

ARQUITECTURA & INVESTIGACIÓN

TIPOLOGÍAS Y EDIFICIOS

LO EMERGENTE EN LIMA

Capítulo 1

LO CONSOLIDADO EN EL PERÚ

Elio Martuccelli · Víctor Mejía
editores

ARQUITECTURA & INVESTIGACIÓN

TIPOLOGÍAS Y EDIFICIOS
LO EMERGENTE EN LIMA
LO CONSOLIDADO EN EL PERÚ

Elio Martuccelli · Víctor Mejía

editores

ARQUITECTURA
PUCP

FONDO
EDITORIAL



Arquitectura & Investigación

Tipologías y edificios / Lo emergente en Lima / Lo consolidado en el Perú

La siguiente obra ha sido publicada bajo las condiciones de la Licencia Creative Commons CC BY-NC-SA 4.0, la cual autoriza a terceros distribuir, mezclar, ajustar y construir a partir de la misma, con la excepción de fines comerciales, siempre que le sea reconocida la autoría de la creación original y que dichas creaciones se licencien bajo las mismas condiciones.



Pontificia Universidad Católica del Perú
Fondo Editorial PUCP
Facultad de Arquitectura y Urbanismo
Av. Universitaria 1801, San Miguel, 15088
Lima, Perú
<https://arquitectura.pucp.edu.pe/>
Telf. (511) 6262000
publicaciones.arquitectura@pucp.edu.pe

Editores: Elio Martuccelli, Víctor Mejía

Diseño y diagramación: Sebastián Cisneros, Hugo Dorado, Javier Alvarez
Revisión de textos: Carolina Teillier
Diseño de portada: Sebastián Cisneros

Primera edición digital: abril 2025
<https://repositorio.pucp.edu.pe>

ISBN: 978-612-335-034-5
Hecho el Depósito Legal en
Biblioteca Nacional del Perú: 2025-04048

ÍNDICE

- 7** **Introducción**
- 13** **TIPOLOGÍAS Y EDIFICIOS**
- 19** **Transiciones espaciales**
Espacio urbano y edificios multifamiliares de promoción privada en Lima, 1950-1970
Sebastián Cisneros Milla
- 41** **La arquitectura de la otra educación**
Instituciones de formación superior no universitaria en Lima, 1950-1980
Paula Blaz Morán
- 65** **La eficiencia de la materialidad**
Estructura y construcción de edificios brutalistas en Lima, 1965-1980
Esteban Murdoch Quijandría
- 87** **Arte y arquitectura en espacios de representación y muerte**
Tres cementerios de Lima y Callao. Siglos XIX y XX
María Irene Yauri Merino
- 109** **Tres vínculos, dos tiempos**
Casonas republicanas y arquitectura contemporánea en Barranco
Jimena González Ochoa
- 131** **Encuentros con lo nacional**
Identidad e identificación en tres edificios públicos culturales en Lima, siglo XXI
Sebastián Malpartida Ugarte

155 LO EMERGENTE EN LIMA

159 Entre el desborde y el progreso

Galerías comerciales populares del clúster limeño Gamarra

Hugo Dorado Osorio

187 La noción de lo público en el distrito de Los Olivos

Tipologías de parques, desde lo formal y lo funcional

Javier Alvarez Correa

213 Prácticas comunitarias en tiempos de crisis

Equipamiento de servicios básicos vecinales en San Juan de Lurigancho durante la pospandemia

Yadhira Mendoza Lanchipa

237 LO CONSOLIDADO EN EL PERÚ

241 Lo público y la identidad colectiva

Arquitectura civil pública del centro histórico de Cajamarca, 1900-1920

Janice Harth Lezama

261 Campanadas de modernidad

Tipologías de iglesias católicas en Huánuco, 1940-1980

Alberto Bustamante Jump

279 Arte, artesanía y espacio público

La cultura andina y el arte popular en tres parques de Huancayo, 1992-2011

Karen Maldonado Bejarano

INTRODUCCIÓN

La investigación en arquitectura y urbanismo

La investigación es una de las principales actividades del ámbito universitario; es parte decisiva de su esencia y uno de sus rasgos más importantes. Agreguémosle que es una tarea inherente a los propósitos de la educación superior. Si bien estos son criterios ampliamente difundidos y compartidos, siempre es pertinente subrayarlos y enfatizar su trascendencia. La universidad, como ambiente académico sin presiones políticas ni económicas, mantiene un marco de autonomía fundamental para la investigación. En este sentido, es el lugar ideal para asumir riesgos intelectuales —que son verdaderos viajes al conocimiento—, en la medida en que logren aportar interpretaciones originales de la realidad, desde la posición única y particular del investigador.

La investigación formativa es propia de los estudios de pregrado. Los trabajos que aquí se presentan son parte de la educación universitaria que los estudiantes de arquitectura han recibido en la Pontificia Universidad Católica del Perú antes de obtener el grado de bachiller y, posteriormente, el título profesional. Los temas abordados en el Taller de Investigación 903 son diversos: desde teoría e historia de la arquitectura hasta asuntos constructivos y estructurales, sin dejar de lado el análisis de aspectos referidos a la ciudad, es decir, cuestiones de escala urbana. Estos trabajos académicos han exigido, para su elaboración, la consulta de fuentes secundarias y primarias; algunos autores complementaron la información con entrevistas y todos han cumplido con realizar trabajo de campo al visitar los edificios existentes o los lugares implicados.

Las investigaciones tienen, en este caso, el formato de un artículo académico, de los que habitualmente se publican en revistas científicas. Es el reto que proponemos a los alumnos: cumplir con los requisitos inherentes al ámbito académico, a nivel regional. La forma de los textos de este libro corresponde a cómo presentaron las investigaciones al final de cada semestre académico, debidamente corregidos y exceptuando lo que se denomina el plan preliminar.

En el caso de los arquitectos, la investigación puede enriquecer el oficio proyectual, es decir, inspira y alimenta su trabajo como diseñadores. Aunque la actividad proyectual está normalmente asociada a la creatividad, no se pueden negar las características racionales del diseño. Del mismo modo, la investigación se asume habitualmente como un proceso racional, pero tampoco se descartan ingredientes creativos en su proceso. Una arquitecta o arquitecto —lo mismo podemos decir de un estudiante de arquitectura— puede aprovechar y demostrar su capacidad de producir trabajos diversos (proyectos o investigaciones) haciendo uso de distintos aspectos de la inteligencia, que bien pueden ser complementarios.

Investigar en pandemia

La pandemia del covid-19 merece aquí ser recordada. Que en 2020 se haya producido una emergencia sanitaria a nivel mundial fue algo totalmente inusual. Cada país tomó las medidas que creyó convenientes: muchos gobiernos optaron por el confinamiento de la población en sus viviendas y el aislamiento entre individuos. Comparado con otros países, el Perú tuvo, tristemente, un saldo final de contagios y fallecimientos bastante alto.

Las restricciones de movilidad y tránsito en el Perú se declararon en marzo de 2020. Durante las primeras semanas, el confinamiento fue muy estricto. En esa situación anormal, trágica para algunas familias, las clases escolares y universitarias continuaron. Hubiera sido peor suspender por un tiempo indeterminado la educación de niños y jóvenes. Gran cantidad de instituciones educativas optaron por el aprendizaje en la modalidad virtual. Los profesores, rápidamente, se acomodaron a dar clases hablándole a una cámara y a tener contacto con sus estudiantes a través de una pantalla, algo que nunca antes se había implementado de manera generalizada. Las fallas técnicas hacían que la experiencia no fuera totalmente grata, pero al menos las clases a distancia pudieron dictarse, incluidas las de este taller de investigación.

