

Arquitectos y mercado inmobiliario

Vivienda e innovación
tipológica
Rosario, 1920-1948

Jimena Paula Cutruneo

Cutruneo, Jimena Paula

Arquitectos y mercado inmobiliario : vivienda e innovación tipológica. Rosario, 1920-1948. 1a ed. - Rosario: UNR Editora. Editorial de la Universidad Nacional de Rosario. Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño; A&P, 2015.

E-Book. - (Tesis doctorales)

ISBN 978-987-702-127-1

1. Tesis de Doctorado. 2. Historia de la Arquitectura. I. Título
CDD 720.9

Fecha de catalogación: 10/07/2015

Arquitectos y mercado inmobiliario
Vivienda e innovación tipológica
Rosario, 1920-1948

Jimena Paula Cutruneo

DOCTORA EN HUMANIDADES Y ARTES: mención Historia
Facultad de Humanidades y Artes
Universidad Nacional de Rosario

defensa: 22 de marzo de 2011
directora: Ana María Rigotti
co-directora: Anahí Ballent
jurado: Fernando Aliata, Norma Lanciotti, Jorge Francisco Liernur
calificación: 9 DISTINGUIDO

Agradecimientos

Esta tesis pudo desarrollarse gracias a la financiación del Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET), mediante una beca de Postgrado; y al apoyo de la Facultad de Arquitectura Planeamiento y Diseño de la Universidad Nacional de Rosario en cuya sede se realizó la misma.

Quiero agradecer primero a mi directora Ana María Rigotti, quien alentó mi vocación por la investigación y generosamente me guió en sucesivos trabajos que culminarían en esta tesis; y a Anahí Ballent, quien orientó este trabajo como co-directora de mi Beca de Postgrado. A ambas gracias por la dedicación, el estímulo y el aprendizaje que significaron sus aportes críticos, sus reflexiones, sus observaciones y experiencia.

Agradezco a Carlos Candia por brindarme el archivo personal de la empresa constructora Candia y Cía.; a Silvia Pampinella, a María Paula Lapissonde y a Mariela Borromeo por haberme proporcionado sus bases de datos sobre los arquitectos Hernández Larguía y Newton, Gerbino y Micheletti respectivamente. Del mismo modo agradezco la colaboración del personal de las bibliotecas y archivos consultados, especialmente al de la FAPyD, UNR. A Daniela Cattaneo y a Pia Albertalli les agradezco el compañerismo, la amistad y el intercambio de ideas en torno a este y otros trabajos.

A Zulema Morresi, además del cariño incondicional y la transmisión de su vocación, agradezco sus lecturas críticas. A Mariano Bertone, le agradezco el apoyo y haberme dado la posibilidad de tener un cielo con dos soles: Luciano y Julieta.

Índice

- 001/ **Introducción – Estrategias especulativas para las viviendas mercancías**
¿POR QUÉ ROSARIO?
1920-1948: EL COMIENZO DE UNA RELACIÓN
ESTADO DE LA CUESTIÓN
¿QUÉ OPERACIÓN?
¿QUÉ VIVIENDA MERCANCÍA?
ALGUNOS CONCEPTOS PARA COMPRENDER QUÉ ESTRATEGIA ESPECULATIVA SE
CONCRETÓ SOBRE LA VIVIENDA MERCANCÍA
ESTRATEGIA METODOLÓGICA
ESTRATEGIA DISCURSIVA
- 029/ **Capítulo I – Rosario: particularidades y generalidades del mercado de viviendas**
- 029/ ESCENARIO
- 048/ ACTORES
LA PUJA ENTRE PROPIETARIOS DEL CENTRO Y LAS EMPRESAS DE LOTEOS PERIFÉRICOS
Los propietarios céntricos y el embellecimiento como obra de especialistas
La extensión urbana en manos de entidades crediticias
- 064/ LOS TIPOS INMOBILIARIOS, REVELADORES DEL CAMBIO
- 067/ LOS TIPOS INMOBILIARIOS PRE EXISTENTES (1900-1920)
LA VIVIENDA INDIVIDUAL EN CONJUNTOS
Las casas baratas financiadas
Los *petits hôtels* de las entidades de crédito
VIVIENDAS EN PROFUNDIDAD
Las casas de vecindad
Las casas de obreros
LA VIVIENDA EN ALTURA
El palacio de renta
Las casas de altos
- 093/ LOS TIPOS INMOBILIARIOS, MATERIA PRIMA DE LOS ARQUITECTOS MODERNOS (1920-1948)
LA VIVIENDA INDIVIDUAL EN CONJUNTOS
Los '20: La sistematización del *petit hôtel*
Los '30: de las casas baratas a las viviendas económicas
VIVIENDAS EN PROFUNDIDAD
De las casas de obreros a las *cités*... sin utopía
De las casas de vecindad a los departamentos de pasillo
LA VIVIENDA EN ALTURA
Del palacio de renta al rascacielos y el edificio de renta en altura
De la casa de altos a la pequeña casa de renta
- 117/ **Capítulo II – Las políticas constructoras del mercado de viviendas en Rosario**
- 117/ LA GESTIÓN LOCAL ASEGURANDO PAUTAS DE CALIDAD Y REGULANDO EL CRECIMIENTO
LOS PRIMEROS REGLAMENTOS Y ORDENANZAS
DOS CONFLICTOS ANTICIPANDO LAS NUEVAS REGULACIONES
EL NUEVO REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN
EL PLAN DE 1935: UN CONCILIO DE INTERESES
- 142/ LAS POLÍTICAS NACIONALES
PRIMERAS RESTRICCIONES A LA PROPIEDAD. LA LEY DE ALQUILERES DE 1921
2º CONGELAMIENTO DE ALQUILERES DE 1943
1948: PROPIEDAD HORIZONTAL
LOS PRIMEROS ORGANISMOS PÚBLICOS DE VIVIENDA CIERRAN EL CICLO EN ROSARIO

- 154/ **Capítulo III – Los arquitectos a ‘la caza’ del mercado de viviendas**
- 154/ LA VIVIENDA MERCANCÍA EN LA TRADICIÓN ARQUITECTÓNICA
- 157/ NUESTROS ARQUITECTOS, ENTRE LA SISTEMATIZACIÓN Y LA VARIEDAD
 IDEAS EN TRÁNSITO
 La repetición: Tipo y Distribución
 La diferenciación: Decoro y Carácter
 EL SABER DISCIPLINAR Y LA TEORÍA
- 173/ DEBATES PARA EL POSICIONAMIENTO EN EL MERCADO DE VIVIENDAS
 LOS AÑOS '20, LA ARQUITECTURA SE PROPONE
 Arquitectura, una ciencia económica
 Tópicos para la especulación
 LOS '30. VOCES DE UNA ARQUITECTURA AUTOCRÍTICA
 Compactas y a medida
 Altura para la renta
 LOS '40. LA VIVIENDA UNIFAMILIAR CONTRA LA ESPECULACIÓN
- 190/ EL MODELADO DE LA CLIENTELA. ADEMÁS DE ARQUITECTOS, PROMOTORES Y PUBLICISTAS
 “FORMER LE GOÛT”: EL DIBUJO DE IMITACIÓN
 CAMBIO DE HÁBITOS. LA EDUCACIÓN DOMÉSTICA
 EL AVISO PUBLICITARIO Y ARQUITECTO COMO GARANTE DE LA TECNOLOGÍA DOMÉSTICA
 FOLLETOS, CATÁLOGOS Y LEGAJOS
- 202/ LA PROFESIÓN EN ROSARIO Y SUS INSTITUCIONES
 LA MATRICULA Y SU PARTICIPACIÓN EN EL MERCADO
 COFRADÍAS CON ORIGEN EN LA REGULACIÓN DEL MERCADO: LA DISPUTA ENTRE PROFESIONALES E IDÓNEOS
 EL ROL DE LA ENSEÑANZA EN EL POSICIONAMIENTO PROFESIONAL
 La escuela de arquitectura local
- 222/ **Capítulo IV – Cuatro estudios de arquitectura exponen las bases del accionar**
- 223/ GERBINO, SCHWARZ Y OCAMPO. UN ESTUDIO, VARIAS FORMACIONES
 GERBINO Y LA PUJA ENTRE PROFESIONALES E IDÓNEOS
 EL ESTUDIO FRENTE AL MERCADO DE VIVIENDAS
 RENOVACIÓN LINGÜÍSTICA A TODAS LAS ESCALAS
 GERBINO Y OCAMPO: LA ‘VIVIENDA ECONÓMICA’, PROTOTIPOS Y REALIDADES
 SCHWARZ: PROMOTOR INMOBILIARIO
 UN ESTUDIO, VARIAS FORMACIONES
- 242/ HERNÁNDEZ LARGUÍA Y NEWTON: CANTIDAD, CALIDAD E INNOVACIÓN
 EL CONTACTO DEL BER CON LOS ARQUITECTOS
 LAS CASAS PARA EL BER
 BER, INNOVACIÓN ¿Y DESPUÉS?
 A LO LARGO Y A LO ALTO LA VIVIENDA: MERCANCÍA EN SÍ MISMA
 NUEVA IMAGEN ‘MODERNA’ EN LOS EDIFICIOS DE LOS ‘30
 EL DEPARTAMENTO A LOS PASILLOS Y EL RESURGIR DE LA CITÉ
 CANTIDAD, CALIDAD E INNOVACIÓN
- 262/ LOS MICHELETTI: PROFESIÓN, TEORÍA Y REPRESENTACIÓN
 UNA FAMILIA CON TRADICIÓN
 LOS ARQUITECTOS Y LA ACTIVIDAD GREMIAL
 JOSÉ MICHELETTI Y LA ENSEÑANZA
 LA TEORÍA COMO CONSOLIDACIÓN DE LA PROFESIÓN
 LAS VIVIENDAS MERCANCÍA MEDIADAS POR LA REPRESENTACIÓN
 PROFESIÓN, TEORÍA Y REPRESENTACIÓN
- 278/ DE LORENZI, OTAOLA Y ROCCA. LA TEORÍA DE LA PRÁCTICA
 CUATRO TIPOS UN DESTINO
 LOS PROTOTIPOS DE VIVIENDAS EN LOTEOS
 CITAS DE LAS CITÉS
 LOS EDIFICIOS EN ALTURA
 HAZ LO QUE YO DIGO: DE LORENZI Y SUS ESCRITOS
 LA TEORÍA DE LA PRÁCTICA

297/ **Conclusiones – Arquitectos y mercado inmobiliario. Un recorrido tri-angular**

297/ ¿CÓMO EL MERCADO CONDICIONÓ A LA ARQUITECTURA Y LA POLÍTICA?

