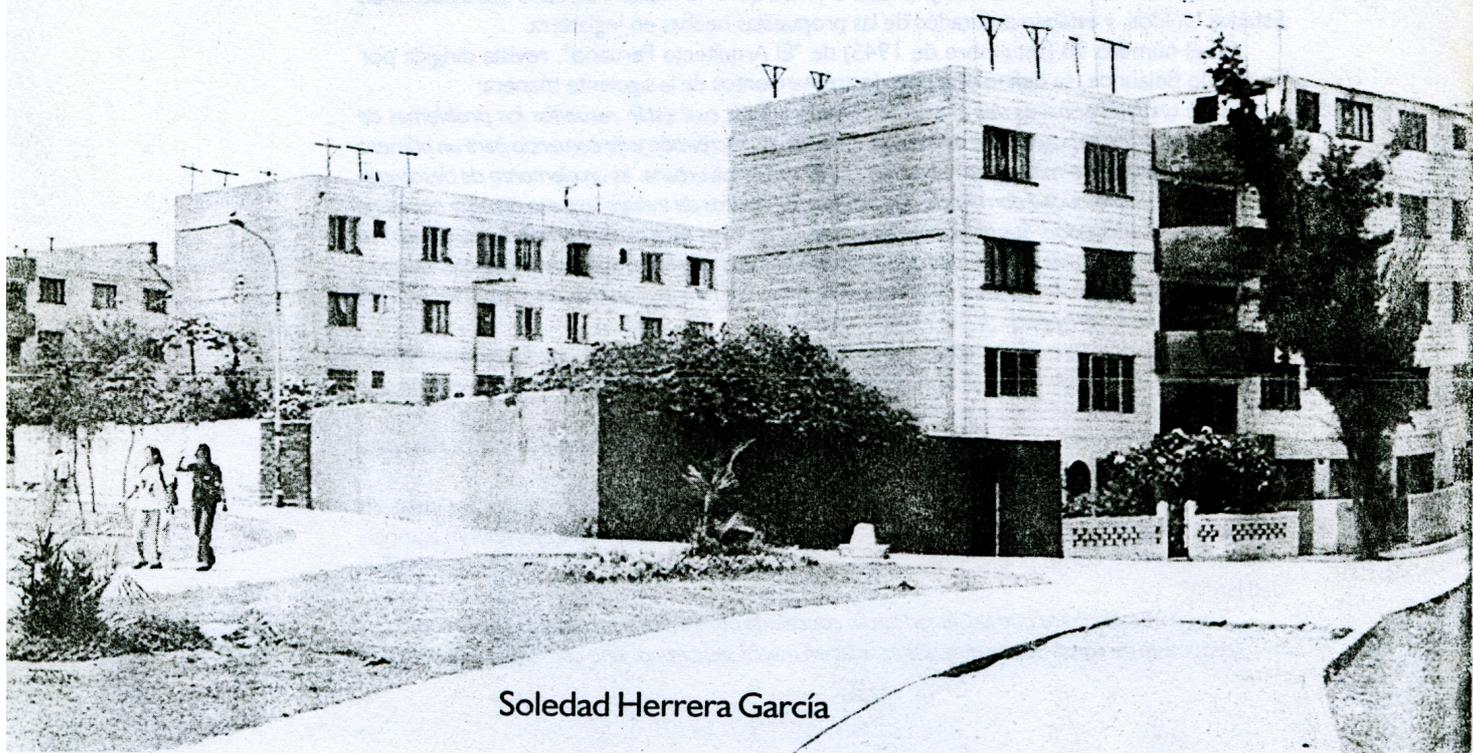


Unidad Vecinal N° 3

Las mejores respuestas de la arquitectura a las necesidades de las colectividades urbanas son aquellas en las que se articulan armónicamente con planteamientos urbanísticos.

En nuestro medio, una de estas expresiones ha sido el diseño de conjuntos habitacionales a partir de la noción de barrio, cuyo paradigma es la Unidad Vecinal N° 3 (UV3), primer proyecto de su tipo, que luego se multiplicaría en diversos lugares de Lima y en el resto del Perú durante varias décadas.



