



## Preservación del patrimonio modesto. Indagaciones sociomateriales en la ciudad de Tandil, Argentina

### Preservation of modest heritage Sociomaterials investigations in the city of Tandil, Argentina

Lorena Marina Sánchez  
Fernando Cacopardo

**RESUMEN:** La valoración de las viviendas que forman parte del paisaje cotidiano de las ciudades, constituye un relevante avance en el desarrollo patrimonial. Mediante un abordaje histórico urbano-arquitectónico y social en una ciudad intermedia bonaerense de Argentina, Tandil, se indagan estrategias para la preservación sustentable de su más destacado patrimonio modesto. Desde una concepción de la investigación de carácter principalmente cualitativo, se expone un proceso metodológico que comprende el cruce de relevamientos in situ con el análisis de planimetrías, bibliografía y fotografías, junto a la realización de entrevistas y encuestas de opinión centradas en la conciencia-concientización de los usuarios. De esta forma se presenta un desarrollo metodológico, teórico y de transferencia factible de ser apropiado a otros contextos y bienes domésticos.  
**PALABRAS CLAVE:** patrimonio modesto, vivienda, preservación, sociedad, sustentabilidad.

**ABSTRACT:** The valuation of houses that form a part of everyday landscape of the cities, constitutes an important step forward in the patrimonial development. By means of a historical urban-architectural and social boarding in an intermediate city of the province of Buenos Aires in Argentina, Tandil, strategies for the sustainable preservation of its most relevant modest patrimony are explored. From a conception of the nature of research primarily qualitative, it is exposed a methodological process that understands the crossing reports in situ with the analysis of mappings, bibliography and photographs, along with interviews and public-opinion polls focused on awareness-raising consciousness of the users. In this way, it is presented a development methodological, theoretical and of transferency, feasible of being adapted to other contexts and household goods.  
**KEYWORDS:** modest heritage, housing, preservation, society, sustainability.

## Introducción

El significado patrimonial es un concepto cultural y como tal, posee un carácter histórico dinámico. Desde la segunda mitad del siglo XX, la ampliación valorativa del corpus de bienes significó un punto de inflexión patrimonial. Esta apertura de lo monumental a lo contextual, de lo tangible a lo intangible, de lo ambiental a lo tecnológico, por solo mencionar algunos de los avances, resulta visible en la multiplicidad de cartas, documentos y recomendaciones de las organizaciones más relevantes, como UNESCO e ICOMOS [1<sup>1</sup>]. La concreción de la categoría de paisaje cultural (1992) o bien, la enunciación de directrices específicas centradas en el patrimonio inmaterial (2003), resultan ejemplos de las nuevas consideraciones dentro del abanico de protección.

En este marco, se destaca la valoración de las viviendas que forman parte del paisaje cotidiano de las ciudades. En su doble escala individual y grupal, entrelazando el pasado y el presente en la conformación de los paisajes urbanos, las viviendas integran un destacado patrimonio modesto. Desde la Carta de Venecia de 1964 se especifica que “La noción de monumento histórico comprende la creación arquitectónica aislada así como el conjunto urbano o rural (...). Se refiere no solo a las grandes creaciones sino también a las obras modestas que han adquirido con el tiempo una significación cultural”. Sin definiciones concretas posteriores, el concepto se difundió en 1992, dentro del ámbito latinoamericano, a través de una publicación señera titulada *El Patrimonio modesto* [2]. Desde un análisis terminológico y bibliográfico, este patrimonio puede explicarse como “...el conjunto de aquellos bienes urbanos característicos de cada ciudad, principalmente residenciales, que constituyen tejidos concentrados y/o dispersos, destinados a clases sociales medias y realizados por constructores, idóneos y en menor medida profesionales, utilizando técnicas y tecnologías principalmente posindustriales” [3].

Las actuales estrategias para su preservación resultan particularmente enlazadas al concepto de sustentabilidad, ya que se procura satisfacer las necesidades de las generaciones presentes sin comprometer el derecho de las generaciones futuras de satisfacer sus propias necesidades [4]. Desde esta noción, el patrimonio modesto se concibe como una necesidad intergeneracional en tanto se vislumbra como uno de los engranajes sociomateriales de la identidad comunitaria y por ende, amerita ser protegido desde una perspectiva que equilibre el pasado y el presente hacia el futuro.

Dentro de las dimensiones ecológicas, políticas, económicas y sociales de la sustentabilidad, el enfoque social se enfatiza como uno de los principales ejes para proteger, a largo plazo, el disfrute y la supervivencia de los bienes. La sustentabilidad social en su más amplio sentido, propone “...el mantenimiento del sistema de valores, prácticas y símbolos de identidad que permiten la reproducción del tejido social y garantizan la integración nacional a través de los tiempos”[5]. Asimismo, las relaciones del patrimonio modesto con la dimensión ecológica desde una visión orientada hacia el aprovechamiento de lo construido, la dimensión política en tanto construcción y empoderamiento ciudadano y la dimensión económica comprendida como un equilibrio entre lo material y lo inmaterial, realzan la relevancia y el hincapié en el enfoque sociomaterial.

En este sentido, los inicios preservacionistas domésticos surgieron mediante el tratamiento de fragmentos urbanos característicos dentro de planes mayores de rehabilitación urbana. A partir de las primigenias

1. UNESCO. *Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura*. [en línea] París: UNESCO, 2013. [Consulta: 15 de marzo de 2013] Disponible en: <http://portal.unesco.org/es>.
2. WAISMAN, Marina (dir.). *El patrimonio modesto. Cuadernos* núm. 20, Escala, Bogotá, 1992.
3. SÁNCHEZ, Lorena Marina y CUEZZO, María Laura. “Reflexiones sobre el concepto patrimonial modesto. Estudio de caso: las ciudades de Mar del Plata y San Miguel de Tucumán”. En: MORENO, Daniela y CHIARELLO, Ana Lía (comps.). *Cuadernos De Historia Urbana*. San Miguel de Tucumán: Universidad Nacional de Tucumán. Facultad de Arquitectura y Urbanismo, 2012, vol. II, p. 266.
4. *Informe de la Comisión Mundial sobre el Medio Ambiente y el Desarrollo (Comisión Brundtland): Nuestro futuro común*. Oxford: Oxford University Press, 1987.
5. GARCÍA, Daniela y PRIOTTO, Guillermo. *La sustentabilidad como discurso ideológico*. Buenos Aires: Programa de estrategia nacional de Educación Ambiental, Unidad de Coordinación de Educación Ambiental (SAyDS), 2008, p. 11.

<sup>1</sup> ICOMOS, Consejo internacional de monumentos y sitios. Disponible en: <http://www.icomos.org>

acciones patrimoniales implementadas en cascos y áreas particularizadas, las tareas realizadas en Bolonia en 1969 resultaron ejemplares, ya que por primera vez se vinculó la defensa de un centro histórico con las aspiraciones de los sectores populares en relación con la vivienda, inaugurando los necesarios lazos entre el patrimonio y la sociedad [6]. Desde entonces, el abordaje histórico urbano-arquitectónico y social de cada territorio se vislumbra como sustancial para descubrir los valores y los requerimientos del patrimonio doméstico de cada ciudad.

