

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL PERÚ
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO



TRANSICIONES ESPACIALES. La ciudad y los edificios multifamiliares de promoción privada. Lima, 1950-1970

TRABAJO DE INVESTIGACIÓN PARA OBTENER EL GRADO DE BACHILLER EN ARQUITECTURA

AUTOR

Sebastián Francisco Cisneros Milla

CÓDIGO

20170286

ASESOR

Elio Miguel Martuccelli Casanova
Víctor Ramiro Mejía Ticona

Lima, julio, 2022

I.- RESUMEN

La tipología del edificio multifamiliar tomó un rol fundamental en la densificación de los barrios residenciales de la zona central de Lima durante el siglo XX y, con ello, definió parte de las transformaciones de su paisaje urbano. La presente investigación propone una aproximación a la dimensión urbana que tiene el edificio multifamiliar, a partir del estudio de tres proyectos construidos entre 1950 y 1970, en distritos que tuvieron un auge constructivo impulsado desde el sector privado y con la influencia de las nuevas exploraciones del movimiento moderno. Los casos estudiados son el Edificio Guzmán Blanco en Cercado de Lima (Manuel Villarán, 1952), el Edificio en el Malecón 28 de Julio en Miraflores (Raúl Morey, 1957) y el Edificio Dos de Mayo en San Isidro (Daniel Arana, 1963). Estos proyectos, desde sus particularidades, plantearon formas de relacionarse con el contexto urbano en tanto en ellos pueden leerse claras exploraciones sobre nuevas maneras de habitar la vivienda y la ciudad. Asimismo, estos se analizan en función a tres enfoques: su relación con la trama urbana, las secuencias espaciales hacia el interior del edificio y las transformaciones en el tiempo del edificio y su entorno. La relación edificio-ciudad de los respectivos casos se investiga por medio de la lectura de la transición espacial que estos proyectaron desde el espacio público hasta su espacio privado en beneficio del habitar, tanto de la vivienda como de la ciudad. En este sentido, se entiende que los espacios de transición en la vivienda multifamiliar se presentan como una oportunidad para buscar un equilibrio y confluencia entre lo público y lo privado. Resulta pertinente su discusión ya que los espacios para esta confluencia son los que propiciarán un paisaje urbano más diverso y heterogéneo.



Crecimiento, densificación y modernidad: Habitar en altura

Con el inicio del siglo XX, Lima, despojada décadas atrás de las murallas que la habían circundado por casi doscientos años, emprendió un acelerado proceso de expansión. La ciudad compacta que se había desarrollado en el casco antiguo creció, encauzada por los nuevos ejes viales que fueron proyectados, y comenzó a expandirse en sus límites bajo un modelo de urbanización de menor densidad a la vez que adquirió una nueva escala metropolitana. (Ledgard 2014: 141-142) Una de las expansiones que tuvo la capital fue hacia su zona sur donde se desarrollaron nuevos distritos residenciales como Magdalena y San Isidro y, balnearios como Miraflores y Chorrillos, fueron integrados al área urbana debido a las nuevas conexiones que se establecieron.

Luego de la década de 1930, la ciudad atravesaba un intenso proceso de explosión demográfica y continuó su crecimiento que, mientras seguía expandiendo sus límites, inició una progresiva densificación de su área consolidada. En los distritos de la zona céntrica, señalan Franco y Loli, se evidenció el incremento de la densidad en la verticalización de sus construcciones. (2018: 90) En este proceso se encuentran en un primer momento el distrito del Cercado de Lima y le siguieron los nuevos barrios residenciales al sur de la ciudad que se habían perfilado como el lugar de residencia de la clase acomodada. Estos barrios, que tuvieron un desarrollo inicial como suburbios con predominio de los *chalets*¹, comenzaron a ver una alteración en su paisaje urbano con la llegada de una tipología residencial que encontró un impulso en la modernidad: el edificio multifamiliar.

Con su llegada y difusión, las ideas modernas motivaron nuevas exploraciones arquitectónicas que incluyeron el campo de la vivienda. La idea de la arquitectura moderna comenzó a consolidarse en la nueva visión de ciudad por medio de importantes proyectos estatales como las grandes unidades vecinales construidas en la década de 1940 y, posteriormente, extendería su alcance a proyectos residenciales privados. (Kahatt 2014: 40-41) De esta forma, el edificio multifamiliar fue una de las tipologías que llamó la atención de los arquitectos que en aquellos años proyectaron vivienda para la clase media y alta en los distritos que se encontraban en pleno proceso de densificación.

En cuanto al tema de la tipología del edificio multifamiliar en Lima, un acontecimiento que marcó su evolución durante el siglo pasado es la promulgación de la “Ley de Propiedad Horizontal” de 1948², impulsada por el entonces diputado Fernando Belaunde. Esta buscó promover los proyectos de vivienda colectiva en altura y la densificación vertical de la ciudad frente a su crecimiento demográfico.

El periodo histórico, que sentó las condiciones para el desarrollo de estos nuevos planteamientos en torno a la arquitectura residencial, encontró un punto de inflexión una vez iniciada la década de 1970. El régimen militar de entonces, así como el cambio de rumbo de las exploraciones arquitectónicas propias de la modernidad, dieron paso a una etapa en la que se tiene menor registro de proyectos de vivienda multifamiliar con las condiciones que han sido referidas.

¹ Tipología de vivienda aislada popularizada en las nuevas urbanizaciones residenciales de Lima por influencia norteamericana entre los siglos XIX y XX. (Kahatt 2014: 39-40)

² La Ley 10726, promulgada en 1948, permitía que las secciones horizontales que componían una edificación vertical pudieran pertenecer a distintos propietarios. (Franco y Loli 2018: 92)

Lecturas tipológicas: El edificio multifamiliar en su dimensión urbana

Si bien existe un amplio repertorio de estudios sobre la vivienda colectiva en Lima, estos han sido mayormente enfocados en aquellos proyectos de promoción estatal entre los que se encuentran las grandes unidades vecinales, conjuntos habitacionales y residenciales. Es acotado el estudio que se ha hecho sobre la tipología del edificio multifamiliar de promoción privada de Lima y un aspecto que ha sido abordado en aún menor medida es la dimensión urbana de dicha tipología.

Ciertamente, la exploración tipológica del edificio multifamiliar entre medianeras tuvo un rol relevante en el proceso de densificación de Lima durante el siglo pasado en tanto sus soluciones buscaron abordar las condiciones propias de la manzana y la lotización típica de la ciudad. Franco y Loli (2018) en su artículo “Domesticidad apropiada. Adaptaciones modernas de vivienda multifamiliar entre medianeras en la Lima del siglo XX” plantean dicha idea y la sostienen a partir de un estudio tipológico y revisión histórica de su evolución en el contexto limeño. Por su parte, Wieser (2016) en su artículo “Los edificios y la configuración del espacio público en las calles de Lima” hace un énfasis en el papel fundamental que han tomado los edificios multifamiliares en la configuración del espacio urbano de la ciudad de Lima en las últimas décadas. Asimismo, es consistente la crítica que hace a la pobre relación que los edificios multifamiliares contemporáneos construyen con su espacio urbano inmediato.

