

ESTUDIO DE TIPOLOGIAS DE VIVIENDA
DE LOS BARRIOS POPULARES

BACH. ALEJANDRO KRATEIL FUENTES

DIRECTOR DE TESIS

ARQ. AUGUSTO ORTIZ DE ZEVALLOS

FACULTAD DE ARQUITECTURA

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

SEPTIEMBRE 1982.

INTRODUCCION

El trabajo de investigación se plantea como una recuperación de una forma de vivienda desechada por urbanizadores y planificadores modernos pero mantenida y preservada por sus pobladores, como única alternativa urbana de vivienda económica real

El redescubrimiento de su existencia y supervivencia nos permite plantear un proyecto, como tesis de grado, que busca sus términos de coherencia en una reinterpretación a partir de ejemplos similares a los planteados. La similitud con ejemplos existentes asegura la aceptación de los propuestos por pobladores de niveles equivalentes. A este respecto es posible que existan actitudes desde las cuales la propuesta a desarrollar tenga como defectos su supuesta apariencia repetitiva y sin diferenciación suficiente. Esta razón es la misma que la condujo al abandono de la modalidad aquí revalorizada y que por el contrario, la imagen urbana continúa debe verse como virtud y no como defecto.

EVOLUCION HISTORICA DE LOS BARRIOS POPULARES

En el siglo pasado, el tamaño de Lima amurallada estaba definido por la cuadrícula. Su primera expansión se realizó hasta los límites de la muralla a través de caminos que conducían a las puertas y torreones de la muralla. Estos caminos eran direccionales e independientes de la cuadrícula, atravesando los campos de cultivo, generando una trama disforme y caprichosa, de manzanas sumamente grandes e irregulares. Surgió, así, el primer barrio popular, por pobladores que desempeñaban actividades de servicio para la ciudad: indios, chinos y negros, bajo la denominación de Barrios Altos.

El Rimac, al otro lado del río, donde se realizaban actividades de recreo y paseos entre campos de cultivo, tuvo su expansión hacia las tres posibles direcciones. Hacia el norte por la avenida Francisco Pizarro, que fue el primer camino en esa dirección y hacia el centro y el sur, limitado por los cerros, a las zonas de recreo donde estarían los paseos y la plaza de toros, a través de las avenidas Trujillo y Cajamarca respectivamente.

A mediados del siglo pasado, al romperse las murallas, Lima buscó una expansión hacia la costa. Creció hacia el Callao, por la necesidad del puerto, convirtiéndose posteriormente en un eje industrial; y hacia los balnearios de Chorrillos, Magdalena y San Miguel para la aristocracia virreynal y sectores acomodados mediante ejes que se convertirían en zonas residenciales. Hacia el Callao, a través de la Av. El Progreso (ahora Colonial) y el tren Lima-Callao, se organizaron barrios populares definidos en torno al crecimiento portuario y el asentamiento de las primeras industrias. La necesidad de trabajadores para estas actividades, generó que muchas industrias organizaran la construcción de las viviendas de los trabajadores, a manera de barracas o callejones. Estos barrios populares se ubicarían aledaños al río y paralelos a las vías y al río Rimac.

Hacia los balnearios, a través de las avenidas Paseo de la República, Brasily del tren Lima-Chorrillos, aparecieron las primeras expansiones residenciales de la burguesía mercantil y

exportadora. Estas se consolidaron en los subcentros de Mira- ~~fl~~

flores, Barranco, San Miguel y Magdalena, donde esta burguesía requeriría pronto de servicios, para lo cual comenzarían a aparecer barrios populares en torno.

A partir de ese momento todos los nuevos barrios populares recibirían un trazado, aunque nunca de acuerdo a una planificación consecuente. Así La Victoria y Breña surgieron en torno al centro de Lima, en dirección a su futuro crecimiento, como cuñas entre las vías de expansión.

En el Primer Cuarto de Siglo, el crecimiento a través de las llamadas vías urbanizadoras, ya incluía la avenida Leguía (ahora Arequipa) y posteriormente la Av. Salaverry, organizadas en forma radial del centro hacia la costa. Generarían una trama ortogonal en torno a ellas, surgiendo barrios populares en "segunda fila", paralelos a las vías. Los subcentros consolidados por estas vías (Miraflores, Barranco, Magdalena, Jesús María y el Callao; después San Isidro), dejaban en su periferia espacio

o franjas que por su menor valor o distanciamiento, serían ocupados por barrios populares, sirviendo para las actividades de servicios de las zonas residenciales en torno a las cuales se formaban. Así Miraflores tuvo a Santa Cruz y luego a Surquillo; San Isidro a Lince; etc.

Estos barrios medios y populares que serían originalmente compuestos de las viviendas de los trabajadores en las zonas residenciales, pasarían a ser los centros de servicio, ubicándose en ellos mercadillos ambulantes, reparaciones menores y trabajadores manuales, para finalmente convertirse en lo que ahora son los mercados distritales y agrupaciones de actividades como reparaciones mecánicas, distribuidoras, e industrias livianas.

A PARTIR DE LOS AÑOS CINCUENTA, las corrientes migratorias compararon los barrios populares, teniéndose que ubicar el excedente de los migrantes en asentamientos periféricos a la ciudad. Estos asentamientos surgieron con características diferentes a los barrios populares. El distanciamiento de los centros urbanos, el trazo en las laderas de los cerros, la repartición individual de lotes y la autoconstrucción de viviendas individuales, fueron los nuevos conceptos, a diferencia de los barrios populares urbanos donde se produjo la subdivisión casi infinita del lote para obtener la mayor cantidad de viviendas en las cercanías a los centros urbanos. La precariedad de sus viviendas les ganó el nombre de Barriadas, su gran extensión, el más tardío de Pueblos Jovenes, y finalmente el más exacto, que marca la diferencia con los barrios populares, el de Barrios Marginales.

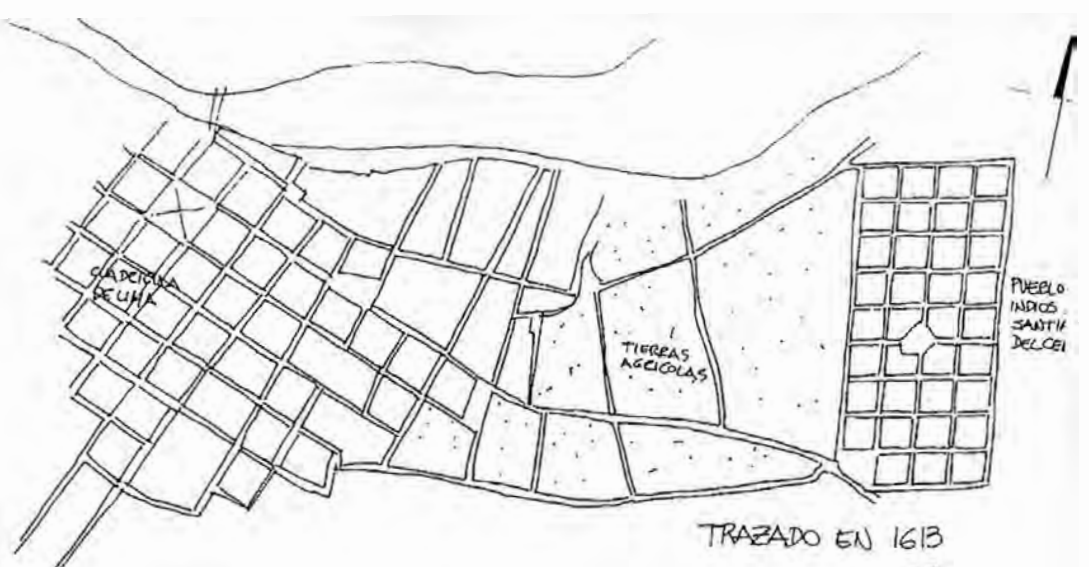
EN LA ACTUALIDAD, los barrios populares están consolidados y atraviesan por un proceso de transformación y cambios de uso, debido a su cercanía a los centros urbanos. Pero así como el florecimiento de los nuevos centros urbanos ha descuidado al centro de Lima, el florecimiento de los barrios marginales ha distraído la atención de los barrios populares que se encuentran en un estado de deterioro que requiere de una planificada revalorización debido a su importancia para con la ciudad.

BARRIO POPULAR DE BARRIOS ALTOS

La Lima amurallada mantuvo hacia el este una gran área de cultivo, al extremo de la cual se ubicó el pueblo de indios (Pueblo de Santiago del Cercado), que quedó comprendido dentro de la muralla. El área entre la cuadrícula y el pueblo de indios, constituyó la zona de mayor expansión de la capital, pero su proximidad al pueblo de indios generó que fuera ocupada por los pobladores de menores recursos, a los cuales se agregarían luego los indios, negros y chinos. La lentitud del crecimiento y consolidación de dicha zona motivó una trama desordenada de manzanas muy grandes y calles ondulantes. El trazado se basó en los dos caminos principales hacia el pueblo de indios (ahora calles Ancash y Junín), y en los caminos que conducían a las puertas de la muralla, de donde partían los caminos hacia el sur. Dicha zona luego recibiría el nombre de Barrios Altos.

Una vez consolidado como barrio se sintió atrapado dentro de la muralla y se realizó una utilización de los interiores de las grandes manzanas para acoger el crecimiento de la población de servicio que requería estar ahí por su cercanía al centro. Las casas de vecindad constituyeron la primera solución, por su similitud a la apariencia de las casas patio, para luego simplificarse a callejones, corralones y quintas. La lotización, que resultaba ser la simple parcelación descontrolada hecha muchas veces por los mismos pobladores, generó lotes de variadas formas y tamaños, en los cuales las soluciones de quintas conseguían adecuarse a las encaprichadas formas de los lotes.

La zona de Barrios Altos, además de contar con gran número de iglesias, conventos, hospitales y monasterios, cuenta con algunos conjuntos de viviendas realizadas ya en este siglo por la Beneficencia de Lima, para servir a diferentes sectores de servicio. Dichos conjuntos retomaron el concepto de la quinta para adecuarlo a la forma de los terrenos designados.

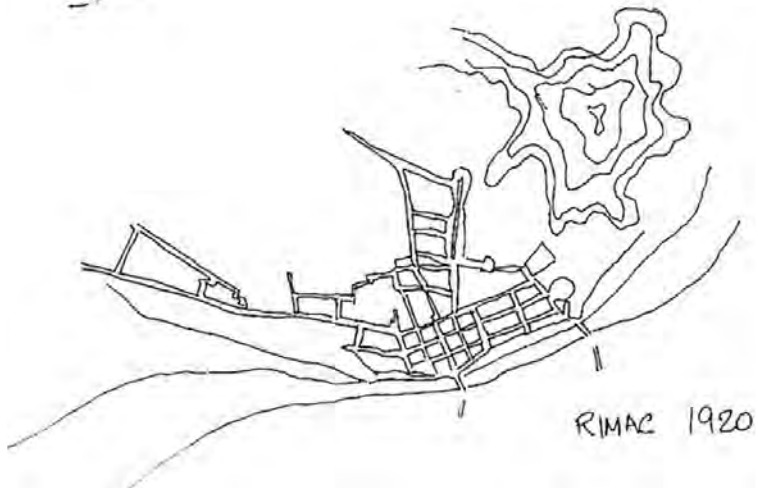
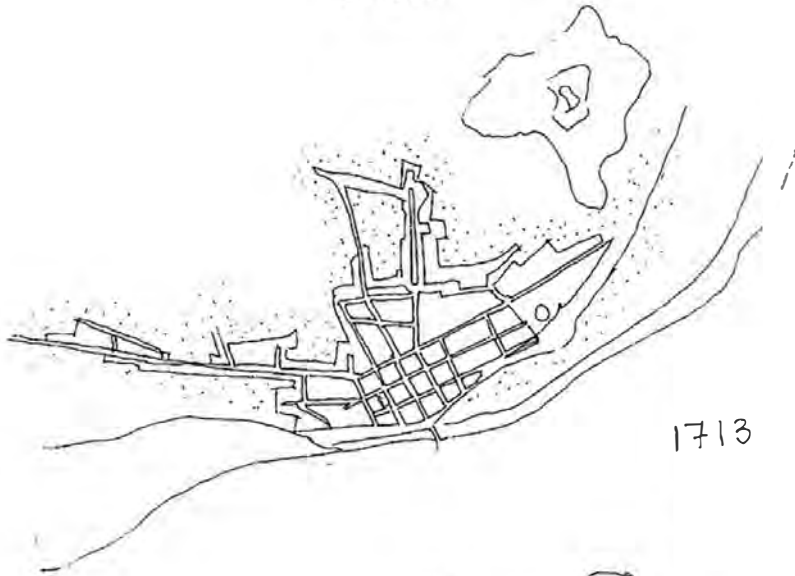
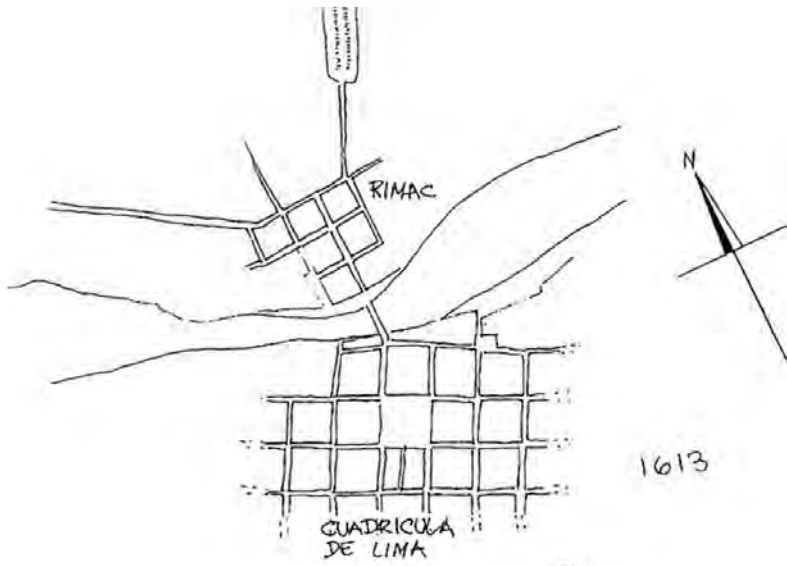


BARRIO POPULAR DEL RÍMAC

El Rímac, en la ribera norte del río, frente a la cuadrícula de Lima, surgió, atravesando el río por el Puente de Piedra, a partir de una pequeña cuadrícula similar a la de Lima. De este limitado manzaneó partía un camino que conducía hacia el norte (ahora Av. Francisco Pizarro) y que se constituiría en su futura ampliación, ya que los otros dos posibles sentidos estaban limitados por los cerros y se convertirían en huertas y paseos (Prolongación Trujillo y Cajamarca).

Por su inmediata cercanía al centro se fueron densificando paulatinamente las manzanas aledañas a la formación existente siendo ocupadas por pobladores de servicio. Al igual que en Barrios Altos, esta lenta ocupación deformó la trama regular existente, respetando únicamente los sentidos de su expansión. En las direcciones a la Alameda y a los paseos, así como las que conducían a la plaza de toros, se produjo una trama a base de grandes manzanas, cuya lotización no fue menos compleja. En la dirección al norte, a lo largo de la Av. Francisco Pizarro que atravesaba los campos de cultivo, se efectuó una lotización sólo con frente a dicho camino. Dicha zona fue aprovechada por muchas empresas, como las del ferrocarril, para construir viviendas para sus trabajadores. Se escogió para dichos pobladores el sistema de barracas o callejones. En este caso por no tener la lotización un límite posterior, resultaron los callejones de una profundidad mayor de 100 metros.

Posteriormente se realizarían trazados correctivos, pero muy pronto las primeras barriadas se ubicarían en la continuación de la trama, por su cercanía al centro y al eje industrial en dirección al Callao, aprovechando las laderas de los cerros que limitaban al Rímac.



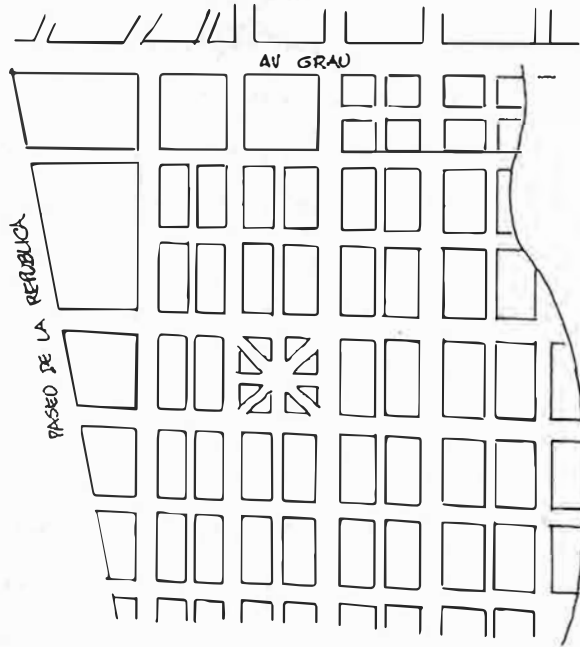
BARRIO POPULAR DE LA VICTORIA

A diferencia de los trazados de Barrios Altos y el Rímac, el trazado de La Victoria responde a una eficiente planificación que se le atribuye al Ing. Enrique Meiggs y al Ing. Luis Sadá. En la cuadrícula de Lima se había planteado una distribución equivalente del asoleamiento de los frentes al plantearse esta diagonal al recorrido del sol. La Victoria consigue lo opuesto al plantearse un trazado ortogonal que parte de la diagonal de la cuadrícula de Lima. A su vez se establece una direccionalidad al estar uno de los ejes dirigidos hacia el sur, en el sentido de mayor crecimiento de Lima.

