

LA VIVIENDA EN LA ENCRUCIJADA. CUESTIONES URBANAS E INSTITUCIONALES EN LA MUNICIPALIDAD DE BUENOS AIRES ENTRE 1858 Y 1930

Sandra Inés Sánchez*

Resumen

La propuesta consiste en el análisis de la normativa y otros textos institucionales, con la finalidad de confrontar las realidades, tipos, modelos e imaginarios de vivienda urbana con la estructura organizativa de la Municipalidad en Buenos Aires, entre 1863 y 1930. Con este trabajo, se intenta ilustrar los alcances de un abordaje de tipo semiótico para el estudio de la ciudad y el fenómeno urbano.

Abstract

The work consists of the analysis of the norms and other institutional texts, aiming at confronting the realities, types, models and imageries of urban housing with the organizational structure of the Municipality in Buenos Aires, between 1863 and 1930. This work is intended to illustrate the scope of a semiotic type of approach for the study of the city and the urban phenomenon.

INTRODUCCIÓN

A partir del último cuarto de siglo XIX y hasta fines de la década de 1920, tuvo lugar en Buenos Aires un proceso de redefinición y resignificación de lo urbano. Se instituyó durante este período un nuevo orden de urbanización que tuvo como foco primordial el espacio de la vivienda, y como institución mediatizadora la Municipalidad.

Dentro del período considerado, tres cuestiones fundamentales ocuparon y signaron desde un punto de vista teleológico los rumbos institucionales de la Municipalidad: a) la aprehensión de la situación urbana a través de la vivienda; b) la transformación del medio en urbano; y c) la búsqueda y el desarrollo de un lenguaje tecnológico constructivo que definiera y explicara las condiciones materiales de la ciudad.

La propuesta consiste en el análisis de la normativa y otros textos institucionales, con la finalidad de confrontar las realidades, tipos, modelos e imaginarios de vivienda con la estructura organizativa de la Municipalidad en Buenos Aires, entre 1863 y 1930. El desarrollo se monta en dos ejes problemáticos respecto de la conformación de tipologías de vivienda, el primero sigue el camino de la conformación de tipologías arquitecturales, teniendo en cuenta los parámetros que signan su conformación, los modelos de referencia y los imaginarios que inspiran, mientras que el segundo eje atañe a la evolución de las condiciones materiales de la

ciudad y el desarrollo tecnológico constructivo en la vivienda y que puede relativizar o enfatizar la conformación de tipologías estrictamente arquitecturales. Con esta presentación, se intenta ilustrar los alcances de un abordaje de tipo semiótico para el estudio de la ciudad y el fenómeno urbano.

1. LA SITUACIÓN HABITACIONAL: TIPOLOGÍAS, MODELOS E IMAGINARIOS DE VIVIENDA URBANA

A lo largo del período, es posible identificar cinco escenarios en el desarrollo institucional de la Municipalidad. El primer escenario corresponde a los primeros momentos de la Municipalidad cuyo accionar se desenvuelve en el contexto de las epidemias; el segundo escenario coincide con la primera sistematización que se realiza de la normativa urbana en el año 1872 con la publicación del primer Digesto de disposiciones municipales; en el tercer escenario durante la década de 1880, estalla el proceso de estratificación a nivel organizativo de la Municipalidad; el cuarto escenario sigue los cambios experimentado a raíz de los descubrimientos científicos (sobre el contagio de enfermedades) y tecnológicos de fines de siglo, y que junto con la eclosión de la diversificada estructura organizativa conlleva nuevas formas de operar sobre el medio urbano; el último escenario se corresponde con el

* Profesora e investigadora de la FADU, UBA - Becaria de la Universidad de Buenos Aires. E-mail: ssanchez@lvd.com.ar.

proceso de densificación urbana y la emergencia de nuevas tipologías de vivienda.

1.1. Institucionalización municipal en el contexto de las epidemias

A partir de la década de 1860, entre todos los espacios de decisión política sobre lo urbano hasta ese momento (el Departamento de Policía, el Consejo de Higiene Pública), la Municipalidad, comenzó a ser el más requerido, debido a que se perfiló como el ámbito más directamente relacionado con la gestión en la ciudad. Su relevancia se debió, entre otras cosas a las posibilidades que ofrecía de poner en legislación las diversas teorías emergentes de los cuerpos profesionales (médicos e ingenieros), a la vez que se constituía en espacio institucional de experimentación e insumo de las mismas.

Hasta el momento en que se desencadenó la epidemia de cólera en 1867, en el ingeniero municipal se concentraba la mayor parte del trabajo intelectual que consistía en la ejecución de las obras de “empedrado”, “iluminación a gas” y “tantas otras... de utilidad y ornato”. Estos trabajos constituían los objetivos fundamentales de cada “administración municipal”, y tenían como finalidad la transformación total del medio en urbano.

La diferenciación en urbano y no urbano, ya estaba de alguna manera presente en la Ley de municipalidad para la ciudad (11/10/1854) que daba origen a la Municipalidad, en la que se establecía una ley “para la Ciudad” y una serie de disposiciones para la “campaña”. Aparecía expuesto un primer criterio de diferenciación, que si bien correspondía a unidades políticas y económicas diferentes, aludía también a distintas formas de ocupación del suelo, distribución y flujo poblacional y por lo tanto a sociedades diferentes. Se dirimía ya, en estos primeros años de funcionamiento de la Municipalidad, “el paso de una ‘civilización rural’ a una ‘civilización urbana’, con todo lo que esto comportaba de ‘modernidad’ y de resistencia al cambio, a la vez que se establecía el marco (ideológico) de los problemas de adaptación a las nuevas formas sociales” (Castells: 1974, 93).

El proceso de adaptación a las nuevas formas sociales, impuestas o sugeridas por la normativa se desarrolló paralelamente al proceso de institucionalización de la Municipalidad en el cuerpo social del “vecindario”. En este sentido, entre las dos epidemias (1867-1872), la Municipalidad transitó por un período de legitimación institucional. Durante este período, se intentó consensuar el accionar institucional construyendo un modelo de lo social, un paradigma que definiera las posiciones sociales al tiempo que las justificara. La epidemia, fue entonces doblemente funcional, pues: desencadenó el proceso de institucionalización de la Municipalidad, que se vio demandada y presionada por el vecindario a tomar de decisiones políticas, a la vez que justificó la demanda de la Municipalidad de incrementar

sus atribuciones modificando su status jurídico. En el marco de esta situación, el rol de los profesionales de la medicina fue clave; pues fueron los que otorgaron legitimidad científica a lo actuado con motivo de las epidemias en la Municipalidad.

Las primeras actuaciones institucionales, fueron definidas de la siguiente manera:

“Se pusieron en ejecución las ordenanzas sobre higiene pública, se practicaron fumigaciones en la localidad principalmente afectada (San Telmo), y se publicaron instrucciones al pueblo, acordadas nuevamente con el Consejo de Higiene Pública”. (MCBA 1859:26)

Las “ordenanzas sobre higiene pública” se encontraban directamente relacionadas a la “limpieza” del foco de infección, que era la causa “visible” de la “peste”, mientras que la “fumigación” era el medio utilizado para “destruir” los “miasmas” (15/04/1857 MCBA 1861:148-150).

Como consecuencia directa, durante los dos años posteriores a la epidemia, la eliminación de residuos, y la limpieza de las calles, resultaron las cuestiones más debatidas con relación a la higiene pública. Posteriormente, hacia la década de 1860, la atención también comenzó a fijarse en la observación de las aguas de consumo. Esto motivó ya desde los comienzos de la epidemia, entre otras cosas, a la organización de la “quemada” diaria de los residuos, al perfeccionamiento y mejor coordinación de los trabajos de limpieza de las calles, y a la resignificación de los trabajos de empedrados y construcción de veredas (como esenciales para el mejoramiento de la higiene en la ciudad).

Las “basuras” y las “aguas de consumo”, se institucionalizaron en el vecindario como problemas de “salud pública”, al punto tal que se tradujeron en fuertes demandas que intimaban a la Municipalidad a actuar. Dichas demandas implicaban: reconocimiento de atribuciones sobre la ciudad, e internalización por parte del vecindario de las concepciones acerca del contagio (aún a pesar de la crisis por la que transitaban en los ámbitos académicos).

