

*Protección y conservación  
en centros históricos: criterios para la  
composición patrimonial de la calle. Lima, 2017*

María Virginia Vera Areche \*

**RESUMEN**

El incremento del comercio mayorista en el Centro Histórico de Lima trae consigo la proliferación de espacios de depósitos, que generan deterioro no solo en los inmuebles patrimoniales que ocupan sino también en el uso del espacio público. Se cuestiona si son suficientes los criterios normativos para conservar y proteger la zona patrimonial desde el enfoque de paisaje urbano histórico, el cual integra aspectos físicos y funcionales. Se analiza la calle con el mayor número de depósitos, y se identifica la afectación de sus actividades tanto en las fachadas como en el espacio público. El trabajo de observación de la composición patrimonial de la calle, en sus aspectos físicos y funcionales, permitió constatar que la normativa carece de una perspectiva de conservación integral, pues se reduce a la protección física de sus inmuebles; se halló además que, en relación con los depósitos, las consideraciones arquitectónicas resultaron insuficientes y no se toman en cuenta las actividades de estos en la calle.

**PALABRAS CLAVE**

Actividad de depósito, centro histórico, paisaje urbano histórico.

\*Estudiante de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Pontificia Universidad Católica del Perú.

Correo electrónico: v.vera@pucp.pe

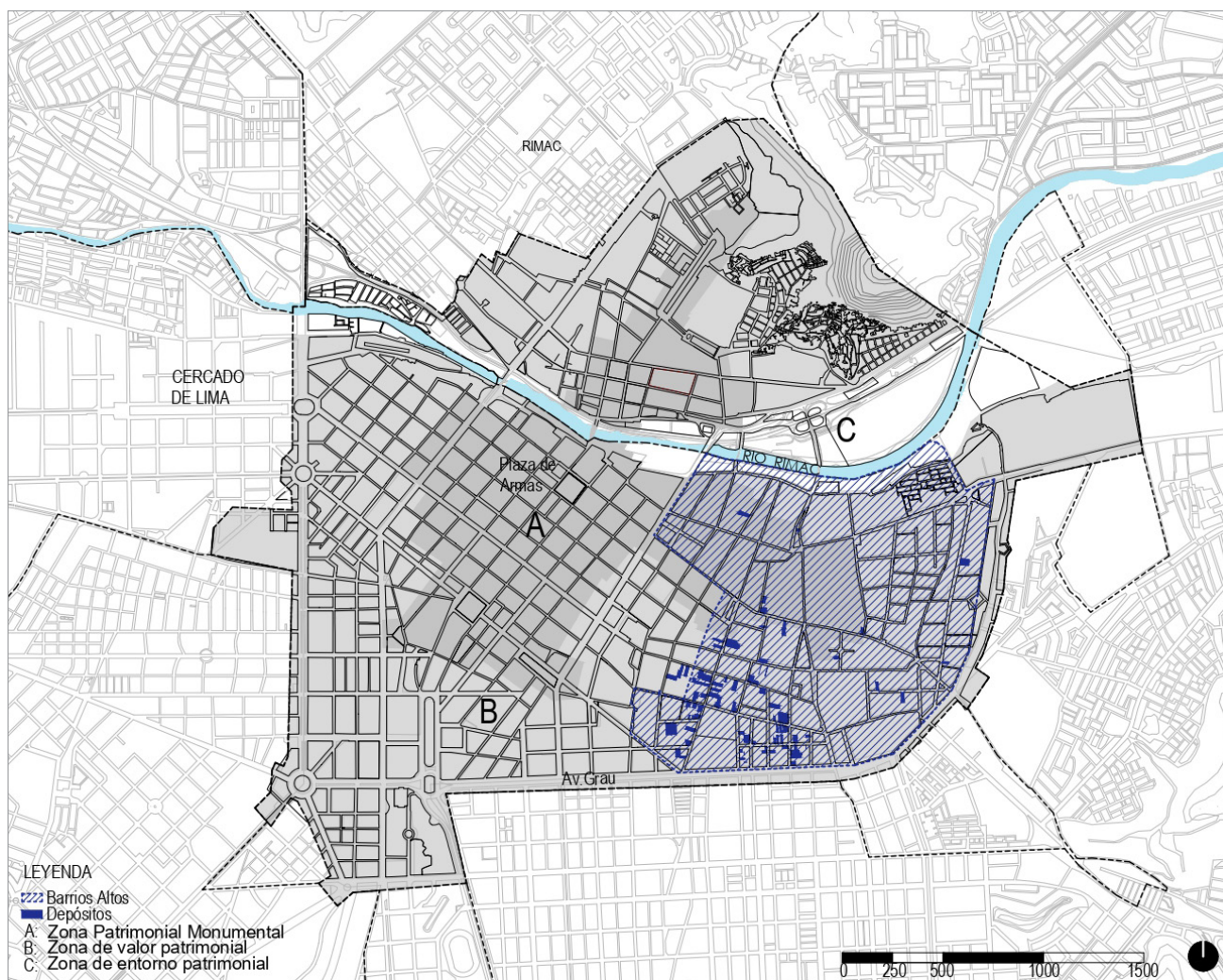


Figura 1. Ubicación de depósitos en el Centro Histórico de Lima. Elaboración propia sobre la base de Prolima (2017).

## INTRODUCCIÓN

El Centro Histórico de Lima presenta un incremento del uso de suelo comercial. Este comercio, en gran parte mayorista, genera la atracción de depósitos a uno de los barrios más antiguos de Lima: Barrios Altos (figura 1). Este resulta atractivo para la ubicación de depósitos debido a su cercanía al nodo comercial y a que la mayoría de sus inmuebles han sido abandonados, lo que genera la posibilidad de adaptaciones y/o nuevas construcciones para este uso. Los depósitos conforman fachadas que deterioran la composición física de la calle; asimismo, las actividades de carga y descarga realizadas fuera del inmueble causan un impacto negativo en el uso de la calle que enfrenta y en su entorno inmediato. Según la Ordenanza 893, “Reajuste integral de la zonificación de los usos del suelo del Cercado de Lima” (MLM, 2005), no se permite el funcionamiento de depósitos en el Centro Histórico de Lima. Sin embargo, la Reglamentación del Centro Histórico Ordenanza 062,

en su artículo 111, lo admite en las zonas B y C por un plazo de dos años. Se cuestiona si dicha reglamentación es suficiente para la conservación y protección de la zona patrimonial por la actividad de los depósitos.

