

La Alameda en 1888

Charles Wiener: "Chili et chiliens"
París, 1888

¡Qué hermosa es la Alameda con su doble hilera de árboles, sus "acequias" de piedra y sus construcciones que van desde las cañas a los palacios espléndidos!

Con un ancho de 80 metros, se extiende por 5 kilómetros de largo llegando por el Este hasta el Río Mapocho, corriente fluvial a la que, durante diez meses del año, no le falta sino el agua para ser un río imponente.

Á la subida de la Estación (Central) se hace notar de inmediato hacia la derecha, una elegante construcción americana, la quinta Meiggs; a la izquierda detrás de un macizo de flores, un palacio estilo morisco, fantasía arquitectónica oriental con columnillas y capiteles, cúpulas doradas, arabescos en yeso y muros que ostentan infinidad de colores, todos fuertes, pero armonizándose, fundiéndose unos en otros en una suerte de irrisación cristalizada.

A algunos metros de distancia la monotonía de las avenidas se rompe para dejar paso a plazoletas ornadas de monumentos. Allí se eleva la figura alegórica que representa a la ciudad de Buenos Aires, más allá se alzan los propagandistas de las ideas liberales en Chile bajo la protección de Gutenberg y sus colaboradores.

Llegamos a la parte más elegante de la vía. A la derecha se abren las amplias avenidas del Ejército Libertador y 18 de Septiembre, conduciendo al parque Cousiño y al Club Hípico.

A la altura de la calle Estado, la Alameda se puebla de las glo-

rias nacionales fundidas en bronce y elevadas en granito. La serie comienza con la estatua ecuestre del General San Martín que enfrenta a la del General O'Higgins.

El abate Molina, (autor de una Historia de Chile y de estudios de historia natural), los estadistas y los escritores nacionales: Tocornal, Benavente, García Reyes y Sanfuentes terminan la serie de personajes.

Desde lo alto de una columna, Cristóbal Colón contempla a los continuadores de su obra . . .

Nos hemos preguntado a menudo a qué estilo pertenecen las elegantes residencias, las mansiones señoriales de Santiago y no hemos podido encontrar una respuesta satisfactoria. De partida y con pocas excepciones, no se podría hablar aquí de residencias. Lo que realmente hay son fachadas en una decoración que varía al infinito, mostrando ya sea una techumbre renacimiento sostenida por columnas dóricas ya sea un cuerpo central de estilo florentino flanqueado por dos alas "d'un style quelconque". Sobre el ladrillo, los estucos de las murallas, los yesos y las maderas de la ornamentación, aparecen los colores que a la luz de la tarde semejan mármoles y granitos, pórfidos y jades. A ciertas horas, Santiago adquiere bajo la claridad crepuscular, un aspecto feérico e incomparable. Si los materiales fueran reales, si esas columnas y capiteles estuvieran verdaderamente esculpidos en mármol, qué de millones se habrían invertido en esas residencias!

La Alameda de Santiago (A propósito de un Concurso)

Arquitecto RENE MARTINEZ L.

Forma y carácter

Desde el último cuarto del siglo décimonono la antigua Cañada de Santiago, convertida en Alameda de las Delicias, adquirió una fisonomía propia convirtiéndose en arteria residencial de alta categoría, carácter que conservó por lo menos hasta la década del 40. En un lapso de algo más de medio siglo, una sucesión de mansiones, muchas de ellas de dimensiones palaciales, entregaron al santiaguino un raro ejemplo de ordenación urbana de armonía y de unidad arquitectónica que se conserva todavía en algunos escasos y deteriorados tramos.

El factor esencial en la consecución de este entorno arquitectónico y urbanístico estaba dado (al parecer) por la adopción relativamente espontánea de algunos simples principios ordenadores: edificación continua, sujeción a su estilo dominante y altura relativamente homogénea. Sólo muy contados edificios sobrepasaban los dos pisos y, más raramente aún, alguna mansarda, cúpula o torrecilla aislada irrumpía sobre la línea del cielo de los edificios contribuyendo a crear una silueta en lo que, de otro modo, habría sido una altura prácticamente uniforme.

