

El des-encuentro entre la ciudad y el fragmento. Recorridos urbanos en la costa norte del Área Metropolitana de Buenos Aires

*The mis-encounter between the city and the fragment. Urban paths
on the north coast of the Buenos Aires Metropolitan Area*

Viviana Colella

Doctora en Urbanismo. Instituto del Conurbano. Universidad Nacional de General Sarmiento. Juan María Gutierrez 1150
(1613) Los Polvorines, Buenos Aires, Argentina, vcolella@campus.ungs.edu.ar

 <https://orcid.org/0000-0002-2861-099X>

Recibido: 1 de septiembre 2022 || Aprobado: 19 de abril 2023

DOI: <https://doi.org/10.37838/unicen/est.33-146>

Resumen

El corredor de la costa norte del Área Metropolitana de Buenos Aires, a lo largo de las riberas que se extienden entre Vicente López y Tigre, tuvo cambios estructurales en las últimas décadas con la irrupción de nuevas tipologías residenciales. La bibliografía ha realizado grandes esfuerzos por reconocer las lógicas culturales, sociales, ambientales y económicas que los impulsaron. No obstante, las características formales que adquiere el espacio urbano en el que se insertan, no siempre han sido examinadas en su especificidad. El encuentro (o des-encuentro) entre los fragmentos residenciales y el territorio en el que se insertan, generan impactos en el espacio urbano en el que convivía una amplia heterogeneidad de formas, funciones y sectores sociales. Nos proponemos comprender las características morfológicas de esta tensión que generaron las transformaciones recientes, a través de recorridos urbanos que recuperan la experiencia de quienes habitan esos territorios.

Palabras clave: Transformaciones territoriales recientes; Productos inmobiliarios residenciales; Recorridos urbanos; Morfología urbana

Abstract

The north coast corridor of the Metropolitan Area of Buenos Aires, along the riverbanks that extend between Vicente López and Tigre, has undergone structural changes in recent decades with the emergence of new residential typologies. The bibliography has made great efforts to recognize the cultural, social, environmental and economic logics that drove them. However, the formal characteristics acquired by the urban space in which they are inserted have not always been examined in their specificity. The encounter (or dis-encounter) between the residential fragments and the territory in which they are inserted generate impacts on the urban space in which coexisted a wide heterogeneity of forms, functions and social sectors. We intend to understand the morphological characteristics of this tension generated by recent transformations, through urban tours that recover the experience of those who inhabit these territories.

Key words: Recent territorial transformations; Residential real estate products; Urban paths; Urban morphology



Introducción

Administrativamente, el corredor costero es parte de los municipios de Vicente López, San Isidro, San Fernando y Tigre y representa un área intermedia entre la centralidad de la ciudad de Buenos Aires y el periurbano de su región metropolitana (Figura 1). Se extiende a lo largo de 22 km, entre la avenida del Libertador y la ribera de los ríos de la Plata y Luján (Figura 2). Sus límites son, por un lado, los antiguos bañados del río Reconquista y, por otro, la Autopista General Paz (límite entre la ciudad y la provincia de Buenos Aires).

En las últimas tres décadas, el paisaje ribereño norte ha cambiado por completo. Una zona de casas bajas con jardines delanteros pertenecientes a las clases populares y medias, cedió lugar, paulatinamente, al arribo de productos inmobiliarios cerrados y destinados a los sectores de mayor poder adquisitivo. Los bañados han sido ocupados por urbanizaciones cerradas y las actividades recreativas y de logística fueron reemplazadas por conjuntos de viviendas colectivas.

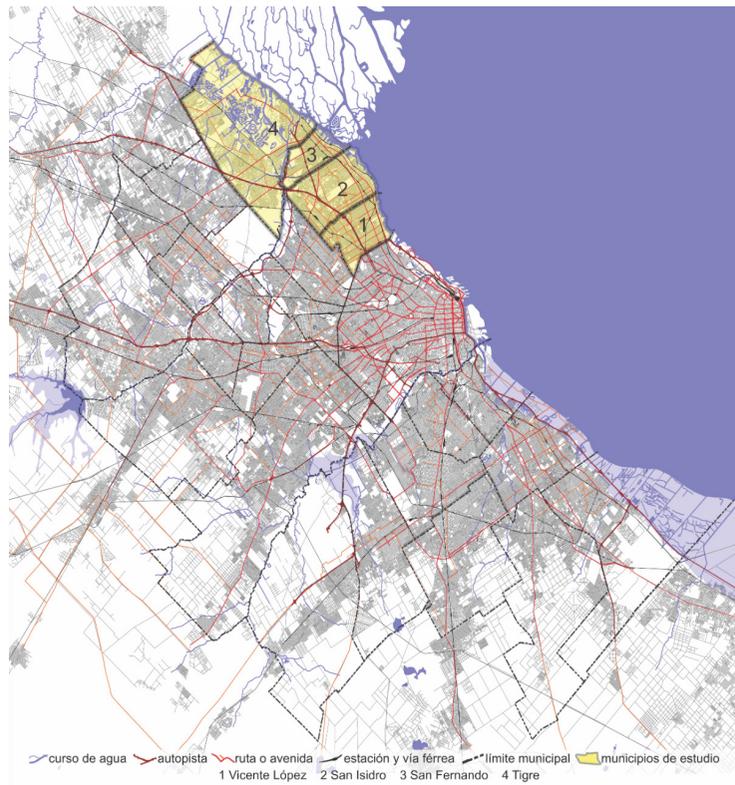
Como correlato de estos cambios se evidenciaron impactos ambientales, sociales y urbanos: la pérdida de áreas ambientalmente valiosas, la fragmentación del territorio por la presencia de grandes extensiones de muros perimetrales, la disminución de la mixtura de usos y la irrupción de edificios en altura en barrios suburbanos.

De este modo, en este territorio es posible encontrar un amplio catálogo de tipologías residenciales cerradas que, segregadas, discontinuas y destinadas a sectores de alto poder adquisitivo, entran en colisión con un tejido tradicionalmente heterogéneo, clausurando sus potencialidades de integración. Por tanto, este territorio nos permite comprender situaciones en las que estos fragmentos urbanos irrumpen sobre un territorio ya consolidado y con una fuerte identidad propia.

En ese sentido, sostenemos que esos cambios recientes impactaron en el espacio urbano como ámbito de la cotidianeidad de las y los habitantes de este territorio, produciendo una tendencia a la homogeneización y la discontinuidad espacial. En el presente trabajo caracterizamos las particularidades del espacio urbano antes de la década de 1990 y analizamos las transformaciones posteriores, a través de la caracterización espacial de tres recorridos urbanos en la costa norte del Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA): un recorrido en Vicente López que evidencia un grado de casi completa transformación, otro en San Isidro que presenta escasas transformaciones a causa de un alto grado de resistencia social y una situación de transformación en desarrollo, en Tigre. En este sentido se seleccionaron recorridos sobre arterias que contuviesen «fragmentos», es decir, productos inmobiliarios de reciente desarrollo. Se privilegiaron recorridos ubicados en distintos municipios de modo que permitieran reconocer los impactos de las transformaciones más allá de las particularidades de la gestión local. Finalmente, se consideraron tres grados diferentes en relación al proceso de transformación, de modo de considerar las particularidades en el avance de estos cambios.

