

La dualità dei "Barrios Altos" di Lima. Un'area a rischio: tra degrado urbano e attrattive turistiche

Original

La dualità dei "Barrios Altos" di Lima. Un'area a rischio: tra degrado urbano e attrattive turistiche / Villalobos, Roberto. - ELETTRONICO. - (2025), pp. 78-87. (ReUso 2025. Territori Marginali_Patrimonio a Rischio Pescara (ITA) 29 - 31 ottobre 2025).

Availability:

This version is available at: 11583/3004829 since: 2025-11-05T09:15:46Z

Publisher:

PUBLICA

Published

DOI:

Terms of use:

This article is made available under terms and conditions as specified in the corresponding bibliographic description in the repository

Publisher copyright

(Article begins on next page)

PUBBLICA



ReUso 2025
Territori Marginali_Patrimonio a Rischio
Documentazione | Restauro | Rigenerazione | Sostenibilità

a cura di
Caterina Palestini, Stefano Brusaporci,
Giovanni Caffio, Alessandro Basso

ISBN: 978-8899586-607



PUBLICA

ReUso 2025

Territori Marginali_Patrimonio a Rischio

Documentazione | Restauro | Rigenerazione | Sostenibilità

a cura di
Caterina Palestini, Stefano Brusaporci,
Giovanni Caffio, Alessandro Basso

ISBN: 978-8899586-607

Caterina Palestini, Stefano Brusaporci, Giovanni Caffio, Alessandro Basso (a cura di)
ReUso 2025: Territori Marginali_Patrimonio a Rischio
© PUBLICA, Alghero, 2025
ISBN 978-8899586-607
Pubblicazione Ottobre 2025

I saggi contenuti in questo volume sono stati sottoposti a referaggio cieco (*double blind peer review*) da parte di *referee* facenti parte di un apposito comitato scientifico.

Dipartimento di Architettura
Università degli Studi "G. d'Annunzio" Chieti-Pescara

Dipartimento Ingegneria Civile, Edile, Architettura e Ambientale
Università degli Studi dell'Aquila



Università degli Studi "G. d'Annunzio" Chieti-Pescara



Dipartimento di Architettura



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DELL'AQUILA



DICEAA Dipartimento di Ingegneria Civile, Edile-Architettura e Ambiente



Progetto grafico: Caterina Palestini, Giovanni Rasetti
Book design: Giovanni Rasetti

PUBLICA
WWW.PUBLICAPRESS.IT



COMITATI

DIREZIONE SCIENTIFICA

Caterina Palestini – Università degli Studi "G. d'Annunzio" Chieti_Pescara
Stefano Brusaporci – Università degli Studi dell'Aquila

COORDINAMENTO EDITORIALE

Giovanni Caffio – Università degli Studi "G. d'Annunzio" Chieti_Pescara
Alessandro Basso – Università degli Studi "G. d'Annunzio" Chieti_Pescara

COMITATO D'ONORE

Liborio Stuppia – Magnifico Rettore Università degli Studi "G. d'Annunzio" Chieti_Pescara
Tonio Di Battista – Prorettore Sede Pescara – Università degli Studi "G. d'Annunzio" Chieti_Pescara
Paolo Fusero – Direttore DdA – Università degli Studi "G. d'Annunzio" Chieti_Pescara
Sergio Montelpare – Direttore INGEO- Università degli Studi "G. d'Annunzio" Chieti_Pescara
Marcello Di Risio – Direttore DICEAA – Università degli Studi dell'Aquila
Angelo Piero Cappello – Direttore generale Creatività Contemporanea del Ministero della Cultura
Maria Vittoria Marini Clarelli – Ministero della Cultura- Direzione generale Creatività Contemporanea
Margherita Guccione – Direttore Grande MAXXI
Claudio Varagnoli – Università degli Studi Roma "La Sapienza"
Ornella Zerlenga – Presidente UID – Unione Italiana Disegno
Renata Picone – Presidente SIRA – Società Italiana per il Restauro dell'Architettura
Fabio Fatiguso – Presidente Ar.Tec. – Società Scientifica di Arch.Tecnica
Mario Losasso – Presidente SITda – Società Italiana di Tecnologia dell'Architettura
Berardo Naticchia – Presidente ISTEa – Italian Society of Science, Technology and Engineering of Architecture
Michele Talia – Presidente INU – Istituto Nazionale di Urbanistica
Roberto Mascarucci – Direttivo Nazionale – Istituto Nazionale di Urbanistica
Giorgio Rocco – Presidente CSSAr Centro Studi per la Storia dell'Architettura
Lucio Zazzara – Presidente Ente Parco Nazionale della Maiella

COMITATO SCIENTIFICO

Massimo Angrilli – Università degli Studi "G. d'Annunzio"
Marcello Balzani – Università degli Studi di Ferrara
Calogero Bellanca – Università degli Studi di Roma 'La Sapienza'
Graziella Bernardo – Università degli Studi della Basilicata
Marco Giorgio Bevilacqua – Università degli Studi di Pisa
Stefano Bertocci – Università degli Studi di Firenze
Matteo Bigongiari – Università degli Studi di Firenze
Vanessa Borges Brasileiro – Universida de Federal de Minas Gerais
Guido Camata – Università degli Studi "G. d'Annunzio" Chieti-Pescara
Giovanni Caffio – Università degli Studi "G. d'Annunzio" Chieti-Pescara
Alessio Cardaci – Università degli Studi di Bergamo
Alessandro Camiz – Università degli Studi "G. d'Annunzio" Chieti-Pescara
Simonetta Ciranna – Università degli Studi dell'Aquila
Antonio Clemente – Università degli Studi "G. d'Annunzio" Chieti-Pescara
Antonio Conte – Università degli Studi della Basilicata

