

ESTUDIO DE MORFOLOGIA URBANA PARA LA IDENTIFICACION DE AREAS DE CONSERVACION. Aplicación a un caso de estudio.

Alfredo L. Conti

Resumen

La evolución de la teoría de la conservación del patrimonio construido en medio urbano ha llevado a la consideración de fragmentos del tejido, incluyendo tanto edificios y espacios singulares como otros de menor significación, que forman, en su conjunto, un todo coherente caracterizado por su calidad ambiental. La identificación y delimitación de áreas de conservación supone un estudio de la ciudad en su conjunto a efectos de detectar los sectores que presentan valor histórico, ambiental o arquitectónico. El trabajo presenta el desarrollo de un método de lectura de la morfología urbana a partir de la descomposición del sistema en sus elementos componentes, la identificación de sectores diferenciados de tejido urbano y la posterior aplicación de criterios de selección a efectos de definir potenciales áreas de conservación, a través de su aplicación al caso concreto de la localidad de Chascomús.

Palabras clave: *Conservación, patrimonio, morfología urbana, Chascomús.*

La evolución de la teoría de la conservación del patrimonio construido en medio urbano ha llevado a la consideración de fragmentos del tejido, incluyendo tanto edificios y espacios singulares como otros de menor significación, que forman, en su conjunto, un todo coherente caracterizado por su calidad ambiental. La identificación de áreas de conservación constituye una etapa clave del proceso conducente a la definición de políticas y estrategias de planificación urbana.

Este artículo sintetiza un trabajo de mayor extensión, desarrollado a efectos de establecer un esquema metodológico y criterios de valoración para la identificación de áreas de conservación en centros urbanos bonaerenses. La hipótesis inicial considera que algunos principios teóricos y metodológicos ampliamente aceptados fueron concebidos en el contexto europeo y que nuestros centros urbanos presentan características propias en cuanto a su origen, forma y estructura. Se trató, por lo tanto, de proceder a la adecuación de principios generales a una situación regional particular. El esquema metodológico propuesto fue aplicado al caso de Chascomús, lo que permitió extraer algunas conclusiones, tanto a nivel metodológico como teórico.

A efectos de definir un esquema de lectura de morfología urbana, se procedió, siguiendo los lineamientos propuestos por Borié y Denieul, a la descomposición del sistema en cuatro elementos básicos que determinan la forma urbana: el trazado, el sistema parcelario, los espacios construidos y los espacios libres, para proceder luego a una recomposición del conjunto a partir del análisis de las relaciones e interacción entre ellos.

Trazado

En los centros urbanos bonaerenses predomina un tipo de trazado que puede definirse, básicamente, a partir de dos elementos: cuadrícula y plaza central. Este tipo tuvo un hondo arraigo en nuestro urbanismo; sus raíces se encuentran en la gesta fundacional española, pasando luego, con algunas variantes, al período republicano. Las leyes y decretos que rigieron durante tres siglos la fundación de ciudades y pueblos fueron configurando un tipo que mantuvo constantes sus elementos básicos, más allá de la incorporación, a lo largo del tiempo, de nuevos elementos que enriquecieron y complejizaron el modelo original.

En Chascomús, el trazado no es fruto de una operación única sino que es posible leer diferentes instancias, correspondientes a su vez a épocas diversas (Fig. 1, 2). El sector más antiguo consiste en algunas manzanas alrededor de la plaza principal, en el que se observa cierta irregularidad en lo que concierne a formas y dimensiones de las manzanas.

La plaza no ocupa una posición central, situación provocada por la presencia del fuerte que diera origen a la localidad. Un rasgo peculiar consiste en su forma rectangular que responde en sus proporciones a los preceptos contenidos en las Leyes de Indias, lo cual no resulta producto de un respeto a la norma sino de la corrección en el trazado practicada por Jaime Arrufó en 1855. Otro rasgo particular es la presencia de la calle que llega a la mitad de los lados de la plaza, generando manzanas de clara proporción rectangular. Los límites de lo que se podría denominar «trazado original» están definidos por

dos avenidas, Lamadrid y Lastra, la primera con un ancho excepcional de 85 metros. Estas ya eran reconocidas por Arrufó como circunvalación de lo que él llamó «pueblo viejo».

A partir de dichas arterias comienza la extensión del trazado proyectada por Arrufó. Este sector se caracteriza por una mayor regularidad, con la presencia del módulo básico de manzana de 86,6 de lado (100 varas), con algunas excepciones en los sitios en que se tuvo en cuenta la presencia de elementos preexistentes. El trazado de la avenida de 85 metros de ancho se prolonga y

las calles tienen un ancho constante de 21,65 metros (25 varas). Hacia el Norte, una avenida de ancho excepcional constituye nuevamente el límite entre esta área y las expansiones realizadas a lo largo del siglo XX.

Fuera del sector de solares proyectado por Arrufó, el trazado se extendió por partición en manzanas de las quintas, diluyéndose gradualmente en el área rural, sin bordes o límites precisos. La extensión de la localidad se realizó con una dirección preferencial, constituida por el eje circulatorio que conecta con la Ruta 2 en dirección a Buenos Aires.