El estudio se realiza desde el enfoque del paisaje urbano histórico que integra el entorno físico y el entorno funcional de la zona patrimonial (figura 2), el cual se orienta a proteger el patrimonio en un contexto urbano más amplio; y esto se enmarca en la conceptualización del patrimonio cultural que incluye a los centros históricos (Unesco, 2011). Todo lo anterior se relaciona con la Ordenanza 062, cuyo artículo 1 dice lo siguiente: “a) Que las políticas de tratamiento y de conservación del Centro Histórico de Lima deben asegurar su mantenimiento como unidad física y como organismo social activo, evitando su deterioro y propiciando la revitalización de las estructuras físicas de valor cultural, para asegurar la persistencia de los valores heredados, a fin de evitar la pérdida de identidad, así como asegurar su calidad y



condición de ente urbano vivo, capaz de brindar dentro de un singular marco físico un digno nivel de vida a sus habitantes” (MLM, 1994, p. 1).

#### LOS DEPÓSITOS EN LA COMPOSICIÓN PATRIMONIAL DE LAS CALLES: JIRÓN HUANTA, CUADRA 8

La atracción del uso de depósitos en el Centro Histórico de Lima ha propiciado la demolición y construcción de nuevos edificios. En el jirón Huanta, las nuevas construcciones de depósitos han generado un impacto visual en el conjunto de fachadas, lo que ha distorsionado el carácter de la zona patrimonial. Los depósitos, debido a la extensión de sus funciones a la calle, establecen relaciones negativas que perjudican a otras actividades que se realizan en el espacio público. Según Jacobs (1961), existen usos interiores que, al extenderse a la calle, por la naturaleza de sus actividades, o por sus dimensiones desproporcionadas para algunas de ellas, pueden ser perjudiciales por no contribuir a la comodidad general de la zona ni a su atractivo.

Se seleccionó la cuadra 8 del jirón Huanta con base en dos criterios: (1) calles con mayor concentración de depósitos que colindan con monumentos y/o inmuebles de valor monumental, y (2) calles con mayor concentración de depósitos en relación con los usos que atraen mayor flujo peatonal

(figura 3). El análisis específico se realiza en tres depósitos de la cuadra: los edificios 4, 10 y 14 (figura 4).

#### ASPECTOS FÍSICOS Y FUNCIONALES DE LA COMPOSICIÓN DEL PAISAJE URBANO HISTÓRICO

Los aspectos físicos comprenden las fachadas y las calles como elementos que dan forma y contienen al espacio público. En zonas históricas, establecen su imagen: “Forman también parte destacada de la imagen urbana de conjunto las fachadas y frentes urbanos. Principalmente porque con gran frecuencia han sido los espacios elegidos para captar y ofrecer la imagen unitaria de la ciudad” (Zoido, 2011, p. 26).

Los elementos básicos que establecen el carácter de los paisajes en centros históricos son los siguientes: alineación y continuidad de los edificios; homogeneidad o heterogeneidad de alturas; composición de las fachadas en sus características formales, distribución y ritmo compositivo; y materiales constructivos y colores propios o asociados (Zoido, 2011). Además, según Bentley (1985), la altura permite mayor legibilidad para establecer el carácter del paisaje urbano histórico, pues permite distinguir con claridad los lugares importantes dentro de los centros históricos (figura 5).

Figura 2. Actividades de depósitos en zona patrimonial: jirón Miró Quesada, cuadra 2. Fotografías de la autora, 2017.

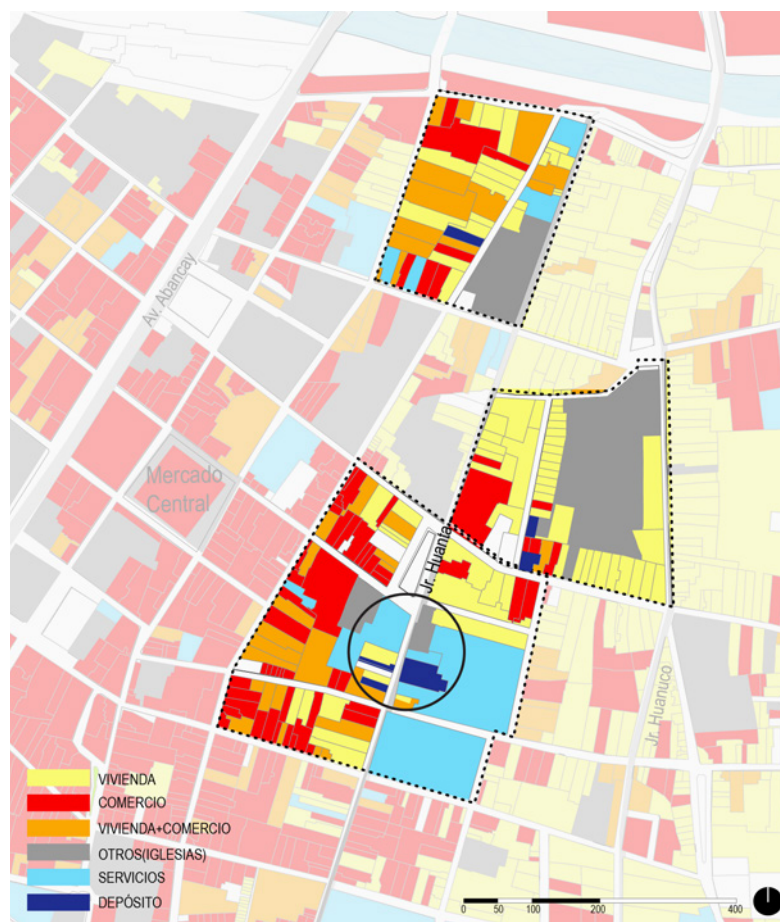
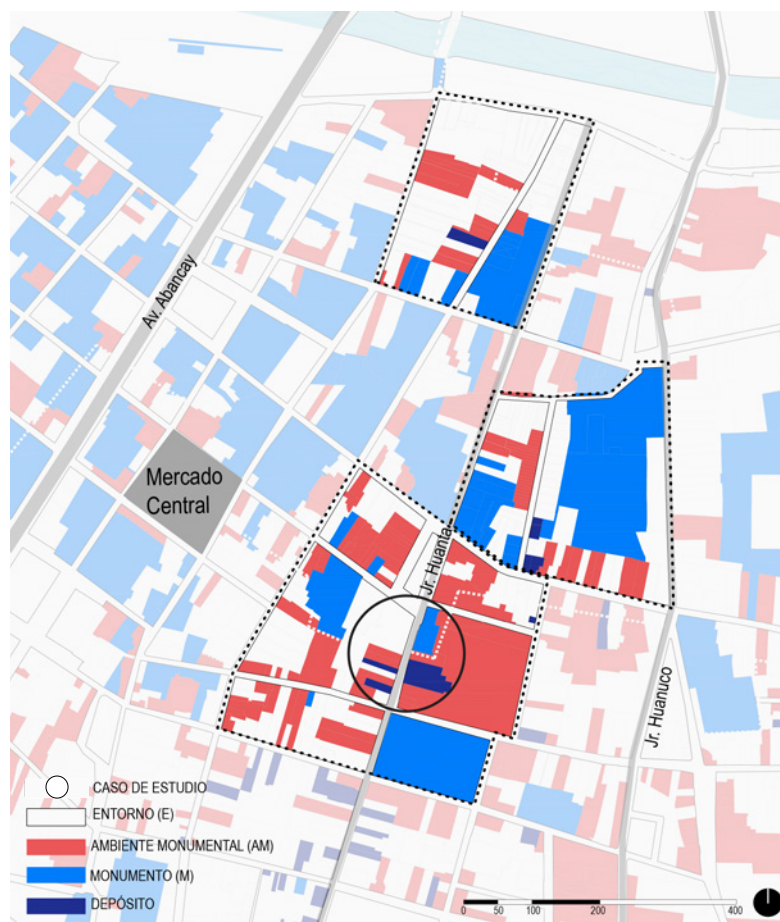


