

Arquitectura & Investigación  
Arte, tipología, política

ISBN 978-612-47555-5-2

---

## Mar de joyas escondidas. Conjuntos habitacionales desarrollados por la Junta de Obras Públicas del Callao durante el ochenio de Odría

Pietro Chiri Zapata

Para citar este artículo: Chiri Z., P. (2021). Mar de joyas escondidas. Conjuntos habitacionales desarrollados por la Junta de Obras Públicas del Callao durante el ochenio de Odría. En S. Kahatt, E. Martuccelli y V. Mejía (Eds.), *Arquitectura & Investigación. Arte, tipología, política* (p. 185.201). Pontificia Universidad Católica del Perú.

DOI: [10.18800/978-612-47555-5-2.009](https://doi.org/10.18800/978-612-47555-5-2.009)

Para acceder a este artículo: <https://doi.org/10.18800/978-612-47555-5-2.009>

---

**ARQUITECTURA  
PUCP**





# MAR DE JOYAS ESCONDIDAS

## Conjuntos habitacionales planificados por la Junta de Obras Públicas del Callao durante el ochenio de Odría

Pietro Chiri Zapata

### Resumen

La Junta Militar de Gobierno del general Manuel Odría (1948-1956) marcó un proceso acelerado de programas de obras públicas para nuevos beneficios sociales de modernidad y progreso. Ello se materializó en el puerto del Callao con la creación de la Junta de Obras Públicas (JOPC), instaurada por el Decreto Ley 11008. En este artículo se analizan los primeros proyectos de vivienda colectiva experimental promovidos por la JOPC con el fin de establecer un «Nuevo Callao» bajo los lineamientos del discurso gubernamental. El análisis atraviesa múltiples escalas, desde políticas nacionales de vivienda y el Plan Regulador de la provincia del Callao, hasta tres conjuntos habitacionales (Unidad Modelo, Unidad La Perla y Unidad Vecinal Santa Marina), incluido el estudio de sus tipologías y unidades de vivienda.

**Palabras claves:** política de vivienda, planificación urbana, unidad vecinal, tipología de vivienda, obras públicas.

### Abstract

General Manuel Odría's military regime (1948-1956) determined an accelerated process of public works programs for new social benefits of modernity and progress. This was materialized in the port of Callao once legislative decree No. 11008 was passed, hence creating the Board of Public Works (Junta de Obras Públicas del Callao - JOPC). This article analyzes the first experimental collective housing projects promoted by the JOPC, which were built in order to establish a «New Callao» under the guidelines of government discourse. The analysis undergoes a revision of multiple scales, from national housing policies, the Regulatory Plan of the province of Callao, to the design of three housing complexes (Modelo Housing Unit, La Perla Housing Unit and Santa Marina Neighborhood Unit), as well as the study of the different apartment units and building typologies.

**Keywords:** housing policy, urban planning, neighborhood unit, housing typology, public works.

### Pietro Chiri Zapata

Estudiante de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo PUCP. En 2019 fue presidente del Centro Federado de Arquitectura y Urbanismo PUCP. Forma parte del Grupo de Investigación en Urbanismo, Gobernanza y Vivienda Social, CONURB-PUCP. Desarrolló el presente artículo durante el ciclo académico 2019-2.

## MAR DE JOYAS ESCONDIDAS

### Conjuntos habitacionales planificados por la Junta de Obras Públicas del Callao durante el ochenio de Odría

Pietro Chiri Zapata

#### **Hechos y no palabras: una política nacional**

El régimen del general Manuel Odría (1948-1956) ganó respaldo popular apoyándose en el lema «hechos y no palabras», que se reflejó en ambiciosos programas paternalistas hacia los sectores marginados de la población. La política del régimen de Odría apuntaba a «la búsqueda de la acción antes que las promesas o las formulaciones doctrinarias» para alcanzar una bonanza económica con beneficios sociales (Guerra 1994: 7). El objetivo de progreso, modernidad y justicia social se manifestó en los programas de obras públicas, el incremento de empleos, la construcción de escuelas y hospitales, así como la vivienda higiénica, etcétera.

El compromiso social de Odría era exaltado incluso por los sectores intelectuales: «Tal es la enorme obra de justicia social que viene realizando el General Odría con buena voluntad y patriotismo deseando solamente el bien del pueblo peruano y la grandeza de la patria» (Mac Lean 1953: 202). Los primeros discursos presidenciales de Odría revelan este compromiso pragmático nacionalista de encaminar el país hacia el progreso a través del poder infraestructural: «El Plan de Obras Públicas, iniciado por la Junta Militar de Gobierno, debe seguir desarrollándose con el mismo vigor e impulso. Irrigaciones, caminos, ferrocarriles que abran las puertas de nuestras ingentes riquezas al esfuerzo y empeño de los peruanos» (Odría 1950). Además, el contexto internacional de la guerra de Corea favoreció la economía peruana, pues las exportaciones mineras permitieron una mayor recaudación estatal que propició el financiamiento de las obras públicas.

En este contexto, la situación de la vivienda constituía un problema crítico, ya identificado en los gobiernos anteriores. Los sectores urbanos populares y obreros de la creciente capital vivían en condiciones insalubres y deplorables: callejones, tugurios, cuartos alquilados con servicios sanitarios compartidos (Portocarrero 1983: 98-99). Así, la escasez de vivienda para la masa trabajadora se presentó como una oportunidad para nuevas acciones de capital privado que aportarían a la economía nacional (Odría 1949). Además, en plena Guerra Fría, el discurso ideológico anticomunista de Odría calzó con los programas de vivienda social: «una de las formas de combatir al comunismo era haciendo al mayor número de ciudadanos

propietarios» (Guerra 1994: 74). Con estas consideraciones, el presente trabajo de investigación analiza la política estatal de vivienda colectiva aplicada durante el régimen del general Odría, particularmente en la Provincia Constitucional del Callao y a través de la Junta de Obras Públicas del Callao.

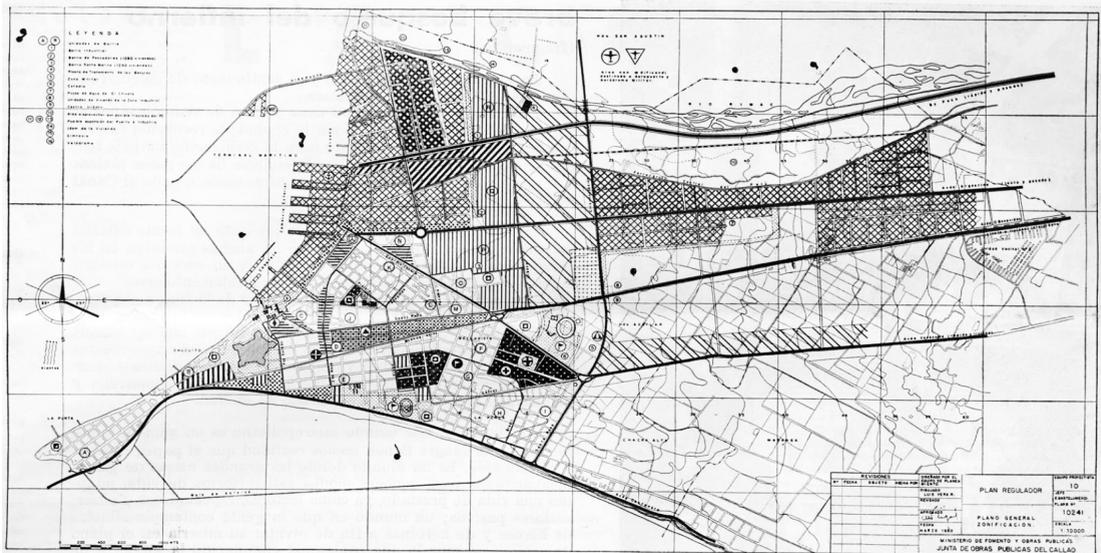
### Un Nuevo Callao: la Junta de Obras Públicas y el Plan Regulador