La laguna juega un papel significativo. La avenida costanera sigue, en su recorrido, la irregularidad de la línea de la costa, generando manzanas de formas diversas y espacios residuales que se integran al paseo en forma de plazoletas. La vía férrea impone otro rasgo de particularidad al superponerse sobre la trama ortogonal

Sistema parcelario

La concepción india, consistente en la división de la manzana en cuartos, se mantuvo, a través de los instrumentos legales, hasta bien entrado el siglo XIX, pues aún la Ley de Ejidos de 1870 admitía el cuarto de manzana como dimensión máxima del solar. Sin embargo fueron apareciendo, paulatinamente, otros modos sistemáticos de división entre los que Randle identifica dos formas características: en X y en H (Randle, 1969). El primero tiene su origen en una deformación por fragmentación del primitivo modelo indiano y su objetivo es lograr el mayor número posible de lotes, para lo cual se reduce al mínimo el ancho, obteniéndose parcelas de igual frente y superficies variables, ya que la profundidad está en función de la ubicación en la manzana. El esquema en H, a su vez, se origina a partir de una voluntad de racionalización catastral, a través del deseo de obtener lotes de área equivalente, para lo cual varían las dimensiones de los frentes.

En la lectura del sistema parcelario actual de Chascomús, es posible hallar algunas situaciones diferenciadas, en correspondencia con distintas áreas de la ciudad:

a) en el sector más antiguo es posible hallar un sistema parcelario que no responde a los esquemas típicos. Se podría interpretar que la situación actual es el resultado de sucesivas divisiones de los lotes originales ya que las parcelas son angostas y, si bien por lo general pueden inscribirse en un patrón formal rectangular, se halla gran cantidad de lotes con for-

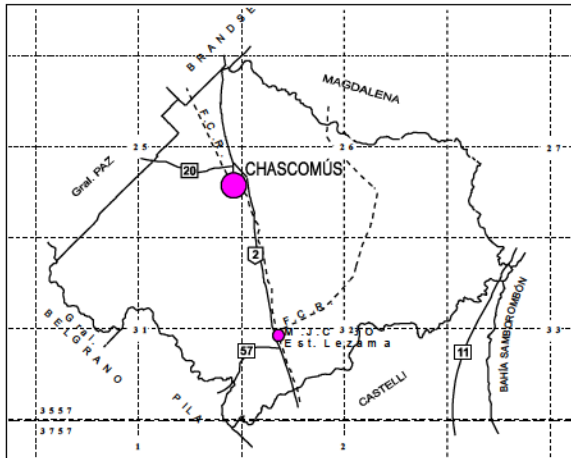


Figura 1: Ubicación de la ciudad de Chascomús en el territorio. La localidad se desarrolla entre la laguna y la Ruta 2, que une Buenos Aires con Mar del Plata.

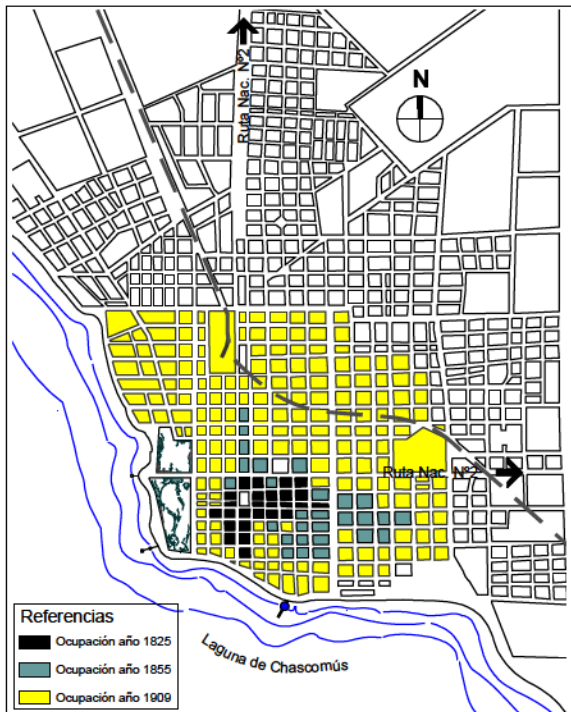


Figura 2: Trazado urbano. Entre las avenidas Lamadrid y Lastra y el borde de la laguna se desarrolla el sector más antiguo. A partir de aquéllas la extensión proyectada al promediar el siglo XIX y luego las extensiones del trazado durante el siglo XX.

mas irregulares. Se encuentra asimismo un número importante de parcelas de reducidas dimensiones, particularmente en las manzanas rectangulares comprendidas entre las calles San Martín y Lavalle. Una excepción a esta situación se halla en las manzanas más próximas a la laguna, divididas y ocupadas con posterioridad al nudo histórico de la localidad, donde se observa un parcelamiento más regular, con lotes de forma rectangular y dimensiones similares, notándose además mínimas alteraciones respecto a la división original. (Fig. 3)

b) En el sector trazado al promediar el siglo XIX, se diferencian dos áreas, cuyo límite está constituido por la avenida Lamadrid. La primera,



Figura 3: Parcelamiento actual en el sector de mayor antigüedad. Se observa el tamaño exiguo y la forma irregular de la mayoría de las parcelas.



Figura 4: Parcelamiento actual en el sector proyectado a mediados del siglo XIX. Se observa la predominante subdivisión de las parcelas originales.

entre avenidas Juárez y Lamadrid, presenta un grado notable de alteración sobre los modelos de división originales, entre los que se pueden reconocer tanto los esquemas de cuartos de manzana como en H y X. Esta alteración, consistente básicamente en divisiones de los lotes originales, se observa particularmente en aquellas arterias afectadas fundamentalmente a usos comerciales, en lo que constituye en la actualidad el área central de la ciudad, desarrollada en forma lineal entre los polos conformados por la plaza Independencia y la estación de ferrocarril (Fig. 4). La segunda área está comprendida entre las avenidas Lamadrid y Grito de Dolores; aquí el grado de alteración de los esquemas originales es mínimo, por lo cual se pueden leer con claridad los tipos H y X como sus combinaciones. Respecto al área descrita en primer término, se observa una mayor regularidad en lo que concierne a dimensiones y formas de las parcelas (Fig.5).

c) En los sectores desarrollados durante el siglo XX, la regularidad del sistema parcelario es evidente, diferenciándose claramente, en este aspecto, de las áreas más antiguas. Los esquemas utilizados responden a los tipos en H y X, hallándose el predominio de uno u otro según los sectores de que se trate. Se puede expresar que en todas las áreas nuevas de la ciudad el sistema parcelario se encuentra sin alteración, salvo en pocas excepciones (Fig. 6).



