

Renovación edilicia y transformación urbana¹.

Sustitución tipológica, alteración morfológica y deseconomía urbana. Caso: La Plata. Argentina

Juan Carlos Etulain, Isabel López.

“Constatar la anomalía epistemológica que supone modelizar reductivamente un sistema complejo como la metrópolis moderna, no significa, en sentido contrario, afirmar que los fenómenos territoriales son inasequibles al conocimiento o a la regulación. Mucho menos, justifica la consideración de la mano invisible del mercado como lógica explicativa, y, en última instancia racionalizadora, de la dinámica de los hechos urbanos. Por el contrario, demanda del urbanista la tarea más difícil de identificar y aislar los niveles de la realidad urbana y territorial que poseen un valor estratégico desde la posición en que éste se coloca”.

José María Ezquiaga, 1998; “¿Cambio de estilo o cambio de paradigma?”. Revista Urban N°2. Madrid. España.

En este artículo se presentan las conclusiones de una investigación que tuvo como objetivo, evaluar la renovación urbana visualizada como fenómeno en la construcción de la ciudad. Se realizó sobre dos enfoques, el que asocia el urbanismo con la arquitectura y el urbanismo con la microeconomía, ambos, en la perspectiva de cómo interactúan estas dimensiones en la ciudad real. En este sentido, se describió, analizó y evaluó el impacto de las tipologías edilicias en la micromorfología y cómo inciden los cambios tipológicos propios de la renovación intraurbana en los valores económicos de la ciudad, es decir, cómo se dan uno y otro atributo, que además surgen de la potencialidad permitida por los instrumentos regulatorios.

Conceptos y relaciones

El concepto de tipología aplicado a la arquitectura, definido por primera vez en el renacimiento es redescubierto por Argan en los '70. El tipo no es un simple producto, sino un elemento constitutivo de una cultura, y por ello sólo se modifica a largo plazo. A partir de esta noción básica de tipo, distintos autores la utilizan para referirse a cosas distintas. Para Rossi (1977), son un modo operativo de proyecto, mientras que los tipos de ciudad de Max Weber (Sanchez

de Madariga, 1999) basados en criterios socioeconómicos y culturales se oponen a los tipos ahistóricos de Rossi. Para Aymonino (1983), la tipología se refiere a la relación dialéctica entre los edificios y el conjunto urbano, interpretación conceptual en que se apoya el abordaje de este artículo.

Por otra parte, dentro del concepto de morfología urbana se distinguen dos niveles o escalas de estudio de la forma urbana. El que se relaciona con la “macromorfología”, que aborda la forma de una organización territorial a nivel de su configuración como mancha urbana (análisis bidimensional) y la “micromorfología”, en donde el estudio se centra en la forma de apropiación de la manzana urbana y su consecuencia en el ambiente construido de la ciudad (análisis tridimensional).

En este marco, antes que se produjera el proceso de urbanización acelerado, la micromorfología urbana en La Plata era predominantemente homogénea. Todas las zonas de la ciudad eran semejantes, la tecnología y la cultura arquitectónica así lo ordenaban. No existían referencias distintas en una u otra zona, aparte de las consideraciones de accesibilidad o las relacionadas con la salubridad, la higiene y el paisaje. (F1)

Con la aceleración del proceso de crecimiento y los cambios en la cultura arquitectónica, la morfología de la ciudad comienza a revestir caracteres más diferenciados desde lo social y lo económico,

atribuyendo al suelo “actividades” cada vez más precisas. Esto contribuyó a la especialización funcional y económica de la ciudad. Se distinguen de las zonas residenciales, las comerciales, de servicios y administrativas centrales que se diferencian de otras zonas productivas no dotadas de las características de centralidad. Esta es la etapa inicial de lo que Lipietz (Foladori, 1995:37) a caracterizado como “la división económica y social del espacio -DESE-” y donde el valor del suelo urbano en tanto edificable, comienza a diferenciarse cada vez más en relación a su potencialidad en cuanto a metros cuadrados construibles y su centralidad. Aparece el problema del suelo edificable y “lo edificable”, no importa si la dimensión de la parcela lo resiste. Esto implicó el inicio de la renovación por sustitución parcela por parcela y una mayor diversidad micromorfológica, por eso se consideró importante observar “la relación entre tipología y morfología” como conceptos y relación necesaria, observando especialmente su contribución en la valoración del ambiente y en la proyectación de lo construido -la arquitectura- en la ciudad real. (F2)

El tema se torna relevante porque, las transformaciones y el desarrollo urbano de una ciudad ponen continuamente en crisis estos conceptos. Además, la alteración física espacial continua por efecto de la renovación, constituye un sistema de formalización de llenos y vacíos que dividen los espacios



Figura 1



Figura 2

interiores de los exteriores, donde la calidad del espacio interior es propia solo del edificio pero, las calidades del espacio exterior, pertenecen al ambiente urbano en que el edificio se integra, pudiendo aportar o no con el resultado a una calidad ambiental positiva y/o negativa.

