

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL PERÚ
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO



LA CIUDAD DE LAS FORTIFICACIONES

**El impacto de los condominios cerrados en el espacio público de Lima
1997-2020.**

**TRABAJO DE INVESTIGACIÓN PARA OBTENER EL GRADO DE
BACHILLER EN ARQUITECTURA**

AUTOR

Carlos Alonso Zevallos Llerena

CÓDIGO

20150594

ASESOR

Victor Ramiro Mejia Ticona
Elio Miguel Martuccelli Casanova

Lima, enero, 2021

I.- RESUMEN

Como en otras ciudades latinoamericanas, Lima viene sufriendo problemas sociales desde hace décadas. Desde la creación del fondo Mi Vivienda, el boom inmobiliario impulsó la creación de muchos condominios residenciales en Lima. Una característica común de estos conjuntos, es la fortificación y negación hacia la ciudad. La precariedad del espacio urbano, sumada a la inseguridad ciudadana, son resultados del desprecio por el espacio público. Las calles son sólo el reflejo de sus intereses privados que muestran el rechazo por el espacio urbano y colectivo a través de la cara que dejan hacia la ciudad. La fortificación de estos conjuntos es presentada como una solución ante la inseguridad ciudadana. Sin embargo, la negación al espacio urbano sólo ha traído más problemas que soluciones. Con ello, la continuidad del espacio público, los límites drásticos, muros ciegos y exclusión social son sólo algunas características de la nueva forma de vivienda social, que sólo fragmenta la ciudad cada vez más. Debido a la abundancia de literatura escrita en su ámbito social, se llevará la investigación hacia un ámbito poco explorado desde la arquitectura. Esta investigación profundiza en los condominios contemporáneos de Lima, y su impacto en el espacio público, dentro y fuera de su propiedad. Para ello, se establecieron 3 categorías de estudio: la fortificación en base al entorno urbano, el espacio abierto interior y el aporte del vehículo a la fragmentación social y urbana. Complementariamente, se eligieron 3 casos de estudio diferentes en estos aspectos para enriquecer el análisis: El condominio Parques de la Huaca, en San Miguel, “Las torres de Los Olivos”, y; finalmente, el condominio “Las Palmeras” en SMP. El análisis dejó conclusiones sobre la nueva forma de vivienda, además de exponer contraposiciones sobre rentabilidad de los condominios y el progreso urbano de Lima.



LA CIUDAD DE LAS FORTIFICACIONES

El impacto de los condominios cerrados en el espacio público de Lima 1997-2020¹

Carlos Alonso Zevallos Llerena²

Abstract

As in other Latin American cities, Lima has been undergoing drastic changes for two decades. One characteristic of the new urbanism is the increase in enclosed residential complexes, which gained momentum since the creation of the Mi Vivienda fund and whose main promoters are real estate companies that are not dedicated to "making the city". The streets and public spaces of Lima are only the reflection of their private and economic interests that show their rejection of urban and collective space, through the face that they leave outside their property. Due to the abundance of written literature in its social field, research will be taken towards an area little explored from the field of architecture. This article analyzes contemporary condominiums in Lima, emphasizing the impact they have on the public space, inside and outside your property.

Keywords: *Residential complexes, public spaces, city, fortification, urban environment, insecurity, urban comfort, condominium, appropriation, gated community.*

Resumen

Como en otras ciudades latinoamericanas, Lima viene sufriendo cambios drásticos desde hace dos décadas. Una característica del nuevo urbanismo es el aumento de conjuntos residenciales encerrados, que tomaron impulso desde la creación del fondo Mi Vivienda y que tiene como principales promotores a empresas inmobiliarias que no se dedican a "hacer ciudad". Las calles y espacios públicos de Lima son sólo el reflejo de sus intereses privados y económicos que muestran su rechazo por el espacio urbano y colectivo, a través de la cara que dejan fuera de su propiedad. Debido a la abundancia de literatura escrita en su ámbito social, se llevará la investigación hacia un ámbito poco explorado desde el campo de la arquitectura. Este artículo analiza los condominios contemporáneos en Lima, enfatizando en el impacto que tienen en el espacio público, dentro y fuera de su propiedad.

Palabras clave: *Conjuntos residenciales, espacios públicos, ciudad, fortificación, entorno urbano, inseguridad, confort urbano, condominio, apropiación, enclave residencial.*

INTRODUCCIÓN

¹ Esta investigación es resultado de las experiencias y observación propia en la ciudad, que a través del análisis espacial y social nutren la posibilidad de integrar la vivienda colectiva con la ciudad por el bien del futuro urbano limeño.

² Estudiante de arquitectura y urbanismo, actualmente cursando la carrera en la Pontificia Universidad Católica del Perú.

EL BOOM DE LOS CONDOMINIOS EN LIMA.

El fenómeno de manzanas amuralladas que contienen un condominio residencial dentro, se encuentra en Lima de forma abundante, proliferante y en aumento. Forma parte de la trama urbana y el conocimiento del usuario en la ciudad. Incluso es percibido como algo natural, tanto que, el usuario se ha acostumbrado a transitar en una ciudad repleta de fortificaciones. Atrás quedaron los proyectos de vivienda colectiva que le daban continuidad a las veredas y fluidez al espacio público, como la UV3, Matute, San Felipe, etc. La actualidad de los condominios es diferente. Actualmente, estos constituyen un obstáculo para el paisaje y la ciudad, haciéndola cada vez más fragmentada.