Valentina Cristini – Universitat Politècnica de València
 Pablo Alejandro Cruz – Escuela Politécnica de la Universidad de Extremadura
 Stefano D’Avino – Università degli Studi “G. d’Annunzio” Chieti-Pescara”
 Pierluigi De Berardinis – Università degli Studi dell’Aquila
 Piero Di Carlo – Università degli Studi “G. d’Annunzio”
 Donato Di Ludovico – Università degli Studi dell’Aquila
 Matteo Di Venosa – Università degli Studi “G. d’Annunzio” Chieti-Pescara
 Fauzia Farneti – Università degli Studi di Firenze
 Laura Farroni – Università Roma Tre
 Francesca Fatta – Università degli Studi Reggio Calabria
 Anna Guaducci – Università degli Studi di Siena
 Antonella Guida – Università degli Studi della Basilicata
 Daniela Ladiana – Università degli Studi “G. d’Annunzio” Chieti-Pescara
 Dominik Lengyel – Brandenburg University of Technology Cottbus- Senftenberg
 Mariangela Liuzzo – Università degli Studi di Enna ‘Kore’
 Nora Lombardini – Politecnico di Milano
 Giovanni Minutoli – Università degli Studi Firenze
 Susana Mora Alonso-Muñoyerro – Universidad Politécnica de Madrid
 Renato Morganti – Università degli Studi dell’Aquila
 Luis Palmero Iglesias – Universitat Politècnica de València
 Sandro Parrinello – Università degli Studi di Firenze
 Francesca Picchio – Università degli Studi di Pavia
 Donatella Radogna – Università degli Studi “G. d’Annunzio” Chieti-Pescara
 Paola Raffa – Università degli Studi Mediterranea
 Marco Ricciarini – Università degli Studi di Pavia
 Emanuele Romeo – Politecnico di Torino
 Riccardo Rudiero – Politecnico di Torino
 Lucia Serafini – Università degli Studi “G. d’Annunzio” Chieti-Pescara
 Marco Tanganelli – Università degli Studi di Firenze
 Ilaria Trizio – Istituto per le Tecnologie della Costruzione CNR
 Silvio Van Riel – Università degli Studi di Firenze
 Maurizio Unali – Università degli Studi “G. d’Annunzio” Chieti-Pescara”
 Fernando Vegas López-Manzanares – Universitat Politècnica de València
 Clara Verazzo – Università degli Studi “G. d’Annunzio” Chieti-Pescara”
 Antonella Versaci – Università degli Studi di Enna ‘Kore’

SEGRETERIA ORGANIZZATIVA

Alessandro Basso – Università degli Studi “G. d’Annunzio”
 Stefano Cecamore – Università degli Studi “G. d’Annunzio”
 Valentino Sangiorgio – Università degli Studi “G. d’Annunzio”
 Anna Dell’Amico – Università degli Studi di Pavia
 Giovanni Rasetti – Università degli Studi “G. d’Annunzio”
 Maurizio Perticarini – Università degli Studi di Padova
 Luca Vespasiano – Università degli Studi dell’Aquila
 Davide Pecilli – Università degli Studi dell’Aquila
 Chiara Marchionni – Università degli Studi dell’Aquila
 Elena Eramo – Università degli Studi di Roma Tor Vergata
 Elena Simeoni – Università degli Studi di Perugia
 Celeste D’Ercoli – Università degli Studi “G. d’Annunzio”
 Lorenzo Morelli – Università degli Studi “G. d’Annunzio”
 Lorenzo Pellegrini – Università degli Studi “G. d’Annunzio”
 Benedetta D’incecco – Università degli Studi “G. d’Annunzio”

Fabio Zollo – Università degli Studi “G. d’Annunzio”
 Stella Lolli – Università degli Studi “G. d’Annunzio”
 Antonio Vasapollo – Università degli Studi “G. d’Annunzio”
 Maria Chiara Capasso – Università degli Studi “G. d’Annunzio”
 Andrea Di Cintio – Università degli Studi “G. d’Annunzio”
 Antonio Maria Nese – Università degli Studi “G. d’Annunzio”

COMITATO FONDATORE ASSOCIAZIONE REUSO

Stefano Bertocci – Università degli Studi di Firenze
 Fauzia Farneti – Università degli Studi di Firenze
 Giovanni Minutoli – Università degli Studi di Firenze
 Susana Mora Alonso-Muñoyerro – Universidad Politécnica de Madrid
 Silvio Van Riel – Università degli Studi di Firenze

PARTNER ISTITUZIONALI



SOCIETÀ SCIENTIFICHE



ORDINI PROFESSIONALI E ASSOCIAZIONI DI CATEGORIA



CON IL PATROCINIO DI



SPONSOR



Caterina Palestini, Stefano Brusaporci,
Giovanni Caffio, Alessandro Basso (a cura di)

ReUso 2025: Territori Marginali_Patrimonio a Rischio
Documentazione | Restauro | Rigenerazione | Sostenibilità

© PUBLICA, Alghero, 2025
ISBN 978-8899586-607
Pubblicazione Ottobre 2025

CONOSCENZA / DOCUMENTAZIONE

Tematiche, metodologie e tecnoculture per la conoscenza, la documentazione, il rilevamento, l'analisi, la rappresentazione rivolte alla valorizzazione del patrimonio materiale e immateriale. Esperienze e proposte rivolte allo studio storico e alla condivisione anche pubblica e partecipativa della conoscenza e del progetto.

SEZIONE 1



LA DUALITÀ DEI *BARRIOS ALTOS* DI LIMA. UN'AREA A RISCHIO: TRA DEGRADO URBANO E ATTRATTIVE TURISTICHE

THE DUALITY OF *BARRIOS ALTOS* OF LIMA. AN AREA AT RISK: BETWEEN URBAN DECAY AND TOURIST ATTRACTIONS

Roberto Villalobos – Politecnico di Torino, Dipartimento di Architettura e Design, Torino, Italia, e-mail: roberto.villalobos@polito.it

Abstract: The *Barrios Altos* of Lima is an urban area that borders the historic center of Lima. Although it is considered a dangerous zone due to significant levels of urban and architectural decay, which leads to social conflicts, a sort of network of tourist sites has actually developed. These include the *Quinta Heeren*, one of the first private residence complexes in Lima; a stone known as la *Piedra del diablo*, regarded as an oracle from the Inca period; the Bastión Santa Lucia, a remnant of the city's defensive walls; and the first cemetery called *Presbitero Maestro*, among others. Unfortunately, the coexistence of these two contrasting realities prevents the full potential of this area from being unveiled, as it remains historically marginalized in terms of economic development, social inclusion and access to services, despite its significant cultural and historical value for the city and its inhabitants. Therefore, this contribution aims to critically analyze the historical development of the *Barrios Altos* attempting to trace the possible origins of this urban duality, through the study of the urban plans and their regeneration proposals, emphasizing the absence of the cultural identity factor as a crucial element in reducing the level of marginalization.

Keywords: *Barrios Altos*, Social Conflicts, Urban Duality, Network of Tourist Sites, Cultural Identity.

1. Introduzione

Formazione, espansione, consolidamento e deterioramento [1] sono quattro fasi caratteristiche che permettono di descrivere in modo ordinato e sintetico il processo di evoluzione urbana di alcune città del Perù, e soprattutto dei settori marginali come *Barrios Altos* (da ora in avanti BA), area che attualmente fa parte del centro storico di Lima. Ognuna delle quattro fasi è il risultato della coesistenza di diverse variabili sociali, economiche, politiche e culturali, le quali incidono direttamente sullo stato di degrado o conservazione dei diversi elementi che compongono lo spazio urbano.

Nella prima parte verranno presentate alcune considerazioni riguardanti i primi tre periodi: formazione, espansione e consolidamento. All'interno di questi, sarà fondamentale evidenziare le origini dei BA come un'area esclusa socialmente, destinata agli indigeni impiegati in lavori privati per l'élite della città. Tale insediamento riflette, quindi, un obiettivo politico coloniale di controllo sia fisico che ideologico, che si attua mediante la raccolta di un settore della popolazione in uno spazio predeterminato [2].

