

PROYECTO DE LEY

Artículo 1°. - Catalóganse con nivel de protección cautelar, en los términos del Artículo 10.3.3, correspondiente al Capítulo 10.3 "Catalogación" del Código de Planeamiento Urbano, a los inmuebles mencionados en el Anexo 1 del presente proyecto de ley, calificados como "casas chorizo o de patios" y "casas de altos".

Artículo 2°. -Incorpóranse los inmuebles catalogados por el Art.1° al Catálogo previsto por el Capítulo 10.3 "Catalogación" del Código de Planeamiento Urbano.

Artículo 3°. - El Poder Ejecutivo a través de la Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro dependiente de la Secretaría de Planeamiento Urbano, deberá asentar en la documentación Catastral correspondiente, la catalogación establecida por el Artículo 1° del presente.

Artículo 4°. - De forma.

FUNDAMENTOS Y ANTECEDENTES



La gigantesca epopeya inmigratoria que tuvo lugar entre el segundo tercio del siglo XIX y el primero del XX proveniente principalmente del Mediterráneo pero también de otras zonas de Europa, comenzó a influir en la vida cotidiana de la ciudad y aportó su colorido propio al paisaje. Junto con sus apellidos esos inmigrantes trajeron su laboriosidad, su cultura, sus costumbres, sus necesidades, sus gustos, su estética, sus ideas y sus prejuicios, y se instalaron en esta tierra para crear familia y fortuna y adoptar su nacionalidad.

Así, inevitablemente, la ciudad fue adquiriendo un aire fuertemente europeo, reflejando las diversas culturas que se asentaban en el país aportadas por los 5.900.000 personas que llegaron entre los años 1871 y 1914, sobre una población preexistente de solo 1.850.000 en todo el país en el año 1869.



Ello generó un proceso de expansión edilicia que se adaptó a las necesidades de la nueva demanda, que al confirmarse en sus trabajos, volcaban sus ahorros a la finalidad de hacerse de una vivienda que les permitiera sacar a sus familias de la vida de conventillo.

En el período comentado la ciudad creció de una población que no llegaba a los 350.000 habitantes hasta convertirse en la principal ciudad de América Latina, con sus 1.300.000 en 1910. En 1897 dos de cada tres habitantes eran extranjeros.

El intenso fenómeno generó un nuevo paisaje urbano que se fue imponiendo y dio albergue como se pudo a los antepasados de la mayoría de la actual población del país.



Todavía sus calles eran angostas, no habían sido abiertas las dos grandes diagonales que hoy parten de la Plaza de Mayo ni ensanchadas las avenidas céntricas, no tenía aún su obelisco ni muchos de sus monumentos actuales, pero inauguraba su recién abierta Avenida de Mayo, la primera gran arteria que la ciudad expuso al mundo con merecido orgullo.

Su nueva pujanza ya estaba abonando la gran transformación que había comenzado. Se estaban erigiendo, como nuevos emblemas de desarrollo y proyección de futuro el nuevo edificio del Congreso de la Nación (1904), el nuevo Teatro Colón (1908) y el gran edificio del Plaza Hotel (1909), tres construcciones que sobresalían claramente por sobre las alturas generales de la urbe, lo que les permitía mirarse entre ellas, a la vista de un panorama en el que todavía afloraban las magníficas cúpulas de las viejas iglesias



virreinales.

LA CASA CHORIZO Y SUS DERIVADOS

Es en esos tiempos y en esas circunstancias que aparece y se difunde el nuevo fenómeno edilicio hoy llamado "casa chorizo" o "casa de medio patio", tan característica, proliferada, generalizada y persistente en el tiempo, tan prototípica y emblemática de una época, de una gesta, de un paso adelante en la historia urbana, tan superadora del letargo colonial, tan útil a los requerimientos de un proceso inmigratorio



orio y social perdurable de importancia trascendente. Nació como respuesta urbana al subdividirse las parcelas de la zona céntrica, que originalmente habían sido de 30,30 mts. de frente por 60,62 de fondo, primero en dos parcelas de 15,15 metros de frente y luego en cuatro parcelas de 7,56 metros de frente pero manteniendo el fondo original, y luego se difundió a la periferia formando nuevos barrios de lotes accesibles.

Esas dimensiones angostas y profundas definieron un diseño arquitectónico muy ajustado, que "llevaba" la edificación hacia el interior de la manzana. La necesidad de airear los ambientes, darles luz, generar ámbitos de convivencia protegida sobre todo para los hijos (que de otro modo jugarían en la calle), estableciendo también divisiones físicas de la casa según usos, obligó a los constructores a introducir patios interiores. De tal modo, el uso del primer patio se reservaba a la familia, el segundo al personal doméstico (ambos separados por el comedor), y el tercero para la huerta, separado del segundo por la cocina y el baño de la casa. La sucesión de ambientes intercomunicados, todos unidos entre sí alrededor de patios sucesivos, fueron la característica que, además de ir cubriendo la longitud del lote, permitió, como ya se dijo, ir construyendo la casa en forma modular, a medida que su propietario fuera ahorrando, mejorara su situación económica o la familia se agrandara.

El nuevo concepto edilicio facilitó también que pudiera ser construido por constructores artesanos o albañiles, venidos en buena cantidad de la Europa mediterránea (mayoritariamente de Italia) junto con la oleada inmigratoria de la segunda mitad del siglo XIX.



