

# **Intervenciones arquitectónicas del tipo remodelación y obra nueva en el Centro histórico de Lima 2000-2010.**

## **Caso: Real Plaza - Centro cívico de Lima**

**Architectural interventions remodeling type and new building in the historical centre of Lima. 2000-2010. Case: Real Plaza - Centro cívico de Lima**

Fánel Contreras Guevara\*

### **Resumen:**

En el Centro histórico de la Lima se concentra gran parte de la riqueza cultural e histórica de la ciudad. Sin embargo durante el transcurso de los años, ha sido afectado por procesos de deterioro que ponen en riesgo la conservación del legado histórico cultural que el centro alberga.

Las intervenciones arquitectónicas contemporáneas del tipo remodelación y obra nueva, son herramientas que posibilitan la vinculación del Centro histórico con el resto de la ciudad, es decir la ciudad contemporánea, satisfaciendo sus necesidades y requerimientos actuales, y permitiendo de esta manera la regeneración y permanencia del Centro histórico de Lima.

El tema principal de esta investigación es identificar los factores mínimos necesarios para el diseño de intervenciones arquitectónicas contemporáneas de calidad, del tipo remodelación y obra nueva, en el Centro histórico de Lima.

**Palabras clave:** Arquitectura contemporánea, Intervenciones arquitectónicas, remodelación, obra nueva, centro histórico.

### **Abstract:**

The Historic Centre of Lima, gathers, most of the cultural and historical richness of the city, however during years it has been affected by many degradation processes that threaten the conservation of cultural historical legacy that this centre has.

The contemporary architectural interventions, such as remodeled and new building type, are tools that could enable the linking between the Historical centre and the contemporary city, meeting the current and future needs and requirements, allowing the regeneration and permanence of the Historic Centre of Lima.

The main subject of this research is to identify the minimum factors required for the design of contemporary architectural interventions of quality, specially remodeled and new buildingtype in the Historic Centre of Lima.

**Keywords:** Contemporary architecture, architectural interventions, remodeling, new construction, historic centre.

\* Arq. Facultad de Arquitectura Urbanismo y Artes. Universidad Nacional de Ingeniería (FAUA-UNI). E-mail: fanel.rcg@gmail.com

## 1. Introducción

En los últimos diez años, debido al crecimiento económico del país y del turismo se han revalorizado los predios y edificios de características históricas o culturales del Centro histórico de Lima, incrementando el número de intervenciones arquitectónicas del tipo remodelación y obra nueva (CAPECO, 2011).

El Reglamento de Administración del Centro histórico que establece la Municipalidad de Lima, vigente desde 1994, establece mediante restricciones e indicaciones para el carácter formal, los usos, las alturas máximas, entre otras características, intenta conservar las particularidades formales y espaciales del entorno. Sin embargo, esto no garantiza que la calidad de una intervención arquitectónica, sea la más adecuada para el lugar donde se emplaza.

El entorno urbano del Centro histórico de Lima, está conformado por distintas edificaciones, que son el resultado de una época y contexto cultural e histórico determinado. Mediante su propuesta formal, funcional y emplazamiento expresan tendencias y características formales propias de una determinada época, y eso es lo que las hace singulares e importantes.

El presente artículo, es una síntesis de la tesis de investigación presentada en la Universidad Nacional

de Ingeniería<sup>(1)</sup>. El propósito de la investigación fue demostrar la importancia del entorno urbano, histórico y social; en la proposición y realización de intervenciones arquitectónicas contemporáneas del tipo remodelación y obra nueva. Así como, determinar la influencia de las mismas en la expresión formal y funcional de una intervención arquitectónica en el Centro histórico de Lima.

Se emplea como punto de partida, los conceptos de arquitectura propuestos por Christian Norberg-Shulz, Giorgio Grassi, Aldo Rossi y Rafael Moneo; aplicados al contexto actual del Centro Histórico de Lima. Se determinó como caso de estudio, la intervención arquitectónica Real Plaza – Centro cívico, ya que se trata de una de las obras más controversiales, realizada en los últimos años, no solo por sus dimensiones, sino también por la magnitud de los cambios realizados en el conjunto de edificios que lo conforman. Estos cambios incluyen tanto remodelaciones en edificios existentes como áreas nuevas, transgreden el edificio original en su expresión formal, (en su composición volumétrica, de fachadas y de espacios); como también la propuesta urbana del conjunto.

La intervención arquitectónica del tipo remodelación y obra nueva del Real Plaza ubicado en el Centro cívico de Lima, junto con las remodelaciones del Museo de Arte de Lima, (MALI), del Palais Concert, de la sede del Banco Internacional en jr.



Fig. 1. Intervenciones arquitectónicas contemporáneas más resaltantes de los últimos años, de izquierda a derecha Real Plaza – Centro cívico, El edificio de oficinas de la Defensoría del Pueblo, el Museo de Arte de Lima, y el Palais Concert.

de la Unión, del conjunto de edificios de oficinas de Arte Express (como el Wiese, Italia, Encarnación, Fénix Sudamericana entre otros), y del edificio de la Defensoría del Pueblo, representan el inicio de una época de inversiones y cambios para el Centro histórico de Lima (ver Fig. 1). Cambios que en arquitectura pueden traducirse en vínculos entre edificios históricos y contemporáneos, mediante formas y nuevos usos que correspondan a necesidades actuales, construyendo un mismo conjunto. Sin embargo, pueden ser todo lo contrario, es decir no necesariamente pueden contribuir a la conservación de las características urbanas del Centro histórico conformando un mismo conjunto, sino a la fragmentación y deformación del mismo.

En la actualidad se observan distintas tendencias, en cuanto a intervenciones arquitectónicas del tipo remodelación y obra nueva en centros históricos, pues las intervenciones arquitectónicas, son frecuentes y de distintos tipos, a nivel urbano como a nivel de proyecto arquitectónico.