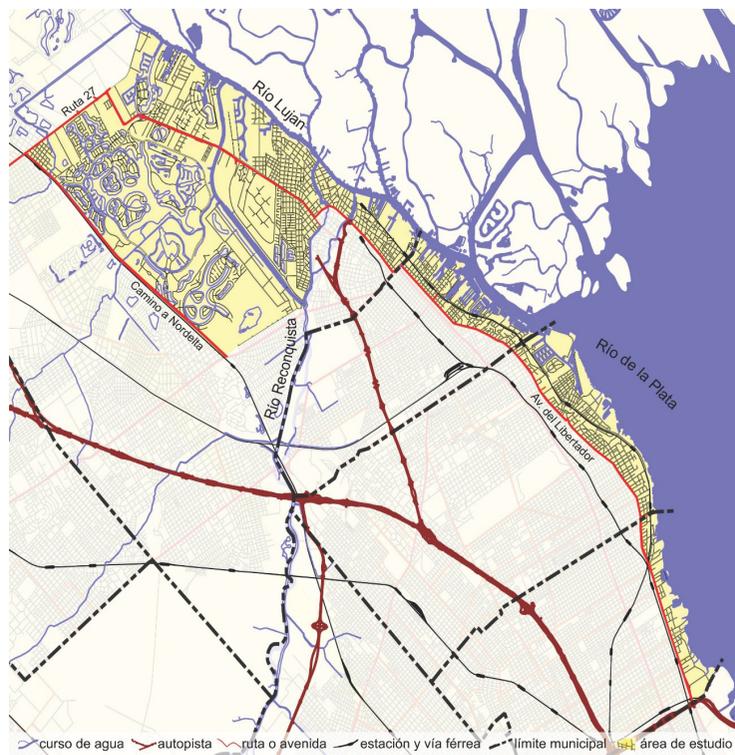
Este modo de aproximación a los recorridos urbanos propone un recorte intermedio entre el territorio (vinculado a elementos naturales o de infraestructura urbana) y el fragmento (productos inmobiliarios), que nos permite explicitar las particularidades que adquiere el espacio urbano resultante, que en la bibliografía aparece asociado a la noción de fragmentación espacial. Nos interesa conocer cuál es la especificidad que adquiere en este territorio, en términos espaciales, de modo de ponerlo en diálogo con los alcances de la normativa que pudiera regularlo.

Figura 1. Municipios del eje norte del Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA): Vicente López, San Isidro, San Fernando y Tigre



Fuente: elaborado por Lucas Dombroski

Figura 2. Área de estudio



Fuente: elaborado por Lucas Dombroski

Cambios territoriales recientes en el Área Metropolitana de Buenos Aires

Los procesos que se iniciaron en la década de 1990 desencadenaron transformaciones territoriales que impactaron, principalmente en las ciudades, produciendo un patrón de urbanización disperso (Sanabria Artunduaga y Ramírez Ríos, 2017; Capel, 2016; Ciccolella *et al.*, 2015; Ferras Sexto, 2000). La singularidad de los procesos y sus manifestaciones provocaron la necesidad de encontrar una caracterización de las nuevas formas urbanas que difieren de aquellas de la ciudad preexistente (Ascher, 2004; Muratov *et al.*, 2012; Sassen, 1999; Castells, 1995; De Mattos, 2010).

Estos procesos tuvieron algunas particularidades en nuestro territorio. El Área Metropolitana de Buenos Aires creció desde sus inicios por extensión. Primero la urbanización se ajustó a las condiciones geográficas y los ejes de infraestructura territorial (camino reales, ferrocarriles y avenidas). En el ciclo de la década de 1930 a la de 1970, con la política de «lotes baratos»¹ y subsidios al transporte público automotor, se completaron las áreas intersticiales entre dichos ejes (Chiozza, 1983; Di Virgilio y Vio, 2009). Esta modalidad de crecimiento cambió a partir de la década de 1990, adoptando formas de crecimiento disperso y de baja densidad (Ciccolella, 1999; Tella, 2007; Vidal-Koppmann, 2008).

En ese marco, nos interesa introducir las particularidades espaciales de dichas transformaciones. Si bien es posible identificar una amplia gama de trabajos internacionales (Boeri *et al.*, 1993; Llop Torne, 2008; Sabaté, 2010; Secchi, 2010; Solà-Morales, 2002) que abordaron los cambios morfológicos y funcionales de las transformaciones metropolitanas recientes, este enfoque ha sido escasamente abordado en el contexto local.

Más allá de la heterogeneidad de los trabajos que, a nivel internacional analizaron la forma urbana, en términos generales retomaron los alcances de la investigación proyectual y de las lecturas interpretativas para dar cuenta de procesos, reglas y patrones urbanos capaces de recuperar el conocimiento de las particularidades locales de cada territorio (Llop Torne, 2008; Sabaté, 2010; Solà-Morales, 2002). En ese marco, podemos reconocer algunos denominadores comunes en los supuestos y las hipótesis que guiaron estos trabajos.

En primer lugar, consideraron que la formulación de instrumentos de transformación territorial requería del conocimiento de la morfología de cada ciudad, pues era allí donde radicaban las soluciones a sus problemas. En segundo lugar, entendieron que el estudio de las formas urbanas producía conocimiento sobre el territorio a intervenir. En tercer lugar, demostraron que los nuevos patrones urbanos (transformaciones) se articulaban con las formas existentes (persistencias). En cuarto lugar, sostuvieron que las formas urbanas eran testimonio de acciones de diversos actores que impulsaron las nuevas modalidades de habitar y los conflictos en torno a ellas. Es decir, la propia descripción de las formas urbanas del territorio permite reconocer recurrencias en los procesos intencionados de hacer ciudad y, a su vez, facilitar el desarrollo de estrategias de intervención.

Desde esta perspectiva, los estudios que analizaron las transformaciones recientes muestran que las calles, las parcelas y las manzanas fueron reemplazadas, en las últimas tres décadas, por redes de autopistas y grandes enclaves homogéneos funcional y tipológicamente.

1 Política pública que impulsó la venta financiada de lotes sin servicios en las áreas periféricas de Buenos Aires.

Estos enclaves de uso residencial fueron clasificados por los estudios especializados en tres tipologías: las urbanizaciones cerradas, las torres o edificios en altura y los condominios (Arizaga, 2004; Elguezabal, 2018; Roitman, 2004; Szajnberg, 2004). Más allá de la tipología edilicia, todos tienen en común la presencia de diversos mecanismos y dispositivos de seguridad que los aíslan del entorno inmediato. En esta desvinculación con el espacio urbano en el que se localizan, se plantean como fragmentos dispersos solo articulados por elementos lineales de circulación. De ese modo, se configuró un nuevo tipo de crecimiento urbano: la ciudad dispersa (Sanabria Artunduaga y Ramírez Ríos, 2017; Capel, 2016; Ciccolella *et al.*, 2015; Ferras Sexto, 2000) que rompió con los patrones previos de urbanización.

