

## **DOSSIER. HERRAMIENTAS CONCEPTUALES Y PROYECTUALES EN LA CONSTRUCCIÓN DE LA VIVIENDA MERCANCÍA MODERNA EN ROSARIO EN EL SEGUNDO CUARTO DEL SIGLO XX**

**Jimena Paula Cutruneo**

CONICET, FAPyD-UNR.

jimenacutruneo@hotmail.com

### **RESUMEN**

Este trabajo abordará el dispositivo *vivienda mercancía<sup>1</sup> moderna*, entendiendo que el mismo surgió para responder a la necesidad de posicionamiento de la profesión frente al mercado inmobiliario de Rosario, en el segundo cuarto del s. XX.

Este momento, signado por la creación de las primeras asociaciones profesionales, la institucionalización de la enseñanza, álgidos debates, nuevas regulaciones edilicias y políticas públicas, supuso la emergencia del arquitecto como actor protagónico del mercado inmobiliario.

El objetivo principal de este trabajo es reconocer las herramientas de proyecto que aportaron estos arquitectos a la transformación tipológica de las viviendas para el mercado e identificar los insumos conceptuales de dichas herramientas, es decir, la traducción concreta del bagaje disciplinar y su adaptación a las lógicas del mercado de viviendas.

---

<sup>1</sup> No toda vivienda es una mercancía en su concepción; para que esto suceda tiene que darse en ese momento la separación entre los agentes involucrados en su producción y los destinados al consumo de las mismas (Topalov, 1979). Para que las viviendas puedan ser soporte de la valorización del capital, es necesario, que dejen de ser un simple valor de uso. Aunque esto puede suceder en distintos momentos -una vivienda pudo haber sido construida con la sola finalidad de constituir un valor de uso y al tiempo ser vendida por su dueño abandonando para él la motivación inicial-. Para hacer foco en las operaciones de los arquitectos sobre la producción de estas viviendas destinadas a la venta o la locación, se restringirá dicha consideración a aquellas viviendas que desde su concepción presentan esta separación entre usuario y comitente y por tanto un valor de uso mediado por la lógica inmobiliaria que será determinante de algunos aspectos del proyecto. Como esta separación del comitente y el usuario en dos agentes distintos (de los cuales en este caso no se conoce el segundo) forma parte de un universo que no es exclusivo de la vivienda mercancía que se propone en este recorte, sólo se considerará vivienda mercancía a aquella en la cual, además, el comitente es un agente privado motivado por intenciones comerciales (Cutruneo, 2011).

**Palabras claves:** Rosario, Argentina; vivienda moderna; mercado inmobiliario; transformaciones tipológicas; arquitectura; utillaje mental.

### **ABSTRACT**

This paper addresses the modern marketable housing device, meaning that it was created to answer the need for positioning of the profession facing the Rosario Real Estate market in the second quarter of s. XX.

This moment marked by the creation of the first professional associations, the institutionalization of education, heated debates, new edilicias regulations and public policy, led to the emergence of the architect as a leading player in the real-estate market.

The main objective of this paper is to recognize the tools of project that brought these architects to the typological transformation of the marketable housing and identify the conceptual inputs of such tools, that is, the concrete translation of baggage discipline and the adapting to the logic of the housing market.

**Key words:** Rosario; Argentina; modern housing; real estate market; typological changes; architecture; mental tools.

### **INTRODUCCIÓN: ACERCA DEL DISPOSITIVO EN CUESTIÓN**

En el marco de los fuertes procesos de metropolización que caracterizaron las últimas décadas del siglo XIX y las primeras del XX, se inició en Rosario la profesionalización del mercado inmobiliario, con visibles consecuencias, a través de la transformación de ciertos tipos inmobiliarios de vivienda preexistentes.

En un contexto de expansión de la planta urbana, la especialización de empresas dedicadas a la especulación inmobiliaria, condujo a la incorporación de arquitectos como proyectistas ayudando a perfeccionar sus estrategias de producción estimuladas por un alza en la economía de la región en los primeros años '20.

Aparecieron, así, nuevas formas edilicias que acompañarían esos cambios denotando nuevas necesidades simbólicas y habitacionales.

Partiendo de la hipótesis que los arquitectos a partir de los primeros años de la década del '20 modificaron los tipos inmobiliarios de viviendas existentes en Rosario traduciendo el acervo disciplinar a mecanismos propios del mercado de repetición y diferenciación; este trabajo pretende reconocer las herramientas de proyecto que aportaron estos arquitectos a la transformación tipológica de las viviendas para el mercado e identificar los insumos conceptuales de dichas herramientas, es decir, la traducción concreta del bagaje disciplinar y su adaptación a las lógicas del mercado de viviendas.

Pero, ¿qué supone hablar de viviendas para el mercado en este marco? ¿Cuál es la naturaleza del objeto que nos ocupa?

Como sostienen Ballent y Liernur, la casa *moderna* debe estudiarse como parte de los dispositivos para la formación de una nueva subjetividad, pero también como (...) *un producto más del capitalismo* (...) en tal sentido (...) *la reproductibilidad (masividad ex novo) determina esos dispositivos, con condiciones técnicas, urbanas, estéticas antes desconocidas*<sup>2</sup>.

Este trabajo aborda lo que, en términos foucaultianos, podría definirse como el dispositivo *vivienda mercancía moderna*. Dispositivo que Foucault define como un:

*(...) conjunto resueltamente heterogéneo, que implica discursos, instituciones, disposiciones arquitectónicas, decisiones reglamentarias, reglamentos, leyes, medidas administrativas, enunciados científicos; proposiciones filosóficas, morales, filantrópicas; en síntesis, es decir tanto lo dicho como lo no dicho, he aquí los elementos del dispositivo (...) El dispositivo mismo es la red que puede establecerse entre estos elementos*<sup>3</sup>.

Esta idea expone la complejidad que se entreteje tras el conjunto de herramientas proyectuales y conceptuales que dieron lugar a la transformación tipológica de dichas viviendas que en este artículo se intentaran sintetizar.

Entendiendo que el fenómeno que aquí se estudia no se constituyó a partir de acciones homogéneas y que el proceso de modernización fue una construcción colectiva compleja; se propone, para su visualización, un recorte estratégico de los casos que pretende desplegar la multiplicidad de elementos convergentes.

Por un lado, no restringir el estudio a una tipología específica (generalmente se asocia exclusivamente la vivienda mercancía a la vivienda en altura) sino reflexionar, en simultáneo, sobre las transformaciones tipológicas que llevaron a la definición de una serie de tipos inmobiliarios: el *petithôtel*, las viviendas económicas, las *cités*, los departamentos de pasillo, el edificio de renta en altura y la pequeña casa de renta.

Este abordaje inclusivo pretende evidenciar matices, lógicas proyectuales comunes, y, en tanto se destinaron a distintas franjas de usuarios, la movilidad de valores culturales propia de la modernidad: incorporación de servicio a todos los sectores, especificidad funcional de las habitaciones hasta entonces solo de las elites, etc.

---

<sup>2</sup> Ballent y Liernur, 2014: 38.

<sup>3</sup> Foucault, 1985:184. En este sentido el dispositivo es la naturaleza del vínculo entre esos elementos entre los que hay un juego, cambio de posiciones, modificaciones.

Por otro lado, confrontar las tipologías mencionadas con la producción de los cuatro estudios de arquitectura más destacados de Rosario por esos años: Gerbino, Schwarz y Ocampo; el estudio de los hermanos Micheletti; Hernández Larguía y Newton; y De Lorenzi, Otaola y Rocca; para identificar sus aportes específicos al mercado de viviendas.

Estos personajes (conductores del campo en la ciudad) evidencian el abanico de actuaciones que constituyeron la *cultura arquitectónica* local y sus obras en particular. Se trata de los estudios más notables en la arquitectura de la ciudad por esos años, con mayor caudal de obras y visibilidad de sus intervenciones. A la vez, fueron pioneros en la introducción de nuevos lenguajes y en la renovación del repertorio distributivo y formal de las viviendas mercantía.

### ¿Cuál fue la urgencia?<sup>4</sup>

En primer término hay que destacar que la vivienda mercantía moderna, en tanto dispositivo, respondió a una urgencia. La misma surgió de la necesidad de posicionamiento de la profesión frente al mercado inmobiliario, en un contexto de modernización caracterizado por: la incorporación de tecnologías constructivas y domésticas, la fuerte movilidad social, el aumento de la población, y la consecuente alteración de los modos de habitar y usar una ciudad en expansión como fue la Rosario del segundo cuarto del siglo XX. Este momento, signado por la creación de las primeras asociaciones profesionales, la institucionalización de la enseñanza, álgidos debates disciplinares, nuevas regulaciones edilicias y políticas públicas, supuso la emergencia del arquitecto como actor protagónico del mercado inmobiliario.

### Emergencia

El recorte temporal de esta investigación tampoco es azaroso. El tema que ocupa este trabajo encuentra en el segundo cuarto del siglo XX un momento clave, en el cual se puede reconocer el proceso de emergencia del arquitecto como actor protagónico del mercado inmobiliario. Siendo justamente en la génesis donde predomina aquello que Foucault define como función estratégica dominante, el periodo elegido se trata del momento en el cual se ven más claramente las relaciones de fuerza, las tramas, *el juego* –en este caso- entre las coyunturas económicas, las asociaciones profesionales, la enseñanza, los debates disciplinares, la actividad profesional, las regulaciones y las políticas públicas.

---

<sup>4</sup> Foucault define a la urgencia en tanto función estratégica dominante (reacomodamiento de la forma y el funcionamiento del dispositivo). Foucault, 1985:185.

La institucionalización de la profesión, evidente en la reproducción local de asociaciones gremiales (como la organización en 1918 del Centro de ingenieros arquitectos), la ya mencionada 3º escuela de arquitectura del país creada en 1923, en sintonía con la Reforma Universitaria (con arquitectos que, formados en Buenos Aires o el exterior pasaron a participar activamente de la enseñanza de la Arquitectura); y los intentos de posicionar a los graduados universitarios mediante la profesionalización de la construcción en la que Rosario era pionera desde 1918 anunciaban para la década de 1920 la emergencia de la relación arquitectos-mercado inmobiliario.

Las primeras regulaciones de la propiedad a nivel nacional (leyes de alquileres de 1920 y 1943; ley de propiedad horizontal de 1948) y las primeras reglamentaciones de la construcción a nivel local con idas y vueltas, también evidencian en el ámbito político la génesis de la preocupación por construir el mercado de viviendas por parte de los distintos estamentos gubernamentales.

### **Localización**

Entendiendo que las relaciones de un dispositivo siempre se anclan en focos localizados, son particulares, no tienen validez general, este trabajo se circunscribe a la ciudad de Rosario para poner en evidencia la trama concreta de relaciones; siempre pensando que las ideas se hacen carne en actores específicos marcados por las particularidades del medio.

Por otra parte, como sostienen Bourdieu y Topalov las características del mercado inmobiliario sólo pueden definirse en relación a su localización específica y a las políticas que sobre ella inciden<sup>5</sup>.

Rosario presentaba en esos años un mercado inmobiliario con variedad de tipos edilicios y actores especializados; además, se trataba de la 2º ciudad del país en número de arquitectos.

La creación de la tercera escuela de arquitectura de Argentina, sumada a la actuación de un grupo de profesionales destacados y la configuración de asociaciones profesionales locales, mostraba un campo en formación con relativa autonomía respecto al de Buenos Aires.

Trabajar con un escenario acotado permite definir y rastrear las modificaciones de los tipos edilicios cuantitativa y cualitativamente, ver su difusión y localización urbana, trabajar con indicadores de uso del suelo, confirmar el impacto de reglamentaciones y leyes<sup>6</sup>. La particularidad de un

---

<sup>5</sup> Ver Bourdieu, 2005 y Topalov, 1979.

<sup>6</sup> En este escenario de escala acotada (mientras en Buenos Aires había más de un millar de edificios de 3 pisos en Rosario, a fines del XIX, había sólo una decena) se hace posible entonces visualizar una transformación tipológica y quienes

municipio de signo político contrario a la provincia y la nación que, como sostiene Rigotti hacía de la autonomía municipal su bandera traducida en la voluntad de una intervención más activa en el mercado de la tierra y la vivienda, y en las políticas sociales y culturales, exhibe el contraste de acciones de los distintos niveles gubernamentales.

Partiendo de aquí, y de la complejidad que supone el dispositivo a abordar, se hará foco en herramientas arquitectónicas que lo definieron.

### **EL UTILLAJE MENTAL DE LOS ARQUITECTOS ROSARINOS COMO INSUMO PROYECTUAL**

Para identificar las herramientas proyectuales que permitieron la renovación tipológica de las viviendas en Rosario durante el segundo cuarto del siglo XX, es necesario ubicar el conjunto de las herramientas o útiles mentales correspondientes a esta generación de profesionales. Se indagará entonces en los instrumentos materiales y conceptuales que hicieron posible ciertas formas de pensar, es decir, aquello que Febvre definiera como el *utillaje mental*<sup>7</sup>.

#### **Herramientas conceptuales**

Como sostiene Liernur aquella estructura de ideas de la arquitectura que con la modernización sufrió una conmoción de la que aun hoy no se ha recuperado *en las primeras décadas del proceso fue crecientemente presente en el debate*<sup>8</sup>. En este sentido resulta central pensar aquellas estructuras conceptuales como un elemento sin el cual la transformación emprendida por los arquitectos hubiera resultado imposible.

Como se dijo al comienzo, el objetivo principal de este trabajo es desplegar sucintamente el arco de herramientas de proyecto que aportaron estos arquitectos a la transformación tipológica de las viviendas para el mercado e identificar los insumos conceptuales de dichas herramientas. Se comenzará por estos últimos para luego visualizar el modo en que dichas herramientas se pusieron en práctica.

Entendiendo que las ideas se hacen carne en actores concretos, se rastrearán las mismas mediante la construcción de esa suerte de enciclopedia mental de los arquitectos rosarinos que sentaron las bases del accionar sobre el mercado de viviendas de la ciudad en los años en cuestión: Gerbino, Schwarz y Ocampo; Hernández Larguía y Newton; los hermanos Micheletti; y De Lorenzi, Otaola y Rocca.

---

contribuyeron a ella. Sin embargo, debe pensarse como elemento que da cuenta de procesos más generales y comunes a otras ciudades del país.

<sup>7</sup> Ver Chartier, 1999: 19.

<sup>8</sup> Liernur, 2014: 43.

La elección de estos actores se explica no sólo en los matices que aportaron mediante su práctica profesional decisivos en la estabilización de transformaciones tipológicas que se impondrían como dominantes en adelante en el mercado (y respecto de las cuales los idóneos iban a la retaguardia, situándolos en un lugar de prestigio creciente en el mercado), sino precisamente por ser los primeros en establecer el vínculo entre ciertos conceptos disciplinares y el hacer práctico en nuestro medio.

