

En busca de la identidad Sanisidrense

Estudio de la conservación del patrimonio de
San Isidro desde 1909 hasta el presente



Materia: Historia Urbana de Buenos Aires

Año 2019

Cátedra Dra. Arq María Marta Lupano



Mercedes Maria Salas

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	151
<i>Objeto de Estudio</i>	
<i>Metodología</i>	
<i>Memoria de Investigación</i>	
EL PUEBLO DE SAN ISIDRO	154
SAN ISIDRO MUNICIPIO	155
<i>Una ciudad de avanzada</i>	
<i>Digesto de 1909</i>	
<i>Vivienda jardín o saturación del suelo</i>	
SAN ISIDRO CRECE	159
<i>Sentimiento sanisidrense</i>	
<i>Códigos de edificación 1952/1960</i>	
<i>Cuestión de retiros</i>	
GESTIÓN DE PATRIMONIO	166
<i>Identidad y patria</i>	
<i>Estudio ICOMOS</i>	
<i>Código de Ordenamiento Urbano 1979</i>	
<i>Cuestión de retiros</i>	
SAN ISIDRO, CIUDAD TRICENTENARIA	171
<i>El patrimonio en el presente</i>	
<i>Normativa en vigencia</i>	
<i>Restricciones y permisos</i>	
REFLEXIONES FINALES	176
AGRADECIMIENTOS	177
FUENTES CONSULTADAS	178
<i>Fuentes primarias</i>	
<i>Fuentes secundarias</i>	

INTRODUCCIÓN

Objeto de Estudio

Las ciudades son testigo de las sociedades que las habitan, convirtiéndose en memoria de los distintos procesos históricos que la atravesaron. Todo momento histórico sucede a otro anterior, por lo que la convivencia con el pasado es característica de las urbes. Las ciudades están en constante transformación, lo que hace interesante el análisis de lo que la sociedad valora como patrimonio urbano y de qué forma se dispone a conservarlo en función de la preservación de cierta identidad que trascienda los períodos históricos.

A través de la preservación del patrimonio de la ciudad, se carga de identidad a un área, barrio, etc. Si entendemos a la identidad como la reconstrucción de la propia historia, la identidad de la ciudad sería la reconstrucción de la historia de la sociedad que la habita. Por este motivo, la preservación del patrimonio no puede ser algo librado al azar sino basado en la consolidación de un sentimiento de pertenencia.

La identidad ha sido un tema tratado por muchos profesionales de distintas áreas a lo largo de la historia. Hablar de identidad urbana requiere analizar distintos aspectos: 1) Símbolos y significados colectivos como son los rituales, prácticas y artefactos culturales; 2) Percepción de duración, es decir una noción de pasado y futuro y 3) Noción de causalidad y pertenencia, diferenciándose del resto de los sitios de la ciudad por su carácter único. (Giménez, 2007).

En este trabajo se profundizará acerca del primer punto, entendiendo que **la arquitectura y el urbanismo son símbolos de la ciudad de una época**, materializados como artefactos culturales que reflejan el imaginario de una sociedad. Bajo esta premisa, es posible entender a la Ciudad como registro de la memoria de la sociedad. A través de sus edificios es posible leer relatos de distintas épocas avalados por distintas corrientes ideológicas.

En la construcción de la ciudad es necesario contemplar dos actores fundamentales: el privado y el público. Los organismos públicos, a través de las herramientas que le son propias como códigos y reglamentaciones, establecen las pautas bajo las cuales se trazará la ciudad. Estas pautas no son caprichosas, sino que responden a las prácticas e ideas de una época, dejando plasmado en los códigos cierto planteo de identidad. Estos planteos muchas veces son explícitos y muchos otros a pesar de no serlo, dejan entrever determinados lineamientos que, conociendo el trasfondo bajo el cual fueron propuestos, permiten identificar una postura frente al tema de identidad.

Esta problemática de la ciudad, en cuanto a las construcciones nuevas en convivencia con las preexistentes que cuentan una historia, reflejo de una sociedad del pasado, ha sido siempre de mi interés. Es aún más comprometido abordar este tema en el área de San Isidro donde he vivido desde siempre y he escuchado a sus habitantes hablar y presumir acerca de la riqueza histórica de la ciudad y de la identidad sanisidrense.



Metodología

Para el análisis de la conformación y preservación de la identidad de la ciudad, se tomó como caso de estudio la actual área de protección patrimonial del partido de San Isidro. Resulta interesante el estudio de sus primeras construcciones que dan lugar al nacimiento de identidad. Luego con el crecimiento, a lo largo de los años, se contemplan las distintas intervenciones realizadas en función de un contexto determinado.



Imagen 1

Recorte territorial de estudio, basada en la actual área de protección patrimonial APP1 (Radio 1). El área está comprendida entre el eje de Martín y Omar, el eje de 25 de Mayo, Primera Junta incluida la vereda Noroeste con su cerco y forestación, el eje de J. B. De La Salle, hasta el eje Del Barco Centenera, límite con terrenos del Ferrocarril, el eje de J. B. De Lasalle, Martín y Omar incluida la vereda Sudeste con su cerco y forestación, acera Noreste de Av. Libertador hasta R. S. Peña, Eje de Av. Libertador hasta Belgrano, 25 de mayo incluida hasta Martín y Omar

Ya desde comienzos del Siglo XX, con la promulgación del Digesto de 1909, las intervenciones en la ciudad de San Isidro fueron condicionadas por las reglas establecidas por el organismo municipal mediante códigos. El trabajo se aboca principalmente a la preservación y construcción del patrimonio histórico a lo largo del Siglo XX. **Para esto, se realizará el análisis de discursos de concejales y/o intendentes referidos al concepto de identidad; posteriormente se hará un estudio de los aspectos relevantes en materia de preservación del patrimonio existente, los códigos de edificación y/o planeamiento urbano contemporáneos a dichos discursos y las soluciones arquitectónicas que éstos permitieron, para intentar ver la correspondencia entre el punto de partida y el objeto final.**

El paisaje urbano está compuesto por elementos de dominio público, dentro de los que encontramos las calles, veredas, árboles, alumbrado y equipamiento urbano; y de dominio privado, entendiendo a éstos como los inmuebles con sus fachadas, materialidad, retiros, alturas y aberturas. Para el análisis de las reglamentaciones y sus puestas en práctica, se analizarán los distintos componentes que afectan a los privados para la conformación de la ciudad.

Cabe destacar que, aunque no siempre existió un tratamiento del patrimonio histórico nombrado como tal, si existieron bajo otros lineamientos que daban cuenta de su valor para la sociedad en cuanto a su historia e identidad.

Memoria de Investigación

Como reservorio principal, recurrí al Museo, biblioteca y archivo histórico municipal Beccar Varela. Allí, pude acceder a antiguos diarios que documentan las sesiones del Concejo Deliberante: desde libros de actas hasta digestos municipales. Luego de 1983 no existe un registro de los diarios de sesiones, que desde ese entonces se almacenan en la sede del Concejo. El archivo de éste se encuentra cerrado temporalmente, por lo que fue necesario recurrir a otras fuentes para el último período del recorte temporal. Por otro lado, en el mismo museo es posible acceder a los antiguos códigos y reglamentaciones, sumado al Digesto Municipal que contiene las ordenanzas y decretos, desde el año 2001 en la página web de San Isidro. Para el estudio de las edificaciones se realizó un análisis previo de la fecha de construcción de cada obra mediante la base de datos de expedientes de la Municipalidad. Por último, mediante el trabajo de campo se complementó la información con planos y fotografías.

EL PUEBLO DE SAN ISIDRO

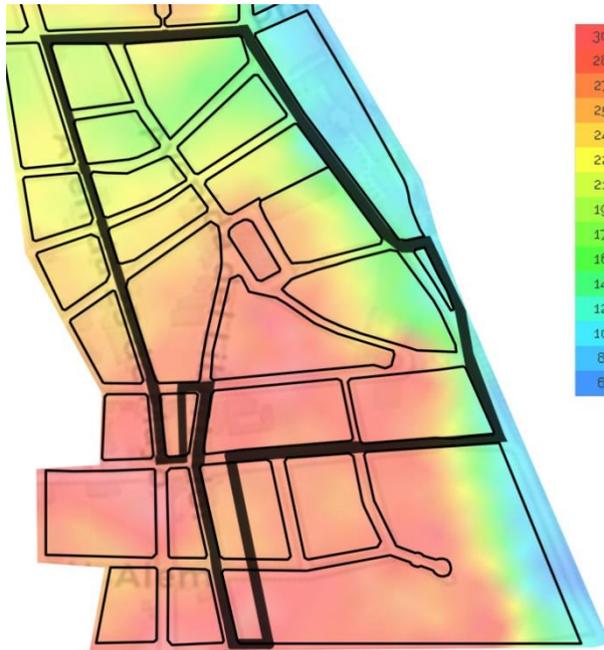


Imagen 2 Mapa topográfico del área de estudio.
Fuente: <http://es.ar.topographic-map.com>

En 1706¹, Domingo de Acassuso fundó una capilla donde hoy se erige la Catedral de San Isidro y en torno a ella creció el pueblo. Al igual que la Capilla, sus primeros pobladores se asentaron en las tierras más altas, próximas a los caminos del alto y el bajo (actuales avenidas Centenario y Libertador, respectivamente) y los mojones de las actuales calles Belgrano y Primera Junta.