Seguirà poi, un'analisi delle possibili cause del deterioramento, l'ultima tra le fasi di sviluppo urbano, necessario per comprendere le ragioni dello stato attuale dei BA. Sebbene l'area presenti condizioni materiali precarie e i suoi abitanti abbiano un basso status socio-economico che influisce direttamente sul mantenimento delle costruzioni, si è sviluppata una 'rete turistica' – una realtà parallela che sfrutta diverse strutture considerate patrimonio nazionale siccome alcuni spazi significativi per le tradizioni culturali della città, creando una dualità tra la questione del degrado urbano e dello sviluppo turistico. Pertanto, questo contributo si propone di analizzare lo sviluppo storico dei BA attraverso lo studio dei piani urbanistici e delle

loro proposte di rigenerazione mediante il recupero e la valorizzazione del patrimonio costruito. Inoltre, evidenziare la necessità di integrare in questo piano le tradizioni e i costumi degli abitanti con il recupero fisico del patrimonio architettonico e urbano, permettendo il potenziamento della rete turistica, purtroppo ancora disconnessa, poiché composta unicamente da iniziative individuali. Nell'attuale situazione, infatti, i pregi dell'area vengono offuscate dal deterioramento urbano e dall'insicurezza cittadina, che alimentano un pregiudizio negativo nei confronti degli abitanti e della loro cultura, rendendosi così responsabili dello stato precario dell'area e contribuendo a conferirle il carattere di territorio marginale.

2. Formazione, espansione e consolidamento. Alla ricerca delle origini della marginalità

Il progetto per la formazione della città di Lima, avviato nella prima metà del XVI secolo, rispondeva a un pensiero politico-coloniale che trovava nell'urbanizzazione uno strumento di stratificazione ed esclusione sociale. In questo contesto, furono istituiti insediamenti lontani dal centro della città chiamati riduzioni: luoghi in cui si concentrava la popolazione indigena che aveva vissuto fino ad allora dispersa. Questo insediamento urbano facilitava l'evangelizzazione, l'amministrazione della manodopera (impegnata in lavoro agricolo, servizio privato, pulizia e manutenzione della città) e preveniva possibili ribellioni e fughe [3]. Come menziona Aldo Panfichi: "il chiaro scopo di controllo sociale e amministrativo si riflette nell'architettura del nuovo insediamento", poiché il nuovo quartiere era circondato su tutti e quattro i lati da un muro e vi erano unicamente due porte: per l'ingresso e l'uscita [2] (fig. 1).

A causa di questo muro, il quartiere era comunemente chiamato Cercado (recintato).

La zona dei BA è il risultato delle nuove costruzioni che sono state organizzate tra i limiti del reticolo originario e il quartiere degli indigeni. Il tracciato dei BA si adatta alle preesistenze, organizzando i nuovi piccoli isolati e quartiere attorno a chiese, ospedali e altre costruzioni rilevanti, lasciando da parte la rigidità tipica del reticolo centrale [2] (fig. 1). Un fattore chiave nel consolidamento di questo settore fu la costruzione delle mura difensive tra il 1684 e il 1687, che integrò all'interno della città parte del quartiere indigeno, situato al limite est, dando il via ad una vicinanza residenziale forzata tra gruppi sociali ed etnici molto differenti (fig. 2). Come conseguenza, alla fine del XIX secolo, l'area urbana era composta dalle ville delle élite negli isolati più vicini alla piazza principale e immediatamente accanto trovavano posto le abitazioni popolari come i *callejones* (complesso di abitazioni il cui fronte principale si affaccia su un corridoio che funge anche da area comune) e *quintas* (miglioramento del *callejón*, dove il corridoio centrale è più ampio e dispone di un cortile, oltre al fatto che le abitazioni sono dotate di servizi privati) [4].

Così, la zona che era stata inizialmente marginalizzata a livello sociale secondo i criteri coloniali, in cui la popolazione era tenuta fuori da ogni tipo di dinamica economica, e si esercitava un chiaro controllo sulle usanze e tradizioni, inizia a trasformarsi, ad integrarsi e interagire con il centro appartenente all'élite. Ciò avviene anche grazie all'emergere di nuovi gruppi etnici (spagnoli criolli e meticci): si tratta di un gruppo di cittadini appartenenti ad una nuova classe sociale nella quale afferiscono la classe alta spagnola e gli indigeni [5], che consolida la zona come quartiere multiculturale in cui convivono persone di diverse estrazione economica fino alla prima grande espansione della città (1871).

3. La dualità dell'area *Barrios Altos*. Un potenziale nascosto da problemi urbani

Una delle cause iniziali della fase di deterioramento potrebbe risiedere proprio nella mancanza di strategie per il controllo urbano nel primo progetto di espansione della città.

Il primo *Plano Regulador de la Ciudad* del 1871 proponeva l'espansione tramite la distruzione della cinta muraria difensiva che in quell'epoca, difatti, aveva già perso la sua utilità pratica in quanto poneva problemi igienico-sanitari, oltre ad essere una limitazione rispetto alle richieste di spazio [6]. Per quanto riguarda le proposte di sviluppo e miglioramento urbano, il piano prevedeva la creazione di un anello di circoscrizione largo 50 metri, oltre a prolungamenti delle strade, nuove *avenidas*, piazze e la realizzazione di nuove urbanizzazioni al di là dei limiti stabiliti dalle mura di protezione [7].

L'applicazione del piano del 1871 rappresentava, in modo simile al piano di fondazione di Lima, "l'espressione di un programma politico e culturale risolto in termini urbanistici" [8]. La scelta di abbandonare l'area centrale da parte delle famiglie di migliore condizione economica verso le nuove urbanizzazioni non fu determinata esclusivamente dalle deplorable condizioni sanitarie della città alla fine dell'Ottocento, ma mirava anche a centro cittadino da area residenziale a zona di concentrazione dei

poteri governativi, nella quale l'élite sarebbe tornata solo come parte della burocrazia statale. Il risultato di questa operazione fu la diminuzione della 'eterogeneità sociale', fino a quel momento caratteristica fondamentale dell'area dei BA, dove coesistevano diversi gruppi etnici e socioeconomici [4]. La presenza ora maggioritaria di una classe sociale a basso e medio reddito, congiuntamente alle crescenti migrazioni di diversi settori sociali provenienti da altre città del Perù versificatesi nella a metà del XX secolo, causò un aumento nella domanda di abitazioni nel centro storico. Per far fronte alla crescente richiesta, le grandi residenze delle classi agiate, caratterizzate da pareti esterne alte, balconi e finestre protette da grate, che separavano la vita aristocratica dalla plebe, furono trasformate in abitazioni popolari. Questo processo consisteva in una strategia in cui la proprietà veniva suddivisa e affittata ai nuovi abitanti, dando vita al *tugurio*: alloggi a basso reddito con alti livelli di sovraffollamento e scarse condizioni igieniche [4]. Ancora oggi, questo tipo di residenze collettive in forte stato di provvisorietà rappresentano una delle poche opportunità di accesso alla casa per i settori popolari.