El centro de la Alameda constituía el paseo tradicional de la ciudad, complementando formas arquitectónicas inspiradas en modelos europeos.

Una forma de vida aristocrática y un modelo de ciudad inspirado en los principios de "L'Ecole de Beaux Arts" unidos a la utilización de tecnologías constructivas tradicionales habían terminado por conformar un ambiente urbano espacialmente ordenado y, funcional y socialmente homogéneo.

La demolición y reemplazo, a principios de siglo, de algunos de los tramos más antiguos no produjo alteraciones apreciables en la fisonomía general ya que el eclecticismo arquitectónico imperante permitía incorporar nuevas estructuras que de alguna manera respetaban el espíritu de la Alameda como espacio y como lugar.

El cambio fundamental comienza a producirse a partir de 1940 con la construcción del Barrio Cívico que introduce una nueva dimensión arquitectónica acompañada de cambios funcionales y tecnológicos que alteran el modelo "clásico" de formación. Mientras se mantuvo la técnica constructiva tradicional, la Alameda conservó su unidad y su carácter. La nueva tecnología y la "nueva" arquitectura produjeron una ruptura cultural y un conflicto entre valores espaciales, funcionales y arquitectónicos que la vieja Alameda había conseguido armonizar.

El primer síntoma del conflicto es el éxodo de la función residencial y su reemplazo por otro tipo de funciones ligadas a la actividad central. Viejas casonas abandonadas pasan a convertirse en sede de instituciones o de comercio. Algunas de las más significativas, Palacio Errázuriz, Palacio Ross, Palacio Irarrázaval, se transforman en Embajada del Brasil, Club Militar y círculo Español. Las de menor categoría terminan como pensiones, residenciales o locales comerciales e inician un inexorable proceso de deterioro que finaliza bajo la picota.

El "patrimonio" arquitectónico actual de la Alameda es relativamente reciente. Descontando la Iglesia de San Francisco y el Palacio de la Moneda no existen ejemplos anteriores al siglo XIX y los sobrevivientes de la segunda mitad de ese siglo no



sobrepasan la media docena de edificios: Universidad de Chile (Luciano Henault, 1863); Palacio Errázuriz, hoy Embajada de Brasil (Eusebio Chelli, 1872); Palacio Rivas, más conocido hoy como Ferretería Montero (Eduardo Provasoli, 1896), y, Portal Edwards (Carlos Barroilhet, 1899). Otros dos edificios de mediados de siglo fueron destinados por el Ministerio de Educación para el Liceo Nº 3. Hoy se encuentra en estado ruinoso e irrecuperable (Alameda B. O'Higgins Nos. 1573 y 1589). Es así como algunos de los edificios más significativos de la Alameda actual provienen del primer cuarto del siglo XX, con escasas muestras de interés posteriores a 1930. Entre ellos podemos anotar, Palacio Irarrázaval (Alberto Cruz Montt, 1907); Alameda 1504 (Eugenio Joannon, 1905); Alameda 1570 (A. Cruz Montt y R. Larraín Bravo, 1908); Biblioteca Nacional (Gustavo García Postigo, 1913-1925); Palacio Ross (A. Cruz Montt, 1917); Club de la Unión (A. Cruz Montt, 1925); Colegio de Arquitectos (Luciano Kulczewski, 1925).

La Municipalidad de Santiago ha elaborado un listado de edificios que incluye desde monumentos nacionales hasta otros cuya conservación "se recomienda" y, finalmente, algunos de los cuales se supone que lo único digno de conservación es la fachada.

Aunque no se lo haya señalado explícitamente algunos de los edificios del listado municipal deben considerarse por su valor ambiental o de conjunto antes que por su interés arquitectónico individual.

Tal es probablemente el caso de la cuadra 15 costado norte donde media docena de edificios "eclecticos" de muy escaso valor arquitectónico componen una imagen unitaria derivada de cierto "aire de familia" estilístico.