Figura 5: Parcelamiento actual en sector del siglo XIX con menor modificación sobre el esquema original.

Sistema de espacios construidos

El sistema parcelario es el contenedor de los espacios construidos. En el caso de la provincia de Buenos Aires la división en la manzana en cuartos, sustentada por la legislación indiana, favorecía la construcción puntual. Sin embargo es notable desde el inicio la voluntad de conformación de un bloque continuo, a través de la construcción de cercos que marcaran el límite entre la vía pública y la parcela. Esta idea del bloque compacto es un rasgo identificador de nuestros centros urbanos.

En Chascomús es posible diferenciar áreas según los modos de ocupación de las parcelas y la conformación resultante del bloque a escala de manzana (Fig. 7).

a) El sector más antiguo de la ciudad es el que presenta los mayores índices de ocupación del suelo. El modelo es el bloque compacto con fachada continua y conformación de calle corredor. En esta área los espacios libres son pequeños y la mayoría de las veces desarticulados entre sí, sin llegar a conformar corazón de manzana, a lo cual contribuye los tamaños exigüos que presentan las mismas.

Esta situación cambia paulatinamente en la medida que nos alejamos de la plaza Independencia en dirección a la laguna. Por una parte, se nota cómo aumenta el espacio libre de las parcelas, generando corazón de manzana, a la vez que se produce un cambio de tipos arquitectónicos, apareciendo el denominado «chalet», que se caracteriza, en lo que concierne a su implantación en la parcela, por presentar retiros, particularmente de la línea municipal, con



Figura 6: El parcelario en los sectores de formación más reciente muestra los esquemas regulares de división sin mayores modificaciones.

lo cual se desdibuja la idea de calle corredor.

b) En el área correspondiente al siglo XIX pueden hallarse, nuevamente, situaciones diferenciadas vinculadas con la ocupación paulatina del sector, ya que es posible hallar tanto manzanas con un alto índice de ocupación así como otras escasamente edificadas. El sector más denso es aquél comprendido entre las avenidas Juárez y Lamadrid; aquí el modelo responde a rasgos similares a los descritos en el apartado anterior, si bien en esta área se verifica la conformación de corazón de manzana.

Entre las avenidas Lamadrid y Grito de Dolores se observan variadas situaciones ya que hacia los bordes se nota, paulatinamente, una mayor dispersión del tejido. A la vez, por ser sectores de formación relativamente reciente, presentan tipos edilicios que con frecuencia se implantan retirados tanto de la línea municipal como de los ejes divisorios de los predios.

c) Los barrios cuya formación es más reciente presentan como principal característica la discontinuidad de los espacios construidos. El origen de la situación puede hallarse tanto en la falta de completamiento del tejido urbano como en los modos de ocupación de las parcelas, ya que los retiros, de línea municipal como de ejes divisorios, constituyen la generalidad.



Figura 7: Sistema de espacios construidos. Se observa la mayor densidad en el área central, en tanto que el tejido se hace más disperso hacia los bordes.

Respecto a tipología de edificios residenciales, se ha verificado un neto predominio de la vivienda individual, con expresiones cambiantes según las épocas. La vivienda colectiva tiene una mínima incidencia en el conjunto y corresponde fundamentalmente a algunos conjuntos habitacionales construidos durante los últimos años, los que se localizan preferentemente en los bordes del área urbana. En cuanto a los tipos de vivienda individual, y a partir de un elenco tipológico elaborado previamente (Conti, 1993), se han hallado los siguientes:

- a) casa de patios: en diferentes versiones, con predominio de la denominada «casa chorizo», aparece como el tipo predominante durante el siglo XIX y las primeras décadas del actual, con una incidencia remarcable en la conformación del paisaje urbano, particularmente en los sectores de consolidación más antigua.
- b) casa compacta racionalista: este tipo de vivienda, correspondiente al período 1940-60, aparece por lo general en su versión más modesta, la llamada «casa cajón», tanto en sus variantes con retiros de línea municipal como sin retiros. Se la ha hallado en diversas situaciones: alternando con viviendas más antiguas en áreas donde el tejido urbano no se hallaba totalmente consolidado o bien en áreas cuya formación corresponde al período de uso del tipo, por lo que tienen una mayor incidencia en la caracterización del paisaje urbano.
- c) «chalet»: correspondiente particularmente a las últimas décadas, este tipo de vivienda, con jardín al frente, cubiertas de tejas con pendientes y juegos volumétricos pintoresquistas, aparece tanto en áreas antiguas, como producto de acciones de renovación, como en áreas de consolidación reciente, donde caracterizan e identifican a los barrios. En la primera situación suelen producir quiebres en la resultante morfológica de los sitios en que se implantan.

Fuera de estos tres tipos, aparecen otros que presentan mayor dificultad de clasificación, correspondientes a edificios construidos durante las últimas décadas, en que la instancia tipológica parece no haber jugado un papel preponderante en la gestación proyectual. Los tres tipos identificados coadyuvan, no obstante, a la caracterización de áreas diferenciadas dentro de la ciudad.