En el ámbito latinoamericano, el interés en la esfera social se acrecienta al considerar el carácter privado de las viviendas junto a las lentas incorporaciones de premisas patrimoniales estatales. Forjar ideas estratégicamente delineadas para los usuarios de los bienes en vías de potenciar acciones entre los ciudadanos e incluso entre los restantes actores involucrados —políticos, empresarios—, en un ámbito de retroalimentación, se vislumbra como uno de los caminos posibles [7, 8].

Dentro de las muchas formas en que este hincapié sociomaterial ha alcanzado la práctica, es relevante la experiencia internacional obrada desde 1995 para el tratamiento patrimonial de los bienes de la cuenca mediterránea a través de un consorcio para la rehabilitación de su arquitectura tradicional —RehabiMed—. Desde el análisis de las relaciones establecidas entre patrimonio, desarrollo e identidad cultural, se construyeron diferentes estrategias públicas y privadas materializadas en libros, páginas webs, actividades, disertaciones y capacitaciones orientadas a la preservación de los bienes<sup>2</sup>. En cuanto a la realidad latinoamericana, resulta interesante el trabajo desarrollado desde la década de 1980 en Río de Janeiro, Brasil, para los inmuebles de sus áreas centrales. Con apoyo principalmente público, se programaron acciones dirigidas a técnicos y, especialmente, a los usuarios de los bienes, como manuales y reuniones entre los agentes interesados<sup>3</sup>. En lo que respecta al recorte patrimonial argentino, es significativo el caso de Buenos Aires. Un amplio campo de experimentación se inauguró a partir de 1980 mediante la incorporación pública de la temática. Desde 2001, se acrecentó el interés y se promovieron diversas ayudas para los usuarios de bienes patrimoniales, como cartillas, manuales, páginas webs, actividades y charlas<sup>4</sup>.

Estos ejemplos, con sus avances y retrocesos, constituyen solo una mínima muestra del espectro de estrategias sociomateriales que iniciaron un derrotero en pos de una preservación del patrimonio modesto en la que el usuario resulta protagonista. Desde esta concepción, la concientización se revela como una de las más importantes claves. Orueta y Zingoni explican que mientras la conciencia patrimonial ciudadana implica la aceptación racional y emocional de los valores patrimoniales, la concientización avanza sobre acciones concretas (esfuerzo, tiempo, dinero) para alcanzar la preservación [9, 10]. De esta manera, el estado de conciencia constituye una fase inicial fundamental para alcanzar la concientización. Para lograr este último nivel, proponen el desarrollo de tres ejes: sentir, pensar y hacer, principalmente dirigidos a los habitantes. Si los usuarios no conocen el patrimonio a preservar —pensar— y no lo “quieren” —sentir—, es muy poco probable que lo cuiden —hacer—. Así, desde el trabajo de la concientización mediante la triada presentada, es posible encontrar una garantía preservacionista a más largo plazo.

En Argentina, las ciudades intermedias<sup>5</sup> se presentan como campos de exploración privilegiados para abordar el patrimonio modesto. Estas

6. ROCA CLADERA, Juana. *Rehabilitación urbana. Análisis comparado de algunos países de la Unión Europea*. Madrid: Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, 1995.
7. MORENO CIFUENTES, María Antonia. “Aspectos sociales de la conservación y restauración del patrimonio”. *Ge-conservación*. [en línea]. 2013, núm. 4, pp. 7-22. [Consulta: 10 de junio de 2013]. Disponible en: <http://ge-iic.com/ojs/index.php/revista/article/view/168>
8. ERLIJ ABRAMSON, Miriam. “Patrimonio y ciudad: sustentabilidad urbana”. *Urbano*. [en línea]. 2004, vol. 7, núm. 10, pp. 28-30. [Consulta: 12 de diciembre de 2012]. Disponible en: <http://www.redalyc.org/pdf/198/19871006.pdf>
9. ORUETA, Marisa. “Concientización, difusión y medios de comunicación para la defensa del patrimonio”. En: *V Congreso Nacional de Preservación del Patrimonio Arquitectónico y Urbano. Patrimonio Americano: Unidad, Pertenencia e Identidad*. Mar del Plata: Asociación de Arquitectos de Mar del Plata, 1990, pp. 21-23.
10. ZINGONI, José María. “Gestión del patrimonio arquitectónico y urbano”. En: NOVACOVSKY, Alejandro y VIÑUALES, Graciela (eds.). *Textos de cátedra-Maestría en Gestión e Intervención en el Patrimonio Arquitectónico y Urbano*. Mar del Plata: Universidad Nacional de Mar del Plata. Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño, 2003, vol. 2, pp. 175-203.

<sup>2</sup> Se recomienda la lectura de las tareas y los libros realizados. Ver <http://www.rehabimed.net> (Consulta: 27 de marzo de 2013).

<sup>3</sup> Existen numerosos artículos en relación con el proyecto y su implementación. Para su mejor comprensión es relevante la lectura de PINHEIRO, Augusto Ivan de Freitas. “Corredor Cultural, um projeto de preservação para o centro do Rio de Janeiro”. Anais do II SEDUR, Pini/ CNPQ/ FINEP, Brasília, 1986. Asimismo y en relación, ver AA.VV., *Como recuperar, reformar ou construir seu imóvel no Corredor Cultural*. Instituto de Planejamento Municipal, Instituto Municipal de Arte e Cultura, Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, Río de Janeiro, 1995, 3ª edición.

<sup>4</sup> Desde la creación de la Dirección General de Patrimonio a partir de 2001, se destaca la labor realizada mediante el Programa Patrimonio de los Barrios: Ningún futuro sin pasado, las tres series de Cartillas de Mantenimiento para Edificios de valor Patrimonial y el Programa Aquí Patrimonio: una tarea con los vecinos. Ver <http://www.buenosaires.gob.ar/areas/cultura/museos/dgpatri.php> [Consulta: 1 de marzo de 2013].

<sup>5</sup> Estas aglomeraciones se definen entre los 50 000 y 1 000 000 de habitantes.

ciudades conforman los principales centros de crecimiento y dinamismo socioeconómico que permiten enriquecer la complejidad del análisis [11]. De esta forma, se incrementa el desafío para el cuidado de sus bienes domésticos a partir de ciertos denominadores comunes, como la especulación inmobiliaria, el turismo descontrolado y la sustitución de lo heredado en un contexto estatal con frágiles normas proteccionistas.

Las ciudades de la provincia de Buenos Aires, en particular, ostentan un valioso y multicultural pasado que ha forjado un heterogéneo corpus patrimonial. Especialmente al sur del río Salado, se presenta una destacada diversidad histórica urbana-arquitectónica y social, mediterránea y costera. Dentro del área mediterránea, la ciudad de Tandil resulta un incipiente e interesante territorio de reflexión para analizar los bienes domésticos, ya que posee una distinguida historia pasada y un movido presente (figura 1).