El mercado presionando al poder político y sus acciones

El mercado condicionando a la arquitectura

301/ ¿CÓMO LAS POLÍTICAS PÚBLICAS DELINEARON EL ACCIONAR DE LA PROFESIÓN Y DEMARCARON CIERTAS LÓGICAS DE MERCADO?

La política definiendo los alcances de la profesión

La política construyendo el mercado inmobiliario

305/ ¿CÓMO LA PROFESIÓN IMPULSÓ CIERTAS POLÍTICAS Y CONTRIBUYÓ A LA RENOVACIÓN DEL MERCADO DE VIVIENDAS?

La profesión y sus aportes al mercado

La profesión pidiendo colaboración a la política

309/ DE CÓMO LA DIFERENCIA Y LA REPETICIÓN ATRAVESARON A LA PROFESIÓN EN EL MERCADO DE VIVIENDAS

311/ **Anexo**

316/ **Bibliografía**

328/ **Fuentes primarias**

Introducción-

Estrategias especulativas para las viviendas mercancías

Es sabido que entre comienzos de la década del '20 y mediados de la del '40 del S. XX, el mercado de viviendas sufrió modificaciones sustanciales en las grandes ciudades argentinas resultante de los importantes procesos de modernización que transformaron las estructuras políticas del país, la economía y, en definitiva, los modos de vida. Mucho se ha hablado de la creciente preocupación de los arquitectos por encontrar mediante la compactación de la planta y las modificaciones tipológicas una nueva concepción de la vivienda acorde a los cambios mencionados; también se ha hablado del proceso de profesionalización de la actividad arquitectónica en este periodo y de sus particularidades. Esta tesis se centra en el proceso de emergencia del arquitecto como actor fundamental de la renta inmobiliaria y las recíprocas influencias entre el mercado de viviendas, el contexto disciplinar y la profesión.

Se demuestra que en el segundo cuarto del siglo XX los arquitectos adquieren un rol protagónico y poco analizado en el mercado inmobiliario de viviendas, que esta participación se verifica en la alteración y enriquecimiento de los tipos inmobiliarios pre-existentes en la ciudad a través de una particular recuperación del acervo disciplinar y su adaptación a las lógicas propias del mercado de bienes que trascendían lo meramente utilitario. Esta operación sobre las casas para alquiler y venta (que denominaremos *viviendas mercancía*), se produjo mediante la sistematización de ciertas *estrategias proyectuales especulativas* que se concretaría traduciendo el acervo tradicional de la disciplina en clave de *repetición y diferencia* funcional a los requerimientos de los distintos segmentos de consumidores e inversores.

Demostraremos cómo esta fuerte intervención sobre la *vivienda mercancía* afianzó, a la vez que renovó y organizó el debate disciplinar estimulando la publicación de revistas técnicas, la formación de asociaciones profesionales y orientó la enseñanza universitaria. Probaremos que la participación cada vez más activa en el tema de la vivienda dentro de las actividades de los arquitectos y los argumentos que encontraron en las lógicas del mercado inmobiliario contribuyeron fuertemente al proceso de profesionalización de la actividad, y a la apertura y éxito de la tercera escuela universitaria del país en la ciudad de Rosario.

Factor fundamental de este proceso resultó la alianza de las asociaciones gremiales con una administración local que apoyaba un proceso de extensión de la ciudad y la diferenciación de grupos medios considerados como sus principales electores. El municipio colaboró en sumar calidad y perfeccionar su acceso a la vivienda y a las áreas céntricas, incorporándolos a un mercado inmobiliario alterado por los conflictos entre propietarios e inquilinos. Las políticas públicas, entonces, pasaron de la preocupación -instaurada por el

aluvión inmigratorio- por el disciplinamiento de la sociedad y la familia, a través de la ‘vivienda modelo’¹, a la idea de déficit habitacional o escasez, tomando el problema como carestía por falta de oferta. El traslado de la problemática de una esfera social y pública a una cuestión de mercado se verifica y consolida en consonancia con los debates del 1º Congreso Argentino de la Habitación realizado en 1920.

A lo largo de la tesis, entonces, se despliega el proceso de incorporación de los arquitectos al mercado de viviendas mediante el cruce de tres dimensiones explicativas:

1. Las lógicas inmobiliarias que la profesión debió resignificar en su inserción dentro del mercado de viviendas.
2. Las políticas públicas que condicionaron (favorablemente o no) el mercado inmobiliario y la inserción de los arquitectos en el mismo.
3. El protagonismo y singularidades de los arquitectos y los procesos de profesionalización en dicho mercado.

Explicaremos que por el respaldo que les daba la tradición disciplinar, los arquitectos manejaron hábilmente los mecanismos de *repetición* y *diferenciación* intrínsecos al mercado de bienes culturales.² Trabajar estos mecanismos en un registro novedoso fue la clave para ampliar su actuación en el mercado de la vivienda y les permitió adquirir en pocos años un rol relevante (no por la masividad de su acción sino por el aporte de calidad) respecto de los demás actores de la construcción.

Alterar y enriquecer los tipos inmobiliarios existentes fue estimulado por el Estado en tanto colaboraba en construir una segmentación social con el acceso a obras de calidad respondiendo así a los requerimientos de una sociedad más compleja.

La vivienda mercancía se convirtió en un factor fundamental de la consolidación de la profesión a la vez que posibilitó dar nuevos alcances al acervo disciplinar mediante dicha estrategia especulativa.

¿POR QUÉ ROSARIO?

Las características del mercado inmobiliario sólo pueden definirse en relación a su localización específica y a las políticas que sobre ella inciden.³ No es correcto hablar de mercado inmobiliario sino en relación a las dinámicas urbanas específicas desde las cuales pueden definirse sus lógicas y determinaciones. Circunscribir el estudio a una ciudad resulta indispensable en cuanto permite definir y rastrear las modificaciones de los tipos edilicios, trabajar cuantitativamente sobre sus características, difusión y localización urbana, verificar parámetros indicativos de los modos de uso del suelo en relación con las modificaciones en

¹ Esta coyuntura podría entenderse en los términos que establece Foucault para la moralización de la clase obrera mediante la filantropía. Ver Michel Foucault, “Historia de la sexualidad” y “El juego de Michel Foucault”, *El discurso del poder*, Buenos Aires; Folios Ediciones, 1985, p. 192.

² Ver punto “Algunos conceptos para comprender...” de esta Introducción.

³ Ver Bourdieu, Pierre. *Las estructuras sociales de la economía*. Buenos Aires; Manantial, 2005. Topalov, Christian, *La urbanización capitalista*, Ed. EDICOL, México, 1979. Indovina, Francesco. “La producción de viviendas en el proceso económico”, en *Bollettino dell’economia pubblica*, CIRIEC N°17, 1970. Folin, Marino. “La ciudad del capital”, en *La ciudad del capital y otros escritos*, Ed. Gili, México, 1977.

los reglamentos de edificación y planes urbanísticos, etc.. Además permite contrastar comparativamente las incidencias de las acciones de los distintos niveles gubernamentales (nacional/ provincial/ municipal) en el estímulo a la extensión urbana y la accesibilidad de las unidades de vivienda.

Trabajar con un caso acotado permite clarificar el complejo entramado de relaciones que conlleva la problemática de la vivienda y delimitar con mayor claridad el mundo de representaciones que pudieran existir en torno a las demandas y particularidades de los sectores sociales locales que determinaron los encargos.

Del mismo modo, el análisis del impacto de los arquitectos en el mercado de viviendas, en escenarios urbanos precisos colabora para establecer relaciones con el nivel de profesionalización (regulado por la acción municipal), y su interacción con otros grupos de interés.

En este sentido se eligió como objeto de estudio a la ciudad de Rosario en tanto cumplía con una serie de particularidades:

- Un desarrollo económico muchas veces a contramano del resto del país por su estrecha y exclusiva relación con el puerto, que hasta los años posteriores a la crisis del '30 produjo un desarrollo del mercado de tierras singular.
- La consolidación de un mercado inmobiliario moderno con variedad de tipos edilicios ya establecidos- loteos de *petits hôtels*, casas de vecindad, casas colectivas para obreros, palacios de renta, casas de altos- y actores especializados –asociaciones de propietarios, bancos de crédito, etc.-
- La particularidad de un municipio activo con relativa autonomía respecto de los niveles gubernamentales provincial y nacional; que planteó una situación peculiar de la acción pública municipal, perfectamente distinguible de las de las demás esferas gubernamentales de signos políticos opuestos.
- La creación de la tercer escuela de arquitectura del país sumada a la actuación de un grupo de profesionales destacados y la configuración de asociaciones profesionales locales; hacen de la ciudad de Rosario el escenario óptimo para clarificar un proceso característico de las grandes ciudades del país.
- Fue la primera ciudad del país que propuso el dominio de las profesiones universitarias en la actividad constructiva en desmedro de los idóneos, justificándola con el argumento de asegurar una mayor calidad de la producción edilicia, renovando y concentrando el área central y limitando la expansión. A pesar de que tras idas y vueltas, recién en los primeros años '30 se regularon las profesiones en el campo de la construcción; aunque desde antes se les aseguró una representación social importante y se los ubicó como actores necesarios para resolver la vivienda de los distintos sectores sociales.

El hecho que los distintos actores del mercado inmobiliario tuvieran siempre un rol protagónico respecto de las decisiones sobre la ciudad (que no pueden vislumbrarse claramente en Buenos Aires donde la incidencia del Estado nacional y sus políticas sociales y de vivienda tuvieron gran impacto), hace de esta ciudad el escenario óptimo para

demostrar la emergencia del vínculo mercado de viviendas-profesión de arquitectos. Esta singularidad permitió establecer con claridad las triangulaciones respecto de los ejes planteados (arquitectura-mercado-política) definiendo conclusiones que entendemos pueden ser útiles para aplicarse a otras realidades urbanas del país.