El pueblo creció al borde de la barranca, a partir de la cual se trazaron las suertes que Garay destinó en 1580 a la agricultura. Gracias a los suelos fértiles de la zona, los propietarios de tierras en San Isidro "se constituyeron en los primeros labradores de la provincia de Buenos Aires" (Salas,

2005).

En torno al camino del bajo, a lo largo de toda la extensión de la barranca, desde la Ciudad de Buenos Aires hasta Santa María de las Conchas, se construyeron casas quintas de importantes terratenientes. De esta forma, San Isidro creció en torno a dos arquitecturas características: las casas del pueblo y las casas quinta, dentro de las que figuran las de Anchorena, Pueyrredón y Los Tres Ombúes (que en su momento fue de Mariquita Sánchez de Thompson).



Imagen 3 A la derecha, plano de Saa y Faría en 1781. En naranja, los caminos del alto y el bajo. En verde, la barranca. En celeste, el pueblo de San Isidro. A la izquierda, el área de estudio marcada en el plano de 1856 obtenido del Museo, biblioteca y archivo histórico municipal.

Al no haber existido acto fundacional, el trazado del pueblo de San Isidro no respondió a las Leyes de Indias, sino que se basó en la topografía del lugar. La arquitectura del pueblo se caracterizó por su estilo colonial: edificaciones de una planta, adosadas unas a otras, con composiciones de fachada muy similares, construyendo un paisaje urbano homogéneo. Las casas quinta pertenecieron a los dueños de las chacras y se caracterizaron por emplazarse en grandes terrenos, rodeadas de verde. De perímetro libre y retiradas de la línea municipal, su arquitectura reconoce galerías y patios internos que organizan las habitaciones en una única planta.

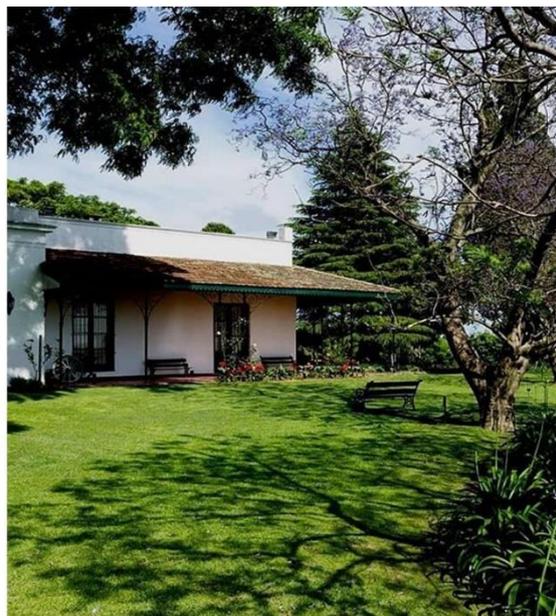


Imagen 1 A la izquierda, la Casa de los Alfaro, construida a principios del Siglo XIX. A la derecha, la Quinta los Tres Ombúes, cuya construcción data de la segunda mitad del Siglo XVIII.² Fotos propias.

SAN ISIDRO MUNICIPIO

San Isidro se convierte en municipio en 1853 y la Ciudad de Buenos Aires es declarada capital de la República en 1880. A partir de este momento y durante las primeras décadas del Siglo XX, la ciudad busca romper con la cultura hispánica colonizadora vinculando el progreso al nuevo orden político.

Con la expansión de la actividad industrial, surge la necesidad de sancionar reglamentaciones que ordenen el proceso de crecimiento de la ciudad: no sólo en cuanto a sus construcciones, sino también en sus las prácticas y significaciones. Como respuesta a esta problemática, se publica el digesto de 1909.

Tomamos a éste como el primer antecedente de los Códigos de Edificación y Planeamiento contemporáneos, ya que contempla varios de los aspectos que más adelante serán competencia de este tipo de normativas.

² Fuente: www.quintalosombues.com.ar/casa

³ KROPFL, P. (1994) *La metamorfosis de San Isidro*. Buenos Aires: Trenque Lauquen.

Una ciudad de avanzada

Así como el entonces concejal Beccar Varela participó de la sanción del Digesto en cuestión⁴, ese mismo año también impulsó otro proyecto fundamental para la ciudad: la pavimentación de calles. Gracias a su exposición frente al Concejo Deliberante y al Libro de actas de 1908-1909 -que contienen los dichos de las sesiones- podemos comprender qué pensaba este importante personaje de la historia sanisidrense respecto del pasado y el futuro de la ciudad.

En relación al pasado, manifiesta que eligió San Isidro para vivir y depositar todas sus posesiones valiosas, *"siguiendo así al derrotero que guió a los que no desmayaron hasta dotar a San Isidro de obras e instituciones grandiosas que aún perduran"*⁵, reconociendo la riqueza histórica del pago. Resulta interesante la referencia a lo "grandioso" que menciona el concejal, ya que contrasta con lo fútil que es digno de ser desechado y olvidado. Veremos más adelante como ciertos vestigios de un pasado sanisidrense, tal vez no tan "grandioso" intentarán ser borrados con la sanción del Digesto.

Por otro lado, en relación a sus intenciones respecto al futuro de la ciudad Beccar Varela manifiesta que: *"van a un fin más elevado: el engrandecimiento y progreso del pueblo en que he nacido, al que he dedicado todas las energías de mi modesta persona"*⁶, entendiendo a San Isidro como imagen del progreso buscado en el proceso de consolidación de la República.

Al referirnos puntualmente a la normativa en cuestión, es posible observar que, dentro de los objetivos del Digesto, en su título primero, el art. 25 propone *"la conservación de edificios públicos y monumentos históricos"*. Esto demuestra que sin referirse directamente a la terminología de patrimonio, el Digesto da cuenta del carácter simbólico de las construcciones y de la importancia del pasado ante la consolidación de una ciudad en crecimiento. En este aspecto, es interesante comprender, a través de la profundización del Digesto, qué cosas se propone conservar y promover frente a las que se prefiere extinguir.

Digesto de 1909

Dentro de los mismos objetivos del Digesto de 1909 es posible identificar las herramientas por medio de las cuales la Intendencia se propone ordenar el crecimiento de la Ciudad. Como se mencionó previamente en el trabajo, se sirve de dos elementos fundamentales: la implementación de reglamentaciones tanto en los espacios de dominio privado (inmuebles de los particulares) como los de dominio público (parques, plazas y veredas), tal como se refleja en el Inciso 9º y 23º respectivamente:

Art. 9: "Intervenir en la construcción de edificios públicos y particulares, a fin de garantizar la seguridad y condiciones higiénicas que deban tener."

Art. 23: "Reglamentar la apertura, ensanche, empedrados, conservación y mejoramiento de las calles, caminos, plazas, parques y paseos públicos, y las delineaciones y niveles."

⁴ Libro de Actas municipales (1908-1909), Museo, biblioteca y archivo histórico municipal.

⁵ Libro de actas de 1908-1909, Museo, biblioteca y archivo histórico municipal.

⁶ Ídem.

Durante este período, se busca consolidar la ciudad y su centro, dejando de lado ciertos rastros que rememoran al San Isidro agricultor -como pueblo que congrega trabajadores- para concentrarse en su carácter de ciudad residencial de clase pudiente.

Esto se ve reflejado en la normativa que, de distintas maneras, abarcan tanto aspectos constructivos, como sociales.

En cuanto a lo constructivo, se observa que se reglamentan varios aspectos de los centros de población, dentro de los que se enmarca el recorte estudiado en este trabajo. En este sentido, el art. 117 establece que *"No se permitirá la construcción, reconstrucción, ni colocación de nuevo techo a ningún rancho de paja y barro, dentro de los centros de población."*, y a su vez el Art. 116 dispone que *"En todos los centros de población es obligatorio el revocar los frentes de las casas o paredes de cercos que se construyan."* Los ranchos de barro como vestigios de un "San Isidro pueblo" son prohibidos para la consolidación de una imagen más acorde a una ciudad del progreso destinada a alojar residencias de una clase aristocrática. A su vez, en cuanto al espacio público, el art. 140 determina *"En todos los centros de población del Partido, es obligatoria la construcción de cercos y veredas."* Una vez más se observa la intención del progreso de la ciudad, adoptando nuevas medidas que contribuyan a la consolidación y mejora de espacios públicos acorde a una sociedad de clase pudiente.

En relación con esto, en cuanto a las prácticas y organización social del partido, el Art. 477 establece que *"Queda absolutamente prohibida la mendicidad por las calles, tanto por varones como por mujeres."*, entendiéndose que la pena por infringir dicho artículo *"será de tres días de arresto"* (Art. 479).