Esto se tradujo en una pérdida de calidad urbana (Llop Torne, 2008) pues las nuevas morfologías se apartaron de los principios de urbanidad que los instrumentos de planificación pretendían imprimir a las ciudades europeas del siglo XX. En primer lugar, la compacidad resultaba de la contigüidad edilicia y de una densidad media. En segundo lugar, la complejidad era producto de la mixtura funcional y tipológica. En tercer lugar, la cohesión social se daba a partir de la convivencia de diversos sectores sociales (Sabaté, 2013).

Cada cambio en las edificaciones, parcelas y manzanas se planteaba, al contrario que los nuevos fragmentos inmobiliarios, como una «pieza de un rompecabezas» que, en su encuentro con el espacio público generaba la calidad urbana que caracterizó a las ciudades tradicionales europeas. En relación a la ciudad latinoamericana, y a Buenos Aires en particular, diversos estudios valoraron a la cuadrícula como estructura fundacional, con su trazado regular y la repetición de la manzana, como elemento que persistió a lo largo del tiempo (Favelukes, 2011), que reguló las transformaciones circunscribiéndolas al interior de la parcela (Vecslir y Kozak, 2013), al mismo tiempo que integró socialmente a diversos sectores de la ciudad (Gorelik, 1999). Es en este cruce de elementos del proceso de transformación de los suburbios del AMBA, que surgió una fuerte identidad comunitaria que algunos estudios (Gorelik, 1999) identifican en la necesidad de organización vecinal para demandar por mejoras en el barrio.

Por el contrario, las transformaciones recientes operaron con lógicas que promovieron la dispersión, homogeneización y fragmentación espacial y social. Desde esta perspectiva, entendemos que para comprender los cambios en las parcelas, edificaciones y los espacios urbanos resultantes es preciso comprender el espacio en su conjunto (Boeri *et al.*, 1993). Es decir, no solo desde la perspectiva del plano o el esquema, sino también dar cuenta de la dimensión volumétrica del espacio. En ese marco, el espacio urbano de la calle ocupa un lugar destacado, pues se trata del elemento articulador que permite dar cuenta de los cambios espaciales y de las prácticas que se dan en él, y que evidencian los modos de habitar la ciudad.

El análisis de la calle, desde los recorridos y como elemento del paisaje urbano (Cullen, 1974), fue llevado a cabo desde mediados del siglo XX, con el objetivo de comprender la articulación entre las formas del espacio urbano y las prácticas y sensaciones que le dan sentido a quienes habitan la ciudad. Desde esa perspectiva, consideramos relevante recuperar la mirada de la calle como elemento que une y a la vez separa lo público y lo privado (Secchi, 2014). Es decir, la calle no solo constituye la posibilidad de desplazamiento, es un espacio de uso colectivo que contribuye o desalienta el encuentro con la «otredad». La calle se materializa a través de sus límites, que denominamos «fachadas de la ciudad» (Lui y Tong, 2016), cuyos

cambios permiten comprender el impacto de las transformaciones en el espacio urbano. De este modo, la experiencia de recorrer las calles de una ciudad permite reconstruir y caracterizar los procesos que tuvieron lugar en ese territorio.

En el frente ribereño norte, las zonas de bañados y la línea de barrancas, los ejes viales que motorizaron los crecimientos lineales de la urbanización, la manzana como elemento ordenador y el uso de la normativa como instrumento de regulación y de planificación de este territorio, constituyeron el escenario sobre el que se desarrollaron nuevas tipologías residenciales, con lógicas y características similares a aquellas localizadas en otras ciudades: voluntad de separarse de la ciudad a través del despliegue de diversos dispositivos de seguridad, localización en torno a elementos lineales de circulación y actividades colectivas privadas vinculadas al ocio y a la recreación (Arizaga, 2004, 2005; Ciccolella, 1999; Roitman, 2004; Szajnberg, 2004).

En el corredor ribereño norte, estas tipologías residenciales irrumpieron como fragmentos pensados en sí mismos. De este modo, ocasionaron la ruptura de la continuidad espacial con el arribo de los cercos perimetrales que transformaron el espacio público. Esto es particularmente perceptible desde las fachadas urbanas que componen la calle, ámbito de los recorridos que los habitantes realizan en su vida diaria. Desde esta perspectiva nos preguntamos ¿cuáles fueron las características morfológicas que los cambios recientes manifestaron en este territorio? y ¿qué modalidad de espacio urbano se produjo? Es decir, ¿cuáles fueron las particularidades espaciales de los procesos de fragmentación urbana en este territorio? En términos más amplios, la formulación de estas preguntas nos permite salir de la lógica atomizada que propusieron las nuevas modalidades de crecimiento urbano y empezar a reconocer qué características adquiere la fragmentación espacial cuando, productos inmobiliarios dispersos, irrumpen en un territorio ya consolidado.

En este marco, sostenemos que los procesos que analizamos en el presente trabajo modificaron el tejido residencial de la costa norte a través de procesos de sustitución y densificación, produciendo una tendencia a la homogeneización, al incremento de la discontinuidad y a la disminución de la permeabilidad espacial. Estas características de los nuevos fragmentos sobre calles con alto grado de vida comunitaria, impactaron fuertemente en la calidad de este espacio público como ámbito de la cotidianeidad de los habitantes de ese territorio.

Para dar respuesta a lo propuesto, caracterizamos las particularidades de los elementos urbanos y del espacio público anterior y, posteriormente, a las transformaciones y exploramos los impactos que tuvieron en él. Para ello consultamos diversas fuentes. En primer lugar, fue imprescindible el registro del trabajo de campo a partir de notas, croquis, fotografías y cartografía, identificando los cambios recientes y sus características espaciales. En segundo lugar, examinamos piezas comunicacionales de las empresas desarrolladoras, constructoras y comercializadoras, de modo de conocer algunas características de los fragmentos urbanos en estudio (fundamentalmente imágenes, localización, las fechas de inicio y finalización de la construcción y la tipología arquitectónica). En tercer lugar, se plantearon entrevistas semiestructuradas a funcionarias/os locales de las áreas de planificación urbana y referentes de organizaciones sociales locales (movimientos ambientalistas, asociaciones vecinales, vecinas/os auto-organizados) que permitieron conocer

algunas particularidades de los procesos de transformación. En cuarto lugar se realizó un análisis de cartografía anterior (plano del partido de Las Conchas y San Isidro, editados por Máximo Randrup; Plano Catastral de la Nación Argentina, Buenos Aires y sus alrededores, realizado por Carlos de Chapeaurouge; fotografías aéreas de los años 1968 y 1977 provistas por la Dirección de Geodesia y Catastro de la Provincia de Buenos Aires (DGyCPBA), cartografía local extraída de Kropfl (1994), Legleyze (1982), Udaondo (2001) y; posterior (fotografía aérea 1997 provista por la DGyCPBA e imágenes satelitales disponibles en la plataforma *Google Earth Pro*) al inicio de las transformaciones recientes que permitió reconstruir los cambios espaciales del área de estudio.

