

Fragmentos urbanos. Las nuevas tipologías residenciales en la costa norte del AMBA.

Viviana Colella.

Cita:

Viviana Colella (2019). *Fragmentos urbanos. Las nuevas tipologías residenciales en la costa norte del AMBA. XIII Jornadas de Sociología. Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires, Buenos Aires.*

Dirección estable: <https://www.aacademica.org/000-023/322>

Fragmentos urbanos. Las nuevas tipologías residenciales en la costa norte del Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA).

Viviana Colella

Eje 4: Poder, Conflicto, Cambio social.

Mesa 57: Interacción social y territorio en el Corredor Norte de la Región Metropolitana de Buenos Aires entre los siglos XVIII y XXI.

Instituto del Conurbano. Universidad Nacional de General Sarmiento.

vcolella@ungs.edu.ar

Resumen:

De las viviendas individuales a la alta y media densidad, de los bordes a los tejidos interiores, de la heterogeneidad a la sectorización de los usos y el ingreso restringido a algunas áreas, de la calle como lugar de encuentro a los altos cercos como límites entre el adentro y el afuera, de los corredores comerciales a los retiros en las plantas bajas, son algunos de los cambios en común que muestran en el AMBA los productos inmobiliarios residenciales recientes. La bibliografía especializada ha clasificado las nuevas tipologías residenciales en urbanizaciones cerradas, edificios en altura y condominios. Entendemos que esta distinción tipológica considera estos productos inmobiliarios como elementos autónomos. Por tanto, proponemos clasificarlos de acuerdo a tres categorías que consideran la relación entre ellos y su localización respecto del río. De este modo, se identificaron tres categorías: “El río como vista”, “El río como patio de atrás” y “El río como prestigio”. Se analizarán las particularidades de estas tres categorías de acuerdo a las estrategias morfológicas, funcionales y de gestión que los productos residenciales desarrollaron para relacionarse con el río.

Palabras clave: Tipologías residenciales – Costa norte – Resistencias sociales

Los productos residenciales que se desarrollaron en el Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA) a partir de 1990 se clasificaron en urbanizaciones cerradas, edificios en altura y condominios con *amenities*. En primer lugar, las torres fueron definidas como construcciones de desarrollo vertical y perímetro libre. Esta denominación asociada a la idea de enclave se reforzó con otras terminologías como “torre jardín” o “torres-country” (Elguezabal, 2018). En segundo lugar, las urbanizaciones cerradas han sido descriptas como conjuntos de muy baja densidad, con loteos individuales. A su vez, este grupo se clasificó en country club, barrios cerrados y megaemprendimientos, de acuerdo a la superficie que ocupan y a la inclusión de actividades no residenciales (Arizaga, 2004). En tercer lugar, se enumeraron los condominios, de densidad media, con bloques de edificios de departamentos sobre una única parcela en torno a un espacio abierto con piscina (Arizaga, 2004). Estos nuevos fragmentos residenciales dispersos se articularon con las grandes infraestructuras viales que los conectaban con los centros y áreas financieras, comerciales y de servicios.

Diversos especialistas (Ciccolella, Vecslir, Baer, 2015) expusieron que en los últimos años el corredor norte ha sido el área de mayor dinamismo en el AMBA. Centros comerciales, nuevas tipologías residenciales y centros educativos, sanitarios y recreativos privados, han transformado completamente el paisaje urbano en este sector ribereño. Este corredor costero norte (Vicente López, San Isidro, San Fernando y Tigre) está conformado por tres franjas paralelas a la ribera. Sobre la orilla del río, los responsables de las obras públicas desarrollaron en las últimas décadas numerosos proyectos de recuperación y rehabilitación de espacios públicos. El borde interior de este corredor está conformado por un eje de estructuración territorial: la avenida del Libertador (y su continuidad). Finalmente, entre ambos bordes se extendió una franja amanzanada y heterogénea (formal, social y funcionalmente) que se ha transformado con la irrupción fundamentalmente de nuevas tipologías residenciales. Podemos identificar algunos rasgos comunes entre los productos inmobiliarios que se asentaron a partir de 1990 en este sector. Por un lado, hicieron uso de diversas estrategias para distanciarse del exterior, fundamentalmente a través de muros. Los cercos perimetrales, las barreras, las cámaras de vigilancia y los tejidos de alambre de púa fueron diversas modalidades en que se materializaron los límites entre el interior de estos fragmentos y su entorno. Por otro lado, estas nuevas tipologías albergaron una serie de espacios abiertos privados o semipúblicos, como plazas y jardines, gimnasios, piscinas o salones de usos múltiples.