En este marco, el artículo indaga estrategias para la preservación del patrimonio modesto, particularmente para el caso de Tandil, desde una perspectiva de sustentabilidad sociomaterial que se fundamenta en el análisis histórico urbano-arquitectónico junto al análisis social<sup>6</sup>. Mediante una concepción de la investigación de carácter principalmente cualitativo, se emprende un proceso metodológico desde el cruce de relevamientos in situ con el análisis de planimetrías, bibliografía y fotografías, junto a la realización de entrevistas y encuestas de opinión centradas en la conciencia-concientización de los usuarios. Así, desde el estudio realizado se expone un desarrollo metodológico, teórico y de transferencia factible de ser extrapolado a otros patrimonios modestos de otras ciudades, en vísperas de alcanzar estrategias preservacionistas apropiadas para cada caso.

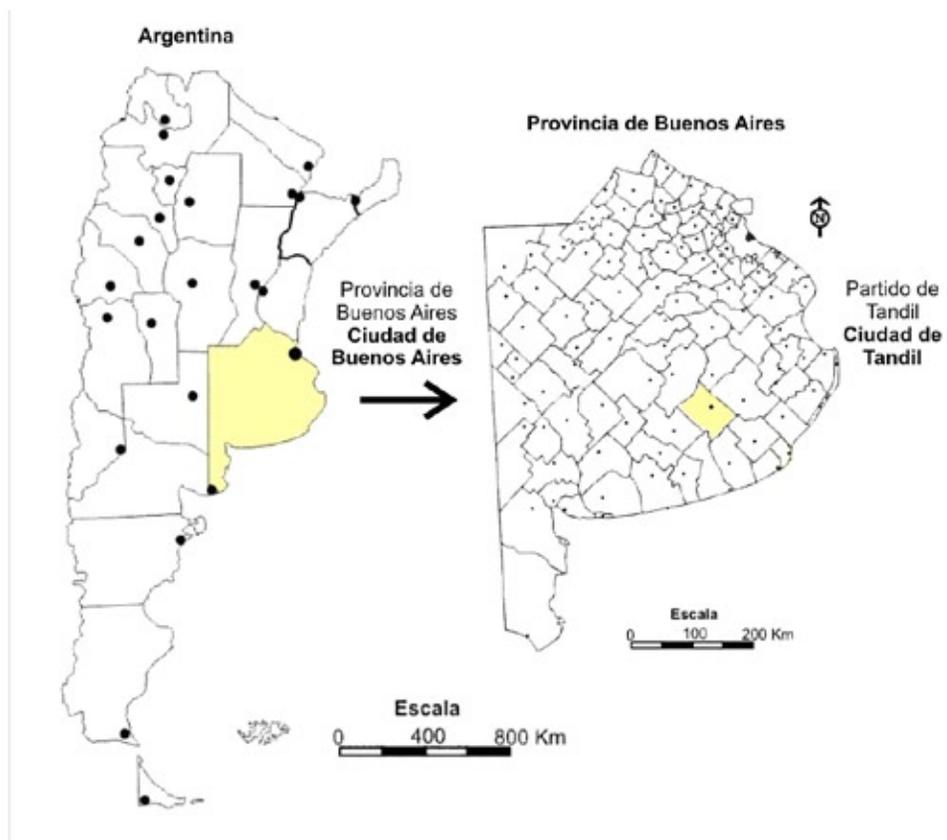


Figura 1: Ubicación de la ciudad de Tandil en la provincia de Buenos Aires, Argentina. Fuente: Composición de los autores basada en imagen del Centro de Investigaciones Ambientales (FAUD-UNMdP).

11. VAPÑARSKY, César y GOROJOVSKY, Néstor. *El crecimiento urbano en la Argentina*. Buenos Aires: Grupo Editor Latinoamericano, 1990.

<sup>6</sup>Las investigaciones realizadas sobre el patrimonio modesto de la ciudad costera de Mar del Plata han actuado como un laboratorio que ha propiciado el problema presentado y la necesidad de ampliar el universo de estudio a otras ciudades del territorio bonaerense.

## Métodos y materiales

El patrimonio modesto de la ciudad de Tandil se trabajó mediante tres fases afrontadas desde una concepción de la investigación principalmente cualitativa. El análisis histórico urbano-arquitectónico (A) y el análisis social (B) se comprendieron como un cuerpo único para emprender el conocimiento patrimonial e idear estrategias de preservación-concientización en un marco de sustentabilidad (C). Así, edificio, tejido, estructura urbana e historia fueron analizados como aspectos inseparables, de mutua constitución<sup>7</sup> e indisolublemente ligados al accionar social, en vísperas de alcanzar un ejercicio preservacionista que proteja los bienes para las generaciones presentes y futuras.

En una primera fase se abordó el análisis histórico urbano-arquitectónico para entender los procesos que originaron la ciudad de Tandil, su trazado y sus viviendas, identificando el tipo y los valores del patrimonio modesto predominante, constituido por casas “chorizo”. Para ello se seleccionaron los fragmentos urbanos más representativos y se fundamentaron y eligieron las unidades de análisis y observación. Asimismo, la indagación se complementó con la realización de entrevistas semiestructuradas a informantes claves.

Las elaboraciones personales para la definición metodológica de esta fase, resultaron fundamentales. Desde la construcción de la evolución urbana basada en diferentes archivos bibliográficos, planimétricos y fotográficos, junto a los testimonios recogidos<sup>8</sup>, se relevaron parcela a parcela las noventa manzanas centrales desde donde surgió el trazado de la ciudad y se generó un tejido con un especial desarrollo de casas “chorizo”<sup>9</sup>. Dentro de este sector, delimitado por las cuatro avenidas principales —Rivadavia, España, Santamarina y Avellaneda—, se identificaron 372 casas “chorizo” junto a sus diferentes grados de transformación. De este relevamiento se seleccionó un microsector de nueve manzanas de acuerdo con la mayor cantidad de viviendas “chorizo” más cercanas a la originalidad, ya que usualmente presentaron intervenciones (figura 2a y b).

<sup>7</sup> El trabajo de Muratori (MURATORI, Saverio. *Studi per una operante Storia urbana di Venezia*, Istituto Poligrafico dello Stato, Roma, 1959) constituye el primer antecedente de este tipo de investigaciones.

<sup>8</sup> En síntesis, se relevaron: Archivo Histórico-Patrimonial Municipal, Biblioteca UNICEN, Biblioteca Popular Rivadavia, Museo del Fuerte y Archivo de Planeamiento y Obras Públicas/ Obras Privadas municipal. Asimismo, se entrevistaron a diferentes actores claves integrantes de la Coordinación de Patrimonio Cultural y Archivo Histórico, junto a prestigiosos historiadores locales.

<sup>9</sup> Es importante destacar que Tandil carece de estudios específicos sobre sus casas “chorizo”.



Figura 2a: Vista aérea de la ciudad de Tandil donde se enmarca el fragmento central analizado, delimitado por las cuatro avenidas principales. Fuente: Google Earth, 3/5/2013.