Por otro lado, la base conceptual acerca de la configuración del espacio urbano y los espacios de transición de lo público a lo privado se sostiene principalmente en el aporte de tres autores: De Terán (1996), Moya (2009) y De Elvira (2021). De Terán, en su ensayo “Calles y algo más que calles”, reconoce que los edificios y la relación con su entorno son los que en gran medida configuran el espacio urbano de las ciudades en tanto la forma construida es lo que define a la calle. En sus tesis, “Espacios de Transición” y “Espacios domésticos: el límite difuso entre la vivienda y la calle”, Moya y De Elvira, respectivamente, estudian los espacios de transición como dispositivos proyectuales para resolver la relación de la vivienda con la ciudad. El análisis arquitectónico de estos espacios permite decodificar y fundir los límites que existen entre lo público y lo privado a partir de un reconocimiento de sus complejidades y dinámicas comunes. A partir de ello se hace posible hablar de una intersección en la cual se genera una secuencia de espacios de encuentro y socialización.

A partir de las investigaciones en cuanto al contexto limeño y los aportes conceptuales revisados, se plantea abordar el tema de la tipología del edificio multifamiliar en Lima desde el estudio específico de las formas en que estos edificios proyectaron una transición entre la ciudad y su espacio doméstico constitutivo. Se parte de la premisa de que el edificio, como componente de la trama de la ciudad, desde luego plantea una postura sobre su relación con ella. Esta relación público-privada puede ser en mayor o menor medida de ruptura o de transición.

Para abordar el tema de investigación se han seleccionado tres edificios multifamiliares de promoción privada construidos entre 1950 y 1970 en los que pueden leerse claras decisiones en las que, desde la arquitectura, se asumió la dimensión urbana que tiene esta tipología y de esta forma proyectaron una manera distinta de habitar la vivienda y la ciudad a partir de las condiciones del lote y la manzana regular de Lima. Se hará una lectura de estos proyectos a partir de su relación con la trama de la ciudad, la relación

de su planta urbana y las unidades con la calle, y la evolución que han tenido en su entorno. Los casos estudiados son el Edificio Guzmán Blanco (Manuel Villarán, 1952), Edificio en el Malecón 28 de Julio (Raúl Morey, 1957) y Edificio Dos de Mayo (Daniel Arana, 1963). Se trata de proyectos desarrollados en tres distritos que por esos años tuvieron un auge constructivo impulsado en gran medida desde el sector privado: Cercado de Lima, Miraflores y San Isidro, cada uno con sus condiciones particulares.

Trama y forma

“Entendemos que no hay ciudad sin calles, sabemos también que no hay calles sin arquitectura, es decir, sin una envolvente edificatoria que puede adoptar una infinidad de formas.” (De Terán 1996: 8)



Figura 1. Fotografía satelital de Lima de 1944. De izquierda a derecha: Cercado de Lima, Miraflores, San Isidro. Elaboración propia a partir de imagen del Servicio Aerofotográfico Nacional.

Se entiende por trama urbana a la composición morfológica de la ciudad. Al hablar de trama, entonces se hace referencia a una estructura propia, y su composición es resultado de las configuraciones que adquieren sus elementos con el paso del tiempo. Las vías, las manzanas, la lotización, el entorno construido y el no construido son algunos de aquellos elementos que definen y dan carácter a la trama de la ciudad (Ludeña 2006: 43). De esta forma, la reflexión acerca de la dimensión urbana del edificio multifamiliar comienza por su reconocimiento como pieza constituyente de dicha trama. La primera escala en la relación edificio-ciudad que se determina es la de su encaje en el lote y manzana en el cual se inserta. Esta relación se concibe desde su forma.

Las características morfológicas de la manzana y el lote limeño son las que han establecido las condiciones bajo las cuales los edificios en cuestión han debido resolver su forma de emplazamiento y su relación con la ciudad. El lote típico, caracterizado por tener un frente ajustado y con una gran profundidad, se vuelve una condicionante fundamental a considerar al tratarse de edificios dentro de manzanas y entre medianeras. (Franco y Loli 2018: 97).

El lote que ocupa el Edificio Guzmán Blanco en el Cercado de Lima es un lote en esquina en una manzana que debe su forma a una condición particular en el trazado de las vías que componen la trama en la que se inserta. El frente más grande del lote da hacia la avenida de la cual toma su nombre, que, aunque de reducida longitud, fue una de las vías de amplia sección que se trazaron en esta zona a inicios del siglo XX en una ciudad que comenzaba a prepararse para la llegada del automóvil. La avenida Guzmán Blanco es una de las cinco avenidas que confluyen en la Plaza Bolognesi, y su trazo se superpone diagonalmente a una trama regular de cuadrícula que se plegaba al eje de la antigua avenida Wilson. Es así como el trazo de esta avenida y de sus calles transversales no perpendiculares explica la forma de la manzana en la cual se inserta el edificio, que al ubicarse en esquina se ve en la situación de lidiar con un perímetro de lote no ortogonal.

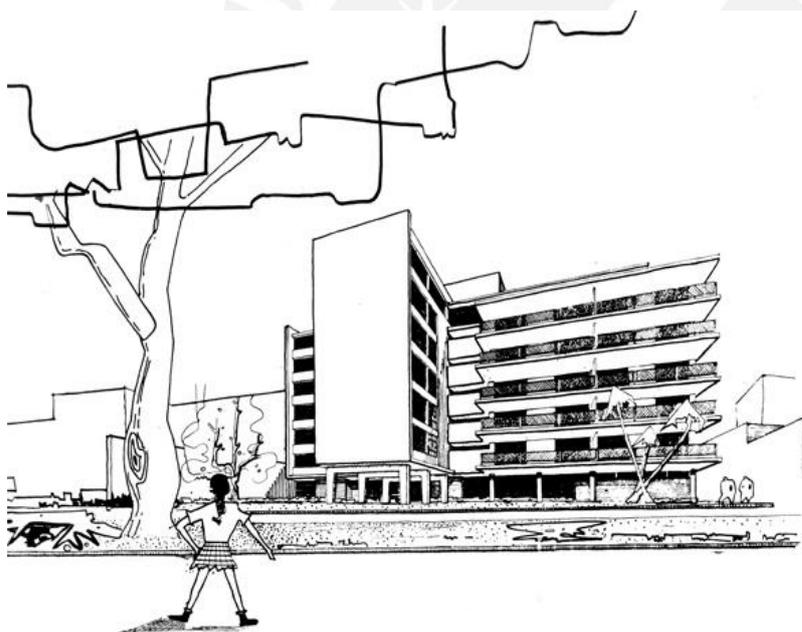


Figura 2. Perspectiva exterior del Edificio Guzmán Blanco publicada en *El Arquitecto Peruano* (1952). Fuente: Catálogo de Arquitectura del Movimiento Moderno en el Perú.