Pero, además, su localización ribereña aportó algunas especificidades. Entre otras, se pueden identificar la búsqueda por capitalizar su cercanía con el río con el aumento de las alturas o su implantación paralela a la costa (Dadón, 2003; Dadón, Matteucci, 2006) y la relevancia que adquiere, en un área con diversos tipos de tenencia de la tierra, la producción y gestión del suelo para que los proyectos puedan materializarse. El proceso de materialización de estas propuestas tiene un momento

en particular que condensa la articulación de diversos actores, aquel que va desde la adquisición del lote hasta que se aprueba la propuesta. El resto del proceso involucra únicamente a los propietarios de la parcela, empresas constructoras, estudios de arquitectura y comercializadoras. En aquellas ocasiones en que estos productos inmobiliarios dieron lugar a conflictos que se tradujeron en acciones de resistencia por parte de organizaciones sociales o barriales, fue en este momento en el que pudieron accionar con más posibilidades de incidir en las decisiones respecto a la materialización de estas propuestas.

Estas nuevas tipologías residenciales fueron definidas a través de sus características físicas en tanto objetos arquitectónicos: densidad, altura, relación de la edificación con los límites de la parcela y programa de actividades. Entendemos que la abstracción de estas descripciones posibilitó la determinación de una clasificación común a distintas áreas de la ciudad e incluso de una comparación con otras ciudades latinoamericanas. Pero ofrece limitaciones al momento de generar regulaciones que consideren las especificidades locales, al entenderlos como objetos autónomos y acabados en sí mismos.

Por tanto, proponemos intentar una clasificación que considere la relación entre estos productos inmobiliarios y su localización respecto del río. De este modo, se identificaron tres categorías: “El río como vista”, “El río como patio de atrás” y “El río como prestigio”. Analizaremos las particularidades de estas tres categorías según las estrategias morfológicas, funcionales y de gestión que desarrollaron para relacionarse con el río. Entendemos que cada una de estas categorías se asocia a modalidades diferentes de resistencias sociales.

Estrategias formales, funcionales y de gestión

De modo de dar cuenta de los procesos que se pusieron en juego en la relación entre formas, funciones y mecanismos de gestión del suelo, identificamos tres categorías desde las nociones: “el río como vista”, “el río como patio de atrás” y “el río como prestigio”.

El río como vista

Los procesos de densificación en altura se iniciaron varias décadas atrás. A lo largo de la década de 1960, los edificios en altura irrumpieron en los corredores comerciales de la Ciudad de Buenos Aires y de los municipios aledaños. Desde entonces, se localizaron sobre la avenida del Libertador en Vicente López y en torno a las estaciones del ferrocarril Mitre, fundamentalmente en Vicente López,

Martínez y San Isidro. Los edificios asentados sobre Libertador, con parcelas de tamaño regular, se desarrollaron entre medianeras y con locales comerciales en las plantas bajas, mientras que aquellos cercanos a las estaciones solían ser complejos residenciales con plantas bajas libres rodeados de espacios verdes. Estas edificaciones en altura convivían con locales comerciales, clubes y viviendas unifamiliares.

Los procesos de densificación en altura que se desarrollaron en las últimas tres décadas tuvieron algunas particularidades diferentes. Por un lado, los productos residenciales se asociaron a diversos *amenities*. Por otro lado, en la última década, no sólo se asentaron sobre los grandes corredores, sino que se extendieron a los tejidos suburbanos interiores.

Si bien las torres con *amenities* se desarrollaron en todo el corredor norte, las zonas que más concentraron esta tipología son los dos extremos de este eje. Una de las áreas que más centralizó esta tipología fue la costa de Olivos y de Vicente López, que fue comparada con Puerto Madero¹ por diversos referentes del sector inmobiliario. En el otro extremo, en el área central de Tigre se realizaron torres y edificios en altura desde la década de 1990.

El desarrollo en altura tuvo particular relevancia en este corredor ribereño. Fundamentalmente, se presentó como la posibilidad de tener “vistas al río”, tal como aparece en numerosos folletos de venta de estos productos inmobiliarios. Por tanto, se adoptaron diversas estrategias de implantación en la parcela para asegurar una mayor fachada hacia la zona ribereña. Además, la presencia de balcones en los frentes vidriados, como espacios de contemplación del río, apareció como indispensable en el desarrollo de los proyectos.