Sistema de espacios libres

En lo que concierne a vías de circulación, es posible hacer una primera diferenciación, según sus características funcionales y espaciales, entre calles y avenidas. Estas últimas juegan, en el

caso de Chascomús, un papel importante en la estructura urbana. Por ser el trazado una sucesión de fragmentos correspondientes a diferentes épocas, las avenidas actúan como límites a la vez que elementos integradores entre distintos fragmentos urbanos y constituyen también bordes entre áreas con características morfológico-paisajísticas diferentes.

Un rasgo particular observado es la presencia, en algunas calles correspondientes al trazado del siglo XIX, de ramblas que incluyen forestación. Esta situación confiere a dichas arterias una calidad ambiental y paisajística que incide a la vez en la identidad de la localidad.

En cuanto a espacios verdes, corresponde en primer lugar diferenciar entre plazas, parques y espacios verdes de usos específicos. Las plazas existentes no obedecen, dada su localización, a un esquema planificado, lo que se debe a la forma en que se fue extendiendo el trazado urbano. Por lo general sus dimensiones no exceden una manzana. El Parque Libres del Sur constituye un espacio de considerables dimensiones que, en conjunción con la línea costera sobre la laguna, conforman el principal pulmón de la ciudad.

Corresponde mencionar en este apartado al borde costero, ya que, sumando la avenida costanera, una serie de espacios libres y las instalaciones de equipamiento propias de actividades deportivas y recreativas, conforman uno de los rasgos que mayormente inciden en el hecho de otorgar a Chascomús identidad propia. En efecto, si bien existen otras localidades asentadas en las proximidades de accidentes geográficos, quizás en ninguna como en Chascomús la presencia y las vivencias de los mismos se sientan con tanta intensidad.

Interrelación entre los elementos componentes del sistema

A efectos de un análisis de la relación entre todos los elementos componentes del sistema se tomará como unidad de base la constituida por el ensamblaje entre una parcela frente a una porción de calle, sobre la que está construido un edificio que, a su vez, genera una repartición de espacios libres. La disposición particular de este ensamblaje es característica de un tejido urbano dado, que se constituye a partir de la multiplicación de la unidad de base, con algunas variaciones de detalle correspondientes a condicionantes particulares. (Borié y Denieul).

Considerando los tipos arquitectónicos detectados en los centros urbanos bonaerenses, se observa cómo los mismos pueden ser inductores

de distintos tipos de tejidos. Sin embargo, es poco probable hallar situaciones de una total homogeneidad tipológica, por lo cual se hará referencia a las situaciones que es posible identificar. Para ello es necesario tener en cuenta, previamente, que la ocupación del territorio, así como la fundación de pueblos, se realizaron en un lapso más o menos acotado y de acuerdo con tipos urbanos y arquitectónicos “consagrados” (Panerai, 1970) e inducidos a través de los instrumentos legales y de la práctica profesional. Por lo tanto se puede hablar de un tejido urbano «tradicional», que sería aquél en que los elementos componentes están en relación de equilibrio y presentan una situación de coherencia respecto al modelo de referencia. Por el contrario, denominaremos tejido «nuevo» a aquel que se materializa según parámetros diferentes, ya sea en los modos de ocupación y explotación del suelo o por la presencia de tipos edilicios modernos.

Las situaciones que se pueden hallar son:

- a) tejido tradicional sin renovación: hay una persistencia de las características morfotipológicas originales, el paisaje urbano se caracteriza por su coherencia y homogeneidad. El área constituye un testimonio de un momento histórico determinado.
- b) tejido tradicional con renovación: Frente a la alternativa que supone la renovación total de áreas de acuerdo con planes y proyectos previos, en nuestras ciudades se ha practicado una forma de renovación consistente en el reemplazo puntual de un edificio por otro. Los inmuebles reemplazados son, por lo general, aquéllos que resultan inadecuados para requerimientos funcionales actuales o bien que han llegado a un grado de obsolescencia de muy difícil o costosa reversión. Es corriente también la renovación por motivos de especulación en el uso del suelo, ya que las normas de planeamiento permiten, en algunas áreas, volúmenes construidos muchas veces superiores a los existentes. Por estos motivos, las operaciones de renovación se han realizado particularmente en las áreas centrales de aquellas ciudades que han tenido un crecimiento poblacional y/o económico relevante.

Esta modalidad lleva a que las áreas en cuestión presenten una característica de hibridez morfotipológica, en los casos que la renovación no haya sido total y el área no haya cambiado por completo su fisonomía. Al observar situaciones de renovación parcial se pueden identificar dos estados posibles:

- manteniendo las características morfológicas

originales: si bien se han reemplazado edificios antiguos, los nuevos conservan la escala de los primigenios. Puede haber modos diferentes de ocupar la parcela, pero, sobre todo, aparece una diversidad tipológica. Por un lado puede interpretarse esta situación como un testimonio del paso del tiempo y de los cambios que, inevitablemente, se producen en la ciudad. Pero los nuevos edificios atentan contra el carácter del área y van en detrimento de su coherencia y homogeneidad. Si bien los rasgos morfológicos generales no han sido sustancialmente alterados, el área es híbrida en cuanto a tipos y lenguaje arquitectónico.

- con alteración de las características morfológicas originales: en esta situación los edificios antiguos son reemplazados por otros que, además de representar tipos y lenguajes arquitectónicos diferentes, provocan una ruptura en la escala. No sólo se disloca el carácter del área sino también su coherencia morfológica. Esta situación se observa fundamentalmente al incorporarse la edificación en altura.