Estas posibilidades estuvieron ligadas a las instituciones en las cuales se formara cada arquitecto, la tradición disciplinar de la enseñanza en la Universidad de Buenos Aires (UBA) y el traslado al ámbito local y a los debates de posicionamiento profesional.

Mientras Gerbino y Ocampo contaban con una formación artística, los reiterados encargos de viviendas mercancía del estudio comienzan con la incorporación de Schwarz quien recién culminaba sus estudios de arquitectura en la UBA.

Los tres estudios restantes también están integrados por arquitectos que comienzan su actividad inmediatamente obtenido el título en la escuela de arquitectura de Buenos Aires fuertemente vinculada a la formación impartida en la *École de Beaux Arts* (EdBA) de París.

La personalidad de José Gerbino es ilustrativa de un contexto caracterizado por la puja entre los distintos sectores intervinientes en la construcción en la ciudad de Rosario. Nacido en Italia en 1886, era egresado de la Real Academia de Bellas Artes de Palermo en 1908. Esta formación le ofrecía una colocación ambigua entre escultor, decorador y arquitecto con su título *en Arquitectura, enseñanza técnica superior y escultura con especialidad en cerámica industrial y artística y alfarería*. En la *Scuola de disegno* la finalidad especial en Arquitectura elegida por Gerbino contaba con escasos cursos específicos y algunas asignaturas vinculadas a la decoración<sup>9</sup>.

Radicado en Rosario desde 1911 y vinculado a salones de arte y muestras de elementos decorativos, en 1919 abandona estas actividades y comienza su producción de arquitectura. Dos años después se asocia a Leopoldo Schwarz (nacido en la localidad de San Cristóbal en 1899) quien recientemente había egresado de la UBA. El mismo año se suma a la SIACo donde participa activamente de los debates en torno a las incumbencias profesionales que se daban en la ciudad por esos años. Cabe aclarar que desde 1918 una ordenanza restringía la actuación de quienes

---

<sup>9</sup> Los cursos eran: Nociones de arquitectura, Arquitectura compositiva, Detalles arquitectónicos, Composición decorativa, plástica ornamental, decoración policroma y decoración en relieve. Ver Rigotti, 2001.

no contaban con título habilitante, razón por la cual los proyectos del estudio debían ser firmados por Schwarz<sup>10</sup>.

Hilarión Hernández Larguía y Juan Manuel Newton, por su parte habían ingresado a la carrera de Arquitectura de la UBA en 1912 y egresaron en 1916. Allí se habían formado de la mano de René Karman. En 1924 luego de ocho años de actividad profesional en Buenos Aires Hilarión se radica en Rosario e invita a formar un estudio a su compañero de Carrera.

El caso de los hermanos Tito y José Micheletti se ancla en una tradición familiar dedicada a la construcción en la ciudad. Su padre Antonio se había graduado de Ingeniero Civil en el Instituto Técnico de Padua en 1888 y un año después se radicó en Argentina. Tito Micheletti (nacido en 1894) ingresa en la Escuela de Arquitectura de la UBA en 1912 y se gradúa en 1917. José (nacido en Rosario en 1896) se gradúa de arquitecto dos años después que su hermano. A partir de allí, la empresa familiar dedicada a la construcción es encabezada por los dos arquitectos.

Respecto del cuarto estudio que ocupa este trabajo, Ermete De Lorenzi (nacido en 1900 en El Trébol) había obtenido el título de arquitecto en la UBA en 1927, luego de una actuación destacada como estudiante. El mismo año egresan sus compañeros Julio Otaola y Anibal Rocca con quienes había compartido el taller de composición decorativa a cargo de René Villemín y cargos directivos en el Centro de Estudiantes. Mientras sus compañeros trabajaban en Buenos Aires, Ermete abrió una sucursal del estudio en Rosario donde tendría autonomía en las decisiones de proyectos de sede local.

Tanto José Micheletti como De Lorenzi trasladaron -sumado a la práctica profesional- a la enseñanza de la escuela de arquitectura local, el bagaje disciplinar adquirido en Buenos Aires evidenciando la convicción respecto del valor de las ideas allí adquiridas.

Pueden resumirse en dos los espacios que contribuyeron fuertemente a la incorporación de conceptos tendientes a establecer estrategias de actuación que incidieron en la transformación tipológica de las viviendas mercantiles (herramientas conceptuales que dieron sustento teórico a las herramientas proyectuales): por una parte, los debates de posicionamiento profesional que por esos años complementaban la estrategia de posicionamiento con intenciones de dominar relativamente un mercado inmobiliario en el cual competían con otros prácticos, técnicos e ingenieros<sup>11</sup>; y por otra parte, los conceptos traídos de la tradición disciplinar

---

<sup>10</sup> Ver Cutruneo, 2009.

<sup>11</sup> En toda profesión el intento de cooptación de nuevos mercados implica la creación de una escasez artificial de servicios propuestos como indispensables para la comunidad y el Estado. Ver Perkin, 1989 y Serrano, 1994.



a través de la mencionada formación universitaria. Por supuesto que ambos estuvieron estrechamente ligados en tanto las currículas de las escuelas de arquitectura en Argentina intentaban tomar distancia de la carrera de ingeniería a partir de las ideas diferenciadoras aportadas por la tradición disciplinar y fueron esos mismos tópicos los que estructuraron el debate de posicionamiento con miras de convencer a la sociedad de la necesidad de su actuación<sup>12</sup>. Incluso en lo que concierne a esta primera generación de arquitectos rosarinos formados en el país, su primer encuentro con estos debates con centro en Buenos Aires fue el espacio universitario de la UBA.

### **El clima de época en los debates de posicionamiento**

Un elemento que permite identificar el clima de época con miras a discernir su *utillaje mental* son los debates sostenidos en torno al tema de la profesión y la vivienda<sup>13</sup>.

En este caso, los debates-a veces protagonizados por las corporaciones de profesionales, a veces por personajes puntuales-encontraron un escenario de privilegio en las publicaciones especializadas como: El Arquitecto, Nuestra Arquitectura, Revista de Arquitectura y en Rosario: El Constructor Rosarino y Revista Edilicia. A través de estas revistas pueden identificarse distintos momentos del debate nacional sobre la vivienda y la especulación e incluso pautas para la reformulación tipológica.

Esta problemática surge hacia 1920 cuando la escasez de viviendas por una especulación que en las ciudades se veía desbordada por el aluvión inmigratorio, la carestía de la vivienda, y la posibilidad de sanción de la primera Ley de Alquileres<sup>14</sup>, activaron un fuerte debate respecto de la necesidad de construir más rápidamente y más barato. Estos hechos estimularon el Primer Congreso Argentino de la Habitación, evento que permitió a los arquitectos encontrar un lugar de prestigio en el mercado de las hasta entonces *casas baratas*<sup>15</sup>. Para ello, iniciaron una serie de teorizaciones y debates tendientes al posicionamiento respecto de la vivienda y la especulación, que para otros ámbitos -político, higienístico-había comenzado a finales del siglo anterior.

---

<sup>12</sup> Cirvini, 2004: 90.

<sup>13</sup> Como sostiene Chartier las categorías de pensamiento no son universales y tampoco reducibles a cualquier circunstancia temporal. Así, Febvre plantea en su Rabelais de 1942 que (...) *a cada civilización corresponde su utillaje mental; más aún a cada época de una misma civilización, a cada progreso (...)* (Chartier, 1999: 19)

<sup>14</sup> Ver Cutruneo, 2014.

<sup>15</sup> Ver voz "Casas baratas". Liernur y Aliata, 2004.

Tanto las asociaciones de profesionales como ciertos personajes, tomaron partido muchas veces abriendo juicios morales, pero en todos los casos pensando cómo incluir a estas mercancías en las incumbencias profesionales, cómo dar desde la disciplina arquitectónica un halo de dignidad a esta denigrada producción.

En este contexto se producirían dos estrategias discursivas: por un lado, los profesionales universitarios pedían de forma insistente que se regule el accionar restringiendo la actuación de idóneos y técnicos, y en este sentido acordarán básicamente la ingeniería, la agrimensura y la arquitectura en la necesidad de una *reglamentación*<sup>16</sup>; por otro lado, cada una de ellas intentaba demostrar la su particularidad como forma sentar las bases de sus incumbencias.

Respecto del primer punto, el blanco común de las críticas resultaban los constructores, quienes para los profesionales egresados de universidades, como planteaba el ingeniero Araya en 1921, *no muestran la verdad científica de los ingenieros*<sup>17</sup>. En este mismo sentido, en 1922 la Revista de Arquitectura peticionando la reglamentación de la profesión de la arquitectura valorizaba el ejemplo de Rosario donde, en ausencia de una ley para tal fin, *se ha reglamentado la profesión poniendo una valla al alcance de los incompetentes*<sup>18</sup>.

La fuerte apuesta a la científicidad también fue parte de la argumentación de los universitarios, aunque los arquitectos proponían un plus: el arte (aspecto en que las demás profesiones no tenían competencia). Es acerca de esta cuestión, que las revistas *El Arquitecto* y la *Revista de Arquitectura* tomaron posición, recurriendo a la tradición para recordar el conjunto de cualidades y conocimientos vastísimos que históricamente comprendía la Arquitectura: *Cicerón y Platón, colocan a la arquitectura como la más importante de las 'ciencias', a la par de la filosofía y de la medicina. Vitruvio exige al arquitecto conocimientos de todas las artes y ciencias (...)*<sup>19</sup>.

Este tema fue uno de los principales motores de la renovación lingüística e incorporación de nuevos referentes formales que contribuyeron a la transformación tipológica de estas viviendas. Pero además de la puja por el posicionamiento entre los distintos profesionales, la respuesta para resolver la *mala vivienda*, debió distanciarse del discurso político que, desde la década anterior, dominaba la discusión sobre las casas baratas.

---

<sup>16</sup> Ver Cutruneo, 2009.

<sup>17</sup> Araya, 1921: 433-436.

<sup>18</sup> Honoré, 1922: 7.

<sup>19</sup> Fitte, 1922: 57.

En 1924 la Revista de Arquitectura comenzó a publicar una serie de notas de miembros de la Sociedad Central de Arquitectos (SCA) con duras críticas hacia la denominación oficial de Casas baratas:

*Entiendo que no es 'Casas baratas' lo que debemos estudiar los profesionales, por más que con un análisis amplio y detenido de esta frase, podríamos llegar al mismo resultado; pero en el entender corriente, la palabra barata da la idea únicamente de poco costo y no es solamente ese el punto de vista que debemos tener (...)*<sup>20</sup>.

Entendiendo que en construcción algunos rubros podían no resultar baratos, pero sin embargo con el correr del tiempo contribuir a evitar gastos, el arquitecto Del Valle proponía el proyecto de casas económicas, esgrimiendo que economizar (a diferencia de abaratar) no necesariamente suponía la anulación de la calidad. El artículo concluía con el análisis de costo de dos viviendas de igual superficie, una compacta y otra de tipo lineal mostrando las evidentes ventajas económicas de la primera. A partir de aquí y sucesivamente se emplearía la denominación *económica* como síntesis, tanto de las posibilidades de un verdadero estudio científico del problema, como de esta puja en el posicionamiento profesional.

Si bien la cuestión económica era el pilar común de la justificación de las *profesiones científicas* (arquitectura, ingeniería y agrimensura), el nuevo tópico cobró un rol fundamental en el posicionamiento de los arquitectos. Esto fue posible ya que el término *economía* tenía larga tradición en el saber disciplinar, aquí re significado en el discurso desde una lógica financiera (atractiva a la clientela al sector inmobiliario) que lo distanciaba de la tradicional acepción asociada a lo bello (Durand) y/o lo útil (Guadet).

El cambio de década, marcó un fuerte giro en el debate abriendo en 1933 el camino a autocríticas al interior del campo disciplinar, respecto del hacer arquitectónico calificado de venal, instaladas mediante conferencias o publicaciones de personajes emblemáticos<sup>21</sup>. Manteniendo como eje del discurso el tema de la *economía*, se profundizaba en la defensa de diversas tipologías de vivienda, de sus ventajas, etc.

Hacia 1943 las discusiones sobre la vivienda tomaran un rumbo distinto del de la especulación privada. Luego de más de una década de difusión y consolidación de las nuevas tipologías, la segunda Ley de congelamiento de los Alquileres y la creación de la Comisión Asesora sobre

---

<sup>20</sup> Del Valle; 1924: 96.

<sup>21</sup> Ver Acosta, 1934: 137-142 y 1947: 4; Vautier, 1934a: 17-20 y 1934b: 50-53; Prebisch, 1999: 29.

la Vivienda Popular abrieron paso a una serie de acciones sistematizadas y sostenidas en el tiempo por parte del Estado. La planificación y la apuesta a la acción por parte del Estado nacional pasaban a un sitio central del debate arquitectónico que anteriormente estuviera apuntado a los sectores privados. Este accionar, sin dudas preparatorio de las políticas del primer peronismo, cambiaría el eje del debate profesional que versaría (primordialmente) entre la defensa de la vivienda unifamiliar y la de las casas colectivas.

### Los útiles de la disciplina

Pero ¿en qué consistió esa tradición disciplinar que surcaría la estrategia diferenciadora de los arquitectos con impacto en el mercado inmobiliario y especialmente en el de viviendas?

Si se hace un rastreo del bagaje disciplinar adquirido por los arquitectos rosarinos formados en la UBA, la bibliografía referente a la formación universitaria y el acceso a los archivos de los arquitectos rosarinos aquí estudiados coinciden en el impacto de las teorías de Julien Guadet, y la de Auguste Choisy<sup>22</sup>.

Como se dijo, también la currícula de la escuela de arquitectura tomaba distancia de la de ingeniería adoptando una tendencia eminentemente artística.

Si la institución constituida por la creación de la escuela de arquitectura de la UBA en 1901 era el primer ensayo de distinción entre ingenieros y arquitectos, como plantea Cirvini, los debates diferenciadores asociados a esa etapa fundacional del campo rondaron sobre cuatro ejes: ingenieros y arquitectos, arte y ciencia, la enseñanza de la Arquitectura, la cultura artística del público; los tres últimos puntos eran temas tocados en el libro de Guadet *Elementos y teoría de la Arquitectura* que los profesionales rosarinos retomaron con más o menos variaciones en sus prácticas proyectuales.