Esta serie de “medidas higiénicas” aplicables al espacio público, fueron acompañadas por otras que, aunque menos relevantes en cuanto a despliegue científico, tecnológico y político, apuntaron fundamentalmente a penetrar en el espacio privado.

Las medidas tendientes a penetrar en el espacio privado, colisionaron desde el comienzo con las escasas atribuciones jurídicas de la Municipalidad, constituyéndose en el condicionamiento más relevante a los efectos de su concepción y aplicación. Estos condicionamientos se vieron reflejados en el carácter preponderantemente instructivo que tuvieron las “Instrucciones al pueblo”, además del consecuente escaso alcance de las prescripciones higiénicas aplicables a los edificios.

Las “Instrucciones para el Pueblo”, tenían como finalidad: “evitar”, “prevenir”, o “aminorar”

(indistintamente) las causas y los efectos de la epidemia. Causas y efectos de múltiples enfermedades indiferenciadamente animaban el conjunto de medidas; situación que indicaba la evidente falta de conocimiento de los procesos de generación y propagación de enfermedades endémicas e infecciosas. Aquí, el concepto de higiene trascendía los preceptos de limpieza de orden general aplicables a la ciudad, para trasladarse a las personas y a la vivienda consideradas también como focos de infección. En esta visión, aparecían entremezcladas y sin orden aparente tanto prescripciones como proscripciones que incluían prácticas personales alimentarias, de vestimenta, limpieza y terminaciones superficiales de las habitaciones.

A estas medidas de carácter instructivo, se sumaron otras de carácter coercitivo, tendientes a legislar sobre algunos temas considerados más relevantes como la construcción de sumideros y la cantidad de personas por habitación en los establecimientos considerados “insalubres”.

La “Ordenanza prescribiendo la construcción de sumideros y otras medidas de higiene” (6/4/1857), tenía aplicación en los tipos habitacionales denominados “hoteles, posadas, fondas, cafés” y en otros “establecimientos” considerados insalubres. Aparecían como causas de insalubridad la existencia de depósitos de aguas servidas y basuras; motivo por el cual se obligaba a construir sumideros y se prohibía tener “depósitos de basuras u otros infectos”, a la vez que inauguraban una nueva estructura organizativa tendiente a hacer efectivos los primeros controles “domiciliarios”.

Para hacerla efectiva, esta normativa se montó en la organización vecinal institucionalizada ya en el vecindario en las “Comisiones de Distrito”. Las mayores atribuciones, recaían en los “municipales de cada Parroquia”, que eran los encargados de auxiliar a la “Comisión de Higiene Pública” en las “visitas domiciliarias”, y para cuyo fin elegían “vecinos” y médicos para tareas de control. En este caso, la normativa daba origen a la organización institucional tendiente a hacerla efectiva.

Si bien en esta ordenanza ya aparecían englobados los “hoteles, posadas, fondas, cafés” junto con otros “establecimientos” considerados insalubres, tres años después los “bodegones” se sumaron a la lista de tipos habitacionales, quedando constituidos definitivamente como “focos insalubres”, e inaugurando los controles de inspección en las habitaciones.

Diferentes instancias y tipos de control urbano referidos a: “aseo”, “limpieza”, y “salud” de los “pobres” tuvieron lugar en esta normativa que partía de una zonificación del “Municipio de la ciudad” en “cuatro secciones”. Los Inspectores de Manzanas eran mediadores de la acción municipal en dos cuestiones fundamentales: debían “vigilar” el “aseo de sus localidades” por parte de los vecinos, y también la “limpieza de las calles” por parte de los encargados de la limpieza. Los médicos eran los encargados de hacer visitas

domiciliarias y de prescribir medicinas a los enfermos pobres.

Estas medidas fuertemente inspiradas con motivo de la epidemia, posibilitaron la aparición de la primer normativa en materia edilicia que ingresó en el espacio privado: la “Ordenanza sobre salubridad y conservación de los edificios” (33/07/1861). Esta normativa apuntaba fundamentalmente a proscribir todas aquellas tareas que se realizaban en los “fondos” urbanos y que se consideraba que afectan la conservación de los edificios y consecuentemente la salubridad. Sin hacer mención directa a la vivienda, aludía a en su mayoría a todas las tareas domésticas, tales como “plantaciones”, “pesebreras”, “depósitos” etc. que tenían lugar en ella. En el contenido de esta normativa, se evidenció un alto nivel de entropía debido a la multiplicidad de cuestiones que atravesaron su concepción. Debíó enfrentarse hasta la década de 1870, a las limitaciones impuestas por el código civil; motivo por el cual, tácticamente se introdujo en una zona neutral representada en la pared medianera de derecho compartido entre vecinos. Si bien su introducción apuntó a mediatizar las relaciones personalizadas entre los vecinos; en algunos de sus artículos, se montó estratégicamente sobre estas relaciones personalizadas y el conocimiento derivado de ellas para hacerla efectiva. Pero sobre todas las cosas, significó el comienzo de la separación de ámbitos de injerencia en materia de normativa municipal entre médicos e ingenieros. Los ingenieros, aplicando estratégicamente el concepto de salubridad de los médicos a los edificios, cumplieron una doble finalidad: introdujeron una nueva concepción de seguridad en los edificios e intensificaron los proyectos sobre “sistemas” de provisión de “aguas” y “desagües”. Las argumentaciones a favor de la creación de un “sistema” para “provisión de aguas” apuntaban a una doble finalidad: allanar el camino de la gestión y conseguir consenso que posibilitarían su concreción.

En el discurso institucional, los habitantes debían “patentizarse” de las “ventajas” que “reportaría” la provisión de agua “abundante”. Dichas ventajas se situaban fundamentalmente en el orden de sus “aplicaciones útiles”: “... como el lavado de ropa, y riego de las calles, lavado del frente de las casas, colocación de tapones para el fuego, de bitoques públicos para el beneficio de los pobres, de fuentes públicas para el adorno de la ciudad, y para los cuales el agua sería suplida al primer costo...”. Se consideraba también “de suma importancia para la salud pública y para la comodidad del pobre que el agua fuese llevada por medio de caños a los arrabales más pobres y aún a las casas pobrísimas”. Estas medidas, justificadas desde el punto de vista del mejoramiento de “la salud” apuntaban fundamentalmente a modificar “los hábitos de la comunidad”. Múltiples argumentaciones justificatorias se sucedieron a lo largo de varios años, hasta 1863, en que apareció complementariamente la idea de crear un “sistema de desagües” como uno de los “medios más eficaces para la salubridad de todos los centros de población”.

Esta situación resulta en parte, ejemplificadora del proceso de organización que se inició en la Municipalidad a partir de mediados de la década de 1860, y que perseguía afianzar la institución desde el punto de vista jurídico. En este sentido, este proceso resultó la "condición esencial de los progresos fundamentales en la efectividad política" al otorgar a los grupos que se encontraban "en condiciones ventajosas una posición suficientemente segura para permitirles aceptar ciertos riesgos en el ejercicio del liderazgo colectivo" (Parsons 1964: 345); dado que, el descrédito de la acción municipal durante este período, se debía a fundamentalmente a dos cuestiones: falta de claridad en las atribuciones de los distintos organismos dependientes de ella, e ineficiencia en la puesta en práctica de las medidas adoptadas.

El proceso de institucionalización, causa y efecto del estado de provisionalidad que caracterizó la marcha de la Municipalidad durante estos años, se vio reflejado en el planteo de una serie de problemas centrales, tales como falta de atribuciones, de autonomía en la toma de decisiones y de poder de policía.

Recién pasadas las dos epidemias (cólera: 1867-1868, fiebre amarilla: 1872), y con motivo de estas, la Municipalidad fue configurándose como la institución más importante de acción sobre lo urbano en materia de salubridad, para convertirse hacia mediados de la década de 1880 en la institución sobre lo urbano por excelencia, que concentraba diferentes modalidades de acción posibles: gestación de la normativa, control y regulación del espacio urbano. Culminaba en este momento el proceso de reconocimiento de la Municipalidad como institución encargada de lo urbano, a nivel del vecindario (Sánchez 1996: 2-4).