Soledad Herrera García

Esta experiencia, vista a más de medio siglo de distancia, ofrece aún la posibilidad de extraer de ella algunas enseñanzas, pues si bien el barrio tradicional como forma de vida en nuestra ciudad casi ha desaparecido, por otra parte, nuevos requerimientos para la calidad de vida de las personas, como son los principios de sostenibilidad incorporados a la calidad de vida urbana, nos llaman la atención hacia rasgos de la propuesta que constituyó la UV3, y que hasta ahora han pasado un tanto desapercibidos debido a la importancia de otros aspectos del proyecto.

Para entender un planteamiento de tanta trascendencia como el que nos preocupa, además de la lectura de la literatura especializada, es necesario tener en cuenta tanto las expresiones físicas subsistentes como los testimonios personales, con lo cual es posible extraer mejor los valores de la dimensión urbano-arquitectónica.

En este sentido, vamos a intentar un acercamiento a las concepciones que orientaron la creación de la UV3, cuyos orígenes se remontan a la década de los cuarenta, durante el gobierno de José Luis Bustamante y Rivero, bajo cuyo mandato se creó la Corporación Nacional de Vivienda (16 de enero de 1946, por Ley N° 10359), que tuvo a su cargo el diseño y la supervisión del proyecto.

Complementariamente a la gestación del proyecto, consideramos pertinente sondear las opiniones del grupo humano que ocupó originalmente el proyecto, así como la opinión de sus descendientes que habitan ahora en la Unidad. A través de la expresión de sus vivencias, podremos advertir cómo el planteamiento urbano desarrollado posibilitó un adecuado estilo de vida para quienes provenían de sectores populares.

Concepción urbanística

En primer lugar, debemos señalar que las estrategias de desarrollo urbano orientadas a la construcción y urbanización de nuevos barrios o ciudades, que condicionan el crecimiento de las áreas metropolitanas, en el contexto de la organización del sistema de ciudades de un país, sigue siendo esencialmente un problema de orden técnico-político, de un nivel cada vez más complejo. La ejecución de los proyectos urbanísticos, por estar insertos en una coyuntura política y en un contexto económico social, así como dentro de los nuevos patrones de asentamiento que se van modelando según requerimientos propios en las distintas realidades de aplicación, no son pues sólo un problema técnico. Particularmente, las decisiones políticas, determinadas por la conjunción de factores de orden diverso, inciden en la orientación de las soluciones, sobre todo cuando se trata del Estado.

En nuestro medio, antes de la década del cuarenta, el Estado había realizado acciones que anticipaban la construcción de las unidades vecinales como forma de atención a las necesidades de los sectores de menores recursos. Así, en 1935, el Estado había construido en Santa Beatriz un barrio obrero; entre 1936 y 1941 se construyeron viviendas para unas 2,000 familias en los barrios "fiscales". (Monzón y Oliden, 1990).

Con la creación de la Corporación Nacional de la Vivienda (que sustituyó a otros organismos del poder ejecutivo, cuya atención al problema de la vivienda era secundario), se impulsó esta preocupación del Estado por la atención de los sectores obreros y de menores recursos en general, pero desde una orientación arquitectónica y urbanística nueva. Las concepciones arquitectónicas y urbanísticas que existían en los impulsores del proyecto de la UV3 y otros por el estilo, provenían del mundo anglosajón, donde se habían formado profesionalmente, como era el caso de Fernando Belaunde y de Luis Dórich, quienes habían realizado sus estudios en Estados Unidos, y estaban enterados de las propuestas hechas en Inglaterra.

En el número 98 (setiembre de 1945) de "El Arquitecto Peruano", revista dirigida por Fernando Belaunde, se define este tipo de asentamientos de la siguiente manera:

"Una unidad vecinal es una ciudad en miniatura en la cual están resueltos los problemas de habitación, de educación, de sanidad, de vivienda, de recreación y de comercio para un número previamente determinado de habitantes (...) Es una célula urbana, es un elemento de descentralización, es una ciudad dormitorio que facilita a los centros de trabajo la mano de obra necesaria para la reproducción. Sus habitantes no son ya los esclavos de la ciudad, sino sus servidores. No dependen para nada de la ciudad que sirven; hacen una vida hogareña independiente, saliendo solo los padres de familia para dirigirse al sitio de trabajo mientras las madres y los niños quedan asegurados en el hogar (...).