Figura 3. Identificación del área de estudio según el valor monumental y los usos del suelo. Elaboración propia.

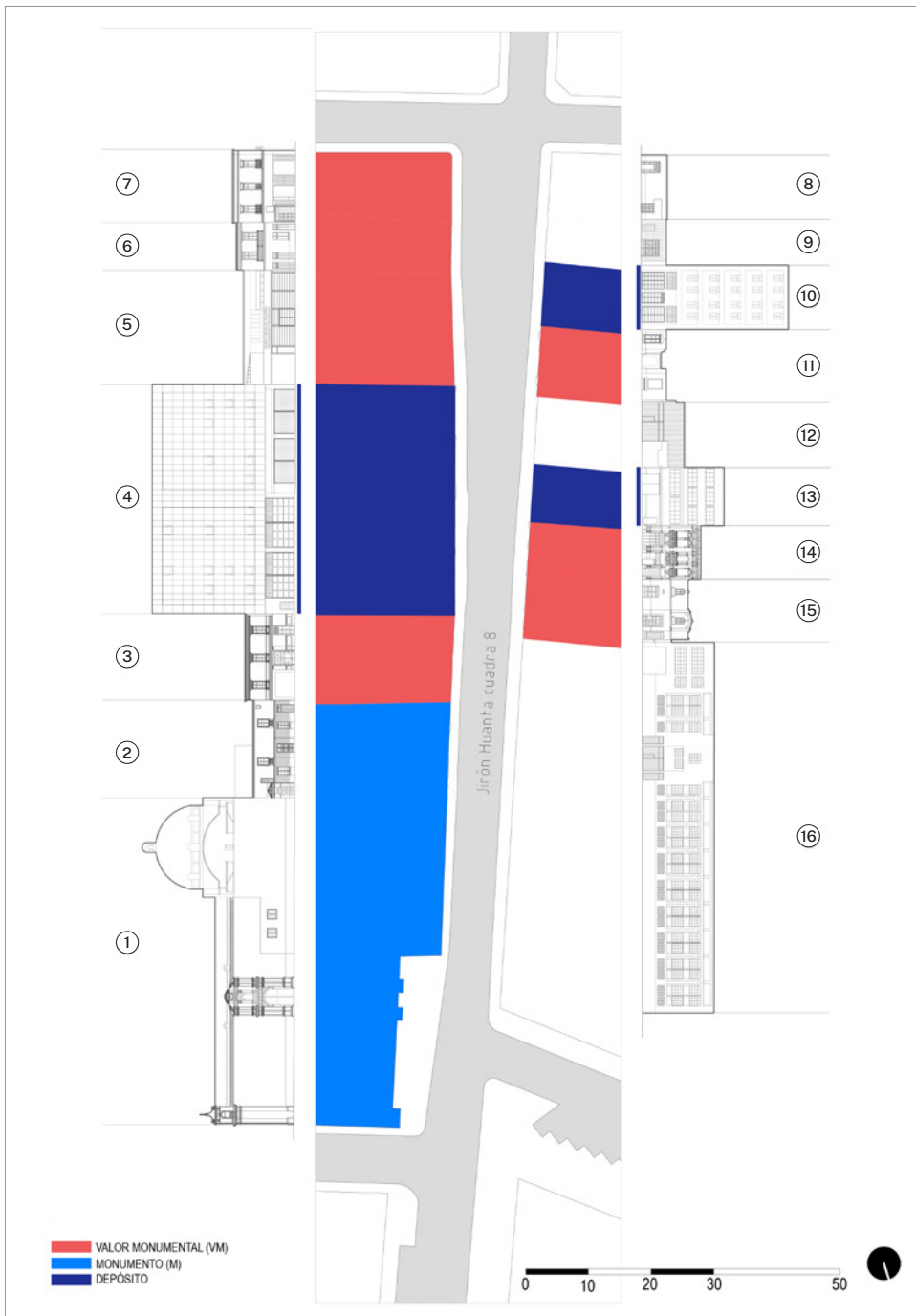


Figura 4. Planta y elevaciones de jirón Huanta, cuadra 8. Elaboración propia.

Zoido (2011) se refiere a la vereda como un elemento esencial del paisaje urbano en zonas patrimoniales, pues da una concepción cultural de etapas históricas y forma el paisaje a través de su distancia y dimensiones. Los elementos básicos que establecen el carácter de las calles son los siguientes: composición de la calle (proporciones, rectas, curvas, con o sin pendiente), pavimentación y cobertura.

El correcto cumplimiento de todas las características planteadas por estos autores para las fachadas y calles será positivo para

la conservación y protección del espacio público de la zona patrimonial, mientras que el cumplimiento parcial es considerado causa de deterioro.