1.2. La primera sistematización de normativa urbana: el Digesto de disposiciones municipales de 1872

En el año 1872, en el primer Digesto de Disposiciones Municipales, se compiló por primera vez, toda la normativa urbana vigente hasta ese momento. Este primer intento de compilación, evidenció el alto nivel de densidad alcanzado en materia de normativa urbana. Aparecían en esta publicación la "Ordenanza sobre inspección, vigilancia e higiene de los hoteles o casas habitadas por más de una familia" (14/6/1871. MCBA 1872: 184), y el "Reglamento para las casas de inquilinato, conventillos y bodegones" (16/6/1871. MCBA 1872: 252) que fueron la primer avanzada de una serie de normativa tendiente a legislar el espacio físico y social de estos tipos habitacionales.

La "Ordenanza sobre inspección, vigilancia, e higiene de los hoteles o casas habitadas por más de una familia", se implementó con fines eminentemente impositivos. El "hotel", de carácter transitorio, estaba específicamente destinado al público; en tanto que las "casas", podían transitar desde situaciones más personalizadas: "habitadas por más de una familia" (que podía incluir también la situación de familia extensa); hacia otras menos

personalizadas: "dar alojamiento" en una "casa de inquilinato" habitada mayoritariamente por "inquilinos". En esta normativa se inspeccionaba la cantidad de "piezas destinadas a alojamiento"; y se "vigilaba" la cantidad de "individuos" en las "habitaciones destinadas a dormitorio". Los agentes municipales debían recabar los siguientes datos: "... calle y número de la casa, el frente y fondo de la misma, número de piezas, número de habitaciones, estado de limpieza, clase de negocio, nombre y apellido del inquilino principal" (MCBA. 1872. 252).

Con el "Reglamento para las casas de inquilinato, conventillos y bodegones", se comenzó a incursionar en el espacio físico. Los elementos: "pieza", "letrina" y "cocina" que conformaban el espacio físico de estos tipos habitacionales, se encontraban efectivamente desjerarquizados desde el punto de vista funcional, si se tiene en cuenta que la normativa prohibía que las letrinas y cocinas estuvieran "intercaladas" o "adheridas" al edificio, y que las cocinas fueran alquiladas como dormitorio. En este sentido, la normativa apuntó a varias cuestiones: a la segregación de las letrinas y cocinas, y a la prohibición de habitar estas últimas. En un nivel más general apuntó a un cambio de status material de algunos componentes del espacio físico, basado en un enfoque eminentemente tecnológico constructivo, diferenciándose los locales más precarios ("piezas", "letrinas" y "cocina"), de los menos precarios y por lo tanto habitables ("habitaciones").

El tipo tecnológico constructivo corriente sobre el que se montaba la normativa, tenía las siguientes características: paredes de ladrillo sin pintar, techos de "zinc o planchas de hierro" simplemente asentadas sobre las paredes, y pisos de tierra sin desagües (tanto en los patios como en las piezas). La normativa, resultó entonces, mayoritariamente proscriptiva; no se admitieron en adelante, "techos de zinc o planchas de hierro", como así tampoco pisos de tierra (tanto en las "piezas" como en los "patios"). Aunque se prohibía del uso de "tablas viejas" en las "piezas destinadas a ser habitadas", tangencialmente se contemplaba el alquiler de piezas de madera, siempre que no fueran de este material reciclado. La coexistencia de todas estas situaciones simultáneamente: las proscriptas y las virtualmente prescriptas, eran no sólo contempladas por la normativa, sino que además mostraban la organización jerárquica que reinaba en el espacio físico y social de estos tipos habitacionales, y que consecuentemente incidía en el valor del alquiler. En los inquilinatos, las habitaciones más precarias y las más próximas a las letrinas eran las más baratas, mientras las mejor construidas eran las más valorizadas.

En los "bodegones y fondines", las exigencias respecto del espacio físico, resultaron sustancialmente menores por considerarse que daban servicio de comidas, y alojaban huéspedes solo ocasional y provisoriamente. Se vieron afectados por las disposiciones relativas a la pintura de las paredes, y a la prohibición de habitar las

cocinas, y se les permitió: el piso de tierra, el techo de "chapa" simplemente apoyado, y las letrinas intercaladas en las piezas, mientras que no se vieron afectados por un orden de responsabilidades hacia el "propietario o encargado" más allá de la identificación de las personas alojadas. Entretanto, los "conventillos" ocupaban el rango más bajo en la escala que medía las condiciones de habitabilidad, si se tiene en cuenta que la normativa los consideraba dentro del grupo de "establecimientos en condiciones insalubres".

En síntesis, en estas primeras normativas, prevaleció un criterio de provisionalidad, ya que las exigencias se relativizaban basándose en lo preexistente. Las escasas prescripciones estuvieron dirigidas exclusivamente a las terminaciones superficiales de las paredes de las "piezas" habitadas, que solo debían ser pintadas con "una mano de cal" (dado que el revocado de las paredes se consideró muy posteriormente en la normativa). También se estableció un orden de responsabilidades hacia la figura del "propietario o encargado" a partir de la obligatoriedad de: dar "iluminación" a los patios, organizar el servicio de limpieza de patios y letrinas, recolectar residuos domésticos, e identificar las piezas destinadas a ser alquiladas con signos exteriores.

1.3. Estratificación institucional, control urbano y control social en la década de 1880

A partir de la década de 1880 y hasta entrado el siglo, el espacio de la vivienda se constituyó en el objetivo fundamental de control institucional. Estos nuevos rumbos institucionales fueron propiciados a partir de las reformas introducidas durante la gestión de Alvear. Con la creación de la Asistencia Pública (03/1883), el Cuerpo de Desinfectadores Públicos (11/06/1883), el cuerpo de Médicos Seccionales (8/8/1883), la Oficina Química (14/9/1883), y la Oficina de Registro de Vecindad (14/12/1883) se alcanzó un alto nivel de estratificación, a la vez que se perfeccionaban e intensificaban los mecanismos de control higiénico y social. Con la creación de la Oficina de Registro de Vecindad en 1883, se instauró un control intensivo demográfico, en todos los tipos habitacionales, incluyendo también a las viviendas individuales.

Estos cambios se sucedían en un contexto de mayor desarrollo del espacio normativo. Después de tres años de puesta en práctica las normativas publicadas en el primer Digesto de disposiciones municipales, aparecieron la "Ordenanza disponiendo visitas domiciliarias" (15/9/1875. MCBA 1884: 135-165), y la "Ordenanza sobre registro e inscripción de las casas de inquilinato" (20/10/1875. MCBA 1884: 120-122), que a diferencia de las anteriores publicadas en dicha compilación, eran de aplicación inmediata. En principio, por medio de estas nuevas normativas quedaban "sin efecto" a partir de ese momento, todos los permisos vigentes intentándose blanquear la situación de los tipos habitacionales denominados genéricamente "casas de inquilinato". Luego de las primeras normativas de carácter provisorio

(y que relativizaban las exigencias en lo preexistente), se apuntó a partir de este momento a una normalización más efectiva en donde se independizaban las condiciones de ocupación de la habitación propiamente dicha. Las casas habitadas por más de una familia, adquirieron a partir de ese momento la denominación genérica de "casas de trato público" caracterizándolas según la cantidad de piezas habilitadas (para ser arrendadas o subarrendadas) y su localización urbana. Acorde con estas variables, tuvieron mayor carga tributaria todos los establecimientos situados en la zona más céntrica del "radio de iluminación a gas" (doscientos pesos), siguiendo aquellas "casas de hospedaje" que estuvieran dentro del "radio de iluminación a kerosene" (cien pesos), encontrándose dentro de la última categoría las casas de alquiler más pequeñas "de seis habitaciones" en las que se "arrendaran" o "subarrendaran" la mitad.

