



El proyecto moderno de conjunto habitacional y los desafíos de la densificación urbana: el caso de la Residencial San Felipe en Lima

E2_04 – Las Áreas Comunes de los Conjuntos Habitacionales Modernos: Cambios y Permanencias en el Siglo XXI

Pablo Vega-Centeno

Pontificia Universidad Católica del Perú
pvega@pucp.edu.pe

Mariano Quiroga

Pontificia Universidad Católica del Perú
mariano.quiroga@pucp.edu.pe

Resumen:

El conjunto residencial San Felipe -1965 y 1969- es uno de los proyectos habitacionales más importantes que legó el pensamiento moderno en la ciudad de Lima. La literatura que discute sobre sus cualidades arquitectónicas y urbanísticas es relativamente amplia (Chávez, 2022; Kahatt, 2015; Ledgard, 2015; Belaunde et al., 2004). Fue un proyecto pionero en diferentes aspectos, aunque el enfoque de vivienda social estuvo orientado a la clase media. Primero, propuso una idea de “neighbourhood unit” que privilegiaba un barrio a escala peatonal hacia su interior. Segundo, por primera vez un proyecto habitacional en Lima incluía edificios de 10 a 15 pisos, lo que destacaba en una ciudad que, para 1965, apenas contaba con edificios de alturas semejantes. Tercero, fue uno de los proyectos que consideró una mayor proporción de áreas libres -87%- (Belaunde et al, 2004).

El Conjunto Residencial confronta, en décadas recientes, la densificación del entorno construido, estimulado por nuevas políticas económicas, de corte neoliberal, sustentadas en un rol subsidiario del Estado (De Mattos, 2008) que alentaron la edificación en altura sin considerar la complementaria necesidad de aportes urbanos a la ciudad en espacios públicos. El entorno, originalmente de viviendas de dos pisos, mutó a un continuo de edificios de 20 o más pisos de altura para fines residenciales. Esto, sumado al desarrollo de actividades comerciales, convierte al Conjunto Residencial en una suerte de oasis de áreas libres, con alta demanda de uso, tanto por los residentes de los nuevos edificios, como de las personas que transitan por motivos laborales.

La ponencia se propone identificar los problemas urbanos contemporáneos que el proyecto enfrenta a través de análisis urbano y la percepción que tienen actores clave como son los residentes de estos problemas. Se busca analizar el contraste entre las cualidades de un proyecto moderno de conjunto habitacional y su integración al continuo urbano.

Palabras-clave: *Pensamiento moderno, Lima, Conjunto Habitacional, Densificación urbana*

Introducción

El pensamiento moderno tuvo una enorme influencia en las políticas públicas de vivienda durante el siglo XX en América Latina (Gorelik, 2003), siendo los conjuntos habitacionales uno de sus productos más visibles. Sin embargo, su objetivo de ofrecer vivienda social para cubrir las demandas de las poblaciones pobres, en su mayoría de origen migrante, no logró cumplirse. El resultado fue que se produjeron barrios irregulares producto de invasiones, denominados ranchos, chabolas, villas, barriadas o favelas, según el país donde ocurría este fenómeno.

Los conjuntos habitacionales modernos no resultaron siendo la gran solución al problema de la vivienda. No obstante, sus ideas, diseños y forma de entender la organización de una urbanización residencial han quedado como huellas significativas en las tramas urbanas, donde es preciso analizar el tipo de integración desarrollado con el tejido urbano mayor de cada metrópoli.

En el caso de Lima, entre los proyectos concretados destaca el caso del Conjunto Residencial San Felipe, tanto por la extensión de la superficie ocupada como por la altura de las edificaciones. Se trató del primer proyecto de vivienda social con edificios con altura superior a los diez pisos, que, además, tuvo la particularidad de estar dirigido a la clase media y no a clases trabajadoras.

Con el proceso de expansión de la ciudad, San Felipe quedó como una huella significativa dentro de la trama urbana, pero donde se ha estudiado poco su integración con el entorno. Dicha inquietud resulta mayor luego de que en las últimas décadas se dio una suerte de “boom” de la edificación en altura estimulado por las políticas neoliberales que incentivaron la inversión privada en la industria de la construcción civil.

En la presente ponencia interesa presentar las relaciones de este proyecto moderno con su entorno actual. Para ello, nos basamos en un examen del proceso de urbanización en base a fuentes secundarias, análisis morfológico llevado a cabo para el caso de San Felipe y un conjunto de entrevistas realizadas a residentes del conjunto residencial¹.

Organizamos el texto en tres secciones. Primero, una revisión del proyecto moderno de vivienda colectiva en Lima situando el caso de San Felipe. Segundo, presentar el fenómeno reciente de la densificación del entorno y la relación de éste con el conjunto habitacional. Y tercero, un análisis de efectos de la vida cotidiana experimentados por la forma en que se entabla esta relación.

El proyecto de vivienda colectiva en Lima y el Conjunto Residencial San Felipe

Para mediados del siglo XX el problema de la vivienda en el Perú fue considerado el primer problema nacional (CRAV, 1958). Esto fue motivado por el fenómeno novedoso que estaba ocurriendo, principalmente en Lima, consistente en invasiones de terrenos eriazos situados en los bordes urbanos por poblaciones de bajos recursos para habilitar viviendas precarias en esteras.