En esas condiciones se desarrolló el semestre 2020-1, con investigaciones realizadas empleando medios digitales y con estudiantes que no podían salir de sus casas. Las restricciones continuaron en los siguientes semestres: 2020-2 y 2021-1. Las clases siguieron en la modalidad virtual. Si bien el acceso a las universidades estaba suspendido, poco a poco se permitió circular por las ciudades. En nuestro caso, eso dio la posibilidad de, al menos, realizar visitas a los lugares y edificios analizados. Las fuentes de información continuaron siendo, básicamente, digitales.

Los alumnos que no eran de Lima, donde está la sede de nuestra Universidad, sino de otras diversas regiones del Perú, regresaron a sus lugares de origen. En el caso de este curso, eso abrió la posibilidad de explorar temas en otras localidades del país. Algo positivo se dio en medio de una situación de peligro: cada uno tomaba conciencia del lugar en el que vivía.

En el semestre 2021-2 hubo un retorno paulatino a las aulas. En ese ciclo, algunas pocas sesiones tuvieron lugar en la universidad; pero aunque fueran escasas, permitieron el encuentro físico de estudiantes y profesores, con todos los cuidados del caso. Las clases en la PUCP retornaron plenamente a la modalidad presencial desde el 2022-1, con las medidas de seguridad necesarias, incluido el uso de mascarillas. En los semestres siguientes, 2022-2 y 2023-1, las precauciones fueron disminuyendo cuando la enfermedad implicaba menos peligro. Desde entonces, todas las clases se realizan en las aulas del campus universitario, sin distanciamiento físico.

Un nuevo libro

El libro que presentamos ahora es el segundo producido por el Taller de Investigación 903. El primero, *Arquitectura & Investigación. Arte, tipología, política*, publicado en 2021, contiene los mejores trabajos elaborados por los estudiantes entre los ciclos 2017-2 y 2020-1, y fue editado por Sharif Kahatt, Elio Martuccelli y Víctor Mejía, los profesores del curso durante aquel período. Con similar carácter, este nuevo libro reúne los

mejores trabajos elaborados entre los ciclos 2020-2 y 2023-1, a la par que consolida nuestra intención de mantener una periodicidad trianual en próximas publicaciones.

Los autores de los doce artículos seleccionados son Javier Álvarez, Paula Blaz, Alberto Bustamante, Sebastián Cisneros, Hugo Dorado, Jimena González, Janice Harth, Esteban Murdoch, Karen Maldonado, Sebastián Malpartida, Yadhira Mendoza e Irene Yauri, estudiantes destacados del curso. El Plan de Estudios de la Facultad de Arquitectura PUCP busca formarlos como arquitectos aptos para el proyecto y la construcción, capaces también de investigar y sostener una mirada crítica del contexto arquitectónico, urbano y cultural. El Taller de Investigación es un medio para lograr ese objetivo.

La amplitud temática de los artículos acá reunidos evidencia la diversidad de intereses de los estudiantes, si bien estos no fueron seleccionados por sus temas, sino por ser las investigaciones mejor elaboradas. De cada ciclo que abarca este libro se eligieron los dos mejores trabajos, y a partir de un *corpus* de doce textos se definieron tres secciones. La primera, «Tipologías y edificios», reúne seis artículos que abarcan un amplio espectro de la producción arquitectónica: cementerios, casonas republicanas, institutos de educación superior no universitaria, obras estatales de lenguaje brutalista, edificios culturales públicos y multifamiliares de arquitectura moderna. La segunda sección, «Lo emergente en Lima», presenta tres artículos: uno en torno a la arquitectura en la zona comercial de Gamarra, otro sobre iniciativas comunitarias en San Juan de Lurigancho, y uno último que analiza los parques en el distrito de Los Olivos. Por su parte, la sección «Lo consolidado en el Perú» incluye tres artículos reunidos por exponer temas ajenos a la capital del país: uno estudia iglesias de Huánuco; otro, arquitectura civil pública en Cajamarca; y el tercero, parques de la ciudad de Huancayo.

Este libro, como el de 2021, es el resultado de una labor autogestionada por estudiantes y profesores. Al convocar a los autores de los artículos, todos aceptaron el llamado asumiendo el trabajo que implica sacar adelante una publicación. Para ellos, esta experiencia fue una

etapa adicional de aprendizaje en torno a la investigación; una que va más allá de un curso, una entrega o una nota, y que los confrontó a situaciones que podrían formar parte de su vida profesional en el futuro. De aquel grupo de estudiantes es destacable el compromiso de Javier Alvarez, Sebastián Cisneros y Hugo Dorado, quienes se ofrecieron a asumir el trabajo de diagramación. Ellos le entregaron a este libro su tiempo, esfuerzo y talento. Por su parte, la revisión de textos le fue encargada a Carolina Teillier, quien aportó su pertinente y rigurosa mirada para mejorar el producto final. Finalmente, la labor de edición estuvo a cargo de los profesores del curso.

El apoyo de la Facultad de Arquitectura PUCP —de su decano, Paulo Dam, y del jefe de publicaciones, Vhal del Solar— también ha sido decisivo para publicar *Arquitectura & Investigación. Tipologías y edificios / Lo emergente en Lima / Lo consolidado en el Perú*. Confiamos en que este libro sea un aporte a la historiografía de la arquitectura local, un aporte logrado gracias al esfuerzo y el talento de nuestros estudiantes.

Elio Martuccelli, Víctor Mejía

Profesores del Taller de Investigación 903 / Editores



TIPOLOGÍAS Y EDIFICIOS

En la investigación sobre arquitectura, el concepto de tipo sirve para clasificar, agrupar y analizar obras y proyectos que comparten características similares. En este sentido, el análisis tipológico busca definir variantes arquitectónicas a través de patrones que pueden repetirse con mayores o menores diferencias. Así, los enfoques que parten de la tipología conforman una herramienta historiográfica que plantea una inicial mirada panorámica, que puede centrarse luego en grupos más reducidos o en algunos casos de estudio. Un edificio puede ser valorado por su representatividad, definida por las características comunes con sus pares similares; o, por el contrario, debido a su especificidad, al presentar diferencias que lo hacen excepcional en relación con un grupo más amplio.

Son diversas —y no rígidas ni excluyentes entre sí— las formas de analizar una tipología. Unos son los criterios funcionales generados por el programa, otros los aspectos espaciales, volumétricos y formales del edificio. Asimismo, son pertinentes los criterios urbanos y territoriales, además de los aspectos estructurales y constructivos. A este amplio espectro se le puede sumar la carga connotativa de los edificios o la carga simbólica y de representación, entre otros aspectos.

Este libro contiene seis textos que parten de enfoques tipológicos. Sebastián Cisneros, Paula Blaz, Esteban Murdoch, Irene Yauri, Jimena González y Sebastián Malpartida estudian, respectivamente, multifamiliares de promoción privada, instituciones de formación superior no universitaria y edificios brutalistas en Lima. También analizan tres cementerios de Lima y el Callao, casonas republicanas barranquinas y la representación de «lo nacional» en tres edificios públicos. En general, los temas elegidos por los estudiantes del Taller de Investigación 903 denotan una amplia diversidad de intereses, hecho que se evidencia en los textos de esta sección.