La relación de la escuela de arquitectura porteña con la EdBA de París se estableció en el tránsito de personalidades que constituyeron su primer cuerpo docente. En este sentido, los principales mediadores entre los

---

<sup>22</sup> Julien Guadet (1834-1908) con sus *Éléments et théorie de l'architecture* (1902), tuvo amplia influencia en Europa y en América. Este fue el libro de oro *Beaux Arts* en la primera mitad del siglo XX, que predicaba una arquitectura racional que defendía la libertad individual colaborando en la conformación de un campo profesional. Ver Alonso Pereira, 2005. Los Elementos y Teoría de Guadet conformaban la bibliografía básica de los programas de las carreras de arquitectura del país, a la vez que potenciaron las reflexiones teóricas en relación a la práctica profesional. Ver Schmidt, Silvestri y Rojas, 2004; Rigotti, 2003; Liernur, 2008: 208; Adagio y Rosado, 1994 y Cirvini, 2004: 90.

arquitectos rosarinos y esa tradición teórica fueron René Karman (profesor de Hilarión Hernández Larguía y Juan Manuel Newton) y René Villemot (profesor de Ermete De Lorenzi), quienes llegados de Francia en 1914 organizaron el área de Composición Arquitectónica bajo la forma de *ateliers*. Este sistema sugerido por la EdBA promovía la relación de la enseñanza con la práctica profesional. La idea de una *teoría de la práctica* no era nueva para los arquitectos. Si bien como exponía Guadet la composición no se podía enseñar, sí se podían exponer teóricamente los *materiales* necesarios para esa práctica:

*A un arquitecto se le encarga, supongamos, realizar un proyecto de un conjunto escolar. El programa está más o menos dado, definido generalmente por las insuficiencias del terreno, los accesos, las vecindades, las prescripciones particulares llevaran al estudio de su planta más o menos laboriosa, más o menos perfecta: eso es la composición. Pero hay cosas que él deberá saber con antelación: que es un aula, un patio, una cantina, una sala de dibujo, etc. ESTOS, son los elementos de la composición, lo que hasta un cierto punto podemos enseñar<sup>23</sup>.*

Por otra parte, la operación analítica de descomposición de los edificios en *elementos de arquitectura* y *elementos de composición* fue sumamente útil a la maestría en el dominio de elementos repetitivos que en su ensamble pudieran asegurar la diferencia. Esta sistematización tenía antecedentes en las propuestas de Jean Nicolas Louis Durand de principios del siglo XIX; y se encontraba en estrecha relación con ciertas tipologías asociadas a programas funcionales. El mismo esquema analítico era repetido por Guadet y otros tratadistas de fines del S.XIX como Cloquet y Donghi que conformaban la bibliografía básica en los programas de la materia de Teoría en las universidades argentinas<sup>24</sup>.

---

<sup>23</sup> Guadet, 1901: 9.

<sup>24</sup> Además de la influencia de la escuela francesa en la formación universitaria, la relación indisoluble entre estas teorías y la práctica profesional quedaba evidenciada en la fuerte presencia de textos franceses en las bibliotecas de las cofradías profesionales (que podemos suponer eran consultadas por quienes ejercían esa práctica y no necesariamente se encontraban vinculados a la formación académica). Cuenta de ello da el relevamiento que en 1929 realiza Jaeschke sobre la biblioteca de la Sociedad Central de Arquitectos de Buenos Aires y donde se advierte la preponderancia de las publicaciones francesas (31%) frente a la de otros países de fuerte impronta teórica. Ver Cirvini, 2004.

Mediante estos aportes teóricos, se establecerán nuevas demandas para un mercado inmobiliario existente sumando la idea de confort, no sólo como consecuencia de los progresos técnicos sino como resultado de nuevos modos de componer.

Las nociones de tipo y distribución contribuían a aquel *arts combinatoria* mencionado. Partiendo de una serie de géneros de edificios y elementos a través de los cuales esos edificios se conformaban, se planteaba la dialéctica repetición/ diferenciación en tanto aportaba la tipificación de elementos aunque sin establecer reglas fijas de composición abriendo las posibilidades de una invención que respondiera a distintas demandas. Así esta teoría aportó al mercado cualidades que otros expertos no dominaban.

*La composición escapa a reglas y formulas, es personal, la enseñanza sólo puede preparar para la composición, amontonando, atesorando los materiales*<sup>25</sup>.

Derivado de estos tratados (y de la propia idea de composición) se hacían presentes conceptos de la tradición disciplinar asociados a la sistematización (tipo/ distribución) y la variedad (decoro/carácter) que serían retomados por los cuatro estudios contribuyendo a la diferencia y la repetición requerida por el mercado<sup>26</sup>.

La idea de tipo arquitectónico aportada en 1832 por Quatremère de Quincy en tanto (...) *objeto a partir del cual cada uno puede concebir obras que no se parezcan entre sí (...)*<sup>27</sup> contribuía a la repetición sin anular la posibilidad de innovación y sin caer en la monotonía.

Del mismo modo el arte de la distribución aportaba cierta sistematicidad de procedimientos para la definición de la planta de los edificios sin resignar variedad. Este concepto asociado ya por Vitruvio a la idea de economía<sup>28</sup> tomaría con Blondel un rol central en tanto arte de administrar recursos en planta a partir de principios estéticos y reglas que aunaban comodidad con conveniencia.

Mientras la obra de Blondel marcaba el comienzo de la vivienda moderna, priorizando la necesidad de separar las circulaciones de las habitaciones para generar mayor libertad en ellas, la independencia e importancia de la recepción a través del arte de la distribución, la organización en departamentos<sup>29</sup> (cuestión que incluía la especialización de

---

<sup>25</sup> Guadet, 1901: 7.

<sup>26</sup> Esta problemática es abordada en Cutruneo, 2012a.

<sup>27</sup> Quatremère de Quincy, 1832: 629-630.

<sup>28</sup> Vitruvio Polion, 1787, Libro II: 8.

<sup>29</sup> (...) *Desde el punto de vista de la disposición general, debemos considerar un departamento con varias habitaciones, a veces bastante numerosas. Algunas principales y otras secundarias, pero en todo caso la unión de esas habitaciones*

locales, la separación de los servicios y circulaciones para proteger la privacidad, que surgieran con el *hôtel français*); los arquitectos locales, en su salida al mercado, utilizaron estos mismos recursos para renovar la vivienda.

La teoría de la arquitectura que consumían nuestros arquitectos, no hacía otra cosa que hablar de necesidades, de disposición, de relaciones de vecindad, de higiene. Claro que sin olvidar hacer estos cuartos agradables y artísticos<sup>30</sup>.

Otro punto a favor del confort resultó el tratamiento especial que estos teóricos apuntaban para los baños y la aparición de recintos como los gabinetes y dependencias que complementaban las habitaciones. No sólo se hacen específicos los distintos cuartos sino que dentro de los mismos usos se desglosa en minuciosas especificidades cada cuarto: los *ante*, los gabinetes, las *toilettes* (como cuarto diferenciado del baño), el *fumoir*, el *parloir*, etc. Estos espacios que oficiaban de *poché*<sup>31</sup> de las habitaciones centrales confirmaban que si la distribución era el arte de conectar, el *poché* era el alma del confort. Y el conjunto ofrecía un circuito de recorrido de ejes quebrados (*marche*).

En tanto a la adecuación a las particularidades de cada obra y su singularidad, las nociones disciplinares centrales fueron las de decoro y carácter. El primer concepto, definido por Vitruvio<sup>32</sup>, era asociado a la necesidad de coherencia entre lo que se mostraba del edificio, el nivel de sus ocupantes y entre las distintas partes del mismo. A la vez incluía la adecuación a ciertas condiciones de habitabilidad (orientaciones, iluminación y ventilación) de acuerdo a las particularidades del proyecto. El segundo, desarrollado por Quatremère de Quincy consistía en *el arte de imprimir a cada edificio una manera de ser, adaptada de tal manera a su naturaleza o destino, que pueda relevar en trazos bien pronunciados aquello*

---

*forma en el departamento – o en el hotel, la casa, la villa – la vivienda íntima, la vida de familia. Es bueno entonces que esas habitaciones estén agrupadas, que se comuniquen fácilmente entre sí... no se dispondrá bien el plano de una vivienda si uno no recuerda constantemente aquel que fuera siempre el principio necesario de la vivienda (...): separación e independencia recíproca de la parte pública y de la parte íntima de la vivienda. (Guadet, 1901: 45).*

<sup>30</sup> Guadet, 1901: 51.

<sup>31</sup> En la arquitectura francesa a partir del s. XVI se utilizó la idea de *poché* (del francés bolsillo o contenido del mismo) para referir a aquellos espacios secundarios que rodeaban y servían a espacios principales generalmente de formas irregulares o curvas, y que en ese sentido se constituían como rellenos que posibilitaban esas formas. Siguiendo esta idea, el muro *poché* era aquel de espesor y forma irregular que muchas veces contenía conductos o simplemente aparecía en los planos como una mancha de tinta.

<sup>32</sup> Vitruvio Polion, 1787, Libro I: 11-12.

*que es y aquello que no puede ser*<sup>33</sup>. Esto sumaba a la ya tradicional noción de decoro la posibilidad de innovación notando que además de aquel *deber ser*, los edificios de un mismo tipo incluso podían requerir de particularizaciones<sup>34</sup>.

A través de este recurso, incorporaba la idea de lo nuevo como un valor que sumaba a la tradicional noción de decoro la posibilidad de innovación. Además establecía que a estas variantes propias del carácter se podía llegar por: la forma de la planta y el alzado, por la sección, medida y modos de los ornamentos y la decoración, y/o con las masas y género de la construcción y los materiales.

Con Quatremère se desplaza el concepto de decoro hacia el de carácter y será de esta manera que lo retomarán Choisy y Guadet, como se dijo, principales referentes teóricos de los arquitectos formados en el país.

### **INSTRUMENTOS MATERIALES: LOS TIPOS PREEXISTENTES**

Además de las herramientas conceptuales mencionadas (que no exclusivamente abonaron las experimentaciones del mercado inmobiliario) un importante elemento del *utillaje mental* que permitió la transformación impulsada por los arquitectos en cuestión fue el estado de situación del mercado inmobiliario, su tradición vernácula y las tipologías existentes que incluían las lógicas propias del mercado local (tanto en lo referido a saberes como a técnicas disponibles).

Estos tipos de vivienda, condicionados por su situación de mercancía, si bien iban dirigidos a un usuario anónimo e inespecífico, debían responder a distintos segmentos de consumidores. Así, las leyes del mercado inmobiliario, incidieron en su definición proyectual. La explotación al máximo de la superficie del terreno y su valor de cambio en relación a la localización; la reducción máxima de superficies preservando locales que traducen comodidades, en particular referidas al número de dormitorios; el valor diferencial del frente y la ventilación al exterior; el tratamiento de la fachada y otros recursos de decoro, etc. (todas estas pautas propias del aviso clasificado que iban más allá de las decisiones de los distintos actores involucrados, entre ellos los proyectistas) formaron parte de los instrumentos disponibles que oficiaron de soporte de las estrategias de actuación de los arquitectos. En relación a estas pautas se organizaban ciertos *tipos inmobiliarios* de acuerdo con los modos de agrupación de las unidades y el partido de distribución interna, con contextos urbanos específicos y *cliché formales* que les eran propios.

---

<sup>33</sup> Quatremère de Quincy, 1832: 115.

<sup>34</sup> *Ibídem*: 111.



De este modo, el mercado de viviendas rosarino contaba a comienzos del siglo XX con una serie de tipos inmobiliarios a partir de los cuales los arquitectos inician la transformación; nos referimos a: \**Las casas baratas financiadas* y *Los petits hôtels de las entidades de crédito* (entre los conjuntos de vivienda individual), \**Las casas de vecindad* y *Las casas de obreros* (como ejemplos del modo de agrupamiento en profundidad), \**El palacio de renta* y *Las casas de altos* (resolviendo la vivienda en altura). Todos ellos organizaban distributivamente sus unidades habitacionales mediante el esquema chorizo y/o el esquema de casa romana<sup>35</sup>; sin mayores variaciones que las requeridas por la complejidad intrínseca a mayores o menores superficies según el destinatario. Así, estos esquemas lineales para la distribución de unidades residenciales eran la solución generalizada entre los sectores medios y bajos. Las innovaciones se reservaban a la imagen exterior cuando se trataba de grandes emprendimientos y en las excepcionales ocasiones en las que participaban arquitectos del proyecto. El único tipo residencial que escapaba a este esquema era el palacio urbano destinado a las elites inspirado en los hoteles franceses.

### **Las casas baratas financiadas**

Los conjuntos de *casas baratas financiadas* se constituían por viviendas iguales y apareadas que además de optimizar el uso de medianeras y duplicar el área de ventilación unificando patios, daba desde el exterior la apariencia de casas de mayor porte para la conformación de las fachadas. Las unidades, de cuartos indiferenciados, repetían esquemas de viviendas muy modestas. Al mismo tiempo, inauguraban una continuidad morfológica extraña a la diversidad por lote que caracterizaba a la ciudad, cuestión que valorizó estos conjuntos en tanto aportaba un paisaje armónico.

La construcción seriada (que sólo incluía a los componentes) implicó la racionalización de los materiales y prácticas constructivas tradicionales. Estos esfuerzos por amortizar costos alentaron a la vez innovaciones tipológicas: los jardines al frente en las casas de cuatro habitaciones del Banco Constructor que dejaban la posibilidad de ampliación futura, o la reducción significativa del lote en la única manzana de la ciudad dividida por dos pasajes conocida como los *cuartos de Canals*.

El caso más emblemático en Argentina fue el de la Comisión Nacional de Casas Baratas (CNCB) que a partir de 1915 sintetizó y encauzó distintas alternativas e intentos de compactación. Si bien estos emprendimientos no tuvieron ejemplos en Rosario, el carácter modélico de esta obra en Buenos

---

<sup>35</sup> Voz "Casa chorizo". Liernur y Aliata, 2004.

Aires sería de suma relevancia para los inversores inmobiliarios y para la primera generación de profesionales rosarinos que por esos años cursaban sus estudios en la UBA.

Sin embargo, con el tiempo, la disposición en ristra de estas casas no conformaría a las instituciones civiles y al Estado en su lucha por reformar los modos de vida de los sectores populares.

### **Los *petits hôtels* de las entidades de crédito**

Respecto a los *petits hôtels* de las entidades de crédito, la apropiación de esta denominación, de alto valor simbólico, no sería casual en el marco de una estrategia de venta que intentaba jerarquizar estas casas cuyas aglomeraciones pueden verse en todas las ciudades medias del país a comienzos del siglo XX. De modo que, como plantea Liernur:

*Las múltiples versiones del petit hôtel constituyeron el área de mayor inferencia entre profesionales de distinto origen porque el contenido simbólico que las capas medias a las que estaban destinados conferían era extremadamente variable*<sup>36</sup>.

El propio producto colaboraba en fortalecer aquella *distinción* que las capas medias en ascenso valoraban<sup>37</sup>. Este tipo de vivienda contaba con un abundante reservorio de modelos en libros y revistas populares, cuya congruencia disciplinar no podía ser fiscalizada por sus destinatarios, por lo que fue un campo fértil de ensayos formales.