En lo que se refiere a los aspectos funcionales, los espacios públicos en los centros históricos son utilizados para llevar a cabo múltiples actividades, sean estas sociales, comerciales o culturales. Estas actividades reflejan las costumbres y hábitos de uso de los residentes y forman parte importante del paisaje urbano. Por ello, es importante la pro-

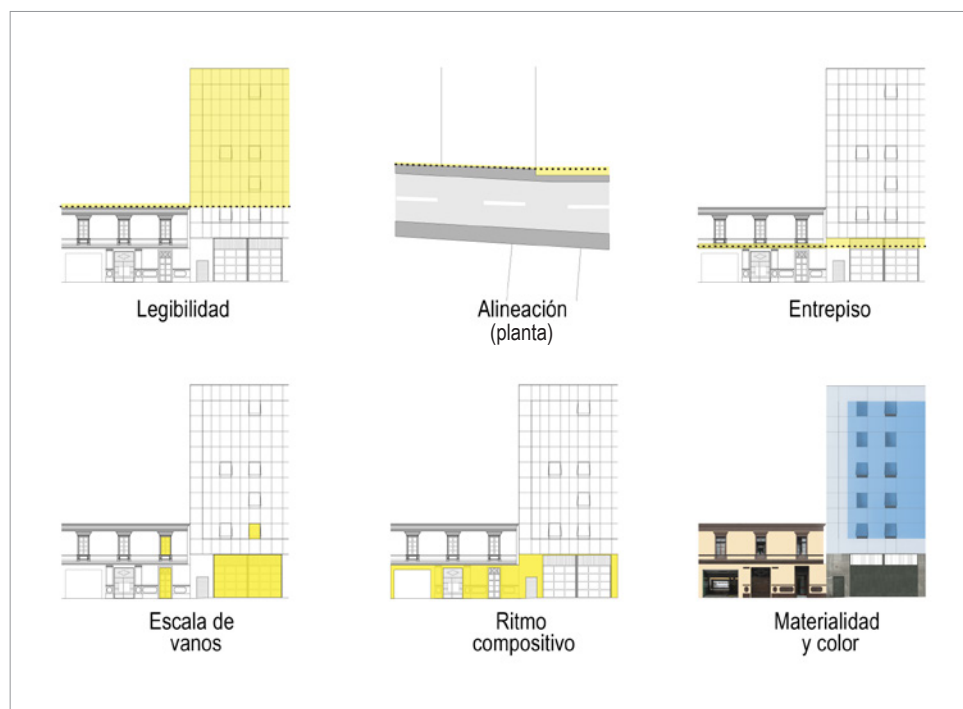


Figura 5. Atributos paisajísticos de la fachada. Fuentes: elaboración propia sobre la base de Zoido (2011) y Bentley (1985).

tección de actividades y dinámicas, las cuales se transforman en testimonio y otorgan un sentido al paisaje urbano como sociedad (Cerletti, 2010, p. 7).

#### CRITERIOS NORMATIVOS DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO DE LIMA

En relación con los criterios de las edificaciones de depósitos, la Ordenanza 062, como principal instrumento normativo del Centro Histórico de Lima, rige toda acción e intervención para la conservación, recuperación y realce de sus valores, y su artículo 111 permite el funcionamiento de depósitos en las zonas B y C, donde se localiza el jirón Huanta. A partir de esto, se identifican los criterios para preservar y proteger los componentes del paisaje urbano histórico: fachadas, calle y actividades del espacio público frente a las construcciones de depósitos (figura 1).

En lo que respecta a los criterios de las actividades de depósitos que se extienden a la vía pública, el Decreto de Alcaldía 041 establece que los vehículos de transporte de carga ligera y mediana de hasta 6,5 toneladas pueden circular entre las 9 a. m. y las 6 p. m. y entre las 11 p. m. y las 6 a. m., y los camiones menores de 3,5 toneladas pueden circular sin restricción. Esto hace que los camiones livianos circulen en mayor cantidad y durante todo el día. En cuanto a los estibadores, no existe normativa que controle sus horarios de trabajo ni sus recorridos.


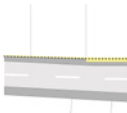





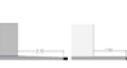
#### CRITERIOS Y EVALUACIÓN FÍSICA EN LA COMPOSICIÓN PATRIMONIAL DE LA CALLE

Los criterios físicos de evaluación propuestos para la fachada y la calle integran la normativa y las recomendaciones teóricas, como se indica en la tabla 1. El análisis se organiza con fichas de evaluación para cada uno de los criterios.

En síntesis, la evaluación del aspecto físico muestra que la alineación y el ancho de vereda son los criterios que más se cumplen y están considerados en la normativa; mientras que los criterios de legibilidad, continuidad del nivel de la vereda, continuidad de altura del primer nivel, proporción y sentido vertical de vanos, ritmo compositivo de las puertas y materialidad y color son los que menos se cumplen y generan un impacto visual negativo en la composición patrimonial de la calle. Es importante señalar que la legibilidad, el ancho y la continuidad del nivel de la vereda son los únicos considerados en la normativa (tabla 2).

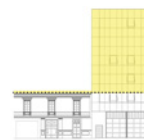
#### CRITERIOS Y EVALUACIÓN FUNCIONAL EN LA COMPOSICIÓN PATRIMONIAL DE LA CALLE

Los criterios funcionales de evaluación de las actividades del depósito en la calle no están considerados en la normativa. Se proponen criterios de evaluación que permiten calificar la relación entre la carga y descarga con aquellas actividades que ocurren en la calle (tabla 3).

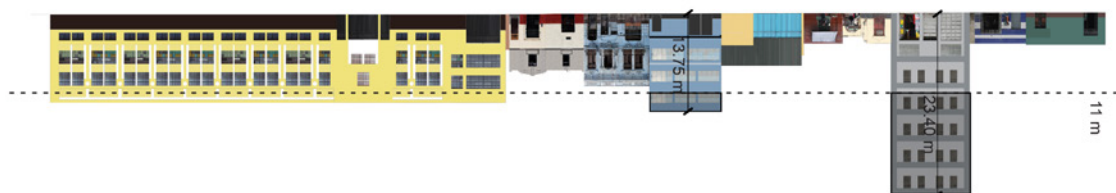
Fachadas						
Criterios		Valoración	Puntaje	Parámetros	Normativas	Autores
Legibilidad (ficha 1)		Buena	3,5	Altura menor de 11 m	Ordenanza 062, artículo 80, y Ordenanza 893, anexo 2, cuadro 1: altura de edificación en las zonas B y C no debe ser mayor de 11 metros.	Distinguir con claridad a los M y VM en el conjunto de edificaciones (Bentley, 1985)
		Mala	0	Altura mayor de 11 m		
Alineación (ficha 2)		Buena	2,5	Sin retiro	Ordenanza 062, artículo 95a: edificación alineada con el límite de propiedad en toda la cuadra.	-
		Mala	0	Con retiro		
Continuidad de altura del primer nivel (ficha 3)		Buena	1,5	Mantiene la altura del M y VM		
		Mala	0	No mantiene la altura del M y VM		
Proporción y sentido vertical de vanos (ficha 4)		Buena	2,5	Se mantienen ambos	-	No alterar los elementos básicos que definen el carácter de los paisajes urbanos históricos. (Lalana, 2011)
		Parcial	1,25	Se mantiene proporción o sentido		
		Mala	0	No se mantiene		
Ritmo compositivo de las puertas (ficha 5)		Buena	2,5	Se mantiene		
		Mala	0	No se mantiene		
Materialidad y color (ficha 6)		Buena	2,5	Se mantienen ambos		
		Regular	1,25	Se mantiene materialidad o color		
		Mala	0	No se mantiene		
Vereda						
Ancho (ficha 7)		Buena	2,5	Sin modificación	Ordenanza 062, artículo 94: prohibidos los ensanches o prolongaciones que no se ajusten a la traza original de la calle (vereda).	-
		Mala	0	Con modificación		
Continuidad del nivel (ficha 7)		Buena	2,5	Sin desnivel		
		Mala	0	Con desnivel		
<p>Nota: los inmuebles patrimoniales incluyen: monumentos (M) y edificios de valor monumental (VM). El nivel de deterioro resulta de la sumatoria de puntajes de fachada y vereda:</p> <p>0-7 puntos: deteriora 8-12 puntos: deteriora parcialmente 13-20: no deteriora</p>						