La claridad y riqueza con que los procesos pueden ser visualizados, en una ciudad de mediana dimensión, pero con gran complejidad social y económica, colaboraron en delimitar la especificidad, las marcas sutiles del proceso de integración de los arquitectos en el mercado de la vivienda, que entendemos fue común a las grandes ciudades a comienzos de siglo XX, y que adquirió características particulares en Latinoamérica.

1920-1948: EL COMIENZO DE UNA RELACIÓN.

Teniendo en cuenta que el tema central que nos ocupa es el de la relación de los arquitectos con el mercado de viviendas y las relaciones recíprocas entre mercado, disciplina y profesión, preferimos abordar esta problemática en el momento de su *emergencia*⁴, y pensando en la noción de *procedencia*⁵ (contrapuesta a la de *origen*) como explicativa del devenir y cruce de distintas 'ideas en tránsito'. Así el momento de 'salida' del arquitecto al mercado inmobiliario de viviendas, resulta indispensable para mostrar las relaciones de fuerza que explican el particular juego de esta relación que nos interesa develar.

El proceso de emergencia del arquitecto como actor fundamental del mercado inmobiliario en Argentina se inicia en 1920, cuando su participación activa y sostenida sobre los tipos inmobiliarios existentes impulsa la transformación de los mismos, incorporando un saber disciplinar de larga data a los mecanismos propios del mercado de *repetición y diferenciación*. Este proceso se extiende hasta fines de la década del '40 cuando los nuevos tipos inmobiliarios (departamentos de pasillo, *cités*, casas económicas, edificios de renta y pequeñas casas de renta) se estabilizan y la participación de los arquitectos en el mercado resulta indiscutida.

Si bien con anterioridad los arquitectos participaban de algunas operaciones inmobiliarias demostramos que su intervención protagónica a partir de la década del '20 es consecuencia de una coyuntura donde se entrecruzan varios procesos:

⁴ En la emergencia, punto de surgimiento, se produce siempre un determinado estado de fuerzas. El análisis de la *Entstehung* debe mostrar el juego, la lucha de estas fuerzas. Para Nietzsche, la emergencia es la entrada en escena de las fuerzas; es su irrupción, el movimiento de golpe por el que saltan de las bambalinas al teatro. Ver Foucault, Michel, "Nietzsche, la genealogía, la historia", en *El discurso del Poder*. Folios Ediciones, Bs. As. 1985. pp. 142-144.

⁵ Foucault plantea ir a la procedencia en lugar del origen, no a buscar la esencia sino para ver las múltiples piezas que conforman la cosa estudiada. Buscar un origen supondría pensar que existe una esencia exacta y pura de las cosas, encontrar 'lo que ya estaba dado'. Para él "*lo que se encuentra al comienzo histórico de las cosas, no es la identidad aun preservada de su origen, es la discordia de las otras cosas, es el disparate*". Para él la Historia debe aprender a reírse de las solemnidades y en este sentido propone el uso de la palabra *Herkunft* (procedencia) que nunca es venerable, que no funda, por el contrario remueve aquello que parecía inmóvil haciendo posible percibir todas las marcas sutiles, singulares, sub-individualizables que pueden cruzarse en él y formar una raíz difícil de desenredar. "*La procedencia permite encontrar bajo el aspecto único de un carácter, o de un concepto, la proliferación de sucesos a través de los cuales (gracias a los que, contra los que) se han formado...*" Ver Foucault, Michel. "Nietzsche, la genealogía, la historia", en *El discurso del Poder*. Folios Ediciones, Bs. As. 1985. pp. 137-140.

-Una renovación de la matrícula de arquitecto y la disputa con otros técnicos intervinientes en el mercado a través de la participación en asociaciones gremiales y profesionales. En este sentido, desde 1918 Rosario se situará a la vanguardia de un fuerte debate en defensa de la hegemonía de los profesionales en el ámbito de la construcción. Encarado por los ingenieros, pronto redundará en el ámbito de la arquitectura. Este empeño se respalda con la creación de asociaciones de gestión (gremios) cuyos objetivos diferían de los planteados por los centros culturales propios de un saber o disciplina que habían existido hasta el momento. Así, el *Centro de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores Titulados de Rosario*, impulsado por el ingeniero Ramón Araya en 1918, enfrentaría a la *Sociedad de Ingenieros, Arquitectos y Constructores de Obras* que desde 1906 se desempeñaba en la ciudad. Con la ponencia de Araya en el *Congreso de ingenieros* de 1921 se instala definitivamente el tema de la profesionalización de la construcción tomando alcance nacional.

-La formulación de ordenanzas que van a apoyar y reglamentar la profesión. Desde la *Ordenanza N° 18*, se aseguraba a los profesionales universitarios la exclusividad del ejercicio en el área central de la ciudad y en las construcciones de más de dos plantas. La misma les daba un lugar privilegiado respecto de constructores e idóneos. Si bien en 1922 quedaría anulada, luego de duros debates en torno al ejercicio profesional se reintroduce en los reglamentos de edificación (primero el de Bs. As. (1928), luego el de Rosario (1931), quedando estabilizada y ampliada por los alcances de la *Ley provincial N° 2429* (1934).

-La creación de la escuela de arquitectura local con fuerte participación de una nueva generación de arquitectos formados en el país.

La reforma Universitaria de 1918 trajo aparejados una serie de cambios en la enseñanza y su democratización abriría nuevas posibilidades a diversos sectores hasta entonces ajenos. En este marco se crea la *Universidad Nacional del Litoral* y posteriormente, en 1923, se abre la primera escuela de Arquitectura local que dará espacio a una nueva generación de arquitectos de la región para ocupar puestos docentes que les abrirán un espacio y un lugar institucional de debates teóricos y formación. En este momento de fuertes pujas gremiales, el espacio académico actuará también como catalizador de las problemáticas de la profesión y dará argumentos teóricos para la acción.

La carrera de Arquitectura en Rosario, si bien compartía facultad con las carreras de Agrimensura e Ingeniería, a diferencia de la escuela de la *Universidad de Buenos Aires*, nacía ofreciendo a las tres un cierto grado de igualdad de jerarquía. Esta situación planteará en nuestra ciudad un escenario singular, en tanto supuso el armado de planes de estudios particularizados que desde comienzos de la década pusieron a los arquitectos a pensar su identidad mostrando el vínculo entre la disciplina y la profesionalización.

-La aparición de los primeros estudios de arquitectos locales (Gerbino, Schwarz y Ocampo; Hernández Larguía y Newton; los hermanos Micheletti; y De Lorenzi, Otaola y Rocca) que llevarán a cabo el proceso de transformación de los tipos inmobiliarios existentes.

A partir de 1920 son estos estudios de arquitectura los que inician la redefinición de la vivienda; no sólo de sus unidades habitacionales o departamentos, como mucho se ha analizado, sino de los tipos edilicios en su conjunto, consolidando de este modo las lógicas de intervención por parte de la profesión en el mercado. En este sentido la diferenciación de los tipos, las nuevas variantes lingüísticas, incluirá un nuevo modo de 'clasificación' de usuarios, la creación de nuevos mercados en una urbe en pleno proceso de expansión. En esta 'clasificación' el saber disciplinar aportó claves de repetición y diferenciación que permitieron codificar las exigencias del mercado de manera óptima. Esta estrategia será válida hasta fines de los '40; luego los nuevos paradigmas disciplinares y los cambios en las políticas estatales abrirán el juego a nuevos procedimientos proyectuales.

Son estos estudios los que asociados a entidades crediticias inician a comienzos de la década del '20 las primeras operaciones significativas de viviendas para el mercado.

-Fuertes debates al interior del campo profesional para demarcar sus incumbencias y singularidades.

Los hechos mencionados produjeron fuertes reverberaciones entre los propios arquitectos. Una vez asegurada la actuación de las profesiones universitarias por los reglamentos, la relación con el mercado se orientará a la redefinición de ciertas pautas de acción, primero para diferenciarse de ingenieros y agrimensores, luego para ajustar posturas al interior del campo arquitectónico.

Este proceso de emergencia estuvo signado por factores externos a la profesión (económicos y políticos, nacionales e internacionales) que contribuyeron a crear un campo propicio a la participación de los arquitectos. En este sentido fueron fundamentales:

-La consolidación de un mercado inmobiliario moderno en las grandes ciudades del país con actores diferenciados (empresas especializadas, instituciones crediticias, asociaciones de propietarios, etc.).

La modernización económica impulsada desde fines del siglo anterior delineó las características del mercado de bienes raíces que, en sus rasgos principales, se encontraba definido hacia la primera década del siglo XX.⁶ La gradual radicación del aluvión inmigratorio de principios de siglo, produjo una fuerte convulsión que impulsó aun más la movilidad favoreciendo la creación de nuevos mercados de consumidores y la aparición también de nuevos actores. A partir de 1920 la conformación en todo el país de gremios y asociaciones de propietarios (urbanos y rurales) daba cuenta de ello. En Rosario la creación del *Centro La Propiedad* en 1920 aprovechaba la idea de escasez de oferta de vivienda a la

⁶ Lanciotti, Norma. *Mercado Inmobiliario en Rosario (1885-1914). Racionalidad Empresarial y configuración del espacio urbano*, Tesis Doctoral, FHyA UNR, CONICET, 2004.

vez que sumaba a la participación política y al debate en torno del mercado inmobiliario a pequeños propietarios del área central de la ciudad. Se abría la confrontación entre dos modelos de ciudad: consolidación del casco central vs. extensión de la planta urbana.

Por otra parte, los procesos de modernización llevaron a la incorporación de nuevas tecnologías requiriendo de la actuación de expertos para su implementación.

-La *Ley de alquileres* sancionada en 1921 y un cambio en el paradigma de la cuestión vivienda redefinida como déficit que favorece el traslado de las respuestas desde el Estado y las entidades filantrópicas al mercado.

En 1920, el *Congreso de la Habitación* (convocado por la posibilidad de sanción de una *Ley de congelamiento de los alquileres*) marca el fin de la cuestión vivienda como problemática social, para redefinirla como un problema de escasez de oferta; de este modo se convierte al mercado en el regulador de la problemática, trasladándose el problema de la sociedad y el Estado, a la lucha entre inquilinos y propietarios. Es en este congreso, donde por primera vez los arquitectos se presentan al debate con vistas a posicionarse. El tema de la vivienda ahora llevado a una problemática urbana de mercado, donde la carestía se ocultaba tras la idea de escasez, plantea una verdadera oportunidad a la profesión porque justamente abre la posibilidad de ampliar su campo de acción en el mercado distanciándose del proyecto modélico-disciplinador al que antes refería la vivienda.