Es importante señalar, que los conceptos arquitectónicos descritos a continuación, son el resultado de una constante evolución de pensamiento, que data desde el Renacimiento, “con la primera definición de arquitectura, donde se relaciona lo preexistente con la intervención arquitectónica, y por ende se toma en consideración y en valor el entorno construido” (De Solà-Morales, 2006)

Una de las tendencias más resaltantes, es la intervención arquitectónica contemporánea, del tipo remodelación y obra nueva, como conector entre un elemento histórico y otro contemporáneo; se observa en los siguientes casos:

- La Expresión formal, como elemento vinculante entre un entorno construido, o edificio preexistente y una intervención arquitectónica contemporánea. Se considera un análisis previo del área o edificio a intervenir, sin embargo, la expresión formal es el factor principal a desarrollar, en sus tres niveles, volumen, superficies y espacios.
- La Tipología funcional o uso, como elemento vinculante entre la intervención arquitectónica y el entorno, en este caso la intervención arquitectónica es el resultado de un requerimiento funcional, generar ambientes para satisfacer determinadas actividades y/o necesidades, que no necesariamente son compatibles con el edificio a intervenir.
- El Análisis del entorno a nivel formal y funcional, en este caso, se considera la intervención arquitectónica y el edificio intervenido dentro de un mismo conjunto en donde la expresión formal y la tipología funcional deben ser el resultado de la interrelación de ambos y no factores aislados.

La intervención arquitectónica es producto de un estudio previo tanto histórico, como actual de las

estructuras físicas y necesidades del entorno y edificio a intervenir. En los casos donde solamente se identifican los aspectos funcionales y de asignación de usos, usualmente considerados como secundarios, son elementales pues la atribución errónea de los mismos, pudiéndose generar modificaciones posteriores y/o cambios bruscos para satisfacer el nuevo uso, lo que posteriormente generará una deformación de la expresión formal.

- Los aspectos normativos, y regulaciones en los Centros históricos, en muchas ocasiones se plantean como herramienta de protección y conservación de características históricas importantes, sin embargo en algunos casos estos no son aplicados adecuadamente imponiendo estilos arquitectónicos, materiales, y formas que no corresponden a la época en la que se desarrolla la intervención arquitectónica.

El *fachadismo*, por ejemplo, es una consecuencia muy usual producto de la demolición del interior de edificaciones con restricciones reglamentarias, en estos casos es común mantener la fachada, con pretexto de conservar el perfil urbano, las características formales del entorno, el estilo, las ventanas o los balcones, sin embargo se trata de un tipo de banalización de arquitectónica, ya que, una edificación es trascendente en su totalidad, tanto por su fachada como por todos los elementos que la conforman.

## 2. Marco teórico

Se emplearon principalmente los conceptos de Giorgio Grassi, Aldo Rossi, Rafael Moneo y Cristian Norberg-Schulz, a partir de los cuales se determinó las categorías para el análisis arquitectónico.

Se define intervención arquitectónica como “cualquier tipo de actuación que se puede hacer en un edificio o arquitectura” (De Solà-Morales, 2006), sin embargo al ser un concepto amplio, la presente investigación se enfocará en dos tipos: obra nueva y remodelación.

Consideramos que la arquitectura es: “un producto humano cuya misión es ordenar y mejorar nuestras relaciones con el entorno” (Norberg-Schulz, 1979), cuyo propósito es dar orden a ciertos aspectos del ambiente, y con ellos queremos decir que la arquitectura controla o regula las relaciones entre el hombre y el ambiente. Participa, por lo tanto, en la creación de un “medio” (Norberg-Schulz, 1979), debido a que luego de construir un edificio, el resultado es y será siempre Arquitectura.

El mismo autor explica que “la calidad de la arquitectura no depende solo de la relevancia de sus componentes, sino también de su grado de articulación” (Norberg-Schulz, 1979). Los componentes que refiere conforman la totalidad arquitectónica que en la investigación se describe

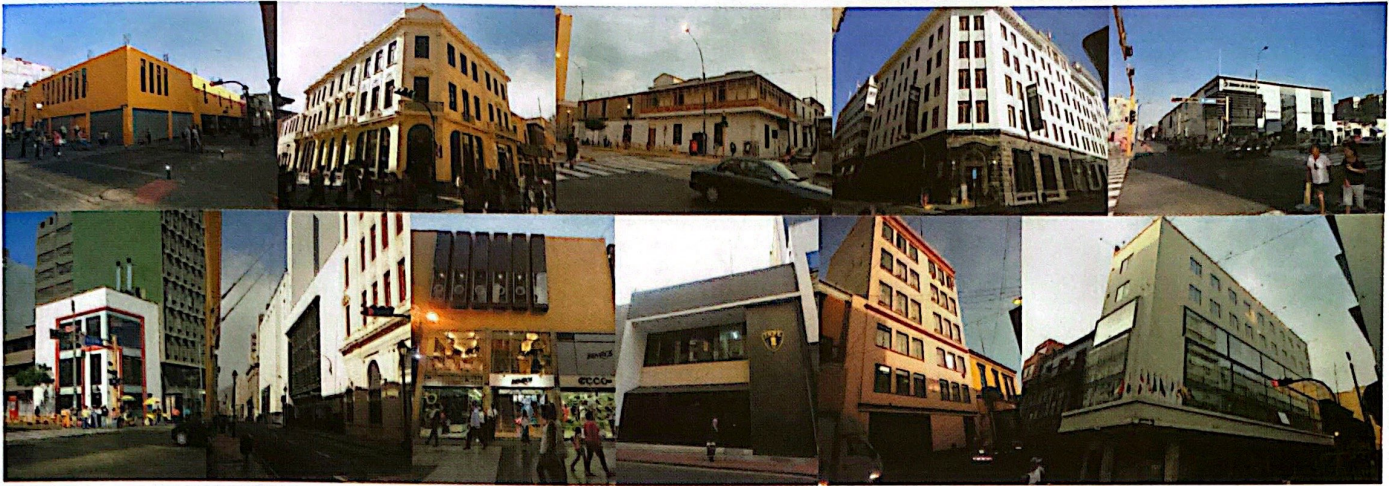


Fig. 2. Intervenciones arquitectónicas contemporáneas del tipo remodelación y obra nueva entre los años 2000 – 2011.

mediante tres dimensiones básicas: el cometido, la forma y la técnica.

La importancia de una edificación no se encuentra solo en la forma o uso, sino en el conjunto de elementos que la conforman, pues cada edificación responde a un uso, una época y un lugar determinado, y eso es lo que las hace particulares y únicas. Al respecto, Grassi (2003) manifiesta que:

...un proyecto arquitectónico de calidad toma como punto de partida la ciudad, la continuidad de la ciudad en la historia, de cómo era, no sólo físicamente sino en un sentido general, (objetivos expresivos y costumbres) y de cómo es, para poder entenderla ...

En otras palabras solo después de definir la ubicación del proyecto en su contexto histórico – contemporáneo, es que se puede proponer, una intervención arquitectónica de calidad, que cumpla con el propósito de toda Arquitectura, definido por Norberg-Shultz (1979) como:

“dar orden a ciertos aspectos del ambiente, y con ellos queremos decir que la arquitectura controla o regula las relaciones entre el hombre y el ambiente”.