Varios criterios de clasificación aparecieron en estas normativas. Se diferenció en principio a las "casas de vecindad" consideradas en mejores condiciones higiénicas, de las "casas de inquilinato", "conventillos" y "bodegones"; por este motivo, las "visitas domiciliarias" (de carácter eminentemente higiénico) debían ser cada quince días en las casas de vecindad y cada ocho días en el otro grupo. El blanqueo de las paredes, la desinfección de las letrinas, y la colocación de puertas con ventilador o con ventana eran los tres puntos a controlar. La cuestión higiénica, a nivel urbano, adquirió otra dimensión; proyectada entonces a las paredes exteriores, las letrinas, la ventilación y la distribución en planta; comenzó a ser aplicable también a las "casas particulares", "cárceles, hospitales y cuarteles".

La denominación "casa de inquilinato", adquirió a partir de este momento una doble valencia, podía ser un tipo habitacional o bien una denominación genérica aplicable a toda "casa" que diera "hospedaje", en la que "más de cuatro habitaciones" fueran "arrendadas" o "subarrendadas" (o "habilitadas para serlo"), a más de cuatro personas extrañas a la familia del gerente o dueño de la casa". La nueva "clasificación" de las "casas de inquilinato", incluyó "hoteles, posadas, bodegones, casas amuebladas, conventillos y casas de tolerancia"; reconociéndose institucionalmente también la situación de "amueblado" de las mismas. La definición "casa amueblada" según el censo de 1887, había surgido a partir de las prácticas habitacionales de grupos sociales que dado el alto grado de movilidad veían dificultado el traslado con muebles. En dicho censo aparecían registrados solamente cinco casos, aclarándose a su vez en esta fuente, que la mayor parte de los dueños, ejercían "este comercio de locación clandestinamente, haciendo figurar sus casas como domicilios de familia".

A partir de ese momento comenzó a fijarse la normativa en la distribución y organización de la planta, apareciendo una diferenciación en dos "especies": las "casas antiguas", construidas "originalmente para una familia

regular”, y que servían “para diez o más” a partir de la práctica de “divisiones en las piezas” y obstruyendo los patios “con otras construcciones”, y las “casas modernas”, en las que “toda subdivisión” era “imposible”².

Con estas nuevas normativas de la década de 1880, se intentó aprehender las situaciones habitacionales a partir de múltiples registros tipológicos: tecnológico, constructivo, higiénico sanitario, arquitectural, además de su inserción diferenciada en el medio urbano. Desde el punto de vista impositivo, en la zona más céntrica, se encontraban todos los tipos posibles que contaban con ciertos servicios de infraestructura como el de iluminación y que eran consecuentemente los más valorizados desde el punto de vista rentable teniendo por lo tanto la mayor carga tributaria.

1.4. Ciencia y administración en la década de 1890

En la inflexión del siglo, la organización de la Asistencia Pública y la de los departamentos de higiene en general, entraron en crisis. Hacia fines de la década de 1880, comenzó a hacer crisis la Asistencia Pública, debido en parte a la falta de organización de instancias intermedias de abordaje de la “pobreza”, entre la asistencia hospitalaria y la asistencia a domicilio, y por otro lado, debido también a la acumulación progresiva de atribuciones como por ejemplo la centralización del control sanitario de las viviendas y otros establecimientos insalubres (hacia 1889) y la atención de los “asilos municipales” (1888). El protagonismo de los asilos en los medios de difusión municipales, y la atención por parte de las autoridades a estos establecimientos, representaron la inauguración de otros ámbitos de control social más directamente relacionados con los problemas urbanos derivados de la pobreza como la mendicidad y la vagancia.

Respecto del tema de la vivienda urbana, lo que se observa en la normativa de finales de la década del 1880, y comienzos de 1890, es que se complejizaba progresivamente y resultaba muy difícil de abarcar en su gran variedad de situaciones con el criterio que imperaba hasta entonces.

Pero la crisis de la Asistencia Pública, no puede escindirse de lo que sucedía en todo el ámbito municipal. Parte de los problemas organizativos de la Municipalidad se debían al alto nivel de desarrollo y crecimiento de Buenos Aires, cuya complejidad urbana no tenía un correlato institucional, y a que dicha institución arrastraba una organización defectuosa que se incrementaba progresivamente. La Municipalidad, que a partir de los problemas higiénico sanitarios surgidos por las epidemias había montado desde los comienzos su estructura organizativa centrada en estas materias, hacia fines de siglo, comenzó a convocar otras disciplinas como la demografía y la ingeniería sanitaria. Se estaba asistiendo a un cambio en el modelo de administración institucional.

Además, en los albores del proceso de densificación urbana de fines de siglo, se produjo otro cambio en las modalidades de gestión y control institucional del espacio urbano (ahora coyuntural) que propiciaba la confrontación de estas transformaciones urbanas con aquellas que se pretendía implementar. En este sentido, la “Ordenanza Reglamentaria de Construcciones” (21/6/1887. MCBA 1889:226-251) y el Censo general de la Capital Federal se constituyeron en los nuevos instrumentos ideológicos de acción sobre lo urbano dada su programación coordinada. La ordenanza fue “el primer corpus normativo de alcance genérico sobre las construcciones, a través de la cual comenzaron a incorporarse de manera sistematizada normalizaciones de tipo prescriptivo” (Sánchez, Novick). La justificación de ambos instrumentos, la ordenanza y el censo, tuvo carácter recíproco. Se estudiaban las condiciones de “edificación” y “poblacionales” de la capital, para perfeccionar el instrumento normativo con un mejor ajuste a la realidad; a la vez que el censo se utilizaba como parámetro evaluador de los efectos de la ordenanza cuyo consenso se intentaba generalizar.

Simultáneamente, en la normativa la “casa de inquilinato” comenzó a desnaturalizarse como lugar habitado por familias para comenzar a considerarse como lugar de habitación de una o varias personas (sin vínculo familiar alguno). También se hizo evidente el desplazamiento de personas que acostumbraban tener como lugar de habitación los hoteles hacia las “casas de inquilinato y de hospedaje”, en las que compartían en algunos casos, un mismo local con personas desconocidas; situación verificable entre otras circunstancias, en la intención de normalizar hacia 1887, la instalación de camas superpuestas, que se usaban en los inquilinatos para mayor aprovechamiento de las piezas (O 8/6/1887. MCBA 1889: 410).

Asimismo, en el discurso del censo, la “casa de vecindad”, se instituyó como la “reforma en la edificación de casas para obreros”, incentivándose como medio de sustitución de los conventillos, a la vez que se atribuía su emergencia a la “nueva ordenanza sobre construcciones”.

El discurso institucional que convirtió a los tipos habitacionales “casas de inquilinatos”, “conventillos”, “bodegones” y “fondines” en un problema urbano, comenzó a colisionar con los discursos acerca del “saneamiento” en las ciudades. Los nuevos problemas centrales de debate en torno al fenómeno urbano giraron en torno a las incumbencias profesionales, científicas e institucionales y en torno al saneamiento o erradicación de los tipos identificados genéricamente como casas de inquilinatos. Los estudios de los médicos higienistas Eduardo Wilde y Guillermo Rawson, son en este sentido, demostrativos de las concepciones que guiaban los rumbos institucionales.

Para Wilde, los trabajadores industriales que habitaban las ciudades eran “una población especial generalmente imprevisora, ignorante, sediciosa, atrevida,

disipada y hasta viciosa" (Wilde 1878: 74). Concebía de esta manera, a la ciudad como un ámbito excluyente de los "obreros", "trabajadores" y "pobres"; y estaba por lo tanto a favor del traslado de las industrias a los "pueblos" para desplazar de la ciudad a estos grupos y sectores sociales y los tipos habitacionales con ellos asociados. Para Rawson, en cambio, la reforma de la vivienda de estos grupos y sectores sociales resultaba central a los efectos de su integración en el medio urbano. De esta manera, ambos autores proyectaban dos tipos de sociedades urbanas diferenciadas, excluyentes o no de estos grupos y sectores sociales y sus tipos habitacionales. Ambos modelos convivían como referentes institucionales.