En el edificio Guzmán Blanco, Manuel Villarán propuso una forma que buscó resolver tanto la esquina de la manzana, como el perímetro particular del lote. El cuerpo principal del edificio se alineó al trazo de cuadrícula regular de la trama y otro cuerpo perpendicular a este se proyectó hacia la avenida Guzmán Blanco, tomando una forma de L en la esquina. En la disposición del edificio se consideraron aspectos como el asoleamiento y ventilación de las unidades, sin embargo, la forma que toma el cuerpo del edificio expresa, esencialmente, una vocación de apertura hacia la ciudad en la acción de configurar una esquina de significación urbana (Freire 2011: 7). Esta lectura

de la forma del edificio se sostiene también en la representación misma del proyecto en su publicación (Figura 2). En una perspectiva, a nivel de peatón desde el lado opuesto de la avenida, el nuevo espacio de esquina toma el rol protagónico que es resaltado por la presencia de un árbol y personas caminando que hacen énfasis en su escala y carácter urbano. Tal es así, que se observa además que Villarán se valió de la distorsión del punto de fuga para hacer énfasis en lo que quería mostrar este dibujo.

Hacia el sur de la ciudad, en 1950, Miraflores era un distrito que ya se había urbanizado y consolidado décadas atrás. Lo que definía la morfología urbana de esta parte del litoral era la misma topografía y el camino de bajada hacia el mar, conocido hoy como Bajada Balta. En torno a esta quebrada el trazo de la ciudad tomó la forma típica de manzanas ortogonales y la conformación de esta trama se remonta a las últimas décadas del siglo XIX y las primeras del XX. El edificio del Malecón 28 de Julio de Raúl Morey se ubicó en una de estas manzanas al lado sur de la bajada y con un lote de forma regular, con una longitud mayor de profundidad que de frente.

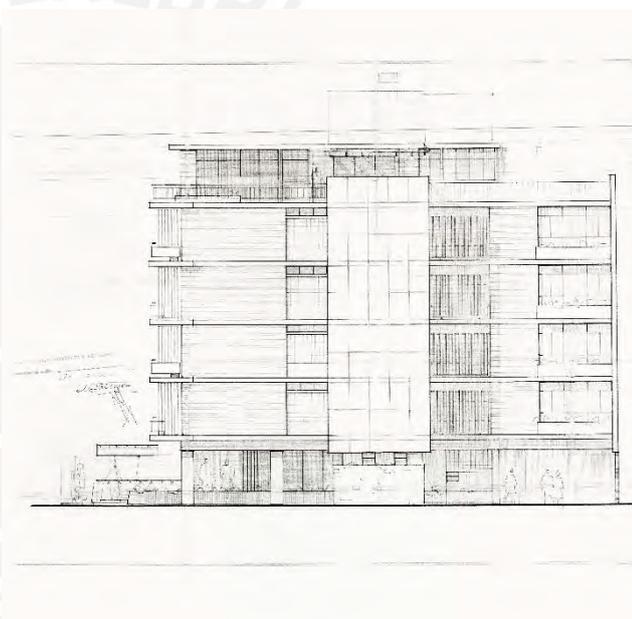


Figura 3. Fotografía aérea de la Bajada Balta Miraflores en la década de 1950. En la esquina inferior derecha se distingue el edificio de Raúl Morey. Fuente: *Memorias de Lima* - Gunther (2012: 29)

Figura 4. Elevación lateral del edificio en el Malecón 28 de Julio. Fuente: Archivo Central, Municipalidad de Miraflores.

En 1957, cuando se construyó el edificio, esta era una zona de *chalets* rodeados de amplios jardines y tal es así que durante varios años el edificio de Morey, junto con un edificio construido en el lote contiguo hacia la esquina, fueron de los pocos elementos verticales en el horizonte de este malecón miraflorentino (Figura 3). En cuanto a la disposición del edificio en su lote, un primer factor que se considera, a diferencia del caso del Edificio Guzmán Blanco, es el del retiro de la totalidad de su frente. Tanto el lote trabajado por Morey como los demás con frente hacia el malecón cumplían con un retiro establecido de aproximadamente cinco metros desde el límite de propiedad. Este edificio tiene la particularidad de que, además, tomó distancia de metro y medio de

ambas medianeras y ganó dos frentes que además de servir para iluminar y ventilar fueron trabajados como fachadas. Mientras que el edificio estuvo rodeado de *chalets* de uno o dos pisos este detalle fue más notorio que en su condición actual. (Figura 4)

Al igual que Miraflores, San Isidro fue otro distrito que, en esos años, se había ya consolidado como un distrito residencial con carácter de suburbio. La manzana que hoy ocupa el edificio de Daniel Arana fue una de las últimas en ser lotizada dentro de la extensa área que perteneció a la hacienda Riso (Figura 5). Esta zona comenzó a urbanizarse en la década de 1920 bajo una estructura de manzanas cuadradas que se organizaban en torno al eje de la avenida Javier Prado (Flores-Zúñiga 2008: 466-470). Esta urbanización se caracterizó por sus amplias calles arboladas y por grandes retiros de los *chalets* que le dieron aún mayor amplitud a la calle.

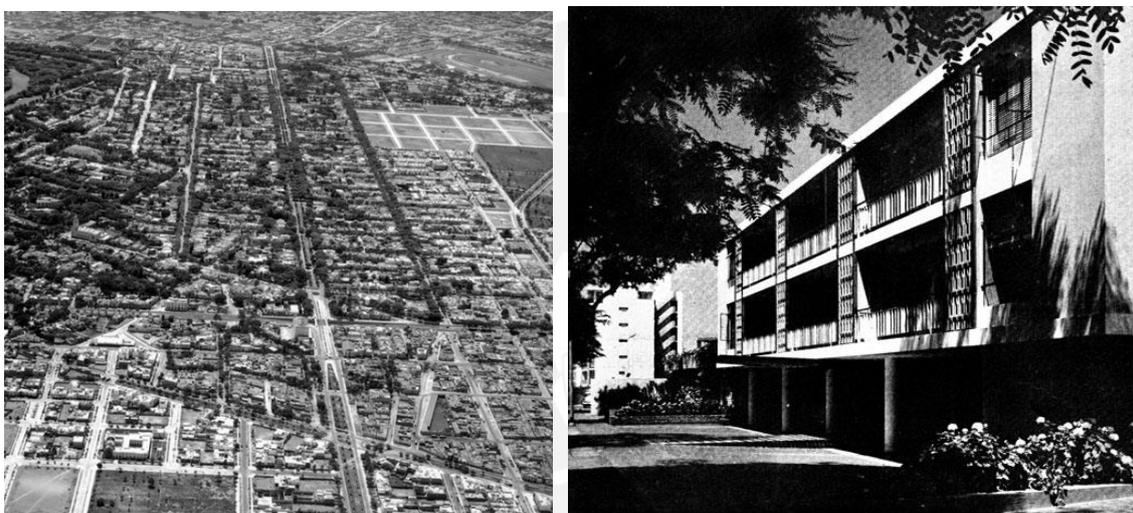


Figura 5. Fotografía aérea de avenida Javier Prado en San Isidro en 1950. En la esquina superior derecha se observa, aún por lotizar, la manzana que ocuparía el edificio de Daniel Arana. Imagen tomada de blog *Antiguo San Isidro en Lima – Perú*.

