operations, and Management Science*.
- Intriago-Plaza, José; Muñoz-Zambrano, Shalea; Hormaza-Muñoz, Zaida. (2020). Propuestas para el desarrollo sostenible de la vivienda de interés social. *Revista Científica Multidisciplinaria Arbitrada YACHASUN*, 4(6), ene-jun, ISSN: 2697-3456.
- Instituto Metropolitano de Planificación. (2019). Plan Maestro del Centro Histórico de Lima al 2029 con visión al 2035. Municipalidad Metropolitana de Lima. Recuperado de <https://imp.gob.pe/es/menu-navegacion/planificacion/6-centro-historico.html>.
- Jirón, P. et al. (2004). Bienestar Habitacional: Guía de diseño para un hábitat residencial sustentable. Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile.
- Korn, A., Bolton, S., Spencer, B., Alarcón, J. A., Andrews, L., & Voss, J. (2018). Physical and Mental Health Impacts of Household Gardens in an Urban Slum in Lima, Peru. *International Journal of Environmental Research and Public Health*.
- Lopez Javier, Sharo Evangelina. (2017). Efectos de "Volver al Centro": Desplazamientos Sociales en el Centro Histórico de Lima (1996-2016). *Dissertação de Mestrado, Universidade Federal do Rio de Janeiro*.
- Malika, N., Barbagelatta, G., Penny, M., Reynolds, K., & Sinclair, R. (2020). Impact of Housing and Infrastructure on handwashing in Peru. *International Health*.
- Meza Parra, Sandra Karina. (2016). La vivienda social en el Perú: Evaluación de las políticas y programas sobre vivienda de interés social. *Caso de estudio: Programa "Techo Propio"*. Trabajo de Fin de Máster, Universitat Politècnica de Catalunya.
- Ordoñez León, Andrea. (2018). Habitar el Casco Antiguo: El uso residencial como modo de conservación contemporáneo. Tesis Doctoral, Universidad Politècnica de Catalunya.
- Ordóñez, M. (2018). La vida cotidiana en los centros históricos: retos y perspectivas. Bogotá: Universidad de los Andes.
- Rodríguez Mancilla, Héctor Marcelo. (2014). Producción Social del Espacio: El Caso de Renovación Urbana en el Barrio Patrimonial La Ronda del Centro Histórico de Quito. Tesis de Maestría, FLACSO Ecuador.
- Serra, J. C., & Fernández-Vivancos González, E. (2022). Management Strategies in the Comprehensive Rehabilitation of the Historic Centers of Quito and Havana. *Urban Science*.
- Sieverts, T. (2003). *Entre-cidades: paisagens urbanas dispersas*. Lisboa: Editorial Presença.
- Sin especificar autor. (2009). Experiencias para una Ciudad Viva: Cooperación con Ecuador. En *Congreso Internacional La ciudad viva como URBS*, Quito.
- Vázquez Hisado, José Carlos. (2017). Rehabilitación de los centros urbanos históricos: Accesibilidad y movilidad sostenible en el centro histórico de Sevilla. Tesis Doctoral, Universidad de Sevilla.

### Renovación Urbana de Centros históricos

#### Artículos

- Della Spina, L. (2019). Evaluación multidimensional para la regeneración urbana “impulsada por la cultura” y “dirigida por la comunidad” como motor para desencadenar la vitalidad económica en los centros históricos urbanos.
- Cocco, G., d’Aloisio, A., Spacone, E., & Brando, G. (2019). Vulnerabilidad sísmica de los edificios en centros históricos: de la escala “urbana” a la escala “agregada”
- Jayantha, W. M., & Yung, E. (2018). Efecto de la revitalización de edificios históricos en los valores de las tiendas minoristas en la renovación urbana: un análisis empírico
- Almeida-García, F., Cortés-Macías, R., & Parzych, K. (2021). Impactos del turismo, fobia al turismo y gentrificación en centros históricos: los casos de Málaga (España) y Gdansk (Polonia)

