

## **Impacto del *boom* inmobiliario en la zona monumental de Barranco**

Martín Fabbri García

Muchos autores señalan que, a mediados del siglo pasado, el aumento de la población desbordó la huella urbanizada de Lima. A la vez, estas décadas coinciden con el origen y auge de la arquitectura moderna en el Perú. La explosión demográfica tuvo como respuesta diversos modelos de vivienda colectiva ampliamente estudiados: unidades vecinales, agrupamientos y residenciales. Pero se trata de conjuntos ajenos a las tradicionales manzanas compactas y lotes profundos. Hacia el interior de esa huella urbana, sin embargo, el edificio multifamiliar permitió la densificación en vertical del tejido limeño.

En el análisis arquitectónico peruano hace falta un enfoque tipológico que asuma los multifamiliares entre medianeras como estructuras formales con un origen y múltiples desarrollos posibles. La investigación toma una muestra sistematizada de edificios de vivienda que tipifican el crecimiento en vertical del tejido urbano de Lima durante la modernidad (1940 a 1970) y los analiza bajo criterios que permiten revelar las (dis)continuidades tipológicas en su evolución. Buscamos descubrir en los ejemplos modernos, las huellas genéticas que persisten y las que se han perdido, así como sus causas y consecuencias en la vida doméstica y colectiva. Utilizamos un enfoque tipológico de la arquitectura y el dibujo como herramienta de estudio disciplinar. De esta manera podemos asociar, comparar y contraponer los edificios de vivienda multifamiliar para enriquecer la reflexión sobre este patrimonio hasta hoy anónimo. Proponemos categorías de análisis y una clasificación específica a nuestra casuística, basadas en criterios comprobados en vivienda colectiva, para estudiarlos objetivamente y evitar los adjetivos superficiales que suelen describir los edificios del pasado. Queremos demostrar que su valor radica en encarnar modelos alternativos de convivencia, modificados por las influencias de la modernidad.

Los resultados demuestran que, tanto a escala de las unidades como de los edificios, las soluciones adoptadas son complejas y variadas, a pesar de las aparentes limitaciones que puede suponer la trama sobre edificios de tipo relleno. A lo largo de las décadas abarcadas en el estudio, los diversos ensambles se vinculan con prototipos modernos de vivienda colectiva, poniendo de manifiesto una búsqueda consciente que llegó al Perú filtrada a través de arquitectos referentes, y que fue parte de un proyecto político, económico y social.

Transversalmente, los esquemas tipológicos se agrupan en familias que trazan vínculos con modelos precedentes que se remontan hasta la época colonial, demostrando los límites que impone la lógica de lote limeño en la evolución de los edificios multifamiliares.

Comprender la arquitectura moderna desde la necesidad de verticalización en Lima, bajo las condiciones particulares de su trama, permitirá iniciar una reflexión arquitectónica a los problemas que enfrenta este tipo en la actualidad. Tanto el método operativo como las categorías propuestas servirán de herramientas para enriquecer críticamente el proceso proyectual de profesionales ligados al diseño y la planificación de vivienda multifamiliar urbana.