El debate político se centraba en cómo el Estado debía dar respuesta a este fenómeno, que por magnitud su simple erradicación resultaba inviable. Por una parte, una posición sostenía que había que proveer proyectos de vivienda social, mientras que por otra se sostenía que el Estado no debía

¹ Los hallazgos presentados forman parte de la investigación: “espacios públicos o espacios privados? Los dilemas de las áreas de propiedad común de los grandes conjuntos habitacionales de América Latina: El caso del Conjunto Residencial San Felipe en Lima, Perú” financiada entre 2023 y 2024 por la Dirección de Fomento de la Investigación de la Pontificia Universidad Católica del Perú.

invertir en vivienda, sino en acompañar un proceso de habilitación a cargo de sus propios habitantes (Calderón, 1991).

La primera posición fue sostenida por el pensamiento moderno, teniendo en la revista “El Arquitecto Peruano” un espacio abierto, tanto a la discusión académica como al debate público. En el ámbito político, tuvo como referente fundamental al arquitecto Fernando Belaúnde, primero como diputado, participando en la política de vivienda del presidente Bustamante y Rivero (1945-1948), y luego él mismo como presidente de la república entre 1963 y 1968 (Zapata, 1995; Martuccelli, 2017).

La segunda posición en cambio tuvo como principal valedor político a Pedro Beltrán, director del diario “La Prensa”, que luego sería primer ministro del presidente Prado entre 1959 y 1961. Beltrán sostenía que era inviable para el Estado sufragar la falta de vivienda, por lo que resultaba más pragmático asistir las iniciativas de la propia población. Esta tesis fue, en cierto modo, sustentada con las ideas del arquitecto británico John F. Turner, quien estuvo en el Perú entre 1958 y 1962 e hizo visible el rol que tenía la propia población en dar solución a su falta de techo, lo cual hacía con una cierta racionalidad y eficiencia (Turner, 1977; Calderón, 1991).

Si bien durante la década de 1960 ambos tipos de política se fueron poniendo en práctica casi en forma paralela, resultó evidente que los proyectos públicos a cargo del Estado eran costosos para el erario nacional y sin embargo no cubrían sino una mínima parte de la demanda de vivienda existente. Para colmo, su cobertura para las poblaciones más pobres era prácticamente inexistente. De este modo, la política de paulatino reconocimiento de barrios irregulares se convirtió en la principal acción del Estado.

La política de vivienda social, a través de conjuntos de vivienda colectiva, no logró ser una respuesta eficiente a las grandes demandas de poblaciones pobres. Sin embargo, estos proyectos ofrecieron aportes innovadores en la manera de entender las tipologías de vivienda y la urbanización residencial. Partieron de un precepto central del pensamiento moderno: ofrecer vivienda social masiva a la población. Se trató de proyectos que se nutrieron de grandes ideas innovadoras para la ciudad que dominaron la primera mitad del siglo XX. Entre estos aportes identificamos (i) los retiros de las viviendas para permitir áreas verdes en el frontis, inspirados en la “ciudad jardín” de Howard. No era una innovación total en la medida que este tipo de retiros se habilitó en la década de 1920 en la avenida Leguía y otras avenidas para una ciudad que iniciaba su expansión con el apelativo de “Lima ciudad jardín”; lo particular era la adaptación del concepto en viviendas dirigidas a sectores populares, siendo los barrios obreros del Rímac de la década de 1930 de los primeros en aplicarlo (Maldonado y Torre, 2010). Otro aporte fundamental fue (ii) la estandarización del diseño de la vivienda, siguiendo patrones de las Siedlungen alemanas de grandes arquitectos como May y Gropius. Si bien la escala de vivienda masiva en Lima no alcanzó las proporciones de proyectos desarrollados en otras ciudades como Buenos Aires, Sao Paulo o Bogotá; sí se trató de un hecho innovador que estuvo a la base del establecimiento de la ley de propiedad horizontal y que a partir de los años 50 permitió la independización de los aires como propiedad independiente. Finalmente, una de las nociones más importantes que dejó como legado fue (iii) la idea de “unidad vecinal”, inspirada en los proyectos de “neighborhood unit” que tuvieron en Perry a su mentor original (Hall, 1996), pero con un formato urbanístico más cercano a las Siedlungen (Ludeña, 2021). En este caso, se trataba de relacionar las unidades de vivienda con servicios indispensables que debían situarse a proximidad, de tal manera que los residentes pudieran resolver sus necesidades cotidianas con desplazamientos a pie; de esta forma, se

proponían vías peatonales internas contrastando con vías amplias carrozables externas que facilitan la conexión de la unidad vecinal con la ciudad y su continuo urbano. A estas ideas debemos sumarle (iv) la idea de edificios exentos, libres del concepto de calle, buscando relacionarse con importantes áreas libres, principios del pensamiento moderno que encontramos en la Carta de Atenas (Le Corbusier, 1975).

La integración de estos criterios, entre otras ideas, estuvo a la base de los proyectos de conjuntos habitacionales que se fueron implementando en Lima por arquitectos e ingenieros peruanos formados en el pensamiento moderno en Europa y Estados Unidos. Además de Belaúnde, gran líder político, podemos destacar el papel que tuvieron arquitectos como Agurto, Dammert Muelle, Ciriani, Crousse y el ingeniero Dorich. Entre 1930 y 1980 se registran importantes proyectos de Conjuntos de Vivienda en la ciudad, con diferentes escalas y número de viviendas a ofrecer (Kahatt, 2024). Destacan entre ellos las Unidades Vecinales de Mirones, Matute y la N°3, que fueron las primeras en ofrecer viviendas en edificios de 3 a 4 pisos y con corredores a manera de calles aéreas, pero donde la noción de equipamiento colectivo y de área común resultaron siendo los elementos urbanos más distintivos.