La clausura de esta primera fase de incorporación del arquitecto como actor protagónico del mercado inmobiliario hacia fines de los '40 se explica en:

-El cambio sustancial en los planes de estudio de la carrera que plantean un nuevo paradigma disciplinar y la presencia de nuevas generaciones en el accionar sobre la ciudad. En 1948, con la autonomía de la Facultad de Arquitectura de la UBA, como plantea Cirvini, la disciplina a nivel nacional encuentra consolidada la búsqueda de posicionamiento. Aunque en Rosario esta autonomía se dilata, la fuerza de estas problemáticas nacionales tendrá ecos inevitables en la ciudad.

Por otra parte, desde 1946 en Rosario se produce un movimiento en las cátedras de teoría de la arquitectura. La renovación generacional de los profesores dictantes se acompañaba de ideas que reflejaban también los nuevos paradigmas disciplinares y políticos. Los efectos sobre el mercado de viviendas comenzarían a verse en los últimos años de la década, pero tomarían protagonismo recién en los '50.

-La creciente participación del Estado en la cuestión inmobiliaria mediante políticas sistemáticas y sostenidas (créditos para acceso a la propiedad, control de alquileres, planes de viviendas, etc.) desvía nuevamente la problemática de la vivienda a la esfera pública.

Desde 1943 comienza el cambio de rumbo respecto de estas políticas que devuelven al Estado un rol central en la planificación y regulación del mercado inmobiliario, sin embargo como veremos no tendrán estas políticas efectos transformadores arquitectónicos de los

tipos edilicios hasta luego de la *Ley de Propiedad Horizontal*, aunque sí congelan su expansión.

La escasez que debía resolver el mercado ahora volvía a ser un problema del Estado. Si bien estas políticas desplazan (por algunos años) a los arquitectos de la discusión sobre la especulación inmobiliaria hacia nuevas problemáticas habitacionales (donde el Estado Nacional adquirirá fuerza como comitente y financista), la posición de los profesionales respecto del hacer ya no será cuestionada. Incluso los mismos pasarán a tomar un rol importante en las instancias públicas de planificación.

-La sanción de la *Ley de Propiedad Horizontal* transforma definitivamente las reglas del mercado y posibilita nuevos modos de pensar el edificio en altura (hasta entonces de renta) segmento donde los arquitectos actuaban con exclusividad.

La propuesta de esta ley, de nuevos modos de propiedad, no sólo modificó ciertas situaciones jurídicas y comerciales. Este giro en la idea de propiedad que se reafirmaría en la constitución del '49 dándole a la misma un carácter 'social' considerándola un bien común; modificaría al mismo tiempo la estrategia de acción de los arquitectos. Desde la Dirección de la Vivienda de la ciudad de Buenos Aires, los arquitectos adhieren al desafío lanzado por la política. A través de la vivienda la arquitectura encontraba su rol social.⁷ Si bien estas ideas se venían trabajando desde los años '20 recién en este momento, con la injerencia del Estado sobre la masificación, la vivienda se consolidará como el costado progresista de la disciplina y posibilitador de la articulación arquitectura – sociedad.

En 1948, se produce en Rosario la creación de la *Comisión Permanente de Planificación y Urbanismo del Consejo Deliberante*, conjuntamente con la secretaría homónima del Departamento Ejecutivo, y la comisión temporaria de enlace del Plan Regulador; al tiempo que se creaba el *Servicio Público de la Vivienda* (SPV) como entidad autárquica de la Municipalidad de Rosario. Estos organismos darían impulso a la construcción masiva de vivienda (sobre todo individual) financiada por el Banco Hipotecario Nacional y SPV, a cargo de proyectistas contratados por el mismo organismo. Cambia así completamente la tónica de la única experiencia anterior, y aislada, que había sido la *Vivienda del Trabajador* (1928-1932).

ESTADO DE LA CUESTIÓN

Con la intención de ampliar el abordaje de una problemática que hasta el momento había sido restringida a miradas parciales, los aportes y disparadores para el acercamiento propuesto surgen de distintos campos de estudio (la historia de la arquitectura, la historia social y económica, la historia de las profesiones) a partir de los cuales estableceremos cruces.

En este sentido debemos destacar que son numerosas las investigaciones referidas a la arquitectura de vivienda.

⁷ Ver Ballent, Anahi. *Las huellas de la política*. Prometeo, Buenos Aires, 2005. p. 269.

A nivel internacional, en los años '80 una serie de estudios encarados en principio por sociólogos aportaron nuevas miradas sobre las modificaciones del habitar doméstico moderno. Trabajos como los de Norbert Elias⁸, Georges Teyssot⁹, Michelle Perrot, Philippe Ariès y George Duby¹⁰ incorporaron otros campos de estudio y vincularon la historia de distintos sectores sociales comprendiendo que algunos valores culturales de la modernidad no eran estancos.

Esta mirada pronto tuvo ecos interesantes en la historia de la arquitectura. Especialmente investigaciones como las de Monique Eleb Vidal y Anne Debarre-Blanchard¹¹ en Francia, o las de Gwendolyn Wright¹² en Estados Unidos, incorporaron problemáticas específicamente arquitectónicas a la historia social de la vivienda iluminando acerca de una metodología de análisis de obras y textos disciplinares.

Trascendiendo los estudios de arquitecturas anónimas (sin referencia a sus arquitectos), la caracterización del interior burgués que exhibe Beatriz Colomina¹³, a través del análisis de la arquitectura doméstica moderna y las relaciones espaciales, ilumina sobre las claves de la domesticidad burguesa que las viviendas mercancía intentaban reproducir y sistematizar de forma simplificada; retomando los aportes de W. Benjamin desde la mirada arquitectónica.

Iñaki Ávalos¹⁴ por su parte, cruza contextos filosóficos y culturales de arquitectos con su producción de viviendas para un análisis puntual de la arquitectura doméstica a través de obras y personajes emblemáticos.

Estos autores ofrecen un aporte fundamental al análisis de la relación entre los modos de habitar y la arquitectura y fijan algunas precisiones sobre la historia disciplinar de la vivienda (historización de los términos, programas, tipos y el estudio de las preocupaciones de la arquitectura a través de sus fuentes propias: plantas y tratados).

Esta línea de investigación abrió en nuestro país interesantes interrogantes y desarrollos históricos renovadores.¹⁵ El esquema seductor de estas aproximaciones echó luz sobre las

⁸ Elias, Norbert. *El proceso de la civilización. Investigaciones sociogenéticas y psicogenéticas* (1977), Buenos Aires; Fondo de Cultura Económica, 1993. *La sociedad Cortesana* (1969), México; Fondo de Cultura Económica, 1996.

⁹ Teyssot, Georges/ Guerrand, Roger H. *Le origini della questione delle abitazioni in Francia (1850-1894)*, Officina Edizioni, Roma, 1981. Teyssot, Georges. "El espacio privado. Lo social contra lo doméstico. La cultura de la casa en los últimos dos siglos." en *Revista A&V monografías de arquitectura y vivienda*, N°14. Madrid, 1988. Teyssot, Georges. *Il progetto domestico: la casa dell'uomo: archetipi e prototipi*, Electa, Milan, 1986.

¹⁰ Ariès, Philippe/ Duby, George. *Histoire de la vie privée. Tome V. De la Première Guerre mondiale à nos jours*, Seuil, Paris, 1999.

¹¹ Eleb- Vidal, Monique, "La frontière mouvante entre vie privé et vie publique dans la maison", en J. C. Kauffmann (dir.), *Faire ou faire- faire? Famille et services*, Paris, Parenthèses, 1992. Eleb- Vidal, Monique, Chatelet Anne Marie y Mandoul, Thierry, *Penser l' habité. Le logement en questions*, Paris, Pierre Mardaga éditeur, 1988. Eleb-Vidal, Monique y Dabarre- Blanchard, Anne *Architectures de la vie privée. Maisons et mentalités XVII^e-XIX^e siècles*. Bruselas; Archives d'architecture moderne, 1989.

¹² Wright, Gwendolyn. *Building the dream. A Social History of Housing in America*. The MIT press, Cambridge, 1983.

¹³ Colomina, Beatriz. "The split wall: Domestic voyeurism", en *La sexualidad y el Espacio*. Architectural Press, Nueva York: Princeton, 1992.

¹⁴ Avalos, Iñaki. *La buena vida. Visita guiada a las casas de la modernidad*, Ed. Gustavo Gili, Barcelona, 2000.

transformaciones de los modos de habitar producidos por la modernización. En esta tesis intentamos conectar ese anclaje de las transformaciones arquitectónicas a la historia de la vida privada con otros factores que nos interesan, como las realidades económicas, las trayectorias personales de ciertos arquitectos (y sus intereses profesionales materiales, la relación entre esas modificaciones tipológicas y los intereses de la profesión y su necesaria vinculación con el mercado inmobiliario que iremos desarrollando).

Además de estas historias sociales de la vivienda, existen otros trabajos específicamente relacionados a las definiciones de algunos tipos arquitectónicos, o modos distributivos que caracterizaron la renovación en la vivienda moderna.

La reciente publicación de Jean F. Cabestan¹⁶ busca encontrar el origen de la organización moderna del departamento en un mismo nivel (*plain pied*) con especial atención al impacto de los componentes constructivos, estilísticos, reglamentarios, sociales y urbanos. En este sentido se acercaría a los estudios realizados en nuestro país por Jorge F. Liernur, Anahí Ballent y Ana María Rigotti.¹⁷

En nuestro medio también se ha estudiado ampliamente el desarrollo de tipos edilicios que contribuyeron a sentar un estado de situación previo al proceso de modernización. En este sentido la identificación y denominación de Jorge E. Hardoy¹⁸ y Ramón Gutierrez¹⁹ en los '80 sobre la casa chorizo tendría fuerte impacto.

Estos estudios definen modos de desarrollo del mercado 'pre capitalista' o 'pre moderno' en nuestro país y modos de habitar, la naturaleza de estos tipos espontáneos que no contaron con la actuación de profesionales carece de las relaciones con la disciplina y la profesión que nos interesa incluir en este trabajo.