**Tabla 1.** Criterios de evaluación de fachada y vereda de los depósitos que afectan la composición de la calle. Fuente: elaboración propia con base en autores citados.

Los depósitos 4, 10 y 13 tienen puntaje 0, al superar la altura de 11 metros; con lo cual, el edificio 4 reduce la legibilidad de la iglesia Santa Ana.

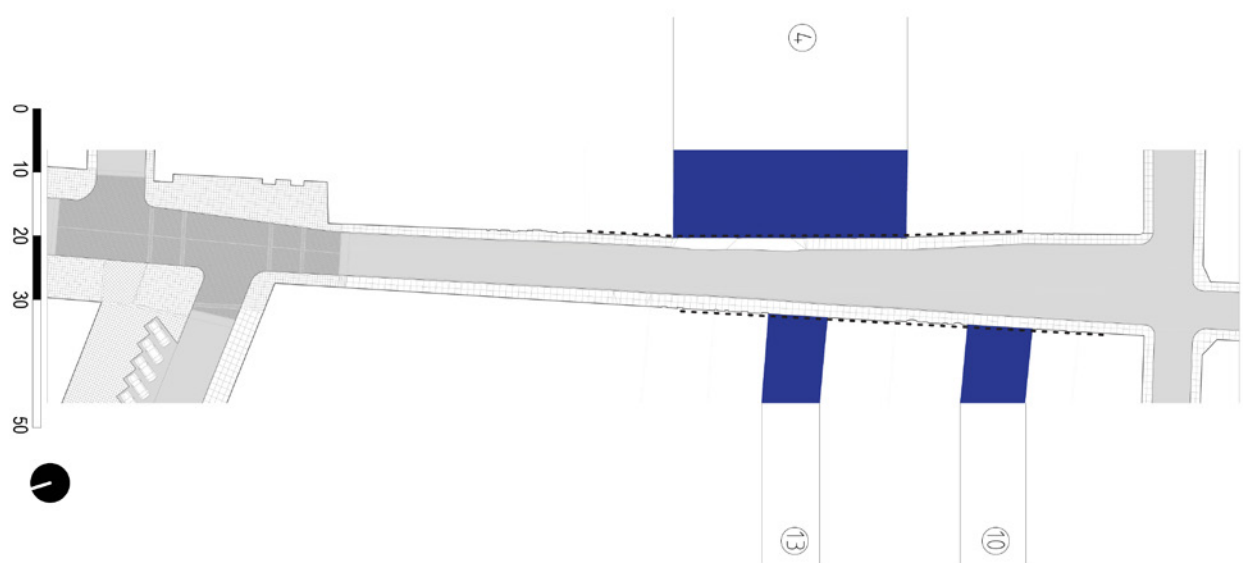


Jirón Huanta cuadra 8



Ficha 1. Legibilidad.  
Elaboración propia.

Los depósitos 4, 10 y 13 tienen puntaje 2,5, al estar alineados y no existir retiros.



Ficha 2. Alineación.  
Elaboración propia.

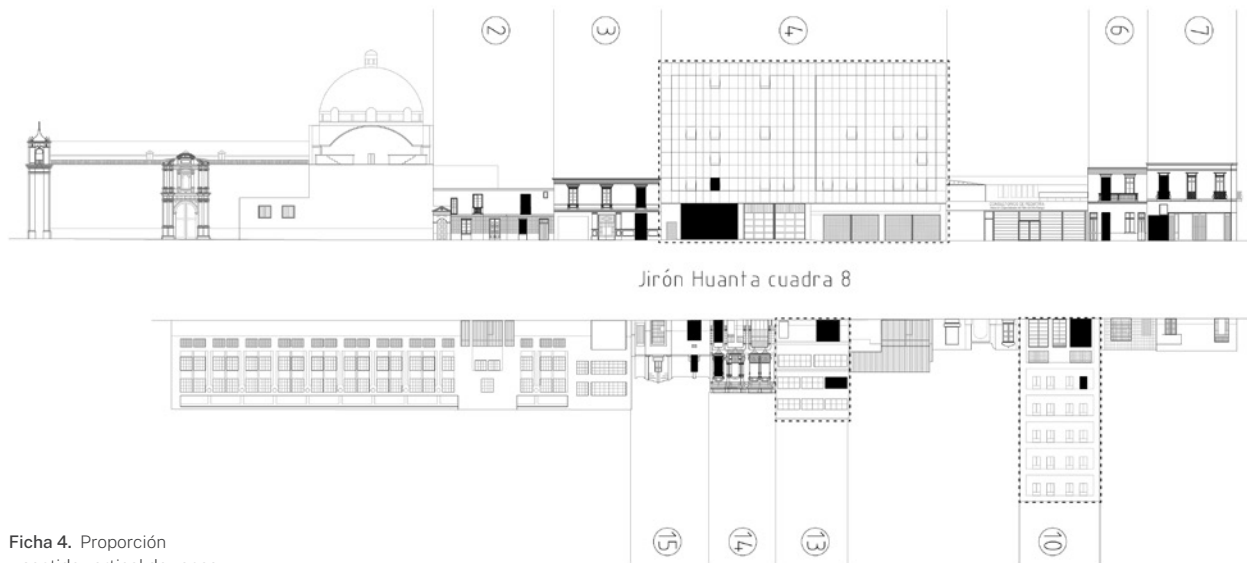


Los depósitos 4, 10 y 13 tienen puntaje 0, al no mantener la altura del primer nivel.  
Los depósitos 4 y 10 superan el límite, y el 13 es inferior al límite.