En cuanto a los usos de suelo, por primera vez se introduce la idea de que sean ordenados en la ciudad, restringiendo ciertas actividades en el centro. El Art. 324 determina una categorización de industrias que podrán funcionar en todo el partido *"con excepción del comprendido por las siguientes calles: 25 de Mayo, Belgrano, San Martín e Ituzaingó, en ambas aceras, 9 de Julio y Belgrano en toda su extensión."* Esto delinea una primera aproximación a la consolidación del área de estudio como primordialmente residencial en convivencia con lo comercial.

Por último, es interesante observar que ya desde temprano, en el Siglo XX, se reglamenta uno de los rasgos característicos de la ciudad de San Isidro: los árboles. Esta normativa abarca tanto la forestación en la vía pública como la de los privados. Respecto de la primera, no sólo se establece la plantación de especies *"Es obligatorio plantar árboles en todos los frentes de las propiedades urbanas del Partido."* (Art. 169, Digesto 1909), sino que también se determina que *"Queda prohibido en las plazas, calles, caminos o paseos públicos: Arrancar ramas y gajos, o dañar de cualquier modo que sea los árboles, plantas y flores en ellos colocados."* (Art. 169, Digesto 1909), aplicando importantes multas a quienes no respeten la forestación, en función de que ésta sea preservada por la comunidad.

Respecto de la forestación en los predios de los particulares, se incentiva el cuidado de plantas y jardines mediante la implementación de un premio *"que consistirá en una medalla y cincuenta pesos monedas nacional, que se otorgará al vecino que tenga mejor cuidados y desarrollados los árboles del frente de su"*



propiedad." (Art. 175, Digesto 1909). Estos tres artículos, referentes a la forestación sanisidrense, dan cuenta de la importancia de la vegetación en el partido desde tiempos pasados. Muchos árboles plantados en aquella época siguen hoy en pie en las calles de San Isidro por lo que queda evidenciada la determinación de las autoridades de hacer cumplir la norma. Tal es así que, en las sesiones del concejo mencionadas anteriormente, se debate cada caso de extracción de árboles puntualmente y por separado⁷.

Esta normativa, aunque comienza a delinear usos de suelo y exige la presentación de planos, poco establece respecto de las restricciones en los inmuebles de los particulares, dejando a su consideración la implementación de retiros, alturas, y ocupación del suelo. Esto se reflejará en un paisaje urbano mixto: las construcciones realizadas bajo la vigencia del Digesto son variadas y con resoluciones muy diferentes.

Vivienda Jardín o Saturación del suelo

En 1913 se crea el primer barrio jardín de San Isidro, el Barrio Aguirre. En contraposición con el área céntrica de la ciudad, este barrio constó con una serie de reglamentaciones, como retiros y alturas. Las construcciones que allí se realizaran deberían cumplir con esas normativas para la consolidación del barrio jardín como tal. La creación del barrio, sumado a la fundación del Club Atlético San Isidro en 1902 y con ello la llegada de nuevos pobladores, trajo consigo una arquitectura ajena al centro hasta ese entonces.



Imagen 2 A la izquierda, una casa típica del barrio Aguirre. A la derecha, la vivienda cuya construcción data de 1925⁸ ubicada en la esquina de Avenida Libertador 16.583 y Primera Junta.

Fuente: fotos propias.

⁷ Libro de actas del HCD 1908-1909, Museo, biblioteca y archivo histórico municipal.

⁸ Fuente: Base de datos de expedientes de la Municipalidad de San Isidro.



Imagen 3 Edificio construido en 1939, Juan B. Lasalle 800 esquina Primera junta. Fuente: Foto propia.

Aunque el barrio Aguirre se encuentra fuera del área de estudio, resulta interesante su mención ya que varias de las construcciones realizadas durante este período en el recorte seleccionado se asemejan más a las viviendas jardín del nuevo barrio que a sus linderos preexistentes.

Por otro lado, durante el mismo período, un tipo de apropiación del suelo totalmente distinto tuvo lugar en el área de estudio. Mientras que en la misma manzana se construían casas con parques y retiros, hay quienes saturaron el suelo de la parcela con construcción, consolidando la línea

municipal y asemejando las construcciones a la arquitectura predominante preexistente.

Resulta interesante destacar que esta convivencia de arquitecturas en la ciudad de San Isidro ya ocurría en tiempos de la colonia con las casas quinta y las casas del pueblo. Lo que desafía este período es la proximidad de las diferentes tipologías, ahora en convivencia en una misma manzana.

SAN ISIDRO CRECE

Ante el rápido crecimiento poblacional y por ende la construcción de vivienda, en el año 1952, se sanciona el primer código de edificación del partido.



Imagen 4 Gráfico de crecimiento poblacional de San Isidro. Elaboración propia con base en datos obtenidos de Del Pago de la Costa al actual San Isidro. SALAS, M.

Tan solo seis años después, tras sucesivas modificatorias se decide revisar el código y finalmente, en 1960, se sanciona el segundo código de edificación. El concejal Marsili, durante el tratamiento de la sanción del código de 1960, dejó en claro la necesidad de renovar el código al manifestar que "creyó necesario su actualización (del Código de 1952) en virtud del adelanto alcanzado por San Isidro y con el firme propósito de que ello sirva para evitar tomar continuamente

*resoluciones de excepción*⁹. Para los fines de este trabajo, dado que presentan similitudes en cuanto a disposiciones constructivas, no así de zonificación y que ambos códigos fueron sancionados con un lapso entre ellos menor a diez años y que por este motivo el primer código tuvo sólo ocho años de vigencia -viendo muy pocas construcciones condicionadas por su sanción- se procederá a un análisis en conjunto.

Sentimiento sanisidrense

Durante la sesión del Honorable Concejo Deliberante del 26 de enero de 1960, en la que se trató la sanción del código de ese año, muchos concejales tuvieron la oportunidad de manifestar públicamente su opinión respecto de la normativa. Gracias a los diarios de sesiones del Honorable Concejo Deliberante, es posible leer los discursos de los distintos concejales respecto del tema que compete al trabajo.

Dentro de las intervenciones realizadas por los distintos miembros, cabe destacar las de Beccar Varela y Burlo, que expresaron de manera muy clara su opinión respecto de la identidad sanisidrense. Por un lado, Beccar Varela manifestó la relevancia de la sanción del nuevo código de edificación, refiriéndose a éste como un *"Proyecto que para mí es de suma importancia porque podría decir que aquí se juega el destino del San Isidro viejo, que tanto queremos los habitantes de este pueblo."* Por otro lado, el concejal Burlo profundiza más en los rasgos característicos de San Isidro y su preocupación respecto de que el código los contemple y preserve: *"Espero que en el mismo, más que soluciones materiales fluya en todo el Código el espíritu, sentimiento y la sensibilidad de lo que tiene de tradicional San Isidro, porque San Isidro, tiene una particularidad propia."* En esta primera parte del discurso identifica a la identidad de San Isidro como única, diferenciándola de la de las demás ciudades. Y continúa: *"Los que vienen a él se sienten tan cómodamente, se encariñan tanto con este pedazo de tierra, que no sé si será **su arboleda, las flores, su perfume, el sentimiento**, lo cierto es que a quien viene a San Isidro enseguida se le despierta en su interior un amor por este pedazo de tierra que **tiene de historia tanto como nuestra patria.**"* En este sentido, es necesario recordar que, en San Isidro, en las quintas de importantes figuras de la historia argentina, como Pueyrredón y Mariquita Sánchez de Thompson, se gestaron gran cantidad de hechos históricos, como la idea de liberarse de España.

Al observar estos fragmentos del discurso de Burlo, es posible identificar tres aspectos que éste consideraba esenciales en la identidad de San Isidro: su verde, el sentimiento intangible y la historia que lo atravesó. Al hablar del sentimiento intangible, es posible pensar que tal vez el concejal se refería a la forma de habitar el espacio y la ciudad misma.

Tal como se vio en la sanción del Digesto de 1909, el tema del verde en San Isidro siguió siendo de crucial importancia. Es posible ver en los diarios de sesiones el tratamiento de pedidos de extracción y plantación de distintos árboles, convirtiéndose en un tema de agenda del Concejo Deliberante. En uno de los tantos tratamientos, el 25 de agosto de 1958, el concejal Mario Calafell Iriarte se refirió a las arboledas como rasgos *"que han caracterizado a nuestro pueblo"*.

⁹ Diario de Sesiones HCD San Isidro 1952, Museo, biblioteca y archivo histórico municipal.