Como parte del espíritu progresista de su política de obras públicas, Odría se planteó el Callao como la ciudad de ejecución propicia para las primeras transformaciones sociales e infraestructurales: «la insalubridad del Callao es causa de los altos índices de morbilidad de su población y está determinada fundamentalmente por la escasez de agua, las deplorables condiciones de desagüe y la aguda crisis de la vivienda» (JMG 1949: 1). El Estado resaltó la condición del Callao como primer puerto de la República, que debía ser modernizado y dotado de condiciones salubres. Así, en abril de 1949, la Junta Militar de Gobierno (JMG) dictó el Decreto Ley 11008 para la creación de la Junta de Obras Públicas del Callao (JOPC), administrada por el Ministerio de Fomento y Obras Públicas. De esta manera, el progreso, para el Callao, se «afirma con los hechos y no con palabras el camino para llegar a ser el Primer Puerto del Pacífico Sur» (JOPC 1953: 9).

Las obras públicas estaban articuladas, paralelamente, al Plan Regulador del Callao, constituido como parte del Plan Piloto de Lima (1949), de la Oficina Nacional de Planeamiento y Urbanismo (ONPU). El plan para el Nuevo Callao tuvo «una proyección hacia 50 años, lapso que permitirá su cabal realización, siempre que haya un empeño coordinado para lograrlo entre las instituciones estatales y el habitante» (Bobadilla 1955: 47)<sup>1</sup>. El equipo de planeamiento de la JOPC, encargado de la elaboración del plan, estuvo presidido por el arquitecto Ernesto Gastelumendi, con la colaboración de los arquitectos Walter Bobadilla, Enrique Laos, Luis Vera y Teodoro Scheuch (Bianco 1950: 7). Artículos periodísticos de la Agrupación Espacio publicados en el diario *El Comercio* explican la estructural vial y el uso de suelo que se planteó para el Plan Regulador (figura 1). En cuanto a la circulación, el plan proyectaba avenidas que unirían el puerto con la región Lima en una jerarquía acorde a la velocidad de los vehículos, el ancho de avenidas y el tránsito peatonal, entre otros elementos. Estas vías interurbanas serían las avenidas Venezuela, Benavides, Argentina y Costanera; se planteó, incluso, una autopista que conectaría La Punta con la isla San Lorenzo, para la creación de nuevas playas.

La trama de arterias viales conformaría, además, sectores para la extensión de unidades vecinales, donde penetrarían calles menores para el ingreso al barrio y la circulación de peatones (Bianco 1950). En cuanto a la zonificación, el Plan Regulador instituía la distinción territorial para una zona portuaria, una zona industrial, zonas residenciales, zonas comerciales, un centro cívico-cultural y áreas naturales protegidas. Respecto a la ejecución del plan, debía contar con una herramienta legal para la protección frente a intereses contrarios, y con una herramienta técnica, representada por una oficina urbanística fiel al alma del

<sup>1</sup> El plan para el Nuevo Callao fue producto del trabajo coordinado de once equipos: planeamiento de la ciudad, vivienda popular, centro cívico-administrativo, centro cultural, conjuntos deportivos y recreacionales, hoteles, defensa de las riberas, saneamiento, cálculos estructurales, instalaciones, y, por último, análisis de costo y presupuestos (Agrupación Espacio 1950: 1, Bianco 1950: 7).



**FIGURA 1**

El plan integral para el Callao evidencia el nuevo tejido urbano trazado por las vías interurbanas y arteriales, así como la nueva zonificación y sectores destinados a vivienda colectiva. Plano diseñado por el equipo de Planeamiento de la JOPC y publicado en la revista *Espacio* en diciembre de 1951 (Bianco 1957: 7).

proyecto (Bianco 1951: 7): «El Callao cuenta ahora con un Plan Regulador concebido con criterio al mismo tiempo audaz y realizable, que podrá ejecutarse por etapas sin mayores esfuerzos» (Bianco 1950).

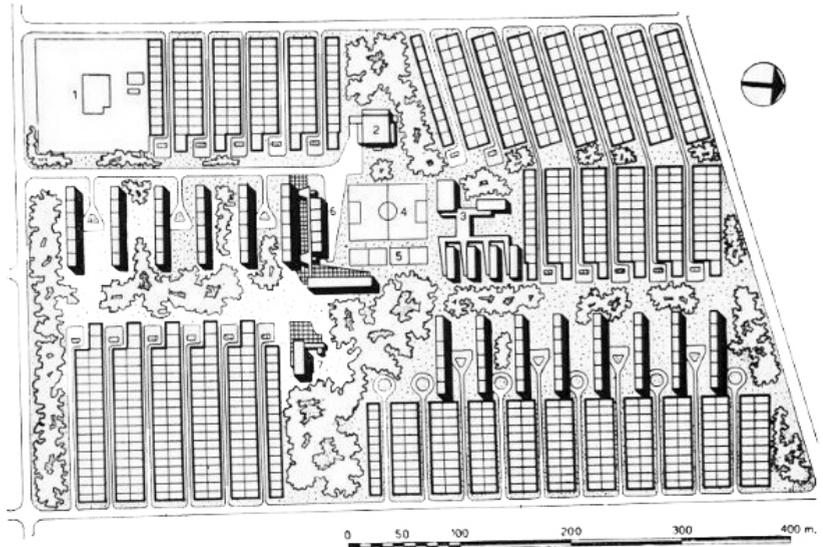
El arquitecto Mario Bianco, como jefe del equipo de vivienda de la JOPC, y Luis Dórich, como director de la ONPU, expusieron ante el ministro de Fomento el vasto plan de obras públicas y vivienda social para el Callao. Se proyectó la construcción de las primeras tres mil viviendas en el Callao, con un diseño sujeto a las tradiciones y necesidades de los chalacos, de acuerdo con encuestas y censos realizados (*El Comercio* 1950). La JOPC consideró, además, los modernos planteamientos urbanos aplicados en la Unidad Vecinal N.º 3 (1946), con dotación de áreas verdes y espacios colectivos. La vivienda debía ser «digna, amplia, higiénica y alegre», para el saneamiento de la ciudad (Bianco 1950). Así, se planificaron dos agrupaciones mayores (Santa Marina y Q/Pescadores) (figura 2), de mil doscientas viviendas cada una, y también agrupaciones menores como Istmo de Chucuito y Modelo.<sup>2</sup> El avance de estos proyectos de vivienda social estuvo a cargo de los arquitectos Mario Bianco y Adolfo Córdova, con la asistencia de Walter Bobadilla, Fernando Tejero y Fernando Lanata (Abarca 2017: 119-120).