Pero, además, la altura era una particularidad de la localización de las parcelas. Las barrancas de San Isidro y parte de San Fernando (Punta Chica y Victoria) otorgaron visuales al río incluso cuando los productos inmobiliarios (loteos cerrados o condominios) no se desarrollaran en altura. Sobre este borde de la barranca se asentaron históricamente grandes quintas de los sectores de más alto poder adquisitivo del país. Las construcciones se implantaban en las zonas de borde, en las cotas más altas de las barrancas, con un desarrollo paralelo al río. Estas edificaciones tienen gran valor patrimonial, no sólo por sus autores y su calidad arquitectónica, sino también por haber albergado a personalidades destacadas. Algunas de estas edificaciones han sido recuperadas. Sin embargo, otras han sido adquiridas en los últimos años para realizar productos inmobiliarios. En algunos casos se proyectaron condominios. En los lotes de las antiguas quintas, se propusieron edificaciones sobre el borde de las

¹ <https://www.lanacion.com.ar/lifestyle/vicente-lopez-el-nuevo-puerto-madero-nid1426503/> / <https://www.lanacion.com.ar/propiedades/olivos-busca-perfilarse-como-el-nuevo-puerto-madero-con-inversiones-por-1800-millones-nid1967743> Consultados 01/04/2019

barrancas, con un desarrollo paralelo al río, incrementando la fachada expuesta al mismo. Las actividades comunes, principalmente la piscina y el solárium, se ubicaron con vistas al curso de agua. Los cercos que solían rodear estas grandes quintas escondieron las transformaciones al interior de las mismas, por lo que pasan inadvertidas desde el exterior.

En todos los casos, las parcelas fueron adquiridas dentro del mercado formal pero el proceso de gestión del suelo muchas veces se completó con la aprobación de excepciones necesarias para poder utilizar alturas y/o densidades superiores a las permitidas. De este modo, el proyecto de estos productos inmobiliarios no sólo requirió de la documentación habitual, sino que los acuerdos y desacuerdos entre los distintos actores privados y públicos se plasmaron en ordenanzas de los concejos deliberantes locales y, en algunos casos, de diversas áreas provinciales.

La irrupción de los nuevos edificios en altura con *amenities* han ocasionado diversas modalidades de resistencias que se han sustentado en distintos argumentos. Todos ellos, sin embargo, tuvieron en común el impacto en las infraestructuras y la barrera a las vistas hacia el río para quienes habitaban previamente la zona. A su vez, las acciones de resistencia han tenido gran impacto en la visibilización del conflicto puesto que surgieron de vecinos organizados con capacidad para incidir en medios de comunicación masivos y con redes de contactos con acceso a diversos funcionarios locales y nacionales.

En primer lugar, algunos de los edificios, en particular los complejos edilicios en Vicente López, requirieron de excepciones a la normativa vigente. Esto abrió un proceso formal que se inició con un expediente y que involucró al poder ejecutivo y legislativo local. De este modo, también se abrió la posibilidad de que las organizaciones vecinales hayan podido accionar no sólo mediante la visibilización del conflicto en la esfera y el espacio público (medios de comunicación, movilizaciones, escraches, acampes, cortes de arterias), sino también a través de presentaciones ante los distintos niveles de gobierno y del poder legislativo y judicial. Las organizaciones vecinales que surgieron y se consolidaron en Vicente López a partir de las acciones de resistencias contra los cambios en la normativa de toda el área ribereña continuaron las acciones contra estos complejos de edificios en altura. Los argumentos de estas resistencias se relacionaron con conservar una forma de vida en el río contraponiéndola con los negocios inmobiliarios que traían nuevas tipologías, nuevas prácticas en el espacio público y una población con nuevos estilos de vida. Además, estas acciones que se oponían a la materialización de los edificios en altura se vincularon con la magnitud del impacto en las redes de servicios y la obstrucción de las visuales al río de las edificaciones ya existentes.

En segundo lugar, los productos inmobiliarios reemplazaron edificaciones existentes con valor patrimonial, como ha ocurrido en el área central de Tigre. En estos casos las resistencias tuvieron como argumento, fundamentalmente, la preservación del patrimonio arquitectónico y han logrado un acuerdo para accionar conjuntamente entre las organizaciones vecinales y el gobierno local. De este modo, a partir de los conflictos derivados de demoliciones de casonas antiguas, el municipio realizó ordenanzas para la preservación del patrimonio en el área central. En ese contexto, se exigió la conservación, restauración y cesión temporal de la Villa Carmen², una casona antigua que sería demolida para la construcción de un edificio en altura para uso residencial. Se permitió la construcción de la propuesta, pero se debió conservar la edificación antigua cediéndola temporalmente al área de cultura del gobierno municipal. De este modo, las acciones de resistencia de las organizaciones vecinales tuvieron impactos en proyectos inmobiliarios posteriores incorporando sus argumentos en las tomas de decisiones del gobierno local.