Este parece ser el modelo de vivienda que Lima adoptó desde que el Estado dejó la construcción de vivienda colectiva “en manos de promotores inmobiliarios que se reducen a construir vivienda, y no a hacer ciudad” (Kahatt 2016:507). Con la creación del fondo mi Vivienda, en 1997, que promueva el acceso de población de clase media y baja a una vivienda adecuada; Lima fue testigo de un boom inmobiliario que comenzó en el gobierno de Fujimori, pero tuvo un impulso fuerte recién desde el año 2000. Con el sector inmobiliario en auge, muchas constructoras edificaron decenas de condominios cerrados que surgieron como respuesta al miedo de los residentes por la inseguridad ciudadana. El encierro es parte de la oferta que el ciudadano considera atractiva por las circunstancias desde hace dos décadas.

Sin embargo, la búsqueda de seguridad trajo más inseguridad. El urbanista Pablo Vega Centeno indica que “las situaciones de inseguridad que experimentamos, en parte son la consecuencia del modelo de vida urbana que hemos adoptado... que elimina sus espacios públicos, o les limita esta condición” (2013:19). Actualmente, la ciudad es evidencia del individualismo de cada complejo residencial ante la situación de la ciudad. Bajo esa premisa, el interés del sector privado es la seguridad y confort de los residentes dentro de la fortificación. Lo que suceda fuera del condominio, es determinado por el azar y generalmente culmina en situaciones deplorables e inseguras para el usuario.

La importancia del exterior inmediato radica en que forma parte del espacio físico en la ciudad, “como todo lo que sucede entre los edificios: experiencias, oportunidades y actividades de las personas que vitalizan el espacio”. (Gehl y Svarre, 2013:2). Siendo así, la vitalidad y confort dependen de la apropiación por las personas, el diseño del espacio, actividades, dinámicas sociales, la seguridad, etc. El condominio debería ser un motivo para crear espacios óptimos por su impacto en la ciudad y su gran dispersión en todo Lima, sin embargo, su encierro lo ubica como un enclave residencial y provoca un divorcio con el espacio público.

EL CONDOMINIO COMO ENCLAVE RESIDENCIAL.

Existen dos posiciones encontradas en torno al tema. La primera: la del ciudadano, donde tanto el residente como el peatón justifican el fenómeno aludiendo a la inseguridad ciudadana. La segunda es una “posición académica y científica que reconoce la problemática de inseguridad, pero la inscribe en un contexto de segregación

social, característico de las ciudades latinoamericanas” (Salcedo 2011:11). Este último es el enfoque que abunda entre lo poco que se ha escrito sobre el tema, analizando únicamente los condominios “ex post³”.

El enclave, según Ploger, es un “conjunto homogéneo urbanístico promovido por una empresa constructora o inmobiliaria” (2006:136) caracterizada por su fortificación y vigilancia. En su artículo “La formación de enclaves residenciales en Lima en el contexto de la inseguridad”, expuso los procesos de formación, causas, e implicancias desde 1990, cuando comenzó el aumento de áreas residenciales vigiladas. Como punto cerrado en la ciudad, consecuentemente, Caprón y Esquivel en “El enclave urbano, lógica socio espacial de la periferia urbanizada y sus efectos sobre la segregación residencial y la fragmentación urbana”, realizaron un estudio urbano del impacto de los enclaves residenciales fortificados en la fragmentación urbana y las disparidades entre clases sociales de la ciudad. Autores como Vega Centeno, afirman que existe una política de las empresas privadas en encerrar la vivienda colectiva y se ha convertido en el nuevo modo de asentamiento. Sobre ello, en el artículo “Las urbanizaciones multifamiliares cerradas y su entorno urbano: una nueva geografía simbólica en la ciudad de Cali (Colombia)”, García y Peralta hacen crítica sobre el modo habitacional basado en condominios fortificados y la provisión del espacio urbano más próximo, asociando condominios con apropiación. Complementando lo anterior, Jan Gehl bien podría ser interpretado para aportar al tema en particular. Él no brinda un enfoque precisado en condominios, pero sí de forma abierta en la ciudad y en espacios activos y exitosos. En su libro “Ciudades para la gente”, él enfrenta la condición humana con las ideologías de asentamiento. Así mismo, estudia las conductas del usuario respecto a indicadores físicos (sombras, asoleamiento, vegetación, etc.) y sociales (vitalidad, esparcimiento, etc.) en el espacio urbano.

El tema ha sido abordado únicamente en un ámbito urbano bajo el contexto de segregación y fragmentación, por antropólogos y sociólogos con estudios urbanísticos. Este no ha sido abordado por arquitectos. Por ello, se decide analizar el caso de los condominios, enfocándose en el espacio público. Se aborda el tema bajo 3 categorías de estudio: el grado de fortificación del condominio según su entorno urbano, el espacio público interior y un nuevo elemento de división espacial: el vehículo. Se eligieron 3 casos de estudio pertinentes y diferentes en los 3 aspectos mencionados, todos con distinta ubicación, entorno y diseño. Primero, el condominio Parques de la Huaca, en San Miguel, “Las torres de Los Olivos”, y; finalmente, el condominio “Las Palmeras” en SMP. Con esta metodología, se pretende que este artículo permita entender el verdadero impacto físico y social del encierro de los condominios en seguridad, calidad, tránsito y uso del espacio público.

³ Según Ploger, el término se refiere a un conjunto de viviendas unifamiliares propias que se fortificaron por decisión unánime de los habitantes. No se refieren a proyectos de vivienda colectiva.

RELACIONES Y DEPENDENCIAS ENTRE FORTIFICACIÓN Y ESPACIO PÚBLICO INMEDIATO.