### Vivienda de Interés Social

#### Artículos

- Della Spina, L. (2019). Evaluación multidimensional para la regeneración urbana “impulsada por la cultura” y “dirigida por la comunidad” como motor para desencadenar la vitalidad económica en los centros históricos urbanos
- Lucchi, E., & Delera, A. (2020). Mejorando la vivienda social pública histórica a través de un enfoque de diseño centrado en el usuario
- Muñoz-Gonzalez, C., Ruiz-Jaramillo, J., Cuervo-Vilches, T., Joyanes-Díaz, M. D., Montiel Vega, L., Cano-Martos, V., & Navas-Martín, M. (2021). Iluminación natural en casas históricas durante tiempos de pandemia. El caso de la vivienda en el clima mediterráneo
- Mínguez, C., Piñeira, M. J., & Fernández-Tabales, A. (2019). Vulnerabilidad social y turistificación de centros históricos

## Bibliografía Complementaria

- Ching, F. D. (2014). Architecture: Form, Space, and Order. John Wiley & Sons.
- Gehl, J. (2010). Cities for People. Island Press.
- Gutierrez, R. (2016). Architecture and Identity: Responding to Ethnic and Regional Conflict. Birkhäuser.
- Lynch, K. (1960). The Image of the City. MIT Press.
- Mayernik, D. (2003). Timeless Cities: An Architect’s Reflections on Renaissance Italy. Westview Press.
- Murtagh, W. J. (2005). Keeping Time: The History and Theory of Preservation in America. John Wiley & Sons.
- Serageldin, I., & Shluger, E. (Eds.). (2001). Historic Cities and Sacred Sites: Cultural Roots for Urban Futures. The World Bank.
- Stock, W. J. (2015). New Architecture in the World Heritage. Jovis.
- Tomlan, M. A. (2014). Historic Preservation: Caring for Our Expanding Legacy. Springer.

- Tabla 1: Cuadro de investigación Elaboración Propia
- Tabla 2: Diagrama metodológico Elaboración propia
- Tabla 3: Matriz de variables de intervención Fuente: Elaboración Propia
- Tabla 4: Matriz de variables de intervención Fuente: Elaboración Propia
- Tabla 5: Tabla de Macro áreas de caracterización Fuente: Elaboración Propia en base a la información del Plan Maestro del Centro histórico de Lima
- Tabla 6: Tabla de programas para recuperación habitacional Fuente: Elaboración Propia en base a la información del Plan Maestro del Centro histórico de Lima
- Tabla 6: Normas y proyectos de renovación urbana del CHL Fuente: Elaboración Propia en base a La viabilidad de normas en recuperación habitacional para residentes vulnerables de zonas monumentales, Centro Histórico de Lima
- Tabla 7: Tabla de Variables afines de la ley DUS Fuente: Elaboración Propia en base a la ley DUS 31313b
- Tabla 8: Tabla de Vulnerabilidades de la VIS en el CHL Fuente: Elaboración Propia en base a viabilidad de normas en recuperación habitacional para residentes vulnerables de zonas monumentales
- Tabla 9: Tabla de tipo de Sostenibilidad de la VIS en el CHL Fuente: Elaboración Propia en base a agenda urbana y financiamiento de centros y centralidades
- Tabla 10: Tabla de Normas técnico-legales Fuente: Elaboración Propia en base a Normas en recuperación Habitacional
- Tabla 11: Tabla Análisis FODA del caso de estudio Fuente: Elaboración Propia
- Tabla 12: Variables caso de estudio Fuente: Elaboración Propia
- Tabla 13: Propuesta de Cooperativas de vivienda Fuente: Elaboración Propia en base a GESTIÓN DEL HÁBITAT EN LA HABANA VIEJA 202
- Tabla 14: Lineamientos Complementarios Fuente: Elaboración Propia en base a SUPERLOTES PARA LIMA 2018
- Tabla 15: Parámetros de Aglomeración fuente: Elaboración Propia en base a SUPERLOTES PARA LIMA 2018
- Tabla 16: Herramientas de financiamiento Fuente : Elaboración propia
- Tabla 17: Lógicas de Adición Fuentes Elaboración propia