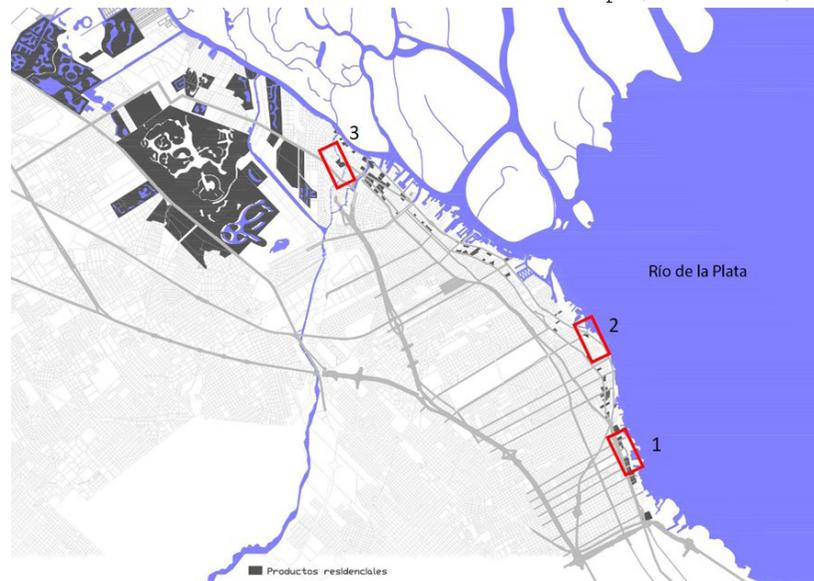
Recorridos urbanos en la costa norte del AMBA

Seleccionamos tres áreas que nos permiten mostrar particularidades de los procesos de transformación reciente en el corredor costero norte del AMBA. Dentro de ellas, examinamos recorridos en los que el elemento estructurador es la calle, que se construyó en el corredor costero norte como un espacio de interacción y encuentro de quienes habitaban este territorio o visitaban el río. Mediante los recorridos seleccionados mostramos las particularidades previas y contemporáneas de esos espacios urbanos.

En cada uno de los recorridos presentamos las características espaciales previas y posteriores a la década de 1990 y las particularidades del encuentro entre los nuevos fragmentos inmobiliarios y la calle, es decir, cómo se constituyen las nuevas fachadas urbanas.

El primer recorrido se ubica sobre la calle Bartolomé Cruz, en Vicente López; el segundo se localiza entre el bajo y la barranca en San Isidro y; el tercero discurre por la desembocadura del río Reconquista en Rincón del Milberg, Tigre (Figuras 3 y 4).

Figura 3. Localización de los recorridos urbanos: 1. Vicente López; 2. San Isidro; 3. Tigre



Fuente: elaboración personal

Figura 4. Vistas panorámicas y superior de los recorridos urbanos:
1. Vicente López; 2. San Isidro; 3. Tigre



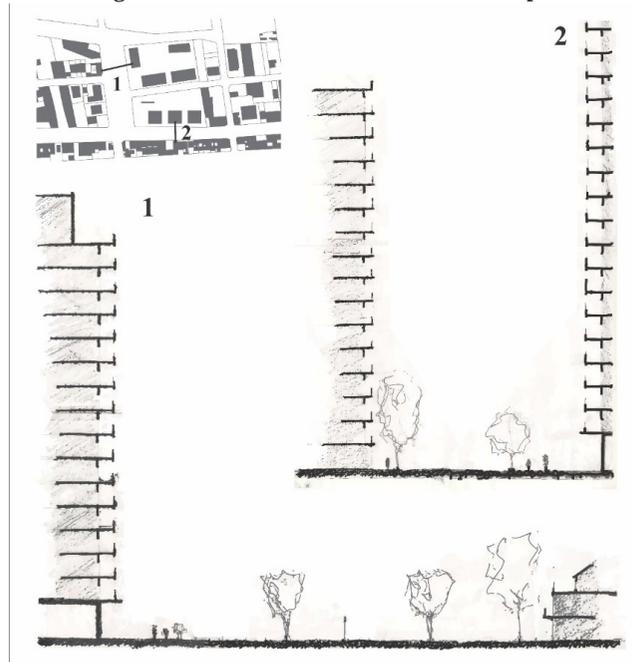
Fuente: *Google Earth Pro*

Recorrido Vicente López

El loteo regular que dio inicio a Vicente López tenía como borde la avenida del Libertador San Martín (Kröpfl, 1994). Entre ella y el río se localiza un territorio que se fue extendiendo a través de la propia dinámica del río y de rellenos planificados (Robutti *et al.*, 2004; entrevista a Asesor ambiental, Municipio de Vicente López; entrevista a referentes organización Unidos por el río, Vicente López). Mientras esta zona se poblaba de viviendas de sectores populares y medios, de talleres y de depósitos, de recreos y balnearios, la avenida del Libertador se consolidaba como un eje comercial (Robutti *et al.*, 2004; fotografías aéreas 1968 y 1977 –DGyCPBA–). En ese marco, seleccionamos un recorrido sobre la calle Bartolomé Cruz que atraviesa un área de gran transformación reciente (fotografías aéreas 1977 y 1997 –DGyCPBA–; imágenes satelitales *Google Earth Pro*, 2004 y 2019). Incluso parte de esta calle se extendió gracias al desarrollo de grandes complejos de torres de viviendas, por acuerdo entre el gobierno local y la empresa desarrolladora (entrevista a funcionarios de Subsecretaría de Planeamiento, Municipio de Vicente López).

En los tejidos interiores se localizaban usos recreativos que se materializaban en grandes tinglados ubicados sobre la línea municipal. Otros de mayor escala tenían pocas edificaciones distribuidas irregularmente en el lote, asociadas a las diversas actividades deportivas que se desarrollaban a cielo abierto. Estas actividades, emplazadas en grandes parcelas, son las que han sufrido mayores transformaciones. En parcelas de menor tamaño aún persisten viviendas unifamiliares de un piso, tipo chalet con pequeños jardines o patios delanteros; mientras que los productos inmobiliarios de reciente formación, de planta baja más 18 pisos, si bien también se retiran de línea municipal, tienen un cerco opaco en el frente (Figura 5).

Figura 5. Perfiles del recorrido Vicente López



Fuente: elaboración personal sobre la base de relevamiento de campo
Edición digital Lucas Dombroski

Sobre la avenida del Libertador las construcciones que más destacan son los edificios en altura. Mediante el registro de relevamiento de campo pudimos identificar dos tipos; en primer lugar las construidas entre las décadas de 1960 y 1990, que son edificios entre medianeras sobre línea municipal de menos de 10 pisos. Sus plantas bajas alojan locales comerciales con grandes aberturas hacia la calle. En segundo lugar, en los últimos años se produjo un cambio en la normativa urbanística local que permitió duplicar la altura (Robutti *et al.*, 2004; entrevista a funcionarios de la Subsecretaría de Planeamiento, Municipio de Vicente López). Estos nuevos edificios son exclusivamente de uso residencial, por lo que interrumpen la continuidad comercial de las plantas bajas sobre la avenida que alentaba una circulación peatonal fluida a lo largo de este eje. Estos edificios se retiran del frente y construyen sobre él un cerco. De este modo, las nuevas edificaciones interrumpen la continuidad morfológica y funcional (Figura 6).