El espacio público es un área destinada al colectivo de la ciudad, donde se establece la interacción entre personas y satisfacción de necesidades urbanas colectivas. Jordi Borja lo define como aquel “donde la sociedad se escenifica, se representa a sí misma, se muestra como una colectividad que convive, que muestra su diversidad y sus contradicciones y expresa sus demandas y sus conflictos” (2012: 205). La forma en que lo define Borja se adapta un poco mejor a Lima. Cada condominio en la ciudad, fortificado o no, representa una comunidad para sí mismo entre sus residentes. La diferencia con el concepto de Borja, es que la realidad sugiere comunidades individualistas comprometidas sólo con su espacio interior. Lo que sucede fuera, en el verdadero espacio público, es afectado por el grado en que el condominio se divorcia y fortifica de este, en lugar de diseñarlo como parte del proyecto. Por ello, en todos los condominios de Lima, es común observar diferentes situaciones, experiencias y tipos de apropiación del espacio público inmediato, donde el condominio, como proyecto arquitectónico y urbanístico, es el principal promotor y dinamizador. Para ejemplificarlo, se comienza a analizar los tres casos de estudio antes mencionados.

Primero, el condominio Parques de la Huaca, en San Miguel; es un caso particular. Cuenta con 3072 viviendas repartidas en 9 etapas con torres de 12 pisos. Literalmente, su diseño se posa alrededor de una huaca con un parque adosado a ella. Esta obra fue construida en 2009, por el grupo inmobiliario SAN JOSE. Dentro del diseño original se planteó el encierro del proyecto, permitiendo únicamente el ingreso de residentes y visitas. Con ello, “los sectores residenciales son sencillamente identificables a partir de la presencia de elementos que marcan notoriamente los límites de los conjuntos residenciales cerrados: barreras, rejas, cercos de alambre, garitas de seguridad, entre otros” (Martínez; 2012:111).

La imagen 1 muestra la subdivisión en etapas que fragmentan el proyecto en bloques fortificados individualmente. El espacio urbano está segmentado por estacionamientos improvisados y el tránsito constante de los automóviles, que significan barreras o bordes en la ciudad. Según Lynch, pueden ser considerados así, no solo por su prominencia visual; sino también porque “tienen una forma continua y son impenetrables al movimiento transversal” (2008:79). Con la ausencia de equipamientos en planta baja, la reja responde al cuidado de las viviendas en el primer nivel. Por ello, la circulación peatonal se ha reducido a veredas largas y angostas, obligando al usuario a circular entre las etapas del proyecto sin algún estímulo que lo atraiga. La linealidad de los senderos puede ser perjudicial, sobre todo en la noche, por la desolación que los caracteriza.



Entorno urbano



Fortificación

Imagen 1. Parques de la Huaca. Elaboración propia del contexto. Plano del condominio de Grupo San José. Fotografía propia.

Es pertinente aclarar la importancia de la estética de las calles. En muchas otras zonas de Lima, la división se da por muros ciegos de concreto de gran altura por condiciones muy desfavorables e inseguras. Los centros comerciales, áreas verdes y alamedas concentran personas en ciertas horas, aunque el paso por el proyecto no le atribuye ninguna experiencia al usuario en la ciudad, sino sólo circula. Por el estatus de la zona, la estética y mantenimiento es algo que los vecinos exigen y gracias a ello, la fortificación en este caso permite al menos un contacto visual en planta baja con ciudad. El proyecto decide que cara dejar a la ciudad, porque la fragmentación de sí mismo en etapas se lo permite. La ubicación de las zonas comerciales, son sólo perimetrales. Aunque la división en lotes también tiene desventajas. La plaza con la huaca queda rodeada por bloques de vivienda enrejados. El espacio se comienza a alterar por la inactividad y abandono, a pesar de la estética del lugar. El mantenimiento que podrían darle los propios vecinos se reduce y hasta la señalética informativa de la huaca se deteriora.

En segundo lugar, se analizó el condominio “Las Torres de los Olivos”, con una similitud en la fortificación anterior, aunque en un contexto diferente. A diferencia del primero, este se encuentra en una zona de crecimiento urbano, al lado de la carretera Panamericana Norte. En sus 3 etapas, se separa de la calle con una reja perimetral. El entorno urbano, en este caso, es un barrio preexistente antes de la construcción del proyecto en 2009. El terreno era usado para almacenar granos de maíz. Luego de su venta y la construcción, los vecinos cambiaron el uso de su vivienda a bodegas y comercios locales o viviendas taller. Ante la falta de espacios públicos, las personas han

aprovechando la poca concurrencia vehicular de las auxiliares para apropiarse de las veredas y las pistas.

La imagen 2 concentra un barrio asentado evidente por la trama urbana. Aquí se han desarrollado negocios locales y las personas improvisan pistas y veredas como su espacio público interactivo, ante la ausencia de uno real. Los vecinos, al apropiarse de su espacio, “establecen múltiples relaciones en lo que territorialmente se llama el espacio público” (citado en Ugarte; 2017:32). Lo interesante, es que; aún con la proximidad del condominio al barrio, este no se haya integrado socialmente. De acuerdo con lo que comentaron algunos residentes, la fortificación hace seguro el lugar, pero no promueve lazos de confianza ni identidad con el barrio. Incluso los senderos interiores del condominio, culminan en la calle perpendicular, invitando al usuario a seguir caminando si no existiera esa barrera física.



Imagen 2. Torres de los Olivos. Elaboración propia del contexto. Plano del condominio redibujado de Consorcio DHMONT. Fotografía propia.