En efecto, a la ausencia de una calle tradicional, encontrábamos vastas áreas libres destinadas a las áreas verdes, al encuentro de los vecinos y a los estacionamientos vehiculares, que debían facilitar la conectividad con la ciudad. Se trataba de una forma completamente diferente de concebir la vida vecinal, que tradicionalmente se llevaba en las calles de cada barrio.

En ese contexto de innovación, de efervescencia de las ideas modernas en los proyectos de vivienda social, en 1965 se da a conocer públicamente el proyecto de Conjunto Residencial San Felipe, un proyecto a ejecutarse sobre el antiguo hipódromo de la ciudad sobre una superficie de 26 hectáreas y donde se introducía, por primera vez, edificios de 10 o más pisos en proyectos de vivienda ofrecidos por el Estado. Vale la pena mencionar que, para dicha fecha, Lima era una ciudad con muy poca densidad de edificación. Las construcciones con más de 10 pisos no superaban la quincena y eran dependencias públicas u oficinas privadas, no había proyectos de vivienda a semejante altura. Se trataba, eso sí, de un proyecto de vivienda social que no tenía como objetivo la clase trabajadora, sino la clase media, que, según el discurso gubernamental de entonces, era la principal olvidada de los proyectos públicos.

Por otra parte, el proyecto nació considerando importantes áreas comunes destinadas a la vida vecinal, así como amplios espacios pensados para estacionamientos. La concepción inicial, no obstante, sufrió cambios, lo que hace que en la actualidad se puedan observar diferencias significativas entre la primera etapa y las que le sucedieron. La etapa inicial, compuesta por 4 torres de 14 pisos en torno a una plaza y edificios satélites, ofreció innovaciones llamativas, como la de calles aéreas que permitían la conexión de los cuatro edificios, además de una gran plaza dura al centro, conocida como “el ágora”. Pero el proyecto supuso un presupuesto alto que el gobierno no estaba dispuesto a mantener. Por ello, las siguientes etapas se reformularon para permitir que se construyeran mayores unidades de vivienda (Kahatt, 2014). El resultado fue el aporte de tres nuevas tipologías de edificación: predios de 5, 10 y 15 pisos insertados en un entramado importante de áreas verdes, con estacionamientos en el borde urbano del proyecto. Dichos edificios residenciales fueron complementados con una importante área de equipamientos que consideraba actividades comerciales tanto de supermercado como de agencias bancarias y otros servicios, un centro educativo, un templo católico y tres centros educativos iniciales. Se

definían así un conjunto de actividades que permiten una vida cotidiana vecinal sin necesidad de utilizar vehículos motorizados.

En suma, los conjuntos de vivienda colectiva, si bien no resultaron una forma masiva de resolver los problemas de vivienda de una ciudad como Lima, dejaron huella como una particular tipología de urbanización, donde hay una especial atención a la relación entre los espacios residenciales, los equipamientos comunes y los accesos peatonales entre ambos tipos de espacios, prescindiendo de la calle como forma urbana tradicional de relación entre las personas. En este marco, el caso de San Felipe resulta llamativo por la escala, tanto de superficie del terreno ocupado, del número de viviendas ofrecidas, como por las alturas de las edificaciones. Ellos tienen una huella en la morfología y nos dejan interrogantes sobre su importancia para la ciudad.

El tratamiento con el entorno y la densificación de la ciudad

Uno de los aspectos que genera mayor debate es la relación de los proyectos de vivienda colectiva con el continuo de la ciudad. Es famosa, por ejemplo, la crítica de Lefebvre a los proyectos de conjuntos habitacionales en París, que cuestiona una exaltación de la vida de barrio de los proyectistas, en contextos donde la población necesita realizar largos desplazamientos para satisfacer sus necesidades cotidianas (1971). Podemos relativizar esta afirmación para el caso de Lima, en la medida que se observó que proyectos como las Unidades Vecinales o los Conjuntos Residenciales sí favorecieron la vida vecinal, pero resulta pertinente cuando se critica cómo se establece la relación de estos proyectos con el entorno.

Siguiendo los principios de Perry, vías vehiculares circundan los conjuntos habitacionales y permiten su conexión con la ciudad. Sin embargo, el tratamiento de la vinculación con los estacionamientos y las vías no es algo evidente, como tampoco el acceso de visitantes externos mediante vehículos. Si tomamos el caso de San Felipe, dichos problemas no parecen haber sido tomados en gran consideración, salvo garantizar vías de doble carril en la mayor parte de su perímetro. Es por tanto pertinente observar qué pasa con la relación de los conjuntos habitacionales con el continuo urbano.

Desde principios del siglo XXI, Lima viene experimentando un proceso de densificación de su área construida, principalmente en la zona que actualmente se define como Lima Centro y que corresponde al perímetro urbano que ocupaba la ciudad hasta aproximadamente la década de 1950. La ciudad continuó su expansión territorial triplicando su área ocupada, pero la densidad poblacional de la zona central fue paulatinamente reduciéndose en términos habitacionales.