El artículo «Transiciones espaciales. Espacio urbano y edificios multifamiliares de promoción privada en Lima, 1950-1970», de Sebastián Cisneros, aporta una mirada original a algunas obras definidas por los lineamientos del Movimiento Moderno, uno de los ámbitos

LIMA
ESTRUCTURA
VIVIENDA
PATRIMONIO
IDENTIDAD
CIUDADANÍA
ESTRUCTURAS
ARTE
MATERIALES

más atendidos por la historiografía de la arquitectura local. El autor elabora una interesante aproximación a los edificios atendiendo su dimensión urbana, centrándose para eso en la relación con la ciudad a partir de las estrategias de transición entre el espacio público y el espacio privado. Cisneros aborda tres casos —del Cercado de Lima, Miraflores y San Isidro— cuyas características diferenciadas enriquecen el estudio comparativo. Los multifamiliares son un edificio en el malecón 28 de Julio (1957), de Raúl Morey; el edificio Dos de Mayo (1963), de Daniel Arana; y el edificio Guzmán Blanco (1952), de Manuel Villarán. Un estudio como este cobra particular relevancia en el momento contemporáneo, cuando los proyectos de vivienda resultan cada vez más herméticos y aislados de su contexto, limitados por criterios de privacidad y prevención de la delincuencia.

Paula Blaz es la autora de «La arquitectura de la otra educación. Instituciones de formación superior no universitaria en Lima, 1950-1980», artículo que analiza los edificios de institutos y escuelas superiores, ámbito poco investigado en comparación con otras tipologías educacionales como colegios y universidades. Los casos de estudio son tres edificaciones de envergadura mayor: el Instituto Pedagógico Nacional Monterrico, la Escuela Naval del Perú —ambos institutos públicos— y el Servicio Nacional de Adiestramiento en Trabajo Industrial, Senati —un instituto privado—. Con precisión y pertinencia, el artículo se aproxima a sus características urbanas, espaciales y estructurales, a la vez que identifica sus aportes al contexto social y educacional. Como señala Blaz, estas instituciones (y sus edificios) se instalaron en la ciudad como reflejo de los cambios que, en la época, experimentó el sistema educativo nacional. La importancia de estudiar críticamente esta tipología está ligada a la urgencia de mejorar nuestra alicaída oferta educacional, ampliando así el espectro más allá de la formación universitaria, tan presente en el imaginario colectivo de los peruanos.

El artículo «La eficiencia de la materialidad. Estructura y construcción de edificios brutalistas en Lima, 1965-1980», de Esteban

Murdoch, presenta un riguroso análisis que trasciende los usuales enfoques aplicados al brutalismo, centrados en su lenguaje formal, su presencia urbana o su carga simbólica del poder. En este caso se analizan las características constructivas, la pertinencia estructural y la eficiencia energética de tres obras emblemáticas: el Centro Cívico de Lima, el edificio Petroperú y el antiguo Ministerio de Pesquería. Para esto, Murdoch considera los avances en la tecnología constructiva de la época en relación con la normativa sismorresistente generada a raíz de los movimientos telúricos de 1966 y 1970, y con las condiciones climáticas de Lima. Aplica herramientas de evaluación técnica como el Índice de Calidad Estructural Sismorresistente, ICESR, y el método de la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias, FEMA. Así, con un planteamiento pertinente y original, el artículo ofrece una mirada crítica en torno a la arquitectura brutalista en Lima.

Para estudiar las características tipológicas de los cementerios, Irene Yauri elaboró el artículo «Arte y arquitectura en espacios de representación y muerte. Tres cementerios de Lima y Callao. Siglos XIX y XX». La autora apela a la carga simbólica y de representación identificable en la arquitectura y el arte funerario, enfatizando sus connotaciones sociales y culturales. Los casos de estudio son los cementerios Baquíjano y Carrillo (1859), El Ángel (1959) y Virgen de Lourdes (1968), obras que Yauri analiza a través de su emplazamiento y distribución espacial, las tipologías de entierro y las expresiones artísticas, tanto permanentes como efímeras. Bajo estos enfoques, el artículo presenta un interesante análisis que, además, asume los cementerios como espacios públicos activos, lugares que reciben a los deudos y familiares para recordar y compartir, e incluso para celebrar a la persona ausente. Como afirma Yauri, «El lugar para los muertos termina transformándose en función de los vivos y de su relación con la muerte; son los vivos quienes influyen en la evolución de la tipología».

Jimena González presenta el artículo «Tres vínculos, dos tiempos. Casonas republicanas y arquitectura contemporánea en Barranco», un estudio que aborda obras de valor patrimonial que interactúan

pertinentemente con proyectos recientes, y reflexiona sobre las posibilidades de convivencia y vigencia de edificaciones antiguas en la ciudad actual. Esta investigación, que parte del proyecto arquitectónico, propone una metodología original e interesante. El estudio se desarrolla reuniendo pares de una edificación republicana y otra contemporánea. Primero, por semejanza, dos viviendas ubicadas frente a frente en la misma calle; segundo, por adosamiento, dos obras contiguas que dialogan en su imagen urbana; tercero, por inserción, un proyecto contemporáneo que se vincula —en el mismo lote— con una antigua casona para conformar un solo conjunto. González analiza estos pares desde sus aspectos funcionales, sus características formales y espaciales, así como tomando en cuenta consideraciones conceptuales. Este tipo de investigación es importante pues aborda problemáticas vigentes en torno a la arquitectura de valor patrimonial en centros históricos como el del distrito de Barranco.

El artículo «Encuentros con lo nacional. Identidad e identificación en tres edificios públicos culturales en Lima, siglo XXI», de Sebastián Malpartida, es una interesante revisión de la potencial carga simbólica de la arquitectura institucional de carácter cultural. El planteamiento parte de considerar esta infraestructura como un espacio propicio para el surgimiento y la consolidación de lazos identitarios entre el ciudadano y el concepto de nación en el Perú. Asimismo, se basa en la identificación de un estado de crisis debido a la escasa representatividad entre la sociedad y sus instituciones culturales, una problemática que se puede analizar partiendo de sus edificios. Los casos de estudio son la Biblioteca Nacional del Perú (2006), el Gran Teatro Nacional (2012) y el Museo Nacional del Perú MUNA (2021). Para su análisis, Malpartida propone tres categorías que apelan a criterios distintos y complementarios. Primero, el discurso que aplican los proyectistas para concebir y validar sus obras; segundo, el contenido —material o inmaterial— que conserva o aloja cada institución; tercero, el rol como contenedor —físico y simbólico— que cumple cada edificio. A pesar de la complejidad del tema, es un acierto del

autor reducir el análisis subjetivo al basarse en los edificios como eje principal del estudio.

Los artículos incluidos en esta sección comparten pertinencia y rigurosidad, y conforman además una estimulante diversidad temática. Asimismo, nos presentan a seis futuros arquitectos que desde su formación en pregrado han demostrado un genuino interés por la investigación, lo que en el futuro aportará a su trabajo académico y a su carrera proyectual. Los profesores del Taller de Investigación 903 damos fe del esfuerzo y compromiso de nuestros estudiantes.

Víctor Mejía Ticona

Profesor del Taller de Investigación 903 / Editor



TRANSICIONES ESPACIALES

Espacio urbano y edificios multifamiliares de promoción privada en Lima, 1950-1970

Sebastián Cisneros Milla

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. El presente artículo propone una aproximación a la dimensión urbana del edificio multifamiliar a partir del estudio de tres proyectos construidos entre 1950 y 1970 en distritos que tuvieron un auge constructivo, impulsado en gran medida por el sector privado y la influencia de las nuevas exploraciones del Movimiento Moderno. En este sentido, la relación edificio-ciudad de sus respectivos planteamientos se analiza por medio de la lectura de la transición que estos proyectaron desde el espacio público hasta su espacio privado.

