

GERARDO ISAS



LA SOCIEDAD DE LA ENDOGAMIA

PLANEAMIENTO, CÓDIGOS & DESARROLLO INMOBILIARIO, EL CASO DE SAN MIGUEL DE TUCUMÁN, 2001 - 2024

GERARDO ISAS



LA SOCIEDAD DE LA ENDOGAMIA

PLANEAMIENTO, CÓDIGOS & DESARROLLO INMOBILIARIO, EL CASO DE SAN MIGUEL DE TUCUMÁN, 2001 - 2024



EDITORIAL
CLODOMIR
HILERET

Isas, Gerardo Sergio

La sociedad de la endogamia.
planeamiento, códigos & desarrollo inmobiliario,
el caso de San Miguel de Tucumán, 2001-2024
Gerardo Sergio Isas. - 1a ed ilustrada. -
San Miguel de Tucumán : Gerardo Sergio Isas, 2024.
90 p. ; 21 x 30 cm.

ISBN 978-631-00-4193-3

1. Código de Planeamiento Urbano. I. Título.
CDD 307.12160982



EDITORIAL
CLODOMIR
HILERET

GERARDO ISAS



LA SOCIEDAD DE LA ENDOGAMIA

PLANEAMIENTO, CÓDIGOS & DESARROLLO INMOBILIARIO, EL CASO DE SAN MIGUEL DE TUCUMÁN, 2001 - 2024

Por ser la Tarea Profesional Docente más delicada que debí afrontar,
hice este breve Informe, dedicándoselo a los Colegas Docentes
Arquitectos, que enseñan una disciplina, que la Ciudad en la
que muchos de ellos habitan, parece haber olvidado.

San Miguel de Tucumán, 10 de agosto de 2024.



EDITORIAL
CLODOMIR
HILLET



SOCIEDAD FRANCESA DE TVCVMAN

M. Patrice Delaporte
Presidente Honorario
Cónsul Honorario de República Francesa

Andrea Foissac
Presidenta Honoraria

Dr. Héctor Eduardo Chrestia
Presidente Honorario

Arq. Gerardo Isas
Presidente

Dr. Gabriel Chrestia
Vicepresidente

Ana Lia Chebaia
Secretaria

Dra. Isabel de los Ángeles Méndez
Pro Secretaria

Dr. José Agustín Iramain
Tesorero

Rosana Guillou
Pro Tesorera

Vocales:

Prof. Laura Elena Guillou

Arq. Luis Marcelo Valdez Mibelli

Lic. Ignacio Isas Chebaia

Prof. María Fernanda Guerra

Arq. Marcela Isas de Marengo

Marcelo Eduardo Isas

Dr. Juan José Raimondo

Comisión Revisora

Ing. Fernando Javier del Peral

Juan Carlos Romero Abadie

Dra. Viviana Torres Alfaro

Claudio Anibal Giraud Lobato

Comité Editorial

Lic. Carlos Alvarado Larroucau

Facundo Perone

Comité de Arquitectura

Arq. Guillermo Soler Nixdorff

Arq. Norberto Rodríguez Vaquero

Comité de la Francophonie

Lic. Carlos Alvarado Larroucau

Arq. Luis Marcelo Valdez Mibelli



EDITORIAL
CLODOMIR
HILERET

San Miguel de Tucumán, agosto 2 de 2024.

INTRODUCCIÓN

Los pasos seguros sobre aspectos de las Ciencias Sociales, se dan merced al marco conceptual que aporta Facundo Perone.



Abordar el estudio de un dispositivo de crecimiento urbano, en este caso, el de San Miguel de Tucumán, implica una decisión sobre el punto de vista. La Sociología y la Arquitectura tienen mucho para aportar en este tema.

Este es un Informe que gira entorno al Código de Planeamiento Urbano, y los mecanismos internos que contiene.

Investigación que expone un dispositivo, en cierta medida desconocido para gran parte de los Vecinos, a pesar que el mismo regula, no sólo la construcción, sino el desarrollo y la calidad de vida, para cada sector de la ciudad, sus habitantes, y también para quienes habitan eso que llamamos Gran San Miguel de Tucumán.

Para abordar el tema se elige el camino de incluir la historia. Cómo llegan hasta aquí, para, desde ese punto, intentar enfocar el dispositivo de desarrollo vigente en SMT.

Por lo que el presente trabajo tiene un Capítulo dedicado a dar un breve, pero indispensable recorrido por la historia urbana de SMT.

El Urbanismo tiene una naturaleza teleológica, por lo que la historia nunca puede dejarse de lado, por lo que incluimos algunos hitos de su historia urbana, de ahí el fundamental valor que se le asigna, en este Informe, a la Cartographie.

Tienen su propio Capítulo, el análisis específico sobre el CPU, cada uno de sus componentes, y la política que se le impone a cada Vecino, de acuerdo al Barrio al que pertenezca.

Hablemos del CPU 2001 casi tiene la forma de un Diagnóstico, cierra este Informe.

La Arquitectura, recurre al Diagnóstico en forma recurrente, de hecho, no habría Arquitectura sin esa posibilidad de producir ciertos análisis, que sirvan para estimar evoluciones posibles.

Normalmente la Arquitectura, para hablar de un Diagnóstico, trae en su auxilio la palabra Crítica, sinuoso vocablo polisémico, que en el Mundo No Arquitecto, tiene un significado disímil, que perjudicaría la lectura.

“Hablemos...” es el Diagnóstico que analiza:

- 1) Mecanismos de crecimiento inscriptos y sus consecuencias en el tiempo.
- 2) Análisis comparado de algunos instrumentos previos, en especial CPU 1998.
- 3) El opaco método con el que el propio CPU produce su silenciosa Auto modificación.
- 4) Las excepciones en el CPU, arma política de la Planificación.
- 5) Algunos casos específicos del uso del CPU vigente y el adiós al Diseño.
- 6) Tipologías emergentes, daños colaterales y secuelas del uso del CPU 2001.



URBANISMO, POLÍTICA Y CARTOGRAFÍA.....	9	El automóvil llega.....	26
Tucumán & algunos mapas, aquí incluidos.....	10	La medianera llega.....	26
Los españoles llegan.....	11	Una singularidad: el Área Mercado.....	27
Breves sobre San Miguel en Ibatín.....	11	Maipú & su vocación comercial.....	27
San Miguel en Ibatín, Alberto Rougès & Juan Alfonso Carrizo.....	12	Subdividir Área Mercado / Dos formatos para un mismo Mercado.....	28
Juan Alfonso Carrizo, su gente & la historia ininterrumpida.....	13	Casos específicos en Área Comercial.....	29
Breves sobre Ambrosio Guillou.....	14	El escenario Área Mercado.....	30
San Miguel en La Toma.....	15	El cambio desde lo jurídico.....	31
Tucumán en 1816, población urbana.....	16	Adiós al Viejo Mundo / Nuevo actor: el Concesionario.....	31
El Plano de Philippe Bertrés & el Dictum.....	17	La Hiperfragmentación, en 1948.....	32
El Plano de Philippe Bertrés.....	18	El caso de la Manzana 50.....	32
Federico Helguera, primer Urbanista de Tucumán.....	19	Algunos casos en Área Mercado.....	34
Cuatro Avenidas, logro colectivo.....	20	La Sociedad de la Endogamia.....	35
Zenón Santillán, Intendente SMT 1896-1901.....	21	Definir Endogamia Urbana / Ámbitos de Endogamia Urbana.....	35
Reglamento de Construcciones de 1897.....	21	.HABLEMOS DEL CPU 2001.....	37
Cuatro Avenidas, hacia 1901.....	22	El Mapa de Distritos en el Digesto del 2005.....	38
LA SOCIEDAD DE LA ENDOGAMIA.....	23	Intendentes & Gobernadores, fresque.....	39
Fragmentación & Renovación Urbana.....	24	Qué es un Código de Planeamiento Urbano?.....	40
Las Sucesiones.....	24	Cómo se gobierna SMT...?.....	41
La Casa para Renta.....	24	Qué es para la MSMT un Distrito? / Distrito significa.....	42
El comercio en el siglo XX.....	24	El Mapa de la Hiperfragmentación / Burocracia pública.....	43
El Edificio en Altura.....	25	Distritos & una síntesis didáctica / Cuatro Sectores legibles.....	44
La Estructura Urbana entre el XIX y el XX.....	26	Planillas de Edificación o las Expectativas Constructivas.....	46





Dispositivos de la Constructibilidad.....	47	Una generación de Edificios sin Cocheras.....	70
Planillas de Edificación & el Derecho a Construir.....	48	Los Edificios Finitos & Largos.....	71
Planilla de Usos o Manual de Actividades Humanas.....	50	Mate de Luna 1400 - 2200, de Mínima a Máxima Densidad.....	72
Los Deshabilitados / Los Usos Conformes.....	50	Ruptura de Contratos, Vasallaje & Urbanismo.....	73
Ordenanzas & Excepciones, Modus Operandi.....	52	Los Residenciales Mixtos & La Ciudadela.....	74
Endogamia & el Escenario Previo al CPU en el año 30.....	54	Los Usos posibles / CPU definiendo a los Mixtos.....	74
Un quiebre hacia 1930 / Algunas persistencias.....	54	La doble personalidad de La Ciudadela.....	75
Evolución Urbana histórica SMT.....	55	Los Residenciales Exclusivos de Baja Densidad.....	76
De cómo el CPU repite la historia de SMT.....	56	Distritos en riesgo.....	77
De algunas persistencias.....	57	El Río Salí, molesto, nocivo & peligroso.....	78
CPU 1998 & dos modelos de Ciudad / Edificación en CPU 1998.....	58	El maltrato sistémico.....	78
Residenciales Mixtos & el Cepo a su Desarrollo.....	59	Un caso de Inmisión Extrema desde el Estado, en San Felipe.....	79
Usos Industriales & el Río Salí.....	59	Inmisiones & el Código Civil.....	79
Desde 1998, el Clima de Época / Estado del Desarrollo.....	60	Casa Histórica & los Daños del CPU.....	80
CPU 2001 & un Giro Copernicano.....	62	Exigua delimitación del Sector Histórico.....	81
Sistema de Mejorías en CPU 2001.....	63	Inteligencia del CPU caracterizando el Sector Histórico.....	81
Informe sobre Vecinos del Barrio que Estaba.....	64	La Sociedad de la Endogamia & los daños colaterales.....	82
La Tierra en el Desarrollo Inmobiliario.....	65	Un Réquiem en 2014.....	83
CPU 2001 / Primera Distinción: Residenciales & Comerciales.....	66	Plan Estratégico & Trenes en la Sociedad de la Endogamia.....	84
CPU 2001 / Segunda Distinción: Residenciales Exclusivos & Mixtos.....	67	La Impudicia como única Verdad Estratégica.....	85
Cocheras: Pero la Planta Baja casi en el Primer Piso.....	68	Democracia & Constructibilidad.....	86
Cocheras: Subsuelos en el Sobresuelo.....	69		





URBANISMO, POLÍTICA & CARTOGRAFÍA

TUCUMÁN & ALGUNOS MAPAS AQUÍ INCLUIDOS

Existe una extensa cartografía sobre San Miguel de Tucumán, necesaria para la comprensión de la evolución de la ciudad y los dispositivos que sostuvieron esa evolución.

Un plano puede ser la representación fiel de una realidad o la representación de un plan. Para el caso de SMT, tenemos ambas situaciones.

En esta investigación se recurre al auxilio de algunos de esos planos. Detalle:

A) El plano de un sector de Sudamérica que busca recrear la entrada de españoles al Espacio del Tucumán y la fundación de San Miguel de Tucumán.

B) Algunos Planos, que recrean el San Miguel en Ibatín y el San Miguel en La Toma. Producción propia y basados en los croquis que publica Teresa Piossek en 1985.

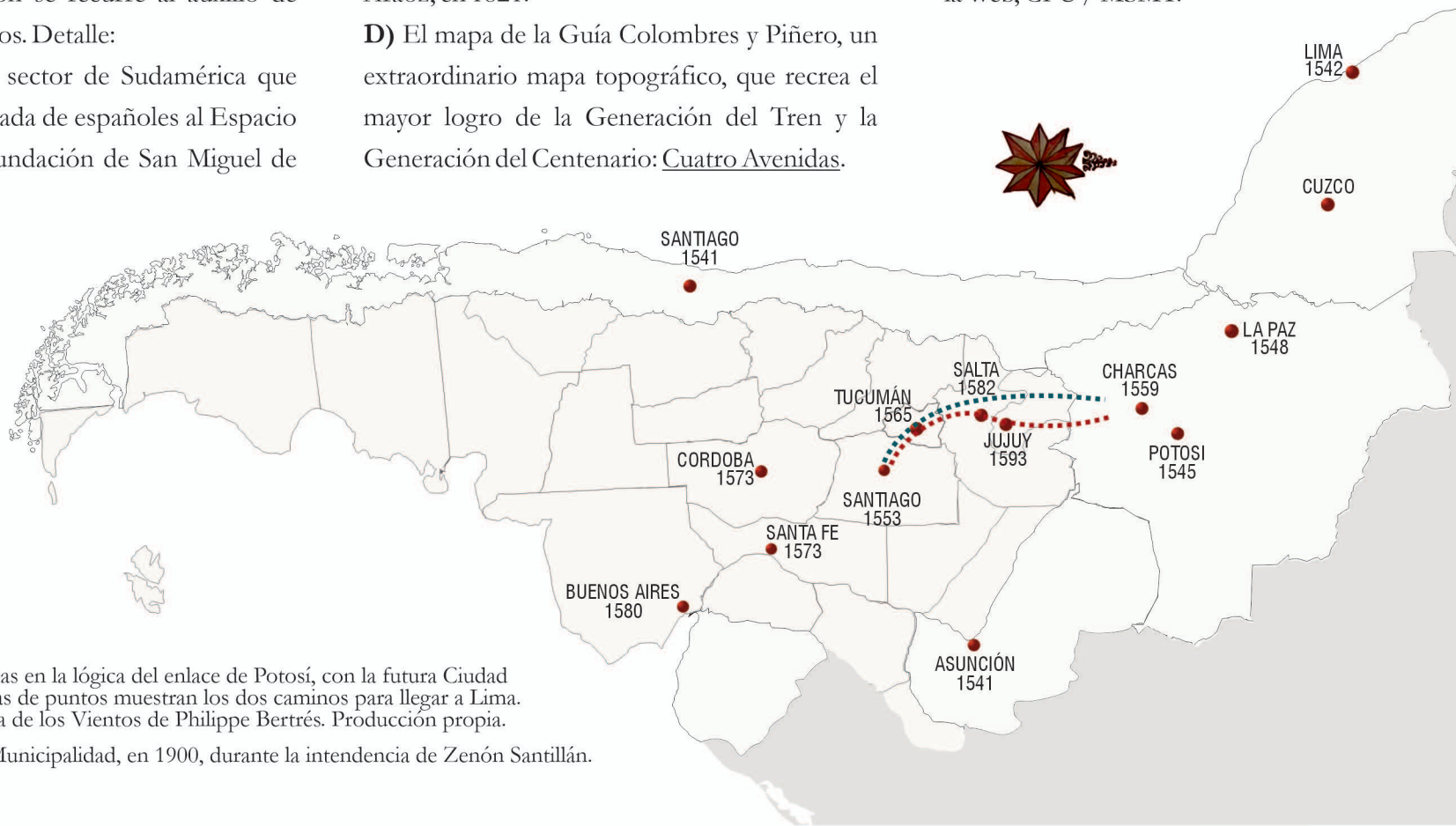
C) El Plano de Ejidos, de Philippe Bertrés, uno de los mapas que el napoleónico Ingeniero, Arquitecto, Coronel, realiza desde su puesto de Agrimensor General del gobierno de Bernabé Aráoz, en 1821.

D) El mapa de la Guía Colombres y Piñero, un extraordinario mapa topográfico, que recrea el mayor logro de la Generación del Tren y la Generación del Centenario: Cuatro Avenidas.

El valor del mapa es por lo minucioso de la representación de la Estructura Urbana de 1900, ya que informa sobre la ocupación real del suelo, en cada una de las 252 manzanas.

E) Tucumán en 1816, población urbana, el Mapa de Antonio Correa, pero modificado a fin de mejorar su lectura.

F) Los precarios y casi ilegibles Planos, que trae la Web, CPU / MSMT.



inphograph 1:

Algunas ciudades fundadas en la lógica del enlace de Potosí, con la futura Ciudad de Buenos Aires. La líneas de puntos muestran los dos caminos para llegar a Lima. Norte a la derecha y Rosa de los Vientos de Philippe Bertrés. Producción propia.

Página9: Personal de la Municipalidad, en 1900, durante la intendencia de Zenón Santillán.

LOS ESPAÑOLES LLEGAN

La llegada de los españoles a Sudamérica es por la vía del Pacífico. Fundan primero Quito, luego Lima, cuando deciden abandonar la costa para adentrarse en el continente.

Al dar este paso, se produce el descubrimiento de metales preciosos que, más temprano que tarde, hace necesaria una vía que comunicase el Alto Perú con el Océano Atlántico, y poder generar así, un camino medianamente seguro, que llevase tan valiosa mercancía a España.

Para hacer practicable esa travesía, los españoles tienen un método: fundar Ciudades que cuando se las estudia, reciben el nombre de **Ciudades de Enlace**.

San Miguel de Tucumán, es una de esas ciudades. Y la Vocación de SMT, también su condición de posibilidad, su razón de ser, es servir a un logro estratégico para los españoles: **fundar** Buenos Aires. Y eso se hace realidad en 1580.

En el mapa se observan los dos caminos que conectan Tucumán con el Alto Perú, el primero es el de arriba, por Tafi del Valle y el segundo es el de abajo, por el llano y el Camino Real que une Lima con Buenos Aires, sin pasar por Ibatín. Realidad física crucial, a la hora de asumir como necesario, el Traslado de la ciudad.

BREVES SOBRE SAN MIGUEL EN IBATÍN

La Ciudad es fundada el 31 de mayo de 1565, por orden de Felipe II.

Los españoles vienen desde el Alto Perú, a través del Altiplano, y bajan hacia la llanura por la Quebrada del Portugués.

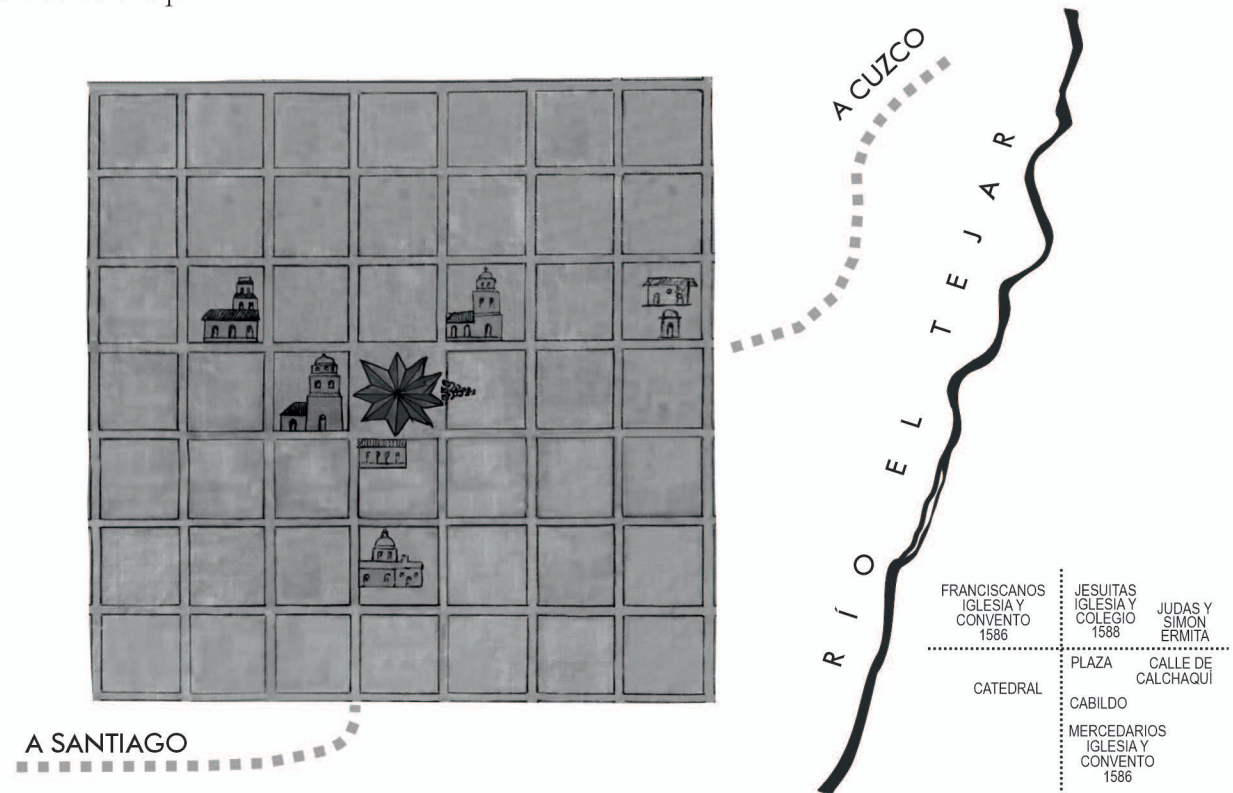
La ciudad tiene 49 manzanas, y en el centro está su Plaza, la calle que recorre el eje Norte Sur, es la Calle de Calchaquí.

La ciudad se recuesta en la rivera sur del Río El Tejar, y con una notable Arquitectura Religiosa: la Iglesia Catedral y tres Ordenes, Mercedarios, Jesuitas y Franciscanos.

Ciudad de enlace, dedicada a la construcción de Carretas, San Miguel en Ibatín, permanece en este sitio hasta el 29 de setiembre de 1685.

1565

MAYO 31



inphograph 2:

El Plano de Ibatín que publica Teresa Piossek en "La ciudad en Ibatín", recreado con la estética y las referencias de edificios, incluidos en el Plano de Philippe Bertrés de 1821. Las referencias están en el esquemas de la derecha. Producción propia.

Estas páginas se dedican a Ambrosio Guillou, nacido en Santa Rosa, es decir en Ibatín, donde vivió 50 años.

SAN MIGUEL EN IBATÍN, ALBERTO ROUGÈS & JUAN ALFONSO CARRIZO

Durante el gobierno de Ernesto Padilla (1913-1917) cada 31 de Mayo, la Fundación de Ibatín se conmemora en un claro del bosque.

En ese entonces, Ibatín está bajo el cuidado de los tres hermanos Rougès: León (1879-1944), Alberto (1880-1945) y Marcos (1881-1948).

Hijos de León Rougès (1832-1889) y Mercedes Mañán Romero (1841-1937).

León es un Socios Benefactores de la Sociedad Francesa, a la que ingresa el 27 de julio de 1879.

En 1885, inaugura su Pueblo Ingenio, el Santa Rosa, que produce azúcar y alcohol. Al morir León en 1889, sus hijos manejan hasta 1943, el Ingenio, que queda a 8 kilómetros de Ibatín, por lo que se encuentra en su área de influencia.

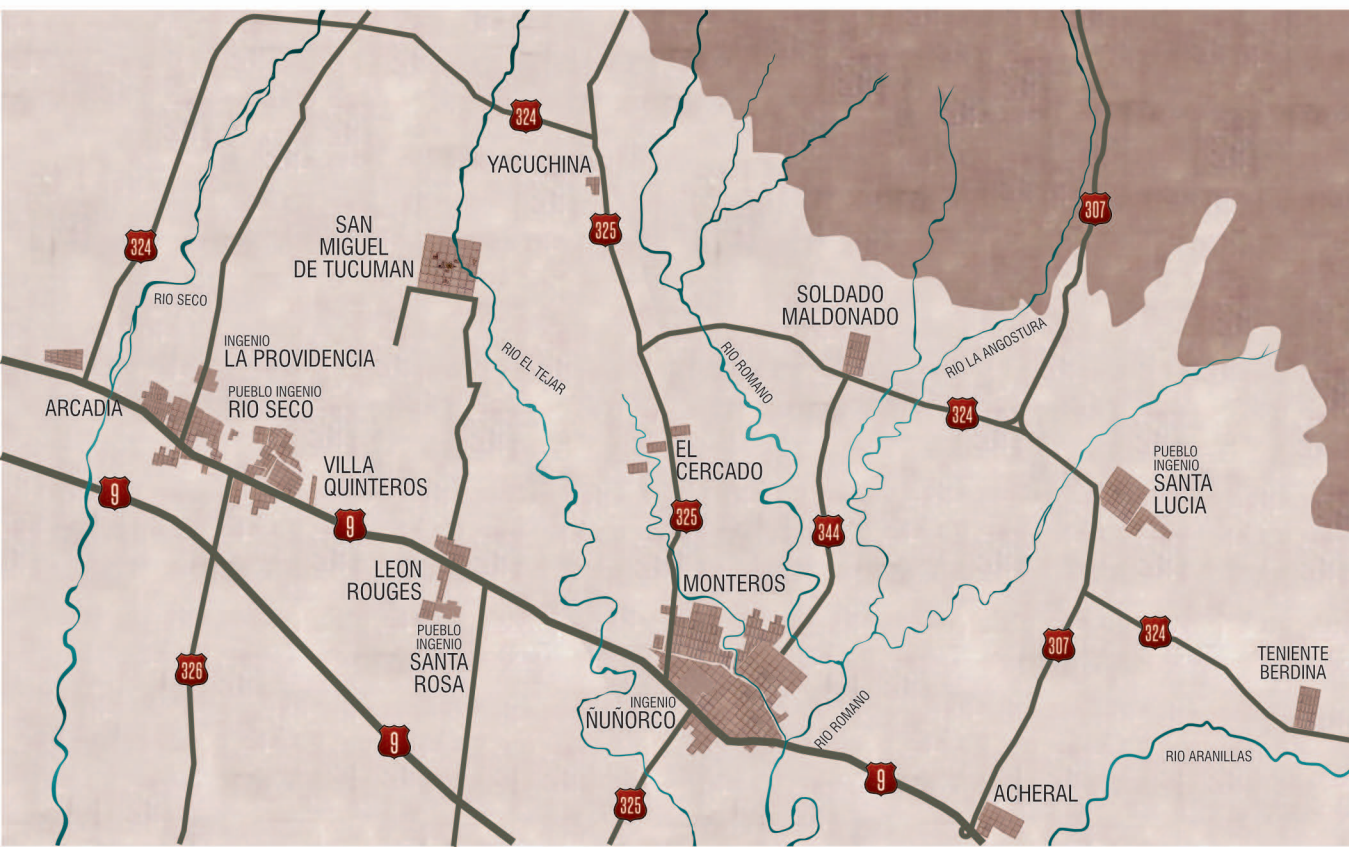
Alberto Rougès, pertenece a la Generación del Centenario, protector de Ibatín, que se verifica en hechos, sostiene el trabajo del catamarqueño Juan Alfonso Carrizo, que hace sobre el folclore del Norte Argentino y sobre Ibatín.

El 31 de Mayo de 1936, a instancias de Carrizo, se coloca la Cruz en el centro de la Plaza, en la que participan el gobernador Miguel Campero y el Obispo Agustín Barrère.

En ese tono de época, en 1943 se reconstruye la Casa Histórica, luego de desarmar el Templete Francés, que cubría la Sala de la Jura desde 1904. Desde 1944, el predio de Ibatín pertenece a la Provincia, por medio de la expropiación por Decreto N° 293 del 24 de Mayo de 1944, del Interventor Federal de Adolfo Silenzi de Stagni.

La Generación del Centenario es nacionalista, por lo que Alberto Rougès, Ernesto Padilla Y Juan B. Terán tienen un pensar, que ampara el mundo que nos conecta con Hispanoamérica (En esa relación que Ricardo Rojas hace, en 1922, entre lo hispánico y lo indígena).

Rougès y Carrizo se escriben, entre 1934 y 1945, unas 50 cartas, con temas que giran en torno al folclore, a la literatura del Siglo de Oro español, pero también se habla de Ibatín y del (1) Pueblo Ingenio Santa Rosa, al que Carrizo se refiere como “mi gente” (2).



inphograph 3:

San Miguel en Ibatín, situación actual: ríos, ciudades, rutas y pueblos aledaños. Norte a la derecha. Producción propia.

JUAN ALFONSO CARRIZO, SU GENTE & LA HISTORIA ININTERRUMPIDA

El 5 de Junio de 1937 Alberto le escribe a “su ahijado” Juan Alfonso:

“He procurado se celebre el 31 de mayo, es decir el día del nacimiento de nuestra historia ininterrumpida, con la fundación de San Miguel. El homenaje se ha realizado con la asistencia de los alumnos de historia del nuevo departamento universitario, del cuarto año de la Escuela Normal de Monteros y de la Escuela Santa Rosa. Se ha hecho una obra de limpieza que permite ver mucho mejor los restos de los edificios”. (2)

El interés de Rougès se traduce en acciones, al sostener económicamente la tarea de Carrizo. Hoy, la historia ininterrumpida la vemos en el arte, que todos los días recrean las Randeras de El Cercado, que habla de ese pasado común.

Juan Alfonso Carrizo (15 de febrero de 1896 -18 de diciembre de 1957) está casado en segundas nupcias con Petrona del Carmen Cáceres, Pichu para su familia.

Petrona tiene dos hermanas en Santa Rosa: Julia y Jesús, la primera muere cuando nacen sus hijos gemelos: Miguel y Julio Espeche, que serán criados por Petrona y Jesús, casada con Eduardo Guillou, hijo de Ambroise Guillou y Ursula del

Castillo, padres de:

- 1).María Angélica, casada con Luis Brú.
- 2) Manuel, casado con Lola Darnay.
- 3) Marta Elena, casada con Jacinto Agnese.
- 4) Ursula, casada con Domingo Ramos.
- 5) Ambrosio, casado con Luisa Lassalle.
- 6) Eduardo, casado con Jesús Cáceres.
- 7) Isabel, casada con José Gouane.
- 8) Josefina, casada con Victor Lataza.

