

MEMORIA DESCRIPTIVA

1. Antecedentes

El Proyecto Piloto Martinete es un proyecto de vivienda económica promovido por el Viceministerio de Vivienda y Construcción, que ha sido coordinado con el Proyecto de Recuperación del Río Rímac auspiciado por la Municipalidad de Lima Metropolitana y con lineamientos de base de la Comisión Especial de Proyectos Estratégicos, COAD, para ser el inicio de la recuperación urbanística integral del río y su entorno, hoy degradado.

Este conjunto de viviendas fue encargado, tanto en su proyecto y expediente técnico como en su ejecución de obra, a la Universidad Nacional de Ingeniería. Forma parte, como proyecto piloto, de un conjunto de intervenciones de similares características, impulsadas desde el Estado hacia las clases de menores recursos, lo que ha condicionado sus características urbanísticas y arquitectónicas.

2. Principales Características del Terreno

El Proyecto se ubica en la zona conocida como Huerta Perdida, en los Barrios Altos de Lima, en la margen izquierda del Río Rímac, muy próximo al Puente Huánuco y la Plazuela de Santo Cristo, adonde llega el Jr. Ancash.

El terreno presenta una forma alargada, siguiendo la línea férrea (en actual funcionamiento) y, al parecer, las características físicas del antiguo patio de maniobras originan el nombre “martinete”.

Por el estado de abandono en el cual se encontró mucho tiempo, este terreno ha sido empleado como lugar de desmonte y relleno, configurando una topografía completamente irregular y un suelo de baja resistencia que requirió ser remodelado. Existen además en la zona redes de alta tensión subterránea, redes aéreas de media tensión de EDELNOR y de la Municipalidad Metropolitana de Lima, así como tuberías de agua. Su perímetro, es también enormemente irregular.

Por otro lado, siendo ésta una zona contigua al río, está afectada por parte de la red vial de la MML, incluyendo una vía arterial (Jr. Amazonas) y otra colectora (Jr. Sebastián Lorente). Debido a esto, se han propuesto las

soluciones del caso en el Plan Vial y se ha adaptado el Reglamento de Zonificación vigente.

3. El planteamiento urbanístico

El Planteamiento urbano responde a ciertos factores externos como las características morfológicas del terreno y al trazado vial existente (variante del Jr. Amazonas, proyección del Jr. Sebastián Lorente).

Asimismo , y para su adecuada inserción urbanística, se ordena el conjunto en relación a las perspectivas y frentes sobre el río y se resuelve contemplando la prolongación del Jr. Amazonas hacia el Puente “Huascar”. Se ha conseguido que el conjunto se articule al entorno urbano, aunque guardando cierta independencia, atendiendo a razones de seguridad. La vecindad con el A.H. Amazonas (vecino de “Huerta Perdida”) se soluciona con una gran área libre destinada al equipamiento del conjunto y de los barrios aledaños, y con las zonas río arriba se deja como posible una trama de interconexiones futuras.

El conjunto se ordena en base a módulos, a modo de manzanas regulares que, sin embargo , permiten desarrollar los diversos sistemas constructivos propuestos.

Se organiza en función de dos ejes perpendiculares entre sí; uno , transversal, es la prolongación del Jr. Lorente y se recoge en la Plaza Central. El otro es paralelo al río y la línea férrea, y se constituye en la alameda central del conjunto.

A partir de estos dos ejes se definen otros de menor jerarquía, configurando una trama continua y diversa, adaptada a la peculiaridad del terreno, con calles, pasajes y plazuelas, que responden a la variada topografía del lugar.

La volumetría, por su parte, obedece también al terreno y las características propias de cada sistema constructivo. Siendo las unidades propuestas de dos niveles, estas se alternan con unidades de tres en los espacios públicos más importantes, definiendo una nueva escala y mostrando a su vez una pauta para sucesivas ampliaciones.

La propuesta construye así un barrio atractivo y grato, en buena relación con su entorno y con identidad propia, donde el área exterior es un

complemento de las viviendas y favorece la calidad de vida, cambiando absolutamente la usual falta de calidad de los espacios urbanos en los conjuntos de vivienda económica.

4. Las Viviendas

La tarea de elaborar el proyecto debió hacerse en relación a ciertos referentes.

La propuesta de sistemas constructivos, a requerimiento del promotor, fue ,si bien en formas nuevas y alternativas, referida a una experiencia reciente ya ejecutada por el Vice Ministerio (Proyecto Mi Barrio), en la cual se ensayó cuatro tecnologías.

Estos sistemas de base se plantean como una alternativa más actual a los tradicionales y tratándose de un proyecto – piloto, propusimos ensayar simultáneamente los cuatro, en escalas que permitan evidenciar los atributos de cada uno (albañilería armada con bloques de concreto, bloques de arcilla, ladrillo sílico calcáreo y concreto armado) .