Entre otras afectaciones de la fortificación, Gehl habla sobre los espacios de permanencia y su relación con los bordes. Estos son cruciales para lograr que las personas se queden en un espacio, promovidos por una actividad. Él afirma que “si hay atracciones especiales, como espejos de agua, árboles, plantas, y buena arquitectura... el usuario pretenderá observar a la gente y las interacciones que se dan en el espacio que lo rodea” (2014:140), motivándolo a permanecer en él. Contrariamente a ello, la reja es impedimento para el diseño inclusivo en el borde del condominio e imposibilita la interacción con la estética de la fachada. La situación, es más crítica en el atardecer y la noche, cuando la calle pierde la actividad de las personas por el cierre de los negocios

y la falta de estímulos para permanecer en el espacio público. La percepción de inseguridad crece conforme el día se apaga. Este caso es un ejemplo claro de fragmentación social. El condominio es parte de la trama urbana, pero nunca encajó en el barrio. Para ellos, significa una fortaleza que la reja expresa como síntoma de segregación social.

En tercer lugar, se estudió el condominio Las Palmeras, en SMP, al lado de la av. Tomás Valle. A diferencia de los otros casos, este proyecto cuenta con muros llenos de madera que sirven como puertas elevadizas para estacionamientos. En las esquinas si se colocó un muro de ladrillo perimetral como pared divisoria.



Entorno urbano

Fortificación

Imagen 3. Las Palmeras. Elaboración de plano y fotografía propias.

El espacio público es completamente negado por el condominio y no se genera actividad social en las calles. Consecuentemente, la zona es percibida como peligrosa por los vecinos y residentes. Hay muchas construcciones con muros ciegos además del proyecto, entre ellos el colegio Trilce, ubicado justo al lado. La ubicación del colegio, la presencia de hoteles y comercios locales hacen que la gente circule en el espacio, sobre todo por los horarios de los alumnos. Sin embargo, el entorno es plenamente vehicular. Sólo se ha considerado una vereda aleada para circulación peatonal. Según Gehl, es algo que el usuario interpreta como una senda sin fin solo de paso. Con muro ciegos de un lado e hileras de vehículos al otro lado, el entorno se compromete por la ausencia de personas y se vuelve más inseguro. Por ello, los negocios locales, no pueden ser promotores para que la gente use el espacio y permanezca en él, aún con el potencial de la zona. La ausencia de diseño en el espacio público ha llevado que en horas punta,

la zona sea contaminada acústica y visualmente por el transporte público. Además, muchos vecinos consideran peligrosa la zona por la falta de estética. Aunque haya sido puesta por la razón globalizada de inseguridad ciudadana, y “si bien la mayoría de problemas de percepción de seguridad son de índole social; la estética juega un papel fundamental en el concepto que tienen los ciudadanos del lugar en que habitan” (Fuquen 2017:6). Dado que la empresa no considera el diseño integrado a la ciudad, el entorno ha sufrido alteraciones como el pintado de grafitis en los muros y la creciente aparición de grupos delincuenciales.

EL NUEVO ESPACIO “PÚBLICO CERRADO” INTERIOR DEL CONDOMINIO.

Como se ha visto, la forma de edificar de los privados no incluye diseñar el exterior, pero sí el espacio “público” interior⁴. Dicho término adquiere una ambivalencia cuestionable en este nuevo modelo residencial de Lima, al ser público y a su vez, cerrado y exclusivo. La fortificación responde a un encierro de la realidad, lo cual supone una experiencia completamente diferente dentro del condominio. Lo que hace atractiva la oferta de departamentos, es la seguridad, los espacios interiores y servicios dentro del conjunto. Por ello, el cuidado y diseño del espacio abierto expresan un cierto diseño y preocupación. Si bien las intenciones de los proyectos son basadas en los mismos objetivos que las unidades vecinales intentaron subsanar; cabe cuestionarse... ¿qué tanto rescatan los proyectos residenciales de hoy, de los proyectos de ayer? y ¿cómo alteran el espacio?

Las antiguas unidades vecinales, tenían un carácter de espacios comunitarios. Muchos de ellos diseñados en base a ideas de Enrique Ciriani, Alfredo Danmert, Belaúnde Terry, Mario Vernuy, Luis Vásquez, etc. Se trata de una generación de arquitectos reconocidos en el país a cargo de la vivienda colectiva. Ya que hoy en día, los arquitectos más influyentes se encuentran en otros rubros de la arquitectura, la vivienda colectiva ha perdido interés y énfasis en la ciudad. Las visiones de ciudad que venían con las unidades vecinales parecen haberse perdido en una nube de ambición de intereses privados de las inmobiliarias que involucran el sacrificio del espacio público interior.

Para empezar, el diseño del condominio en San Miguel optó por 8 plazuelas encerradas entre los bloques de vivienda. En cada una se encuentra un área de juegos infantiles, un área social y un pequeño gimnasio subterráneo como equipamiento, además de pequeños puestos de snacks (ver imagen 4). El espacio público expresa su fracaso, principalmente por el uso nulo del mismo. El área social es muy pobre para la cantidad de edificios que rodea cada plaza. El uso de elementos como cubiertas, son sólo estéticos y no proveen sombras en días soleados. La vegetación, también es limitada por las dimensiones de la plaza. El espacio del condominio da la idea de un típico parque de Lima, donde se distingue lo compacto de las lozas sobre el área verde, marcando límites drásticos. Ante ello, la reacción del usuario es la de habitar el área de concreto, porque interpreta el área verde como prohibida.

