

# TESTIMONIO

## ¿TIENE FUTURO LA BARRIADA? TESTIMONIO Y PROPUESTA<sup>(\*)</sup>

### ¿IS THERE A FUTURE FOR THE *BARRIADA*? TESTIMONY AND PROPOSAL

JORGE LUIS BURGA BARTRA<sup>(\*\*)</sup>

Fecha de recepción: 27 de enero de 2015

Fecha de aprobación: 10 de abril de 2015

#### Resumen

A partir de una visita a Chorrillos y Villa El Salvador, en Lima, el autor revisa algunos conceptos sobre la *barriada* y su destino, preguntándose si la *barriada* puede alcanzar su conversión en barrio. Reflexiona sobre las soluciones que se han intentado dar, a lo largo de la historia reciente de la ciudad, al problema de la vivienda popular, tanto desde el Estado cuanto desde la propia población, para proponer tres soluciones alternativas de vivienda: la del arquitecto Miguel Alvaríño y sus calles elevadas, la del propio autor en una calle de Villa María del Triunfo y la del ex alumno de arquitectura Martín Carrasco en una ladera barrial.

#### Palabras clave

Barriada, barrio, densidad, déficit de vivienda

#### Abstract

After a visit to Chorrillos and Villa el Salvador, in Lima, the author makes a review of some concepts about the "*barriada*" and its future. He asks if the *barriada*'s actual condition can change and turn into a regular neighborhood. He also reviews the history of social housing solutions, either by the Government or the population, proposing, at the end, three alternative projects: Miguel Alvaríño's upper streets, Jorge Burga street in Villa María del Triunfo, and a thesis by former student Martín Carrasco, regarding a project over a slope in the *barriada*.

#### Keywords

*Barriada, neighborhood, density, housing deficit*

---

(\*) Ver *Visita Guiada al Sur*.

(\*\*) Arquitecto por la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Artes de la Universidad Nacional de Ingeniería (1964); posgrado en la Architectural Association, Londres, graduado con tesis sobre la forma y el espacio en la arquitectura (1970); estudios inconclusos de doctorado en la Universidad de Delft, Holanda, sobre vivienda, publicados en el libro *El Ocaso de la Barriada* (2006).

## Visita guiada al Sur

*El interés de una sobrina fotógrafa, de visita en Lima, por conocer Villa el Salvador (VES) y documentar su desarrollo, me hizo dudar de mi capacidad de anfitrión para mostrarle el lugar. Si bien yo había trabajado en un programa de vivienda en VES el siglo pasado, ya no me sentía un buen guía para mostrarle el estado actual de esas áreas y explicarle su evolución durante los últimos años. Le pedí entonces al sociólogo Mario Zolezzi, relacionado hasta hoy con ese distrito a través de diversos programas de DESCO y experto en el tema, que nos guiara en un recorrido por esos lugares que la sobrina desconocía y yo hace tiempo no visitaba. No presagiaba que esa simple mirada pudiera traer cambios tan importantes en mi percepción del sur de Lima en particular y de la barriada en general, que me impulsaron a consignarlos en este artículo.*

## El paso por Chorrillos

En vez de tomar la Av. Huaylas, se puede entrar a VES por la zona en ladera de Chorrillos, siguiendo la vía que avanza entre los cerros de cumbres sembradas de antenas y el mar. Hace aproximadamente 25 años esta era una zona de reciente invasión, con calles de tierra, casas de estera, sin servicios y desintegrada del continuo urbano. Yo tenía mis hipótesis sobre la evolución de la barriada, que me habían llevado a escribir dos libros<sup>1</sup>, algunas de las cuales empezaron a desmoronarse ante lo que relataba Mario Zolezzi, confirmado por lo que mis ojos veían. Pensaba que la barriada, luego de las etapas de la invasión e inicios de su consolidación, había sido sobreutilizada y sobreedificada, aunque siempre sin terminar, por lo que se mantendría el déficit de servicios básicos y equipamiento urbano, y permanecerían las zonas inseguras. Además, creía que sus ocupantes iniciales habrían emigrado, con los fondos extraídos de ese proceso, a mejores lugares de la ciudad. Sin embargo, el sociólogo-guía corrigió esta idea, explicando que, después de esa generación a la que se podría llamar *migrante distrital*, vino otra que luchó por mejorar su medio ambiente urbano, y se quedó para lograrlo. Esta generación fue más exigente con sus condiciones de vida, pues una vez logrados los servicios y los niveles básicos de habitabilidad, siguió exigiéndose y exigiendo un lugar más digno para vivir, apoyándose en el mejoramiento

económico familiar y social que ha beneficiado al poblador barrial las últimas décadas. Esto lleva a pensar que para resolver el problema de la vivienda de los sectores populares (niveles socioeconómicos D y E), la mejor receta será siempre mejorar su situación económica.

Lo que se veía en estas laderas de Chorrillos era, en efecto, sorprendente: buenas vías que conectaban con la ciudad, a veces un tanto empinadas y estrechas, que se complementaban con numerosos mototaxis que dominaban la escena; veredas terminadas; escaleras y rampas; muros de contención; parques verdes; papeleras y bancas; viviendas de dos y tres pisos pintadas a todo color con rasgos “chicha” de pestañas exteriores que emulaban techos de tejas inclinados a dos aguas, casi siempre con tiendas o talleres en el primer piso, buenos equipamientos y servicios completos. ¿Estaba por fin frente a la transformación de una barriada que mejoraba y se convertía en barrio? ¿Podía acaso ser este el destino de las barriadas de Lima y de las de todo el país? (Ver Figuras 1, 2 y 3).

En este distrito de 315 mil habitantes, Chorrillos, el décimo en población de un total de 43 en Lima, existen algunas condiciones especiales para que esto se haya dado: cercanía a la ciudad formal, lo que ha facilitado una buena integración a la red vial de Lima; el área utilizable, limitada en esta zona, que habiendo controlado un crecimiento horizontal ha impulsado en cambio un proceso de densificación; y el mejoramiento general de las condiciones económicas, así como un acompañamiento municipal, que han logrado una rápida consolidación urbana.

1. *Villa El Salvador, la Ciudad y su Desarrollo* (1988) y *El Ocaso de la Barriada* (2006), ambos sobre la zona sur de Lima.



Figura 1. Calles pavimentadas, transporte, veredas, escaleras, jardines y casas pintadas sorprenden al visitante en Chorrillos.

Fuente: Archivo fotográfico Estela Burga, 2015.

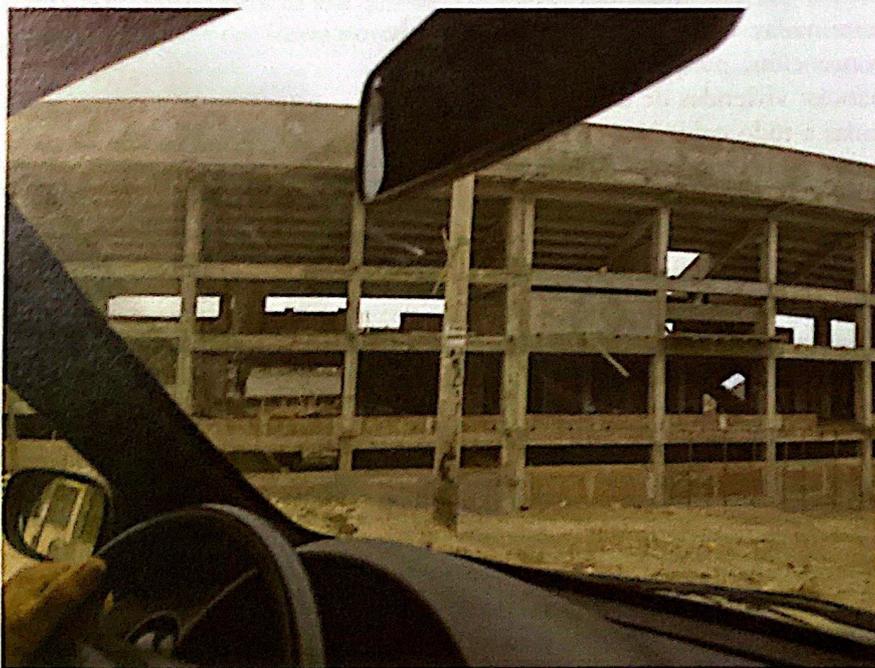


Figura 2. Estadio en construcción en San Genaro, Chorrillos. Todo un equipamiento distrital que servirá a varios barrios.