Figura 6. Vista de la fachada principal del edificio Dos de Mayo de Daniel Arana publicada en *El Arquitecto Peruano* (1963). Imagen tomada del Catálogo de Arquitectura del Movimiento Moderno en el Perú.

El edificio Dos de Mayo ocupa un lote de proporción cuadrada, con una longitud considerable de su frente. El esquema de disposición dentro del lote en este caso es similar al utilizado por Morey en el malecón de Miraflores, el cuerpo principal fue alineado longitudinalmente con el retiro establecido hacia la avenida y hacia la parte posterior del lote se colocaron dos patios traseros en los lados. Además de ello también tomó un metro de distancia de sus medianeras laterales de tal forma que mantenía una independencia volumétrica del cuerpo principal (Figura 6). Dado a que se trata de un edificio de tres pisos este no significó una alteración mayor dentro de la escala del barrio que en ese momento principalmente se componía de viviendas unifamiliares de uno o dos pisos.³

³ Del planteamiento de Arana se destacó mucho el acierto en su proporción y su adecuación a la escala de la avenida Dos de Mayo (*El Arquitecto Peruano* n°315-317 1963: 52).

*Edificio Guzmán Blanco
Manuel Villarán (1952)*

*Edificio en Malecón 28 de Julio
Raúl Morey (1957)*

*Edificio Dos de Mayo
Daniel Arana (1963)*

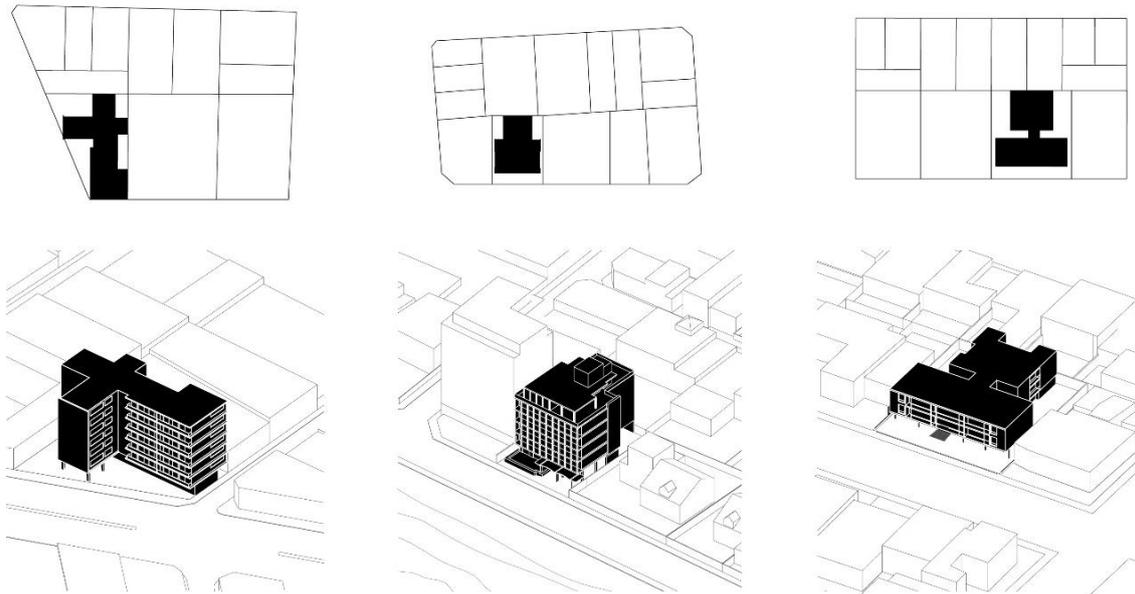


Figura 7. Disposición dentro de la manzana y volumetría de los tres edificios multifamiliares en el entorno urbano de su época de construcción. Elaboración del autor.

Las tres zonas de la ciudad en las que fueron proyectados estos edificios fueron sectores que se urbanizaron durante la primera mitad del siglo XX. En este sentido, se identifican características morfológicas comunes en la estructura de sus manzanas que establecieron los primeros criterios que se siguieron para definir la forma de disposición de estos edificios en su lote (Figura 7). Por un lado, las condiciones urbanas similares propias de las zonas en las que se construyeron los edificios de Arana y Morey, se evidencia también en un esquema de disposición típico en su lote mientras que el caso del edificio Guzmán Blanco tomó una configuración distinta debido a sus condiciones particulares.

Recorridos y permeabilidades.

La relación que establecieron estos edificios con su entorno urbano puede leerse también a partir de la secuencia espacial que fue definida como transición desde el espacio público de la calle hasta su espacio privado doméstico constitutivo. Esta secuencia de espacios de transición, sostiene Montaner (2015: 75), compone una gradiente en la cual se resuelve el encuentro exterior-interior tanto para delimitar el espacio privado propio del uso residencial, como para definir su relación con el espacio urbano.

El análisis de esta transición espacial en el caso de la vivienda multifamiliar comprende dos aproximaciones. La primera considera los recorridos que se generan a partir de la planta urbana, desde la vereda hasta el interior del edificio y, por otro lado, se contempla la relación de las viviendas con el exterior a través del plano vertical de la fachada. (Caprioli 2020: 10)

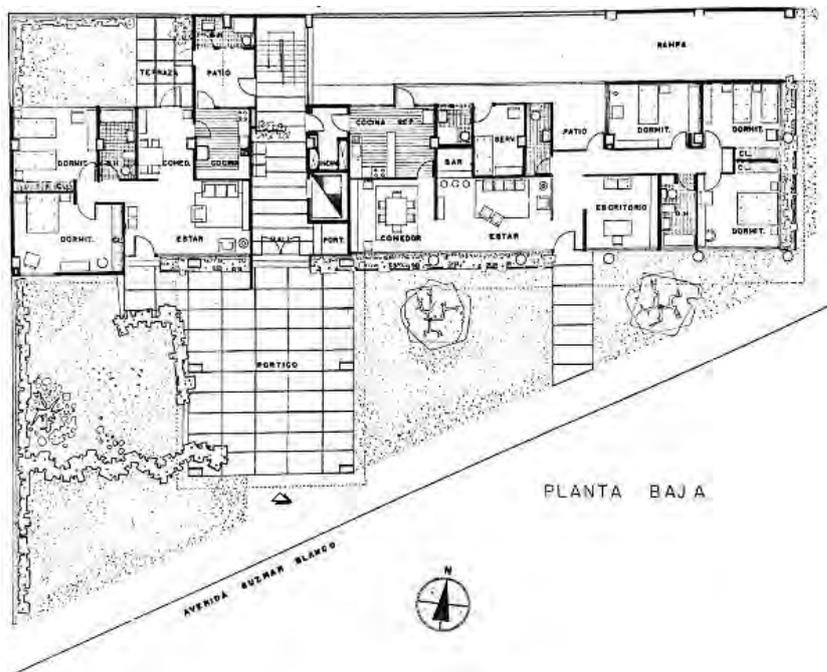


Figura 8. Planta urbana del Edificio Guzmán Blanco. Fuente: El Arquitecto Peruano n° 183-184.