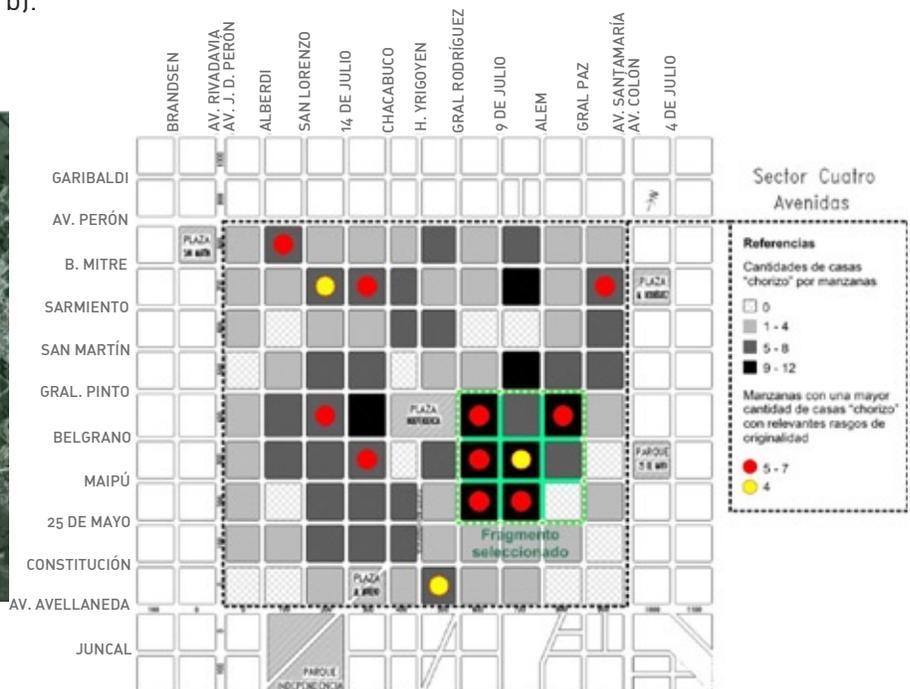


Figura 2b: Fragmento central analizado y microsector seleccionado. Fuente: Composición de los autores basada en relevamientos in situ.

Las viviendas de las manzanas elegidas fueron examinadas mediante el estudio de cédulas históricas catastrales, planchetas urbanas y expedientes de obras. Esta última pesquisa resultó compleja debido a que la mayoría de los expedientes de las viviendas no poseían planos antiguos. El acercamiento detallado permitió comenzar a comprender la interrelación urbana-arquitectónica y los correspondientes valores de las casas "chorizo" de Tandil.

En una segunda fase y desde lo desarrollado, se abordó el análisis social a través de la indagación del estado de apropiación, conocimiento y prácticas de los habitantes de las casas "chorizo", junto a la disposición para su preservación. El análisis de las características socioeconómicas del fragmento elegido dentro de la ciudad y el estudio del contexto proteccionista a través de la acción municipal local, se trabajaron mediante la realización de entrevistas<sup>10</sup>, la indagación de las normas preservacionistas enunciadas en el Plan de Desarrollo Territorial (PDT) desde 2005 e información del censo 2001<sup>11</sup>.

Mediante los conocimientos adquiridos, se realizó una encuesta semiestructurada de opinión a 26 usuarios de las 33 viviendas seleccionadas dentro del microsector de nueve manzanas<sup>12</sup>. La encuesta se organizó a partir de tres grupos de preguntas de acuerdo con los ejes claves para la concientización patrimonial:

Con respecto al sentir, se indagó en las apropiaciones referidas al habitar dentro del fragmento central analizado, junto a las relacionadas con las casas "chorizo". De esta forma, se preguntó por la antigüedad de permanencia dentro del sector, la satisfacción por vivir en el área céntrica, la antigüedad de permanencia en la vivienda, los modos de obtención (herencia, compra, alquiler u otros) y de acuerdo con cada respuesta, se requirió una justificación. Finalmente, se preguntó por el lugar de la casa elegido como el más significativo.

Con respecto al pensar, se indagó en el conocimiento del carácter patrimonial de las casas "chorizo". De esta forma, se preguntó por la consideración patrimonial/identitaria de la casa, el conocimiento de su denominación popular (casa "chorizo" u otros), el reconocimiento de valores (históricos, arquitectónicos, urbanos u otros), el interés por la preservación de este tipo de vivienda y el conocimiento sobre las posibles ayudas municipales para su protección.

Con respecto al hacer, se indagó en las prácticas operadas en las casas y en la disposición para su preservación. De esta forma, se preguntó por las reformas realizadas y a realizar (desde sus características hasta su necesidad), y el interés por participar en actividades para cuidar este patrimonio (con un espectro de opciones disponibles en el caso de estar interesados, como reuniones con usuarios, charlas con especialistas, concursos y juegos temáticos). Finalmente, se examinaron las preferencias por diferentes medios para recibir e intercambiar información sobre las casas "chorizo" (páginas webs, cds, diarios locales, boletines u otros) (figura 3).

Asimismo, en los datos generales se registraron las edades, el sexo, las ocupaciones y los niveles de instrucción de los habitantes de cada vivienda.

En una tercera fase y de acuerdo con los conocimientos alcanzados, se definieron las propuestas estratégicas para la concientización ciudadana-usuaria referida a la preservación de las casas "chorizo".

**Aprobaciones (Fragmento urbano/casas)**  
 -antigüedad de permanencia en fragmento  
 -satisfacción por vivir en fragmento  
 -antigüedad de permanencia en vivienda  
 -modo de obtención de vivienda  
 -lugar de la casa más significativo

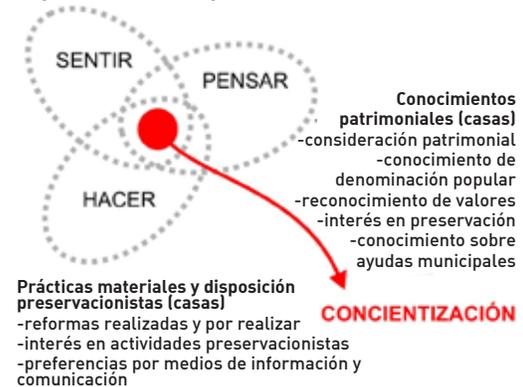


Figura 3: Síntesis de los aspectos examinados en la encuesta a partir de los tres ejes claves para la concientización patrimonial. Fuente: Composición de los autores.

<sup>10</sup> En especial las realizadas a los responsables de la Coordinación de Patrimonio Cultural y Archivo Histórico de la Municipalidad de Tandil.

<sup>11</sup> Se trabajó con el censo 2001 (Instituto Nacional de Estadística y Censos, INDEC) debido a que los resultados del censo 2010 a nivel de radios y fracciones aún no se encuentran disponibles. El cruce con las restantes fuentes analizadas acercó nuevas proyecciones a los datos analizados, acercándolos a la realidad.