Por último, y previo al estudio de los Códigos, frente a la segunda sanción de un código de edificación en menos de una década, es necesario aclarar la noción que se tenía respecto a la duración del código a sancionar. En relación a esto, en la sesión a la cual se hizo referencia previamente, el concejal García se manifestó: *"Con el andar del tiempo, habrá que hacer modificaciones en parte o en todo, de acuerdo a las nuevas modalidades que se presenten, conforme el desarrollo que tenga el partido o la nación en sí."*

Códigos de Edificación 1952/1960

Aunque los códigos de edificación de 1952 y 1960 son similares en determinadas cuestiones, plantean distintos tipos de zonificaciones que afectan al recorte territorial de este trabajo. Ambos hacen dos tipos de categorizaciones: por un lado, la zona según la que se establecen los usos, y por otro, el distrito que determina las alturas edificables.

En el Código de 1952, el recorte estudiado queda dividido en tres secciones: barrio parque (1º), vivienda jardín (2º) y comercio y vivienda (3ª); y tres distritos: segundo, tercero y cuarto. De esta forma se determinan los usos y alturas para el área estudiada. Aunque fue de corta aplicación dicho código vale la pena rescatar los usos asignados a cada sección de la zonificación para una posterior comparación con el código de 1960.

Respecto de la primera sección de barrio parque, el art. 6.2.1.1 del Código de edificación de 1952 establece que *"no se permitirán ninguna clase de comercios o industrias. Los lotes de terreno deberán destinarse exclusivamente a la construcción de residencias o casas habitación, queda terminantemente prohibido bajo pena de clausura la instalación de (...) cualquier negocio o industria."* Por otra parte, el artículo reglamenta por primera vez la publicidad en estos inmuebles: *"Queda prohibida la fijación de avisos y letreros de propaganda de cualquier índole."*

Por otro lado, para la sección segunda, de vivienda jardín el código de 1952 establece en su art. 6.2.2.2 que *"solo se permitirán negocios de interés del vecindario."*

Por último, para la sección tercera de vivienda y comercio, el art. 6.2.3.1 del código de edificación de 1952 dispone que *"se autorizarán comercios de todas clases y locales de trabajo que indispensablemente sirvan para atender las necesidades de la zona"*.

Aunque con similitudes en los usos de las zonas, el código de 1960 introduce una nueva zonificación por lo que el recorte queda dividido en tres secciones: zona parque (1º), zona comercio "A" (3º) y zona arteria comercial (4º).



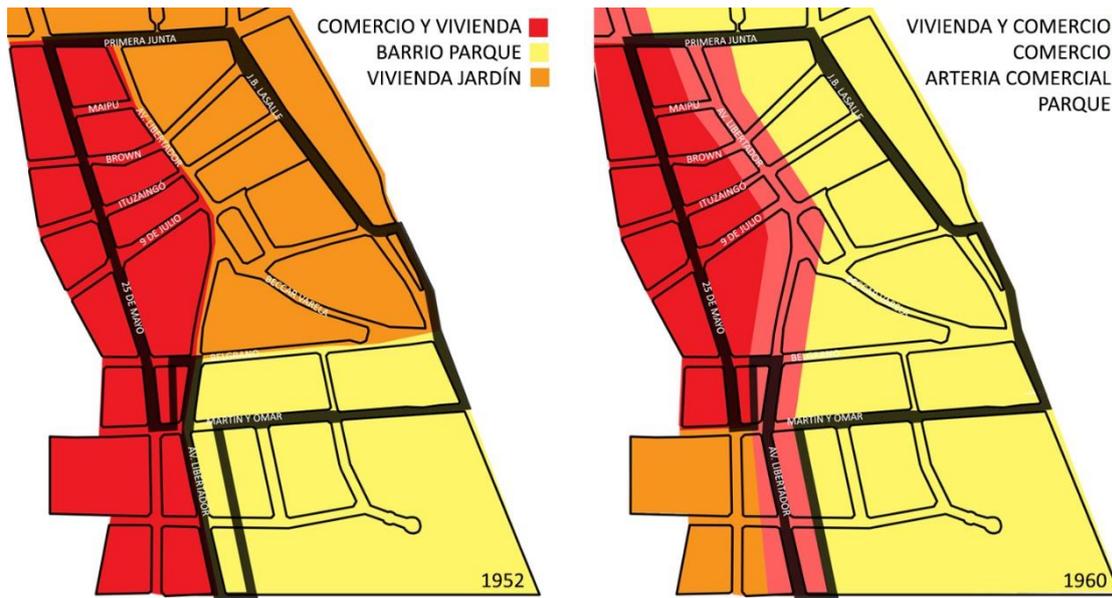


Imagen 5 A la izquierda, zonificación según el Código de 1952. A la derecha, zonificación en 1960. El área del "barrio parque" de 1952 toma toda la extensión sobre el frente de la barranca en 1960. A su vez, se agrega la denominada "Arteria comercial", que separa las zonas de vivienda exclusiva de la de comercio. Fuente: Elaboración propia.

La zona parque comprende lo que en el código de 1952 era el barrio parque y vivienda jardín, con exclusión de la Avenida Libertador que pasa a ser una arteria comercial. Por otro lado, desde esta arteria hacia la calle 25 de mayo se divide la zona -que solía ser de vivienda comercial- en dos secciones: una se mantiene bajo esta categorización y la otra se destina exclusivamente al comercio.

Tal como se estipuló en el año 1952 en el art. 6.1.2.2 citado anteriormente, la zona de parque (antes llamada barrio parque), **admitía exclusivamente la construcción de viviendas** (Art. 3.2.1.1 Código de Edificación de 1960). Para las zonas de comercio y vivienda y comercio el código establece una serie de usos como escuelas, sanatorios y comercios minoristas y mayoristas, entre otros (art. 3.2.5.1 y 3.2.4.1 C.E. 1960).

La novedad introducida por este código es el corredor de la Avenida Libertador, en la que se permitió *"la construcción e instalación de residencias o casas-habitación, bibliotecas, establecimientos de orden cultural, comercios minoristas, estaciones de servicio sin taller"* (art. 3.2.7.1 C.E. 1960) haciendo referencia también a que *"Queda prohibido todo otro uso no autorizado por este artículo"*

Esta zonificación establecida será crucial para la consolidación de un orden de usos en el recorte estudiado. Es que al día de hoy es posible identificar (aunque con ciertos matices) las zonas determinadas por el código de 1960. Esto demuestra la importancia de que los códigos de ordenamiento miren al futuro, intentando descifrar posibles desarrollos y crecimientos de la ciudad.

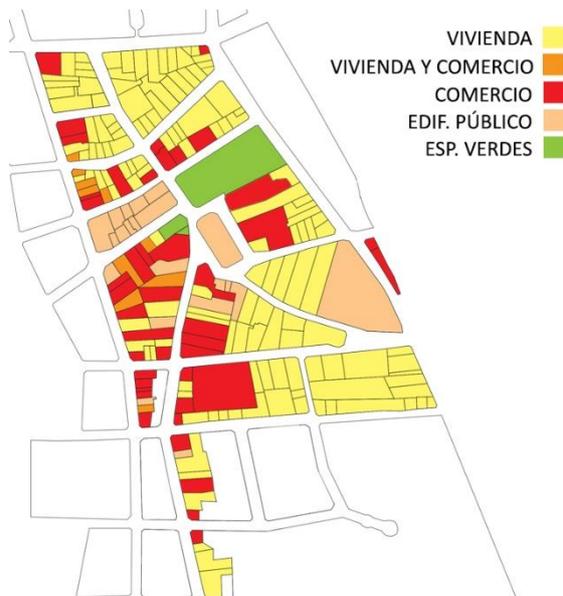


Imagen 6 Mapeo de los usos de suelo en el presente. Puede observarse cómo se desarrolló el comercio en las arterias de Libertador y 25 de Mayo. Fuente: Elaboración propia.



Imagen 7 Mapeo de los espacios construidos y vacantes. Mientras que algunas parcelas consolidan la línea municipal, otras ocupan el terreno con retiros en todos sus frentes. Nótese una saturación del suelo en las manzanas entre Libertador y 25 de Mayo, mientras que en las manzanas de la barranca el vacío prevalece sobre el lleno.

Ahora bien, en esta zonificación poco se habla de lo ya construido en cuanto a vestigios del pasado que reconstruyen una identidad, sino que establece parámetros para los edificios a construir que poco tienen que ver con lo existente en el sector de estudio y más, tienen que ver, con lo que sucedía en otras áreas del partido en cuanto a la conformación de barrios parque. De hecho, la reglamentación para la zona parque del casco sanisidrense no se diferencia en absolutamente nada del resto de las zonas de igual denominación en otros sectores del partido. Este fenómeno se ve reflejado

en las reglamentaciones de retiros mínimos. Mientras que las primeras construcciones del pueblo del casco de San Isidro consolidaban los frentes en la vía pública, esta reglamentación estableció que para las zonas parque y arterias comerciales *"la edificación no podrá efectuarse a menos de 3 metros de la línea municipal."* (art. 3.2.1.2 y 3.2.7.2 C.E. 1960)

Respecto de las normativas para las nuevas construcciones que irán definiendo los espacios vacantes en el casco histórico, en relación a la materialización de la línea municipal y dado que la construcción debía encontrarse a tres metros de ésta, el art. 3.2.1.7 del C.E. de 1960 establece que para las zonas parque, *"los muros divisorios en la franja de terreno libre de edificación contra la línea municipal y los cercos al frente, no pondrán exceder de un metro de altura, pudiendo únicamente sobre elevarse con cercas de alambre tejido o verjas artísticas hasta una altura de 2,00 metros como máximo."* De esta forma,

la línea municipal que antes era materializada por la misma construcción ahora es reemplazada por extensos muros con rejas metálicas y cerco verde. Es el día de hoy que se puede ver la convivencia entre ambas formas de llegar a línea municipal.