En el Edificio Guzmán Blanco, como resultado de la disposición dentro de su manzana y la forma del edificio resueltos por Manuel Villarán, la primera planta se ocupó de tal manera que se dejó un espacio libre de forma triangular hacia su frente más grande (Figura 8). Así, la configuración de la planta urbana generó un primer espacio de relación del edificio con la avenida y la vereda compuesto por el jardín, un espacio techado y un camino hacia el *hall* de ingreso.

El recorrido de transición planteado desde la vereda hacia el interior del edificio inicia en el espacio exterior en sombra debajo del volumen que se proyecta hacia la avenida. Villarán generó ahí un primer umbral definido entre los pilotes expuestos que enfatizaban la permeabilidad de la planta urbana del edificio. Así, el jardín es atravesado por un exterior techado para llegar a la puerta de acceso al *hall* que distribuye al ascensor y las escaleras. Por otro lado, la liberación del espacio del lote hacia la esquina también permitió generar un espesor de mediación entre el edificio y la avenida hacia el cual se dispusieron los balcones de las unidades. Estos balcones se consideran parte de la transición edificio-ciudad en tanto expanden el límite físico de sus viviendas para relacionarlas con el exterior (Panzano y Rauchwerger 2015: 153).

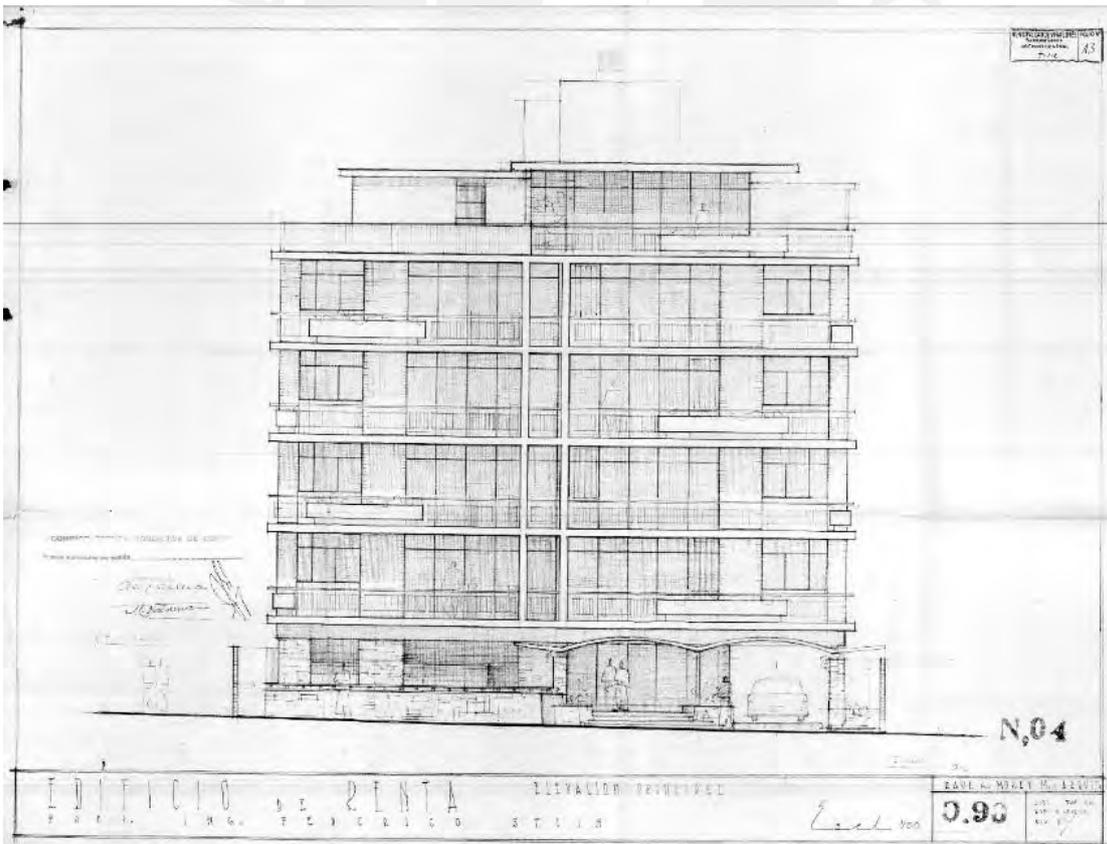
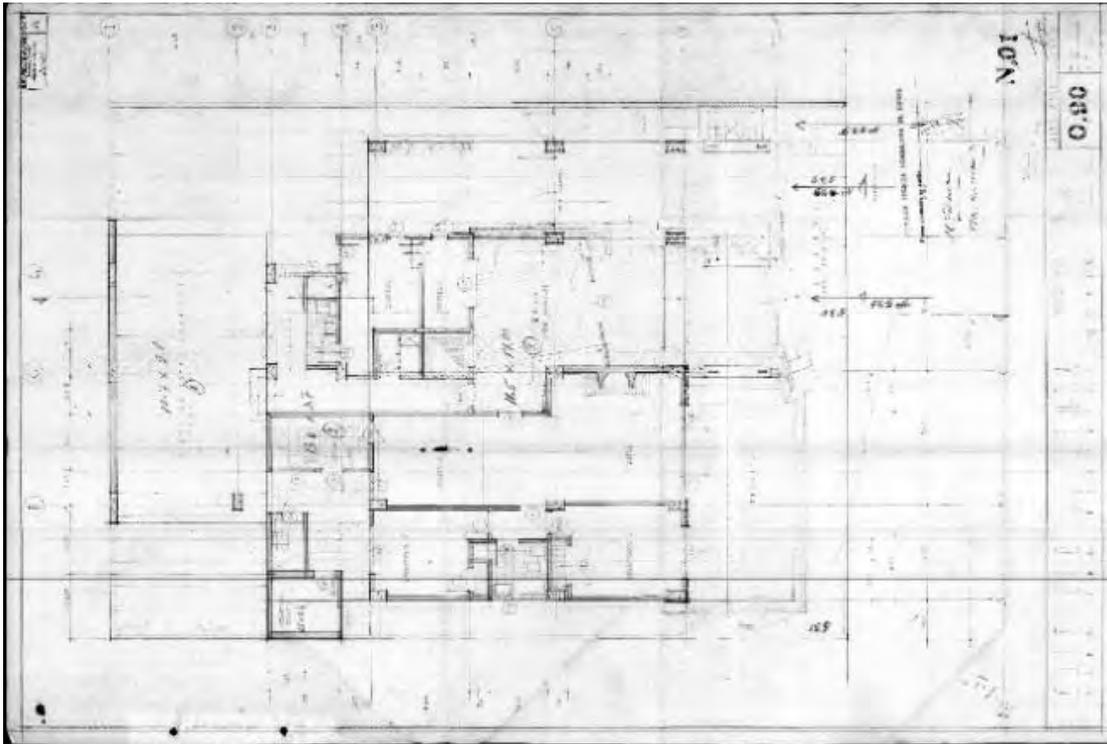


Figura 9. Planta urbana del edificio en el Malecón 28 de Julio. Fuente: Archivo Central, Municipalidad de Miraflores.