<sup>12</sup> De las siete viviendas restantes, cinco se encontraban deshabitadas (en dos de los casos temporalmente, ya que sus propietarios las poseen para alojarse durante sus viajes) y dos poseían usuarios que no deseaban contestar las preguntas.

## Resultados

El abordaje histórico urbano-arquitectónico (A) constituyó la base analítica para las posteriores definiciones, por lo que se presenta, a continuación, una estrecha síntesis de lo examinado.

Tandil constituye una de las ciudades intermedias bonaerenses ubicada en la zona pampeana argentina, dentro del sistema serrano de Tandilia, a poco más de 350 km de Buenos Aires. Su naturaleza mediterránea con arroyos y una particular perspectiva dominada por las sierras, junto a su origen como fortín de frontera, guiaron su crecimiento desde 1823. A mediados de 1850, con la expansión de la actividad ganadera, se comenzó a perfilar un poblado independiente del Fuerte. Si bien las condiciones histórico-políticas signaron el comienzo de la ciudad, el marco natural propició el principal atractivo turístico muy tempranamente. Asimismo, la llegada del tren en 1883 potenció las posibilidades laborales y el crecimiento de nuevas actividades. De esta forma, con el avance del tiempo y el desarrollo socioeconómico, Tandil se constituyó en un importante receptor de extranjeros, entre los que se destacaron los españoles e italianos, con decrecimientos y vaivenes inmigratorios a lo largo de su historia.

En esta incipiente estructura social, económica y política, las sierras se convirtieron en la indeleble marca local. Desde el bucólico paisaje serrano y el atractivo de la “piedra movediza”, hasta el auge y la decadencia de las canteras de extracción entre fines del siglo XIX y 1930, se imprimió la vocación turística e industrial de la ciudad. En estos comienzos se desarrollaron los edificios más imponentes, usualmente alrededor de la plaza central. Dentro del trazado ortogonal central orientado de acuerdo con el Fuerte originario, con un ulterior giro en el territorio circundante, se desarrollaron diversas formas de tejido urbano, entre las que se destacó la casa “chorizo”.

Esta vivienda resulta “...de amplia utilización en Argentina desde el siglo XVIII hasta las primeras décadas del siglo XX. Se trata de una modalidad de casa de patios, generada a partir de un esquema tripartito: una hilera de habitaciones seguida de una circulación en galería y un espacio abierto. En general, ocupa un lote angosto y alargado, característico de la subdivisión de la tierra en las ciudades argentinas, de allí su denominación de “chorizo” [12] (figura 4). Tradicional en diversas provincias nacionales<sup>13</sup>, su génesis se enmarcó en las necesidades habitacionales asociadas al crecimiento poblacional inmigratorio de fines del siglo XIX y principios del XX<sup>14</sup>. Principalmente de la mano de constructores e idóneos, la flexibilidad de crecimiento de la casa “chorizo” ofreció a los habitantes una opción viable y progresiva para alcanzar la vivienda propia en los pequeños loteos. En paralelo, proporcionó a algunos propietarios una renta inmobiliaria. De esta forma, la inmigración, el criterio práctico constructivo-funcional y una trama urbana de creciente valor económico, constituyeron factores claves para su progreso.

En Tandil, al igual que en la mayoría de las ciudades donde se encuentran estas viviendas, se destacó el trabajo de la inmigración italiana que arribó a la ciudad a principios del siglo XX. Las firmas de los idóneos o constructores que figuran en muchos de los planos explorados, atestiguan esta especial participación. Asimismo, fue posible reconocer que en el centro de la ciudad relevado se construyeron las casas “chorizo” de mayor importancia, con hincapié en los tratamientos de las fachadas mediante el tradicional estilo italianizante de principios del siglo XX y el art decó posterior. Este despliegue tipológico también se verificó en la Avenida Colón que avanza

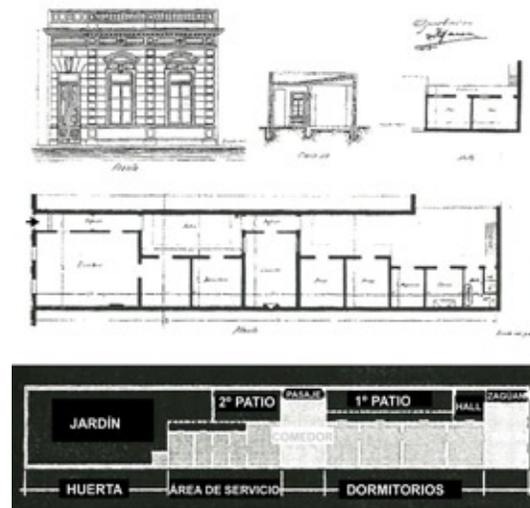


Figura 4: Arriba, plano de una casa “chorizo” de la ciudad de Rosario, Argentina. Abajo, esquema de la planta típica de estas viviendas. Fuente: DE GREGORIO, Roberto. *La casa criolla*. Popularmente llamada la casa chorizo. Nobuko, Buenos Aires, 2006, p. 25 y 101.

12 ALIATA, Fernando. “Casa chorizo”. En: LIERNUR, Jorge Francisco y ALIATA, Fernando (eds.). *Diccionario de Arquitectura en la Argentina*. Buenos Aires: Clarín, 2004, pp. 29.

13 Las casas “chorizo” se destacan en las provincias de Buenos Aires y Santa Fe, y es posible encontrarlas en provincias como Tucumán, Santiago del Estero, Corrientes, Catamarca y Mendoza. Asimismo, es relevante destacar que existen tipologías análogas en otros centros latinoamericanos, como las “casas patio” uruguayas.

14 Es relevante destacar los orígenes españoles, especialmente andaluces, de esta tipología. Se recomienda la lectura de: DE GREGORIO, Roberto. *La casa criolla*. Popularmente llamada la casa chorizo. Buenos Aires, Nobuko, 2006.

hacia el noroeste de la ciudad y se encuentra con las redes del ferrocarril. En las áreas circundantes a la estación de trenes, en cambio, se registraron casas "chorizo" de menor jerarquía.

Las visuales serranas que acompañan a las fachadas de estas viviendas, sobre la línea municipal, propician un paisaje urbano singular (figura 5). La estructura parcelaria urbana presentó un escenario fértil para el desarrollo de las casas analizadas desde sus características originalmente amplias y progresivamente subdivididas en unidades mínimas hasta alcanzar frentes de 8,66 m de ancho por fondos que alcanzan los 65 m o más<sup>15</sup>. En este marco, se podría suponer que las casas "chorizo" encontrarían una espacialidad ideal para su desarrollo alargado. Sin embargo y de acuerdo con los relevamientos planimétricos realizados y la práctica de construir hasta los fondos de los terrenos, más que largas casas "chorizo" se observa una mayor ocupación longitudinal con dos o tres casas "chorizo" o bien, con diferentes combinaciones tipológicas.