¿Cómo ha sido el proceso de construcción de la ciudad en los últimos 50 años?

A mediados de la década del 40, a partir del cambio en el modelo de desarrollo económico y social, los avances tecnológicos del transporte y las transformaciones de la teoría urbano-arquitectónica, el proceso de ocupación del territorio de La Plata adquirió tres rasgos característicos:

- El completamiento del Casco fundacional.
- La conurbación y extensión de la ciudad fuera de los límites originales.
- La renovación, en sectores ya consolidados.

Con todo, era inevitable que las modificaciones de cantidad provocaran también cambios cualitativos. Se trata de modificaciones morfológicas de dos tipos, que se pueden clasificar en genéricas y específicas. Los cambios genéricos son propios de la ciudad en su conjunto, incluso de todas las ciudades sin distinción y en cierta medida representan también un aspecto cuantitativo del fenómeno (F3). Los cambios específicos afectan a la misma esencia de la ciudad, a la forma urbana, no tanto en cuanto a dimensión sino en cuanto a escala de valores y expresión de nuevos contenidos. (F2)

El cambio genérico más visible es el incremento de las viviendas, incremento contemporáneo al demográfico⁴ y en gran parte inducido por él, pero aún más intenso y acelerado. Se inicia así, un salto cualitativo de carácter morfológico (macro y micro) resultante de la profunda transformación funcional de la ciudad.

Desde lo estrictamente morfológico, el proceso de urbanización acelerado modificó radicalmente la naturaleza de la ciudad,

pasándose progresivamente de los originarios caracteres indiferenciados a caracteres cada vez más especializados.

Comienza entonces, la historia de la renovación edilicia y con ella la degradación del ambiente urbano construido⁵, signada por sucesivas mutaciones, contradicciones y discontinuidades. El desgarramiento del tejido, la transformación tipológica y morfológica, la alteración de los sistemas lingüísticos a partir de la independencia entre fachada y estructura formal, sumando a las nuevas formas de producción de la ciudad, son algunas de las principales causas de este proceso.

Como resultado y acompañado por una subdivisión de la tierra en pequeñas parcelas, el tejido no alcanza a consolidarse, perdiéndose en otros casos fragmentos urbanos logrados con cierta calidad. Sin embargo lo que interesa destacar, son dos instancias decisivas que afectan hoy al ambiente construido de la ciudad y que relacionan: modos de producción; actores intervinientes e instrumentos de control públicos que rigen su formalización:

La “imagen” que en términos de aspiraciones tienen los distintos actores de los procesos de urbanización, devienen de modelos culturales diversos y no todos adaptables al lugar de inserción de la obra y que se transforman en modelos de asentamientos con una relación tipología-morfología y calidad ambiental determinadas, los cuales, generalmente se apoyan en el saber profesional necesario para llevarlo a la práctica, dado que, tanto detrás de la acción privada como de la pública suelen encontrarse los profesionales.

Si el modelo profesional elegido amparado en la normativa, sustenta -sin quererlo- la especulación, como ocurre en la ciudad de La Plata desde la década del '30, en vez de alentar y procurar la preservación dinámica del ambiente construido⁶, produce en ciertas áreas de la ciudad su desarticulación casi total.

En nuestro medio y en relación con los modos de producción, la acción privada-individual en su gran mayoría se efectúa parcela por parcela, asumiendo una gran importancia debido a que es la

única forma en que se construye la ciudad frente a la debilidad de la capacidad de inversión y gestión pública (entre otras causas). En consecuencia, para la superación del carácter especulativo⁷ que suele acompañar a la práctica individual – privada, se requieren instrumentos de control público que encaucen su accionar al logro de los objetivos básicos de la comunidad. Y esto debe traducirse en una política normativa y de gestión definida y explícita.

Este modo de actuación en la ciudad, lleva implícito un “criterio de agregación” inherente a nuestro objeto de evaluación, dado que, ha construido su identidad en el transcurso de la historia, a través del proceso de crecimiento y renovación descripto y en función de las distintas maneras en que se produce la relación tipo edificio y morfología urbana (macro y micro). Esto ha determinado la existencia de “áreas homogéneas” (F4), con un cierto contenido social y funcional que se individualizan dentro del ambiente urbano construido a evaluar, por las características ambientales y morfológicas que le son propias. En ellas, la forma en que se materializó la relación entre tipo y micromorfología varía y por lo tanto, es posible encontrar distintos niveles de impacto micromorfológico.

Como se evaluó el impacto morfológico y económico?

¿Cómo se perciben la o las problemáticas ambientales generadas a partir de la renovación? y por lo tanto, ¿Cómo se ha medido la alteración que un proyecto constructivo introduce en el ambiente?, ¿Cómo se ha valorado esa alteración espacial?, ¿Cómo se valora desde la forma resultante? Se detectó que el desarrollo de los problemas relacionados con la renovación edilicia en la forma urbana y en particular la micromorfología urbana resultante del fenómeno, deben su existencia a “macro y micro causas”.