Aunque en términos generales resulta comprensible la preocupación municipal por establecer ciertos principios o normativas para la conservación de los valores espaciales y arquitectónicos de la Alameda no puede dejar de reconocerse que, objetivamente, la mayoría de los edificios del listado son de dudoso valor arquitectónico, que muchos de ellos se encuentran en estado ruinoso, que otros aparecen aislados y anacrónicos entre masas de concreto y otros, en fin, han sido mutilados y desfigurados con "transformaciones" utilitarias.

Ordenación Espacial

El problema de la destrucción del orden formal de la Alameda deriva, como se ha señalado anteriormente, de una ruptura

cultural y tecnológica entre la ciudad clásica y la ciudad moderna. Esta situación se manifiesta en el abandono de los principios de ordenación del siglo XIX y su reemplazo por un nuevo orden urbano. El conflicto espacial se produce cuando ambos órdenes, igualmente válidos desde el punto de vista formal, se ven arbitrariamente entremezclados, cuando al lado de un elemento formalmente "estilístico" se levanta una estructura moderna, rompiendo la continuidad y desvirtuando el principio ordenador pre-existente.

Esto no significa que una estructura contemporánea no pueda engarzarse armoniosamente en el orden formal pre-existente, aceptando los principios ordenadores de éste, sino que lo antagonico en este caso son los principios ordenadores mismos que no pueden o deben confundirse sin provocar el caos espacial.

Desde este punto de vista el problema de recuperar el orden espacial de la Alameda es relativamente sencillo. Bastaría para ello establecer una clara separación entre ambos principios ordenadores. Esto significa que en aquellos tramos en que predomine el orden "antiguo" deben mantenerse alineación, altura y continuidad y que en aquellos susceptibles de renovación total puede aceptarse la ruptura de estas normas siempre que se respeten ciertos principios generales de ordenación. La mejor solución desde el punto de vista formal sería establecer la obligatoriedad de realizar planos sectoriales para cada uno de los tramos en los que predomine la posibilidad de renovación sobre la de mantención.

No debe perderse de vista, en todo caso, que los mecanismos de nuestra percepción no requieren de normas absolutas o de ordenamiento total, sino que, en general, se satisfacen con un orden "aparente", esto es, alturas relativamente uniformes, mentación o continuidad de ciertas líneas, color uniforme, etc. . . . El mejor ejemplo de lo anterior está dado por el conjunto de tres edificios en la acera sur de la Alameda entre San Ignacio y Dieciocho donde tres arquitectos utilizaron tres estilos y tres alturas diferentes pero que visualmente, perceptualmente, constituyen un excelente ejemplo de armonización que se ve acentuada por un color unificador. (*) El problema que no tiene solución es el de los tramos donde el desastre espacial ya se ha producido, aunque sería más ajustado

* Alameda 1504, E. Joannon, 1905 (2 pisos)

* Alameda 1550, A. Cruz Montt, 1906 (2 pisos y mansarda)

* Alameda 1570, R. Larraín Bravo, 1908 (3 pisos y mansarda).

"Excelente ejemplo de armonización de tres estilos y tres alturas diferentes".