Fuente: Archivo fotográfico Estela Burga, 2015.

Sin embargo, como fondo de esa franja que visitamos, se veía otro conjunto irregular de viviendas más recientes, asentadas sobre las zonas más elevadas de los cerros, que mantenían las características de la barriada inicial, aunque en peores condiciones. Esa constatación me llevó a confirmar que, al menos en el aspecto de simultaneidad en la desigualdad de las condiciones urbanas, no me había equivocado: mientras hay zonas consolidadas y desarrolladas, se presentan, como adosándose, otras áreas nuevas de reciente formación sobre lugares de cada vez mayor pendiente. No obstante, este fenómeno se hace cada vez menos frecuente y resulta en áreas más pequeñas de ocupación; ya no tienen lugar invasiones masivas como hasta fines del siglo anterior, lo que ocurre también en otros lugares con fuertes laderas como San Juan de Lurigancho o San Juan de Miraflores conforme el suelo horizontal se va agotando. ¿Llegarán estas últimas barriadas a convertirse también en barrios adecuados en el futuro, venciendo condiciones aún más adversas?

### La llegada a Villa El Salvador

Luego de pasar el trébol que conduce a la carretera Panamericana Sur, se ingresa a Villa el Salvador (VES), el cuarto distrito más grande de Lima, que alcanza los 463,014 habitantes según proyecciones del INEI para 2015, cifra todavía baja si se considera su gran extensión. Subiendo por la duna conocida como "Lomo de Corvina", antes de llegar al área urbana, se pudo constatar la presencia de enormes depósitos de grandes tiendas comerciales que comparten el espacio urbano periférico hacia el Oeste con inestables recreos, área que fuera propuesta en el proyecto original<sup>2</sup> y con la zona agropecuaria, que nunca se consolidó como tal.

2. En el proyecto original del Arq. Miguel Romero Sotelo y otros arquitectos en 1971 se planificó una zona agropecuaria que nunca se consolidó. La falta de agua para convertir un arenal en tierra fértil no fue una excusa, pues, primero el parque zonal Huáscar y, luego, algunas avenidas transversales de gran sección, se enverdecieron gracias a sistemas de depuración de aguas servidas.

Ya en la ciudad de VES, es posible comprobar su capacidad para recibir una mayor densidad poblacional, gracias al tamaño de los lotes (140 m<sup>2</sup> en los frentes y 190 m<sup>2</sup> en las esquinas), que permite convertir fácilmente la vivienda unifamiliar original en multifamiliar; la existencia de parques en cada grupo residencial; y la amplia sección de las avenidas transversales. A primera vista, es una capacidad que dista mucho de encontrarse copada. Aquí —dada la gran extensión del distrito— se cuenta con una consolidación por zonas. Se puede, por ejemplo, cruzar un área con edificios de cinco y seis pisos, pistas y veredas terminadas, y luego atravesar otra con algunas calles aún de arena, con construcciones de uno y dos pisos, aunque ya no en esteras. Según datos municipales recogidos en el año 2003, el sector 2 tenía una densidad de 189.82 h/ha, mientras que el 5 la tenía solo de 15.29 h/ha, situación que no ha cambiado sustantivamente hasta el día de hoy. Es notorio también un avance en la construcción de equipamientos, de la cual el complejo deportivo Iván Elías, con estadio, piscina y coliseo techado es un buen ejemplo, así como también lo son la universidad y la playa, sobre las que hablaremos más adelante.

La presencia de los últimos paraderos del Metro de Lima todavía no incide en el desarrollo urbano de las áreas vecinas, lo que sí ha sucedido en la zona industrial inmediata al Este del distrito, la cual en realidad se ha convertido en comercial, especializada en carpintería, cuyo centro luce conjuntos edificadas de bancos y otros servicios en inmuebles de ocho y nueve pisos (ver Figura 4). En sus inicios la zona industrial pretendía atraer los talleres diversos de la zona de vivienda, pero sus lotes eran muy grandes y costosos para la población. Luego estos se subdividieron en lotes de menor área y se instalaron en ellos los talleres, con sus respectivas viviendas adosadas. Así, lejos de ser erradicados de las áreas de vivienda, los talleres se duplicaron, y las viviendas también. Después los talleres se convertirían en comercios, especialmente de carpintería, con lo que se constituiría en uno de los mayores centros comerciales de venta de muebles del país.



Figura 3. Calles, a veces estrechas, pero consolidadas y en fuerte pendiente, con presencia de abundantes mototaxis. Al fondo barriadas en formación sobre laderas empinadas (Chorrillos).

Fuente: Archivo fotográfico Estela Burga, 2015.



Figura 4. Edificios de gran envergadura y acabados en la zona comercial de VES.

Fuente: Archivo fotográfico Estela Burga, 2015.

Ahora se puede afirmar que las viviendas de VES mantienen sus talleres incorporados y la zona industrial se ha convertido en comercial.

Si hacia ese lado se concentra la vida económica de VES, hacia el extremo Oeste, sobre Lomo de Corvina, se ubican los cementerios, formal e informal, que no son otra cosa que una reproducción de la ciudad, con calles, manzanas y lotes poco consolidados aún. Se propuso situar el cementerio en lo alto de esa duna para marcar el final de la extensión urbana, pero en el extremo Sur este ha sido rebasado como límite urbano, y la vivienda precaria se extiende sobrepasando su cumbre, resbalándose hacia el Oeste sobre la ladera, con la mejor vista al mar que puede tenerse en todo el distrito. Pero esta ocupación cuenta con lotes más pequeños y construcciones precarias hechas con esteras, y no hay áreas públicas ni parques, por lo que —para el mismo censo municipal de 2003, a pesar de no estar consolidada— arroja una densidad de 216.45 h/ha.

Todo el distrito está bien vinculado con el resto de la ciudad, gracias al transporte facilitado por trenes y buses, pero a nivel local predominan los mototaxis, que conectan los paraderos de estos transportes masivos con las viviendas y estas con los mercadillos. Se calcula que más de la mitad de unidades motorizadas en circulación en VES está constituida por estas pequeñas unidades, que a horas punta generan una gran congestión en ciertas zonas comerciales de las rutas A, B y C, que se extienden longitudinalmente a través del distrito.

Un equipamiento complementario, aunque separado del continuo urbano, es la playa Venecia: unos dos kilómetros de playa, totalmente equipados con vías vehiculares y peatonales, estacionamientos, malecón, servicios, pérgolas, bancas y casetas de restaurantes. Se trata de un lugar de playa rescatado para el poblador que, si bien para acceder a ella tiene que bajar y cruzar la carretera Panamericana Sur por los puentes peatonales, puede disfrutar allí del verano con su familia. Este es otro importante equipamiento que sostiene las condiciones de vida, a todas luces mejo-

rada, de esta zona<sup>3</sup>, que ya no se puede llamar *barriada*. No se trata de cambiarle el nombre por denominaciones eufemísticas como *asentamiento humano* o *pueblo joven*, sino de concederles el auténtico nombre de *barrio*, parte de una ciudad. Barrios integrados, con derechos y deberes hacia la comunidad.