**Ficha 3.** Continuidad de altura del primer nivel.  
Elaboración propia.

Los edificios VM 2, 3, 6, 7, 14 y 15 son los referentes de evaluación para los almacenes.  
Los vanos del edificio 4 tienen puntaje 0, al no mantener las proporciones ni el sentido vertical.  
Los vanos del edificio 10 tienen puntaje 1,25, al no mantener las proporciones, pero sí el sentido vertical.  
Los vanos del edificio 13 tienen puntaje 1,25, al mantener las proporciones, pero no el sentido vertical.

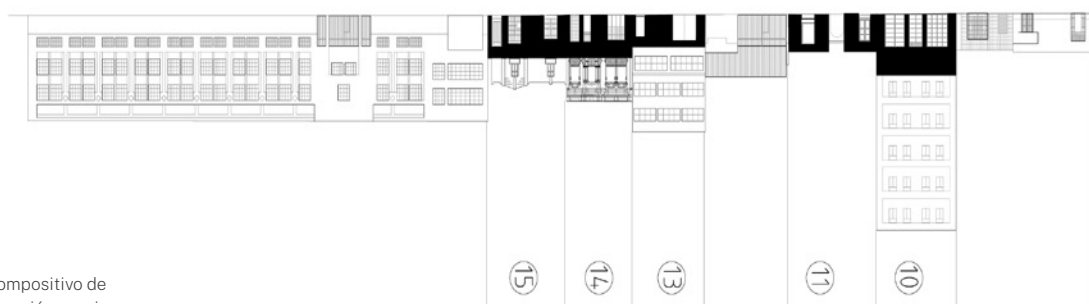


**Ficha 4.** Proporción y sentido vertical de vanos.  
Elaboración propia.

Los edificios VM 2, 3, 6, 7, 11, 14 y 15 son los referentes de evaluación para los almacenes.  
 Los depósitos 4 y 10 tienen puntaje 0, al no mantener el ritmo por dar acceso a los camiones y/o mercadería.  
 El depósito 13 tiene puntaje 2,5, al mantener el ritmo.



Jirón Huanta cuadra 8



Ficha 5. Ritmo compositivo de las puertas. Elaboración propia.

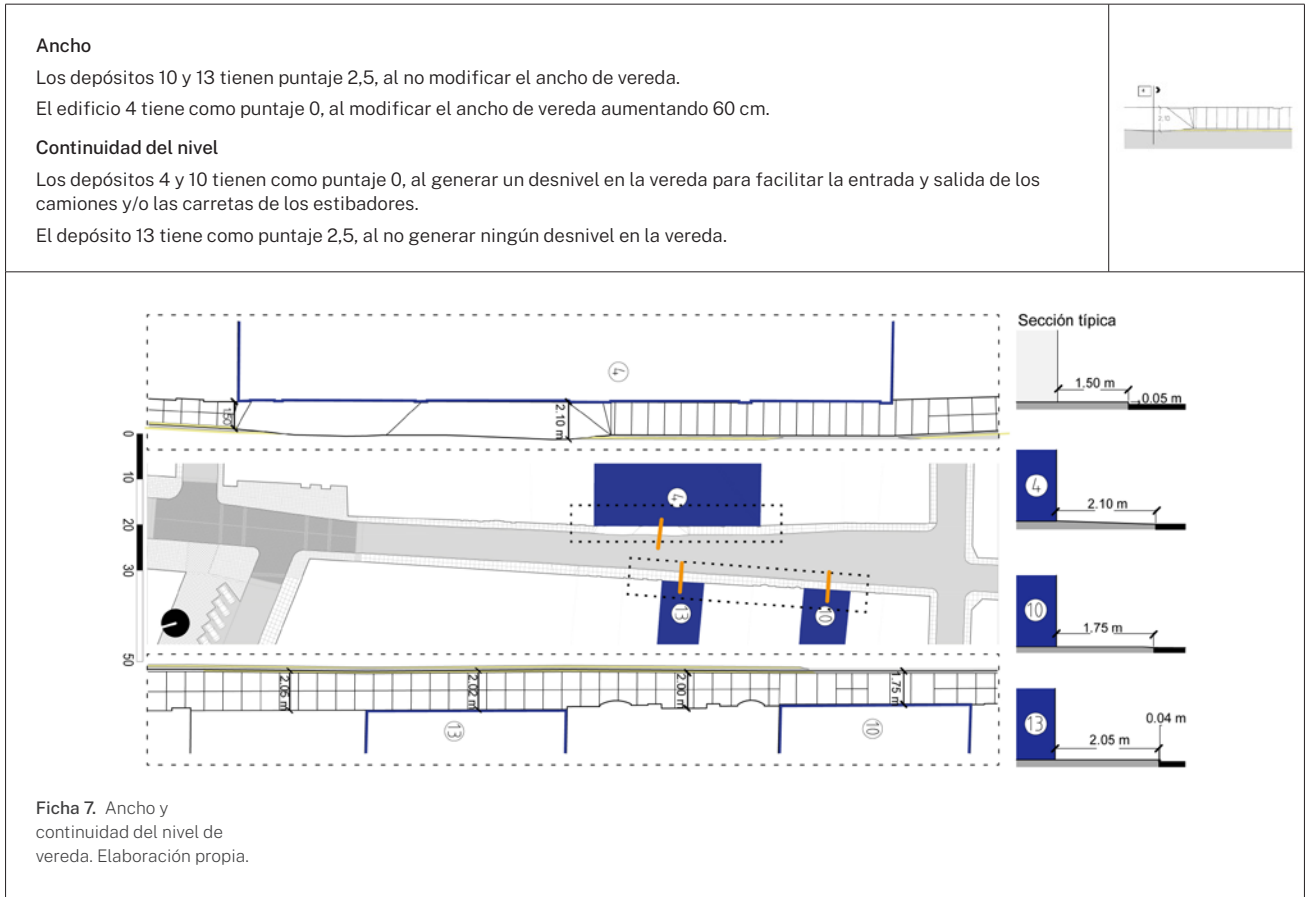
Los edificios M y VM 2, 3, 6, 7, 11, 14 y 15 son los referentes para la evaluación de los depósitos en cuanto a lo siguiente:  
 - la materialidad de las puertas y los marcos de las ventanas es de madera y/o fierro; y las ventanas son de vidrio simple.  
 - los colores: los muros son de diversos colores primarios y secundarios en tonalidad pastel, mientras que las puertas y ventanas solo son de color marrón.  
 Los depósitos 4 y 10 tienen puntaje 0, al no mantener ni la materialidad ni el color. El depósito 13 tiene puntaje 1,25, al mantener el color, pero no la materialidad.