El hombre domina su ciudad con el medio más económico de transporte: sus dos piernas. No hay lugar a que no puedan llegar él, su mujer y sus hijos en un rápido recorrido pedestre. En este pedazo de urbe el automóvil no domina al hombre.

Una unidad vecinal es, en suma, una población para seres humanos libres y sanos. La cuna para las nuevas generaciones que han de construir un Perú mejor".

Esta visión cargada de un profundo idealismo, tiene una relación directa con las ideas de Ebenezer Howard, urbanista inglés que planeó las ciudades de Letchworth y Welwyn a principios del siglo XX, como poblaciones autosuficientes en el campo, bajo el concepto de "Ciudad Jardín".

"Lewis Mumford dice que la Ciudad Jardín concebida por Howard no debè ser vista como una propuesta de construcción de casas aisladas en medio del campo, sino como un núcleo urbano

compacto claramente delimitado. En la ciudad jardín una parte del área urbana total de la ciudad debía estar formada por un cinturón verde que tendría un propósito agrícola. En materia de propiedad, el conjunto de la tierra permanecería en manos de la municipalidad, que la dividiría en lotes, asignados a promotores privados para la construcción de viviendas de alquiler." (Maquet 2001).

La influencia de esta concepción es amplísima. El fenómeno que constituyó la "Ciudad Jardín" explica la proliferación de interpretaciones a partir de una variable gama de sectores urbanos, desde simples urbanizaciones hasta ciudades propiamente dichas, como es el caso de la Ciudad Jardín inglesa de Louis de Soisson. En 1927, Ernst May utiliza esta idea en Frankfurt, y Stein y Wright en 1928, en Radburn, New Jersey, por mencionar algunos de los primeros ejemplos.

La unidad vecinal, planteada como unidad física y de organización social en torno a la escuela primaria y a un equipamiento vecinal, reapareció en las teorías del arquitecto inglés Clarence Perry, y se usó después de la Segunda Guerra (1948), en el Plan de Harlow, de Frederick Gibberd, en Inglaterra, Europa y otros países. La idea de unidad vecinal es considerada un escalón básico por todo el urbanismo del CIAM. La unidad de organización física para Latinoamérica se encuentra en la super-cuadra del Plan de Buenos Aires de Hardoy-Le Corbusier de 1938; en el Plan de Bogotá de 1953, de Wiener, Sert; y en la super-cuadra del Plan de Brasilia de Lucio Costa, 1957, entre otros casos célebres.

Este escalón territorial es retomado por Aldo Rossi, en su planteamiento sobre el barrio como unidad fundamental de su arquitectura urbana, y aparece otra vez en el urbanismo tradicional que surge en los Estados Unidos, a partir del año ochenta, especialmente en la obra de Duany y Plater - Zyberk, en sus nuevas comunidades de suburbios, que se dividen en "barrios" y "villas". (Munizaga 2000)

Ideología Política y Normatividad

La UV3, como ya dijimos, es el primer proyecto de la Corporación Nacional de la Vivienda, creada durante el gobierno de José Luis Bustamante y Rivero, líder del Frente Democrático Nacional, quien representaba para los sectores populares una opción progresista, antioligárquica. Es por ello que al asumir el poder este frente, se generaron grandes expectativas en las masas urbanas, a las que el régimen se vio en la obligación de responder. Esta etapa de la formación del Estado Nacional es marcada también por la aparición (o reaparición) de los sindicatos.

Para entonces, la CNV se incorpora al Poder Ejecutivo como una dependencia del Ministerio de Hacienda. De acuerdo a sus objetivos, la CNV debía "mejorar las condiciones de habitación en todo el país, atendiendo el aspecto higiénico, técnico, económico y social"; y tenía la atribución de formular planes generales, regionales, departamentales, provinciales, distritales o locales para la construcción o higienización de viviendas o unidades vecinales; asimismo, sus atribuciones alcanzaban a la formación de urbanizaciones atendiendo a las necesidades de los centros poblados así como a los problemas de la vivienda rural.

