

EL EDIFICIO MULTIFAMILIAR CONTEMPORÁNEO EN LA MANZANA LIMEÑA

Magdalena del Mar como caso de estudio

Moris Fleischman Nessim, Héctor Loli Rizo Patrón

La investigación analiza la problemática en torno al edificio de vivienda multifamiliar contemporáneo en Lima, y concluye que los modelos preponderantes de edificio que vienen tipificando muchas de las áreas urbanas de Lima promueven una densificación vertical carente de una visión de ciudad clara, basada en la repetición de una arquitectura de lote, sin ninguna idea colectiva de manzana detrás. La metodología toma el caso del distrito de Magdalena del Mar, en Lima. Se fundamenta conceptualmente en un entendimiento tipológico de la vivienda, y operativamente en el uso del dibujo ortográfico como herramienta de análisis y proyección. En este sentido, la investigación utiliza una clasificación sistemática de los ejemplos estudiados.

El análisis a distintas escalas permite concluir que, en las unidades de vivienda, los futuros cambios demográficos de la sociedad dejarán obsoleta la estructura tipológica de los departamentos heredada de la clásica familia nuclear y jerárquica del siglo XX. En su lugar habría que dar

respuesta a nuevos y amplios subgrupos de estructuras familiares diversas: familias monoparentales, parejas sin hijos, parejas homosexuales, personas que trabajan en casa, entre algunas otras.

Por otro lado, se considera que la mayor movilidad social de la nueva clase media pondrá en jaque la rigidez de viviendas que parecen estar dirigidas a un momento específico de la misma familia nuclear. Con densidades útiles por debajo de los diez metros cuadrados por persona, habitaciones que solo sirven para dormir, zonas sociales que se deben compartir por obligación y contradicciones en usos y recorridos, es probable que estas unidades sean disparadoras de conflictos internos cuando los miembros de estas familias exijan un nivel distinto de convivencia en el futuro. Parece ilógico imaginar que cuando se vean en la necesidad de cambiar de vivienda, tengan que optar por una con la misma organización espacial. Se sostiene que las unidades que respetan los esquemas tipológicos más esenciales son aquellas que, paradójicamente, consiguen la flexibilidad que demandan las condiciones cambiantes de toda

convivencia. Más que una vivienda que, como un mutante, cambia según sus ocupantes, pensamos en viviendas que por su precisa organización espacial son capaces de adaptarse a diversas formas de vida.

En la escala del edificio se comprueba que la agrupación de estas unidades tampoco es capaz de proponer modelos de vida colectiva coherentes. Sometidos a un mercado, normativas y lotización asfixiantes, el gran porcentaje de área libre se fragmenta en pozos inutilizables, los tipos se desfiguran y dejan de trabajar en conjunto, a la vez que las agrupaciones se contradicen con las unidades, dando como resultado volúmenes dispersos y de muros ciegos.

Finalmente, se ensaya una respuesta imaginando edificios que puedan trabajar como un conjunto: la manzana. Mediante la redefinición de los lineamientos morfológicos de cada lote, se podrá pensar en construir una ciudad con una idea colectiva detrás. La investigación deja abierta la oportunidad de utilizar sus conclusiones en la retroalimentación de los parámetros urbanísticos municipales. ❖

“La mayor movilidad de la nueva clase media pondrá en jaque la rigidez de viviendas, que parecen estar dirigidas a un momento específico de la misma familia nuclear”.

Moris Fleischman Nessim

Arquitecto por la Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas

✉ mfleisch@ulima.edu.pe

Héctor Loli Rizo Patrón

Arquitecto por la Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas

✉ hloli@ulima.edu.pe