Esta disminución de la densidad poblacional fue de la mano con un crecimiento de la densidad del área construida. En los albores del siglo XXI, coincidiendo con la caída del terrorismo que asoló el país entre 1980 y 1995, las nuevas políticas económicas, de corte neoliberal, estimularon la inversión privada, siendo la inversión inmobiliaria uno de los sectores más favorecidos. Bajo el marco de estas políticas, se impone una lógica subsidiaria para las acciones del Estado (De Mattos, 2008), que en el caso de Lima desembocó en un cambio de las normas que regulan la altura de edificación.

Como resultado, la zona de Lima Centro incrementó su área construida, no solamente como oferta residencial sino de edificios de oficina. La actividad urbana se intensifica generando un flujo de personas muy superior al que ocurría décadas antes y con esa masa flotante de habitantes comienzan a surgir conflictos cotidianos entre vecinos y transeúntes antes no percibidos en la

ciudad. Como resultado, muchos residentes de los conjuntos residenciales experimentan inseguridad ante la circulación de personas extrañas por sus vecindarios lo que los lleva a legitimar acciones de cercamiento de sus vecindarios en lo que se ha definido como formación de condominios ex post (Plöger, 2006). En efecto, el paisaje de la ciudad en el siglo XXI tiene a la mayor parte de los conjuntos de vivienda formados bajo inspiración del pensamiento moderno como urbanizaciones cercadas con rejas, hecho anotado por Kahatt (2024). San Felipe es, sin embargo, uno de los pocos casos donde el cercamiento no se ha producido, en parte por la complejidad dada por su escala y en parte porque sus propios residentes no legitiman mayoritariamente dicha solución a los problemas de inseguridad. Por ello, es pertinente observar lo que ocurre en este caso específico.

San Felipe y sus desafíos de convivencia cotidiana

Cuando se diseñó y edificó el Conjunto Residencial San Felipe, el entorno se caracterizaba por viviendas de uno o dos pisos circundando el perímetro del proyecto. Es más, el proyecto fue una apuesta particular del presidente Belaúnde cuando había intereses de empresas inmobiliarias por desarrollar proyectos de urbanización en el antiguo hipódromo, que para 1965 estaba abandonado y era aprovechado para la práctica informal del deporte.

Durante décadas, la relación con el entorno no revistió mayor interés en la medida que el flujo de personas externas era bajo. Las situaciones más conflictivas que se registraron estuvieron relacionadas al interés del Estado por dar un uso no relacionado al conjunto habitacional a lotes que tenía reservado desde un inicio, iniciativas que se descartaron ante la presión social ejercida por los residentes (Córdova, 2017).



Imagen 01: El borde de la Residencial San Felipe sobre el Jr. Huiracocha (izquierda) y la Av. Gregorio Escobedo evidencia un cambio de densidad edificatoria desde mediados de la primera década del siglo XXI. Fuente: Fotografía aérea de HADRON para la investigación. 2024.

El panorama cambia durante el siglo XXI, cuando los gobiernos municipales de Lima y del distrito de Jesús María acuerdan cambiar la zonificación de densidad residencial en el perímetro de las avenidas que rodean el Conjunto Habitacional (imagen 01) y en paralelo se ejecuta un proyecto de gran centro comercial en el terreno limítrofe que era de propiedad de la Marina de Guerra del Perú. (imagen 02). Por otra parte, el Centro Cultural Peruano Japonés, que limita con el Conjunto Habitacional, habilita un Policlínico cuyo impacto de servicio trasciende largamente la demanda del vecindario. Al frente, se desarrollan servicios de salud donde sobresale la Clínica San Felipe. Por otra parte, la Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas (UPC) habilita un

importante local en el perímetro del conjunto habitacional y en otro de los bordes del Conjunto se instala el local de la Cámara de Comercio de Lima.



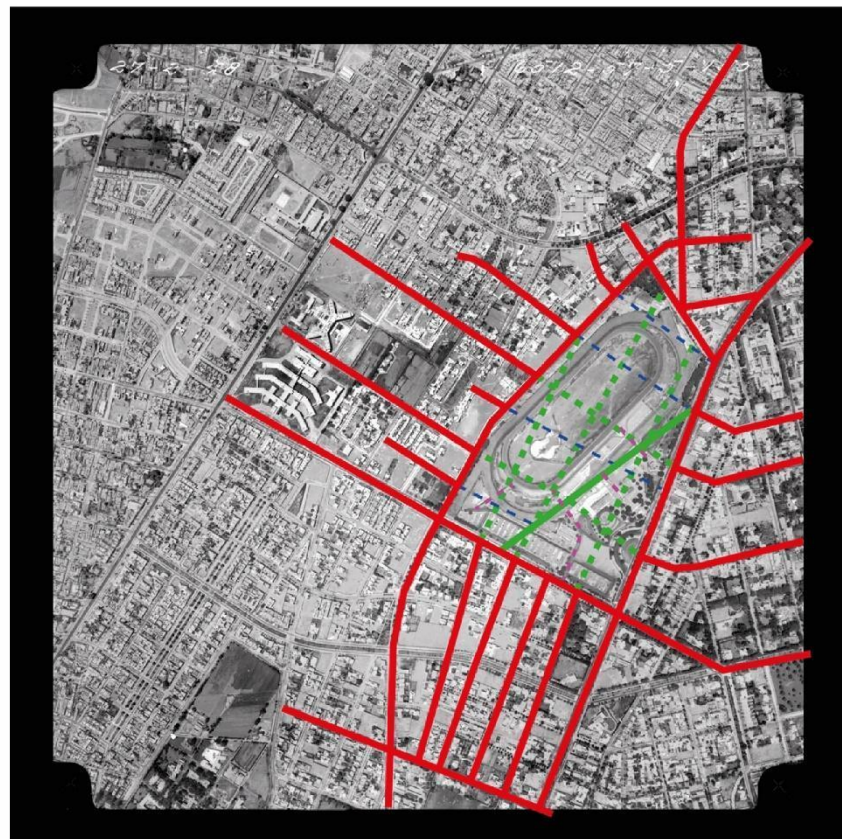
Imagen 02: El borde de la Residencial San Felipe sobre la Av. Avaroa limita con el mall Real Plaza Salaverry desde mayo del 2014. Fuente: Fotografía aérea de HADRON para la investigación. 2024.