El presente artículo plantea un análisis de tres proyectos de vivienda colectiva elaborados y construidos por la JOPC, la *Unidad Modelo*, la *Unidad La Perla* y la *Unidad Vecinal Santa Marina*, que perfilan las políticas estatales odriistas de vivienda. Cada año, la JOPC emitió informes y boletines durante la construcción y ampliación de etapas de sus denominadas «unidades de vivienda».<sup>3</sup> Dichas publicaciones evidencian la evolución de los planteamientos de los casos de estudio, que fueron la «demostración palpable de cómo se trata de conjurar la falta de habitación higiénica y barata en el primer puerto» para facilitar la adquisición de un hogar propio, acorde a la doctrina política de justicia social (JOPC 1952: 6).

<sup>2</sup> El Plan Regulador planteaba el agrupamiento Istmo de Chucuito como un grupo menor, de 480 viviendas, mas nunca se construyó. Se habría ubicado entre las avenidas Gamarra y Grau, en el barrio Chucuito, como un conjunto conformado exclusivamente por edificios de departamentos de cuatro pisos (*El Comercio* 1950).

**FIGURA 2**

El Plan Regulador proyectaba la Unidad Vecinal Pescadores como una de las dos grandes agrupaciones de mil doscientas viviendas (al igual que Santa Marina); sin embargo, nunca se ejecutó. Los dos conjuntos se habrían ubicado a ambos lados de la avenida Argentina. Plano publicado en la revista italiana *Urbanistica* (Istituto Nazionale Di Urbanistica 1950: 31).



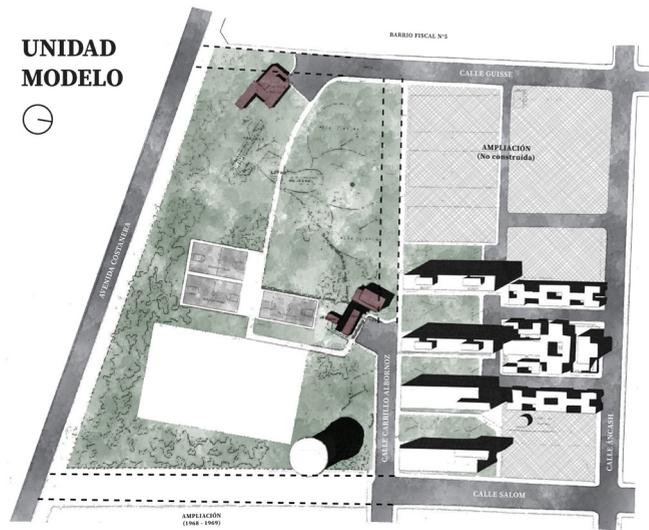
Tales proyectos presentan una relevancia histórica justificada en aspectos como la autoría renombrada, la calidad del objeto arquitectónico y el impacto en el proceso urbanístico de la metrópoli Lima-Callao. El carácter histórico se abordará considerando el proceso del planteamiento proyectual a nivel urbano y arquitectónico de cada conjunto habitacional, con énfasis en las etapas construidas durante el período de Odría. Cada caso muestra el compromiso de la Junta Militar de Gobierno para solucionar los problemas habitacionales con rapidez y eficacia, de modo tal que las viviendas «parecían haber surgido [...] por el toque mágico de una varita» (JOPC 1954a: s/p). En los ítems subsiguientes se expondrán, para cada variante proyectual, tres escalas: el *conjunto*, el *edificio* y la *unidad*. Así, se analizarán la relación entre espacio público y espacio construido, los criterios tipológicos de la vivienda en barra y chalets, y la concepción de cada núcleo de vivienda de la JOPC, respectivamente.

### El conjunto: espacio público y espacio privado

La estrategia de la JOPC para tomar acción ante la urgente crisis de vivienda fue de carácter técnico. Los censos efectuados por la Junta en 1949-1950 determinaron una primera etapa de proyección edilicia de tres mil viviendas para responder al déficit de entre doce mil y quince mil casas. Esta primera fase del Plan Regulador representaba un 20% de la solución al problema de la vivienda. Se consideró que tal solución no se debía trabajar con inversionistas privados, pues no obedecerían a «un criterio de evolución social, de progreso y de educación» (JOPC 1952: s/p).

El hacinamiento de la vivienda chalaca se concentraba en las barracas rústicas y antihigiénicas —como Grau y Estrella— construidas para albergar a las familias damnificadas tras el terremoto de 1940 (JOPC 1953: 42).

**3** La JOPC utiliza el término «unidad de vivienda» para referirse a los *conjuntos habitacionales* tanto menores (Modelo y La Perla) como mayores (Unidad Vecinal Santa Marina). En adelante, el mismo término se empleará para indicar la unidad habitacional asociada a los usuarios de un núcleo familiar/privado.

**FIGURA 3**

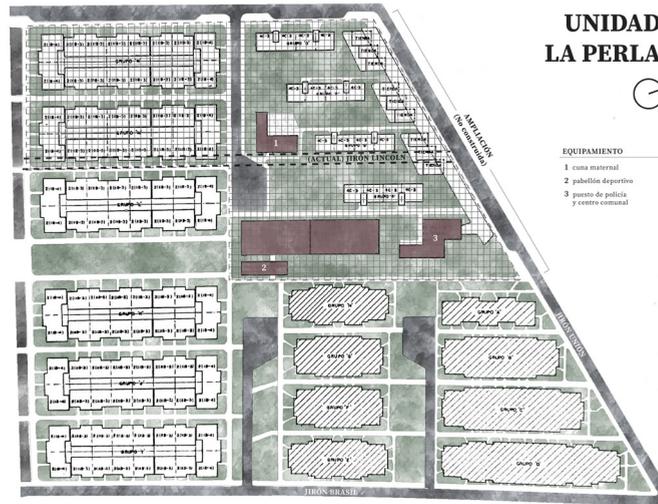
Plano general. Muestra la primera etapa de la Unidad Modelo, finalizada en 1952. Elaboración propia basada en el plano publicado en el *Boletín Anual 3* de la JOPC (1952: 15).

Siguiendo la política paternalista del gobierno, las viviendas de la JOPC se concibieron como vivienda de bajo costo para los pobladores desalojados y de bajos ingresos. Así, los moradores de los conjuntos provenían predominantemente del sector socioeconómico C; es decir, de «las familias que pueden satisfacer sus necesidades mientras se mantengan en sus empleos, pero que tienen que ahorrar para darse ciertas comodidades a algún lujo ocasional» (JOPC 1954a: 31). Los beneficiados comprendían a obreros y empleados —mecánicos, carpinteros y trabajadores del puerto— del Callao.