A pesar de que los mismos se ceñían a un esquema en hilera, sumaban cierta cualificación formal y espacial tomada del tipo original mediante distintos tamaños de habitaciones distribuidos en dos plantas, la incorporación de circulaciones internas y la definición de dos patios de distinta jerarquía, donde el frentista actuaba como el *courd'honneur* de los palacios urbanos (espacio de recepción de las visitas). Sobre el frente generalmente la construcción ocupaba el ancho total del lote permitiendo componer una fachada jerarquizada. Así, además de la respuesta habitacional, resultó fundamental el agregado estético capaz de hacer vendibles estas casas.

Ejemplo de esto en Rosario fue el conjunto de *Petits Hôtels* del Banco Hogar Argentino realizado sobre el Bulevar Oroño a algunas cuadras al Sur de las grandes mansiones de las elites.

En los distintos prototipos, de plantas semejantes, las fachadas presentaban variedad de referentes: desde balaustradas hasta mansardas,

---

<sup>36</sup> Liernur, 2008: 53.

<sup>37</sup> Ver Bourdieu, 2000.

pasando por distintas resoluciones de aberturas. También se disponían elementos similares en composiciones jerárquicas diversas: un cuerpo saliente central o lateral de mayor altura y cuerpos recedidos que daban lugar al ingreso. La altura y la resolución estructural se ceñían a las regulaciones municipales sin mayores innovaciones (PB de entre 4 y 4,50m y PA de 3,70m con una estructura de mampostería de ladrillos y vigas metálicas con bovedilla para las losas).

### **Las casas de vecindad**

Las casas de vecindad contaban a comienzos de la década del '20 con una larga tradición entre las viviendas lucrativas de nuestro país, por la simpleza que suponía la repetición en profundidad de unidades (generalmente resueltas con el esquema de casa romana) a las que se accedía por un pasaje común de ancho mínimo. Se daba así respuesta a la especulación con la profundidad de lotes estrechos.

En Buenos Aires, la legislación municipal refería a las casas de departamentos como aquellas que contaban con *más de cuatro departamentos independientes, con acceso directo a pasajes internos o cajas de escaleras* distinguía a estas construcciones que contaban con unidades residenciales completas de los conventillos en los que cada familia o locatario ocupaba (...) *una sola habitación principal* (...)<sup>38</sup>. A pesar de esta definición reglamentaria, en el uso cotidiano, alrededor de 1910, estos edificios también eran denominados casas de vecindad. Esta última designación fue la adoptada por el municipio de Rosario en la ordenanza del 10 de diciembre de 1891<sup>39</sup>.

En la década del '10 se produce en las viviendas en profundidad un ascenso abrupto de la superficie promedio de las unidades. En detrimento de los espacios comunes tan criticados en las viviendas de los sectores populares por ser nidos de ideas que alentaban contra el orden establecido y acorde a la revalorización del espacio de la familia se producía esta modificación, por el momento, referida exclusivamente al aumento del espacio privado.

Habitualmente, el frente del lote era ocupado por la vivienda del propietario o por una casa de alquiler de mayor jerarquía que permitía conformar una fachada decorosa. En la primera década del siglo XX las

---

<sup>38</sup> Ordenanza del 4-10-1910, art. 780, Digesto Municipal de la ciudad de Buenos Aires, 1923: 182 (en dicha ordenanza se utiliza la designación de casa de inquilinato para referir al conventillo).

<sup>39</sup> En Rosario desde 1890 existía un reglamento detallado para la construcción de estos edificios, donde se establecían las dimensiones de las habitaciones, normas técnicas y la necesidad de que los planos fueran aprobados por la autoridad municipal.

agrupaciones en profundidad no presentaban unión con programas comerciales como sí sucedía en otras tipologías.

Una variante excepcional de esta modalidad de agrupación fue la casa de obreros.

### **Las casas de obreros**

Justamente su designación marca la primera diferencia respecto de las casas de vecindad; se trataba de emprendimientos llevados a cabo por entidades para sus empleados y obreros.

En Rosario el tipo debió ser reglamentado luego de que la Ley Provincial del 15 de septiembre de 1899 exonerara de impuestos a las casas destinadas al alojamiento de obreros concretando la idea de la protección de la familia como un cimiento de la sociedad moderna propuesta por el Estado. Así la Municipalidad a través de una ordenanza en noviembre del mismo año institucionalizó el tipo:

*Las casas de obreros se dividirán en departamentos independientes unos de otros, en número no menos de 3, en cada casa (...) cada departamento de casas para obreros constará de dos o tres habitaciones, como máximo, una cocina, una letrina y un baño de lluvia (...)<sup>40</sup>.*

Si bien la reglamentación no ofrecía diferencias morfológicas o distributivas con otros tipos de agrupación en profundidad, ni expresaba una diferenciación de las unidades internas y las que tenían relación con la calle, estas últimas asumían un valor en la práctica que generaba una formalización y representación diferenciada del resto.

Los contados casos de casas de obreros presentes en Rosario se ubicaron entre la primera ronda de bulevares, conformando una tipología eminentemente céntrica. Se caracterizaron por repetir unidades a ambos lados del pasillo (posible por tratarse de lotes excepcionales de dimensiones mayores a los hasta aquí mencionados) y armar una fachada jerarquizada respecto de las casas de vecindad, con la superposición sobre el frente de unidades en planta alta para dar mayor escala al conjunto.

Otra singularidad de este tipo consistía en el espacio común. La ampliación de las dimensiones del pasillo, sumadas a la incorporación de algún mobiliario o materiales que remitían al espacio público (calles

---

<sup>40</sup> Ordenanza del 3-11-1899 donde se exonera de impuestos generales, edificación e inscripción a las casas para obreros y se reglamenta su construcción.

empedradas, aceras, etc.), mejoraban la calidad de estos accesos, sin estar reglamentados en sus dimensiones.

Más allá de su designación, las casas de obreros de Rosario, se distanciaban de las experiencias modélicas presentes en las ciudades capitales, por cuanto no se fundaban en concepciones teóricas definidas respecto a lo comunitario, a la moral, etc.

Por otra parte, si en ciudades como Buenos Aires el Estado y ciertas asociaciones jugaban un papel activo en la construcción de conjuntos habitacionales, la escasez de ejemplos en Rosario se debió a que aquí el Estado participaría excepcionalmente de la construcción de viviendas<sup>41</sup>; los contados ejemplos, con o sin participación de arquitectos, como las realizadas por La unión Gremial y la Casa para Obreros proyectada por el arquitecto Censi no pusieron sobre la mesa de debate nuevas propuestas.

En la capital del país, por el contrario, en estos ambientes se debatían las propuestas de la ciudad jardín, los alcances técnicos de los manuales alemanes, las experiencias habitacionales filantrópicas y el patronato industrial<sup>42</sup>. Allí se ponía en juego el sentido *civilizador* o *socializador* de estos conjuntos con la incorporación de equipamientos comunes que las acercaban a las experiencias de *Cités*, que analiza S. Magri para el caso francés: (...) *Las nuevas Cités, en efecto, ofrecen un terreno de acción y un fin común: la defensa de la familia, para su fecundidad, contra las enfermedades, el alcoholismo (...)*<sup>43</sup>. En Buenos Aires, estos dispositivos ligados a la mejora de la vivienda popular, fueron producto de concursos en los que los arquitectos tomaron un rol significativo y en los cuales todas estas implicancias sociales se ponían en juego.

En este sentido, las innovaciones que plantearon las casas colectivas porteñas resultaron indispensables en la constitución del utillaje mental de los arquitectos que en los años '30 redefinirían el habitar en profundidad en Rosario; ampliando el espectro de posibilidades de espacios comunes de transición entre el afuera y el adentro, y enriqueciendo aquellos angostos corredores que hasta el momento habían resuelto la agregación de unidades en los estrechos lotes de nuestras ciudades, al tiempo que proveían de escenarios promotores de un sentido de unión a la comunidad<sup>44</sup>.

---

<sup>41</sup> Recién luego de 1948 con la conformación del Servicio Público de la Vivienda la municipalidad de Rosario enfrentaría el financiamiento de viviendas colectivas.

<sup>42</sup> ver Novick, 1999: 64.

<sup>43</sup> Magri, 1990: 65.

<sup>44</sup> *El término cité adoptado por el francés es ilustrativo porque alude concretamente al 'organismo', al lugar para una comunidad organizada, redimida por el trabajo industrial; un espacio armónico y alternativo al caos espacial y a los problemas morales y sociales suscitados por la metrópolis.* Novick, 1999: 64.

**Figura 1.** Tipos pre existentes. De izquierda a derecha *Petit Hôtel* del Banco Hogar Argentino; Casa para Obreros, Mendoza 651, arq. Censi (1904), Palacio Cabanellas, San Luis esq. Sarmiento, arq. Roca (1916).



**Fuente:** Municipalidad de Rosario, Archivo de Obras Particulares; Torrent y Martínez de San Vicente, 1990.

### El palacio de renta

El palacio de renta fue común a las grandes ciudades del país y Latinoamérica; se trató de un tipo céntrico por excelencia, ubicado –en Rosario- durante décadas en las cercanías de calle Córdoba. En sitios emblemáticos, por un lado, por compartir el programa con actividades comerciales y administrativas<sup>45</sup>.

Estos edificios representaban a empresas, compañías y familias, cuestión que se evidencia en la denominación de estos *palacios* que heredaban el nombre del dueño. La ubicación en planta baja de los comercios relacionados a las empresas o familias demandaban esfuerzos de representación que, habitualmente resueltos en esquinas, se concretaban con la jerarquización de la misma.

El palacio de renta en Rosario se caracterizó por esa conformación de una masa compacta que ocupaba todo el lote con pequeños huecos de ventilación e iluminación generando una alta utilización del suelo. Mientras esta disposición remarcaba la horizontal, el énfasis en la verticalidad se trabajaba mediante la composición de un cuerpo en la esquina rematado por cúpulas o torres que celebraban la ochava; y cuerpos laterales ritmados a partir del trabajo de sillerías, tratamientos del muro y aberturas. Las azoteas estaban ocupadas por pérgolas o terrazas de uso común.

En sus comienzos de no más de cuatro plantas, alternaban unidades idénticas espejadas con patios lineales y varios núcleos de circulación

<sup>45</sup> En Rosario, esta tipología en muchos casos –sobre todo en las primeras operaciones- actuó como verdadera impulsora de la valoración del suelo a diferencia de los demás tipos presentes en nuestra ciudad.

vertical de igual jerarquía y distribución de las unidades en *enfilade* de numerosos recintos. Ejemplo de esto son los edificios de La Agrícola (1907), el Palacio Cabanellas (1914), y el edificio de La Inmobiliaria (1916).

Paulatinamente el tipo se complejizaría con varios núcleos de circulación vertical de distintas jerarquías y unidades también de distintas jerarquías por su variedad de tamaño y ubicación dentro del lote. De este modo se percibía una valoración creciente de orientaciones privilegiadas por el mercado inmobiliario (frente o contrafrente) a la vez que una diversificación que ampliaba las franjas de usuarios incorporando incluso habitaciones para el servicio en las plantas superiores o dentro de cada unidad residencial<sup>46</sup>.

El nivel social de sus destinatarios y el carácter representativo que demandaba su comitencia supuso la participación temprana de arquitectos en este tipo a diferencia de otras tipologías presentes en el mercado. Los arquitectos aportaban detalles artísticos que contribuían a la distinción de sus habitantes<sup>47</sup>. Además, la figura del profesional era necesaria por la complejidad de los nuevos elementos técnicos y las nuevas dimensiones de estas obras que exigían un manejo lingüístico que sólo un profundo conocimiento de la composición permitía resolver. A la vez, el sitio de privilegio que los arquitectos daban a estos edificios se verifica en las numerosas publicaciones que les dedicaban las revistas y anuarios profesionales.

### **Las casas de altos**

Las Casas de altos -primera experiencia de agrupación en altura en nuestras ciudades- reproducían la renta del suelo sin mayores complicaciones técnicas, sin mayores inversiones y eran una mercancía que también en zonas alejadas del centro de la ciudad tenía demanda. Su alto rendimiento y la flexibilidad otorgada por el temprano uso de la planta baja libre hicieron que la Casa de altos con negocio en planta baja fuera fundamental en la conformación de la planta urbana y su expansión.

Al no contar con espacios comunes, el armado de los conjuntos -de planta baja y un piso alto- se resolvía como la simple superposición de viviendas individuales o de estas sobre comercios. En este sentido como plantea Gutiérrez:

*Mantienen algunas características del uso exclusivamente residencial jerarquizando el acceso único, colocando zaguán con escalinata y puerta cancel. Este sentido de privacidad*

---

<sup>46</sup> Ver Cutruneo, 2012b:152-161.

<sup>47</sup> Ver Bourdieu, 2000.

*debía compatibilizarse con el exhibicionismo de patios e interiores lo que al comienzo se hizo abriendo amplios vanos protegidos por rejas y luego limitando la ostentación exclusivamente a la fachada y encubriendo el interior con lujosos cortinados*<sup>48</sup>.

Las lógicas distributivas de las unidades eran las mismas de los primeros palacios de renta: habitaciones en hilera apoyadas sobre una medianera, o espejadas permitiendo duplicar los espacios de aire y luz. Sin embargo, aquí muchas veces el mayor número de habitaciones, las circulaciones internas independientes de las *enfilades* y la mencionada independencia de los ingresos, conformaban una vivienda con comodidades semejantes a las de los *petitshôtels*. Incluso porque estas agrupaciones (pese a no compartir ingresos a las unidades) posibilitaban el armado de una fachada común que jerarquizaba a la vez que uniformaba el conjunto. Una fachada que podía dar la imagen de una gran casa familiar –resuelta la mayor parte de las veces sin la presencia de arquitectos-.

La apelación a este tipo puede rastrearse en el libro de Choisy. Allí, aunque no tan adjetivado como en la Revista de Arquitectura, se describía a las casas de la antigua Roma como aquellas donde:

*(...).las habitaciones sobre la calle son negocios (tabernae) a menudo alquilados a extraños e independientes del resto de la casa... la parte consagrada a las relaciones con el exterior termina en la línea X, tras ella comienzan los departamentos privados (...) el corredor V es la única comunicación permanente establecida entre las dos mitades de la morada*<sup>49</sup>.

