



N° 1

***“Buenos Aires. Tipos de hábitat
y formas de estructuración
urbana”***

Autora: Arqta. Alicia Novick.

Mayo de 1988

BUENOS AIRES TIPOS DE HÁBITAT Y FORMAS DE ESTRUCTURACIÓN URBANA

Alicia Novick

INDICE

1. Presentación
2. Interrogante básico.
 - a. sobre lo urbanístico
 - b. sobre lo arquitectural
 - c. el aporte posible
3. Un segundo interrogante (lo social)
 - a. sobre la estructura social
 - b. sobre la “cuestión social”
 - c. el aporte posible
4. Nuestro objeto de estudio
5. Las hipótesis de trabajo
 - a. sobre lo urbanístico
 - b. sobre la división parcelaria
 - c. sobre los tipos de hábitat
6. Método
7. Síntesis
8. Anexos

1. PRESENTACIÓN

Para presentar nuestro trabajo a los interlocutores del Instituto, se nos solicitó un texto que pudiera ser analizado y criticado.

Nuestro panorama de elección, dado el carácter de nuestra investigación era complicado: .por un lado teníamos artículos cortos que .daban una visión fragmentaria del trabajo (1), por el otro los informes de avance del trabajo son de campo (2) que dan un panorama más preciso del trabajo en curso, pero de excesiva longitud.

Optamos entonces por una solución intermedia (la más económica en espacio tiempo) 1) realizarlos una apretada y esquemática síntesis de nuestra problemática, de nuestros interrogantes básicos y de la modalidad adoptada para responder a ellos, 2) extrajimos capítulos de textos anteriores que servirán para ilustrar el método, el modo de razonamiento y los materiales sobre los cuales se aplican.

Probablemente aparezcan “eslabones faltantes”, pero a los interesados y/o heroicos seres que deseen profundizar en nuestro trabajo les recomendamos recurrir a los textos arriba mencionados. A aquellos que pretendan conocer los resultados finales les solicitamos paciencia, mucha paciencia...

2. INTERROGANTES BASICOS: LO URBANO Y LO ARQUITECTURAL

¿Cómo se forma y se transforma la ciudad a partir de sus diversos sistemas de vivienda? ¿Porque partimos de este interrogante?

Nuestra motivación más profunda es el conocimiento de la ciudad de Buenos Aires, como habitantes de ella y, como arquitectos preocupados por las intervenciones que se realizan en el espacio. Desde ese punto de vista, nos parecen insuficientes las modalidades tradicionales de abordar la problemática urbano arquitectural.

a) Sobre lo urbanístico

Los análisis urbanos habituales conciben el espacio de la ciudad como consecuencias de estrategias (y de intervenciones) poblacionales q de poli ticas socio-económicas en que la producción concreta de sus formas construidas en general y de las viviendas en particular aparecen como variables absolutamente dependientes.

b) Sobre lo arquitectural

Los análisis de las obras de arquitectura, que realizamos los arquitectos privilegian 1) los valores artísticos y/6 consagrados, 2) las innovaciones tecnológicas en su incidencia sobre las modificaciones de diseño (ó ambas independientemente) 3) las problemáticas ideológicas que caracterizan las diversas tendencias de pensamiento y acción arquitectural.

Sin negar la validez de estos enfoques (necesarios por otra parte) pareciera que los arquitectos nos restringimos a la producción profesional y nos olvidamos de sus procesos de reproducción, de los destinatarios de esos espacios y de las prácticas habitantes que estos suscitan. (Es pertinente agregar que dichas faltas se verifican también en nuestros proyectos)

Podríamos suponer que dichos estudios pertenecen al campo de otras disciplinas pero, acaso las modalidades de utilización y percepción del espacio ¿no le restituyen a éste su sentido?

Con respecto a la implantación urbana, y a sus lógicas de localización también encontramos carencias en los estudios. Estas aparecen como variables de ajuste de los edificios, y de ningún modo en su rol de condicionadas condicionantes del contexto urbano.

Es así que constatamos que los usuarios como actores intervinientes del proceso de producción y reproducción del espacio y las relaciones que establecen las obras construidas con la ciudad son los “convidados de piedra” de la mayoría de nuestros trabajos. Y, son esos elementos los que queremos rescatar como objetos de estudio centrales de nuestra investigación.

c) El aporte posible

Nosotros creemos que podemos contribuir a restituir el rol humano y urbano de la vivienda c.I recuperando el hábitat “despreciado” por los arquitectos (el banal) pero que es esencial en el momento de dar cuenta de la formación de la ciudad. 6.2. Revalorizando el lugar de los usuarios en la construcción urbana a partir del análisis de su rol en la producción del espacio de la vivienda.

Hay indudablemente participación activa de la población en la generación y difusión de los modelos de hábitat más difundidos. Si bien es cierto que existen estrategias implícitas y explícitas de dominación (políticas de infraestructura, normativas y zonificaciones legales, un libre juego de la renta inmobiliaria); salvo en los casos límites del hábitat impuesto, hay un margen de apropiación posible en los casos de viviendas más difundidos de Buenos Aires.

Los márgenes de participación, son evidentemente desiguales según los poderes que detentan los diferentes grupos de población, pero, es posible detectarlos en función de ciertos mecanismos. Por ejemplo: la apropiación y transformación del hábitat “ofrecido”, la demanda de ciertas viviendas (y no de otras) que incide en la selección y la movilidad desde lo “aceptado” hacia lo “demandado”.

Estas constataciones nos confrontaron a varios nuevos problemas, sobre todo a la necesidad de conocer algo de la estructura social y de su dinámica urbana en el ámbito de nuestro estudio: la ciudad de Buenos Aires.

3. UN NUEVO INTERROGANTE (LO SOCIAL)

Nuestra hipótesis de partida intentaba relacionar los sistemas de vivienda en sus lógicas de implantación y localización, con el grupo social que lo produce

La realidad del estado de los materiales y los estudios existentes reveló varias dificultades

a) Sobre la estructura social

Los trabajos sobre localización ecológica y sobre estratificación social en general, sobre todo en nuestro periodo de estudio de principios de siglo, tropiezan con una insuficiente información censal. Los datos se expresan en determinaciones muy generales 6 en gruesos porcentajes siempre discutidos y discutibles teórica y metodológicamente.

b) Sobre la cuestión social

La tendencia de los historiadores “tradicionalistas” es indagar sobre las modalidades de vida de las elites y los sociólogos privilegian la “cuestión social”, es decir las formas de vida más marginales. Ambas tendencias tienden a dar una imagen un tanto restrictiva de la sociedad que queremos estudiar. Dichas interpretaciones van en detrimento de aquello que de toda evidencia es preciso tener en cuenta para comprender la formación de la ciudad y los sistemas de vivienda porteños: el proceso de la constitución de las clases medias.¹

c) El aporte posible

¹ Obviamente el planteo sería bien distinto si nos ocupásemos, en el actual contexto de la formación del Gran Buenos Aires y de sus sistemas habitacionales

Este panorama permite suponer que un estudio detallado de la vivienda podrá ofrecer aportes al conocimiento de ciertos aspectos de la población de la ciudad de fines del s. XIX, principios del XX. Y, si bien el carácter de nuestro estudio es arquitectural, y no intenta “entrar” en el campo de otras disciplinas creemos que un estudio del espacio de las viviendas, de sus modalidades de producción y ocupación pueden ser reveladoras de la especificación de las identidades de los diferentes grupos sociales. Entonces, como los materiales disponibles no nos permiten comprobar la correspondencia espacio grupos sociales intentaremos al menos formular hipótesis en esa dirección.

4. NUESTRO OBJETO DE ESTUDIO

¿Con que criterio recortamos un objeto de estudio que nos permita visualizar el rol de la vivienda en Buenos Aires? Elegimos un momento histórico 1870/1940, privilegiado por cuanto se puede decir que es en ese periodo cuando se conforma lo esencial de la ciudad actual. Espacialmente, seleccionamos desfragmentos urbanos contrastados: Pilar/ -Socorro-San Cristóbal NyS; que nos permiten contrastar en detalle los diferentes procesos de segregación apropiación espacial y evitar las aproximaciones de carácter excesivamente general.

El criterio de selección esta más ampliamente explicitado en nuestros trabajos anteriores donde mostramos que se trata de situaciones y de evoluciones opuestas en función de la escala y el modo de estratificación social de nuestra ciudad.

El cuadro teórico que construimos para nuestro trabajo explicita las categorías generales que decidimos utilizar (ver anexo 1)

5. HIPOTESIS DE TRABAJO

a) Sobre lo urbanístico

La morfogénesis urbana es el producto de la sumatoria de las intervenciones de los distintos actores sociales; si bien en función de desiguales poderes. Es decir que la formación de la ciudad no es determinada por unos pocos poderes, aun si éstos son dominantes sino es estructurada por las relaciones entre sus grupos de población. Lo, que

sostenemos, y desarrollamos más explícitamente a partir de la bibliografía del cuadro teórico es la necesidad de considerar las intervenciones particulares, a partir de los sistemas de vivienda, en su relación con las intervenciones urbanísticas de gran escala. Ambas interactúan en la construcción real de la ciudad.

b) Sobre la división parcelaria

La división parcelaria y su evolución expresan para Rossi “la larga historia de la propiedad urbana y la historia de las clases profundamente ligadas a la ciudad”. Por eso en nuestro trabajo el catastro representa una herramienta básica.

Pero en el caso de Buenos Aires se opera una restricción importante; pues la influencia de la cuadrícula de la fundación, y de las normativas legales, nos obligan a poner el eje en la interacción entre la parcela y lo construido no pudiéndonos contentar con un análisis de la especulación fundiaria que resulta siempre insuficiente en sí mismo. (Ver anexo II “La parcelaria en los casos estudiados”).

c) Sobre los tipos de hábitat

Los tipos de hábitat, en tanto manifestación de la autonomía relativa del habitante son el mejor testimonio de la morfogénesis urbana. El estudio de su producción y evolución permite discernir ciertas lógicas que presiden la formación de la ciudad.

Es válido, según ciertas corrientes, abordar el estudio de la ciudad por su espacio construido “para leerlo como un texto y aprehender el contexto que lo produce y él a su vez contribuye a reproducir como mediación. (Castex a propósito de Henri Lefebvre)

6. METODO

¿Cómo lo hacemos?

1) Examinando los tipos en tanto expresión de status y urbanidad, que reflejan los modos de vida y los modelos culturales de la población

2) Examinando (camino inverso) las modalidades de producción de los sistemas de vivienda, que es el modo de dar sustancia a las hipótesis que surgen del análisis morfológico.

7. SINTESIS

Creemos que el estudio simultáneo de la vivienda de su producción social, y sus lógicas de localización pueden ser los caminos confluyentes para contribuir al descubrimiento de ciertos aspectos fundamentales de nuestra ciudad Capital.

Además esperamos contribuir, con nuevos objetos de estudio a la investigación urbanística y arquitectural.

En cierto modo trataremos desde nuestras modestas posibilidades que los árboles sigan tapando el bosque.

8. ANEXOS

- a. Cuadro teórico (extracto de la memoria del D.E.A. I.U.P octubre 84)
- b. La parcelaria en los casos estudiados (extracto del Informe de avance CONICET septiembre 87)
- c. La casa chorizo (extracto ídem b)

ANEXO I

CUADRO TEORICO

El objetivo de este cuadro teórico es mostrar las alternativas que ofrece el análisis de la relación tipología arquitectural-morfología urbana de modo de poder encuadrar nuestra propia problemática sobre Buenos Aires. En la segunda parte indagaremos sobre las virtualidades que ofrece este mismo análisis pero, en este caso, en una perspectiva histórica.

Si bien estos planteos surgen en un medio muy diferente al nuestro, la metodología que utilizamos ya da cuenta de nuestra especificidad y nos parecen enfoques que pueden enriquecer el tratamiento que se dispensa en nuestro medio a los fenómenos urbanos. Es por eso que tratamos de describir en detalle las contribuciones de cada uno de los autores analizados y el contexto en que se desarrollan sus investigaciones.