Este conjunto de equipamientos y servicios contribuyen a formar una suerte de centralidad urbana en donde el conjunto habitacional termina situándose en el núcleo de dicha aglomeración de actividades. En este contexto, el gran problema de relación con el entorno podría estar resolviéndose en la medida que los residentes pueden acceder peatonalmente a múltiples servicios externos al propio conjunto.

No obstante, deben enfrentar nuevos problemas de convivencia en un territorio que es densamente habitado por sus características de centralidad. Por una parte, el diseño de las distintas etapas del Conjunto Residencial toma de referencia los trazados de las calles y caminos existentes en ese momento, así como la orientación y dirección de la tribuna del antiguo Hipódromo. Esos ejes geométricos, que también dan forma a las calles y avenidas actuales, insinúan la intención de que el proyecto se articule naturalmente a la vida de su entorno circundante, dejando de ser el mojón urbano que era al funcionar como Hipódromo, para permitir una permeabilidad más coherente con los ideales e influencias de la época de su concepción (imagen 03 y 04).

Por otro lado, parte del problema actual se explica por la forma en que se ha urbanizado el entorno del conjunto habitacional. En las diferentes avenidas circundantes, al ser lotes ya definidos y habilitados, no existió un proyecto de urbanización que se comprometiera a dar aportes de áreas públicas a la ciudad; simplemente se cambió la densificación de altura de 5 a 20 pisos. Esto modificó drásticamente el perfil urbano de la zona, pasando de ser un conjunto de casas

suburbanas rodeadas de jardines como parte de su propiedad – que se extendía en superficies mayores a los 500m² -, a edificios que en su mayoría cuentan con unidades de vivienda de entre 50 y 150m² por familia, y en donde se evidencia el contraste de porcentaje de área libre de los conjuntos habitacionales modernos indicado por Belaunde et. Al (2004) con los proyectos contemporáneos, en donde solo se respeta el porcentaje de área libre mínimo normativo – entre 30% y 40% - para que se cumplan las condiciones de iluminación y ventilación requeridas por el Reglamento Nacional de Edificaciones.



Tejido Urbano_1958

LEYENDA

- Calles entorno
- Calles trazo proyecto
- Conexiones (vías peatonales proyecto)
- Ejes geométricos
- Pre-existencias

Imagen 03: Análisis de la relación del Hipódromo con el tejido urbano de su entorno en 1958. Se parte del concepto de “palimpsesto” planteado por Corboz (2004) y que Golda-Pongratz retoma para el caso de Lima (2014). Fuente: elaboración de Mariano Quiroga Robles en base a imagen original del Servicio Aerofotográfico Nacional (SAN) Fuerza Aérea del Perú.



Imagen 04: Análisis de la relación del Conjunto Residencial San Felipe con su entorno en 1975, manteniendo la capa de trazos del análisis para 1958. Fuente: Elaboración de Mariano Quiroga Robles en base a imagen original del Servicio Aerofotográfico Nacional (SAN) Fuerza Aérea del Perú.

Tenemos entonces un proceso de densificación del área construida del entorno sin ningún aporte de nuevos espacios públicos a la ciudad. Ahora bien, si se multiplican los espacios residenciales en el entorno sin áreas públicas nuevas, ¿A dónde irán estos nuevos residentes cuando quieran salir de sus edificios? La propia oferta inmobiliaria se preocupó por mencionar la proximidad al Conjunto Residencial por la enorme proporción de áreas verdes con que este cuenta, las cuales son entendidas como parques públicos en la medida que no es una urbanización cerrada. Ello va a generar nuevos problemas de convivencia entre residentes de San Felipe y los nuevos vecinos del entorno.

La convivencia entre residentes y vecinos del entorno

La vida cotidiana para los residentes del conjunto habitacional ha tenido cambios notables en las últimas décadas. Décadas anteriores probablemente una de las mayores quejas de los vecinos con la autoridad municipal era la falta de mantenimiento de las áreas verdes o la inseguridad que

podría generar en las noches el transitar por las veredas interiores en medio de un silencio sepulcral.

En la actualidad la situación es muy distinta. El centro comercial ha activado muchos de los negocios de restauración ubicados dentro del conjunto habitacional, pues sus trabajadores acuden a ellos en las horas de almuerzo. Del mismo modo, la vereda que conecta San Felipe con el Centro Comercial tiene un uso intenso de transeúntes, tanto de residentes como foráneos que acuden al Mall.

Por otra parte, los estudiantes que acuden al local de la UPC también suelen ir a las áreas verdes del Conjunto Residencial cuando tienen momentos de descanso o quieren hacer una pausa a sus jornadas universitarias. Del mismo modo, el conjunto de residentes que habitan los edificios residenciales inaugurados las últimas décadas acude regularmente al conjunto habitacional sea para pasear sus mascotas o para acompañar a sus menores hijos para que disfruten de las áreas verdes.