## Índice de Figuras

- Figura 1: Interior de Quinta de Valor Monumental Fotografía propia
- Figura 2: Interior de Quinta del CHL CIDAP
- Figura 3: Mapeo de Tugurización por distritos Elaboración Propia en base al CIDAP 2017
- Figura 5: Interior de vivienda patrimonial CIDAP 2017
- Figura 6: Proyecto de renovación Urbana Catálogo de proyectos de renovación urbana PROLIMA 2022
- Figura 7: Mapa conceptual Vivienda de interés social Fuente: Elaboración Propia
- Figura 8: Ciudades con procesos de regeneración urbana en Centros históricos Fuente: Elaboración Propia en base a Álvarez 2016
- Figura 7: Propuesta de supermanzanas Fuente: Sert, Le Corbusier y el Plan Macià, Ares 2020
- Figura 8: Modelo supermanzanas Fuente: Plan de movilidad urbana de Barcelona 2013-2018
- Figura 9: Barrio Lastarria Fuente: Blog de contacto Chile
- Figura 10: La manzana de San Francisco Fuente: Vivienda social en centros históricos 2022
- Figura 11: Fotografías de proyectos de cooperativas de vivienda Fuente: Vivienda social en centros históricos 2022
- Figura 12: Fotografías de proyectos de cooperativas de vivienda Fuente: Patrimonio histórico y tugurios
- Figura 13: Fotografías de la casa de la Covadonga mediante una cooperativa de vivienda Fuente: Patrimonio histórico y tugurios 2022
- Figura 14: Diagrama de cooperativa como estrategia integral Fuente: GESTIÓN DEL HÁBITAT EN LA HABANA VIEJA 2020
- Figura 15: Aerofoto del Centros históricos de Lima Fuente: LINEAMIENTOS Y PROYECTOS ESTRATEGICOS PARA EL CENTRO HISTORICO DE LIMA
- Figura 16: Mapeo de densidades y predios inhabitables Fuente: Elaboración Propia en base a la información del ICL 2022
- Figura 17: Estado de conservación y materiales predominantes Fuente: Elaboración Propia en base a la información del ICL 2022
- Figura 18: Matriz de variables de intervención Fuente: Elaboración Propia
- Figura 19: matriz de variables de intervención Fuente: Elaboración Propia
- Figura 20: Gráfico de funcionamiento de los DAETS Fuente: Elaboración Propia en base a la Ordenanza No. 2451-2022
- Figura 21: Actores relacionado al desarrollo de la VIS en el CHL Fuente: Elaboración Propia en base al PLAN MAESTRO CENTRO HISTÓRICO
- Figura 22: Jerarquización de Actores relacionado al desarrollo de la VIS en el CHL Fuente: Elaboración Propia en base al PLAN MAESTRO CENTRO HISTÓRICO
- Figura 23: Foto de vivienda patrimonial Fuente: PLAN MAESTRO CENTRO HISTÓRICO
- Figura 24: Mapeo de Unidades Inmobiliarias por Lotes Fuente: Elaboración Propia en base a ICL 2020 y PLANCHL 2019