El Directorio de la Corporación Nacional de Vivienda estaba compuesto por tres miembros designados por la presidencia y uno por cada una de las si-

guientes organizaciones: Asociación de Bancos, Sociedad Nacional de Industrias, Cámara de Comercio, Academia Nacional de Medicina, Sociedad de Arquitectos, Instituto de Urbanismo, Sociedad de Ingenieros y Tenedores de Acciones "B".

La participación activa de estas instituciones, a pesar de su composición, representa una acción concertada de profesionales y de la empresa privada orientada a cumplir con una importante tarea del Estado: "viviendas para los sectores populares".

Los objetivos iniciales de la Corporación nacional de Vivienda se modificaron después de quince años, indicándose en la Ley 13517 de 1961 que el apoyo en la urbanización privada modifica su accionar en la edificación de viviendas multifamiliares y le encarga a la Corporación transformar las barriadas en urbanizaciones populares.

En el momento de constituirse la Corporación el Estado aportó diversas áreas de terreno, entre las que se encontraban fundos tales como Aramburú, Rosario y Concha; se trataba de áreas que esperaban ser habilitadas y que en esos años estaban en zonas de expansión de Lima. La capital, entonces, tenía una tasa de migración que se iba incrementando vertiginosamente desde la década de los cuarenta y que en el transcurrir del tiempo se convertiría en un laboratorio de pruebas de ensayo para plasmar planteamientos urbanísticos elaborados en otras realidades, erradas en algunas oportunidades, con aciertos en otras.

En el caso de la Unidad Vecinal N° 3, el proyecto permitió que la capa social desfavorecida económicamente pudiera acceder a la ocupación de un inmueble digno, como lo pregonara la Corporación Nacional de Vivienda en su dispositivo legal, que incluye entre los requisitos para convertirse en adjudicatario:

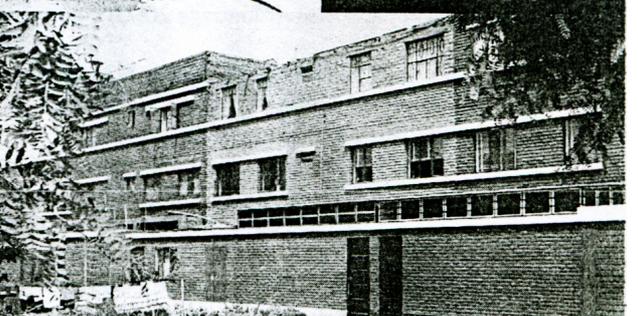
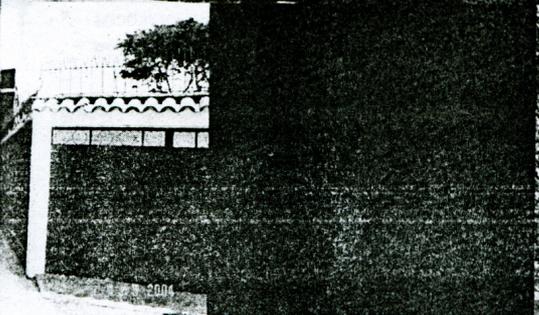
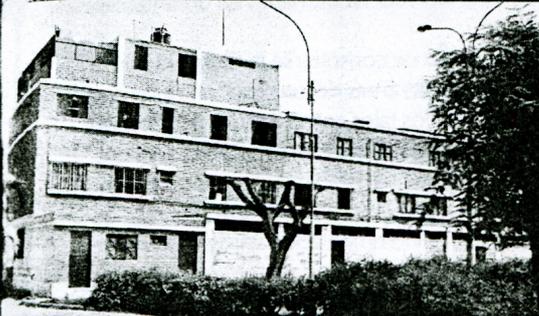
"Su calidad de empleado u obrero en actual servicio o fuera de él, o su calidad de persona no favorecida por la fortuna".

Testimonios recogidos a los residentes fundadores recientemente, describen el procedimiento:

"La adjudicación para alquiler requirió una selección minuciosa de documentación mediante la cual la empresa indagaba nuestra procedencia familiar y los ingresos de que disponíamos, que debían ser suficientes para el pago de la renta. Una vez revisada la documentación, debía uno pasar por una entrevista personal.