Hacia la década de 1890 se consagró también un cambio radical en el concepto de salubridad urbana, debido en parte a los avances científicos acerca de las teorías pasteurianas del contagio de las enfermedades, y a la correspondiente crisis de las medidas profilácticas utilizadas hasta ese momento. Este nuevo concepto de salubridad apareció fundamentado en el Decreto construcción de cloacas internas en los conventillos, casas de vecindad, hoteles, etc. (15/1/1892. MCBA 1893: 823), en donde se argumentaba que: "... la verdadera profilaxia se basa en el saneamiento urbano, perfecta salubridad del subsuelo de la ciudad y de las habitaciones...". A partir de este momento, comenzaron a considerarse "condiciones fundamentales de la higiene de una casa" la "provisión de agua sin contaminación y la renovación de las materias usadas y deyecciones sin estancamiento". Consecuentemente, con la consolidación en el radio céntrico de los servicios de infraestructura urbana, el "subsuelo" comenzó a tener gran importancia desde el punto de vista higiénico y las letrinas, baños y cocinas de las viviendas un rol protagónico en la transformación global que se pretendió implementar, en tanto se constituyeron en dispositivos esenciales de higiene urbana.

Hacia fines de la década de 1890, conventillos, casas de inquilinatos y de departamentos, también fueron revisados a la luz de estos nuevos instrumentos institucionales. En el "Estudio sobre los resultados del censo de edificación" del Censo, Morales, desarrollaba una genealogía del "conventillo". Como todas las lecturas de tipo genealógico, conllevaba hipótesis acerca de los orígenes y evolución de los tipos habitacionales y tecnológico constructivos a la vez que entronizaba una posible línea evolutiva en desarrollo. Atribuyó en este estudio el origen del conventillo a la evolución sufrida por las viviendas de "las clases pobres de la sociedad" (su "primer hábitat"). Situaba su origen en la "agrupación" de "varias familias de jornaleros" en "las viejas casas de teja" de "las secciones centrales de la ciudad" en las que ocupaban "dos o más piezas" por núcleo familiar. Según el autor, este tipo de habitación en desuso por parte de sus originarios propietarios, era identificado como hábitat del sector "pobre" de la sociedad, reconocido y aceptado. En su narración esta

situación originaria evolucionaba hacia una etapa posterior, de la que señalaba el proceso de densificación de estas casas, cuando comenzaron a construirse "cuartos de madera con techo de zinc o fierro canalizado" sobre "el corral... y sobre las piezas..."; proceso que continuaría con el aumento mayor del "número de habitantes... al ya crecido que vivía en esos antiguos y malsanos edificios". Las consecuencias de dicho proceso, eran evaluadas negativamente, indicando un empeoramiento de las condiciones de habitabilidad en estos tipos habitacionales. Señalaba que, con "el aumento de la población y el aumento de los alquileres", produjo como consecuencia a su vez, una mayor "reducción" a las "familias de los obreros", ocupando desde entonces cada familia, "solo una pieza de las casas". Mencionaba que fue a partir de este estadio cuando "se les dio... el nombre de conventillos", puntualizando la extensión de esta denominación a las "grandes casuchas de paredes de barro o madera" construidas en las secciones en que había más "sitios despoblados".

Morales describía la situación contemporánea de la siguiente manera:

"... la sección 20ª es la que tiene mayor número de conventillos, debiendo observar que en esa sección son todos ellos de madera y constan de dos pisos; pero en la sección 5ª, una de las más centrales de la ciudad y que se compone solo de 40 manzanas, es la que con relación a su extensión tiene más conventillos... en las nuevas secciones, que son las que formaban los antiguos partidos de Flores y Belgrano, el censo actual no menciona la existencia de conventillos; no siendo esto extraño, porque los moradores de los conventillos son siempre jornaleros y operarios que, por razón de sus ocupaciones, no pueden alejarse del centro del municipio" (1889: 74).

Dos cuestiones intentaba señalar Morales en su informe. Encontró una relación explicativa a la localización de los conventillos en zona céntrica por cuestiones laborales; e hizo evidente la preocupación de que estos tipos habitacionales fueran a localizarse en las zonas nuevas en expansión.

En la inflexión del siglo, con la creación del Servicio de desinfección (1892), y el Casillero Sanitario (1903), se cierra una etapa en el desarrollo de la normativa urbana cuya finalidad consistía en alcanzar un control total del medio urbano (desde múltiples aspectos: constructivos, modos de habitar y condiciones de salubridad de las estructuras materiales y de las personas) a partir de la vivienda.

El Casillero Sanitario apuntaba a condensar: "... la historia topográfica, higiénica, médica y demográfica de los inmuebles de una ciudad ... como factor de primer orden para apreciar el estado de saneamiento e higienización de sus viviendas" (Coni. 1909, 92-93). Análogo al "Casier sanitaire" que funcionaba en París bajo la dirección de M. Juillerat; constituía "el archivo sanitario de cada una de las casas del Municipio" que contenía "... todos los datos referentes a las

enfermedades infecciosas producidas en ellas, las desinfecciones practicadas, la cubicación y población de las mismas, así como su estado higiénico”, y toda la documentación actualizada del edificio en sus planos correspondientes, conjuntamente con los datos de cada uno de sus habitantes (Penna, Madero 1910: 268). Junto con el casillero, también se intentó implementar un sistema de mapeos de enfermedades infecciosas apoyado por la teoría de la reviviscencia de gérmenes patógenos³.

Su efectivización en todo el municipio no pudo realizarse, debido a la compleja red de información y al grado de desarrollo urbano de Buenos Aires que requirió a su vez un cambio de escala y de status de sus instituciones. De esta manera, se marcaba el fin de una etapa que perseguía desde instituciones intermedias controlar y solucionar problemas de índole general de manera particularizada. Las estrategias y tácticas normativas, comenzaron a ser subsumidas en el contexto del debate sobre las políticas nacionales.

Culminaba el progresivo proceso de control social en las viviendas que tuvo lugar en el seno de la Municipalidad desde la instalación del Registro de vecindad en 1883. Este proceso de estratificación institucional, estaba animado por un imaginario de control social eminentemente montado sobre lo urbano y en donde cada problema (urbano o social) tenía un correlato directo en la organización institucional.

1.5. Densificación urbana, control y regulación de las nuevas tipologías de viviendas durante las primeras décadas del siglo XX

En la normativa de la inflexión de siglos, también se registraron cambios en la concepción de los tipos habitacionales denominados genéricamente casa de inquilinatos. Estos cambios derivaron en gran parte del impacto que produjo en estos tipos habitacionales la incorporación de los servicios de agua y cloacas. La incorporación de estos servicios parcializados en los edificios, hacía que algunos sectores en los mismos edificios comenzaran a funcionar de manera independiente, afectando la organización espacial y social de los edificios existentes, y posibilitando la consolidación de nuevas organizaciones tipológicas.

La normativa, en principio, registró dos organizaciones posibles: los edificios podían estar formados por “piezas”, o bien por departamentos. Se llamaba “departamento” a aquellas partes de un edificio que funcionaban de manera autosuficiente debido a que contaban con servicios independientes tales como agua, cloaca o letrina, y baño. Una primera clasificación diferenció entonces las “casas de inquilinatos” y “conventillos” formados por “piezas” de las casas “de vecindad” y “de departamentos” formadas por “departamentos”. Esta independencia de los servicios conllevó a que, a los efectos normativos, “cada departamento” fuera considerado como “una casa

independiente” (O 18/4/1894. MCBA: 1904: 172). Otra diferencia sustancial en la organización por departamentos respecto de otros tipos, consistió en la reducción a su más mínima expresión de los lugares, zonas y espacios de uso compartido.

Si bien la incorporación de los servicios resolvía en parte uno de los temas centrales, el de las condiciones sanitarias de las viviendas, el control efectivo era complejo, dado que en muchos casos podían presentarse ambas situaciones encontrándose piezas y departamentos, o incluso, también departamentos parcialmente independientes que compartían algunos servicios dentro del edificio con el resto de las piezas. Justamente en este sentido, la “casa de vecindad” fue diferenciada de la “casa de departamentos” por compartir en la mayoría de los casos servicios como el agua, letrinas y baños, y por funcionar en algunos casos los departamentos independientes dentro de la misma como pequeña casa de inquilinato.