En tercer lugar, los condominios que se propusieron sobre las barrancas de San Isidro y San Fernando tuvieron grandes resistencias. En particular, en San Isidro sólo se materializó uno de los productos inmobiliarios propuestos a causa de la oposición que presentaron los vecinos organizados. El valor patrimonial de las edificaciones existentes, en la misma parcela y en el entorno (como es el caso de un proyecto frente al Museo Pueyrredón), impulsó el accionar de vecinos organizados que, por su capital económico y social, lograron visibilizar la situación a través de cartas de lectores y editoriales de medios gráficos nacionales, y la presentación de informes técnicos en organismos especializados³ que se expidieron avalando el impacto de estos productos inmobiliarios en el patrimonio arquitectónico de la zona. Además de las cuestiones patrimoniales que se repitieron de los anteriores casos, los argumentos de quienes se opusieron a estas propuestas se relacionaron con el impacto en el carácter residencial y de baja densidad de la zona, que se vería afectado ampliamente. En algunos casos, han logrado detener las edificaciones y, en otros, se han modificado las propuestas. El proyecto inmobiliario frente al Museo Pueyrredón fue modificado. En vez de realizar un condominio, se llevó a cabo el barrio cerrado Sáenz Peña, con lotes para viviendas individuales. De este modo, no se modificaría el carácter residencial de baja densidad que era objeto de las resistencias de los vecinos. La única propuesta de condominio que se llevó a cabo fue modificada también por el accionar de los vecinos organizados que presentaron informes técnicos ante el Honorable Concejo Deliberante local argumentando los impactos visuales y sonoros que ocasionaría un emprendimiento multifamiliar.

² Expediente N° 38983/07

³ Centro Internacional para la Preservación del Patrimonio.

Plano 1. Productos inmobiliarios de uso residencial: vistas al río. Torres Cardon. Horizons. Barrio cerrado Sáenz Peña



Fuente: Elaboración propia, 2019

El río como patio de atrás

El Rincón de Milberg, un área de bañados en el extremo norte del corredor en estudio, albergó cerca de la desembocadura del río Reconquista a pobladores de sectores populares que convivían con las crecidas del río y que vivían de actividades agrícolas y pesca de supervivencia. Durante el siglo XX se localizaron algunas “villas de emergencias” en la zona, como el barrio Almirante Brown (6.8 has., 700 hogares), ubicado en la desembocadura del canal de San Fernando (límite entre el municipio homónimo y Tigre). El resto del área se caracterizó por conservar las zonas de bañados con un sistema de arroyos, canales y lagunas que permanecían gran parte del tiempo bajo agua y que permitían la regulación hídrica del sector.

En la ribera del río Luján, en San Fernando y en Tigre, con una costa privatizada tempranamente, y en algunas zonas de San Isidro, con diversas modalidades de tenencia informal, se encontraban grandes parcelas de forma irregular ocupadas por actividades de servicios y equipamientos. Las parcelas tienen tamaños muy diversos que pueden oscilar entre los 800 m² y 8000 m².

Estos lotes han sido los primeros en ser reemplazados por los nuevos productos residenciales que encontraban atractivas las parcelas de amplios tamaños y la localización junto al río. La ubicación de los lotes, con su espacio posterior lindante al curso de agua, otorgó características particulares que condicionaron la implantación y la morfología de los nuevos fragmentos residenciales.

Se pueden identificar fundamentalmente dos tipos de productos residenciales con estas características. En primer lugar, los loteos cerrados que tuvieron como estrategia incrementar la exposición al río con el ingreso de canales o con la creación de lagunas interiores. En segundo lugar, los condominios, viviendas multifamiliares de desarrollo lineal, que se ubicaron hacia el frente de las parcelas.

Más allá de estas diferencias, en ambos casos se puede identificar la inversión de la relación frente-fondo como característica común en ellos. Los frentes buscaron aislarse, con fachadas opacas⁴, mientras que los fondos se abrieron (con terrazas o grandes balcones en los condominios y con fachadas vidriadas en las viviendas de los barrios cerrados). El contacto entre la parcela y el agua se dio a través de muelles, entendiendo los cursos de agua como objetos de contemplación y de recreación. De este modo, las características fundamentales de esta tipología fueron las aberturas controladas en los frentes y los muelles como posibilidad de disfrute del río, en los fondos.