Las viviendas nos fueron ofrecidas en alquiler; nosotros queríamos que nos las dieran en propiedad, pero aparte de que no contábamos con los recursos necesarios, no era la intención del Estado. Como no había alternativa, aceptamos la oferta del Estado, aunque posteriormente empezamos a presionar al Estado para lograr lo que queríamos; para eso los vecinos nos agrupamos y realizamos constantes reuniones."

Al cabo de algunos años el Estado cedió y permitió la venta de inmuebles a un precio muy bajo, similar al de la fecha de construcción, ya que por los años de alquiler pagados —de acuerdo al criterio de los vecinos— el valor de la vivienda prácticamente había sido cancelado. A partir de ese momento los inquilinos se convierten en propietarios de los inmuebles y se inicia el proceso de modificaciones internas y en algunos casos ampliaciones por los espacios de circulación que rodean los inmuebles y cuyas áreas están comprendidas dentro de los linderos del terreno.



IWB

En ciertos casos, algunos interesados en acceder al proyecto que contaban con los recursos suficientes, apelaron a terceros para así convertirse en adjudicatarios.

Planteamiento de Ayer y Hoy

Todos los planes necesitan un sustento que les permita permanecer en el tiempo y cumplir con sus objetivos sociales, económicos y otros.

En este caso, el planteamiento que sustenta las unidades vecinales es adoptado por el grupo que se instala en el Poder y que delega a instituciones creadas para este propósito.

La UV3, primer proyecto de la Corporación Nacional de la Vivienda fue concebido, ejecutado y supervisado por los Arquitectos Fernando Belaunde Terry, Alfredo Dammert Muelle, Carlos Morales Macchiavello, Manuel Valega, Juan Benites y el ingeniero Luis Dorich; todos ellos gente de privilegiada posición social y económica y ligados al poder por lazos familiares y/o profesionales.

El proyecto está conformado por 1,110 viviendas, con un costo total de Veintitrés millones trescientos cuarenta y cuatro mil cuatrocientos veintisiete soles.

La zona de aplicación correspondió al fundo Aramburú, donde se cultivaba maíz, alfalfa y otros productos, razón por la cual mostraba un paisaje rural, alejado de Lima, por la poca movilidad existente en ese entonces. Años más tarde, la construcción del estadio de la Universidad de San Marcos, la ocupación de la Urbanización Elio, el poblamiento de la Unidad Vecinal de Mirones, etc., empiezan a rodear a la UV3, confiéndole una apariencia de pueblo.

Al respecto, rememoran los habitantes actuales: *"Sólo el tranvía Lima Callao nos conectaba con el resto de la ciudad, su paradero estaba en el costado del Block 4, nos llevaba hasta la Plaza San Martín. Luego de un tiempo empieza a circular la línea 61, ya con el tiempo "los loritos", un ómnibus verde y rojo y, posteriormente, los bussing de la línea 71".*

Esta característica nos recuerda de inmediato la concepción de la "Ciudad Jardín" de Howard, aunque con las características peculiares de nuestro medio.

La Unidad Vecinal gira alrededor de un espacio central, comprende un área total de 298,351 metros cuadrados, con un total de 1,110 departamentos, teniendo al interior una iglesia, una zona comercial con 21 tiendas, un mercado, dos colegios, una piscina para competencias y una cancha de fútbol reglamentaria, comisaría, centro de salud, correo y un local para la junta de propietarios

"El primer párroco de la Iglesia perteneció a los Misioneros alemanes, su nombre: Enrique Brilka, sacerdote con moto, casco y botas, que imprimió a la comunidad un orden y actividades programadas y permitió que los habitantes se relacionaran dentro de parámetros tácitamente establecidos. Con la ayuda de un altavoz avisaba, comunicaba y dejaba que los desorientados tuvieran la oportunidad de buscar a un familiar cuando las rutas lo confundían.

La asistencia a la parroquia implicaba acudir con su silla, con separación por sexos. Los niños se ubicaban en la nave izquierda y niñas en la derecha.

El funcionamiento del Cine Alcedo permitía a la población estar al día con las películas que se proyectaban en el centro, había que esperar un poco solamente.