Cuando las secuelas de la crisis del '30 afectaron la extracción de piedras de las canteras tandilenses y el hormigón comenzó a remplazarlas, muchos de los trabajadores italianos se interesaron en la demanda de mano de obra surgida en la vecina ciudad de Mar del Plata. El crepúsculo de las casas "chorizo" fue paulatino y una gran parte se continuaron renovando y/o generando híbridos que atestiguan los procesos históricos sucesivos (figuras 6a y b).



Figura 5: Arriba, paisaje urbano del microsector seleccionado, con la sierra como horizonte. Abajo, ejemplos de fachadas de las casas "chorizo" relevadas. Fuente: Fotografías de los autores.



Figura 6a: Arriba a la izquierda, microsector seleccionado (ver Imagen 2b) con numeración catastral de las manzanas y a la derecha, ejemplo resaltado de una manzana y un lote trabajado, plano más antiguo de la casa "chorizo" ubicada en ese lote y fachada en estado actual (casa existente y refuncionalizada). Fuente: Composición de los autores basada en el expediente de Obras Privadas de la Municipalidad de Tandil y relevamiento fotográfico.



Figura 6b: Tres casas "chorizo" consecutivas en una cuadra del microsector trabajado. Finalizadas antes de 1920, se pueden observar, en paralelo, diferentes grados de transformaciones de izquierda a derecha. Fuente: Composición de los autores basada en relevamientos fotográficos.

<sup>15</sup> Incluso es posible encontrar parcelas unidas que cruzan la manzana, con una longitud total de casi 130 m.

De esta forma, Tandil presenta una permanencia de sus casas “chorizo” en el marco de una historia cercana al tradicional desarrollo de las ciudades bonaerenses mediterráneas, con puntos de apogeo y transformaciones socioeconómicas que desde el inicio del crecimiento turístico y urbano de las últimas décadas, ha comenzado a generar transformaciones y sustituciones tipológicas. Al reflexionar sobre lo sucedido en otras ciudades intermedias bonaerenses costeras como Mar del Plata, se vislumbran diferentes dinámicas de cambio e imbricaciones histórico-patrimoniales, donde los resultados microanalíticos presentan mutaciones más virulentas. Mientras que en Mar del Plata se complejizan las clasificaciones tipológicas ortodoxas y sus correlaciones con los grupos sociales y las temporalidades asociadas, [13] en Tandil todavía se pueden observar fragmentos urbanos donde se registra una inercia de la casa “chorizo” y sus características comunes más generales.

Actualmente, estas viviendas componen el principal patrimonio modesto que aún hoy identifica el paisaje urbano tandilense, especialmente en el centro de la ciudad. La subsistencia de estas casas revela un conjunto de valores histórico-sociales de acuerdo con los diferentes procesos socioeconómicos que forjaron su existencia en el tiempo, donde la inmigración y su desarrollo resultaron relevantes; valores arquitectónico-materiales centrados en la producción de una vivienda en la que se distingue la planta y la fachada lineal, y valores urbano-ambientales en tanto se imbrican con las perspectivas serranas para conformar un paisaje particular.

El abordaje social (B) se sustentó en los conocimientos previos y en las características socioeconómicas del fragmento seleccionado dentro de la ciudad, junto al estudio del contexto proteccionista a través de la acción municipal local. Así, el sector analizado se caracteriza por un perfil poblacional envejecido con un nivel socioeconómico medio/ medio-alto y un elevado nivel educacional con un destacado acceso informacional. En cuanto al contexto patrimonial municipal, desde 2012 se han implementado las tareas de concientización ciudadana recomendadas por el PDT de 2005, en especial asociadas a los bienes patrimoniales de carácter monumental. En este contexto se desarrolló la encuesta semiestructurada de opinión dirigida a los usuarios de las casas “chorizo”, organizada a través de los ejes claves de la concientización, sentir-pensar-hacer. Los resultados fueron los siguientes:

### Sobre el sentir

Con respecto a la antigüedad de permanencia dentro del fragmento urbano analizado, se destacó una mayoría de usuarios que vivían en el sector hacía cuarenta años o más, alcanzando muchos de ellos los sesenta años de residencia. Asimismo, se destacaron los habitantes que moraban allí desde hacía diez años o menos.

En forma relacionada, se verificó una marcada satisfacción por vivir en el área céntrica, señalando sus principales atractivos desde tres aspectos: la comodidad, la seguridad y la cercanía con familiares y amigos.

La antigüedad de permanencia en la vivienda prácticamente coincidió con los años de permanencia en el sector, confirmando que la persistencia en el centro de la ciudad ha sido, en la mayor parte de los casos, en la misma vivienda.

Los modos de obtención revelaron una predominancia de compras y herencias, en igual proporción, frente a una minoría de alquileres. La antigüedad de las viviendas y sus propietarios, de acuerdo con lo relevado,

13 CACOPARDO, Fernando. *La modernidad en una ciudad mutante. Vivienda, sociedad y territorio en la primera mitad del siglo XX*. Mar del Plata: Universidad Nacional de Mar del Plata. Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño de la, 2003.

explicaron las herencias. En el caso de las compras, a los atractivos urbanos señalados se sumaron justificaciones principalmente ligadas a los precios bajos o accesibles de estas casas, junto a una valoración de sus calidades de construcción y espacialidades. En el caso menor de los alquileres, las explicaciones sobre la elección de este tipo de vivienda compartieron los anteriores justificativos.

El lugar de la casa elegido como el más significativo estuvo liderado por la cocina y los patios. La cocina constituyó un ámbito donde se valoró, en especial, su capacidad para acoger la reunión familiar cotidiana. El patio se explicó como el corazón de la casa, el eje de luminosidad y el centro de las visuales y el esparcimiento.

Finalmente, es importante destacar la recurrente presencia del campo en todas las respuestas (mudanzas desde el campo a la ciudad, traslados laborales diarios hacia el campo, añoranzas por los espacios verdes).

### Sobre el pensar

Con respecto a la consideración patrimonial/identitaria de la casa, las respuestas afirmativas fueron casi iguales a las negativas. En el primer caso, levemente mayoritario, las justificaciones residieron en el carácter antiguo y el valor de las viviendas como testigos de la historia de la ciudad. En el caso negativo, las argumentaciones se centraron en su carácter "común" y su cantidad ("muchas"). Asimismo, el carácter antiguo que para algunos habitantes fue destacado como un valor, también fue esgrimido como un factor que desvalorizaba a la vivienda.

El conocimiento de la denominación popular de estas viviendas, reveló que más de la mitad de los encuestados las identificaba como casas "chorizo". Los restantes usuarios las conocían como "casas viejas/antiguas" y algunos de ellos no las conocían con ningún nombre en especial.

En lo que respecta al reconocimiento de los valores de las casas, las respuestas de acuerdo con las opciones presentadas (lo histórico, lo arquitectónico y lo urbano) adquirieron la misma relevancia, con ninguna otra mención en particular. Los que eligieron los valores históricos compartieron el concepto de "testigos de una época", otorgándole un plus a la antigüedad. La mayoría de los usuarios que eligieron los valores arquitectónicos, también explicaron como importante la antigüedad y destacaron el estilo de las fachadas. En menor medida, también mencionaron los materiales utilizados y la amplitud de los ambientes. Los que seleccionaron los valores urbanos, resaltaron la ubicación céntrica y la cuantía dada por conformar el paisaje "de las primeras casas".