Además, los condominios localizados en la ribera del río generaron dos situaciones muy diferenciadas respecto de las resistencias sociales. En primer lugar, se repitieron los argumentos acerca de la diferenciación entre quienes habitaban los barrios abiertos y quienes llegaron en los últimos años a vivir en los condominios. Los primeros buscaban vivir en el río y, en muchos casos, del río, incluso teniendo en cuenta las crecientes que inundaban sus barrios y viviendas. Éstos hicieron hincapié en la gran dinámica comunitaria que facilitaba la vida cotidiana y, en épocas de posibles inundaciones, posibilitaba las alertas y las respuestas ante las consecuencias. Quienes habitan los condominios se desplazan en automóvil individual y sus trayectos se vinculan con arterias de circulación rápida entre sus hogares y sus trabajos. No tienen relación con el barrio para realizar sus actividades de recreación ni para satisfacer sus necesidades de comercio o servicios. Se vinculan con las nuevas centralidades,

⁴ Los condominios se retiraron del frente y la línea municipal se materializó a través de un cerco. Por otro lado, en los barrios cerrados el límite con la calle se construyó a también a través de muros opacos. Mientras las fachadas de las viviendas interiores de estas urbanizaciones tenían aberturas escasas, abriéndose hacia los jardines y lagos del fondo del lote

en particular con Nordelta, para sus compras, para el ocio, y para los servicios educativos y sanitarios, también utilizando automóvil particular. En segundo lugar, estos productos inmobiliarios reemplazaron actividades colectivas, como las que brindaban clubes y marinas. En este sentido, han despertado una serie de resistencias colectivas que han logrado detener o modificar algunas construcciones. En estos casos, los vecinos organizados comenzaron acciones de visibilidad del conflicto a través de peticiones colectivas en plataformas de internet, movilizaciones, cartas a los gobiernos locales y, en algún caso, de estrategias colaborativas con el municipio. Además, los vecinos intermediaron acciones incluso cuando aún no se había publicitado ninguna propuesta. Esto se relaciona con que se produce una alerta entre los vecinos de la costa cuando un lote de grandes dimensiones sufre algún cambio en su situación dominial o cuando es puesto a la venta. A partir de antecedentes de otros lotes que fueron adquiridos por empresas desarrolladoras para materializar algún producto inmobiliario de uso residencial, cualquier cambio genera la organización de los vecinos en oposición a una posible variación de uso de actividades colectivas a privadas.

En ese marco, también se produjo la judicialización de dos condominios de grandes dimensiones y gran visibilidad, por encontrarse sobre el río Luján, Remeros Beach y Venice Ciudad Navegable. En ambos casos, organizaciones sociales y ambientalistas, que accionaban contra las urbanizaciones cerradas en humedales, se presentaron ante la justicia logrando el cese de las construcciones en el año 2016⁵, de acuerdo a argumentos vinculados a la Ley General del Ambiente. La cercanía de Venice Ciudad Navegable con el barrio popular Almirante Brown sumó a las acciones de resistencia al Centro de Estudios Legales y Sociales (CELS)⁶, que además de los argumentos ambientalistas que portaban otras organizaciones, ha incorporado la noción de acceso al hábitat como derecho humano, reclamando la urbanización de la villa y los impactos negativos que ocasionó el condominio a sus habitantes.

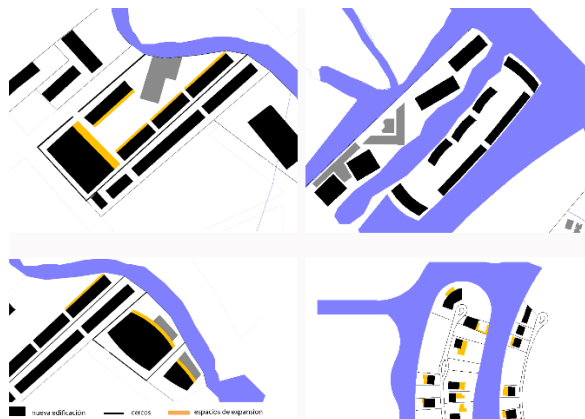
Por otro lado, las urbanizaciones cerradas modificaron la línea costera y las cotas de nivel del terreno. Estos productos inmobiliarios generaron lagunas internas que ampliaron la superficie de los terrenos con fondo a cuerpos de agua, al momento que aumentaron las cotas del resto del terreno para hacerlo edificable. De este modo, las resistencias a las urbanizaciones cerradas tuvieron fundamentalmente argumentos ambientalistas. Los servicios ecológicos que prestaban los humedales a la región metropolitana desaparecieron o fueron gravemente afectados, provocando inundaciones en zonas habitadas previamente. El accionar de las organizaciones en este sentido logró un amparo de la

⁵ <https://www.pagina12.com.ar/diario/sociedad/3-303492-2016-07-06.html> Consultado 01/04/2019

⁶ <https://www.lanacion.com.ar/buenos-aires/ordenan-frenar-la-construccion-de-dos-barrios-cerrados-en-tigre-nid1915710> Consultado 01/04/2019

justicia federal que en el año 2016⁷ frenó la construcción de urbanizaciones cerradas en humedales en toda la región.