Las dinámicas urbanas de cada conjunto habitacional, pensadas desde la colectividad, se articularon a través de sus generosos espacios públicos —áreas verdes y calles peatonales— así como de los usos complementarios. La JOPC proyectó Modelo y La Perla como «grupos vecinales [que] cuentan con servicios necesarios para la capacitación técnica, cultural y recreativa de sus moradores» (JOPC 1954a: 8), sin constituirse como unidades vecinales, como sí se pensaba en Santa Marina o Pescadores. Asimismo, la forma urbana de los conjuntos se determinaba sobre la base de una zonificación con criterio técnico, con una diversidad de actividades (JOPC 1955: 47). Además, se estableció una densidad mínima de trescientos habitantes por hectárea, y se priorizó la residencia higiénica de las familias para reducir los índices de hacinamiento y promiscuidad. De este modo, la Unidad Modelo, la Unidad La Perla y la Unidad Vecinal Santa Marina se destinaron a aliviar la problemática de la escasez de vivienda, acorde al Plan Regulador.

El primer caso es la Unidad Modelo (figura 3), inaugurada el 2 de mayo de 1951, con 2,67 hectáreas de extensión residencial. Está comprendida entre los jirones Áncash, Guisse y Salom, zona conocida como Mar Bravo, en los Barracones. El proyecto, además, está delimitado por la avenida Costanera y permite el acceso visual hacia el mar. Asimismo, ocupa la extensión de toda la manzana y dialoga con el Barrio Fiscal N.º 5 de la manzana ubicada al oeste.

**FIGURA 4**  
Plano general. Muestra el planeamiento de la segunda etapa de la Unidad La Perla. Elaboración propia basada en el plano publicado en el Boletín Anual 3 de la JOPC (1952: 15).



La Unidad Modelo se planteó de modo experimental práctico para entender el funcionamiento de demás conjuntos (JOPC 1955: 32-33).

La composición es clara: la mitad norte de la manzana concentra las edificaciones de vivienda en dos franjas horizontales: una de vivienda en barra de tres y cuatro pisos, y otra de chalets unifamiliares de uno y dos pisos. El lado sur de la manzana contempla un espacio público amplio, con áreas verdes de uso recreativo-deportivo, así como un reservorio de agua. De acuerdo con el censo de la JOPC de 1954, «cuenta con un área libre suficiente para un parque, dos canchas de baloncesto y una pista de patinaje; un centro comunal, botiquín y puesto de policía» (JOPC 1954a: 8). El área residencial y el área recreativa se integran con accesos peatonales y se impide el ingreso a los automóviles con dos *cul-de-sac*.<sup>4</sup> Como piloto, entre 1950 y 1952 se construyeron las primeras 98 viviendas. Tras la última etapa constructiva, en 1969, se construyeron 362 viviendas en total.<sup>5</sup> Los principales beneficiados por el conjunto habitacional fueron los desalojados de la calle Piura y de la barraca Grau, así como unos cuantos solicitantes libres.

El segundo caso es la *Unidad La Perla* (figura 4), inaugurada el 2 de mayo de 1952, con una superficie de 1,19 hectáreas en su primera etapa, situada «en el sector comprendido entre las calles: Montevideo, Unión, Brasil y prolongación Cahuide, en la Perla Baja» (JOPC 1955: 33-34). La Unidad La Perla se estructura sobre la base de dos ejes viales en forma de cruz que se intersecan en el centro del conjunto; el eje este-oeste cuenta con *cul-de-sacs* que permiten el acceso de automóviles al agrupamiento, mientras que el eje norte-sur alberga los espacios de encuentro colectivo. Esta ruta peatonal contiene áreas verdes y concentra los servicios comunitarios del agrupamiento: un pabellón deportivo, y un centro comunal y policial. Los cuadrantes formados por tales ejes disponen principalmente vivienda en chalet. Sin embargo, el cuadrante noroeste difiere en forma urbana: propone vivienda en barra con comercio barrial en el frente de la avenida Unión y

**4** Actualmente, algunos criterios originales del diseño de la Unidad Modelo se encuentran alterados: el *cul-de-sac* de la calle Alborno es una calle vehicular que atraviesa el conjunto en dos mitades, y el *cul-de-sac* de la calle Guisse se conecta con la avenida Costanera. Esta última debía articular la Unidad Modelo con el sistema vial del Callao, pero actualmente es una zona de desmonte contaminador.

**5** Hasta 1964 se construyeron 162 viviendas en la manzana designada para el proyecto. Sin embargo, entre 1968 y 1969, ya durante el gobierno del general Juan Velasco Alvarado, se construyeron 200 viviendas más en la manzana del lado este, fuera del plan original. Esta ampliación cuenta con chalets dispuestos en hilera, con pasajes peatonales paralelos que penetran en la manzana por el lado norte y sur hasta encontrarse, en el centro, en un parque longitudinal.



concedidas esencialmente a los desalojados de la barraca Estrella (JOPC 1970: 37). La unidad vecinal se integra con un eje direccionado hacia el noroeste, que concentra los usos comunales: centro cultural, escuelas, servicios parroquiales, parque infantil, mercado de abastos y alameda recreativa. Asimismo, la vivienda construida presenta la mayor variedad de tipologías, tanto en chalets como en vivienda en barra, en comparación con los conjuntos vecinales menores. Estas viviendas se caracterizan por las generosas áreas verdes que las distancian y permiten zonas de encuentro vecinal. Santa Marina ejemplifica el concepto de unidad vecinal establecido por *El Arquitecto Peruano* (1945): refleja «una población para seres humanos libres y sanos», donde se resuelven «los problemas de habitación, de educación, de sanidad, de vivienda, de habitantes» (Kahatt 2015: 249).

En *Utopías construidas: las unidades vecinales de Lima*, Sharif Kahatt establece un paralelo entre las estrategias proyectuales de Santa Marina y de la Unidad Vecinal N.º 3 (UV3): vivienda en hilera en bloques largos con buen asolamiento, ventilación cruzada y parques lineales. Siguiendo el Plan de Lima, Santa Marina habría sido la Unidad Vecinal N.º 2, pero el gobierno militar de Odría la rebautizó para «desvincularla del gobierno anterior» (Kahatt 2015: 284). Si bien la «UV2» y la UV3 presentaban iguales condiciones de confort e higiene, la chalaca guardaba el atractivo adicional del paisaje marítimo. En este sentido, la UV3 era vista por Mario Bianco como un modelo urbano a seguir. Representaba la estrategia del racionalismo bucólico, con el precepto de llevar el campo a la ciudad tugurizada, y dotarla con las materias primas del urbanismo como había señalado Le Corbusier: sol, vegetación y espacio (citado en Kahatt 2015: 270). Inclusive en 1953, durante la visita de Walter Gropius al Perú —y a las obras de la Junta—, este calificó Santa Marina como una obra competente, tal como lo menciona Héctor Abarca: «Gropius, Bianco y los arquitectos de la JOPC vieron en Santa Marina un reflejo de la simple y pragmática obra temprana de Gropius como la colonia Siemensstadt (1929-30)» (2017: 120). Se demuestra, entonces, que las influencias conceptuales de las *siedlungen* y las discusiones en los CIAM (Congresos Internacionales de Arquitectura Moderna) sobre la vivienda mínima económica, el desarrollo racional del espacio y el reclamo de áreas verdes fueron claves tanto para el planteamiento de la UV3 (Kahatt 2015: 261) como para Santa Marina.