En suma, San Felipe viene a satisfacer un conjunto de necesidades urbanas cotidianas de numerosos habitantes de la ciudad, sea residentes del entorno como trabajadores de las instituciones que se han localizado en el borde del Conjunto Habitacional. Y lo hacen porque el proceso de urbanización que ha tenido lugar en la ciudad, bajo el marco de iniciativas neoliberales, nunca previó aportar nuevos espacios públicos a la ciudad.

En ese contexto, San Felipe ha resultado emergiendo como una suerte de oasis de áreas libres que permiten el disfrute elemental de espacios de encuentro y de descanso que todo habitante de la ciudad busca. Ello está comenzando a generar conflictos en la medida que estas áreas comunes vienen recibiendo una gran cantidad de personas, lo cual es percibido por los residentes como una suerte de amenaza de sobre densificación del espacio:

La Avenida San Felipe era una avenida de mansiones, ¿no? O sea, una mansión, una familia, pero ahora cada mansión se ha convertido en un edificio de 15, 20 pisos, donde ya no es una familia. (...) Depende de la cantidad de departamentos por piso, la densidad, se ha poblado y el municipio de Jesús María no ha evaluado que para esa cantidad de población también necesitan un área verde. O sea, algunas de esas mansiones no debieron haberse dedicado a vivienda sino a un parque y ahora, ¿por qué nosotros estamos sufriendo las consecuencias? Porque, lastimosamente, la gente tiene perros. Y ahora, pues acá se ha convertido, vienen los paseadores con 3, 4 perros, ¿no? Y entonces tú sales a caminar y te encuentras con todos estos paseadores, ¿no? Pero es problema de la falta ahora de planificación urbana, ¿no? Cosa que sí se tiene aquí. (Vecina con más de 30 años en el Conjunto Residencial)

Si cambian de zonificación, estás admitiendo mayor presencia de gente. Y necesitan equipamiento, servicios. Y no les dan esos servicios. ¿Te das cuenta? Parques, jardines, todos los otros servicios. Entonces, esa gente, ya te digo, te comencé diciendo, los edificios que tienen pequeños espacios no tienen dónde ir. Y tienen la salida de venir aquí a San Felipe, y creen que eso es suyo también. (Vecino con más de 30 años en el Conjunto Residencial)

O vienen los perros, tenemos cantidad de perros, porque estos antes, en esa cuadrilla, en una casa, en esta cuadrilla eran cinco casitas, cinco chalets. Cinco. Que tenían incluso, este, piscinas. Hoy por hoy, son cinco edificios de

veinte pisos. Bueno, excepto ese que se quedó con cinco. De pronto había un letrero que decía “solamente cinco pisos”. Quitaron el letrero y empezaron a crecer. (Vecina con 10 años en el Conjunto Residencial)

Siempre hay conflictos con los usuarios externos, más que nada. Ahora con las personas que se dedican a pasear perros, van estas personas sacan 3 o 4 perros ¿Y a dónde los llevan? A pasear al parque que está, bueno que no hay donde ellos recogen los perros, los traen aquí, que acá hay bastantes áreas verdes y son, casualmente las personas que no recogen el excremento de estos animales (Vecino con 3 años en el Conjunto Residencial)

Los vecinos identifican el cambio de zonificación en todo el borde del Conjunto Residencial como el principal problema, aunque la queja se concentra con los residentes de los nuevos edificios residenciales del vecindario. La sensibilidad en el discurso se focaliza principalmente con el aumento de mascotas que hacen uso de las áreas verdes, y que vendrían con los nuevos residentes. Si bien varios vecinos se muestran tolerantes con la presencia de otros usuarios, otros manifiestan abiertamente su deseo de cercar el Conjunto, al igual como ha sucedido con otros casos dentro de Lima:

Creen, por ejemplo, que los jardines son públicos. No son públicos, son del Conjunto, de la Residencia. O sea, es una unidad, este concepto de vivienda, como la Unidad Vecinal Número 3. (...) ¿Cuál es el problema aquí en San Felipe? Es que no lo cercaron. (Vecino con más de 30 años en el Conjunto Residencial)

Porque antes no teníamos tantos vecinos. Tenemos que aceptar la convivencia con los vecinos, con la gente que viene de... de afuera al centro comercial. O sea, ¿por qué tienen que pasar? ¿Cuál es la solución? Para que no pasen, ¿qué tenemos que hacer? ¿Poner el letrero: “Prohibido pasar”? ¡Van a pasar! ¿Qué tendrían que hacer? Cercar. La solución para que seamos privados, privados: cercar toditito la residencia de San Juan. Y es inmensa. Y al cercarlo y ser privado, tendríamos que tener control de las puertas de dónde vamos a poder entrar a la Residencial. Tendríamos que tener vigilancia privada. Tendríamos que tener limpieza privada. Tendríamos que tener... personal de jardinería privado. Tendríamos que tener una junta, una asociación que sean de los 33 edificios y que estos... el mantenimiento que damos tendría que entrar aquí. Y ellos tendrían que ver si el ascensor de acá este funciona o si el daño... o sea, ese es más complejo. Si acá nomás nosotros entre los 40 no podemos... hay gente que no nos paga mantenimiento y tenemos que luchar de alguna forma para poder mantener el edificio. Imagínate tú, mantener 33 departamentos. (Vecina con 20 años en el Conjunto Residencial)

Existe la voluntad de algunos vecinos por cercar el Conjunto Residencial y si no pasan al acto es en parte por las limitaciones económicas que tienen para afrontar semejante inversión, que sí ha ocurrido en conjuntos habitacionales de menor tamaño, o por la duda de quién sería responsable del mantenimiento de las áreas verdes, lo cual también deriva en un problema económico. Esto concuerda con ciertas actitudes que registra el estudio de Pereyra sobre clases medias en el caso de San Felipe (2016).