1- ¿Porqué un análisis que se organice en función de la relación tipología arquitectural-morfología urbana?

Nuestra respuesta más general a esta pregunta la tomamos de Lefebvre: “En el plan metodológico parece indicado abordar el fenómeno urbano por las propiedades formales del espacio.”² En otras palabras, como afirma Jean Castex a propósito del texto “Droit a la ville”, obra del mismo autor, Lefebvre “proponía, para estudiar la ciudad de manera objetiva, estudiar su forma física para leerla como un texto, que le permitía aprehender el contexto, es decir la realidad social que la produce y que ella contribuye a su vez a reproducir como mediación.”³

El análisis morfológico puede considerarse entonces como una base para el estudio de los problemas urbanos, esto es, de las relaciones que mantiene el espacio construido con el espacio social.

Como veremos a continuación, el tema de la tipología arquitectural y de sus relaciones con la morfología urbana ha sido objeto de diferentes tratamientos que van desde los puramente morfológicos a aquellos que como el de Lefebvre que acabamos de citar, consideran la morfología en tanto que “enju” de estrategias sociales. Este desplazamiento del centro de interés coincide con la irrupción de nuevas disciplinas tradicionalmente ajenas al

² LEFEBVRE, HENRY -La révolution urbaine- Paris, Gallimard, 1970, pág.11.

³ CASTEX, JEAN -Enjeu et nécessité de l'analyse urbaine (prólogo a Elements d'analyse urbaine de PANERAI, Phillipe y otros), Bruselas, AAM, 1980.

análisis arquitectural tales como la semiología o la sociología de lo cotidiano. Nuestra propia interpretación de esta evolución (y la selección de los autores que comentaremos) está condicionada por la problemática específica que procuraremos desprender para el estudio de la ciudad de Buenos Aires y por la constatación que el análisis puramente morfológico es insuficiente (aún cuando sea necesario) si se trata de cernir las tendencias que presiden a la evolución urbana.

La primera utilización del método tipológico en arquitectura se remite al Tratado de Quatremère de Quincy⁴ a fines del siglo XVIII. La obra de Quincy se inscribe en la tradición de los enciclopedistas y en el clima científico de la primera revolución industrial, tomando sus herramientas a las ciencias naturales.

La tipología así concebida es ahistórica por naturaleza y abstrae el proceso de producción y la significación de la arquitectura. Según el vocabulario de Aymonino, se trata de una tipología “independiente”, que “trata de clasificar, para elaborar un método crítico de análisis de fenómenos artísticos.”⁵

En cuanto al estudio de la relación tipología arquitectural-morfología urbana, en otras palabras, del modo como la forma urbana se diversifica y estructura históricamente a partir de una determinada lógica de ocupación del espacio por lo construido; los antecedentes son mucho más recientes y remontan a la década de los años ‘50.

Muratori analiza las transformaciones de la morfología urbana veneciana a partir de un estudio basado sobre los cambios en la “tipología edilicia”, que engloba no solamente los edificios, sino los muros, las calles, los jardines, lo construido de la ciudad, a fin de clasificarlo en relación a la forma urbana de un período histórico dado.

El empleo de la tipología por parte de Muratori puede resumirse en dos de las hipótesis que según dicho autor guían su utilización:

1) “el tipo no se caracteriza fuera de su aplicación concreta; es decir fuera de un tejido construido” y 2) “el tejido urbano a su vez no se caracteriza fuera de un contexto, es decir fuera del conjunto de la estructura urbana.”⁶

Estas hipótesis ponen de relieve la estructura de dos niveles de análisis que interactúan

⁴ QUINCY, Quatremère de-Dictionnaire historique d'architecture. A. Le Clerc, Paris, 1932: “El tipo es un objeto del cual cada uno puede concebir obras que no se parecen entre ellas... principio elemental... suerte de núcleo alrededor del cual se agregan... los desarrollos y... las variaciones de forma de las cuales el objeto es susceptible.”

⁵ AYMONINO, CARLO- La città di Padova. Saggio di analisi urbana. Roma, Officina Edizione, 1966 (traducido en mimeo U.P.3, 1981), pág. 12.

⁶ MURATORI, SAVERIO- Studio per una operante storia urbana di Venezia- Roma, Istituto Poligrafico dello Stato, 1959, pág. 17.

en la construcción de la forma urbana: el nivel de lo construido y el nivel de la estructura urbana propiamente dicha, cuya lógica no se reduce a la de los tipos construidos.⁷ Esta precisión es importante pues, como veremos más adelante; plantea la problemática de la elección del nivel de análisis; al menos en el caso de nuestra investigación.

Según la diferenciación establecida por Aymonino, la tipología “independiente” de Quincy, se diferencia de la tipología que denomina “aplicada” (o funcional) de Muratori en que esta última “tiende a un conocimiento de la articulación de un conjunto fuera de todo criterio estético”.⁸

Los análisis de Muratori plantean nuevamente el problema de la relación edificio-forma urbana destruido a fines del siglo XIX por la aplicación de principios funcionalistas y el sistema capitalista de la especulación inmobiliaria. Así, frente a la utilización salvaje del suelo urbano y a la concepción del edificio aislado de su entorno, él pretende una revalorización de la relación parcela edificio construido de la ciudad tradicional que sirvan a la vez de instrumentos para el conocimiento de la ciudad y como herramientas de diseño para el arquitecto.

La vertiente peligrosa de este enfoque un tanto romántico reside, como lo señala Aldo Rossi, en la tendencia a idealizar la ciudad anterior a la del siglo XX y en la asimilación de la relación binaria volumen construido, morfología urbana con la estructura de la ciudad.

Para nosotros, que coincidimos en ello con Aldo Rossi, la ciudad se comprende como “la suma de sus lugares característicos” independientemente que la relación citada se verifique o no y aún cuando el conocimiento de la ciudad actual “es en buena parte aclarado por el conocimiento de dicha relación”.⁹

Al margen de lo que acabamos de decir, los trabajos de Muratori, Aymonino y Rossi coinciden en que ellos privilegian un empleo del método tipológico cuyo objetivo es la profundización del análisis de la morfología urbana.

En la problemática desarrollada por estos autores no está ausente sin embargo una inquietud en lo que concierne al proceso de producción arquitectural (sobre todo en los casos de Rossi y Aymonino) pero ella ocupa sin dudas una posición subsidiaria y en última instancia tributaria pues se supone que el análisis morfológico permite influir sobre el proceso

⁷ “La relación entre ambos niveles, dialéctica y no casual, resulta de la definición de la ciudad en tanto 'organismo autónomo' (reflejo de la realidad social) cuya existencia, en tanto que ciudad es distinta de la pura y simple adición de casas independientes, en la cual el todo no es solamente el conjunto de las partes.” MARX, KARL Formaciones económicas pre-capitalistas (citado por AYMONINO, op. cit.).

⁸ AYMONINO, CARLO- op. cit., pág. 11.

⁹ ROSSI, ALDO- La arquitectura de la ciudad- Ed. Gillí, Barcelona, 1979, pág. 104.

de producción arquitectural brindando herramientas para el diseño.

Despojada de estas inquietudes y radicalizando en cierto modo la perspectiva de análisis, en esta tradición se inscribe en Francia la investigación sobre el Quartier des Halles cuyo objetivo es mostrar que la arquitectura constituye sistema en sí misma “en función de datos que se imponen tanto a lo económico y a lo social como a lo arquitectural”.¹⁰

Como veremos a continuación, la problemática tipología-morfología es retomada por otros autores para quienes el análisis del proceso de producción arquitectural pasa a ocupar el primer plano. Nos parece pertinente ubicar los trabajos de Philippe Panerai en una posición intermediaria que nos permitirá establecer un nexo en nuestra exposición.

A diferencia de los autores que hemos citado y aún cuando su preocupación por el análisis morfológico sea similar, este autor se esfuerza por: “aprehender la lógica de las disposiciones más que la apariencia de las formas”¹¹ y hace “la hipótesis de una lógica interna en la organización del tejido, de un orden que condiciona a la vez el crecimiento urbano y la práctica social”.¹²

En “De la manzana al bloque”, en un capítulo de nombre sugestivo: “de la manzana a la deriva y la práctica desorientada”¹³ dicho autor muestra las consecuencias de una ruptura de las relaciones tradicionales entre la vivienda y la ciudad en el proyecto de la “Cité Radieuse” de Le Corbusier, en el cual la calle y la concepción tradicional del vecindario son ignorados.

Según su opinión, la arquitectura está influenciada por las transformaciones económicas pero no de una manera pasiva: “ella es a la vez la consecuencia y uno de sus factores en la medida en que condicionando la práctica cotidiana de los habitantes, la arquitectura acentúa o acelera las transformaciones sociales”.¹⁴ A pesar de que, como veremos más adelante, H. Raymond relativiza un poco estas observaciones.

Siendo tributario directo de una problemática cuya preocupación principal es la de agotar el estudio de la forma urbana a partir del análisis tipológico, Panerai constata entonces que la lógica de lo formal es capaz de influir sobre las prácticas de habitar. Este es el “enjeu” de la ruptura de la relación binaria tipología-morfología.

Este modo particular de aproximación al fenómeno urbano es coherente con la doble reducción que opera este autor en el análisis del proceso de producción en “De la manzana al

¹⁰ BOUDON, F.; CLIASTEL, A.; COUZY, H.; HAMON, F. Le système de l'architecture urbaine. Le Quartier des Halles à Paris- Ed. CNRS, Paris, 1974.

¹¹ Idem, pág. 35 (nota 2).

¹² Idem, Pág. 227.

¹³ PANERAI, Phillipe et al.- De l'îlot à la barre- Dunod, Paris, 1978 (hay edición en español).

¹⁴ Idem, Pág. 163.

bloque"; porque dice, "en el conjunto del trabajo de arquitectura nosotros nos limitamos al trabajo del arquitecto; y dentro de este último a la parte que se refiere a la concepción"¹⁵, a pesar de que él se declara conciente "del peligro de volver a una visión desencarnada de la arquitectura próxima a la de la historia del arte tradicional".

Su atención se centra sobre lo que él denomina 'modelos arquitecturales, su elaboración y su transmisión, es decir a la parte del proceso de producción que hace a la concepción".

Este autor excluye del análisis la parte de la demanda, lo que es coherente con su preocupación morfológica, que aparece claramente reflejada en su definición de tipo: "un objeto abstracto, construido para el análisis que reproduce las propiedades esenciales de una categoría de objetos reales y permite rendir cuenta con economía".¹⁶

Se trata de una definición metodológica y no teórica: "de un instrumento y no de una categoría de análisis" (declara el autor en coincidencia con Aymonino).

Digamos que finalmente, a pesar de la doble reducción operada en el análisis del proceso de producción, Panerai establece una diferenciación entre el tipo como simple resultado de un trabajo de clasificación y el tipo "como resultado de un acuerdo entre arquitectos y constructores de una parte y arquitectos y clientela de la otra sobre la correspondencia entre un conjunto de disposiciones espaciales y de elementos estilísticos y una práctica (a la vez concreta y simbólica)". Cuando "este acuerdo fue bastante estable para ser reconocido por la sociedad nosotros estamos en presencia de un tipo consagrado".¹⁷ Las modalidades de este acuerdo o correspondencia entre las partes constituyen la clave, como veremos a continuación, para los autores que se interesan en el proceso de producción arquitectural desde el punto de vista no solamente del conceutor (o constructor) sino también del comitente y del usuario.¹⁸

Tal es el caso, por ejemplo, de Christian Devillers para quien el tipo "esa abstracción de propiedades espaciales comunes a una clase de edificios es una estructura de correspondencia entre un espacio proyectado o construido y los valores diferenciales que le atribuye el grupo social al que está destinado".¹⁹

El tipo definido como estructura de correspondencia (como categoría y no sólo como

¹⁵ Ídem, Pág. 164.

¹⁶ Ídem, nota 2, Pág. 79.

¹⁷ Ídem.