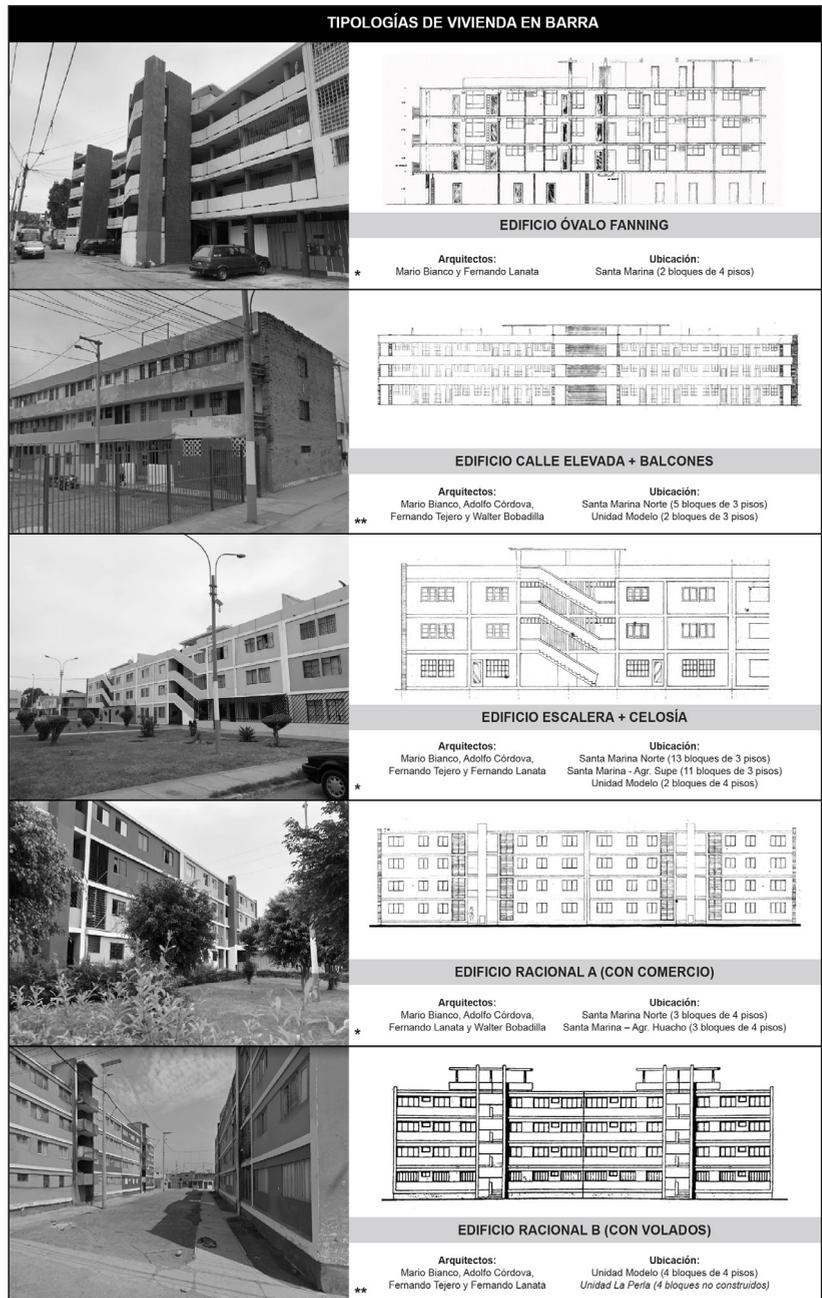
### Lo edificado: barras y chalets

El aspecto constructivo y edilicio de los conjuntos habitacionales se debe entender a partir de las tipologías de la vivienda y las edificaciones de vocación pública. En entrevista con Adolfo Córdova, él explica que la JOPC tuvo interés por contratar a miembros de la Agrupación Espacio para que participaran en el diseño tanto urbano como residencial de los proyectos.<sup>9</sup> La vivienda estuvo a cargo de los arquitectos Bianco y Córdova, así como de otros arquitectos jefes o auxiliares (Fernando Lanata, Fernando Tejero y Walter Bobadilla). El diseño de vivienda tuvo un carácter experimental, para obtener la vivienda más económica posible, entendiendo como tal «aquella en que las condiciones constructivas

7 El terreno completo de Santa Marina se fragmentó en varios agrupamientos: Santa Marina Norte, Santa Marina Sur, Supe, Centenario y Huacho. Esta distribución permitió que las viviendas se construyeran en etapas y ampliaciones durante casi veinte años, desde el gobierno del general Odría hasta la presidencia de Fernando Belaunde Terry (JOPC 1966: 62-66).

8 El Boletín 4 de la JOPC proyecta un nuevo total de 1800 viviendas, que albergarían a un aproximado de 12 700 personas. Con ello se alcanzaría una densidad aproximada de cuatrocientos habitantes por hectárea.

9 Entrevista con el autor, 5 de diciembre de 2019.



**FIGURA 6**

Se identifican cinco categorías de modelos de vivienda en barra en función de su fachada. Estas variantes se aplican principalmente en los conjuntos Santa Marina y Unidad Modelo. En el caso de la Unidad La Perla, solo se construyó la tipología de chalet. Fotografías propias y obtenidas en Google Street View. Planos de fachada: boletines de la JOPC.

\*Fotografías propias

\*\*Fotografías google street view

y arquitectónicas son las mínimas indispensables para la habitación, sin llegar [...] a sacrificar los factores de aireación, luz, higiene, etc.» (JOPC 1953: 39).

Las dos *tipologías* aplicadas por la JOPC fueron edificios en barra y chalets. Tales tipologías comprenden formas edilicias reconocibles que, a su vez, «aportan en la configuración de las manzanas o fragmentos de ciudad» (Salazar 2016: 12-14). La denominación «moderna» de *chalet* suponía, en los años 1940-1950, una vivienda unifamiliar de uno o dos pisos dentro de un contexto urbanizado (Martuccelli 2017: 81-82). Los cambios en la concepción de la vivienda a mediados del siglo XX suscitaban un debate respecto a la pertinencia de construir vivienda individual o colectiva; se argumentaba que «la agrupación de varias unidades en un edificio permitiría alojar un número mayor de familias en una misma área, lo que posibilitaba mayores áreas libres que se traducían en menores costos de urbanización» (Huapaya 2014: 70). Resulta, entonces, singular, la decisión de la JOPC de replicar en sus conjuntos habitacionales las tipologías tanto de barra como de chalet. Los casos de Santa Marina, Modelo y La Perla comparten el mismo diseño de vivienda en barra y/o chalets, aunque presentan ciertas variantes y modificaciones a nivel arquitectónico (figura 6).