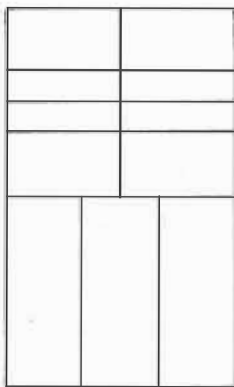
El trazado ortogonal a base de calles muy anchas en un sentido por su direccionalidad, se traduce en flujos importantes hacia el sur, En el otro sentido por su asoleamiento, y menor flujo se desarrolla las áreas libres utilizables como canchas. Estos dos ejes definen un manzaneo compuesto cada uno de dos manzana rectangulares, que por estar separadas por una calle muy estrecha, aparentan una única manzana que tendría 150 x 125, siendo cada una de 70 x 125.

El tamaño y la forma alargada de las manzanas permite una lotización muy simple a base de lotes de 10 x 35 a excepción de lotes más grandes en el otro sentido cuando dan frente a plazas calles importantes.

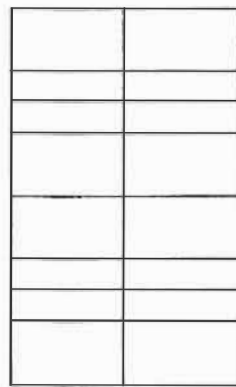
La lotización regular de La Victoria ha permitido que se unan lotes para lograr mejor utilización del fondo del lote. Los lotes que en su mayoría tienen orientación este-oeste, permiten que las quintas aprovechen el asoleamiento.



TRAZADO ORIGINAL
DE LA VICTORIA
1876



MANZANA CON FRENTE
A PLAZA O AVENIDA
LOTES 23 x 30



MANZANA TIPICA
LOTES DE 10 x 35
20 x 35

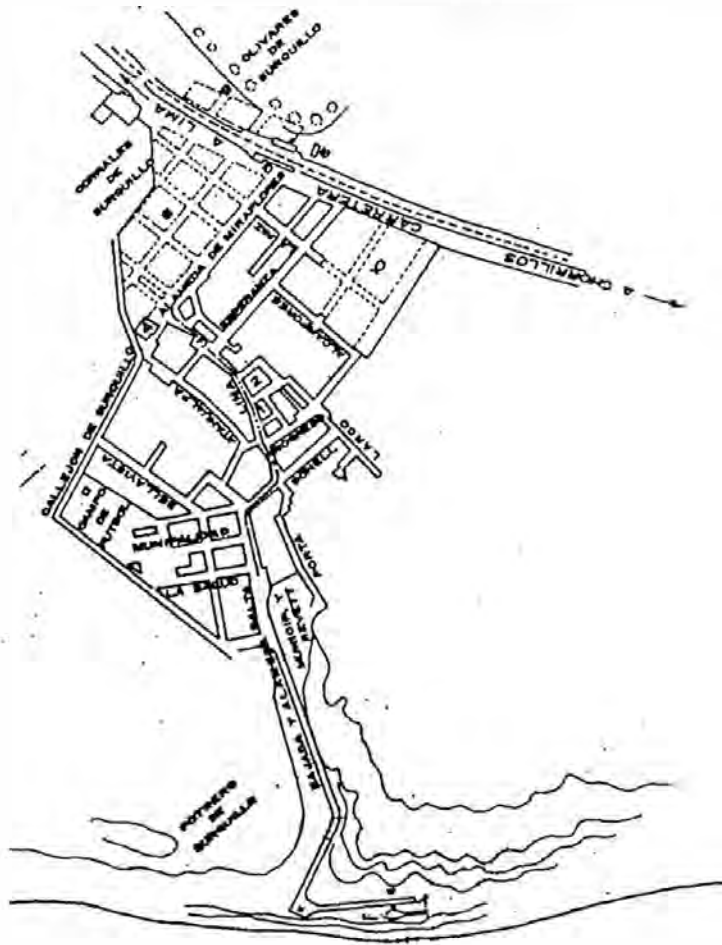
MIRAFLORES Y SUS BARRIOS POPULARES

Se escoge el caso de Miraflores, a pesar de ser similar al de Barranco, Chorrillos, Magdalena o San Miguel, por ser el más representativo debido a su mayor evolución como subcentro y a su mayor diferenciación de barrios. Miraflores surgió como balneario entre la quebrada de Bajada a los "Baños" y el Paseo de la República, que era el camino hacia el sur. El tren Lima-Chorrillos que recorría tangente, convirtió a Miraflores en su principal parada, por ser la zona de mayor expansión. Esto originó la construcción de la Av. Leguía (ahora Arequipa), que uniría el centro con Miraflores.

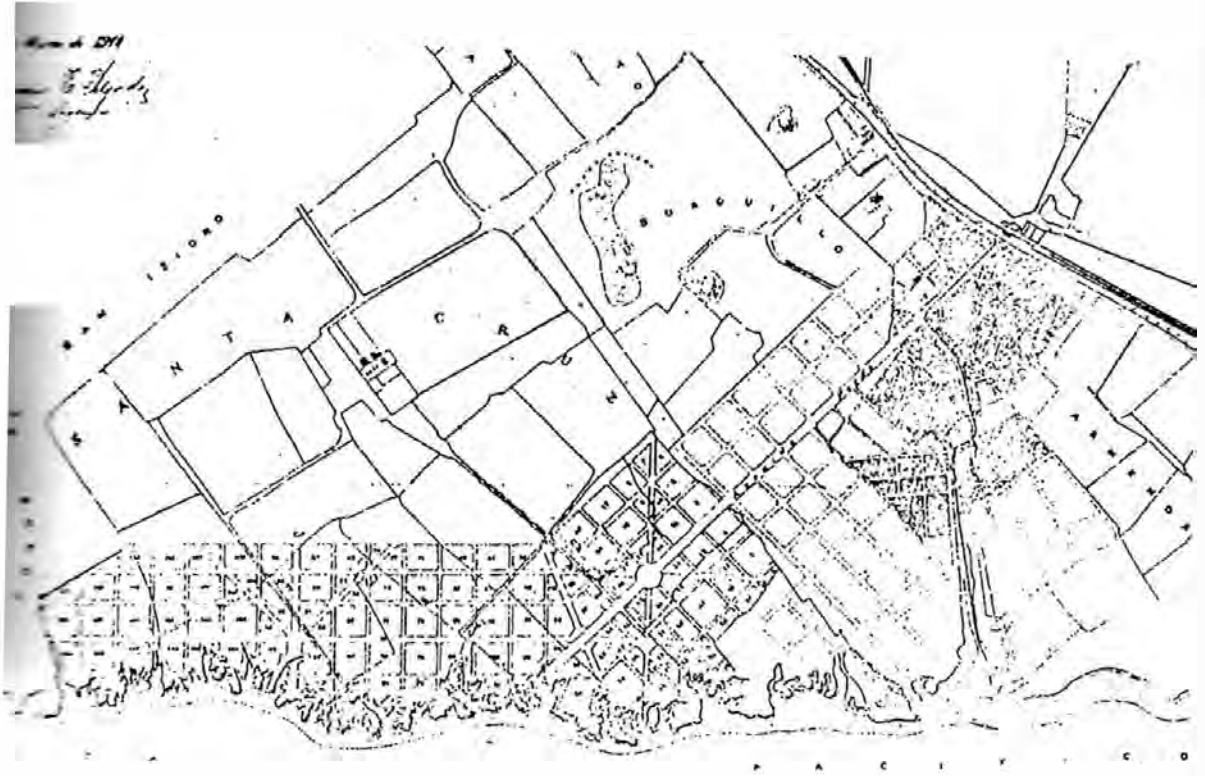
El trazado que había surgido a partir del Paseo de la República y la quebrada, sufrió una transformación al aceptar a la Av. Leguía como puerta de entrada. Se tuvo que remover las zonas administrativas y acondicionar el trazado a la llegada de dicha avenida. Esto se traduce en la existencia de diferentes etapas y direcciones del trazado: hay zonas de calles angostas junto a parques triangulares que reciben bocacalles en diferentes direcciones. De este traslape se generó un trazado variado, pero se mantuvo un tamaño racional de manzanas y la lotización se resolvió de la forma más regular posible.

La rápida expansión no se dejó esperar y surgieron las primeras urbanizaciones, que ya respetaban trazados regulares. La primera se realizó hacia la costa norte de Miraflores, ubicando al extremo de esta el barrio popular de Santa Cruz. Dicha urbanización se basó en modernos conceptos de calles amplias en los principales sentidos e introdujo el concepto de la diagonal para articular un cambio de dirección en el trazado resolviendo los encuentros en ovalos.

Posteriormente se continuó la importante expansión del subcentro pero utilizando simples trazados ortogonales, con lo que se dió lugar al barrio popular de Surquillo.



OCEANO PACIFICO



OCEANO PACIFICO

EVOLUCION DE LA QUINTA

Las quintas nacen por la necesidad de una mayor repartición horizontal del terreno y son las Casas de Vecindad, por su similitud con las Casas Patio, las primeras en resolver el requerimiento. Tras la imagen de una portada, de una o dos alturas, la Casa de Vecindad se integra a la secuencia urbana, por medio de una portada o un vano perdido en la secuencia, se llegaba al fondo del lote, donde aparecía una subdivisión en cuartos con una escala y calidad inferior a los de la calle. Se resolvía de esta forma la distinción social existente, al resolver las viviendas de los pobladores de bajos niveles, en los alrededores del centro de la ciudad, con una simulada continuación.

Al implantarse las primeras fábricas e industrias, surge la necesidad de viviendas para los obreros. Se simplifica el concepto de la Casa Vecindad al alejarla del centro y acercarla a las fábricas. Se elimina la portada y se angosta el espacio común para obtener una mayor densificación. Nace el concepto de barraca o callejón como resultado más económico para dar vivienda a sus obreros. Estas eran construcciones simples de techo liviano e instalaciones compartidas. Se asemejan a las "rancherías" rurales, muchas de las cuales quedarían con el tiempo dentro del área urbana.

La eficacia del concepto regresa a la ciudad camuflada por los estilos colonial y republicano, a base de simples portadas que marcaban el ingreso. El callejón y la quinta resultaron las soluciones para utilizar los fondos de lotes profundos y disformes.

La importación de estilos se adecuó mucho al sistema de quintas y comenzaron a aparecer pintorescas soluciones de vivienda barata en los barrios residenciales de los subcentros.

La aparición de los conjuntos multifamiliares en altura, hicieron desaparecer a la quinta como solución urbana, prefiriéndose el modelo de independientes Unidades Vecinales. Sólo los Barrios Obreros de Caqueta y 28 de Julio, se basaron en la organización en torno a un único espacio, que era el modelo de las quintas.

LA QUINTA COMO VIVIENDA SERIADA

Las viviendas seriadas a pesar de no compartir un espacio común interior, son parte de una única construcción, en la cual comparten la estructura y las instalaciones, además del espacio de la calle, por lo que se les clasifica como quintas. La representación formal de la serie exterior es la imagen de las fachadas interiores de las quintas, que son difíciles de percibir por la proximidad y estrechez del espacio.

La serie compuesta de casas unifamiliares de frente muy estrecho, teniendo como únicas perforaciones la puerta y la ventana, y como únicos relieves la cornisa y el zócalo, y en algunos casos las pilastras. Las fenestraciones conservan un ritmo, establecido al parear la puerta, o al tener series de puerta-ventana, puerta-ventana. Cada casa contaba únicamente de una puerta y una ventana, las cuales por su altura, constituían todo el ingreso de luz y ventilación a la parte delantera de la casa, a la vez eran la expansión de la casa a la calle. La puerta contaba con una ventilación superior y con doble hoja para restringir el uso por una y la expansión por ambas. La ventana mantenía una proporción con las puertas y estaban generalmente precedidas de una reja. En casos se recurría a teatinas en los techos.

Las perforaciones producían los ritmos, y los relieves mantenían la continuidad. La distinción de las viviendas estaba dada únicamente por la variación de los tonos de pintura, que a su vez producían una gama muy continúa de colores. Pocas veces se producía la variación de una vivienda para conseguir una individualización. Cuando esto ocurría era por que el estilo no estaba muy determinado. En los conjuntos de vivienda en serie existía el reconocimiento de una igualdad social, se realizaba una vida de barrio, volcada a las calles y con un reconocimiento por los vecinos del conjunto de viviendas.

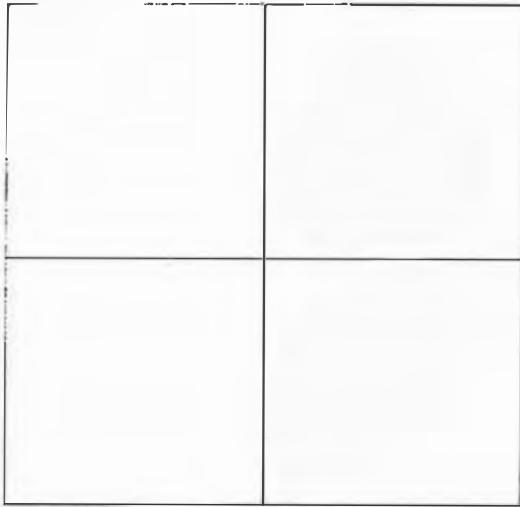
LA QUINTA DENTRO DEL MANZANEO

El damero original de la Lima Cuadrada de 100 metros lado, se subdividía en cuatro lotes iguales, en cada uno de los cuales se alineaba la casa al frente, manteniendo una huerta en el interior. Este concepto proliferó en los alrededores de la cuadrícula, adaptándose a formas irregulares de manzanas. Al densificarse los entornos del centro, se utilizaron las huertas de los irregulares lotes para la edificación de quintas o, de controladamente, en forma de corralones. La quinta se adaptaba a las formas del terreno, necesitando a veces bifurcaciones para resolver las irregularidades del lote.

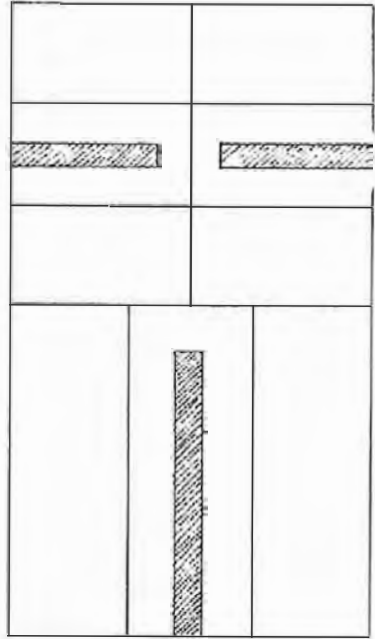
En la Victoria se planteó un Manzanero que permitía una fácil adaptación de las quintas, ya que el frente y el fondo tenían medidas aparentes. La edificación de quintas tuvo tal proliferación, que en muchos casos se sumaron lotes para realizar conjuntos de quintas, hasta de más de media manzana.

Las nuevas urbanizaciones utilizaron la tradicional manzana 100 por 100, donde se hacía una distribución que producía lotes de mayor profundidad y mayor frente hacia el centro de los frentes de la manzana. Al haber una repartición equitativa de los frentes, los lotes cerca a las esquinas resultaban teniendo mayor frente y fondo. Estos últimos se adaptaron al tamaño de viviendas unifamiliares, dejando los lotes profundos a mitad de cuadra aprovechables para quintas.

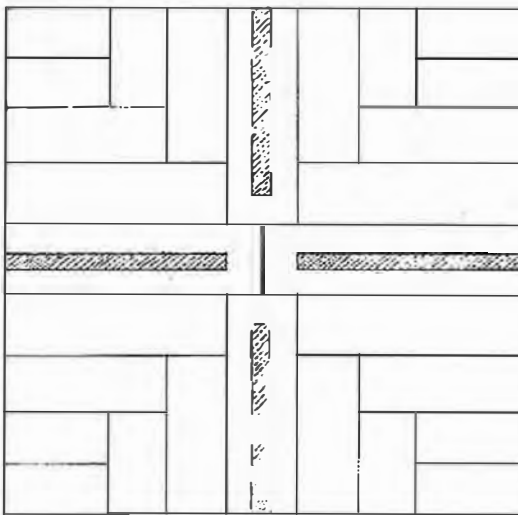
Las quintas han tenido gran tendencia a ubicarse en los lotes profundos donde se justifique una buena serie de casas, siempre que el frente permita tener un espacio común y una o dos hiladas de casas. Las recientes urbanizaciones plantean lotes mínimo equivalentes, habiéndose perdido la proliferación de quintas.