Figura 10. Elevación frontal del edificio en el Malecón 28 de Julio. Fuente: Archivo Central, Municipalidad de Miraflores.

Por su parte, en el lote del malecón de Miraflores, Raúl Morey disponía de un solo frente hacia la calle y el retiro de fachada establecido era no mayor a cinco metros. Además de ello, la planta urbana del edificio se resolvió de tal forma que la mitad izquierda de este frente era ocupada por una terraza privada de la unidad que se encontraba en ese nivel y hacia la derecha se dispuso el espacio de ingreso (Figura 9 y 10). Sin embargo, aún con el acotado espacio disponible entre la vereda y el *hall*, y el breve recorrido que ello suponía, el interés que el arquitecto puso en este primer espacio de transición se materializó en una marquesina de concreto, independiente al cuerpo del edificio, que colocó a manera de umbral tanto para el peatón como para el vehículo.

Al igual que en el edificio en Guzmán Blanco, el inicio del recorrido hacia el interior se definió por un espacio exterior en sombra. Sin embargo, el elemento utilizado por Morey para ello gana interés por la geometría libre que contrasta con la ortogonalidad de la fachada, pero también por su manifiesta condición de elemento autónomo entre la vereda y el edificio. El espacio que define se concibe según lo que De Elvira describe como un espacio inquietante por su situación de ambigüedad⁴ entre dos ámbitos y escalas lo cual, sin duda, enriquece el recorrido de transición (2021: 24). La transparencia del cerramiento del *hall* que se ve desde la vereda a través de la marquesina busca también cierta permeabilidad del interior del primer nivel que invita al recorrido de ingreso al edificio.

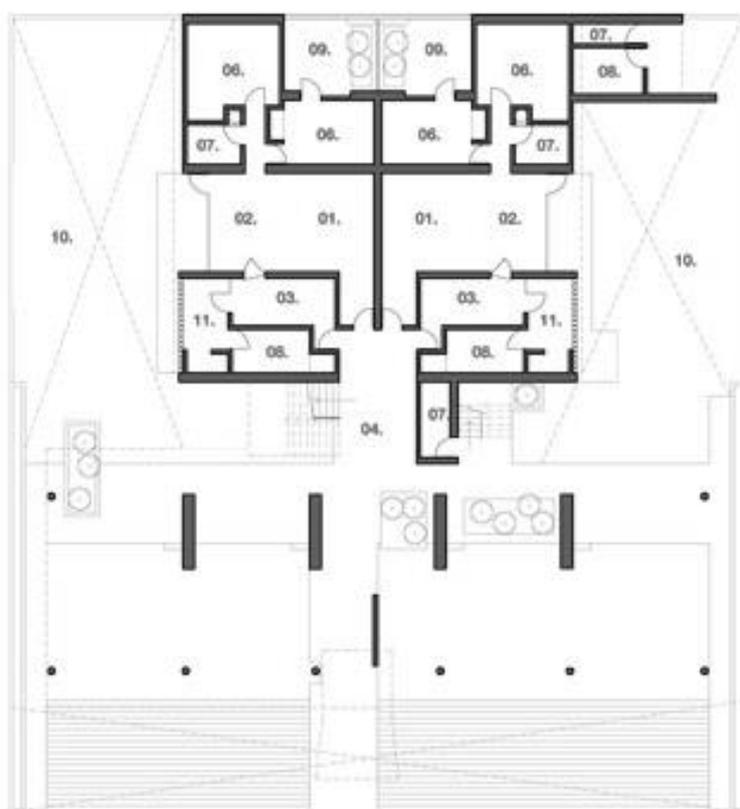


Figura 11. Planta urbana del edificio Dos de Mayo. Imagen tomada del Catálogo de Arquitectura del Movimiento Moderno en el Perú.

⁴ En el mismo sentido, Moya (2009: 563) sostiene que los espacios de transición no tienen una función establecida y dicha imprevisibilidad enriquece la vida cotidiana en los edificios.

De los tres edificios, el de Daniel Arana en la avenida Dos de Mayo, es el que se permitió en mayor medida generar una planta urbana permeable que concedía, a quien transitaba por la vereda, tener un registro visual hasta los jardines posteriores del lote. El edificio de San Isidro tenía un frente mayor a su profundidad y además de ello una distancia de retiro de más de seis metros. A partir de ello, la decisión fundamental del arquitecto para proyectar una transición de la calle al edificio fue liberar en su totalidad la primera planta del cuerpo principal paralelo a la avenida. La premisa del retiro tiene la posibilidad de ser un potente dispositivo de transición cuando se diseña en función a ello (Franco, Loli, Fleischman y Sánchez 2016: 99) y, en este sentido, la secuencia espacial planteada por Arana entre la vereda y la primera planta libre con el espacio de retiro como intermedio resulta un oportuno ejemplo de su aprovechamiento.



Figura 12. Vista desde la planta libre del edificio Dos de Mayo publicada en *El Arquitecto Peruano* (1963). Fuente: Catálogo de Arquitectura del Movimiento Moderno en el Perú.

Si bien no existía algún tipo de cerramiento que marcara el acceso al edificio, la definición de los espacios que componían la transición fue determinada por otros elementos. En el frente del edificio, Arana colocó un voladizo de madera proyectado hacia la calle sobre el camino de entrada. Este diferenciaba francamente su materialidad del resto del cuerpo con la intención de señalar el ingreso a un nuevo espacio (El Arquitecto Peruano n°315-317 1963: 52). Pasado el retiro, el recorrido avanzaba entre pilotes por debajo del volumen del edificio y la escalera principal se mostraba visible en la dirección del camino. La permeabilidad, que en el primer nivel era casi total, en los niveles superiores fue regulada por medio de los balcones que daban profundidad al plano vertical de la fachada. Estos, junto con el espesor de retiro, antecedían al espacio privado de las viviendas.

Con lo revisado en los tres casos, se observa que la transición se compone por una secuencia de espacios que conforman una gradiente y que son definidos por elementos de la misma arquitectura. Las formas en que esta fue resuelta son particulares para cada uno de sus contextos, pero se distinguen elementos comunes que definen y enriquecen el recorrido como los umbrales, espacios exteriores controlados, la sombra, vestíbulos y, en los edificios de Miraflores y San Isidro, el retiro. Así, estos edificios buscaron construir una relación directa de su primer nivel con la vereda e, igualmente, de sus viviendas con la calle a través del plano vertical de sus fachadas.

Devenir y alteraciones.

La relación edificio-ciudad comprende también una dimensión temporal que se revisa en función a las transformaciones que, con el paso de los años, han atravesado tanto el edificio como su entorno urbano y cómo ello además ha condicionado su forma de relacionarse. Al tratar el tema de la vivienda, los cambios o adaptaciones en el tiempo son inevitables, sin embargo, es precisa también una lectura de aquellas estructuras que prevalecen a las transformaciones de dichos edificios (Martucelli 2016: 40).

