



**ANÁLISIS DEL CRECIMIENTO Y  
DESARROLLO DE LA VIVIENDA  
MULTIFAMILIAR EN LOS ÚLTIMOS DOS  
AÑOS (2010-2012) EN EL DISTRITO DE  
MIRAFLORES  
Instituto de Investigación Científica de la  
Universidad de Lima –2012**

Investigador Responsable:

M. Arch. José del Carmen Palacios Aguilar

Investigadora Adjunta:

Arq. Mónica Eliana Báez Barriga

Practicante de Investigación:

Bach. Arq. Claudia Weis Coello

## **1. RESUMEN**

La finalidad de la investigación es obtener un documento analítico donde se destaquen los factores que han influenciado en el desarrollo del diseño de la vivienda multifamiliar en los dos últimos años en el distrito de Miraflores. Conducimos dicho análisis a encontrar la relación existente entre el diseño de la vivienda y los estilos de vida de los usuarios.

La metodología ha partido del análisis de los planos reguladores de los parámetros vigentes en el distrito de Miraflores (2010-2012), a partir de los cuales hemos definido 12 entornos urbanos similares, seleccionando proyectos edificados con normativa actual y con normativa anterior a 2010, valorando la vivienda desde el uso aplicando las siguientes variables: (flexibilidad, concentración de áreas húmedas, optimización espacial, adaptación del usuario).

Para contrastar los hallazgos hemos contrapuesto el análisis, realizado con un estudio post-ocupación que representa el sentido del habitar por los usuarios.

Pensamos que la norma vigente frena la evolución de la vivienda, que los modelos tipológicos solamente se adecuan y se repiten sin considerar el valor permanente de la arquitectura. Los proyectos de vivienda de hoy son concebidos ajustándose a la norma, solo cumpliendo con encajar. El usuario ya no cuestiona los valores intrínsecos de la arquitectura, ni tampoco identifica el “aprovechamiento óptimo del espacio” aparentemente ignora esa vinculación con las actividades cotidianas, solo habita.

A partir del estudio de post-ocupación nos dimos cuenta que la vivienda que tenemos hoy en día, no es la vivienda que habitamos. Necesitamos que la vivienda se adapte a los cambios del usuario en el tiempo. El mercado actual no evalúa el desarrollo, ni la relación tecnología-hombre, ni el impacto que pudiese tener en la vida de las personas.

## **2. PALABRAS CLAVE**

Vivienda, tipología, estilos de vida, flexibilidad, habitabilidad, normativa.

## **3. INTRODUCCIÓN**

El distrito de Miraflores, en sus inicios, estuvo conformado por viviendas unifamiliares, hoy en cambio, nos muestra una variedad de tipos de viviendas y zonas, donde predomina la vivienda multifamiliar.

Miraflores -desde el punto de vista urbano y geográfico- se ha convertido en un centro de atención importante para el desarrollo de nuevos proyectos multifamiliares, es por ello que el ámbito de la investigación ha desarrollado un análisis de los proyectos multifamiliares de los últimos dos años (2011-2012).

Partimos asumiendo que el crecimiento acelerado de los últimos años, en la vivienda multifamiliar del distrito, no está implicando un análisis que incluya los modos de vida del usuario. Es por ello que la investigación hace hincapié en evaluar el desarrollo de la arquitectura de la vivienda

multifamiliar en este lapso de tiempo y luego determinar si ello ha permitido mejorar o no las condiciones y calidad de vida de los usuarios.

Esta investigación busca exponer la relación existente entre el diseño de la vivienda y el usuario. Entender el inmueble desde la habitabilidad y como la vivienda debería adaptarse a los nuevos modos de vida, los cuales evidentemente están en constante cambio. Por ello identificamos las características más representativas de los modos de vida del usuario y con estos criterios analizamos las tipologías de los proyectos seleccionados.

Para el análisis, el punto de partida es el estudio de la normativa vigente. Se ha accedido a las licencias de construcción concedidas (vivienda multifamiliar nueva 2011 y 2012) y comprobamos que en la mayoría de zonas “residenciales” existe un crecimiento notorio pero en algunas zonas más que otras. La normativa ha regulado de alguna manera todo este crecimiento.

#### **4. MARCO TEORICO**

El análisis se ha desarrollado considerando CVE (criterios valorativos esenciales) que no figuran en ningún reglamento o norma de diseño y que tampoco se exige fuera del ámbito la ley.

Es el habitar la condición que nos aproxima a esa relación esencial con el lugar, con lo humano. Nos compromete con aquello que idealizamos, como nuestro lugar escogido para vivir.

Por esta razón hemos pensado la vivienda como un proceso que se vincula constantemente con:

- El nuevo usuario (usos y costumbres) – con los modos de habitar.
- La vivienda (usos y costumbres) – con los modos de cambiar (sustituir, remplazar, variar).