Fernando Aliata²⁰ retoma y profundiza la problemática de la casa chorizo desmitificando ciertas ideas instaladas por la bibliografía mencionada. Recientemente Roberto De

¹⁵ Devoto, Fernando/ Madero, Marta. (comp.) *Historia de la vida privada en Argentina*, tomos I, II y III, Ed. Taurus, Buenos Aires, 2000.

¹⁶ Cabestan, Jean François / Rabreau, Daniel. *La Conquête du plain-pied: l'immeuble à Paris au XVIIIe siècle*. Picard, Paris, 2004.

¹⁷ Ballent, Anahí. "Country life: los nuevos paraísos, su historia y sus profetas" en *Revista Block "Naturaleza" N°2*, Universidad Torcuato Di Tella, Buenos Aires, mayo 1998. Ballent, Anahí. "La 'casa para todos': grandeza y miseria de la vivienda masiva." en *Historia de la vida privada en la Argentina. La Argentina entre multitudes y soledades. De los años treinta a la actualidad*. Tomo 3. Taurus, Buenos Aires, 1999. Ballent, Anahí. *Las huellas de la política...op.cit.* Liernur, J. Francisco. "Buenos Aires: la estrategia de la casa autoconstruida", en *Sectores populares y vida urbana*. CLACSO. Buenos Aires. 1984 Liernur, J. Francisco. "Casas y jardines. La construcción del dispositivo doméstico moderno (1870- 1930)" en *Historia de la vida privada en la Argentina. La Argentina plural: 1870-1930*. tomo 2. Taurus, Buenos Aires, 1999. Liernur, Jorge Francisco, "El discreto encanto de nuestra arquitectura 1930- 1960", *SUMMA*, núm. 223, 1986. Liernur, Jorge Francisco. *Arquitectura en la Argentina del S. XX. La construcción de la modernidad*. Fondo Nacional de las Artes. 2º edición, Buenos Aires, 2008. Rigotti, Ana María. *Municipio y Vivienda. La vivienda del Trabajador. Rosario 1923/1948*. Tesis de Maestría FLACSO. CURDIUR, FAPyD /UNR., Rosario, 1996. Rigotti, Ana María (comp.) *Ermete De Lorenzi, Ideas, Lecturas, Obras, Inventos*. A.M. Rigotti editor, FAPyD, UNR, Rosario, 2003.

¹⁸ Hardoy, Jorge E. "La vivienda obrera en una ciudad en expansión. Rosario entre 1858 y 1910", en *Cultura Urbana Latinoamericana*, CLACSO, Buenos Aires, 1985.

¹⁹ Gutierrez, Ramón. *Arquitectura y urbanismo en Iberoamérica*. Ed. Cátedra, Madrid, 1983.

²⁰ Aliata, Fernando. *La ciudad regular. Arquitectura, programas e instituciones en el Buenos Aires post revolucionario (1821-1835)*. Tesis doctoral, FFyL UBA, 1999.

Gregorio²¹ retoma esta problemática largamente trabajada aplicando los conceptos mencionados al caso de Rosario. Héctor Floriani²², por su parte analizó para el caso de Rosario las lógicas de este tipo en relación al desarrollo urbano.

Importante también fue el estudio sobre la transformación tipológica que llevó a la compactación de la planta en nuestro país.²³ A partir de allí, nos proponemos dimensionar la conexión entre estas modificaciones y la presencia de arquitectos, entendiendo esa compactación como un trabajo sobre tópicos disciplinares, vinculado estrictamente a la presencia de profesionales en Rosario.

Entre los estudios que enfocan la problemática del mercado inmobiliario, desde la historia económica, resulta un aporte importante la tesis de Norma Lanciotti²⁴ donde se realiza un estudio exhaustivo que caracteriza el mercado inmobiliario en Rosario hasta 1914, identificando la génesis de este mercado moderno a través de actores, instituciones y comportamientos respecto del mercado de tierras. Su tesis presenta un insoslayable estado de situación demarcando el escenario sobre el que trabajaremos. A esta mirada de la historia económica la matizaremos con una lectura arquitectónica y los aportes de la profesión, que son los principales intereses de este trabajo.

En lo que refiere específicamente a la vivienda como mercancía, en los años '70, el estructuralismo marxista abrió la mirada sobre la ciudad capitalista y sus lógicas de crecimiento y desarrollo, poniendo en la vivienda especial interés. Así trabajos como los de Christian Topalov²⁵, Francesco Indovina²⁶ o Marino Folin²⁷ analizaron los casos de algunos países europeos. Las conclusiones de estos trabajos aportaron más al Urbanismo que a la propia Historia de la vivienda ya que la perspectiva estructural no pretendía desandar las lógicas arquitectónicas particulares. Estas investigaciones pusieron en escena este nuevo nudo problemático: la vivienda mercancía, que Liernur retomaría en nuestro país.

Aunque sin referir específicamente a la arquitectura, una década después nuevos aportes surgen de la mirada sociológica de Pierre Bourdieu²⁸ quien indaga en la multiplicidad de factores y actores que intervienen en estas viviendas; desde la influencia de las políticas públicas en este ámbito de la producción privada, hasta la dimensión como bien simbólico de estas viviendas. En este sentido, como él plantea, nos resulta interesante su desafío de abordar “con las armas de la ciencia social, un objeto típicamente asignado a la economía,

²¹ De Gregorio, Roberto. *La casa criolla, popularmente llamada la casa chorizo*. Ed. Nobuko, Buenos Aires, 2006.

²² Floriani, Héctor. “Orígenes y desarrollo de la estructura urbana del Barrio Refinería de la ciudad de Rosario” *Cuadernos del CURDIUR N° 24*, FAPyD-UNR, Rosario, 1985. Floriani, Héctor. “Tipología edificatoria del Barrio Refinería de la ciudad de Rosario” *Cuadernos del CURDIUR N° 25*, FAPyD-UNR, Rosario, 1985.

²³ Liernur, J. Francisco. “Casas y jardines. La construcción...op.cit.

²⁴ Lanciotti, Norma. *Mercado Inmobiliario en Rosario (1885-1914). Racionalidad Empresarial y configuración del espacio urbano*, Tesis Doctoral, FHya UNR, 2004.

²⁵ Topalov, Christian, *La urbanización capitalista*, Ed. EDICOL, México, 1979.

²⁶ Indovina, Francesco. “La producción de viviendas en el proceso económico”, en *Bollettino dell'economia pubblica*, CIRIEC N°17, 1970.

²⁷ Folin, Marino. “La ciudad del capital”, en *La ciudad del capital y otros escritos*, Ed. Gili, México, 1977.

²⁸ Bourdieu, Pierre, *Las estructuras sociales de la economía*. Buenos Aires; Manantial, 2005.

la producción y la comercialización de las viviendas individuales...”²⁹, un producto que en el componente simbólico cumple un papel especialmente fuerte, por ser resultado de “inversiones económicas y afectivas particularmente importantes”³⁰.

La reciente tesis de Rosa Aboy aborda uno de los tipos paradigmáticos de la actividad inmobiliaria con viviendas de los años que nos ocupan: el edificio de renta en altura.³¹ Si bien esta investigación, a diferencia de nuestra tesis, hace hincapié en el puente entre las estructuras sociales y familiares y las configuraciones espaciales, más que en la inserción del arquitecto y sus aportes a dicho campo, a la vez que indaga en el caso de Buenos Aires, resulta ineludible y aporta elementos para comparar esta temática con el caso que nos ocupa.

En el interés por trabajar la vivienda mercancía en relación a la profesión de arquitectos como un factor fundamental del desarrollo de estos dispositivos edilicios, otro aporte lo constituyen las investigaciones sobre el proceso de profesionalización en nuestro país a raíz de la modernización impulsada desde 1880.

El hecho de trabajar sobre una profesión universitaria requiere distinguir claramente las cuestiones disciplinares (los saberes teóricos y prácticos) de las referidas a los intereses y modos de actuación de ese grupo en la sociedad. La idea de profesión y todas sus implicancias (credenciales, matrículas, autonomía, incumbencias) plantean una estrecha vinculación con el mercado en tanto como plantea Harold Perkin³² el objetivo de intentar afianzarse en el medio social de los profesionales no es otro que el de ganar mercados y asegurar su presencia en el mismo.

“Una profesión puede definirse genéricamente como un conjunto cerrado de personas que han adquirido un conocimiento y una destreza certificada que las habilita para una ocupación o para la prestación de servicios. A partir de la Revolución industrial las profesiones experimentaron una profunda transformación porque aumentaron en cantidad pero principalmente porque se transformaron en servicios transados en un mercado anónimo cuyo valor dependía progresivamente de la competencia de conocimientos acreditada por certificados. Fue en el siglo XIX cuando surgieron en Europa movimientos por profesionalizar ciertas ocupaciones y por abrir las profesiones tradicionales a la competencia del mercado, haciendo del conocimiento técnico un elemento competitivo frente al prestigio tradicional.”³³

Las relaciones personales como fundamento del crédito y del prestigio que caracterizaron al pequeño mercado profesional de la sociedad preindustrial, tuvieron que dar paso lentamente a un amplio mercado anónimo que no podía operar en base a legitimidades personales sino al entrenamiento formalmente certificado. Fue por esto que el sistema educacional tuvo un rol central en este proceso: debía acreditar o sistematizar la base

²⁹ Ibidem. p. 31.

³⁰ Ibidem. p. 31.

³¹ Ver Aboy, Rosa. *Vivir con otros. Una historia de los edificios de departamentos en Buenos Aires, 1920-1960*. Tesis de Doctorado en Historia, Universidad de San Andrés, Buenos Aires, 2007.

³² Ver Serrano, Sol. *Universidad y Nación. Chile en el siglo XIX*. Ed. Universitaria, 1994. Perkin, Harold. *The Rise of Professional Society, England since 1880*, Londres, 1989.

³³ Douglas, Klegon. *The sociology of professions. An emerging perspective*, en *Sociology of work and occupation* 5, 1978. en Serrano, Sol. *Universidad y Nación. Chile en el siglo XIX*. Ed. Universitaria, 1994. p.149.

cognitiva sobre la cual las profesiones justificaban la exclusividad del ejercicio así como garantizar y estandarizar los certificados. El Estado, por su parte, jugó un rol central al regular legalmente el ejercicio profesional bajo el principio de proteger el bien común y defender a los consumidores. Universidades, Estado y mercado de servicios, fueron esenciales en la formación de las profesiones modernas.³⁴ Esto que Perkin denomina una especie de “legitimidad burguesa basada en el mérito. La educación y el trabajo pasaron a ser así un capital más accesible que la propiedad”³⁵.