Grassi, explica que las intervenciones arquitectónicas mediante su expresión formal y tipología funcional deben vincular lo histórico con lo contemporáneo, de manera tal que integre el Centro histórico con la

dinámica de la ciudad contemporánea y no por el contrario, delimitarlo.

Moneo (2010) explica que “la recuperación de edificios antiguos se hace necesario encontrar un uso adecuado” <sup>(2)</sup> poniendo en duda el principio de “indiferencia ante la función”. Explica también que:

...el arquitecto debe encontrar un uso y programa más adecuado para el edificio que se pretende resolver, de tal manera, de no destruir la arquitectura ni violentarla, buscar que la arquitectura se mantenga más próxima a la que fue...

35

En otras palabras, es importante elegir una tipología funcional afín a la estructura formal del edificio a intervenir, para lograr el mínimo de transformaciones, que permitan mantener autenticidad del mismo.

Moneo menciona además que la disociación entre un nuevo uso y la arquitectura existente, genera costos innecesarios ya que las adaptaciones no son siempre las más adecuadas para el uso propuesto:

... no da resultado satisfactorio la disociación entre el nuevo uso y la arquitectura, nos obliga a pagar un alto tributo en términos de confort, material, como en términos económicos dado que no siempre los espacios recuperados resultan ser apropiados y las adaptaciones implican altos (sino injustificados) costos de construcción. De ahí que esta práctica de resolver edificios antiguos que tienen como principio la indiferencia funcional ha dado lugar a fracasos... (Moneo, 2010).

NUMERO DE LICENCIAS OTORGADAS POR LA MUNICIPALIDAD DE LIMA, SEGÚN TIPO DE INTERVENCIÓN EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LIMA - ENERO 2000 - AGOSTO 2011

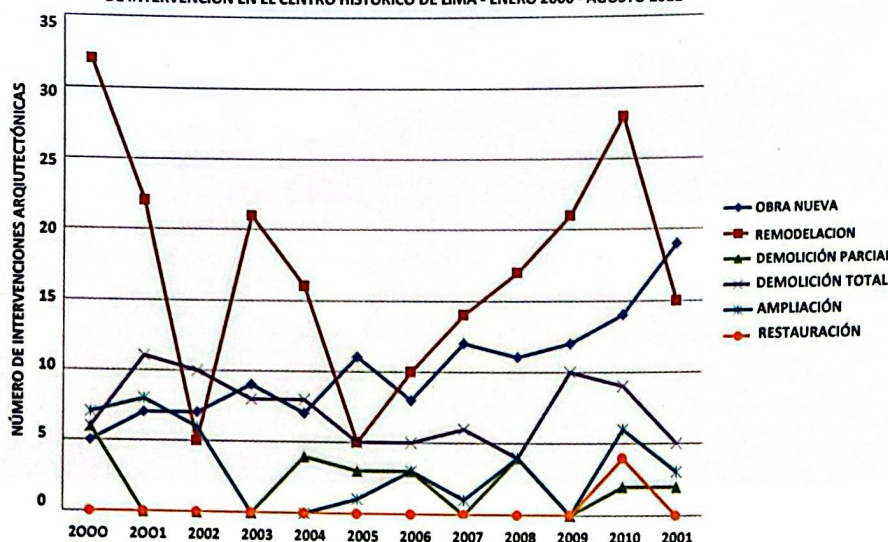


Fig. 3. Número de licencias otorgadas por la Municipalidad Metropolitana de Lima. Según tipo de intervención.

De lo expuesto, en la presente investigación se establecerán las siguientes categorías de análisis:

- Contexto histórico - contemporáneo, es el contexto, físico, social y cultural, tanto histórico como actual, en el que se desarrollara una intervención arquitectónica.
- 36 • Localización física, es la ubicación geográfica del edificio y su correspondencia al mismo.
- Expresión formal, es el conjunto de las características estéticas del edificio, sus proporciones volumétricas y cualidades espaciales.
- Tipología funcional, es la relación de requerimientos que responden al conjunto de acciones que se llevan a cabo dentro de los ambientes del edificio. Se consideran los aspectos físicos de las acciones.

### 3. Desarrollo de la investigación

#### 3.1 El Centro histórico de Lima en los últimos años

El Centro histórico de Lima es el lugar de nacimiento de la ciudad, un ser vivo donde se evidencian hechos históricos de forma social, material y cultural. En la actualidad el centro histórico refuerza su naturaleza de espacio público y por tanto comienza a reforzar su función de eje articulador de la ciudad.

De acuerdo a cifras del INDECI<sup>(3)</sup>, existirían más de 12 mil casonas en Lima que se encuentran en peligro de colapsar por la humedad, y 17 432 inmuebles se encuentran en alto riesgo de colapso (con una antigüedad de entre 100 y 150 años) donde viven un promedio de 50 000 personas. Otros factores de deterioro fueron y son las tipologías de uso atribuidos de manera aleatoria en las edificaciones de valor histórico monumental, sin estudio previo de compatibilidad con la infraestructura de las mismas, la subdivisión de lotes (actualmente no permitido por la normativa del Centro histórico), tugurización de las casonas, y por ende el colapso de los servicios básicos que comprometen las estructuras.

Uno de los principales ejemplos de asignación de usos incompatibles con la infraestructura del edificio preexistente, son las imprentas en el Centro histórico de Lima, que se concentraban y concentran en jr. Ucayali, (calle actualmente peatonalizada, para limitar y disminuir locales con este tipo de uso); el jr. Rufino Torrico, saturado de imprentas, los registros municipales registran más de cien locales (Flores, 2012) (ver Fig. 3). Este tipo de uso no solo genera contaminación del aire (por insumos tóxicos utilizados) y contaminación sonora (ruido de las maquinas utilizadas); sino que también las maquinas utilizadas generan vibraciones que hacen temblar los cimientos, generando un deterioro de la infraestructura física del inmueble.