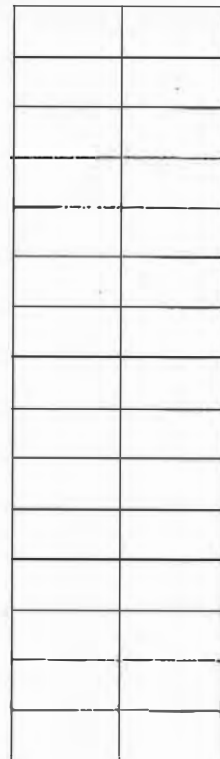
MANZANA ORIGINAL
DE LA CUADRICULA DE LIMA



MANZANA TIPICA LA VICTORIA



PROTOTIPO IDEAL DE MANZANA CUADRADA



MANZANA TIPICA
DE LAS ORGANIZACIONES

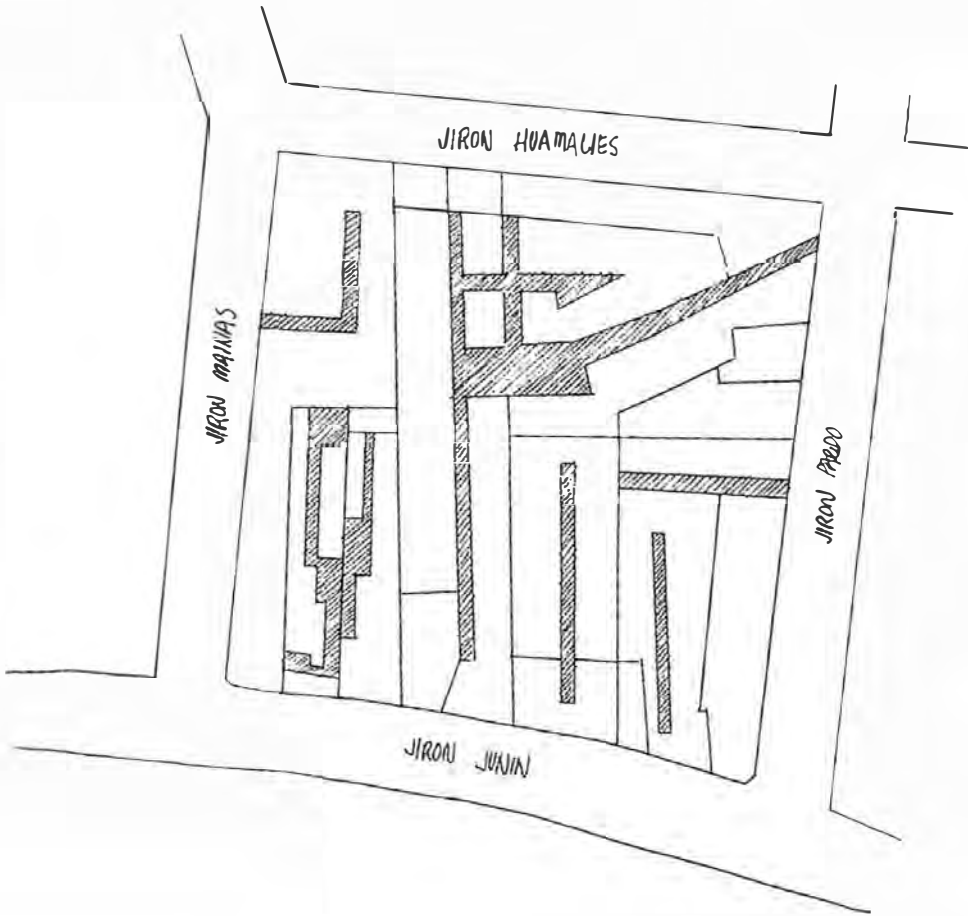
BARRIOS ALTOS

QUINTA MARIA LUISA EN JIRON JUNIN

Los primeros caminos de Barrios Altos habían generado manzanas sumamente grandes, las cuales al densificarse, fueron subdivididas hasta conseguir como ésta que analizaremos, un tamaño adecuado. Esta manzana, ubicada en Jirón Junín, el que era uno de los principales caminos de expansión, fue una de las primeras en tomar forma, a pesar de sufrir posteriores modificaciones en su contorno. Esto se explica en su lotización que es oblicua a la forma general, debido seguramente a la apertura o ensanche de vías.

En esta manzana encontramos un claro ejemplo de Casa de Vecindad, que sin ser original de la época, cuenta con sus principales características. Una edificación regular de dos niveles e el frente, con la imagen de casa unifamiliar por la simetría del frente. El ingreso axial a la fachada como las portadas de los zaguanes de las Casas Patio, con una ornamentación superior que en este caso lleva el nombre de la quinta: María Luisa. Esta imagen sólo se mantiene en su simétrica fachada, ya que al vesando la portada, el zaguán se convierte en la prolongación la quinta. Cambia automáticamente la escala, para convertirse en un pasaje de un solo nivel, a base de cuartos muy pequeños cada lado.

Este ejemplo de Casa de Vecindad pertenece a la tipología de manzanas de forma regular, de frente entre 12 y 18 metros y de fondo profundo que suele llegar hasta mitad de cuadra. Este caso permite una doble crujía de viviendas en el interior, más un espacio común entre ambas de más de dos metros de ancho.

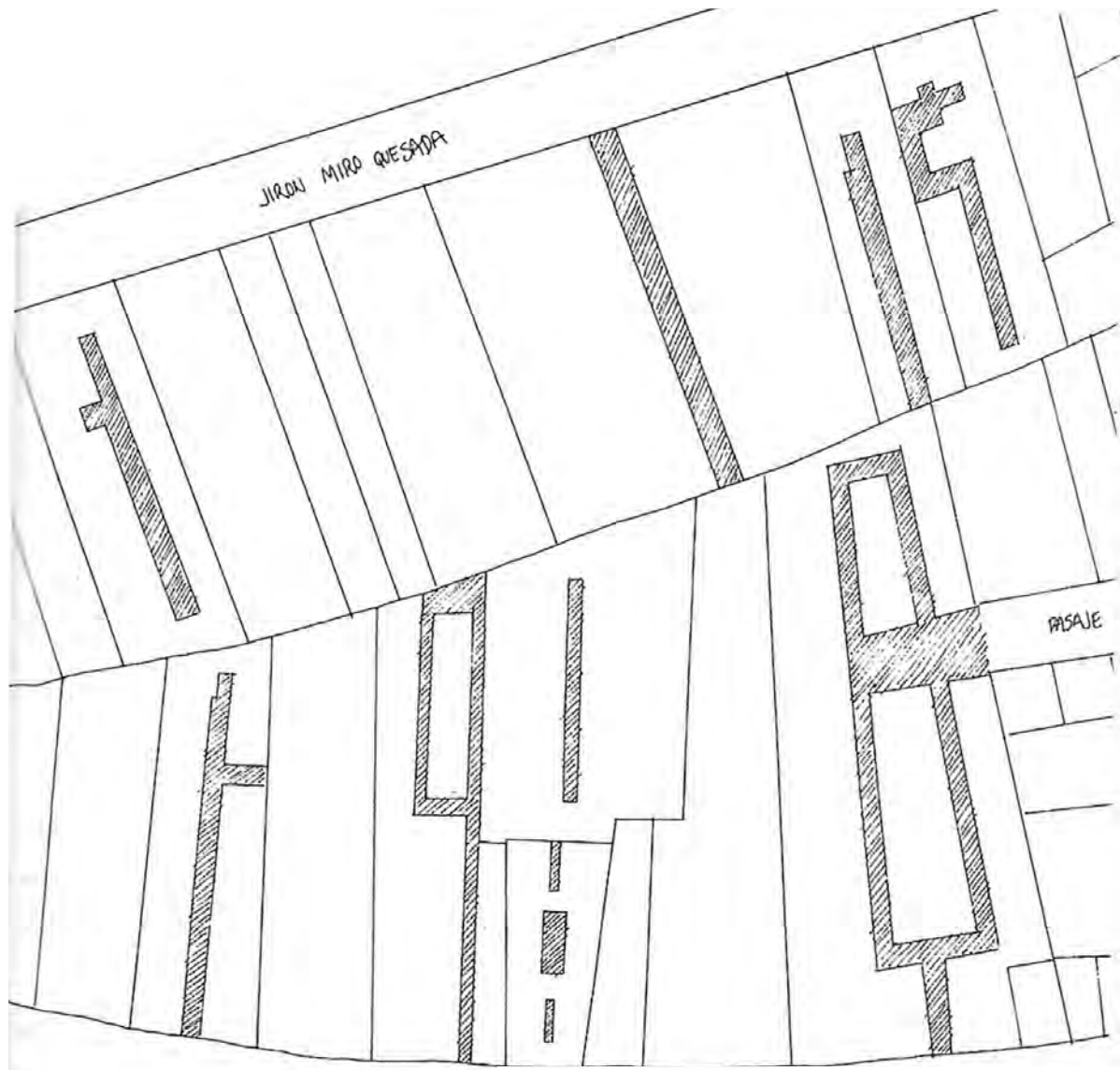


BARRIOS ALTOS

QUINTA BASELLI EN JIRON JUNIN

A diferencia del ejemplo anterior, hubo manzanas en Barrios Altos que nunca perdieron su tamaño original y estos son casos igualmente frecuentes. Los tamaños de estas manzanas no se acercaban a los tamaños de las manzanas de damero, sino que respondían a las formas dejadas por los cruces de caminos. En este caso restó una manzana de más de 300 metros de largo con una forma cónica de 150 metros de ancho en su parte central. En estos casos se blaban los frentes de las manzanas dejando en el interior las huertas. Posteriormente, para ocuparse la zona interior se proyectaban los frentes hasta una línea intermedia. Dicha fórmula produjo arbitrariedades a partir de denuncias u ocupaciones, que complicaron la lotización interior.

La Quinta Baselli ubicada en Jirón Junin, pertenece también a tipología de Casa de Vecindad, pero su principal característica es resolver limpiamente las variaciones en la forma del terreno. En un lote de más de 90 metros de profundidad, pero con anchos variables, que parten de un frente de 12 metros a un cuello de 16 metros donde se ensancha a unos 32 metros de promedio. Se resuelve ubicando la edificación de dos niveles en el tramo del cuello delantero, en torno a un pasaje central que se repite en el segundo nivel en forma de galería. La utilización del segundo nivel es frecuente en las Casas de Vecindad, produciendo un segundo piso de cuartos a los que se accede de unas galerías paralelas en balcón sobre el espacio central. El fondo del lote se resuelve desplazando el eje del espacio de ingreso, ya que la variación de la forma del lote es asimétrica, para producir otro grupo de viviendas en torno a un nuevo eje desplazado, para conseguir tamaños similares. Esta zona posterior se desarrolla en un solo nivel y con una calidad menor a la del primer bloque.



JIRON JUNIUS

JR. MERO

JR. MAINAS

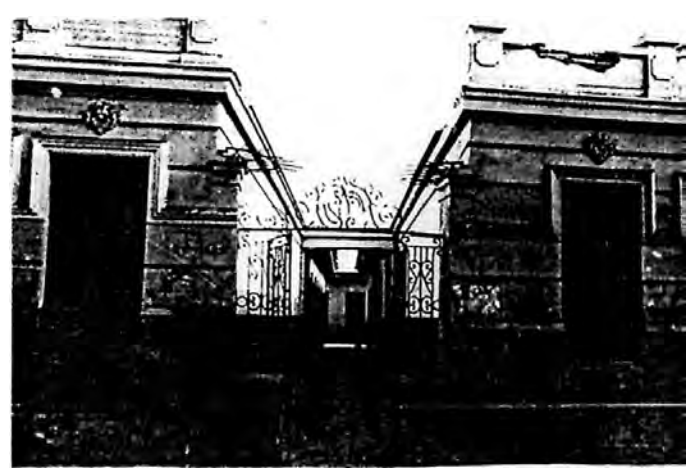
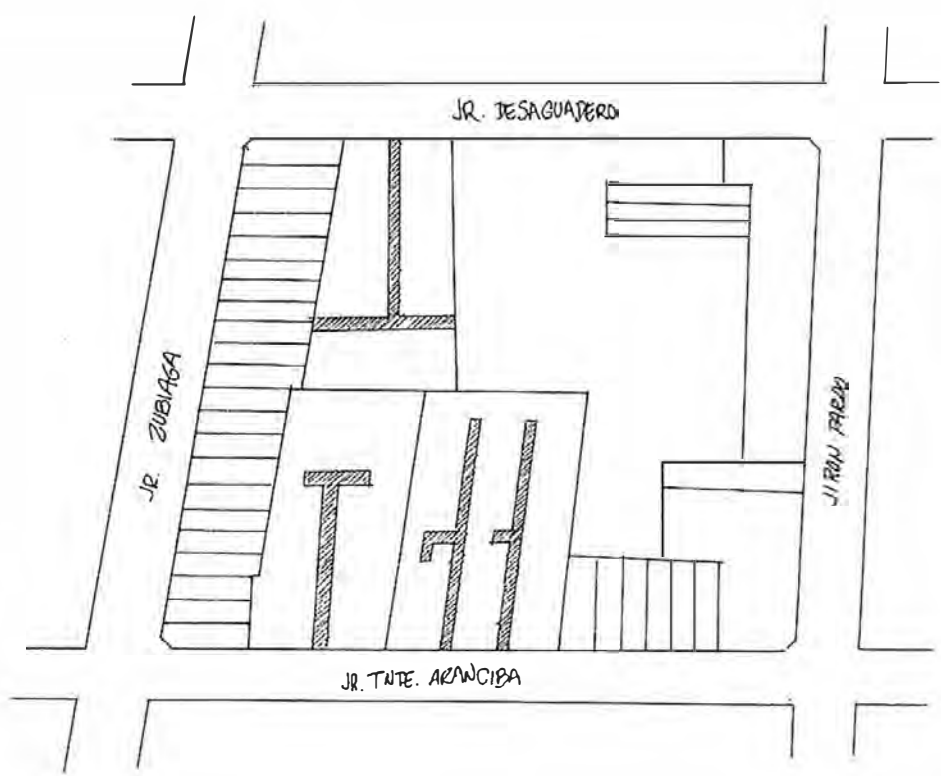


BARRIOS ALTOS

QUINTA FAMILIAR EN CALLE TNTE. ARANCIBA

La ubicación de esta manzana corresponde a un nuevo trazo de manzanas pequeñas al subdividir zonas de huertos. La nueva lotización se hizo posible en las zonas no consolidadas. En este caso el Jirón Manuel Pardo resultaba anterior y por ende más consolidado, pudiéndose hacer una simple lotización del área posterior a dicho jirón.

En esta nueva lotización encontramos un ejemplo de quinta familiar, que es una variante de la quinta convencional. Se compone de dos viviendas unifamiliares en el frente, manteniendo un pasaje de ingreso por el centro de ambas, para llegar al fondo, una vez terminadas las casas delanteras, a una pequeña quinta compuesta de pequeñas viviendas de una calidad bastante menor que las delanteras. Obviamente la familia ocuparía las exteriores que contaban con un tratamiento elaborado en sus fachadas y un espaciamiento en el interior, manteniendo las interiores para producir una renta.

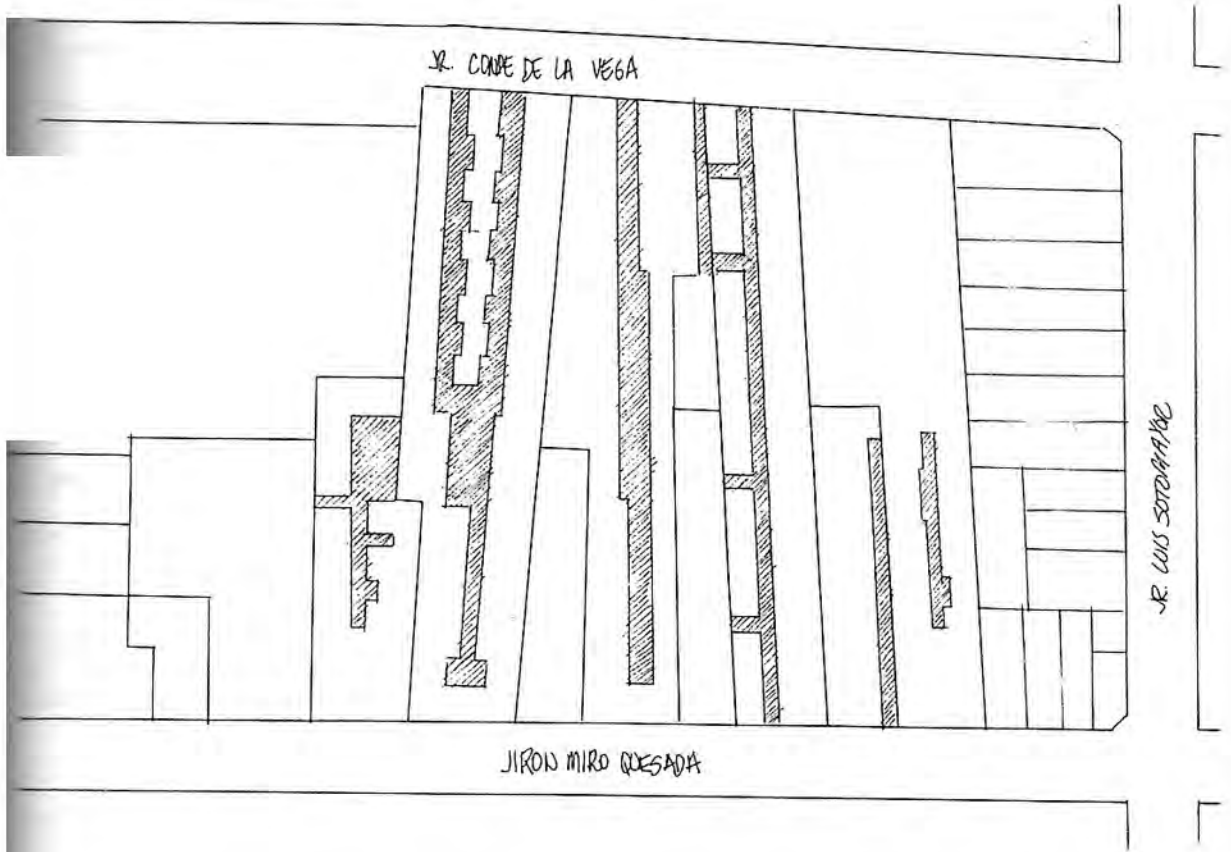


BARRIOS ALTOS
QUINTAS EN JIRON MIRO QUESADA

A diferencia de los casos anteriores, que resultan ser los extremos, ya que la primera .sufre una modificación total y la segunda permanece intacta, en este ejemplo analizaremos una modificación parcial.