- c) tejido tradicional incompleto con completamiento en época posterior: Se han observado áreas en que el tejido tradicional no había llegado a consolidarse totalmente, completándose la ocupación en períodos posteriores, lo que supone modos diferentes de ocupación de las parcelas y diversidad tipológica. En cuanto al resultado, es una situación asimilable a los casos de áreas con tejido tradicional que han pasado por un proceso de renovación parcial.
- d) tejido nuevo consolidado: estas áreas muestran un paisaje que, sobre el soporte del trazado y parcelamiento tradicionales, se caracterizan por la preponderancia de tipos arquitectónicos más recientes con sus modos propios de ocupación de los lotes. En su valorización, pueden ser consideradas como testimonios de modos de concepción del entorno diferentes a aquéllos considerados como tradicionales.
- e) tejido nuevo incompleto: se trata de áreas en proceso de consolidación, en las que no se ha realizado aún la ocupación de la totalidad de las parcelas. Su característica será el tejido disperso, con una cantidad considerable de lotes baldíos.

En Chascomús, por aplicación de los criterios enunciados más arriba, se han podido detectar los siguientes sectores (Fig. 8):

A.- Áreas con base de tejido tradicional

Corresponden a los sectores de consolidación

más antigua del organismo urbano, tanto al trazado primitivo alrededor de la plaza principal como la primera extensión iniciada a mediados de siglo XIX. Dentro de este sector se han podido, a la vez, identificar distintas subáreas:

- A1 (Fig 9): es el sector más antiguo de la localidad, comprendido entre el parque Libres del Sur y las avenidas Lastra y Lamadrid. Presenta un tejido urbano compacto, con predominio del espacio edificado sobre el libre, lo que se debe, en parte, al tamaño exiguo de las parcelas. Es un sector consolidado entre fines de siglo XIX y principios del actual, lo que se evidencia en el predominio de tipos arquitectónicos basados en las variantes de las casas de patios. Se han observado casos de renovación puntual, lo que no incide en la morfología del área, ya que, por lo general, los tipos más modernos no provocan quiebres en lo que concierne a alturas de edificación o modos de ocupación de las parcelas. Sólo a nivel excepcional se ha observado la inserción de edificios que provocan quiebres en la continuidad de la línea de edificación.

Hacia el Norte, la Avenida Lastra conforma un claro borde, en tanto que en las otras direcciones se puede detectar una franja de transición hacia otras situaciones, lo que se evidencia particularmente en mayor incidencia de tipos edilicios correspondientes a las décadas de 1940 y 1950. El uso predominante es el residencial, con la inclusión de algunos usos institucionales, concentrados sobre todo en el entorno de la plaza Independencia.

Se puede considerar al sector como el de mayor significación histórica, ya que constituye

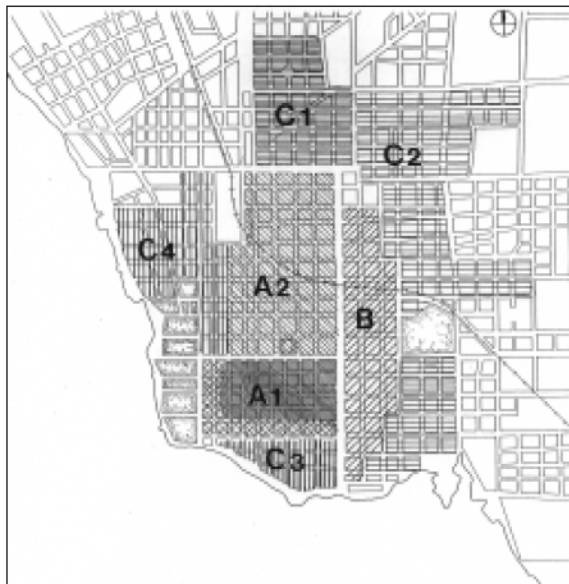


Figura 8: Plano de áreas diferenciadas según sus características morfológicas y paisajísticas.

el núcleo original de la ciudad. Es, a la vez, el área que contiene los principales hitos arquitectónicos.

- A2 (Fig. 10): este sector corresponde a parte del trazado por Arrufó. Por tres de sus lados presenta límites claros respecto a otras situaciones de tejido, representados por las avenidas Pedro N. Escribano, Lamadrid y Lastra. El modelo volumétrico de las manzanas corresponde al bloque compacto con fachada continua y espacios libres en el medio, conformando corazón de manzana. Se verifica un equilibrio entre espacios edificados y libres, aunque los últimos son imperceptibles desde el espacio público. El período de consolidación se puede ubicar entre fines del siglo XIX y principios del actual, lo que queda claro por la alta incidencia en el paisaje urbano de tipos edilicios correspondientes a esa época. Al igual que el sector A1, ha pasado por procesos de renovación puntual que no alteraron las características morfológico-paisajísticas generales.

En cuanto a usos, se trata de un área mixta, ya que acompañando al residencial, el equipamiento tiene una incidencia importante, particularmente en el rubro comercio. Al respecto, se han detectado situaciones particulares, como la calle Libres del Sur, principal arteria comercial, o

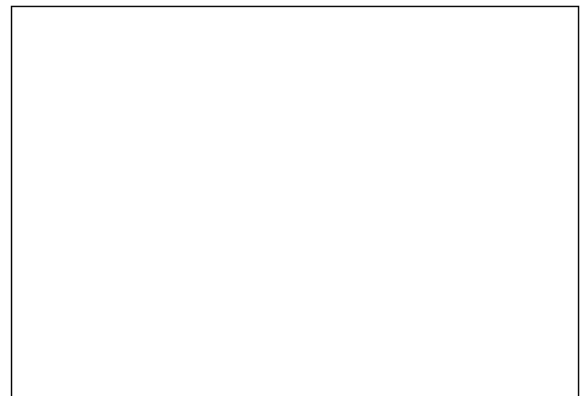


Figura 9



Figura 10

el sector comprendido entre las terminales ferroviaria y automotor, donde la actividad comercial tiene un peso considerable. La presencia de la vía ferroviaria segmentando al área incide en los aspectos funcionales, ya que ha actuado como barrera para la expansión de funciones propias de área central, aunque no implica un corte en las características morfológicas generales.