¹⁸ El análisis puramente morfológico parece pertenecer al dominio de las descripciones es por eso que nosotros creemos que los autores que tienen en cuenta al comitente y al usuario pueden llevar a trascender ese nivel.

¹⁹ DEVILLIERS, CHRISTIAN -Typologie de L'habitat et morfologie urbaine- Architecture d'aujourd'hui N° 174.

instrumento) permite incorporar en el análisis morfológico las prácticas so viales sobre el espacio actualizadas a través de los modelos culturales del habitante. Dicho en otras palabras: el análisis del tipo incluye a la vez los modelos formales que son patrimonio del conceptor y los modelos culturales que son patrimonio del grupo social al cual el tipo está destinado.

El análisis del tipo como estructura de correspondencia permite mostrar la disociación entre los valores culturales de la población y los valores inscritos en el espacio del hábitat a partir de la exclusión (en la sociedad industrial) de la opinión de los usuarios en las decisiones que conciernen el proyecto. Esta exclusión se explica como consecuencia de la división del trabajo y la explotación del suelo en la sociedad capitalista, donde la vivienda aparece como valor de cambio (objeto de consumo) (ver Lefebvre, op. cit.), cuya producción se diversifica entre las manos de múltiples agentes y se atribuye a los usuarios por el complejo mecanismo del mercado inmobiliario.

Este hecho, que Muratori describía como pérdida de sentido de la ciudad (a partir de la indiferencia de los tipos a la parcela) consiste en realidad en la pérdida del carácter de estructura significativa del espacio como encarnación de diferentes valores.

Al igual que en los otros autores mencionados, para Devilliers la preocupación esencial consiste en proporcionar una explicación al proceso de formación del espacio urbano.

Así como lo muestra en su estudio sobre “Creusot”²⁰(ciudad nacida de la industria y por la industria) donde en cada nivel de la organización urbana operan fuerzas sociales diferentes, siendo los actores sociales muy desiguales en sus poderes y por lo tanto en los niveles sobre los que pueden actuar sobre la estructura general”. La noción clave para Devillers es la “estrategia del modo de producción” en relación a lo urbano. De manera concreta, el autor lo ilustra diciendo que los propietarios de Creusot deben tener en cuenta en sus intervenciones urbanas la opinión de la población, ya que esta constituye una verdadera fuerza social que guarda (pese a que se la excluye de las decisiones) ciertos modelos culturales y sus tipos espaciales correspondientes. Es decir que “la morfogénesis urbana es el producto de la relación entre actores sociales en mayor medida que la obra de actores particulares, así sean éstos dominantes”.²¹

Es decir que la morfología de una ciudad aún nacida en función de la industria como Creusot, no es el simple reflejo de las reglas de un sistema de producción, sino el producto de las diferentes intervenciones, a distintos niveles de los actores sociales, según sus modelos de

²⁰ DEVILLIERS, CHRISTIAN; MET, R.- Le Creusot: Naissance et developpement d'une villa industrielle- Paris, CEBAN, 1973.

²¹ Op. cit., Pág. 3.

referencia.

Según Devillers, se entiende por modelo cultural: “la forma particular que tiene un grupo social de representarse las propiedades del espacio en función de su propia práctica o de sus objetivos sobre éste”.²²

La diferencia entre “tipo arquitectural” y “modelo cultural” muestra la posible contradicción entre una organización espacial determinada y las prácticas sociales a que ésta da lugar (en el caso que mencionamos anteriormente en que el usuario está excluido del proceso de producción).

En lo que respecta al desarrollo de los modelos culturales, Devillers es tributario de los estudios de Henry Raymond²³ que demuestra que la mencionada exclusión no implica necesariamente que la organización del espacio condicione totalmente las prácticas.

En este sentido contribuye a relativizar el factor condicionante del espacio sobre las prácticas que planteaba Panerai. Como lo afirma Henry Raymond: “la modificación del modo de vida bajo la influencia del hábitat no es definitiva desde el momento que el sistema de modelos tiene raíces en el habitante (lo que es perfectamente perceptible en cualquier habitante) cualquiera sea su modo de habitar”.²⁴

El modelo cultural -puede ser considerado como el componente más estable que actúa sobre la determinación de las prácticas del habitar puesto que es el producto de la experiencia vital impresa en la memoria de los individuos, el sedimento, de algún modo, de su identidad social. La identidad social de los individuos posee de todos modos un componente más estable que Raymond denomina modo de vida, es decir “la manera en que el sistema de producción y consumo se articula sobre la vida cotidiana, por ejemplo: los objetos, las transformaciones tecnológicas, las condiciones de trabajo y de transporte y, también, es

²² Op. cit., nota 18.

²³ RAYMOND, HENRY, que se refiere a su vez a los trabajos de Pierre BORDIEU y en especial a su libro “Esquisse d'une théorie de la pratique”, Droz, Paris, 1973.

²⁴ RAYMOND, HENRY -Commuter et transmuter- Communication N° 27.

Este autor define el tipo al igual que Devillers como estructura de correspondencia entre un comitente y un conceutor. Es analizada en tanto:

“conmutación”- que describe el proceso que conduce de la demanda (a partir de un conjunto de relaciones sociales específicas) a un producto recíprocamente instituido concebido en términos de estructura espacial.

“transmutación”- que es, al contrario, el proceso a través del cual se produce una serie de imágenes en el campo de la representación según códigos que son propios al saber específico (del arquitecto) actividad que los diferencia en tanto que intelectuales del resto de los especialistas de la construcción (esta diferenciación, según RAYMOND y TAFURI, se da durante el Renacimiento; opinión que PANERAI considera reductora). A pesar de que el objeto del comitente y el conceutor son diferentes (el del primero se sitúa en el espacio de la práctica social y el del segundo en el espacio de la representación) hay comunicación entre ellos sí, el código de ambos hace referencia a lo mismo; es decir, hay consenso. Esta restricción en la definición hace que nosotros retomemos el concepto de tipo de Devillers.

preciso aclararlo: la vivienda, que está la mayor parte del tiempo relacionada con la producción”.²⁵

Desde este punto de vista Raymond a nuestro criterio pone en cuestión las hipótesis de aquellos que proponen la revolución social por intermedio del hábitat, introduciendo en la problemática la verdadera dimensión de los usuarios. Es desde los conceptos de modos de vida y modelos culturales que la problemática de la producción arquitectural puede renovarse.

A modo de corolario de esta exposición nos parece interesante comentar el enfoque desarrollado por Jean Pierre Frey, que según nuestra opinión es el que liga más fructuosamente los avances del análisis morfológico y del análisis sociológico.

Nosotros tomaremos de él las categorías de análisis que van a guiar nuestro proyecto de investigación sobre Buenos Aires.

Según este autor: “el interés de una investigación histórica sobre la producción de los tipos y el establecimiento de nuevas relaciones sociales por medio de las formas de hábitat, es poner en evidencia lo que la transformación de las relaciones sociales debe al espacio y lo que las formas actuales del hábitat deben a la historia de los grupos sociales”.²⁶ Dicho de otro modo, este autor intenta analizar la relación espacio urbano-práctica social en su doble dirección.

Según nuestra interpretación (sintética) Frey para estudiar este fenómeno (que localiza sus estudios en la ciudad de Creusot, estudiada también por Devillers) emplea dos nociones fundamentales: la de “segregación” y la de “agropiación”.

Las estrategias de apropiación²⁷ en primer lugar, tienen cuenta del espacio, como terreno de la formación de “poderes específicos” que se oponen a la dominación por medio del hábitat impuesto.

La apropiación tiene lugar en las diferencias entre los modelos culturales de la población y sus modos de vida tal como lo acabamos de ver analizando los conceptos de Raymond.

La sustancia del modo de vida está constituida por las prácticas cotidianas del trabajo y del “habitar urbano”. Estas últimas trascienden la organización y ocupación de la vivienda y toman las actividades de consumo, recreación, transporte, etcétera (ver Pág. 10).

²⁵ RAYMOND, HENRY - Les aventures spatiales de la raison- CCI, Centre Pompidou, Paris, 1984, pág. 100.

²⁶ FREY, JEAN PIERRE -Le Creusot. Urbanistique patronale- Anuales de la Recherche Urbaine N° 22, 1984, Pág. 25.

²⁷ Esta noción fue empleada por ejemplo en el dominio de la sociología del trabajo. Ver por ejemplo G. N. Fischer, Bernoux, Agotman, etcétera.

A diferencia de Castells para quien el espacio urbano es un reflejo del espacio del capital²⁸ Frey, que no niega dicha relación, considera que las modalidades de producción y uso del espacio tanto a nivel del hábitat como en las prácticas urbanas son un modo de aprehender una nueva historia de la ciudad y de las relaciones sociales.²⁹ Concretamente este autor considera que el lugar privilegiado para el análisis de tales prácticas es sin duda el de la vivienda siendo que es a ese nivel que la autonomía relativa del habitante es máxima.

En cuanto a las prácticas de apropiación (y la formación de poderes específicos a la cual dan lugar) ellas son el correlato de las estrategias de dominación más o menos explícitas ejercidas por medio del espacio urbano y expresadas en la noción de segregación.

La segregación, que es la consecuencia del juego económico de la renta del suelo y la especulación inmobiliaria “juega un rol en la producción de los grupos y de su identidad”.³⁰

El concepto de tipo de hábitat que propone Frey se encuentra en la articulación de procesos simultáneos de apropiación y segregación. Es por ello que nosotros preferimos hablar de dichos términos en tanto que unidad contradictoria (en la definición, más no necesariamente en la realidad).

Para este autor el “tipo de hábitat” es “simultáneamente la traza de la concepción del espacio y de las categorías de población que le son destinadas; así como del modo de vida de los habitantes”; habiendo, como precisa más adelante “fuerzas y poderes específicos que se constituyen en los modos de vida, el hábitat y el espacio urbano y van a interactuar frente a la industrialización”³¹, concepto que reenvía a las conclusiones de Devillers desarrollándolas en profundidad.

Este razonamiento se extiende también al concepto de urbanización, entendido como “proceso según el cual los diversos grupos sociales, especificados por el lugar que ocupan en el proceso de producción industrial y en el espacio urbano, toman posición de su espacio al mismo tiempo que se constituyen una nueva identidad, un nuevo status”.³²

²⁸ FREY, JEAN PIERRE (op. cit.) comenta a propósito de la cuestión urbana de Castells: “en relación a Louis Wirth y a la escuela de Chicago para quien los modos de vida son un producto de especificidades propiamente urbanas, para Castells los mecanismos que están en marcha en lo urbano encuentran su causa en los procesos de capitalización, con sus formas específicas que son la emergencia y la generalización de la población asalariada, la liquidación de la vida social pre-capitalista y la acentuación que acompaña la proletarianización urbana.

²⁹ FREY, JEAN PIERRE - La ville Industrielle et ses urbanités- Pierre Mardaga, Bruxelles, 1986.

³⁰ El autor previene contra el simplismo de atribuir la segregación a la estrategia política de constitución de ghettos por una clase dominante. Por que “el hecho segregativo procede más del juego económico de la renta del suelo y la especulación inmobiliaria que de una asignación autoritaria a residencia” y... “Parece que los ghettos constituyen de hecho un medio de inserción, un punto de apoyo y un espacio de transición para quien viene de afuera.”-FREY, J. P. (op. cit., nota 25), Pág. 24.

³¹ Op. cit., nota 28.

³² Es preciso aclarar que dicha definición es pertinente a su objeto de estudio, pero esto no es adecuado con

Digamos en fin que el sustrato de la apropiación está constituido por lo que Frey denomina la “dinámica del status” de los grupos sociales para quienes “los tipos de hábitat y el lugar que ellos toman en el espacio urbano, no son simple mente la traza de modos de vida y de condiciones de habitación diferentes; son también medios, instrumentos de la producción social, que pueden transformarse en bienes capaces de ser apropiados y capitalizados en vista no solamente de significar su posición de 'status' sino de constituirla”.³³

Nosotros tomamos de este autor (y a través de él de Raymond, Devillers y Huet) un cierto número de conceptos fundamentales: En primer lugar el de modelo cultural (cuya oposición con el tipo arquitectural es la base de la apropiación).