En la propuesta también se recibió del promotor el requerimiento de desarrollar viviendas en lotes pequeños y angostos, de manera que se minimice la incidencia del costo de habilitación urbana.

La construcción de unidades de vivienda en lotes pequeños y áreas techadas reducidas se ve compensada con un desarrollo vertical de hasta tres niveles. Una eficiente utilización del suelo y el manejo de densidades intermedias, son premisas adicionales.

En la solución , la zona social de la casa se da en el primer nivel, en un solo espacio continuo, capaz de ser organizado libremente, según los requerimientos y las necesidades de los usuarios. Además de organizar los usos fijos, como cocina y lavaderos, y de incluir un patio, la casa permite que haya zonas de estar, estudio, trabajo, etc, formando un solo espacio con visuales largas de toda la profundidad del terreno.

Hay una pequeña área libre propia: el patio – jardín y, en los frentes exteriores, que tienen un cierto carácter de quintas, hay también una extensión del espacio social de la casa. En el segundo nivel están las áreas privadas: dormitorios y baño, que se organizan en forma eficiente incluyendo armarios y resolviendo las necesidades de iluminación y ventilación. El tercer nivel se

plantea como un área flexible que podrá ser distribuida libremente por cada propietario, pudiendo repetirse el segundo piso. Las casas de tres niveles que se construirán dan la pauta para canalizar los previsibles desarrollos futuros.

La organización de las unidades plantea la formación de conjuntos constructivamente continuos, de un promedio de 6 unidades. Es una estructura homogénea que aprovecha al máximo las posibilidades de los sistemas constructivos en su relación con el espacio propuesto y con la expresión que cada uno de ellos tiene. La tectónica de cada sistema se constituye en el atributo natural de cada unidad, ofreciendo una diversidad de gamas, texturas y colores. Una armonía natural, que se equipara a la obtenida en el conjunto urbano próximo de Barrios Altos, también diverso y rico en expresiones y matices.

Las variantes obtenidas con los materiales empleados se complementan con el manejo de superficies exteriores, dispuestas a partir de las condiciones del espacio público propuesto. Hay perspectivas continuas, espacios abiertos y cerrados, discontinuos, así como plazuelas, alamedas y pasajes; que permiten diversidad y alternancia de soluciones semejantes (dados los sistemas), pero no iguales.

Es una propuesta afirmativa y positiva respecto a las posibilidades que la “vivienda económica” permite. Los materiales además están expresados, en una estética de ponerlos en valor, con costos mínimos, y alentando su perdurabilidad y fácil mantenimiento. Su sentido económico invita al complemento creativo de su habitante. Son soluciones racionales y pragmáticas pero a la vez inventivas, capaces de afrontar las diversidades y diferencias, así como de manifestar la personalidad e identidad de quien las habita. Esto es fundamental en nuestra idiosincrasia, para alentar comportamientos positivos y conviviales.

Similar criterio al utilizado en el manejo racional de los sistemas constructivos, es el que se sugiere en el empleo de la carpintería, que remplace a su ya anacrónica condición artesanal que alarga tiempos de obra innecesariamente para plantear un reto a la industria local, en el afán de obtener una solución práctica, económica, flexible y expresiva.

Con la misma lógica, se ha diseñado un sistema prefabricado y muy esencial en la escalera: se logra eficiencia a bajo costo, ganando el espacio inferior para diversos usos domésticos (guardar bicicletas, útiles, etc.). Se

resuelve con elementos metálicos y pasos de madera, para constituir así una pieza clave en el orden espacial de la unidad y la fluida y segura integración de un nivel con otro.

5. Reflexiones finales.

Por tanto, el urbanismo y la arquitectura, que se han desarrollado en intensa interacción con las ingenierías y cuidando la racionalidad y los costos del resultado, atendiendo constantemente sugerencias y requerimientos en temas como suelos, cimentación, adaptación a cableado, rasantes, niveles, pautas estructurales y de instalaciones, etc. , responden con toda propiedad a la naturaleza de un PROYECTO PILOTO.

Sus resultados sentarán nuevos estándares, modelos y referencias , realistas a la vez que imaginativos , para conciliar propuestas creativas , conciencia de patrones culturales y de expectativas, con presupuestos verdaderamente económicos y dar así soluciones viables y verdaderas al grave problema de la vivienda urbana en Lima y el Perú.

El proyecto cumple así a cabalidad con el encargo y será un laboratorio de ejemplos concretos, que esperamos sirvan a que se opte por políticas realistas y replicables.

La coincidencia conseguida para esta solución entre la universidad, el Estado central y la municipalidad metropolitana abre nuevos y necesarios horizontes y da respuestas de calidad y pertinencia.