Respecto de las fachadas, se introduce ya en el código de 1952 y nuevamente en el de 1960, la presentación de planos para su aprobación, para la que "se dejará constancia expresa de los materiales, sus acabados y color de cada parte, pudiendo rechazarse los proyectos que estén en desacuerdo con los preceptos de la arquitectura." (Art. 3.7.1.1, C.E. 1960) Es interesante que desde este código se haga hincapié en los materiales y su color, ya que será algo que posteriormente se tendrá en cuenta para la conservación del patrimonio.

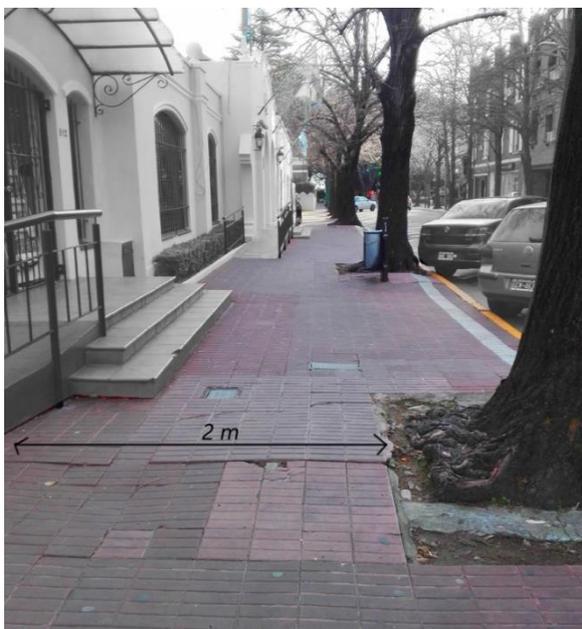


Imagen 8 Vereda de la Municipalidad vieja, en la esquina de 25 de Mayo y 9 de Julio. Nótese la vereda de baldosas vainillas y el espacio para el árbol, retirado a 2 metros. Fuente: Foto propia.

Por último, en relación al espacio público, mientras que se realiza un extenso detalle de cómo deben ser las veredas de la ciudad, apenas sí se menciona la plantación y cuidado de árboles que tanto preocupaba a los concejales. El art. 3.6.2.3 del C.E. de 1960 establece que las veredas deberán ser construidas "de mosaico denominado vainilla, de color rojo. (...) La parte de mosaicos tendrá un ancho de 2 metros, a contar de la línea municipal. El resto de la vereda hasta el cordón de la calzada o zanjas de desagües irá cubierto de césped." Este verde, según lo dispuesto en el art. 3.6.4.1 del mismo código debería ser conservado por los propietarios, "en especial, el césped, deberá recortarse periódicamente".

En cuanto a la arboleda, el art. 3.6.2.6 del C.E. de 1960 establece los hoyos que la contendrán, su ejecución, dimensión (hoyos cuadrados de ochenta centímetros) y separación (ocho a diez metros entre ellos). Respecto a las especies, el mismo artículo dispone que "en todos los casos se permitirá plantar árboles de la misma variedad y en la misma línea a los ya existentes."

Cuestión de retiros

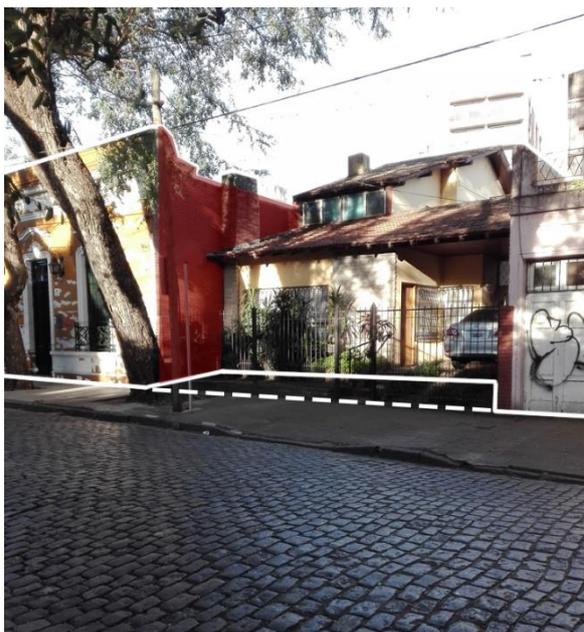


Imagen 9 Convivencia de dos construcciones de distintos períodos. El retiro realizado deja a la vista la medianera de la casa antigua y un patio delantero a la vivienda. Punteada, la línea municipal. Fuente: Foto y elaboración propia.

linderos, este edificio materializa un paredón tres veces más alto que los preexistentes. De esta forma, el capricho de un particular perjudica la configuración del espacio público.

La imposición de retiros y alturas de manera generalizada, sin análisis de la arquitectura preexistente predominante, da extraños resultados en cuanto a la conformación del espacio urbano. Medianeras de antiguas construcciones quedan expuestas en los retiros de los linderos que, al respetar la normativa conforman pequeños patios delanteros delimitados por construcciones vecinas.

Por otro lado, es posible observar que siempre existieron en San Isidro las transgresiones a la norma. Si en el ejemplo anterior se trataba como la norma rompía con sus vecinos linderos al verse obligado a materializar un retiro, este es el caso opuesto. Sin cumplir con lo establecido, llevando la construcción hasta línea municipal como sus



Imagen 10 Construcción realizada en 1960¹⁰, incumpliendo las reglamentaciones establecidas por el Código de Edificación. Nótese su contraste con los linderos, de estilo neocolonial. Fuente: Foto propia.

Tras el análisis de estos casos, queda demostrado que la planificación de la ciudad (y la construcción de edificios) debe tener una mirada integral sobre la

¹⁰ Base de datos de expedientes de la Municipalidad de San Isidro.

ciudad y la inserción del edificio en ella, contemplando todos los elementos que hacen a su conformación.

Resulta irónico que durante este período se hablara tan entusiastamente acerca de conservación de la identidad que caracteriza a San Isidro cuando las construcciones de la época se vieron obligadas por la normativa vigente (sancionada por quienes pregonaban dicha identidad) a romper con cierta estética de ciudad.

GESTIÓN DEL PATRIMONIO

En un contexto de creciente preocupación por la conservación de los cascos históricos a nivel mundial, en el año 1972 se inicia en San Isidro un estudio del patrimonio llevado adelante por ICOMOS (Consejo Internacional de Monumentos y Sitios). El estudio, aunque finalizado en 1973 queda en el olvido hasta 1977 en que se declara área de protección patrimonial al recorte territorial de este trabajo, en conjunto con otros más. Sin embargo, esto no se verá reflejado en una política urbanística hasta el Código de Ordenamiento Urbano de 1979. Tanto el primer estudio como la sanción del código se hicieron en tiempos de dictadura.

En 1977 la Provincia de Buenos Aires sanciona la Ley 8912/77, comúnmente conocida como "Ley de Usos de Suelo", ya que en su Art. N°1 establece: "*La presente Ley rige el ordenamiento del territorio de la Provincia, y regula el uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo.*" En el Art. N°2, se enumeran sus objetivos, que abarcan temáticas medio ambientales, organizacionales y de gestión, entre otros; pero para los fines de este trabajo resulta importante destacar el Inc. d) de dicho artículo que dispone: "*La preservación de las áreas y sitios de interés natural, paisajístico, histórico o turístico, a los fines del uso racional y educativo de los mismos*".

Cabe destacar este suceso ya que esta ley establece parámetros generales que han de cumplirse en todo el territorio bonaerense, obligando, según lo establecido en el art. 74, a los distintos municipios a conformar una oficina dedicada al planeamiento y ordenamiento territorial de cada partido que tenga en cuenta los objetivos fijados en su Artículo segundo. Para esto, se establece que los instrumentos para el ordenamiento serán:

1. *Delimitación preliminar de áreas.*
2. *Zonificación según usos.*
3. *Planes de ordenamiento municipal.*
4. *Planes particularizados.*

En este marco, San Isidro reúne a una comisión para redactar su primer Código de Ordenamiento Urbano propiamente dicho, separándolo por primera vez del de Edificación.

Identidad y patria

Al sancionarse el Código de 1979, en plena dictadura no existía el Concejo Deliberante. Por este motivo, se recurrió a expedientes y entrevistas en periódicos para descifrar qué opinaban las autoridades del municipio respecto de la conservación del patrimonio.