El Jirón Miro Quesada fue una de las vías originales, siendo ocupado el final por precarias edificaciones en forma de quintas sumamente profundas. Al realizarse trazados correctivos, se afectó a dicha zona partiéndola sin afectar las construcciones existentes. La subdivisión no consiguió manzanas regulares, sólo redujo el espaciamento entre calles. Esta manzana de 300 metros de largo por 100 metros de ancho, con - taba con quintas que iban de un lado a otro. Hubo que unificar los posteriores para que pasara la calle Conde de la Veg preservándose hasta ahora desfases en el frente resultante.

Las quintas lo son en su versión más simplificada, con una portada sin ninguna elaboración, un zócalo pintado que recor exterior e interior, y una cornisa a base de una hilada de la drillo visto que son únicas texturas encontradas.

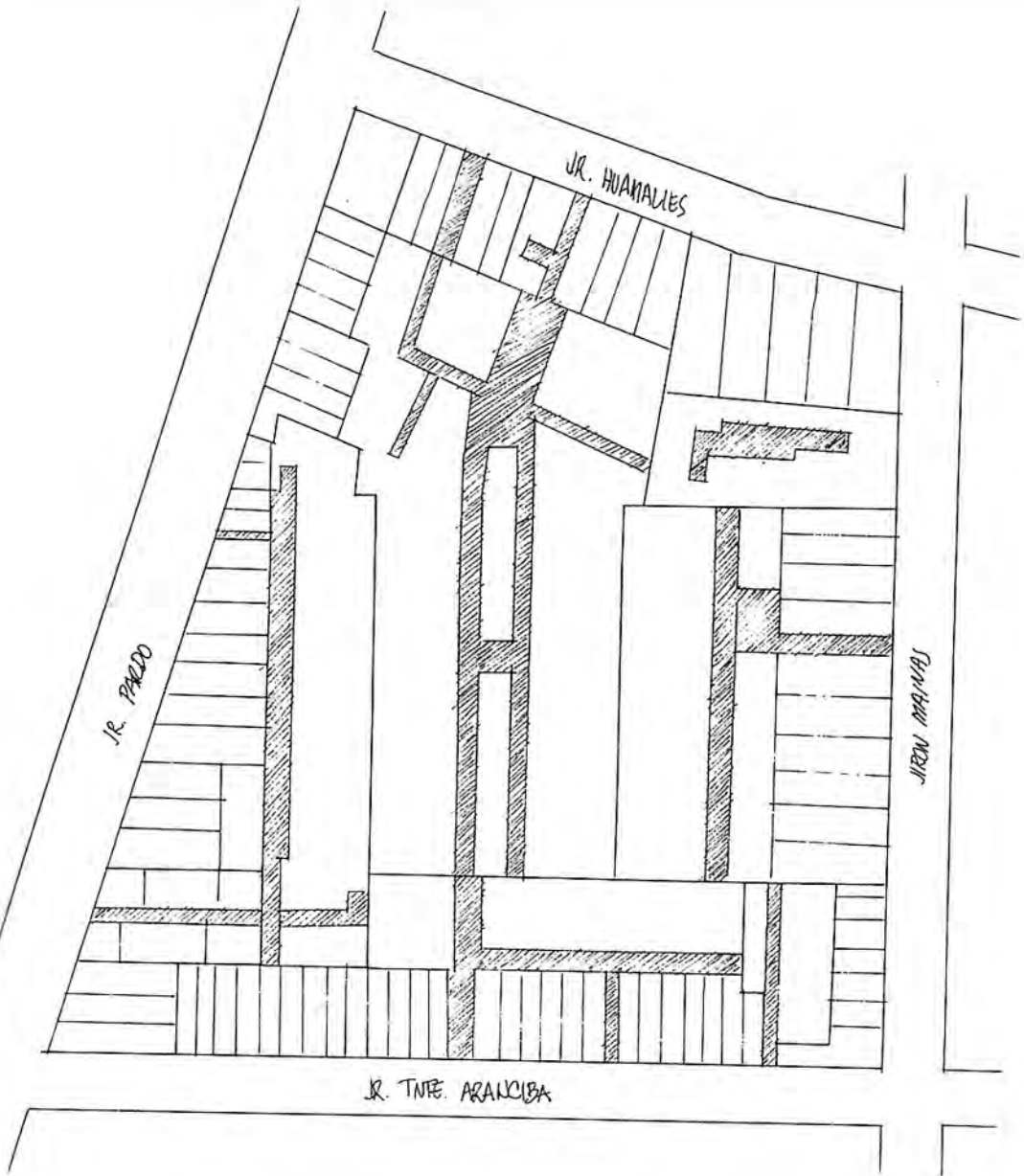


BARRIOS ALTOS
QUINTA EN CALLE TNTE. ARANCIBA

Esta manzana de forma trapezoidal, resultado de trazos posteriores, es un claro ejemplo de una lotización periférica. Los lotes están repartidos a lo largo de los frentes dejando un espacio muy grande al centro de ellos. Estos lotes dejan de ser profundos y se convierten en anchos. Esto origina formaciones de quintas paralelas a los frentes, desprendiéndose de dos de ellas la que ocupa la zona central. A su vez existe una subdivisión de los lotes, a lo largo de sus frentes hacia la calle. Esto produce una continuidad en todo el contorno de la manzana compuesta por estos pequeños sub-lotes con un ancho de 4 a 5 metros y una profundidad de 15 a 20 metros. Se produce en el contorno de la manzana un anillo de lotes pequeños que enmarcan una trama interior de quintas interconectada que recorren todo el interior de la manzana.

A pesar de no existir una unidad debido a la subdivisión de lotes, existe una aparente continuidad en el tratamiento de las fachadas exteriores con las interiores de las quintas, basada en un tratamiento simple de puerta-ventana. Siendo la ventana de mayor altura que las puertas, se produce un ritmo que ingresa al interior de las quintas, dando a creer que pudo haber sido hecha toda la manzana basada en el mismo principio.

Las quintas interconectadas en el interior, a pesar de su aparente complejidad, mantienen anchos y espaciamientos que producen una equivalente distribución interior.



BARRIOS ALTOS

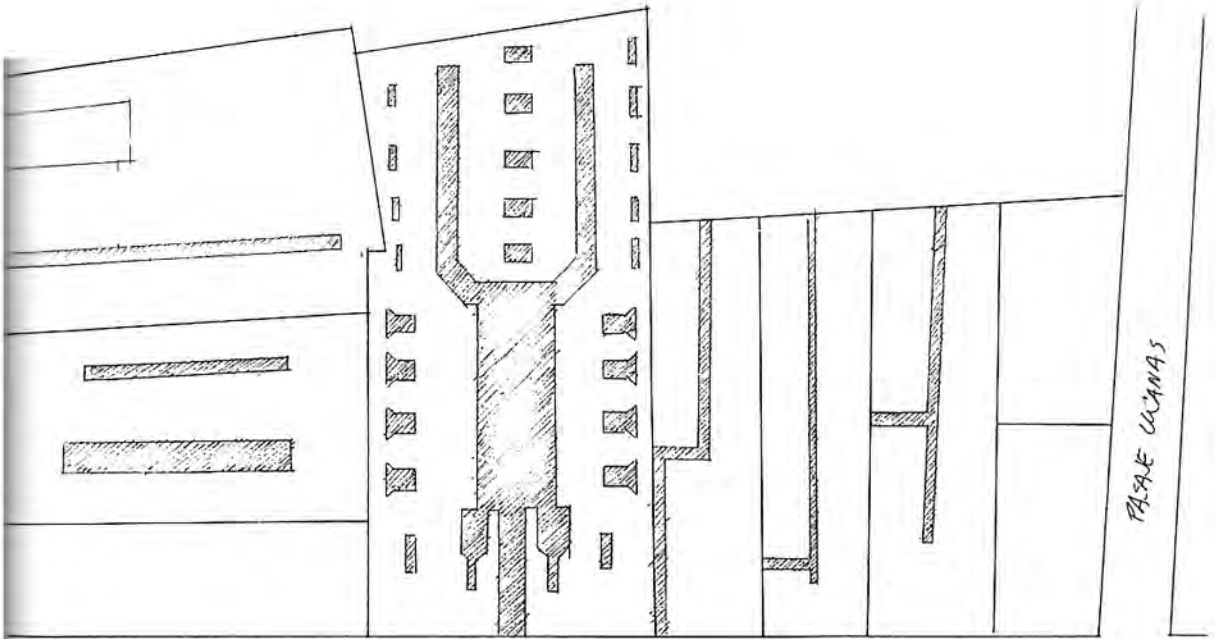
QUINTA DE LA BENEFICENCIA EN JIRON MIRO QUESADA

La Beneficencia de Lima resultó siendo propietaria de diversos inmuebles de la ciudad, ya sea por falta de pagos en algunos predios o por remanentes de monasterios o conventos. La Beneficencia se dedicó a hacer vivienda para satisfacer a diferentes grupos allegados a esta, solucionando el problema de vivienda a los empleados o familiares de estos grupos. Empleó para dicho propósito el sistema de quintas, que se tuvieron que adecuar a las formas caprichosas de algunos terrenos.

En el Jirón Miro Quesada edificó una quinta sobre un terreno regular de 42 metros de frente por 90 metros de fondo. Por medio de un angosto ingreso se llegaba a un espacio central alargado, del cual se bifurcaban dos ramales hasta llegar al fondo del terreno. El sistema le permitía tener viviendas hacia el exterior otras hacia el espacio central interior y otras mas pequeñas hacia los ramales posteriores. Producía de esta forma una diferenciación de tamaños y categorías.

Todas las viviendas contaban con un patio interior y solo una puerta exterior, lo que producía una vida hacia el interior de las viviendas, perdiéndose la utilización de los espacios comunes.

El tratamiento era simple, basado en una adecuada utilización del ladrillo visto con el cual se hacían también las cornisas. Un zócalo bajo y dinteles vistos sobre las puertas de madera, constituían todos los elementos utilizados, tanto en la fachada exterior como en la interior. Una reja exterior, pisos de ladrillo y un farol central constituían los elementos del espacio común.



PASADU CANAAS

JR. MIRO QUESADA



BARRIOS ALTOS

QUINTA DE LA BENEFICENCIA EN JIRON HUALLAGA

Al demolerse el Hospital de Santa Ana, con frente a la plaza Italia, para prolongar el jirón Huallaga, la Beneficencia quedó de propietaria de los terrenos del hospital, de los cuales se mantuvo la Iglesia de Santa Ana. Junto a dicha iglesia quedó un franja a espaldas del Hospital de Maternidad.

Se aprovechó con una edificación, que prolongaba el tratamiento exterior del hospital existente, de dos alturas a lo largo de todo el frente. Al centro del edificio se provocaba una hendidura para producir una quinta hacia ambos lados, paralela al frente. La edificación de dos niveles delimitaba también la hendidura, de donde atravesando unas arcadas, se ingresaba a las quintas que ya eran de un solo nivel. Estas arcadas además producían un cambio de tratamiento en el interior de las quintas, a base de ladrillo visto, como en el ejemplo anterior y que era el tratamiento típico de las edificaciones de la Beneficencia.

JIRON MIED GUESADA

HOSPITAL DE
MATERNICIDAD

JIRON HUANTA

IGLESIA
STA. ANA

JIRON HUALAGA

PLAZA
ITALIA



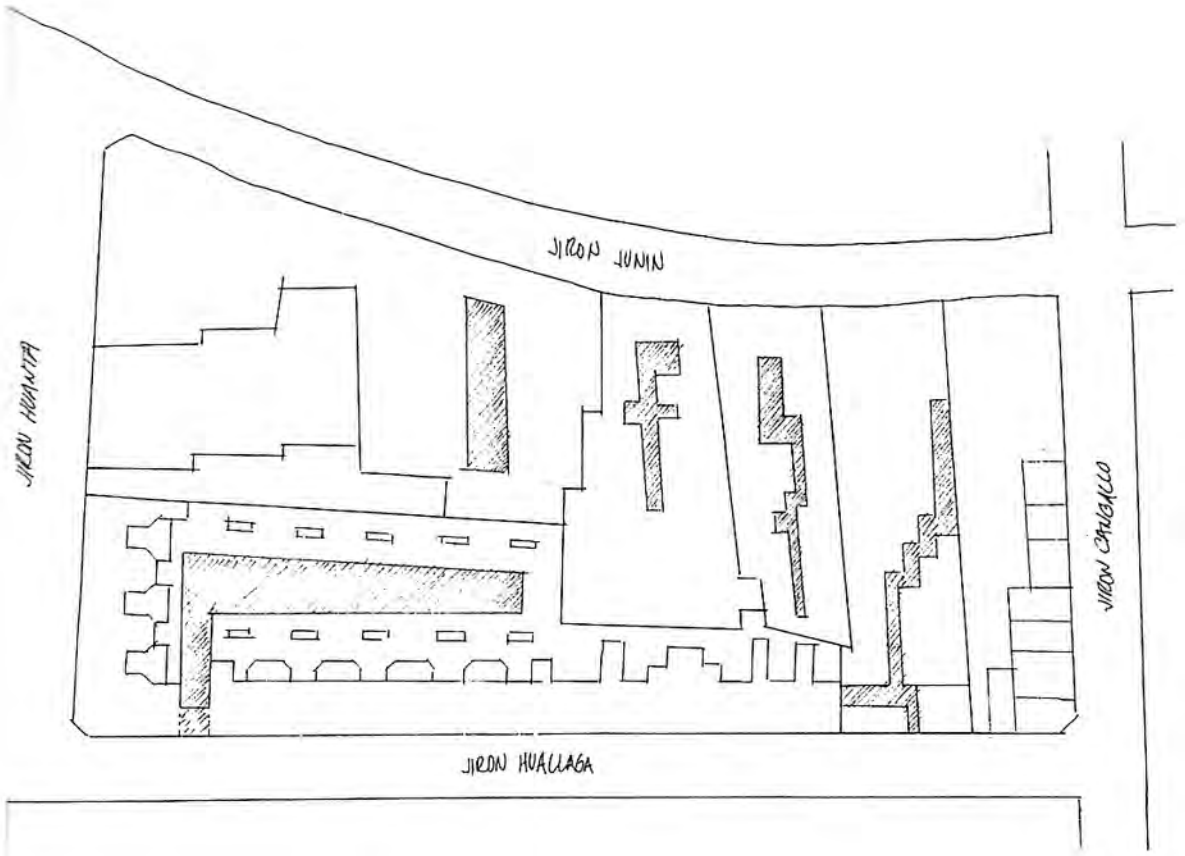
BARRIOS ALTOS

QUINTA DE LA BENEFICENCIA EN JIRON HUALLAGA

En la manzana frente al ejemplo anterior se encuentra el resto de la propiedad de la Beneficencia, al ser atravesado el terreno del Hospital Santa Ana por la prolongación del Jirón Huallaga.

El terreno en esquina frente a la Plaza Italia tenía un ancho de 35 metros que se angostaban a la mitad por el frente lateral. Se plantea para dicho caso una edificación de dos alturas que bordea el frente, teniendo en la parte ancha del terreno una quinta paralela a Jirón Huallaga, ingresando a esta por dicho jirón por el extremo más cercano a la esquina, resultando una forma de "ele". La irregularidad del terreno producía en el interior de la quinta un espacio trapezoidal, orientado el ingreso a la parte más ancha.

Al igual que el ejemplo anterior, la edificación exterior de dos alturas mantiene el tratamiento del Hospital de Maternidad y la edificación interior es de una sola altura con el típico tratamiento a base de ladrillo visto.