Palabras clave: Lima, vivienda, multifamiliar, movimiento moderno, espacio urbano.

Abstract

The typology of the multifamily building had a fundamental role in the densification of the residential neighbourhoods in the central area of Lima during the 20th century and, in that way, it defined part of their urban landscape transformations. This article proposes an approach to the urban dimension of the multifamily building, based on the study of three projects built between 1950 and 1970 in districts that developed a construction boom driven, in large part, by the private sector and with the influence of the modern movement explorations. In this sense, the building-city relationship is analysed through the reading of the transition that they projected from the public space to their private space.

Keywords: Lima, multifamily, housing, modern movement, urban space.

Sebastián Cisneros Milla

Arquitecto por la Facultad de Arquitectura y Urbanismo PUCP. Cursó estudios en la Universidad Politécnica de Madrid y la Ecole d'Architecture et de Paysage de Bordeaux. Se ha desempeñado como asistente de investigación en el CIAC-PUCP y actualmente trabaja en K+M Arquitectura y Urbanismo, estudio de Lima, Perú. Elaboró el presente artículo durante el ciclo 2022-1 como parte del Taller de Investigación (horario 903) de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo PUCP.

TRANSICIONES ESPACIALES

Espacio urbano y edificios multifamiliares de promoción privada en Lima, 1950-1970

Sebastian Cisneros Milla

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 se proyectaron, y comenzó a expandir 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 experimentó la capital fue hacia el sur, donde se desarrollaron nuevos distritos residenciales, como Magdalena y San Isidro, y donde surgieron balnearios como Miraflores y Chorrillos, que se integraron al área urbana debido a las nuevas conexiones que se establecieron.

Luego de la década de 1930 la ciudad atravesó un proceso de explosión demográfica y continuó creciendo. Mientras seguía expandiendo sus límites, comenzó también una progresiva densificación de su área consolidada. En los distritos de la zona céntrica, señalan Diego Franco y Héctor Loli, se evidenció el incremento de la densidad en la verticalización de sus construcciones (2018: 90). En este proceso se encontró primero el distrito del Cercado de Lima, y le siguieron los nuevos barrios residenciales del sur de la ciudad, perfilados como 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 difusión de una tipología residencial que encontró impulso en la modernidad: el edificio multifamiliar.

Como menciona Sharif Kahatt, con su llegada y difusión, las ideas modernas motivaron nuevas exploraciones arquitectónicas, principalmente en el campo de la vivienda. La idea de la arquitectura moderna comenzó a consolidarse en la nueva visión de ciudad mediante importantes proyectos estatales, como las grandes unidades vecinales construidas desde la década de 1940. Posteriormente, aquella modernidad extendería su alcance a proyectos residenciales privados (2014: 40-41). El edificio multifamiliar es una de las tipologías que llamó la atención de los arquitectos que en aquellos años proyectaron

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).

vivienda para la clase media y alta en los distritos que se encontraban en pleno proceso de densificación.

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

Aquel período histórico, que sentó las condiciones para nuevos planteamientos en torno a la arquitectura residencial, encontró un punto de inflexión en 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 registraron menos proyectos de vivienda multifamiliar con las condiciones mencionadas.

Lecturas tipológicas: el edificio multifamiliar en su dimensión urbana

Si bien existen estudios sobre la vivienda colectiva en Lima, estos se han enfocado mayormente en proyectos de promoción estatal como las grandes unidades vecinales, conjuntos habitacionales y residenciales³. Resulta acotado el estudio sobre la tipología del edificio multifamiliar de promoción privada en Lima, y un aspecto abordado aún menos 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 que sus soluciones buscaron abordar las condiciones propias de la manzana y la lotización típica de la ciudad consolidada. Franco y Loli, en su artículo «Domesticidad apropiada. Adaptaciones modernas de vivienda multifamiliar entre medianeras en la Lima del siglo XX» (2018), plantean dicha idea y la sostienen a partir de un estudio tipológico y una revisión histórica de su evolución en el contexto limeño. Por su parte, Martín Wieser, en su artículo «Los edificios y la configuración del espacio público en las calles de Lima» (2016), hace 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 plantea el autor a la pobre relación que los edificios multifamiliares contemporáneos construyen con su espacio urbano inmediato.

Por otro lado, acerca de la configuración del espacio urbano y los espacios de transición de lo público a lo privado es importante el aporte de tres autores: Fernando de Terán, Luis Moya y Carlota de Elvira. En su ensayo «Calles y algo más que calles» (1996), De Terán reconoce que los edificios y la relación con su entorno configuran en gran medida el espacio urbano de las ciudades, en tanto que la forma construida define la calle. En sus respectivas tesis, *Espacios de transición* (2009) y *Espacios domésticos: el límite difuso entre la vivienda y la calle* (2021), Moya y De Elvira estudian los espacios de transición como dispositivos proyectuales para resolver la

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

³ Entre las investigaciones que profundizan en el tema de la vivienda colectiva de promoción estatal en Lima destaca *Utopías construidas: las unidades vecinales de Lima* (2015), de Sharif Kahatt.

FIGURA 1

Fotografías satelitales de Lima, 1944. De izquierda a derecha: Cercado de Lima, Miraflores y San Isidro. Pueden notarse las diferentes composiciones morfológicas y estructuras propias de su trama urbana y condiciones particulares. Para este estudio se marca en blanco la manzana en la que se ubicaron los edificios analizados. Fotografía: Servicio Aerofotográfico Nacional.



relación de la vivienda con la ciudad. El análisis arquitectónico de estos espacios permite decodificar y fundir los límites entre lo público y lo privado mediante el reconocimiento de sus complejidades y dinámicas comunes. Esto hace posible hablar de una intersección que genera una secuencia de espacios de encuentro y socialización.

A partir de las investigaciones y los aportes conceptuales revisados, se plantea abordar la tipología de los multifamiliares en Lima partiendo 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, 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 el estudio de estos casos se puede leer cómo, desde la arquitectura, se asumió la dimensión urbana de esta tipología y se proyectó una manera distinta de habitar la vivienda y la ciudad, basándose en 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 conexión de su planta urbana y las unidades de vivienda con la calle, y la evolución de su entorno. Los casos estudiados son el edificio Guzmán Blanco, de Manuel Villarán (1952); el edificio del malecón 28 de Julio de Raúl Morey (1957); y el edificio Dos de Mayo, de Daniel Arana (1963). Son 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 (Figura 1).

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.