Figura 6. Límites percibidos del recorrido Vicente López



Fuente: elaboración personal sobre la base de relevamiento de campo y *Google Earth Pro*

Recorrido San Isidro

En el relevamiento de campo se identificaron dos zonas muy diferenciadas. Una de grandes quintas, propiedad de los sectores de mayor poder adquisitivo del AMBA sobre las barrancas, y un área baja a lo largo de la ribera. Esta última, si bien quedó fuera de los límites de subdivisión de tierras propuesta por Garay, fue parcialmente ocupada por sus propietarios (Lagleyze, 1982). Posteriormente, con el arribo del Ferrocarril del Bajo avanzaron los loteos sobre esta zona (plano de San Isidro, editado por Máximo Randrup) donde se asentaron viviendas precarias. Parte de estas edificaciones eran utilizadas, informalmente, como viviendas de fines de semana por familias que las rentaban o las construían (entrevista a referentes Unión vecinal Las Barrancas, San Isidro).

Recientemente, el sector inmobiliario ha intentado desarrollar dos tipos de propuestas sobre las barrancas. Sin embargo, la resistencia de los vecinos las impidió casi totalmente. El único condominio construido «Barrancas al río» se ubica sobre Solís (entrevista a Técnico de la Secretaría de Obras Públicas, Municipio de San Isidro; entrevista a referente vecinos organizados Barrancas de San Isidro). En ese marco se propone un recorrido sobre las vías del Tren de la Costa hasta la calle Perú, epicentro de la zona de bares y clubes costeros, que luego asciende hacia el condominio «Barrancas al río» y la zona de quintas sobre las barrancas.

El bajo es un macizo continuo de grandes parcelas sin calles entre ellas. Los límites parcelarios fueron fijados por la provincia de Buenos Aires en el momento de delimitar la línea de ribera, pero los sucesivos rellenos modificaron continuamente esos bordes. Por tanto, la situación dominial de este macizo es compleja y diversa (entrevista a Técnico de la Secretaría de Obras Públicas, Municipio de San Isidro). A lo largo del recorrido hay dos situaciones de ocupación informal, un lote con una vivienda unifamiliar donde se ofrecen servicios gastronómicos durante los fines de semana, y el barrio «Las Barrancas», un condominio conformado por todas las familias que residen en el predio y administrado por la unión vecinal (entrevista a referentes Unión vecinal Las Barrancas, San Isidro), único conjunto residencial que subsistió al desalojo realizado por el gobierno local en la década de 1990 (Kropfl, 1994).

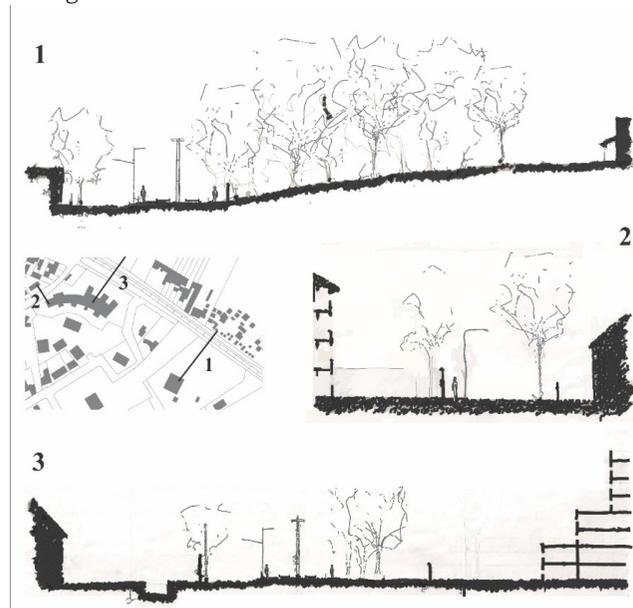
El trazado es irregular, discontinuo y poco legible para quienes no habitan la zona, lo que desanima el tránsito peatonal y vehicular. La división parcelaria resultó aún más heterogénea, insinuándose una división sobre el lado más extenso de las manzanas (imagen satelital *Google Earth Pro*, 2019). Los ejes medianeros raramente son perpendiculares a la línea municipal. Algunas de las calles que aparecen en catastro como públicas y penetran sobre la barranca, han sido cerradas y quedaron al interior de las quintas existentes (entrevista a referentes Unión vecinal Las Barrancas, San Isidro). En un área con las irregularidades en el trazado que hemos mencionado, el cierre de arterias públicas dificultó aún más el desplazamiento.

Las vías del Tren de la Costa también separan dos zonas muy diferenciadas en relación a los límites entre edificación y áreas libres. El área del bajo es también heterogénea, el barrio «Las Barrancas» está constituido por viviendas dispersas organizadas en forma paralela al río.

Las parcelas de uso comercial contienen varias construcciones dispersas que surgieron como precarios contenedores con techos metálicos que se fueron cerrando y ampliando con el tiempo (fotografías aéreas 1977 y 1997 –DGyCPBA–; imágenes satelitales 2004 y 2019 *Google Earth Pro*). De acuerdo a lo registrado en el relevamiento de campo, cuentan con una

única entrada hacia una zona colectiva, a la que se abren el resto de las edificaciones con distintas funciones (escuela náutica, bares, comercios y otros servicios) y desde la que se accede a la ribera. En ellas, la zona de ribera no es de acceso público pero está libre de edificaciones. Sobre la barranca se localizan grandes viviendas unifamiliares de perímetro libre de alrededor de 600 m² de superficie. Estas edificaciones, de uno o dos pisos, tienen un desarrollo lineal paralelo al río y se emplazan a una distancia de entre 70 y 150 metros de la entrada a la propiedad (imagen satelital *Google Earth Pro*, 2019). En esta zona se encuentra el condominio «Barrancas al río» que rompe con el paisaje de esta zona con sus dos edificaciones de entre 4 y 6 niveles (Figura 7). En los fondos de las parcelas se localizan edificaciones secundarias y piscinas (imagen satelital *Google Earth Pro*, 2019).

Figura 7. Perfiles del recorrido Barrancas de San Isidro



Fuente: elaboración personal

También se identifican situaciones muy diversas en relación a la materialización entre el adentro y el afuera. Las construcciones que albergan actividades gastronómicas se localizan sobre la línea municipal, con grandes ventanales. Aquellas donde la actividad principal es el desarrollo de deportes náuticos tienen frentes con cercos bajos, de madera o alambre, que hacen visible gran parte de la parcela desde el exterior. Sin embargo, en todos los casos se encuentran edificaciones u otros cercos que impiden la visión del río desde la calle. Hacia las barrancas, la pendiente permite ver el frondoso arbolado que asciende por ella. De este modo, este espacio es muy diferente, con visuales abiertas, frentes porosos y muy heterogéneos. Al ascender a la barranca, frente al producto inmobiliario «Barrancas al río», los límites de la parcela se materializan con cercos altos, solo perforados por grandes portones de metal (Figura 8). Los cercos, las calles cortadas y los diversos dispositivos de seguridad exponen a quienes transitan por allí. Las miradas atentas de los guardias de seguridad y las cámaras de vigilancia constituyen otros cercos inmateriales que desincentivan el tránsito por la zona. Las preexistentes viviendas pequeñas cierran sus frentes con rejas que aún permiten observar los jardines delanteros.