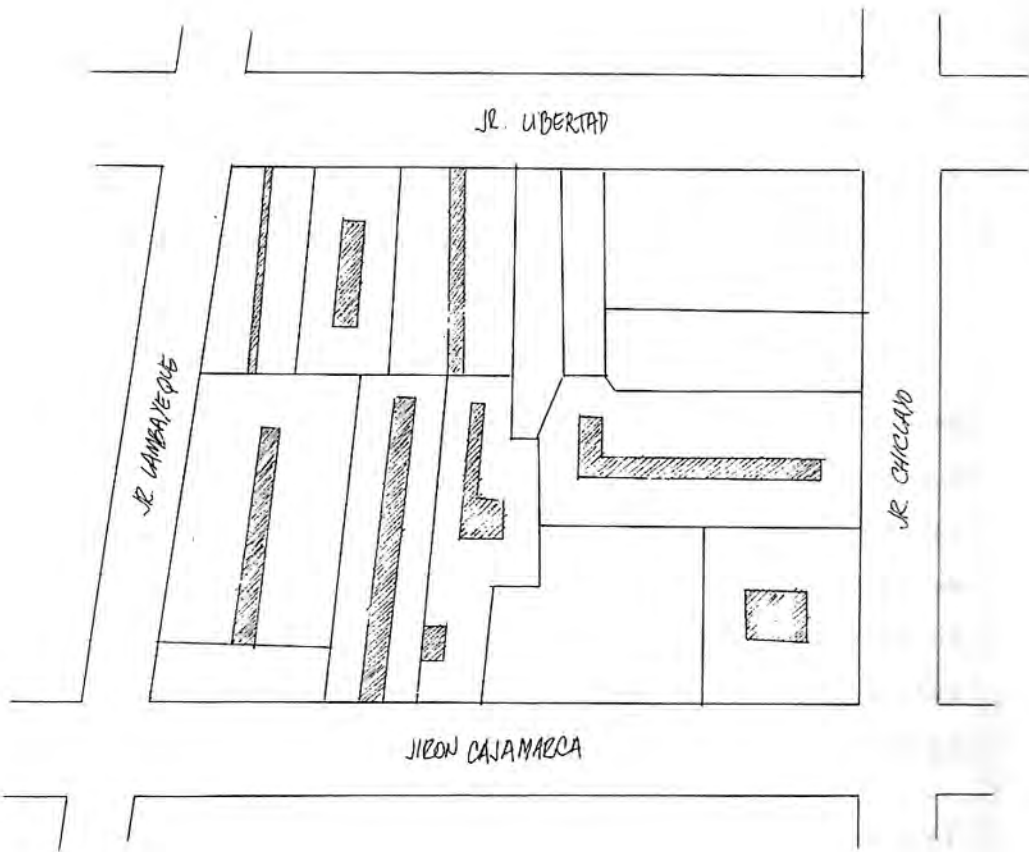


EL RÍMAC
CASA VECINDAD EN JIRON CAJAMARCA

El trazado original de una pequeña cuadrícula en el Rímac fue similar al de Lima, pero la división que planteaba el río, significó una distinción entre los pobladores, convirtiéndose el Rímac en el Barrio Popular de Lima. Su trazado original perdió continuidad al expandirse. Del manzaneo original, rescatamos este ejemplo que nos muestra la proliferación de vivienda popular, en una zona inmediata a Lima. En dicha manzana encontramos todavía ejemplos de Casa Patio, Casa de Vecindad y quintas, pero todas mantienen la calidad original y el estilo colonial original de las viviendas populares, que ya ha desaparecido en el centro de Lima para dar paso a nuevas edificaciones.

La Casa de Vecindad mantiene las características analizadas, contar con una edificación delantera de dos alturas y mediante un ingreso central llegar a una quinta interior de un solo nivel y de inferior calidad que en el exterior. Pero en este caso el estilo de la fachada en la continuidad del frente, da más la imagen de tratarse de una casa colonial que de una quinta. El lenguaje de cornisas, pilastras, zócalo, balcones y fenestraciones, simétricamente repartidos y valorando el tema central de la portada, nos da la imagen de la puerta de un zaguán y no la de una quinta.

En la cuadrícula original se mantiene todavía cierto orden y regularidad en la lotización, que se pierde en las expansiones por el lento desarrollo que tuvo el Rímac.



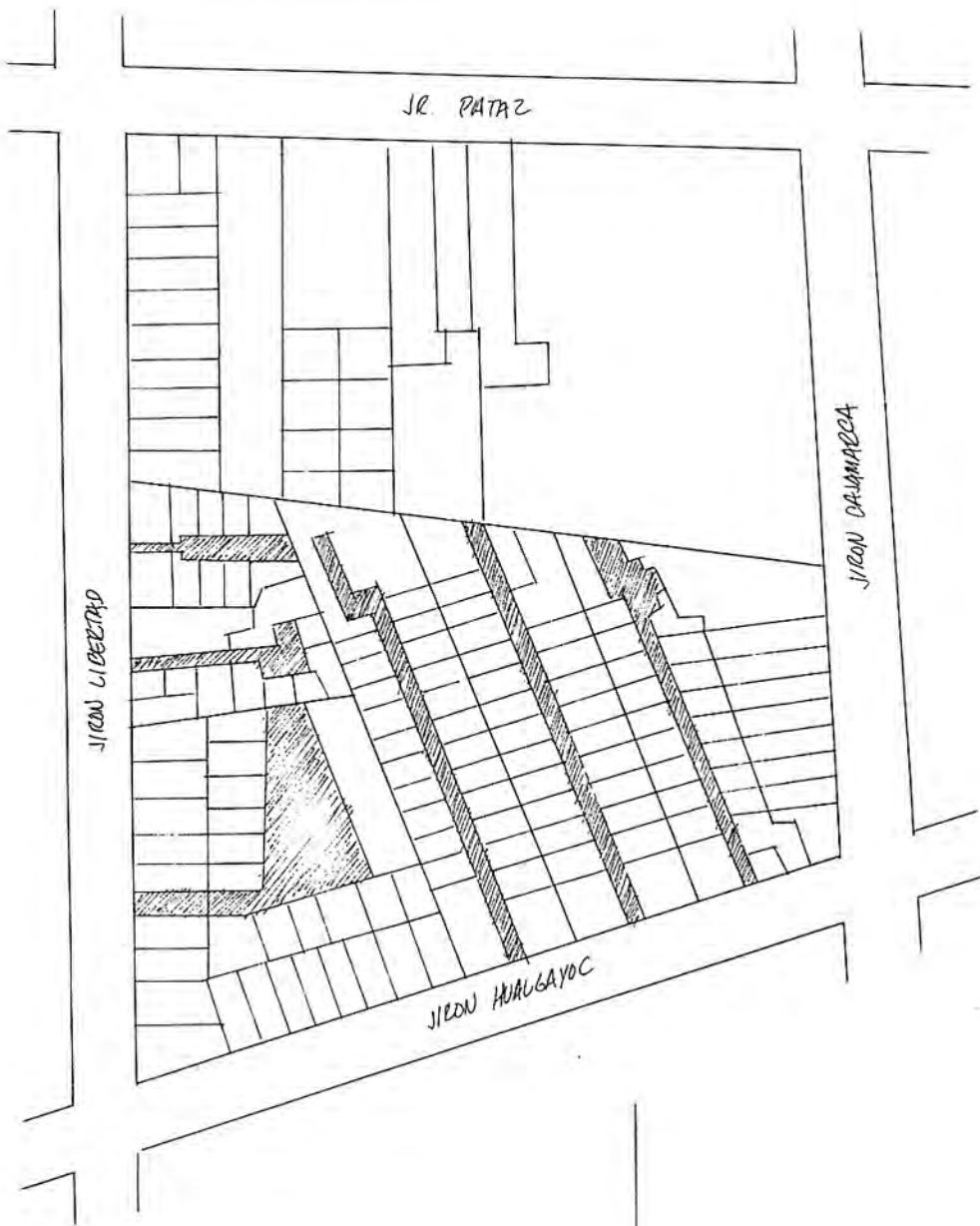
EL RIMAC

QUINTAS EN JIRON HUALGAYOC Y CAJAMARCA

Uno de los ejes de expansión del Rímac fue el Jirón Cajamarca, que era el camino en dirección a la carretera Central. La ubicación del Cuartel del Potao y posteriormente la de la plaza de toros de Acho, le dio mayor importancia a dicho camino, pero generaron en torno a dichas actividades una población de servicio que copó las indefinidas manzanas aledañas a Jirón Cajamarca.

Inicialmente se edificaron quintas muy simples, rectas y perpendiculares a la calle, que mantenían del estilo colonial la gran altura de los muros y vanos, y la portada. Uno de los ejemplos, conserva exactamente la portada de una casa colonial a base de pilastras, friso y un arco muy tendido. En el otro ejemplo se mantiene la importancia de la portada simplificando sus elementos a un simple relieve.

La distribución interior de la quinta, que mantiene la altura de muros y vanos exteriores, por su ubicación en una manzana trapezoidal alineada en forma perpendicular a su frente pero oblicua a los demás frentes, genera un desorden en la posterior utilización del resto de la manzana.



EL RIMAC

QUINTAS EN JIRON HUALGAYOC

En la siguiente manzana del ejemplo anterior, en el Jirón Hualgayoc, encontramos un ejemplo de una ocupación posterior a dicha manzana. La subdivisión interna de la manzana, nos dá una clara idea de una ocupación desordenada, habiendo una cierta lógica hacia el frente de Hualgayoc. Dicho jirón hace frente con la plaza de toros de Acho, motivo por el cual tuvo una primera y más ordenada ocupación.

A lo largo de Jirón Hualgayoc analizaremos una serie de quintas, que aparecen como una continuación de las quintas de la manzana anterior. Si dejamos de lado el desorden propio de la manzana y racionalizamos la distribución de dichas quintas descubriremos una cierta eficiencia. La distribución permite tener una subdivisión menor de lotes a lo largo de los tres frentes y produce en el interior tres quintas paralelas con una repartición equivalente de los anchos de las crujías. Independientemente a la eficiencia de su repartición interna, conseguida por edificaciones de distintas etapas de construcción, se consigue un ideal encuentro con el frente oblicuo. Las quintas que interiormente son paralelas a las calles laterales, producen una articulación coincidente con la lotización delantera, para recibir perpendicularmente el frente oblicuo de Hualgayoc. Dicha articulación resulta tan ligera que no se pierde la relación interior de la quinta con la calle exterior.

El tratamiento existente en la cuadra anterior se disminuye, desaparece la portada, y aparece la serie de puerta-ventana en el exterior asumiendo una escala menor.

EL RIMAC

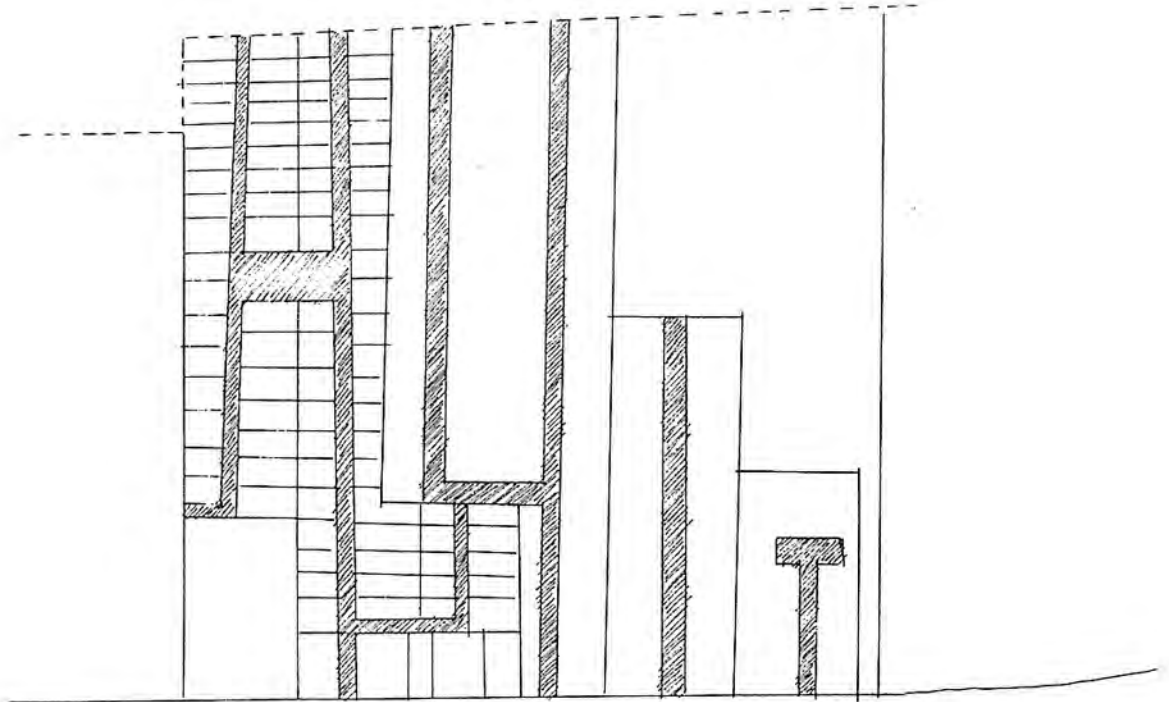
QUINTAS EN PROLONGACION DEL JIRON TRUJILLO

La prolongación de Jirón Trujillo se constituyó en otro eje de expansión del Rímac, ya que era un camino que conducía a los campos de cultivo y a los paseos y alamedas. Su cercanía a los campos, determinó la población, de trabajadores de las tierras . Muchos dueños de tierras de cultivo proveyeron allí de viviendas a sus trabajadores.

La sinuosa prolongación del Jirón Trujillo, provocó una ocupación lineal de los frentes, no existiendo un manzaneo en dicha zona, donde las espaldas de las edificaciones daban a los campos de cultivo. Las construcciones por lo tanto no tenían un límite posterior definido, y se fueron prolongando desordenadamente. Actualmente la proyección de la prolongación de la Av. Tacna contiene el desolado remate de dichas edificaciones.

Las quintas fueron utilizadas por dichos pobladores, para prolongar la longitudinalidad de estas y producir bifurcaciones interiores en los posteriores de los lotes definidos. El tratamiento interior original se desmerece en las propias expansiones de las quintas.

PROLONGACION AV. TACUA



PROLONGACION TENILLO



EL RIMAC

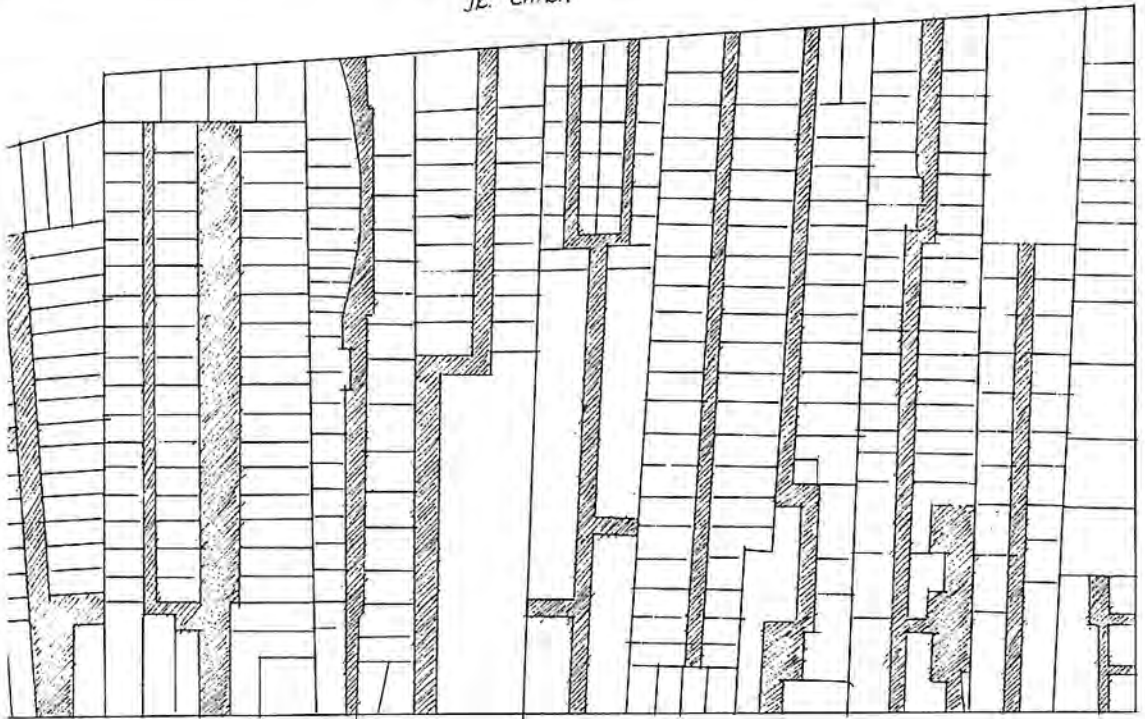
QUINTAS EN LA AV. FRANCISCO PIZARRO

La avenida Francisco Pizarro fue el camino original que llevaba al norte del país, atravesando los campos de cultivo. A pesar de ser el eje de expansión más alejado del centro de Lima, era el más largo y extenso, por donde se ha dado la mayor expansión del Rímac. Originalmente, debido a su longitudinalidad se realizó una lotización de los frentes, produciendo una ocupación lineal, por estar rodeados de campos de cultivo. Su dirección hacia el norte corría paralela al crecimiento industrial de Lima, aprovechando de esto algunas fábricas y el ferrocarril, que edificaron las viviendas de sus obreros en dicha lotización.

Bajo la primera denominación de barracas o de callejones, este tipo de edificación ocupó todos los lotes de las primeras lotizaciones de la Av. Pizarro. Como sólo hubo una lotización de frentes, las quintas se distribuyeron a base de una misma medida del frente, de aproximadamente 16 metros, para producir una irregularidad en el interior al crecer sobre los campos de cultivo. La profundidad de dichas quintas que sobrepasan los 100 metros de largo, produjo un desvío de los lotes por la progresiva y desordenada construcción interior. El posterior manzaneo de la zona, al abrirse calles laterales y posteriores, produjo alteraciones en los lotes laterales y un remate trunco de las quintas en la calle posterior.

El tratamiento que se le dio a la zona, debido a su alejamiento de las zonas urbanas, fue bastante simple y rural. Con muros bajos y perforaciones pequeñas, las portadas no eran más que un sobre-elevamiento decorado del dintel, muy similar a la tipología de vivienda rural.