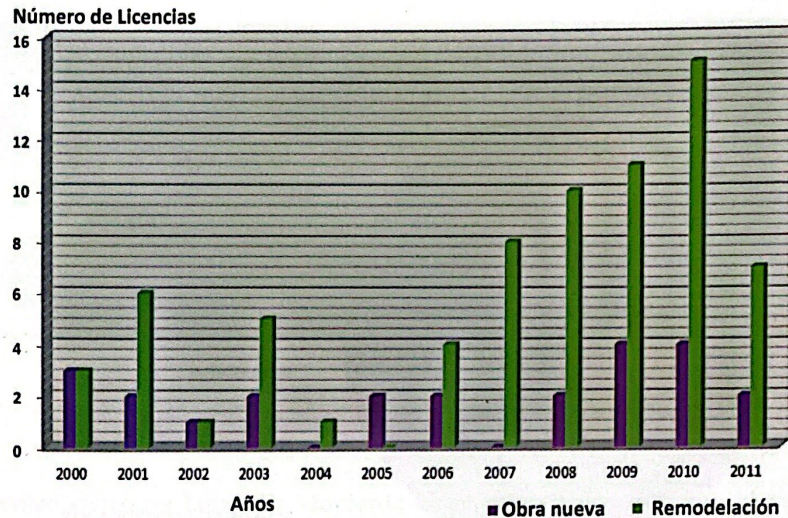


Fig. 4. Gráfico comparativo entre las intervenciones arquitectónicas del tipo obra nueva y de remodelación

El Centro histórico de Lima alberga más de 1 000 conventos) y 555 son inmuebles monumentales civiles y domésticos (casonas y hospicios) que se encuentran en situación de riesgo de colapso (De los Ríos, 2005).

Debe precisarse también, que existe un alto coeficiente de ocupación del suelo (557 hab. /Ha.) de tendencia horizontal, y menos del 10% de áreas libres, sin embargo existen más de cien edificaciones desocupadas (1 500 000 m<sup>2</sup> edificados) (De los Ríos, 2005).

El Centro histórico de Lima, fue declarado como Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO en 1988, agrupa 608 momentos históricos construidos en la época hispánica, muchos de ellos o la gran mayoría están ubicados en el Damero de Pizarro, sin embargo recién a mediados de los años 90, la Municipalidad metropolitana de Lima, dentro del Plan de desarrollo metropolitano de Lima y Callao, generó las primeras pautas para la recuperación del Centro histórico, como parte de sus políticas específicas (MLM, 1994).

En el plan se desarrollaban los siguientes aspectos: Dinámica urbana, Espacios públicos, Patrimonio urbano monumental, Tránsito y transporte, y Vivienda; el objetivo es consolidar el rol de centro político – institucional, cultural y turístico de la ciudad, a partir de la restauración y reconstrucción

de edificaciones patrimoniales, y de importancia histórica, mediante la inserción de usos compatibles como museos, bibliotecas, teatros, centros de convenciones, centros culturales, sedes financieras, entre otros (ver Fig. 4).

El plan propone, entre otras acciones, la regeneración de la imagen urbana a partir de la conservación del trazo, alineamientos, alturas y apariencias de fachada (MLM, 1994).

Posteriormente, en el año 1994, se formuló el Reglamento de la Administración del Centro histórico de Lima, vigente hasta el día de hoy, siendo modificado y actualizado en los años 1999, 2005 y 2010, que consiste en lineamientos básicos y orientadores para el Centro histórico y su área de influencia. Se establecieron tres zonas diferenciadas de tratamiento especial, a manera de anillos con niveles de permisividad graduales en cuanto a características urbanas, usos permitidos y altura de edificación, con el objetivo de mejorar, regenerar y recuperar el patrimonio humano, físico y cultural del Centro histórico de Lima.

Esta normativa permitió orientar no sólo los espacios públicos sino también a la generación y recuperación de infraestructura para implementar equipamientos culturales, comerciales y viviendas, que son necesarios en el Centro histórico, conservando la imagen y perfiles urbanos característicos del mismo.

LICENCIAS OTORGADAS POR LA MLM EN EL CENTRO HISTORICO DEL  
2000 AL 2011-REMODELACION Y OBRA NUEVA - POR TIPOLOGIA

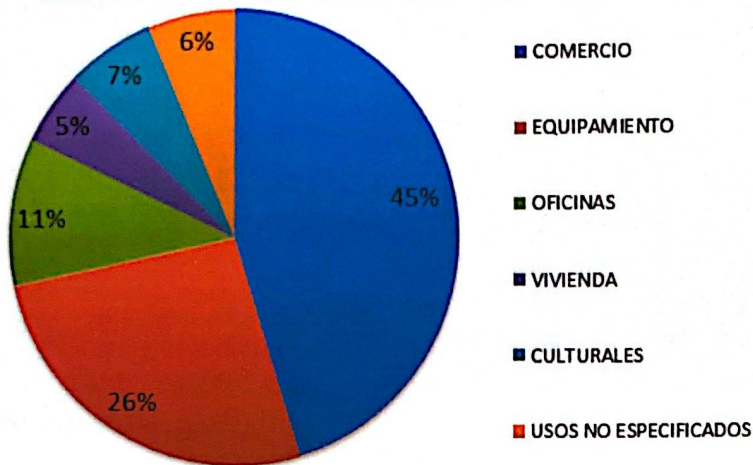


Fig 5. Gráfico en porcentajes según tipología funcional, de las intervenciones arquitectónicas del tipo obra nueva y de remodelación.

38

Si bien, la normativa, es restrictiva e indicativa en cuanto a alturas, alineamientos de fachada, y usos, no llega a cumplirse adecuadamente, por lo que es mal interpretada dando como resultado, las siguientes tendencias:

- Se mantiene la fachada del edificio, demoliendo el interior, para asignar un nuevo uso.
- Cambio de uso sin respeto a los materiales ni estado de la construcción, se reciclan los edificios antiguos muchas veces patrimoniales a los cuales se les adjudica un nuevo uso forzando la edificación a adaptarse al mismo y finalmente
- Construcción de obras nuevas que pretenden integrarse al entorno únicamente mediante la escala y/o proporción del volumen propuesto.

En la mayoría de los casos no se toma en cuenta la tipología funcional como parte del análisis previo, si bien puede encajar dentro de la zonificación propuesta por la normativa, muchas veces se termina banalizando la importancia histórica de un edificio, con la intervención arquitectónica propuesta; por lo que es importante un análisis histórico previo formal y también funcional que permita una coherencia entre la tipología funcional propuesta y la expresión formal de la misma, dependiendo de la localización del proyecto.

En los últimos diez años, debido al crecimiento económico del país y del turismo se han revalorizado

los predios y edificios de características históricas o culturales del Centro histórico de Lima, incrementando el número de intervenciones arquitectónicas del tipo remodelación y obra nueva, que son realizadas por inversionistas extranjeros como también locales (CAPECO 2011).