⁴ Por “interior”, se hace referencia al espacio abierto del condominio, no al espacio privado de las viviendas.



Imagen 4. Parques de la Huaca. Fotografía propia.

La organización en los Olivos es más preocupante. Con un espacio mucho más reducido, las únicas dos plazas son similares y marcan de igual forma los límites drásticos de área verde y área asfaltada. Su concepto de plaza consta de un área dura y fría de concreto rodeado de área verde que marca más drásticamente los límites con arbustos. Lo más preocupante es que el proyecto no ofrece servicios de ningún tipo, salvo pequeñas casas de alquiler para eventos de los habitantes (ver imagen 5). Estos dos condominios son parecidos en este aspecto y expresan el giro que la dieron al concepto de “espacio comunitario”.



Imagen 5. Torres de los Olivos. Fotografía cortesía de los residentes.

En ambos casos, tampoco se toma en cuenta algo importante. Las nuevas tecnologías de información e internet han modificado las conductas de los usuarios en el espacio. Hoy en día, es más probable que el usuario valore más el wifi en espacios públicos que cualquier diseño. No hay diseños que estimulen a los jóvenes a retomar actividades físicas. Esto queda claro y se evidencia porque son los niños los que mayormente usan el espacio del conjunto. De acuerdo con los residentes, los jóvenes prefieren salir del condominio a juntarse con amigos, jugar fútbol u otro tipo de actividades sociales. Los padres solo usan el espacio para vigilar a sus hijos. Ya que los Olivos es el caso más crítico por sus dimensiones, se observó que sólo los niños entre 5 y 10 años hacen uso del espacio. Los agentes de seguridad, que día a día verifican la actividad social, dan fe de ello.

Las Palmeras, es al parecer, el condominio que más ha rescatado los valores de las unidades vecinales. No sólo cuenta con mayores registros de área libre, sino también con mayor cantidad de árboles y vegetación donde las personas hacen uso de este. También se ha dispuesto servicios como lavanderías, recojo de residuos, tiendas y bodegas. Cynthia Seinfeld, afirma que “estos equipamientos tales como farmacias, bodegas o incluso agencias bancarias aportan a la calidad de vida de los habitantes y dinamiza la vida en el entorno” (2020). El espacio central, por otro lado, cuenta con áreas para niños y áreas sociales que sí atienden las necesidades de la población por sus dimensiones y confort ambiental. En la imagen 6, se observa que se diseñaron senderos acompañados de árboles, pequeños anfiteatros y bancas que dinamizan la experiencia de circular mucho mejor que un área central fría y geométrica, como comúnmente se ve en los parques de Lima y en los otros dos condominios vistos, Sin embargo, tiene el mismo problema sobre el uso del espacio por solo un grupo selecto de los habitantes.



Imagen 6. Las Palmeras. Fotografía propia.

La razón por el particular uso del espacio, es que los condominios no generan espacios necesarios para la recreación activa y pasiva. Actualmente, el diseño en la mayoría de los proyectos, responde a un orden que permite la mayor cantidad de viviendas, sin desligarse de los parámetros de altura y áreas libres mínimas. Según el RNE, la recreación pasiva sugiere áreas verdes y mobiliario urbano, mientras que la activa se refiere a áreas para deportes y juegos infantiles. Hasta el año 2013, la normativa⁵ no exigía un mínimo de área libre para conjuntos residenciales y no mencionaba espacios de recreación activa y pasiva. Sólo se contabilizaba área libre como área “no construida”. La falta de especificidad en la normativa lleva a preguntarse ¿qué tanto del área libre es en verdad destinada para recreación?

El Parque de la Huaca, tiene un total de 74520 m² de área habitable. El 67.06% (49.974 m²) es considerado área libre. Esa es una cantidad aparentemente considerable si no se descuenta el porcentaje de área de estacionamientos, vías y veredas. En realidad, el área de encuentro es de 7803 m², lo cual es mucho menos del 40% del área total que exige el RNE.

El condominio “las torres de los Olivos” es más crítico. De 20513 m², el 54% es considerado área libre, es decir 11077 m². Descontando estacionamientos, veredas y jardines, queda solo el 2.5% de área para espacios de encuentro, es decir las dos plazas del conjunto. Pero si se disminuye el área de los salones comunales en cada plaza, quedaría solo el 1.5% para encuentro, incluyendo el área de niños con mobiliario infantil. Solo 400 m² de área serían destinados como espacios de encuentro para 5000 personas que alberga el proyecto, es decir, menos de 3mm de área por persona.

Las Palmeras no es la excepción, aunque el área de encuentro es más proporcionada en relación a su área total, sufre el mismo déficit. Lo que la inmobiliaria entiende por “recreación activa” lo traduce como sólo área para niños, cuando la definición alude también a espacios deportivos. Los 3 condominios tienen áreas para niños con mobiliario infantil, pero ninguno una loza deportiva. Tal parece que la generalidad de la normativa ha dado pie a las inmobiliarias a tomarse ciertas libertades legales que ahorran en gastos, pero perjudican la vida en comunidad. “Se priorizan las zonas verdes y la portería pensando que con ello ya cubrieron las expectativas y no se requerirán canchas deportivas” (Ugarte 2017: 31) y decide prescindir de ellas. El área libre que no se usa para espacios públicos, se suma a áreas construidas y, en especial, áreas de estacionamiento ya que la mayor cantidad de estos, significa más ingresos por vivienda ocupada en el condominio.

⁵ Específicamente, en el decreto supremo n° 013-2013 del reglamento especial de habilitación urbana y rehabilitación.