Existen diversas variantes de tipología en barra, pero que poseen similares aspectos constructivos y estructurales. En términos constructivos, los edificios de vivienda revelan el ladrillo expuesto en los grandes muros opuestos transversales, mientras que las fachadas longitudinales están tarrajeadas. En términos estructurales, el factor económico implicaba la necesidad de utilizar estructuras sencillas, medidas estándares y pocos muros portantes (JOPC 1952: 13). Siendo Mario Bianco el encargado del equipo de vivienda de la JOPC, se reflejan en su diseño las influencias del racionalismo italiano, al que se le «[adjudica] la tarea de renovar la arquitectura a través de una estética de abstracción que abraza los principios de los movimientos *avant-garde* europeos» y funcionalistas (Abarca 2017: 101). Las unidades de vivienda que conforman los edificios varían acorde al área de los departamentos (número de dormitorios, dimensión de cocina, etcétera). Las barras oscilan normalmente entre los ocho y nueve metros de ancho; cuentan con doble frente para asegurar la ventilación cruzada —principio fundamental de la vivienda higiénica— y favorecer una visual hacia el paisaje urbano y el marítimo desde la planta de techos. Cada modelo de vivienda en barra difiere en el diseño de su fachada, ligado a la ubicación del núcleo de circulación vertical. Las variantes arquitectónicas son visualmente claras: los *edificios en barra racionalista*, los edificios con *calle elevada y balcones*, y los edificios con *celosía y escaleras en la fachada*.

Por lo general, la modulación permite que la circulación vertical de cada barra reparta a dos departamentos por piso, por lo que es necesario contar con un núcleo de escalera entre tramos delimitados por juntas sísmicas.<sup>10</sup> Del mismo modo, la tipología de chalet, también de ladrillo, presenta variaciones relacionadas con el número de pisos (uno o dos) o el tipo de familia (unifamiliar o bifamiliar) (figura 7).

La Unidad La Perla, por un lado, según el informe del *Boletín Anual* de la JOPC de 1955, contaba únicamente con 180 viviendas de estilo económico

10 Esto solo varía en el tipo edificatorio de calle elevada y balcones, en el que hay un único núcleo de circulación vertical que reparte a ocho viviendas por piso. En Santa Marina, tal núcleo se ubica al centro de la barra, mientras que en la Unidad Modelo el núcleo se ubica a un extremo. Este tipo de barra cuenta con un ancho aproximado de catorce metros.



**FIGURA 7**

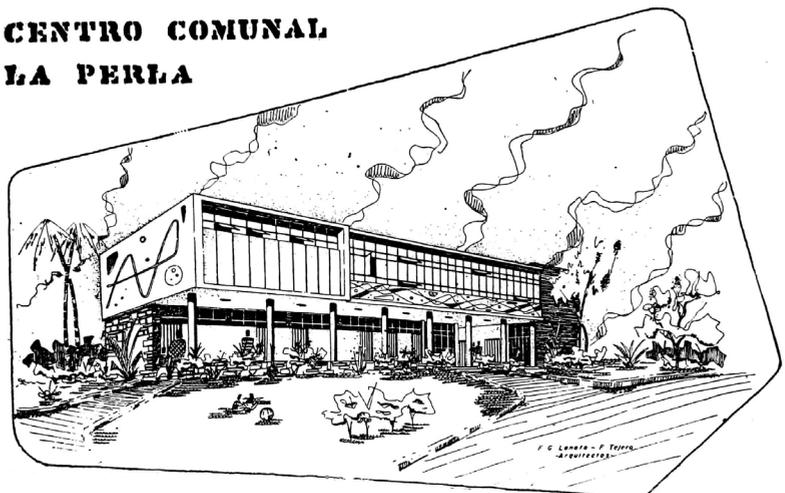
La segunda ampliación de la Unidad Modelo muestra la tipología de chalets bifamiliares de dos pisos construidos en 1964 (JOPC 1970: 36).



**FIGURA 8**

Dibuja de una vista aérea de la Unidad Modelo con vivienda en barra de cuatro pisos y chalets de uno. Publicado en la revista italiana *Urbanistica* (Istituto Nazionale Di Urbanistica 1950: 31).

## **CENTRO COMUNAL LA PERLA**



**FIGURA 9**

Perspectiva del Centro Comunal no construido del conjunto La Perla, diseñado por los arquitectos Fernando Lanata y Fernando Tejero (JOPC 1954b: 76).

tipo chalet, todas de dos pisos, con uno a tres dormitorios por vivienda. La ampliación de la unidad contemplaba edificios en barra de cuatro pisos (de la variante *calle elevada y balcones*), que no fueron construidos. La Unidad Modelo (figura 8), por otro lado, disponía de ambas tipologías: chalets de uno o dos pisos y un total de ocho barras, dos de tres pisos (ocho viviendas por nivel) y seis de cuatro pisos (cuatro viviendas por nivel). Las barras de tres y cuatro pisos se cimentaron sobre pilotes de madera, mientras que la vivienda económica de uno y dos pisos cuenta con bases de concreto armado (JOPC 1955: 32-33). Las barras de tres pisos presentan la variante de edificio con *calle elevada*, mientras que las demás de cuatro pisos presentan el diseño *racionalista simple* y de fachada con *escalera y celosía*.

Santa Marina, la unidad de mayor envergadura, abarca todos los tipos edificatorios y tipologías de vivienda. Además, cuenta con otra variante de barra única: el Grupo Fanning, dos edificios de uso mixto de cuatro pisos con ascensor, diseñados por Mario Bianco y Fernando Lanata, ubicados frente al óvalo Fanning. Este diseño tuvo la intención de «monumentalizar» el ingreso al puerto que le otorgó a la unidad vecinal un carácter metropolitano no planificado (Abarca 2017: 119-120). Los dos bloques del Grupo Fanning «están dotados de una estructura especial de concreto. Los techos son del tipo aligerado, los muros y tabique de ladrillo macizo y hueco respectivamente» (JOPC 1955: 35). Entre las demás variantes de edificios, el modelo de barra racionalista simple presenta una particularidad: la planta base se compone de tiendas y negocios, conectados mediante un plano horizontal.

Todos los conjuntos habitacionales cuentan con edificaciones de vocación colectiva e integradora, con servicios complementarios a la vivienda: centros comunales, tiendas, mercados, escuelas y centros religiosos. La edificación pública particular de la Unidad Modelo es el Reservorio de la Mar Brava, que establece una estructura de servicios públicos en tres niveles que dotan al barrio de bodegas, una comisaría, baños para deportistas, una cuna maternal para las madres trabajadoras y una terraza-mirador con visual al mar (JOPC 1953: 18-20). En la Unidad La Perla, su Centro Comunal (figura 9) «está destinado a facilitar la reunión de los inquilinos [...] con el fin de orientarlos debidamente en los diferentes aspectos de la vida social y del hogar, fomentando el cooperativismo y el deporte en todas sus manifestaciones» (JOPC 1954b:76). De haberse construido, habría contado con una galería abierta, salones de trabajo y oficinas de asistencia social. En definitiva, las infraestructuras de servicios complementan la dinámica vecinal de las viviendas dentro de cada conjunto habitacional.