Figura 8. Límites percibidos del recorrido «Barrancas de San Isidro»



Fuente: elaboración personal sobre la base del relevamiento de campo y *Google Earth Pro*

Recorrido Tigre

La desembocadura del río Reconquista constituye el límite entre las localidades de Tigre y Rincón de Milberg, en el municipio de Tigre. Durante el relevamiento de campo se identificó que el río divide dos zonas muy diferenciadas. Por un lado, el área ubicada en la localidad de Tigre que constituye el ejido sobre el que se originó la urbanización sobre una antigua zona de bañados (Plano Catastral de la Nación Argentina, Buenos Aires y sus alrededores, Carlos de Chapeaurouge). El pequeño asentamiento irregular, de viviendas y comercios, en su mayoría de adobe y techos inclinados de tejas españolas se extendió entre la actual Ruta Provincial N° 27 y el río Luján (Plano del Partido de Las Conchas, editado por Máximo Randrup).

Por otro lado, en la localidad de Rincón de Milberg, en la orilla norte del Reconquista, existía un monte de talas que, en las épocas de crecida quedaba completamente inundado y cuando se retiraba el agua era surcado por gran cantidad de arroyos y lagunas (Barba, 1956). A causa de los sucesivos loteos y subdivisiones por herencia (plano del partido de Las Conchas, editado por Máximo Randrup), el área fue poblándose lentamente por quienes estaban dispuestos a convivir con el agua que, frecuentemente, inundaba gran parte del territorio (Udaondo, 2001). Las características del territorio conformaron un área con una amplia heterogeneidad de manzanas y parcelas (fotografías aéreas 1977 y 1997 –DGyCPBA-; imágenes satelitales 2004 y 2019 *Google Earth Pro*). A lo largo de los años, las viviendas de madera sobre pilotes, incluso algunas de cartón, devinieron en edificaciones más sólidas con el esfuerzo de sus ocupantes. Durante el siglo XX, el borde del río Luján fue asiento de depósitos y actividades productivas, mientras que, en la orilla del río Reconquista se localizaron marinas, guarderías náuticas y clubes sociales y deportivos. Durante los últimos quince años, esta última zona, conformada por los grandes lotes sobre el río Reconquista fue escenario de un proceso de amplia transformación (fotografías aéreas 1977 y 1997 –DGyCPBA-; imágenes satelitales 2004 y 2019 *Google Earth Pro*). Para este análisis, seleccionamos un recorrido que atraviesa una zona aún en transformación.

Las distintas lógicas del proceso de construcción dejaron huellas en el tejido, que se tradujeron en una heterogeneidad tipológica y una diversidad de relaciones entre las edificaciones, la parcela y la calle.

El recorrido atraviesa dos zonas diferenciadas. Por un lado, la que corresponde al ejido municipal, que es regular (Tigre). Por otro lado, hacia el norte, la trama es irregular a causa de la presencia del río Reconquista (imagen satelital *Google Earth Pro*, 2019). La diversidad de formas de manzanas y parcelas fue producto de un trazado irregular que buscó ajustar una trama ortogonal a la sinuosidad del río.

Aún con las irregularidades morfológicas, en ambos casos, las calles se cruzan ortogonalmente y terminan en forma perpendicular al río. Las manzanas son cuadradas con un parcelario en «X». Se observan parcelas de mayor tamaño en las manzanas que están ocupadas por usos no residenciales (principalmente guarderías náuticas y talleres) (imagen satelital *Google Earth Pro*, 2019).

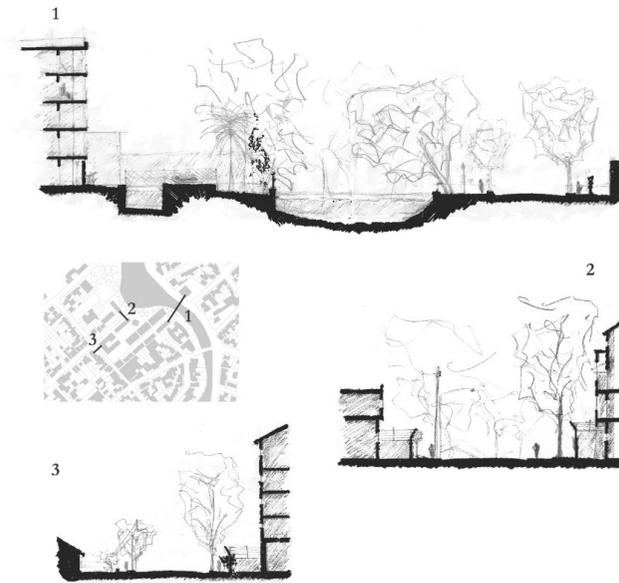
A lo largo del recorrido en estudio el río es sinuoso, lo que provoca irregularidades morfológicas. La subdivisión en «X», característica en las manzanas cuadradas del AMBA produce superficies y profundidades distintas en los lotes a lo largo de una misma cuadra (imagen satelital *Google Earth Pro*, 2019). Las zonas con medidas similares de parcelas y los cambios en las alineaciones de las manzanas, marcan indicios de las tradicionales subdivisiones que caracterizaron la segunda mitad del siglo XX en el conurbano bonaerense. El espacio de la calle está compuesto por calzadas adoquinadas o asfaltadas, de tránsito de baja velocidad y veredas consolidadas y arboladas. El trazado ortogonal característico del AMBA se quiebra aquí por las calles irregulares, produciendo visuales cambiantes. Las nuevas tipologías residenciales no alteraron el parcelario previo (fotografías aéreas 1977 y 1997 -DGyCPBA-; imágenes satelitales 2004 y 2019 *Google Earth Pro*).

Sobre las primeras divisiones del territorio se asentaron edificaciones construidas y/o gestionadas por los propios habitantes. La mayoría de las edificaciones aún persisten sin cambios. Se trata de viviendas de única planta y retiradas de la línea municipal, con cercos bajos y jardines delanteros (en algunas parcelas más anchas también tienen un retiro lateral).

Además de los lotes ocupados con viviendas unifamiliares, encontramos parcelas de mayor superficie que limitan con el río. En el relevamiento de campo se registró que, en ellas se emplazan edificaciones poco consolidadas, de grandes dimensiones, escasas aberturas y techos metálicos que alojan usos productivos y de servicios (guarderías marinas). Los frentes de estas edificaciones (de madera, ladrillos a la vista o revocados) se separan de los límites entre la propiedad privada y el espacio público. La fachada urbana se vuelve más porosa en los casos en que las edificaciones se retiran de los ejes laterales (Figura 9).

En este paisaje heterogéneo se instalaron los condominios, edificaciones de entre 2 y 5 pisos de altura, en forma de bloques con contrafrentes aterrizados hacia el río (fotografías aéreas 1977 y 1997 -DGyCPBA-; imágenes satelitales 2004 y 2019 *Google Earth Pro*). Si bien ocupan grandes superficies, las edificaciones quedan ocultas por los cercos perimetrales (Figura 10).