Jirón Huanta cuadra 8



Ficha 6. Materialidad y color. Elaboración propia.






Elementos de evaluación	Depósito		
	N.º 4	N.º 10	N.º 13
Legibilidad	0	0	0
Alineación	2,5	2,5	2,5
Continuidad de altura del primer nivel	0	0	0
Proporción y sentido vertical de vanos	0	1,25	1,25
Ritmo compositivo de las puertas	0	0	2,5
Materialidad y color	0	0	1,25
Ancho de vereda	0	2,5	2,5
Continuidad del nivel de vereda	0	0	2,5
Total	2,5	6,25	12,50
Deterioro	Deteriora	Deteriora	Deteriora parcialmente

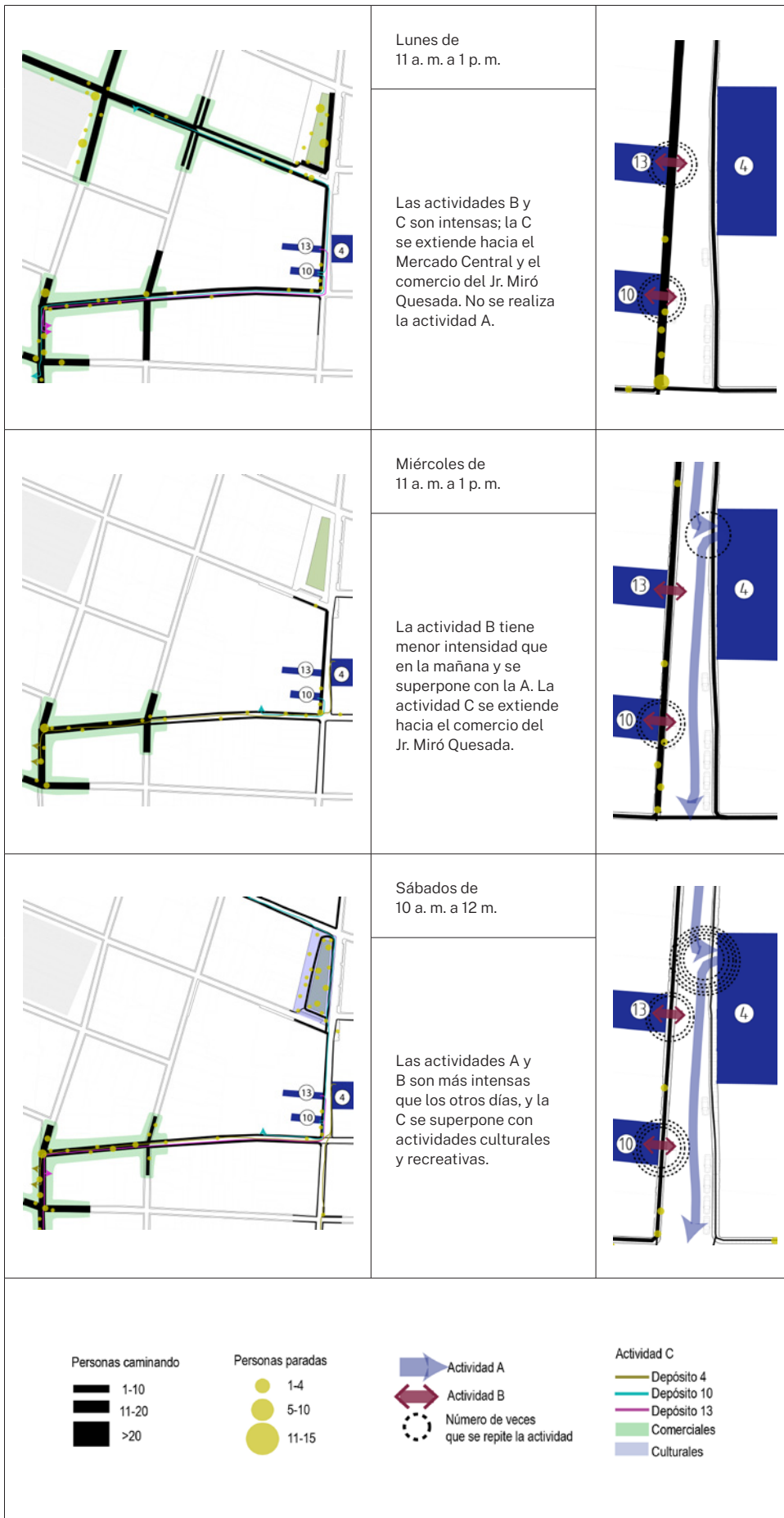
**Tabla 2.** Síntesis de la valoración.  
Elaboración propia.

**Tabla 3.** Criterios de evaluación funcional que afectan el uso del espacio público. Fuente: elaboración propia sobre la base de Jacobs (1961).

Actividades					
Criterios	Valoración	Puntaje	Parámetros	Criterios	
				Normativos	Autores
Interrupción del uso del espacio público	No deteriora	15	No existe interrupción	No lo considera	Actividades internas del edificio que se amplían al exterior no benefician a las personas (Bentley, 1985).  Los usos perjudiciales no contribuyen a la comodidad ni atractivo de la zona (Jacobs, 1961).
	Deterioro parcial	5	Interrupción intermitente		
	Sí deteriora	0	Interrupción permanente		

**Ficha 8.** Actividades de los depósitos en la calle. Elaboración propia.

Actividad	Descripción	Foto
Entrada y salida de camiones (A)	Camiones interrumpen la circulación entre 1 y 5 minutos por maniobras.	
Carga y descarga de carretas en la vía (B)	Estibadores interrumpen la circulación entre 5 y 10 minutos.	
Desplazamiento de carretas (C)	Estibadores interrumpen la circulación entre 10 y 30 minutos con recorrido extenso.	



Ficha 9. Actividades de entrada y salida de camiones (A), carga y descarga de carretas en la vía (B) y recorrido de carretas (C), según días y horarios. Elaboración propia.

Tipo de actividades				
Depósitos	A	B	C	Puntaje total
N.º 4	5	Sin actividad	0	0
N.º 10	Sin actividad	0	0	0
N.º 13	Sin actividad	0	0	0

Nota: el puntaje total no resulta de la suma; se considera el puntaje 0, que indica mayor deterioro.