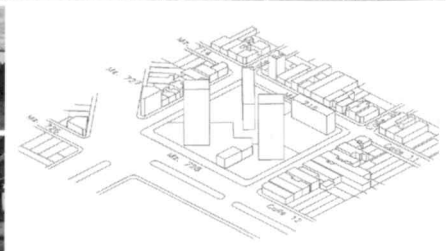
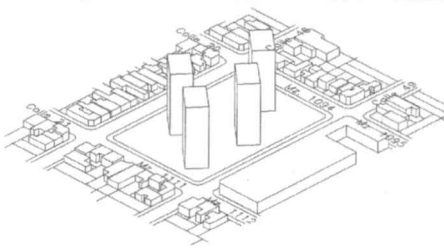
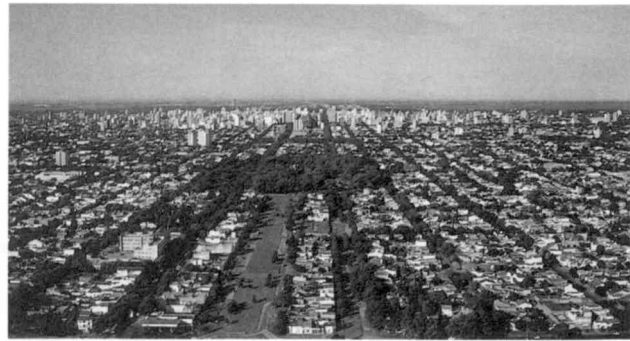
Entre las primeras se puede mencionar, el desarrollo de la ciudad sólo como modo de producción capitalista en la búsqueda del máximo rendimiento (Aymonino, 1983:217-245), donde la morfología sólo



Figura 3



Figura 4



llega a "registrar" el proceso de crecimiento como extensión, ampliación y/o "renovación", aplicando teorías arquitectónicas nacidas a la luz de la producción de edificios de perímetro libre o de alta y media densidad, sobre la misma parcela que antes había sostenido una casa chorizo o sea, sin tomar en cuenta ni hacer comprensible las relaciones ambientales internas y externas con lo preexistente, especialmente para el caso de la renovación.¹¹ (F3)

Entre las micro-causas, toma mucha importancia las relaciones internas entre los componentes del tejido urbano, constituido esencialmente por una subdivisión de suelo particular y por la forma en que las tipologías se asientan y la ocupan, relación dialéctica que a su vez depende de la subdivisión básica. (F2) Rossi (1977:257), indica que la tipología edilicia está determinada por la subdivisión del suelo, la formación de parcelas, los reglamentos de construcción y las exigencias de la vida cotidiana. Sin embargo, si lo miramos desde la economía urbana también influye el posible valor de cambio que se asocia a la eventual explotación del suelo de los proyectos posibles. Por otro lado, es importante mencionar que el proceso de renovación puede darse parcela por parcela o por completamiento de parcelas vacantes, sin que la estructura del tejido general se modifique substancialmente. En La Plata, existen variados ejemplos. (F4)

Cuando la situación se modifica desde la reparcelación, subdivisión, base del tejido, emergen otros valores, que borran la identidad previamente existente (Fig. I y II). De aquí deriva la importancia de haber evaluado distintos grados y niveles de impacto micromorfológico en áreas testigos de la ciudad de La Plata. (F4)

Para ello, como primer paso se determinaron cuatro áreas por grado de homogeneidad en la apropiación fisispacial que resulta de la edilicia y su uso, representando a su vez las distintas maneras en que se efectúa la relación tipo edilicio - micromorfología urbana y las diversas formas de producción de la ciudad. Ellas son:

I - Áreas con Tejido Tradicional - Homotipológica (barrial) (Fig. III)

II - Áreas con Tejido Abierto - Homotipológica (Fig. I)

III - Áreas con Tejido Tradicional - Heterotipológica (centro) (Fig. IV)

IV - Áreas con Tejido Abierto - Heterotipológica (Fig. II)