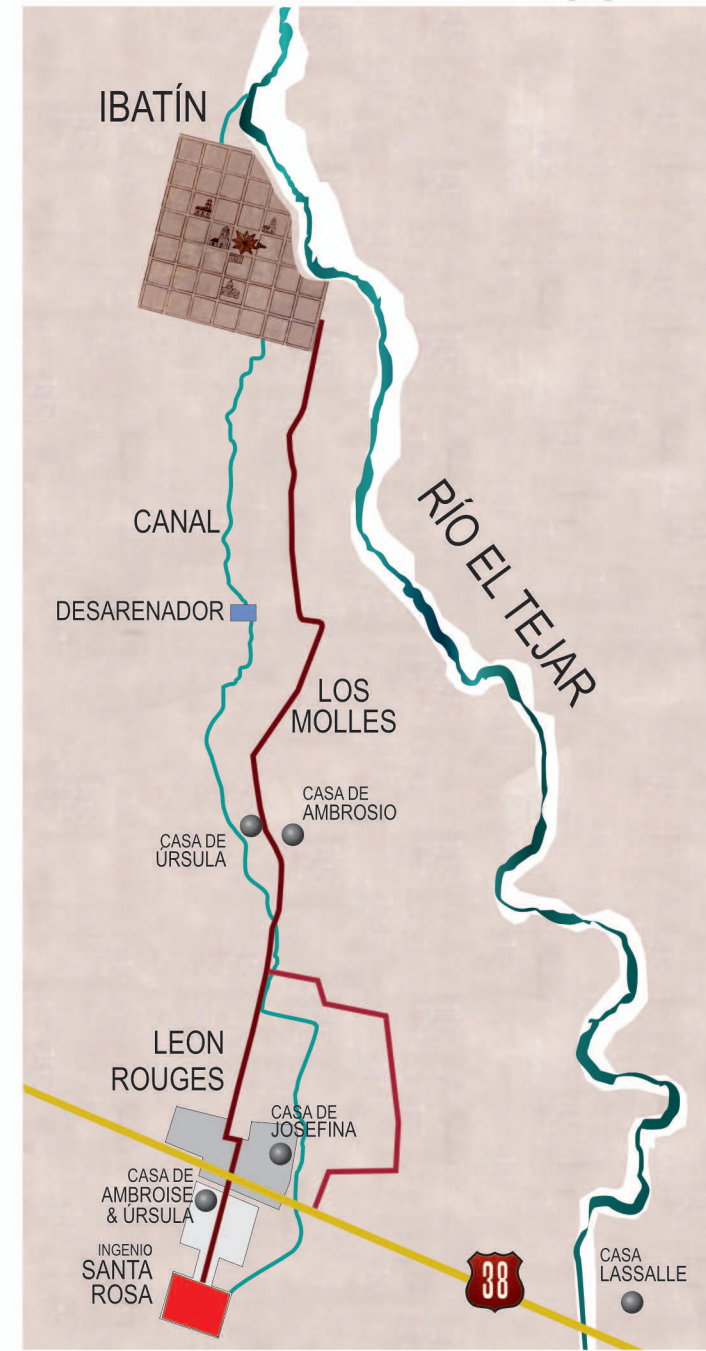
Ambroise es un francés de Brest, casado con Ursula el 8 de junio de 1885. En ese año, León Rougès lo contrata en Francia, para el armado de la Destilería de Alcohol. Ambroise conoce a Ursula en San Esteban, Córdoba y, al casarse, se van a vivir en el Ingenio Santa Rosa.

Los hijos tienen apego al Ingenio donde nacen y a los hermanos Rougès, hecho que se desprende de las Memorias de Ambrosio, línea de tiempo en forma de una pequeña libreta.

La mujer de Ambrosio, Luisa, es hija de François Lassalle, hermano de Joseph y Thomas.

Los tres hermanos, nietos de Louise Peydessus, hermana de Jean Louis Peydessus (1807-1882), Fundador de la Orden de las Misioneras de la Inmaculada Concepción en Lourdes.

Ibatín prestado por Bertrés, Los Molles y el Pueblo Ingenio Santa Rosa. Ruta 38. Norte a la derecha. Producción propia.



(1) Paterlini de Koch, Olga (1985) “Pueblos Azucareros de Tucumán”, Este informe sigue su terminología.

(2) Aiziczon, Celia y otros, compiladores. (1999). Alberto Rougès. Correspondencia (1905-1945). Pág. 474.

(3) Ibidem. Pág. 301.

BREVES SOBRE AMBROSIO GUILLOU

Ambrosio es Perito Sacarotécnico, estudia en la Escuela de Agricultura. Trabaja para los Rougès, en especial Marcos, hasta que éstos pierden el Ingenio en 1943.

De 1943 a 1952 Ambrosio y Luisa viven en una pequeña finca en Los Molles, paraje a la vera del camino que une Ibatín y León Rougès. Camino paralelo al Canal que extrae agua del Río El Tejar, para consumo del Ingenio.

Luisa, nacida en 1899 padece polio en 1904, y en 1960 pierde la posibilidad de caminar.

Amanda recibe de Marcos Rougès, un apodo: “Dunga”, nombre de infancia como alumna de la Escuela de Santa Rosa.

Amanda escribe “Un camisón para Dunga” (Lucio Piérola, 1999) que describe las visitas de

Juan A. Carrizo y Alberto Rougès a la Escuela.

Ambrosio, desde los años '30, entre otras tareas, tiene a su cargo el mantenimiento del predio de Ibatín, a pocos metros de su finca de Los Molles. A veces lo acompañan sus hijos: Amanda (1929-2019) y Ambrosio Francisco (1935-2002).

Ambrosio encuentra la Jarra de Ibatín hacia 1944, y decide entregarla al Museo Folklórico.

En 1952, Ambrosio y Luisa se trasladan desde Los Molles, a vivir en San Miguel.

De vez en cuando, Ambrosio visita el Museo, le gusta ver su nombre en la Vitrina donde exhiben la Jarra de Ibatín.

Hacia 1965, en una de esas visitas, descubre que la tarjeta que lo reconocía como el Encontrador de la Jarra, se ha retirado y ha sido sustituida por otra, con un escueto: “Encontrada en un paraje en las cercanías de Ibatín”. Nunca pudo lograr que se enmendase ese descuido.

Amanda y su hijo Guillermo Luis Isas (1953), son testigos de esa declaración de desventura de Ambrosio, y claro, testigos de su impotencia.

Luisa Elena Lassalle, muere el 12 de noviembre de 1971 y Ambrosio Raimundo Guillou, que había nacido el 15 de marzo de 1901, muere el 25 de marzo de 1972.



Técnicos Superiores del Santa Rosa: con fusta y brazos cruzados, Adolphe Weiss, el Administrador. A su derecha Bernardo Lassalle y atrás en tercera fila, el 3ro desde la izquierda y de sombrero, su cuñado Ambrosio Guillou.

SAN MIGUEL EN LA TOMA

1685
SETIEMBRE 27

La ciudad de San Miguel de Tucumán es una ciudad trasladada, no hay muchas ciudades que hayan pasado por esa extrema situación.

Las razones de ese traslado son prácticas.

Por un lado, hacia 1678, el Río El Tejar avanza sobre la ciudad y produce enormes daños sobre el sector Noreste que, en caso de persistir en el sitio original, debería ser reconstruido a un alto costo.

Por otro lado, el Camino Real, que conecta Lima con Buenos Aires, es una vía sobre la llanura. Se desarrolla lejos de la ciudad y las caravanas conectan Santiago con Salta, sin necesidad de pasar por Tucumán.

El traslado a La Toma permite que la ciudad, vuelva a quedar a la vera de la vía principal de circulación.

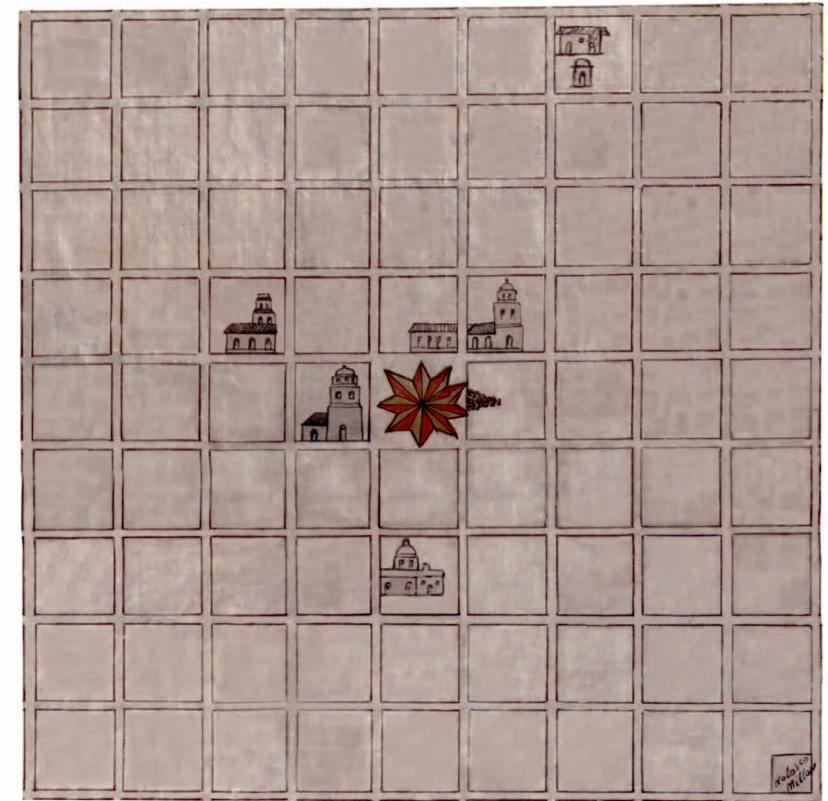
Además, debe tenerse en cuenta que, el camino a Potosí desde Ibatín es por Tañi del Valle, lo que implica que el viaje es en mula y no en carretas, lo que encarece el flete de mercaderías.

El traslado de la ciudad se hace con extrema precisión, cada Vecino tiene en La Toma, el mismo lugar que tiene en Ibatín. Tanto en ubicación relativa, como en proporciones y superficie. San Miguel es calcada en La Toma.

Las diferencias son tres. Primero: el Cabildo cambia de posición, ahora está frente a la Iglesia Colegio Jesuita. Segundo: La ciudad pasa de 49 a 81 manzanas. Tercero: Ibatín se hace realidad en 1565, tiempos donde los Vecinos cuentan con mayores recursos económicos, por lo que la realidad edilicia de La Toma es sensiblemente más precaria.

Los Vecinos en el traslado, viajan esos 70 km, llevando puertas, vigas, tejas.

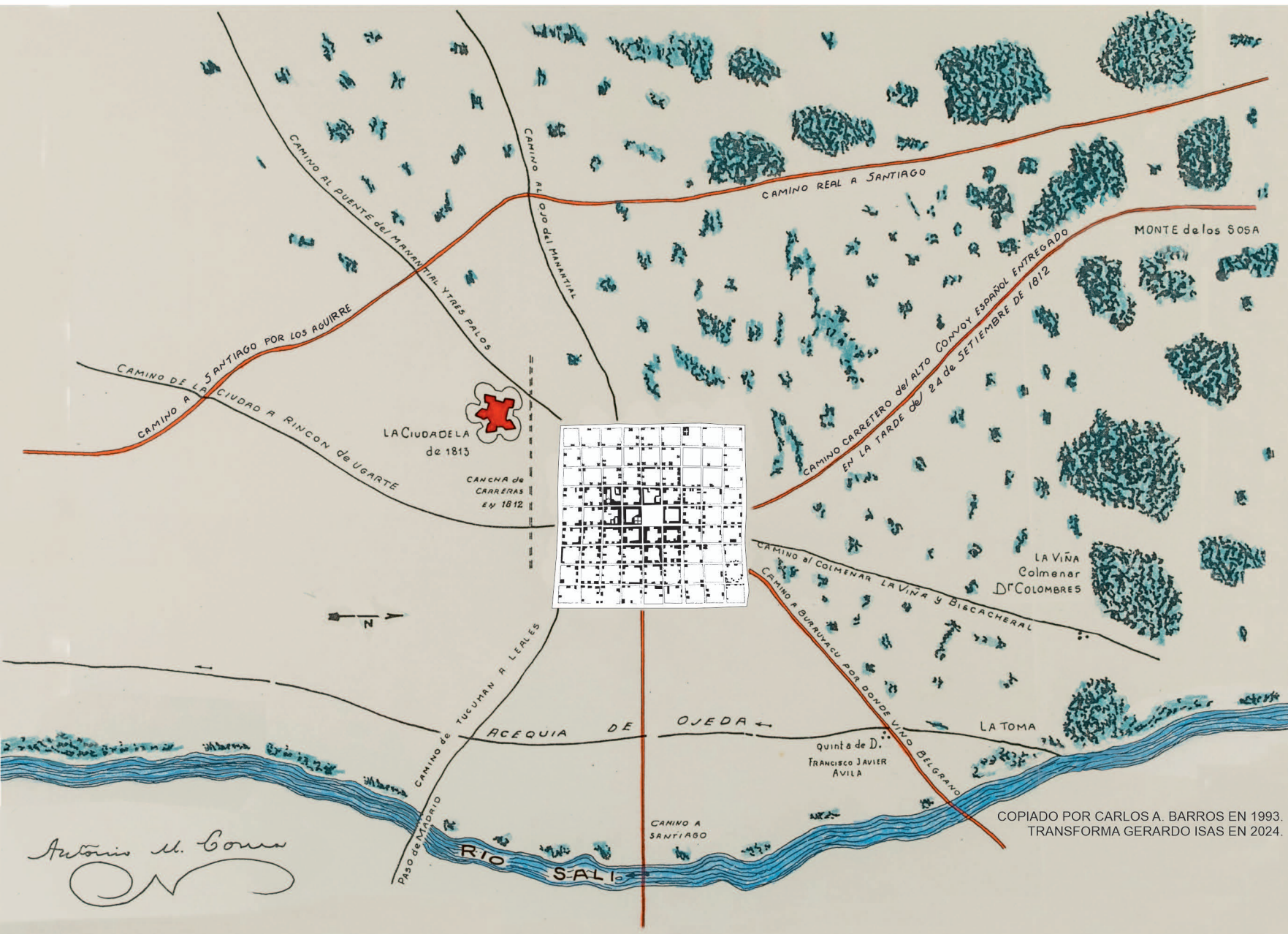
Es el 29 de setiembre de 1685.



infograph 4: Mapa de San Miguel en La Toma, con sus 81 manzanas. Recorte sobre el Plano de Philippe Bertrés de 1821. Producción propia.
En recorte: la Rosa de los Vientos de 9 puntas, que marca el Norte en la Plaza.

1816

SAN MIGUEL EN 1816, POBLACIÓN URBANA



inphograph 5:

Al Plano de Antonio Correa, redibujado por Carlos A. Barros y bajo registro del fotógrafo Darío Albornoz, ISES CONICET, se realizan algunos cambios: Norte a la derecha, se enderezan los textos de referencias y se cambia la Estructura Urbana de Correa, por la del Plano de 1901, que publica la Guía Colombres y Piñero, pero aplicando la Ocupación del Suelo que proviene del plano de Correa. Producción propia.

EL PLANO DE PHILIPPE BERTRES & EL DICTUM

Darle prioridad al Título sobre la posesión de los Vecinos, a la hora de rectificar las calles.

El Plano del Ejido de San Miguel de Tucumán, es el que Philippe Bertrés firma como Agrimensor General en 1821.

Ejido es la tierra disponible que rodea a la ciudad y es administrada por el Cabildo. El Gobernador Bernabé Aráoz es quien encarga el Plano.

El Plano muestra lo que hoy llamamos Casco Fundacional y el Ejido, que aparece con la orden del delineado de las futuras calles y el nuevo parcelamiento.

En 1821, el Casco Fundacional de 81 manzanas, es la ciudad propiamente dicha, y se encuentra rodeada por un gran número de casas, en general, ranchos con cubierta de paja. Esas construcciones son asignaciones del Cabildo.

El Plano incluye, en su margen derecho, un apartado con el título: “Explicaciones”, que ordena, entre otras cosas, el modo para delinear las calles, a partir del Casco Fundacional.

El Dictum:

“Es de toda imposibilidad hacer corresponder dichas calles directamente a las de sus *arravales*; sin embargo he conseguido que algunos defectos *incorregibles* terminen sus errores y con el tiempo perfeccionarlos en todo lo posible.....Las líneas que tengo demarcadas en el plano con líneas rectas son las que denotan las calles, que deben dejar para el arreglo de su perspectiva y las puntuadas representan las calles que actualmente pueden ordenarse, y así en cualquier tiempo que convenga o deliberen las autoridades siempre existirán con el orden debido.....Tucumán, Febrero 7 de 1821.

Felipe Bertrés”.

Ese Dictum de Bertrés, le otorga preeminencia al Título sobre la posesión de los Vecinos. Los actos posesorios no pueden ser reivindicados, por lo que, en caso de contradicción entre el Plano y la posesión previa, ésta última cede su derecho al Título, que el Plano.

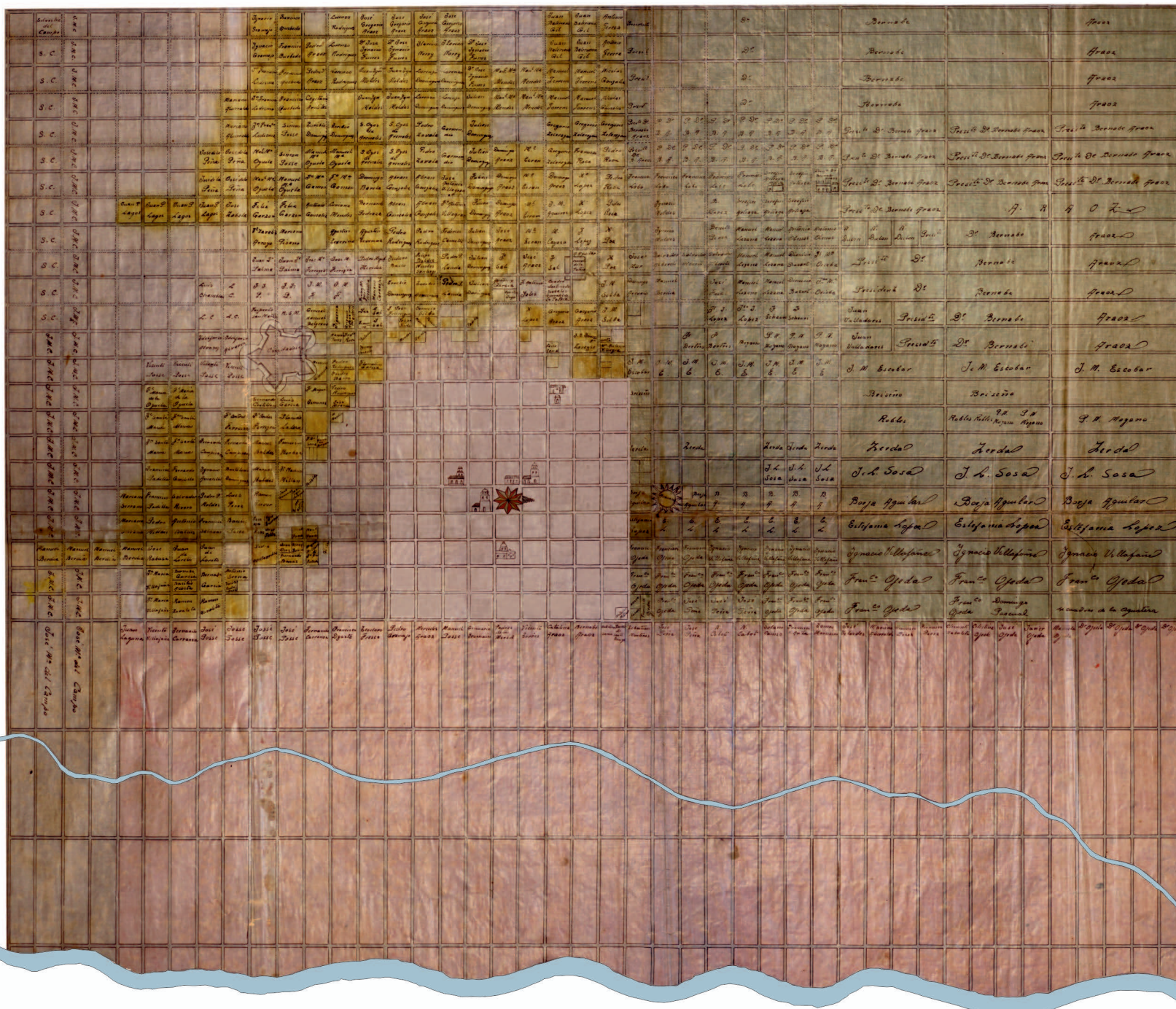
El Dictum, tardará 51 años en comenzar a implementarse. Será durante el gobierno de Federico Helguera, bajo la denominación de “Rectificación de Calles”.

El Plano del Agrimensor General Philippe Bertrés **será referido** por cada Urbanista que tenga la tarea de rectificar calles, entre ellos, en 1896, Zenón Santillán.

**EJIDOS
DE LA CIUDAD
DE S. MIGUEL
DEL TUCUMAN**



1821
FEBRERO 7



infograph 6:

El Plano de Philippe Bertrés, en un recorte, sobre photo de Carlos Isas Guillou, el Río Salí y la Acequia que construye Bernabé Aráoz para traer agua a la Ciudad. El sector claro es el Casco Fundacional. Norte a la derecha. Producción propia.

FEDERICO HELGUERA, PRIMER URBANISTA DE TUCUMÁN (4)



FEDERICO HELGUERA
1823 . 1892

Nacido en Buenos Aires el 13 de junio de 1823, Federico Helguera representa, en Tucumán, el poder local para la década de 1870.

El largo período de las guerras civiles, ha concluido, Helguera personifica el nuevo tiempo del desarrollo para Tucumán. Con cambios que tienen que ver con el Azúcar y los Trenes.

Se lo reconoce en el grupo de comerciantes no azucareros y con una variada actividad en la política. Es Gobernador de Tucumán, entre 1871 y 1873, y entre 1877 y 1878.

Es la figura que establece el enlace entre Tucumán y el gobierno de Nicolás Avellaneda, con quien coordina la serie de obras, que han de producir el gran cambio en la matriz económica de la provincia.

En la faz comercial personal, Federico cultiva la relaciones dentro de la familia:

- 1) Socio de su tío Pedro Garmendia.
- 2) Socio de sus primos: Aníbal Pinto y Agustín Muñoz Salvo.
- 3) Socio de su conuñado: Máximo Etchecopar.
- 4) Socio de Belisario López.

Federico impulsa el Desarrollo Inmobiliario en su praxis personal. Su modelo es comprar lotes, construir viviendas, y disponer para la renta.

Brevemente dueño del Ingenio Amalia, el azúcar no es un negocio en el que haya persistido. Es quien encuentra la posibilidad de vender tabaco a los chilenos.

Primer Urbanista de Tucumán, piensa el diseño desde el Paisaje, más que como hecho individual, y con una mirada humanista, donde toda obra se justifica por su **incidencia en el entorno**.

A escala ciudad, Helguera emprende la serie de obras indispensables para fundar la mayor obra del Siglo XIX en Tucumán, lo que después recibirá el nombre de **Cuatro Avenidas**.

Las 81 manzanas que constituyen Tucumán desde el traslado de Ibatín, han llegado a su fin, el “Ensanche” está por iniciarse y la nueva ciudad tendrá 252 manzanas.

Cuatro Avenidas, ese áureo rectángulo que contiene en su diseño, y **sin apenas tocarlo**, al Casco Histórico. Extendiendo suavemente sus calles, en un formato de ciudad nuevo: anchas calles y veredas, arbolado y Plazas: el standard del momento, para expresar calidad de vida.

Cuatro Avenidas, no es sólo extender la ciudad, sino hacerlo con elegancia. (5)

Federico Helguera muere en Tucumán el 17 de agosto de 1892.

(4) Herrera, Claudia Elina (2010) ISES CONICET, Travesía N° 12: “Federico Helguera: negocios, transmisión patrimonial y redes de poder. Un caso de la élite tucumana en el siglo XIX”. Texto fundamental para abordar este tema.

(5) Paradójicamente, la vivienda de Federico Helguera hoy es ocupada por la Federación Económica de Tucumán.

CUATRO AVENIDAS, LOGRO COLECTIVO

Federico Helguera, Fibonacci y la necesaria muerte del Cabildo.

1872
OCTUBRE 14

Los tiempos de guerra han concluido, y eso permite pensar un primer plan de desarrollo para Tucumán.

Federico Helguera es quien **pone a funcionar** el método que establece el Ingeniero, Arquitecto, Agrimensor, Coronel Philippe Bertrés, mediante el Plano de Ejidos, que firma el 7 de febrero de 1821, a título de Agrimensor General de la Provincia.

Se trata del modo de expansión y regularización de la ciudad. El más allá del Casco Fundacional.

En efecto, además del Plano, la Cartela de Explicaciones **instaura**, a modo de Dictum, la metodología, que establece la preponderancia del Título sobre la posesión de los Vecinos.

Hablar del Título, es hablar del Plano y de la **Jurisdicción** que el Agrimensor General tiene, conferida por Bernabé Araújo.

Herramienta fundamental para poder emprender la rectificación de la estructura precaria de lo que rodea el Casco Fundacional, esa quasi anomia.

Constituida en general por: ranchos de adobe con techos de paja.

Esa rectificación de la estructura, es una tarea de no fácil ejecución, ya que abre la instancia del conflicto con Vecinos, que ven el eventual riesgo de perder parte de sus posesiones.

El Ensanche de Tucumán, que con el tiempo se conoce como Cuatro Avenidas, se inspira en los cambios que, en ese entonces está finalizando de hacer en París, Napoleón III.

Con las innovaciones a las que podía aspirar, una ciudad en proceso de modernización.

Cambios que se inician desde la cartografía. La conciencia sobre la topografía, necesaria para emprender la grandes obras de infraestructura, obra imprescindible para pertenecer al selecto modelo de ciudad, emergente de la Revolución Industrial.

Padre Conceptual de Cuatro Avenidas, Federico Helguera pone la piedra basal de nuestro proyecto de ciudad del Siglo XIX, siguiendo de cerca la obra de Napoleón III y el Barón de Haussmann, autores del nuevo París.

Cuatro Avenidas, es un **logro colectivo**, que termina de modelar la Generación del Centenario, y nace con la apertura de calles que promueve la Ley N° 359, del 14 de octubre de 1872.

Logro colectivo ya que, a diferencia de París, San Miguel no cuenta con la vital herramienta de la expropiación, con la que contó Napoleón III.

San Miguel es construida lentamente, mediante pequeñas decisiones de cada Vecino, un ejercicio de **voluntad colectiva**, que se ejerce durante, al menos, 60 años consecutivos.

Este esfuerzo colectivo de largo plazo, hecho por una Sociedad en plena transformación, y que construye en lo cotidiano, las indispensables piezas del puzzle de Arquitectura Académica, no puede admitir la presencia del Cabildo, en su centro simbólico.

Cuatro Avenidas conceptualmente concluye su construcción, el 9 de Julio de 1912, con la inauguración de la Casa de Gobierno.

ZENÓN SANTILLÁN, INTENDENTE 1896 - 1901



ZENÓN SANTILLÁN
1849 - 1910

Nace el 3 de setiembre de 1849. Dedicado a la agricultura, con tierras al oeste de la ciudad.

En 1873 es quien administra el diario La Razón.

En 1874 es Secretario de la Asociación Literaria.

Su primera función pública es en 1879, cuando se desempeña como Secretario del Municipio, que se había creado en 1867.

Es Diputado nacional y se desempeña como periodista.

Participa en la defensa del gobierno de Nicolás Avellaneda, durante el intento de revolución del Gobernador Carlos Tejedor.

En 1895 es Concejal del Municipio.

Es Intendente de SMT durante tres gestiones, entre 1896 y 1901.

En 1900 emprende la apertura de la Av. Mate de Luna, hasta Camino del Perú.

En las Memorias que lee, en 1899 ante el Consejo Deliberante, : "*la lucha constante que hay que sostener con cierta parte del vecindario... lucha que se hace diaria y casi personal. Demoler una casa en ruinas, alinear una calle, daba origen a interminables reclamaciones...*" (6)

Una digresión: Como todo Urbanista del XIX, el discurso alude al Plano de Philippe Bertrés, cita obligada para fundamentar esas demoliciones y rectificaciones de calles, y la consiguiente disputa con Vecinos damnificados.

En 1900 inaugura el Hospital de Mujeres "San Miguel" que, en 1910 llevaría su nombre.

En 1900, se promulga la Ordenanza de Veredas. Emprende el empedrado de grandes sectores de la ciudad, retrasadas un poco las tareas por las necesaria infraestructura de pluviales, agua y cloacas, que se inician en 1905.

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES DE 1897

Primer reglamento para el desarrollo de SMT, tiene específicas disposiciones sobre la altura de las edificaciones, con una clara voluntad: que los **edificios emblemáticos de SMT**, se luzcan. Definiendo alturas disímiles para el Casco Fundacional y el Ensanche.

CASCO FUNDACIONAL.....	PLANTA BAJA + 3 PISOS
ENSANCHE.....	PLANTA BAJA + 4 PISOS

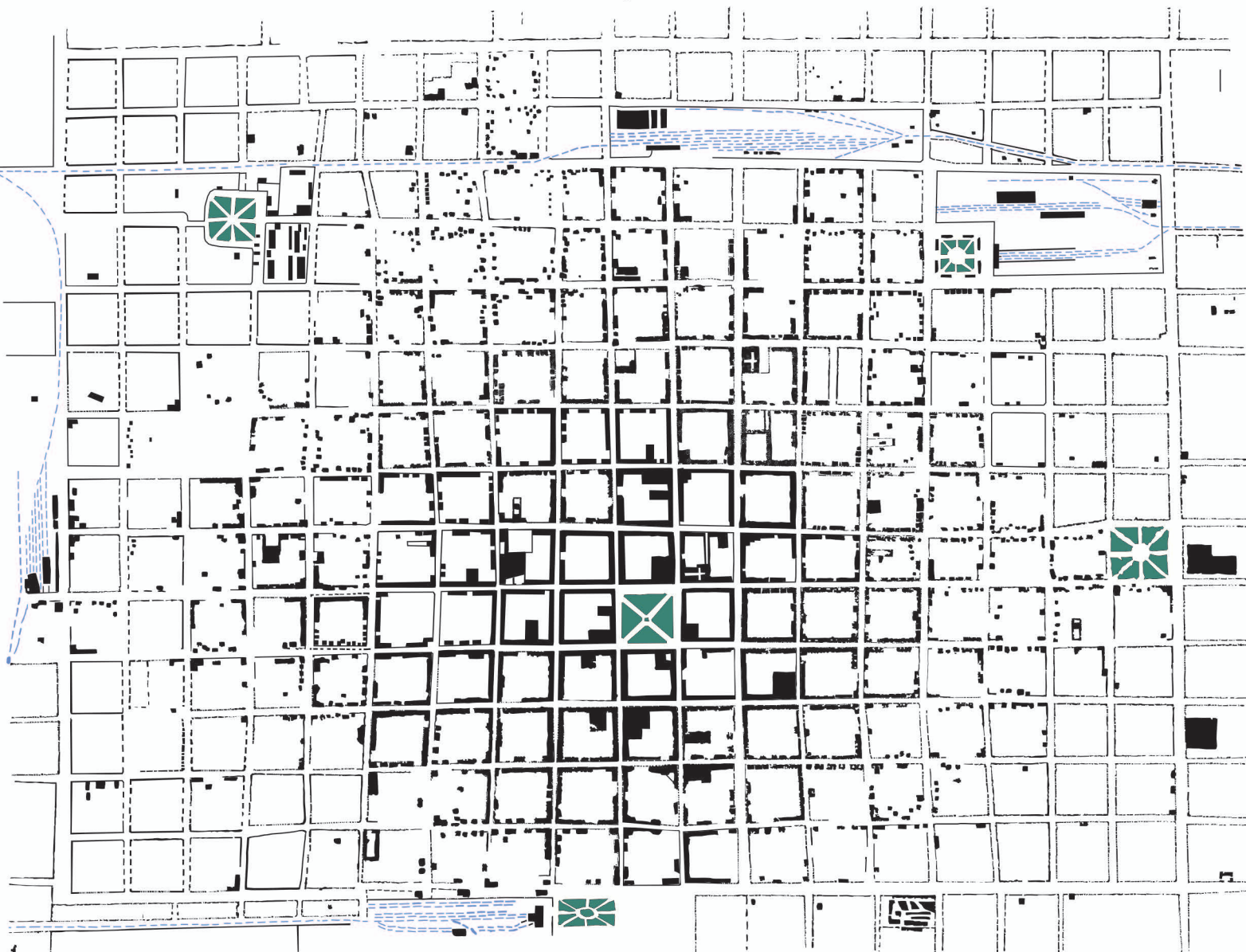
LA GUÍA COLOBRES - PIÑERO

1900, son tiempos del gran Zenón Santillán y la Guía de Juan Piñero y Nicanor Colombres, preparada para viajeros, especie de Michelin Guide del siglo XIX, aporta el Plano. (página 21)

Plano que provee la exacta Estructura Urbana, y eso refleja dos cosas: la tecnología necesaria para tomar esa información, desde lo topográfico, y el enorme esfuerzo realizado en pos de Rectificar Calles.