Alle precarie condizioni materiali che caratterizzano questi immobili si aggiungono altre problematiche di natura socioeconomica [9]. Secondo l'Istituto Nazionale di Statistica e Informatica del Perù, l'area dei BA è abitata da una fascia di popolazione che percepisce redditi di poco superiori alla retribuzione minima vitale [10]. Queste statistiche, che hanno come scopo lo sviluppo di politiche pubbliche per migliorare il benessere degli abitanti, si basano su stime del reddito totale di un nucleo familiare, senza tenere necessariamente conto del numero di membri. Stando a tali dati, si può facilmente dedurre che la manutenzione delle proprietà non rappresenti una priorità, rispetto ad altri tipi di necessità (fig. 3). È bene sottolineare anche che la pratica della suddivisione interna ha provocato il fatto che alcuni tra gli attuali residenti siano privi della proprietà dell'immobile, aumentando i problemi di regolarizzazione amministrativa, occupazione e traffico illegali dei terreni [9].

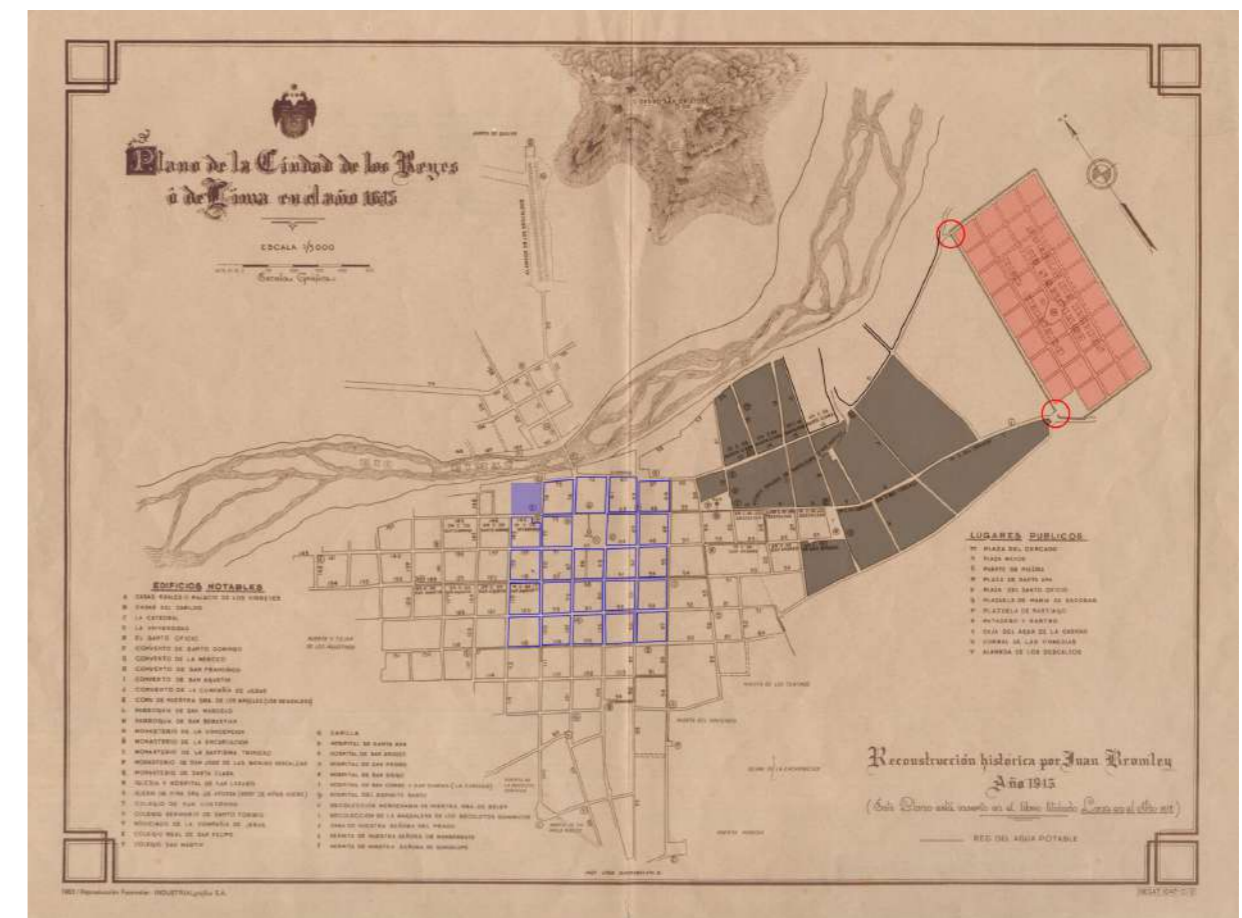


Fig. 1 - Mappa della città di Lima nel 1615. Ricostruzione di Juan Bromley. In blu reticolo centrale, in rosso insediamento indigeno e le due porte, in nero isolati adattati alle preesistenze.