Fernando De Terán, 1996

Se entiende por *trama urbana* la composición morfológica de la ciudad que hace referencia a una estructura propia, y cuya composición es el resultado de las configuraciones que adquieren sus elementos con el paso del tiempo. Según Wiley Ludeña, las vías, las manzanas, la lotización y el entorno construido y no construido son algunos de aquellos elementos que la definen y le dan carácter (2006: 54). De esta forma, la reflexión acerca de la dimensión urbana del edificio multifamiliar comienza por su reconocimiento como pieza constituyente de dicha trama. Así, el lote típico limeño, caracterizado por tener un frente ajustado y una gran profundidad, se convierte, según Franco y Loli, en una condicionante fundamental al tratarse de edificios dentro de manzanas y entre medianeras (2018: 97). En este sentido, la primera aproximación en la relación edificio-ciudad es

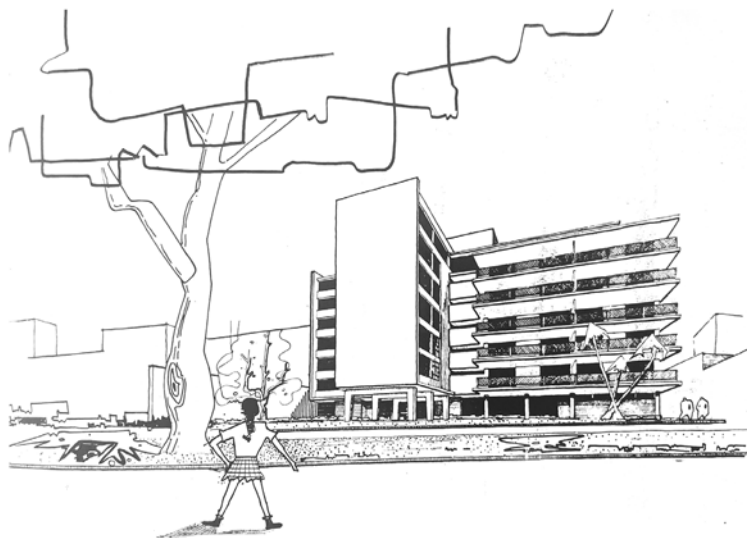


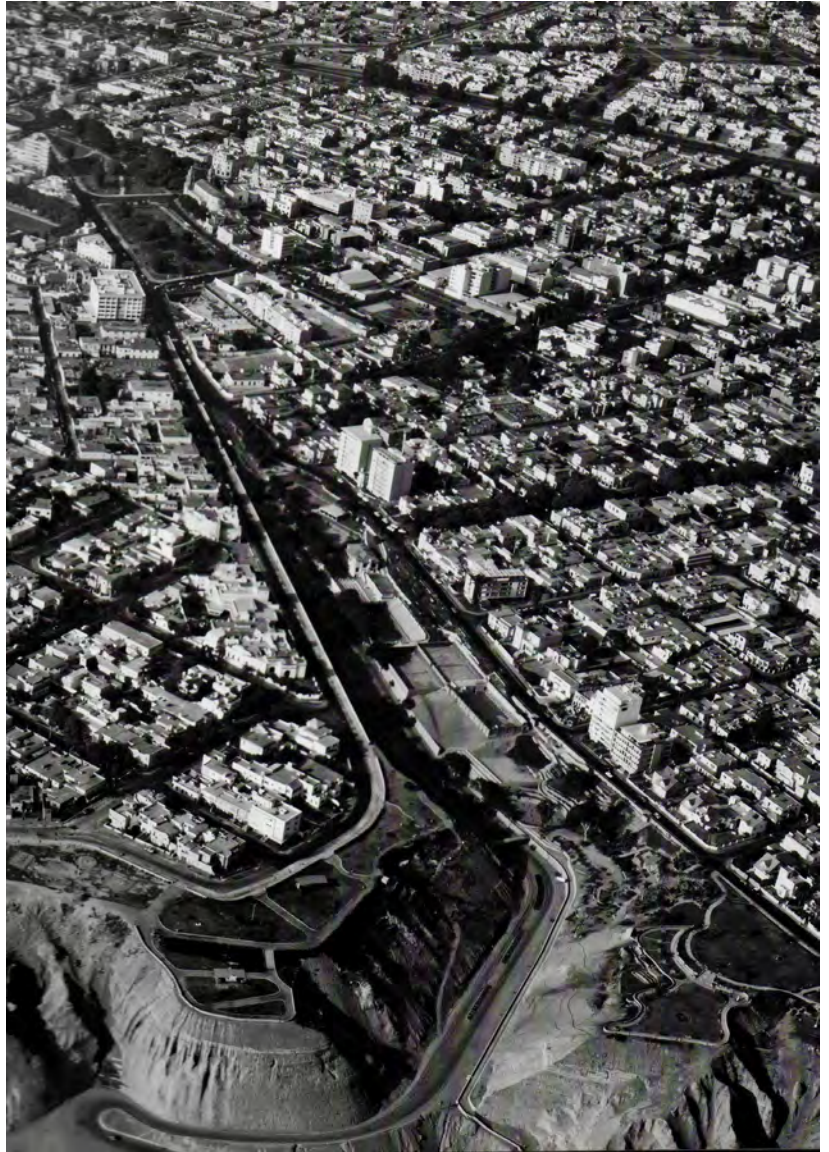
FIGURA 2
 Perspectiva exterior del edificio Guzmán Blanco. Fuente: *El Arquitecto Peruano* n.º 183-184 (1952).

la de su encaje en la manzana y el lote en el cual se inserta. Esta relación se concibe a partir de su forma.

En el Cercado de Lima, el edificio Guzmán Blanco ocupa un lote en esquina en una manzana que le debe su forma al trazado de las vías que la circundan. El frente más grande del lote da hacia la avenida Guzmán Blanco, que, aunque de reducida longitud, es una de las vías de más amplia sección construidas en la ciudad a inicios del siglo XX. Esta vía es una de las cinco 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. El encuentro de la avenida Guzmán Blanco con sus calles transversales no perpendiculares explica la forma de la manzana en la cual se sitúa el edificio, que al ubicarse en esquina define su perímetro no ortogonal.

En el edificio Guzmán Blanco, Manuel Villarán buscó resolver tanto la esquina de la manzana cuanto la forma 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, tomando forma de L en la esquina. En la disposición del edificio se consideraron aspectos como el asoleamiento y la 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 un dibujo al nivel del peatón, desde el lado opuesto de la avenida, la perspectiva resalta el nuevo espacio de la esquina. La presencia de un árbol y las personas caminando enfatizan su escala y su carácter urbano.

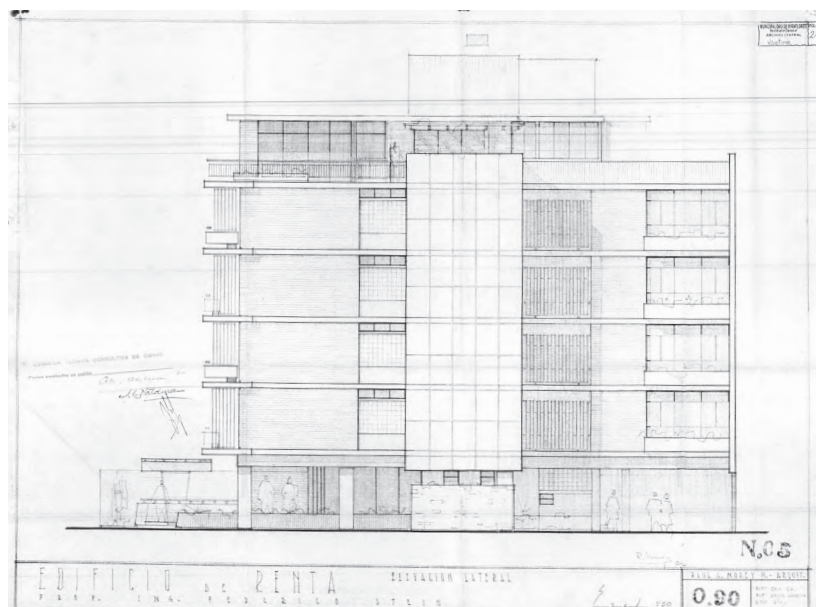
Hacia el sur de la ciudad, en la década de 1950 Miraflores era un distrito ya urbanizado y consolidado. Definían la morfología urbana de esta parte del litoral la topografía y el camino de bajada hacia el mar,

**FIGURA 3**

Vista aérea de la Bajada Balta, Miraflores, década de 1950. En la esquina inferior derecha se distingue el edificio de Raúl Morey, que, junto a un multifamiliar en el lote contiguo, se encontraba rodeado casi en su totalidad por *chalets* de uno o dos pisos. Fuente: *Memorias de Lima*, Juan Günther (2012: 29).

conocido hoy como Bajada Balta. En torno a esta quebrada, el trazo tomó la forma típica de manzanas ortogonales; trama que se remonta a las últimas décadas del siglo XIX y primeras del XX. El edificio del malecón 28 de Julio de Raúl Morey se ubica en una de estas manzanas, al lado sur de la bajada y en un lote de forma regular, con una longitud mayor de profundidad que de frente.