(6) Páez de la Torre, Carlos (2014) *Noticia Biográfica sobre Zenón J. Santillán (1849-1910)* Pág. 43.

1901 . PLANO DE LA CIUDAD DE TUCUMAN . 1901



El arte de Rectificar Calles bien podría recibir el nombre de: Rectificar Lotes y Negociar con Vecinos damnificados.

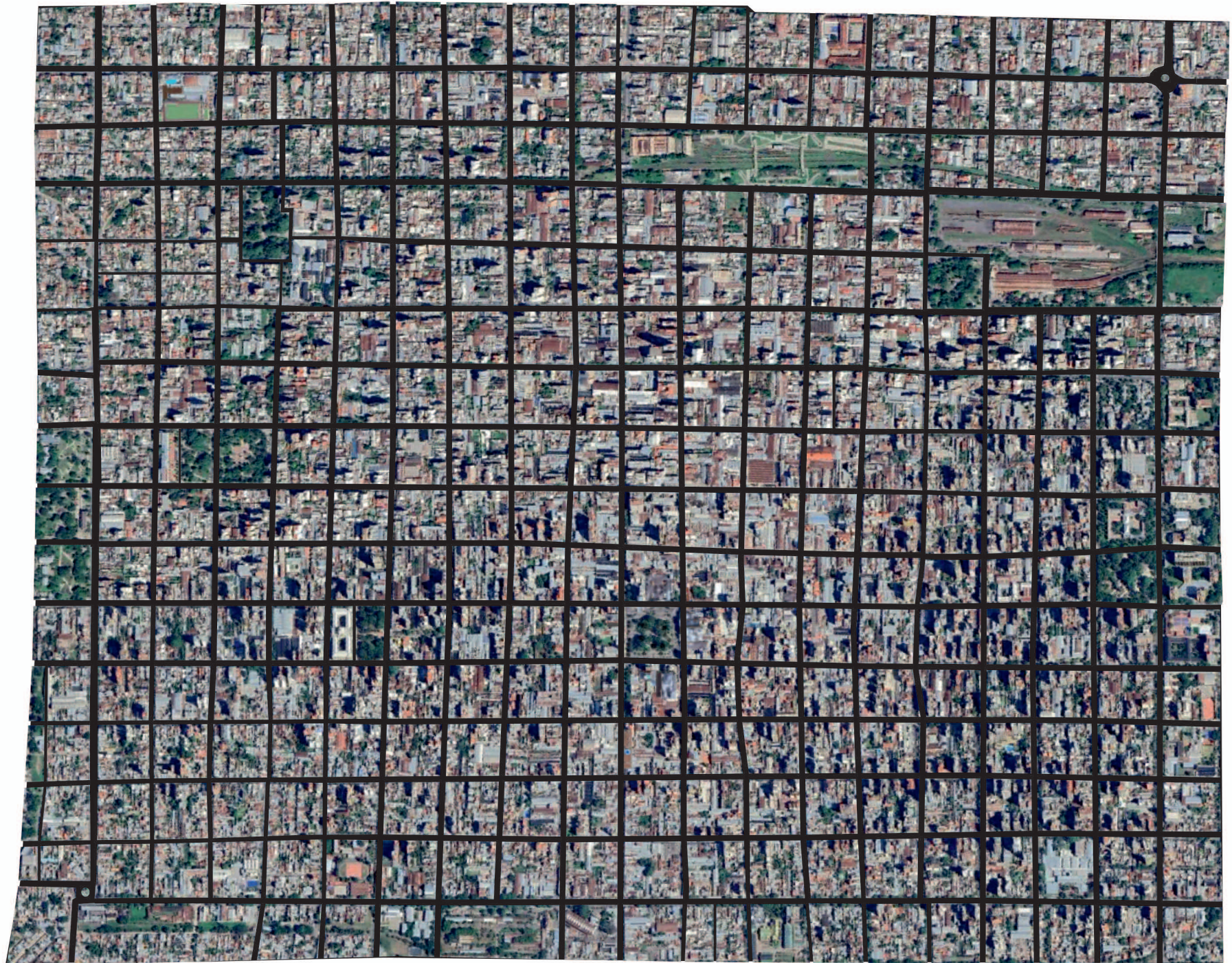
El Plano muestra el delineado de cada calle, y un notable trabajo sobre la ocupación real de cada una de las 252 manzanas.

Pueden leerse, tanto las calles principales terminadas, como las sin rectificar. También: cuadras con ranchos y las cuadras vacías.

Se ven Plazas y Estaciones de Trenes y nombres de las calles.

La Guía habla de la economía de la ciudad en general, y un detalle de las prestaciones de servicios, que la ciudad dispone para los viajeros.

RECOPIADO DIGITAL / GERARDO ISAS / 2023



LA SOCIEDAD DE LA ENDOGAMIA

FRAGMENTACIÓN & RENOVACIÓN URBANA

Un marco conceptual para interpretar los cambios urbanos, claramente presentes en Tucumán desde el siglo XX.

LAS SUCESIONES

Al tiempo de decidir una forma para materializar la herencia, la Argentina adopta como modelo, las tradiciones de Castilla, donde cada hijo recibe una parte equivalente a la de sus hermanos, sobre los bienes de sus padres, el concepto de mayorazgo por ejemplo, no existe.

“El sistema de herencia argentino presentaba cuatro modalidades en orden decreciente según su frecuencia:

La donación en vida, las sucesiones ab-intestada, la indivisión del patrimonio bajo la figura del condominio y las sucesiones testamentarias”.

“Las familias atomizan en mitades, en cuatro, seis y hasta en nueve porciones, según el número de hijos”. (7)

Las **medidas del frente** de las propiedades, para la primera mitad del siglo XX, oscila entre 8,50 y 10,00 metros, con algunas situaciones extremas, con frentes de 3,80 y otros de 14,00 m. Mientras que la profundidad es entre 31,00 y 70,00 m.

El período de mayor número de **subdivisiones** ocurre entre 1906 y 1913. (8)

LA CASA PARA RENTA

La forma de ocupación del suelo urbano de la “casa para renta” tuvo incidencia directa en la Estructura Urbana. A la sabiduría de la vivienda en lotes angostos, se suma su uso intensivo.

Veamos:

1) “Casa de vecindad”, agrupa en un mismo lote Unidades independientes, unidas por un espacio común. Formato que se manifiesta tanto en el Casco Fundacional, como en el Ensanche.

2) “Conventillo” que se resuelve en amplios terrenos, con ingreso independiente desde un espacio común.

Hacinamiento prolijamente planificado. Las habitaciones tenían el mismo tamaño de la vivienda unifamiliar, con la diferencia que alojaba a una familia completa.

COMERCIO EN SIGLO XX

Ente 1900 y 1920, se desarrollan en SMT, típicos modelos de locales comerciales:

1) El Salón entre medianeras, de gran tamaño y donde se ocupa el 90 % de lote.

2) Salón + Vivienda, que normalmente se ubica hacia el fondo.

3) Depósito - Taller, ubicados en el Ensanche, grandes dimensiones y cubiertas de estructuras de metálicas. (9)

El tiempo hará que gran parte de esos locales, en general de medianas dimensiones, emprendan, sin retorno, el camino de la subdivisión.

Inphograph 8: En Página anterior: una vista reciente de Cuatro Avenidas, vía Google Earth, con el Norte a la derecha, el Sol viene desde ahí, arrojando la sombra de los edificios en altura. Se retiraron las calles para mejorar la legibilidad de la Hiper Fragmentación y la Sobre Renovación.

EL EDIFICIO EN ALTURA

1937

Cuatro Avenidas, casi aún sin consolidarse, inicia un segundo procedimiento de renovación.

Cuatro Avenidas, la delicada estructura del San Miguel de Tucumán, que se origina con Federico Helguera en 1872, y contiene 252 manzanas, es un ejercicio de renovación urbana, que incluye todo lo construido hasta ese momento.

Hacia 1939, se inicia un segundo ejercicio de renovación, esta vez de la mano del Edificio en Altura.

Ángel Guido (1896-1960), Arquitecto rosarino, es contratado para darle forma al Plan Regulador de Tucumán, del año 1937 y presentado como la “reargentinización edilicia del norte argentino”.

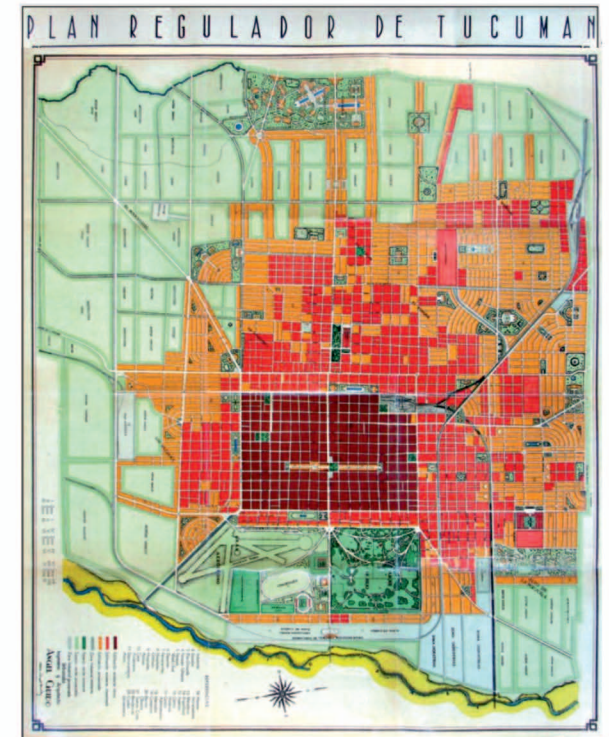
Ese Plan incluye la incorporación del Edificio en Altura, en un modelo que incluye:

Planta Baja + Cinco plantas.

“El Área Central asiste, en sí misma, a un proceso de marcada reconversión.

La aparición del Edificio en Altura, cerrando los años treinta, significó el quiebre de un tejido que durante más de tres siglos se había gestado armónicamente, con relación a la estructura heredada”. (10)

El edificio La Continental, de 1939, esquina de Laprida y San Martín, es el primer ejemplar, y uno de los hitos de **sobre-renovación** urbana, en la larga metamorfosis de Cuatro Avenidas, que inicia la Generación del Tren y finaliza la Generación del Centenario.



Recorte del Plano de Ángel Guido, con la Av. Central y uno de sus dibujos: Cruz del Sur.



(7) Herrera, Claudia (2010) “Federico Helguera: negocios, transmisión patrimonial y redes de poder. Un caso de la élite tucumana en el siglo XIX” Travesía. N° 12. Pág. 120.

(8) Paterlini, Olga (2006) “San Miguel de Tucumán 1850-1920. La gestión de la ciudad” Tesis de Doctorado. Pág. 173.

(9) Paterlini, Olga (ibidem).

(10) Paterlini, Olga (2010) “La centralidad urbana histórica en San Miguel de Tucumán: entre la conservación y la innovación” Fernando Carrión M. Argentina: persistencia y diversificación, contrastes e imaginarios en las centralidades urbanas. Olacchi. Pág. 55 a 95.

LA ESTRUCTURA URBANA, ENTRE EL XIX Y EL XX

La Estructura Urbana, ese límite entre lo Público y lo Privado, entre la calle y el lote de los Vecinos.

El Ensanche, es decir, las 171 manzanas que se agregan al Casco Fundacional, para conformar Cuatro Avenidas, es una **orgánica estructura**, medianamente consolidada hacia 1912.

En ese devenir, existe una sub estructura en proceso de transformación: **el Solar**, la parcela que viene desde Ibatín, ese cuarto de manzana (aún claramente visible en el Casco Fundacional) de unos 5.000 m², y que está, desde su origen, en constante **proceso de subdivisión**.

Ese dispositivo de subdivisión, produce en el tiempo, lotes que (por sus limitadas dimensiones, y a veces, extraña morfología), tienen limitadas condiciones para su uso.

Sobre esas limitaciones, hablan estas páginas.

EL AUTOMÓVIL LLEGA

A ese status físico, modelado en el tiempo, bajo el cuidado del Catastro y los Títulos de Propiedad, silenciosamente asoma un actor funcional, que tendrá enormes consecuencias, en los siguientes 100 años de Urbanismo.

El automóvil ha llegado, para posicionarse como un componente indispensable de la vida urbana moderna, en una sociedad, que aprecia el confort devenido de la Revolución Industrial.

Ese camino que se inicia a principio del siglo XX, no ha hecho más que evolucionar.

El reto que impone el vehículo a la Arquitectura, es tanto en las vías de circulación, a diferentes escalas, como en el guardado del vehículo.

El Arquitecto - Ingeniero José de Bassols (1869 - 1931), construye la vivienda para el Dr. José Lucas Penna. Esa casa contempla la necesidad que **el automóvil sea guardado** dentro de la propiedad de su propietario, en un espacio que llamaremos garage. Es el año 1920. (11)

LA MEDIANERA LLEGA

En el estudio de la Estructura Urbana, hacia principios del siglo XX, (analizados en pág. 24) y el conceptos Lote, objeto de un largo proceso de subdivisión, se debe incorporar el concepto de Medianería, uno de los Derecho Reales de indivisión forzosa, desde el Código Civil de 1869.

Esta inclusión se hace por el sólo hecho de tener en cuenta, **el escaso ancho** del lote promedio.

Un simple análisis sobre la cartografía, indica que, en los hechos, la división de las parcelas es un fenómeno constante, en tanto que las unificaciones, son un hecho aislado.

Ese mecanismo de subdivisión de las parcelas, es limitado por el Municipio, en el CPU de 1998, al establecer generosas medidas mínimas, para la división de una parcela.

La Medianera llega, no como novedad jurídica, sino como un **escenario físico obligado**, para la convivencia entre los Vecinos.

(11) Paterlini, Olga (2006) "*San Miguel de Tucumán 1850-1920. La gestión de la ciudad*". Tesis de Doctorado. Pág. 173.

UNA SINGULARIDAD: EL ÁREA MERCADO

Revisar la condición central que detenta el Mercado del Norte, mercado histórico de Tucumán.

Estudiar el Mercado implica revisar su entorno, las cuadras inmediatas, y su particular forma de subdividirse, en estos últimos 160 años.

Mercado del Algarrobo, conserva ese nombre hasta 1875, en que muta a Mercado del Norte.

La foto de Ángel Paganelli (1838-1928), que vive en Tucumán desde 1864, muestra el interior del Mercado, y es del año 1870.

Se trata de un cuadrilátero formado por una galería perimetral, con pilares de mampostería y cubierta de tejas, con caída de agua hacia el espacio interior, que es un patio donde están las enormes carretas de grandes ruedas, preparadas para el necesario vadeo de ríos. (12)

El edificio construido en 1869, claramente llega para normalizar una situación preexistente, el área adyacente, ya funciona como Mercado.



La foto de Paganelli, de 1870, que aporta Darío Albornoz, ISES CONICET

MAIPÚ & SU VOCACIÓN COMERCIAL

La vocación de calle Maipú en Área Mercado es mercantil, las carretas ocupan la calle y, en gran medida, ambos flancos de la calle.

Inevitable inferir que la calle contiene alguna forma de puestos para la venta de productos, confundiendo los límites entre la calle como espacio público, y los terrenos usados para la oferta de productos.

Construir este Mercado en 1869 es, si salvamos el anacronismo, la primer experiencia, en SMT, de **erradicación** de Venta Ambulante.

El entorno del Mercado, visible en la foto, está formado por **ranchos** con cubierta de paja, aislados y con **vegetación** circundante.

Dentro de ese entorno, el Área Mercado se aborda como una **singularidad**, por su proceso de subdivisión, desde el punto de vista físico, pero también jurídico.

(12) Cuezco, M.; Lozano, A.; Murillo Dazzo, M. (2021). *Mercado del Norte (Tucumán), su historia en el presente (1937 -2017)*

SUBDIVIDIR ÁREA MERCADO

Particular forma de subdividir parcelas, en manzanas de la convergencia de calles Maipú y Mendoza.

La subdivisión de parcelas en el Área Mercado, tiene caracteres únicos desde lo físico, al compararla con las más previsibles, del resto de Cuatro Avenidas:

1) Propiedades con **frente mínimo** (casos extremos de 3,60 m), como rasgo generalizado. En esa proporción frente-fondo: lotes estrechos y profundos, y una alta demanda, induce a los propietarios a formas singulares de la fragmentación para el uso de esos fondos, antes, de poco valor.

2) Consecuencia del punto (1): lotes con **uso intenso**, con acceso a sectores en lo que fue el fondo, y que ahora es una Unidad independiente, a la que se accede, a veces, a través de estrechos pasadizos.

3) Medianera **zigzagueante**, una tensión entre vecinos, en la reivindicación de línea divisoria. Clara anomalía al momento de la normalización dominial, y el reivindicar en **Títulos**, las **Poseiones** que vienen desde la tradición.

DOS FORMATOS PARA UN MISMO MERCADO

El Mercado del Algarrobo de 1869, con la foto de Ángel Paganelli, y su Patio con carretas es, a su manera, una foto de **denuncia**, que debe ser contrastada con la versión 1904 del Mercado, “resuelta exteriormente con una estética emparentada a las construcciones medievales europeas.... **se accedía** desde las calles a diecisiete locales”. (13)

Es decir, el Mercado es **invisibilizado**, detrás de esos 17 locales que, amablemente, dialogan con la renovación edilicia de calle Maipú.

En efecto, los **ranchos** y las **carretas**, que denuncia la *photo* de Paganelli, han desaparecido. Este modelo muestra un compromiso con la higiene y en general, nos remite a la imagen de la **vida confortable**, propia de la cultura del siglo XX. En la foto inferior: vías del Tranvía, empedrado y electricidad.

Lo que la foto no revela, es la tensión a la que serán sometidos esos, aparentemente, apacibles locales de calle Maipú.

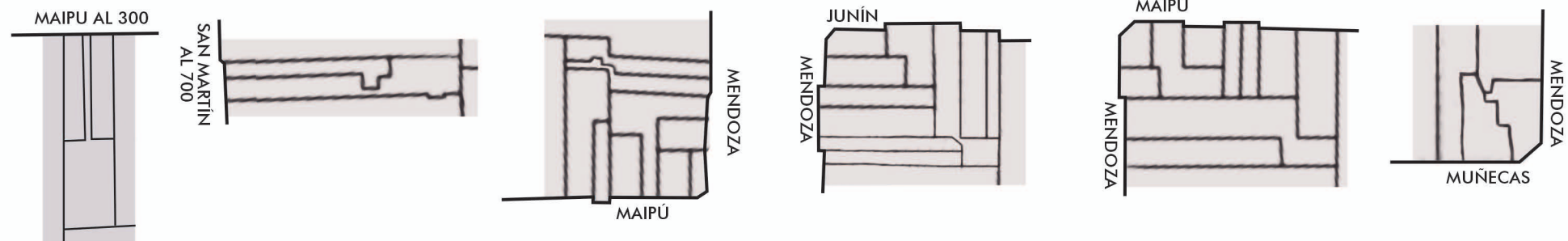
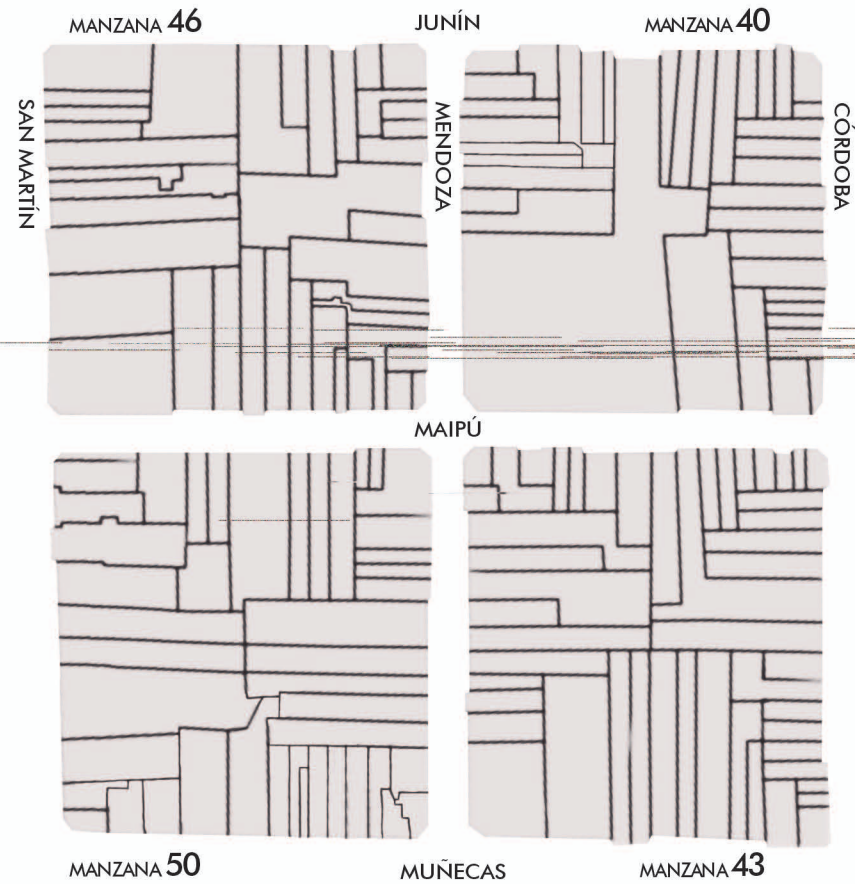
Las formas de la subdivisión presentes en el sector, con ese nivel de tensión, son un indicio que expresa que la **condición comercial**, ha estado presente en el tiempo de la normalización de esas parcelas.



CASOS ESPECÍFICOS EN EL ÁREA



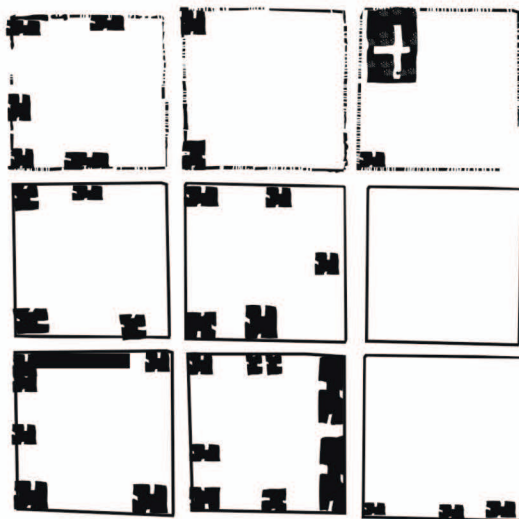
MAIPU AL 300



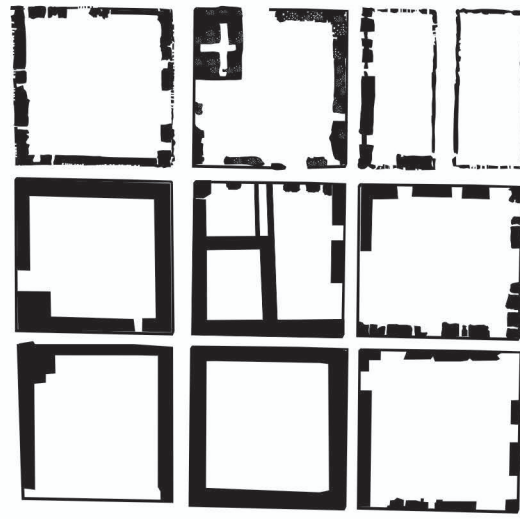
Algunos casos de Área Mercado: 1) Manzana 36: Maipú al 300 (incluye foto de fachada de los tres dominios; 2) Manzana 46: San Martín al 700; 3) Manzana 46: Mendoza y Maipú; 4) Manzana 40: Mendoza y Junín; 5) Manzana 43: Mendoza y Maipú; 6) Manzana 50: Mendoza y Muñecas.

EL ESCENARIO ÁREA MERCADO

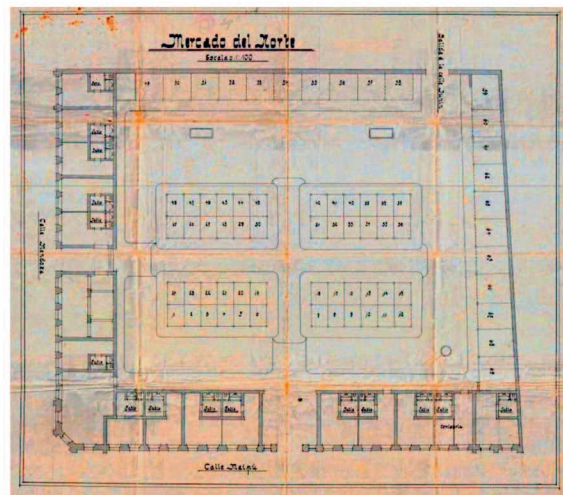
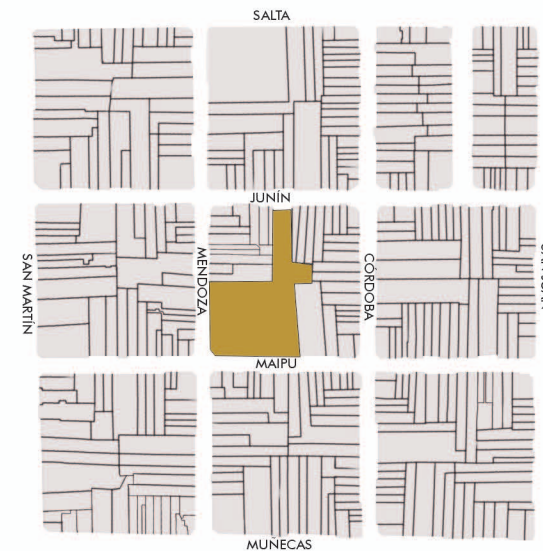
1816



1901



2023



Las Manzanas que rodean el Mercado, muestran en forma acelerada y simultánea, dos procesos: la **fragmentación** de las parcelas y **renovación** edilicia.

1816: se observa la falta de vestigios urbanos que damos por descontados en una calle: la línea municipal y el cordón de la vereda.

1901: muestra el Mercado, que ha vuelto a reducir su tamaño, ahora con dos sectores:

A) Sector Mercado, interior, de sólo 5.000 m², al que se ingresa por dos pequeños accesos.

B) Sector frentista de calles Maipú y Mendoza, con locales aislados del Mercado, e integrados a los nuevos locales de calles Maipú y Mendoza.

2024: La difícil situación de estos predios y su restringida posibilidad de uso, por su tamaño, su formas y sus proporciones. Situación agravada, por las contingencias de 1948. (página 32)

Inphograph 9: Calles: Salta, San Juan, Muñecas y San Martín, usando tres Planos: **1)** El Plano de Antonio Correa y el Tucumán de 1816. **2)** La Guía de Colombres - Piñero y la ciudad como Cuatro Avenidas, en 1901. **3)** La Plancha catastral vigente. El camino sin retorno de la hiper fragmentación parcelaria.

EL CAMBIO DESDE LO JURÍDICO

El Mercado, el cambio en su status jurídico desde 1869 y los nuevos límites entre lo público y lo privado.

En 1840 el Gobernador Unitario Bernabé Piedrabuena (1838-1840), dona un predio para **ampliar el Mercado**. Se trata de la esquina de Muñecas y Mendoza.

En 1870, el predio cambia su destino para uso educativo, y termina siendo transferido a Nación para destinarlo a la Escuela Normal.

“El terreno en el que se construyó originalmente el Mercado del Norte, de acuerdo a ley de 1861, era de propiedad pública; su construcción se realizó con arreglo la Ley N° 219, de 1863". (14)

En 1869, ese primer Mercado que se construye, significa la extinción de la estructura previa, en ese modelo típico de la cultura indo - castellana y que se extingue en ese preciso momento:

Es el Mercado que tiene a calle Maipú (o Alvear, según el momento) como protagonista, **la calle es un todo** con el Mercado, y es la que le aporta su estructura.

Jurídicamente, el Mercado es parte del **Espacio Público**, en la Estructura Urbana, el Mercado está del lado de la calle.

Mercado que tiene a las Carretas, ya descritas, como protagonistas, esas Carretas están en **contradicción** con la cultura que promueve la Generación que trae el tren, y los enormes cambios en la matriz económica de la Provincia, que se imponen en la década desde 1870.

Además, los nuevos criterios de higiene que, la cultura del momento, intenta normalizar.

ADIÓS AL VIEJO MUNDO

El Mercado construido en 1869, por un lado intenta liberar a calle Maipú de su rol mercantil, y por otro lado, produce un **corset** para la contención del Mercado del Algarrobo, dentro de un estrecho lote de 6.000 m2.

El edificio Mercado trae una novedad jurídica, ahora hay: **un Adentro y un Afuera**.

Al hacer esa maniobra, el status jurídico, ha tenido un cambio radical, el Mercado es desde ahora, un componente del **Espacio Privado** en la Estructura Urbana.

El cambio es conceptual. Mercado Público, pero en el escenario de lo Privado, incluso el predio tiene Padrón, el N° 2056.