EL VEHÍCULO: LA OTRA DIVISIÓN SOCIAL Y ESPACIAL.

La repartición de estacionamientos y circulaciones vehiculares son algo común y abundante en los condominios actuales. Con el exceso de vehículos en la ciudad, un multifamiliar que ofrezca viviendas sin al menos un estacionamiento por cada una, sería inútil como inversión. El problema de los estacionamientos resulta del desinterés por un diseño integrado que los contemple. En muchos conjuntos, esas áreas representan otra barrera, por la ausencia de gente y por su impacto en la interacción entre usuarios. Básicamente es la misma acción de fragmentar una ciudad fortificada en pequeños subconjuntos autónomos, usando los vehículos como división espacial y social.

El Parques de la Huaca y las Torres de los Olivos son el más grande y más pequeño de los casos, respectivamente. El primero es el que más estacionamientos posee (1148), mientras que el segundo posee 336. La tipología que adoptaron las inmobiliarias es la de colocar estacionamientos que dividen el condominio en etapas o sectores. Existe un área de vehículos entre dos sectores que marcan límites drásticos, en lugar de concatenar lazos sociales en el conjunto por su ubicación intermodal. El ancho de cada área de estacionamientos es por lo menos de dieciséis metros. Seis metros para maniobrar, cinco para el vehículo en reposo y otros cinco con el mismo fin. La realidad en los dos condominios es que no existe un diseño que contemple el vehículo integrado al espacio público. La tendencia consta de dejar una gran área de asfalto, donde la monotonía del vehículo influye en la percepción del usuario. ¿Pero cómo es que ello puede interpretarse como una barrera social y física?

En primer lugar, las dimensiones de los estacionamientos en condominios pueden producir lo que Gehl denomina como “perspectiva de las piernas cansadas”. Con esto el autor se refiere a una situación donde el usuario “puede divisar la trayectoria por la que va a caminar antes de empezar a moverse. El camino es recto y aparentemente eterno, sin ninguna posibilidad de ofrecer experiencias interesantes a medida que avanza” (2014: 127). Las áreas de estacionamiento de los conjuntos residenciales podrían aplicarse perfectamente a ese concepto, como se muestra en la imagen 7.



Imagen 7. Parques de la Huaca. Fotografía propia.

En segundo lugar, el abundante asfalto, el minimalismo y la falta de acondicionamiento ambiental que albergue actividades sociales o deportivas para habitar al menos de manera improvisada el espacio, producen el rechazo en la percepción del usuario. Gehl los define como “lugares pobres si los analizamos desde su función como escenario para el surgimiento de actividades de a pie o de permanencia. No hay muchas actividades humanas que puedan desarrollarse bajo estas condiciones. Todo se presenta como demasiado grande, frío y despectivo” (2014:164). La suma de estas características no estimula la actividad social entre sectores que el estacionamiento separa, por lo que nadie interactúa ni se construyen lazos sociales entre usuarios. He ahí la división física y social que se quiere evidenciar. La actividad de campo permitió confirmar que la mayoría de personas no se conocen entre distintos sectores. Los lazos sociales se producen entre personas de un mismo sector. Los lazos no trascienden con personas más allá del margen físico del estacionamiento, lo que potencia la condición divisoria del espacio vehicular en el condominio.

Desde otra perspectiva, es entendible la presión que la inmobiliaria ejerce sobre los encargados del diseño. Este no sólo debe cumplir en lo funcional sino también en lo normativo y económico. El estacionamiento es parte de los servicios ofrecidos por la inmobiliaria. La empresa, lógicamente, buscará dar solución a la demanda de la forma que permita el ahorro monetario. Jorge Draxl indica que, los proyectos no soportan económicamente la inversión de edificación en subsuelo para sótanos” (2017). Es por ello que los arquitectos encargados, no pueden proyectar estacionamientos subterráneos, a menos que la empresa decida invertir en ello. De los 3 casos de estudio, sólo el condominio de Los Olivos tiene estacionamiento subterráneo (ver imagen 8), aunque sólo se asignó una pequeña porción de subsuelo. El resto de estas áreas ocurren a nivel del peatón.



Imagen 8. Torres de los Olivos. Fotografía propia.

Ante esta situación, es imperioso resaltar que, no se trata de suprimir el espacio vehicular para colocar plazas verdes en abundancia. Se trata de pensar los espacios públicos de una manera más versátil e integrada con las necesidades del usuario, lo cual es algo que las inmobiliarias aún no concretan. Cynthia Seinfeld indica que...

estas islas son adecuadas si mantienen un dominio peatonal, es decir, si no son grandes extensiones de losas de concretos para un número sin fin de estacionamientos, de modo tal que, si existe vegetación cerca, y bancas, la gente, los niños lo pueden usar mientras no haya carros (2017).

A ella se suma Juan Carlos Burga, quien indica que este espacio “puede albergar otra actividad si es que el auto no está” (2017). De esa forma, es posible tener un ambiente común sin un límite drástico y marcado entre áreas del usuario y el automóvil.

Otra tipología común es la de colocar estacionamientos en las fachadas del condominio. Con ello, se ahorra una cierta cantidad monetaria al no invertir en pistas vehiculares. La presencia de automóviles en fachada sugiere otra barrera con la ciudad. Aunque se trata de camuflar un poco la dureza de los estacionamientos con una vegetación mínima y árboles pequeños, no son suficientes para promover actividades. Este tipo de diseño, responde a factores plenamente funcionales y económicos. Las Palmeras es un ejemplo de que ha priorizado estos dos factores sobre el espacio público. En los estacionamientos al perímetro del conjunto se dan acciones concretas que implican hacerlo funcional y económico. (ver imagen 9).