En 1971, durante su ejercicio como intendente de facto, Pedro Llorens envía una nota al presidente de ICOMOS Argentina, solicitando su asesoramiento en relación al estudio del patrimonio sanisidrense. Este estudio del patrimonio se tramitó mediante el expediente 10741/72, al que se adjuntó toda comunicación entre el organismo municipal y la organización ICOMOS. Al revisar sus páginas es posible encontrar la nota de pedido de Llorens en la que manifiesta su deseo por *"conservar dignamente todos los edificios y lugares que de una u otra manera constituyen un patrimonio histórico y estético respondiendo a su valor y al sentimiento que arraigado en nuestra población, comparto y ha sido mi preocupación desde larga data."*¹¹ Por otro lado, en la misma nota aclara que es su deseo que el estudio se realice en la zona comprendida por el centro hasta la barranca y su límite con el ferrocarril del Bajo.

Ya en 1978, posterior a la declaración del área patrimonial pero previo a su incorporación al Código de Ordenamiento Urbano, el diario La Nación publicó una entrevista al entonces intendente de facto, José María Noguer, en la que se definió la singularidad (o identidad) de San Isidro como *"la particularidad de ser un pueblo convertido en ciudad, pero con muchas características de pueblo. A diferencia de otros partidos, donde la gente es nómada, aquí los hijos de San Isidro viven en el partido y también los hijos de los hijos de San Isidro."* Aquí se mencionan dos elementos clave: por un lado, la distinción de San Isidro respecto de otros partidos, clave en el planteo de identidad. Por el otro, la permanencia de muchas de las familias originarias de San Isidro a lo largo de los años. Tal es así que el Concejo Deliberante al día de hoy cuenta con miembros de familias de intendentes de principios del Siglo XX como Rolón y Beccar Varela.

Más adelante, se refiere a la construcción de edificios en el área patrimonial: *"Gracias a Dios la voracidad comercial no llegó a transformar los solares tradicionales en grandes edificios. La municipalidad dictó una ordenanza de conservación patrimonial que impide tocar una reja o un frente sin su permiso en un sector importante."*

Por último, refiere al aumento poblacional ocurrido en el período anterior, aprovechando la oportunidad para destacar, una vez más, rasgos distintivos de San Isidro: *"La población aumentó por multiplicación de sus habitantes oriundos y la llegada de otros atraídos por la belleza de la zona y que quisieron venir a compartir esto que nosotros conocemos como solar histórico y partido jardín"*. Como ocurriera en otros tiempos, se reconoce la importancia histórica del partido y la característica forestación.

¹¹ Fotocopia del Exp. 10741/72 (fs.2). Museo, biblioteca y archivo histórico de San Isidro.





APP 1 ■ Ambos intendentes reflejaron su preocupación respecto del patrimonio, denominado como tal por primera vez en la historia sanisidrense. Resulta curioso que los primeros estudios del patrimonio se realicen en tiempos de dictadura, en la que se persiguió a muchos por su ideología. En relación a esto, Schávelzon (2008) dice que “la palabra *identidad* era subversiva salvo para usarla con la palabra *Patria* cerca.” De esta forma, se hace una gestión del patrimonio, para la consolidación de una identidad funcional a los preceptos de la dictadura, reivindicando y condenando prácticas y expresiones artísticas a su conveniencia.

Estudio ICOMOS

Imagen 11 Áreas de protección patrimonial según el Código de Ordenamiento Urbano de 1979. La zonificación actual toma los mismos límites para el área. El sector comprendido por las calles Roque Sáenz Peña, Avenida Libertador, Martín y Omar y Juan B. Lasalle se encuentra zonificado como Rb2, de vivienda predominante. Esto quiere decir que entre las áreas de APP existe un barrio residencial que convive con ellas. Fuente: Elaboración propia.

El Estudio del Patrimonio histórico existente, tuvo como objetivo identificar las áreas, edificios y elementos a conservar.

Estableció tres tipos de valoración para los elementos: urbanística, arquitectónica e histórico cultural. Dentro del primer punto, se refiere a la integración a un conjunto homogéneo, la configuración de un sitio característico y el emplazamiento en el espacio urbano.¹²

De esta forma, se establecieron dos protecciones a inmuebles registrados: una integral y otra estructural, que establece elementos a conservar como la línea de fachada, la forestación o los cercos de frente.

Se estableció un código de colores y materiales a utilizar en futuras intervenciones, determinando los distintos tipos de cerco a utilizar para reconstruir la línea municipal. Estos varían desde cerco verde, muros y pilares con verjas metálicas decorativas, con las que se realizó un catálogo para luego determinar para las distintas manzanas y parcelas el cerco a materializar.

¹² Fotocopia del Exo. 10741/72. Museo, biblioteca y archivo histórico de San Isidro.

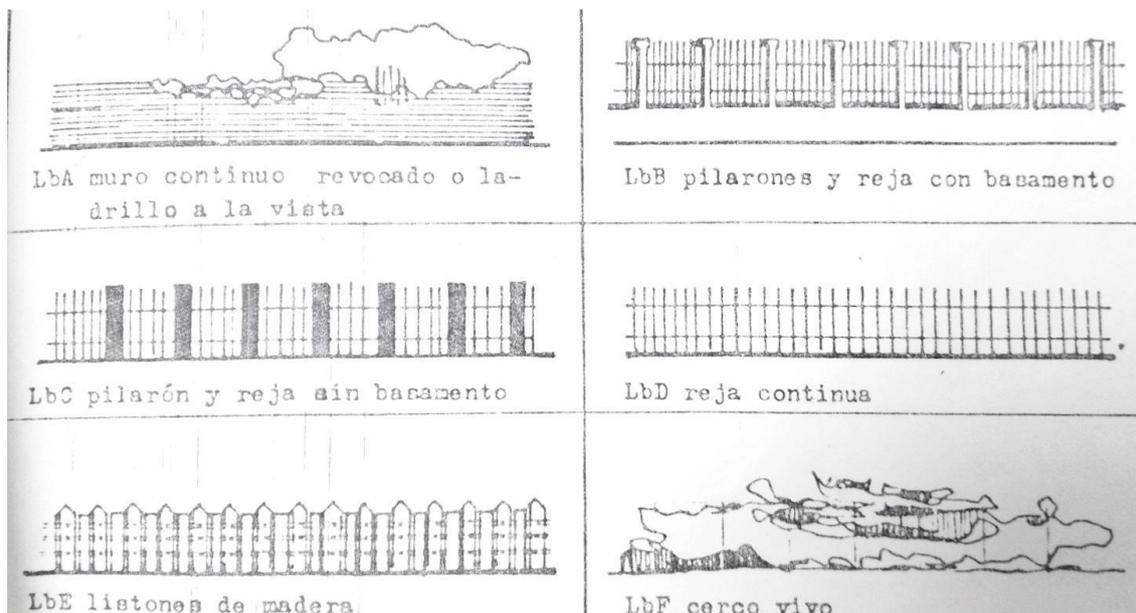


Imagen 12 Cercos de frente por el estudio de ICOMOS. Fuente: fotocopia del Expediente 10741/72 del Museo, biblioteca y archivo histórico municipal.

Primer Código de Ordenamiento Urbano

En 1979 se publica la primera normativa exclusiva de ordenamiento urbano. En esta aparecen denominadas las distintas zonas del partido dentro de la que encontramos el "Área de preservación patrimonial" definida como "Zona que por sus características históricas, tradicionales y ambientales, es objeto de un ordenamiento especial mediante normas particularizadas con el fin de preservar dicho carácter."¹³

Resulta interesante destacar que el área de preservación quedó limitada a tres recortes en el partido. A pesar de estar una junto a la otra, las áreas de protección se diferenciaron en APP1 y APP2. Dentro de la primera zonificación entran el área que es objeto de estudio de este trabajo y la que comprende los terrenos de la quinta Pueyrredón. En el otro grupo queda delimitado un pequeño sector lindero al recorte territorial de este trabajo. Tal vez por el escaso valor patrimonial de los edificios que allí se emplazaban y por la presión inmobiliaria por construir viviendas multifamiliares, se hizo una distinción entre ambas con una delimitación un tanto rebuscada.

Lo que permitió esta diferenciación fue la aplicación de distintos valores de factor de ocupación del suelo y total, propiciando distintos tipos de crecimiento.¹⁴

¹³ Código de Ordenamiento Urbano de San Isidro, 1979. Museo, biblioteca y archivo histórico municipal.

¹⁴ Para la zona APP1 se estableció un F.O.S. de 0,5 y F.O.T. de 1, mientras que para la APP2 un F.O.S. de 0,6 y F.O.T. 1,8 para 25 de Mayo y 1,2 para Libertador. C.O.U., 1979. Museo, biblioteca y archivo histórico municipal.