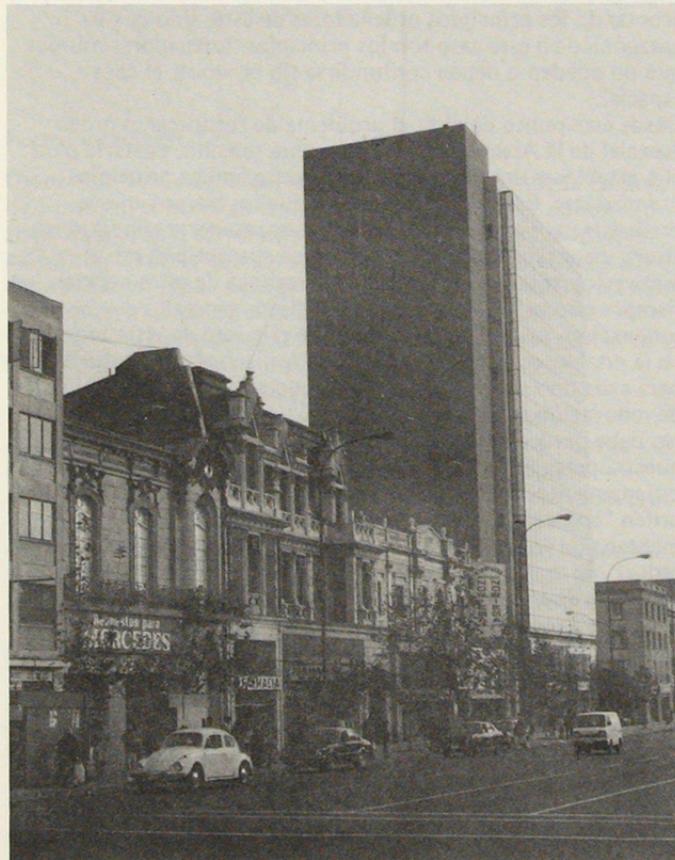


a la verdad decir se ha provocado. Los casos son todavía relativamente escasos aunque de impacto visual considerable y se refieren a problemas puntuales que pudieron haber sido evitados con una mínima preocupación municipal y algunas normativas muy simples.

Los casos o los errores más notorios son los siguientes:

- Ruptura de la continuidad entre edificios dejando muros medianeros a la vista. Ejemplo: edificio recién terminado en esquina poniente de Estado y Alameda que se separa del edificio contiguo dejando un espacio tipo patio de luz muy poco grato hacia la Alameda.
- Edificios aislados en sectores consolidados. Ejemplo: El edificio circular de San Diego y Alameda cuyo efecto plástico se desvirtúa al dejar a la vista muros medianeros, patios de luz y fachadas sin tratamiento arquitectónico.
- Contraste volumétrico y estructural entre edificios contiguos. Ejemplo: edificio esquina oriente de Lord Cochrane y Alameda, con el agravante que forma parte del espacio del Barrio Cívico, Edificio Alameda esquina Cienfuegos.

Edificio Alameda con Carrera



- Ruptura de la línea de edificación creando quiebres en los planos de fachadas contiguas. Ejemplo: edificio recién terminado en Alameda esquina de Carrera, donde una absurda aplicación de "nueva línea de edificación" en un sector consolidado produce un efecto visual desastroso.
- Transformaciones que alteran la integridad de un edificio. Ejemplo: esquina poniente de Alameda y Ejército cuyo primer piso fue totalmente transformado con fines comerciales. El resultado fue un palacio francés en segundo piso y un barracón en el primero!

Problemas de conservación

La preocupación por la conservación de edificios de interés arquitectónico y cultural en la Alameda se ve reflejada en el listado elaborado por la Municipalidad de Santiago que forma parte de las bases del concurso "Plan Alameda". Aparecen allí más de 100 edificios que incluyen desde Monumentos Nacionales como San Francisco y el Palacio de la Moneda, hasta otros cuya conservación "se recomienda".

El problema que la Municipalidad no parece haber considerado es que no existen procedimientos efectivos que permitan llevar a la práctica medidas de esta especie. Bastaría recordar que la declaratoria de monumento nacional requiere de una operatoria larga y complicada y que tal declaratoria ha sido incluso derogada en algunos casos en que afectaba el interés particular. El Consejo de Monumentos por otra parte ha sido extraordinariamente cauto en actuar en relación al patrimonio que permanece en poder de particulares ya que la operatoria de la ley no establece mecanismos que permitan asignar recusos para la restauración o mantención de los edificios declarados monumentos nacionales ni de compensación a los propietarios afectados.

Los ejemplos de la Casa Colorada cuya adquisición por el Estado empezó a gestarse en la primera administración de Don Arturo Alessandri (1925) y el de la Posada del Corregidor que no pudo ser adquirida por reclamo interpuesto por el propietario, bastarían para desanimar a quien pretendiera "proteger" ciertos edificios de la Alameda que no tienen el peso histórico y cultural de los mencionados.

Edificio circular en Alameda con San Diego.