El estudio de las profesiones realizado por Federico Neiburg y Mariano Plotkin³⁶ realiza la relación existente entre el mundo del Estado, el mundo académico y el mundo de los negocios en la conformación de los campos profesionales en la Argentina desde el s. XIX. Estas indagaciones contribuyen al pensamiento sobre el accionar de las instituciones gremiales y sociedades con intereses materiales precisos (en general sin ahondar en la profesión de arquitectos). Aunque nos inquietan acerca de pensar a los arquitectos como intelectuales (cuya figura remite a una forma de pensamiento crítico, independiente de los poderes que en su acción pública dice anteponer un conjunto de valores y un tipo de sensibilidad) o como expertos (que evoca especialización y entrenamiento académico actuando en nombre de la ciencia y la técnica).

El surgimiento y consolidación del campo disciplinar en la Argentina es estudiado ampliamente en la tesis de Silvia Cirvini³⁷, quien siguiendo a Bourdieu define momentos en la conformación del ‘campo’ tanto disciplinar como profesional a nivel nacional. En su investigación queda expuesta la centralidad de Buenos Aires en la orientación de los debates y su indiscutida incidencia en la enseñanza y la práctica. A partir de allí, nos interesa definir los límites y particularidades de lo disciplinar y las acciones profesionales para el caso puntual de Rosario.

El planteo de la tesis doctoral de Ana María Rigotti³⁸, centrándose en el Urbanismo como nuevo campo de saber, también aborda la problemática de la disciplina y la profesión reflexionando sobre el ‘tráfico de nociones’ que fueron configurando este saber, los referentes formales y reglas operativas que lo normaron en un contexto de disputas horizontales con otros saberes y técnicas; de esta manera introduce una mirada que posibilita cruces entre los procesos estructurantes y las trayectorias particulares.

A estos aportes los asociaremos con el mercado de viviendas.

Respecto de la relación puntual de las viviendas mercancía y la disciplina, Liernur reconoce la aparición de este programa para los arquitectos a comienzos de 1900, cuando refiriere a la vivienda en altura. La importante contribución que significó acercar este tema a nuestro

³⁴ Serrano, Sol. *Universidad y Nación...* op.cit. p.150.

³⁵ Perkin, Harold. *Professionalism...* op.cit. p.14.

³⁶ Neiburg, Federico/ Plotkin Mariano. *Intelectuales y Expertos. La construcción del conocimiento social en la Argentina*. Paidós, Buenos Aires, 2004.

³⁷ Cirvini, Silvia Augusta. *Nosotros los arquitectos. Campo disciplinar y profesión en la Argentina moderna*, Mendoza; Zeta editores, 2004.

³⁸ Rigotti, Ana María. *Las invenciones del urbanismo en Argentina (1900-1960). Inestabilidad de sus representaciones científicas y dificultades para su profesionalización*. Tesis de doctorado, FAPyD, UNR, noviembre 2003.

país, resultó prolífera y el recorte que asociaba la idea de mercancía a la variante de la especulación sobre el suelo (el hecho de amortizar un terreno en altura al modo del planteo de Manfredo Tafuri³⁹) dominó la producción bibliográfica sobre la problemática. En el desarrollo de la tesis proponemos que ésta no fue la única alternativa a la especulación inmobiliaria. En este aspecto los análisis de modos distributivos y formas de agrupamiento de unidades resultan indispensables y de allí nuestra propuesta de análisis sobre diversos tipos inmobiliarios.

La ya mencionada tesis doctoral de Aboy analiza los edificios de renta en altura (pasando para ello por otras modalidades edilicias) desde una mirada que conjuga espacios y sociabilidad para el caso de Buenos Aires. Del mismo modo que en su tesis de maestría, su título “Vivir con otros” anuncia un estudio de los modos de habitar propiciados por este tipo. Trabaja los efectos de esa arquitectura en los usuarios a la vez que la incidencia de los mismos en la redefinición de esta arquitectura. Aquí correremos el acento a los procesos de diseño y las lógicas de la profesión (entendiendo profesión en relación siempre al mercado, pero con fuerte anclaje en conceptos disciplinares) trabajados sobre la ciudad de Rosario aunque sin desconocer las vinculaciones con la capital del país y otras realidades urbanas. Generalmente, la *vivienda mercancía* ‘moderna’ (principalmente pensada como edificios de renta) no fue trabajada como un tema en sí mismo sino a través de la descripción de obras que podemos entender bajo esta denominación (trabajada desde su concepción proyectual y material) aparece como mención dentro de la producción general de vivienda moderna, o dentro de la obra de algún arquitecto determinado. Tal es el caso de biografías de arquitectos como la de Bereterbide, Prebisch, Kalnay o Gerbino, Micheletti, Hernández Larguía y De Lorenzi en Rosario; donde la producción de viviendas para el mercado describe un capítulo de su producción total.⁴⁰

Por otra parte, para el caso de la ciudad de Rosario, los trabajos referidos al proceso de construcción urbana realizados por Adrián Caballero⁴¹, Oscar Bragos⁴² y Ernesto

³⁹ Tafuri, Manfredo. “La montaña desencantada. El rascacielos y la Ciudad.” En *La ciudad americana de la guerra civil al New Deal*. Ed. Gustavo Gili, Barcelona, 1975.

⁴⁰ Molina y Vedia, Juan y Schere, Rolando H. *F. H. Bereterbide arq.*, Ediciones Colihue, Buenos Aires, 1997. VVAA. *Alberto Prebisch, Una vanguardia con tradición*. Fundación CEDODAL, Bs. As. 1999. VVAA. *Andrés Kalnay. Un húngaro para la renovación arquitectónica argentina*. Fundación CEDODAL, BENOS Aires, 2002. VVAA. *Una Modernidad sin Vanguardia*. La obra de José Gerbino en Rosario. Ebe Bragagnolo (comp.) La Cubana División gráfica, Rosario, 2001. Bragagnolo, Ebe / Perez, Cristina (coord.) “Micheletti: Arquitectura, familia y empresa” en *Actas 2º Jornadas de Historia de Rosario*, Julio, 2005. VVAA. *Hilarión Hernández Larguía 1892/1978*. Pampinella, Silvia (comp.) FAPyD –UNR, mayo 1993. VVAA. *Ermete De Lorenzi. Ideas, lecturas, obras, inventos*. Ana María Rigotti (Comp.), A.M. Rigotti editor, UNR, Rosario, 2003. VVAA. *Ermete De Lorenzi. Obra completa*. Ana María Rigotti (comp.) Ed. A&P/ Laboratorio de Historia Urbana CURDIUR-FAPyD UNR. Rosario, 2007.

⁴¹ Caballero, Adrián. “Rosario propuesta para un reconocimiento de su estructura económica, social y urbana.” *Revista SUMMA N° 28*, Buenos Aires, agosto 1970.

⁴² Bragos, Oscar. “Mercado inmobiliario y transformaciones edilicias”, en *Cuaderno N°54 del CURDIUR*, FAPyD UNR, Rosario, 1981. Bragos, Oscar. “La prensa y los problemas urbanos”, en *Cuadernos del CURDIUR N° 58*. Bragos, Oscar. “El museo Social Argentino y la formación y difusión de las ideas del urbanismo.” en *Ponencia al Seminario Internacional Itamontes*, septiembre 1993.

Yaqüinto⁴³, analizan la situación económica, social en que dicha arquitectura tuvo lugar, y a partir de la cual se puede comprender la emergencia de la vivienda mercancía sin entrar en detalles sobre los artefactos edilicios.

Respecto de la vivienda moderna y sus conexiones con la política, una amplia producción dedicada a la vivienda pública, abre el camino respecto del modo en que nos interesa encarar esta problemática. Tal es el caso de las tesis sobre la *Cooperativa del Hogar Obrero*, o *Las Huellas de la política* de Anahí Ballent que inauguró toda una línea de acción sobre la vivienda y su relación con la política, donde coexiste un análisis social, económico, político y arquitectónico detallado, que facilita comprender el fenómeno desde una óptica que aporta complejidad a nuestro estudio.⁴⁴ Siguiendo esta relación vivienda-política, un aporte importante para el caso de Rosario es la tesis sobre la *Vivienda del Trabajador* de A. M. Rigotti.⁴⁵

Vemos que la vivienda mercancía, en Argentina, ha sido trabajada para otras realidades urbanas o desde algunos de los ejes propuestos (las dinámicas políticas, inmobiliarias o de los intereses profesionales).

Hemos visto que si bien son prolíficos los estudios sobre la vivienda en la Argentina, los vaivenes de la profesión de arquitectos y el mercado inmobiliario se mantuvieron como parcelas estancas y no se realizó un estudio de las influencias recíprocas que este vínculo produjo. Algunos ensayos de vinculación pueden advertirse en trabajos parciales sobre la obra de algún arquitecto, pero ninguno que involucre el cruce de estas tres dimensiones y que trascienda la obra singular de un estudio de arquitectura preciso.

En esta tesis nos propusimos cruzar estas miradas parciales, mostrando la incidencia de los arquitectos en el mercado y la repercusión de este rubro en la consolidación de la disciplina y la profesión de nuestra ciudad, aportando un estudio que puede trasladarse a otras experiencias urbanas de la región.

⁴³ Yaqüinto, Ernesto. "La modernidad como objeto de consumo" en *Para una Historia de la Arquitectura Rosarina*, 3^o parte, *PREVER N°5*, año I, Rosario, septiembre 1983. Yaqüinto, Ernesto. "Para una historia de la arquitectura rosarina. Los inicios de la arquitectura moderna 1925-1930" en *Revista PREVER N°1*, año I, Rosario, mayo 1983.