Dentro de la ciudad de Buenos Aires los barrios en que más se edificó este tipo de vivienda fueron Catedral al Sur (San Telmo,

Montserrat y Barracas), luego Catedral al Norte, Palermo, Chacarita, Caballito y Flores. En ellos, antes y durante el cambio de siglo, cuadras enteras ofrecían la perspectiva uniforme de sus frentes sobre calles empedradas, muchas veces arboladas, salpicadas de faroles coloniales de hierro forjado. La mayor difusión de estas casas se produjo a lo largo del tendido de vías de tranvías a caballo, por la lógica comodidad para ir al trabajo.

Según el historiador Arq. Brandariz, en esos tiempos se podía adquirir un lote en la ciudad por el equivalente de tres salarios medios, y la construcción de una casa familiar insumía el ahorro corriente de la familia por diez años, lo que explica la proliferación de viviendas. De tal modo la casa de medio patio se ajustó plenamente a la legítima ambición de los inmigrantes de contar cuanto antes con una vivienda propia que le permitiera salir con sus familias de los conventillos, primeros alojamientos al llegar a estas latitudes una vez cumplida la etapa del Hotel de Inmigrantes. Adquirían el lote generalmente en lugares con acceso de transporte o no lejanos a sus lugares de trabajo y comenzaban a invertir sus ahorros en los primeros ambientes de la casa, que consistían en uno o dos espacios al frente del terreno, dentro de un plan modular que se iría extendiendo hacia el interior del lote, rodeando patios que albergaran primero a los hijos, luego los servicios, y finalmente la huerta.



Un ingenioso concepto de diseño otorgaba a los ambientes una suerte de "climatización" para neutralizar los picos de altas o bajas temperaturas, consistente en instalar el piso de manera elevada sobre el nivel de suelo dejando una cámara de aire que a la vez impedía el avance de humedades, y repitiendo otro espacio similar entre el cielo raso y la cubierta de techo, que recibía el aire cálido que se escapaba del volumen habitable a través de orificios disimulados por rosetas decorativas. Todo el sistema se completaba con la ventilación exterior que provenía del uso de las banderolas, lo que otorgaba una circulación de aire eficiente.



La casa de medio patio tiene una característica de gran valor sociológico y originalidad cultural: en su frente la familia presentaba diversa intensidad de decoración y ornamentación, pues allí se mostraba ante la comunidad una suerte de "categoría" social y se manifestaba la pauta del valor que se daba al hogar, el síntoma de que allí vivía un hombre orgulloso y consiente de la dignidad de su familia.

Ese concepto de vivienda fue, con el tiempo, origen de prototipos derivados de su concepción, como la "casa chorizo en hileras", etc., que en su conjunto otorgaron nuevas perspectivas a la ciudad que comenzaba a crecer hacia un futuro más metropolitano. Esa nueva invención no fue ave de paso; apareció allá por los ochenta en el horizonte urbano porteño para quedarse por muchos años. Aún en la década de 1930 se continuaron construyendo ejemplares, más o menos evolucionados de esa idea tan original que se constituyó en un clásico, que se expandió geográficamente a las localidades aledañas de la provincia, a la ciudad de Montevideo y a todo el litoral santafesino y entrerriano, y que alojó a los abuelos y bis abuelos de los hombres de hoy.

En efecto. La "casa chorizo", fue parte constitutiva y fundamental del acervo



cultural y edilicio porteño en la época comentada, y fue el punto de partida sobre cuyo diseño luego se proyectaron "casas chorizo de altos", consistentes en dos casas superpuestas aprovechando los mismos patios, con entradas independientes. De allí la existencia hoy en día de tantas casas con dos y hasta cuatro puertas gemelas al frente.

Posteriormente la "casa en hilera", consistente en una casa más corta al frente del terreno y otra en la parte posterior, ambas con entradas independientes sobre la vereda, y la "casa en hilera de altos" constituyeron formas

más intensas de aprovechar los terrenos, cuyo valor se elevaba al densificarse la zona más céntrica de la ciudad.

Muchos autores creen que la casa chorizo apareció como un derivado de la "Casa de patios" colonial de los siglos XVII al XIX, Según esa creencia, la casa colonial habría sido cortada longitudinalmente al medio, generando dos casas de medio patio. Sin embargo, es común encontrar sucesivas casas chorizo todas con los



patios orientados hacia la misma dirección y no de manera invertida como hubiera resultado si proviniera de la partición de la Casa de Patios.



Otros autores identifican su origen en épocas de Rivadavia (1825), en que la edificación porteña empieza a sustituir sus techos de dos aguas por azoteas.

Todo eso es posible, y de hecho cada uno de esos elementos contribuyó, uno por el ejemplo, otro por la tecnología, a preparar el terreno para el advenimiento de la casa de medio patio.

Recién en la década de 1930 esa notable ciudad de los ancestros fue cediendo lentamente su hegemonía al siguiente proceso de desarrollo edilicio, cuya nota innovadora fue marcada por la construcción en altura, la concentración habitacional, la densificación urbana, la saturación ambiental. El aprecio a sus nuevas cualidades no debe desamparar a aquella la otra ciudad, felizmente aún existente, cuyo recuerdo y belleza debe ser redimida para abonar y enriquecer la cultura y la admiración de sus descendientes.

En atención a todo lo expuesto solicitamos la promulgación de este proyecto de ley.