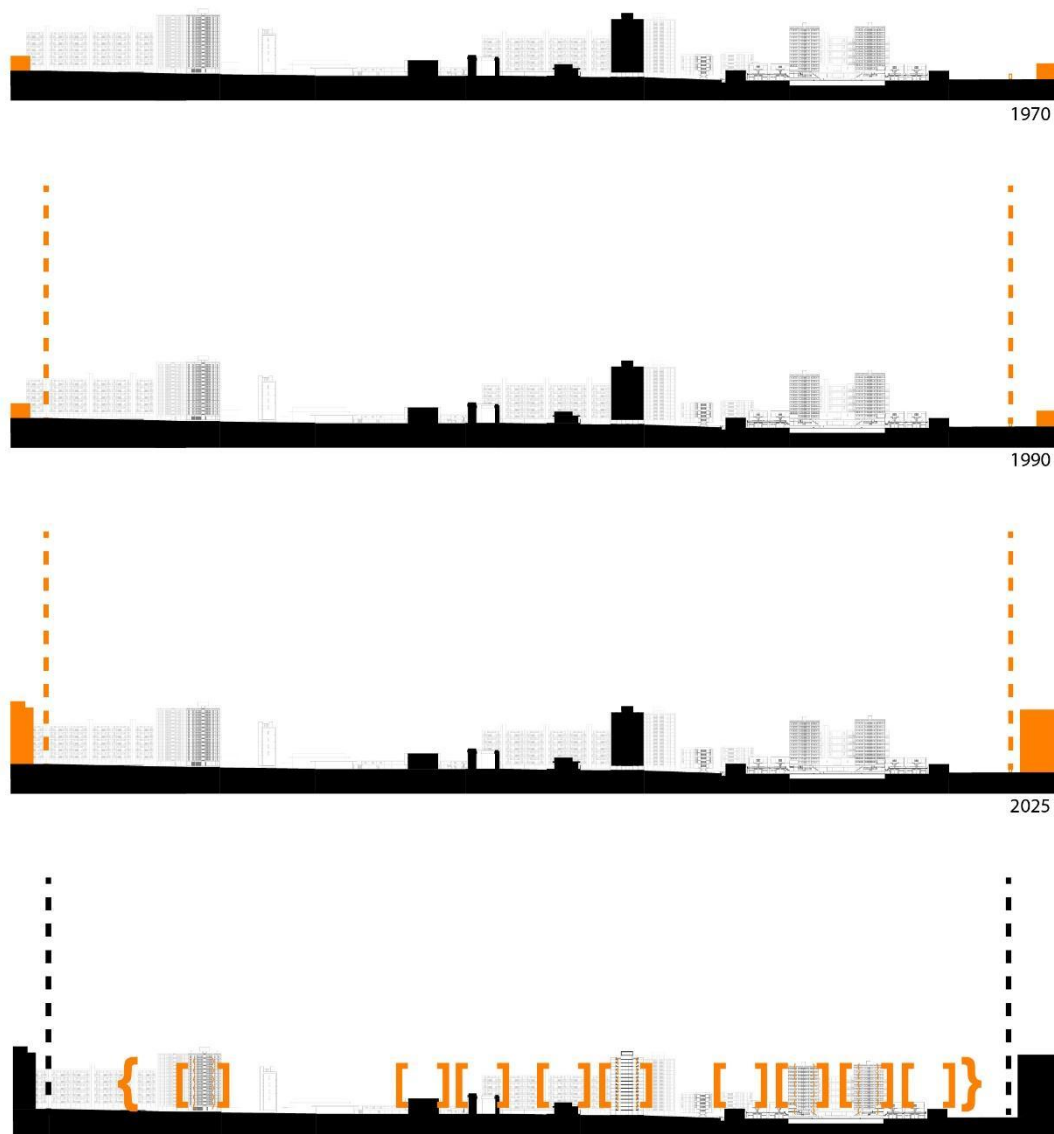


Imagen 05: Mutación de la relación de San Felipe con su entorno, a partir de los cambios en la forma de relacionarse con los vecinos en sus bordes y el aumento de la densidad edificatoria de estos mismos. La transición en el cambio de escala y densidad tiene un periodo (entre 1980 y 2000) donde los vecinos se aíslan del Conjunto Residencial y el tejido urbano. La situación actual intensifica los potenciales conflictos y diferencias entre vecinos interna y externamente al proyecto. Fuente: elaboración de Mariano Quiroga Robles.

Conclusiones

Proyectos como San Felipe fueron un aporte pionero para el establecimiento de áreas comunes que favorezcan la vida de vecindario o de barrio. Las lógicas individuales, estimuladas por las políticas neoliberales, relegaron este tipo de vida en común, aportando poco o nada como espacio

público a la ciudad en contextos de un importante proceso de densificación del área construida en Lima Centro.