En síntesis, VES es hoy un distrito dormitorio, con un 83% de la PEA ocupada que trabaja fuera del distrito. Consecuentemente, cuenta con un alto porcentaje de usos de vivienda, de diferentes tipos y en distintos grados de consolidación. La otrora zona industrial terminó convirtiéndose en una zona mixta de comercio y vivienda, mientras la zona agropecuaria se convirtió en zona de grandes depósitos y recreos. Los espacios públicos solo existen a nivel de grupos residenciales, mas no a nivel del conjunto urbano, que VES viene consiguiéndolos sobre las avenidas transversales. En suma, se trata de un distrito diverso, que en sus áreas más consolidadas tiene un buen nivel de equipamiento y servicios, y que está alcanzando ya una auténtica situación de barrio.

Hasta aquí observaciones e impresiones, producto de una visita que removió el contexto de mis ideas sobre la barriada y su evolución. Pero este golpe trajo consigo también una reflexión sobre el cómo habían surgido y evolucionado estas barriadas, así como sobre la respuesta que los gobiernos sucesivos han dado a este fenómeno con un manejo irresponsable del suelo urbanizable, lo que ha llevado a una situación crítica de agotamiento prematuro del espacio disponible para el crecimiento urbano. Indudablemente ello conduce a ahondar, asimismo, en las respuestas alternativas en el ámbito de la renovación urbana, ya que, para el crecimiento de la ciudad nueva, la única res-

3. Esto se logró durante la administración de la alcaldesa Susana Villarán, a contracorriente de las críticas de los medios, que deberían enviar a sus periodistas de investigación, comprobar la transformación producida e informar realmente sobre lo valioso del resultado final.

puesta será pensar Lima, ya no como una entidad concéntrica donde tenemos "conos" Norte, Centro, Oeste y Sur alrededor de un centro, sino entenderla como una franja longitudinal policéntrica que se extenderá a lo largo de la costa, con valles transversales de mayor o menor profundidad que terminarán por unir Chancay, al norte, con Chincha, al sur.

No obstante, al ocupar estos espacios, no deben repetirse los errores del pasado: es crucial aprender a valorar el suelo y su utilidad, manejar propuestas de alta densidad, definir espacios públicos y construir los equipamientos necesarios desde el inicio. Sin embargo, ese es otro tema. Este artículo, si bien se referirá a los procesos de expansión de la ciudad en el pasado, se concentrará principalmente en las alternativas de renovación urbana, ya que hay mucho por hacer y reparar aún en la ciudad existente.

### **Libertad para construir, pero ¿a qué costo?**

Si bien se ha visto que hay ejemplos que permiten establecer la posibilidad de revertir la barriada a lo largo de muchos años, con gran esfuerzo e inversión individual y social, es posible aceptar que también se puede intervenir en la ciudad con soluciones adecuadas a cada caso y en plazos más cortos, con un menor costo y aprendiendo de la realidad. Antes de esbozar algunas propuestas, es necesario hacer un breve análisis sobre cómo se llegó a esta situación.

Si se revisan los proyectos de vivienda social en el Perú, se comprueba que, después de algunos intentos interesantes como el Barrio Obrero del Rímac<sup>4</sup>, donde se mantiene la trama urbana y se combinan las viviendas multifamiliares con las individuales, Fernando Belaúnde impulsó las Unidades Vecinales, que rompen

la traza de calles y manzanas, para crear unidades más independientes, segregar las vías peatonales de las vehiculares, y proponer edificios multifamiliares de departamentos y equipamientos colectivos, como en la Unidad Vecinal N° 3. Estos proyectos se desarrollaron en la década de 1940, cuando se inició la ola migratoria a Lima, como una respuesta desde el Estado a esta avalancha. Sin embargo, esta opción no sería aceptada por los pobladores, quienes optaron finalmente por invadir el suelo, y construir su propia urbanización y vivienda.

Ellos arguyeron algunos criterios válidos, como el hecho de que no tenían las condiciones económicas ni la formalidad que se exigía para acceder a estas viviendas, que no habían participado en la elaboración del diseño y que los departamentos no podían crecer conforme se ampliaba la familia. Otros, en cambio, dieron más bien excusas, como el argumento de que necesitaban espacios libres para criar sus animales (los cuales harían desaparecer posteriormente) o que no estaban acostumbrados a vivir en multifamiliares (lo que también se desmentiría con el tiempo). John Turner apoyaría fervientemente esta opción bajo el concepto de *libertad para construir*<sup>5</sup>. Así, el Gobierno terminó aceptando la opción de la barriada resignadamente, lo que sería un error histórico, que terminó depredando en pocas décadas prácticamente todo el suelo urbanizable que rodeaba Lima.

### **Proyectos de lotización sobre terrenos planos**

De allí en adelante, siguiendo la pauta barrial, casi todas las propuestas de vivienda social desde el Estado han sido variaciones de lotizaciones para viviendas unifamiliares sobre terrenos planos. Entre las más importantes están las siguientes:

4. Diseñado por el Arq. Alfredo Dammert en 1937.

5. Así se titularía uno de los libros de Turner, en el que valora alegremente que la gente tome libremente en sus manos la solución de su problema de vivienda.

### *Ciudad de Dios (1955)*

Producto de una invasión y un posterior arreglo con el gobierno de Odría, que llevó a definir lotes de 500 m<sup>2</sup>. Estos lotes, hoy en día, se encuentran invariablemente subdivididos en por lo menos cinco sub lotes, en una especie de quintas con edificios de varios pisos de carácter multifamiliar.

### *Ciudad satélite Ventanilla (1961)*

Se pretendió aplicar la idea de una ciudad algo alejada de Lima, ordenada, con servicios y equipamientos. Pero, en la práctica, las cooperativas, asociaciones de vivienda y urbanizaciones que impulsaron esta ciudad terminarían rodeadas por invasiones.

### *PREVI (1970)*

Experimento impulsado por el mismo Belaúnde que incluía un concurso internacional y propuestas de vivienda variadas, que —como innovación— no partían de lotes, sino de aglutinaciones de viviendas, aunque mantenía la solución unifamiliar.

### *Villa el Salvador (1971)*

Alternativa que surgió a partir de la reubicación de una masiva invasión dispuesta por el Gobierno Militar de Velasco Alvarado al sur de Lima, en un área planificada que parcialmente se mantuvo como tal. También en este caso se trató de un esquema inicial de grupos residenciales lotizados para vivienda unifamiliar que luego devino en multifamiliar.

### *Huaycán (1984)*

Proyecto de condominios populares propuesto durante la administración municipal del alcalde Barrantes, que generó muchas expectativas por su diseño y gestión participativa, que desgraciadamente se fueron desdibujando por la presión de invasiones colaterales.

### *Lotes con servicios en Pachacamac (1985)*

Gran conjunto incorporado al distrito de Villa el Salvador, que proponía entregar también un lote por familia, pero

equipado con un núcleo de cocina-baño en ubicación estratégica que, en vez de ser usado como punto de partida para la construcción progresiva de la vivienda, no fue aceptado y casi siempre terminó siendo reubicado por los pobladores.

Con aportes parciales en uno u otro aspecto, todas estas urbanizaciones siguieron el patrón de lotizaciones unifamiliares. Casi siempre se rompieron las normas y previsiones, y predominó finalmente la espontaneidad y el desorden propios de las invasiones. Con el tiempo la mayoría abrumadora de las viviendas construidas en ellas se convirtieron en multifamiliares, lo cual demostró cierta adaptabilidad de estas propuestas a la presión por un aumento de densidad, aunque los suelos planos y de baja pendiente donde se construyeron se irían acabando, de tal forma que solo quedan libres hoy en día algunos pocos de mayor pendiente.