Plano 2. Productos inmobiliarios de uso residencial: el río como patio de atrás. Palmas de la Bahía. Venice Ciudad Navegable. Mirador del Reconquista. Barrio Náutico Albanueva



Fuente: Elaboración propia, 2019

Más allá de los vecinos organizados, estas resistencias se encuadraron en acciones de organizaciones sociales de mayor alcance territorial, con antecedentes y saberes acumulados en luchas previas. Por tanto, se identificaron dos modalidades de resistencias. Por un lado, aquellas que buscaron visibilizar la situación a través de movilizaciones y cortes de accesos (en algunos casos de vías fluviales) o mediante entrevistas en medios masivos de comunicación gráficos, radiales y televisivos. Por otro lado, las que propusieron la judicialización de estos conflictos. De este modo, la apelación a derechos colectivos⁸ ha sustentado la judicialización de los conflictos ambientales y sociales causados por estos productos inmobiliarios.

El río como prestigio

La ribera históricamente ha sido una zona de pajonales, equipamientos náuticos y asentamientos informales. En paralelo, las zonas altas cercanas a la costa, entre las vías del actual Tren de la Costa y la avenida del Libertador, han sido asiento fundamentalmente de sectores medios y medios altos. Las viviendas unifamiliares, emplazadas en forma exenta en los lotes, con grandes jardines, han caracterizado la zona.

⁷ La causa había sido iniciada en el año 2012. https://www.latecla.info/5/nota_impression.php?nota_id=76647 Consultado 08/04/2019

⁸ La Ley General del Ambiente con impactos en la población de toda la región o las referencias a los derechos humanos básicos.

Los productos residenciales desarrollados en el área durante las últimas tres décadas han sido destinados casi exclusivamente a los sectores ABC1. Por tanto, los promotores y comercializadores de los fragmentos residenciales se refirieron al área ribereña como una zona de exclusividad a la cual pocos pueden acceder. A la normativa del municipio de Tigre que no ponía límites en las alturas sobre las avenidas principales, se sumaron las modificaciones en el código urbanístico de Vicente López, primero promoviendo el asiento de usos comerciales, luego permitiendo un incremento en la altura con el objetivo de favorecer la llegada de usos terciarios.

Más recientemente, en los últimos cinco años, los lotes aún baldíos y las grandes quintas han sido reemplazados por edificios tipo condominios de tres a cinco pisos de altura. Fundamentalmente, estos fragmentos urbanos se localizaron sobre la avenida del Libertador, en los municipios de San Isidro y San Fernando, con alturas acotadas por la normativa urbanística vigente. Por tanto, su relación con el río no es directa ni por cercanía ni por visuales. De este modo, aparecen más vinculados con su pertenencia a un corredor norte que otorgaría prestigio a estos productos inmobiliarios exclusivos. Principalmente, se trata de condominios de 3 a 5 pisos de altura, paralelos al eje de la avenida del Libertador, con retiro de frente promedio de 5 metros. En el área posterior de la parcela se localizaron las zonas de estacionamientos y los servicios colectivos. Las terminaciones de calidad, los *amenities* ofrecidos y la posibilidad de acceder a un inmueble en un valor más accesible que las viviendas unifamiliares existentes fueron algunas de las particularidades de estos productos inmobiliarios residenciales, que guardaron características formales repetitivas, pudiéndose identificar en muchos casos las empresas que las desarrollaron.

El reemplazo de las edificaciones existentes o el completamiento de los escasos lotes vacíos fueron acuerdos entre privados que se materializaron a través de la adquisición de las parcelas en el mercado formal. En este caso, los productos inmobiliarios se encuadraron en los marcos normativos existentes. Y fue la cualificación del territorio como zona exclusiva para los sectores de alto poder adquisitivo lo que lo hizo atractivo para el mercado inmobiliario. Ante esta situación no se observaron acciones directas de resistencia que pretendieran modificar o detener estos procesos de transformación del área.

Sin embargo, en los discursos de los antiguos habitantes se encontraron diferencias marcadas entre las nuevas y las viejas edificaciones. Los nuevos productos residenciales, con sus cercos perimetrales, fueron vistos como productores de nuevas formas de habitar el espacio urbano. La falta de relación con el resto de los vecinos, la ausencia de actividades comunitarias o de desplazamientos a pie, fueron algunas de las características que aparecieron cuestionadas en sus discursos: “Nos invadieron”,

“cambió mucho... parece Nueva York ya”. Es decir, la concentración de productos inmobiliarios en un mismo sector generó conflictos pero no se materializaron en acciones concretas para detenerlos.