Tanto en las casas de altos como en las casas de vecindad se registró la mayor participación de los constructores; sólo que las primeras estaban destinadas a sectores medios mejor posicionados. La escasa participación de arquitectos en las Casas de altos a comienzos de siglo se reservaba exclusivamente a los casos donde estas agrupaciones se un mayor número de unidades ameritaba una imagen representativa como sucede en la Casa Castagnino, Sanguinetti y Cía. (1906), o en la Tienda Ciudad de Rosario (Le Monier- 1906). En dichos casos –que sumaban una serie de lotes entre medianeras-, el arquitecto jerarquizaba la fachada a partir de entrantes y salientes a modo de *corps de logis* que le otorgaban mayor visibilidad aunque sin el derroche de recursos de los palacios.

---

<sup>48</sup> Gutiérrez, 1983: 481.

<sup>49</sup> Choisy, 1963 [1899]: 317.



A partir de estos tipos, la profesión promovió cambios en los esquemas distributivos e incluso produjo la aparición de nuevos tipos edilicios (rascacielos, edificio de renta en altura, pequeñas casas de renta, sistematización de los *petitshôtels*, viviendas económicas, departamentos de pasillo y nuevas *cités*)<sup>50</sup>.

## HERRAMIENTAS PROYECTUALES

El proceso espontáneo de armado de franjas de mercado, que a comienzos de siglo XX se insinuaba tímidamente, tomó impulso en la década del '20 conformándose como una estrategia especulativa consciente y profesionalizada que abrió a nacientes sectores medios, un producto de interés. Este proceso llevara a una transformación tipológica, no sólo del partido y la composición de los edificios, sino de cada unidad rentable (sea habitacional, sea comercial). Hasta este momento, dichas unidades se resolvían del mismo modo: como una *enfilade* de recintos indiferenciados cristalizados en el esquema *en línea*<sup>51</sup> mencionado anteriormente. Su importancia dependía de la jerarquía en la percepción que generaba su agrupamiento.

La incorporación de aquel utillaje mental ligado a la tradición disciplinar permitió a la nueva generación de arquitectos graduados en el país particularizar las resoluciones de cada tipo edilicio inmobiliario apelando a estrategias distributivas que avanzaban en la compactación y diferenciación funcional y espacial de cada una de las unidades rentables.

El paso por esos nuevos tipos inmobiliarios permite reconocer las estrategias concretas con que los cuatro estudios tradujeron ese saber disciplinar de larga data.

---

<sup>50</sup> Debe aclararse que la intervención de profesionales en cada tipo inmobiliario tuvo su particularidad. En la vivienda en profundidad sólo un 21,5% fue registrada por profesionales de los cuales la mitad eran arquitectos. La vivienda individual, en cambio, contó con un 27,30% de registros de profesionales (ingenieros y arquitectos) e igual porcentaje de registros de constructores o idóneos. Las viviendas en altura se encontraban registradas en su totalidad por profesionales de los cuales los arquitectos correspondían a un 82,4%. Más allá de la escasa participación de los arquitectos en las viviendas en profundidad, las actuaciones esporádicas de personajes de renombre (cómo los aquí mencionados) marcaron cambios sustanciales siendo ejemplo a seguir por constructores e incluso en la autoconstrucción. Ver Cutruneo, 2011.

<sup>51</sup> También conocido como esquema "chorizo". Liernur y Aliata, 2004.

### La sistematización del *petit hôtel*

Los primeros proyectos de arquitectos para viviendas financiadas en loteos supusieron por un lado la incorporación de las enseñanzas del arte de la distribución francesa propia de los palacios de los ricos en pequeña escala y por otro la revisión de búsquedas encaradas por asociaciones o el Estado en casos modélicos, de modo que se cruzaron las experiencias de las casas baratas financiadas con las de los *petits hôtels* de las entidades de crédito.

Un concepto disciplinar central en la reformulación de este tipo inmobiliario fue el de economía. Ya presente en los debates de la Revista de Arquitectura de 1924, este concepto no pretendía reducir superficie sino los costos en mamposterías y otros materiales sin sacrificar metros cuadrados mediante la *compactación* complejizando las propuestas de la Comisión Nacional de Casas Baratas y la Compañía de Construcciones Modernas, con eje en la diferenciación espacial<sup>52</sup>.

Dos fueron las novedades que trajo aparejada la sistematización del *petits hôtel*. La primera, que si bien los loteos siempre se realizaban en zonas periféricas de la ciudad, estos casos trasladaron el accionar sistemático de los arquitectos a esa periferia ahora jerarquizada. La segunda, que los principales beneficiarios de estos emprendimientos resultaron los sectores medios (empleados, profesionales o pequeños comerciantes). Esto implicó para los posibles nuevos propietarios, la posibilidad de contar con el diseño de arquitectos para sus viviendas.

La transformación de esta tipología en Rosario se inició en 1923, cuando el Banco Hogar Argentino convocó a Fermín Bereterbide para proyectar diez prototipos de viviendas a financiar ubicados por calle Mendoza entre Alvear y Oroño<sup>53</sup>. El hecho de recurrir al arquitecto para las casas más pequeñas<sup>54</sup>, los posicionaba como los únicos capaces de resolver con escasez de recursos sin resignar calidad; así, la figura del arquitecto, se instalará como indispensable para los especuladores inmobiliarios.

Los diez prototipos de Bereterbide respondían al un esquema distributivo compacto (desarrollados en dos plantas y entresuelo) cuyas fachadas se resolvían con lenguajes semejantes en composiciones variadas que les otorgaba singularidad. Las casas se apoyaban sobre la línea de edificación liberando el fondo del terreno. Algunas unidades dejaban un pequeño jardín frentista mientras otras incluían servicios como los *garages*. Siguiendo esta línea, entre los años 1920 y 1925 el arquitecto Alejandro

---

<sup>52</sup> Ver Del Valle, 1924 y Medhurst-Thomas, 1924.

<sup>53</sup> Ver Molina y Vedia, y Schere, 1997.

<sup>54</sup> Los *petits hôtels* de mayor jerarquía sobre Bv. Oroño contaban con el proyecto de un ingeniero.

Virasoro construyó para la misma entidad las viviendas ubicadas en San Juan y Oroño, desarrolladas en dos y tres plantas.

Finalmente, fue la experiencia del Banco Edificador Rosarino (BER), la que sistematizó la compactación de la planta, la sectorización de los servicios, la simplificación del esquema de circulaciones, la reducción de superficies promedio, e incorporó el estrechamiento del lote y una nueva forma de ocupación del mismo (concentrando la construcción al frente sobre la línea de edificación, sin dejar jardín lateral pasante y liberando completamente el centro de manzana). Se reducía a la mitad la superficie de un *petit hôtel* de las primeras décadas del siglo XX.

En los proyectos para el BER la idea de economía de medios, era trabajada mediante la importancia otorgada a las circulaciones y a la composición como potenciadora de las superficies útiles. Justamente, un recurso central de la compactación de estas casas fue la sectorización de circulaciones y habitaciones generando mayor libertad en las últimas. La separación del servicio, la independencia e importancia de la recepción fueron fundamentales e insinuarían por primera vez en la ciudad el agrupamiento en departamento característico del hotel francés (modelo de las grandes casas de familia en nuestro medio) aunque en escala reducida. En este proceso, y siguiendo a Guadet, se reducían al máximo las circulaciones (que el habitante no *gozaba*<sup>55</sup>). De este modo, la teoría de la arquitectura aportaba una economía que no resignaba recursos que representaban cierto status social, resignificando la secuencia de recintos de variadas dimensiones heredados de la tradición francesa y la posibilidad de la *marche*.

Otro ejemplo de esto es el hall de ingreso que apenas superando el ancho de los zaguanes revalorizaba la espacialidad al incorporar además la escalera balconeante que llevaba al nivel superior. Esta estrategia no sólo concentraba las circulaciones ahorrando superficies, también recreaba en escala reducida, los halles con escaleras de las mansiones y castillos sumando simplicidad a la caracterización y especificidad funcional de cada local. Esto último se conseguía dando dimensiones distintas a cada habitación, dejando a un lado las plantas cuadradas de los cuartos de las casas chorizo para resolver la comodidad e intimidad que caracterizaba el comienzo de la vivienda moderna según Blondel.

En esta misma línea, otro recurso fue la diferenciación en dos plantas entre espacios de recepción y privados, y la incorporación de los esquemas en departamento para los últimos. La cercanía de los dormitorios con los espacios de guardado de la ropa de cama, los *garde- robes*, *roberies* o *penderies* también eran enunciados por Guadet como una necesidad de los

---

<sup>55</sup> Guadet, 1901:119.

departamentos más completos. El juego de disposiciones (de espacios y de aberturas), los mobiliarios fijos y los equipamientos, constituían el principal elemento de confort que, asociado a las ventajas de una buena distribución más que a la incorporación de nuevas tecnologías ponía eje sobre las habilidades exclusivas de los arquitectos.

### **Las viviendas económicas**

Si bien desde los años '20 se hablaba de viviendas económicas en contraposición a las casas baratas y la nueva designación implicaba la injerencia de un saber disciplinar que posicionaba a los arquitectos, la sugerencia de compactar la planta que desde entonces se insinuaba culminó en la estabilización de las viviendas económicas hacia 1931 cuando Wladimiro Acosta arriba a una solución prototípica para lotes de 10varas<sup>56</sup>. Estas ideas estimularon, además de la compactación que resolvería la especificidad residencial, la posibilidad de adecuación a los lotes típicos de nuestras ciudades, y no sólo a conjuntos *ad hoc* con tamaños de lotes especiales.

Dos años más tarde la revista Nuestra Arquitectura, abría una sección denominada *vivienda económica sobre 10 varas*. La presentación sugería que en nuestro país no podíamos copiar plantas extranjeras y que: (...) *será pues necesario que elaboremos nuestros propios tipos por una paciente selección y por largos ensayos* (...) A la vez se afirmaba que (...) *la verdadera economía ha de salir del plano*<sup>57</sup>.

De este modo, comenzaron a incorporarse nuevos planteos sobre los espacios habitables mínimos con clara referencia a investigaciones como las de Klein, o manuales como el de Griffini.

En 1937, acorde a estas discusiones disciplinares, la Revista Edilicia publica una serie de *casas económicas* sin ubicación específica que apelaban a la vivienda mínima con un esquema compacto<sup>58</sup>.

---

<sup>56</sup> Ver voz "Casa cajón". Liernur y Aliata, 2004.

<sup>57</sup> Martínez, 1933: 434-435.

<sup>58</sup> En general, se trataba de una distribución que combinaba un íntimo organizado en departamento con los espacio de cocina y comedor yuxtapuestos. La casa compacta (o cajón) se caracterizaba especialmente por la introversión (posibilidad de resolver el movimiento exclusivamente desde el interior incorporando las zonas húmedas o sucias antes accesibles desde el patio); la compacidad (cada ambiente tiene las dimensiones estrictamente necesarias); la diferenciación funcional (tanto formal – dimensiones- como respecto a orientaciones y localización en la casa de acuerdo a sus usos); la implantación (se ubica en el centro del lote pudiendo ocupar todo su ancho creando la diferenciación frente contrafrente y la consecuente valoración de una u otra orientación); y el costo mínimo (sobre todo obtenido por la reducción del perímetro). Ver voz "Casa cajón". Liernur y Aliata, 2004.

Esta sección de la Revista Edilicia, era inaugurada por dos proyectos ideales de los arquitectos Gerbino y Ocampo. En estos proyectos genéricos Gerbino y Ocampo no referían ni a los lotes típicos de 8,66m, ni hacían una estimación de costos (como el mencionado caso porteño).

**Figura 2.** De izquierda a derecha: *Dos casas económicas*, Arqs. Gerbino y Ocampo. Tres Prototipos para la Compañía Santafesina de Inmuebles y Construcciones, De Lorenzi, 1930c.



**Fuente:** Revista Edilicia, octubre 1937: 32-33; UNR-FAPyD, Fondo Documental De Lorenzi.

¿Qué supuso iniciar la serie en Rosario con la presencia de estos arquitectos destacados de la ciudad, de formación artística?

Allí se establecían nuevos modos de conexión de los distintos locales anulando las circulaciones independientes y volviendo sobre una herencia del esquema chorizo: la servidumbre de paso. También se obviaban las dependencias para el servicio (por la condición de viviendas mínimas para una nueva franja de usuarios de menores recursos y cambios en los hábitos domésticos).

El volumen construido liberaba el terreno en tres de sus caras, apoyándose sobre una medianera como lo hacían las casas baratas, dando posibilidad al crecimiento futuro de la casa y favoreciendo la ventilación cruzada aun en ubicaciones desfavorables.

Las propuestas daban cuenta de un alto grado de invención del mismo modo que sucedía en los prototipos realizados por De Lorenzi para la Compañía Santafesina de Inmuebles y Construcciones donde se evitaba una distribución convencional.

Su formación artística los distanciaba de la idea de economía en relación a una buena distribución, y les permitía volver sin prejuicios sobre

recursos vernáculos de composición del interior. Esto se advierte en la adopción de recintos de proporciones cuadradas para el living-comedor en ambos casos, contrario a las recomendaciones de Guadet quien aconsejaba (siguiendo a Blondel) siempre las proporciones más profundas que anchas contemplando la disposición de los muebles en cada local.

Estas propuestas abrían una alternativa al modelo de interior burgués que la vivienda moderna para el mercado había difundido desde mediados de la década del '20. El abandono de la denominación francesa de *salon* o la *salle* y su reemplazo por la de *living* dejaba atrás aquella idea de un sitio que conservaba (...) *las riquezas y los elementos de representación de la vivienda (...) la parte más decorada, más teatral*<sup>59</sup>.

El proyecto focalizaba su interés en la apariencia exterior, el trabajo de las fachadas cuya imagen acabada ofrecía una primera etapa de construcción restringida, pragmática, en la que a diferencia de los ejemplos vernáculos sí presentaba un exterior decoroso.

En la primera casa, se trabaja simulando el encastre de distintos volúmenes coincidentes con la articulación de recintos de distintas alturas en el interior, recurso que tomaba un valor estético. Ambos cuerpos se ligaban mediante un alero quebrado que armaba una pantalla vertical para reforzar la idea de unidad.

En la otra casa, se ensaya un volumen único perforado por variedad de ventanas que expresamente forzaban la estructura muraria para reproducir el giro de esquina dando idea de una desmaterialización de la misma (recursos ya utilizados en edificios en altura en esquina como los de Hernández Larguía y Newton). Las posibilidades formales y económicas eran potenciadas por la resolución en dos plantas, que permitía la reducción del cimientto, afianzando la compacidad para el máximo aprovechamiento visual del lote. Se recuperaba también la imagen de casa exenta propia de sectores más acomodados.

La simplicidad de estas cajas lisas contrastaba con la abundante vegetación de los croquis, mostrándolas como obras sin referencias urbanas que resolverían la problemática de nuevos loteos en barrios poco densos. Por esos años se revalorizaba en los debates el habitar en los suburbios que a partir de la década del '40 serían el modelo de las viviendas promovidas por el Estado.