En un intento por tipificar esta situación habitacional, hacia 1910, se reconoció bajo la denominación de “casa de departamentos”, a aquellas formadas por “más de cuatro departamentos independientes, con acceso directo a pasajes interiores o a cajas de escalera”, formando dentro de una misma casa varios grupos de departamentos. Durante el lapso de cinco años hasta 1915, este tipo de casas no requirió habilitación, siempre que cada departamento estuviera ocupado por una familia. El viraje en la concepción de la casa de departamentos a partir de su modo de acceso, indicó más que una forma de caracterización global, una nueva posible variable a considerar. Podían tener estos departamentos acceso directo, pero a su vez no ser independientes en cuanto a los servicios y ser arrendados a una sola familia o bien subarrendados. A su vez, la situación específica de subarrendamiento de los departamentos independientes, dificultaba el control efectivo en estos tipos habitacionales. Esto se reflejó posteriormente en una ordenanza de 1915, que establecía que no estaban sujetas a inspección ni inscripción municipal “las casas de departamentos” cuando estas fueran “completamente independientes y ... arrendadas separadamente a distintas personas”, a no ser que en ellas se subarrendaran “más de cuatro habitaciones” (O 31/12/1915. MCBA 1918: 559). La estrategia normativa, consistió en determinar el límite de habitaciones a ser subarrendadas, para establecer zonas críticas de control (las viviendas más pobladas).

El tipo tecnológico constructivo resultante de la subdivisión espontánea, correspondió al nivel más bajo dentro del status material establecido: en su mayoría los edificios eran construidos “de madera” y chapas “de hierro”, con techos “de cine o hierro galvanizado”, a la vista sin terminación. Esta situación era reconocida y aceptada por la normativa, al punto tal que en 1910, si bien se prescribía que en el futuro, las nuevas fueran construidas “en cualquier punto del municipio con paredes de mampostería asentadas en mezcla de cal o de

cemento armado y revocadas y blanqueadas interior y exteriormente”, se permitía continuar habilitadas a las “de construcción de madera o hierro” existentes con anterioridad a dicha disposición (O 4/10/1910. MCBA 1918: 151) con la condición de que no fueran modificadas para prolongar su duración.

Lo que se observa en la normativa 1920, respecto de estos nuevos tipos habitacionales, es que la situación real resultaba difícil de categorizar y controlar por su amplia variedad. En ese momento comenzaron a considerarse “casas de vecindad o de departamentos” a las que tuvieran “más de cuatro departamentos independientes con acceso directo a pasajes interiores o a cajas de escaleras, se subalquilen o no piezas” (O 15/12/1922. MCBA 1923: 544).

Entretanto, las condiciones de uso: permanente o transitorio, fue otro parámetro central de diferenciación. Las “fondas con alojamiento, hoteles, y casas amuebladas”, fueron considerados de uso transitorio encontrándose a su vez en el nivel más bajo que medía las condiciones sanitarias si tenemos en cuenta que recién hacia 1905 se dispuso que no serían habilitadas sin el permiso correspondiente del Departamento Ejecutivo, y si estando dentro del radio de las obras de salubridad, carecieran de cuarto de baño (O 28/7/1905. MCBA: 1918: 551). El carácter proscriptivo en este caso indica la frecuente instalación de estos tipos sin habilitación previa y sin cumplir las condiciones sanitarias dispuestas.

En la normativa de comienzos de siglo XX, se apuntó desde un punto de vista teleológico a la homogeneización de las condiciones higiénico sanitarias, aún en los tipos habitacionales de uso transitorio. Todos los tipos habitacionales (tanto los de uso permanente como los transitorios), debían ser evaluados en relación a las condiciones de higiene efectivas en el lugar dadas por las “obras de salubridad” (con que contara), pero también por la recepción o no de estas obras en el edificio en cuestión y que en la mayoría de los casos relativizaba los parámetros objetivos a nivel urbano. Estos tipos habitacionales, podían estar dentro del radio de obras y no estar conectados a la red.

La normativa definía hacia 1903, que no se se iban a habilitar las “fondas con alojamiento, hoteles o casas amuebladas”, cuando carecieran de servicio propio de w.c” (O 8/8/1903. MCBA 1904: 265) y que estando dentro del radio de “obras de salubridad” no tuvieran cuartos de baño⁴. Un dato interesante para evaluar las condiciones en estos tipos es que también recién en ese año (1904), se dispuso la obligación de “tener aguas corrientes para el uso de las familias”, donde existiera este “servicio” (O 2/8/1904. MCBA 1907: 260). Entretanto, hacia 1903, se permitía la habilitación de establecimientos sin “baño” si se encontraban “fuera del radio de obras de salubridad”.

Higiene, salubridad, y también moralidad, se convirtieron en consignas aplicables a todos estos tipos habitacionales a comienzos de siglo XX. Hacia 1904, se

prohibió establecer “más de un hotel, casa amueblada, de vecindad u hospedaje y de prostitución por cuadra” (O 1/8/1904); homologándose estos tipos habitacionales con las casas de prostitución. Se prohibía en los “hoteles, casas amuebladas, de vecindad u hospedaje” alojar a “más de dos prostitutas”; no se permitía a las prostitutas “vivir en comunidad” en estos tipos habitacionales; y en las casas que se “subalquilaran piezas” no podía vivir más que una prostituta, siempre que en la casa no habitaran menores, para lo cual la prohibición era absoluta (O 21/11/1903. MCBA 1904: 193).

También hacia la década de 1920, respecto de los hoteles se presentaba una pluralidad de situaciones que se intentaba normalizar. Un ejemplo de ello es la proscripción del uso de cuarto de baño en comunicación directa con la habitación a personas que no la habitaran. Estas variadas situaciones reflejan la global reformulación del concepto de servicios en el medio urbano. El servicio de comidas por ejemplo, si bien tardó en considerarse en la normativa, resultó una de las cuestiones más difíciles de regular dado el alto grado de informalidad con el que se brindaba. En la normativa de la década de 1920, el control consistió en discriminar si el servicio de comidas funcionaba para los residentes en los establecimientos de manera exclusiva, o bien si funcionaba también para el público en general, intentando tipificar las situaciones a partir de los accesos y conexiones de los comedores con las habitaciones interiores. En ese momento, la situación compleja y ambigua de comedores de hoteles con acceso desde la calle solamente, o bien comedores internos que funcionaban para el público en general, indican el complejo proceso de institucionalización de estos servicios a nivel urbano, y que en la normativa al menos no había tenido tratamiento particularizado hasta ese momento.

2. EL MEDIO URBANO Y EL DESARROLLO DE UN LENGUAJE TECNOLÓGICO CONSTRUCTIVO

Durante las décadas de 1860 y 1870, el espacio físico de la vivienda aparecía caracterizado a partir de elementos arquitectónicos yuxtapuestos: “cocina”, “letrina”, “sumidero”, “depósitos” (de agua y basura), “aljibe”, y “fondo” (O 21/11/1891. MCBA 1893: 507). Estos elementos arquitectónicos estaban conformados a su vez a partir de tecnemas⁵, componentes tecnológico constructivos yuxtapuestos entre sí sin formar un todo coherente. Esta yuxtaposición de elementos arquitectónicos (funcionales y espaciales) y tecnemas, daba como resultado un espacio físico eminentemente heterogéneo desenvuelto en un plano de abstracción⁶, conformado a partir de la materialización de la funcionalidad elemental de protección del medio.

Si bien todos los elementos arquitectónicos que constituían el espacio doméstico cumplían una función, no todos la tenían claramente determinada, como así también no todos se encontraban en condiciones de ser habitados. A pesar de esta situación, la materialización

no condicionaba en la mayoría de los casos a la funcionalidad, dado que los locales podían tener distintos “destinos” variables a lo largo del tiempo.

A los efectos institucionales, la funcionalidad no constituyó entonces un elemento de caracterización, porque los locales no eran diferenciados entre sí a nivel funcional. Recién en la normativa de fines de siglo (1891) se estableció que se indicara en los planos: “el destino de cada local con todas las medidas necesarias para su fácil comprensión y que eran: las dimensiones de los cuartos y patios, el espesor de los muros, las alturas, sección de las vigas”.