Estas intervenciones arquitectónicas, se han diseñado teniendo como marco normativo el Reglamento de Administración del Centro histórico que establece la Municipalidad de Lima, que define restricciones e indicaciones para el carácter formal, los usos, las alturas máximas, entre otras características, intentando de ese modo, conservar las particularidades formales y espaciales del entorno; aunque, esto no garantiza que la intervención arquitectónica, sea la más adecuada para lugar en el que se emplaza.

La mayoría de intervenciones arquitectónicas del tipo remodelación y obra nueva, se encuentran dispersas en el Centro histórico de Lima, sin embargo existen algunas zonas y avenidas, principalmente dentro de la ZTE1, en donde, existe la tendencia de concentración de intervenciones arquitectónicas puntuales, producto de inversiones principalmente privadas.

Por ejemplo, las esquinas del cruce de Tacna, Colmena y Garcilaso de la Vega, que figuran entre las más peligrosas de Lima (Flores, 2012), concentran edificaciones de características históricas





Fig. 6. Contexto histórico contemporáneo del Centro cívico de Lima. De izquierda a derecha, el Panóptico de Lima, maqueta del proyecto del Centro cívico de Lima, espacios interiores del Centro cívico durante su construcción.

Fuente: Archivo Fotográfico del arq. José García Bryce.

de distintas épocas, que se encontraban tugarizadas, abandonadas, o subutilizadas; actualmente estas edificaciones forman parte de proyectos de remodelación que buscan regenerar el área a partir de usos comerciales y vivienda.

La Municipalidad Metropolitana de Lima, mediante la empresa municipal inmobiliaria de Lima (EMILIMA), ha realizado y tiene proyectado intervenciones arquitectónicas de carácter urbano, una de ellas es la peatonalización de los jirones Ica y Ucayali; en este paseo peatonal se localizan 49 edificios históricos<sup>(5)</sup>, esta obra urbana cuenta con una de las mayores concentraciones de edificios con valor arquitectónico del Centro de Lima, encontrándose entre ellos salas de teatro, museos y galerías de arte.

La Municipalidad Metropolitana de Lima, ha otorgado 480 Licencias, para la realización de intervenciones arquitectónicas en el Centro histórico de Lima, de las cuales el 43% son remodelaciones, el 25% obras nuevas, el 18% demoliciones totales, el 8% ampliaciones, el 5% domiciliaciones parciales y el 1% restauraciones.

El Centro histórico de Lima, según el Reglamento de administración del mismo, se divide en 3 zonas de tratamiento especial: ZTE1, ZTE2 y ZTE3. La presente investigación revisa, las intervenciones dentro de la ZTE1, ya que son las obras que se

vinculan directamente con edificios históricos y por ende tienen condicionantes mayores.

Las licencias otorgadas para el desarrollo de intervenciones arquitectónicas del tipo remodelación y obra nueva desde enero del 2000 hasta agosto del 2011 otorgadas por la Municipalidad de Lima en la ZTE – 1 son; 71 intervenciones del tipo Remodelación y 24 intervenciones del tipo obra.

En cuanto a las intervenciones del tipo remodelación y obra nueva, se ha determinado que la mayor parte de estas tienen un uso comercial (comercios locales, zonales, metropolitanos, galerías comerciales) que representan el 48%, seguido por usos de carácter de equipamientos y servicios, que son el 28% (restaurantes, hoteles, entidades bancarias, etc.); edificios de oficinas que representan el 11%, y finalmente edificaciones de carácter cultural con el 7% y la vivienda con el 6%.

### 3.2 Caso de análisis

El Centro cívico consiste en un conjunto de edificaciones correspondientes a una época de nuestra historia, representa aspectos sociales y culturales de décadas pasadas, y por tanto conforma parte de nuestra memoria colectiva, sin embargo no es una edificación patrimonial.

El Centro cívico de Lima es un conjunto arquitectónico ubicado en el Cercado de Lima. Fue



Fig.7. Fachada de la intervención arquitectónica Real Plaza-Centro cívico, av. Garcilaso de la Vega.

40

construido en el año de 1970, (sin concretarse en su totalidad) e inaugurado en 1974 tras la demolición de la Penitenciaría de Lima <sup>(4)</sup> que era considerada como la primera construcción moderna de la arquitectura limeña, utilizada como prisión hasta 1961 (Gómez, 1974). A pesar de esas cualidades, fue demolida a finales de la década de 1960 para dar paso a la nueva edificación realizada en un área de 150 000 m<sup>2</sup>, y albergar un conjunto de oficinas y agencias del Estado.

Este conjunto arquitectónico surge por la necesidad de contar con espacios representativos para el Estado peruano, que simbolicen su poder y a la vez su apertura de servicio para los ciudadanos (Gómez, 1974).

El proyecto del Centro cívico de Lima se origina a partir de un concurso arquitectónico durante el primer gobierno de Fernando Belaunde Terry, en el terreno, donde existía la Penitenciaría de Lima. El proyecto fue elaborado por los arquitectos. García Bryce, Llona, Málaga, Núñez, Ortiz, Paez, Pérez León, Williams, Crousse, proyectistas pertenecientes a cuatro estudios de Arquitectura que tuvieron que asociarse para formar un consorcio por la magnitud de la obra.

Fue la última construcción más importante del centro histórico de Lima culminada por el gobierno militar de la Fuerza armada, bajo el mando del Gral Juan Velasco Alvarado e inaugurada en 1974. En un

inicio llegó a albergar un gran número de oficinas y dependencias del Estado, convirtiéndose en un importante centro de actividades para la ciudad de Lima, debido a que la mayoría de dependencias estatales tenían su cede para atención al público en este conjunto.

Sin embargo, tras una huelga policial el 5 de febrero de 1975, que terminó con actos vandálicos en el centro de la ciudad de Lima, se produjo un incendio del auditorio principal del Centro cívico. El edificio sufrió un gran daño estructural, por lo que las autoridades de esa época determinaron y el cierre definitivo de alguno de sus ambientes, situación que llevó a su decadencia y estuvo en estado de abandono durante los 36 años posteriores.

Es un ícono limeño en pleno centro de la capital, a pesar de no haber llegado a cumplir su función a cabalidad, ya que no se terminó de construir; marcó un hito importante en la historia de la ciudad y durante 40 años, fue el edificio más alto del Perú con su torre de 34 pisos y 100 m. de altura<sup>(6)</sup>.