NUEVO ACTOR: EL CONCESIONARIO

Desde ese momento, ingresa un actor antes inexistente: el **Concesionario**, ese sujeto que gestiona, desde el ejercicio del comercio, (hoy lo llamaríamos un autónomo) una fracción del espacio Mercado. Una Concesión espacial y funcional, por tiempo determinado y a cambio del pago de un Canon.

Así vemos a Zenón Santillán, en 1896, en tren de resolver conflictos con los Concesionarios del Mercado Sur. (15)

(14) Catálogo del Bicentenario. (2010). 1810, 1812, 1814, 1816, Patrimonio Edificio Urbanístico de Tucumán. Pág. 280

(15) Páez de la Torre, Carlos (2014) *Noticia Biográfica sobre Zenón J. Santillán (1849-1910)*: “Arregló el litigio con los concesionarios del Mercado Sur. Los indemnizó, y acordó que pasaban a la Comuna las construcciones hechas en el solar”. Pág. 35.

LA HIPER FRAGMENTACIÓN, EN 1948

Un dispositivo jurídico viene a modificar, para siempre, la parcela del Área Mercado.

Abordar el tema de los Inmigrantes que llegan a la Argentina a fines del XIX, desde lo urbano, significa incluir nuevos modelos de vivienda colectiva: Conventillo y Casa de vecindad, entre otros, que modelan un nuevo Espacio Urbano. En 1914, hay en Tucumán: 193 inquilinatos y 124 conventillos. (16)

Más allá de la morfología, un aspecto relevante es la situación dominial, de estos modelos.

El Código Civil de 1869, al abordar Derechos Reales, legisla el Condominio, ineficaz para estas nuevas tipologías, al carecer de un medio para identificar Unidades independientes.

Carencia superada el 13 de octubre de 1948, con la Ley 13.512, de Propiedad Horizontal, que permite subdividir y registrar esas Unidades. (17)

EL CASO DE LA MANZANA 50

Manzana 50, en Área Mercado, se expone como paradigma del destino singular, que la Ley 13512, a partir de 1948, depara a este espacio.

Se trata de usar la PH en Planta Baja, y subdividir el total del lote, en Unidades que se conectan a la calle por un corredor central, pero también se conectan entre sí varias PPHH. Transformando la manzana en un **enorme conglomerado** de pequeños locales, una especie de **Mercado** encubierto, y de gestión desmembrada entre esos propietarios.

El valor del predio se multiplica, ya que se **obtiene renta** no sólo de la fachada, sino del fondo del lote, antes inservible para tal fin.

Manzana 50, que hacia 1940 está dividida en unos 46 lotes, dedicados al comercio y unos 560 metros de fachadas comerciales, comienza veloz a transformarse en un conglomerado, a partir de 1948, que incluye 24 PPHH, 500 locales, 700 metros de calles internas.

El clásico local comercial, la gran tienda, el gran salón a la calle, desaparecen, donde el total del predio se subdivide, en una cantidad variable (entre 10 y 60) de pequeños locales, alquilables o vendibles.

Transformándose en un **negocio de renta**.

Procedimiento de subdivisión aún en uso, y que el mercado denomina Galería Comercial.

A pesar que una galería, para la Arquitectura, tiene un lado largo abierto al aire libre, mientras en estos modelos, vemos conductos cerrados de circulación, a veces de 70 metros.

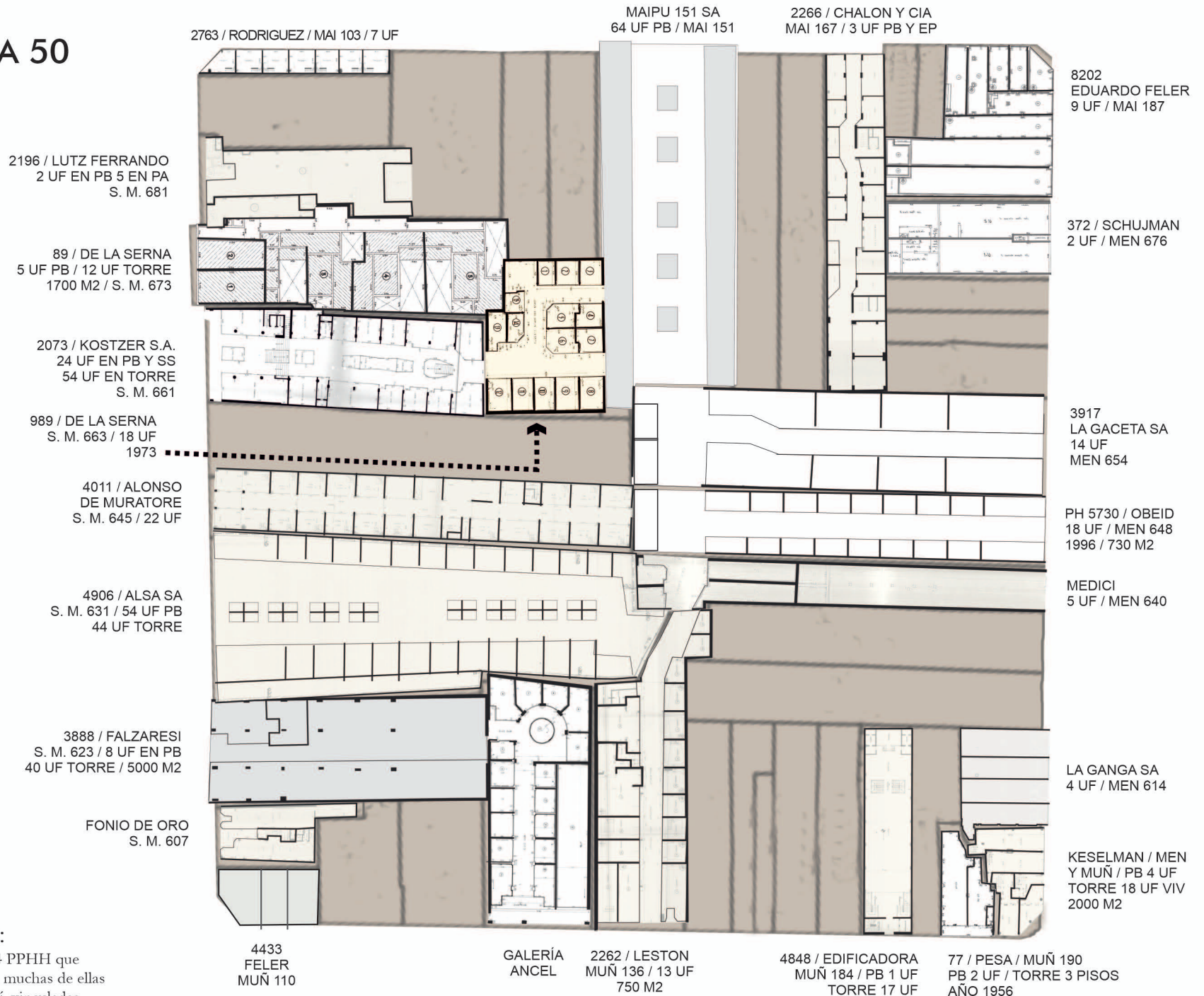
Se genera un intrincado sistema físico, pero ante todo **jurídico**, cuando esa Propiedad Horizontal se conecta con similares, creando una red y un nuevo modelo urbano, aún no abordado por el Derecho: **la Calle Pública de gestión privada**.

La Ley aporta en 1948, un nuevo instrumento jurídico para seguir replicando, aún hoy, en un cuestionable modelo físico, el notable proceso de hiper fragmentación de lotes de la ciudad.

(16) Paterlini, Olga (2006) "San Miguel de Tucumán 1850-1920. La gestión de la ciudad" Tesis de Doctorado. Pág. 166.

(17) Desde 2015, Propiedad Horizontal está entre los Derechos Reales, Art. 2037, del Código Civil y Comercial.

MANZANA 50

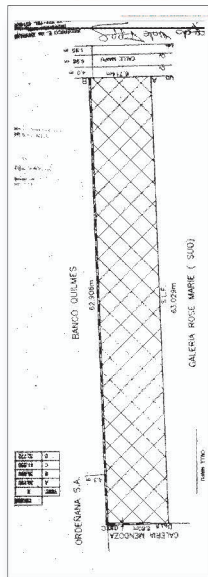


inphograph 10:

La Manzana 50 y las 24 PPHH que fraccionan Planta Baja, muchas de ellas interconectadas entre sí, vinculadas como un conglomerado. Obsérvense

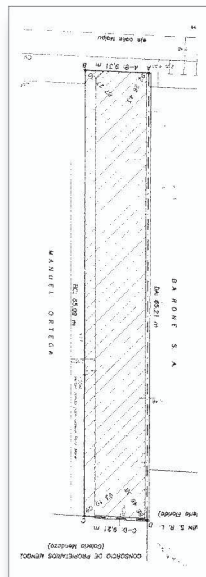
los casos donde la PH cede parte de su superficie para la circulación de una PH **extraña y no de la propia**. Por ejemplo: Medici, en calle Mendoza. Fuente: Catastro Tucumán. Producción propia.

ALGUNOS CASOS EN ÁREA MERCADO



PADRÓN 1863

DOS PH & UN CONDUCTO



PADRÓN 1860

Maipú

1) El caso de Galería Rose Marie, dos propiedades, **dos PPHH** que, al unirse, aparentemente remueven la medianera, y así crean el Conducto de circulación central de 65 m.

Padrón 1860 y Plano 28800.

Padrón 1863 y Plano 35263.

2) Maipú 269, el local Sur, aparentemente, ocupa el acceso a las Unidades de Planta Alta. La propiedad y sus posibilidades de renta.

3) Maipú 356, subdivisión de hecho, aparentemente, una propiedad, que se transforman en dos locales y un estacionamiento de motos al fondo.

LA SOCIEDAD DE LA ENDOGAMIA

Piénsese en la dificultad de romper ciertos marcos geográficos, ciertas realidades biológicas, ciertos límites de la productividad, y hasta determinadas coacciones espirituales: también los encuadramientos mentales representan prisiones de larga duración. (18)

Fernand Braudel

La etimología intenta llegar en nuestro auxilio a la hora de darle un significado al mundo, así, endogamia es una palabra que viene del griego: Endon “dentro”, gamos “casamiento”. Definición que tal vez una sirve de base, pero este estudio la postula para nuevas acepciones.

Este Capítulo intenta un giro que tiene forma de propuesta: llevar el concepto de endogamia, al campo del Urbanismo.

DEFINIR ENDOGAMIA URBANA

Endogamia en el Urbanismo, es la conducta que ejerce una Comunidad que, para re-crearse, lo hace en un delimitado territorio, cercenando su propia capacidad creativa, a toda área que exceda ese marco físico y conceptual.

El objeto de la endogamia ejercido en Tucumán, es el sector denominado Cuatro Avenidas.

Este Capítulo aborda algunos momentos, donde SMT usa esta particular forma de urbanizarse, visible aproximadamente, desde 1930.

En un primer momento es un modelo ejercido por parte de los Vecinos, luego el propio Estado es quien promueve su ejercicio.

ÁMBITOS DE ENDOGAMIA URBANA

Siete ámbitos, incluidos como prácticas de la endogamia urbana, habituales en SMT:

1) La fragmentación de parcelas: Que llega a límites a veces tan extremos, que la parcela pierde parte de su funcionalidad como Unidad independiente.

2) La renovación de Cuatro Avenidas: Siendo el sector más logrado de SMT, hoy sumido en un proceso de sustitución que no se detiene, y que se promueve desde el Municipio.

3) El uso intenso del suelo: Entre otros, los centro de manzana, irreflexivo privilegio del Área Comercial que, penosamente, coincide con el Área Histórica de Tucumán.

4) Atropello de la infraestructura pública: Avance sistemático sobre la estructura ferroviaria que es fagocitada por el Desarrollo. (Ver: Plan Estratégico & Trenes en la Sociedad de la Endogamia. Pág. 84).

5) Red de PPHH comerciales en Planta Baja: Subdivisión de parcelas en Manzanas 50, 46, 40, 43 y su normalización en Planta Baja, en límite con lo patológico, **para uso rentístico.**

6) Las concesiones de los Parques: Sólo para ciertos clubes y ciertos deportes. Lawn Tennis, la omnipresencia del Parque 9 de Julio, pertenecer tiene sus privilegios, dicen los resentidos. (19)

7) La Normas y el Estado, donde éste elude sus propias Ordenanzas. El caso del nuevo edificio para el Registro Civil o el Barrio que se construye sobre un Complejo Deportivo.

Endogamia urbana, como metodología para el desarrollo, permea cada página de este Informe.

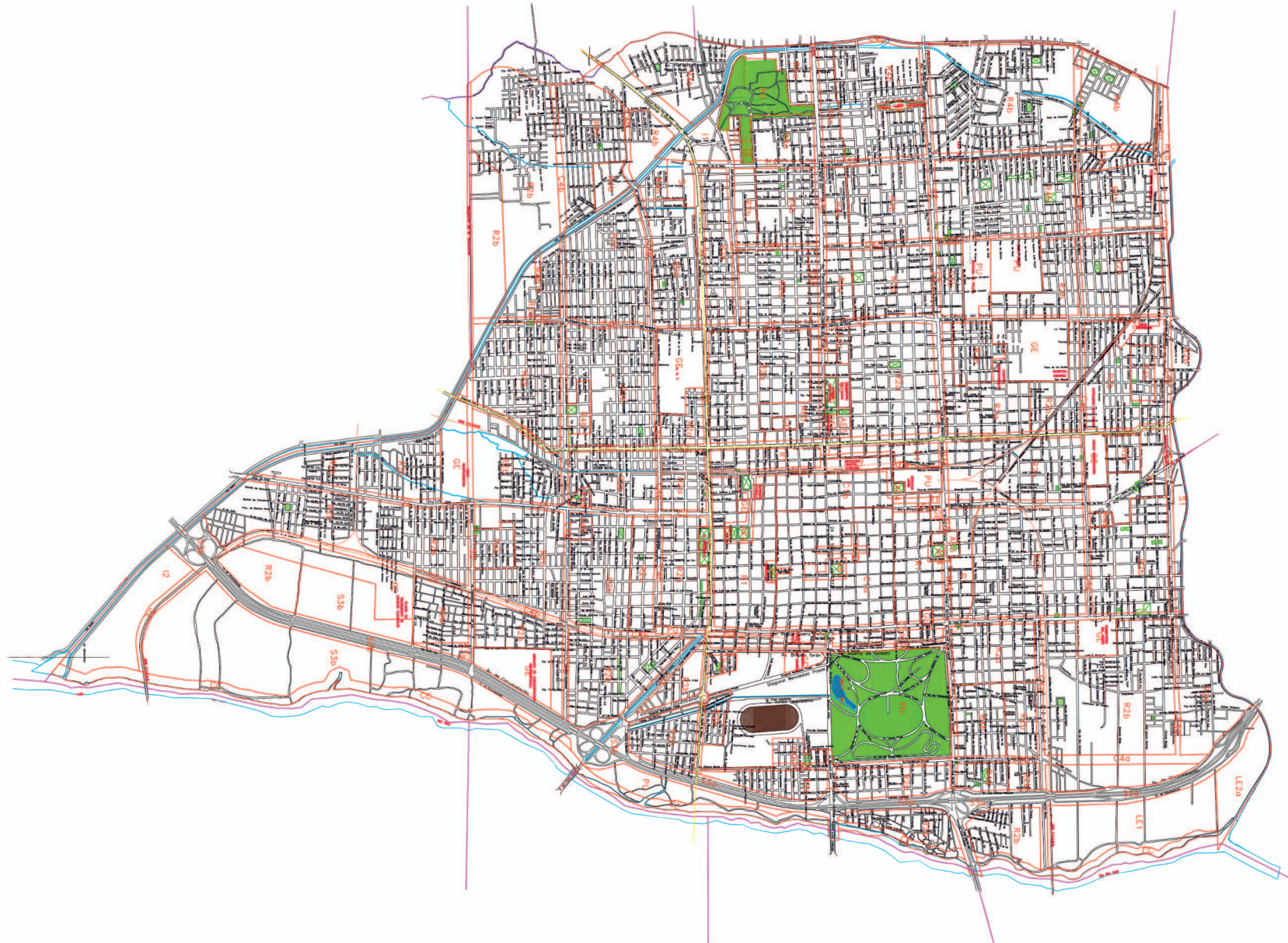
(18) Braudel, Fernand (1968). *La Historia y las Ciencias Sociales*. Pág 71.

(19) Hay decenas de casos, entre otros, Los Tarcos, en el sector Sur del Parque a título de canje, en 1994.

HABLEMOS DEL CPU 2001



EL MAPA DE DISTRITOS, EN EL DIGESTO DE 2005

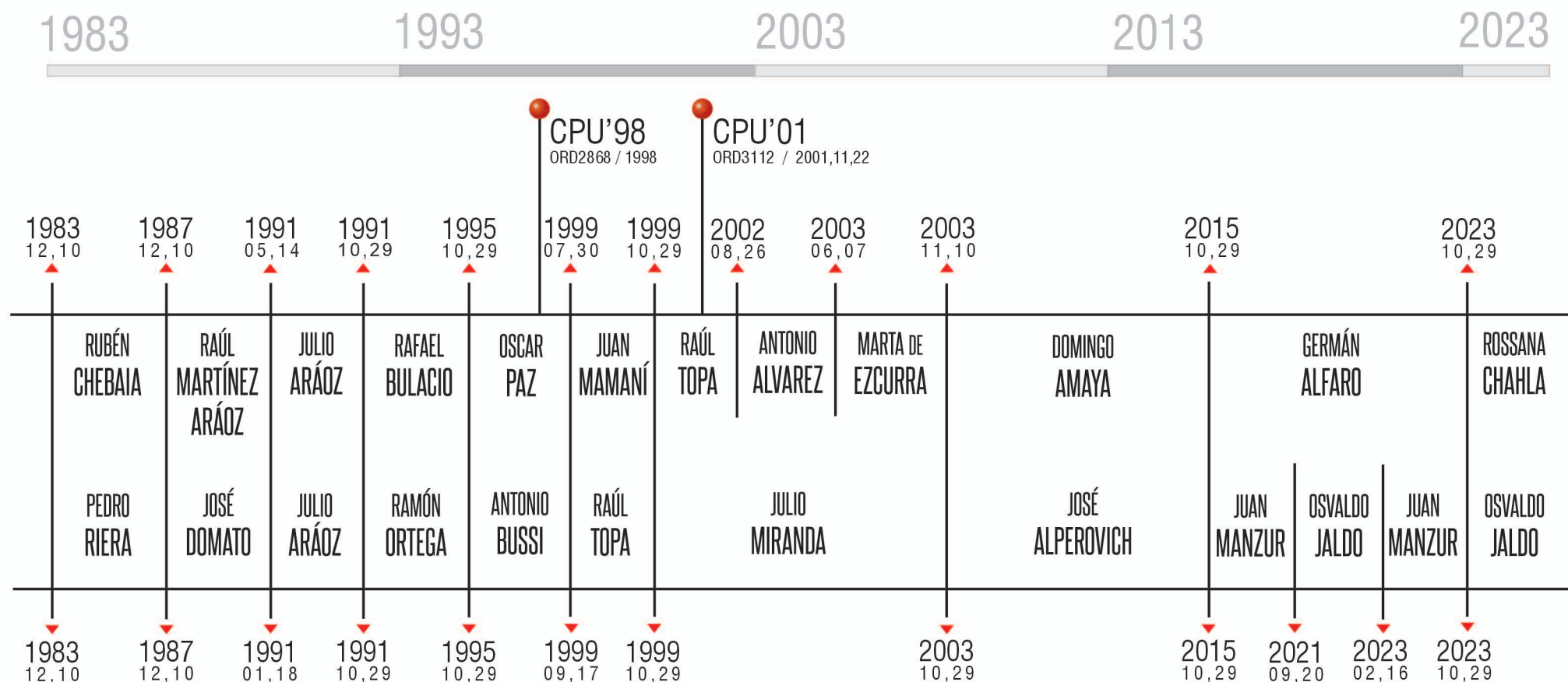


Los Ilegibles: Los Distritos de San Miguel de Tucumán, según el Digesto del año 2005

El Plano en la WEB de la MSMT es aún más ilegible. Este Mapa es **apenas legible**, al hacer Zoom sobre pequeños sectores. Norte a la derecha.

En página anterior: Emprendimiento en Distrito Residencial Exclusivo 1. Boulevard Salta al 500. A la izquierda, apenas visible, la verja de Casa Sucar.

INTENDENTES & GOBERNADORES, FRESQUE



inphograph 11:

Intendentes & Gobernadores, Tucumán, Asunciones & los Códigos de Planeamiento Urbano de 1998 y 2001, Fresque. Producción propia.

QUÉ ES UN
CÓDIGO ?

[**NO**, NO ES
UN CONJUNTO
DE NORMAS.]

UN CONJUNTO DE RASGOS
QUE TIENE **UN MENSAJE** PARA
PODER SER ENTENDIDO POR
EL EMISOR Y EL RECEPTOR.

QUÉ
ES UN
CÓDIGO
DE PLANEAMIENTO
URBANO ?

NORMA JURÍDICA QUE EXPRESA
LA POLÍTICA QUE EL ESTADO
IMPONE A CADA VECINO,
SEGÚN EL LUGAR EN
EL QUE HABITA.

[NO SOLO POLÍTICA SOBRE
CONSTRUCCIÓN SINO
EXPECTATIVAS SOBRE
CALIDAD DE VIDA.]

CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO SAN MIGUEL DE TUCUMAN

CÓMO SE
GOBIERNA SMT ?



↓
QUÉ ES
UN CPU ?



Planificación Urbana es un campo del Urbanismo que, por definición, establece parámetros sobre el derecho de propiedad y la calidad de vida.

Todo marco regulatorio Urbano, expresa una política sobre la tierra. Es el Urbanismo transformado en un instrumento jurídico, a ser impuesto a los Vecinos.

Esa jurisdicción del Estado sobre la propiedad de los Vecinos, es para **velar por sus inversiones**, sus derechos y, al mismo tiempo, poner a la ciudad dentro de un **lógico proyecto de crecimiento**, a largo plazo.

El Estado, en principio, actúa como lo que el Derecho llama “el buen hombre de negocios”, el que gestiona el Patrimonio Colectivo, con equidad, prudencia y para la prosperidad de los Vecinos.

El CPU SMT 2001 es el instrumento jurídico con el que el Municipio gobierna la Ciudad, y lo hace con el manejo de tres variables fundamentales:

- 1) La fragmentación arbitraria del **Territorio** a través del MAPA DE DISTRITOS.
- 2) Las **Actividades** que el Vecino puede ejercer y para eso, dispone de las PLANILLAS DE USO.
- 3) La **Construcción**, tipo y volumen permitidos, y eso se hace con las PLANILLAS DE EDIFICACIÓN.



DISTRITOS

CATÁLOGO DE RESTRICCIONES PARA MODERAR LA EDIFICACIÓN Y USOS POSIBLES, SEGÚN EMPLAZAMIENTO

QUÉ ES PARA LA MSMT UN DISTRITO ■

La Ordenanza 2648/98 reformulada en el 2001, conocida como el Código de Planeamiento Urbano, es el instrumento primario para administrar la ciudad, de casi 100 k2.

El CPU introduce una particular definición de Distrito que, para MSMT no es un término que defina un espacio, una geografía, sino un Catálogo de Restricciones, para moderar la edificación y los usos posibles de sus habitantes, según el emplazamiento.

Desde lo administrativo, los Distritos son una **hiper fragmentación** espacial que **pulveriza**, desde su origen, el concepto de Barrio, al que le niega entidad.

Para MSMT, la fracción de una avenida puede ser un Distrito o también, los frentes de una plaza. Hay 27 Distritos en SMT.



Caminar unas 6 cuadras, en SMT puede implicar atravesar unos 4 o 5 Distritos. A tal punto que no tienen nombre que aludan a la geografía, ni a la historia, sino a una clara determinación de funciones, que caracterizan el punto.

El **Distrito R1**, el típico Distrito Residencial Exclusivo, **de Alta Densidad**, poco más poco menos: los Barrios Norte y Sur, no están tratados como barrios, sino como áreas con ciertas cualidades, en este caso: la de ser un Distrito de **Alta Constructibilidad** y que se contraponen al R2a y R2b, Residenciales Mixtos, para el resto de la ciudad, Distrito obligado a promover el Edificios de **2 pisos sin ascensor**, en un nuevo alcance para la palabra **Cepo**.

DISTRITO SIGNIFICA

Un Diccionario, al definir Distrito municipal, informa que el mismo es una entidad administrativa compuesta por:

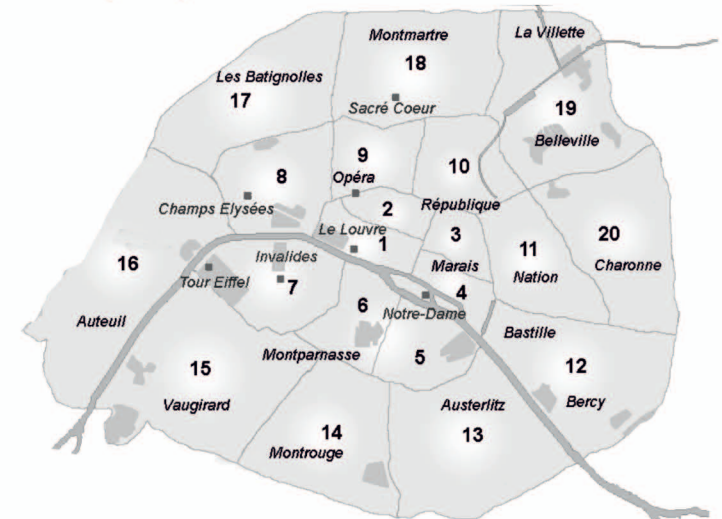
Un territorio claramente definido, su población y su historia.

QUÉ ES UN DISTRITO EN PARÍS

París, una ciudad de poco más de 100 km2, tiene, desde mediados del XIX una ordenamiento que crea la figura del Distrito.

Distrito en París es una unidad administrativa. Cada Arrondissement (Distrito, pero también “redondeado”) tiene claramente, una lectura sobre las características, funciones, historia y cultura, que lo caracteriza y diferencia del resto.

Cada uno de los 20 Arrondissements contiene cuatro Quartiers o Barrios, conformando 80 barrios, contenidos por el ingenioso Boulevard Périphérique.



París & ses vingt arrondissements municipaux.

EL MAPA DE LA HIPER FRAGMENTACIÓN

El Plano que aporta el Municipio en su Web, incluye cada Distrito pero, inexplicablemente, también cada lote de la ciudad. Un Mapa puede llegar a ser inútil, por su ilegibilidad.

El Digesto 2005 aporta un plano mejorado, pero la ilegibilidad persiste, porque el problema de fondo, es conceptual.

En efecto, el Plano de Distritos, que se presenta en página 38, a pesar de su aspecto inocente, neutro y democrático, muestra, en la lectura cuidadosa, el sometimiento de la trama urbana a un sistema de **hiper fragmentación**, logrado por medio de la multiplicidad de Distritos y, claro, las **profundas desigualdades** que avalan, cada uno de esos fragmentos.

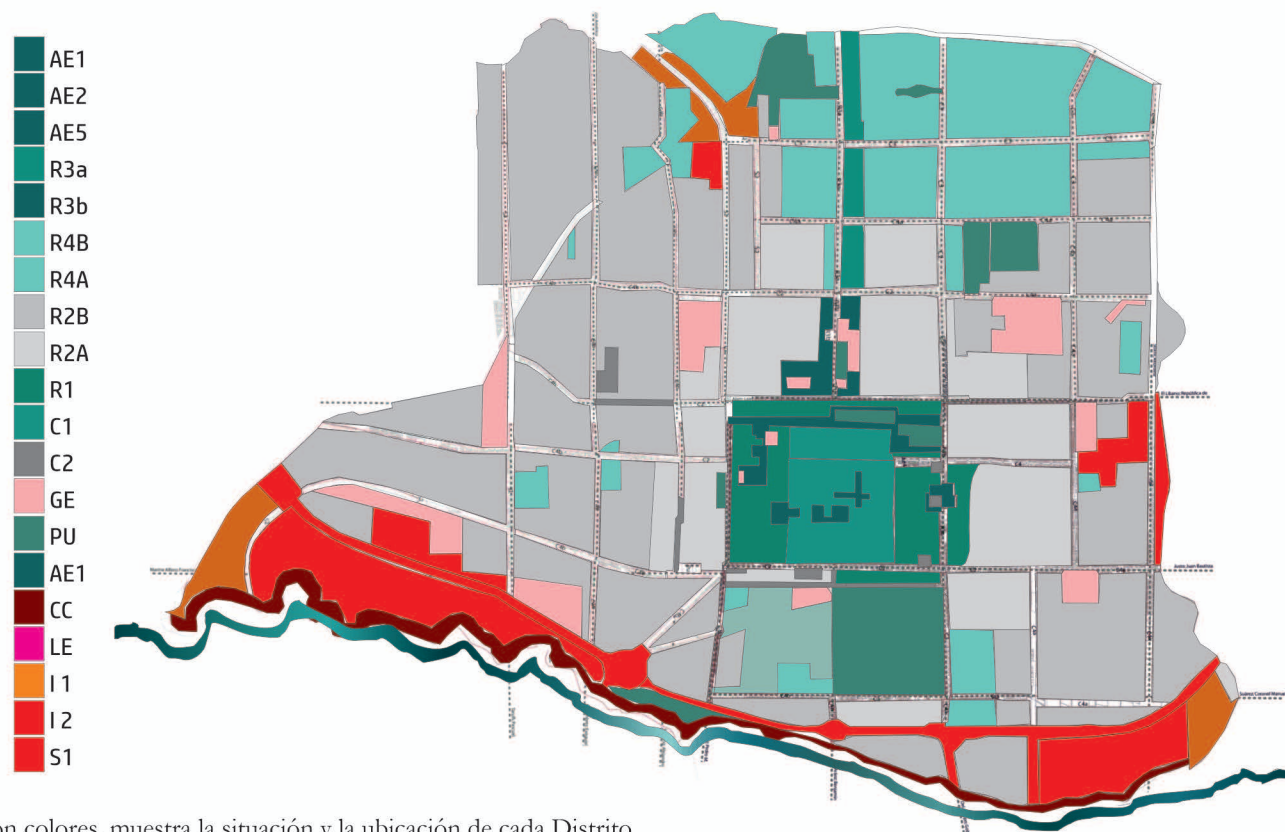
Desandar el intrincado **Puzzle** en que se ha transformado SMT, es una tarea que intenta este Informe.

Para facilitar una lectura didáctica y eficiente, se toma el Plano oficial como base, y se aplican colores en cada Distrito, ocultando las parcelas, para así, **hacer visibles** los 27 Distritos, y su **arbitraria morfología**.

BUROCRACIA PÚBLICA

“Las burocracias públicas tienden a adoptar estrategias de conservación, en cambio, las organizaciones populares suelen ser las que motorizan propuestas de transformación en el marco de procesos de desarrollo local.