Sin embargo, algunos podrían preguntarse por qué tanto sobresalto por el hecho de que estos proyectos que se iniciaron con viviendas unifamiliares terminaran con soluciones multifamiliares. El problema es que ello se logró con enormes perjuicios económicos y un tremendo desorden, cuyo resultado fue barrios deficitarios en servicios (espacios públicos, equipamiento urbano), compuestos por edificaciones funcionalmente pobres, además de constructiva y estructuralmente poco confiables e incluso peligrosas. Por otro lado, si bien se siguió proponiendo proyectos multifamiliares importantes con inversión privada, como las residenciales San Felipe y Santa Cruz en la década de 1960, y las Torres de Limatambo o San Borja en la de 1980, todos fueron orientados a los sectores medios y no a los populares, que siguieron desatendidos o, mejor dicho, atendiéndose a sí mismos.

### **Algunos proyectos de renovación urbana en Lima**

Tanto las municipalidades directamente, como el Gobierno central a través del Ministerio de Vivienda se han ocupado de llevar adelante proyectos de renova-

ción urbana en Lima. Algunos de estos proyectos<sup>6</sup> son los siguientes:

### *Santa Cruz*

Se trata de un proyecto piloto de renovación urbana en la zona de Santa Cruz, distrito de Miraflores, dirigido por el autor de este artículo, que contó con la colaboración de la arquitecta Mercedes Alvariño. Fue propuesto en las épocas previas a la conformación del Ministerio de Vivienda. En ese entonces solo existía el Viceministerio de Vivienda, a cargo del arquitecto Raúl Flórez, quien, con el apoyo del municipio distrital, impulsó dicho proyecto, formulado como una variante de la calle elevada, planteada por el arquitecto Miguel Alvariño, como se verá más adelante. Aunque fue un proyecto bien elaborado e interesante, no se concretó por desavenencias entre los dirigentes y los pobladores. Ni siquiera cuando el autor fue miembro director del BANMAT se pudo impulsar su realización. Hoy es posible ver que el único predio en la zona que sigue como un solar con precarias construcciones es ese (Figura 5).<sup>7</sup>

### *Martinete*

Promovido por el Ministerio de Vivienda para presentar el programa Techo Propio, el proyecto Martinete, al lado del río Rímac, en el Centro de Lima, contó con el

6. Nota del editor. El autor consigna proyectos recientes. Recordamos algunos antecedentes, dos ejecutados: el subprograma PREVI en Barranco (arquitecta Lidia Gálvez) y el proyecto en dos edificios de El Porvenir en La Victoria (arquitecto Miguel Alvariño), sin duda el más complejo (ver *Wasi* 2). Además, otros que quedaron solo como proyectos aprobados: los dos de Prorrúa impulsados y diseñados durante la alcaldía de Andrade, en la Quinta Heren (arquitecto Miguel Alvariño) y en el Jr. Cangallo (arquitectos Córdova y Uceda), y tres de la ONG CÉPROMUR, el Molino de Santa Clara, bien monumental (arquitectos Córdova y Uceda); un predio de la Universidad de San Marcos en La Victoria; y otro propiedad de los ocupantes (arquitecta C.R. Uceda).

7. Nota del editor. En la misma zona de Santa Cruz hay otro proyecto de renovación urbana que sí se realizó (ver *Wasi* 1) y tiene el mérito de haber sido iniciativa de los pobladores bien organizados, quienes tercamente buscaron y lograron el apoyo municipal, y el del Banco de Materiales (BANMAT).

diseño del arquitecto Ortiz de Zeballos y fue construido por una dependencia de la Universidad Nacional de Ingeniería. Puesto en marcha sin el trabajo social adecuado, este proyecto se aisló del contexto urbano al que pertenecía: se insistió en viviendas individuales como pequeños departamentos dúplex, pero asentados sobre el suelo en lotes pequeños que forman manzanas convencionales. Estos edificios no debían crecer por encima de los tres pisos, pero terminaron llegando a los cinco pisos, en algunos casos ocupados por la familia original y, en otros, divididos en mini edificios multifamiliares, parecidos a los tugurios de San Martín de Porres o a los de las viviendas de quintas, convertidos en multifamiliares verticales. La construcción de este proyecto, al enfrentarse a un suelo no consolidado, terminó excediendo largamente el presupuesto original.

### *La Muralla*

El caso de la renovación urbana en La Muralla, emprendido durante la gestión del alcalde Castañeda, en el Centro de Lima, es más cercano a una tipología multifamiliar. En efecto, este proyecto se emprendió conformando un conjunto adecuado al contexto histórico en que se instaló, pero comparte con Martinete el alto costo de la intervención en general y de los departamentos en particular. Ambos casos fueron fracasos en el campo financiero, pues no alcanzaron el rango del nivel social al que atendían, mientras que en el de la adecuación al contexto, se debe reconocer una mejor adaptación a la realidad urbana de la Lima histórica del proyecto La Muralla. En ambos casos, a pesar de su ubicación al lado del Rímac, se trata de proyectos que no resuelven la adecuada inserción de un malecón sobre este río. Estos dos casos, no muy distantes entre sí, hubieran sido una base importante para configurar un borde urbano sobre el río, que pudieran completar y ampliar futuras intervenciones.

### *Rímac Renace*

Desde hace ya algunos años, se viene desarrollando en el distrito del Rímac el programa Rímac Renace, en el que se pueden

CONJUNTO MULTIFAMILIAR SANTA CRUZ (MINISTERIO DE VIVIENDA, MUNICIPIO)

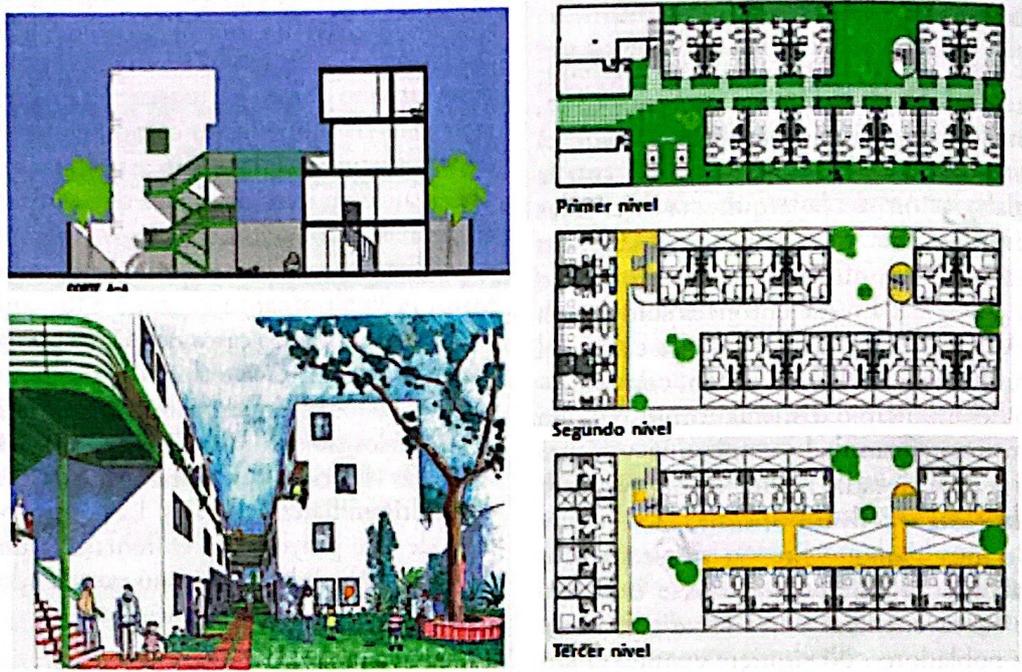


Figura 5. Conjunto Santa Cruz, variante del sistema Alvariano, realizado por los arquitectos Alvariano Mercedes y Burga Jorge.  
Fuente: Archivo familia Alvariano, 1988.