- Figura 25: Mapeo de uso normativo por manzanas Fuente: Elaboración Propia en base a ICL 2020 y PLANCHL 2019
- Figura 26: Mapeo de uso mayoritarios por lotes Fuente: Elaboración Propia en base a ICL 2020 y PLANCHL 2019
- Figura 27: La Candelaria en Bogotá Fuente: Google fotos de Stock
- Figura 28: Distrito 22@ Fuente: Google fotos de Stock
- Figura 29: Collage de fotos Fuente: Plan maestro del CHL
- Figura 30: Collage de mapeos Fuente: Elaboración Propia
- Figura 31: Mapeo de altura de Lotes del Barrio Monserrate Fuente: Elaboración Propia en base a ICL 2020 y PLANCHL 2019
- Figura 32: Mapeo de altura de Lotes del Barrios Altos Fuente: Elaboración Propia en base a ICL 2020 y PLANCHL 2019
- Figura 33: Mapeo Valores patrimoniales de Monserrate Fuente: Elaboración Propia en base a ICL 2020 y PLANCHL 2019
- Figura 34: Mapeo Valores patrimoniales de Barrios Altos Fuente: Elaboración Propia en base a ICL 2020 y PLANCHL 2019
- Figura 35: Mapeo movilidad en el Barrio de Monserrate Fuente: Elaboración Propia en base a ICL 2020 y PLANCHL 2019
- Figura 36: Mapeo movilidad en Barrio Altos Fuente: Elaboración Propia en base a ICL 2020 y PLANCHL 2019
- Figura 37: Mapeo de vacíos urbanos potenciales en Monserrate Fuente: Elaboración Propia en base a ICL 2020 y PLANCHL 2019
- Figura 38: Mapeo de vacíos urbanos potenciales en Barrios Altos Fuente: Elaboración Propia en base a ICL 2020 y PLANCHL 2019
- Figura 39: Mapeo de usos de suelo en Monserrate Fuente: Elaboración Propia en base a ICL 2020 y PLANCHL 2019
- Figura 40: Comparación en mapeos de usos de suelo en Monserrate Fuente: Elaboración Propia en base a ICL 2020 y PLANCHL 2019
- Figura 41: Mapeo de usos de suelo en Barrios Altos Fuente: Elaboración Propia en base a ICL 2020 y PLANCHL 2019
- Figura 42: Comparación en mapeos de usos de suelo en Barrios Altos Fuente: Elaboración Propia en base a ICL 2020 y PLANCHL 2019
- Figura 43: Mapeo de hitos barriales y espacios públicos en Monserrate Fuente: Elaboración Propia en base a ICL 2020 y PLANCHL 2019
- Figura 44: Mapeo de hitos barriales y espacios públicos en Barrios Altos Fuente: Elaboración Propia en base a ICL 2020 y PLANCHL 2019
- Figura 45: Collage de fotos Fuente: Plan maestro del CHL
- Figura 45: Collage de fotos Fuente: Plan maestro del CHL
- Figura 46: Collage de mapeos Fuente: Elaboración Propia
- Figura 47: Collage Fotos Fuente: Propia y Plan maestro
- Figura 48: Compilado de gráfico sobre concentración de vivienda en las manzanas elegidas Fuente: Elaboración Propia
- Figura 49: Collage mapeos Fuente: Elaboración Propia
- Figura 50: Mapeos de Centro histórico Fuente: Elaboración Propia