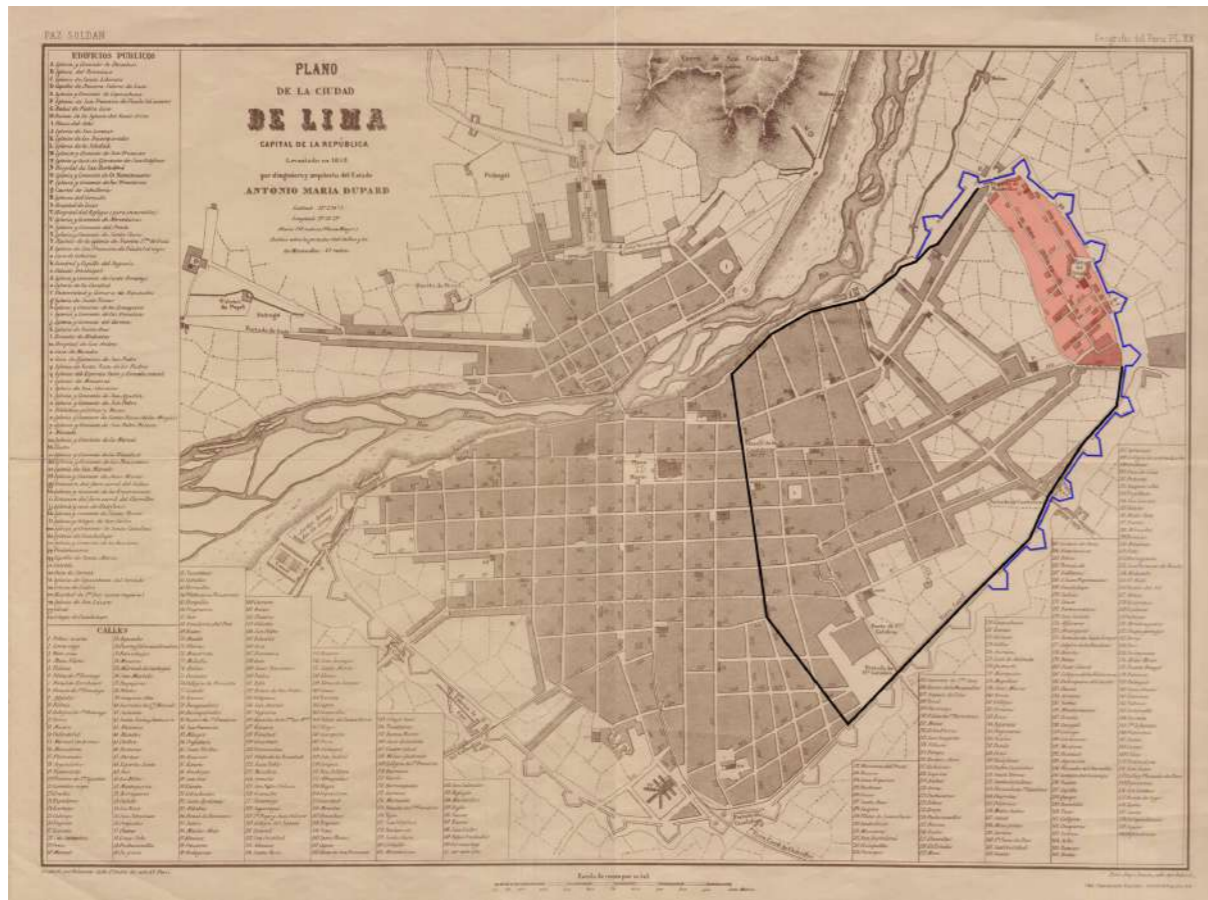


Fig. 2 - Mappa della città di Lima. Antonio Maria Dupard, 1859. In rosso area attuale corrispondete all'insediamento indigeno, in nero limiti urbani attuale di BA, in blu tracciato delle mure defensive.

Parallelamente all'incremento incontrollato dello spazio abitativo, l'area di BA si è consolidata come una delle maggiori centralità commerciali della città (con il 53% degli isolati destinati a quest'uso) [11], vista la presenza dei grandi mercati popolari, generando una rete di quartiere composta da diversi tipi di usi e servizi legati a questa caratteristica. In particolare, la situazione si è accentuata all'inizio degli anni '90, quando i grandi investimenti privati – all'interno di un'economia liberale – contribuirono allo sviluppo di nuovi centri commerciali in altre zone urbane, favorendo così la crescita nel centro di Lima di attività commerciali che operano in un mercato poco regolamentato [9]. Questo sviluppo commerciale, privo di un adeguato controllo che regoli l'interazione tra dinamiche commerciali e residenziali, ha portato alla comparsa di speculatori urbani, che a partire dalla rivalutazione dell'uso del suolo dovuta all'incremento dell'attività commerciale, ottengono un profitto immediato attraverso l'acquisto, l'affitto e l'uso dei terreni come depositi e magazzini di prodotti [12], alterando di conseguenza la scala urbana con costruzioni ai margini del quadro legale municipale.

Dall'altro lato, il deterioramento generalizzato di questa zona non ha come causa unica lo scarso mantenimento o il poco interesse che gli stessi abitanti hanno per le loro proprietà, e non è dovuto nemmeno in maniera esclusiva all'aumento dell'attività commerciale. L'ambiente urbano, nelle sue diverse componenti, ha subito un processo di degrado a causa dell'abbandono statale e della saturazione dell'infrastruttura stradale alla scala di quartiere [9].

È importante, pertanto, evidenziare l'insufficiente presenza di strutture governative incaricate di amministrare e distribuire le risorse necessarie per migliorare le aree comuni e l'arredo urbano, oltre alla mancanza di pianificazione di strategie future che consentano di guidare lo sviluppo sostenibile di qualsiasi progetto di implementazione. Tuttavia, in quest'area marginale dove predominano attività economiche senza o con scarsa regolamentazione statale, con un'infrastruttura di servizi incapace di soddisfare le necessità di tutti gli abitanti, composta da una popolazione esclusa dalle dinamiche economiche, immobiliari e lavorative legali [13], esiste un'altra realtà che lascia intravedere il potenziale di questa zona.

Si tratta di un sistema di edifici, piazze, resti archeologici, aree monumentali che, insieme alle tradizioni culturali e religiose, ai miti, alla musica, alla cucina, viene riconosciuto come patrimonio tangibile e intangibile della nazione. Tutte queste componenti sono attrazioni turistiche che, per la loro prossimità, stabiliscono una sorta di percorso turistico, pur rimanendo comunque singoli elementi, ognuno collegato a interventi progettuali specifici, con un impatto limitato nelle aree circostanti.

La dualità che coesiste nella zona di BA è il risultato dell'interazione tra decisioni politiche ed economiche in un contesto caratterizzato da un'identità condivisa che i settori più poveri richiamano come ciò che è "autenticamente peruviano" [2], in quanto rappresenta le usanze e le tradizioni con cui tutti si identificano. È proprio la valorizzazione di questi elementi identitari a permettere progetti di recupero e rigenerazione urbana in modo integrato, motivando la partecipazione cittadina e l'inclusione dell'area marginale in un sistema maggiormente consolidato a livello sociale, economico e culturale.

4. L'identità culturale 'marginale' come opportunità per la rigenerazione urbana

Per la città di Lima, fin dall'inizio del XX secolo sono stati redatti principalmente cinque piani urbani, il primo dei quali (1927), consisteva in un insieme di misure indispensabili per orientare l'espansione e l'allargamento di alcune strade. Nonostante il punto di partenza fosse lo studio dello sviluppo urbano della città coloniale, al fine di conoscere e proporre il futuro modello di crescita, si limitava a indicare che i lavori avrebbero rispettato i monumenti di valore nell'area centrale [14].

Mentre il Piano di Sviluppo Metropolitano del 1967-1980 affrontava le sfide del crescente sviluppo informale della città, il Piano del 1990-2010 mirava a correggere le situazioni critiche che il piano precedente non era riuscito a risolvere. Il Piano del 1990-2010 include per la prima volta una politica specifica per la decongestione funzionale-territoriale del centro storico: pur non avendo come obiettivo la proposta di progetti specifici, suggerisce alcune misure per stabilire il contesto necessario per una futura rivalutazione, come redistribuzione delle attività verso l'area centrale metropolitana e l'incremento dei servizi in altre zone, configurazione di anelli stradali di deconcentrazione, restrizione delle licenze di funzionamento per i locali commerciali che danneggiano il tessuto urbano, oltre a alcuni progetti di restauro degli edifici esistenti e rivalutazione dell'edilizia residenziale [15].