- B: Areas con base de tejido tradicional incompleto (Fig. 11)

Estas áreas corresponden a parte del trazado del siglo XIX, hacia el Oeste de la Avenida Lamadrid. La ocupación parcial de la zona de acuerdo con lo que se ha denominado tejido tradicional se hace evidente por la convivencia entre tipos correspondientes a las casas de patios, en sus expresiones más modestas, con otros correspondientes a las décadas de 1940 y 1950, presentes asimismo en variantes modestas.

Si bien se nota una tendencia a la conformación de una línea de edificación continua, son frecuentes los quiebres producidos por retiros, tanto de la línea municipal como de los ejes divisorios. A partir de esta situación se observan interrelaciones entre los espacios libres privados ubicados en los fondos de las parcelas y la vía pública.

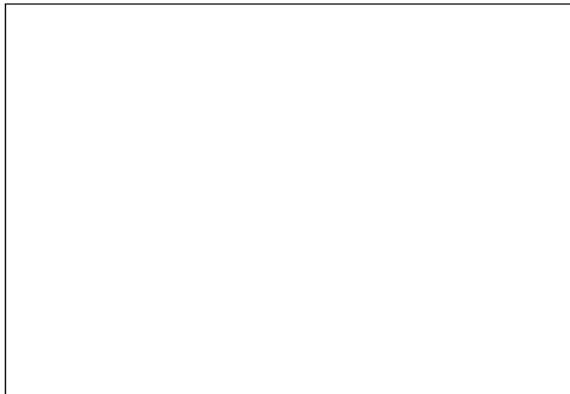


Figura 11

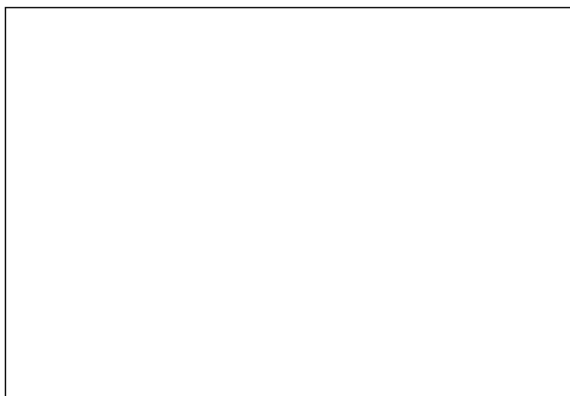


Figura 12

- C: Areas con tejido nuevo

Se trata de los sectores de consolidación más reciente. Se pueden distinguir, dentro de éstos, diferentes situaciones de paisaje urbano, caracterizadas sobre todo por los tipos arquitectónicos predominantes. En general, estas áreas presentan la residencia como uso predominante, el sistema parcelario se ajusta a esquemas típicos y no ha sufrido prácticamente alteración. Se verifica un predominio, a nivel de manzana, de los espacios libres sobre los edificados, por lo cual se da un tejido abierto, con grados diferenciados de dispersión según el sector de que se trate. Los sectores diferenciados son:

- C1 (Fig. 12): es el producto de la extensión de la ciudad siguiendo la direccionalidad del eje vial que conduce hacia la Ruta 2. Presenta un tejido urbano disperso, en el que son frecuentes los retiros de la edificación respecto a los límites de las parcelas. Los tipos edilicios predominantes corresponden a viviendas modestas en expresiones que van de los años 40 hasta el presente.

- C2 (Fig. 13): son las áreas que presentan los mayores grados de dispersión del tejido, fundamentalmente a partir de la ocupación parcial de las manzanas, lo que arroja como situación predominante la caracterizada por la presencia de edificios aislados. Es el sector que actúa como transición gradual entre las áreas urbanas consolidadas y el área rural, por lo que se puede hablar de un área periférica. Los tipos edilicios son viviendas modestas materializadas fundamentalmente durante las dos últimas décadas.

- C3 (Fig. 14): si bien se trata de un sector de la ciudad contiguo al núcleo primitivo y su trazado aparece ya definido en el plano de 1855, la ocupación total se produjo a partir de la cuarta década del presente siglo, a excepción de algunos edificios aislados que revelan la ínfima ocupación anterior. En el marco de una cierta hete-



Figura 13

rogeneidad tipológica, se observa la tendencia al predominio del tipo «chalet», particularmente en el sector más próximo a la laguna, lo que produce una lectura de línea municipal discontinua, con espacios de transición entre el público y el privado. Entre esta área y la A1 se da una franja de transición en la que conviven tipos edilicios correspondientes a épocas diferentes.

- C 4 (Fig. 15): es otro de los sectores de la ciudad que se ha consolidado en época reciente. En cuanto a las características de su paisaje, no presenta rasgos claramente definidos, dada una cierta heterogeneidad de tipos arquitectónicos, si bien los edificios más recientes responden, por lo general, a las características del chalet.

Identificación y delimitación de áreas de conservación

Como método operativo se planteó, en primer lugar, la definición de criterios de valoración posibles, basados tanto en los documentos internacionales sobre la materia como en la consideración de la significación de la ciudad y sus elementos componentes en el ámbito geográfico de la provincia de Buenos Aires. Una vez definidos dichos criterios, se han aplicado al caso estudiado, lo que dio por resultado una primera aproximación a la identificación de potenciales áreas de conservación.