Algunas veces el Padre Brilka proyectó películas con su propio equipo para conseguir una asistencia general.

Los Centros educativos San Juan Bosco 474 y José Martí 473 forman parte de la vida de la Comunidad, aunque con cambios en los nombres. Hoy existe un Jardín de la infancia N° 14 y los colegios han sido transformados en CEO Miguel Grau y un Centro de Exposiciones de la USE para maestros".

Los Blocks de edificios, orientados transversalmente a la vía, tienen un borde verde que corresponde a las áreas comunes de la unidad; los blocks de menor altura y orientados paralelamente a la vía, alejados de la vereda, están enmarcados en un verde variado a nivel del suelo, que permite apreciar la arquitectura en su totalidad, dado que carece de un borde perimetral, como se acostumbra en la actualidad por motivos de seguridad.

El espacio central generado por el borde de blocks permite la realización de actividades de recreación en espacios de libre circulación y con seguridad, lo cual imprime un planteamiento libre de circulación vehicular, restringida sólo a bordes y bolsas de estacionamiento.

"Las áreas verdes estaban llenas de flores prohibidas de cortar, árboles con sombra para jugar o simplemente para permanecer fuera de casa conversando con los amigos. Uno podía dejar las puertas abiertas o comer en la casa del vecino; los vecinos nos conocíamos, y a los padres, los hijos, a los familiares. De noche el viento y el movimiento de algunos árboles contorsionados apuraban para llegar a casa.

El ir al cine y a la misa era un motivo para exhibición de modas, de encuentro o identificación para los jóvenes; provocaban una serie de acontecimientos cada día, sin malicia, pero con curiosidad propia de los jóvenes de entonces.

El contar con una cancha reglamentaria de fútbol ha permitido una práctica efectiva, de donde han salido algunos jugadores reconocidos. La cercanía a un equipamiento como este motiva a la participación de la juventud, alejándolos de otras actividades nocivas. La piscina ha tenido un funcionamiento normal hasta hace algunos años, cuando se generaron incidentes producto de su administración."

La densidad de la Unidad se ha incrementado en algunos blocks y disminuido en otros, se mantiene un promedio aceptable que permite aún la cohesión social aunque con algunas limitaciones. En algunos casos se observa que las condiciones de las áreas posteriores de los blocks multifamiliares han sido modificados para ampliar espacios de viviendas del primer piso, invadiendo áreas comunes y desvirtuando el planteamiento global; es mayor aún la preocupación cuando se observan en las áreas colindantes a la Universidad Nacional Mayor de San Marcos, espacios de atención comercial precarias y que desentonan con la Unidad en su conjunto.

Aún con estas modificaciones, planteamientos como el desarrollado en la UV3, que intuitivamente cuentan con criterios de sostenibilidad, en una unidad compacta e integradora, obtendrían mayores beneficios con la implantación de nuevas tecnologías, justamente por comprender un área de fácil trabajo tecnológico que favorezca el contacto igualitario, abierto y sobre todo con un tratamiento paisajista y una arquitectura que se muestre a plenitud y que satisfaga el espíritu humano.

Los planteamientos que apoyan la sostenibilidad de las ciudades y unidades espaciales como la Unidad Vecinal N° 3, a pesar de su nivel incipiente de desarrollo sostenible, cuenta con las bases necesarias para ser complementadas con las nuevas tecnologías que han surgido en las últimas décadas y su posible aplicación en nuestro medio. Para ello es necesario deshacerse de viejas ideas o planteamientos, aunque esto es más difícil que asumir ideas nuevas, como decía Lord Keynes.

Richard Rogers sostiene que son necesarios nuevos conceptos de planificación urbana que integren las responsabilidades sociales. Las ciudades han crecido volviéndose estructuras complejas y poco manejables, olvidándose que su única razón de existir es la satisfacción de las necesidades humanas y sociales de la Comunidad.

Siguiendo a Rogers, es necesaria la formación de comunidades que requieran la participación de actividades comunitarias esencialmente creativas, propiciando la convergencia de las actividades vitales de los jóvenes con las propias de las personas de la tercera edad, que no dejan de expresar su presencia a su manera.