En segundo lugar el de modo de vida (la base de la “apropiación” desde el punto de vista de la dinámica de los grupos sociales y la base de la “segregación” desde el punto de vista del hábitat impuesto).

La síntesis que hace Frey de esos conceptos se traduce en su definición de “tipo de hábitat” y de “urbanización”, en que contempla el espacio construido en relación al espacio social.

Desde el punto de vista metodológico, Frey se aproxima a los que privilegian el estudio de la arquitectura banal (la vivienda) como base para la comprensión de la morfología urbana (Muratori, Rossi, Aymonino y Panerai).

De acuerdo a la opinión de Lefebvre con quien abrimos este capítulo, parece metodológicamente adecuado comenzar el análisis por un estudio morfológico que haga eje en la relación tipología arquitectural-morfología urbana para abordar en un segundo momento la problemática de los tipos de hábitat, es decir su proceso de producción y el rol del hábitat en la especificación de identidades sociales.

Es preciso aclarar que para nosotros este último aspecto de la investigación se planteará más a nivel de la formulación de hipótesis que como conclusiones definitivas, ya que nuestro objetivo principal es el de proponer una explicación a la morfogénesis urbana para la evolución y transformación de las topologías de viviendas.

Esta opción es coherente con nuestra formación de arquitectura, que permite una restitución y una puesta en valor de los materiales gráficos que es a nuestro criterio, el aporte específico que podemos efectuar al conocimiento de la forma urbana.

referencia al crecimiento de una ciudad de servicios como Buenos Aires, que presenta un panorama bastante más complejo (ver Introducción informe).

³³ FREY, JEAN PIERRE: en LEVY, F. y SEGAUD, M.- Anthropologie de l'espace CCI, Centro Pompidou, Paris, 1985, pág. 216.

Nosotros haremos a continuación algunas reflexiones sobre la utilidad y la pertinencia de la problemática tipología-morfología en una perspectiva histórica con el objeto de completar los criterios para nuestra problemática.

2- ¿Porqué una aproximación histórica?

A partir de la opinión de Devillers, que compartimos: "el espacio de la ciudad es el producto de diferentes niveles de los cuales cada uno tiene su propia lógica articulada sobre estrategias sociales, cuyas relaciones cambian en la historia".

Desde el punto de vista metodológico conviene diferenciarlas en lo que denominaremos intervenciones a gran escala y a pequeña escala.

Nosotros nos limitaremos en este texto a indagar sobre las de pequeña escala, ya que ellas corresponden a nuestro objeto de estudio, las formas de hábitat.

El análisis morfológico de lo que nosotros denominamos intervenciones a pequeña escala puede efectuarse a partir de tipos "independientes" o "tipos de organización", según vimos en un punto anterior. Nuestra aproximación se aproxima al segundo planteo.

Los tipos de organización apuntan al análisis de la relación tipología arquitectural-morfología urbana en una perspectiva diacrónica, tal como lo plantea Muratori ("el estudio de una estructura urbana no se concibe sino, en su dimensión histórica, ya que su realidad se funda en el tiempo por una sucesión de reacciones y crecimientos a partir de un estado anterior"³⁴ y Aldo Rossi que ve en este análisis la posibilidad de aprehender las leyes de lo construido: "la observación continua de los procesos de modificación, de deformación y de transformación completa de un episodio urbano permiten deducir ciertas leyes de mutación de lo construido y formular ciertas hipótesis que podrían extenderse a otros lugares de la ciudad. Las deducciones y las formulaciones" se precisan en algunos conceptos, como el de la permanencia (de las relaciones o traza dos urbanos) o de la persistencia tipológicas de los fenómenos de la vivienda".³⁵

Aymonino agrega por su parte que el análisis de la relación tipología-morfología en un momento dado de la historia "plantea según las ciudades, una serie de problemas que solo un estudio histórico comparativo puede mostrar".³⁶

Es en esta tradición donde se inscribe Devillers que afirma que "el catálogo tipológico

³⁴ Última hipótesis que se agrega a las otras mencionadas en el punto anterior (ver nota 5)

³⁵ Ver nota 4, Pág. 7

³⁶ Id., Pág. 13.

no puede ser un repertorio sincrónico fijo, ni a la inversa, la descripción de la evolución propia de un solo tipo. Se debe, al contrario, mostrar el juego complejo de filiaciones y de oposiciones de los diferentes tipos, sincrónica y diacrónicamente y tratar de ver lo que sustenta las operaciones sobre el tipo”.³⁷ Esto nos lleva a la problemática del proceso de producción de los tipos. Pese a que no ausente en los trabajos de Muratori, Rossi o Aymonino, ocupa en estos un lugar secundario.

La producción de los tipos depende, según Devillers:

a) De una práctica social sobre el espacio que se actualiza a través de un modelo.

Del desarrollo de las fuerzas productivas en la construcción.

De la capacidad de establecer y de utilizar ciertas estructuras formales del espacio.³⁸

Es decir, hay una interacción de lo formal, lo cultural y lo socio-económico en la producción del espacio.³⁹ El tipo, así analizado, puede ser denominado “sistema de transformaciones”, según la denominación de este autor que re tomamos. Es preciso recordar la existencia de un tipo, que se ajusta a usos diferentes en momentos diferentes (por ejemplo, las casonas coloniales utilizadas como conventillos).

Al igual que la comparación tipológica, la evolución de la parcelaria permite aprehender una lógica de ocupación del espacio y la forma de división-recomposición de las parcelas (y a partir de allí, de las acciones que resultan en una segregación espacial).

Es por ello, que a partir de Rossi “la forma de las parcelas de una ciudad, su formación, su evolución (y agregaríamos nosotros su modo de ocupación) representa la larga historia de la propiedad urbana y la historia de las clases profundamente ligadas a la ciudad”⁴⁰, o como lo afirma Tricart, el análisis del contraste en el trazado de las parcelas “confirma la existencia de la lucha de clases”.⁴¹

En lo que concierne a nuestra aproximación es preciso aportar sintéticamente más precisiones teniendo en cuenta la especificidad de nuestro objeto. Si bien el estudio de la formación de la ciudad de Buenos Aires puede analizarse con esos criterios debe tener en cuenta las especificidades que diferencian esta ciudad (y más generalmente las latinoamericanas) de las ciudades europeas a que hacen referencia los autores.

³⁷ Ver nota 18, Pág. 117.

³⁸ Id., Pág. 16.

³⁹ Nosotros tomamos de Samuel JARAMILLO lo que hace a la producción económica del espacio (ver capítulo metodológico).

⁴⁰ Ver nota 8, Pág. 77.

⁴¹ TRICART, J.- Cours de Géographie urbaine-Paris, 1963.

1) El contraste entre origen colonial y medieval de la ciudad, Las ciudades latinoamericanas producto de la normativa de las Leyes de Indias constituyen un “tipo urbanístico reglamentario” cuya inercia morfológica (enfaticada por una rígida legislación colonial) se observa claramente y constituye un “habitus urbano” que modifica las tentativas de transplante de modelos urbanos y tipológicos europeos.

2) La urbanización de Buenos Aires de finales del siglo XIX no es, tal como lo señala Castells⁴², el producto del paso de una economía agraria a una economía industrial (y el éxodo rural) sino del desarrollo de una burguesía mercantil (cultural y económicamente dependiente) que impulsa una muy fuerte y heterogénea inmigración extranjera. La consecuencia de esto es una gran heterogeneidad lo que hace a la estructura social de la ciudad burocrática-comercial tal como la definiera Scobbie.⁴³

3) La forma del crecimiento urbano es más próxima a las descripciones de Aymonino sobre la ciudad capital europea del siglo XIX, que a los contextos de ciudades industriales como Creusot.

Esto se manifiesta en la heterogeneidad de las localizaciones urbanas que no responden a claros criterios ecológicos, como se vislumbra en los trabajos de Scobbie, Yújnosky, Korn y en los trabajos sobre Montevideo de Nahum y Baran, Juan Rial, etcétera.

⁴² Castells, Manuel- La urbanización dependiente en América Latina.

⁴³ Estos trabajos están citados en la introducción.

ANEXO II

CAPITULO IV

LA PARCELARIA EN LOS CASOS ESTUDIADOS

Los materiales con que contamos para abordar este tema provienen del catastro Beare, del catastro de 1940 y de un relevamiento actual de una manzana en cada zona elaborado por Vialidad Nacional a partir de nuestras gestiones, sobre fotos aéreas de 1978 (Brigada Aérea de Paraná) y de las fichas catastrales de antecedentes.

4.1. El catastro Beare

Antes de referirnos al relevamiento actual examinaremos el catastro Beare en la zona de San Cristóbal.

Si observamos una imagen de la parcelaria en 1940 (figura N°6) es sumamente impactante la profusión de parcelas mínimas que son ocupadas por viviendas de patios laterales: ¿cómo era la situación hacia 1860/70?

El barrio estaba prácticamente sin amanzanar (figura N°7) y tenía un borde construido en las zonas fronterizas: al N (actual calle Independencia) y al E (actual calle Solís) lindantes con el área céntrica (ver planos, capítulo anterior).