En 1957, cuando se construyó el edificio, esta era una zona de *chalets* rodeados de amplios jardines. Durante varios años, el edificio de Morey, junto con otro construido en el lote contiguo hacia la esquina, fue 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

**FIGURA 4**

Elevación lateral del edificio en el malecón 28 de Julio. Fuente: Archivo Central de la Municipalidad de Miraflores.

primer factor que se considera es el retiro de la totalidad de su frente. Tanto el lote trabajado por Morey como los demás lotes con frente hacia el malecón cumplían con un retiro de aproximadamente cinco metros. Este edificio tiene la particularidad de que también se distanció un metro y medio de ambas medianeras y ganó dos frentes que, además de servir para iluminar y ventilar, fueron trabajados como fachadas. Mientras estuvo rodeado de *chalets* de uno o dos pisos este aspecto fue más notorio que en su condición actual (Figura 4).

Al igual que Miraflores, San Isidro fue otro distrito que en los años 1950 se había ya consolidado como zona residencial con carácter de suburbio. La manzana que hoy ocupa el edificio de Arana fue una de las últimas en ser lotizada en la extensa área que perteneció a la hacienda Riso (Figura 5). Esta zona comenzó a urbanizarse en la década de 1920 con una estructura de manzanas cuadradas que se organizaban en torno al eje de la avenida Javier Prado (Flores-Zúñiga 2008: 466-470). La urbanización se caracterizó por sus amplias calles arboladas y los grandes retiros de los *chalets*, que le dieron aún mayor amplitud a la calle.

El edificio Dos de Mayo ocupa un lote de proporción cuadrada, con una longitud considerable de su frente. El esquema de disposición 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 mantuvo una independencia volumétrica del cuerpo principal (Figura 6). Dado que se trata de un edificio de tres pisos, no significó una alteración mayor dentro de la escala

**FIGURA 5**

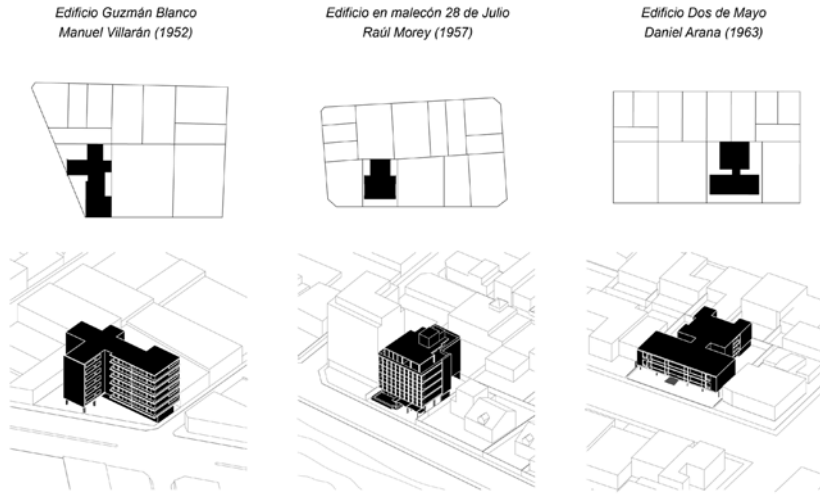
Vista aérea de la avenida Javier Prado en el distrito de San Isidro, 1950. En la esquina superior derecha se observa, aún por lotizar, la manzana que ocuparía el edificio de Daniel Arana. Fuente: blog *Antiguo San Isidro en Lima-Perú*.

**FIGURA 6**

Vista de la fachada principal del edificio Dos de Mayo, de Daniel Arana. Fuente: *El Arquitecto Peruano* n.º 315-316-17 (1963).

FIGURA 7

Disposición dentro de la manzana y volumetría de los tres edificios estudiados, en el entorno urbano de su época de construcción. El edificio del malecón 28 de Julio y el edificio Dos de Mayo presentan similitudes en su configuración dentro del lote entre medianeras, mientras que el edificio Guzmán Blanco se distingue por su respuesta al lote en esquina. Elaboración: Sebastián Cisneros, 2022.



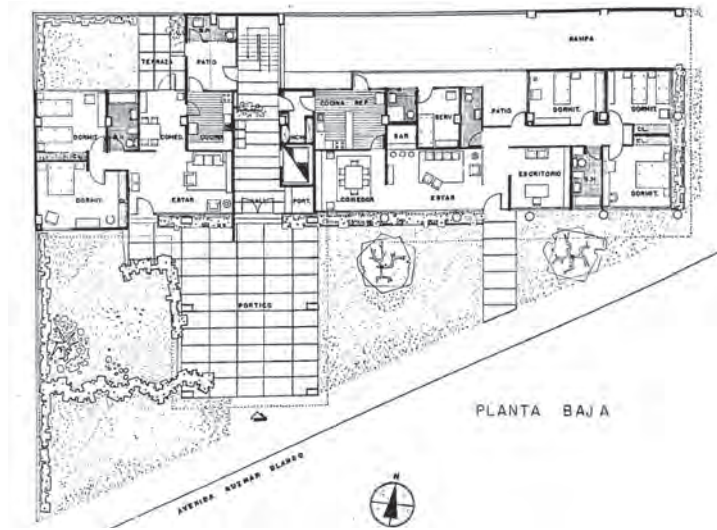
del barrio, que en ese momento se componía principalmente de viviendas unifamiliares de uno o dos niveles⁴.

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

Recorridos y permeabilidades

La relación que establecieron estos edificios con su entorno urbano puede leerse también a partir de la secuencia espacial definida como transición desde el espacio público de la calle hasta su espacio privado doméstico constitutivo. Esta secuencia de espacios de transición, sostiene Montaner, 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 (2015: 75). Giovanna Caprioli, por su parte, plantea que 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 la segunda contempla la relación de las viviendas con el exterior a través del plano vertical de la fachada (2020: 10).

⁴ 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* 1963: 52).

**FIGURA 8**

Planta urbana del edificio Guzmán Blanco. Puede notarse el amplio camino de ingreso que cruza el jardín, desde la vereda hasta el *hall* interior. Fuente: *El Arquitecto Peruano* n.º 183-184 (1952).