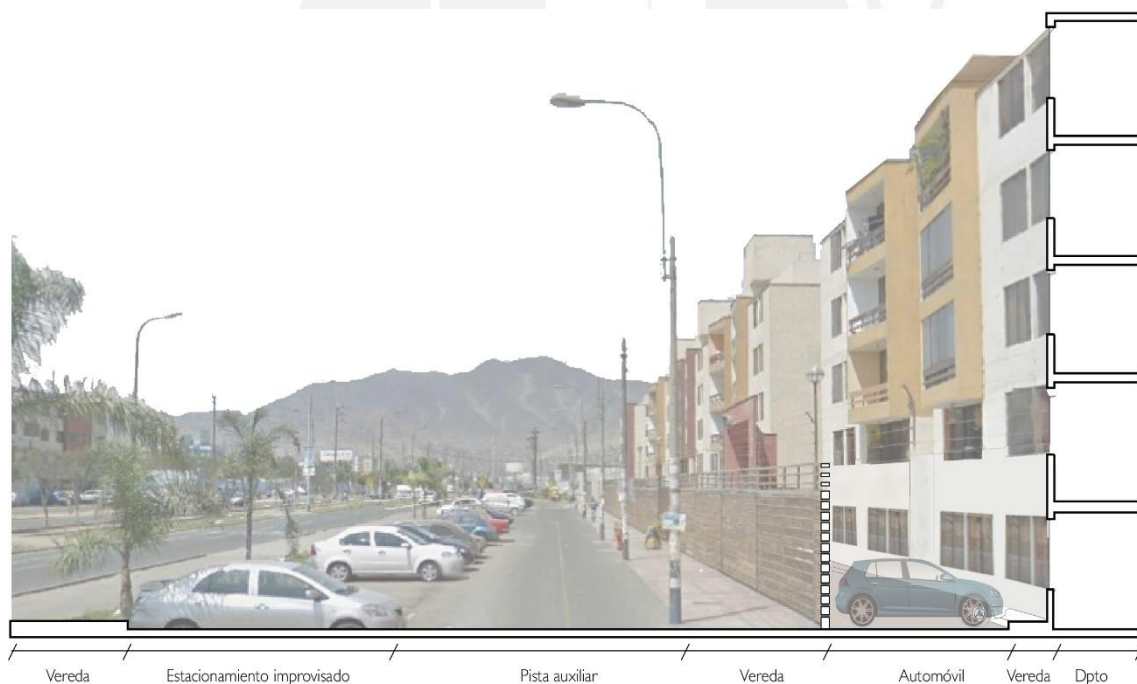


Imagen 9. Condominio Las Palmeras. Elaboración propia.

En primer lugar, el vehículo en fachada permite ahorrar en menos área para circulación vehicular, ya que el ingreso del automóvil es directo, sin pasar por un control o registro. También se requiere una circulación peatonal mínima de ancho y jardinerías colocadas para privacidad de los departamentos. Aunque esto solo ocurre en los inquilinos que adquirieron una vivienda ubicada en el perímetro, facilita los tiempos de entrada y salida de las personas, especialmente en horas donde se complica el tránsito en la ciudad.

En segundo lugar, ese diseño implica puertas traseras o secundarias en los departamentos del primer nivel con acceso directo al estacionamiento. Para muchas personas es una ventaja, ya que no tienen la necesidad de ingresar por un vestíbulo general para entrar a su departamento. Para inquilinos de un nivel superior, no se produce mayor cambio, más que cercanía al vehículo.

En tercer lugar, el suelo exterior inmediato requiere ser plano para el ingreso del automóvil. El espacio exterior debe ser asfaltado y libre de interrupciones y obstáculos. Incluso la vegetación por el perímetro inmediato del condominio puede ser considerado así, por lo que cualquier diseño posible para el espacio público queda limitado.

Por último, la inseguridad limeña es motivo para muchas personas de asegurar su vehículo con rejas o alguna restricción. En Las Palmeras, se han colocado puertas elevadizas corridas para cada espacio de estacionamiento en todo el perímetro, que curiosamente son la división espacial y social mencionada capítulos atrás. Es así que la fortificación del condominio no sólo se debe únicamente al espacio exterior, sino también con dinámicas del espacio abierto interior. El vehículo necesita resguardo por obvias razones, aunque a expensas del espacio público. El modelo de ciudad adoptado por Lima se sustenta en el resguardo de fortines desconectados entre sí y ciudad, haciéndolos seguros y hasta confortables para los residentes. Desde el punto de vista arquitectónico, es común y dañino observar cómo la seguridad y confort particular, se dan a expensas del espacio público.

CONCLUSIONES

A través del análisis sobre el espacio público, en los 3 aspectos estudiados, se ha logrado dejar reflexiones que contribuyen a la mejora de la ciudad, optimizando a la vivienda como principal hacedor.

La fortificación nació como respuesta a la inseguridad, pero sólo es un atenuante más del problema. El encierro y negación a la ciudad genera situaciones inseguras para los usuarios, restringiendo la movilidad e interacción en la ciudad y volviéndola más fragmentada. El encierro físico total o parcial (muros ciegos o rejas), varía dependiendo de factores urbanos como la estética, inseguridad, movimiento de personas, tránsito vehicular, etc. Sobre la base de este contexto, han surgido interrogantes sobre desafíos, en convivencia y cultura urbana, que las inmobiliarias deberían solventar como principal agente urbano. Ya que, la propuesta inmobiliaria es devolver al ciudadano los servicios de la ciudad en el condominio, el ciudadano toma la oferta sabiendo que la elección de la vivienda incluye acceso exclusivo a áreas comunes, zona de juegos, salas de uso múltiple, gimnasios, etc.