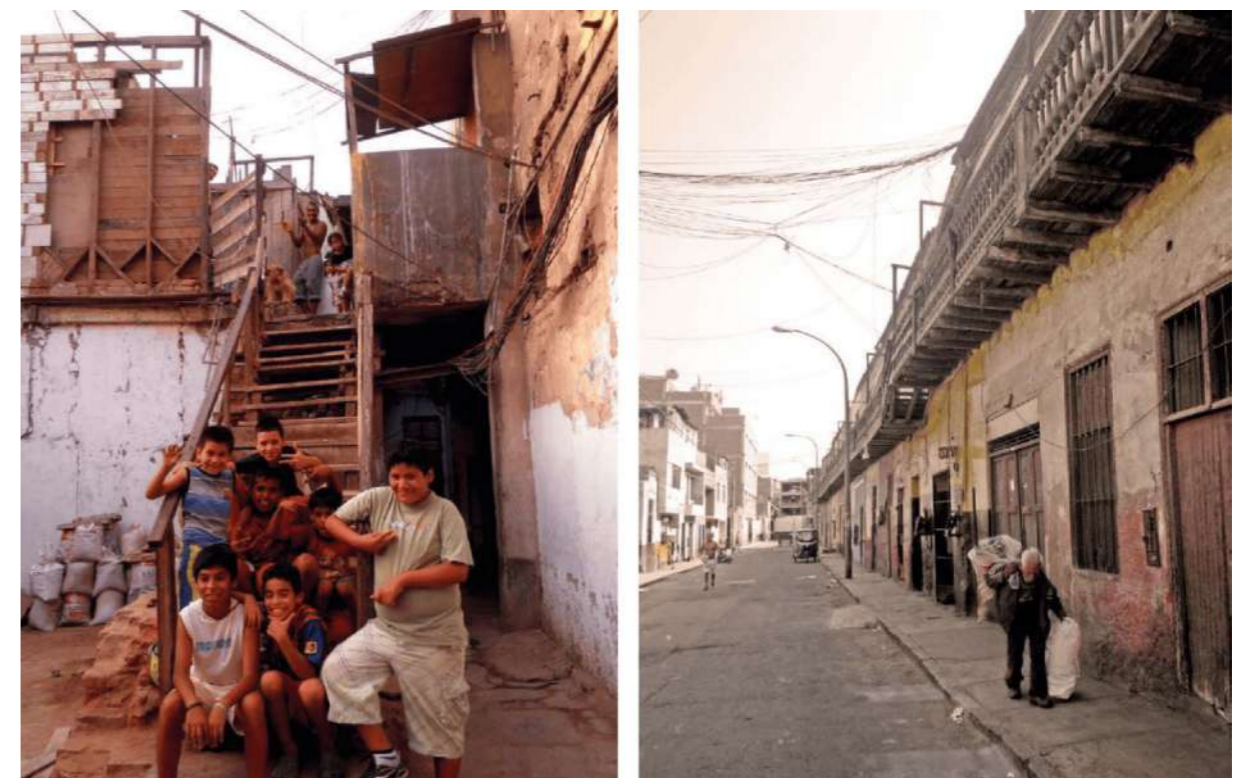


Fig. 3 - Realtà interna ed esterna: condizioni precarie dei materiali, mancanza di manutenzione e condizioni igieniche poco salubri [11].

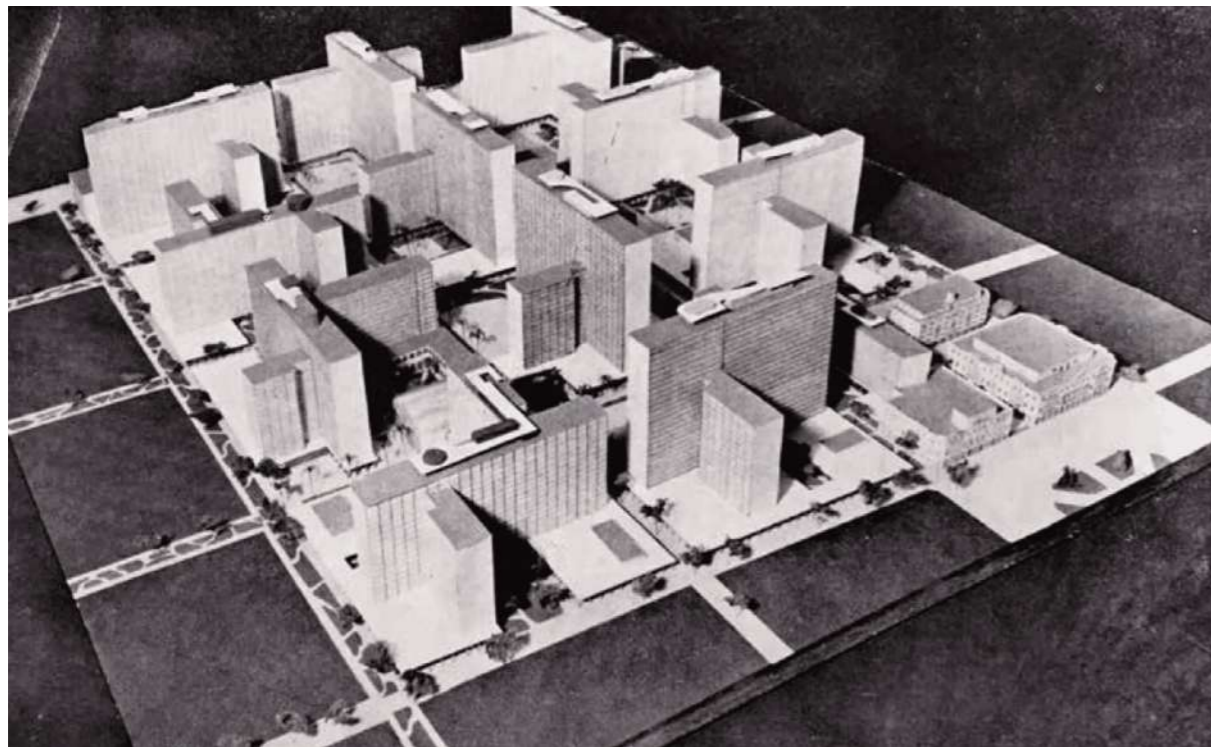


Fig. 4 - Modello di progetto di densificazione del centro storico. Plan Piloto di Lima, 1947-1949 [16].