Los documentos internacionales establecen criterios mediante los cuales es posible asignar un determinado valor a un edificio, sitio o área. A ellos debe agregarse la bibliografía teórica sobre el tema así como experiencias de intervención realizadas en diversos países. Sintetizando, los criterios de valoración aplicables se pueden agrupar en las siguientes categorías:

a) Históricos

Por ser la ciudad el resultado de un desarrollo en el tiempo, ya sea espontáneo o fruto de una acción consciente de planificación, constituye en

su totalidad un hecho histórico. Es posible, no obstante, establecer gradientes de valor en lo que concierne a la «historicidad» de las diferentes áreas. Por ejemplo, el núcleo primitivo, origen del desarrollo de la ciudad, tiene una significación sin duda relevante frente a otras áreas de desarrollo posterior. Por lo general, estas áreas concentran las principales funciones cívicas, albergadas en edificios que constituyen, a su vez, los hitos arquitectónicos más significativos.

En cuanto a sus rasgos paisajísticos, este núcleo primitivo puede presentarse de maneras diversas. Puede darse el caso de centros que conserven sus características originales o que hayan pasado por procesos de renovación. Puede haber o no presencia significativa de edificios antiguos. Al respecto, Roberto Pane distinguía entre «centro histórico» y «centro antiguo», los que pueden o no coincidir (Citado por Di Stefano, 1986). El primero es el núcleo original de la ciudad en tanto el segundo corresponde a un momento determinado de la evolución, constituyendo uno de los posibles estratos.

Fuera del núcleo primitivo, otras áreas pueden tener significación histórica por el papel que han jugado en la evolución de la ciudad. Tal puede ser el caso, particularmente en nuestras ciudades, del área de la estación de ferrocarril.

b) Paisajísticos y ambientales

El estudio de la morfología y el paisaje urbanos ha permitido detectar diferentes tipos de áreas. Algunas se caracterizan por su homogeneidad y continuidad morfotipológica, en tanto que otras presentan un carácter más híbrido o indefinido. Naturalmente, las primeras podrán ser consideradas de más valor que las segundas, aunque se considera que esas cualidades no bastan, por sí solas, para designar un área de conservación. Será necesario, por lo tanto, complementar estos criterios con otros pertenecientes a otras categorías, relacionadas con lo histó-



Figura 14

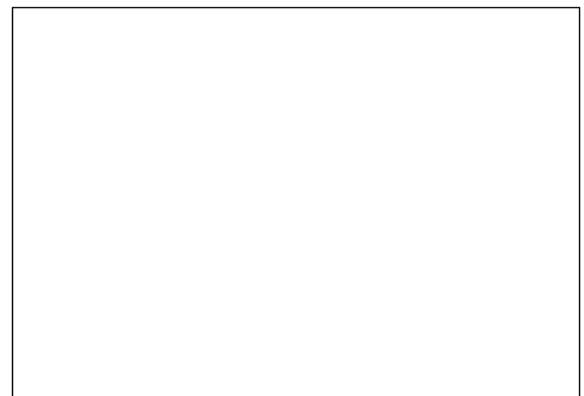


Figura 15

rico, lo tradicional, la incidencia en la identidad.

c) Criterios relacionados con la tradición

La cualidad de "tradicional" es mencionada con frecuencia en los documentos internacionales. Su significado, en lengua castellana, hace referencia a la transmisión de noticias, doctrinas, ritos o costumbres hechas de padres a hijos «al correr de los tiempos y sucederse de las generaciones» (Real Academia Española, 1984). Se puede entender, a partir de la definición, que la calidad de tradicional, aplicado al marco urbano, tiene incidencia en la identidad cultural, por cuanto todo aquello que aparece como procedente de generaciones pasadas y que aún tiene vigencia constituye un rasgo que diferencia a un determinado cuerpo social respecto de otros. Estos conceptos se relacionan con la idea de antigüedad y de significación testimonial.

Aplicando los criterios enunciados en Chascomús, se ha arribado a la identificación de las siguientes áreas (Fig. 16):

1.- Plaza Independencia y su entorno (Fig. 17): resulta el sitio que presenta la mayor conjunción de valores. Su definición como área de conservación se puede establecer a partir de la delimitación por los fondos de parcelas con frente hacia la plaza. Se consideran valores fundamentales a preservar la espacialidad del sitio, la volumetría y escala de su marco edificado y los edificios identificados como de valor intrínseco, tanto por motivos históricos como arquitectónicos.

2.- Area comprendida entre las avenidas Lamadrid y Lastra, calle La Rioja y Parque Libres del Sur (Fig. 18): presenta significativo



Figura 16: Potenciales áreas de conservación.

valor tanto en aspectos históricos, paisajísticos y tradicionales. Se consideran valores a preservar su trazado y la configuración morfológica, incluyendo relación entre espacios construidos y libres, volumen y escala. Respecto a los componentes edilicios, el área no es absolutamente homogénea. Corresponde por lo tanto, identificar subsectores a partir del predominio de los tipos arquitectónicos más representativos de su período de consolidación, es decir las casas de patios, en los que tendrá mayor incidencia la conservación a escala edilicia.

3.- Área comprendida entre avenidas Lamadrid, Lastra y Pedro N. Escribano y calle Lincoln (Fig. 19): presenta destacable valor en los aspectos paisajísticos y tradicionales y también, aunque en menor medida, en el histórico. Se consideran valores a preservar el trazado y la configuración morfológica, incluyendo algunas situaciones ambientales y espaciales particulares como las calles con ramblas. En cuanto a la escala arquitectónica caben las mismas consideraciones expresadas en el apartado anterior.

4.- Franja costera y Parque Libres del Sur (Fig. 20): por la incidencia del elemento natural y su destacada participación en la identidad local, estos sectores deben ser considerados como áreas de conservación.