Así como los elementos arquitectónicos aparecían yuxtapuestos en el terreno constituyendo sistemas cerrados desconectados e independientes entre sí; los tecnemas eran los elementos fundamentales en la caracterización de las viviendas. Hacia 1891 en la presentación de los planos de los edificios a la Municipalidad, debían diferenciarse: con diferentes colores, las “partes edificadas... subsistentes”, las que debían “construirse”, “demolerse”, y las que debían “construirse en madera”, y “hierro”. Es así como los tecnemas, reflejaban el grado de desarrollo tecnológico alcanzado que daba origen al establecimiento de jerarquías materiales según niveles dentro del status establecido.

La normativa, reflejaba y reforzaba la lectura fragmentaria del espacio doméstico como táctica de homologación de las condiciones urbanas a partir del reconocimiento de las condiciones materiales en las construcciones en la ciudad. El planteo institucional consistía entonces en plantear un recambio y renovación progresivo de las construcciones de la ciudad, testeando las condiciones de posibilidad de aplicación.

Hasta las primeras décadas del siglo XX, en la normativa, el espacio doméstico se encontraba conformado por dos subespacios: el interior, dentro de los límites físicos del terreno; y el exterior, representado en el frente y la vereda. El espacio interior estaba a su vez formado por dos sistemas: el de lo no construido (“fondo” y “patio”) y el de lo construido (“piezas”). El fondo y el patio, no constituían espacios con identidad propia integrados o tratados constructivamente. Eran espacios residuales no construidos, pues tenían pisos de tierra, y eran lugar de cría de animales. Las relaciones de tensión producidas entre estos subespacios evidenciaban los diferentes niveles de organización del espacio doméstico sobre los que se montaba la normativa. Se denominaba “habitación” a las piezas habitables, mientras se consideraba no habitables a los locales denominados “pieza” y “cocina”. La categorización en habitables y no habitables estaba centrada en la materialización de los techos.

En estas primeras normativas, el techo era elemento arquitectónico más importante en la caracterización del tipo constructivo. Desde la década del 1870, en la normativa se establecía un orden jerárquico de los materiales de construcción. Las “partes” de un edificio

podían estar construidas en “material asentado en cal” o “barro”, en “madera” o chapa (“zinc”). Tanto desde un punto de vista estético como higiénico, las construcciones en madera ocupaban la última posición dentro del status establecido prohibiéndose desde la década del 1870 las construcciones de madera a la calle (O 07/1871. MCBA 1872: 201) y a una distancia menor de cinco metros de la línea. Si bien se establecían prohibiciones, no aparecían prescripciones acerca de como debían ser construidos, dado que estos tipos estaban fuertemente signados por su carácter de precariedad y transitoriedad. Este carácter transitorio se hizo evidente en varias normativas reiteradas hasta incluso fines de siglo. Hacia 1890, se prohibió el traslado de las construcciones de madera en el área de la Boca y Barracas (D 16/12/1891. MCBA. 1893: 543). Posteriormente, ya hacia fines de siglo, se dispuso que para realizar el traslado, se solicitara el permiso previamente, siempre que no afectara “el tráfico público o a los afirmados” y se prohibió su construcción a la calle en la Boca. (O 13/8/1898. MCBA 1898: 410-411).

Desde la década del 1870 las categorizaciones materiales comenzaron a aplicarse en las viviendas colectivas en particular y hacia fines de la década de 1880 se proyectaron en la ciudad en determinadas zonas (prohibiéndose este tipo de construcciones precarias en las centrales). Se partía del diagnóstico de que en la construcción de “casas de vecindad y conventillos” generalmente se utilizaban ladrillos de baja calidad asentados en barro y sin revoques ni pinturas (tanto exteriores como interiores).

Recién hacia fines de la década del 1880 (en la Ordenanza Reglamentaria de Construcciones) comenzaron a brindarse detalles constructivos que referían específicamente a la tecnología del ladrillo. Se dispuso que en las casas de inquilinato todos “los muros de fundación y elevación” fueran de “buen ladrillo” y “asentados con mezcla de cal o cemento y arena” (O 21/06/1887. MCBA 1889: 249-251). Esta disposición no encontró consenso; situación factible de verificar cuatro años más tarde, hacia 1891, cuando se ratificaron las mismas disposiciones pero aplicables solo para los “muros de fachada” que debían ser de ladrillo y asentados en cal (O 21/11/1891. MCBA 1893: 20).

En síntesis, desde un punto de vista tecnológico constructivo, la construcción de la vivienda se desarrolló en un plano de abstracción hasta la década de 1890. Hasta este momento, el edificio era constituido por componentes arquitectónicos independientes (pared, piso, techo), y la normativa se expedía conforme a esta situación existente. Si bien esta normativa resultaba parcial y fragmentaria, la operatoria respondía tanto a sus concepciones como a sus configuraciones.

La clasificación de las obras realizadas en los edificios, a los efectos de su autorización, también denotó la fragmentariedad de las prácticas constructivas. En la Ordenanza Reglamentaria de Construcciones de 1887 se produjo una primera clasificación generalizada de las

obras en relación a las prácticas constructivas. Se reconocían cuatro diferentes “clases de obras”, que eran: “edificio de planta nueva”, “reedificación”, “refacción” y “modificación de edificios ya construídos”. Estas clases de obras referían tanto a la construcción de un edificio nuevo, como a los tipos de obras que se producían en edificios existentes. Reedificar, refaccionar y reconstruir, eran todas las operatorias posibles en edificios ya construídos. De todas, la reedificación, era la más integral, pues implicaba volver a construir paredes y techos sobre los cimientos existentes. Ejemplo de ello, es la prohibición de reconstruir los muros de fachadas en las calles que debían adecuarse al nuevo trazado, indicando además las prácticas constructivas de reconstrucción frecuentes, y las resistencias opuestas a las disposiciones municipales sobre el espacio público. Finalmente, las refacciones: “interiores” eran consideradas de poca importancia, mientras que las exteriores eran concebidas como obras de mantenimiento y perseguían un mejoramiento de las estructuras materiales del edificio.

La reconstrucción de partes del edificio, entonces, también apareció en la normativa, indicándose los materiales con los que tenían que ser reconstruídos los diferentes elementos arquitectónicos. En las casas consideradas “de trato público”, eran los inspectores municipales los que podían ordenar la “reconstrucción” de las partes que no se adecuaban a las disposiciones. Podían mandar reconstruir el techo, la pared del frente del edificio, el piso, etc. de manera independiente, sin que afectara al resto de los componentes.

Pero debido a cuestiones de seguridad (una de las materias en las que se centraba la normativa en este período), las refacciones exteriores que se realizaban sobre la fachada del edificio fueron las que tuvieron mayor atención en la normativa; debido a las delineaciones municipales y porque el plano de la fachada representaba el límite entre lo público y lo privado a partir del cual se tenía injerencia en el espacio privado. Por el contrario, hasta la década de 1890, las “refacciones interiores” se consideraban de “poca importancia” siempre que no afectaran “la solidez y la higiene del edificio” (O 21/11/1891. MCBA 1893: 507). Justamente a partir de este período comenzaron a tener gran relevancia como síntoma de la primer gran avanzada sobre el espacio privado con fines impositivos. Esta avanzada continuó en aumento, hasta la inflexión de siglo, en que comenzaron a considerarse refacciones los casos de reconstrucción de pisos, construcción de revoques o cielorasos, y cambios de puertas y ventanas al frente.

Es posible encontrar esta concepción fragmentaria aún más atrás en el tiempo. El caso inicial, más extremo data de la primer epidemia, cuando se mandaba desenladrillar la pieza del enfermo muerto. Desde desenladrillar, raspar revoques en un comienzo, hasta la reconstrucción de pisos, y techos (como más frecuentes) hacia la década de 1890; transitó el camino de la normativa. Estas prácticas comenzaron a proscribirse recién a comienzos de siglo, en el contexto de erradicación

de ciertos tipos tecnológico constructivos como práctica generalizada. En ese momento, se prohibió la refacción de ciertas construcciones (de madera y chapa fundamentalmente) cuando tendieran a prolongar la duración de los edificios.