Cuando se diseñan viviendas multifamiliares no existe un usuario específico, ni un patrón, tampoco sabemos cuáles son sus costumbres o que necesidades tienen y no sabemos con exactitud finalmente quienes albergarán aquella vivienda diseñada.

Por otro lado la oferta de vivienda mantiene un programa de requerimientos espaciales casi normado (3 dormitorios, sala comedor, baños, cocina, servicio). Pero, ¿debemos de pensar que la vivienda debería estar diseñada para un usuario estándar? ¿Acaso los núcleos familiares conservan las mismas condiciones del habitar?, ¿Acaso el usuario de hoy es el mismo de siempre o será el mismo mañana?

La segunda variable evalúa los estudios de Arellano (2010) y trata sobre los modos y estilos de vida en el Perú. El enfoque evidencia que la sociedad está cambiando, el comportamiento de las personas condiciona las necesidades de cada grupo social y necesidades de habitar distintas.

Entonces ¿Cuál debería ser el esquema familiar típico? ¿Existe acaso un prototipo único? Las unidades familiares con las que convivimos socialmente pueden ser desde parejas sin hijos, personas solteras independientes, familias convencionales, a familias con hijos pequeños, familias con personas mayores en casa, estudiantes independientes que vienen de provincia, extranjeros, personas de edad, y personas solas, etc. Cada uno de estos grupos tiene una condición de vida distinta, dispone de ciertas costumbres, lleva consigo enseres diferentes. Entonces ¿Cómo los usuarios pueden vivir en departamentos con características funcionales en desuso? ¿Acaso la arquitectura debe de proporcionar solo ese cobijo y no debe preocuparse en involucrarse con el tiempo y modo de vida de hoy? La pregunta más cuestionable debe resolver, cuál debería de ser la solución si la vivienda es ocupada por diversos usuarios. ¿Qué parámetros deben de considerarse al diseñar una vivienda?

Los estudios de mercado y las alternativas tipológicas estudian básicamente a un “público objetivo determinado” (target) y con ello segmentan y determinan hacia quién va dirigido el bien inmueble. Y ¿qué pasa con estas viviendas 10 años más tarde, cuando pueden variar las necesidades de sus ocupantes? La vivienda deja de funcionar y se vuelve obsoleta? ¿La arquitectura debería de defender esa capacidad de enfrentarse al cambio? Intuimos que la vivienda debería de ser susceptible a los

cambios y adecuarse al nuevo momento que socialmente le corresponda.

Frente a estos cuestionamientos encontramos que la idea del diseño variable o flexible, el cual plantea que una vivienda prolongue su funcionalidad, sin que ello afecte en la “calidad” del espacio arquitectónico - habitable, puede ser una alternativa. Esto puede otorgar al diseño un sinnúmero de probabilidades y permitir su durabilidad en el tiempo. Con ello también se lograría una optimización del uso del espacio de casi el 100% disminuyendo la relación entre el área útil y el área construida.

Para explicar la razón del análisis hemos considerado tres pautas adicionales:

#### 4.1 Habitabilidad y Flexibilidad

Para conseguir viviendas con un alto grado de flexibilidad es necesario que las instalaciones (sanitarias y eléctricas) estén concentradas en núcleos ubicados estratégicamente para permitir que la vivienda pueda variar si hay necesidad. Lo mismo debe suceder con la estructura ya que ésta condiciona o no la flexibilidad de un espacio.

Para poder clasificar el grado de flexibilidad y habitabilidad de un proyecto hemos sub agrupado aún más:

- **VEIF vivienda estática inflexible**, que no permite ningún cambio, mantiene su estructura y núcleos de instalaciones.
- **VEFP vivienda estática flexible parcialmente**, que sin cambiar la organización espacial optimiza su distribución. Puede tener cierto grado de flexibilidad (integración de un ambiente a otro o subdivisión) y no altera la esencia de la vivienda.
- **VVD vivienda variable estática**, que sin cambiar de superficie se transforma y adapta a los cambios planteados por el usuario.
- **VVE vivienda variable dinámica**, que se transforma y adapta a los cambios planteados por el usuario, cambiando de dimensión, aumento y disminución de área habitada.
- **VVM vivienda variable mutante**, Se puede cambiar la estructura y modificar el área útil, pudiéndose transformar y aumentar superficie.

#### 4.2 Habitabilidad y tecnología

Otro factor a tomar en cuenta es la tecnología. Debido a las nuevas tecnologías los usuarios adquieren nuevo equipamientos, elementos casi indispensables de la vida de hoy. Aparatos electrodomésticos de diverso tamaño, equipos electrónicos, sistemas automatizados para ocultar cableados incluir la variedad de artefactos electrónicos que nos ponen en evidencia que consumimos la corriente eléctrica y con ello la automatización de los recursos para una vida más práctica. Adaptar las viviendas de hoy a estos requerimientos es muy costoso, por es importante pensarlo desde el diseño inicial, considerando a futuro un ahorro energético u optimización del espacio, con lo cual permitiría que la vivienda se adapte en el tiempo o contribuya a los futuros cambios.