Para lograr esta participación creativa y sostenida en el tiempo, es indispensable la creación de espacios para estas funciones de intercambio con presencia en todos los estratos, generando así en el tiempo una interacción que permita escalar las gradas de la igualdad.

El problema actual es que desgraciadamente la economía reclama muchas veces el suelo urbano que tiene una renta según el lugar. Ante ello, los espacios de vitalidad y dinámica social urbana (interacciones al máximo) deben valerse sin precio de venta, y reglamentarse estrictamente para actividades de la comunidad con participación legal para el residente sin posibilidad de integrarse a una herencia, exclusivamente para el que "vive en el barrio", otorgándole así una pertenencia que le va a permitir una mayor intervención en las actividades que creen economías externas sin impactos, sumando en la balanza medioambiental puntos de avance.

Los nuevos planteamientos urbanísticos deben involucrar una reglamentación ambiental que incluya derechos de propiedad, participación ciudadana, espacios de interacción comunitaria realistas en cada lugar. El resultado debe ser algo muy simple, pero a la vez trascendente: la mejora de las condiciones de vida de toda la comunidad. Un ejemplo que de alguna manera ejemplifica estos postulados, aunque de manera incipiente, es la Unidad Vecinal N° 3. ■

Bibliografía

- COLLIER, David, *Barriadas y élites: de Odría a Velasco*. IEP, Lima, 1976.
- MAQUET MAKENDONSKI, Paul. *Guía práctica para construir la ciudad del futuro. Apuntes para una historia de las utopías urbanas*. CENCA, Lima, 2001.
- MONZÓN, F. M. y J. C. OLIDEN, *Tecnología y vivienda popular*. CIDAP, Lima, 1990.
- MUNIZAGA VIGIL, Gustavo, *Macroarquitectura. Tipología y estrategias de desarrollo urbano*. Alfaomega y Ediciones Universidad de Chile, México, 2000.
- SÁNCHEZ LEÓN, Abelardo y CALDERÓN COCKBURN, Julio, *El laberinto de la ciudad. Política urbana del Estado 1950-1979*. Desco, Lima, 1987.
- UNIÓN PANAMERICANA. DEPARTAMENTO DE ASUNTOS SOCIALES, *La vivienda en el Perú*, Secretaría General de la Organización de los Estados Americanos, Washington, D. C. 1963.

Luis Dórich Torres, urbanista

Antonio Rengifo

Pocos saben que Luis Dórich, el patriarca del urbanismo peruano, fue en su juventud el "destructor" de una utopía al convertirla en realidad; porque él es el autor del planteamiento urbano de la Unidad Vecinal N° 3, denominada *la ciudad hogar*. Aunque posteriormente trazó varias urbanizaciones, su nombre está asociado, sobre todo, a la Unidad Vecinal N° 3.

Con esta obra se demostró lo que parecía imposible: que las comodidades y las condiciones de vida saludable también las disfruten los pobres. Surgió en una época de auge del movimiento popular, cuando los planes de vivienda no se formulaban con fines electoreros ni de política menuda.

La Unidad Vecinal N° 3 ha sido considerada por un grupo de arquitectos entre las 10 mejores obras de todos los tiempos, según una encuesta del diario *El Comercio*. Recientemente, Frederick Cooper, decano de la facultad de arquitectura de la Pontificia Universidad Católica, declaró a *El Comercio*: *Entre los programas colectivos hay uno que es el mejor de América Latina, la Unidad Vecinal N° 3. En 1948 fue pionera de la vivienda económica correctamente entendida...*

Dórich, como pocos, ha logrado en su vida personal unir el trabajo y el placer. Es un hombre, me aventuro a decir, sin frustraciones, realizado. Quizá de ahí provenga su carácter afable y su longevidad.

Su familia

Nació en Mollendo, Arequipa, el 20 de diciembre de 1915 (el haber nacido y sido criado en una ciudad porteña, seguramente, le amplió el horizonte social). Su bisabuelo, Tomás, era croata de la ciudad de Costrena, un pequeño puerto en el mar Adriático, y fue navegante. Tuvo una flota de veleros para hacer la travesía entre Europa y América.