cifrar ciertas esperanzas de una adecuada intervención. Este proyecto, convocado por la Municipalidad del Rímac, en coordinación con la Municipalidad de Lima, el Ministerio de Cultura y la empresa privada, es promovido por la entidad privada ELIS, que articula adecuadamente a los agentes que intervienen en este proceso. En todo el Rímac se ha venido trabajando con población que habita en tugurios, con distintos grados de compromiso histórico. Inicialmente, en una primera convocatoria, se seleccionaron seis predios de distintas áreas, sobre los que se han realizado anteproyectos planteados por arquitectos ganadores de las bienales del Colegio de Arquitectos del Perú. Posteriormente se lanzará un segundo paquete, a partir de los 25 predios que ya fueron seleccionados.

Se ha trabajado con la población organizada, sobre la base de que quienes viven en el lugar tengan su departamento en el proyecto final a un precio a su alcance. Esta población ya vio y aceptó los anteproyectos, así como las condiciones del programa. Por otra parte, se consiguió ofertas de precios muy bajos con los propietarios, a los que más les conviene vender a sus in-

quilinos actuales, de quienes reciben rentas muy bajas, sin alternativa de que una nueva ley del inquilinato cambie las cosas. Aunque todavía es un proceso que está a prueba, viene demostrando grandes posibilidades ceñidas a la realidad, pues intenta demostrar que es rentable para el capital privado intervenir en procesos de renovación urbana en los centros históricos, sobre los que tiene un peso importante el inquilinato, la tugurización y la decadencia de barrios antiguos, junto a los valores monumentales que se trata de poner en valor.

**Barrio Mío**

Este programa, lanzado por la Alcaldesa Villarán en diciembre de 2011, ha demandado un presupuesto anual de más de 300 millones de soles, equivalentes a más de la mitad del presupuesto de la Municipalidad de Lima. Este programa, enfocado en las quebradas de fuerte pendiente en Lima, donde vive más de un millón de personas, tiene dos objetivos: en primer lugar, la mitigación de riesgos, que implica la ejecución de muros de contención y escaleras flanqueadas por árboles que, además, buscan mejorar las condiciones de vida de

la población. En segundo lugar, elaborar los planes urbanos integrales (PUI) que contemplan la decisión participativa de qué obras es necesario realizar, así como la capacitación de los vecinos para colaborar en su ejecución. En este programa intervienen las gerencias de Desarrollo Urbano, Participación Vecinal y Seguridad Ciudadana, además de INVERMET, EMAPE y SEDAPAL, lo que garantiza una visión multilateral. Hay ya muchas escaleras habilitadas, y se ha construido los primeros muros de contención, que facilitan plataformas para implementar espacios públicos, y senderos peatonales y vehiculares de acceso a las viviendas, complementados con el sembrado de árboles y arbustos en sus inmediaciones. Asimismo, se han preparado una serie de expedientes de obras propuestas para los PUI y algunas realizaciones completas en ese campo.<sup>8</sup>

### Propuesta: Tres alternativas de renovación urbana

El panorama a estas alturas solo permite acciones dentro de la renovación urbana, encuadrada en la tendencia a incrementar la densidad. Comprobado que ya no hay reticencia entre las nuevas generaciones al uso de la solución multifamiliar, se la debe proponer desde el inicio, pero no mediante intervenciones lote por lote, como en el caso del proyecto de densificación en VES<sup>9</sup>, sino con proyectos integrales. En ese campo son tres los escenarios posibles: renovación sobre lotes isla en el continuo urbano, renovación urbana sobre el tejido urbano existente en los barrios populares y renovación en las zonas de laderas en proceso de consolidación. En realidad, como se verá finalmente, estos tres escenarios tienen un mismo sistema de partida y una misma idea y exigencia de participa-

ción vecinal, producto de un trabajo social bien conducido.

### *Renovación Urbana en un Lote en el Continuo Urbano: Las Calles Elevadas. Propuesta de Miguel Alvariño<sup>10</sup>*

Para realizar un proyecto de renovación urbana en un lote en el continuo urbano, se propone rescatar las propuestas del arquitecto Miguel Alvariño, que tienen un patrón interesante, elaborado a partir del sistema de quintas adaptado a una situación de mayor densidad. Alvariño pasó su niñez en el Rímac, en una casona subdividida, por lo que conoció de cerca los callejones, las casas de vecindad y los espacios públicos que los vinculaban; su obra evocó permanentemente esos ambientes urbanos populares. Una de sus propuestas, emparentada con las quintas, consiste en calles peatonales a nivel de vereda por las que se accede a viviendas dúplex, complementadas con calles elevadas en un tercer nivel sobre los techos de las viviendas señaladas, por las que se accede a otros dúplex que se desarrollan en los niveles tercero y cuarto. La propuesta consiste, pues, en una estructura urbana organizada a partir de dos ejes paralelos de viviendas. Sobre ese par de ejes se construyen otras dos hileras de dúplex, a un lado se repiten los mismos dúplex del primer nivel y al otro lado se edifican otros con menor fondo, que al retroceder crean una calle elevada, desde la que se llega a los departamentos de enfrente por puentes para cada dos viviendas. Tanto la calle elevada como la calle a nivel cero enlazan plazuelas donde se ubican las escaleras, lo cual reduce al mínimo las áreas techadas de acceso y genera al mismo tiempo un ambiente colectivo afable y rico en contacto social, a la vez que digno y con una alta densidad, como la que deben tener las ciudades. Esta propuesta se adapta muy bien tanto al contexto de barrios históricos como al de zonas en el tejido urbano restante, allí donde hayan lotes acumulables o áreas aún no construidas.

8. Nota del editor. La nueva administración del alcalde Castañeda ha desactivado este programa.

9. El proyecto de densificación en VES, elaborado por CIUDAD y DESCO a inicios de la última década del s. XX, no buscaba iniciar el proceso de aumentar la densidad, pues este ya se venía dando. Aspiraba más bien a perfeccionarlo y racionalizarlo.