### **Las cités... sin utopía**

La transformación de las viviendas en profundidad comenzó en los conjuntos de mayor envergadura que alojaban gran número de unidades de vivienda, en la que la dimensión de esos espacios comunes y su relación

---

<sup>59</sup>Guadet, 1901: 72.

con los espacios de uso privado estimuló ensayos y combinaciones entre mecanismos de repetición y diferenciación para que la unidad del conjunto y la monotonía no fueran sinónimos. Coincidente con el que fuera, para Magri, el objetivo de las *cités*: *romper con la monotonía*<sup>60</sup>. Así, a pesar de inspirarse en emprendimientos filantrópicos, plasmaban el paroxismo de esta dialéctica como síntesis perfecta de lo vendible.

En Rosario, las cualidades urbanas y compositivas de las *cités*, se inician con la intervención de Schwarz y Gerbino en 1921 sobre el espacio común de la casa de obreros Pasaje La Unión Gremial. El agregado de elementos decorativos y el énfasis en la caracterización de distintos tramos, se repetiría en los casos de la década de 1920 que, sin embargo (como el Conjunto de Echesortu y Casas de 1928), reservaban la variedad al aspecto formal y a elementos decorativos, mientras las unidades no presentaban mayores innovaciones distributivas y la disposición del conjunto se resolvía mediante la repetición indistinta de unidades.

En 1930 De Lorenzi proyecta un Condominio con patio central (que no se realiza), donde se advierte el primer intento de incorporar variedad a partir de la distribución tanto del conjunto como del interior de las unidades. Lo conseguía mediante recorridos basados en la diversidad y distinción de los diferentes tramos, las formas de las casas, tamaños y disposición de aberturas, pendientes de los tejados, etc.

A mediados del '30, se produciría una real transformación posibilitada por un mercado inmobiliario que daba algunas certezas y se notara más estabilizado luego de la crisis del 30<sup>61</sup>.

En 1933 la revista Nuestra Arquitectura dedicaba una extensa nota a una casa de renta a modo de *Cité* para sectores de clase baja que *no han merecido hasta el presente la especial atención del capitalista*<sup>62</sup>. La nota sugería que este tipo también merecía la mirada del arquitecto. Este hecho más que el aspecto filantrópico de la operación evidenciaba que la arquitectura avanzaba sobre distintas franjas del mercado de vivienda, hasta entonces inaccesibles a la profesión.

En Rosario, en 1935, son nuevamente Hernández Larguía y Newton quienes abren el juego a los arquitectos con la Casa de Renta Bonaldique, ampliaba el pasaje, lo enriquecía con pérgolas y desniveles y ubicaba unidades a ambos lados. Las fachadas interiores se trabajaban como fachadas urbanas, se incorporaba equipamiento en el pasillo común, se

---

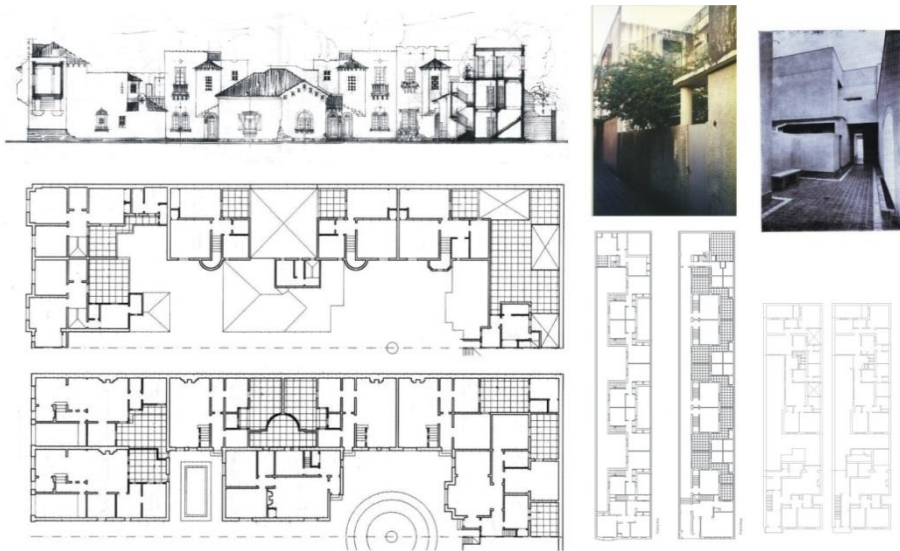
<sup>60</sup> Magri, 1990: 72.

<sup>61</sup> Los conjuntos de este tipo más destacados fueron realizados en el pico más alto de la actividad constructiva de la ciudad, lo que demuestra que necesitaban de cierta estabilidad del mercado por la gran inversión que suponían.

<sup>62</sup> "Casa de Renta construida en la calle Blandengues N° 1951". Revista Nuestra Arquitectura, 1933: 54.

ampliaba su ancho y diferenciaban los distintos tramos del mismo mediante pérgolas y tímidas entrantes y salientes en su silueta, insinuadas por la alternancia de los patios de las unidades. También superponían unidades sobre el frente y en los extremos del pasillo a la vez que ensayaban nuevas distribuciones sumando ventilación cruzada.

**Figura 3.** Tres viviendas en profundidad. De izquierda a derecha: Condominio con Patio Central, De Lorenzi, 1930c. Casa Coromina, De Lorenzi, 1939; y Pequeña casa de Renta SAIVA, Schwarz.



**Fuente:** UNR-FAPyD, Fondo Documental De Lorenzi; Revista Edilicia, mayo 1944: 26-27.

Sin embargo, lo innovador fue el trabajo sobre la distribución de las unidades mediante la introducción del esquema en departamento que hasta entonces se ensayaba en otros tipos, y supuso la incorporación del saber disciplinar, puesto que los demás recursos habían sido ya motivo de búsquedas en los casos antes mencionados.

Por primera vez se incorporan a este tipo dependencias para el servicio y portería (mostrando que se acercaba a otros sectores sociales) y se abandona el esquema de casa romana en L en torno a un patio único.

A partir de allí los contados ejemplos de este tipo en Rosario reprodujeron estos esquemas (Casa Ruiz del Pino -1941- y Conjunto Monserrat-1942). En 1946, el Conjunto Barrere cierra el ciclo de esta



tipología abriendo paso a lo que serían los conjuntos realizados a modo de bloques de viviendas donde cada unidad no se individualizaba. A modo de claustro bordeado por una fachada homogénea de dos plantas que dejaba de lado los habituales referentes lingüísticos, el esquema anticipaba los conjuntos pabellonales propios de las intervenciones estatales.

En Rosario, a pesar de contar con extensos terrenos, las viviendas se ubicaron sobre la línea de edificación sin dejar ningún retiro, reservando los espacios abiertos al interior del conjunto, sin integrarlos a la vía pública: se trató de un público-privado que insistía sobre esa voluntad de reconstruir comunidades autónomas dentro de la urbe que justificara la invención del tipo en sus orígenes aunque, paradójicamente, ya sin rastros de la inicial intención de reforma social.

### **Los departamentos de pasillo**

Los Departamentos de pasillo fueron el tipo que más resistencia encontró en los arquitectos<sup>63</sup>. Recién a mediados del '30 comienzan las intervenciones en los mismos, luego de ensayar las transformaciones en las *cités* de mejor aceptación. Las primeras propuestas sólo referían a modificaciones en el espacio común al que se le incorporaba algún mobiliario y se le realizaban tratamientos diferenciados a lo largo del corredor hasta el momento casi de servidumbre. Con la intervención sobre el tradicional pasillo se refuerza aquel espacio, resignificando su sentido respecto a lo común, sin embargo no eran valores respecto a la vecindad los que se proponían con la operación sino una jerarquización del edificio que lo hiciera más atractivo a posibles locatarios. Del mismo modo que en los edificios de renta, las revistas de las corporaciones constructivas en Rosario proponían mejorar sus espacios de ingresos y *palliers* como un modo de garantizar su buena apariencia; propuesta que no fue acompañada de la idea de conformar allí un espacio de sociabilidad o usos de actividades compartidas más que el mero ingreso. El mismo era pensado en relación a la primera impresión que causara al visitante. Por ello, la búsqueda de decoro se restringió a su armado, a veces incluyendo nuevas disposiciones de las unidades.

Sin embargo -como se mencionó para las *cités*- la verdadera renovación tipológica se inició cuando sus unidades adoptaron una distribución compacta que contaba con la organización en departamento del íntimo, y de allí el cambio de denominación propuesto para graficar la transformación de este tipo.

---

<sup>63</sup> Hasta aquí, la participación de arquitectos en estos proyectos no suponía cambios respecto del tipo 'espontáneo'.

El proceso de compactación de las unidades (ya indiscutido en otras tipologías) se inicia a fines de la década del '30, paralelamente a la incorporación de dependencias de servicio. Evidenciando la movilidad de valores culturales a diversas franjas del mercado, se destacaba la diferenciación espacial por usos de cada habitación, siguiendo las lógicas de recintos en cuanto *estuches*<sup>64</sup>.

El arquitecto De Lorenzi en la Casa Corominas (1939) inauguró el proceso de compactación en este tipo llegando a una resolución mixta que alternaba dos patios para la sectorización entre espacios de servicio y espacios de uso. Paralelamente aparecían por primera vez estas viviendas en profundidad publicadas en la revista local Edilicia. Como resultado de esa difusión, para la década del '40 ya se habrían incorporado estas transformaciones de las unidades de manera habitual.

La incorporación de los arquitectos es coincidente con una abrupta disminución de las superficies de las unidades y de las superficies comunes, proceso que era acompañado por una reducción notable del número de unidades de vivienda por edificio respecto de principios de siglo<sup>65</sup>. A la vez, se incorporaban unidades de dos plantas o unidades superpuestas en planta baja y alta.

El lenguaje de estos conjuntos también se *modernizó* adoptando para la fachada los recursos compositivos comunes por esos años a las viviendas unifamiliares, de modo que desde la vía pública los mismos se asemejaban a casas de familia<sup>66</sup>.

### **Rascacielos y edificio de renta en altura**

Si bien Rosario no alcanzaría en cantidad la producción de la capital del país, ambas ciudades compartieron el marcado crecimiento de esta modalidad y la posición que el imaginario social les confería en el segundo cuarto del siglo XX. En este marco, las construcciones en altura comenzarían una rápida transformación.

Los primeros años de la década del '20 mostrarían un quiebre respecto de los primeros palacios de renta. Las fachadas de tendencia horizontal de los últimos palacios de rentase resolvían mediante un plano que doblaba la esquina. Se incorporaban nuevas actividades, como confiterías, además de las ya utilizadas: oficinas y comercios. Esta complejidad de un edificio multi programático es visible en el Edificio de Renta y Teatro Odeón encargado por Enrique Astengo a los arquitectos Tito

---

<sup>64</sup> Benjamin, 1986.

<sup>65</sup> Ver Cutruneo, 2011: 113.

<sup>66</sup> Ver Albertalli y Cutruneo, 2007: 119-142.

y José Micheletti (1926). En este caso el hecho de contar con un lote entre medianeras los llevó a un esquema de jerarquización por cuerpos.

Sin embargo serían Gerbino, Schwarz y Ocampo quienes consagrarían el tipo rascacielos en nuestra ciudad con los proyectos simultáneos del edificio Minetti y el edificio para La Unión Gremial en 1928. El primero destinado a oficinas, y el segundo destinado a sede de la compañía homónima y viviendas para la renta. El Palacio Minetti reinterpretaba el esquema en H con un escaso despegue de la torre, cuya verticalidad descansaba en el tratamiento vertical de la decoración de la envolvente. La Unión Gremial registraba el paso del tipo palacio de renta al pequeño Rascacielos destinado a vivienda. Esta operación incorporaba no sólo la renovación lingüística trayendo al programa vivienda la imagen del rascacielos neoyorquino, sino que presentaba reformulaciones distributivas que mostraban la presencia de un nuevo tipo inmobiliario.

El proyecto firmado por Gerbino, Schwarz y Ocampo, planteaba una renovación formal acorde a la formación artística de Gerbino. El tratamiento del muro en vertical con motivos geométricos unificaba las líneas de ventanas también de proporciones verticales potenciando visualmente los escasos seis pisos de altura. La planta baja se presentaba como un basamento de mármol negro en almohadillado horizontal. La esquina era remarcada con una línea ascendente que sobresalía del volumen, mientras que el escalonamiento del edificio permitía ver los recortes de la silueta y se planteaba simétrico respecto del ingreso y no de la esquina.

El trabajo decorativo se extendía a los halles de ingreso donde, cambiando el repertorio de formas por los motivos geométricos, se continuaba con una resolución tradicional de los Palacios de renta destinados a los sectores acomodados.

Si bien la disposición en el lote de las unidades era similar a la de los primeros palacios de renta, la distribución de las unidades incorporaba un esquema compacto acorde a la renovación tipológica que se ensayaba por esos años.

En las unidades, idénticas y espejadas, se asumían los planteos de Guadet, sectorizando los espacios de servicio y jerarquizando los dormitorios, que se disponían sobre el frente del lote. Las modificaciones en la planta daban cuenta de los aportes de la tradición disciplinar posibilitando la incorporación de elementos de confort propios de la habitación moderna burguesa. En el sector de servicios (con ingreso propio) se destinaba gran superficie a los pasillos para una mayor independencia que evitara cruces con los empleados (como lo sugería Guadet). La compacidad de la distribución se complementaba con la ventilación e iluminación resuelta mediante pequeños huecos (posibles por el esquema de H espejada) que, en este momento, contribuían a la especificidad funcional, sustituyendo los

patios únicos hacia los que se volcaban todos los locales en los esquemas lineales precedentes.

En Rosario estos pequeños rascacielos no respondían a un problema de especulación del suelo, sino que contribuyeron a cualificar un área de la ciudad revalorizándola. Como plantea Albertalli, resulta más sugerente la lectura que de ellos hizo Ángel Guido en *Catedrales y rascacielos* (1936) como obras de arte que venían a representar la pujanza de los nuevos pueblos americanos: (...) *los rascacielos corrieron la aventura de renunciar a la renta segura y fríamente calculada en homenaje al record, al anuncio, al orgullo de grandeza*<sup>67</sup>.

El paso del rascacielos al edificio de renta en altura estuvo signado principalmente por el cambio programático que supuso la aparición del edificio de renta en altura exclusivamente de viviendas (sin actividades comerciales en planta baja) y, asociado a ello, el cambio del carácter y consecuentemente de los referentes lingüísticos. Este proceso surgió tempranamente en Rosario y a fines de la década del '30 se encontraba instalado.