⁴⁴ Ballent, Anahí. "La Iglesia y la vivienda popular. La Gran Colecta Nacional de 1919", en Diego Armus (comp.), *Mundo urbano y cultura popular*, Buenos Aires, 1990. Ballent, Anahí. "Estado, acciones públicas y ámbito privado en la construcción de políticas estatales". *Actas Jornada XIII Jornadas de Historia Económica*, Mendoza, 2002. Ballent, Anahí. "Un hogar para cada familia: cada familia en su hogar". Notas sobre política y arquitectura de viviendas en Argentina, 1880-1945." En *Actas del Seminario sobre Población y Sociedad en América Latina. GREDES - Universidad Nacional de Salta*, 2000. Ballent, Anahí. "Las obras públicas en la década del treinta." En *Actas Taller Ciencia, estado y Sociedad. Bases científicas de las políticas públicas en la Argentina. Siglos XIX y XX*. Instituto de Estudios Históricos y Sociales, Universidad Nacional del Centro, Tandil, 1999. Ballent, Anahí. "Cultura política y ciudad: Buenos Aires durante el peronismo, 1946-55", en *Actas Congreso. XXI International Congress Latin American Association. Latin American Association (LASA)*, Chicago, 1998. Ballent, Anahí. *Las huellas de la política. Vivienda, ciudad, peronismo en Buenos Aires, 1943-1955*. ed. De la Universidad de Quilmes/ Prometeo 3010, Buenos Aires, 2005.

⁴⁵ Rigotti, Ana María. *Municipio y Vivienda. La vivienda del Trabajador. Rosario 1923/1948*. Tesis de Maestría FLACSO. CURDIUR, FAPyD /UNR., Rosario, 1996.

La propuesta de cruzar estos ejes no supone una visión global y meramente abarcativa, sino desentrañar la incidencia de la participación de los arquitectos en el mercado a la vez que la reverberación de este rubro en la consolidación de la disciplina y la profesión. Esta no será una historia del mercado inmobiliario, ni una historia disciplinar, sino una historia que explique los vínculos e influencias mutuas entre ambas a través de la vivienda mercancía y sus transformaciones materiales.

¿QUÉ OPERACIÓN?

Teniendo en cuenta que el tema que ocupa esta tesis es la consolidación de los arquitectos en el mercado inmobiliario mediante una operación sobre las viviendas mercancías entre 1920 y 1948 (estudiado en la ciudad de Rosario), y sus consecuencias en la disciplina y la profesión; interesa realizar algunas aclaraciones preliminares respecto de la problemática y el sentido de la elección de algunos términos que ayudan a definirla.

Cuando en esta tesis se refiere a *estrategias*, se expresa más que su sentido común de mero “arte o traza para dirigir un asunto, negocio u operación”. Si bien se sobrentiende que en su enunciación queda referido “el conjunto de reglas que aseguran una decisión óptima en cada momento de un proceso regulable”⁴⁶, interesa ampliar esta definición incorporando la conceptualización que plantea De Certeau:

“Llamo ‘estrategia’ al cálculo de las relaciones de fuerza que se vuelve posible a partir del momento en que un sujeto de voluntad y de poder es susceptible de aislarse de un ‘ambiente’. La estrategia postula un lugar susceptible de circunscribirse como un lugar propio y luego servir de base a un manejo de sus relaciones con una exterioridad distinta. La racionalidad política, económica o científica se construye de acuerdo con este modo estratégico.”⁴⁷

Volviendo sobre el tema que nos ocupa: el proceso de emergencia de la relación arquitectos-mercado de viviendas; recordamos que en su ‘salida’ al mercado los arquitectos debieron enfrentarse con otros profesionales para delimitar su campo de acción con miras a conseguir un lugar hegemónico en la actividad. En este contexto la *estrategia* que impulsaron los profesionales arquitectos llevó implícita la búsqueda de diferenciación y un posicionamiento de dicho grupo respecto de ‘los otros’ (ingenieros, agrimensores, constructores, etc.). De este modo desde las conceptualizaciones de De Certeau podemos explicar cómo esta operación arquitectónica realizada sobre el mercado de viviendas fue funcional a la delimitación del campo profesional local en su etapa de consolidación en tanto constituyó un elemento diferenciador de las demás profesiones intervinientes en la construcción.⁴⁸

⁴⁶ Voz: estrategia. *Diccionario de la lengua española 22ª edición*, Real Academia Española, 2001, <http://www.rae.es/rae.html> (14/10/2008)

⁴⁷ De Certeau, Michel *La invención de lo cotidiano I Artes de hacer*, México; Editorial Universidad Iberoamericana, 1996, p. L.

⁴⁸ Las periodizaciones referidas son las estipuladas por S. A. Cirvini: Etapa crítica de emergencia del campo (1886-1901), Etapa fundacional (1901-1910), Etapa de consolidación (1910-1930), Etapa de expansión y crisis (1930-1948). Cirvini, Silvia Augusta. *Nosotros los arquitectos. Campo disciplinar y profesión en la Argentina moderna*, Mendoza; Zeta editores, 2004.

Esta estrategia que a lo largo de la tesis veremos consistió en la incorporación de un saber disciplinar de larga data, con el tiempo también tuvo efectos en general sobre un mercado que transgredía los límites de la Arquitectura. Para comprender además los alcances y usos que se le diera a esta acción sobre el mercado por parte de otros actores (autoconstrucción, idóneos, agentes inmobiliarios, bancos, constructores, propietarios, e incluso otras profesiones universitarias como los ingenieros etc.), sería interesante pensar que esta *estrategia* especulativa, que se planteaba desde una profesión (que intentaba fijar los límites e incumbencias para monopolizar el campo), será enfrentada, tomada y resignificada por el mercado, en palabras de De Certeau, como *táctica* de la anti-disciplina.⁴⁹

La especificidad del objeto sobre el cual se centró esta operación, (las viviendas mercancías), confluyó en su adjetivación como *especulativa*.

En primer lugar debemos despojar al término de la carga peyorativa que muchas veces supone su referencia a la condición lucrativa. La especulación económica implica la “operación comercial que se practica con mercancías, valores o efectos públicos, con ánimo de obtener lucro”.⁵⁰ La referencia a viviendas mercancía no puede dissociarse de la idea de especulación puesto que esta modalidad es insoluble de la actividad inmobiliaria en la que estas obras se ven inmersas (especificidades de las distintas zonas, precio del terreno, condiciones geográficas del mismo, etc.).

Como es sabido, la especulación económica no es común a todas las mercancías; la misma es propia de los intercambios de aquellas no reproducibles. Las mercancías ligadas al mercado del suelo cumplen esta condición; podríamos construir varias unidades de viviendas en serie (compartiendo los mismos materiales, los honorarios del arquitecto, etc.), sin embargo si fuera en una cantidad muy numerosa, al punto que debiéramos recurrir a más de una manzana, las diversas condiciones de implantación (distintas orientaciones, relación de vecindad con espacios públicos o infraestructuras, accesibilidad de transporte, etc.) evidenciaría que la masificación no garantiza la constante de sus precios. La imposibilidad de reproducir exactamente su ubicación le adjudica ese carácter único. Desde el punto de vista de la teoría económica la especulación consiste específicamente en efectuar operaciones comerciales o financieras con la intención de obtener beneficios en su venta futura a un precio mayor al de la compra, aprovechando su escasez (por ser única o

⁴⁹ “...llamo ‘táctica’ a un cálculo que no puede contar con un lugar propio, ni por tanto con una frontera que distinga al otro como una totalidad visible. La táctica no tiene más lugar que el del otro. Se insinúa fragmentariamente, sin tomarlo en su totalidad, sin poder mantenerlo a distancia. No dispone de una base donde capitalizar sus ventajas, preparar sus expansiones y asegurar una independencia en relación con las circunstancias. Lo propio es su victoria del lugar sobre el tiempo. Al contrario, debido a su no lugar, a táctica depende del tiempo, atenta a ‘coger al vuelo’ las posibilidades de provecho. Necesita constantemente jugar con los acontecimientos para hacer de ellos ‘ocasiones’. Sin cesar el débil debe sacar provecho de fuerzas que le resultan ajenas. Lo hace en momentos oportunos en que combina elementos heterogéneos..., pero su síntesis intelectual tiene como forma no un discurso, sino la decisión misma, acto y manera de ‘aprovechar’ la ocasión. Muchas de estas prácticas cotidianas son de tipo táctico. Y también, más generalmente, una gran parte de estas ‘maneras de hacer’: éxitos del ‘débil’ contra el más ‘fuerte’”. En Michel De Certeau, *La invención de...op.cit.*, p. L.

⁵⁰ Voz: especulación, *Diccionario de la...op.cit.* (20/12/2008).

por no poder reproducir alguno de sus componentes) o el acceso a información confidencial (como sucede por ejemplo en la especulación financiera o en el caso del mercado inmobiliario el saber que ciertos terrenos acrecentarán su valor por futuras infraestructuras, etc.).⁵¹

Si bien la especulación puede ejercerse sobre cualquier objeto con el que se pueda comerciar, siempre que presente una variación de su precio positiva en el tiempo, la particularidad que asegura la cotización de estas mercancías siempre en alza es aquel carácter único del que se hablara. Se trata de objetos que, aunque en casos como el del mercado del suelo pudieran producirse masivamente o tipificarse ciertos componentes, mantienen una especificidad que los hace únicos. En el caso de los bienes inmobiliarios, y entre ellos las viviendas, la característica específica es que son producidas en serie, es como plantea Harvey el suelo que "... no puede ser trasladado, tiene una localización fija, lo que confiere privilegios monopolistas al propietario"⁵².

Sin embargo, esta idea de especulación económica también lleva implícita (para el caso de las mercancías culturales) otra dimensión del término *especulación* que interesa particularmente a este trabajo. Por tratarse de obras de arte destinadas al mercado ambas dimensiones establecen el nexo entre esta especificidad de la actividad económica y la acción propia de los arquitectos. El accionar de los arquitectos en este mercado de viviendas, también supuso: "meditar, reflexionar con hondura, teorizar"⁵³ más allá de fines que desde la óptica meramente comercial, podrían entenderse como prácticos. Así, la operación especulativa (reflexiva) encontró un equilibrio interesante respecto de aquella otra dimensión lucrativa- económica del término antes mencionada.

En la práctica constructiva del mercado de viviendas ningún otro actor había puesto como eje la actividad reflexiva. En tanto el arquitecto aporta con su estrategia la búsqueda de lo no repetitivo (en el sentido de no pensado), la innovación (como veremos luego que surge de pensar al tipo como esquema no imitable) y no un modelo, se matizó la reflexión teórica con el 'saber práctico'; esto involucró un permanente replanteo que no preocupaba a constructores, agentes inmobiliarios, e ingenieros, antes de esta intromisión al mercado de los arquitectos.