El concurso arquitectónico se realizó en dos etapas, la primera a nivel urbano y la segunda etapa del concurso. Fue a nivel de proyecto; el planteamiento de la manzana elegida contemplaba la conexión con manzanas aledañas a través de puentes, se había proyectado un nuevo edificio para el servicio de correos y se planteaba además modificar la av.

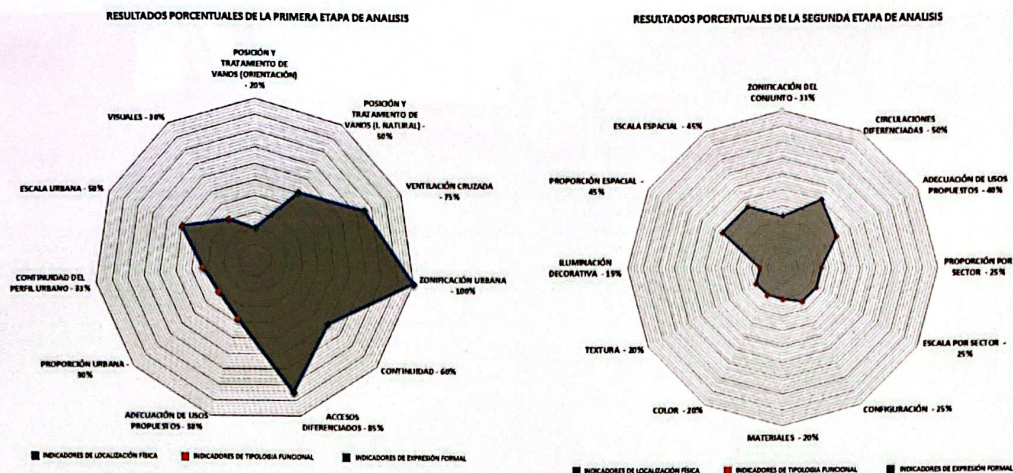


Fig. 8. Resultados del análisis arquitectónico por etapa de análisis..

Bolivia, cambiando el nivel, creando una plaza hundida que permitiría unir el edificio del correo con el Centro cívico.

El programa arquitectónico del proyecto inicial, comprendía la construcción de tiendas en el primer y segundo nivel, oficinas en los dos volúmenes longitudinales que forman las calles, las viviendas, la sala de congresos y dos sótanos de estacionamiento que albergarían unos 850 autos, el área construida era de 167 000 m<sup>2</sup> aproximadamente.

El proyecto no llegó a completarse tal como era el proyecto inicial, hubo un cambio importante; se desestimó la construcción de viviendas, debido sobre todo a la falta de presupuesto, la ingerencia entre el sector vivienda y el sector administrativo estatal, determinándose que no era una solución adecuada para el nivel socioeconómico del sector, razón por la cual el proyecto quedó inconcluso.

### 3.2.1 La intervención arquitectónica

En el 2007, la compañía SPSA Urbi Propiedades, el sector inmobiliario del Grupo Interbank, ganó la concesión del Centro cívico de Lima, por treinta años, luego que fuera el único en presentarse al concurso.

El proyecto Real Plaza-Centro cívico, presenta una tipología funcional principalmente comercial, que consiste en tiendas anclas, tiendas por departamentos,

un supermercado, galería para tiendas menores, patio de comidas, galería de servicios bancarios, salas de cine y área de juegos mecánicos para niños, parque de diversiones, alquiler de oficinas, entre otros servicios.

El proyecto de remodelación y revalorización del Centro cívico de Lima se basa en la mejora de las áreas comerciales y los dos niveles de oficinas que se encuentran en los edificios longitudinales, y plantea un nuevo acceso desde la av. Garcilaso de la Vega, permitiendo el ingreso y salida hacia la principal terminal de la Estación central del Metropolitano de Lima.

### 3.2.2 El análisis arquitectónico

El análisis se realizó en dos etapas, utilizando para ello las tres categorías de análisis que se eligieron en función del contexto histórico - contemporáneo, las que se presentan a continuación:

- *Primera etapa de análisis*

Después de un análisis general del Centro cívico de Lima y de su contexto histórico y contemporáneo, podemos establecer y definir una relación del edificio con el entorno a partir de su Localización física.

La primera etapa de análisis se refiere al estudio del volumen, la expresión formal de la intervención arquitectónica, y al entorno construido; para ello se



Fig. 9. Vistas interiores de la intervención arquitectónica remodelación y obra nueva Real Plaza - Centro cívico.

análizará la Expresión formal y Tipología funcional en relación a su localización física.

- *Resultados 1*

42

Según la matriz de la primera etapa de análisis, la relación de la intervención arquitectónica Real Plaza - Centro cívico con el entorno, presentó que los indicadores que presentan la mayor y más alta incidencia son Zonificación urbana (100%) y Accesos diferenciados (85%) en la categoría Tipología funcional, así como ventilación cruzada (75%) de la categoría: Localización física.

De los once indicadores que se han estudiado, se cuentan con dos indicadores con incidencia alta, cinco indicadores con incidencia media, y cuatro indicadores con incidencia de tendencia baja.

Por tanto, se evidencia que, la relación ambiental, formal y funcional de Intervención arquitectónica Real Plaza - Centro cívico con su entorno, se ha priorizado las características funcionales, por encima de las otras dos categorías, siendo la Expresión formal la categoría que reúne los indicadores con puntajes más bajos, es decir con más deficiencias.

- *Segunda etapa de análisis*

En la segunda etapa del análisis se realizó “la descomposición” del edificio en “elementos constitutivos” un sistema de análisis propuesto por

Christian Norberg-Schulz (1979). El análisis formal consiste en indicar elementos y relaciones; quiere decir que, en primer lugar, se debe emplear como dimensiones de comparación, objetos definidos (elementos) y en segundo lugar, hacer un balance de interrelaciones entre estas dimensiones.

Por ello se consideró al edificio como un sistema de elementos y posteriormente se analizó independientemente sin desligarlos de su contexto, para luego poder analizar las relaciones y articulación entre los mismos, que finalmente conformarán nuevamente el sistema en conjunto.

Sub - dividiéndose en 3 etapas:

1. Descomposición y cualificación de los elementos formales a partir de elementos lineales, planos y volumétricos (Masa, superficie y espacio).
2. Cualificación de las relaciones que aseguran distintos tipos de relación entre los elementos.
3. Descripción y análisis de las estructuras formales según unidad de análisis.