Entendiendo por "tejido tradicional", aquel determinado por la asociación tipología que conforma la manzana con edificación periférica continua y corazón de manzana cerrado; en tanto que el "tejido abierto" es determinado por una asociación tipología no continua que genera corazón de manzana abierto asociado al espacio público, pudiendo ser: regular e irregular, según la disposición de los tipos edilicios en relación con el perímetro de la manzana. En cuanto a la caracterización de "homotipológico", se interpreta que es el tejido conformado mayoritariamente por un solo tipo edilicio, fundamentalmente en lo que hace a su volumetría y por "heterotipológico", el que esta conformado por más de un tipo. Cuanto más tipos, mayor heterogeneidad. A partir de la caracterización de cada una de ellas, el nivel de impacto por renovación o sustitución varía en función de la forma que adopta la relación tipo-micromorfología. En el caso de las áreas homogéneas de tipo abierto: homo y heterotipológico, el grado de lesión o impacto negativo es de tal magnitud¹⁷ (en función del tejido de la ciudad), que resulta imposible una vez concretada la construcción aplicar técnicas e instrumentos con el fin de neutralizarlo o disminuirlo, salvo que se produzca la renovación total de las construcciones existentes en la manzana. (Fig. I) Situación poco probable, en relación con el carácter múltiple del dominio y la cantidad de metros cuadrados construidos que incorpora cada tipología edilicia que lo conforma. (Fig. II)

En las áreas homogéneas de tipo tradicional homo y heterotipológico (Fig. III y IV), el nivel de impacto es menor y posible de atenuar, atendiendo a la forma en que se produce la relación tipo edilicio-

micromorfología urbana. En el caso de las áreas con tejido tradicional-homotipológico -barrial-, el impacto es mínimo y no afecta la calidad ambiental del medio construido.

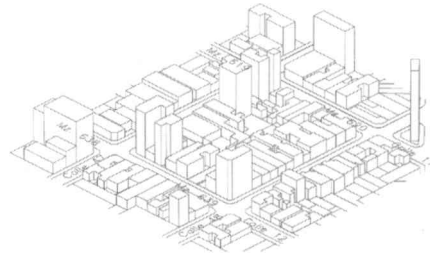
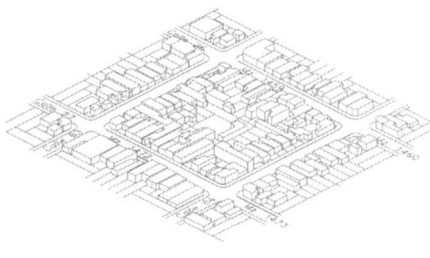
En las áreas con tejido tradicional-heterotipológico -por ejemplo en el área centro-, el impacto es medio y se producen interferencias entre las distintas formas de vidas que proponen los tipos edilicios. La renovación, provocó la yuxtaposición de tipos edilicios bajos con otros en altura, alterando los patrones de asentamiento micromorfológico preexistentes.

Remitiéndonos a David Harvey (1977), quien entiende que "la ciudad existe por concentración geográfica del excedente social y que puede ser concebida como artefacto para la creación y extracción de excedente o plusvalía", se considera que es preciso reconocer en la ciudad una parte de los atributos de un verdadero agente económico, con un patrimonio, funciones, finalidades, poder de decisión y una lógica propia.

Por lo tanto, a partir de la investigación y la evaluación desarrollada se ha confirmado cómo las tipologías han influido en la micromorfología urbana, que en muchos casos ha dejado de presentarse como elemento determinante para aparecer como un fenómeno determinado por las tipologías edificatorias, principalmente cuando éstas se introdujeron en la ciudad y en la manzana a partir de parámetros exclusivamente cuantitativos.

Esto significa, que el o los edificios resultantes del código o la normativa, valora o valoran sólo números no calidad ambiental. (F 1) Además, se trasluce que las técnicas utilizadas por las políticas que influyeron en la actual conformación de la ciudad, se sustentaron en normas que nunca contemplaron las preexistencias. Tampoco en las contadas veces que se han implementado políticas de intervención directa, se vislumbran lineamientos que hayan encausado o pautado el proceso de construcción de la ciudad.

Entonces, ¿Cómo intervenir para frenar este



Pag. anterior izquierda: figura I. Pag anterior derecha: figura II

Arriba izquierda: figura III. Arriba derecha: figura IV

proceso?. Para ello, además de necesitar conocer como influyen las tipologías en lo morfológico, debemos evaluar cuáles son los beneficios o no, en relación a la economía urbana.

Para encontrar alguna respuesta desde la microeconomía y responder cómo incide lo económico en la conformación del medio ambiente construido, primero se debe contestar *¿Cómo se interpreta en la producción capitalista, el espacio que estructura la ciudad?, además en este contexto ¿Se podrá encontrar un equilibrio entre valores de uso y de cambio?*. A partir del enfoque neoclásico¹⁹ y bajo el sistema de producción capitalista, el espacio es considerado un receptáculo existente a priori donde se ubican las actividades²⁰; aunque esta conceptualización es contradictoria entre la clase terrateniente (poseedora de la tierra) y la capitalista (inversionista). En base a estas lógicas, se ha ido configurando el estado actual del medio construido, que se puede sintetizar en tres ejes problemáticos:

- El estado de la tierra urbana con una excesiva parcelación del suelo, en general de superficies y anchos mínimos (Fig. V) llevada a cabo por la clase terrateniente en busca de captar renta en áreas estratégicas, lleva a reducir la posible elección de tipologías edilicias a construirse por lo exiguo de la parcela.
- La conducta del promotor/capitalista (inversionista), para quien resulta de suma importancia la disminución de la ganancia empresarial, cuando pretende realizar una inversión en suelo. Pagar la renta al comprar el terreno desviando parte de su capital hacia un tributo que no le aportará ningún beneficio, a diferencia de los demás medios de producción que sí le rendirán una tasa de ganancia con respecto a la inversión realizada, es una cuestión no resuelta ni internalizada.
- La evasión del pago de la renta (F2 y F3), que se ocasiona como consecuencia de lo anterior, hace que el capitalista busque apropiarse de la misma para sí. Esta problemática central en la renovación edilicia, se materializa en la construcción de más pisos sobre la misma superficie. También incide en la calidad de la construcción y en la reducción del espacio habitable.

En este contexto, las distintas modalidades de construcción que adoptan los actores

intervinientes en el proceso de construcción de la ciudad, como: producción directa²¹, producción por contrato²², producción especulativa²³, priorizan lo individual sobre lo colectivo incidiendo en la calidad del ambiente urbano, el deterioro de la calidad de vida de los habitantes y reduce la habitabilidad de las viviendas.

Desde la "componente económica" y específicamente de las leyes del mercado, el beneficio privado fue y es directamente proporcional al perjuicio ocasionado a la comunidad en su conjunto.

Sobre este último aspecto debería trabajarse, tomando decisiones propias a la ciudad en su conjunto o por áreas, distintas a las ejercidas por cada agente individual. El tipo de cálculo económico que es preciso realizar aquí, difiere del cálculo económico del consumidor, el empresario, etc.. Tiene su horizonte, sus instrumentos, sus objetivos, su racionalidad propia. Los encargados de regir el futuro de la ciudad, "deberían" lograr consensuadamente implementar esa racionalidad, "la de una visión que implique un desarrollo armónico de ella".

¿Qué se comprobó?

Primero, que tal como se hipotetizó, existe una relación entre el valor del impacto morfológico -alto, medio, bajo-, el valor de la tierra y el valor de las construcciones existentes, ya sea que estén ocupando la parcela donde se actuará por renovación o sustitución edilicia, o en la cercanía.

La segunda observación de esta relación, indicaría que la deseconomía²⁴ generada ante la existencia de alto impacto (en el tejido tradicional-heterotipológico o área centro) (Fig. IV), producido por la yuxtaposición de tipos edilicios bajos y altos, es el valor de la construcción existente al valorizarse el inmueble, sólo como terreno. Además, se genera un doble efecto diferencial en el rendimiento del capital invertido originariamente.

Estos efectos son: que el incremento de la valorización del terreno, pasa de representar el 25% del costo total a un porcentaje que varía entre 90 y 100%; y la desvalorización del valor de la construcción existente, pasa de representar el 75% del costo total a un porcentaje que varía entre 0 y 10%, según los casos²⁵.

Esta importante transferencia en la valorización del capital, permite expresar que desde la

perspectiva del análisis económico-financiero en la renovación de la tipología edilicia se registra:

- Deseconomía, cuando los metros cuadrados construidos a reemplazar por nueva construcción son mayores a los metros cuadrados del terreno.
- Valorización del capital preexistente invertido - desde la misma perspectiva -, cuando los metros cuadrados construidos son menos que los metros cuadrados del terreno.
- Que no existe valorización diferencial del capital invertido, cuando los metros cuadrados del terreno y los construidos son similares.