#### 4.3 Habitabilidad y Normativa

La normativa debería de jugar un rol importante en favorecimiento del rol del usuario sobre el diseño de la vivienda, y debería - de una manera flexible- permitir que se propongan mejoras en los proyectos en función de la habitabilidad del espacio y la ciudad, lo cual hasta el momento no hemos hallado, por lo menos en la muestra recogida donde la normativa se convierte en parámetro y que por ley hay que cumplir.

### 5. METODOLOGÍA

El punto de partida ha sido la interpretación y análisis de los planos reguladores (parámetros vigentes en el distrito de Miraflores durante los dos últimos años 2010-2012).

Dentro de los planos existentes (zonificación, alturas de edificación, vías, retiros, etc.) el plano regulador de parámetros normativos es el que ha variado con respecto a la normativa anterior. En él se determinan zonas que según los parámetros deberían de consolidarse manteniendo las mismas características y por lo tanto también con usuarios similares. Este plano ha dividido el distrito en 5 zonas proponiendo diferentes dimensiones de viviendas, cantidad de estacionamientos y área libre.

La suma de todas las condicionantes, así como el valor de terreno, seguridad, ruido, etc., nos han llevado a determinar 12 zonas (nuevo plano)

denominado por nosotros “entornos urbanos” a partir del cual se han seleccionado proyectos construidos; con normativa actual y anterior a 2010, los cuales han sido analizados en las fichas de la investigación.

Para la catalogación de los proyectos se han considerado los siguientes factores; ubicación, normativa vigente, cantidad de frentes, tipo de departamentos, altura de edificación, área construida, cantidad de dormitorios y distribución interior.

En función de buscar el grado de habitabilidad, flexibilidad, confort, y durabilidad de la vivienda se han determinado los siguientes criterios de valoración: **Concentración de áreas húmedas, flexibilidad espacial, optimización espacial y diversidad de usuarios.**

Por otro lado- y considerando que el análisis de la vivienda no puede extrapolar al usuario que habitará dicha vivienda -realizamos entrevistas post-ocupación en las zonas más representativas y de mayor demanda en el distrito.

Las entrevistas realizadas se orientaron a entender la apreciación personal de su vivienda y sobre los modos de habitar el espacio.

## 6. RESULTADOS

### 6.1 Resultados de análisis de fichas

Los resultados de la valoración con parámetros anteriores a 2010 y posteriores a 2010 nos arrojan dos cuadros con porcentajes significativos.

PARAMETROS ANTES 2010 / PUNTAJE	3	2	1	0
CONCENTRACION DE AREAS HUMEDAS	32%	27%	22%	19%
FLEXIBILIDAD	22%	24%	27%	30%
OPTIMIZACIÓN ESPACIAL	49%	41%	8%	5%
DIVERSIDAD DE USUARIO	22%	24%	32%	30%

PARAMETROS POST- 2010 / PUNTAJE	3	2	1	0
CONCENTRACION DE AREAS HUMEDAS	19%	23%	42%	15%
FLEXIBILIDAD	8%	31%	62%	4%
OPTIMIZACIÓN ESPACIAL	19%	50%	15%	15%
DIVERSIDAD DE USUARIO	8%	46%	54%	12%

Se evidencia un mayor porcentaje de proyectos con parámetros anteriores a 2010 que logran un puntaje más alto (3 puntos en todos los criterios analizados) que los proyectos con parámetros posteriores a 2010. Así mismo si comparamos la cantidad de proyectos con menor puntaje (0 puntos) se evidencia una disminución de proyectos con menor puntaje en los proyectos con parámetro posteriores a 2010. Es decir que los proyectos diseñados con la normativa posterior a 2010, no consiguen aumentar la cantidad de proyectos con la calificación más alta, logrando una arquitectura con valoración media en la gran mayoría de los casos.

Desde nuestro punto de vista, la normativa no está generando que los proyectos ofrezcan una mejor calidad espacial en función de los criterios revisados en la presente investigación.

### 6.2 Resultados de las entrevistas realizadas

Hemos podido identificar que a pesar que los usuarios tienen núcleos familiares diferentes y necesidades distintas, todos “creen” que necesitan exactamente lo mismo. No valoran si sus departamentos incorporan un diseño flexible o variable, y si utilizan al máximo el espacio de uso o si están desperdiciando espacio.