Esta transformación tiene inicio en 1929, cuando Hernández Larguía y Newton construyen un edificio de renta en altura sólo para viviendas. Los mismos arquitectos inauguran en 1932 el zigzaguo de la silueta del edificio despegándose de la línea edificatoria y anticipando en media década la renovación lingüística que definitivamente encontrara el carácter de la vivienda en altura dejando atrás las referencias al rascacielos neoyorkino y cediendo su sitio a las europeas: Le Corbusier, el racionalismo italiano difundido por la muestra de 1933 y ciertas experiencias holandesas.

El edificio de renta en altura además incorporaba cambios tipológicos como la agrupación del íntimo en departamento; resolución que llegó a la vivienda individual a mediados de los '30 (aunque en los '20 comenzará la sectorización de los espacios de servicio y la reducción de circulaciones en la experiencia del BER)<sup>68</sup>.

---

<sup>67</sup> Guido, 1936.

<sup>68</sup> El comienzo de este tipo para HL y N es simultáneo a las últimas operaciones de casas para el BER por lo cual puede visualizarse el traslado de los recursos distributivos que hubieran ensayado en esta experiencia. Sin embargo el cambio en la franja de usuarios planteó nuevas búsquedas. Si en las casas para el BER un tópico heredado del saber disciplinar fue el trabajo con el decoro y el carácter, este último fue una problemática central en los nuevos edificios en altura. Un carácter que, como planteaba Guadet, fuera expresión del programa obligaba al edificio de renta en altura a repensar su expresividad teniendo en cuenta que ahora se despegaba de las empresas y comercios. Para Hernández Larguía y Newton el edificio de renta en altura no era rascacielos sino una gran casa (la arquitectura

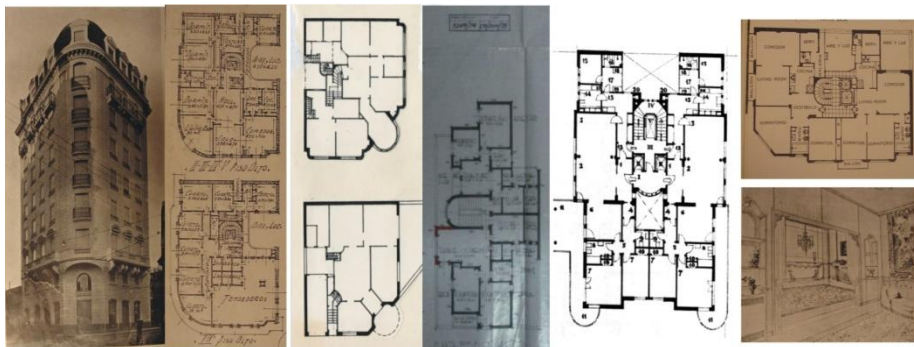
Los edificios en altura también incorporaron una nueva franja de mercado (un sector sin posibilidades de ser propietarios en el área central) que buscaba en este tipo de viviendas la representación de cierto status social. Esto implicó arquitectónicamente la búsqueda de nuevos modos de resolver el confort. Un tema que, para los arquitectos locales, estuvo más ligado a la redefinición de la distribución que a la incorporación de altas tecnologías. Cuenta de esto da la incorporación de cocheras y espacios útiles comunes en los niveles que antes se destinaban a las instalaciones de las empresas y comercios. Evidentemente la movilidad producida por la crisis del '29 incidió rápidamente en el mercado inmobiliario de Rosario posibilitando esta renovación de las franjas de mercado. Hasta entonces el esfuerzo de una construcción en altura de viviendas para renta sólo se justificaba en la representación de las empresas y este resultaba un modo de amortización de esa inversión.

Desde 1931 la ciudad contaba con un nuevo reglamento de edificación que estipulaba para la zona céntrica perfiles para la edificación en altura no mayores a dos veces el ancho de calle o 36m. Se podían superar las alturas indicadas siempre y cuando no sobresalieran del plano de fachada y formaran con el mismo un ángulo de 30° (45° en fachadas al Sur) hacia el interior de la propiedad. Esta reglamentación contribuyó al armado de la silueta, a la segmentación en altura y al despeque del perímetro de las construcciones linderas.

Casos emblemáticos de los mencionados recursos formales son los edificios de La Comercial y el Gilardoni proyectados por De Lorenzi, sobre bv. Oroño. Con variedad de unidades dispuestas en orden jerárquico según la profundidad del lote (unidades de mayor jerarquía al frente, de menor jerarquía en el interior), los años '30 encuentran, en el zigzaguo de la silueta y en el trabajo con volúmenes verticales atados por franjas horizontales, los ecos de la arquitectura europea. La composición decorativa desaparecía, cediendo su lugar al contraste cromático de los materiales o la transparencia, para aumentar los efectos de profundidad, en oposición a las masas blancas. Se conservaba la voluntad de reforzar la autonomía de la silueta y la verticalidad es construida mediante la superposición de motivos horizontales.

Con el correr de la década las unidades disminuyeron la superficie cubierta en los pisos superiores, pero ganaron espacios abiertos como terrazas por lo cual la disminución de esa superficie no significó una pérdida de calidad sino por el contrario renovó la espacialidad tradicional.

**Figura 4.** De izquierda a derecha: Ed. Manuela Arijón, Hernández Larguía y Newton (1931-32); Casa Fonso, Gerbino y Ocampo (1935); Edificio Casiello, Tito y José Micheletti (1939); Ed. Gilardoni, De Lorenzi (1938), Ed. Pte. Roca y Tucumán, Schwarz (1941).



**Fuente:** Revista El Constructor Rosario, 1933:10-12; Torrent y Martínez de San Vicente, 1990; Municipalidad de Rosario, Archivo de Obras Particulares; UNR- FAPyD. Fondo Documental De Lorenzi; Revista Edilicia, 1941, nº 4.

Los edificios realizados por Schwarz a comienzos de la década de 1940 retoman la problemática del interior burgués en paralelo a una intensificación de la sistematización de las plantas cada vez más escuetas.

Si bien hacia mediados de los '40 se cierra el ciclo de los edificios de renta en altura en nuestra ciudad, como consecuencia de la Segunda Ley de Alquileres que detuvo la construcción de esta tipología, los arquitectos rosarinos seguirían ensayando propuestas en Buenos Aires. Rosario tendría que esperar a la década del '50 para volver a contar con ejemplos que sumaran calidad arquitectónica al mercado. Mientras tanto, la pequeña casa de renta se transformaría en la vía de escape de las últimas experimentaciones en altura sobre el mercado de viviendas de esta primera generación de arquitectos.

### La pequeña casa de renta

La pequeña casa de renta resultó una mixtura de las lógicas de agrupamiento de las viejas casas de altos y de las casas de vecindad, donde se reunía un número reducido de unidades de distintas jerarquías. Además de la paulatina adopción del esquema compacto para las unidades, la pequeña casa de renta aprovechó un imaginario moderno altamente valorado.

Si hasta 1933 las viviendas en altura publicadas en revistas como El Constructor Rosarino correspondían a obras de gran porte. Desde 1937, en la revista Edilicia se suman gran número de pequeñas viviendas para la renta evidenciando la transferencia a una escala menor de la imagen de modernidad. Y notando también que la variedad en los tipos edilicios ofrecía a sectores de menor poder adquisitivo el acceso a obras de firma de reconocidos arquitectos.

Algunas pequeñas casas de renta reproducían en escala reducida las características de los edificios en altura sin superar las tres plantas, con ingresos comunes y espacios compartidos en terrazas. Algunas incorporaban la imagen de edificio de renta a la convencional disposición de las casas de altos: dos unidades al frente, unidades internas, todas con ingresos independientes y a veces repitiendo esta disposición también en planta alta. Otras mezclaron lógicas de distintos tipos: las casas en profundidad, la vivienda en altura o el *petit hotel* estandarizado por los arquitectos. De este modo, se complejizaba la simple superposición de unidades, alternando ingresos individuales con espacios comunes. Las unidades también experimentaban distribuciones mixtas que oscilaban entre los esquemas lineales y plantas que generaban complejas circulaciones y numerosos recintos.

Este tipo, que no requería mayores destrezas técnicas y que permitía las mencionadas variantes, había sido un campo fértil a la participación de constructores e idóneos.

Del mismo modo que sucedió con los edificios de renta, con la participación en aumento de los arquitectos a partir de los años '30, este tipo se deslindó definitivamente del programa comercial (que usualmente resolvía las plantas bajas), para conformar una aglomeración únicamente residencial; favoreciendo la conformación de un carácter exclusivo para la vivienda que colaboró en su distinción y la valorizó desde el punto de vista inmobiliario.

Es de destacar que en la década del '40, en estudios como el de Gerbino y Ocampo (en cuya producción se destacaron las pequeñas casas de renta) se acrecentó considerablemente el número de viviendas mercantía, incluso a pesar de la disminución del total de obras en el estudio. Se estaría ante la presencia de un tipo inmobiliario que resistió a los efectos de la Segunda Ley de Alquileres, por no requerir de grandes inversiones, por su versatilidad de ubicación urbana y la franja de mercado mucho más amplia a la que iba destinado (aun no cubierta completamente).

La vasta producción de pequeñas casas de renta realizadas por Gerbino y Ocampo, incorporó una estética probada y aceptada como la imagen moderna de los edificios de renta en altura. Llevaron los recursos lingüísticos de los primeros rascacielos a la pequeña escala y más tarde

incluyeron los volúmenes de piel tensa, sin ornamentos que respondían a una estética del hormigón al modo de Garnier.

Respecto de lo distributivo, a mediados de los años '30, cuando la ciudad ya conocía vastos ejemplos de unidades compactas de viviendas, Gerbino y Ocampo optaron por esquemas distributivos que presentaban una proliferación de recintos intrincados interconectados entre sí. A través de la complejidad lograban acercarse a las lógicas de la organización en departamentos propia de la vivienda burguesa con pequeñas superficies. Sin embargo no lo hacían con el legado *Beaux Arts*. Cada vivienda tenía como plus la singularidad de su distribución basada en recorridos complejos que la hacía parecer más grande de lo que en realidad era. El énfasis en la particularidad, en la originalidad de la planta traslucía la formación artística de estos arquitectos, que trasladaban al armado de la planta una cualidad del carácter, prescindiendo de la sistematización *beauxarts* aportada por Schwarz en la primera etapa del estudio.

Claro ejemplo de esto resulta la Casa de renta y clínica Fonso en la cual cada unidad de vivienda cuenta con circulaciones de ingreso totalmente independientes y la distribución de las unidades renuncia a la repetición gracias a su estructura independiente de hormigón armado. La composición de la planta se basó en la percepción del visitante, más que en el armado del plano. También la disolución del estudio redundaba en un cambio en la clientela. En su mayoría, en estas obras los clientes no eran los grandes propietarios ligados al comercio de granos como en otros estudios. El objetivo ahora era responder a la variedad segmentos a los que iban dirigidas. Esto se advierte en la Casa Peyrano donde recurren al tradicional esquema de tipo chorizo en torno a un patio y se mantiene la *enfilade* entre los dormitorios.

El hecho de renunciar a la sistematización se convertía en el principal valor del estudio; poder hacer ensambles bien variados a modo de combinación de piezas de rompecabezas más que de la definición de partes repetibles e intercambiables de acuerdo al terreno, al número de unidades, etc. daba a estas viviendas la imagen y el carácter de tipos inmobiliarios mucho más valorados por la clientela.

A fines del '30, rompen con la simetría especular de la fachada que hasta entonces parecía asegurar el decoro. Este recurso les permitió no forzar ubicaciones de ventanas y otras variantes generadas por un interior que, como se dijo anteriormente, se resolvía con esquemas intrincados y nunca repitiendo dos unidades. Los ingresos que hasta entonces se resolvían como iguales (aunque unos fueran para unidades en planta baja, otros en planta alta, otros para unidades internas), pudieron a partir de aquí hacerse eco de sus singularidades antes ocultas.



## CONCLUSIONES

El resultado de la aplicación de estas estrategias profesionales se plasmó materialmente en la transformación de los tipos inmobiliarios mediante la incorporación de aquel saber disciplinar mencionado que permitió establecer una síntesis atractiva al mercado de elementos repetitivos y diferencias para estas viviendas.

Así para Gerbino, Schwarz y Ocampo, la operación más significativa resultó en un primer momento la recualificación formal de estos edificios que se concentró en la diferenciación espacial (que aún no incluía las plantas), pues supuso el trabajo con una temática ajena a otros profesionales: la adecuación estética, el trabajo con el decoro y el carácter. Luego, para Gerbino y Ocampo la riqueza que supuso el hecho de renunciar a una repetición de prototipos de unidades en los pequeños conjuntos se convertía en el principal valor del estudio; poder hacer ensambles bien variados de acuerdo al terreno, al número de viviendas, etc. dio a los pasillos y pequeñas casas de renta la imagen y el carácter de tipos inmobiliarios mucho más valorados por usuarios que no tenían acceso a aquellos otros tipos preciados. Paralelamente Schwarz encontraba en la sistematización de las plantas, aporte de la formación *Beaux Arts*, su fuerte de actuación.

La originalidad de los proyectos de Hernández Larguía y Newton se observa en la operación encarada para el Banco Edificador Rosarino. La alteración de la ecuación del mercado propia a la financiación de viviendas, contemplando pedidos específicos de cada futuro usuario, resultó productiva y enriquecedora de la necesaria dialéctica repetición y diferencia que los arquitectos aportaron al mercado.

Un confort asociado a las ventajas de una buena distribución más que a la incorporación de nuevas tecnologías ponía eje sobre las particularidades de la profesión en tanto el confort tecnológico podía también ser patrimonio de los ingenieros, en cambio este era un campo de acción exclusivo del arquitecto.

El trabajo con la repetición y la diferencia mostraba el legado de un saber disciplinar de larga data. Es el manejo de estos recursos el que les permite soltura en la dosificación de sistematicidad y variedad como componentes indispensables de las viviendas mercancía. Una estandarización que por la magnitud del emprendimiento era necesaria, pero que asumía a la vez la flexibilidad que aportó variaciones.

Para los hermanos Micheletti, en cambio, cuyos aportes al mercado se centraron en la participación institucional (desde diversos frentes), el trabajo con la repetición y la diferencia se reservó a los edificios de renta de mayor visibilidad, que en tanto compartían el programa vivienda con otros usos (comerciales o culturales) podemos adjudicar dicha diferenciación a la

necesidad de representación de los segundos. Mientras en los trabajos en planta se recurría a una sistematización ya probada y a partidos de distribución sin mayores innovaciones; este conservadurismo se cruzaba con la búsqueda de una diferenciación estética que tuvo más que ver con destacarse en su rol urbano que con el intento de proponer variaciones dentro del propio edificio.