La elaboración de un lenguaje tecnológico constructivo del ladrillo, comenzó a desarrollarse en la Ordenanza reglamentaria de construcciones de 1887, con la aparición en detalle de las articulaciones entre las partes constitutivas de los elementos que componían el edificio: cimientos/pared, pared/techo, letrinas/fondo, depósitos/fondo, cocina/local, aljibe/patio, etc.

A partir de la década de 1890, se experimentó un proceso de concreción en el desarrollo de un lenguaje tecnológico constructivo con el tratamiento integral del edificio, que abarcaba su estructura muraria, revoques, pinturas, y aislaciones. Se evidenció a partir de este momento un enfoque sintáctico, que comenzaba con los muros de fundación (que debían construirse con su correspondiente “capa aisladora de humedad”), y continuaba con las paredes y el techo del edificio, incluyendo sus articulaciones (O 21/11/1891. MCBA 1893: 507). Cabe aclarar que en esta etapa la estructura muraria cobró gran importancia al punto de identificarse los muros con el edificio. Era “el edificio” el que debía ser revocado con dos manos de cal, porque las paredes eran el edificio.

A partir de la década de 1920, y con el reglamento de 1928, los aspectos constructivos comenzaron a tener un tratamiento particularizado según la tecnología utilizada dividiendo en construcciones en barro y madera, en hierro y en hormigón armado. Estos temas ocuparon dos capítulos en el reglamento de 1920: Capítulo XII: “Construcciones en barro y de madera”, y Capítulo XIII: “Construcciones de hierro y de hormigón armado-Tirantes-Vigas”.

El proceso de separación del edificio del terreno, concluyó hacia 1913, cuando comenzó a concebirse como su función esencial, la de “proteger... los locales” de las acciones “climáticas”, y cuando se dispuso la colocación en todo el edificio de una capa aisladora que lo separara del terreno.

CONCLUSIONES

El discurso normativo se encontraba atravesado por los temas o problemas que desde un punto de vista teleológico signaban las concepciones de la vivienda (la ciudad y lo urbano); por la condición real de las viviendas y sus elementos en el momento de aplicación; por la tensión entre la inercia de las estructuras materiales y usos en las viviendas y por el estado de desarrollo evolutivo de la institución municipal.

En la normativa, las condiciones que debían cumplir las viviendas podían ser de diversa índole afectando múltiples aspectos: configuración (materialidad, tecnología, materiales, procesos y métodos constructivos); ocupación (propiedad o alquiler);

habitabilidad (función de las condiciones de ocupación en interacción con el espacio físico, y que determinaba la calidad de vida de los habitantes de las viviendas); habitación (roles, status de pertenencia, categorizaciones, segregaciones, jerarquizaciones); conformación de tipologías y prescripción de modelos.

A lo largo de todo el período, la estructura organizativa de la Municipalidad fue aumentando progresivamente su nivel de complejidad conforme se intentaba dar respuesta a las situaciones que se presentaban en el ejercicio institucional. La normativa urbana transitó desde una situación eminentemente proscriptiva y particularizada hacia prescripciones más organizadas programáticamente. La organización institucional fue estratificando su estructura organizativa a la vez que se profesionalizaba.

Las primeras acciones de la Municipalidad que tuvieron lugar hasta la década de 1870, denotaron una normativa fuertemente condicionada por la emergencia de la epidemia y acorde a las concepciones generalizadas acerca del contagio. Desde la década de 1870 hasta 1880; la normativa devino más específicamente definida según los diferentes problemas urbanos, cobrando el control y regulación de la vivienda urbana un rol fundamental. Entre las décadas de 1880 y 1890, los controles urbanos más relevantes: sanitarios y sociales se centraron en el espacio de la vivienda. Durante la última década de este siglo y los comienzos del XX, el discurso sobre el problema de la vivienda comenzó a cobrar autonomía separándose del discurso sobre lo urbano.

BIBLIOGRAFÍA

- Baudrillard, Jean. El sistema de los objetos. Siglo veintiuno editores, México, 1968. 1990.
- Castells, Manuel. La cuestión urbana. Selecciones Gráficas, Madrid, 1972. 1974.
- Coni, Emilio. La Asistencia Pública y Administración Sanitaria de Buenos Aires. Imprenta de Coni Hermanos, Buenos Aires, 1909.
- MCBA. Memoria de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires. Correspondiente al año 1858. Imprenta del orden, Buenos Aires, 1859.
- Digesto de Disposiciones Municipales. Buenos Aires, 1872, 1884, 1889, 1904, 1907, 1910, 1918, 1923.
- Censo de la Capital Federal del 15 de Setiembre de 1887. Buenos Aires, 1889a.
- Censo general de población, edificación, comercio e industrias de la Ciudad de Buenos Aires. Levantado en los días 11 y 18 de Setiembre de 1904. Compañía Sudamericana de Billetes de Banco, Buenos Aires, 1906.
- Parsons, Talcot. "Evolutionary Universals in Society". American Sociological Review, n° 29, 345, 1964. En Buckley, Walter. La sociología y la teoría moderna de los sistemas. Buenos Aires. Amorrortu editores, 1982.
- Penna, José; Horacio Madero. La Administración Sanitaria y Asistencia Pública de la Ciudad de Buenos Aires. Estudio de los servicios de Higiene y Beneficencia Pública, desde la época colonial hasta el presente. Imprenta, Litografía y Encuadernación de G. Kraft, Buenos Aires, 1910.
- Rawson, Guillermo. Estudio sobre casas de inquilinato. Imprenta del Porvenir, Buenos Aires, 1885.
- Sánchez, Sandra Inés, Alicia Novick. Voces: "Reglamentos". En Liernur, Jorge y Fernando Aliata, directores: Diccionario Histórico de Arquitectura, hábitat y urbanismo en la Argentina. Sociedad Central de Arquitectos, Buenos Aires (en prensa).
- "Saneamiento y salubridad urbana. Categorizaciones, lecturas sociales y prácticas institucionales en la Municipalidad de Buenos Aires entre 1856 y 1905". En Centre de Recherche sur l'Habitat-Ecoled' Architecture de Paris-La Défense Unité Mixte de Recherche 220 du CNRS: LOUEST. Documento de Trabajo N° 2. Seminario Internacional. Vaquerías (17-20 octubre 1996). Buenos Aires, 1996. 1-18.a.
- Wilde, Eduardo. Curso de Higiene Pública. Lecciones del Dr. Eduardo Wilde en el Colegio Nacional Buenos Aires tomadas por Angel Menchaca. Imprenta y Librería Mayo, Buenos Aires, 1878.

Abreviaturas

MCBA: Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires
O: Ordenanza

REFERENCIAS

1. Si bien los cuartos podían contar con gran cantidad de niños; éstos no eran considerados "personas" a los efectos del metraje cúbico disponible por habitación.
2. En el "Capítulo IX: La edificación" del Censo de 1904, se publicaron planos de estas viviendas como "construcciones modernas" y "construcciones antiguas" (MCBA 1906: 460).
3. Esta teoría planteaba que los gérmenes podían entrar en período de actividad luego de un período de letargo. Esta teoría animaba a la vez que justificaba el registro minucioso que se pretendía lograr, y que intentaba encontrar una lógica de distribución de las enfermedades susceptibles de ser registradas en mapas.
4. Se dictaminó que las casas que no excedieran de "dieciséis habitaciones", bastaba "un solo cuarto de baño", debiendo tener dos cuando las piezas pasaren de dicho número (O 6/6/1903).
5. Baudrillard llama "tecnemas" a los "elementos técnicos simples (diferentes de los objetos reales) en cuyo juego se funda la evolución tecnológica" (1968 ?1990: 5?).
6. El uso del término "abstracción" constituye una traslación del concepto aplicado por Baudrillard en su análisis de los objetos en general. En este análisis refiere a la existencia de "una forma primitiva del objeto técnico, la forma abstracta en la cual a cada unidad teórica material se la trata como un absoluto, que necesita para su funcionamiento constituirse en sistema cerrado" (1968 ?1990: 4?).