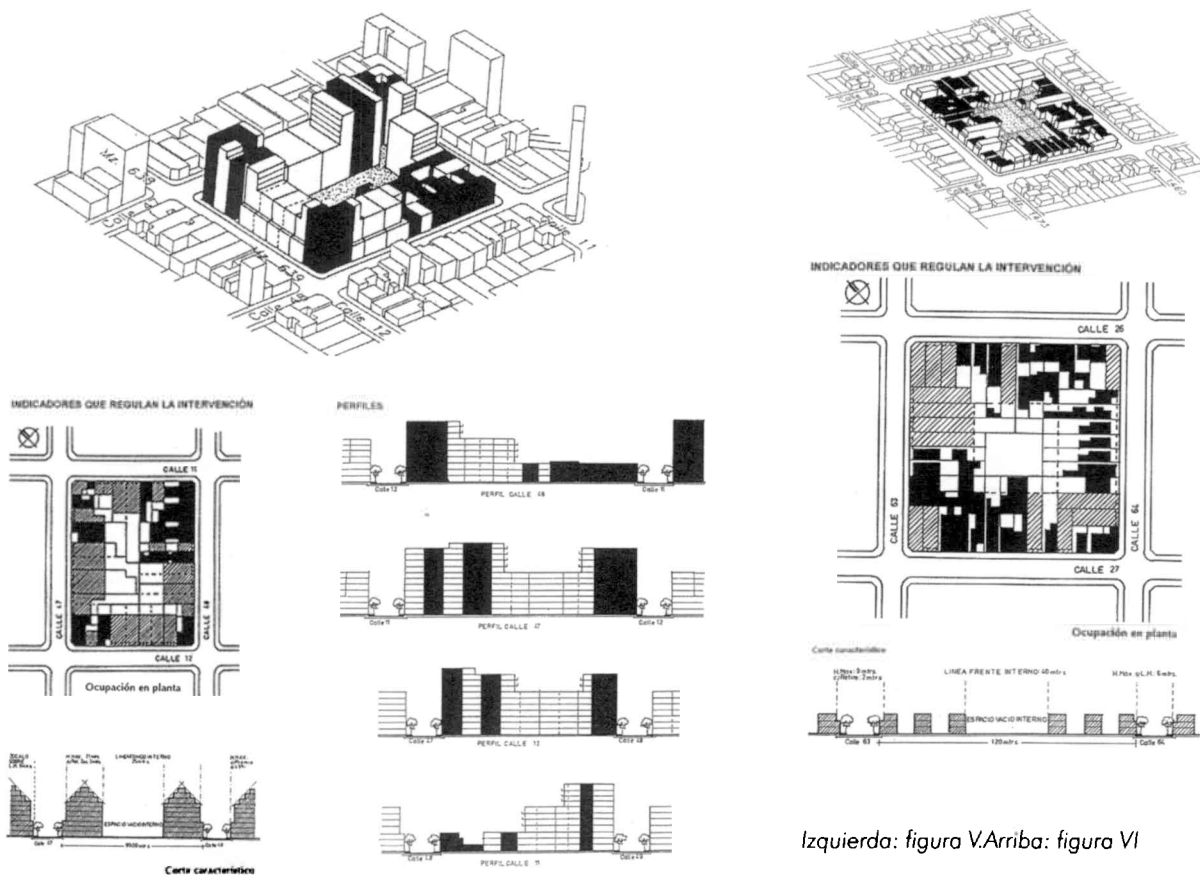
En el área con tejido tradicional-homotipológico o barrial (Fig. III), donde el impacto morfológico es bajo, porque no existe una modificación substancial del patrón de asentamiento micromorfológico, se mantiene la estructura de formación del valor correspondiente a la edificación existente²⁶.

Es importante señalar, que para obtener el valor final de esta deseconomía se deberán incorporar los costos sociales provocados por el impacto micromorfológico, que si bien son de difícil cuantificación, también es cierto que existen e inciden en la calidad ambiental de la población residente en el sector²⁷ y en un acceso diferencial de las familias a la vivienda, de acuerdo a sus presupuestos.

Como síntesis de lo expresado, se puede decir que:

- A un Impacto Micromorfológico Alto, le corresponde un mayor valor de la parcela y menor valor de la construcción.
- A un Impacto Micromorfológico Medio, le corresponde un mayor valor de la parcela y aproximadamente igual o similar valor de la construcción.
- A un Impacto Micromorfológico Bajo, le corresponde un aproximadamente igual o similar valor de la parcela ya proximadamente igual o similar valor de la construcción.

En forma general y del análisis interrelacionado entre áreas, se puede concluir que, el valor del impacto de las tipologías en la micromorfología incide en la formación de los precios de venta de inmuebles y terrenos. Ya sea, valorizando, desvalorizando o



Izquierda: figura V. Arriba: figura VI

manteniendo constante los mismos, además de, por supuesto alterar la configuración socioespacial de lo urbano y los valores ambientales según grados alto, medio y bajo. En ellas se observa que el valor máximo del metro cuadrado construido se mantiene en todas las áreas con valores similares^{2, 8}, no sucediendo lo mismo con el metro cuadrado de terreno el cual, alcanza una diferencia importante tanto en su valor máximo como mínimo. Esto se debe principalmente a que, en el Área Centro de alto impacto micromorfológico se valoriza el terreno y no lo edificado, al ser posible

aumentar de manera excesiva^{2, 9} los metros cuadrados construibles obteniendo un mayor rendimiento económico del terreno y el reemplazo de la tipología edilicia de uno o dos niveles por el edificio de propiedad horizontal en altura. En tanto que en el Área Barrial de bajo o medio impacto micromorfológico, si bien es posible obtener un mayor rendimiento de la parcela o terreno¹⁰, la población y los promotores adoptan en el proceso de construcción de la ciudad (relacionando su localización en la DESE), la vivienda individual o la vivienda colectiva de desarrollo en

horizontal, con lo cual, al no sufrir una modificación sustancial el patrón de asentamiento micromorfológico original, tampoco se produce este efecto en la estructura de formación del valor del inmueble, situación que sí se registra en el Área Centro. (F2-F3-F4) Otra observación interesante se refiere al valor del metro cuadrado de construcción, el cual sigue siendo el mismo en áreas disímiles. Esta situación parece coherente, porque cada uno está respondiendo al patrón de asentamiento micromorfológico predominante en cada área, a la vez que, la