JR. CHIRA



AV. FRANCISCO PIZARRO



EL RIMAC

NUEVAS QUINTAS EN LA AV. FRANCISCO PIZARRO

La expansión de la zona más alejada de la Av. Pizarro trajo consigo una lotización planificada, a base de manzanas de menor tamaño cuando la subdivisión lo permitía, y lotes regulares de 10 metros de frente y de 30 a 50 metros de fondo. La tipología de vivienda existente en dicho sector, a base de quintas, se había consolidado e impuesto un prototipo que era repetido sistemáticamente en todos los lotes de las manzanas nuevas. Utilizando construcciones más sencillas y modernas sin ningún elemento ornamental, se resolvían las mil y una formas posibles de quintas en dichos lotes.

LA VICTORIA

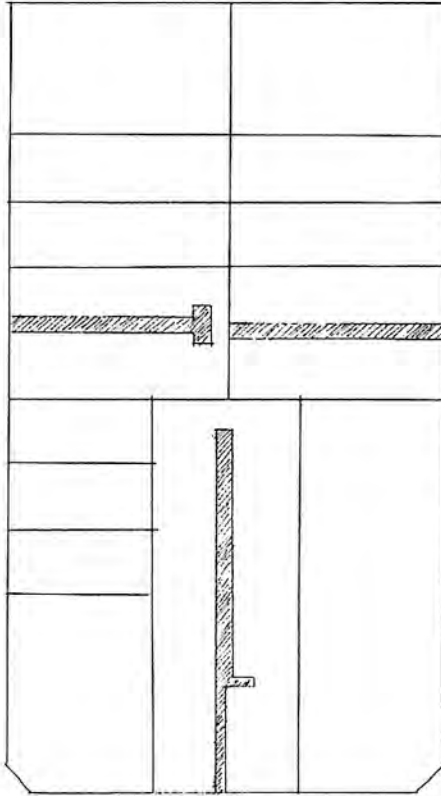
QUINTA EN 28 DE JULIO EN PLAZA DE ARMAS

La regular lotización de La Victoria producía una sub-división transversal a la forma de la manzana, con la única excepción los lotes que daban sobre la Plaza de Armas, obteniéndose lotes de mayor profundidad, que los regulares. En este caso el lote central obtiene una profundidad de sesenta metros con un frente de quince, permitiendo una quinta muy regular y óptima.

El frente, conformado por dos casas laterales y un pasaje central, siendo la perforación del ingreso a la quinta, similar a las puertas de ingreso a las viviendas exteriores, a base de arcos tendidos en paños desplomados. Las ventanas más altas que los ingresos, ubicadas a cada lado de ambas, producen una perfecta simetría en el frente, acompañadas de la cornisa y el zócalo que continúan los desplomes, produciendo un ritmo vibrante y simétrico a lo largo de toda la fachada.

AV. GALCIA NACALJO

AV. IQUITOS



AV. SHERIS PERA

AV. 28 DE JULIO

PLAZA DE ARMAS
DE LA VICTORIA



LA VICTORIA
QUINTA EN AV. BAUSATE Y MESA

La planificada lotización hizo posible la unificación de varios lotes para conformar, como en este ejemplo, hasta media manzana. Estas quintas que son parte de una única construcción, con un solo concepto que recorre desde las fachadas exteriores hasta las interiores de las quintas.

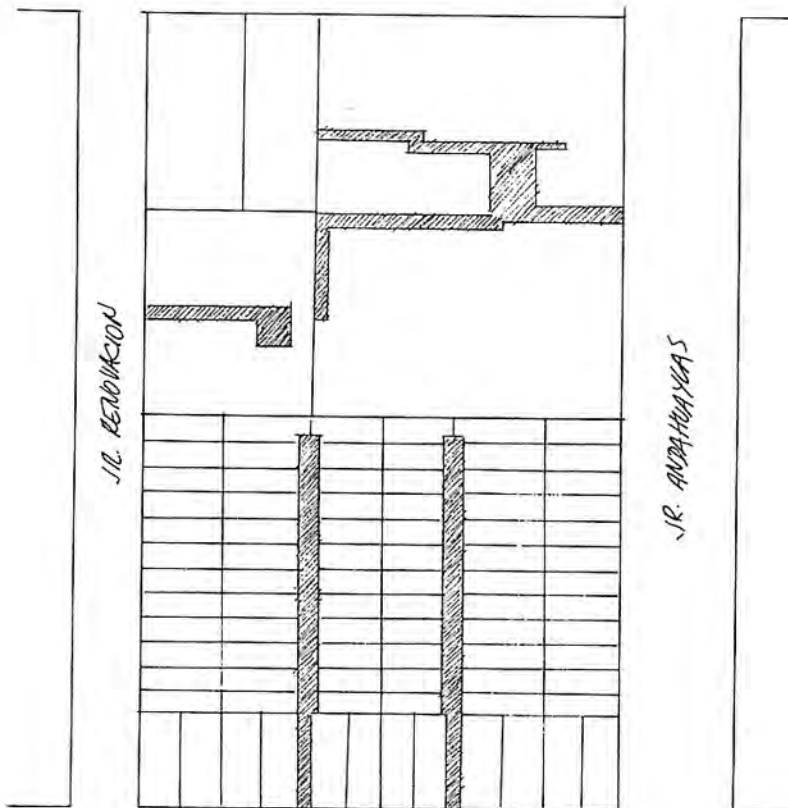
La Quinta, planteada para niveles económicos bajos desde su inicio, respeta un estilo republicano muy austero y simple, de acuerdo a sus pretensiones. Las quintas propiamente son a base de un estrecho corredor que se ensancha una vez superadas las viviendas delanteras exteriores.

La distribución de sublotes es equitativa en todo el conjunto, se dirigen a la Av. Bausate y Mesa los lotes más anchos y los ingresos a las quintas, dejando para las calles laterales y los interiores de las quintas, un sistema de lote pequeño: 4 x 12 metros los exteriores, 4 x 10 metros los interiores, incluyendo en éstos los patios interiores.

Un ritmo constante de puerta-ventana, zócalo alto y una pequeña cornisa recorren exterior e interior de las quintas con la única excepción en los arcos de ingreso a las quintas, que aparecen como dos perforaciones más en el ritmo de puerta-ventana.

La fachada de cada vivienda constituida sólo por una puerta y una ventana, consigue una diferenciación en el conjunto por una variación de la gama de pintura, cuya secuencia produce una constelación unitaria muy viva y alegre en coloridos.

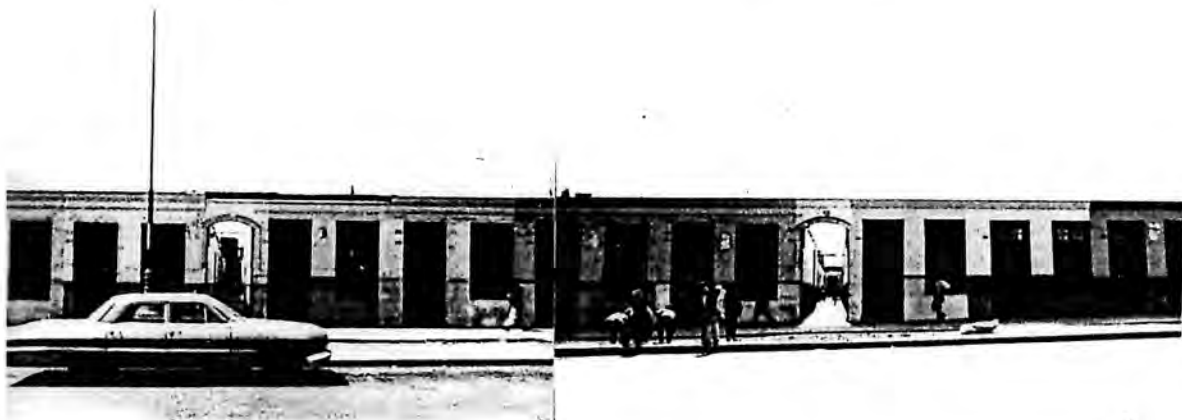
AV. 28 DE JULIO



JR. RENOVACION

JR. ANDAHUAYAS

AV. BAUSATE Y MESA



LA VICTORIA

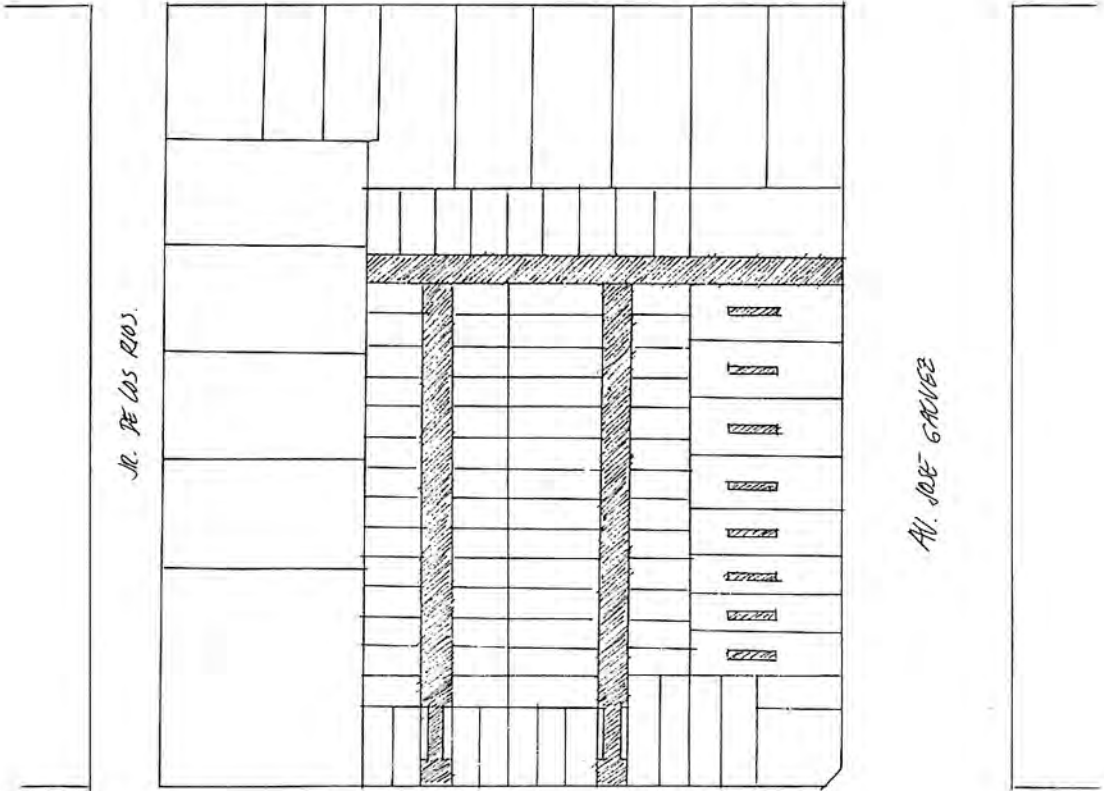
QUINTAS EN LA AV. RAIMONDI CON AV. JOSE GALVEZ

Al igual que el ejemplo anterior, esta quinta pertenece a un solo conjunto que ocupa más de la mitad de la manzana. Pero a pesar de constituir un solo conjunto está formada por varios tipos de serie según su ubicación en el conjunto. Es una quinta en dos niveles pero con diferentes sistemas de organización vertical.

Las quintas sobre el frente de Raimondi tienen hacia adelante, viviendas en primer nivel sobre la calle y viviendas en el segundo nivel a través de una escalera a la calle y una galería exterior de repartición. En los interiores de las quintas el sistema es similar: las viviendas del primer nivel abren sobre el espacio central de la quinta y las del segundo nivel dan a dos galerías paralelas corridas en balcón sobre el espacio común. Estas se toman por una escalera que parte del zaguán de ingreso. Sobre José Galvez se producen viviendas de mayor tamaño en dos alturas, prolongando la serie y el ritmo de Raimondi. En la quinta interior de José Galvez funcionan viviendas pareadas en serie de dos alturas.

El tratamiento de las quintas de Raimondi es más corriente que los exteriores y que la quinta de José Gálvez. A base de un estilo republicano muy simple con galerías de madera. La textura de las viviendas de la quinta de José Gálvez tiene mayor calidad. Los ingresos pareados de las casas comparten unas pequeñas escaleras que sobreelevan la casa provocando un sótano. Además cuentas con cornisas en ambos niveles, labradas en madera, teniendo un parecido con las casas seriadas europeas, que es inusual en el tratamiento de nuestras viviendas populares.

AV. GRAU



AV. RAIMONDI



LA VICTORIA

QUINTAS EN AV. JOSE GALVEZ CON AV. GARCIA NARANJO

La planificación de La Victoria permitió que se plantearan alternativas para generar lotes más pequeños que contuvieran viviendas unifamiliares mínimas, para lo cual se realizó la subdivisión de una manzana típica de 70 x 125 en cuatro partes por medio de dos pasajes, produciendo unas manzanas pequeñas de 30 x 57. Cada manzana estaría subdividida en lotes de 6 x 15, siendo éstos techados en su totalidad, exceptuando los patios.

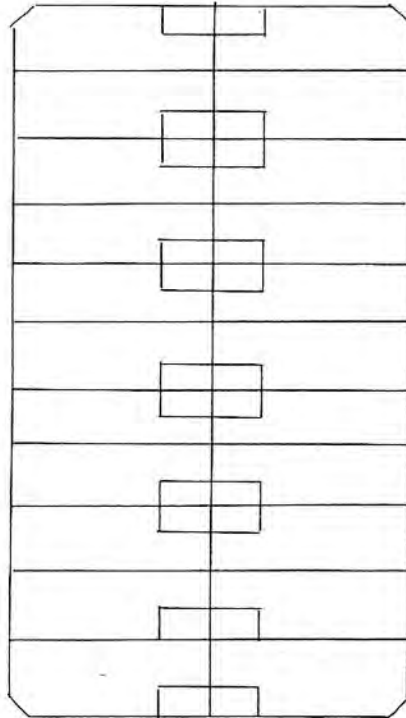
Se produjo de esta forma un conjunto de viviendas seriadas muy pequeñas teniendo todas frente a la calle, ocurriendo esto en tres de las manzanas subdivididas, manteniendo la cuarta para una institución pública. Las casas de un solo frente, contaban con una doble altura que les permitía un altillo para la ubicación de dormitorios, ya que eran a base de un solo ambiente techado y un patio. El frente estaba compuesto únicamente de la puerta y una ventana alta sobre esta que permitía la iluminación del altillo.

La serie de viviendas está compuesta por un ritmo dado únicamente por las grandes puertas y la ventana alta, existiendo ventanas bajas en las soluciones en esquina. Un zócalo bajo y una pequeña cornisa completaban el sencillo tratamiento.



JR. CAPLINA

AV. JOSE GARVEZ



PARQUE APARCA

AV. GARCIA NARANJO



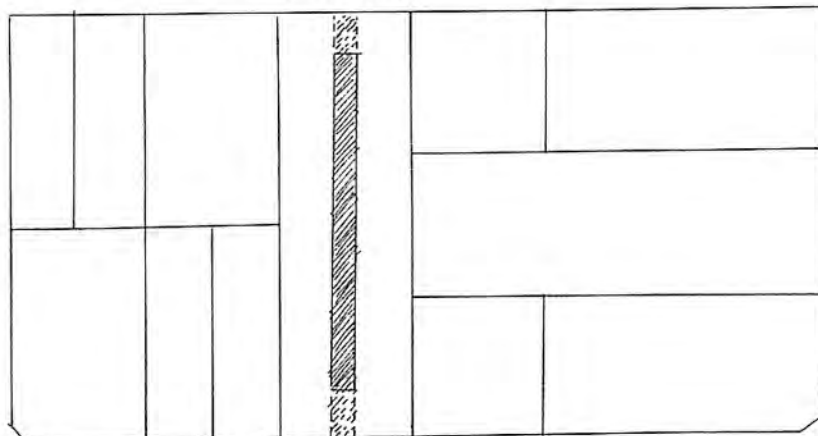
LA VICTORIA
QUINTA ENTRE AV. JOSE GALVEZ Y CANTA

La quinta aprovecha la posibilidad de unificar lotes para comunicar dos calles entre sí. El espacio libre de la quinta se convierte en una vía peatonal entre ambas calles. Es una versión contemporánea de las Casas de Vecindad, pero con doble frente siendo estos similares. Los ingresos al espacio interior son techados en ambos lados, produciéndose a la vez un espacio resguardado en el interior. Estos techos de la boca de ingreso a las quintas son a la vez el segundo piso de las viviendas que dan al exterior, teniendo en la cornisa superior de estos una coronación en arco que marca los ingresos.

La quinta resuelve en los ingresos, por medio de gradas, las diferencias de nivel existentes entre ambas calles.