¿Con qué argumentos, entonces, se podría defender la protección legal de los edificios como los de Alameda 2288, 2350, 2602, 2636, cuando ellos no representan siquiera valores culturales y que, además, se encuentran en estado ruinoso e insalubre?

¿Con qué argumentos defender la conservación de las fachadas de más de 80 edificios del listado municipal si la mayoría de ellos se caen solos?

El mejor ejemplo de la desidia y el desinterés, no ya de los particulares, sino del propio sector público por la conservación está dado por los edificios de Alameda 1573 y 1589 de propiedad del Ministerio de Educación cuyo titular preside el Consejo de Monumentos Nacionales. Ambos edificios, posiblemente los únicos sobrevivientes de la arquitectura residencial de mediados del Siglo XIX en la Alameda se encuentran hoy, no solamente abandonados y desocupados sino que además están derrumbándose interiormente. Los dos están en el listado municipal y los dos han sido ofrecidos en licitación pública por el Ministerio de Educación.

¿Podrá alguien pretender que el nuevo propietario acepte el perjuicio económico que le significaría restaurar a su costa la mantención de la primera crujía o de la fachada, según el criterio municipal?

La conclusión es obvia: una política realista de conservación histórico-cultural debería estar basada en un criterio muy selectivo que considere, no sólo los determinantes espaciales o arquitectónicos, sino fundamentalmente los problemas legales y económicos que la conservación obligatoria trae consigo.

Imponer una política de conservación masiva o demasiado amplia podría tener un efecto contraproducente que impediría conservar la docena escasa de edificios que realmente tienen algún valor y que deberían ser defendidos a cualquier costo.

La normativa legal aplicable en estos casos se encuentra establecida por la Ley del Consejo de Monumentos Nacionales (Ley N° 17288 de 1925) y por el Decreto Ley 458 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo sobre conservación obligatoria. En ambos casos, su aplicación en relación al patrimonio en poder de particulares trae consigo una serie de situaciones conflictivas no previstas:

1º Constituye una limitación al derecho de propiedad consagrado por la Constitución chilena de 1980. Un edificio declarado “monumento” no puede ser demolido ni transformado por su propietario, y se le hace responsable por los daños que pueda sufrir. Una declaratoria masiva resultaría legalmente improcedente y, por otra parte, provocaría una igualmente masiva reacción de los propietarios seguida de demandas judiciales en defensa del derecho de propiedad que resultarían muy difíciles de rechazar con argumentos sobre “valor histórico”.

2º Constituye un grave perjuicio para el propietario ya que el valor del inmueble se ve afectado y su venta resulta muy hipotética, a menos que sea el Estado o la propia Municipalidad el adquirente. El caso de la Casa Colorada debería bastar para desechar esta posibilidad . . .

3º Constituye un acto discriminatorio ya que los propietarios colindantes pueden disponer libremente de su propiedad y aún incrementar su valor con nuevas construcciones.

4º Si la reglamentación definitiva llegara a establecer algún tipo de limitación o servidumbre sobre la base de conjuntos armónicos, en función de la conservación de edificios que afecte a propietarios vecinos, el problema se agravaría considerablemente.

5º La actual “Política de Desarrollo Urbano” establece taxativamente:

“El estado no declarará monumentos nacionales ni zonas de conservación arquitectónica, sin que quede garantizada la indemnización correspondiente”. (Minvu, 1979).

Esta última consideración pone la lápida final y el R.I.P. a las buenas intervenciones y al entusiasmo municipal!

Como consecuencia de todo lo anterior debe deducirse que el buen éxito de una política de ordenación espacial y de conservación histórica en la Alameda está ligada al establecimiento de mecanismos efectivos de compensación. A ello debe agregarse la necesidad de establecer criterios de clasificación específicos de edificios de interés, desde aquellos que deben incorporarse al patrimonio nacional hasta aquellos cuya conservación solamente “se recomienda” por razones estéticas o ambientales. Todos ellos deberían ser objeto de tratamientos tributarios especiales o de mecanismos de compensación.