De Lorenzi, como representante en Rosario del estudio De Lorenzi, Otaola y Rocca en Rosario, por la gran variedad de escalas de obras como por su prolífica producción, tuvo la posibilidad de experimentaciones ricas respecto de la dupla repetición diferenciación. Lo singular del estudio fue que las búsquedas proyectuales se encontraron estrechamente relacionadas con las reflexiones teóricas de De Lorenzi que no eludieron la cuestión especulativa ni las relaciones comerciales que se establecían con los clientes. En este aspecto la repetición y la diferencia pueden encontrarse tanto en los proyectos construidos como en los ensayos de obras no realizados que conservaba en su estudio a modo de catálogo.

La variedad de sectores que conformaban su clientela también aportó a esta riqueza de estrategias. Desde aquellas para sectores menos acomodados donde la variedad se reserva a la imagen de la obra como modo de hacerla decorosa y atractiva, pero que en su partido se advierte una sistematización y repetición de unidades. Hasta aquellos proyectos para sectores bien posicionados donde la repetición y la diferencia llegan a una dialéctica más compleja cruzándose ambos componentes tanto en fachadas como en el trabajo con la planta. Es en estos casos más complejos donde la forma del edificio se consigue por una repetición de situaciones con variantes que sutilmente trabajadas evitan la monotonía en la percepción, y por la distribución trabajada con elementos iguales en combinaciones diversas (como lo proponían las enseñanzas francesas, y como lo hiciera en el Condominio con patio central o en el edificio Gilardoní).

El recorrido en simultáneo por diversas tipologías deja en evidencia la movilidad de estrategias para la resolución de las mismas a la vez que la movilidad de valores culturales que supuso la modernización de estas viviendas.

Si el gran aporte de los arquitectos fue esa variedad que plasmaron tanto en sus obras como en las distintas trayectorias de actuación, esta cuestión contribuyó a complejizar el mercado inmobiliario diversificándolo. Ofrecieron, así, un abanico muy amplio de posibilidades proyectuales para la renovación arquitectónica.

Se puede entonces resumir en concreto la traducción del bagaje disciplinar y su adaptación a las lógicas del mercado de repetición y diferenciación en una serie de ejemplos:

1 La incorporación de *chambres en galetas* que ubicaba al servicio doméstico en las boardillas correspondientes a las mansardas. (Ver Edificio manuela Arijón en figura N°4):

2 La adopción de una organización simplificada/destilada en departamento para el íntimo que filtraba las miradas y acceso desde las habitaciones *públicas* a diferencia del esquema lineal. (Ver figura N°4)

3 La recurrencia a características del *interior burgués*: como la *marche* (rotación de ejes de recorrido) que otorgó secuencialidad al paso de un local a otro y acentuó la percepción de una multiplicidad de recintos especializados. (Ver figura N°4)

4 La idea de composición que permitió la repetición de unidades sin caer en una imagen monótona. La silueta de la unidad sumada a pequeñas modificaciones generaba variedad por ejemplo en los distintos tramos de un pasillo. (Ver figura N°3)

5 Por otra parte se visualizó el traslado de búsquedas y exploraciones para la transformación de un tipo a otro. Como la concentración de circulaciones, liberación del fondo de manzana, sectorización íntimo-público también tomada de Guadet, o la incorporación de dependencias para el servicio a todas las unidades. (Ver figura N°5)

Las cuatro trayectorias de los estudios analizados también dejan en evidencia la variedad y matices de estos perfiles de actuación (visto tanto en la participación en distintos frentes, como en la propia producción de obras) al punto que en sus archivos no se registran dos edificios con la misma disposición o partido de la planta, aunque a veces repetían esquemas de unidades. Esto, sumado a la diversidad de variantes que ofrecían respecto del lenguaje de sus obras, contribuyó a diversificar y complejizar el mercado.

Más allá de que se trató de exploraciones con autonomía, en todos los casos se advierte con matices:

1-La renuncia a la repetición de prototipos de unidades y la recurrencia a ensamblados variados (visible en las dos casas económicas de Gerbino y Ocampo, en los Prototipos para la Compañía Santafesina de Inmuebles y Construcciones de De Lorenzi, y en las casas del BER);

2- Que la compactación que aportaban los arquitectos era diferente de la de otros actores incorporando una complejidad que la distanciaba de la habitual compresión de la casa chorizo que supuso en Rosario la compactación espontánea, pero también distante de la convencional casa cajón difundida en publicaciones profesionales.

**Figura 5.** Tres proyectos de Hernández Larguía y Newton. De izquierda a derecha: casa para el BER, 1929, fragmento del Conjunto a modo de cité Bonaldi, 1935 y Edificio en altura Rasetti, 1932.



**Fuente:** Pampinella, 1993.

Dentro de los márgenes de la repetición que implicaba trabajar con elementos (Guadet y Choisy), la diferencia adquirió un rol estructurante implícito en las ideas de distribución y tipo. En este sentido, se puede pensar que estos arquitectos modernos trabajaron con lo que Horkheimer y Adorno definieron como *técnicas standard de individualización*<sup>69</sup> que permitieron la adaptación a los diversos públicos de la manera más rentable, en el trabajo con piezas de mecano que aunque iguales, en distintas combinaciones dieron variedad.

## FUENTES

ACOSTA, Wladimiro (1934). "El método gráfico aplicado al análisis de la planta de la vivienda". En: *Nuestra Arquitectura*. Buenos Aires, noviembre, pp.137-142.

ACOSTA, Wladimiro (1947) [1936]. *Vivienda y ciudad*. Buenos Aires.

ARAYA, Ramón (1921). "Decreto reglamentando la construcción". En: *La ingeniería*, nº 564, Buenos Aires, noviembre, pp. 433-436.

<sup>69</sup>Adorno y Horkheimer, 1988.

- CHOISY, Auguste (1963) [1899]. *Historia de la Arquitectura*. Buenos Aires: Lerú.
- DEL VALLE, Narciso (h) (1924). "Casas Económicas". En: *Revista de Arquitectura*, nº 40, Buenos Aires, marzo, p. 96.
- FITTE, Raúl E. (1922). "Responsabilidad profesional del arquitecto". En: *Revista de Arquitectura*, nº 30, Buenos Aires, julio-agosto, p.57.
- GUADET, Julien (1901). *Éléments et théorie de l'architecture. Cours professé à l'École Nationale et Speciale de Beaux Arts*. Tomos I y II, Paris: Librairie de la construction Moderne.
- GUIDO, Ángel (1936). *Catedrales y Rascacielos*. Buenos Aires: Colegio Libre de estudios Superiores de Buenos Aires.
- HONORÉ, Humberto (1922). "Reglamentación de la Profesión de Arquitectos", *Revista de Arquitectura*, nº 30, Buenos Aires, p.7.
- MARTÍNEZ, Alejo (hijo) (1933). "Vivienda económica sobre 10 varas". En: *Nuestra Arquitectura*, Buenos Aires, julio, pp. 434-435.
- MEDHURST-THOMAS, C. E. (1924). "Casas Baratas (?)". En: *Revista de Arquitectura*, nº 38 mayo, Buenos Aires.
- MUNICIPALIDAD DE ROSARIO. Archivo de Obras Particulares.
- Ordenanza del 4 de octubre de 1910, art. 780. En: *Digesto Municipal de la ciudad de Buenos Aires*. Buenos Aires: Optimus, 1923.
- QUATREMÈRE DE QUINCY, A.C. (1832). "article type". En: *Dictionnaire d'architecture T2*, Paris: Librairie d'Adrien Le Clère.
- REVISTA EDILICIA (1937-1944).
- REVISTA EL CONSTRUCTOR ROSARINO (1933).
- REVISTA NUESTRA ARQUITECTURA (1933).
- UNIVERSIDAD NACIONAL DE ROSARIO (UNR). Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño (FAPyD). Fondo Documental De Lorenzi.
- VAUTIER, Ernesto (1934a). "El camino de la Comisión Nacional de Casas Baratas. ¿Casas individuales o colectivas?". En: *La Habitación Popular*, nº 3, Buenos Aires, noviembre, pp. 17-20.
- VAUTIER, Ernesto (1934b). "El reglamento de edificación y la renta". En: *Nuestra Arquitectura*, septiembre, Buenos Aires, pp. 50-53.

VITRUVIO POLION, M.(1787). *Los diez libros de Archîitectura de M. Vitruvio Polion*. Madrid: Imprenta Real de Madrid.

## **BIBLIOGRAFÍA**

- ADAGIO, Noemí y Rosado, José Luis (1994). “Teoría en discusión”. En: *70 Aniversario de la creación de la carrera de Arquitecto en Rosario*, Rosario: inédito.
- ADORNO, Theodor y HORKHEIMER, Max (1988). *Dialéctica del iluminismo*. Buenos Aires: Ed. Sudamericana. [Alemania 1947]
- ALBERTALLI, María Pía y CUTRONEO, Jimena Paula (2007). “Casas de familia. Entre la domesticidad y la representación”. En: Rigotti, A. (comp.). *Ermete De Lorenzi. Obra completa*. Rosario: Ed. A&P.
- ALONSO PEREIRA, José Ramón (2005). *Introducción a la Historia de la Arquitectura De los orígenes al siglo XXI*. Barcelona: Reverte editor.
- BALLENT, Anahi y LIERNUR Juan Francisco (2014). *La casa y la multitud. Vivienda, política y cultura en la Argentina moderna*. Buenos Aires: Fondo de cultura económica.
- BENJAMIN, Walter (1986). “Paris capital del siglo XIX”. En *Obras Maestras del pensamiento contemporáneo*. Barcelona: Ed. Planeta. [Alemania 1927-35]
- BOURDIEU, Pierre (2000). *La distinción. Criterio y bases sociales del gusto*. Madrid: Taurus.
- BOURDIEU, Pierre (2005). *Las estructuras sociales de la economía*. Buenos Aires: Manantial.
- CIRVINI, Silvia Augusta (2004). *Nosotros los arquitectos. Campo disciplinar y profesión en la Argentina moderna*. Mendoza: Zeta editores.
- CUTRONEO, Jimena (2009). “Políticas municipales hacedoras del mercado inmobiliario. Rosario: el Reglamento de Edificación de 1931 fijando pautas de calidad y regulando el crecimiento”. En: *Publicación Xº Jornadas Antropología socio cultural*. Rosario, FHyA-UNRosario.
- CUTRONEO, Jimena (2011). *Arquitectos y mercado inmobiliario. Vivienda e innovación tipológica. Rosario 1920-1948*. Rosario: Tesis doctoral, FHyA-UNR.
- CUTRONEO, Jimena (2012a). *Arquitectos a la caza del mercado. Ideas, debates y estrategias frente a la producción de viviendas en el*

*segundo cuarto del siglo XX, en Argentina.* Saarbrücken: Editorial Académica Española.

- CUTRUNEO, Jimena (2012b). "Hacia el Edificio de Renta. La transformación de la vivienda en altura en manos de los arquitectos. Rosario, 1920-1948". En: *DEARQ Revista de arquitectura de la Universidad de Los Andes*, nº 10, Bogotá, julio, pp.152-161.
- CUTRUNEO, Jimena (2014). "Restricciones y estímulos a la propiedad. Impacto de las políticas nacionales en el mercado de viviendas de Rosario entre 1920 y 1948". En: *Revista AREA. Agenda de reflexión en arquitectura, diseño y urbanismo.* Buenos Aires, octubre, FADU-UBA pp.1-12.
- CHARTIER, Roger (1999). *El mundo como representación. Historia cultural: entre práctica y representación.* Barcelona: Ed. Gedisa.
- FOUCAULT, Michel (1985). "El juego de Michel Foucault". En: *El discurso del poder.* Buenos Aires: Folios Ediciones.
- GUTIÉRREZ, Ramón (1983). *Arquitectura y urbanismo en Iberoamérica.* Madrid: Ed. Cátedra.
- GUTIÉRREZ, Ramón (1999). *Alberto Prebisch. Una vanguardia con tradición.* Buenos Aires: Fundación CEDODAL.
- LIERNUR, Jorge Francisco (2008). *Arquitectura en la Argentina del S. XX. La construcción de la modernidad.* Buenos Aires: Fondo Nacional de las Artes.
- LIERNUR, Jorge Francisco (2014). "Una aproximación a los estudios culturales e históricos sobre la vivienda moderna". En: Ballent, A. y Liernur J. F. (comp.). *La casa y la multitud. Vivienda, política y cultura en la Argentina moderna.* Buenos Aires: Fondo de cultura económica.
- LIERNUR, Jorge Francisco y ALIATA, Fernando (comp.) (2004). *Diccionario de Arquitectura en la Argentina. Estilos, obras, biografías, instituciones, ciudades.* Buenos Aires: AGEA.
- MAGRI, Susanna (1990). "La cité ingénieur du social. La reforme de l'habitat populaire à l'aube de l'état providence". En: *Les rapports sociaux et leurs enjeux* CSU.
- MOLINA y VEDIA, Juan y SCHERE, Rolando H. (1997). *F. H. Bereterbidearq.* Buenos Aires: Ediciones Colihue.

- NOVICK, Alicia (1999). "La ciudad como arquitectura: La cité Azucarera de 1924". En: *Alberto Prebisch. Una vanguardia con tradición*. Buenos Aires: Fundación CEDODAL.
- PERKIN, Harold (1989). *The Rise of Professional Society, England since 1880*, Londres: Routledge.
- PAMPINELLA, Silvia (comp.) (1993). *Hilarión Hernández Larguía 1892/1978*. FAPyD –UNR.
- RIGOTTI, Ana María (2001). "Giuseppe Gerbino y su formación en la tradición de las escuelas de diseño". En: Bragagnolo, E. (comp.). *Una Modernidad sin Vanguardia. La obra de José Gerbino en Rosario*. Rosario: La Cubana División gráfica.
- RIGOTTI, Ana María (2003). "Un plan de estudios para la Carrera de Arquitectura. Nuevo pacto en el dominio de la construcción". En: Rigotti, A. (comp.), *Ermete De Lorenzi. Ideas, lecturas, obras, inventos*. Ana María Rosario: A.M. Rigotti editor.
- SCHMIDT, Claudia, SILVESTRI, Graciela y ROJAS, Mónica (2004). "Voz enseñanza de arquitectura". En: Liernur, J. F. y Aliata, F. (comp.). *Diccionario de Arquitectura en la Argentina. Estilos, obras, biografías, instituciones, ciudades*. Buenos Aires: AGEA.
- SERRANO, Sol (1994). *Universidad y Nación. Chile en el siglo XIX*. Santiago de Chile: Ed. Universitaria.
- TORRENT, H. y MARTÍNEZ DE SAN VICENTE, I. (coord.) (1990). *Inventario del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico de la ciudad de Rosario*. Rosario: CURDIUR y Secretaría de Planeamiento Municipalidad de Rosario.
- TOPALOV, Christian (1979). *La urbanización capitalista*. México: Ed. EDICOL.