10. Ver Figuras 6 y 7.

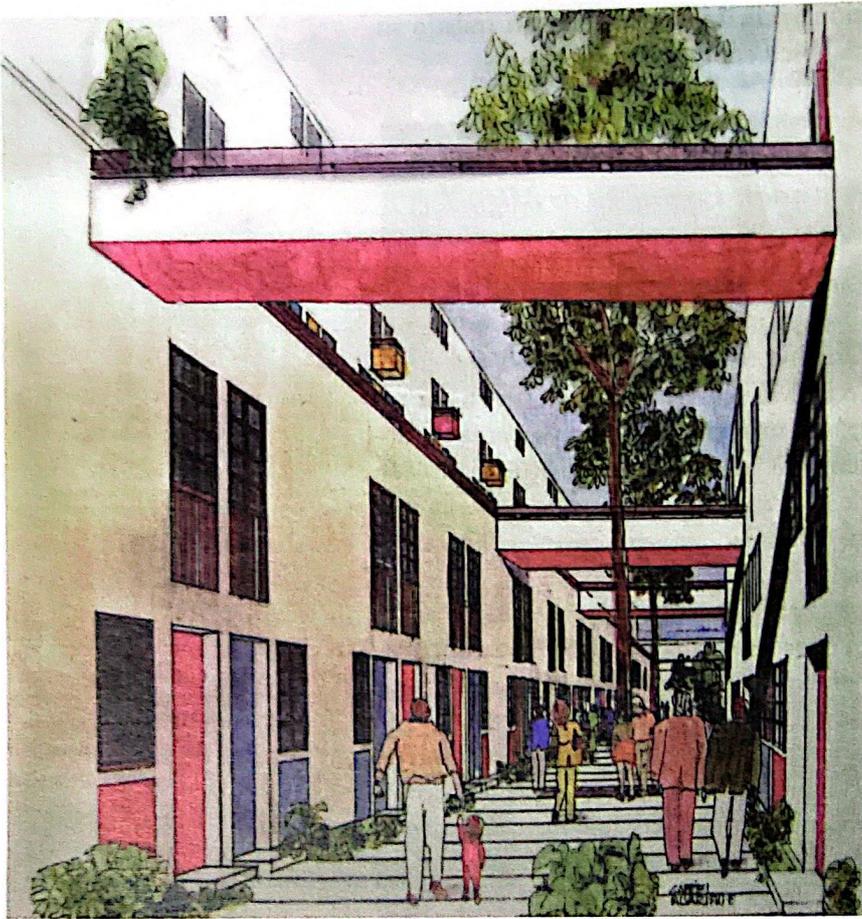


Figura 6. Calle elevada de la propuesta Miguel Alvaríño.

Fuente: Archivo familia Alvaríño, 1988.



Figura 7. Proyecto de Miguel Alvaríño en Santa Cruz, con calle elevada por la que se accede a los dúplex de nivel alto.

Fuente: Archivo familia Alvaríño, 1988.

### *Renovación Urbana sobre el Tejido Urbano Existente en Villa María del Triunfo. Propuesta de Jorge Burga<sup>11</sup>*

Este es un proyecto que se planteó en la calle Santa María, de solo dos cuadras, en un área en proceso de consolidación en el distrito de Villa María del Triunfo. En primer lugar, se buscó una calle típica, que no estuviera consolidada y que mantuviera una pendiente regular. A partir del levantamiento de todas las viviendas de la calle, se hizo una propuesta de calles elevadas en los terceros niveles aún libres en ese entonces, para lo cual el frente de las nuevas viviendas altas se retiraba del plomo de vereda. Por estas calles en balcón se accedería a nuevas unidades de viviendas dúplex independientes que tendrían sus techos verdes en el quinto nivel. También se ganaría en espacio verde en el primer nivel, convirtiendo un lote sin construir en parque, arborizando la calle y haciendo sinuosa la pendiente de la vía, para reducir su declive. Con algunas escaleras y puentes se resolvería la interconexión, evitando así la multiplicación de escaleras en cada casa, que es lo que ahora hace la población cuando quiere crear más viviendas en el mismo terreno. Esta propuesta involucraba a la calle y proponía una manera de crecimiento más racional, haciendo una suerte de nueva calle elevada sobre la calle existente. Las calles elevadas en balcón ampliarían la sección de la vía, haciéndola más generosa; por el contrario, en general, se tiende a "cerrar" la sección volando los pisos más altos. La propuesta era intencionalmente no arquitectónica, pues solo proponía ciertas normas urbanas generales, luego de lo cual cada poblador elegía el diseño específico de las ampliaciones de su casa. Se pensaba que esto podría hacer que el planteamiento fuera más aceptable para el poblador. Si bien la población colaboró, aunque no muy convencida de las ventajas del sistema, se podía haber conseguido su apoyo pleno. Lo que impidió definitivamente su realización fue la nula

11. Ver Figuras 8 y 9.

participación de las autoridades municipales que, si bien estaban al tanto de este proyecto, no se involucraron ni se responsabilizaron de prestar el sostén institucional y dictar la normatividad que se necesitaba, es decir, las escaleras y los puentes comunes, las áreas verdes y, en fin, las reglas para que todo funcione.

### *Renovación Urbana de Laderas en Proceso de Consolidación. Propuesta de Martín Carrasco (UPC)*<sup>12</sup>

En este proyecto de grado, sustentado en la UPC para obtener el título profesional de arquitecto, Martín Carrasco<sup>13</sup>, propone una urbanización multifamiliar en ladera, forma en la que ataca uno de los problemas más extendidos hoy en día entre los sectores más pobres de la ciudad. Ya no existen resquicios de superficie plana en la ciudad de Lima; solo se dispone de quebradas empinadas, por lo que la población se asienta en esas zonas. El Ministerio de Vivienda no ha hecho propuestas para este entorno; la única propuesta fue el programa municipal Barrio Mío, implementado durante la administración de Villarán, ahora suspendido.

En esta propuesta de Carrasco, se siguen los mismos criterios que en las otras dos opciones antes mostradas. Es decir, se trata de viviendas dúplex cuyos techos se vuelven calles peatonales para acceder a los dúplex más altos, unidades que crecen modularmente y se inician con áreas pequeñas accesibles económicamente para la población. Las circulaciones peatonales que suben la pendiente por escaleras se van encontrando con circulaciones y plataformas públicas horizontales, peatonales y vehiculares, definiendo una red que hace accesible todo el conjunto, y que se van intercalando con áreas verdes y árboles que hacen más grato el espacio público. El equipamiento existente abajo, en la parte plana, se complementa con otros

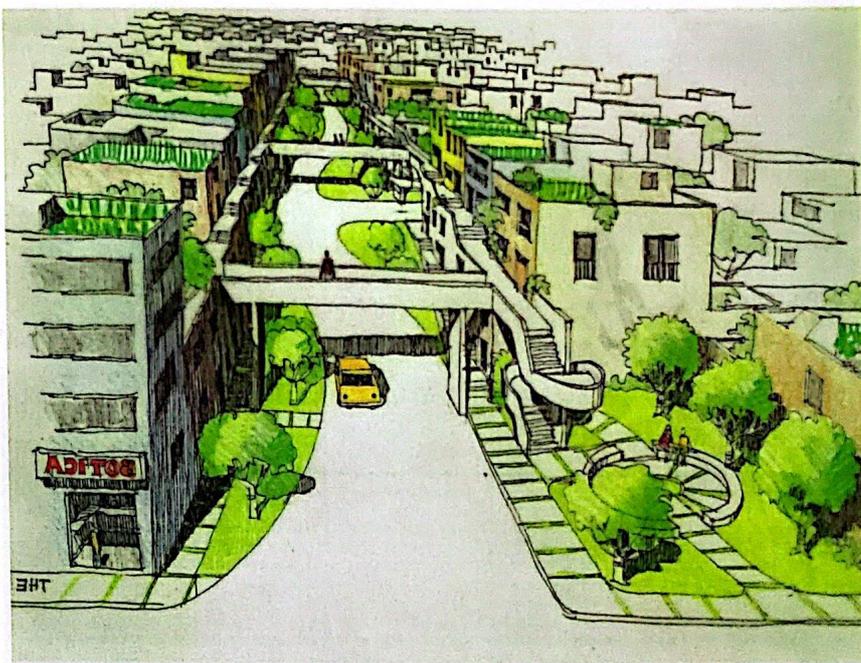


Figura 8. Proyecto de Jorge Burga en calle Santa María, distrito Villa María del Triunfo, con calle elevada por la que se accede a las viviendas independientes del nivel alto.

Fuente: Burga, 2006.