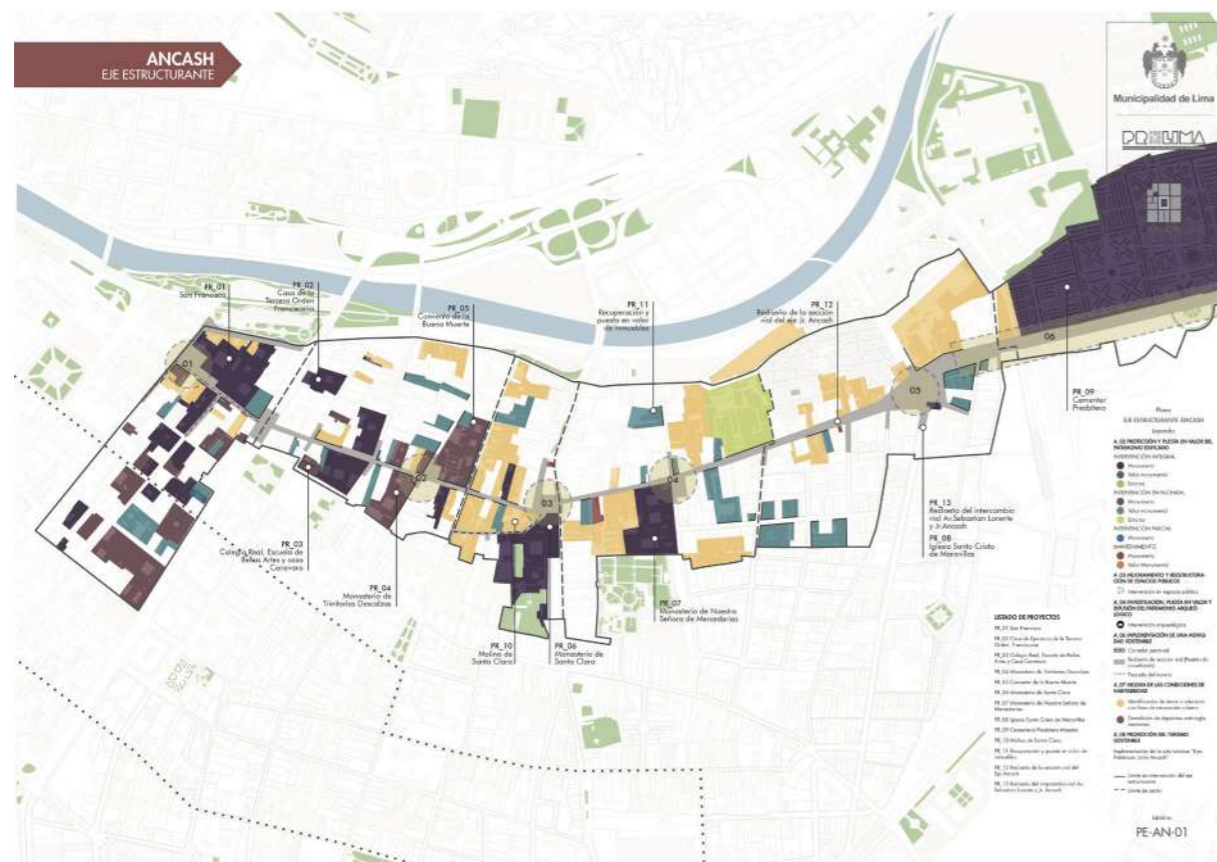


Fig. 5 - Proposte di intervento Eje Estructurante Ancash [11].

Inoltre, a partire dal Piano Regolatore di Lima, sviluppato già tra il 1947 e il 1949, deriva il *Plano Piloto* di Lima (fig. 4), che sarebbe stato il primo a raccomandare interventi e disegnare un progetto per l'area del centro storico, come una zona pedonale e la costruzione di un centro civico per consolidare un nucleo amministrativo e gestionale. Questo progetto faceva parte di una proposta di rigenerazione urbana che mirava ad aumentare la densificazione in questa zona della città [16]. Infine, il Piano Maestro del Centro Storico di Lima al 2029 con visione al 2035 si compone da tre fasi: determinazione delle linee guida concettuali o la base teorica del piano, la diagnosi dello stato attuale dell'intero centro storico e l'elaborazione di una proposta, fase che è attualmente in corso di implementazione [11]. Quest'ultima si articola in tre strategie di attuazione, accompagnate da un aggiornamento della normativa urbanistica che ha come obiettivo quello di sviluppare un unico regolamento per il centro di Lima.

La prima strategia mira a mettere in evidenza i 'valori eccezionali' del patrimonio esistente attraverso la messa in regola delle altezze degli edifici, la definizione dell'uso del suolo, l'aumento delle aree verdi, la definizione di criteri appropriati per gli interventi sul patrimonio costruito e, infine, la promozione del patrimonio archeologico. La seconda strategia si concentra sul miglioramento delle condizioni abitative di residenti e visitatori: la priorità riguarda la mobilità sostenibile attraverso lo sviluppo di piani di pedonalizzazione e regolarizzazione del tipo di trasporto autorizzato a circolare nell'area. Inoltre, vengono prese in considerazione l'accrescimento dell'economia locale, le azioni di inclusione sociale delle fasce di popolazione vulnerabili e l'accompagnamento dei residenti durante l'attuazione dell'intero progetto. Infine, la terza ed ultima fase lavora sulla promozione turistica del centro storico attraverso la creazione di una nuova immagine della città consolidata dall'articolazione di una rete di siti culturali. Nell'ambito di questa terza fase, uno dei progetti, denominato *Eje Estructurante Ancash* (fig. 5), prevede il recupero degli edifici religiosi lungo il viale Ancash, creando un corridoio culturale pedonale attraverso la modifica della pavimentazione e l'intervento su altri edifici di caratteristiche diverse.