El poder público es un actor fundamental para garantizar **la equidad de las cargas y los beneficios** del proceso de desarrollo que además requiere ser eficaz y legítimo”. ()



Inphograph 12: El Plano oficial de SMT, intervenido con colores, muestra la situación y la ubicación de cada Distrito y su intrincada hiper fragmentación, aún habiendo realizado alguna síntesis uniendo, Distritos similares. Producción propia.

DISTRITOS Y UNA SÍNTESIS DIDÁCTICA

Distrito en San Miguel de Tucumán, es el instrumento primario para normalizar la segmentación social.

Aún los expertos del Plantel Profesional de la MSMT, tienen dificultades para interpretar el principio y fin de cada DISTRITO.

El Mapa es indispensable para poder manejar la **discrecionalidad** en las: **1) PLANILLAS DE EDIFICACIÓN** y **2) PLANILLAS DE USO**.

Para su análisis, este Informe, sintetiza la Ciudad en **cuatro** Sectores, claramente disímiles.

CUATRO SECTORES LEGIBLES

1) Residencial Exclusivo de Baja Densidad.

Sector de 15 km², SMT es de Baja Densidad desde su origen, siendo estos sectores amenazados sistemáticamente por el Desarrollo.

Voceros del “Desarrollo” apelan a “ciudad chata”, para **denostar** estos Distritos de Baja Densidad.

Ser un Distrito “Exclusivo” y de Baja Densidad, protege a los Vecinos, del uso masivo del suelo, que es el **modelo de negocio** del Desarrollo.

Concepto **Baja Densidad**, no existe en el CPU, son Distritos ubicados hacia el Oeste de SMT, y estructurados por: Av. Mate de Luna y ciertos tramos de Av. Belgrano, sectores **en vías de ser** atropellados por el “Desarrollo”.

2) Residencial Exclusivo de Alta Densidad.

De 7 km², **NO es un Distrito**. Es más bien, una zona liberada para construir Edificios en Altura: Cuatro Avenidas + Avenidas Mate de Luna 1400-2200, Avellaneda, Alem, Mitre y Sarmiento.

Modus operandi de este Modelo de negocio: **Arrasar** Barrios de Viviendas Unifamiliares, construir algunos Edificios y salir a buscar **nuevos Barrios**.

3) Residenciales Mixtos.

Sector de 42 km². Es, en general, **todo lo que rodea** a Cuatro Avenidas.

Barrios como Ciudadela, Villa 9 de Julio, Villa Luján, Villa Alem, le pertenecen.

Sólo superado por los Sectores de Servicios a la hora de **sumar desventuras**. Es sector para los **Usos Molestos**, en Industrias y Talleres.

Edificar Edificios en Altura, tiene dramáticas restricciones. Se le aplica un disparatado **Cepo a la altura** y, por ende, se le **niega el acceso a la calidad de vida** que otorga un **ascensor** y a ciertos Servicios que, **la densidad propicia**.

4) Río Salí: Servicios Molestos y Peligrosos.

De 13 km², en general, SMT tiene la tradición de vincularse con el Este, de la **peor forma** posible. El Municipio, reserva a la costa de su río, y a quienes viven ahí, el **convivir con la basura** y los **servicios peligrosos**.

Temas como cuidado del agua, son negados por Municipio. Destratar al principal curso fluvial del NOA en SMT es histórico, pero también, un diseño del Estado, donde la condición tóxica de la rivera derecha del Río Salí, se propicia desde el Código.

Un claro caso de **insalubridad planificada**.

& LAS EXPECTATIVAS CONSTRUCTIVAS

Establecido el Mapa, se plantean las expectativas que el Municipio le impone a cada Distrito, de acuerdo a su **Derecho a Construir**.

El CPU utiliza 32 Planillas de Edificación. Con estas Planillas el Municipio modera la capacidad de construir m² sobre un lote, de acuerdo a su emplazamiento. Regula las alturas, por ejemplo.

En este análisis se hace una síntesis (21) y sólo veremos, en esta Tabla de 27 casilleros, algunas de las **variables**, las que inciden fuertemente en las posibilidades de la parcela, y con las que el Municipio, **sostiene el marco jurídico** con que gobierna la Constructibilidad.

C1a FOS 100% PLANTA BAJA + 8 PISOS	C1b F.O.S. 100% F.O.T.: 6,5 / 9,0	C2 F.O.S. 100% F.O.T.: 7,0 / 9,5	C3 F.O.S. 100% ALTURA MÁXIMA: 12 M
C4a FOS 100% ALTURA MÁXIMA: 12 M	C4b F.O.S. 100% ALTURA MÁXIMA: 12 M	AE1 F.O.S. 80% ALTURA MÁXIMA: 7 M	AE2 F.O.S. 80% ALTURA MÁXIMA: 18 / 21 M
AE3 F.O.S. 40% ALTURA MÁXIMA: 18 / 21 M	AE4 F.O.S. 100% F.O.T.: 7,0 / 9,5	AE5 F.O.S. 100% F.O.T.: 6,0 / 8,5	R1 F.O.S. 100% F.O.T.: 5,5 / 8,0
R3a F.O.S. 60% ALTURA MÁXIMA: 9 M	R3b F.O.S. 100% F.O.T.: 9,5	R4a F.O.S. 60% ALTURA MÁXIMA: 32 M	R4b F.O.S. 70% ALTURA MÁXIMA: 9 M

DISPOSITIVOS DE LA CONSTRUCTIBILIDAD

1) **Altura Máxima:**

En la historia urbana de SMT, es el primer instrumento de limitación al “**desarrollo**”: moderar la cantidad de pisos para un emprendimiento. **Arbitrario y político**, otorga beneficios diferenciados de acuerdo al Distrito, mejorando los precios relativos de la tierra.

Por ejemplo:

1) Casco Fundacional: PB + 8 pisos.

2) Ciudadela: PB + 2 pisos.

2) **FOS: Factor de Ocupación del Suelo**

Porcentaje del terreno que **puede ocuparse** con construcción. Se expresa como un porcentual.

Pulmón de Manzana, retiros para espacios libres y para espacios verdes, son disímiles, de acuerdo a cada Distrito, y **el Municipio los regula** por medio del FOS.

3) **FOT: Factor de Ocupación Total.**

Coefficiente que, multiplicado por la superficie del terreno, informa acerca de la cantidad de **metros2 construibles**.

Este coeficiente permite al Municipio, gobernar la Constructibilidad, dentro de un Distrito.

Exclusivamente usado para dar **Alta Densidad** a los Distritos Residenciales Exclusivos.

Distritos que monopolizan el glamour de SMT.

<p>R2a FOS 70%</p> <p>PLANTA BAJA + 2 PISOS</p>	<p>R2b F.O.S. 70%</p> <p>ALTURA MÁXIMA: 9 M</p>	<p>S1</p> <p>VIVIENDA NO PERMITIDA</p>	<p>S2 F.O.S. 70%</p> <p>ALTURA SIN RESTRICCIÓN</p>
<p>S3a FOS 100%</p> <p>ALTURA MÁXIMA: 12 M</p>	<p>S3b F.O.S. 40%</p> <p>ALTURA MÁXIMA: 40 M</p>	<p>I1 F.O.S. 60%</p> <p>VER PLANILLA DE USO ALTURA MÁXIMA: 12 M</p>	<p>I2 F.O.S. 40%</p> <p>VER PLANILLA DE USO</p>
<p>CC</p> <p>RECUPERACIÓN AMBIENTAL</p>	<p>GE MAS DE 1 H</p> <p>TERRENOS DEL ESTADO</p>	<p>LE URBANIZACIÓN DIFERIDA</p> <p>UBICACIÓN PERIFÉRICA</p>	

Eficiente dispositivo para regular el valor de la tierra, arbitrado por el Municipio.

La división de la ciudad de San Miguel de Tucumán en Distritos, es la base del gobierno municipal, en el ámbito de la propiedad privada. Las Planillas de Edificación, sirven a ese fin, como moderadores del Derecho a Construir.

Cada Distrito tiene su propia Planilla.

Se trata de simples hojas A4 apaisadas, donde hay una Tabla que informa sobre las variables que, según sea el Distrito, el Municipio impone sobre lo **construible**.

Las Planillas, siempre informan con el criterio de Máxima Utilización del lote.

Por ejemplo:

- 1) Medidas mínimas en caso de división de lotes.
- 2) Tipologías admitidas para el desarrollo de Vivienda: Individual, Colectiva, Country.
- 3) Tipologías para Edificios: Entre medianeras, Semi perímetro libre o Perímetro libre.
- 4) Alturas Máximas permitidas.

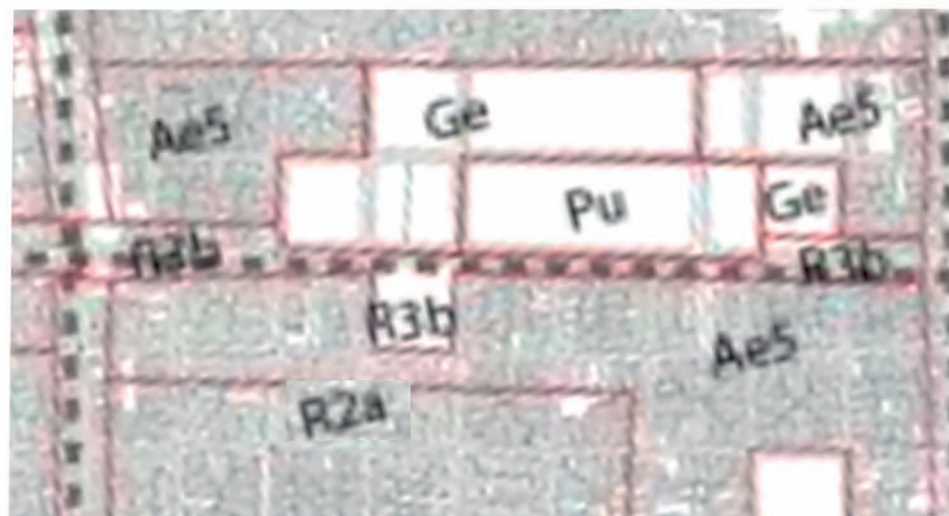
También informa sobre: Factor de Ocupación del Suelo (FOS) y el Factor de Ocupación Total (FOT), en caso que lo hubiera.

En algunos situaciones, la Planilla se completa con Perfiles de Edificación permitidos, es el caso de la cuadra del Museo Casa Histórica de la Independencia.

Es fundamental establecer que estas Planillas, **moderan el valor de la tierra**, ya que la tierra vale, entre otros aspectos, según sus expectativas constructivas.

A tal punto, que en el mercado inmobiliario, existe el Subtipo de “lotes en áreas donde el Municipio prevé mayores alturas”. Donde la casa no vale como casa, sino como la cantidad de metros cuadrados que se puedan construir sobre el lote.

Incluso, hay un mecanismo en el mercado, donde el valor de la tierra, surge de aplicar un porcentaje, sobre el **total de m2 construibles**, y que normalmente, se paga mediante el canje.



Recorte del Plano de Distritos de la Web del Municipio, que fragmenta Ciudadela, en su intrincado ensamble de Distritos: C2, C3, R3b, AE5 y R2a.

DISTRITO: RESIDENCIAL EXCLUSIVO (RE)													
	DIVISION PARC. MINIMA		TIPOLOGIA EDILICIA Y TIPOLOGIA DE VIVIENDA		F.O.T.		BAS.	RETIROS			ESPECIFICACIONES PARTICULARES		
	FRENTE [m]	SUPERFICIE [m2]			Parcelas Mediales	Parcelas Esquinas		FRENTE (**)	LATERAL	FONDO			
RESIDENCIAL 3b (R3b) (delimitación según Plano de Zonificación en Distritos)	20,00	900	vivienda	individual		S.R.	S.R.	N.O	*	N.O.	N.O.	(**) Sobre av Mate de Luna el retiro obligatorio de la L.E. será de 7.00 m. En parcelas esquina ese retiro se hará sólo sobre dicha avenida.	
				agrupada		S.R.	S.R.	N.O	*	N.O.	N.O.		
				country		TIPOLOGIA NO PERMITIDA							
			colectiva	Edificación entre medianeras, L.E. sobre Línea Municipal	7	7,5	N.P.	N.O.	N.O.	(++)			
				Edificación entre medianeras, L.E. retiradas 5 mts. Mínimos de L.M.	8	8,5	N.P.	5 mts.	N.O.	(++)			
				Edificación de Semi Perímetro Libre	8,5	9	N.P.	(++)	(++)	(++)			
Edificación de Perímetro Libre	9	9,5	N.P.	(++)	(++)	(++)							
otros usos				**	**	**	**	**	**				

(*) Excluidas las parcelas esquina.

(**) Sobre av Mate de Luna el retiro obligatorio de la L.E. será de 7.00 m. En parcelas esquina ese retiro se hará sólo sobre dicha avenida.

* La zona de retiro obligatorio se podrá ocupar en un 30% con cocheras abiertas en 2 (dos) de sus lados como mínimo, en el caso de vivienda individual y/o agrupada.

** Idem a las establecidas para vivienda colectiva según la tipología.

(++) Debera cumplir con lo establecido en el art. 25° de la presente Ordenanza

NOTA: Hoja modificada por Ordenanza N° 3.112/01
Hoja 25/34 eliminada por Ordenanza N° 3.112/01

REFERENCIAS:

- S.R. sin restricciones
- N.O. no obligatorio
- N.P. no permitido

EJEMPLO DE PLANILLA 24/34: GOBERNANZA DEL DISTRITO 43b

- 1) La Planilla es una imagen estática, una foto intercambiable. Se actualiza sin poder chequear el cambio, por lo ese cambio queda invisibilizado.
- 2) La Planilla pierde hojas, en las que se desconoce el contenido.

FOT: dato vital: Coeficiente que se multiplica x la superficie del lote, para obtener superficie construible total. Sólo disponible para Distritos Residenciales Exclusivos, es el gran **moderador** del precio de la tierra.

Imprecisiones en la redacción, obligan al cotejo constante ante las Autoridades, para no incurrir en interpretaciones erróneas. La interpretación es aquí, un **atributo** de las Autoridades.

El Municipio se involucra en las actividades que desarrollan los Vecinos, por medio de esta Planilla.

La Planilla de Usos, fundamentalmente es una planilla Excel. En el eje de las X, se colocan los 27 Distritos y en el de las Y, se inscriben **522 Usos**. Recorrer la lista de los 522 Usos de esta Planilla de 63 páginas, es un viaje a los años 80, los Usos inscriptos, son los que la creatividad del Consejo Deliberante de aquél entonces, pudo imaginar y tabular.

Usos o Actividades humanas, agrupados en:

- 1) Administración Pública.
- 2) Comercio Minorista.
- 3) Servicios: personales y comunales.
- 4) Servicios: Talleres.
- 5) Servicios: Culto, Cultura, Esparcimiento.
- 6) Servicios: Sanidad.
- 7) Residencia.
- 8) Industrias.
- 9) Comercio Mayorista.

La Planilla de Usos es una supervivencia de los años '80, a pesar de su pretendida actualización en 2013. Tan es así que no hay ninguna referencia al Servicio de “Internet”, pero registra “Venta de discos y cassettes”, objetos difíciles de encontrar, aún en tiendas vintage. Página 56/63 del CPU.

LOS DESHABILITADOS

Esta reliquia, la Planilla de Usos, el primer tamiz, pero no el único, por el que pasa el predio, donde el Vecino pretende desarrollar alguna actividad.

En una mecánica muy simple: Se parte de la base de la **Deshabilitación Colectiva** de los Vecinos, que luego de una intrincada gestión, logran acceder a una Habilidad, otorgada por el Municipio, una suerte de Pasaporte al país de la Legalidad.

El **opaco mecanismo** de la gestión de una Habilidad, que permite al Vecino salir de la **marginalidad jurídica**, excede el marco de esta Investigación.

Actores de la Arquitectura, o quienes ejercen roles en el mundo inmobiliario, conocen y deben acceder en consulta, a esta Planilla.

Téngase en cuenta que en esas profesiones, son habituales las Consultas sobre Factibilidades, lo que hace que el conocimiento de la Planilla, sea crucial para el Asesoramiento eficiente, en caso de eventuales emprendimientos de sus Clientes.

USOS CONFORMES

Los Usos, no son un tema menor para el Municipio, a tal punto que, al momento de solicitar el Permiso de Construcción, la Municipalidad, exige una **Declaración Jurada** del Uso Previsto, firmado por Profesional y Propietario: el Certificado de Uso Conforme. Superada la instancia de la Obra, el Municipio aún tiene otros dispositivos pendientes, en el amplio campo de las Habilitaciones.

Excepción es el camino posible, para sortear las incómodas restricciones. En los hechos, un recurso sólo para pocos.

La Planilla de Uso se caracteriza por lo escueto de la información. Es que, la respuesta binaria, por sí o por no, que validan sus 11.000 casilleros, no permite otro camino.

Es habitual que en temas sensibles, el Municipio aporte una Ordenanza complementaria.

Caracterizando la actividad de tal forma que, la misma queda medianamente normalizada, en forma clara y razonable.

Temas como: Gastronomía, Construcción, Hotelería y Sanidad, tienen sus Ordenanzas específicas.

En página 51 de este Informe, se adjunta la hoja 20/63 de la Planilla de Usos, la que se concentra en **SANIDAD**, y sus diversos subtipos.

ORDENANZA N° 4.345/10

(Extracto)

El Concejo Deliberante de la Municipalidad de San Miguel de Tucumán, sanciona con fuerza de

ORDENANZA:

Art. 3° .- No se permitirán ampliaciones de superficie edificable en los establecimientos de salud existente en el área central, comprendidas por las avenidas Sarmiento al Norte, Roca al Sur, Avellaneda-Sáenz Peña al Este y Mitre-Alem al Oeste, incluidas parcelas frentistas a las arterias perimetrales. Sólo pueden realizarse obras necesarias para su mantenimiento o refacciones para mejorar su funcionamiento.

Art. 4° .- Notifíquese a las Direcciones Municipales de Producción y Saneamiento Ambiental. Catastro y Edificación, Planificación Urbanístico Ambiental y Defensa Civil, a efectos de su registro pertinente.

Art. 5° .- Comuníquese al Departamento Ejecutivo, publíquese en el Boletín Oficial y archívese.

Sala de Sesiones, 16 de diciembre de 2010

El Uso **SANIDAD** es, con seguridad, uno de los más delicados, al momento de legislar Servicios complejos dentro de una ciudad.

El CPU, resuelve el tema en la Planilla de Usos, **negando su instalación**, en áreas sensibles.

En Sanidad, se caracterizan como sensibles, entre otros: los sectores con dificultad en la accesibilidad.

En Sanidad, el tiempo de llegada del paciente sobre una Ambulancia, es un factor relevante, al evaluar posibilidades de **sobrevida**.

La Planilla, informa al pie: "Hoja modificada por Ordenanza N° 4.345/10", incluida en esta página, que es una **Ordenanza específica** para Sanidad, que refuerza el decir de la Planilla, restringiendo la actividad dentro de **Cuatro Avenidas**.

EL EPÍLOGO

A ese estricto marco jurídico: la Planilla de Usos 20/63 del CPU 2001 y la Ordenanza 4.345/10, los hechos:

Obras de Ampliación, en Sanatorios ubicados dentro del Distrito Comercial 1a, la zona vedada.

Ese logro empresarial, en los hechos significa presenciar resignadamente, la sirena de las **ambulancias embotelladas**, en su penoso intento para ingresar al microcentro.

A la vía de la Excepción, se accede con la intervención de la Dirección de Planificación Urbana, en consonancia con el Honorable Concejo Deliberante, que resuelve por sí o por no, e impone las penalidades, si las hubiera.

Una Trilogía:

- 1) La Planilla de Usos 20/63.
- 2) La Ordenanza 4.345/10.
- 3) Nota de La Gaceta, (25/07/2015).

LA GACETA

25 de julio de 2015

Las excepciones al Código de Planeamiento Urbano

Es una suerte de carta magna de una ciudad. Su misión es regular aspectos sobre habilitaciones, la organización del tejido edilicio, usos del suelo, volumen edificable, ordenamiento urbanístico. Es una de las definiciones del Código de Planeamiento Urbano (CPU).

El de San Miguel de Tucumán, creado en 1998, ordenanza N° 2648/98, actualizado en 2014.

En sus jóvenes 17 años de existencia ha sido víctima de numerosas Excepciones solicitadas por gobernantes de turno y por particulares. La campaña proselitista puso sobre el tapete estas violaciones al Código.

El gobernador y sus ahora ex partidarios han cruzado acusaciones sobre la aprobación de estos atajos al CPU, realizados oportunamente.

En junio de 2011, un informe del Municipio señala que el 58% de las edificaciones en altura ha cometido alguna infracción.

La falta de respeto a la ley y la ausencia de control municipal, llevan al Concejo Deliberante, en 2007, a aprobar una ordenanza para la excepción masiva de unas 500 construcciones irregulares.

En 2008, la polémica por las violaciones al CPU, la mayoría promovidas por el mismo Gobierno, por funcionarios y políticos, se reactualizó.

Algunas de las Excepciones son:

Supermercado en Av. Sarmiento al 700.

Hipermercado, en Av. Sarmiento y Catamarca.

LV 12, en Rivadavia 120, a ser demolido para erigir un edificio de 12 pisos (la norma permite 7 pisos).

Supermercado en 25 de Mayo al 300.

En diciembre de 2013, el Concejo Deliberante aprueba una ordenanza que permite la regularizar inmuebles ya construidos, cuyos propietarios hubiesen transgredido el CPU. La norma debía expirar en diciembre de 2014, intervienen Técnicos de Catastro y de Planeamiento Urbano, con la aprobación del Concejo, mediante el pago de una multa.

No se le consulta al Colegio de Arquitectos de Tucumán sobre solicitudes de Excepción. En 2012, la entidad advierte al respecto de la ordenanza que permitía la edificación en los centros de manzana, que no favorece el bien común de los vecinos.

El Código de Planeamiento Urbano es una brújula que indica hacia dónde debe ir la ciudad, y que busca evitar que cada ciudadano o gobierno haga lo que quiera.

No obstante, esta realidad muestra una vez más que los tucumanos elaboramos normas no para respetarlas, sino para transgredirlas. Lamentable que sean las autoridades, que deben dar el ejemplo, muchas veces las promotoras de estas Excepciones.

ENDOGAMIA & EL ESCENARIO PREVIO AL CPU EN EL AÑO 30

Acaso algunas pistas en la historia, sirvan para comprender el presente y ciertas inercias.

Tucumán, una ciudad que atraviesa 3/4 partes del siglo XIX, con su modesto pasado colonial casi intacto, emprende su Renovación, a partir de 1872, en el gobierno de Federico Helguera.

El Ensanche (que se aborda en pág. 19), rodea el Casco Fundacional, es llamado Cuatro Avenidas, y promueve la edificación de Baja Densidad.

Es el primer ejercicio de **Renovación Urbana**, y dura unos 60 años (1872 - 1930). Se construye en lotes vacíos, o se liquida el pasado colonial.

A partir de Helguera, la ciudad es un humilde y majestuoso banco, de Arquitectura siglo XIX.

Barrio Norte, el primer sector en consolidarse dentro del Ensanche, lo hace con viviendas unifamiliares. Lo sigue de cerca Barrio Sur, que llega con cierto retraso, por algunas deficiencias en la infraestructura de la ciudad, (por ej: cloacas se comienzan en 1913).

Barrio Norte, con sus amplias calles y veredas arboladas, es donde se construyen viviendas con cierta calidad. Por lejos, el mejor Barrio.

Y esa situación es una persistencia en el tiempo.

UN QUIEBRE HACIA 1930

El Crack de 1929, tienen serias consecuencias en la economía mundial. En el ámbito nacional: el cierre de mercados que consumen los agro productos, tiene consecuencias en el urbanismo: hay una clara coexistencia de dos fenómenos contradictorios y complementarios:

1) Un movimiento centrífugo:

La ciudad planifica y produce su expansión fuera de Cuatro Avenidas. Se generan nuevos núcleos como La Ciudadela o Villa Lujan, tal vez sin percibir, la dimensión de lo que pasa en el campo.

2) Un movimiento centrípeto: La **migración** Campo-Ciudad, produce la urbanización precaria de la periferia de Cuatro Avenidas.

Un Estado que apenas logra percibir la magnitud del fenómeno migracional.

Un Estado sin medios para dar habitabilidad, a estos **inesperados nuevos Vecinos**.

ALGUNAS PERSISTENCIAS

Esos fenómenos tienen consecuencias que tallan en la Estructura Urbana, a través del tiempo:

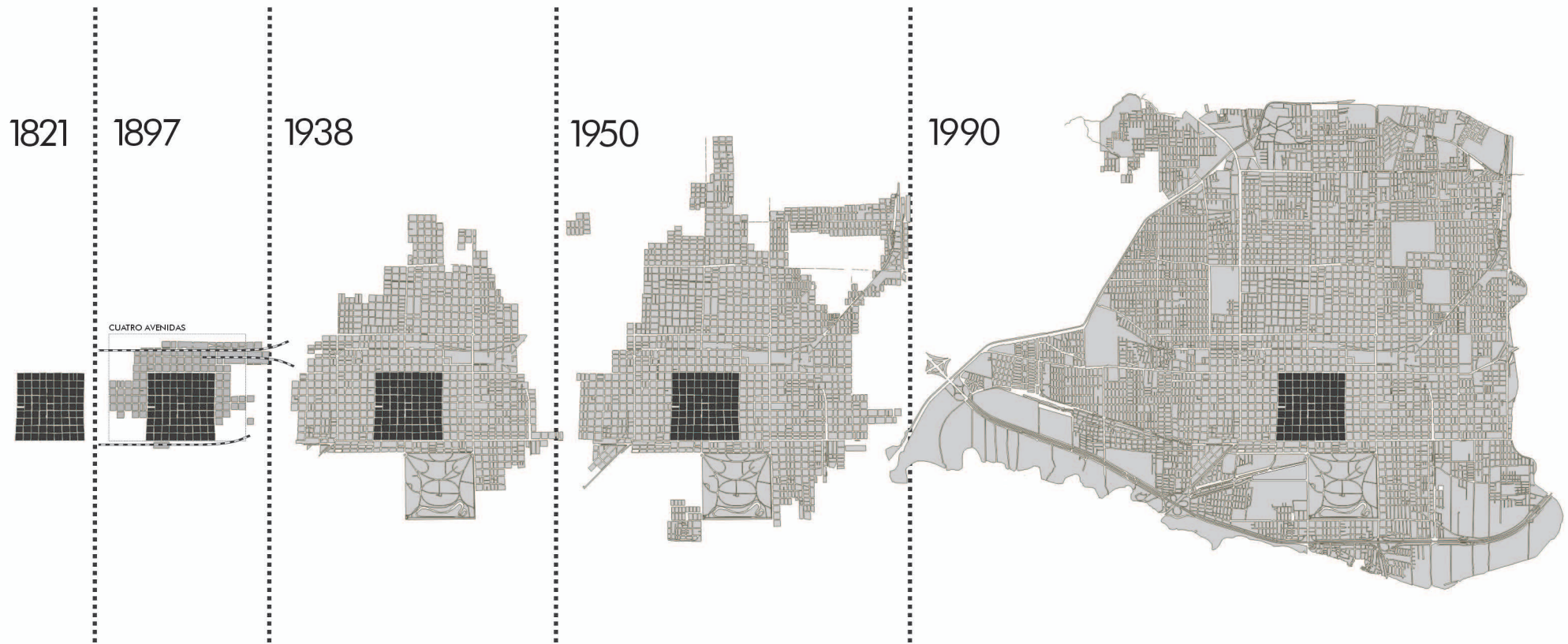
1) La urbanización informal allende a Cuatro Avenidas, con signos de la llegada del Vecino, antes que la llegada del Estado. Un **Estado abrumado** por la escala del problema. (22)

2) La **fragmentación** extrema de la parcela dentro de Cuatro Avenidas. En especial en las 81 manzanas del Área Fundacional.

3) La consolidación de Cuatro Avenidas, como sector de calidad ambiental, refugio de la clase pudiente y el aumento del **valor de esa tierra**.

4) El sostenimiento de Cuatro Avenidas, como **centro simbólico**, político, administrativo y residencial de la Provincia y que sostiene la **vocación por estar dentro** de esos límites, para gran parte de los Vecinos.

EVOLUCIÓN URBANA HISTÓRICA SMT.



El plano de 1897 es el de una ciudad concentrada en desarrollar Cuatro Avenidas, y que tiene sólo 115 de las 252 manzanas que abarca, en un esfuerzo que se inicia en 1872.

El plano de 1938, muestra el doble ejercicio de expansión de la trama, centrífugo y centrípeta: Por un lado, tímidas urbanizaciones desde el

Estado, como La Ciudadela o Villa Lujan, y que buscan normalizar los sectores que rodean el espacio del Casco Fundacional.

Por otro lado, el desorden que implica la llegada de los nuevos Vecinos, ahora **provenientes** del Campo, sumergido en la crisis, y que imponen a la ciudad un modelo anárquico de desarrollo.

Sin medios para evitarlo, la ciudad es testigo de una marcada diferencia entre: el logro urbano que es Cuatro Avenidas, desarrollado antes de 1930, y con cierto grado de consolidación, y el **nuevo sector** que rodea esa estructura, que tardará mucho tiempo en ser asimilada desde el Urbanismo, esa ciencia del Estado.

inphograph 14:

La Evolución Urbana SMT, cinco momentos claves. Necesarios para comprender la norma urbana vigente y sus alcances, a partir de 1998. Producción propia, en base a gráficos del Instituto de Historia y Patrimonio FAU/UNT

DE CÓMO EL CPU REPITE LA HISTORIA DE SMT

CPU o Tutorial para construir Edificios..... ?

San Miguel de Tucumán inicia la construcción de sus Edificios en Altura, del Centro a la periferia. El origen de esa táctica de 80 años, es el edificio La Continental, en Plaza Independencia. (pág. 25), al que se suman otras experiencias:

Es el caso de los edificios construidos en lo que hoy es el Distrito C1a, un tibio inicio entre los '40 y '50 (FOTIA y Previsión Social, entre otros).

Crecimiento no termina de consolidarse en los '60, Modesta Arquitectura crece dispersa por calles Mendoza, San Martín, Mendoza, Maipú, 24 de Setiembre, 9 de Julio, C. Álvarez. Sectores que hoy, revisten **nulo interés** para el mercado y por ende, para el Desarrollo local.

Monoblocks de 25 de Mayo y Sarmiento, de 1963, es el inicio de un ciclo que aún perdura: la construcción de edificios en Barrio Norte.

El Centro ralentiza su nivel de construcción y su auge, parece dar lugar a Barrio Norte, a fines de los '80. Edificio Solaris de C. Álvarez al 600, pertenece a la serie, cuando esa calle era aún, parte del área comercial principal.