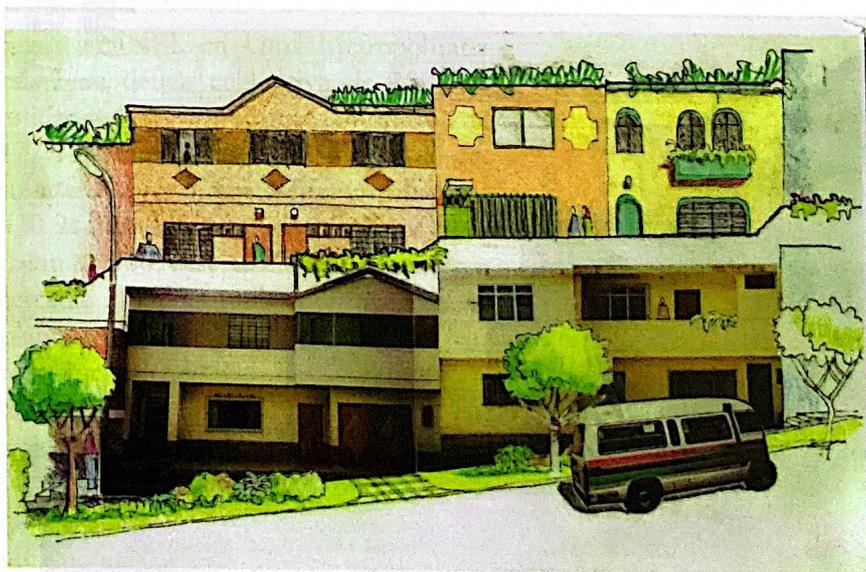


Figura 9. Detalle de calle Santa María donde se observa mediana pendiente y calle elevada en balcón, con propuestas de diseño de la población misma.

Fuente: Burga, 2006.

12. Ver Figuras 10, 11 y 12.

13. Tesis asesorada por el autor como profesor de la Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas.



Figura 10. Vivienda en ladera, proyecto de tesis del arquitecto Martín Carrasco.  
Fuente: Carrasco, 2014.

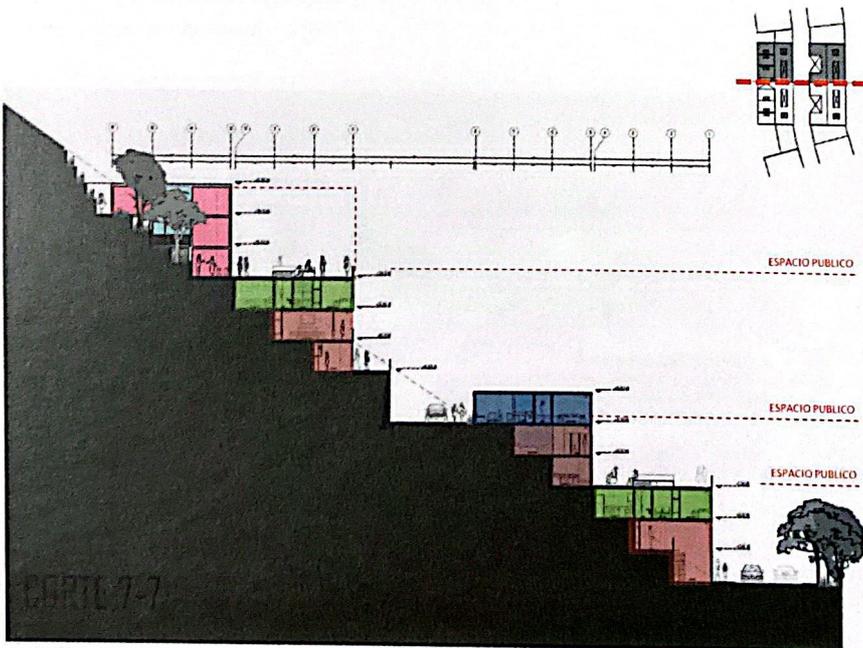


Figura 11. Corte de proyecto vivienda multifamiliar en ladera.  
Fuente: Carrasco, 2014.

elementos que sirven a las viviendas, integrados al conjunto mayor, pero que ya no forman parte de este proyecto. Sería interesante que existan más proyectos de grado sobre vivienda social, tema poco escogido por los graduandos, en esta y en otras universidades del país.

### Conclusiones: Características y ventajas de las tres propuestas

Como hemos visto, hay opciones que pueden formular desde el inicio ambientes urbanos aceptables que pueden ser considerados como barrios, sin la necesidad de esperar a que pasen 30 años para mejorarse, consolidarse y formalizarse a costos mucho mayores. Debe aceptarse que la barriada tiene solución, pero también es crucial admitir que esa solución no pasa necesariamente por el camino largo y más costoso de la regeneración, por la prueba de acierto-error, sino que cabe la opción de cortar camino y aplicar las lecciones aprendidas, proponiendo barrios sostenibles y adecuados desde un principio. Las tres alternativas propuestas tienen un objetivo común y una serie de características compartidas que debemos resaltar. Esto no quiere decir que sean las únicas aplicables, pero sí las que tratan de manejar el nivel más necesitado de vivienda pero, a su vez, con más capacidad para mejorar (sector socioeconómico D, camino a convertirse en C). Los tres proyectos descritos tienen, en ese sentido, varios aspectos destacables en común:

- Los espacios públicos propuestos en distintos niveles determinan un medio ambiente urbano más rico e interesante, ya que tienen diversas visiones desde variados ángulos, especialmente el espacio de la calle malecón en balcón.
- Las circulaciones de acceso a los departamentos y las escaleras no son techadas, lo cual permite ahorrar extensas áreas construidas.
- Existe una mayor independencia de los departamentos, a diferencia de cuando estos crecen desde la vivienda inicial. Las escaleras no se repiten incesantemente en cada unidad, lo que significa también un menor costo.

- El registro que se presenta en el nivel de la calle elevada en balcón, hacia las habitaciones que iluminan por ese frente, puede ser controlado con plantas y persianas, apoyadas por una buena sección de más de dos metros para dicha calle.

- La vivienda puede crecer: al principio consta con espacios básicos al alcance económico del poblador, que luego puede ir completando. Este crecimiento puede ser hacia adentro (completando un entrespiso, por ejemplo) o hacia arriba (construyendo sobre lo entregado inicialmente).

- En los tres proyectos se plantea que el sistema constructivo debe ser flexible y permitir las ampliaciones posteriores. La construcción en bloque, y mecanizada o prefabricada de la construcción inicial debe ser suficientemente flexible para que se le pueda agregar la construcción artesanal que aportará el poblador.

- Existen posibilidades tanto de una expresión arquitectónica exterior muy variada manejada por los propios pobladores como de una expresión más controlada y homogénea, dirigida municipalmente o por previsión de los proyectos correspondientes en cada caso.

- Como todo multifamiliar, en los tres casos se economiza en redes urbanas de agua, desagüe, electricidad, teléfono, etc. concentrados en espacios urbanos definidos y terminados, con servicios y equipamientos completos.

- Estas alternativas pueden aplicarse —como se ha mostrado— en lotes baldíos o a renovar, en calles completas en proceso de consolidación y en zonas de crecimiento con fuerte pendiente.

- Plantean la renovación de la ciudad de modo integral, pues promueven la alta densidad y facilitan el acceso a servicios adecuados y equipamientos correspondientes a la demanda, sin esperar que esto ocurra en un plazo muy largo.

### Algunas reflexiones finales

Tras considerar las alternativas y sus aciertos, trataremos de examinar la situación



del déficit de vivienda en Lima, tocando brevemente dos aspectos: en primer lugar, la oferta y demanda, en segundo lugar, a quiénes afecta este déficit entre los niveles socioeconómicos, lo que contribuirá a enfatizar aún más la importancia de las propuestas presentadas.