En cuanto al interés por la preservación de este tipo de vivienda, la mayoría se inclinó por una respuesta afirmativa explicada a través de términos como "tradición", "raíces" e "identidad". En cuanto al desinterés reflejado en la porción minoritaria de las respuestas, las explicaciones adujeron que las casas "chorizo" "solo son valiosas para las familias que las disfrutan" o bien, se indicó que era necesario "modernizar la ciudad".

Al indagar por el conocimiento sobre las posibles ayudas municipales para proteger al patrimonio doméstico en análisis, casi la totalidad de las respuestas fueron negativas, por lo que se informó acerca de la existencia del área específica.

### Sobre el hacer

Con respecto a las reformas realizadas en las viviendas, la mayor parte de los usuarios declaró haber refaccionado los siguientes ambientes en el

orden de recurrencia que se detalla: baños (reducciones de los existentes, incorporaciones nuevas, remplazo de instalaciones y pisos), cocinas (ampliaciones, modificaciones de iluminación desde los patios, remplazo de instalaciones y pisos), habitaciones (subdivisiones o uniones, generación de terrazas). Asimismo y en todos los casos, se destacaron los trabajos realizados en las instalaciones en general (en especial las eléctricas y las de calefacción), los revoques y el remplazo de carpinterías. Las justificaciones residieron, principalmente, en las necesidades contemporáneas (comodidad, higiene, luminosidad, variaciones familiares), adaptaciones para percibir ingresos extras (consultorios, estudios y oficinas, conviviendo con el uso doméstico familiar) y deterioros puntuales. Asimismo, muchos de los usuarios mencionaron nuevas reformas a realizar en un futuro cercano. Con respecto al porcentaje mínimo de los encuestados que respondió que no habían sido realizadas reformas de ningún tipo, la mayoría declaró que la casa “no las necesitaba”.

Al indagar en el interés por participar en actividades para cuidar este patrimonio, casi las tres cuartas partes de los encuestados se mostró desinteresado. La explicación que lideró estas respuestas se centró en una actitud ligada al individualismo, ya que repetidamente se expresó que “cada uno debe ocuparse de lo suyo”. Asimismo y en menor medida, se aludió a la inapetencia temática, la falta de tiempo y la edad avanzada como un factor inhabilitante. A la minoría de encuestados que respondieron afirmativamente, mostrando interés en posibles actividades preservacionistas asociadas a las casas “chorizo”, se les presentó un abanico de actividades. Se eligieron, en orden de importancia, los concursos y juegos temáticos, las charlas con especialistas y lejos de los anteriores resultados, las reuniones con otros usuarios.

Al indagar en las preferencias por los diferentes medios de información y comunicación para intercambiar conocimientos, actividades e inquietudes en relación con las viviendas en análisis, las respuestas exhibieron un marcado interés y fueron rotundas: diarios y páginas webs resultaron los más elegidos, en igual proporción y la mayoría de las veces escogidos en forma simultánea.

### Sobre los datos generales

Se verificó la prevalencia de adultos mayores en la zona, junto a una importante cantidad de familias de adultos jóvenes. Asimismo, se confirmó el elevado grado de instrucción/educación terciario y universitario (completo e incompleto) de los habitantes.

Finalmente y en la articulación, discusión y reflexión de los análisis realizados, se definieron las propuestas estratégicas (C) presentadas a continuación.

### Discusión de resultados y conclusiones

El abordaje histórico urbano-arquitectónico (A) ha permitido comprender la génesis y el devenir de la ciudad de Tandil. En esta ciudad intermedia cuyos primigenios motores de progreso se gestaron en el ámbito mediterráneo bonaerense en la primera mitad del siglo XX, con un proceso inmigratorio propio de ese período, las típicas casas “chorizo” se revelaron como su principal patrimonio modesto. El marco histórico pasado-presente permitió conocer el origen, las características y la permanencia frente a los procesos de cambio de la tipología, más dinámicos desde las últimas décadas. Mediante una metodología original que permitió circunscribir la

indagación pormenorizada a un microsector céntrico, se revelaron valores que condensan aspectos histórico-sociales (en especial desde el desarrollo inmigratorio), arquitectónico-materiales (con una planta y una fachada lineal como principal cuantía) y urbano-ambientales (mediante la conformación de un singular paisaje urbano fundido con las sierras).

Desde estos conocimientos, el abordaje social (B) para su preservación se enfocó basado en las óptimas condiciones socioeconómicas y educacionales de los habitantes, junto a un privilegiado acceso informacional. Asimismo, se consideró el perfil poblacional envejecido y el contexto patrimonial municipal en desarrollo. En este marco se emprendió la indagación sobre la necesaria dupla conciencia-concientización mediante sus tres ejes claves: sentir, pensar y hacer.

Los resultados referidos al sentir manifestaron una importante apropiación y permanencia de los habitantes en relación con sus casas "chorizo" del centro de la ciudad. Esta realidad resultó coherente con la longevidad de las viviendas, sus principales formas de obtención a través de herencias y compras, y la gran cantidad de adultos mayores que aún residen en el sector analizado. Asimismo, se vislumbró un incipiente recambio generacional asociado a esta tipología. Al ingresar en la indagación específica de la casa, la cocina y los patios fueron elegidos como los ámbitos más significativos. Los patios, en particular, resultaron los preferidos como evocaciones del campo reiteradamente mencionado por los usuarios.

Con respecto al pensar, los resultados presentaron un disímil conocimiento del carácter patrimonial de las casas "chorizo". Mientras que para una mitad de los encuestados fueron consideradas como bienes patrimoniales, e incluso se las reconoció con la denominación "chorizo", para la restante mitad no ameritaron ser incluidas dentro del patrimonio. Sin embargo, la mayoría reconoció sus valores históricos, arquitectónicos y urbanos en igual proporción, y mostró interés en su preservación. De esta forma, fue posible detectar que la mitad de los usuarios posee una concepción del patrimonio en la que predomina la valoración de los bienes excepcionales, sin consideración de los bienes contextuales que se multiplican en el paisaje urbano y lo caracterizan. Así, aunque se perciben valores y se demuestra interés en la preservación, no se incluye a las casas "chorizo" dentro del concepto patrimonial. En este panorama, es importante reflexionar sobre el doble sentido de la antigüedad expresado; como una virtud que otorga valor o como una condición que lo resta, junto al casi completo desconocimiento sobre las posibles ayudas que la municipalidad puede ofrecer.