## Índice de Figuras

- Figura 51: Collage Fotos Fuente: Propia y organizaciones sociales en barrios altos
- Figura 52: Mapo de Manzanas y movilidad Fuente: Elaboración Propia en base al Instituto catastral del Lima 2022
- Figura 53: Mapeos de 10 lotes monumentales Fuente: Elaboración Propia en base al Instituto catastral del Lima 2022
- Figura 54. Mapeo concentración monumental Fuente: Elaboración Propia en base al Instituto catastral del Lima 2022
- Figura 55: Aerofotografía de Lote Estudiado Fuente: Propia 2023
- Figura 56: Mapeo de usos mayoritario de Suelo Fuente: Elaboración Propia en base al Instituto catastral del Lima 2022
- Figura 57: Mapeo predios tugurizados Fuente: Elaboración Propia en base al Instituto catastral del Lima 2022
- Figura 58: Mapeo predios inhabitables Fuente: Elaboración Propia en base al Instituto catastral del Lima 2022
- Figura 59: Mapeo de Condiciones patrimoniales de los Predios Fuente: Elaboración Propia en base al Instituto catastral del Lima 2022
- Figura 60. Fichas de Lotes Estudiados Fuente: Elaboración Propia en base al Instituto catastral del Lima 2022 y observación en Campo
- Figura 61. Información compilada de Predios Fuente: Elaboración Propia en base al Instituto catastral del Lima 2022
- Figura 62: Mapeo de áreas de lotes Fuente: Elaboración Propia en base al Instituto catastral del Lima 2022
- Figura 63. Mapeo de Unidades Catastrales Fuente: Elaboración Propia en base al Instituto catastral del Lima 2022
- Figura 64. Mapeo de Materiales Predominantes Fuente: Elaboración Propia en base al ICL 2022
- Figura 65: Mapeo de estado de conservación Fuente: Elaboración propia en base al Instituto catastral del Lima 2022
- Figura 66. Mapeo de lotes potenciales Fuente: Elaboración Propia en base al Instituto catastral del Lima 2022
- Figura 67: Atlas de autoproducción habitacional Fuente: Elaboración Propia en base a GESTIÓN DEL HÁBITAT EN LA HABANA VIEJA 2020
- Figura 68: Conjunto Habitacional la muralla Fuente: Foto extraída de Google 2023
- Figura 69: Conjunto Habitacional la muralla Fuente: PROLIMA
- Figura 70: Conjunto Habitacional la muralla Fuente: PROLIMA
- Figura 71: Conjunto Habitacional los patios de Felipe Pinglo Fuente: Foto extraída de Google 2023
- Figura 72: Planos del Conjunto Habitacional los patios de Felipe Pinglo Fuente: PROLIMA
- Figura 73: Cortes y elevaciones Conjunto Habitacional los patios de Felipe Pinglo Fuente: PROLIMA
- Figura 74: Conjunto Habitacional la muralla Fuente: Red Iberoamericana de Vivienda Social Sostenible
- Figura 75: Diagramas de Financiamiento Fuente: Elaboración Propia
- Figura 76: Residencia temporal antes de restauración Fuente: Gudiño Architects
- Figura 77: Isometría diagramática del proyecto Fuente: Gudiño Architects
- Figura 78: Residencia temporal después de la restauración Fuente: Gudiño Architects
- Figura 79: Planimetría funcional Fuente: Arquitectura viva
- Figura 80: Patios antes de la intervención Fuente: Arquitectura viva
- Figura 81: Patios después de la intervención Fuente: Arquitectura viva
- Figura 82: Diagrama proyectual sobre financiamiento Fuente: Elaboración propia
- Figura 83: Diagrama proyectual sobre financiamiento Fuente: Elaboración propia
- Figura 84: Diagrama proyectual sobre financiamiento Fuente: Elaboración propia
- Figura 85: Diagrama proyectual sobre financiamiento Fuente: Elaboración propia
- Figura 86: Diagramas proyectuales Fuente: Elaboración propia
- Figura 87: Isometrías por etapas Fuente: Elaboración propia
- Figura 88: Diagramas proyectuales Fuente: Elaboración propia
- Figura 89 : Isometrías por etapas Fuente: Elaboración propia
- Figura 90: Diagramas proyectuales Fuente: Elaboración propia
- Figura 91 : Isometrías por etapas Fuente: Elaboración propia
- Figura 92: Diagrama de generación de espacios libres interiores y permeables Fuente: Elaboración Propia
- Figura 93: Diagrama de generación y consolidación de acceso interiores Fuente: Elaboración Propia
- Figura 94: Diagramas y proceso de Proyección Fuente: Elaboración Propia
- Figura 95: Corte proyectual de adición Fuente: Elaboración Propia
- Figura 96: Corte proyectual lote Monumental Fuente: Elaboración Propia
- Figura 97: Aerofoto intervenida Fuente: Elaboración Propia
- Figura 98: Isometría Proyectual Fuente: Elaboración Propia