Las ambigüedades o las declaraciones sin fuerza legal efectiva no harán sino disminuir aún más el escaso interés que la inversión privada ha tenido por localizarse en la Alameda en los últimos 20 ó 30 años.

El problema es otro . . .

Si se consideran los fundamentos del llamado “Plan Alameda” y los resultados del Concurso de ideas, debería llegarse a la conclusión que el problema de la Alameda es puramente formal y que a la Municipalidad le preocupa solamente la ruptura del orden tradicional. Sin desconocer la importancia o el interés urbano que un enfoque de este tipo pudiera tener, parece necesario reseñar algunos antecedentes que están señalando claramente que el problema es otro . . . y que, en consecuencia el “Plan Alameda” centrado en escenografía y maquillaje no logrará su ambicioso propósito de “ordenar la Alameda para siempre”.

Los antecedentes son los siguientes:

1º La Alameda no tiene atractivo para el inversionista. En los últimos 15 a 20 años no se ha construido siquiera una docena de edificios entre Plaza Baquedano y Estación Central.

2º En la época del “boom” de la construcción se construyeron solamente dos edificios que constituyen los mejores ejemplos de un enfoque equivocado en relación a la calidad ambiental de la Alameda.

3º Existen por lo menos una docena de sitios eriazos con cerca de 40.000 m² de superficie. Los mayores y más notorios se encuentran ubicados en el tramo comprendido entre Plaza Baquedano y calle San Martín con cerca de 35.000 m². Muchos de ellos han permanecido en esa condición por más de 20 años.

4º El 70% de los edificios existentes no sobrepasa los dos pisos y, en muchos casos el segundo nivel está desocupado o sirve de bodega al primero.

5º Existe un número apreciable de edificios de adobe de un sólo piso destinados a bodegas y talleres, principalmente al poniente de avenida Brasil.

Todo esto está demostrando que no existe una demanda real o una presión por renovación de la Alameda y que en consecuencia su proceso de deterioro se debe fundamentalmente a factores de tipo funcional y económico relacionados con la estructura y la tendencia global de desarrollo del distrito central de negocios hacia el oriente.

Revertir una tendencia de este tipo no parece posible en el marco de la economía de mercado ya que parece suficientemente demostrado por la experiencia que la Alameda no es negocio! Desde este punto de vista, la acción municipal debe ser extraordinariamente realista para tratar de incentivar el proceso

de renovación y atraer inversionistas. En consecuencia, toda reglamentación que pretenda imponer determinadas condiciones de uso de suelo, o establecer alturas y volúmenes construídos ajenos a la realidad económica de cada uno de los sectores de la Alameda, tendría un efecto contraproducente. Tal es el caso, por ejemplo, del Primer Premio del "Concurso Alameda" que propone obligar a construir edificios de 14 mts. de altura en el sector Estación Central. Es en este sector donde los segundos niveles están desocupados o se han convertido en bodegas y donde existe el mayor número de edificios de adobe de un sólo piso con maquillaje de fachada. La obligación de construir en mayor altura no haría sino inhibir cualquier iniciativa de renovación.

Ordenemos hoy la Alameda para siempre!

Cuando se habla de "ordenar" la Alameda, una arteria heterogénea y de complejo funcionamiento, formada a través de más de cuatro siglos y donde están representadas todas las fases del proceso de desarrollo físico y cultura de la ciudad, debe entenderse que se trata de un orden muy particular. No se trata, como pudiera creerse, de establecer un orden absoluto o totalitario como el de la Avenida Bulnes, ni siquiera de recuperar el viejo orden de la Alameda, física, funcional y socialmente homogénea.

El orden que se busca, si así pudiera decirse, es un orden orgánico, nacido de la especial modalidad de formación de la Alameda y de la estructura de sus tramos. Un orden que reconozca y recoja los valores espaciales tradicionales y que sea capaz de integrarlos en la nueva o las nuevas modalidades de uso y transformación. Un orden que reconozca el carácter "histórico" de la Alameda y que sepa valorizarlo y proyectarlo. Que recoja el eclecticismo formal que constituye su mayor



"¿Cón qué argumentos se podría justificar la protección legal de este tipo de edificios cuando ellos no representan siquiera valores culturales y que, además, se encuentran en estado ruinoso e insalubre?"

riqueza; pero que pueda mantener la unidad espacial y visual de la antigua Alameda de las Delicias.