JIRON SANTA



AV. JOSE GALVEZ



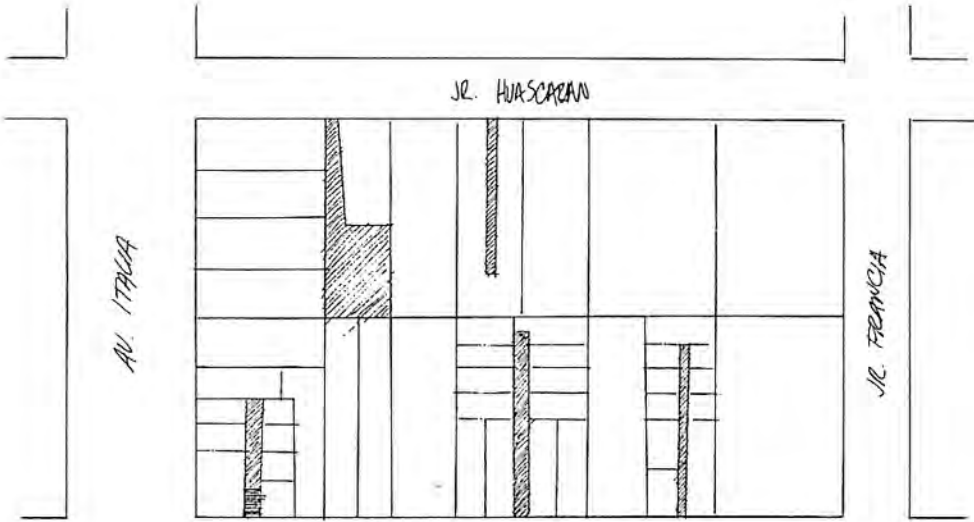
LA VICTORIA

QUINTA HUNDIDA EN AV. MANCO CAPAC

Esta quinta tiene la particularidad de que ocurre en sótano, siendo esto inusual como caso pero ingenioso como solución.

Dentro de un estilo republicano, en una zona muy populosa de La Victoria, una edificación en esquina, a base de una tienda y una vivienda, incluye una quinta en la parte central. Ya que el frente de la calle está ocupado por comercio y vivienda que abarcan todo el primer nivel, la quinta ocurre en el nivel inferior. Inmediatamente se ingresa a la quinta, aparece una escalera descendente a un nivel inferior donde ocurre la quinta, teniendo el espacio libre de ésta una doble altura, sirviendo este espacio libre para la iluminación posterior de las viviendas en el primer nivel.

A diferencia de las quintas de esta misma manzana, donde las quintas ocurren donde terminan las casas delanteras, este caso particular resuelve la diferencia de profundidad del lote consiguiendo una diferenciación de actividades entre el nivel de la calle y el nivel de vivienda barata que ocurre en el sótano. Esto se consigue sin perjudicar el concepto de la quinta, ya que el espacio libre y común mantiene sus características con la particularidad de un ingreso descendente.



AV. MANCO CAPAC



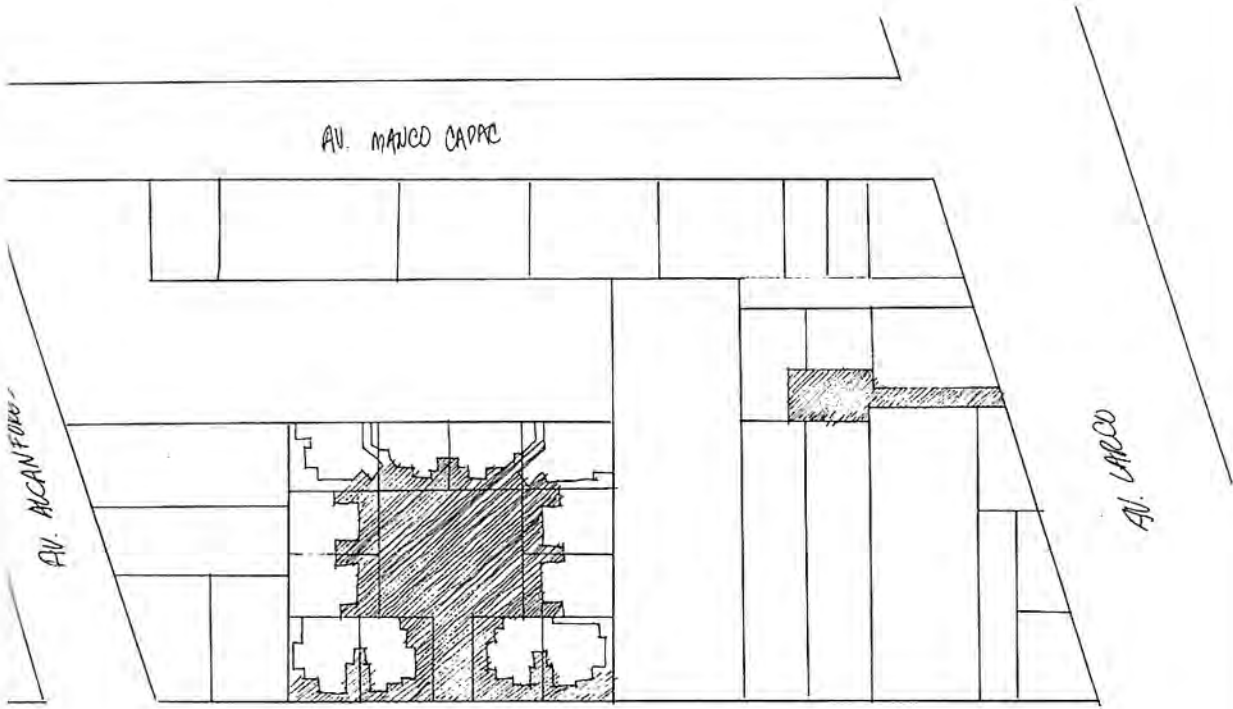
MIRAFLORES

QUINTA 28 DE JULIO

La expansión residencial de Miraflores se dió hacia el sur oeste, al prolongar las direcciones de las calles existentes, produciendo una trama regular pero de manzanas grandes y romboide.

Con la importación de la arquitectura moderna había llegado la importación de estilos arquitectónicos, que se emplearon en edificaciones que no respetaban su utilización original. La quinta residencial que se había impuesto en California y Méjico, que provenían de una arquitectura tradicional española, se trasladó a Lima, empleando el muestrario de estilos para darle a las quintas una imagen de mayor categoría ya que serían dirigidas a una población de un nivel económico alto.

En este ejemplo, en la urbanización "Leuro" existe el planteamiento de conseguir un espacio central a manera de plaza interior con acceso vehicular, sobre la cual dan las casas. A pesar de compartir un espacio común y un mismo estilo las viviendas, los frentes están separados para producir una individualización. El estilo empleado tiene temas arabescos y moriscos y está resuelto con medios niveles lo que da mayor variedad.



AV. 28 DE JULIO

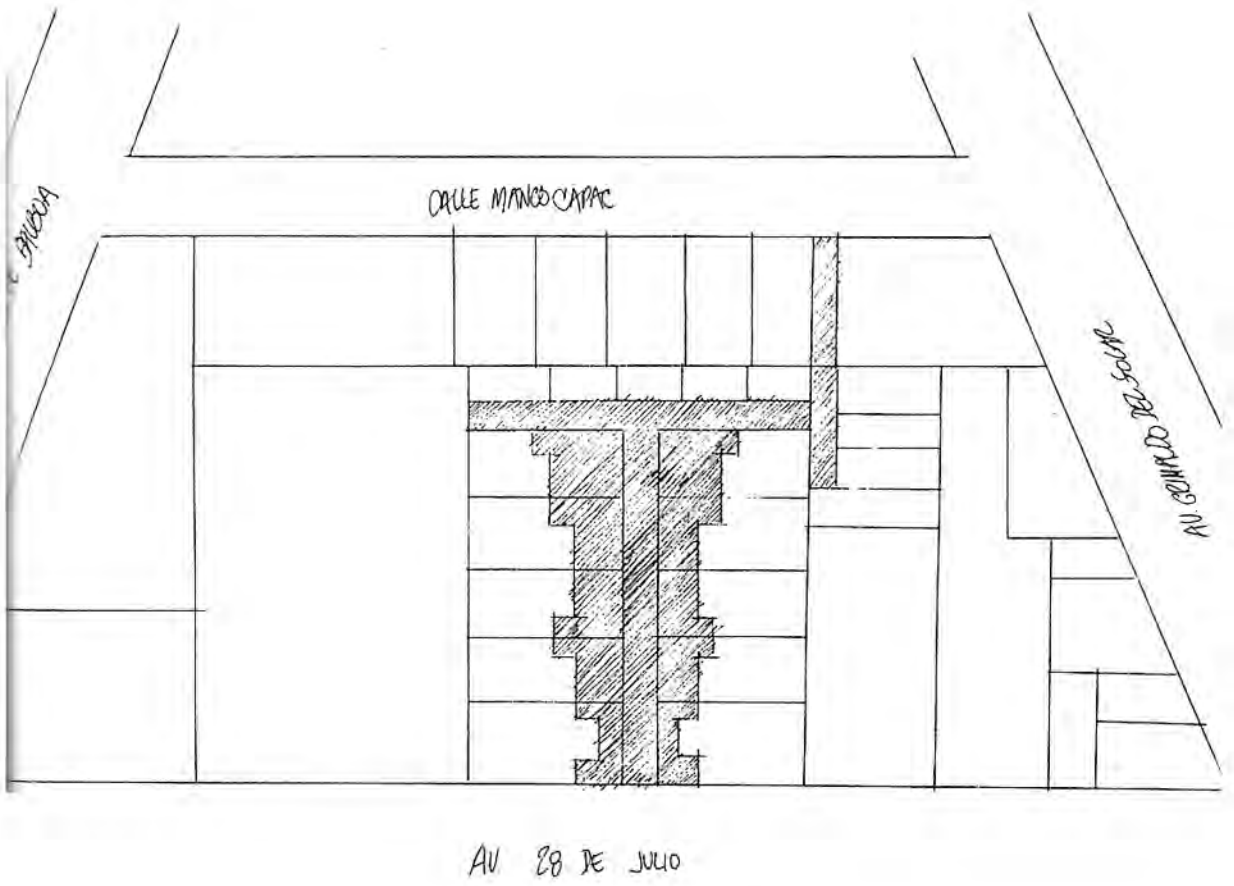


MIRAFLORES

QUINTA SOLAR EN AV. 28 DE JULIO

Este ejemplo, a base de una quinta con un espacio común longitudinal muy amplio con ingreso vehicular, parte de un concepto similar al ejemplo anterior. El estilo es morisco con temas en alto relieve de dibujos en torno a las ventanas y paños principales.

En este caso el espacio interior busca tener mayor valor que la calle, convirtiéndose en una calle vehicular interior, donde inclusive las viviendas exteriores están dirigidas hacia el espacio interior en vez de a la calle como era usual. El remate axial de viviendas más pequeñas pero con fachadas elaboradas consiguen una definición del espacio al fondo de este.

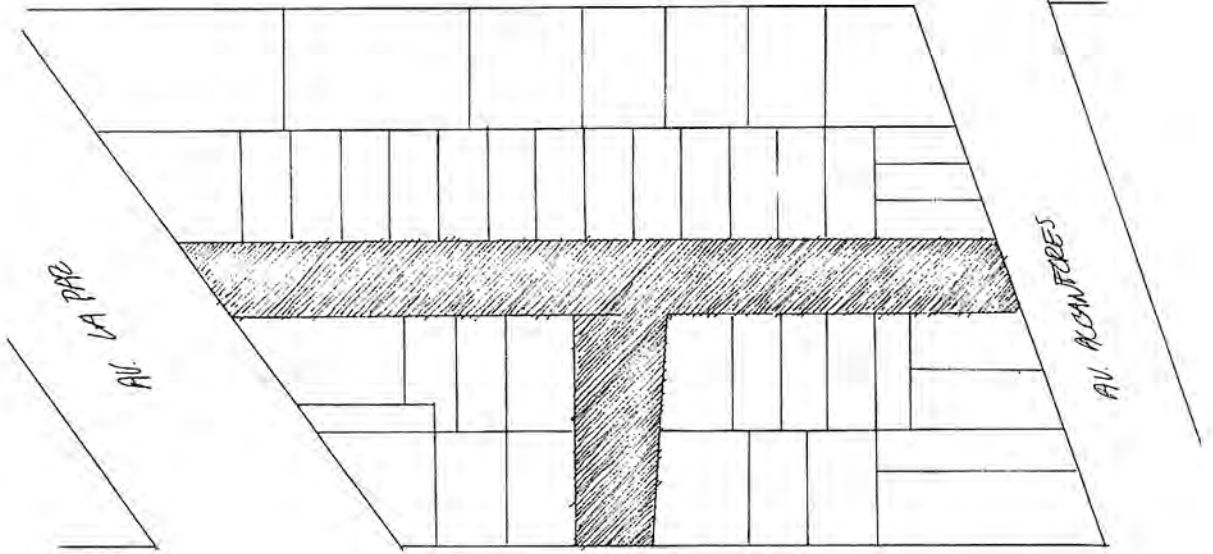


MIRAFLORES

QUINTA PRADO EN AV. 28 DE JULIO

Esta quinta, cuyo ingreso principal corresponde a 28 de Julio, consta de un pasaje interior que comunica las calles laterales de La Paz y Alcanfores. Esto le permite tener casas de mayor tamaño hacia el ingreso principal y casas más pequeñas hacia el pasaje que recorre perpendicular a este. Los estilos también son diferentes, como realizados en dos épocas distintas. Las viviendas pequeñas de interior tienen un estilo de casas pareadas con temas de balcones y cornisas decorativas, mientras que las casas delanteras pertenecen a una arquitectura moderna, quizás debidas a transformaciones.

AV. MANUEL CARRO



AV. 28 DE JULIO



MIRAFLORES

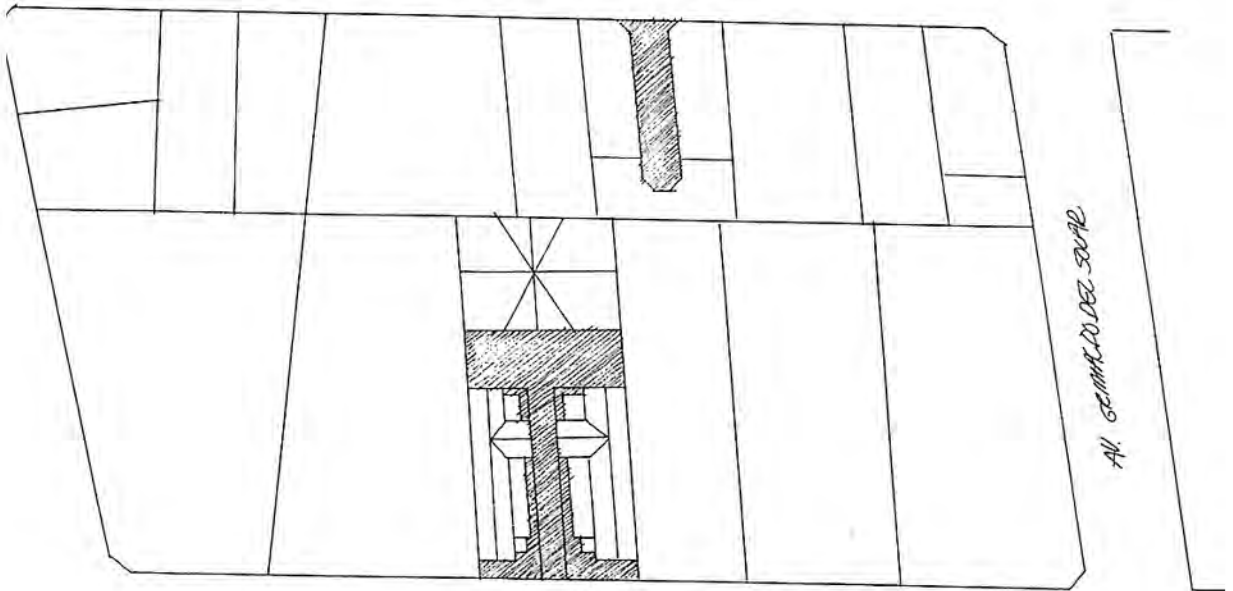
QUINTAS EN AV. BENAVIDES Y AV. BOLIVAR

La quinta en la Av. Benavides se plantea en estilo Tudor, el cual representó en Inglaterra el estilo de los palacios y castillos a partir de Enrique VIII. Dicho estilo que venía siendo utilizado en Lima para las grandes casonas pasó a ser tema de una quinta. El estilo Tudor resolvía construcciones aisladas para producir una diversidad en los frentes, está bien resuelto en este caso al plantear las viviendas de la quinta aisladas unas de otras, consiguiendo una articulación del estilo y una variedad en la distribución de estas.

En la misma manzana, a espaldas de la quinta anterior, existe otra con estilo afrancesado, produciendo en miniatura un espacio pintoresco al interior de la quinta.