La facciata di uno degli edifici religiosi, il *Conjunto de la Buena Muerte*, è stata restaurata, insieme alla piazza. Tuttavia, continua a essere uno spazio che non recupera né riattiva le dinamiche urbane che il progetto si propone di recuperare, perché o non sa quali dinamiche vuole recuperare o ritiene che i residenti si approprieranno della piazza secondo l'uso che ritengono più conveniente (fig. 6). Entrambe le opzioni rappresentano un problema, nella misura in cui la prima non prevede strategie di sviluppo sostenibile in cui il residente non viene incluso, mentre nella seconda le condizioni fisiche recuperate possono essere nuovamente danneggiate. In conseguenza, nonostante i diversi *workshop* informativi a cui partecipa la popolazione, il progetto sembra mancare di interesse a livello sociale e culturale. Ciò sarebbe dovuto al fatto che si limita a presentare una serie di proposte tecniche e linee guida dell'UNESCO, il cui obiettivo principale sarebbe la rigenerazione economica e turistica. Inoltre, non vengono stabilite strategie future per consentire uno sviluppo sostenibile del progetto, che dipenderà quasi sempre dai cittadini residenti nella zona, una volta che tutte le fasi saranno completate. Da questa prospettiva, sarebbe importante accompagnare questi progetti di rigenerazione urbana con strategie basate sull'uso della cultura come un componente aggiuntivo per consentire il funzionamento del progetto a lungo termine, ossia, includere gli elementi che compongono il patrimonio intangibile dell'area. Questa cultura, popolare, come in altre città dell'America, è composta da codici di interazione sociale [4] che trovano nella musica e nell'arte i mezzi più importanti di diffusione. Pertanto, allo spazio pubblico, alle aree verdi, al patrimonio storico-architettonico e all'arredo urbano proposti nel Piano Maestro del Centro Storico di Lima, dovrebbero aggiungersi manifestazioni culturali con le quali i residenti possano identificarsi. Queste attività servirebbero come strumenti per strutturare nuovi assi di collegamento più attraenti tra il patrimonio restaurato, ancora diffuso, o per arricchire quelli esistenti, che non sarebbero più solo passaggi pedonali, ma sostenuti dalle arti, dalla creatività, dall'imprenditorialità locale e supportati da politiche pubbliche [17]. In questo modo, si potrebbe contribuire a ridurre il carattere marginale della zona, recuperandola per i residenti e non solo per il consumatore.

5. Conclusioni

Il Piano Maestro del Centro Storico di Lima propone la rivitalizzazione del centro storico con l'obiettivo di trasformarlo in un luogo attraente per gli investimenti privati e migliorare le condizioni di vita dei residenti, attraverso lo sviluppo di progetti di recupero degli edifici, delle aree urbane e degli spazi pubblici.



Fig. 6 - Piazza della chiesa della Buena Muerte recuperata. Foto originali condivise dall'autore: Arq. Rafael Morales, 2024 e 2025.

In questo senso, la proposta include una fase di attuazione denominata Asse Strategico II, il cui obiettivo è creare un centro vivibile e attraente, con migliori condizioni abitative e promuovere la rigenerazione urbana, ma questa rimane generica e poco dettagliata. Pertanto, sebbene esistano diversi progetti di successo in altri paesi della regione, come la Colombia e il Messico, dall'analisi del presente progetto è possibile ipotizzare che in Perù, e soprattutto a Lima, si stiano ancora sviluppando interventi il cui obiettivo principale è il recupero fisico delle varie componenti del centro storico, tralasciando la dimensione culturale. Tuttavia, dal momento che si tratta di un progetto ancora in fase di implementazione, rappresenta un'opportunità per integrare la partecipazione dei residenti, formandoli e responsabilizzandoli nella organizzazione e gestione di alcune aree recuperate dai progetti, specie rispetto alle strade che saranno pedonalizzate e che permetteranno la connessione tra alcuni siti di interesse patrimoniale. In questo modo, le proposte del piano riguardanti i programmi di formazione finanziaria, *empowerment* e valorizzazione dell'artigianato, nonché la diffusione e la valorizzazione delle tradizioni e delle usanze in via di scomparsa, acquisirebbero senso come parte di un piano integrato che consentirebbero di trasformare la zona in un'area economicamente attiva all'interno della dinamica della città, migliorando al contempo la qualità della vita del singolo e della comunità.

Bibliografia

- [1] Shimabukuru A. Barrio Altos: caracterización de un conjunto de barrios tradicionales en el marco del Centro Histórico de Lima. *Revista de Arquitectura* 2015;17:6-17. doi: <http://dx.doi.org/10.14718/RevArq.2015.17.1.2>
- [2] Panfichi A. Urbanización temprana de Lima, 1535-1990. In: Panfichi A, Portocarrero F, editors. *Mundos Interiores: Lima 1850-1950*. Lima: Centro de Investigación de la Universidad del Pacífico; 2004. p. 15-42.
- [3] Cárdenas M. El pueblo de Santiago: un ghetto en Lima Virreynal. *Bulletin de l'Institut Français d'Études Andines* 1980;9:19-48.
- [4] Panfichi A. Sociología de los barrios populares del centro de Lima, siglo XX. In: Aguirre C, Panfichi A, editors. *Lima, siglo XX: cultura, socialización y cambio*. Lima: Fondo Editorial Pontificia Universidad Católica del Perú; 2013. p. 84-104.
- [5] Sáenz I. Pueblos de indios, pueblos anexos y prácticas espaciales en el valle de Lima (siglos XVII-I-XIX). *Revista del Archivo General de la Nación* 2015;30:187-210. doi: <https://doi.org/10.37840/ragn.v30i1.46>
- [6] Reyes R. Génesis política de la modernización de Lima a partir del derribo de la muralla colonial y el nuevo trazado urbano (1870-1878). *Revista Tradición, Segunda época* 2021;21:60-71. doi: <https://doi.org/10.31381/tradicion.v0i21.4478>
- [7] Barbagelata J. Desarrollo Urbano de Lima. In: Bromley J, Barbagelata J, editors. *Evolución Urbana de la Ciudad de Lima*. Lima: Concejo Provincial de Lima; 1945. p. 46-130.
- [8] Ludeña W. Lima: poder, centro y centralidad. Del centro nativo al centro neoliberal. *Revista EURE – Revista De Estudios Urbanos Regionales* 2002;28:45-65. doi: <https://doi.org/10.7764/1216>
- [9] Jaime K, Bernaldes D. Barrios Altos: Hacia un nuevo contrato social para la reducción de desigualdades en el habitar urbano. *KNOW Working Paper Series* 2021;6:2-17.
- [10] Instituto Nacional de Estadística e Informática. *Planos Estratificados a Nivel de Manzanas 2020. Según ingreso per cápita del hogar; 2020*. p. 3-73.
- [11] Municipalidad de Lima. *Plan Maestro del Centro Histórico de Lima al 2029 con Visión al 2035*.
- [12] Dammert M. Precariedad urbana, desalojos y vivienda en el centro histórico de Lima. *Revista INVI* 2018;33:51-76. doi: <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-83582018000300051>
- [13] Doré E. La marginalidad urbana en su contexto: modernización truncada y conductas de los marginales. *Sociología (en línea)*; 2008;23:81-105.
- [14] Lange W. Estudios del ensanchamiento de Lima. *Revista Ciudad y Campos y Caminos* 1926;3:37-9.
- [15] Municipalidad de Lima. *Plan de Desarrollo Metropolitano de Lima-Callao 1990-2010*.
- [16] Atoche J. *Lima la moderna (1937-1969). Migración europea e arquitectura peruana del XX siglo 2023*.
- [17] Garza-Rodríguez F, et al. La cultura como estrategia de regeneración urbana en Monterrey, México. *Documents d'Anàlisi Geogràfica* 2021;67:103-32. doi: <https://doi.org/10.5565/rev/dag.555>