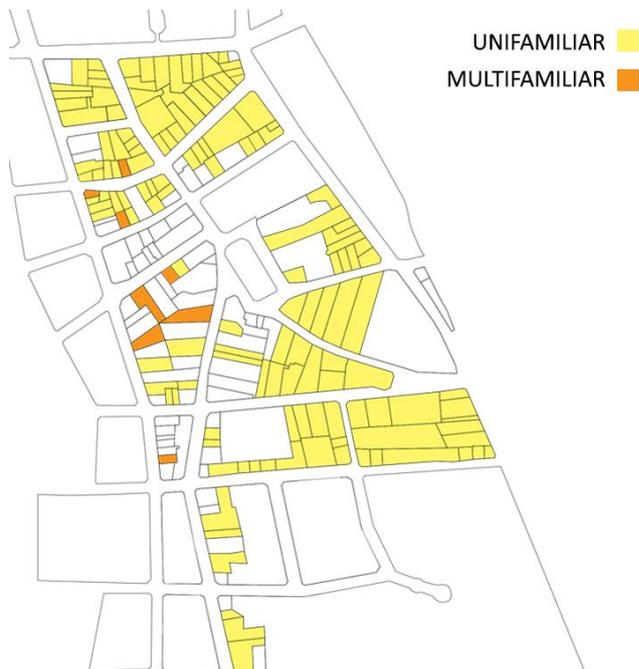


Imagen 13 Mapeo de densidades de vivienda. A pesar de convivir con actividades turísticas y comercio, en las viviendas predomina la densidad baja. Fuente: Elaboración propia.

A pesar de que por primera vez el recorte se ve afectado por la protección patrimonial, poco se establece en la hoja de zona respecto de la preservación de los edificios listados por el Estudio realizado por ICOMOS. Por el contrario, se establecen ciertos parámetros para la construcción de nuevas edificaciones. Cabe destacar que este Código, a diferencia de los anteriores, se preocupa por los retiros, el parcelamiento y usos. El Código de Ordenamiento Urbano, en su art. N° 2.3 de la hoja de zona APP 1, referente a los retiros establece que serán determinados "según análisis de la cuadra correspondiente que efectúe la Comisión para el APP". De igual forma reglamenta usos complementarios y parcelamiento.

El C.O.U. de 1979 define para el área como uso predominante la vivienda unifamiliar. En cuanto a usos complementarios, el art. 2.12 de la hoja de zona APP 1 determina actividades selectivas que podrán desarrollarse:

- a) Casas de té y Restaurantes
- b) Casas de antigüedades y objetos de arte
- c) Actividades culturales
- d) Oficinas inmobiliarias, agencias de turismo."

Este tipo de decisión terminó de definir el área como predominantemente residencial en convivencia con el comercio dedicado al turismo.

Al pie de la letra

Con la implementación del C.O.U. de 1979, las nuevas construcciones comenzaron a tener más consideración por el entorno, reconstruyendo cierta imagen predominante. De esta manera, como se ha expuesto anteriormente, varias de ellas conforman las líneas de frente respetando los tipos de cerco enumerados en la normativa. Se observan distintas construcciones que, aunque con tecnologías y estilos del momento, dan cuenta del lugar en el que se implantan y hacen referencia a ello.



Imagen 14 A la derecha, la vivienda construida en 1983¹⁵ ubicada en Maipú 576 esquina Avenida Libertador. A la izquierda, la sede de Medicus construida en 1980¹⁶ ubicada en Primer Junta 507, esquina 25 de Mayo. Fuente: Fotos propias.

SAN ISIDRO, CIUDAD TRICENTENARIA

En el año 2006, con los festejos del 300° aniversario de su fundación, se incorporaron al Código de Ordenamiento Urbano diversas normativas que actualizaron el que estaba vigente, adaptándolo a la realidad del Siglo XXI.

Año a año se revisa el Código incorporando lo que haga falta para mantenerlo actualizado. Esta parte del trabajo pretende analizar las políticas de protección del patrimonio en vigencia al día de hoy.

El patrimonio en el presente

En 2015, la Municipalidad de San Isidro publicó el libro "Modo (In) correcto: Gestión cultural en San Isidro 2007-2015", en el que tuvieron la oportunidad de expresar sus ideas varios funcionarios públicos del partido. De entre ellos, es de destacar lo dicho por Gustavo Posse, intendente desde 1999, y Eleonora Jaureguiberry, subsecretaria de Comunicación y Cultura desde 2007.¹⁷

El prólogo del libro fue escrito por Posse, quien afirma que "*Aquí [en San Isidro] decir cultura es decir identidad, un hilo conductor que nos alcanza a todos y un estilo de vida emparentado con la preservación del patrimonio histórico, arquitectónico y ambiental.*"

Por su parte, Jaureguiberry dijo, en relación a la conformación de ciudad en relación con el patrimonio, que "*Sin dejar de crecer, pudimos abastecernos del vertiginoso y avasallante desarrollo urbanístico del conurbano, conservando nuestro patrimonio verde, arquitectónico, histórico y cultural a partir de reglas claras.*"

¹⁵ Base de datos de expedientes de la Municipalidad de San Isidro

¹⁶ Ídem

¹⁷ *Modo (In) correcto. Gestión cultural en San Isidro 2007-2015.* MUNICIPALIDAD de SAN ISIDRO (2015)

A través de estos dichos, podemos concluir que la identidad y preservación del patrimonio como testimonios de la historia son temas de agenda de las políticas públicas de San Isidro. Esto no es sólo a nivel urbano, sino también en cuanto a las prácticas.

Normativa en vigencia

Desde sus orígenes, San Isidro ha presumido la belleza y variedad de su forestación. Plantados hace más de cien años, muchos de sus ejemplares siguen en pie en el presente. Esto no es casualidad, sino que a lo largo de los años y en todos los códigos de edificación y planeamiento del municipio, se ha contemplado su preservación. Tal es así que en 1988 se sanciona una ordenanza (Nº 6610) que en su artículo Nº1 establece:

"Declárese de interés público la defensa, mejoramiento, ordenamiento, recuperación e incremento de los espacios verdes públicos, de la forestación de las calles y paseos, y la que se encuentra en los predios particulares que en conjunto forman parte del Patrimonio cultural paisajístico y medio ambiente característico del Partido de San Isidro."



Imagen 15 A la izquierda, la arboleda de la bajada de la calle Primera Junta. A la derecha, mapeo de la forestación existente en el área de estudio. Es posible identificar el tramo de Avenida Libertador desde Roque Sáenz Peña hasta la Plaza Mitre por su abundante forestación. Fuente: Foto y elaboración propia.

El Código actual, respecto del área que compete a este trabajo, para la zona APP1 establece en su art. 2.13 que todos *"los casos serán estudiados y evaluados en base a los lineamientos establecidos para el Área de Preservación"* y que *"las demoliciones y ampliaciones serán tratadas en forma particular por el D.E."*

Este Código detalla en profundidad las reglamentaciones a cumplir en el área. Hace referencia a la forestación existente, las condiciones urbano-ambientales del lugar, el estacionamiento, la ocupación de suelo, alturas y retiros. A su vez, detalla rigurosamente los usos admitidos en las distintas parcelas.

Respecto de los inmuebles listados, el art. 3 de dicha hoja de zona establece que *"se podrán autorizar ampliaciones o demoliciones en tanto se mantengan las características más relevantes de los mismos; ya sea fachada, cercos o estilo."* (Excluye de éstos los monumentos).

El Código actual cuenta con un importante marco regulador del área patrimonial, que da cuenta de lo importante que es para la administración pública preservar la identidad sanisidrense en tiempos de globalización.

Restricciones y permisos

Similar a lo ocurrido en el período anterior, las construcciones realizadas desde el 2006 hasta hoy reflejan una preocupación por la conservación de una conformación de ciudad predominante, reconstruyendo las líneas municipales a través de los cercos y muros. Dentro de los predios privados, la arquitectura explora las distintas posibilidades formales de acuerdo con los gustos de cada propietario. Las detalladas reglamentaciones y la obligatoriedad de evaluación por parte de áreas técnicas hicieron que los proyectos presentaran variadas resoluciones. Al ser sometido a evaluación, las consideraciones son especiales para cada caso, teniendo en cuenta el entorno, los linderos y el impacto, hacen que cada uno tenga (aunque con un mismo criterio) distintos permisos.

Lamentablemente, no todos los permisos otorgados han tenido resoluciones eficientes, sino que algunas de ellas afectan a la configuración del área patrimonial. Tal es así que la vivienda ubicada en Luis Vernet 242 a pesar de reconstruir la línea de frente, no lo hace con los cercos establecidos en el estudio realizado por ICOMOS y desentona con su entorno inmediato. A su vez, al pegarse y construirse a eje medianero genera un gran muro sobre su lindero, de principios del Siglo XX.



Imagen 16 A la derecha, frente de la vivienda construida en 2012¹⁸ en Beccar Varela 716. Desde la calle no es posible ver la vivienda del interior, ni sus techos. A la izquierda, en la calle Luis Vernet 242. En contraste con la mencionada anteriormente, esta vivienda llama la atención por su fachada de dos pisos altos, que crean una medianera sobre su vecino construido a principios de siglo XX.