Es posible que se piense que esta fórmula convertiría a la Alameda en una sucesión de tramos diferentes.

Correcto. La respuesta es que la Alameda es ya una sucesión de tramos diferentes y que esa diferenciación es su característica definitoria y su mayor riqueza formal y espacial.

No debe dejar de señalarse, por otra parte, que la imagen que tenemos de la Alameda es unitaria sólo en términos globales. Cuando nos referimos a la Alameda como "una", estamos pensando en su rol metropolitano antes que en sus características formales. Así, largo, ancho, longitud, significado urbano, comienzo y fin perfectamente definidos, son sus atributos unitarios; pero ellos no tienen relación alguna con la imagen objetiva de una Alameda formal y funcionalmente diversificada.

Desde este punto de vista, la Alameda es una sucesión de tramos, mayores o menores, desde aquellos de categoría metropolitana, como los establecidos en las bases del Concurso hasta los sectoriales como el Barrio Cívico o los puntuales en que el tramo está constituido por un sólo edificio que ocupa la totalidad de la cuadra: Universidad Católica, Edificio Diego Portales, Biblioteca Nacional, Universidad de Chile, Banco del Estado, Portal Edwards.

Estos edificios, y algunos otros, constituyen elementos centrales de la imagen y establecen, desde sí mismos, un área de predominio o de dominación espacial, convirtiéndose en focos o nodos de estructuración de la imagen global y en determinantes del proceso de ordenación que se persigue.

Nada podría ser más pernicioso desde el punto de vista de la calidad ambiental de la Alameda que establecer una normativa unificadora aunque esa unificación se realice por tramos. El modelo Avenida Bulnes —aunque se disfrase con ropajes modernistas— constituye la antítesis del orden que se requiere para una arteria de carácter y magnitud metropolitana. Por su misma longitud, la Alameda requiere un tratamiento modulado que permita el reconocimiento e identificación de sus partes. Este reconocimiento no debe ser sólo formal sino que debe representar la complejidad y la diversidad de su función urbana. Los "tramos" generales —centro, oriente y poniente— base del concurso, constituyen referencias globales; pero su tratamiento espacial no puede llegar a ser unitario tanto por la realidad objetiva actual como porque están divididos en subsectores espaciales y funcionales.

El problema es naturalmente difícil. Realizar diseño urbano a escala monumental requiere de una experiencia y una comprensión de los fenómenos espaciales y perceptuales que, como profesión, estamos lejos de poseer.

No es lo mismo diseñar un conjunto de edificios de una sola vez, para una circunstancia dada, que establecer una normativa a plazo indefinido para que sea resuelta por agregación, en generaciones, por diversos diseñadores y constructores.

El problema de la Alameda es un problema temporal. Se resolverá en el transcurso de décadas cuyas características resultan hoy puramente aventuradas.

Nada sería más pretencioso o inapropiado que pretender plasmar la Alameda de una vez para siempre.

Lo que se formó en siglos no llegará jamás a una forma final estática y congelada desde nuestro tiempo.

Comprendido así el problema, lo que la Alameda requiere es un compromiso permanente, no una ordenanza definitiva o una dictadura espacial.

Lo posible, razonable y realista sería establecer para cada uno de los tramos espaciales, entendidos casi cuadra a cuadra y manzana a manzana, la obligatoriedad de formular un plan sectorial, un esquema de ordenación volumétrica y formal, cuando se produzca la demanda.

Esto significa que el primer propietario o inversionista interesado en promover un proyecto debería proponer, con su arquitecto y la participación de la Dirección de Obras Municipales, la fórmula espacial o el plan director del pequeño tramo en que está inserto.

Esta fórmula tiene la ventaja, de partida, de corresponder a una situación real tanto desde el punto de vista de la demanda como de factibilidad económica y financiera en cada caso.