Figura 9. Perfiles del recorrido Rincón de Milberg



Fuente: elaboración personal. Edición digital Lucas Dombroski

Figura 10. Límites percibidos del recorrido Tigre



Fuente: elaboración personal sobre la base de relevamiento de campo y *Google Earth Pro*

Límites y espacios urbanos

En toda la zona analizada, la cercanía al río introduce un nuevo límite administrativo entre lo público y lo privado: la línea de ribera. Pero, además, tanto el río como la barranca (el soporte geográfico) introducen una mixtura de trazados regulares e irregulares. Esto se traduce en manzanas de formas y tamaños muy diversos, entre las que se alternan pequeñas parcelas con usos residenciales y grandes lotes con actividades recreativas y de servicios.

En general, en las construcciones anteriores a 1990, el límite entre lo público y lo privado se materializaba con cercos bajos. Entre ellos y las fachadas de las edificaciones y, en algunas ocasiones también en los laterales, se disponían patios o jardines que ampliaban el espacio urbano. Los cercos bajos y los retiros de frente y laterales permitían ver el interior de las

parcelas. De esta manera, las visuales se abrían y se modificaban continuamente, ampliando la sensación de diversidad y heterogeneidad. Esos jardines y patios delanteros eran áreas privadas que se fundían con el exterior, pero no podían ser atravesados para su uso público. El conjunto de jardines delanteros y veredas arboladas actuaban como espacios de transición entre lo público y lo privado. De este modo, se conformaron como lugares de encuentro e interacción entre las/os vecinas/os. Entonces, la relación entre el espacio público y privado se materializó mediante una fachada continua y heterogénea de diversas texturas, colores y perfumes, con cercos bajos y la vegetación de los jardines y veredas. Esa heterogeneidad, acompañaba e invitaba a caminatas más lentas y a encuentros bajo la sombra de los árboles.

En cambio, las nuevas tipologías residenciales proponen nuevos límites entre el adentro y el afuera, con cercos opacos con alambres de púa, cámaras de vigilancia y puestos de seguridad. En algunos casos, otros elementos (estacionamientos, vegetación) invaden la vereda y dificultan el paso de los peatones, planteándose como otra estrategia de separación con la ciudad. Incluso, en aquellos productos inmobiliarios en los que sus fondos se orientan hacia el río, se desarrollan masas espesas de árboles que actúan como barreras visuales. De este modo, desde las terrazas de los departamentos se mantienen las visuales de la ciudad, pero el interior de ellos no puede ser observado desde el exterior.

Comentarios finales

El análisis de tres recorridos urbanos permitió explicitar algunas cuestiones en relación a los impactos de las transformaciones metropolitanas recientes. Más específicamente, nos permitió caracterizar las particularidades espaciales que adquieren los procesos de fragmentación urbana en los tejidos ya consolidados del AMBA.

Los tejidos urbanos tradicionales se caracterizan por la heterogeneidad y la continuidad. En los recorridos se explicitan las modalidades que adquiere el encuentro entre los espacios privados y lo público a través de tres tipos de límites: administrativos (división parcelaria, manzanas, trazado), construidos (lentos y vacíos) y perceptuales (adentro y afuera). La no coincidencia de ellos le imprime un carácter heterogéneo: límites de parcelas desdibujados, volúmenes abiertos, visión del interior de los terrenos, en la que cada modificación del tejido se puede comprender como una nueva pieza que, en su encuentro con el espacio público de la calle, le otorga calidad urbana al conjunto.

A su vez, esa sucesión de espacios abiertos privados vinculados a los espacios públicos de la calle le otorgaba una continuidad que se materializaba en una vida comunitaria, en un modo particular de habitar el territorio. Los cercos bajos, los patios y jardines delanteros y la visión del interior de la parcela por los retiros laterales, generaban una continuidad caracterizada por una sucesión de espacios de transición entre el adentro y el afuera. Este particular encuentro entre el adentro y el afuera materializaba fachadas urbanas porosas, que invitaban a conversaciones entre vecinas/os en las «recovas» naturales que se armaban bajo los árboles. Se desdibujaba el límite entre el adentro y el afuera. De este modo, se resignificaba la relación entre lo público y lo privado y se asumía a la calle como una extensión del adentro.

En contraposición, los nuevos productos inmobiliarios, entendidos como fragmentos, tienen como principal característica la separación de su entorno inmediato a través de cercos. Si

bien comprenden diversas tipológicas, actividades y densidades, desde la calle solo se pueden observar los cercos que los encierran. Es decir, los límites administrativos, construidos y perceptuales se materializan con esos cercos. De hecho, en las zonas de mayor transformación se invierte la situación respecto a los tejidos permeables previos a 1990. La prolongación de muros a ambos lados de la calle, a lo largo de varias cuadras, parece encerrar a quienes circulan por el espacio público. El espacio urbano se estrecha, se limita la visual y el paisaje se hace homogéneo. Las capas de colores y texturas diversas, los juegos de luces y sombras de los distintos volúmenes y los huecos en las fachadas fueron reemplazados por frentes de cercos altos, opacos y lisos. Esta disminución de la permeabilidad de los frentes y la discontinuidad espacial que provocaron, modificaron profundamente las formas de habitar el espacio urbano. Las parcelas y edificaciones se encerraron tras cercos opacos, se distanciaron de la ciudad y debilitaron la vida comunitaria y la visión del espacio público como lugar de encuentro cotidiano.

Esta aproximación espacial intermedia, entre los análisis a escala metropolitana o a escala de fragmento de los productos inmobiliarios a través de recorridos urbanos, nos permitió recuperar la tensión entre los nuevos productos inmobiliarios y los tejidos existentes, que se materializó como una contraposición entre continuidad-discontinuidad y homogeneidad-heterogeneidad, que impactaron negativamente en el ámbito público de la calle.

En este escenario se desdibujó el espacio urbano como articulador y facilitador de la interacción social. El espacio de la calle, experimentado colectivamente por quienes habitaban estos territorios, perdió protagonismo y se configuró en las últimas décadas como «lo residual»; es decir, como aquello que resultó de la materialización de los diversos proyectos individuales que se desarrollaron.

Este modo de crecimiento disperso y fragmentado sobre un territorio consolidado requiere el desarrollo de nuevas estrategias proyectuales, de planificación y de gestión del suelo. En este escenario, entendemos que es imprescindible considerar una escala intermedia, a través de áreas de actuación, entre los indicadores que consideran corredores urbanos y aquellos que operan parcela a parcela. De este modo, la constitución de áreas de actuación posibilitaría el desarrollo de criterios integrales de proyecto y regulación con una perspectiva integral de los espacios públicos y privados, superando la escala de la parcela. La determinación de estos ámbitos de actuación, que superan los límites de la parcela, pero aún se inscriben en la escala de la cotidianeidad de quienes habitan la ciudad, permitiría repensar estos encuentros entre los nuevos fragmentos inmobiliarios y los tejidos existentes.

Referencias

- Arizaga, M. C. (2004). Ciudad, suburbio e imaginarios urbanos: La clase media va al Paraíso. *Encrucijada*, (27).
- Arizaga, M. C. (2005). Espacialización, estilos de vida y clases medias: procesos de suburbanización en la Región Metropolitana de Buenos Aires. *Perfiles latinoamericanos*, 13(25), 43-58.
- Ascher, F. (2004). *Los nuevos principios del urbanismo. El fin de las ciudades no está a la orden del día*. Editorial Alianza.
- Barba, E. (1956). *Rastrilladas, huellas y caminos*. Editorial Raigal.