AV. BOLIVAR



AV. BENAVIDES



MIRAFLORES

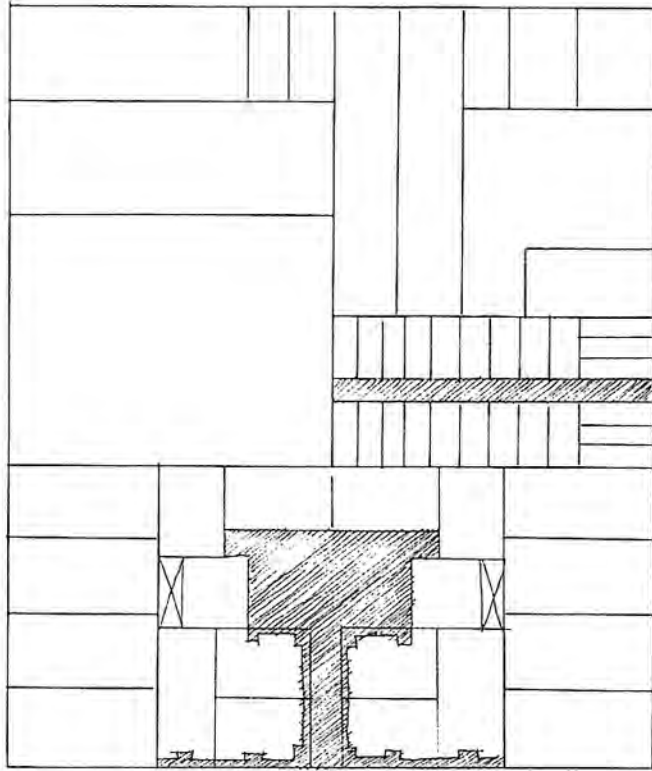
QUINTA EN AV. GRAL. BORGÑO

La expansión de Miraflores hacia el norte produjo una ordenada lotización a base de manzanas regulares, en las cuales los lotes centrales de cada frente obtenían mayor profundidad, por lo cual eran utilizados para quintas. Generalmente también se unificaron lotes para generar quintas de mayor envergadura y calidad.

A través de un ingreso vehicular se llega a un espacio amplio en el interior a modo de plaza. A base de un estilo neoclásico con ornamenteos y cornisas, pero de una continuidad volumétrica a pesar de la vibración de sus volúmenes.

CALLE ELIAS AGUIRRE

AV. JOSE PARDU



AV. S. DE MAYO

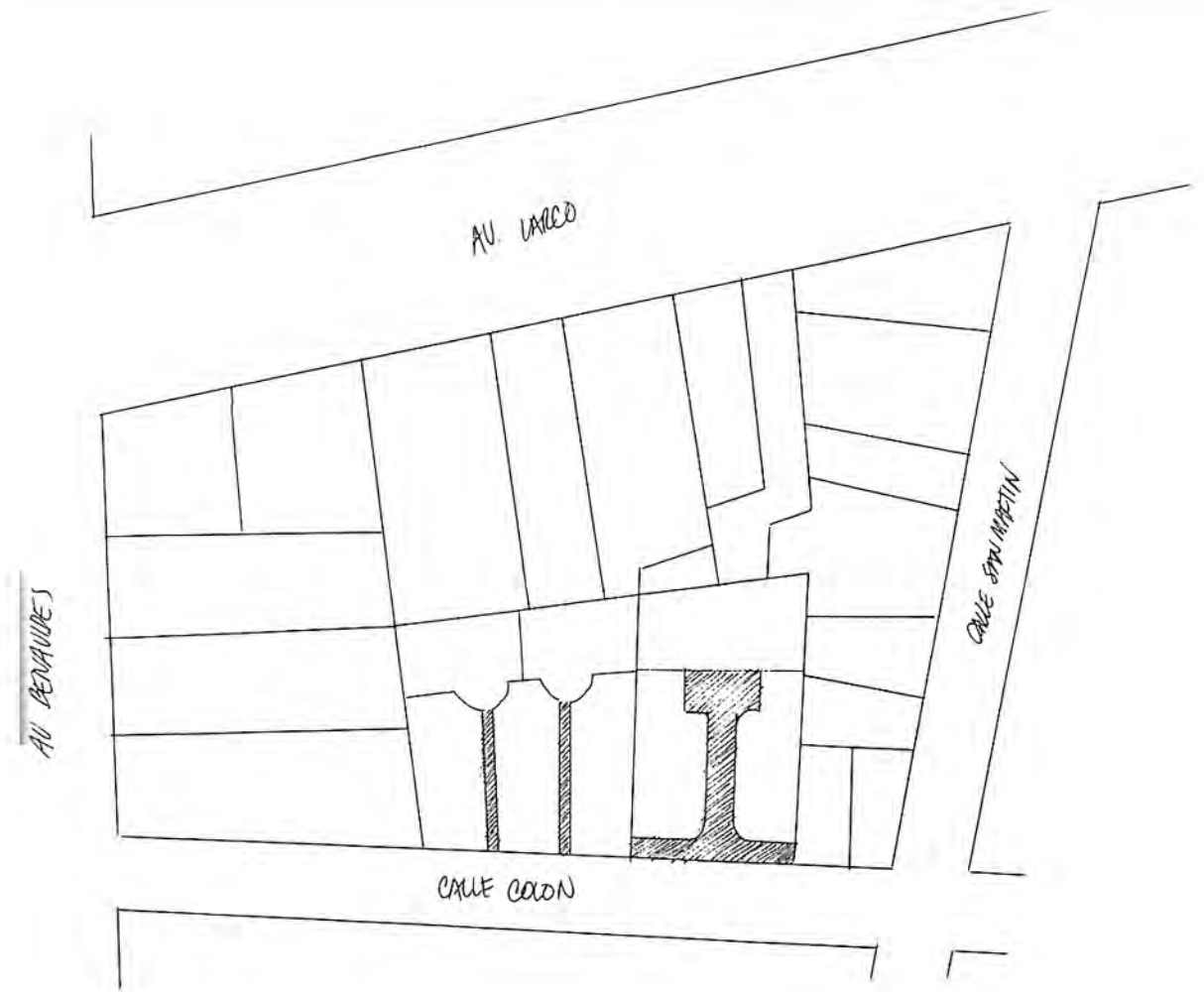
AV. CARL. BERGONZI



MIRAFLORES
QUINTA EN CALLE COLON

A diferencia de los casos anteriores donde el estilo no correspondía originalmente con el uso de viviendas en quinta, este caso de estilo Buque es muy frecuente en la arquitectura moderna. Su incorporación y adaptación a vivienda económica, casas seriadas y quintas, se consiguió rápidamente debido a la aceptación que tuvo, por su simpleza y similitud con la arquitectura moderna.

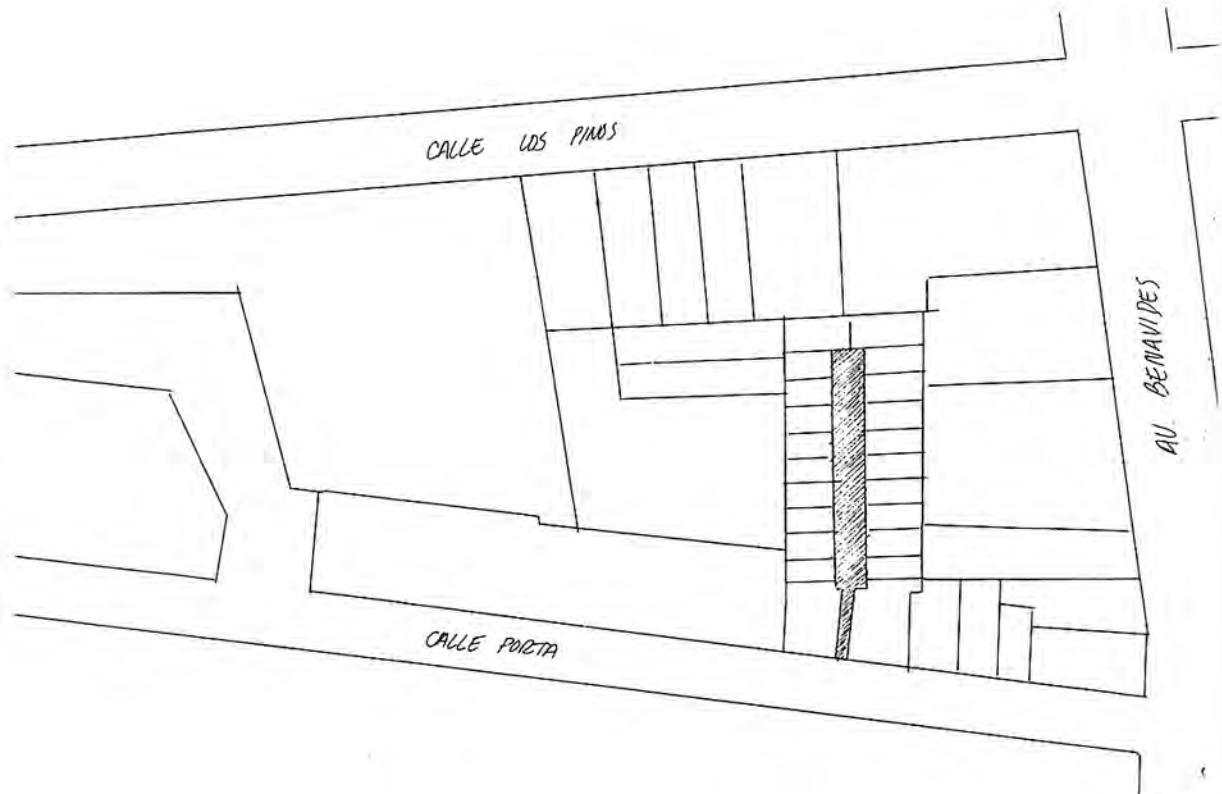
Las curvas que producía el estilo remarcaban las esquinas, en este caso los ingresos, reforzados por el alero, el balcón, las barandillas y las rejas de la ventana, cuya direccionalidad era tema del estilo.



MIRAFLORES

QUINTA EN CALLE PORTA

En el centro de Miraflores sobrevive una quinta interior, que a pesar de su similitud con la quinta tradicional de vivienda popular, en este caso se emplea un estilo propio. La adecuación de un estilo simple con elementos y acabados tradicionales españoles, funciona interiormente ya que la comunicación con la calle es a través de un estrecho corredor oblicuo a la forma interior del espacio, produciendo un aislado espacio interior.



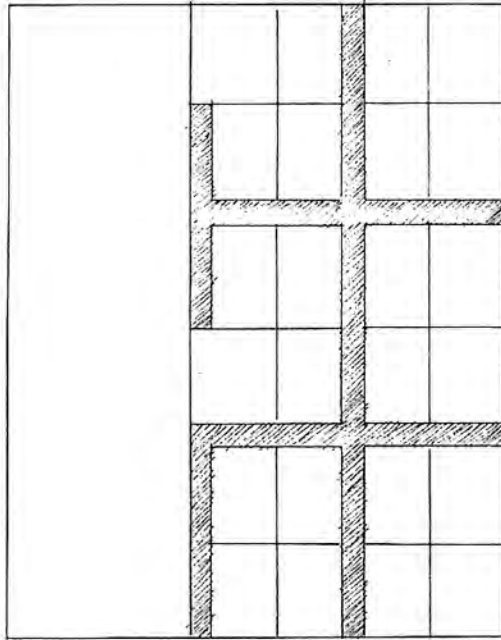
MIRAFLORES

QUINTAS EN CALLE CHICLAYO

En una manzana regular de Miraflores se produce una lotización en el interior a partir de pasajes peatonales. Se establece una trama al interior de la manzana ocupando dos tercios de ésta. Los pasajes peatonales, ortogonales entre sí, producen seis grupos de cuatro viviendas. Cada grupo de casas está pareado con las demás casas. Se empleó un estilo moderno que ha sufrido variaciones, para diferenciar las viviendas.

AV. ELIAS AGUIRRE

AV. ANGAMOS



AV. CHICLAYO

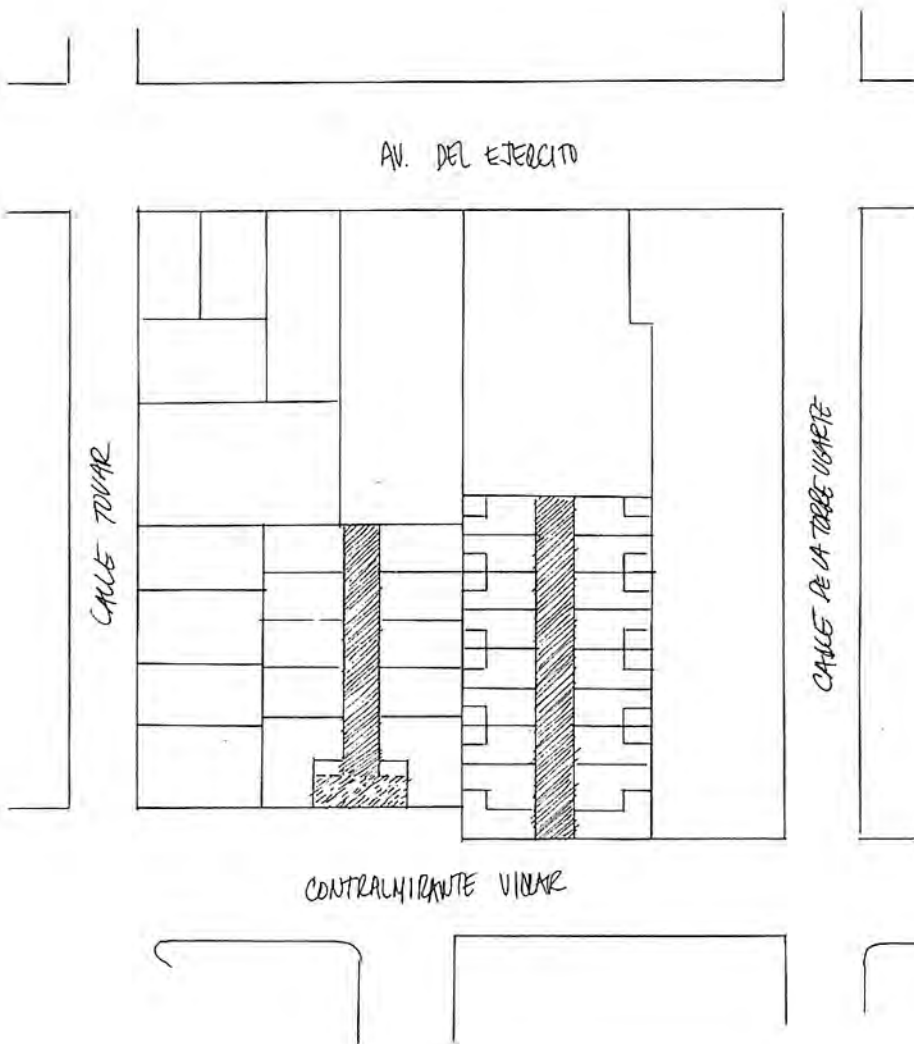
AV. ABICA



MIRAFLORES

QUINTAS EN CONTRALMIRANTE VILLAR

Las versiones contemporáneas de quintas se plantean similares a las quintas tradicionales con un crecimiento de la escala. Los pasajes se han anchado para producir pequeños jardines de-
lanteros o ingresos vehiculares. El tamaño de la vivienda ha crecido y pasa a llamarse vivienda de interés social. Se utiliza acabados de mayor calidad y dimensiones.



CONCLUSIONES

LA VIVIENDA DEL FONDO DE LOTE

El trabajo de investigación nos deja ante una variedad de soluciones existentes en nuestra vivienda tradicional. Esta tipología de vivienda que hemos llamado "de fondo de lote" fue ya antiguamente planteada por la empresa privada: propietarios de fábricas, para dar vivienda a sus trabajadores o propietarios de lotes para conseguir una fácil renta. La vivienda popular tradicional perdió continuidad y se estancó en su evolución tipológica, al encargarse el estado de dicho sector y plantear los nuevos conceptos de la arquitectura moderna, ya que el estado adoptó los modelos de los conjuntos habitacionales y ciudades-jardín, para combatir el hacinamiento y tugurización de las quintas dentro de la ciudad. Los bloques residenciales fueron planteados aisladamente a la trama urbana, perdiéndose la continuidad de la ciudad, y sus costos resultaron elevados para los pobladores de barrios populares que se mantuvieron en su habitual ubicación dentro de la trama de la ciudad.

Ante dicha imposibilidad surgieron los barrios marginales en la periferia de la ciudad, inicialmente mediante invasiones y posteriormente planificados parcialmente y bajo presión por el estado. El alejamiento de la ciudad, el lote sin servicios (originalmente), la delimitación por seguridad del terreno, la construcción o auto-construcción de la vivienda, las áreas residenciales sub-utilizadas dentro del terreno, constituían un impedimento económico y psicológico de abandonar las viviendas de los barrios populares.

Otra alternativa más reciente, promovida por el estado y convalidada por la empresa privada, es la vivienda unifamiliar mínima o de interés social contenida en una lotización de una urbanización. Estas lotizaciones supeditadas a distanciamientos reglamentarios producen un manzaneo longitudinal con lotes de mediana profundidad y frente angosto (20 A 30 mt y 5 A 8 mt resp.) los cuales resultan muy grandes para una vivienda mínima y muy pequeños para una subdivisión que sin embargo a veces llega a producirse. Los costos que genera una vivienda individual sobrepasan el interés social y terminan siendo casas suburbanas para diferenciadas clases sociales.

La vivienda de los barrios populares persiste por ello en ser la solución más económica, aunque deteriorada y tugurizada. Es accesible pagar un bajo alquiler por un par de cuartos de construcción precaria en un callejón hacinado con servicios comunes pero cerca a un centro urbano con posibilidades de empleo, actividades de barrio y vida comunitaria en los espacios comunes de las quintas. La ubicación consolidada en zonas originalmente depreciadas en torno a sub-centros, facilita la movilidad, el comercio y el trabajo. La identificación con un barrio es importante para la realización de actividades vecinales por la organización del lote en torno a un espacio común, donde se realiza una vida comunitaria de ayuda mutua y reparto de actividades.

La existencia de esta tipología de vivienda y su aceptación por los mismos usuarios, nos permite plantear una nueva versión de quintas que tendrían una inmediata aceptación como solución de vivienda económica.