Encontramos una diferencia entre los usuarios de diferentes generaciones, sobre todo en la idea de pertenencia de un inmueble. En las generaciones de los años 40’s, donde el núcleo familiar ha variado constantemente, la vivienda se adaptó a las necesidades en cada caso permitiendo que la familia se quede en el mismo lugar. Esto nos hace pensar en una arquitectura que perdura, que cambia y que se adapta a las necesidades del espacio. Los usuarios de las generaciones de los 60’s y 70’s, están constantemente pensando cuál es su siguiente vivienda. Por otro lado, la opción de adquirir una vivienda va de la mano de la disponibilidad económica. La mayoría vive en un departamento donde su economía no les “permite” vivir en una “casa”. Se vive en un departamento pero teniendo poco contacto con los vecinos. No se valoran los espacios comunes y de reunión. La idea de “los amigos de mi barrio o de mi cuadra” tan presente en el barrio de Miraflores se ha perdido por completo.

## 7. CONCLUSIONES

Las viviendas analizadas y que han sido construidas se han desarrolladas en términos de valor-venta (rentabilidad). La vivienda se expone finalmente como un “objeto mercancía” frente a la dinámica urbana y social que significa.

Las dimensiones de los espacios -que establece la norma- solo ayuda a disgregar los ambientes y no favorece la inclusión social (macro) ni la desjerarquización de los ambientes (micro).

El común denominador suele ser un producto que “cumple” con la normativa y “cumple” con la cantidad de ambientes requeridos por la demanda, pero ello no garantiza necesariamente que dicha vivienda pueda optimizar sus condiciones en lo “habitabile”.

No hemos hallado una “tipología” de vivienda que considere las necesidades que representen la vida de la sociedad actual. Existe un modelo que se repite y que es el resultado de aplicar la normativa de manera directa -en terrenos- e intentar sacarle la máxima rentabilidad a los m<sup>2</sup>, sin que ello represente la utilidad del espacio. Encontramos por ello que hay diferentes tipos de usuarios que desaprovechan áreas y ambientes.

Pensamos que el estado debería de adquirir y administrar terrenos destinados a desarrollar viviendas experimentales (por concurso público) en todos los sectores y no solo en los socioeconómicos más bajos. Ello ayudaría a regular el valor del suelo en un tiempo estimado y que ello le permita adecuarse al desarrollo de la sociedad en términos de inclusión.

Los proyectos presentados a la Municipalidad deberían demostrar de alguna manera la posibilidad de cambio o adaptación a futuro, lo que permitirá pensar en los diferentes los modos de vida.

Es tarea de los arquitectos buscar nuevas soluciones que permitan la mejora de la calidad de vida de los usuarios, espacios donde puedan vivir mejor, donde optimicen la rentabilidad de su inmueble con la rentabilidad el espacio.

Es tarea de los arquitectos cuestionar permanentemente la normativa desde los colegios profesionales y universidades, para que ello permita una evolución - que vaya en concordancia con los modelos de vida actuales - en la manera de pensar y hacer los proyectos de vivienda y con ello ir construyendo la ciudad que queremos para nuestros futuros habitantes.

Estamos convencidos que la vivienda debe de hacerse con elementos capaces de ser susceptibles a las transformaciones y modificaciones en el tiempo, el tiempo de hoy. Es importante entenderla como un proceso dinámico de actuaciones permanentes, como lo es una ciudad.

## 8. BIBLIOGRAFIA

- ARELLANO, R. (2010). *Al medio hay sitio*. Lima: Planeta.
- CAPECO, Camara Peruana de la Construcción. (2011). *El mercado de Edificaciones Urbanas en Lima Metropolitana y el Callao XVI Estudio año 2011*. Lima: Instituto de la construcción y el desarrollo ICD.
- HABRAKEN, J. (1977). *Diseño de Soportes*. Barcelona: Gustavo Gili.
- LAWRENCE, R. (1993). Analisis antropologico de los interiores de las viviendas. *ELISAVA N°9 Diseño, comunicación y cultura*.
- LOPEZ FERNANDEZ, A., MONTERO FERNANDEZ, F., & TRILLO DE LEYVA, J. L. (2008). *Proyecto de investigacion. Viviendas experimentales. Manual de Proyecto*. Sevilla: Junta de Andalucía.
- MADARIAGA, I. S. (2004). Infraestructuras para la vida Cotidiana y la Calidad de Vida. *Ciudades*, 103-133.
- MAURE, L. (2009). La Superación del Concepto de "Tipo" en la arquitectura Contemporanea. *Cuaderno de Notas*, 1-8.
- MONTANER, J. M., & MUXI, Z. (2006). *Habitar el presente: Vivienda en España: Sociedad*,
- VALENZUELA, C. (2004). Plantas Transformables. La Vivienda Colectiva como objeto de Transformación. *ARQ*, 74-77.