- *Resultados 2*

Según la matriz de la segunda etapa de análisis, en donde se analiza la relación de la intervención arquitectónica Real Plaza - Centro cívico con las edificaciones preexistentes, muestran que dentro de

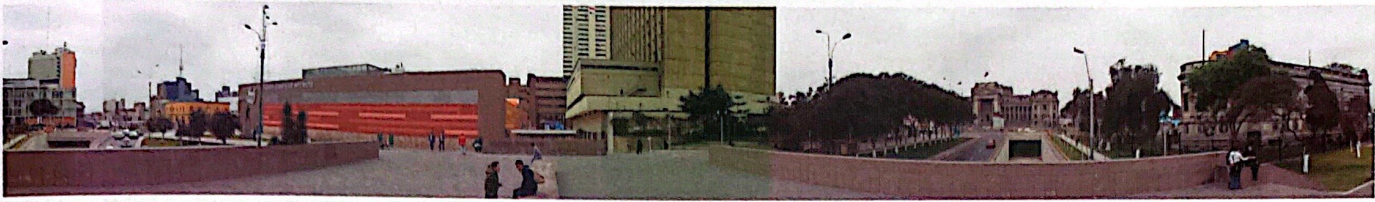


Fig. 10. Fachada de la intervención arquitectónica Real Plaza - Centro cívico, Av. España.

los indicadores estudiados, ningún indicador presentó una alta incidencia. Los indicadores con incidencia intermedia son circulaciones diferenciadas (50%) de la categoría Tipología funcional, seguidos por escala espacial (45%), proporción espacial (45%) y adecuación de usos propuestos por sector (40%) de la categoría Expresión formal.

## 5. Discusión teórica

En el proceso de investigación y elección del marco teórico, se revisaron distintas corrientes de pensamiento referidas a intervenciones arquitectónicas a lo largo de la historia, lo que permitió evidenciar que cada corriente arquitectónica, describe distintas formas de actuar e intervenir en entornos construidos y edificaciones preexistentes, se observa también que los conceptos arquitectónicos descritos, son el resultado de una constante evolución de pensamiento, y que la mayor parte de tendencias coinciden en que las intervenciones arquitectónicas son maneras de accionar y/o modificar una edificación arquitectónica.

La intervención arquitectónica se define como: “cualquier tipo de actuación que se puede hacer en un edificio o arquitectura” (De Solà Morales, 2006), se define a su vez Arquitectura como “un producto humano cuya misión es ordenar y mejorar nuestras relaciones con el entorno” (Norberg-Schulz, 1979) cuyo propósito es:

... dar orden a ciertos aspectos del ambiente, y con ellos queremos decir que la arquitectura controla o regula las relaciones entre el hombre y el ambiente.” (Norberg-Schulz, 1979); en cuanto al concepto de calidad arquitectónica, este se refiere a los componentes y el grado de articulación o interrelación entre los mismos, en una obra arquitectónica, por lo tanto, se empleó estos mismos conceptos para determinar la calidad en una intervención arquitectónica en un entorno construido, ya que finalmente un edificio intervenido arquitectónicamente, sigue siendo Arquitectura...

43

Una vez determinado el concepto de Arquitectura como el de Intervención Arquitectónica, se determina emplear los conceptos de Giorgio Grassi, Rafael Moneo y Christian Norberg-Schulz, para definir las categorías o elementos básicos a tomar en consideración al realizar una intervención arquitectónica del tipo remodelación y obra nueva.

De la confluencia y análisis de sus conceptos se evidencia la importancia del contexto histórico-contemporáneo en la realización de una intervención arquitectónica en el Centro histórico, de esta manera se puede entender y comprender la edificación a intervenir arquitectónicamente, y poder proponer usos y formas acordes con la misma; y se determinaron tres categorías principales:

- Localización física,
- Expresión formal y
- Tipología funcional.

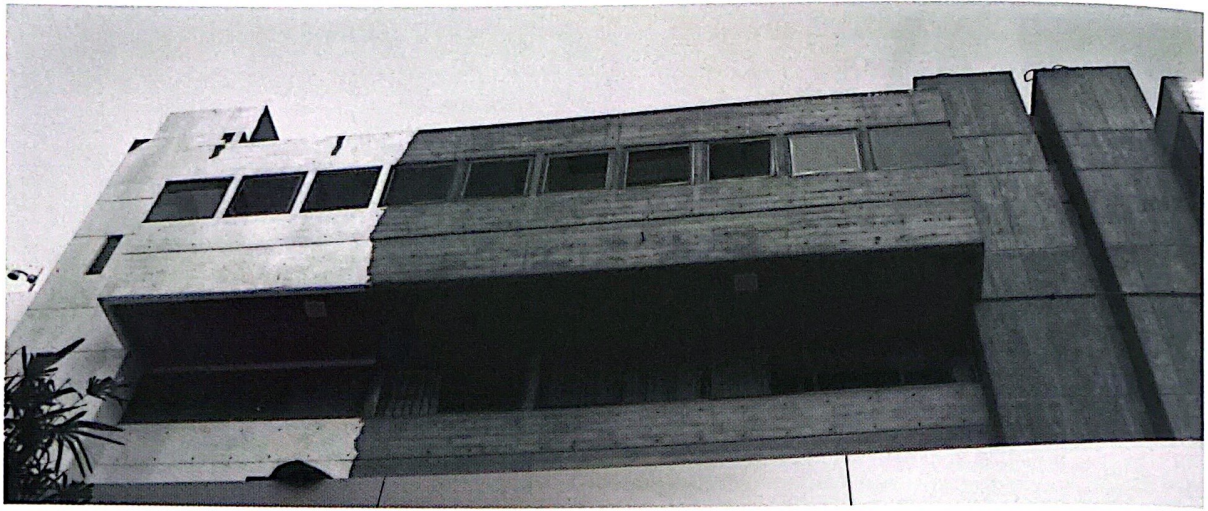


Fig 11. Vista interior del proceso de transformación del edificio, intervención arquitectónica Real Plaza Centro Cívico.

El estudio de la Localización física, como categoría de análisis, consiste en identificar factores que condicionan las relaciones entre el edificio, sus alrededores y sus habitantes. Para ello se formuló variables e indicadores que permitieron identificar la relación formal y funcional de la intervención arquitectónica con el ambiente.

- 44 El estudio de la Tipología funcional, como segunda categoría de análisis, consistió en identificar la relación de requerimientos que responden al conjunto de acciones que se llevan a cabo dentro de los ambientes del edificio. El procedimiento consistió en identificar las variables e indicadores que permitieron identificar las relaciones funcionales entre la intervención arquitectónica, el edificio preexistente y el entorno urbano; a partir de los requerimientos y necesidades del Centro histórico.