Bibliografía citada

AYMONINO, Carlo, 1983; **El Significado de las Ciudades**. Barcelona. España. Segunda edición española. Editorial H. Blume.
DE GRACIA; Francisco, 1992; Construir en lo Construido. Madrid. España. Editorial NEREA
LAROUSSE, 2000; Diccionario Enciclopédico 1996-1997. Santa Fe de Bogotá, D.C.. Colombia. Agrupación Editorial
EZQUIAGA, José María, 1998; "¿Cambio de estilo o cambio de paradigma?" Revista Urban N°2. Madrid, España. Editada por la Universidad Politécnica de Madrid.
FOLADORI, Guillermo, 1995; La renta del suelo urbano. Montevideo, Uruguay. Editado por el Depto. de Sociología de la Facultad de Ciencias Sociales de la Universidad de la República.
HARVEY, David, 1977; Urbanismo y Desigualdad Social. Madrid, España. Editorial Siglo Veintiuno Editores.
ROSSI, Aldo, 1979; La arquitectura de la ciudad. Barcelona. España. Editorial G. Gilli S.A.
SANCHEZ DE MADARIAGA, Inés, 1999; Introducción a la Urbanística. Madrid. España. Editorial

Citas

¹ - El trabajo que se presenta, surge de un proceso de investigación realizado durante las Becas de Iniciación y Perfeccionamiento de la Universidad Nacional de la Plata, en el periodo: 1993-1997. Los contenidos, sintetizan y precisan la versión desarrollada que obtuviera *Mención Especial en la categoría Investigaciones Urbanas, del Premio Anual de Arquitectura, Urbanismo, Investigación y teoría '97, organizado por el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires.*

⁴ - Entre los Censos Nacionales de 1914 y 1947, la ciudad incorpora 213.174 habitantes (+240%) al pasar de 90.436 a 303.610. En tanto que entre el Censo de 1947 y el de 1991, se incrementa la población en 238.295 habitantes (+41%) alcanzando un total de 541.905 habitantes.

⁵ - Esto no significa lo mismo, o sea renovación no es igual a degradación. Aquí sí se homologa por la forma que ha tomado.

⁶ - Recurso importantísimo, en la calidad de vida de los habitantes de una ciudad.

⁷ - Considerando que, especula tanto el que construye un edificio de propiedad horizontal maximizando su altura, como aquel, que construye una vivienda unifamiliar en planta baja o dos pisos en sectores de la ciudad donde la tipología a utilizar debiera ser en altura.

calidad de construcción sigue siendo un factor constante. Esto también se produce dentro de la misma Área Centro, es decir, vale igual y a veces más, el metro cuadrado construido de una vivienda con tipología colectiva en vertical - edificio en altura -, de más de tres niveles, que el de una tipología de vivienda individual baja o colectiva en horizontal, en donde por lógica, el rendimiento económico del terreno es muy inferior en relación con los metros cuadrados construidos. Si se suma que en esta área, por lo general, el valor de los inmuebles que incorporan esta tipología de vivienda baja (individual o colectiva) reduce el valor del terreno, se observa que el rendimiento del capital obtenido con la tipología colectiva vertical es muy superior, alcanzando un nivel de maximización extrema de la ganancia, dado que, a igual superficie de terreno se cuadruplica o quintuplica la superficie construida. Se entiende por lo expresado, que el valor final de venta del metro cuadrado debería ser menor con relación a la mayor producción o a la inversa, más alto el metro cuadrado de la tipología individual baja en relación con la deseconomía externa generada por los metros cuadrados posibles a construir. Sin embargo, a veces se construyen estos dos tipos edilicios uno al lado del otro. Esto demuestra que muchas veces, el valor económico no es lo único a tener en cuenta a la hora de tomar la decisión sobre que configuración urbana sería apropiada, sino que también cuenta los deseos de las personas de dónde y cómo vivir. En este marco y con el fin de neutralizar o disminuir el impacto y las consecuencias a él asociadas, sería necesario adoptar para la intervención un "modelo volumétrico tipológico de manzana" que tome en cuenta el rol que asume el área de intervención en la estructura urbano-territorial, encontrando la posibilidad del aprovechamiento de las

parcelas para una densificación lógica, con adecuadas condiciones de habitabilidad y una optimización de la calidad ambiental del área. (Fig. V y VI)

Partiendo del criterio general de tratar a la manzana como unidad de diseño (asociada también a la calle), acorde a cada área urbana homogénea, es necesario buscar que la magnitud de la edificación posible en cada parcela, se relacione con un volumen edilicio propuesto para la manzana y no con la forma o dimensiones de la parcela misma³², respondiendo adecuadamente a las características actuales y futuras. Se trata de maximizar la potencialidad edificatoria de las parcelas, pero considerando los valores urbanísticos de la calle, el entorno y el ambiente como tal, jerarquizando los ámbitos públicos urbanos, como: avenidas, bulevares, plazas y parques. Estos conceptos modificarían los valores de ocupación de la parcela o de edificación admitidos en la actualidad, así como la calidad ambiental de forma cualitativamente superior.