FIGURA N°6



FIGURA N°7

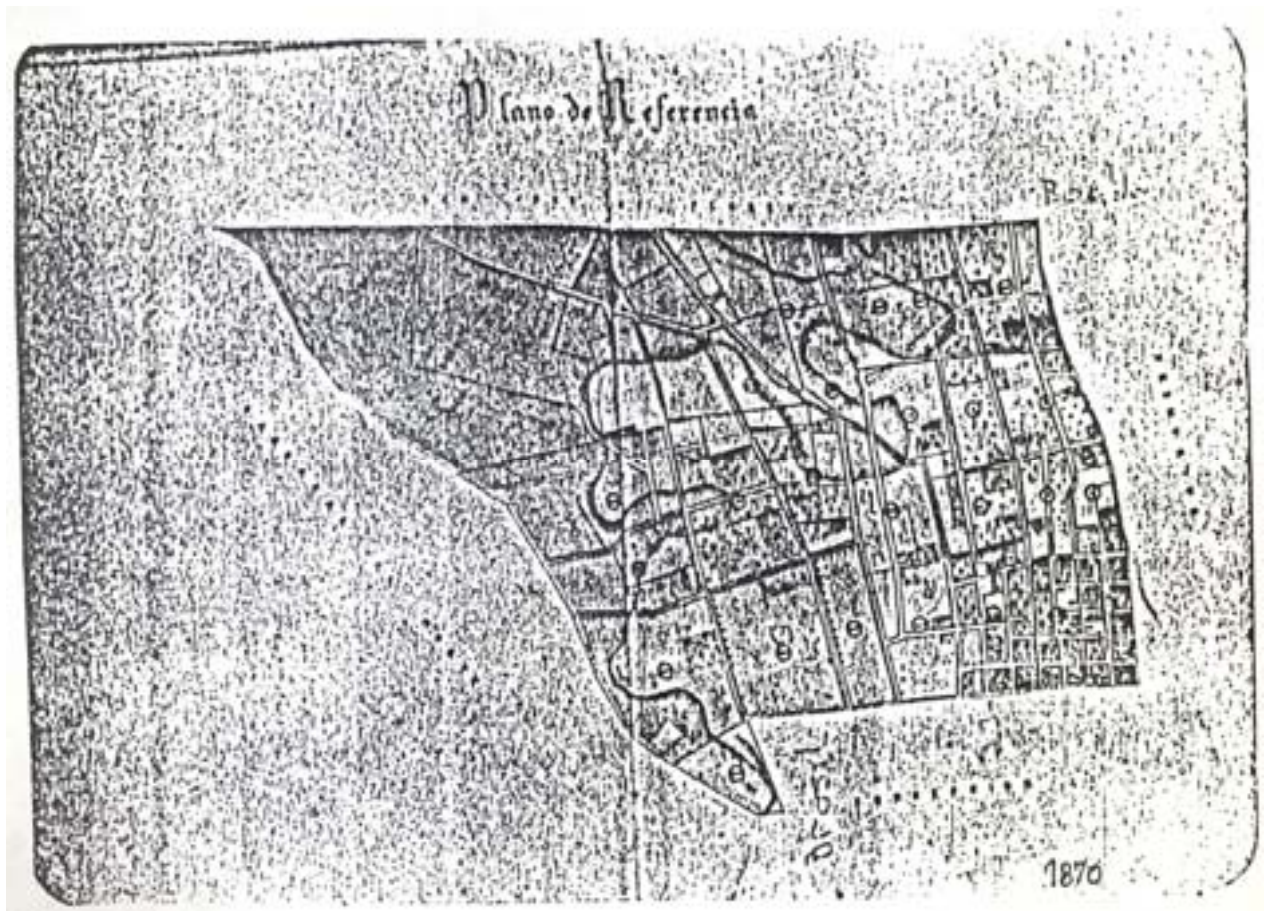


FIGURA N°8

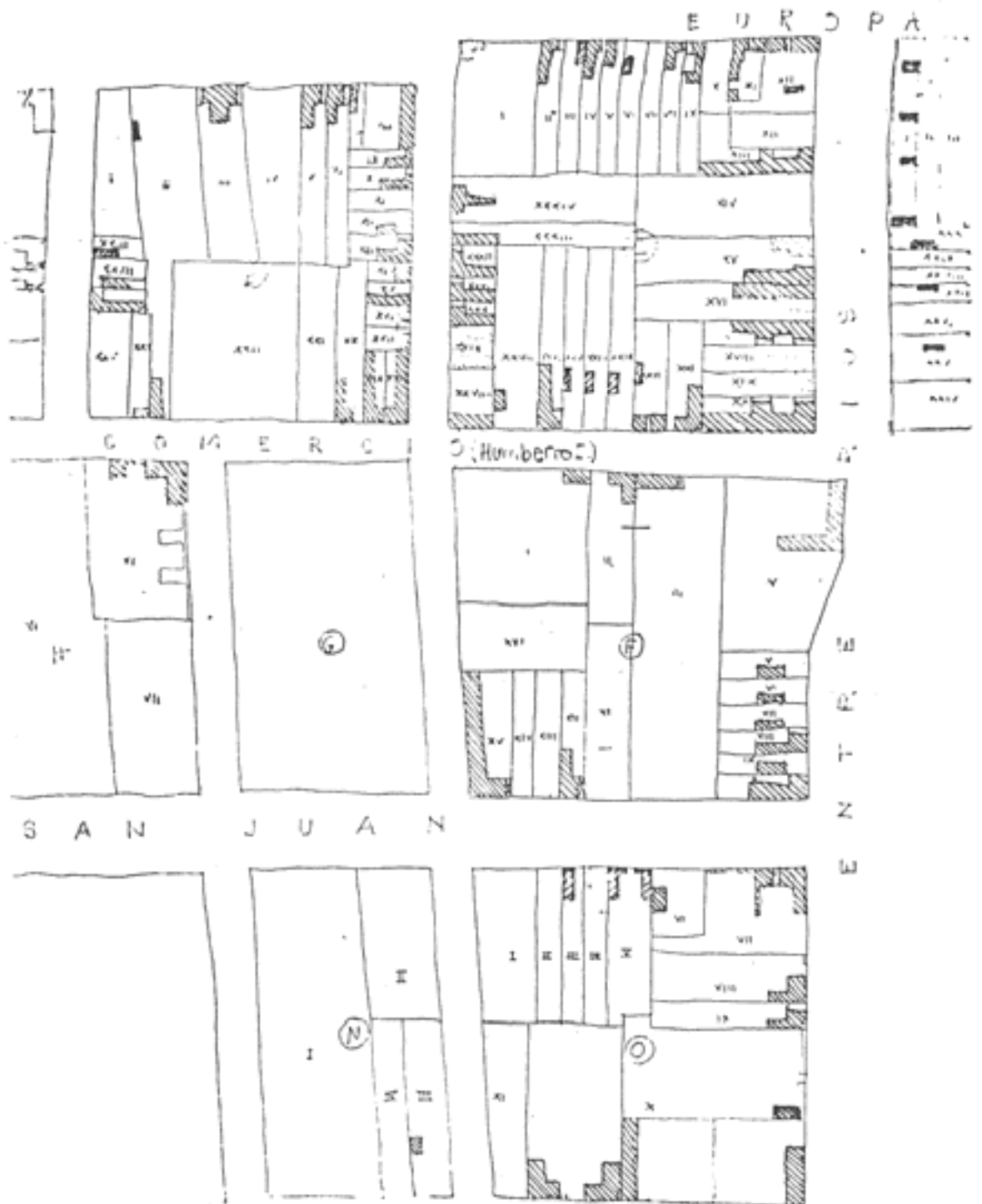


FIGURA N°9

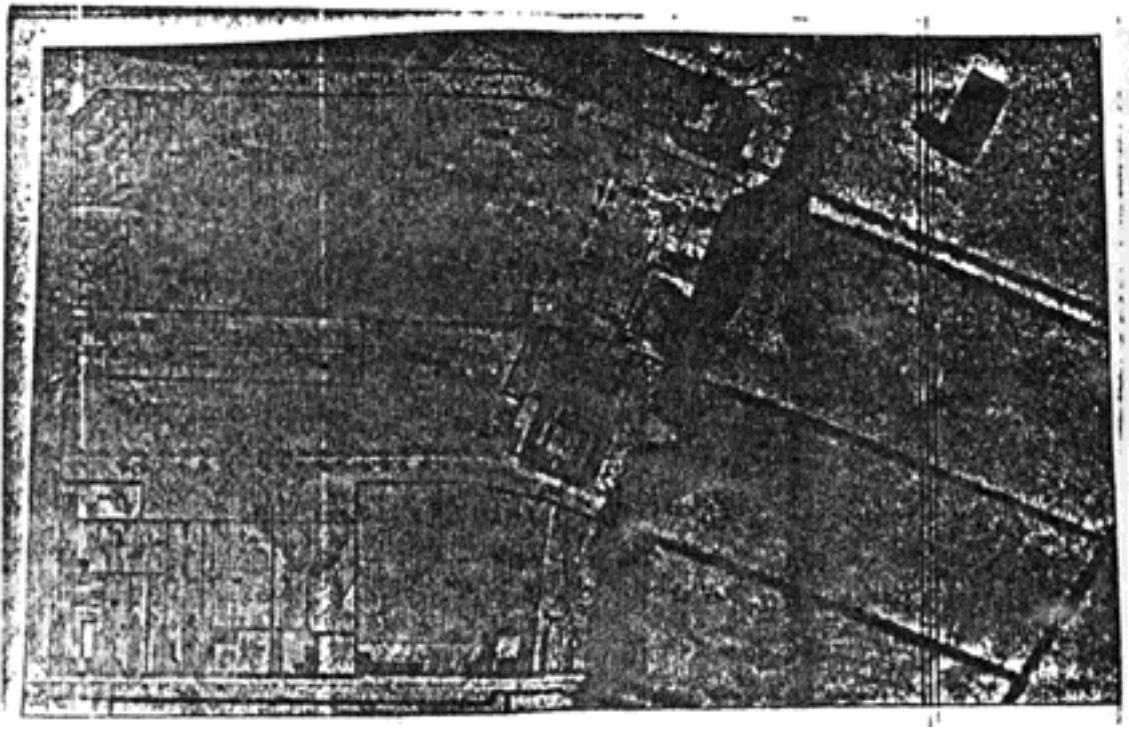


FIGURA N°10

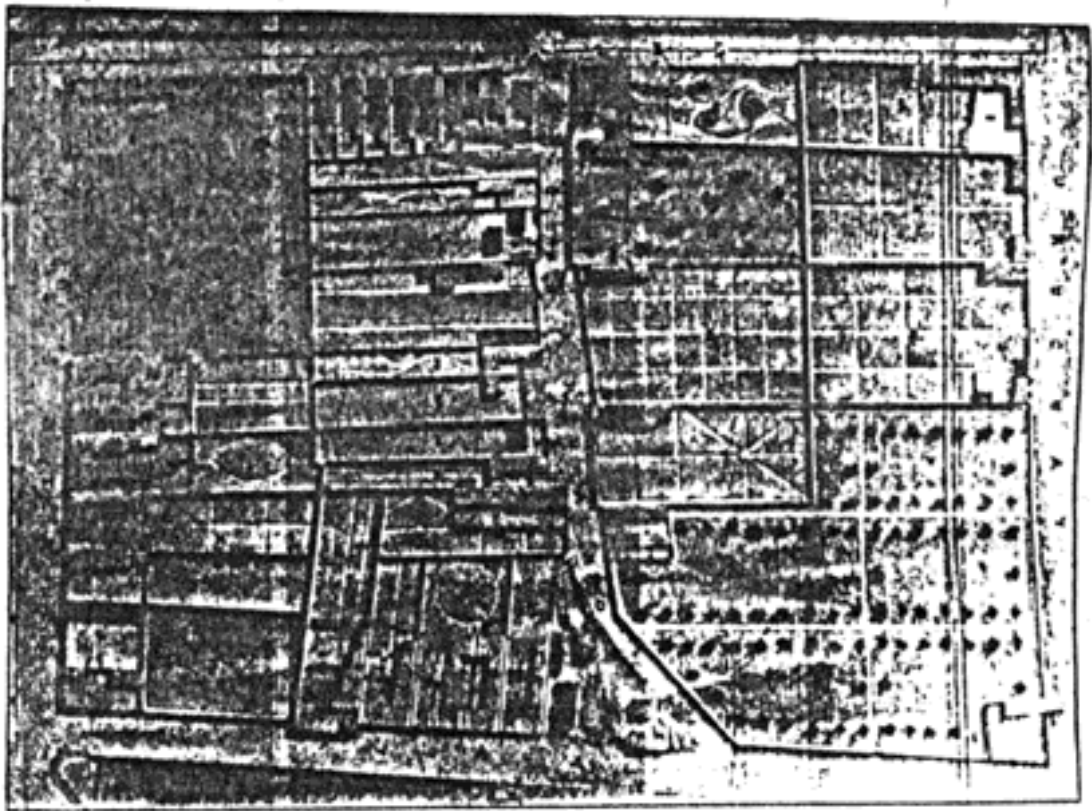


FIGURA N°11

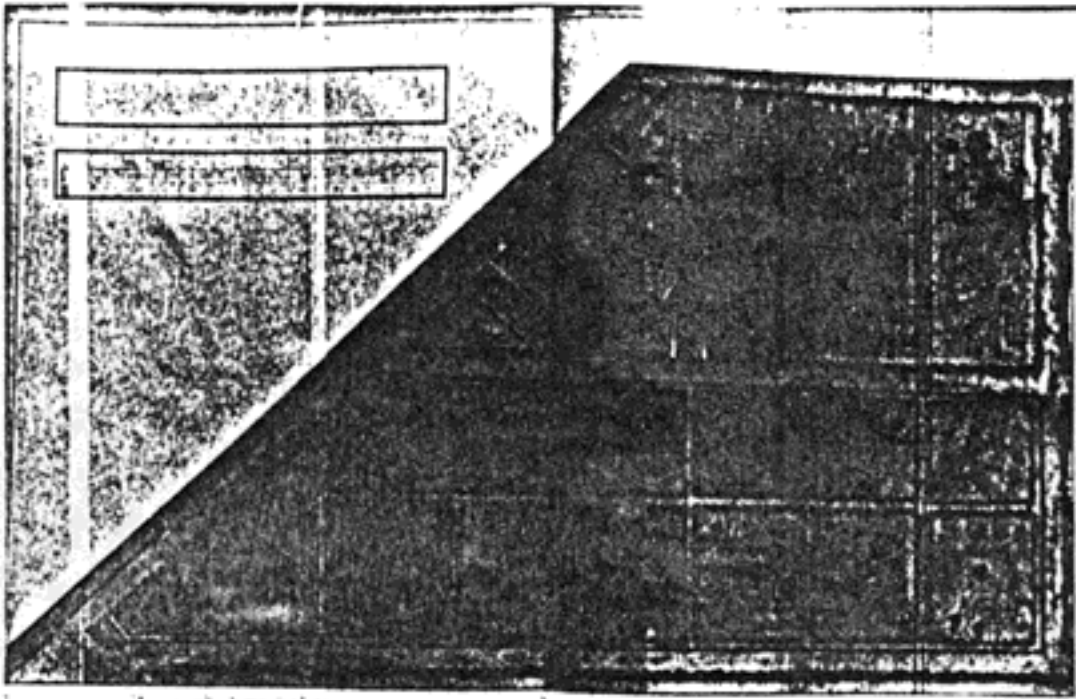


FIGURA Nº12



FIGURA N°13

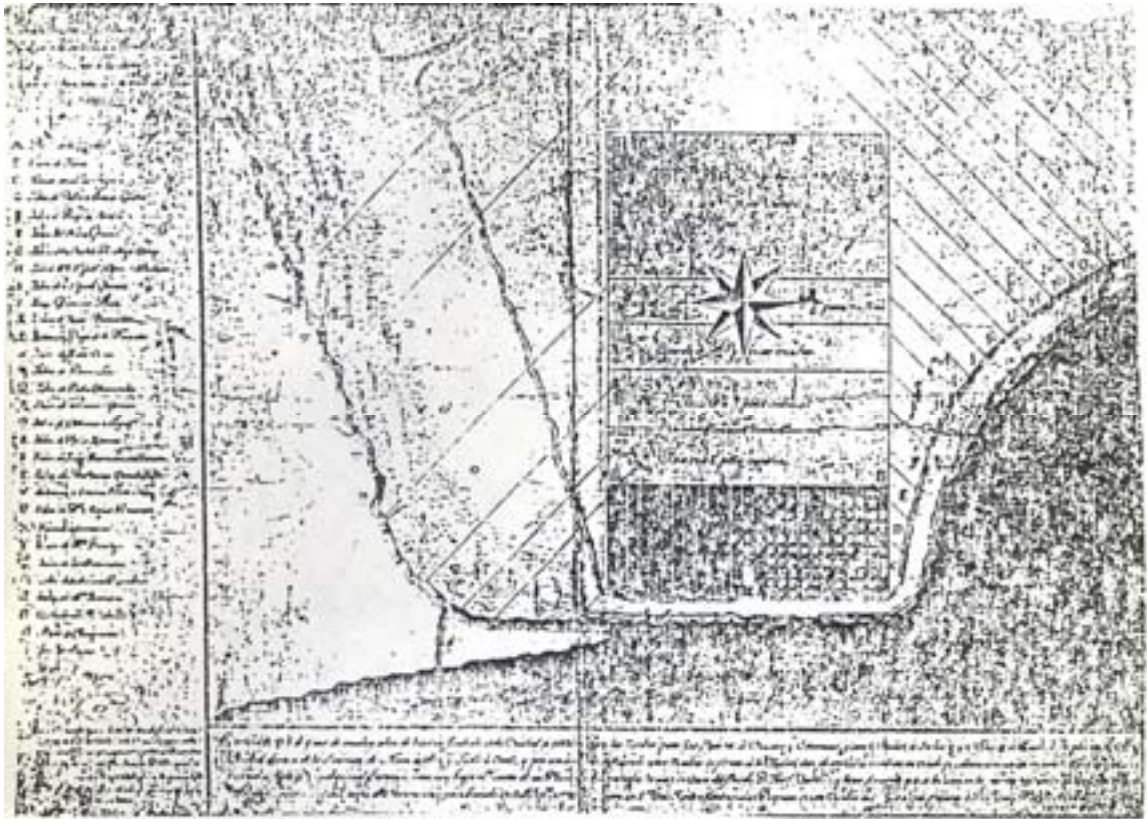
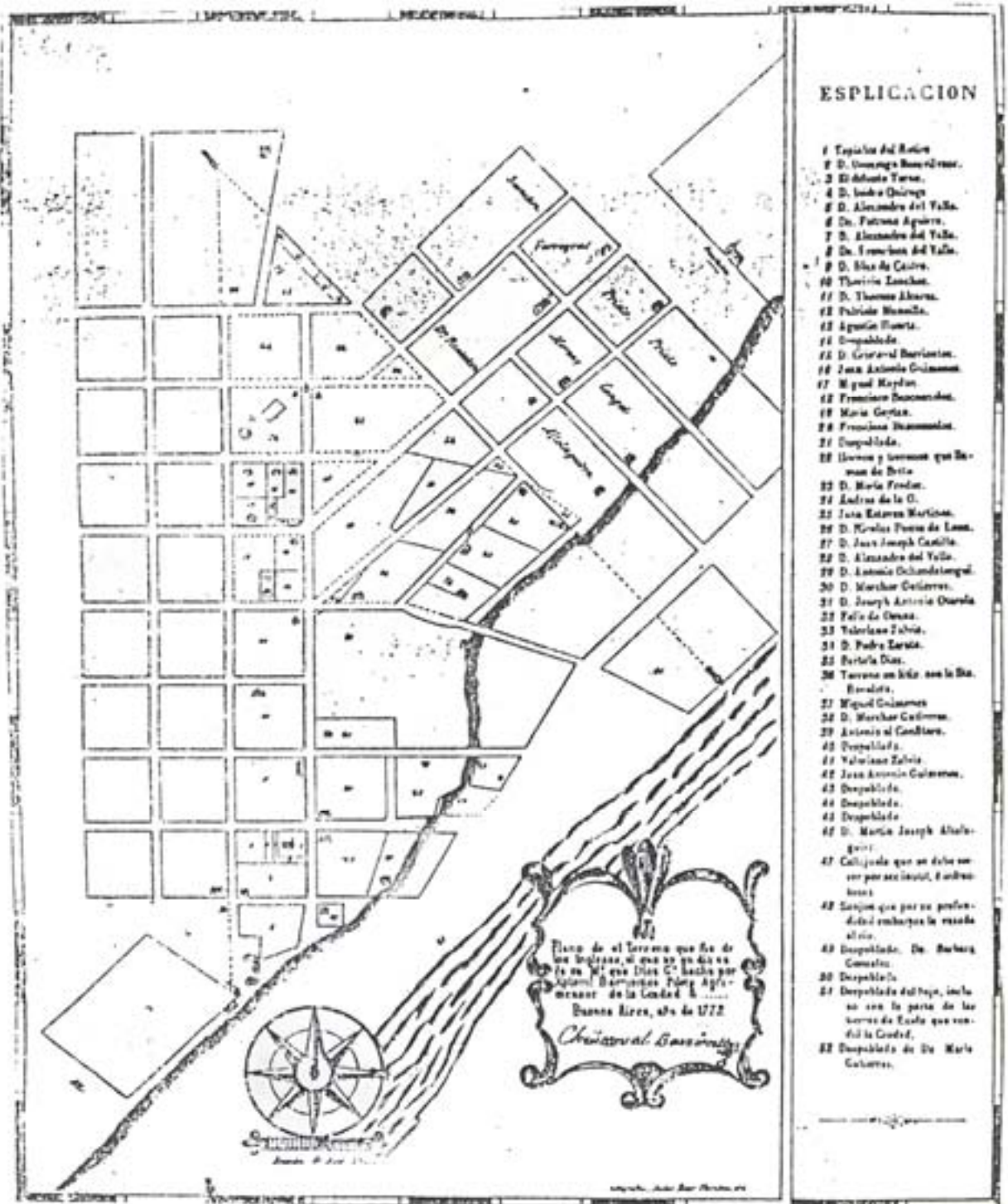


FIGURA N°14



Si observamos con una mayor aproximación (figura N°8) distinguimos una situación de semi-urbanidad (casillas de madera y edificios precarios, muchos de los cuales no llegan a la línea municipal). Con respecto a las parcelas existen grandes áreas sin construir, y series de parcelas apareadas que son aparentemente el reflejo de recientes loteos. Las dimensiones de los lotes oscilan entre 7 y 9 m (con lo cual no parece respetarse (o existir) aún la ordenanza que exige las 10 varas (8,66 m) como parcela mínima. En el anexo incluimos una reflexión sobre este tema bajo el título: “La lógica de la división parcelaria en la manzana cuadrada”. Esta impronta de lotes de dimensiones menores va a permanecer hasta hoy junto a una gran cantidad de lotes de 8,66 m (que son, aparentemente, el producto de loteos posteriores).

Al considerar el estudio de los lotes, las clases de viviendas que existen, así como los datos de valuación fiscal que figuran en el catastro, podemos decir que la manzana “C” (Entre Ríos-Humberto I-Sarandí y Europa -actual EE.UU.) es la que reúne características más urbanas, y que dicha situación va disminuyendo hacia el Oeste -la manzana “B”- y hacia el Sur manzanas “P” y “O”-. Las manzanas “N” y “G”, al Oeste de las recién mencionadas, aparecen desiertas, con lo cual estamos frente a una neta situación rural.

Dicho panorama se explica si examinamos quienes son los propietarios de los lotes, lo cual muestra las etapas consecutivas que guían la segmentación parcelaria: las manzanas más urbanizadas presentan apenas 2 ó 3 lotes por cada propietario; situación que se invierte en las que denominamos “rurales”, en que todos los lotes (caso “N”), lotes de media manzana (caso “O”) o de un cuarto del área (casos “F” y “B”) pertenecen a un solo dueño.

Si comparamos esta situación con la de 1940, la parcelaria permanece casi idéntica en las manzanas más segmentadas, mientras que en las otras se mantienen solo las líneas principales del loteo pero hay variaciones parcelarias y una clara tendencia a la reducción de las dimensiones originales de los grandes lotes. Esto sucede sobre todo en las esquinas (los predios más valorizados) que se segmentan en forma escalonada cuando los lotes son cuadrados o en pequeñas parcelas cuadradas cuando se trata de lotes longitudinales.