Plano 3. Esquema productos inmobiliarios de uso residencial: el río como prestigio. Boulevard Sáenz Peña 1249. Terrazas del Libertador. Avenida del Libertador 14273



Fuente: Elaboración propia, 2019

Algunas consideraciones finales. Fragmentos y crecimiento urbano

Este crecimiento del corredor ribereño norte, a partir de la sustitución edilicia, el reemplazo de usos o el completamiento de vacíos, se ha dado gradualmente transformando parcela a parcela. Podría considerarse que existe una aparente contradicción en estos productos inmobiliarios que exaltaron al mismo tiempo su condición de fragmentos autónomos e infranqueables, sólo accesibles a quienes los habitan, y su fácil accesibilidad a zonas de interés en la ciudad a través de arterias de vinculación territorial. Sin embargo, estas dos cuestiones –autonomía y accesibilidad- refieren a un nuevo modo de construcción de ciudad, basada en los flujos antes que en los lugares (continuidad – contigüidad). De este modo, cada uno de estos fragmentos tuvo que asegurar a la vez la *conexión* con algunas zonas de la ciudad (aquellos territorios donde operan los sectores dominantes) y la *des-conexión* respecto de su entorno inmediato.

En este trabajo nos interesó identificar estrategias morfológicas, funcionales y de gestión que asumieron cada uno de estos fragmentos en función de su relación con el río. De este modo, se consideraron tres categorías: el río como vista, el río como patio de atrás y el río como prestigio.

En primer lugar, el “río como vista” consideró la localización en altura del observador. Esto se obtuvo a través de edificios en altura o de edificaciones sobre un terreno elevado. En el primer caso, las edificaciones en altura se localizaron fundamentalmente en los extremos del corredor. En el segundo caso, las urbanizaciones cerradas y los condominios se ubicaron sobre las zonas de barrancas hacia el centro del área de estudios, de acuerdo a los indicadores permitidos por la normativa vigente y los tamaños de las parcelas. En ambos casos, la implantación consideró un lado más extenso paralelo al río de modo de aumentar la superficie de exposición. Las fachadas vidriadas y espacios de expansión (balcones, terrazas, patios) generaron áreas de transición entre el adentro y el afuera, de forma de garantizar una zona estanca hacia el curso de agua.

Estas edificaciones en altura se adaptaron a las condiciones existentes ya que no modificaron, salvo excepciones, las parcelas sobre las que se localizaron. Los edificios en altura reemplazaron usos y edificaciones existentes, mientras que los condominios y urbanizaciones cerradas sobre las barrancas, surgieron de subdivisiones de grandes predios. Si bien otro condicionante fue la normativa vigente, éste resultó ser más endeble. De este modo, en algunos casos se aprobaron excepciones ad hoc, en otros se modificaron los indicadores en algunas áreas y finalmente, en algunas situaciones con predios mayores a una hectárea, la normativa abrió la oportunidad para iniciar un proceso de aprobación que, al mismo tiempo que permitió introducir nuevos parámetros y criterios, garantizó cierta visibilidad de los procesos y la introducción de otros actores al involucrar al HCD. Las resistencias asociadas a estos fragmentos urbanos se relacionaron fundamentalmente al aumento de densidad, a los posibles impactos en la infraestructura y al incremento de automóviles en la zona. Pero más específicamente en el sector costero, los edificios en altura fueron considerados como barreras que, a la vez que garantizaron (o al menos prometieron) una vista al río para sus habitantes, la impidieron para las edificaciones previas.

En segundo lugar, “el río como patio de atrás” se refirió a aquellos productos inmobiliarios que se implantaron sobre la ribera. Pudimos identificar dos tipos, las urbanizaciones cerradas y los condominios. En ambos casos, el contacto con el agua no fue sólo a través de la contemplación, sino que hay un elemento que aseguró esta articulación, un muelle. Por tanto, el río no es sólo un elemento pasivo a observar, sino que también genera actividades recreativas. También coincidieron en una inversión entre las fachadas de frente, cerradas, y las del contrafrente, abiertas. En ambos casos, las edificaciones se implantaron luego de un espacio de estacionamiento hacia el frente y con los

elementos de recreación en la parte posterior. Sin embargo, en cuanto a las estrategias para aumentar la superficie de exposición hacia el río, varió en cada una de estas tipologías. En el caso de las urbanizaciones cerradas, el agua ingresó al interior del fragmento a través de canales y lagunas, armando manzanas lineales conformadas por parcelas secuenciales. Los dispositivos de seguridad fueron externos al conjunto de todo el producto inmobiliario, por lo que, al interior, la separación entre lo edificado y la calle no fue materializada. De todos modos, las fachadas de frente son opacas. Los condominios se aislaron de la calle a través de muros y otros dispositivos de seguridad, localizando hacia el fondo barreras más “blandas” a través de arboledas que permitieran, al mismo tiempo, privacidad y contacto con el río.