- Boeri, S., Lanzani, A. y Marini, E. (1993). *Il territorio che cambia. Ambienti, paesaggi e immagini della regione milanese*. Habitare Segesta.
- Capel, H. (2016). La forma urbana en la ciudad postcapitalista. *Biblio 3W Revista bibliográfica de geografía y ciencias sociales*, XXI(1.177).
- Castells, M. (1995). *La ciudad informacional*. Editorial Alianza.
- Ciccolella, P. (1999). Globalización y dualización en la Región Metropolitana de Buenos Aires. Grandes inversiones y reestructuración socioterritorial en los años noventa. *Eure*, 25(76).
- Ciccolella, P., Vecslir, L. y Baer, L. (2015). 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*, 9(11).
- Chiozza, E. (1983). La integración del Gran Buenos Aires. En J. L. Romero y L. A. Romero (Dir.), *Buenos Aires, historia de cuatro siglos* (tomo II). Editorial Abril.
- Cullen, G. (1974). *El paisaje urbano, tratado de estética urbanística*. Editorial Blume.
- De Mattos, C. (2010). Globalización y metamorfosis metropolitana en América Latina. De la ciudad a lo urbano generalizado. *Revista de Geografía Norte Grande*, (47), 81-104.
- Di Virgilio, M. y Vio, M. (2009). La geografía del proceso de formación de la región metropolitana de Buenos Aires (versión preliminar). <https://www.lahn.utexas.org/wp-content/uploads/2020/04/Buenos-Aires-UrbanizacionAMBA.pdf>
- Elguezabal, E. (2018). *Fronteras urbanas. Los mundos sociales de las torres de Buenos Aires*. Editorial Café de las Ciudades
- Favelukes, G. (2011). Figuras y paradigmas: Las formas de Buenos Aires (1740-1870). *Antología Instituto de Arte Americano*, 41(1),11-26.
- Ferras Sexto, C. (2000). Ciudad dispersa, aldea virtual y revolución tecnológica. Reflexión acerca de sus relaciones y significado social. *Scripta nova*, 4 (Número extraordinario dedicado al II Coloquio Internacional de Geocrítica (Actas del Coloquio).
- Gorelik, A. (1999). El color del barrio. Mitología barrial y conflicto cultural en la Buenos Aires de los años veinte. *Variaciones Borges: revista del Centro de Estudios y Documentación Jorge Luis Borges*, (8), 36-68.
- Kröpfl, P. (1994). *La metamorfosis de San Isidro (2). 1580-2004*. Municipalidad de San Isidro.
- Lagleyze, J. (1982). *Apuntes sobre Historia de San Isidro en el Pago de Monte Grande*. Secretaría de Gobierno. Municipalidad de San Isidro.
- Llop Torne, C. (2008). Paisatges metropolitans: policentrisme, dilatacions, multiperifèries i microperifèries Del paisatge clixé al paisatge calidoscopi. *Revista Papers: El repte del paisatge en àmbits metropolitans*, 47, 9-13.
- Muratov, A., Lootsma, B. y Boeri, S. (2012). Stefano Boeri. *Revista Internacional de Arquitectura* 2G, 62.
- Lui, Q., & Tong, Z. (2016). The morphological relationship between the plot pattern and street facade in the new área of Nawjine, China. En G. Strappa, A. Amato & A. Camporeale (Eds.), *City as organism: new visions of urban life* (vol. II, pp. 1130-1140). U+D Edition.
- Robutti, M., Corti, M. y San Román, L. (2004). *Informe Técnico Ambiental y Urbanístico – Recuperación costa de Vicente López, ZIRMA. Desarrollos urbanos y ambiente sostenible*. Documento de trabajo.
- Roitman, S. (2004). Urbanizaciones cerradas: estado de la cuestión hoy y propuesta teórica. *Revista de Geografía Norte Grande*, (32), 5-19. <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=30003201>

- Sabaté, J. (2010). *De la cartografía urbana al proyecto territorial*. Café de las Ciudades.
- Sabaté, J. (2013). Algunos retos del proyecto territorial. En CPAU (Ed.), *Territorio, proyectos e infraestructura para el AMBA*. Observatorio Metropolitano – CPAU. <http://observatorioam-ba.org/publicaciones/tpiamba/3/#zoom=z>
- Sanabria Artunduaga, T. y Ramírez Ríos, J. (2017). Ciudad compacta vs. ciudad difusa Ecos antiguos y recientes para las políticas de planeación territorial y espacial. *Cuaderno Urbano. Espacio, cultura y sociedad*, 22(22), 29-52.
- Sassen, S. (1999). *La ciudad global: New York, Tokio, Londres*. EUDEBA.
- Secchi, B. (2010). *Prima lezione di urbanística*. Editori Laterza.
- Secchi, B. (2014). El espesor de la calle. En A. M. Ramos (Ed.), *La calle en 30 autores contemporáneos y un pionero*. Iniciativa Digital Politécnica.
- Solà-Morales, I. (2002). *Territorios*. Editorial Gustavo Gili.
- Szajnberg, D. (2004). Ghetos de ricos en Buenos Aires. *Mundo Urbano*, (13).
- Tella, G. (2007). *Un crack en la ciudad. Rupturas y continuidades en la trama urbana de Buenos Aires*. Editorial Nobuko.
- Udaondo, E. (2001). *Reseña histórica del Partido de las Conchas*. Municipalidad de Tigre.
- Vecslir, L. y Kosak, D. (2013). Transformaciones urbanas en la manzana tradicional. Desarrollos fragmentarios y microtransformaciones en el tejido del barrio de Palermo-Buenos Aires. *Cuaderno Urbano*, 14(14), 148 – 171.
- Vidal-Koppmann, S. (2008). Mutaciones metropolitanas: de la construcción de barrios cerrados a la creación de ciudades privadas: balance de una década de urbanización privada en la región metropolitana de Buenos Aires. *Scripta Nova Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, XII(270).

Viviana Colella es Doctora en Urbanismo. Licenciada en Urbanismo y Arquitecta. Su tesis de doctorado "Persistencias, transformaciones y resistencias de la costa norte del Área Metropolitana de Buenos Aires" focaliza en las particularidades morfológicas y de gestión del suelo en el acceso a la vivienda, caracterizando los procesos de fragmentación espacial y funcional de las transformaciones metropolitanas recientes. Actualmente se desempeña como Profesora Adjunta en el Instituto del Conurbano de la Universidad Nacional de General Sarmiento. Además, ha desarrollado diversos trabajos de capacitación de funcionarios públicos y de formulación y evaluación de instrumentos de planificación urbana. Realizó cursos de posgrado en el campo del acceso al suelo y a la vivienda y ha publicado diversos artículos sobre estas temáticas en revistas especializadas nacionales e internacionales. Instituto del Conurbano. Universidad Nacional de General Sarmiento. Juan María Gutierrez 1150 (1613) Los Polvorines, Buenos Aires, Argentina, vcolella@campus.ungs.edu.ar, <https://orcid.org/0000-0002-2861-099X>