Barrio Sur comienza, tibiamente, a construir Edificios en los '70, sobre calle 9 de Julio, Buenos Aires y las inmediaciones de Tribunales.

En calles 25 de Mayo, Laprida, 9 de Julio, una marca emblemática de los '70, Ianua, con edificios de pequeñas Unidades apareadas, y cuatro patios interiores en línea.

Son de los '70 Edificios dispersos y esporádicos en la periferia de Cuatro Avenidas, experimentos en Barrio Obispo Piedrabuena, Barrio Oeste o Ciudadela.

Es de 1975, el elegante Edificio de Muñecas y Santa Fe, proyecto del Estudio SEPRA.



Monoblocks de 25 de Mayo y Sarmiento, de 1963; Proyecto de SEPRA, de 1975. En página opuesta: Altos de Urquiza de 25 de Mayo al 800, de 1993.



Barrio Norte, desde los '70, salvo excepciones, es un espacio para los cultores de la Arquitectura Soviética, en su versión económica: Decorosos Edificios, que en general proveen Unidades de 3 o 4 dormitorios. (23)

“El Conquistador”, de los '80. Idénticos diseños pero con ladrillos a la vista y palieres elegantes. De los '80, la marca del momento, Arquitectura clase B en las mejores cuerdas, Mas & Rovira. Cuando parecía que nada podría ser distinto, irrumpe una anomalía, “*demasiado para Tucumán*”, solía decirse para describirlo, Altos de Urquiza. Pero claro, es 1993.

ALGUNAS PERSISTENCIAS

Todos han nacido, en eso que Fernand Braudel llama “un estado de lo social”, ese escenario previo que moldela a la Sociedad, por lo que libremente, pueden discutirse. (24)

Desde lo Urbano en SMT, coexisten algunas persistencias:

(23) Arquitectura soviética: hacia el fin de la URSS, Arquitectura Social masiva, económica y tecnología de hormigón armado.

(24) Braudel, Fernand (1970) “*La Historia y las Ciencias Sociales*”. Pág. 57: “*Se nace en un estado de lo social (es decir, al mismo tiempo, una mentalidad, unos marcos, una civilización y concretamente una civilización económica) que varias generaciones han conocido antes que nosotros; pero todo puede derrumbarse antes de que termine nuestra vida*”.

(25) Raiden, Virgilio y Pilipovsky, Sebastián. Recopiladores. (2014) “*Tucumán en Construcción*”. (sic) Luis Miguel Zerda. Pág. 74.

Persistencia Histórica 1: de múltiples adeptos, Relacionar Altura con Desarrollo.

Circunscripto a Cuatro Avenidas, el Desarrollo Inmobiliario, se replica al abrigo de la consigna: “El Edificio llega para superar nuestra condición de Ciudad Chata”.

El Edificio despierta cierta euforia en parte del vecindario. Disparate a veces sostenido desde la propia Academia de Arquitectura.

Salta, con mucho menos, ha hecho mucho más.

Persistencia Histórica 2: La coexistencia entre perpetua e incómoda entre Edificio y Vivienda Unifamiliar. Incómoda para la vivienda, claro.

El Edificio mejora su propia calidad de vida, si se arrima a casas, y no a otros Edificio.

Negar lo es vender espejitos.

El CPU 1998 y sus Edificios de 6 pisos, tiene aún cierto diálogo con la vivienda vecina, en tanto que el CPU 2001 y sus Edificios de 17 pisos, son **su claro atropello**.

“Justifico el crecimiento en altura que deja espacio libre y que mejora la vida de los inquilinos o propietarios, y de los peatones en general.

Se perdió la posibilidad de hacer algo con más calidad, límites y aire”.

Arq. Luis Miguel Zerda

(25)



CPU 1998 & DOS MODELOS DE CIUDAD

Fabricar un intento de ABC1, desde el Estado y con dispositivos artificiales.

Este Informe se propone como un análisis del CPU vigente desde 2001, pero para hacerlo es necesario introducirnos en el precedente, el CPU 1998.

Notables cambios en la constructibilidad en los sectores Cuatro Avenidas y Mate de Luna 1400-2200, que pasan a ser los sectores privilegiados por el CPU.

Del resto de la Ciudad (la **no elegida** para su Desarrollo), el nuevo CPU no aporta novedades, incluso ambos mantienen, idéntica estructura: El Mapa de Distritos y la Planilla de Usos, son prácticamente las mismas.

La Planilla de Uso sirve para acceder a un esquema lógico de atribución de actividades, según el Distrito.

(Ver Planilla de Usos en página 50)

EDIFICACIÓN EN CPU 1998

La Planilla de Edificación en el CPU 1998, introduce un concepto: normalizar desde el CPU, una **constructibilidad diferenciada**. La ciudad queda **dividida en dos sectores**, de acuerdo a su potencial constructivo.

1) Edificio Clase A:

Sector donde se puede construir Edificios con **PB + 6 pisos**.

Área elegida para Clase A: Cuatro Avenidas, más Av. Mate de Luna 1400 a 2200 y algunos tramos de Avenidas: Mitre, Alem, Avellaneda, Siria, Saenz Peña. Abarca Distritos C1a, C1b, R1, AE4, AE5 y C2. Los Residenciales Exclusivos.

2) Edificios Clase B:

Sector donde se puede construir Edificios con **PB + 2 pisos**

Área elegida para Clase B: Todo lo que rodea al sector Clase A o de Alta Calidad: Villa 9 de Julio, Ciudadela y Villa Alem, por citar algunos.

En la nomenclatura del CPU, son R2a y R2b, los Residenciales Mixtos.

Distinguimos Clase **A** y Clase **B** por una razón. Clase B de poca altura, es decir: pocas Unidades para comercializar, ergo:

- 1) No pueden tener ascensor (tema de costos).
- 2) Tienen terminaciones modestas.

Qué implica Distrito con PH sin ascensor?

Accesibilidad reducida y caída en el valor de la Unidad, por su falta de calidad y caída en el valor del lote, por pérdida de expectativas del negocio. La **constructibilidad**, el derecho a acumular pisos sobre un lote, no es dato inocente sino vital para calcular la renta de un Edificio, ya que ciertos costos fijos, se amortizan mientras más m2 hay para vender.

Por lo que SMT, queda dividida en dos modelos de Ciudad:

- 1) Residenciales Exclusivos, **Media** Densidad y Edificios Clase **A**.
- 2) Residenciales Mixtos, **Baja** Densidad y Edificios Clase **B**.

RESIDENCIALES MIXTOS & EL CEPO A SU DESARROLLO

Ante esos dos modelos de ciudad, basados en los dos formatos de edificación, la Planilla de Usos **adquiere otro sentido.**

En efecto, esa Planilla, asigna actividades a cada Distrito, y le reserva a los Distritos Mixtos, las **Actividades Molestas.** (Página 50)

Eso es una limitación, pero paradójicamente, también un privilegio. Hay Vecinos favorecidos por la condición de ser proveedores de Servicios, y ejercer usos comerciales. Además, el modelo Taller-Vivienda tiene gran aceptación.

El error del CPU 1998 es que, si bien los Usos difieren entre los Residenciales Exclusivos y los Mixtos, ambos, en el CPU de 1981, se **unifican** a la hora de armar una Propiedad Horizontal.

Instaurar una **constructibilidad diferenciada** y atribuirles arbitrariamente un Cepo a la Altura a los Mixtos, es aplicarles un castigo innecesario. Téngase en cuenta que la Propiedad Horizontal es un **camino de ida.**

Instaurar el Edificio Clase B sólo para Distritos Residenciales Mixtos.

Una **PH** que se ha construido con un modelo, difícilmente puede rectificarse.

Perjudicando al Residencial Mixto a una suerte de **Sub Desarrollo Inmobiliario**, sin ningún argumento válido desde la Arquitectura.

El **Cepo a la Altura** combinado con la asunción de **Actividades Molestas**, para los R. Mixtos, configuran la otra cara de la moneda, en estos dos modelos de Ciudad que el Planeamiento, cree tener derecho a imponer a los Vecinos.

USOS, INDUSTRIAS & EL RÍO SALÍ

Una definición que impone el CPU 1998, tiene que ver con la localización de Industrias.

El lugar elegido para las Industrias es las costas del Río Salí.

Río que espera aún ser, en Tucumán, algo más que la **Cloaca Mayor** y el paraíso de la toxicidad. Nadie puede obligar a una ciudad, ser el paradero de esas estructuras.

CPU 1998, adjudica las márgenes del Río Salí a Industrias Molestas, Nocivas y Peligrosas, que se toma incluso, el trabajo de **conceptualizar, y esto es literal del CPU:**

1) Industrias Molestas: Las que por su tipo, tecnología simple, procesos y/o escalas o magnitudes no producen daños, perturbaciones ni efectos contaminantes, que afecten el medio ambiente, ni la salud del hombre, pero producen incomodidad y molestias, por ruidos, olores, etc.

2) Industrias nocivas: Las que por su tipo, tecnología media, procesos y/o escalas o magnitudes, producen daños, perjuicios, perturbaciones y/o efectos **perniciosos** o **tóxicos**, que afectan el medio ambiente y la salud del hombre.

3) Industrias peligrosas: Las que por su tipo, tecnología, procesos y/o escalas o magnitudes, produce, situaciones de **riesgo** o **inseguridad** inminente sobre el entorno por **inflamabilidad, explosión, combustibilidad** o **toxicidad.** (26)

DESDE 1998, EL CLIMA DE ÉPOCA

Sin aspirar a ejercer el difícil arte de recrear los '90, alguna referencia al contexto.

En especial lo referido a posibles cambios en la demanda sobre vivienda urbana, que impone la cultura del momento: o sea, dónde se observan movimientos en mercado de la vivienda privada, y sobre qué productos.

En el análisis de la vivienda privada, se vincula la demanda dinámica entre SMT y Yerba Buena, para el segmento de Alta Calidad, en el período 1990 - 2000.

Para San Miguel de Tucumán los '80 y '90, en vivienda unifamiliar de Alta Calidad, se vincula al Barrio Norte y, en menor medida, el Barrio Sur, pero a esos tradicionales sectores, se le debe sumar una anomalía de mediados de los '80: "Loteo Parque Guillermina", en un cuadrante que rodea la esquina Noroeste de dicho Parque, y con lotes de 10 metros de frente mínimo.

Casas que hacen un uso artístico del repertorio: ladrillos a la vista a la rakodry, tejas francesas esmaltadas negras o naturales y carpinterías al exterior en cedro lustrado.

Aún sin completar ese loteo, surge un loteo gemelo, en calle Zavalía y Sarmiento de Yerba Buena: Villa Azucena.

Pero el cambio del momento, para la vivienda de Alta Calidad, es la reanimación de un producto de los '70: el Yerba Buena Golf Country Club, convertido en los '90 en una revolución en el mercado inmobiliario.

Puntapié inicial de un formato que transforma el territorio de Yerba Buena y alrededores, motorizado por las oportunas demandas de Fluor Daniel y Minera Bajo de la Alumbrera.

Uno de los emergentes emblemáticos de los '90: la Vivienda en recinto privado, amenities y con vigilancia propia.

Formato en los '80 casi para excéntricos, tiene en los '90, un ingreso rutilante al Real Estate Market local.



Renovación del concepto de Residenciales, a fines de los '80: Parque Guillermina & el Loteo Parque Guillermina.

En los '80 la cultura del diseño para la Vivienda de Alta Calidad, es dentro del repertorio de los materiales sencillos y genéricos provenientes de la industria local. Modestos pisos de granito de 30 x 30 cm, o de cerámica de 7,5 x 15 cm, mármoles nacionales, los detalles sencillos.

Hay una Cultura de la **Austeridad**.

Los '90 implican un cambio en la concepción del producto arquitectónico. En especial a partir de la Convertibilidad de 1991, cuando la vivienda unifamiliar de Alta Calidad, sufre un repentino quiebre, hay una clara crisis en la Arquitectura Modesta. Un trayecto que dura toda la década.

Materiales sofisticados, maderas, mármoles, los trabajos artesanales en yesería, las molduras, los herrajes pesados. La llegada de estilos clásicos, en especial el Español, es una de los caracteres del diseño de viviendas de Alta Calidad, que coincide con las gestiones de Carlos Menem (1989-1999) y Fernando de la Rúa (1999-2001).

Hay una Cultura de la **Exhibición**.

En cuanto a Barrios Norte y Sur, si bien en los '90 aún se construyen viviendas unifamiliares, la tipología imperante, es el Edificio en Altura.

El nuevo CPU, si bien entra en funcionamiento en noviembre de 2001, tiene signos claros de ser un producto típico de los '90:

Hay una Cultura de la **Diferencia**.

ESTADO DEL DESARROLLO

Si bien hay una cierta política que intenta equiparar las evidentes asimetrías, entre Cuatro Avenidas y el resto de la ciudad, al mismo tiempo hay una celosa preservación de los privilegios, otorgados por el CPU 2001, que el tiempo no sólo no modera, sino que **enfatisa**.

Los marcos jurídicos de privilegio para Cuatro Avenidas, son perpetuados, atropellando los derechos del resto de la ciudad.

El Desarrollo Inmobiliario, de ser una noble actividad, disponible para todos los Vecinos con inquietudes por la Construcción con fines de Renta, queda tristemente cosificado, con ganadores y perdedores pre establecidos.

El Desarrollo pasa a ser un Club de Beneficiarios de un Protocolo de Privilegios, el CPU 2001, creado para el amparo de un **selecto 10 %** de la Ciudad, que condena al Subdesarrollo inducido, al 90 % del resto.

Para el Planeamiento Municipal, el Desarrollo es una fuerza que reside en Cámaras empresariales, que monopolizan la vitalidad de la construcción privada. Toda voz que se exprese por fuera de esas Cámaras de la FET, incluso la de la UNT, es **inaudible para el Municipio**.



Dos modelos en un mismo CPU, la Vivienda Unifamiliar y el Edificio de Alta Densidad. Urbanismo & Cinismo.

CPU 2001 & UN GIRO COPERNICANO

La constructibilidad crece sólo para algunos. Pedido por el Desarrollo, nace el CPU a la Carta.

El CPU 1998, produce desde su nacimiento, una resistencia por parte de empresas de Desarrollo Inmobiliario.

Argumentan que el modelo de Edificio del CPU 1998, de **PB + 6 Pisos** implica una pérdida en la constructibilidad, haciendo que baje la renta del emprendimiento, si se lo compara con el Código precedente de 1981. Eso pasa en el contexto de la **economía del Blindaje** que, a fines del 2001, tiene evidentes signos de agotamiento.

Las Empresas de Desarrollo, con poca o nula formación en Urbanismo, piden cambios, pero sólo para los sectores de SMT, donde esas mismas Empresas perciben que hay demanda de Unidades, es decir, se decide Planificar en base a Validar la Demanda, lujo que una ciudad no se puede dar. Un mix entre inocencia e ignorancia de la FET y las Cámaras.

El sector bendecido pasa a ser:

Cuatro Avenidas + Mate de Luna 1400 / 2200.

Cuando la ciencia del Urbanismo abandona la Planificación, y se dedica a satisfacer lo que el mercado **aparentemente le pide**, hablamos de validar la demanda.

El Urbanismo pasa a ser un simple intérprete de tendencias dentro de lo efímero, como si se tratara de venta de vehículos o vacaciones. En realidad, nuestra Arquitectura se piensa para durar 100 años, y por lo tanto, el Barrio también. El Urbanismo le impone Reglas a la Sociedad. que es un contrato de adhesión obligatoria, entre los Vecinos y el Estado, al que llamamos Código de Planeamiento Urbano.

El deporte preferido del Municipio SMT y los Desarrolladores es romper ese Código, y lo hacen sigilosamente. Como cuando obtuvieron ser “eximidos” de construir cocheras en sus Edificios, nadie, ni La Gaceta se enteró. (Ver: Edificios sin cocheras Pág. 70)

El CPU 2001, es un objeto de la militancia de los Desarrolladores y “**beneficia**” a los propietarios de la tierra, dentro del Área Elegida.

Es un CPU para pocos, Residenciales Mixtos, por ej., quedan al margen de las “mejorías” del 2001 y con el Cepo a la Altura, desde 1998.

Claramente, Residenciales Mixtos son Distritos sin capacidad de lobby.



↑ CPU 1998
PB + 6 Pisos

↑ CPU 2001
PB + 17 Pisos

Virgen de la Merced al 500. Dos modelos de ciudad:
Máxima utilización en CPU 1998 y CPU 2001.

SISTEMA DE MEJORÍAS EN CPU 2001

Triplicar la superficie de venta del emprendimiento, sólo en el Barrio Elegido.

A mayor cantidad de m² construidos, mayor es el margen de **renta** del emprendimiento.

Claro que esa ventaja no es para toda la ciudad, sino sólo para el Barrio Elegido: Norte, Sur y Mate de Luna del 1400 al 2200.

Para hacer “mejorías” en la constructibilidad, es decir: agregarle m² a tu emprendimiento, el CPU 2001, hace **magia** con cuatro dispositivos:

- 1) Se instaura el Factor Ocupación Total (FOT), coeficiente que, multiplicado por sup. del lote, se obtiene sup. a construir, sin tope en la altura.
- 2) Se elimina FOS, es decir, no hay límites a la ocupación del suelo.
- 3) Se premia con m², los retiros de 5 m de la línea municipal.
- 4) Se premia con m², el construir cocheras en el subsuelo.

El Sistema de Mejorías permite los 15 o 20 pisos, sólo en el Barrio Elegido por el Desarrollo. El CPU 2001 **triplica** la superficie del CPU 1998.

Barrio de viviendas unifamiliares, y un quasi patrón: Una o dos cocheras, uno o dos pisos, jardín trasero y a veces, pileta. Patio o jardín separados con muros de 2,50 m de altura.

Ahora, esas viviendas comparten medianera con Edificios que pueden tener, 50 m de altura.

El Barrio Elegido, lentamente se constituye así:

- 1) Edificios con déficit de cocheras del 80 %. Déficit que debe asumir el vecindario.
- 2) Edificios vecinos de pequeñas viviendas, con medianeras de 30, 40 y 50 metros de altura.
- 3) El jardín como lugar íntimo de la vivienda y el asoleamiento, han caducado.

Interpela a la inteligencia **I**, el permitir Viviendas Unifamiliares en el Barrio Elegido, barrio donde se construyen esos Edificios. En el CPU 2001, ambas tipologías conviven con total inocencia.

Interpela a la inteligencia **II**, que el Planeamiento y el Desarrollo Inmobiliario piensen en seguir extendiendo la frontera de esos Mamotretos, sin haber completado el Área delimitada en 2001, y aún construida sólo en un 12 %.

Buscar lotes **abaratados** y lugares gratuitos para estacionar en vía pública, deben dejar de ser la explicación lógica, para implosionar los Barrios de Viviendas Unifamiliares.



INFORME SOBRE VECINOS DEL BARRIO QUE ESTABA

Anticipo sobre un panóptico inverso de Foucault

Los Edificios que llegan con CPU 1998, pero más aún bajo postulados del CPU 2001, implican enormes consecuencias para el Barrio Elegido.

En especial para Barrio Norte y Barrio Sur, en crisis terminal para las Viviendas Unifamiliares. remanentes del Barrio que hubo. Cínicamente, la vivienda unifamiliar, es aún construible en este Barrio, para el Municipio.



En qué pensamiento y bajo el auspicio de qué Escuela de Diseño cabe permitir, desde 2001, y aún hoy esta ambigüedad?

Esas viviendas no han nacido para compartir su medianera con esos Edificios.

Fenómeno al que se le dedica un párrafo es, qué pasa con los propietarios de esas viviendas.

Partiendo de un caso hipotético, surge un simple ejercicio dialéctico, este:



Partiendo de la hipótesis que:

El propietario “A”, tiene un vecino “B”, con quien comparte medianera. “B” decide vender su casa, para que en el lote se construya un Edificio. Es probable que “B” reciba Unidades, en concepto de canje, en su ex casa.

Canje ya tabulado como un porcentaje del total de m2 del emprendimiento.

“A”, el vecino que no vendió, ante la inminente construcción de un Edificio en su medianera, tiene este escaso **margen de maniobra** :

- 1) Hacer de cuenta que no ha pasado nada y vivir junto a esa extraña medianera, con el deterioro ambiental implícito.
- 2) Transformar la vivienda en un local comercial, o un mix entre Vivienda y Comercio, ya que el aumento de la densidad que producen estos Edificios, hace posible ofrecer ciertos servicios, que la baja densidad no permite. En general, una cervecería o acaso un maxi kiosco.
- 3) Intentar vender o acaso canjear por Unidades, a Empresas de Desarrollo la casa, que vale lo que vale el lote.

Mate de Luna 1700, la Casa se transforma en Patio Cervecerero. Amador Lucero 1a cuadra, un caso de Panóptico de Foucault, pero inverso.

LA TIERRA EN EL DESARROLLO INMOBILIARIO

“El Desarrollador deberá tener como objetivo inicial e ideal de negocio el "comprar bien" la materia prima de la industria, la tierra. Esto significa apuntar a adquirir la tierra por debajo del valor de mercado, el punto de partida de la ecuación de rentabilidad del proyecto, algo difícil pero casi obligatorio”. (27)

Atención: Si no compras **barato** el lote, dile adiós al negocio.



Son todas **desventuras** para estos ex Vecinos de un Barrio de Viviendas Unifamiliares?.

Por supuesto que NO.

Hay un apotegma en el mercado inmobiliario, y de amplia difusión:

“La tierra vale todo lo que puedas poner en ella”.

En esa lógica, la constructibilidad es un de los elemento, no el único, a tener en cuenta. Si el Barrio no genera interés en el mercado, la constructibilidad no incide en el precio de la tierra.

Las expectativas en el **aumento del valor** del lote donde están sus casas, es una gran razón para sostener, desde la Vivienda Unifamiliar, la llegada de los Edificios.

Queda para evaluar en el tiempo, la evolución del modelo.

Los propietarios, difícilmente reciban dinero a cambio de sus casas, con frecuencia reciben Unidades, en el predio que entregan en canje.

El tiempo dirá si hubo ganancia en ese canje, y si las Unidades mantienen o no, su valor.

Los fenómenos urbanos son de lenta evolución, por lo que la suerte del Edificio, de la cuadra y del Barrio, son invisibles en una visión cortoplacista.

Tu hora ha llegado, Mate de Luna & Thames.
Vivienda Unifamiliar con Medianera XL



(27) Tabakman, Damián (2019). “Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios. Conceptos fundamentales”.
Fernando Sciarrotta *Conceptualización del Producto inmobiliario*. Pág 38.

CPU 2001 / PRIMERA DISTINCIÓN: RESIDENCIALES & COMERCIALES

El CPU hace una **distinción opaca** entre los Distritos Comerciales y Residenciales.

Así vemos que algunos Comerciales, no sólo admiten sino que propician la función Residencial, a veces con Alturas Máximas, otras veces con el uso del FOT.

Algunos Comerciales están contenidos en un conglomerado de manzanas, el caso del C1a, y otros se extienden sobre ejes principales de circulación, preferentemente Avenidas.

La constructibilidad de estos Distritos, depende del Sector al que sirven, por lo que a veces son de Alta y otras de Baja Densidad.

Este Informe, a fin de hacer legibles los Distritos Comerciales los integra de acuerdo a la densidad que postula cada uno, por lo que observamos tanto Distritos Comerciales de Alta, como de Baja Densidad.

COMERCIALES ALTA DENSIDAD

1) C1a.

El Casco Fundacional, la Estructura Urbana que llega de Ibatín, contiene Áreas Especiales.

Posibilidades de construcción: PB + 7 pisos.

2) C1b.

El Casco Fundacional, en su extensión al oeste, hasta calle José Colombres.

Posibilidades de construcción: FOT de 7 a 9,5.

3) C2.

Ciertas Avenidas: Ejército del Norte, Belgrano, hasta Viamonte, Roca, Avellaneda, Colón, Mitre, Alem.

Posibilidades de construcción: FOT de 7 a 9,5.

COMERCIALES BAJA DENSIDAD

1) C3.

Ciertas Avenidas: América, A. de la Vega, Cnel. Suárez, Gdor. del Campo.

Posibilidades de construcción: Altura de 12 m.

2) C4a.

Ciertas Avenidas: Francisco de Aguirre, Líbano desde México, Ejército del Norte desde México, Viamonte, Silvano Bores.

Posibilidades de construcción: Altura de 12 m.

3) C4b.

Ciertas Avenidas: Independencia, A. Vespuccio, Colón desde Independencia.

Posibilidades de construcción: Altura de 12 m.

CPU 2001 / SEGUNDA DISTINCIÓN: EXCLUSIVOS ALTA DENSIDAD & MIXTOS

Una segunda distinción en el CPU, que expone la lógica de cada Distrito, y la profundidad del pensamiento del Municipio, es el cotejo de dos modelos de la Residencia:

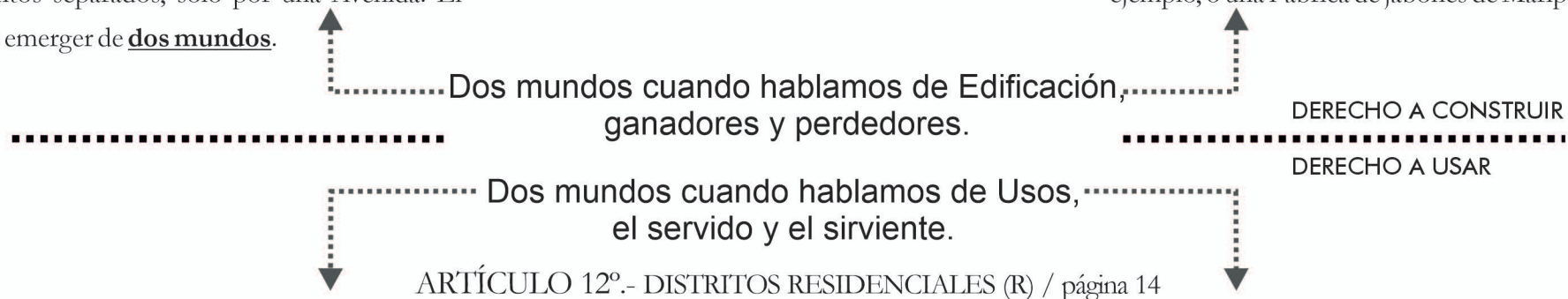
- 1) Residenciales Exclusivos de Alta Densidad.
- 2) Residenciales Mixtos.

Ese cotejo es interesante cuando vemos que son Distritos separados, sólo por una Avenida. El claro emerger de **dos mundos**.

Visibles en el análisis de lo **construible**, como de los **Usos posibles** que el Estado les impone. Los Exclusivos, el Barrio Elegido, con Alta constructibilidad y ergo, Alto **valor de la tierra**. Los Mixtos, el Barrio No Elegido, y su **Cepo de: PB + 2 pisos sin ascensor**. Inexplicable.

La voluntad de generar dos mundos, se agrava al incluir el rubro Usos posibles.

La diferencia entre ambos mundos: la tolerancia del Vecino a las Servicios e Industrias **molestas**. En la práctica, el Residencial Mixto, está forzado a tolerar la convivencia con Talleres, Industrias y Servicios diversos. Un Taller de carpintería por ejemplo, o una Fábrica de jabones de Mariposas.



RESIDENCIALES EXCLUSIVOS

Zonas de la ciudad destinadas fundamentalmente a usos residenciales y con **máxima restricción** a la localización de actividades de servicios y de industrias **molestas, nocivas y peligrosas**.

Se admite el asentamiento de actividades de servicios sólo cuando sean complementarias a la vivienda y no produzcan molestias a la misma.

RESIDENCIALES MIXTOS

Zonas de la ciudad destinadas a usos residenciales y a la localización de actividades de **servicios vinculados a** la población asentada en las mismas y en las zonas residenciales exclusivas y centrales. **Restricción media** al asentamiento de actividades de servicios y de industrias **molestas** y **máxima** a las actividades **nocivas y peligrosas**.

COCHERAS: PERO LA PLANTA BAJA CASI EN EL PRIMER PISO

Crisis, o cuando todos los caminos disponibles son horribles.

“Las cocheras representan un verdadero dolor de cabeza, porque los terrenos de San Miguel de Tucumán son mas bien chicos y, por ende, permiten pocas cocheras. Para tener mas plazas de estacionamiento hay que hace dos subsuelos, que es demasiado costoso y complejiza la obra. Hoy una cochera se cotiza como la cuarta parte del departamento”. (28)

Que el devenir de la vida moderna, ha puesto al automóvil como un compañero obligado, no es una afirmación que necesite ser validada.

Nuestros vehículos son una realidad, no importa el lugar que ocupemos en la sociedad.

De ahí a entender la necesidad de su guardado en lugar seguro, no hay mucha distancia.

Desde hace 100 años, con Le Corbusier y su Plan Voisin (29), la Arquitectura ofrece un catálogo de soluciones posibles, para una demanda que atraviesa constante, al conjunto del Mercado de la Vivienda: **donde estacionar el coche.**

El lugar para estacionar implica, en efecto, un dolor de cabeza para el diseño.

Para entender la problemática puede hacerse un ejercicio que conjugue diseño y matemáticas.

Resulta que en este lote que, difícilmente llega a los 9 metros de frente, se construye un Edificio de unos 15 o 20 pisos donde se venderán unas 60 Unidades de Vivienda.

Cuántos de esos nuevos propietarios llegarán al Edificio con su auto?

Con facilidad debemos estimar esa demanda en el orden del 60 %, los que nos enfrenta a una demanda de unas 36 cocheras. ‘El Municipio nos ayuda exigiendo sólo unos 20 puestos.

Dolor de cabeza es que en 9 metros de ancho, se puedan incluir: rampas, elevadores, escaleras, calles y las propias cocheras. Serán con suerte no mas de 8 o 10 cocheras, por Planta de Subsuelo, para un lote de 45 m de fondo.

El nivel de las napas tienen la última palabra, en cuanto a la viabilidad de esos subsuelos.



(28) Raiden, Virgilio; Piliponsky, Sebastián. Compiladores (2014). “Tucumán en Construcción”.

Testimonio: Sobrino, Guillermo; Grimblat, Eduardo; Macchi Aráoz, Pedro César. “El plus del diseño”. Pág. 174.

(29) Ese plan de 1925, incluía torres de oficinas de 300 m de altura y los usuarios se desplazan en pequeños aviones.

COCHERAS: SUBSUELOS EN EL SOBRE SUELO

Si el nivel de napa es alto, el Subsuelo comienza a ser ilusorio. El nivel de las napas, es un límite económicamente infranqueable.

El diseño pasa a tener un rasgo azaroso.

La consecuencia primaria de esa realidad física es que, el subsuelo queda semi soterrado, por lo que implica que la Planta Baja comienza a quedar sobreelevada.