Con respecto a las resistencias, en ambos casos se relacionaron con cuestiones ambientales si modificaban la cota del terreno, y se vincularon con factores sociales si reemplazaban usos recreativos con impacto en la población (como clubes barriales). En otros casos, en los que sólo se trató de reemplazo de usos de servicios o de edificaciones, si bien despertaron críticas de los habitantes previos por las diferencias culturales en cuanto a su modo de vinculación con el río y, más ampliamente, de uso del espacio público, no se tradujeron en resistencias que modificaran o imposibilitaran la materialización de estos productos inmobiliarios.

Finalmente, en tercer lugar, “el río como prestigio” comprendió a aquellos productos inmobiliarios que referenciaron al área ribereña, no tanto por su proximidad al río sino por su proceso de urbanización que la caracterizó como una zona exclusiva para los sectores de mayor poder adquisitivo. Estos productos inmobiliarios reemplazaron otras edificaciones preexistentes de uso residencial unifamiliar sin modificar las parcelas. Por tanto, no reemplazaron usos, no modificaron la división parcelaria, no requirieron excepciones de la normativa vigente, sólo sustituyeron edificaciones y aumentaron la densidad de la parcela. De este modo, no requirieron más mecanismos que el proceso de aprobación vigente en cada municipio. Si bien no hubo acciones de resistencia social que tuviesen como objetivo modificar o impedir estas transformaciones, los vecinos refirieron a ellas como intrusiones o invasiones que modificaron los modos en que se relacionaban y habitaban esos territorios.

Las vistas al río, su proximidad o su pertenencia como lugar de exclusividad nos permitieron elaborar categorías de tipologías residenciales. En cada una de ellas establecimos recurrencias en las estrategias formales (relación con el trazado, tamaño y forma de las parcelas, implantación de la edificación, materialización de las fachadas), funcionales (relación con otros usos del suelo, actividades colectivas) y de gestión (modalidades de cualificación del suelo) que se desarrollaron en cada una de esas categorías. De este modo, entendimos que las denominaciones que alcanzaron a las

nuevas tipologías residenciales en la bibliografía especializada (edificios en altura o torres, condominios y urbanizaciones cerradas) se centraron en una abstracción que sólo consideró el producto final y sus aspectos arquitectónicos. En cambio, estipulamos que ha sido necesario considerar cada uno de esos fragmentos en una escala temporal (explicitar los procesos que hicieron posible su materialización) y espacial (relación con la ciudad y sus elementos estructuradores del crecimiento) más amplia. De este modo, pudimos dar cuenta de la especificidad que adquieren en un territorio determinado, de los problemas que generan en él y de su capacidad para ser materializado. Esto permitiría consolidar o mejorar los instrumentos de regulación y gestión para conducir las nuevas modalidades de crecimiento.

Bibliografía

Arizaga, M. C. “Ciudad, suburbio e imaginarios urbanos: La clase media va al Paraíso”. *Encrucijada*, 27. Universidad de Buenos Aires. 2004.

Ciccolella, P., Vecslir, L. y Baer, L. “Revitalización de subcentros metropolitanos. Buenos Aires entre la ciudad dispersa y la ciudad compacta”. *Contexto Revista de la Facultad de Arquitectura de la Universidad Autónoma de Nuevo León*, IX(11). Nuevo León. México. 2015.

Dadón, J. “Argentina, de espaldas al mar.” *Le Monde Diplomatique*. Número 53. Edición Cono Sur. Noviembre 2003

Dadón, J. y Matteucci, S. “Patrones de desarrollo costero en la Provincia de Buenos Aires, Argentina”. En S. D. Matteucci, J. Morello, G. D. Buzai, C. Baxendale, M. Silva, N. Mendoza, W. Pengue y A. Rodríguez (eds). *Crecimiento urbano y sus consecuencias sobre el entorno rural. El caso de la ecorregión pampeana*. (pp. 251 – 279) Buenos Aires: Ed. Orientación. 2017.

Elguezabal, E. *Fronteras urbanas. Los mundos sociales de las torres de Buenos Aires*. Buenos Aires: Editorial Café de las Ciudades. 2018.