Respecto al segundo capítulo, la observación del nuevo espacio “público” cerrado dejó claro que el diseño de estas áreas, en muchos condominios, no se adecúa a los tipos de familias que alberga (nucleares, jóvenes, etc.) El análisis permitió comparar los conjuntos entre sí. Se concluyó que no sólo los condominios recogen muy poco de los proyectos de antaño, sino que evidencian el papel egoísta de las inmobiliarias con el futuro urbano de Lima. Los objetivos de los privados responden a temas de rentabilidad económica, no a la vida en comunidad que se vende y ofrece. Su compromiso con el espacio público, se ajusta a cumplir lo mínimo requerido por una actual normativa de vivienda social que dicta áreas libres y servicios. Sin embargo, a ello se suma la falta de especificidad de la normativa. Se concluyó que, el hecho de no prever áreas para recreación pasiva y activa en cantidades específicas, permitió que las inmobiliarias

saquen ventaja a expensas del espacio público para priorizar su rentabilidad con equipamiento o más viviendas, reduciendo al mínimo los espacios sociales. Como consecuencia, se ha normalizado la disminución de áreas para el encuentro social y deportes. Estos son, poco a poco, más reemplazados por servicios como juegos infantiles, gimnasios y otros servicios rentables como equipamiento exclusivo del conjunto. La optimización de rentabilidad, no sólo descuida el espacio social, sino que perturba factores claves para el confort ambiental en el espacio abierto, como iluminación natural pobre, vegetación limitada, veredas angostas, ausencia de mobiliario urbano, exceso de vehículos, etc.

El vehículo, en especial ganó terreno sobre el condominio. Estos son otra herramienta de diseño exclusivo, antisocial y denigrante del espacio público. Hoy en día son reconocibles por su carácter frío y compacto. Además, constituyen una herramienta drástica de límites en el espacio y una barrera para la transgresión de lazos sociales. El comportamiento de los usuarios sobre el estacionamiento es perceptual y guiado por la frialdad, amplitud y sencillísimo que no estimulan el uso, al menos improvisado, del espacio. Los estacionamientos son vistos como islas donde no ocurre nada, la ubicación de estos en el diseño del conjunto, en muchos casos responde a la funcionalidad del vehículo y ahorros en la inversión de la constructora, como sucede con la tipología de estacionamientos en fachada. Estos, al frente de la ciudad, constituyen otro tipo de fortificación, que además influye en el tipo de encierro del condominio para la seguridad del automóvil. Además, se concluyó que el diseño funcional de los estacionamientos vehiculares, especialmente en fachada; puede condicionar o limitar un hipotético diseño integrado entre condominio y ciudad.

BIBLIOGRAFÍA CITADA

BORJA, Jordi

2012 "Revolución urbana y derechos ciudadanos: Claves para interpretar las condiciones de la ciudad actual". Tesis doctoral. Universidad de Barcelona.

FUQUEN, Bryan

2017 "Muros ciegos, fachadas cerradas y otras aberraciones urbano-arquitectónicas". En Academia.edu. Consulta: 2 de noviembre de 2020.

https://www.academia.edu/34090071/El_problema_est%C3%A9tico_de_los_muros_ciegos_en_la_ciudad_de_Bogot%C3%A1

GEHL, Jan & SVARRE, Birgitte

2013 How to study public lifes. Washington DC: IslandPress.

GEHL, Jan

2014. Ciudades para la gente Ciudad autónoma de Buenos Aires: Infinito.

KAHATT, Shariff

2016 "Paisajes metropolitanos: arquitectura urbana y vivienda colectiva en América Latina". Ciudades en el tiempo: infraestructuras, territorios, patrimonio. Santiago: PUC – UC, pp. 498-507.

LYNCH, Kevin

2008. La imagen de la ciudad. Barcelona: Editorial Gustavo Gili.

MARTÍNEZ, Emilio

2012 "Conjuntos residenciales cerrados y segregación social urbana en Valledupar".
Pensando Psicología, vol. 8, n.14, pp. 104-116.

PLÖGER, Jörg

2006 "La formación de enclaves residenciales en Lima en el contexto de la inseguridad". En VEGA CENTENO, Pablo. *Lima, diversidad y fragmentación de una metrópoli emergente*. Lima: OLACCHI. pp 135-164.

SALCEDO, Mauro

2011 "Condominios ex post de Lima central: Tipologización morfológica". En:
ISSUU. Consulta: 1 de noviembre de 2020.

https://issuu.com/maurojuradosalcedo/docs/jurado_m_condominios_ex-post_en_l

UGARTE CHAMORRO, Javier

2018 "Espacio colectivo - programa Mi Vivienda: caso condominio las Torres, Los Olivos, Lima, 2017", Tesis de maestría en gestión pública, Lima: UCV.

TANDEM ARQUITECTURA

2017. Entrevista a Jorge Draxl, Juan Carlos Burga y Cynthia Seinfeld. En *Tandem arquitectura*. Consulta: 2 de diciembre de 2020

[Áreas comunes en viviendas multifamiliares | Blog \(tandemarquitectura.pe\)](#)

VEGA CENTENO, Pablo

2013 "El modelo urbano que sigue Lima en la actualidad: el responsable olvidado de la inseguridad". *Revista Argumentos*, año 7, n.1, pp. 14-20.