Es posible identificar algunos rasgos comunes en los procesos que determinaron el devenir de los edificios estudiados y sus respectivos entornos urbanos. Se trata, por ejemplo, de construcciones en altura que fueron de las primeras en emerger del paisaje urbano en los barrios residenciales en los cuales se insertaron. Naturalmente estas zonas se densificaron y crecieron en las décadas posteriores y el entorno de los edificios, sus vías y edificaciones circundantes, cambiaron. Además, cuando estos edificios fueron construidos tenían una determinada secuencia de transición desde la calle y se trata de un fenómeno reciente el cercamiento de sus perímetros y su consiguiente distanciamiento del espacio público (Wieser 2016: 12).



Figura 13. Desnaturalización de los espacios de transición el Edificio Guzmán Blanco. Composición hecha en base a imagen tomada del Catálogo de Arquitectura del Movimiento Moderno en el Perú y fotografía del autor.

El edificio diseñado por Manuel Villarán, que fue emplazado en una de las amplias vías que se trazaron en la ciudad a inicios del siglo XX, se encuentra hoy frente a una avenida de gran flujo vehicular que en la última década incluso añadió un carril en cada sentido reduciendo el espacio de la berma central y sus veredas. La circulación vehicular fue priorizada en desmedro del área peatonal perdiendo una de las características que el espacio urbano debe tener para propiciar una relación con sus edificios.

Es sintomático entonces que el espacio que Manuel Villarán abrió hacia la esquina en el Edificio Guzmán Blanco, en la actualidad se encuentra enrejado (Figura 13). Si bien la reja no anula la relación visual con el jardín delantero, la barrera que constituye define un estéril espacio para el peatón, que queda constreñido al estrecho espacio resultante entre la larga reja y la vía vehicular. Este rígido encuentro entre lo público y lo privado es lo que en gran medida termina provocando un espacio urbano degradado, escenario que se ha vuelto común en el contexto de la ciudad de Lima (Martucelli 2016: 42).



Figura 14. Vista del actual paisaje urbano del Malecón 28 de Julio en Miraflores. Al centro, el edificio de Raúl Morey. Fotografía del autor.

El edificio de Raúl Morey en el malecón 28 de Julio, por su parte, pasó de ser el único edificio en una manzana ocupada en su totalidad por chalets a quedar rodeado por edificios más altos que incluso llegaron a duplicar su altura (Figura 14). La terraza de la vivienda en el primer nivel que en su diseño inicial fue dispuesta hacia la calle, actualmente tiene uso de estacionamiento y ha sido cercado con rejas metálicas. El entorno urbano del edificio, que en su momento fue de residencias de balneario, hacia la segunda mitad del siglo XX se terminó de consolidar como un punto neurálgico dentro de la capital.

Tal como sostiene Ledgard (2014: 148) el modelo bajo el cual se desarrollaron los barrios residenciales de Lima en las últimas décadas ha producido un tejido fragmentado compuesto mayoritariamente por células autónomas y aisladas, desprovistas de cualquier transición con el espacio urbano. Frente a esta situación, un espacio como aquel que Morey definió con la propuesta de una marquesina hacia la calle resulta muy valioso y es justo reconocer que la pertinencia de su planteamiento inicial le ha permitido prevalecer aún frente a las transformaciones que ha tenido el edificio.

Similar al caso del malecón miraflorentino, el entorno de la avenida Dos de Mayo en el que se emplazó el edificio de Daniel Arana también atravesó ciertos cambios con el pasar del siglo XX. Sin embargo, esta avenida, que fue trazada bajo un modelo de ocupación suburbana con amplias bermas y retiros para la llegada de las familias que abandonaban el tradicional trazado del centro, preserva en cierta medida algunas de sus características originales (Flores-Zúñiga 2008: 472). Es así como entre los nuevos edificios de vivienda, locales comerciales y restaurantes que han ocupado el entorno de la avenida, perduran aún los añejos árboles plantados en las amplias bermas que hasta hoy siguen dando sombra a quien recorre sus veredas. Uno de ellos se ubica justo frente al ingreso del edificio desde su construcción.



Figura 15. Vista actual de la fachada del Edificio Dos de Mayo en San Isidro. Fotografía del autor.

La permeabilidad que caracterizó la propuesta de Arana para la planta urbana no se ha perdido con la colocación de las rejas que ahora ocupan la totalidad del frente del lote. Sin embargo, estas, en cierta medida, han alterado el planteamiento espacial del retiro que era de total apertura a la calle e, igual como se ve en el caso del Edificio Guzmán Blanco, aún justificadas por temas de seguridad, no dejan de convertirse en una

barrera.⁵ Por su parte, el voladizo de madera en la fachada que oportunamente marcaba la entrada fue retirado en algún momento de la vida de este edificio.

El devenir de estos edificios ha significado en mayor o menor medida la desnaturalización de los espacios de transición que en un inicio fueron planteados por sus arquitectos para relacionarse con el entorno inmediato. La evidente pérdida de cualidades del espacio urbano y el consecuente distanciamiento que evidencian los casos vistos son una muestra de un fenómeno que afecta a la vida de la ciudad y que también ha alterado las formas de habitar se propusieron para las viviendas que componen estos edificios.

Reflexiones finales.

El desarrollo del presente artículo ha propuesto una manera de aproximarse a la dimensión urbana que tiene el edificio privado de vivienda multifamiliar. Se sostiene que en tanto se logra entender al edificio como una pieza dentro de la trama de la ciudad, el encuentro y la transición que construye con esta se vuelve un tema fundamental dentro de la definición del proyecto arquitectónico.

Se han revisado tres multifamiliares construidos en Lima que han planteado formas particulares y pertinentes de relacionarse con sus entornos urbanos respectivos cuyas exploraciones representan un aporte para la disciplina aún en la actualidad. Sin embargo, también es inevitable reparar en cómo, pasado más de medio siglo desde su construcción, estos edificios se han visto condicionados para relacionarse con una ciudad que dejó de ser aquella para la cual fueron concebidos y que conocieron sus arquitectos. Más allá de que este pueda, o no, haber sido el inevitable devenir de estos proyectos, ello da pie a algunas reflexiones en lo que concierne a la relación de la ciudad y la vivienda.

Tanto la ciudad como la vivienda, y sus arquitecturas, están ineludiblemente sujetas a constantes cambios a lo largo del tiempo haciendo complejo el abordar las relaciones que construyen. En el caso de Lima, por diferentes factores y procesos, en medio siglo la ciudad ha terminado por perder gran parte de las cualidades que su espacio urbano en algún momento tuvo, razón por la cual, como se ha explicado, sus edificios de vivienda han tendido a distanciarse de él. Con esto, es pertinente también reconocer que dicho distanciamiento solo ha contribuido a empobrecer aún más los espacios para la vida urbana y en cierta forma negarle su condición de ciudad.