Las respuestas obtenidas en relación con el hacer, verificaron lo observado in situ: una mayoría de casas reformadas parcialmente. En forma resumida, reducir los baños o incorporarlos, ampliar las cocinas y, en especial, dotar a los ambientes de nuevas instalaciones, constituyeron las principales preocupaciones de los usuarios. La versatilidad de la planta, en paralelo, les permitió apropiarse de la vivienda de acuerdo con sus necesidades y preferencias. El cuanto al notable desinterés por participar en actividades hacia la protección de las casas "chorizo", se enlazó con la noción patrimonial detectada en la mitad de los usuarios en la esfera del pensar, en la que solo los bienes excepcionales ameritan ser tratados como patrimonio. Asimismo, se sumó una postura individualista manifestada por casi las tres cuartas partes de los encuestados. Incluso se apreció esta última tendencia en la minoría que demostró interés por participar en actividades preservacionistas, ya que dentro del abanico de actividades

posibles, se eligieron aquellas que representaban menores relaciones sociales. En este contexto de quiebre entre un cierto estado de conciencia —conocer, querer— y una débil concientización —hacer—, los encuestados se mostraron interesados en recibir e intercambiar información sobre las casas “chorizo”, preferentemente a través de páginas webs y/o diarios locales. La usual opción simultánea de ambos medios, aún en el caso de adultos mayores y su elección de medios virtuales, se imbrica con los óptimos niveles de instrucción/educación verificados en la encuesta. En forma paralela, es posible reflexionar sobre la actual dualidad que se manifiesta acorde con los cambios vigentes en los paradigmas comunicaciones, ya que se observa como necesaria la doble información a través de medios virtuales y tradicionales.

Finalmente y desde el análisis realizado en A) y B), se revelaron las claves buscadas para idear propuestas estratégicas (C) hacia la catalización de la concientización usuaria en pos de la preservación de las casas “chorizo”:

Sobre el sentir: es importante fortalecer las apropiaciones positivas detectadas en relación con este tipo de viviendas, con atención a la cocina y los patios (considerando sus lazos asociados al campo), junto a la satisfacción por habitar en el centro de la ciudad. Este fortalecimiento resulta sustancial, asimismo, en virtud del recambio generacional percibido. Para ello, las propuestas deberán articular: a) explicaciones sobre la historia de la ciudad y las características propias de la casa “chorizo”, b) materialización de un archivo fotográfico concerniente al centro de la ciudad y sus viviendas y c) creación de un banco de anécdotas e historias de vida asociado a estas casas.

Sobre el pensar: es importante promover nuevas consideraciones sobre los alcances del patrimonio y la inclusión de bienes modestos, para revertir las posiciones que excluyen a las casas “chorizo” del ámbito patrimonial. En este sentido será vital reforzar el reconocimiento de sus valores históricos, arquitectónicos y urbanos junto al interés por su preservación, promoviendo reflexiones sobre el concepto de antigüedad. En paralelo, es necesario dar a conocer el papel de la municipalidad como una ayuda para la preservación. Para ello, las propuestas deberán articular: a) explicación de conceptos patrimoniales básicos con hincapié en las concepciones actuales más abarcadoras, b) explicación y reflexión sobre los valores de las viviendas, con una renovada comprensión positiva de la antigüedad y c) divulgación de las posibles ayudas preservacionistas municipales.

Sobre el hacer: es importante fomentar la participación para cuidar las casas “chorizo” y generar colaboraciones profesionales para la realización de reformas desde un enfoque patrimonial, en especial las modificaciones referidas a baños, cocinas e instalaciones, así como las transformaciones de la planta. Para ello y desde el interés de los usuarios por recibir e intercambiar información, las propuestas deberán articular: a) recomendaciones sobre las intervenciones usuales en estas casas, b) difusión de las tramitaciones municipales patrimoniales y c) generación de un archivo de dudas a resolver y publicar periódicamente (figura 7).

Asimismo, los resultados de este último eje proporcionaron la forma de materialización de las propuestas planteadas. Para ello será necesario combinar publicaciones en páginas webs (propiciando el dinamismo y el intercambio propio de lo virtual, factible en un marco de informatización y educación privilegiado) y en diarios locales (proporcionando el acceso a la información en un soporte material tradicional, con desarrollos virtuales

#### Propuestas para fortalecer las apropiaciones positivas (fragmentos/casas)

- explicaciones sobre la historia de la ciudad y las casas “chorizo”
- materialización de un archivo fotográfico
- creación de un banco de anécdotas e historias de vida



#### Propuestas para fomentar la participación y colaboración en las reformas desde un enfoque patrimonial (casas)

- recomendaciones sobre las intervenciones usuales
- difusión de las tramitaciones patrimoniales
- generación de un archivo de dudas a resolver y publicar periódicamente

Figura 7: Síntesis de las propuestas estratégicas a desarrollar para la concientización patrimonial desde los tres ejes claves abordados. Fuente: Composición de los autores.

en algunos casos). En paralelo y de acuerdo con el elevado grado de individualidad social analizado, la conjunción de ambos medios permitirá satisfacer el interés de los usuarios por el acceso personal a la información y se podrá forjar, paulatinamente, el interés en actividades de corte más comunitario.

De esta forma, la investigación acerca tres aportes patrimoniales relevantes para emprender la protección del patrimonio modesto en un marco de sustentabilidad sociomaterial, factibles de ser apropiados a otros contextos y bienes domésticos a partir del análisis histórico urbano-arquitectónico y social de cada ciudad: a) desde la metodología, se desarrolla un proceso original para el abordaje de los bienes, b) desde la teoría, se presenta un avance en la temática modesta centrada en un territorio específico y en el habitante de un tipo de vivienda en particular y c) desde la transferencia, se concibe una articulación de los conocimientos alcanzados mediante el desarrollo de propuestas hacia la concientización usuaria como eslabón preservacionista clave.



*Lorena Marina Sánchez,  
Doctora en Arquitectura, Magister  
en Intervención del Patrimonio  
Arquitectónico y Urbano, Arquitecta,  
Investigadora Asistente del Consejo  
Nacional de Investigaciones Científicas y  
Técnicas (CONICET) con sede de trabajo  
en el Centro de Estudios Históricos,  
Arquitectónicos y Urbanos (CEHAU) de  
la Facultad de Arquitectura, Urbanismo  
y Diseño (FAUD) de la Universidad  
Nacional de Mar del Plata (UNMdP)  
y docente de grado y posgrado en la  
misma facultad.  
E-mail: [lorenasanchezarq@yahoo.com.ar](mailto:lorenasanchezarq@yahoo.com.ar)*



*Fernando Cacopardo,  
Magister en Historia, Arquitecto,  
Investigador Adjunto del Consejo  
Nacional de Investigaciones Científicas y  
Técnicas (CONICET) con sede de trabajo  
en el Centro de Estudios Históricos,  
Arquitectónicos y Urbanos (CEHAU) de  
la Facultad de Arquitectura, Urbanismo  
y Diseño (FAUD) de la Universidad  
Nacional de Mar del Plata (UNMdP),  
docente de grado de la misma facultad  
y de posgrado en diversas facultades  
nacionales.  
E-mail: [fcacopar@mdp.edu.ar](mailto:fcacopar@mdp.edu.ar)*