Como consecuencia, los vecinos, si bien son conscientes de que el problema ha sido causado por el cambio de zonificación de la municipalidad y la ausencia de proyectos que aporten mayores espacios públicos, comienzan a ver como una aspiración el cercado del Conjunto Residencial. Existe pues una tendencia a replegarse hacia lógicas excluyentes, donde una de las principales limitantes está en la propia escala del proyecto, que supondría un presupuesto privado muy lejos de las posibilidades económicas de las clases medias que habitan San Felipe. Esta situación pone en evidencia un cambio en la mentalidad de los vecinos respecto a la relación que tienen con las áreas comunes y públicas del Conjunto Residencial, así como de la relación que estas mantienen con la ciudad. (imagen 05).

En suma, ideas valiosas del pensamiento moderno, de fomentar la vida en común, se enfrentan al crecimiento en altura del entorno, siguiendo pautas de urbanización estimuladas por políticas de corte neoliberal, donde ya no existe interés por brindar mayores aportes al espacio público de la ciudad, sino de usufructuar lo existente.

Los desafíos de la nueva copresencia de usuarios deben además ser entendidos en un escenario en el cual la estructura urbana en que San Felipe se localiza se transformó de una zona residencial a una emergente centralidad. Por tanto, se le abre a un nuevo rol dentro del tejido urbano metropolitano, trascendiendo el de un espacio residencial de clase media.

Referencias

BELAUNDE, Pedro., RUIZ, Manuel, SEMINARIO, Patricia. Estudio de los conjuntos habitacionales en Lima (1949-1989). Lima, DAU, 112-128. 2004.

CALDERÓN, Julio. Las ideas urbanas en el Perú 1958-1989. Lima, CENCA. 1991

CHÁVEZ, Margareth. Repetición y modulación en la arquitectura moderna peruana. Las torres de San Felipe y la vivienda social en altura. Limaq 11, 41-73. 2022. <https://doi.org/10.26439/limaq2023.n011.5833>

CORBOZ, André. El territorio como palimpsesto. En Ramos, Á. M. (editor). Lo urbano en 20 autores contemporáneos. Barcelona, UPC Ediciones. 2004

CÓRDOVA, Adolfo. Elogio de la Residencial San Felipe. 2017. Recuperado de: <https://laresidencialesanfelipe.com/elogio-de-la-residencial-san-felipe/>

CRAV Comisión para la Reforma Agraria y la Vivienda. Informe sobre la vivienda en el Perú. Lima, CRAV. 1958

DE MATTOS, Carlos. Globalización, negocios inmobiliarios y mercantilización del desarrollo urbano. En: Córdova, M. (coord) Lo urbano en su complejidad. 35-62. Quito, FLACSO. 2008. <https://www.flacsoandes.edu.ec/agora/globalizacion-negocios-inmobiliarios-y-mercantilizacion-del-desarrollo-urbano>

GOLDA-PONGRATZ, Kathrin. Memoria urbana – Palimpsestos, huellas y trazados en Lima Metropolitana. EST. Espacio, Sociedad y Territorio 1, 9-22. Lima, Universidad Nacional de Ingeniería. 2014. <https://revistas.uni.edu.pe/index.php/est/article/view/1835>

- GORELIK, Adrián. Ciudad, modernidad, modernización. Bogotá, Universitas Humanística. 56, 11-27. 2003. <https://revistas.javeriana.edu.co/index.php/univhumanistica/article/view/9694>
- HALL, Peter. Ciudades del mañana. Historia del urbanismo del siglo XX. Barcelona, Ediciones del Serbal. 1996.
- KAHATT, Sharif. Atlas de la vivienda colectiva en Lima. Lima, PUCP. 2024
- KAHATT, Sharif. Utopías construidas. Las unidades vecinales de Lima. Lima, PUCP. 2015. <https://repositorio.pucp.edu.pe/items/15a8a5ad-262e-4c58-b124-da41a72f5aa0>
- LE CORBUSIER. Principios de urbanismo (La Carta de Atenas). Barcelona, Ariel. 1975
- LEDGARD, Reynaldo. La ciudad moderna. Textos sobre arquitectura peruana. Lima, PUCP. 2015
- LEFEVBRE, Henry. De lo rural a lo urbano. Barcelona, Península. 1971.
- LUDEÑA, Wiley. Ciudad y Arquitectura de la República. Encuadres 1821-2021. Lima, PUCP. 2021
- MALDONADO, Héctor y TORRE, Juan José. Los barrios obreros de la Junta Pro Desocupados: nuevas formas de plantear lo urbano en Lima en la década del 30. Investigaciones Sociales 24, 189-208. <https://doi.org/10.15381/is.v14i24.7297>
- MARTUCCELLI, Elio. Arquitectura para una ciudad fragmentada. Ideas, proyectos y edificios en la Lima del siglo XX. Lima, Universidad Ricardo Palma. 2017.
- PEREYRA, Omar. San Felipe. Grupos de clase media se encuentran. Lima, IEP. 2016.
- PLÖGER, Jorg. La formación de enclaves residenciales en Lima en el contexto de la inseguridad. Urbes 3 Revista de Ciudad Urbanismo y Paisaje 3, 153-164. 2006.
- TURNER, John. Todo el poder a los usuarios. Madrid, Blume ediciones. 1977.
- ZAPATA, Antonio. El joven Belaunde. Historia de la Revista el Arquitecto Peruano. Lima, Minerva. 1995