### **La unidad de vivienda: el núcleo familiar**

La célula de la vivienda es la unidad habitacional asociada al usuario y a su noción de hogar, familia y privacidad. Para la JOPC, la unidad de vivienda diseñada ha sido reflejo de la labor técnica de arquitectos que buscan brindarle calidad al ciudadano: «buena distribución, adecuado número de ambientes, abundante aire y luz, así como áreas verdes de que carecen en absoluto las antiguas edificaciones» (JOPC 1952: 10).

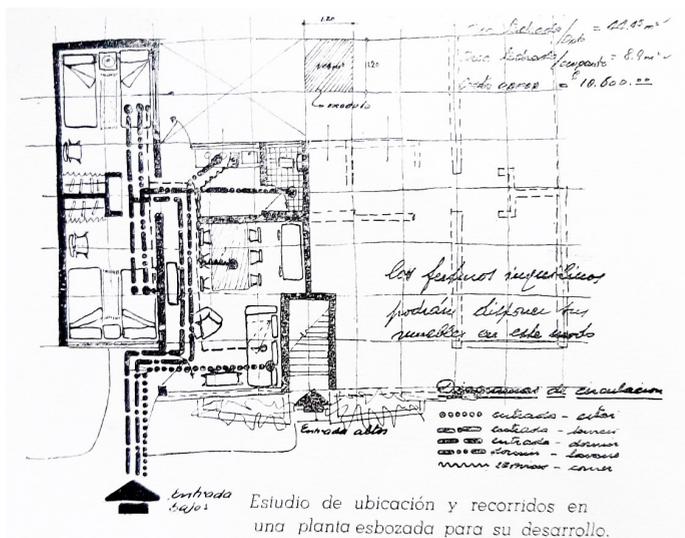


FIGURA 10

«Los estudios del anteproyecto se realizan por medio de croquis en los cuales poco a poco deliníase la forma final de la casa». *Boletín Anual 3* de la JOPC (1952:10).

Ello supone mejoras notables en los aspectos físico, moral y espiritual de los moradores. Asimismo, los arquitectos de la JOPC debían diseñar *unidades* de vivienda de bajo costo rentables para los nuevos habitantes y que pudieran financiarse su hogar en un plazo de dos décadas. Por ello, el Departamento de Asistencia Social de la JOPC tuvo la labor de investigar y fundamentar los proyectos de vivienda basándose en «las necesidades, costumbres, educación, diversiones, casos individuales» (JOPC 1952: 10), etcétera, de los ciudadanos de las clases menos acomodadas. Así, el trabajo colaborativo de los asistentes sociales con los arquitectos e ingenieros del Departamento de Proyectos permitió aplicar las investigaciones sociales y técnicas. Ello se manifestó en el diseño de las nuevas viviendas, con soluciones que respondieran a las necesidades de vida de los moradores, considerando sus hábitos y ocupaciones, entre otros aspectos.

Tras los estudios sobre la vivienda se inició la fase de anteproyecto, que se plasmó en esbozos de la disposición de los espacios buscando que le garantizaran comodidad al usuario, en relación con los ambientes, la luz, la ventilación y las áreas verdes (figura 10). El diseño de cada tipo de vivienda distribuye sus espacios internos en relación con una modulación en grilla, tanto para los chalets como para las viviendas en barra. Un caso particular es el de los chalets de un piso de planta cuadrada con estilo casa-patio: a los espacios privados de la vivienda —en particular, a los dormitorios—, se accede íntegramente desde el patio colectivo.<sup>11</sup>

El origen conceptual de las unidades de vivienda de la JOPC consideraba diversos factores respecto a la distribución de la casa:

La zonificación establece la disposición de las distintas habitaciones a fin de lograr el máximo de comodidad e independencia, considerando que las destinadas al contacto con los extraños deben hallarse cerca de la entrada

11 Entrevista con el autor, 5 de diciembre de 2019

principal, los dormitorios próximos al baño y al comedor, la cocina contigua al comedor y si es posible con entrada propia, los recorridos lo más cortos evitando cruces (JOPC 1952: 11).

Se consideraba, además, el factor económico: estructuras más sencillas — con uso reducido de muros y con medidas estándares—, así como instalaciones compactas, de conexiones y ramales cortos. Estas exigencias técnicas permitieron que el equipo de arquitectos e ingenieros gestionara con el Departamento de Presupuestos para plantear la viabilidad de las variables económicas. Finalmente, la construcción de unidades de viviendas sanas y cómodas es el resultado materializado de una labor ejecutiva interdisciplinaria. Así, tres años después de la creación de la JOPC, esta contaba con 278 viviendas construidas (98 en la Unidad Modelo y 180 en Unidad La Perla), que empezaban a transformar la urbe chalaca del «Viejo Callao».

### Reflexiones frente al mar

En la década de 1950, el Estado peruano abordó el problema de la vivienda para las clases medias mediante la creación de organismos como la Corporación Nacional de la Vivienda y diversas juntas de obras públicas. La década subsiguiente supuso, sin embargo, otra realidad: el desborde popular y la formación de barriadas en las periferias de Lima. El problema se acrecentó y la solución del Estado se dirigió a la legalización de invasiones (Ley 13517). Ello demuestra que el esfuerzo del Estado, en relación con la vivienda, se concentraba en las clases medias provenientes de la costa, y no en las clases bajas migrantes. Ante esta dualidad disonante de dos Limas con realidades sumamente diferentes en un corto plazo, resulta interesante analizar el espíritu nacionalista del general Odría con optimismo para un Perú promisorio a inicios de los años 1950.

«Hechos y no palabras» fue la frase que se vio concretada en infraestructura pública para el pueblo peruano. Los proyectos iniciales de vivienda experimental que pretendían suplir la escasez de vivienda en el Callao se desarrollaron hasta antes de la dación del Decreto Ley 18255, que reformuló el esquema de organización y funcionamiento de la JOPC durante el Gobierno Revolucionario de las Fuerzas Armadas (GRFA 1970). Cabe resaltar que si bien el general Odría inauguraba cada uno de los proyectos de la JOPC (figura 11), existía un desfase entre lo que esperaba el gobierno militar de la arquitectura de vivienda y lo que se diseñaba con preceptos modernos para atender la mencionada problemática. Adolfo Córdova explica que en las visitas de Odría a la JOPC, él esperaba proyectos de corte «viril» y vertical, como el antiguo Ministerio de Educación, en lugar del predominio de la horizontalidad; sin embargo, se hacían edificios austeros y sencillos para dotar al puerto de vivienda económica.<sup>12</sup>

El desarrollo progresivo de los tres primeros conjuntos de vivienda impulsados por la JOPC quedó inconcluso y sin mantenimiento; y luego de su venta, los usuarios han dejado seguir su envejecimiento. El estado de abandono de la Unidad Modelo es alarmante, y se manifiesta en el deterioro físico de los materiales constructivos debido a la humedad y corrosión, por su cercanía

12 Entrevista con el autor, 5 de diciembre de 2019



**FIGURA 11**

La ceremonia de inauguración de las primeras viviendas de la JOPC (de la Unidad Modelo) contó con la presencia del general Odría, quien hizo entrega de los contratos de alquiler-venta a los beneficiarios. *Boletín Anual 3* de la JOPC (1952: 6).

inmediata al mar. Además, la zona destinada a un gran parque deportivo-recreativo está ocupada actualmente por el asentamiento humano Alan García.