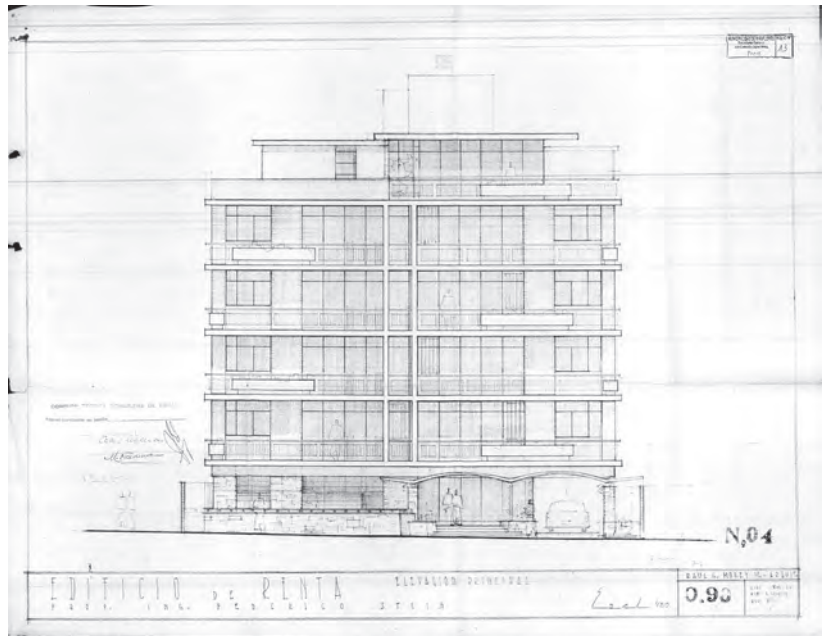
En el edificio Guzmán Blanco, como resultado de su disposición en la manzana y de la forma del edificio, la primera planta presenta un espacio libre de forma triangular hacia su frente más grande (Figura 8). La configuración de la planta urbana generó así un primer espacio de relación del edificio con 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 se 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 que conduce a la puerta de acceso al *hall*, el cual distribuye al ascensor y las escaleras. La liberación del espacio del lote hacia la esquina permitió generar un espesor de mediación entre el edificio y la avenida, hacia el cual se dispusieron los balcones. Como sostienen Megan Panzano y Daniel Rauchwerger, estos se consideran parte de la transición edificio-ciudad, en tanto que expanden el límite físico de las viviendas para relacionarlas con el exterior (2015: 153).

Por su parte, en el lote del malecón de Miraflores, Morey disponía de un solo frente hacia la calle, y el retiro de fachada establecido era de no más de cinco metros. Además, 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 (Figuras 9 y 10). Sin embargo, aun 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 del cuerpo del edificio, que colocó a manera de umbral tanto para el peatón como para el vehículo.

FIGURA 10

Elevación frontal del edificio en el malecón 28 de Julio. Se distingue la marquesina de ingreso al lado derecho por su trazo libre frente a la ortogonalidad de la fachada. Fuente: Archivo Central de la Municipalidad de Miraflores.



Al igual que en el edificio Guzmán Blanco, el inicio del recorrido hacia el interior se definió por un espacio exterior en sombra. Sin embargo, el elemento de la marquesina utilizado por Morey gana interés por su 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 destaca por su ambigüedad entre dos ámbitos⁵, y aquella condición es la que, según De Elvira, enriquece el recorrido de transición y produce nuevas dinámicas entre lo público y lo privado (2021: 22). La transparencia del *hall* hacia la vereda busca también cierta permeabilidad que invita al recorrido de ingreso a través de la marquesina.

De los tres edificios, el de Arana en la avenida Dos de Mayo es el que, en mayor medida, buscó generar una planta urbana permeable que concedía, a quien transitaba por la vereda, un registro visual hasta los jardines posteriores del lote. El edificio tenía un frente mayor que su profundidad y, además, 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 (Figura 11). Como mencionan Fleischman y otros, la premisa del retiro tiene la posibilidad de ser un potente dispositivo de transición cuando se diseña en función de ello (2017: 99), y en este sentido la secuencia espacial entre la vereda y la primera planta libre, con el espacio de retiro como intermedio, resulta un oportuno ejemplo de su aprovechamiento.

⁵ En el mismo sentido, Moya sostiene que los espacios de transición no tienen una función establecida y dicha imprevisibilidad enriquece la vida cotidiana en los edificios (2009: 563).

FIGURA 11

Planta urbana del edificio Dos de Mayo. Puede notarse cómo las columnas de sección circular que sostienen el cuerpo principal del edificio configuran un primer umbral en el recorrido de ingreso al edificio. Elaboración: Sebastián Cisneros, 2022, basada en planimetrías del *Catálogo Arquitectura Movimiento Moderno Perú* (Universidad de Lima 2015).

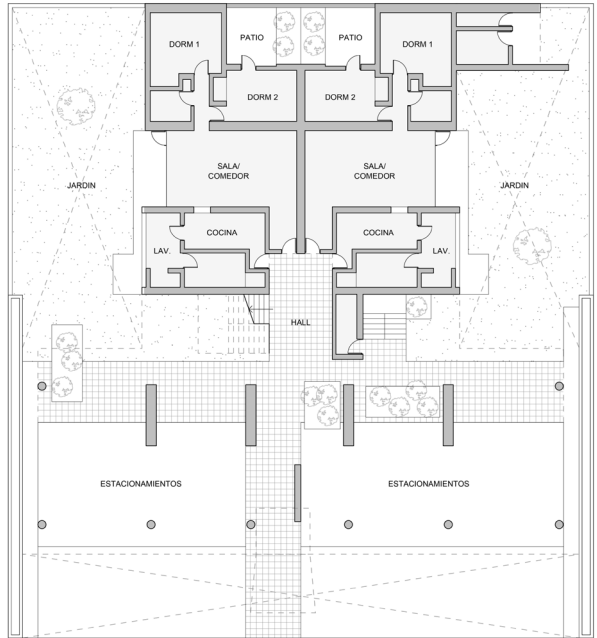


FIGURA 12

Vista desde la planta libre del edificio Dos de Mayo, publicada en *El Arquitecto Peruano* n.º 315-316-317 (1963). Se muestra el voladizo de madera colocado para marcar el ingreso al edificio. Fuente: *Catálogo Arquitectura Movimiento Moderno Perú* (Universidad de Lima 2015).



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, Arana colocó un voladizo de madera proyectado hacia la calle sobre el camino de entrada (Figura 12); este diferenciaba francamente su materialidad del resto del cuerpo, con la intención de señalar el ingreso a un nuevo espacio (*El Arquitecto Peruano* 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 le 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 de una secuencia de espacios que conforman una gradiente y que son definidos por elementos de la misma arquitectura. Las formas de resolverla son particulares para cada contexto, pero se distinguen elementos comunes que definen y enriquecen el recorrido, como los umbrales, los espacios exteriores controlados, la sombra, los vestíbulos y, en los edificios de Miraflores y San Isidro, el retiro. Así, estas obras buscaron construir una relación de su primer nivel con la vereda, y de sus viviendas con la calle, a través del plano vertical de sus fachadas.

Devenir y alteraciones

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

Es posible identificar rasgos comunes en los procesos que determinaron el devenir de los edificios estudiados. Se trata, por ejemplo, de construcciones en altura que fueron de las primeras en levantarse en sus respectivos contextos urbanos. Naturalmente, en décadas posteriores estas zonas se densificaron y crecieron, y el entorno de los edificios, sus vías y edificaciones circundantes, cambiaron. Además, cuando estos edificios fueron construidos propusieron secuencias de transición desde la calle que en la actualidad se han visto alteradas. Como menciona Wieser, el cerramiento de los perímetros y el consiguiente distanciamiento de la vivienda y el espacio público es solo una muestra de un fenómeno que se puede distinguir en diversos barrios de la capital (2016: 12).

El edificio Guzmán Blanco 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. Se priorizó la circulación vehicular en desmedro del área peatonal, con lo que

perdió 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 abriera hacia la esquina en la actualidad se encuentre enrejado (Figuras 13 y 14). Si bien la reja no anula la relación visual con el jardín delantero, la barrera que constituye define un espacio estéril para el peatón, que queda constreñido al estrecho espacio resultante entre la larga reja y la vía vehicular. Tal como sostiene Martucelli, el rígido encuentro entre lo público y lo privado es aquello que en gran medida termina provocando un espacio urbano degradado, escenario que en Lima se ha vuelto común (2016: 42).