### Oferta y demanda<sup>14</sup>

Según el INEI, en Lima Metropolitana existe un déficit cualitativo de 253,799 unidades (58.9%), y uno cuantitativo de 177,154 unidades (41.1%), lo que resulta en un total, para Lima y Callao, de 430,941 unidades de vivienda. Estas cifras datan de 2007, y actualmente deben estar cercanas al medio millón: por más que se plantean diversos planes y programas para reducir ese déficit, la brecha sigue aumentando año tras año. Si bien el incremento poblacional viene disminuyendo en Lima y Callao, existe una considerable población joven que demanda trabajo, educación y vivienda, lo cual de algún modo compensa ese fenómeno. Para obtener datos más exactos, es necesario revisar las

Figura 12. Vista de las plataformas malecón de los espacios públicos.

Fuente: Carrasco, 2014.

14. Parte de la argumentación realizada por el autor para el PLAM de la Municipalidad de Lima en 2014.

Tabla 1. Porcentajes de Sectores Sociales según Rangos, Lima

Sectores	% en 1993(*)	% en 2002(*)	% en 2013(**)	Tendencia
A	04.1	03.7	05.2	aumenta 1.5%
B	16.6	17.1	18.5	aumenta 1.4%
C	32.0	27.4	38.4	aumenta 11.0%
D	35.1	30.6	30.3	disminuye 0.3%
E	12.2	21.2	07.6	disminuye 13.6%

(\*) Datos de Apoyo publicados por El Comercio el 4/09/2002

(\*\*) Proyección del INEI para 2013, según Censo de 2007

cifras. Parte de la población que sufre el déficit cuantitativo es la que vive en locales no acondicionados para vivienda, en casa de familiares o en espacios alquilados. Si el INEI tomase en cuenta que una familia de tres (una pareja y un hijo menor) podría vivir en condiciones aceptables por un lapso de aproximadamente dos años en la casa paterna y no considerara como inexistente la vivienda alquilada, las cifras de déficit cuantitativo disminuirían. Por otra parte, son considerados dentro de este déficit cuantitativo los segmentos D y E, que no están en la posibilidad de orientar siquiera parte de sus exiguos ingresos a conseguir una vivienda propia, por lo que se ubican fuera de los programas de vivienda nueva existentes. Estos programas para los segmentos socioeconómicos más bajos no encuentran espacio en la ciudad por el alto precio del suelo y su poca disponibilidad para albergar proyectos masivos de alta densidad. Ello indica que la mejor forma de combatir este déficit es mejorar los ingresos de estos segmentos, además de optimizar el medio ambiente urbano con proyectos como los que hemos propuesto, parte de los cuales se podrían ubicar en programas como Barrio Mío<sup>15</sup>, que, si bien debe mejorarse, se ocupa de los sectores urbanos asentados en laderas.

El problema de la vivienda no se agota en la unidad misma, sino que involucra

también el espacio urbano inmediato donde se encuentra: el acceso a la misma, así como la presencia de espacios verdes, equipamientos, servicios, etc. El problema cualitativo de vivienda se convierte así en cuantitativo, pues la vivienda malograda se debe reemplazar, y el problema ya no es solo individual, sino colectivo, es decir, del barrio. Los barrios sobre construidos, sin espacios libres, equipamientos y servicios suficientes, se convierten en zonas que hay que renovar. La única forma de enfrentar este problema es mediante proyectos de renovación urbana que generen espacios libres en las manzanas colmatadas, y servicios y equipamientos adecuados mediante una intervención de microcirugía en ciertas áreas, mientras que en otras se puede densificar sin realizar mayores cambios.

### *La población objetivo<sup>16</sup>*

En cuanto a quiénes van dirigidos estos proyectos, es conocido que los que tienen problemas de vivienda son los sectores D y E. Como se mencionó anteriormente, lo mejor será tratar de lograr que estos sectores –que ya se vienen reduciendo– salten al nivel C, con lo cual la solución de su problema de vivienda tendrá mejores opciones y perspectivas.

15. Por lo que se sabe la actual administración municipal de Castañeda no seguirá manejando el programa Barriomío.

16. Parte de la argumentación realizada por el autor para el PLAM de la Municipalidad de Lima en 2014.

Desde fines del siglo pasado y a comienzos de este, se observa una caída en cascada. El sector E se incrementó en 9%, a costa de los sectores C y D, que disminuyeron casi 5 puntos. Para el año 2013 se puede apreciar una mejoría sustantiva: se incrementaron los sectores A y B en más de 1% cada uno, mientras el sector C se incrementó en 11% durante los últimos 11 años. Ello coincide con la disminución dramática del sector E, de extrema pobreza, en 13.6% durante el mismo período, mientras el D disminuyó en 0.3%.

Las tendencias muestran, pues, un mejoramiento de la economía y un consecuente traslado del sector E al sector D, y de este al C, así como un aumento relativo de los sectores A y B, pero, sobre todo, del C, que llega al 62.1% en conjunto, lo que quiere decir que una mayor población está apta para enfrentar su problema de vivienda, que se incrementa la demanda solvente de esta. De continuar mejorando la situación económica, seguirá incrementándose el sector C y, por consiguiente, el número de demandantes solventes de vivienda. El aspecto favorable de los tres proyectos que presentamos es que plantean un avance gradual, por etapas, lo que puede acompañar el proceso de mejoramiento y transición al sector C. En los tres casos se consigue generar un contexto urbano digno y aceptable en plazos relativamente cortos.

Por otra parte, el Gobierno debería eliminar o reorientar los programas Techo Propio y otros –supuestamente dirigidos a los sectores D y E– en la dirección que estos proyectos implican, y dejar de promover viviendas en lotes unifamiliares, que suponen –en todo caso– el camino de la solución a largo plazo, el desperdicio del suelo y altos costos de urbanización por familia. El programa Mi Vivienda hace tiempo que sirve a los sectores C y

B, y no se orienta a quienes verdaderamente sufren la falta de vivienda, que son los sectores D y E. Este programa podría reorientarse y promover proyectos como los que aquí se proponen, en cuyo caso los actuales programas dirigidos a los sectores D y E podrían desaparecer. Como hemos visto, las estadísticas dan cuenta de una disminución de estos sectores y un incremento de la población ubicada en el sector C, lo que resulta auspicioso.

### Referencias

- Alvariño, M. (1988). *Vivienda y ciudad. Teoría de una propuesta*. Lima, Perú: Instituto Nacional de Investigación de la Vivienda (ININVI)
- Alvariño, M. (1990). *La quinta, una formulación peruana*. Lima, Perú: Instituto Nacional de Investigación de la Vivienda (ININVI)
- Burga, J. (2006). *El ocaso de la barriada*. Lima, Perú: Ministerio de Vivienda.
- Burga, J., Derpich, C. & Grey, F. (1988). *Villa el Salvador, la ciudad y su desarrollo. Realidad y propuestas*. Lima, Perú: Centro de Investigación, Educación y Desarrollo.
- Carrasco, M. (2014). *Vivienda flexible como generadora de interacciones. A. H. Juan Pablo II, San Juan de Lurigancho* (Tesis de pregrado). Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas (UPC), Lima, Perú.
- Ludeña, W. (2004). *Lima. Historia y urbanismo en cifras 1821-1970*. Lima, Perú: Ministerio de Vivienda.
- Montezuma, F. (2014). "Aspecto Urbano de VES". Documento Municipal.
- Riofrío, G. & Driant, J. C. (1987). *¿Qué vivienda han construido? Nuevos problemas en viejas barriadas*. Lima, Perú: CIDAP, IFEA, TAREA.
- Turner, J. F. C. & Fichter, R. (1976). *Libertad para construir*. México: Siglo XXI.
- Zolezzi M., Tokeshi, J. & Noriega, C. (2005). *Densificación habitacional. Una propuesta de crecimiento para la ciudad popular*. Lima, Perú: Centro de Estudios y Promoción del Desarrollo.