Del mismo modo, la Unidad Santa Marina presenta sectores en el interior del terreno total —particularmente el frente hacia la avenida Argentina— que actualmente concentra asentamientos humanos (San Benito de Palermo, Virgen de Fátima y otros), según el plano de zonificación del Callao (2018). Además, el edificio contemplado para ser el centro comunal nunca cumplió tal rol y funciona como una comisaría, lo cual debilita el eje público que integra las zonas Norte y Sur. En el caso de la Unidad La Perla, la segunda etapa permanece sin acabar en relación con el planteamiento original: nunca se construyeron las viviendas en barra de estilo racionalista, lo cual equivale a 64 viviendas sin construir, así como otras 64 viviendas tipo chalet. Además, la mayoría de chalets actualmente presentan notables modificaciones hechas por las familias: construcción en altura de uno o dos pisos más y apropiación de los retiros con cercos o muros. Esto refleja que el Estado no fue siquiera capaz de culminar plenamente los primeros conjuntos de vivienda experimental planteados y prometidos para el Callao y, a su vez, fracasó en completar el Plan Regulador.

Por último, las tipologías edificatorias en barra y chalets planteadas por la JOPC en cada uno de los conjuntos evidencian una dicotomía arquitectónica en términos de altura, densidad, fachadas y volumetría. Aun así, responden a la conceptualización de vivienda con relaciones familiares más higiénicas, lo cual se pretendía plasmar para el Nuevo Callao. Si bien la JOPC amplió la infraestructura de agua y desagüe del Callao, el desarrollo de la vivienda contempló desde la revalorización urbana del puerto hasta el confort y la salud de cada morador beneficiado. Estas viviendas —trabajo de renombrados arquitectos, como Mario Bianco y Adolfo Córdova— revelaron una nueva forma de vivir en la ciudad y demuestran que es posible proyectar nuevos conceptos arquitectónicos que permitan una habitabilidad digna.

## Bibliografía citada

ABARCA, Héctor

2017 "Una arquitectura a dos voces: Las transferencias arquitectónicas del Piamonte a Latinoamérica". En MONTESTRUQUE, Octavio y Martín FABBRÍ (editores). *Mario Bianco: El espacio moderno en el Perú*. Lima: Universidad de Lima, Fondo Editorial, pp. 99-128.

AGRUPACIÓN ESPACIO

1950 «Plan integral para el Callao». *El Comercio*, Lima, 30 de abril, p. 1.

BIANCO, Mario

1950 «Plan de Obras Públicas del Callao». *El Comercio*. Lima, s/f.

1951 «El Plan Regulador del Callao». *Espacio*, n.os 9-10, p. 7. Lima.

BOBADILLA, Walter

1955 «¿Qué es el Plano Regulador del Callao?». *Boletín Anual de la Junta de Obras Públicas del Callao*, vol. 6, p. 47. Callao.

EL COMERCIO

1950 «El ministro de Fomento y Obras Públicas visitó la oficina técnica de la Junta de Obras Públicas». *El Comercio*, Lima, 28 de febrero.

GRFA, GOBIERNO REVOLUCIONARIO DE LAS FUERZAS ARMADAS

1970 Decreto Ley 18225. Lima, 5 de mayo.

GUERRA, Margarita

1994 *Manuel A. Odría*. Colección Forjadores del Perú, vol. 10. Lima: Brasa.

HUAPAYA, José Carlos

2014 «Hacia una nueva concepción de la vivienda en el Perú. Los aportes de la Corporación Nacional de la Vivienda, 1945-1956». *Wasí*, vol. 1, n.º 2, pp. 65-76. Lima.

ISTITUTO NAZIONALE DI URBANISTICA

1950 «Nuovi quartieri organici al Callao». *Urbanistica*, año 10, n.º 6, pp. 49-52. Turín.

JMG, JUNTA MILITAR DE GOBIERNO

1949 Decreto Ley 11008. Lima, 29 de abril.

JOPC, JUNTA DE OBRAS PÚBLICAS DEL CALLAO

1952 *Boletín Anual 3 de la Junta de Obras Públicas del Callao*, 2 de mayo de 1949-1952.

1953 *Boletín Anual 4 de la Junta de Obras Públicas del Callao*, 2 de mayo de 1949-1953.

1954a *Primer censo de unidades de vivienda: unidades de vivienda Modelo y La Perla*. Callao: JOPC, Departamento de Asistencia Social.

1954b *Boletín Anual 5 de la Junta de Obras Públicas del Callao*, 2 de mayo de 1949-1954.

1955 *Boletín Anual 6 de la Junta de Obras Públicas del Callao*, 2 de mayo de 1949-1955.

1966 *Boletín de la Junta de Obras Públicas del Callao*. Informativo 1964-1966.

1970 *Boletín de la Junta de Obras Públicas del Callao*, 5 de mayo.

KAHATT, Sharif

2015 *Utopías construidas*. Lima: Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.

MAC LEAN, Percy

1953 *Historia de una revolución*. Buenos Aires: Ediciones Argentinas para América Latina (Eapal).

MARTUCELLI, Elio

2017 «SE VENDE-SE ALQUILA. Urbanizaciones, inmobiliarias y constructoras. Presencia italiana en la modernización de Lima». En Octavio Montestruque y Martín Fabbri (coordinadores), *Mario Bianco. El espacio moderno en el Perú*, pp. 71-98. Lima: Fondo Editorial de la Universidad de Lima.

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL CALLAO 2018

*Zonificación urbana del Callao mediante Ordenanza 000011-2015.*

[http://www.municallao.gob.pe/contenidosMPC/transparencia/pdf/plan-urbano-2011/tomo4/PZ01\\_Callao.pdf](http://www.municallao.gob.pe/contenidosMPC/transparencia/pdf/plan-urbano-2011/tomo4/PZ01_Callao.pdf)

ODRÍA, Manuel

1949 Mensaje a la nación del presidente del Perú, general Manuel A. Odría Amoretti. Lima, 28 de julio. [http://www.congreso.gob.pe/participacion/museo/congreso/mensajes/mensaje\\_nacion\\_congreso\\_27\\_julio\\_1949](http://www.congreso.gob.pe/participacion/museo/congreso/mensajes/mensaje_nacion_congreso_27_julio_1949)

1950 Mensaje del Perú, general Manuel A. Odría Amoretti al Congreso Nacional. Lima, 28 de julio. [http://www.congreso.gob.pe/participacion/museo/congreso/mensajes/mensaje\\_nacion\\_congreso\\_27\\_julio\\_1950](http://www.congreso.gob.pe/participacion/museo/congreso/mensajes/mensaje_nacion_congreso_27_julio_1950)

PORTOCARRERO, Gonzalo

1983 *De Bustamante a Odría: el fracaso del Frente Democrático Nacional, 1945-1950*. Lima: Mosca Azul editores.

SALAZAR, Nelson

2016 «El tipo y la tipología en la arquitectura de la vivienda», tesis para optar el título de maestría en Arquitectura de la Vivienda. Bogotá: Universidad Nacional de Colombia, Facultad de Artes, Escuela de Arquitectura.