¹⁸ Base de datos de expedientes de la Municipalidad de San Isidro.



Imagen 17 Edificio construido en 2007 ubicado frente al Concejo Deliberante, en 25 de Mayo 424.
Fuente: Foto propia.

Por otro lado, es de destacar que mientras se avanzó en la conservación del área de estudio, las zonas cercanas a ésta experimentaron procesos de cambio profundo. La Avenida Libertador, sobre la acera que excluye el recorte territorial de este trabajo, ha sido intervenida con diversos emprendimientos de vivienda multifamiliar. La calle Belgrano, en su tramo por fuera del APP, es un centro comercial que poco tiene que ver con la identidad sanisidrense.

De manera similar, cabe destacar la construcción del edificio ubicado en la calle 25 de Mayo 424, frente al Concejo Deliberante. El límite de

protección patrimonial pasa por el eje de la calle en cuestión, por lo que este predio se vio desafectado de los parámetros del APP. Por este motivo, se consiguió construir un edificio que no atiende al contexto en que se encuentra inmerso, desentendiéndose de sus linderos y su historia. En este punto es interesante reflexionar acerca del rol del Estado en cuando a políticas de preservación: ¿Por qué debería un emprendedor privado (cuando las reglamentaciones no lo obligan) hacer una lectura de la identidad del lugar si su objetivo es construir la mayor cantidad de oficinas en un área céntrica? Este caso (de tantos otros) refleja que la preservación del patrimonio debe ser una política pública.

Aunque puede que muchos arquitectos y profesionales de la construcción tengan su postura respecto del patrimonio e identidad de las ciudades y su conservación (ya sea destruirlo, conservarlo, reutilizarlo, etc.), si no hay normativas de por medio que obliguen a su reflexión y a tenerlo en cuenta en el producto final, se deja la suerte de la conformación de la ciudad al libre mercado inmobiliario. Por este motivo, la conservación del patrimonio histórico en pos de una identidad propia es en primera instancia una decisión que debe necesariamente ser transformada en política pública.

Por este motivo, es necesario remarcar la importancia que la mirada del patrimonio sea integral, de manera que la preservación de la identidad no esté relegada a un recorte de quince manzanas. Por otro lado, es necesario cuidar que las infraestructuras y tendidos de servicios no alteren la imagen del espacio urbano, como los cables de los tendidos eléctricos que no dejan apreciar el área.



Imagen 18 A la izquierda, la calle Belgrano (fuera del recorte). Nótese la falta de árboles, las edificaciones sin un orden concreto y la cantidad de publicidad, rasgos que no se asemejan a la imagen sanisidrense. A la derecha, el edificio en Avenida Libertador e Ituzaingó, frente a la Casa Alfaro. Por más que su fachada fue conservada, no es posible apreciarla adecuadamente debido a los cables aéreos y el semáforo. Fuente: Fotos propias.

REFLEXIONES FINALES

Para esta instancia, es interesante recatar lo trabajado en clase respecto de "Patrimonio histórico y ciudad" del que fue posible identificar tres ejes que también estuvieron presentes en este trabajo.

- El patrimonio como identidad social para determinado grupo, como símbolo por su valor y por lo que representa.
- El patrimonio como historia y cultura, característico de una época, como memoria colectiva.
- El patrimonio como mirada desde el presente.

La intervención del Estado es esencial para la preservación del patrimonio y la identidad a través de herramientas que le son propias como los códigos y reglamentaciones, de manera de no dejar librada a la suerte del mercado inmobiliario. Para esto, es necesario que las autoridades a quienes corresponda reflexionen y tomen posturas frente al planteo de identidad.

Las ordenanzas de planificación urbana son fundamentales para la concreción de los planteos frente a la identidad de la ciudad ya que reglamentan las posibles configuraciones de los edificios. De esta forma, los actores privados se ven obligados a responder a dichos preceptos con sus respuestas arquitectónicas, contribuyendo a la producción del paisaje urbano en base a determinado ideal. Estos códigos, que reglamentan la construcción, condicionan el producto final pero no lo definen. Contribuyen a una ciudad con una variedad equilibrada en una composición prefigurada con vistas a determinadas ideas.

En este sentido, es necesario entender que la ciudad se encuentra en constante transformación y que, como testigo de procesos sociales, cuenta un relato de la historia local. Una ciudad paralizada en el tiempo no tendría sentido ya que quedaría obsoleta frente a las nuevas sociedades que traen consigo nuevas necesidades y formas de habitar. Esto no quita que haya que tener en el presente el pasado, que reconstruye una identidad y nos recuerde nuestros orígenes, evitando que caigamos en la enajenación en tiempos de globalización.

El casco histórico de San Isidro da cuenta de los distintos momentos históricos a través de las diferentes arquitecturas y formas de construir el espacio urbano. Como fue reconocido por los distintos funcionarios públicos citados a lo largo del trabajo, la historia de San Isidro es muy rica ya que en sus primeras quintas, pertenecientes a importantes figuras de la historia, se gestaron muchos hechos de trascendencia nacional e incluso internacional.

El área de protección tiene una mezcla de arquitecturas de períodos distintos, pero al caminar por sus calles es posible reconocer las primeras edificaciones: las casas quintas y las casas del pueblo. Ambas son motivo de actividad turística, ya que algunas de ellas son hoy museos, restaurantes y hoteles, entre otros. Si hablamos de identidad sanisidrense, es necesario hablar de su forestación: en cantidad y variedad. Desde inicios de siglos, San Isidro fue pionera en políticas de preservación de los espacios verdes y eso se ve reflejado hoy en el presente.

San Isidro tiene un tinte familiar: muchos de sus habitantes vivieron siempre aquí y así lo hicieron sus padres y abuelos. De esta forma, las calles están teñidas de la historia familiar: de la propia y de la comunidad sanisidrense. Al crecer en el partido, se reconocen los lugares como "aquél donde vivía la abuela, la bisabuela, la tía, la prima o incluso la prima segunda." Esta historia contada en primera persona, desde la familia y los recuerdos de alguno de sus miembros hace que los habitantes del partido tengan un fuerte sentido de pertenencia por la ciudad.

Por último, creo que el patrimonio está ligado a la historia, pero también al presente, que deja su huella del "pasado" para un futuro por venir. Continuar escribiendo historia y dejando rastros de ella por la ciudad es importante para la memoria colectiva. La clave reside en qué intervenciones se realizan y de qué manera para cuidar el patrimonio (y testimonio) existente sin dejar de escribir el presente.

AGRADECIMIENTOS

A mis profesores, por escuchar mis inquietudes, guiarme en el trabajo y siempre estar dispuestos a corregir.

Al bibliotecario del Museo Beccar Varela, por su buena predisposición por ayudarme en la investigación y por facilitarme las fuentes.

A la Subdirectora de Ordenamiento Urbano, por ayudarme a encontrar la información y dar respuesta a mis inquietudes.

A mi familia, por la comprensión y el apoyo en épocas de entrega.

FUENTES CONSULTADAS

Fuentes Primarias

Código de Edificación (1952) Museo, biblioteca y archivo histórico municipal.
Código de Ordenamiento Urbano (1979) Museo, biblioteca y archivo histórico municipal.
Código de Ordenamiento Urbano (2018) Digesto San Isidro
Digesto Municipal (1909) Museo, biblioteca y archivo histórico municipal.
Diario de Sesiones (1953) (1960) (1973) Museo, biblioteca y archivo histórico municipal.
Diario La Nación (04/08/1978) Museo, biblioteca y archivo histórico municipal.
Expediente 13580/72, fotocopia (1972) Museo, biblioteca y archivo histórico municipal.
Libro de Actas (1908-1909) Museo, biblioteca y archivo histórico municipal.
Ordenanza N° 6610 (1988) Digesto de San Isidro
Plano de Saá y Faría (1781) Museo, biblioteca y archivo histórico municipal.
Plano de 1856 Museo, biblioteca y archivo histórico municipal.

Fuentes Secundarias

Céliz, J. (2015) *Modo (In) correcto. Gestión cultural en San Isidro 2007-2015*. Municipalidad de San Isidro.

Fernández Wagner, R. (2006) "El casco histórico de Buenos Aires. Fuentes de financiamiento, programas y proyectos de intervención patrimonial". Ponencia presentada en el *Seminario Financiamiento de Centros Históricos en América Latina y el Caribe*. FLASCO, Quito.

Giménez, G. (2007). *La cultura como identidad y la identidad como cultura*. UNAM, Instituto de investigaciones Sociales, México.

Kropfl, P. (1994) *La metamorfosis de San Isidro: reseña de la historia y desarrollo del partido: 1580-1994*. Buenos Aires. Ed. Trenque Lauquen

Salas, M. (2005) *Del Pago de la Costa al actual San Isidro*. Buenos Aires. Ed. Juan de Garay.

Schávelzon, D. (2008) *Mejor olvidar*. Buenos Aires. Ed: De los cuatro vientos.