En síntesis, la parcelaria permanece casi constante, cuando está ya construida, y varía de dimensiones y es sujeta a redivisiones cuando está aún desierta y pertenece a propietarios únicos.

Si razonamos en función del conjunto, vemos que en la lógica de la segmentación de la tierra parece haber un primer paso de amanzanamiento; un segundo paso de grandes loteos (en relación al precio bajo de la tierra), y un tercer paso de loteos mínimos que parece estar en relación a personas que compran para construir (ya sea su vivienda, propia: un lote por

propietario; o para la renta o venta: varios lotes por propietario).

Recordemos que en la época del documento (1860/1870) no hay aún establecido un verdadero mercado de larga financiación, con lo cual la compra de lotes debe haber estado destinada en gran parte a la especulación, y en pequeña parte a la compra para la construcción por un pequeño propietario con capital reducido. El precio de la tierra en esta zona es aún el más bajo de la Capital en 1886 (dos décadas posteriores a la confección del catastro Beare). Según el censo de ese año; el m² cuesta en San Cristóbal \$2,39 y le siguen en orden creciente Santa Lucía con \$3,89 el m² y San Juan Evangelista con \$5,58 mientras que el valor más alto de la escala llegaba en Catedral al Sur a \$106,98.

La valorización de estos terrenos necesita del transporte para desarrollarse, así como de las operaciones urbanísticas de pavimentación de las calles y las de equipamiento lumínico. Habitualmente estas operaciones las realiza la Municipalidad, en tanto que los propietarios de los terrenos “ceden” la superficie que corresponde a la vía pública, organizándose así las grandes operaciones especulativas que favorecen a dichos propietarios.¹ De este modo se explican por ejemplo los intereses en pugna que existen por detrás de declaraciones aparentemente progresistas. Enrique Navarro Viola declara por ejemplo en 1875:

“Aquel desierto, parroquia en el nombre que en 1875 solo se conoce por sus pantanos y sus lejanías, por los odios de municipalidades nortistas que reservaban para el sur derrames de basuras y de carros atmosféricos”²

La familia del autor de esta declaración que hace alusión a la segregación que sufre esta zona es propietaria de amplios terrenos en el sector de San Cristóbal Sur (en aquel momento San Cristóbal Norte y Sur pertenecían a la misma parroquia).