La concreción del modelo en términos de instrumento normativo y de gestión, implica su transferencia a indicadores urbanísticos que lo hagan extensible al resto de las áreas y que al mismo tiempo, se adapte a las diferentes situaciones a las que podría estar sujeto este instrumento, que transforma un proyecto en una expresión legal reguladora. Para ello y a modo de reflexión, sería importante tener en cuenta:

Que la calidad ambiental se puede determinar a través de la homogeneidad cualitativa de los elementos constructivos, sin necesidad de una repetición mecánica de los tipos edilicios, pero sí, contemplando la cantidad de metros cuadrados totales para ir equilibrando las deseconomías (incluida la potencialidad de las infraestructuras), al mismo tiempo que las calidades. Además, solo la repetición de un tipo edilicio no

garantiza la calidad ambiental urbana, así como tampoco la repetición del tipo que puede generar indiferenciación de las partes y de los lugares y en consecuencia una anulación de la noción de identidad.

- Que la diversidad de tipos edilicios, no implica la conformación de ambientes urbanos sin calidad micromorfológica.
- Que la homotipicidad de un sector o área, no garantiza por sí sola la conformación de un ambiente urbano armónico y cualificado, dado que depende de la manera en que se establezca la asociación de los tipos edilicios en la manzana y la calle, así como la calidad proyectual de su materialización.
- Que la heterotipicidad de un sector o área, no impide que su conformación determine un ambiente urbano armónico y cualificado, dado que existen tipos edilicios compatibles entre sí. Además, los mismos pueden asociarse a través del vacío en la manzana y materializarse con calidad constructiva ■

"Todo lugar hecho presencia merced a la acción constructiva, es singular. De ahí que la nueva intervención modificadora, deba reconocer la categoría de unicum que cualquier marco espacial merece. Deberían incorporarse, en consecuencia, ciertas garantías en la transformación del lugar, de manera que mejora y modificación fueran siempre términos compatibles y a la vez no se adulterase su especificidad. El lugar está definido, como espacio, por sus límites superficiales (...) y si intervenir es modificar, la incidencia de cada intervención habría de valorarse desde una inicial crítica metodológica, ya que la adopción de un criterio racional (método) en la práctica del proyecto es condición necesaria pero no suficiente. De hecho, la selección del criterio determina el alcance mismo de la modificación".

Francisco de Gracia, 1992; "Construir en lo Construido". Madrid, España. Editorial Nerea.

¹¹ - Según la apreciación de Marx, que había señalado que la "pura y simple existencia de la ciudad como tal, es diferente a la pura y simple multiplicación de viviendas independientes. En este caso, el todo no es la suma de las partes." Marx Karl, Formaciones económicas precapitalistas, Madrid 1075. Citado por C. Aymonino (1983).

¹⁷ - Nivel más alto de impacto detectado.

¹⁹ - Existen otros enfoques contestatarios, como: el Marxista, el Shumpeteriano y el Evolucionista; desarrollados cronológicamente en la historia económica.

²⁰ - Es el excedente o plusvalor que se obtiene por la utilización de dicho factor de producción. En este caso, "la renta no determina pues la ganancia, forma inmediata y dominante de la plusvalía producida en la explotación capitalista, sino que está determinada por ésta". Topolov (1985: 260), citado por Foladori (1995).

²¹ - Individual o cooperativa.

²² - Donde el propietario del terreno contrata la construcción del proyecto.

²³ - Donde se producen edificios o casas que se ponen a la venta.

²⁴ - Se entiende por deseconomía a la repercusión negativa en una unidad económica, manifestada por el aumento desproporcionado de los costes. Extraído de Larousse, Diccionario Enciclopédico (2000:330)

²⁵ - Esta expresión surge del análisis efectuado a través de un muestreo representativo no estratificado, en un total de 25 muestras en el área testigo de análisis.

²⁶ - Esta expresión surge del análisis efectuado a través de un muestreo representativo no estratificado, en un total de 20 muestras en el área testigo de análisis.

²⁷ - Esta evaluación debería realizarse a partir del trabajo disciplinar, con enfoques psicosociales y sociológicos.

²⁸ - Área centro: 1000\$/m² Área barrial: 989\$/m² en 1997

²⁹ - Por lo general se pasa de FOT 1 a 2 ó 3.

³⁰ - Por más que la normativa para esa zona establecía indicadores como: FOT 2,3; DN 600 hab./ha.; FOS 0,6.; los cuales, posibilitaban la construcción en altura, no siendo la tipología edilicia adoptada por la población o los promotores en ese sector de ciudad.

³² - Como se realiza actualmente.