Al estudiar la Expresión formal, se consideró la categoría perceptual más resaltante a desarrollar en una intervención arquitectónica. Es en esta etapa donde se relacionan con más rigor las categorías anteriores, consiste en las características estéticas del edificio, sus proporciones y cualidades espaciales, que permite la integración o desintegración de una intervención arquitectónica con su entorno urbano, como también con el edificio intervenido.

Se planteó el análisis arquitectónico a partir de la descomposición de la Expresión formal en elementos y relaciones para entender la estructura

arquitectónica de los mismos y niveles de articulación, en base a esto se elaboró variables e indicadores que permitieron identificar las relaciones formales entre la intervención arquitectónica, el edificio preexistente y el entorno urbano.

## 6. Conclusiones

En el proceso de investigación del estado de la cuestión, se encontró como uno de los aportes más importantes, la importancia de la Arquitectura Contemporánea como herramienta renovadora e integradora mediante la cual se pueda incorporar nuevos usos y funciones requeridos por el Centro histórico, sin embargo esta no debe copiar un estilo o tendencia preexistente, pues el Centro histórico es el producto de la suma de una sucesión de épocas distintas que responden a momentos sociales y culturales igualmente válidos.

Las intervenciones arquitectónicas deben dar respuesta a necesidades sociales y funcionales, no solo aspectos estéticos; y ser producto de estudios de impacto previos al proyecto, donde se analicen aspectos arqueológicos, históricos, ambientales, funcionales y visuales; según sea el caso, y se plantea la necesidad de realizar concursos arquitectónicos en actuaciones públicas y privadas de cierta importancia, ya sea por su directa afección a bienes protegidos o por tratarse de actuaciones a gran escala

El análisis arquitectónico realizado evidencia que, en la relación formal y funcional de Intervención arquitectónica Real Plaza-Centro cívico con las edificaciones preexistentes, se ha priorizado las características funcionales, siendo la expresión formal la categoría que reúne los indicadores con puntajes más bajos, es decir con más deficiencias.

La intervención arquitectónica en cuanto a la expresión formal es descontextualizada, debido a que se observa una competencia entre la intervención y los edificios preexistentes, donde la intervención resalta por sus materiales, texturas y acabados, buscando ser vistosa y lo que queda del Centro cívico se sigue imponiendo con sus formas, sus recorridos y su espacialidad.

Finalmente, se plantea la necesidad de desarrollar un proyecto de este tipo en dos etapas, la primera en donde se evidencien las características formales y funcionales de la intervención arquitectónica a nivel urbano, y la vinculación de la misma a nivel urbano; y la segunda etapa se trata de otro tipo de análisis, donde se observan las características formales y funcionales internas, entre la intervención arquitectónica y la edificación preexistente.

## 6. Notas bibliográficas

- (1) Contreras, F. (2011). *Arquitectura Contemporánea En Centros Históricos. Análisis de las Intervenciones*

Arquitectónicas del tipo Remodelación y Obra nueva en el Centro histórico de Lima (2000 - 2010) Caso: Real Plaza Centro cívico de Lima. Tesis de Investigación. Universidad Nacional de Ingeniería. Facultad de Arquitectura.

- (2) Rafael Moneo, en *Archivo General y Real de Navarra*. Pamplona. 1994-03, explica el cómo en la recuperación de edificios antiguos se hace necesario encontrar un uso adecuado poniendo en duda el principio de "indiferencia ante la función".
- (3) El Instituto nacional de defensa civil: INDECI.
- (4) La Penitenciaría de Lima, conocida como el Panóptico, fue un edificio penitenciario, construido bajo los criterios del filósofo Jeremy Bentham.
- (5) Revisar artículos periodísticos como lo publicaciones como: *El Centro se renueva*. (2012, 9 de Setiembre). *La República*. [versión electrónica]: <http://www.larepublica.pe/09-09-2012/el-centro-se-renueva>
- (6) Revisar artículos periodísticos como lo publicaciones como: *Brutalismo: expresión arquitectónica de una época en la historia del país* (2011, 11 de Octubre) [versión electrónica]. <http://diario16.pe/noticia/10223-brutalismo-expresiaon-arquitecturaon-una-epoca-en-la-historia-del->

45

## 7. Bibliografía

Agencia Española de Cooperación Internacional para el desarrollo (AECID). (2011). VII Encuentro de Gestión de Centros Históricos, *Arquitectura*

- Contemporánea en Centros Históricos. Guatemala.
- Borie, A., Micheloni, P., Pinon, P. (2008). *Forma y deformación: de los objetos arquitectónicos y urbanos*. Barcelona: Reverté.
- Cámara Peruana de la Construcción. (2011). *XVI Estudio de Mercado de Edificaciones Urbanas en Lima Metropolitana y Callao*. Lima: CAPECO /ICD.
- Carrión, F. (2001). *Centros Históricos en América Latina y el Caribe*. Quito:Unesco.
- Córdova, A., García Bryce, J., Llona, M., Pérez, R. (2010). En conferencia: *Reflexiones en torno al Centro Cívico*, FAUA - UNI Octubre 2010.
- De los Ríos, S. (2005). *Cifras de tugurización en viviendas en Lima Metropolitana*. Lima: Centro de investigación, documentación y asesoría poblacional (CIDAP).
- De Solà – Morales, I. (2006). *Intervenciones*. Barcelona: Gustavo Gili.
- Flores, O. (2012, Octubre). *La resurrección comercial del Centro de Lima continuará en estas esquinas*. La República.
- Gómez, J. (1974). *Hito 5: El Centro Cívico-1974*. [versión electrónica]. La construcción pública en el Perú. Recuperado en; <http://chapatuladrillo.blogspot.com/2010/07/hito-5-el-centro-civico-1974.html>
- Grassi, G. (2003). *Arquitectura lengua muerta y otros escritos*. Barcelona: Del Serbal.
- Moneo, R. (2010). *Apuntes sobre 21 obras*. Barcelona: Gustavo Gili.
- Municipalidad Metropolitana de Lima.(1994). *Plan de Desarrollo Metropolitano de Lima y Callao. 1990-2010*. Lima: MLM.
- Norberg-Schulz, C. (1979). *Intenciones en Arquitectura*. Barcelona: Gustavo Gili.
- Norberg-Schulz, C.(1989) *Existencia, Espacio y Arquitectura*. Barcelona: Gustavo Gili.
- Tshumi, B.(2004). *Concept, Context, Content*. Londres: MIT press.