A diferencia de los terrenos de Sur, los del Norte de la ciudad estaban organizados como quintas con residencias secundarias. No obstante la presencia mayoritaria de lotes extensos, los bordes “urbanizados” presentan también bandas de lotes apareados con idéntica modalidad que en San Cristóbal, hecho visible en la manzana de Juncal y Libertad, o la zona de Arenales y Talcahuano (ver figuras N°9 y N°19).

En el área precisa donde tomamos nuestra muestra (figura N°11) sobre la calle

¹ VEDOYA, JUAN CARLOS- “Don Torcuato y el Buenos Aires oculto”, en Todo es Historia 60, abril de 1972.

² NAVARRO VIOLA, Enrique, citado por LARROCA, Jorge- “San Cristóbal, el barrio olvidado”, Freeland, Buenos Aires, 1969.

Quintana, antigua calle larga de Recoleta, la situación es básicamente de Quintas y extensas superficies sin amanzanar. Pero la tendencia de los lotes (tal vez, en parte, también por su primera impronta de “suburbanidad”) es hacia un mayor, tamaño, como veremos a continuación, según el catastro de 1940.

Si observamos la configuración general de la zona en 1940 (figura N°12), vemos mayores irregularidades que en San Cristóbal. Por un lado la trama pierde su ortogonalidad en ciertos sectores. Esto se debe a la impronta de la distribución diagonal de los terrenos suburbanos efectuada por Garay en el momento de fundación tal como lo atestiguan el plano de repartición de tierras de 1608 (figura N°13) y el primer loteo urbano documentado en la zona del Retiro (figura N° 14).³ Esta irregularidad formal ha sido muy apreciada a fines del siglo XIX cuando el interés de los grupos dominantes era romper con las tradiciones urbanas coloniales reflejadas en la cuadrícula uniforme. No es casual, entonces, que los exponentes paradigmáticos de la arquitectura opulenta se ubiquen en este sector; razón por la cual lo hemos elegido.⁴

Al nivel del loteo se observan también diferencias de tamaño más acentuadas que en San Cristóbal. La ocupación del espacio en las parcelas (con retiros posteriores) tiene que ver con la existencia de edificios cuya normativa obliga a la separación de la línea de fondo, mientras que en San Cristóbal la vivienda baja de patios ocupaba lateralmente toda la parcela.

El catastro Goyeneche

Veamos ahora los resultados del estudio en una muestra (figura N° 15) de tres manzanas de San Cristóbal que denominaremos C1, C2 y C3 y de tres manzanas en Pilar/Socorro que denominaremos R1, R2 y R3 (la “R” es la inicial de la zona de Recoleta). Excepto en R1 y C1 -donde contamos con mate riel actualizado, los cálculos parcelarios los efectuamos sobre el material del catastro de 1940.

Si comparamos ambas muestras, el primer dato contrastante es el de la superficie promedio de las parcelas. Los 714,6 m² de Recoleta, más que duplican los 270,6 m² de San Cristóbal. Si tomamos en cuenta la dimensión del frente de las parcelas, los resultados son los del siguiente cuadro:

Cuadro N° 1: San Cristóbal (C1; C2; C3) y Recoleta (R1; R2; R3). División parcelaria

³ Planos fotocopiados de Taullard, Alfredo- “Los planos más antiguos de Buenos Aires”, Peuser, Bs. As., 1940.

⁴ Respecto del análisis evolutivo de la morfología urbana (según, planos de la ciudad) ver síntesis en el anexo de nuestra memoria D.E.A. (octubre de 1985).

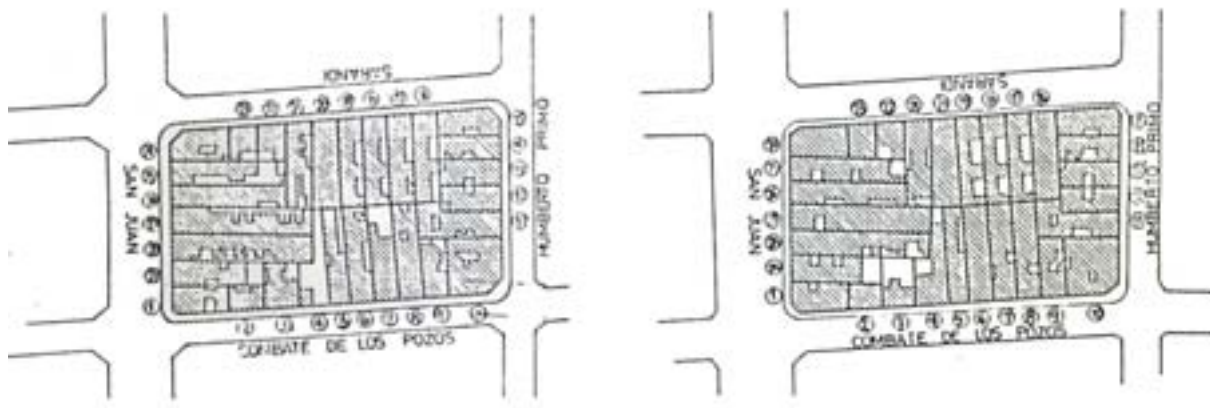
según el catastro de 1940.

Tamaño del Frente de Parcela (mts.)		San Cristóbal		Recoleta	
		Nº	%	Nº	%
Mínimo	(-) 8,66	11	10	7	11
	8,66	62	57	5	8
	9/10	21	19	10	16
ST		94	86	22	36
Mediano	12	5	4,5	19	31
	14/15	2	2	6	10
	17/18	5	4,5	-	-
ST		12	11	25	41
Grande	20/46	2	2	14	23
ST		2	2	14	23
TOTALES		108	100	61	100

En San Cristóbal predomina muy fuertemente (casi 90% de los casos) el lote mínimo mientras que en Recoleta aparece una distribución bastante pareja en los tres estratos de tamaño que hemos establecido (los lotes Mínimo, mediano y grande tienen respectivamente el 36%, el 41% y el 23% de los casos). Sin embargo, hemos calculado la incidencia sobre la superficie total de las manzanas de Recoleta de los doce lotes mayores (19% de los casos) y el resultado es claro: ocupan el 46% del espacio.

A1 margen de la diferente disponibilidad de capitales que ha quedado impresa en la división parcelaria de ambas zonas, puede deducirse también que el tamaño del lote opera en San Cristóbal, en contraste con Recoleta, como una restricción que se impone al edificio a construir. Si razonamos ahora sobre el plano y diacrónicamente, utilizando para ello las dos manzanas sobre las cuales contamos con información actualizada (figuras N°2 y N°3) es posible arribar a nuevas conclusiones

Figuran°16: Manzana C1 (1940/1978)



Según testimonios, los lotes 4 a 20 de la manzana de San Cristóbal, eran baldíos a principios de siglo (había un circo).⁵ Luego, por la forma agrupada del loteo, se deduce que tuvo lugar una operación especulativa:

- a) lotes 5 a 9, en contrafrente con,
- b) lotes 16 a 20 y,
- C) lotes 10 a 15 (el lote 11 invade el fondo del lote 9).

En cuanto a las irregularidades (por ejemplo, la forma del lote 4), provienen de la intersección con lotes anteriores.

Observando el plano de 1940 se constata una fuerte densificación inicial sobre el fondo de la parcela (máximo aprovechamiento del espacio exiguo del lote mínimo gracias al tipo edilicio que se construye).

Más adelante veremos también una relación entre la forma del loteo (apareado) y la de lo construido (edificaciones gemelas en los lotes 16/17/ 18/19, 22, 23 y 12/13/14). Esto se va a relacionar con operaciones especulativas sobre la tierra y sobre lo construido.

Si analizamos los cambios parcelarios desde los antecedentes más remotos (que constan en las fichas catastrales que incluimos en el anexo) hasta la actualidad constatamos una absoluta estabilidad de la división parcelaria y una fuerte permanencia de la construcción antigua en el sector loteado sobre los terrenos del anterior circo (lotes 4 a 20).

El otro sector de la manzana fue puntualmente modificado, como veremos a continuación. Antes de 1940 son sustituidas las antiguas casas de la esquina de San Juan y Pozos (lotes 29, 1, 2) y son reemplazadas por edificios de departamentos en altura en el año 1929, 1935 y 1932 respectivamente.

⁵ Ver op. cit., nota N° 2.

Después del año '40 son sustituidos los lotes 30 y 21 (el primero por un edificio de departamentos (1957) y el segundo por un edificio de departamento de baja altura, sin ascensor). Asimismo, es construido un edificio en altura en el lote 4 (antes baldío).

Es decir, tenemos en total 6 nuevos edificios sobre un total de 29 lotes, sin variaciones parcelarias.

Esta situación se repite en las otras manzanas de la muestra, C2 y C3, en la que en una situación de casi total estabilidad parcelaria aparecen sustituciones puntuales de antiguas casas bajas por edificios de departamentos en altura. La única anexión parcelaria dio lugar a la construcción de una torre (año 1972) aún inconclusa. Lo que es muy habitual a nivel de las casas existentes son las transformaciones que hacen a sus fachadas y sus plantas que no afectan de ningún modo la parcelaria.

Si retomamos el tema de las parcelas apareadas de la manzana C1 (a partir de los nombres de sus propietarios) podemos sugerir algunas hipótesis que hacen a la segmentación, compra y venta de los terrenos en la muestra.

Cada bloque de lotes apareados pertenece a iguales propietarios.

Es el caso de las parcelas 17, 18 y 19 de José Ciro (con distintos asociados en cada lote). La fecha de las ventas (1924), que puede ser anterior aún (dadas las omisiones que presenta el material) hace suponer una operación conjunta de construcción o compra de casas para la renta (esta última figura en los documentos como destino de las viviendas).

Un caso idéntico se presenta en las parcelas 12 y 13 (propiedad de Juana Forest con distintos asociados en cada lote) con fecha de 1924; que parecen tener un origen común anterior con el lote 14 (de Cafferato, María Bado) iniciales propietarios de los tres lotes.

Asimismo, las parcelas 22, 23 y 24 tienen igual propietario desde 1913 y aparece *un* dato anterior: el Banco Río de la Plata.