El modelo bajo el cual se ha construido la ciudad en las últimas décadas se encuentra en gran medida fundamentado en la propiedad privada. El problema reside en que ello suele suponer, entre otras cosas, la privatización y desaparición del espacio colectivo. Frente a esta situación, se vuelve complejo el pensar en cómo construir la ciudad a partir del lote particular privado. Sin embargo, también se vuelve necesario formular

⁵ Al respecto, Ledgard (2014: 190) menciona que el distanciamiento con lo público puede tener una justificación en la inseguridad, sin embargo, muchas veces responde a una agresiva voluntad de privatización.

respuestas a esta cuestión, ya que son estos lotes individuales, que componen las manzanas, los que en primer lugar tejen la trama de la ciudad que se define sobre todo por sus viviendas. En este sentido, a los edificios estudiados se les reconoce que esbozan modelos valiosos al sugerir una vocación de construir ciudad desde su arquitectura, en obras de promoción privada y desde los límites y condicionantes de sus lotes particulares, desde el interior de la trama urbana de Lima.

Como se ha visto, esta vocación ciudadana en la arquitectura de los casos revisados puede ser leída a través de las transiciones espaciales que estos proyectaron con su entorno urbano y la ciudad. Se observa, en ese sentido, el caso del Edificio Guzmán Blanco que utilizó un espacio liberado hacia la esquina para articular los recorridos y relaciones espaciales hacia su interior. En el Malecón 28 de Julio, por su parte, el edificio propuso un umbral, que, desde las limitaciones del espacio libre en su lote, propició un espacio intermedio de confluencia entre la esfera pública y privada dentro del recorrido de ingreso al edificio. Por último, en el Edificio Dos de Mayo, se ofreció al espacio urbano una primera planta permeable que permitió al peatón establecer una relación con los espacios comunes que complementan a sus viviendas. El denominador común entre los tres planteamientos es que la transición espacial de lo público a lo privado es proyectada en beneficio del habitar, tanto de la vivienda como de la ciudad.

Dicho esto, se entiende que los espacios de transición representan un campo fundamental dentro del proyecto arquitectónico del edificio multifamiliar. Frente a la desintegración del tejido de la ciudad, estos se presentan como una oportunidad para, desde la arquitectura de la vivienda, encontrar un equilibrio entre lo público y lo privado. La creación de estos espacios para su encuentro y confluencia es la que, después de todo, propiciará un paisaje urbano más diverso y heterogéneo.

Bibliografía citada.

CAPRIOLI, Giovanna

2020 *El espacio intermedio en la vivienda colectiva*. Tesis de Maestría de Estudios Avanzados de Arquitectura. Barcelona: Universidad Politécnica de Cataluña, Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Barcelona. Consulta: 9 de junio de 2022.

<https://upcommons.upc.edu/handle/2117/333055>

DE ELVIRA, Carlota

2021 *Espacios domésticos: el límite difuso entre la vivienda y la calle*. Tesis de Fin de Grado. Madrid: Universidad Politécnica de Madrid, Escuela Técnica Superior Arquitectura de Madrid. Consulta: 5 de abril de 2022.

https://oa.upm.es/66506/1/TFG_Ene21_DeElvira_Ladron_de_Guevara_Carlota.pdf

DE TERÁN, Fernando

1996 “Calles y algo más que calles”. *Urbanismo*. Madrid, año 10, número 29, pp. 6-21. Consulta: 14 de abril de 2022.

<https://oa.upm.es/11857/1/callesyalgomasquecalles.pdf>

EL ARQUITECTO PERUANO

1963 “Departamentos para San Isidro”. *El Arquitecto Peruano*, número 315-317, año XXVII. Lima

FRANCO, Diego y Héctor LOLI

2018 “Domesticidad apropiada. Adaptaciones modernas de vivienda multifamiliar entre medianeras en la Lima del siglo XX”. *RITA. Revista Indexada de Textos Académicos*. Madrid, año 5, número 9, pp. 90-97. Consulta: 30 de marzo de 2022.

https://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12724/6148/Franco_Loli_Rizo_Patron_vivienda_multifamiliar_Lima.pdf?sequence=1&isAllowed=y

FRANCO, Diego, Héctor LOLI, Moris FLEISCHMAN y Jorge SÁNCHEZ

2017 “El multifamiliar contemporáneo en la manzana limeña: el caso de Magdalena del Mar”. *Limaq*. Lima: número 3, pp. 93-111. Consulta: 14 de abril de 2022.

<https://revistas.ulima.edu.pe/index.php/Limaq/article/view/1783/1791>

FLORES-ZÚÑIGA, Fernando

2008 *Haciendas y pueblos de Lima: Historia del valle del Rímac. Tomo II*. Lima: Fondo Editorial del Congreso del Perú.

FREIRE, Fernando

2011 “Praxis de la arquitectura multifamiliar limeña: Desde el ingreso de la modernidad hasta nuestros días”. En *Veredes: Arquitectura y Divulgación*. Consulta: 7 de abril de 2022.

<https://veredes.es/blog/praxis-de-la-arquit-fernando-freire-forga/>

KAHATT, Sharif

2014 “Lima: cinco siglos de orden y caos. Breve recuento de crecimiento y transformación socio-espacial”. *RITA. Revista Indexada de Textos Académicos*. Madrid, número 2, pp. 38-43. Consulta: 19 de abril de 2022.

<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=4853272>

LEDGARD, Reynaldo

2014 *La Ciudad Moderna: Textos sobre arquitectura peruana*. Lima: Fondo Editorial PUCP.

LUDEÑA, Wiley

2006 “Ciudad y patrones de asentamiento. Estructura urbana y tipologización para el caso de Lima”. *Revista Latinoamericana de Estudios Urbanos Regionales*. Santiago de Chile, volumen 32, número 95, pp. 37-59. Consulta: 14 de abril de 2022.

<https://scielo.conicyt.cl/pdf/eure/v32n95/art03.pdf>

MONTANER, Josep M.

2015 *La arquitectura de la vivienda colectiva: políticas y proyectos en la ciudad contemporánea*. Barcelona: Editorial Reverté.

MARTUCELLI, Elio

2016 “La vivienda colectiva y el movimiento moderno”. En ACEVEDO, Alejandra y Michelle LLONA (editores). *Catálogo Arquitectura Movimiento Moderno Perú*. Lima: Universidad de Lima, Fondo Editorial, pp. 37-43.

MOYA, Luis

2009 “Espacios de Transición”. *Ciudad Y Territorio Estudios Territoriales*. Madrid, año 41, número 161, pp. 559-570. Consulta: 5 de abril de 2022.

<https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/75951/46358>

PANZANO, Megan y Daniel RAUCHWERGER

2015 “Control Points”. *Harvard Design Magazine*, Cambridge, número 41, pp. 149-155

WIESER, Martín

2016 “Los edificios y la configuración del espacio público en las calles de Lima”. *Investiga Territorios*. Lima, número 4, pp. 9-15. Consulta: 14 de abril de 2022.

<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/investigaterritorios/article/view/21449/21098>

Número de palabras: 6076