Las cocheras estarán contenidas en una cápsula de Hormigón Armado que puede sobresalir hasta 3,0 m, del nivel de la vereda.

La Arquitectura, es la gran ausencia en estos Proyectos.

Difícilmente sus gestores publiciten esos logros, en medios editoriales especializados, o en sus propios Catálogos.

Esta evidente falla en el arte del Diseño y del buen construir, donde se accede al Edificio por medio de una puerta CASI en el Primer Piso y no en la Planta Baja, como dicta la cultura del edificio standard.

Con frecuencia ese acceso se hace, por medio de intrincadas rampas o peligrosos montacargas, solución disparatada, que tiene consecuencias penosas en la Accesibilidad.

La rampa, recurso para sortear un desnivel natural o excepcional, es en SMT, un **recurso genérico**, en toda una generación de Edificios.

Había otra solución? Si, uniendo lotes. Aunque eso implica un cambio en el esquema de costos, o la pérdida de valor de los lotes que, por sus medidas, quedan fuera del mercado del Edificio.

Faltó inteligencia para dar solución, desde el diseño, y desde el Estado, para un modelo constructivo oneroso.

Se traiciona a los Inversores, cuando el Diseño pierde su capacidad de ofrecer productos de una cierta calidad. Productos con los que la sociedad deberá convivir, muchas décadas.



El Repertorio del CPU 2001 para pequeños lotes:
Balcarce al 800. Rampa vehicular sin rellano en Monteagudo 400. Montacargas en Marcos Paz 100. Balcarce 700.



UNA GENERACIÓN DE EDIFICIOS SIN COCHERAS

El Desarrollo renuncia al Diseño y el Municipio claudica eximiéndolo de la obligación de proveer cocheras.

El Edificio Kavanagh, que es un proyecto del Estudio Sánchez, Lagos y de la Torre, entre sus características está la de no tener cocheras. Que se haya inaugurado en 1936, tal vez explique esa situación.

Sesenta años después, el CPU 1998, establece cantidades mínimas de cocheras de acuerdo a la superficie, el destino del Edificio y el Distrito.

Una cochera cada 130 m², en Edificios dentro de Cuatro Avenidas.

Medida que busca normalizar cierta racionalidad a los emprendimientos.

El Edificio es responsable de proveer mínimos puestos de estacionamiento, a fin de satisfacer su propia demanda.

Construir Edificios sin cocheras, obliga a los Propietarios a externalizar esa demanda, que será asumida por, en el mejor de los casos, algún eventual proveedor de estacionamiento. El otro medio de solución es el estacionamiento a título gratuito, en la vía pública.

El CPU 2001 agrava el cuadro, al aumentar la superficie del Edificio, pero en el mismo lote, por lo **hay más Unidades**, por lo que el déficit de cocheras, se ha agudizado.

El aumento de la cantidad de automóviles en la Ciudad (dato objetivo), al que le sumamos el culto a la centralidad, además de la densidad que impone el Edificio, profundiza la demanda de cocheras. La tolerancia del Municipio al modelo de Ciudad como Playa de Estacionamiento es una muestra del desborde de la planificación.

El requerimiento del CPU, de construir cocheras para satisfacer mínimamente, la demanda del propio Edificio, es puesto en duda en 2021.

Lo harían poniendo en valor una Ordenanza que dispone que los Edificios del R1 establezcan el estacionamiento de sus vehículos, fuera del propio Edificio.

Excelente idea, siempre y cuando se establezca mediante los necesarios Derechos Reales, la condición que enlace los Derechos del Edificio, sobre las cocheras en otro Edificio o Predio.



Virgen de la Merced al 500.

LOS EDIFICIOS FINITOS & LARGOS

La idea de externalizar cocheras de un Edificio, debe ser mediante dispositivo jurídico estable, y que se adapte al Derecho Real de Propiedad Horizontal, único Derecho de Normalización Dominial para un Condominio.

Un Derecho Real que garantice en el tiempo, un vínculo jurídico estable entre dos propiedades.

El Derecho Real de Superficie, sería un formato posible, disponible en Código Civil & Comercial desde 2015.

La Propiedad Horizontal propone vínculos jurídicos complejos y a largo plazo, por lo que estos instrumentos deben ser así de estables y duraderos.

Y aquí la realidad de SMT se vuelve mágica.

Ya que el vínculo jurídico que el Municipio admite, para permitir la eximición de construir las cocheras que estipula el CPU, sería mediante un simple Contrato de Alquiler, celebrado con una propiedad cercana, donde los Usuarios tendrán donde estacionar sus vehículos.

Contrato de Alquiler que, no hace falta aclarar, bien puede ser rescindido por la Parte, una vez obtenido el Permiso de Construcción otorgado por el Municipio.

Esta maniobra se realiza sin siquiera haber modificado el CPU 2001.

El gesto de permitir que los Desarrolladores se desentiendan de la responsabilidad de construir Unidades con sus propias cocheras, es una clara claudicación del Municipio.



Una digresión: al claudicar en la política sobre cocheras, se habilita el ingreso al repertorio del Edificio en Altura, a un actor sin oportunidades en el mercado: el terreno angosto, que no tenía chances, justamente por la imposibilidad física de colocar cocheras, ya que maniobrar con un vehículo dentro de esos lotes, es impracticable.

El Desarrollo Inmobiliario y el Planeamiento Municipal, ese encuentro entre lo público y lo privado, son los creadores de esta anomalía.

Esta condescendencia del Planeamiento, se hace olvidando reglas muy básicas del Diseño y del Derecho, y produce una generación de Edificios sin cocheras, que externalizan el déficit en el Barrio donde se implantan. Barrio que es quien recibe el golpe, de la falta de destreza de la dupla Desarrollo / Planeamiento. Ese joint venture en el arte de destripar barrios ajenos.

Edificio con algunos amenities, pero sin lugares para estacionar, no se suena muy cómodo.

Balcarce al 800.

MATE DE LUNA 1400 - 2200, DE MÍNIMA A MÁXIMA DENSIDAD

Zenón Santillán, Intendente de SMT para los períodos 1896-1897 y 1898-1899, es el creador de la Avenida Mate de Luna en 1896, y donde muestra sus dotes como gran Urbanista.

Su visionario trazado como Avenida ancha, es fruto de la expropiación de quintas, realizadas con el claro objetivo de mantener, esa calidad de trazado, para toda la conexión de la ciudad hacia el Oeste.

Su primer tramo, hasta Av. Colón se consolida en el tiempo así, “desde 1941 se insistía con mayor éxito en reglamentar para la zona un tipo de **casita pintoresca** que debía ubicarse siempre dejando un antejardín. El tipo de vivienda era el llamado chalet californiano, un tipo de **arquitectura neocolonial**”. (30)

Ese modelo de urbanización de Baja Densidad se mantiene en el tiempo.

La primer anomalía es la Maternidad, con un edificio rodeado de un gran espacio verde, muy bien pensado desde la accesibilidad, un logro del gobierno de Celestino Gelsi.

En 1981 llega el Edificio de Av. Mate de Luna y Pellegrini, poco más de 5.000 m2, que desata una polémica en ese tiempo, por ser un objeto contradictorio con esos 80 años de cultura de la Baja Densidad.

La Sociedad de la Endogamia, naif y en general de poco estudiar, cae siempre en la **trampa** de interpretar el cambio de Baja a Alta Densidad, como un signo de Desarrollo.

Los '90, llegan con ese paradigma del Edificio sin

Arquitectura: Mate de Luna y Paul Groussac, 91 Unidades, ninguna cochera, llega en la obra de Santillán.

Sin mayores novedades con el CPU de 1998, el CPU 2001 rompe lo que quedaba de estabilidad en este Barrio. Basta ver la situación, de cada una de las Viviendas Unifamiliares, que no eligieron quedar vecinas a los nuevos edificios. La armonía que el Estado debe garantizar, y su frágil calidad de vida, pulverizados por el falso Desarrollo.



(30) Chiarello, Analía y Moreno, Daniela. “La Avenida Mate de Luna 1896-1950, Actas de las IV Jornadas “La Generación del Centenario y su proyección en el Noroeste Argentino (1910-1950) Centro Cultural Alberto Rougés, Tucumán. Pág. 68-80.

RUPTURA DE CONTRATOS, VASALLAJE & URBANISMO

Las desoladoras modificaciones introducidas en el CPU 2001, con sus inexplicables aumentos de constructibilidad sólo para algunos, tiene visos dramáticos en algunos sectores. Es el caso del Distrito R3b, Mate de Luna 1400 - 2200, que permite alturas de 20 pisos, en un barrio de casas en plata baja y pequeños jardines.

El modelo de Avenida Jardín de Baja Densidad, Viviendas Unifamiliares, neocoloniales y jardín delantero, ha caducado.

Claramente una Orden de Desalojo encubierta para estas Viviendas, aunque algunas puedan ser vendidas a canje, el resultado en general, es un Paisaje recortado con Edificios entre medianeras que mejoran su ventilación gracias a la Vivienda Unifamiliar vecina, en un ejercicio urbano que puede durar toda una vida.

Nadie puede garantizar que esas casas sean renovadas. Es probable que el modelo se agote antes que eso ocurra y el “Desarrollo” busque precios de lote mas baratos, en un futuro no muy lejano. Basta con ver el Centro y Barrios Norte y Sur, todos son modelos en vías de agotarse antes de completarse. Un nuevo capítulo en el deporte preferido del Municipio: Romper los contratos.

Ruptura de los contratos: Cambiar en forma cíclica las Reglas del Juego impuestas al Vecino, a fin de obtener alguna ganancia.

En este caso, las Reglas se rompen para bajar el precio colectivo de los lotes de un sector. El cambio de reglas a solicitud de Desarrolladores Inmobiliarios de aquél entonces.

Vasallaje (debajo de): Ese término emerge, para describir la llegada de estos grandes Edificios, al histórico Barrio de casas pequeñas, donde los nuevos Vecinos, los 40 propietarios de Unidades del Edificio aledaño, le imponen las Reglas de convivencia, al Barrio que estaba antes.

Barrio de casas de unos 200 m², guardan en sus propio garage los vehículos de la familia y que, por seguridad y pudor, dividen patios y jardines, con muros de 2,5 m de alto.

Acaso La Gaceta se equivoca al creer que, al construir esos Edificio en un Barrio de pequeñas viviendas, la Mate de Luna “**escala al cielo**”.

Tal vez verídico hacia 1930, hoy es un **Mito**, una excusa, una leyenda, que pretende ocultar las reales razones de la instauración de este modelo de negocios, mucho más terrenales:

- 1) FOT del 9,5, el máximo en SMT.
- 2) Lotes abaratados a la fuerza.
- 3) Mucho espacio para estacionar, en vía pública.

En el CPU de 2001, el quiebre en el R3b, es brutal, al eliminar el FOS e instaurar el FOT, que permite Edificios de 20 pisos, con el vecino que tiene una casa de un piso.

Planeamiento haciendo, de la **improvisación** y la **indolencia**, un ejercicio cotidiano.



LOS RESIDENCIALES MIXTOS & LA CIUDADELA

Es uno de los Barrios Históricos de SMT, la Ciudadela que construye el Coronel Philippe Bertrés es una de sus emblemas, pero cómo no citar que es la sede del Instituto Miguel Lillo. Además contiene desde los '30, el Mercado del Abasto, que si bien se ha transformado en un Hotel, el entorno todavía habla de la función de Mercado que tuvo.

Ciudadela también es la Quinta Agronómica, por ser el Barrio aledaño.

Es también la sede del Club San Martín, donde se levanta su Estadio.

Es un barrio rodeado por Avenidas Comerciales. La caracterización de los Distritos Mixtos se desarrolla en: “Residenciales Mixtos & el Cepo a su Desarrollo”, en página 59 y “CPU 2001 / Segunda distinción: Exclusivo de Alta Densidad & Mixtos”, en página 67.

“La Municipalidad tiene intención de que se desarrolle también la parte trasera de la avenida, todo lo que es la Ciudadela, ya que hay grandes terrenos donde pueden hacerse edificios en altura. Por lo pronto, no es un sector demasiado tentador, principalmente por la falta de seguridad”. (31)

42 Km²



LOS USOS POSIBLES

En el CPU, Ciudadela es un Residencial Mixto, Distrito que, la misma palabra lo indica:

Función Residencial + Función Servicios.

Esos servicios están disponibles para sí mismo y para los Residenciales Exclusivos.

Esa característica admite la convivencia entre Vecinos residentes y Vecinos con actividades comerciales, industriales o talleres.

También es una opción para conjugar Servicio y Vivienda en el mismo lote.

Casi el 46 % de SMT pertenece a los Distritos Residenciales Mixtos: R2a y R2b.

CPU DEFINIENDO A LOS MIXTOS

Transcripción desde el CPU:

“Zonas de la ciudad destinadas a usos residenciales y a la localización de actividades de servicios vinculadas a la población asentada en las mismas y en las zonas residenciales exclusivas y centrales. Restricción media al asentamiento de actividades de servicios y de industrias molestas y máxima a las actividades nocivas y peligrosas. Se clasifican como Distrito Residencial Mixto 2a (R2a), y Distrito Residencial Mixto 2b (R2b) que se diferencian entre sí en función de la intensidad y formas de ocupación del suelo, y de la mayor o menor restricción de los usos permitidos y por los perfiles edilicios”. (Sic CPU 2001).

(31) La Gaceta (2013, 06, 13) “La avenida Mate de Luna escala el cielo y quiere compararse con las de Buenos Aires”. La parte trasera de Avenida Mate de Luna. Testimonio.

LA DOBLE PERSONALIDAD DE LA CIUDADELA

La Ciudadela, es uno de los primeros Barrios que se posicionan para producir la Ampliación de Cuatro Avenidas, que está completando su delineado definitivo, en la primeras décadas del siglo XX. La llegada de nuevos Vecinos, provenientes del campo, aceleran, junto con los nuevos loteos, el precoz desarrollo del Barrio en los años '30.

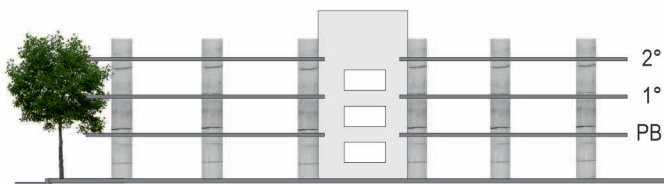
Su condición de Residencial Mixto es de origen. El mismo Mercado no hace más que reforzar esa condición.

Es además, uno de los Barrios que, aún fuera de Cuatro Avenidas, tienen tradición de cobijar Edificios en Altura, de unos 7 u 8 pisos.

A pesar de esa vocación, el CPU 1998 decide **reprimir** la construcción de Edificios de Propiedad Horizontal al aplicarle el Cepo a la Altura ya descrito, y que significa Edificios de PB + 2 Pisos sin Ascensor.

Una situación extraña se verifica en este Barrio. En efecto, zonas de Alta Densidad, las más altas de SMT conviviendo con el Distrito R2a, con tope en la altura en los 2 pisos. Por lo que tenemos dos Ciudadelas:

1) La Ciudadela tradicional, con sus singulares Instituciones educativas, su Mercado del Abasto y el mundo de los Comerciantes Mayoristas, que resisten la detonación que produjo el Municipio sobre el Mercado. También sus Talleres, Industrias y Depósitos. Es el Sector que el Municipio **castiga**, al delinear en forma mezquina su modelo de Propiedad Horizontal.

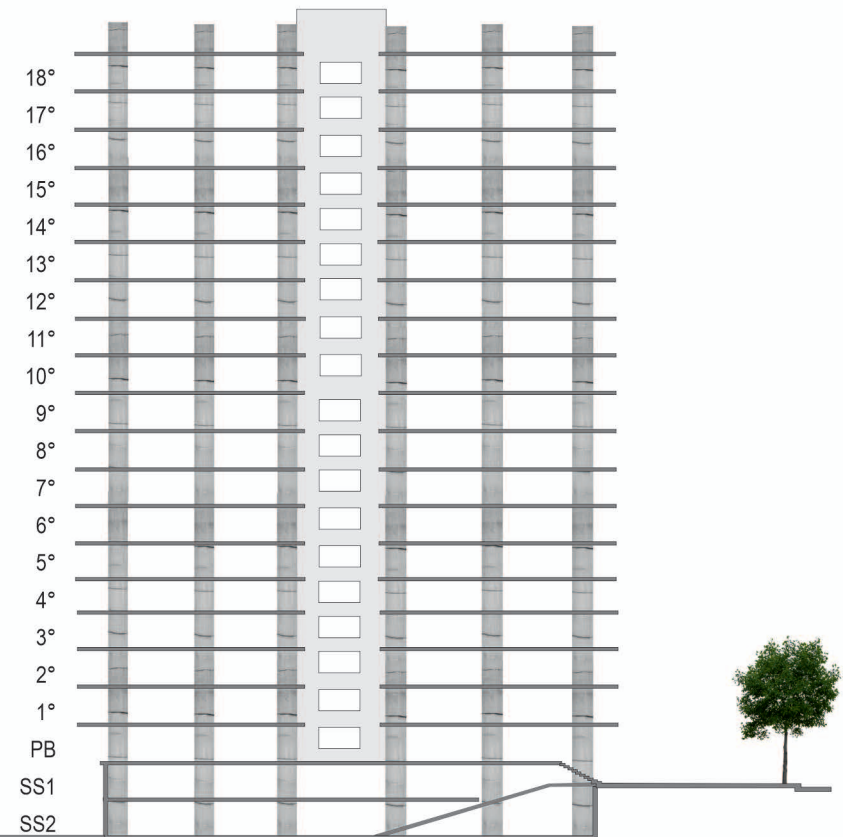


Las dos formas de vivir en La Ciudadela, los contrastes y la dualidad a la hora de legislar y las repercusiones en la calidad de vida de los Vecinos.

2) La Ciudadela Borde Norte, la constructibilidad más grande de SMT. Planeamiento a la Carta, a toda regla y a pedido de los Desarrolladores.

Ciudadela Norte es Av. Mate de Luna 1400 - 2200, los Edificios más altos de SMT, con FOT de 9,50 y que permite fácilmente, los Edificios de 20 pisos.

A la vista y claramente, la disparatada convivencia de dos modelos urbanos antagónicos (técnicamente: R3b y R2a). Un Muro invisible se levanta para disgregar artificialmente, los Vecinos de una misma ciudad.



LOS RESIDENCIALES EXCLUSIVOS DE BAJA DENSIDAD

Es el sector más logrado que queda de la ciudad desde el punto de vista del Paisaje, y eso es así por decisiones técnicas en su Planificación original.

Entre otras medidas: el Ancho de su Vía, sus veredas, el obligatorio jardín, la distancia de retiro del volumen construido y la altura de 9 metros de ese volumen.

Avenida Mate de Luna es una Creación Colectiva de cada uno de los Vecinos propietarios que, durante unos 50 años, respetan cada una de las disposiciones que caracterizan el trazado.

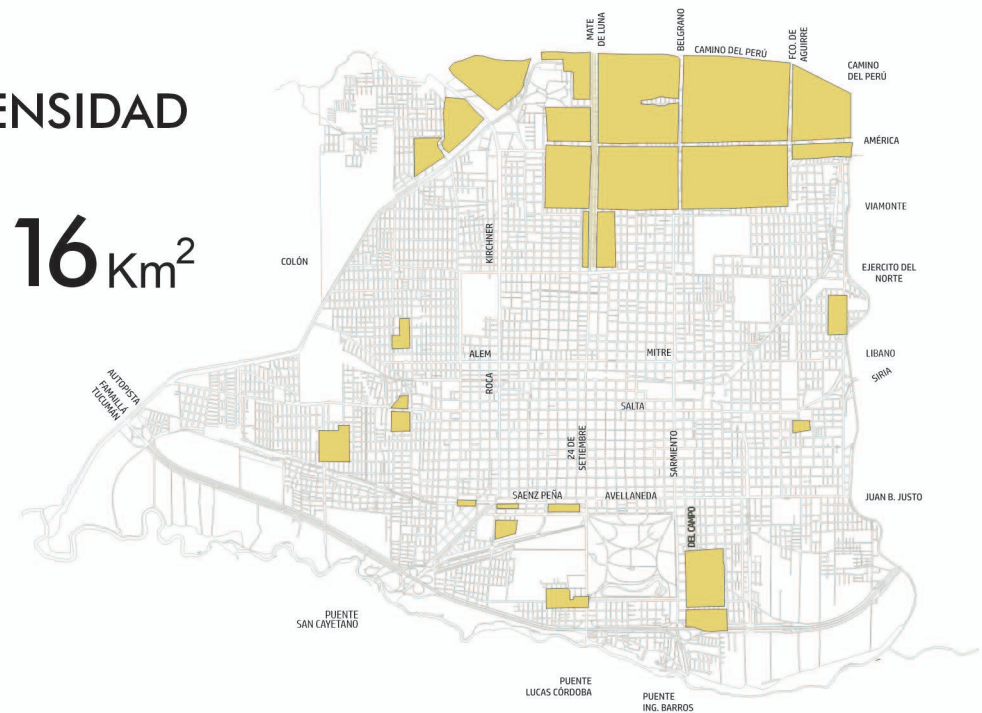
En el CPU 2001 se divide en R3b y R3a.

El R3a significa Mate de Luna 2300 . 4600 y contiene en su trazado al Parque Guillermina.

Por ser Residencial Exclusivo, significa que la función de Servicios Comerciales, deben estar **acotados al servicio** de los Vecinos del propio Barrio. Esa simple disposición es, con frecuencia atropellada.

La condición de Residencial Exclusivo de Baja Densidad, hace de este Distrito un similar de los R4a y R4b, aledaños a Mate de Luna. Por lo que este Informe los transforma en conglomerado para su estudio, ubicado al Oeste de SMT, figura en el Mapa adjunto en esta página.

16 Km²



La foto es desde Parque Guillermina y pertenece a Jlazarte - Trabajo propio, Dominio público

DISTRITOS EN RIESGO

Una característica que hace único a este Código, es que se mantiene celosamente escondido a la Sociedad, que no sabe de su existencia, a pesar que es uno de los pilares donde se asientan su futuro y su calidad de vida.

Código de manejo frecuente y casi exclusivo para profesionales de la Construcción y afines, siendo que es mucho más que un Código para construir.

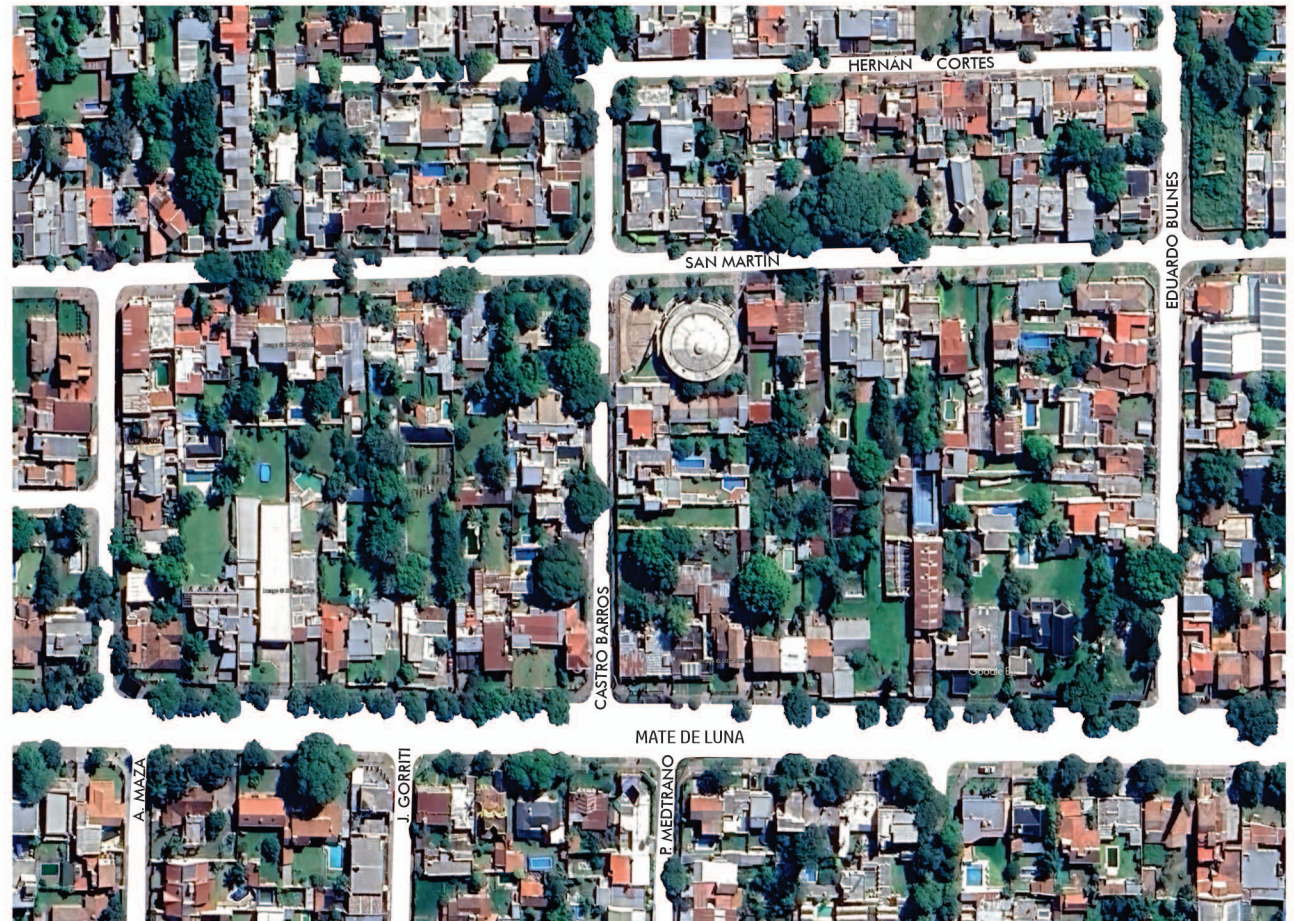
Otra de las característica del CPU del 2001, es que tanto en su génesis y gestión, la UNT ha sido excluida. O lo que es peor, invitada para poco más que la foto, como construir evidencias de un trabajo participativo, pero nunca para opinar sobre temas de fondo de políticas de Desarrollo, razón de ser de un Código.

La Gaceta suele ser el medio para comunicar las modificaciones, pero como hecho consumado y no como un Proyecto. Jamás el Municipio ha publicado algo que se parezca a un Diagnóstico. Y según anuncia La Gaceta del 2024, 06, 17, ese diagnóstico existe.

Los Distritos Residenciales Exclusivos de Baja Densidad, los R3a, los R4a y R4b, enfrentan hoy quizás, la posibilidad de perder su condición , ya que son el Objeto del Deseo de empresas de Arquinegocios, con un Municipio propenso a satisfacer las demandas del negocio, antes que proteger Vecinos.

Se ha naturalizado la tóxica convivencia entre Baja y Alta Densidad, en que el “Desarrollo” ha transformado, por ejemplo, Barrios Norte y Sur, donde se ha ralentizado su crecimiento.

Hoy hay una búsqueda de nuevas áreas, lotes abarataados y lugares para estacionar vehículos, sin tener que construir cocheras.



El Cilindro es San Martín de Porres. San Martín y Castro Barros. Obra del Arq. Jorge de Lassaletta. (1922 - 1990) Su homogéneo entorno, **acaso a punto de ser avasallado** por el Desarrollo

EL RÍO SALÍ, MOLESTO, NOCIVO & PELIGROSO

Si se busca un lugar con evidencias de maltrato ambiental colectivo, es decir, ejecutado tanto desde la actividad Pública como de la Privada, no hay dudas que ese lugar queda en el Este. (32)

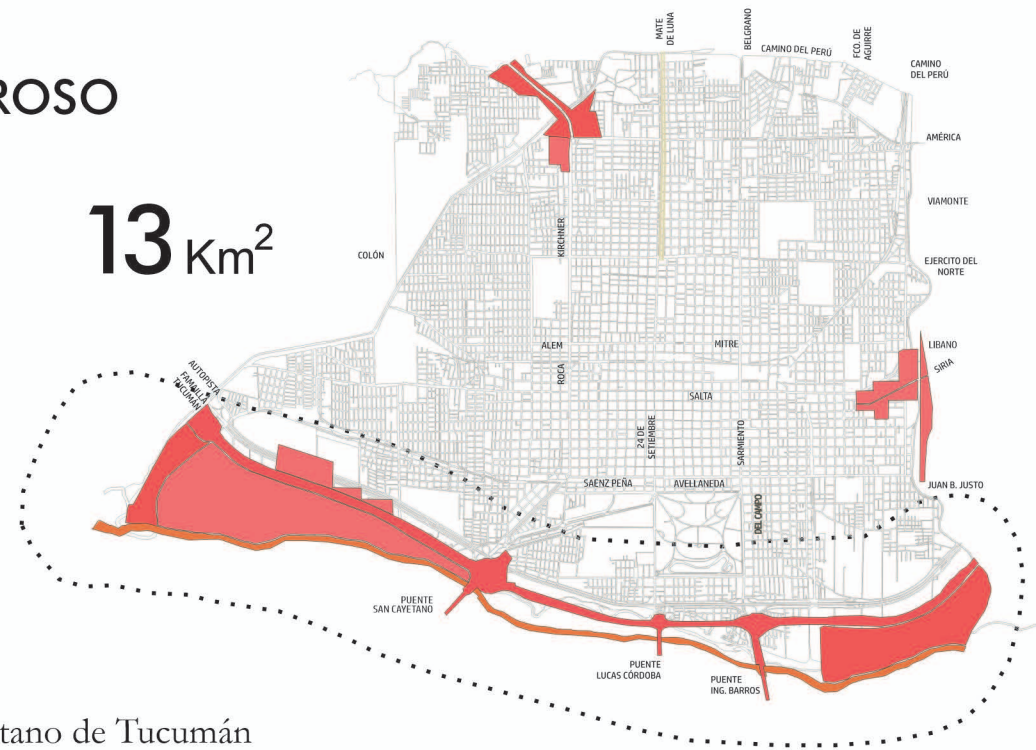
Ese maltrato tiene su epicentro en el Río Salí, es un elemento de peso en la estructura económica provincial, y se adentra en la historia. Teniendo en cuenta que no hay Industria Azucarera, sin cursos de agua abundante aledaña. Los Ingenios utilizan el río, entre otras cosas, como destino de los derivados del proceso de fabricar azúcar.

EL MALTRATO SISTÉMICO

El margen derecho del Río Salí tiene una larga tradición de atropellos. Cómo no poner en la mira al Vaciadero de Los Vázquez?

Esa tradición, que el Municipio podría haber cuestionado con alguna norma que pueda revertir ese cuadro, lejos de hacerlo, se optó por validarla, en el CPU, con dos figuras jurídicas:

Distritos de **Servicios** y Distritos **Industriales**. Nadie podría suponer, que esos nombres, y los nobles valores que simbolizan en la Comunidad, sirvan para ocultar una **realidad antagónica**.