En síntesis, estos datos que hacen a las parcelas apareadas podrían sugerir lógicas que hacen al resto de las parcelas de la muestra.

a) los parcelamientos en el barrio como vimos en el catastro Beare tienden a consolidar el predominio de las parcelas mínimas;

b) la compra de estas parcelas, baldías o después de una primera construcción precaria, parecería ser efectuada por un Banco o un organismo financiero, que en un segundo momento procede a su venta (¿financiándola?). Estas operaciones conjuntas que se dan en las parcelas apareadas, en el resto de los casos parecen darse por propietarios individuales (en inversiones

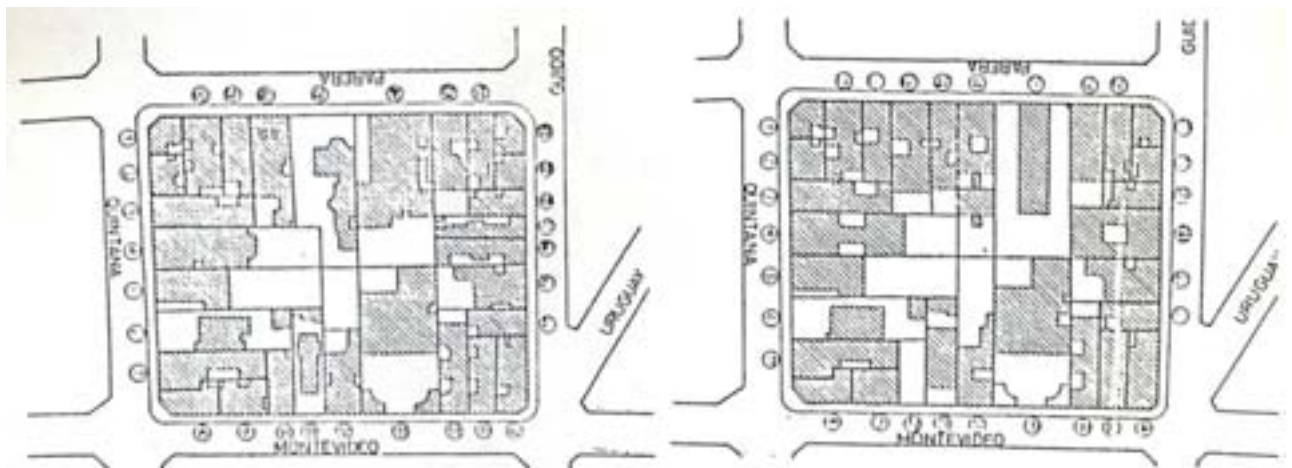
de menor magnitud).

c) En los casos de varios lotes se da también la alternativa de un inversor mayor que se asocia con otros para la compra de varios lotes (ya construidos, para alquilar o a construir para alquilar). Ambas posibles operaciones especulativas parten de la parcela mínima por su fácil y segura comercialización y por la demanda de tipos de viviendas individuales o colectivas de escala reducida, que a su vez contribuyen a difundir y a fijar.

d) En el curso de los años '30 se inicia un proceso de sustitución de antiguas propiedades por edificios de altura. Hasta 1940 se trata de casos aislados (de edificios altos para renta y, luego de esta fecha, se construyen numerosos edificios prevaleciendo los de poca altura para la venta.

Esto tiene seguramente relación con un mercado de capitales de pequeña escala (producciones “por encargo” para la venta o renta) que siguen implantándose en las parcelas mínimas. Asimismo, se asocia con una baja valorización de los terrenos y un fuerte predominio de la construcción para la renta (casas individuales, casas de vecindad, casas de departamentos, y aún inquilinatos y hoteles) que contribuyen también a una degradación edilicia de la zona. Un cierto número de indicios que hemos obtenido rastreando a los propietarios originales nos indican que estos poseían en general, varias unidades, dispersas en la Capital, destinadas a la renta. Pero, esto es, sin duda, un tema de investigación en sí mismo.

FIGURA N°17: Manzana R1 (1940/1978)



En la manzana de Recoleta (R1) puede observarse que inicialmente fue dividida en cuatro porciones iguales. Los lotes mayores (ocupados en general por palacios) se sitúan en el medio de las cuadras y llegan hasta el centro de la manzana (lotes 4, 5, 6; lote 13 (que invade

el fondo del lote 12) y lotes 26 y 27).

Los rincones de la manzana son en cambio objeto de loteos especulativos con un criterio de escalonamiento, hecho que se asocia con el valor de las esquinas en Buenos Aires, característico de la manzana cuadrada (ver anexo).

En efecto, cada una de las cuatro esquinas pertenecían originalmente a un solo propietario y si analizamos el material vemos que:

a) En el caso de Montevideo y Guido, si bien no tenemos antecedentes de toda el área de los lotes 15, 16 y 17 sabemos que los lotes 14 y 18 pertenecían a Cremona, con dos socios: López para el primero de los mencionados y López Noria para el segundo. El lote 14 estaba ocupado por un edificio bajo de renta (casa chorizo) que es reemplazado por un edificio de departamentos en altura (1934). En el lote 18 había un petit hotel que subsiste.

b) En el caso de Parera y Quintana (lotes 30, 1, 2) se alojaba el palacio de la familia Urquiza y da lugar (hacia 1934/35) a tres edificios de departamentos en altura: Uno de ellos (lote 1) es propiedad de los Urquiza.

c) En el caso de Quintana y Montevideo (lotes 7, 8, 9 y 10) existía un conjunto de casas bajas (de renta) propiedad del Sr. Podestá que fueron sustituidas por dos petit hoteles (aprox. en 1918) en los lotes 7 y 8 y por un edificio de departamentos de cuatro pisos (1925) en el lote 9. El lote 11 -antiguo petit hotel, hoy terreno baldío- fue adquirido por la familia Navarro Viola (década del '40) con el objeto de anexarlo al lote 11 de su propiedad, permiso denegado por la Municipalidad.

Cabe precisar que esta familia (sucesores, S.A.) es la propietaria de un cuarto de la manzana (lotes 5, 6, 7, 10 y 11) que fue comprando a partir de 1940. Su primer terreno en la manzana data de principios de siglo y es el lote N° 6 en el que construyó un palacio.

d) En Guido y Parera (21, 22, 23, 24 y 25) había un conjunto de casas bajas presumiblemente de alquiler (lote 21 y 22) y un petit hotel en la esquina (lote 23). En los otros dos lotes ignoramos cuáles fueron sus primitivas construcciones pero sabemos que fueron sustituidas por edificios en altura (el lote 21 en 1930, los lotes 24 y 25 en 1934/35 y los lotes 22 y 23 en 1958/59).

Todas eran originalmente propiedad del señor Pedro Luro con distintos asociados en cada lote (Bassavilbaso de Gall, Furst-Zapiola, Monzón y Thornquist).

La situación de estas parcelas previo a la década del '30 parece tener relación con las operaciones que habíamos observado, en San Cristóbal, es decir, una asociación de personas

con fines de inversión y renta. Pero, en este caso no se trata de individuos sino de inmobiliarias como las de Tornquist, Furst-Zapiola y Luro. Este último era (según el legajo 16, año 1887, del Archivo General de la Nación) el Presidente de La Capital S.A. Jeterre nos urbanos, “cuya tarea era efectuar transacciones sobre bienes raíces situados en el Municipio de la ciudad y hacer construcciones de valor en las fincas que adquiriera: venderlas o explotarlas durante 30 años”. Se trata entonces de un antecedente de las futuras inmobiliarias/financieras.

Previamente al año 1940, y además de los cambios en las situaciones de esquina, que acabamos de describir, se suceden también en el resto de la manzana R1 una serie de modificaciones parcelarias en relación a cambios de los edificios construidos, por ejemplo se dividió también el lote 13 (un palacio) para dar lugar a un petit hotel (lote 12), para lo cual el palacio cede una parte de su jardín (1920).

Este mismo procedimiento, lo vemos en la manzana R2, en la cual el lote del palacio DUHAU, calle Rodríguez Peña entre Alvear y Posadas, divide parte de su jardín posterior en pequeñas parcelas para la construcción de edificios de departamentos. Asimismo, los pequeños lotes sobre la calle Montevideo (manzana R3) tienen un origen similar, mientras que las grandes áreas de los palacios. (Ver catastro 1940) fueron divididas entre 1930/1950 para ubicar edificios de departamentos, o conservadas para la edificación de torres (años '70, '80).

Veamos ahora las alternativas de R1 entre 1940 y 1978. Observamos que tres palacios (lotes 4, 26 y 27), aparte del que ya hemos analizado (origen de los lotes 1, 2, 30), son reemplazados por inmuebles de altura.

Uno (el palacio Urriburu del lote 27) se subdivide en dos (lotes 21 y 27) en el año 1955. En los otros dos casos el lote permanece y se trata de sustituciones recientes: el lote 4 en el año '70 y el lote 26 en el año '69. Aparece además una fusión de la misma época (año 1969) en que son reemplazadas antiguas casas bajas (chorizo) que ocupaban las parcelas 19 y 20 por un horizontal.

En resumen, a partir de las informaciones descriptas más arriba, podemos sugerir algunas hipótesis referidas a la dinámica parcelaria en la muestra analizada:

a) Los parcelamientos tienen lugar a partir de la subdivisión de grandes áreas (cuya existencia se explica por su carácter suburbano y de prestigio Av. Alvear, Quintana, Montevideo) que alojaban grandes residencias.

No obstante, conjuntamente a las grandes parcelas, se dan operaciones de loteos

exiguos, para la renta, al igual que los que veíamos en San Cristóbal, si bien no hay en esta zona ningún caso de lotes apareados.

La diferencia parece residir en que en San Cristóbal se trataba de capitales personales mientras que en Recoleta parece estar en manos e Compañías Inmobiliarias.

b) Entre las décadas del '30/'50 hay una tendencia a la segmentación de las parcelas grandes de los palacios en lotes reducidos para la construcción de departamentos en altura.

Esto muestra un cambio de tendencias en la construcción, que refleja a su vez las alternativas de formación de una oferta y demanda de departamentos (a diferencia de una primera etapa de viviendas individuales).

Esto es el producto de cambios de hábitos y modos de vida de la población en esta zona (sectores altos) que ofrece una renta inmobiliaria muy alta (no olvidemos que antes de la Ley de Propiedad Horizontal los edificios en altura tenían siempre un solo dueño).

c) En un momento reciente (a partir del código que reglamenta la construcción de torres y edificios de gran altura) hay tendencia a conservar las grandes parcelas o a proceder a la unificación cuando son pequeñas.

Podemos suponer que en el contexto de las grandes operaciones (en nuestro caso se trata de financieras e inmobiliarias de gran escala) hay un interés en la ocupación de las parcelas amplias, a diferencia del período anterior en que los grandes lotes se segmentaban. Pero, en esta zona, el contexto ya construido por edificios de altura no ofrece demasiadas posibilidades a los operadores.

Esta situación tal vez explique el porqué de las “torres tardías y aisladas” en Buenos Aires, que aparecen únicamente en sectores donde la tierra tiene muy alto valor (lo cual requiere grandes inversiones) y donde el volumen construido existente (de baja altura) facilita la sustitución. Aparte del caso de los palacios que mencionamos en nuestra zona esta situación se da también en Barrancas de Belgrano, en zonas valorizadas del micro-centro, de Palermo, etcétera.⁶

En esto se diferencia Buenos Aires de otras ciudades latinoamericanas tales como Bogotá o San Pablo⁷ en las que la urbanización es más reciente, por lo cual no abunda en ellas la construcción en altura preexistente, y las torres suelen implantarse con mayor libertad en zonas altamente valorizadas.

⁶ Archivo General de la Nación -expte. 5251-1887- legajo 16.

⁷ CALDEIRA DA SILVA, VASCO- “Strategie social et morphologie urbaine: les types résidentiels de la ville de São Paulo”- IUP. Créteil- Memoria D.E.A., París, 1983.

Si comparamos entonces ambas zonas, vemos que en Recoleta, en contraste con San Cristóbal, parece existir una mayor disponibilidad de capitales que, en un ámbito de fuerte valorización de los terrenos, constituye un incentivo a la renovación edilicia.

Si nos atenemos a la afirmación de Rossi según la cual “la forma de las parcelas de una ciudad, su formación y su evolución representan la larga historia de la propiedad urbana y la historia de las clases profundamente ligadas a la ciudad”⁸ podríamos decir que en Buenos Aires es cierto, pero si se toma en cuenta su interacción con la forma de ocupación del espacio (lo construido).

Así, a modo de conclusión preliminar podemos decir que en San Cristóbal la parcelaria de origen tendía a la consagración de la parcela mínima, y que sus permanencias posteriores responden a una lógica de noca valorización de la tierra. Esto último se relaciona dialécticamente con la permanencia y degradación de lo construido y se acompaña con situaciones de sustitución muy puntuales.

Por contraste, en Pilar-Socorro, los cambios parcelarios (desde los grandes lotes originales, hasta las recientes ocupaciones de parcelas extensas pasando por las segmentaciones intermedias) nos muestran a través de la renovación edilicia las alternativas de la evolución de los modos de producción del espacio construido en un marco de fuerte valorización de la tierra.

Como acabamos de ver la parcelaria que manifiesta las alternativas de propiedad-suelo urbano, determina y es a su vez determinada por los edificios, en sus características espaciales y sus modos de producción, como vamos a abordar a continuación, en el estudio del catálogo tipológico.

⁸ ROSSI, ALDO- “La arquitectura de la ciudad”- Ed. Gilli- Barcelona, 1979.