**Tabla 4.** Síntesis de los resultados de las actividades. Elaboración propia.

Depósitos	Fachadas y calle	Actividades
N.º 4	Deteriora 2,5 puntos	Deteriora cero puntos
N.º 10	Deteriora 6,25 puntos	Deteriora cero puntos
N.º 13	Deteriora parcialmente 12,5 puntos	Deteriora cero puntos

**Tabla 5.** Valoración del análisis físico y funcional. Elaboración propia.

El análisis se realiza con base en la observación de las actividades. El registro se realizó los días lunes y miércoles de 11 a. m. a 1 p. m.; y el sábado de 10 a. m. a 12 m. Las actividades identificadas son: (A) entrada y salida de camiones, (B) carga y descarga de carretas en la vía y (C) desplazamiento de carretas (ficha 8).

De acuerdo con la observación de campo realizada para los tres depósitos, se resalta lo siguiente para cada día y horario:

Lunes de 11 a. m. a 1 p. m.

- Desde los depósitos 10 y 13, la actividad B ocurrió dos veces. Esta interrumpe la circulación por la vereda, pues obliga a caminar por la pista, y se forman grupos de 5-10 personas que esperan.
- Desde los tres depósitos, la actividad C se extiende hacia el Mercado Central y hacia el

comercio del Jr. Miró Quesada, lo cual afecta la circulación peatonal y vehicular de alta intensidad, y a los comercios. Además, los estibadores utilizan la vía para descansar.

- La actividad A no se realiza.

Miércoles de 11 a. m. a 1 p. m.

- Desde el depósito 4, la actividad A obliga a las personas a cruzar hacia la otra vereda para continuar con su recorrido.
- En los depósitos 10 y 13, la actividad B ocurrió hasta dos veces. Esta interrumpe el caminar por la vereda con circulación media, pues obliga a usar la pista, y se forman grupos de 5-10 personas que esperan.
- Desde los tres depósitos, la actividad C se extiende hacia el comercio del Jr. Miró Quesada, lo cual afecta la circulación peatonal y vehicular de mayor y mediana intensidad, y a los comercios.

Sábados de 10 a. m. a 12 m.

- En los tres depósitos, se superponen las actividades A y B con alta intensidad; y aunque la circulación peatonal es menor, tiene mayor dificultad.
- Desde el depósito 4, la actividad C se extiende hacia el comercio del Jr. Miró Quesada, lo cual afecta la circulación peatonal y vehicular de mayor y mediana intensidad, a los comercios y a las actividades culturales (ferias gastronómicas) y recreativas de la plaza Italia.

En síntesis, la evaluación de los aspectos funcionales refleja que, el día sábado, las actividades de los tres depósitos que se extienden a la calle son más intensas y se superponen. Aun cuando el recorrido es menor, afecta a las actividades culturales de la plaza Italia.

#### CONCLUSIONES

El análisis, a partir del enfoque del paisaje urbano histórico de calles en centros históricos con presencia de actividades de depósito, refleja que, para la protección y conservación de la composición patrimonial de la calle, se hace necesaria la inclusión de crite-

rios físicos y funcionales. En la composición de fachada es fundamental incluir la altura del primer nivel, proporción y sentido vertical de vanos, ritmo compositivo de puertas, materialidad y color de edificaciones; mientras que, en la vereda, los criterios considerados en la normativa son suficientes para proteger el carácter patrimonial. Como se señala en la tabla 5, en el aspecto físico, solo el depósito 13 genera deterioro parcial; ello se debe a que la normativa logra cierto control de la afectación física, en los criterios de alineación y altura de vereda.

En cuanto al espacio público, las actividades de los tres depósitos que se extienden a la calle lo deterioran. La actividad C, de desplazamiento de carretas, es la más negativa debido a que ocupa la vía por mayor tiempo y longitud de recorrido. Es una actividad no especificada en la normativa.

Si bien existe cierto control para conservar los aspectos físicos del patrimonio, no existe control sobre las actividades que se extienden al espacio público, lo que no contribuye a la protección y conservación integral de la composición de la calle como unidad patrimonial.

## REFERENCIAS

- Bentley, I. (1985). *Responsive environments: A manual for designers*. Londres: Architectural Press.
- Cerletti, A. (2010). *Los centros históricos y las transformaciones urbanas*. Recuperado de: <http://www.cicopar.com.ar/ponencias/15.pdf>
- Jacobs, J. (1961). *Muerte y vida de las grandes ciudades*. Madrid: Capitán Swing Libros.
- Lalana, J. (2011). El paisaje urbano histórico: modas, paradigmas y olvidos. *Ciudades. Revista del Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid*, 14, 15-38. Recuperado de: <http://uvadoc.uva.es/handle/10324/10322>
- Municipalidad de Lima Metropolitana (MLM). (1994). *Reglamento de la administración del Centro Histórico de Lima*. Lima: Patronato de Lima.
- Municipalidad de Lima Metropolitana (MLM). (2005). *Reajuste integral de la zonificación de los usos de suelo del Cercado de Lima*. Lima: Patronato de Lima.
- Municipalidad de Lima Metropolitana (MLM). (2009). Decreto de Alcaldía 041. Recuperado de: [http://www.munlima.gob.pe/gobierno-abierto-municipal/transparencia/pgrlm/actividades-oficiales/agenda-publica/doc\\_download/30036-decreto-de-alcaldia-0041](http://www.munlima.gob.pe/gobierno-abierto-municipal/transparencia/pgrlm/actividades-oficiales/agenda-publica/doc_download/30036-decreto-de-alcaldia-0041)
- Municipalidad de Lima Metropolitana (MLM). (2014). *Plan maestro del Centro Histórico de Lima al 2035*. Recuperado de: <https://es.slideshare.net/PatriciaDiasVElarde/plan-maestro-centro-historico-de-lima-al-2035>
- Unesco [Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura]. (2011). *The historic urban landscape recommendation: A new Unesco tool for a sustainable future*. Recuperado de: [https://heritagelandscapes.com/Sitelmages/IFLA-Cape%20Town-HUL%20Donnell-Turner%2028July2012\(1\).pdf](https://heritagelandscapes.com/Sitelmages/IFLA-Cape%20Town-HUL%20Donnell-Turner%2028July2012(1).pdf)
- Zoido, F. (2011). *Paisaje urbano. Aportaciones para la definición de un marco teórico, conceptual y metodológico*. Recuperado de: <http://paisajeyterritorio.es/assets/paisaje-urbano.-aportaciones-para-la-definicion-de-un-marco-teorico%2C-conceptual-y-metodologico.-zoido-naranja%2C-f..pdf>