Figura 17

Conclusiones

El método propuesto para la lectura morfológica, basado en la descomposición del tejido urbano en sus elementos componentes, ha resultado apto para los fines perseguidos. La etapa concerniente a la valoración de las situaciones detectadas es la que plantea mayor grado de dificultad, por cuanto es imposible eliminar por completo los niveles de subjetividad que acarrea. Los pasos planteados en este trabajo, tales como clarificación de los criterios de valoración, aplicación de los mismos a la realidad urbana en estudio y establecimiento de grados finales de valor por convergencia de valores parciales parece constituir un camino válido, aunque el enfoque es pasible de profundización y validación, mediante la mayor clarificación de los criterios empleados.

En cuanto a aspectos teóricos, el concepto de «área de conservación», tal como es expuesto, explícita o implícitamente, en los documentos internacionales sobre conservación, es aplicable en los centros urbanos de la provincia de Buenos Aires. Quizás el principal ajuste conceptual resida en que, por las características de formación, consolidación del tejido urbano, evolución, crecimiento y renovación, nuestras ciudades no presentan áreas absolutamente homogé-

neas en lo que concierne a continuidad de tipos edilicios, aunque sí en cuanto a rasgos morfológicos generales, tales como relación entre espacios construidos y libres, modos de ocupación del espacio e implantación de los edificios, escala y volumen.

Dichos rasgos morfológicos generales podrán constituirse en valores a preservar, aun asumiendo los grados de heterogeneidad tipológica o discontinuidad temporal que se pueda hallar. La continuidad de tipos arquitectónicos, particularmente cuando los mismos tengan incidencia en la identidad cultural local o regional contribuirá a incrementar el valor del área y su preservación se incluirá, por lo tanto, entre los objetivos primordiales de la acción.

El natural proceso de evolución de los centros urbanos, no dirigido por planificación previosa en materia de conservación, hace que resulte dificultoso hallar áreas que presenten, en la actualidad, una situación de persistencia de sus rasgos morfotipológicos originales. La situación que se verifica con más frecuencia es aquella caracterizada por la mezcla de tipos edilicios correspondientes a épocas diferentes, los que, en algunos casos, generan estados de tensión por sus condiciones de volumen, modos de ocupación de las parcelas, lenguaje arquitectónico, etc. Este estado hace que las posibles áreas de conservación puedan identificarse bajo la forma de sitios o sectores de escala reducida, tales como el entorno de una plaza o un segmento de una calle, desarticulados a veces entre sí. Tal situación llevará, en la propuesta de tratamiento de las mismas, a una tarea en la que, nuevamente, la ciudad en su conjunto sea motivo de estudio y planificación. Las áreas de conservación no deberán constituir islas en medio de un entorno sustancialmente diferente, sino que se deberán integrar efectivamente al organismo urbano.

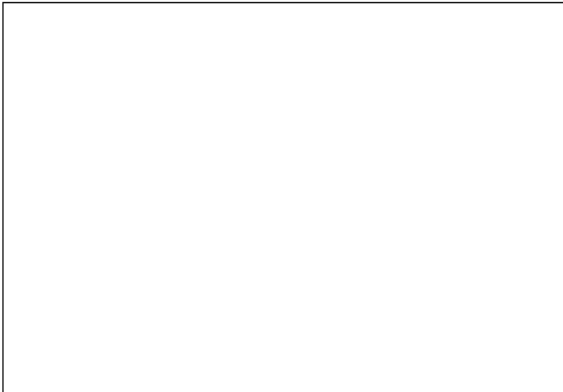


Figura 18



Figura 19



Figura 20

Bibliografía

- Borie A., Denieul F., s/f: *Méthode d'analyse morphologique des tissus urbains traditionnels*. Paris, UNESCO, Etudes et Documents sur le patrimoine culturel, N°3.
- Bertrand J. M., 1986: *Casa, barrio, ciudad*. Barcelona, Gustavo Gili.
- Ciardini F., Falini P. (Eds.), 1983: *Los centros históricos. Política urbanística y programas de actuación*. Barcelona, Gustavo Gili.
- Conti A., 1993: *Tipos de vivienda en ciudades bonaerenses*. En **Anales LINTA 93**. La Plata, LINTA, CIC.
- Di Stefano R., 1986: *Il recupero dei valori. Centri storici e monumenti*. Napoli.
- Morosi J. et al., 1991: *La cuadrícula en las ciudades bonaerenses, aspectos morfológicos, ambientales y económicos*. La Plata, CIC.
- Morosi J., C. Vitalone, 1990: *La Plata, su raíz indiana*. La Plata, CIC, Serie Difusión, Año 2. N°3.
- Panerai P., 1980: *Eléments d'analyse urbaine*. Bruxelles, AAM.
- Randle P., 1969: *La Ciudad Pampeana*. Buenos Aires, EUDEBA.
- Razoni A., 1945: *Historia de la Ciudad Argentina*. Buenos Aires, Imprenta López.
- Real Academia Española, 1984: *Diccionario de la Lengua Castellana*, Vigésima Edición, Madrid.
- Worskett R., 1970: *The Character of Towns, an approach to conservation*. London, The Architectural Press.

Documentos Internacionales

- Carta Internacional sobre la Conservación y la Restauración de los Monumentos y Sitios (Carta de Venecia), 1964.
- Consejo de Europa: Declaración de Amsterdam, 1975.
- ICOMOS (International Council on Monuments and Sites): Carta Internacional para la Conservación de Ciudades Históricas, 1987.
- UNESCO: Recomendación relativa a la salvaguardia de los conjuntos históricos y su función en la vida contemporánea, 1976.