El edificio en el malecón 28 de Julio, por su parte, pasó de ser el único en una manzana ocupada en su totalidad por *chalets*, a quedar rodeado por edificios más altos, que incluso llegan a duplicar su altura (Figura 15). La terraza de la vivienda en el primer nivel, que en su diseño inicial fue dispuesta hacia la calle, hoy se usa de estacionamiento y ha sido cercada con rejas metálicas. El entorno urbano del edificio, que en su momento fue de residencias de balneario, durante la segunda mitad del siglo XX se terminó de consolidar como un punto neurálgico dentro de la capital.

Tal como afirma Reynaldo Ledgard, 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 (2014: 148). 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 y claridad de su planteamiento inicial le ha permitido prevalecer aun frente a las transformaciones que ha tenido el edificio.

De modo similar, el entorno en la avenida Dos de Mayo también atravesó ciertos cambios. Sin embargo, esta avenida, que según Fernando Flores-Zúñiga se trazó bajo un modelo de ocupación suburbana con amplias bermas y retiros para las familias que abandonaban el Centro Histórico (2008: 472), preserva en cierta medida algunas de sus características originales. Entre los nuevos edificios de vivienda, locales comerciales y restaurantes que han ocupado el entorno, perduran los añejos árboles que siguen dando sombra a quien recorre sus veredas. Uno de ellos se ubica justo frente al ingreso del edificio, desde que fue construido.

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, en cierta medida han alterado el planteamiento espacial del retiro, que era de total apertura a la calle, como sucedía también en el edificio Guzmán Blanco. Y si bien las rejas están justificadas por temas de seguridad, no dejan de convertirse en una barrera⁶. Por su parte, el voladizo de madera en la fachada, que oportunamente marcaba la entrada, fue retirado (Figura 16).

El devenir de estos edificios ha significado, en mayor o menor medida, la desnaturalización de los espacios de transición que en un

⁶ Al respecto, Ledgard 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 (2014: 190).



FIGURA 13
Vista del espacio de transición con la calle y recorrido de ingreso al edificio Guzman Blanco. Fuente: *El Arquitecto Peruano* n.º 183-184 (1952).

FIGURA 14
Modificación de los espacios de transición del edificio Guzmán Blanco. Fotografía: Sebastián Cisneros, 2022.





FIGURA 15

Vista del paisaje urbano del ma-
lecón 28 de Julio, en Miraflores.
Al centro, el edificio de Raúl Mo-
rey. Fotografía: Sebastián Cisne-
ros, 2024.



FIGURA 16

Vista de la fachada del edificio
Dos de Mayo, en San Isidro. Foto-
grafía: Sebastián Cisneros, 2024.

inicio se plantearon para relacionarlos con el entorno inmediato. La evidente pérdida de cualidades del espacio urbano y el consecuente distanciamiento que evidencian estos casos son muestra de un fenómeno que afecta la vida de la ciudad y que ha alterado las formas de habitar que se propusieron.

Reflexiones finales

El presente artículo analiza la dimensión urbana del edificio privado de vivienda multifamiliar. En tanto que se logra entender el edificio como una pieza de la trama de la ciudad, el encuentro y la transición que construye con esta se vuelve un tema fundamental para la definición del proyecto arquitectónico.

Se han revisado tres multifamiliares construidos en Lima que plantean formas particulares y pertinentes de relacionarse con sus respectivos entornos urbanos, y cuyas exploraciones representan un aporte para la disciplina aun en la actualidad. Sin embargo, es inevitable reparar en cómo, pasado más de medio siglo, estos edificios se han visto condicionados para relacionarse con una ciudad que dejó de ser aquella para la cual fueron concebidos. Ello da pie a algunas reflexiones en lo que concierne a la relación entre 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, lo que complejiza el abordaje de 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 sus cualidades urbanas, razón por la cual sus edificios de vivienda han tendido a aislarse. Con esto, es pertinente reconocer que dicho distanciamiento solo ha contribuido a empobrecer aún más los espacios para la vida urbana y, en cierta forma, a 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 pensar en las posibilidades de construir la ciudad a partir del lote particular privado. Sin embargo, se vuelve necesario formular respuestas, ya que son estos lotes individuales los que en primer lugar tejen la trama de la ciudad, que se define sobre todo por sus viviendas. En este sentido, en los edificios estudiados se reconoce que esbozan modelos valiosos al sugerir una vocación de construir ciudad desde su arquitectura, en obras de promoción privada y a partir de 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 se puede leer en las transiciones espaciales que proyectaron con su entorno urbano y la ciudad. En el edificio Guzmán Blanco se utilizó un espacio liberado hacia la esquina para articular recorridos y relaciones espaciales con su interior. En el malecón 28 de Julio el edificio propuso un umbral que, partiendo de 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. 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 sus viviendas. El denominador común de los tres planteamientos es que la transición espacial de lo público a lo privado se proyecta 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 como parte del proyecto arquitectónico del edificio multifamiliar. Frente a la desintegración del tejido de la ciudad, 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 propiciará un paisaje urbano más diverso y heterogéneo.

Referencias bibliográficas

CAPRIROLI, Giovanna

2020 *El espacio intermedio en la vivienda colectiva*. Tesis de maestría en Estudios Avanzados de Arquitectura. Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Barcelona, Universidad Politécnica de Cataluña. <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 de Arquitectura de Madrid. https://oa.upm.es/66506/1/TFG_Ene21_DeElvira_Ladron_de_Guevara_Carlota.pdf

DE TERÁN, Fernandord

1996 Calles y algo más que calles. *Urbanismo*, año 10, n.º 29, pp. 6-21. Madrid. <https://oa.upm.es/11857/1/callesyalgomasquecalles.pdf>

EL ARQUITECTO PERUANO

1963 Departamentos para San Isidro. *El Arquitecto Peruano*, n.º 315-316-317, 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*, año 5, n.º 9, pp. 90-97. Madrid. https://revistarita.com/numeros/rita_09/

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

2017 El multifamiliar contemporáneo en la manzana limeña: el caso de Magdalena del Mar. *Limaq*, n.º 3, pp. 93-111. Lima. <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. *Veredes. Arquitectura y Divulgación*. Madrid. <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*, n.º 2, pp. 38-43. Madrid. <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*, vol. 32, n.º 95, pp. 37-59. Santiago de Chile. <https://scielo.conicyt.cl/pdf/eure/v32n95/art03.pdf>

MARTUCCELLI, Elio

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

MONTANER, Josep M.

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

MOYA, Luis

2009 Espacios de transición. *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, año 41, n.º 161, pp. 559-570. Madrid.

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

PANZANO, Megan y Daniel RAUCHWERGER

2015 Control Points. *Harvard Design Magazine*, n.º 41, pp. 149-155. Cambridge.

WIESER, Martín

2016 Los edificios y la configuración del espacio público en las calles de Lima. *Investiga Territorios*, n.º 4, pp. 9-15. Lima.

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

Sebastián Cisneros

Paula Blaz

Esteban Murdoch

María Irene Yauri

Jimena González

Sebastián Malpartida

Hugo Dorado

Javier Alvarez

Yadhira Mendoza

Janice Harth

Alberto Bustamante

Karen Maldonado

ISBN: 978-612-335-034-5



9 786123 350345