SiMet Sistema Metropolitano de Tucumán

Plan Argentina Innovadora 2020 / Convocatoria 2016 / Desarrollo y Tecnología Social/ Hábitat. SiMet es el único estudio de Área Metropolitana de Tucumán, el Informe lo elabora la Nación y la FAU/UNT, el sector con línea de puntos delimita un **ÁREA DE CONTAMINACIÓN HÍDRICA**.

En efecto, los márgenes del Salí, se encuentran conformados por esos Distritos, y bajo estos límites: (33)

ART. 13º: **DISTRITOS DE SERVICIOS (S)**
“Zonas destinadas fundamentalmente a la localización de servicios y de actividades industriales molestas, de mediana y gran envergadura. Se admite la vivienda”.

ART. 14º: **DISTRITOS INDUSTRIALES (I)**
“Zonas destinadas fundamentalmente a la localización de actividades industriales **molestas, nocivas y peligrosas** y actividades de servicios.

Se admite vivienda sólo como accesoria de la actividad principal y no más de una por parcela”. Pocas veces el Estado ofrece, por escrito, la evidencia de su ineptitud e indolencia. Lo que debía proteger, el Río y su frágil entorno, queda en Estado de total indefensión.

(32) “Usos industriales & el Río Salí” en página 59, completa la información del presente apartado.

(33) Código de Planeamiento Urbano SMT. 2001, página 14.

UN CASO DE INMISIÓN EXTREMA DESDE EL ESTADO, EN SAN FELIPE

En la Autopista que une SMT con Famaillá, en el KM 26, desde los años '80, existe una Planta de Tratamiento de Líquidos Cloacales.

Una ciudad que valora el agua, hubiera colocado ese conglomerado tóxico retirado del principal núcleo urbano de la provincia.

SMT decidió, por indolencia y/o economía, instalarlo a 5,0 km de la Plaza Independencia, usando la histórica lógica de que el Río Salí, es el **Basurero Oficial** de la Ciudad y la Provincia.

A esa realidad, desde el año 2018 el cuadro se agrava, cuando el Consorcio que maneja la Basura del Gran San Miguel de Tucumán, para ejercer la **Philobasura**, instala una Planta para la Clasificación de Residuos. Las montañas de la foto aérea, son **montañas de basura**.

Existe precedentes, en todo el Mundo, de Barrios que se instalan alrededor de Vaciaderos Tóxicos, pero este es un **caso inverso**, donde el Vaciadero Tóxico se instala donde hay un Barrio. Barrio de **Vecinos Invisibles** para el Estado.

En un acto de verdadero ejercicio de **cinismo**, el Municipio negocia créditos del BID para, supuestamente, mejorar la vida de esos Vecinos.

El hombre curioso puede parar su vehículo en la zona, y verificar la calidad atmosférica, con el sentido del **olfato**, y a 500 metros a la redonda.

INMISIONES & EL CÓDIGO CIVIL

Las inmisiones y las emisiones, esos actos de la voluntad de producir toxicidad en el terreno y el aire del entorno de un emisor tóxico, en este caso desde el Estado, ha dejado al costado del camino enorme cantidad de proyectos económicos en las inmediaciones. Hoy inviables, merced a este caso de Inmisión Extrema.

La Provincia de Tucumán provee el 95 % del agua que tiene el Río Salí. En una región como el NOA, donde el 76% del territorio es desierto, la Sociedad no parece instruida para el cuidado de ese escaso recurso.

El Municipio incumple la Ley si damos por letra viva el Art. 1973, del Código Civil & Comercial:

ARTÍCULO 1973.- Inmisiones. Las molestias que ocasionan el humo, ruidos, luminosidad, olores, calor, vibraciones o inmisiones similares por el ejercicio de actividades en inmuebles vecinos, no deben exceder la normal tolerancia teniendo en cuenta las condiciones del lugar y aunque medie autorización administrativa para aquéllas.

Ya sea por su historia, o por los estigmas que el Municipio le suma día a día desde hace 30 años, el Río Salí no hace más que degradarse.

Ningún Desarrollo Inmobiliario de relevancia, puede surgir, mientras prevalezca esta militancia de la **miseria planificada**.



CASA HISTÓRICA & LOS DAÑOS DEL CPU

La historia de la Casa Histórica, es la de una sencilla casa de una “ciudad enlace”, en esa vía vital para los españoles del siglo XVI, que une Lima con Buenos Aires.

De modestos logros formales, pieza sencilla de Arquitectura Colonial, no ha dejado de recibir, desde aquél 9 de Julio, más que agravios.

La caracterización que hace el CPU 2001 sobre el principal Museo Histórico Nacional, exhibe mínimamente, hasta dónde pueden llegar las ausencias de destreza y criterio.

Pobreza conceptual y falta de inteligencia para dar brillo y gloria al mayor Monumento Nacional, explican este **desamparo**.

Uno de los pocos puntos donde se espera que el Estado dirija, normalice y gestione con esmero hasta el más mínimo detalle, es en el entorno de este frágil Monumento (que fue un Templo Francés hasta 1943). La condición de frágil se debe, entre otras cosas, a su escala, una Casa de cinco metros de alto y con cubierta de tejas.

La Casa en su peor momento: ocurre hacia 2010, con un Edificio, todo un aporte a la **destrucción del contexto**, en San Lorenzo y Congreso, edificio genérico & correcto per se y bendecido por el CPU 2001, pero que implica destruir el frágil entorno de la Casa y de la historia, bajo el auspicio del Estado.

La vista Sur, que **era la mejor vista**, queda destruida por este Mamotreto. La más escasa inteligencia hecha CPU, nos enseña como hacer añicos un **Símbolo Patrio**.

Agravio que ocurre con toda naturalidad, aún cuando conceptos como el de **Patrimonio de acompañamiento** son de amplia difusión, en la Academia de Arquitectura de aquél entonces. El entorno de la Casa tiene un solo vestigio de inteligencia: el espléndido Edificio que está en frente, calle Congreso 154, la PH N° 8, de los años '50, de clara armonía con la Casa, por forma, materiales, proporciones y colores.



EXIGUA DELIMITACIÓN DEL SECTOR HISTÓRICO

La llegada a la Casa Histórica desde la Catedral, se hace sobre una profusión de adoquines, llamado Paseo de la Independencia, y donde se va develando hasta qué punto el CPU, en los hechos y en los dichos, declara zona liberada al entorno del Monumento.

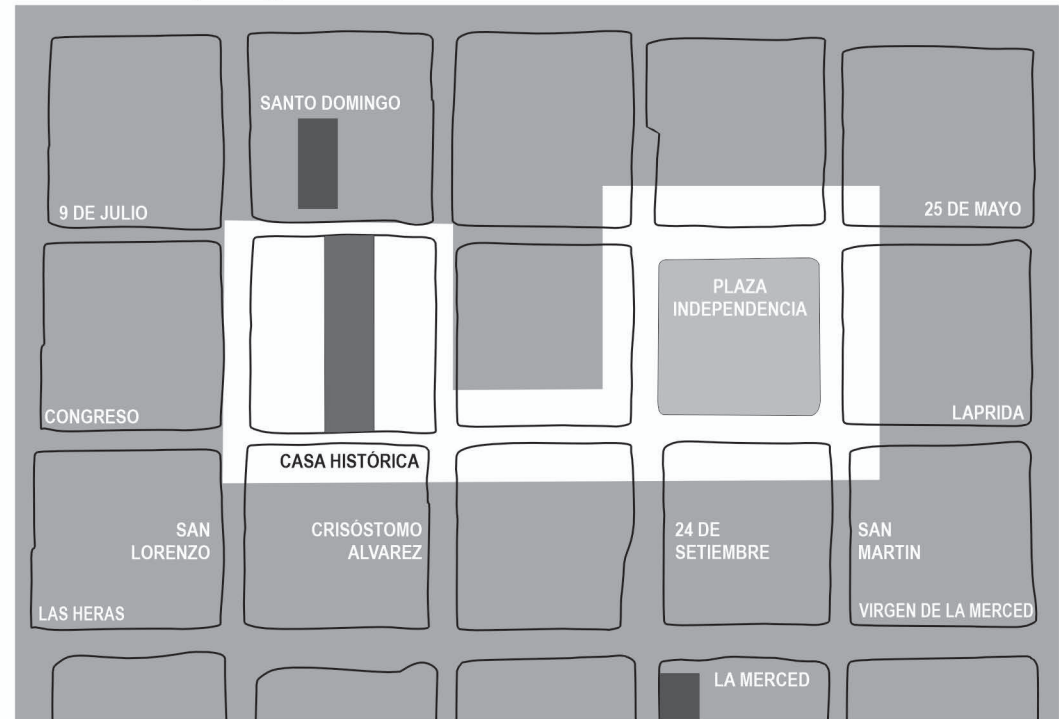
Una inexplicable **mezquindad** en la delimitación del Área de **protección**, donde a 61 metros de la medianera Sur del MCH, se inicia el Distrito COMERCIAL 1, prueba del infra valor que el CPU 2001 le otorga a la Casa, como si no hubiera dónde más poner Edificios.

Completan el **Repertorio de Agravios** que tiene el Sector de Casa Histórica, con el beneplácito del Municipio:

- 1) Área de protección finaliza en la esquina.
- 2) Área de protección excluye a Basílica de Santo Domingo.
- 3) Área de protección excluye a Iglesia La Merced.
- 4) No hay posición sobre el Entorno: paleta de colores, formas, ni materiales. Una mix entre indolencia y *laissez faire*.
- 5) Se exigen un disparatado volumen saliente a 3 metros de altura, sobre la línea municipal, un genérico de SMT.
- 6) Se admiten materiales inadecuados, como las láminas de Aluminio de alta tecnología, alucobond, paco, alucobond....
- 7) Se admite una cartelera despiadada en materiales, colores, escala, tipografías, mensaje y oportunidad.

Por sus hechos los conoceréis. El mensaje no puede ser más claro: **la historia importante ocurre en otra parte**, no en San Miguel de Tucumán, por lo que no hay necesidad de una protección sobre este entorno.

La única perspectiva aceptable que le quedaba a la Casa Histórica, la Casa hacia el Sur, con el OK municipal, para siempre arruinada, con este monumento al desamparo en San Lorenzo y Congreso.



TODO LO QUE CPU EXPRESA SOBRE CASA HISTÓRICA

“Zona de ubicación central donde se encuentran concentrados los edificios y espacios urbanos de mayor jerarquía de la ciudad en cuanto a sus valores patrimoniales, funcionales y simbólicos. Comprende la Plaza Independencia, el corredor entre ésta y la Casa Histórica y totalidad de la manzana en la cual está ubicada”.

Estas páginas se dedican a Josefina Alonso Lassalle de Andújar, experta en la Obra de Edward Sacriste.

LA SOCIEDAD DE LA ENDOGAMIA & LOS DAÑOS COLATERALES

Arquitectura Patrimonial de Eduardo Sacriste. No hubo abrazos para Casa Dicker.

Para el CPU de San Miguel de Tucumán, la palabra **Patrimonio**, no existe. (34)

A pesar que para una Ciudad Histórica Inteligente, el Patrimonio es estratégico, si se entiende que la Historia es un **Bien No Renovable**, que debe ser cuidado por inteligentes formados.

Reflexiónese un minuto: Qué hubiera hecho Salta con Sacriste.

Eduardo Sacriste (1905 - 1999) nace en Buenos Aires. Pero, desde 1945: Trabaja de Arquitecto, **Hace** docencia, **Publica** sus estudios y **Vive en Tucumán**, donde está radicada la mayor parte de su **obra magnífica**.



Es una celebridad para Tucumán. A pesar de eso, Tucumán no hizo un Catálogo de su obra, ni un Video, tampoco un City Tours que recorra su memorable aporte a la Arquitectura.

Un Eduardo Sacriste invisible, es lo único que se ve.

No conformes con ese nivel de destrato, en 2011 es demolida Casa Dicker.

El Municipio no lo sabe: Sacriste es uno de los pilares del Movimiento Moderno en el Mundo, movimiento aún vigente. Casa Dicker es de 1979, sensible y, entre algunos detalles: la escalera caracol, que se adquiere en un anticuario porteño.

La casa ocupa un lote en Santa Fe 664. Las casas que comparten su medianera, son demolidas y se construyen dos nuevas medianeras, PH 6790 al Este y PH 8080 al Oeste....

Acaso paredes unos 35 metros más altas.

Hay una **sensación** que no se te puede explicar: la claustrophobia.

(34) Para la Federación Económica de Tucumán y sus Cámaras, tampoco.



SECCIONES

Información General

LA GACETA

La piqueta no perdona ni a Sacriste

En Santa Fe al 600 fue demolida la casa Diker, uno de los ejemplos de la arquitectura valiosa de Tucumán . Un experto sugiere que falta un organismo municipal que gestione la negociación sobre los cambios urbanos.

→ 2 ↻ 27

Tr | f | t | ↻

MODELO. La casa Diker era el mejor proyecto de una serie de 10 viviendas urbanas del arquitecto Sacriste. FOTOS GENTILEZA RICARDO VIOLA - LA GACETA / ANALIA JARAMILLO

'80

'90

'00

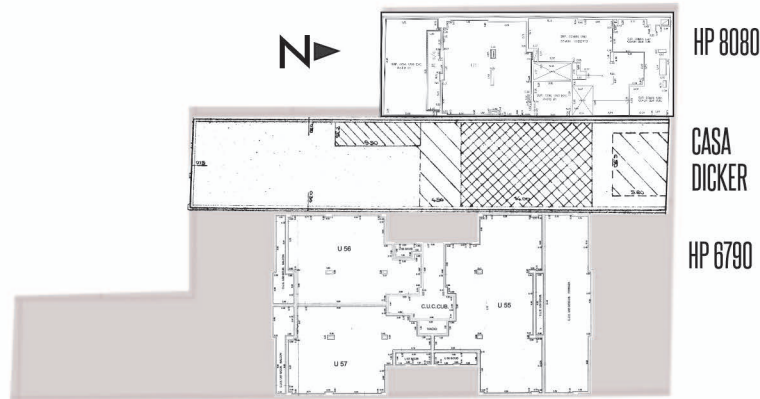
'10

▲
1979
CONSTRUIR
CASA DICKER

▲
2001
CONSTRUIR
PH 6790

▲
2009
CONSTRUIR
PH 6790

▲
2011
DEMOLER
CASA DICKER



UN REQUIEM EN 2014

"La casa "Dicker", diseñada por el Arquitecto Eduardo Sacriste y demolida en abril de 2011 ¡Era una vivienda elegante!. Nosotros elaboramos una cita a esa casa en el trabajo de hormigón de la fachada. La meta era recrear el siguiente mensaje: "sabemos que sos una obra de Sacriste: te reconocemos, saludamos y homenajeamos"'. (35)

La Sociedad de la Endogamia, brutal sin saberlo y enemiga del estudio, demuele la Casa, sin dolor y sin que nadie intente evitarlo. Tampoco se evitó que su frágil entorno haya sido **previamente destruido**, la inocencia que nos vale.

El Patrimonio, o sea, la Memoria, se cuida más con leyes, que con oportunos abrazos, tan aplaudidos en Casa Sucar.

Sin luces como para encontrar las alternativas de dónde más construir, la Sociedad de la Endogamia asiste a esta inmundicia demolición, mirando para otro lado.

Una cultura de la resignación, hecha militancia.



El muñón remanente de la hermosa viga, fantasmagórico último vestigio de Casa Dicker.

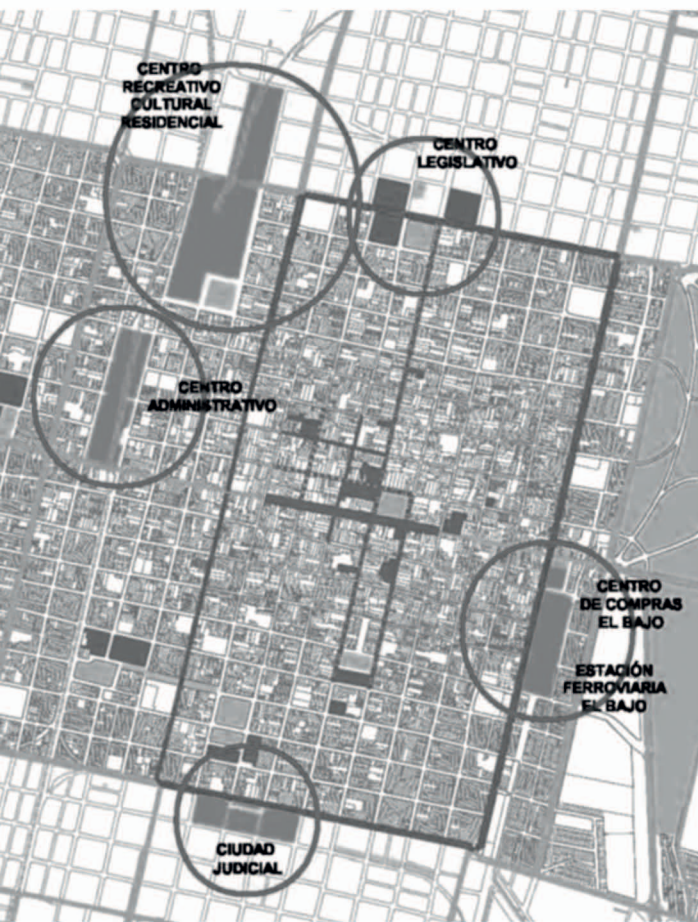
(35) Raiden, Virgilio; Piliponsky, Sebastián. Compiladores (2014). "Tucumán en Construcción".

Testimonio: Sobrino, Guillermo; Grimblat, Eduardo; Macchi Aráoz, Pedro César. "El plus del diseño". El encomillado es del original. Pág. 174.

PLAN ESTRATÉGICO & TRENES, EN LA SOCIEDAD DE LA ENDOGAMIA

Plan estratégico o Manual para la militancia del desguace del sistema ferroviario.

Un Plan Estratégico busca instalar cierta previsibilidad en la lógica de desarrollo de una Comunidad, a mediano y largo plazo.



CENTROS CÍVICOS - DICIEMBRE 2005

PLAN ESTRATÉGICO URBANO TERRITORIAL SMT



No tienen proyectos específicos, sino que en general, son líneas de acción en torno a algunos valores que la Comunidad **decide** proteger o promover. Valores ambientales, históricos, geopolíticos que se sistematizan para ofrecer un marco, que sirva a la génesis de proyectos.

El Plan Estratégico del Municipio carece de estudios de relevancia, ni de algún concepto que merezca el nombre de Estratégico.

Por ejemplo: no hay plan para mejorar las vinculaciones con el Este, donde tenemos los mismos 3 puentes que desde los años '70.

Después de insultar gratuitamente a la UNT en la **página 28** (36), lo que llama la atención, y eso si es relevante, es lo que sucede en la **página 108**, donde de repente, emerge un Proyecto.

Este Proyecto es una **claudicación**: decreta la muerte inexorable del sistema ferroviario de SMT, con el fin de **Subdesarrollar** sus valiosos predios.

Con los más disparatados argumentos y remarcados con el uso de oportunas “comillas”, el Proyecto de Desguace fluye sobre la necesidad de llevar el tren a Cevil Pozo. No hay futuro para el tren en SMT, según este Plan mequetrefe.

Paradójico: “Descomprimir Área Central”,

para estos urbanistas, se hace ocupando intensamente esos predios. **Se escribe** más rápido de lo que **se piensa**, a veces.

La miopía llega al clímax cuando atribuye funciones a estos invaluable predios:

1) Ciudad Judicial en Av. Roca, hoy devenido en insignificante polo gastronómico.

2) Administración y Viviendas en las 14 has, del predio de la otrora Estación Sunchales.

Una postal de la Sociedad de la Endogamia: **deglutir a precio vil**, los valiosos terrenos del Ferrocarril, en Barrio Norte.

Los que saben que el Sistema Ferroviario es vital para el futuro de Tucumán o los que esperan un Sistema de Trenes de Cercanías, son los ilusos, inocentes, necesarios, del Plan Estratégico.

Agosto de 2024: Empresario de la ciencia de la construcción, Garber en América, vuelve a hablar (sin nombrarlo) del setentoso y trillado cuento chino del “**Cinturón de Hierro**”.(37)

Paradójico II: científicos del arte de construir, las Cámaras, que se supone deben velar por el progreso, aquí militando el desguace de la poca infraestructura ferroviaria que queda, y dejar a Tucumán, otra vez... en la primera mitad del Siglo XIX.

(36) Párrafo textual: “La Universidad Nacional, con prestigio subsistente, representa la investigación por excelencia, pero aislada de la integridad”. La Academia traduce: “**Subsistencia**” es un organismo que apenas tiene signos vitales, casi, casi un muerto y “**aislada de la integridad**” es “aislada de la realidad” o acaso demencia.

(37) Hasta los '90, la ciencia y la prensa, trataban de explicar atraso, pobreza, embotellamientos o cualquier contingencia con el tendido ferroviario, raíz de todos los males.

LA IMPUDICIA COMO ÚNICA VERDAD ESTRATÉGICA

Acaso la avidez por hacerse de tierra del Estado a precio irrisorio, induce a oportunos Cultores del Lugar Correcto, a Decretar la Eutanasia forzosa de la Infraestructura Estratégica. El Caso de la página 108.

LA ESTRATEGIA DE ACTUACIÓN PARA EL ÁREA CENTRAL .(SIC) (38)

La estrategia de intervención que ordena los proyectos consensuados para la transformación de la ciudad se basa en la “oportunidad” que se presenta a partir de la presencia de grandes instalaciones ferroviarias (trazados, cuadros de estación, playas de maniobras) ya desde hace tiempo desafectadas de su uso original o próximas a ser desafectadas.

La estrategia de actuación para el área central también se basa en “aprovechar” estas “oportunidades”. Más aún cuando tres de los bordes del área central están definidos por la presencia de estas grandes instalaciones ferroviarias:

- hacia el oeste los predios del ex Ferrocarril Central Argentino (hoy Nuevo Central Argentino) y del ex Ferrocarril Central Córdoba (hoy Belgrano S.A.);
- hacia el sur, el predio del ex Ferrocarril Provincial;
- hacia el este, el predio del ex Ferrocarril del Estado, conocido con el nombre de El Bajo.

Los dos últimos predios que antes se indican ya se encuentran liberados del uso ferroviario, mientras que la construcción de una estación multimodal de cargas en Cevil Pozo, permitirá liberar definitivamente a los dos primeros de la actividad ferroviaria. (39)

De esta manera, estas grandes superficies se presentan como vacancias que podrán ser llenadas de modo tal de cumplir con los objetivos centrales propuestos para la recualificación de la franja central de la ciudad y, dentro de ella, el área central:

Descomprimir el área central mediante el desarrollo de nuevas centralidades.

Articular el centro con otros sectores de la ciudad a partir de la localización de nuevos usos y equipamientos en los bordes del área central.

De esta manera, la protección de los edificios y sitios que forman parte del patrimonio histórico y arquitectónico de la ciudad, las acciones tendientes a dotar de calidad a los espacios públicos, el ordenamiento del tránsito, la erradicación de la actividad informal de las calles, entre otras acciones a desarrollar en el tiempo, se van a enmarcar en esta estrategia más global que se propone descomprimir el centro, al mismo tiempo que dotarlo de más calidad para garantizar la continuidad de la vitalidad que hoy lo caracteriza.

Esta estrategia consiste en la conformación de nuevos centros cívicos en los bordes del área central que van a definir nuevas tensiones en la articulación del centro con el resto de la ciudad:

Un centro recreativo, cultural y residencial en el predio del Nuevo Central Argentino.

Un centro administrativo en el predio del ex Central Córdoba.

La ciudad judicial en el predio del ex Provincial.

Un centro de exposiciones y de compras en El Bajo. El centro legislativo en el sector Avenida Sarmiento – Plaza Urquiza.

La actuación en los grandes predios ferroviarios significa contemplar las siguientes premisas proyectuales:

Su consideración como parques urbanos multifuncionales, que dan lugar a la ubicación de grandes equipamientos con los que la ciudad aún no cuenta y que le permiten posicionarla competitivamente en el concierto de las capitales del Noroeste Argentino.

La incorporación de la vivienda como uno de los usos posibles a tener en cuenta en aquellos predios que cuenten con dimensiones suficientes para ello.(40) Su preservación como grandes áreas, sin avanzar con los trazados que las asimilen al resto del tejido de la ciudad desdibujando su condición de sitios especiales.

La elaboración de un proyecto integral para cada una de estas áreas que sirva de punto de partida para alcanzar un consenso entre la municipalidad, el gobierno provincial y el gobierno nacional acerca de su destino definitivo.

(38) **Transcripción literal** de la página 108 del Plan Estratégico de 2005 y reformulado en 2016, SMT. Los oportunos “encomillados”, pertenecen al original.

(39) “..... permitirá liberar definitivamente a los dos primeros de la actividad ferroviaria.....” (sic). “**liberar**” se debe leer que “**te dejamos sin trenes**”. Mequetrefe redactando.

(40) No se requiere ser un erudito para leer entre líneas, la verdadera razón de ser de la Página 108. En Derecho, para definir todo el párrafo: “**el relevo de la prueba**”.

DEMOCRACIA & CONSTRUCTIBILIDAD

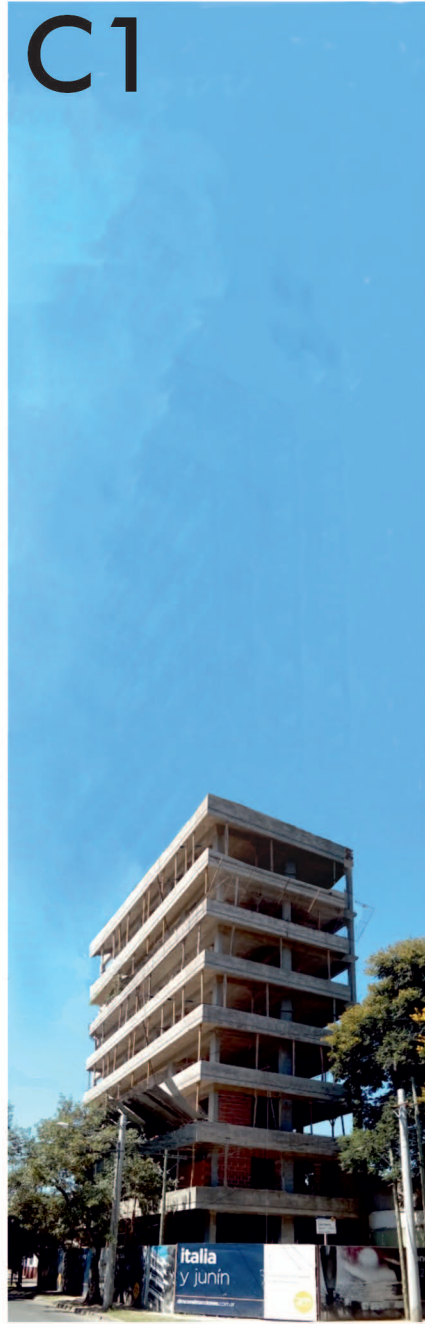
El difícil arte de hablar de igualdad de oportunidades.

CIUDADELA

CENTRO

BARRIO NORTE

MATE DE LUNA



LA PLANIFICACION
URBANA QUE PROMETE
UN CODIGO URBANO
NUNCA ES
UNA PIEZA INOCENTE
& SIEMPRE ES EL
REFLEJO DE UNA POLITICA

(41)





EDITORIAL
CLODOMIR
HILÉRET



EDITORIAL
CLODOMIR
HILÉRET

San Miguel de Tucumán tiene una tradición de Planeamiento desde su origen en 1565.

Este Informe aborda y se hace cargo del devenir de la Ciudad, a través de los dispositivos que sostienen su crecimiento.

Necesariamente para entender San Miguel de Tucumán, se debe comenzar por entender Ibatín.

Phillipe Bertrés, sus Mapas & el Dictum para el crecimiento de la Ciudad, en 1821.

Federico Helguera, el origen de Cuatro Avenidas, sin tal nombre, es 1872.

Zenón Santillán y la puesta en ejecución del Dictum de Phillippe Bertrés, hacia 1900.

Las vicisitudes de 1930, con la inesperada llegada de nuevos Vecinos provenientes del Campo, y las soluciones desde el Estado.

Para entender el CPU 2001, hay que incluir ese Contenido previo.

Hablemos del CPU 2001, apropiarse del dispositivo de crecimiento de SMT.

Sus Distritos y de cómo esa forma de clasificar la vida de cada Barrio, talla la vida de los Vecinos.

La figura del Desarrollador Inmobiliario, casi un emergente de la cultura de los '90 y la forma en que ese actor, influye en la vida del Vecino, por medio del trabajo coordinado con la Planificación del Municipio.

Gerardo Isas (1961), Arquitecto UNT desde 1989.

Ejerce roles de Arquitecto generalista, Proyectista, Director de Obra, Representante Técnico, Consultor en Arquitectura Jurídica.

La tarea fundamental ha sido la de Docente, tarea en ejercicio en la Cátedra Legislación & Ejercicio Profesional FAU UNT, desde 1989.

Actualmente a cargo de la Cátedra B, y con materias electivas sobre el Desarrollo Inmobiliario y la Dirección de Obras.

Entre 2012 y 2013 cursó una Maestría sobre Arquitectura Latinoamericana / FAU UNT, de la que no presenta Tesis.

La ciudad de San Miguel de Tucumán es su objeto de estudio, desde 2010, a pedido de su Jefe de Cátedra, el Arq. Eduardo Coletti.

Procura un ensamble entre Desarrollo Inmobiliario, la Historia de la ciudad y sus


Planes Urbanos.

Es Vocal en Sociedad Francesa de Tucumán en 1997, y Presidente desde 2015.

En 2017 presenta su primer libro *Première Personne Pluriel*, (Una historia sobre la Sociedad Francesa de Tucumán 1879 - 2008), editado por la Sociedad Francesa y el IPACyM (Instituto Provincial de Acción Cooperativa y Mutual).

LA SOCIEDAD DE LA ENDOGAMIA

PLANEAMIENTO, CÓDIGOS & DESARROLLO INMOBILIARIO, EL CASO DE SAN MIGUEL DE TUCUMÁN, 2001 - 2024



EDITORIAL
CLODOMIR
HILERET

SOCIÉTÉ FRANÇAISE DE TUCUMÁN

“Mujeres en la ventana” de Bartolomé Murillo, son las mujeres que, curiosas y divertidas, miran desde la ventana del primer piso.
“L’Empire des lumières” de René Magritte, esa ambigüedad entre el día y la noche, ese Parque en oscuras y ese Cielo luminoso.
La bandada de cuervos, E. A. Poe en la Editorial Clodomir Hileret.