En este sentido entendemos que hablar de *especulación* en el caso que nos ocupa no sólo abarca las dimensiones económica y reflexiva (implícitas en la polisemia del término), sino que ambas deben pensarse dialécticamente, pues en el accionar de los arquitectos, la especulación reflexiva es condicionada por la especulación lucrativa a la vez que la primera puja por no ser asfixiada por la segunda, aclarando la relación entre las estrategias de los proyectos de arquitectos y los intereses económicos que les daban impulso.

⁵¹ Ver Kurczyn, Sergio. "Probabilidad, incertidumbre y especulación en Keynes: evolución y actualidad", *Revista Economía teoría y práctica*. Nueva Época N° 8, Septiembre 1997. <http://sala.clacso.org.ar> (28/09/2008) y Voz: especulación, *Diccionario de la...op.cit.* (20/12/2008).

⁵² Harvey, David, *Urbanismo y desigualdad social*, México; Siglo XXI, 1977, pp. 163-165.

⁵³ Voz. Especular. *Diccionario de la...op.cit.* (20/12/2008).

¿QUÉ VIVIENDA MERCANCÍA?

Una primera salvedad que debemos hacer es que si bien en los tratados y textos teóricos de la arquitectura hasta comienzos de siglo XX, cuando se referían a la arquitectura residencial hecha para el mercado se la denominaba como ‘casas’⁵⁴ y no como ‘viviendas’⁵⁵, en este trabajo creemos importante establecer una aclaración respecto de uno u otro término.

En su referencia específica al edificio, al artefacto arquitectónico, a su construcción (material y simbólica)⁵⁶, la palabra ‘casa’ restringe su significado a un tipo edilicio concreto. La vivienda, en cambio, en tanto “lugar cerrado y cubierto construido para ser habitado por personas”⁵⁷ refiere más al destino de esa construcción y en este sentido bajo esta designación podemos referir de manera genérica a cada uno y a todos los tipos edificios inmobiliarios destinados a la habitación que serán objeto de nuestro análisis.

Aquí, hablaremos de *viviendas* cuando no refiramos a ningún tipo en particular sino en general a todos ellos. Referir a vivienda nos permite generalizar porque pone el foco en ese destino del edificio y no en los aspectos edilicios que particularizan a cada uno de ellos. Para los tipos inmobiliarios (que analizaremos en los distintos capítulos), en cambio, las designaciones refieren a un género de edificio (casa – aludiendo a la resolución de una unidad residencial individual en una o dos plantas-, departamento, edificio) y a su relación con el mercado (de renta, financiadas por crédito, etc.).⁵⁸ Los *tipos inmobiliarios* son autorreferenciales, hablan de sí mismos como edificios y no de sus usuarios o su finalidad funcional (programa) como lo hacían las *casas para obreros*, la *vivienda del trabajador*, etc. que eran producto de una política habitacional.

Respecto al término *mercancía*, debemos decir que la ciudad moderna supone ciertas lógicas de crecimiento y agrupamiento, vinculadas al concepto de propiedad liberal surgida en el siglo XIX (propio de los códigos civiles actuales) y a los modos de intercambio característicos de los mercados capitalistas. La urbanización capitalista y la vivienda, como plantea Topalov, es en este sentido un proceso con múltiples sujetos que producen el movimiento de búsqueda de ganancias privadas. Como es sabido, el mercado de viviendas se encuentra ligado a las lógicas del mercado de tierras que supone un precio de acuerdo a las ventajas o desventajas de cada ubicación. Ventajas dadas por situaciones ‘naturales’ (mejores vistas, ventilación e iluminación según la orientación, cercanía con el río, zonas inundables), pero también por condiciones creadas por el hombre como los servicios e infraestructuras (cercanía de parques y plazas, accesibilidad al transporte público, colegios, hospitales, etc.). En el precio de cualquier vivienda también influirá el valor agregado por la

⁵⁴ Se las menciona como *maisons à loyer*, o *maisons*.

⁵⁵ En general casa fue utilizado por los tratados y manuales hasta mediados del s. XIX; la arquitectura moderna se apropió del término vivienda dándole un sentido social.

⁵⁶ La Real Academia define “casa” como “edificio para habitar”; “edificio de una o pocas plantas destinado a vivienda unifamiliar en oposición a piso”.

⁵⁷ Ver vivienda. *Diccionario de la lengua española 22ª edición*, Real Academia Española, 2001, <http://www.rae.es/rae.html> (14/10/2008)

⁵⁸ Como plantea G. Wright, la incidencia de los factores que concluyeron en su determinación así como su carácter específico, son determinantes de estos modos de denominar.

construcción de la misma.⁵⁹ Desde esta mirada cualquier intervención urbana es indivisible del mercado inmobiliario y de su condición de mercancía, aun, las realizadas para uso propio.

Por otra parte, como plantea Bourdieu⁶⁰, si bien cuando se habla de mercado de viviendas se refiere generalmente a la producción de agentes privados, es indispensable pensar que este (más que ningún otro) no sólo es controlado sino que es 'construido' por el Estado (por acción u omisión). Mediante sus políticas de fijación de normas de calidad (sobre todo a nivel local con el establecimiento de reglamentos de edificación, códigos urbanos, regulación de incumbencias y monopolios profesionales) y por la ayuda otorgada a particulares (créditos, exenciones, y diferencias impositivas) favoreciendo tal o cual categoría social, y así tal o cual sector de constructores.

Esto lleva a la pregunta acerca de si ¿es posible pensar a la vivienda –incluso la promovida por organismos públicos o entidades filantrópicas, o por particulares- fuera de este mercado?

Evidentemente si se considera la idea de la urbanización capitalista propuesta por los teóricos mencionados la respuesta es claramente 'no'. Aunque estas viviendas fueran en su origen pensadas fuera de un circuito comercial, el acceso al terreno partiría de ese circuito y en algún momento volverían al mismo.

Sin embargo, trabajar con las estrategias proyectuales especulativas de los arquitectos demanda un recorte que ayude al análisis de esta problemática, es decir, que explique las variables que influyeron en el momento de concepción de las viviendas. En este sentido se trabajará con un nicho particular al que se dará exclusivamente esta denominación – *vivienda mercancía*- concentrando el enfoque en algunas ideas específicas que sugiere el marco teórico mencionado.

No toda vivienda es una mercancía en su concepción; para que esto suceda, como plantea Topalov, tiene que darse en ese momento la separación entre los agentes involucrados en su producción y los destinados al consumo de las mismas.⁶¹ Para que las viviendas puedan ser soporte de la valorización del capital, es necesario, ante todo, que dejen de ser un simple valor de uso.⁶² Aunque como vimos, 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 que se analizarán más adelante.

⁵⁹ Ver Indovina, Francesco. "La producción de viviendas... op.cit. y Folin, Marino. "La ciudad del capital...op. Cit.

⁶⁰ Bourdieu, Pierre, *Las estructuras sociales...op.cit* p. 108.

⁶¹ Topalov, Chrisrian, *La urbanización...op.cit*.

⁶² Karl Marx, *El Capital, Tomo I*, México; Fondo de cultura económica, 1966.

Sin embargo 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 segmentado que no es exclusivo de la *vivienda mercancía* que se propone en este recorte. La vivienda pública tampoco es encargada directamente por sus futuros moradores. Por lo que sólo se considerará *vivienda mercancía* a aquella donde además el comitente es un agente privado motivado por intenciones comerciales. Este recorte ayuda a evidenciar las operaciones especulativas de los arquitectos. Además de la inespecificidad que supone cualquier usuario anónimo, aunque apelado por su pertenencia social y cultural, (incluso el de los conjuntos de viviendas sin fines de lucro), aquí se suma la necesidad de cubrir distintas franjas de mercado para estimular la demanda, cuestión que promovió la utilización de 'técnicas standard de individuación' y que redundará en la variedad de *tipos inmobiliarios* que serán objeto de nuestro análisis.⁶³

Es esta delimitación y particularidad del objeto a abordar la que confluyó en la definición de estas estrategias proyectuales como *especulativas*. Y es esta delimitación la que permite incluir en la definición de *vivienda mercancía* a distintos *tipos inmobiliarios* (Edificios y pequeñas casas de renta, departamentos de pasillo, *Petits Hôtels* financiados, *Cites*) ampliando las convencionales denominaciones tendientes a restringir esta designación a la vivienda en altura o a aquellos tipos que puntualmente referían a su destino para alquiler o venta.

En este sentido partimos del presupuesto de la existencia en la ciudad moderna de ciertos *tipos inmobiliarios* a través de los cuales analizaremos las modificaciones introducidas por los arquitectos al mercado.

ALGUNOS CONCEPTOS PARA COMPRENDER QUÉ ESTRATEGIA ESPECULATIVA SE CONCRETÓ SOBRE LA VIVIENDA MERCANCÍA

La participación de los arquitectos en el mercado de viviendas moderno siempre se asoció exclusivamente a las casas de renta. Ya César Daly reconocía distintas formas de resolución de estas *maisons à loyer*. Sin embargo, la operación de los arquitectos sobre el mercado de viviendas no fue exclusiva de las viviendas de alquiler; existen distintos tipos inmobiliarios (espontáneos y propios de la urbanización capitalista) – *Palacios de renta, Casas de vecindad, Casas colectivas para obreros, Casas de alto, Viviendas individuales financiadas*- a partir de los cuales los arquitectos trabajarán de manera sistemática desde la década del '20 en la Argentina.

A diferencia del planteo de Eleb Vidal, que prioriza la relación entre la distribución de la habitación y los usos de sus moradores, poner el centro en la operación arquitectónica sobre el mercado de viviendas, suma una especificidad que obliga a incorporar conceptos explicativos de las especulaciones (reflexiones sobre lo económico) que signaron esas estrategias proyectuales.

César Daly afirmaba que:

⁶³ Ver referencias a Adorno y Morin en el punto siguiente.

“la vivienda de alquiler está definida por el hecho de que sus habitantes se encuentran allí de paso, esta vivienda de alquiler no soporta el capricho y debe adaptarse a cualquier nuevo morador, cualquiera sea su condición... evite todo lo que tenga un significado preciso”.⁶⁴

Pensar en estas viviendas con un usuario anónimo, inespecífico, planteó a los arquitectos el desafío de conjugar elementos repetitivos y diferencias para satisfacer las demandas de comitentes y usuarios. El análisis dialéctico de estas categorías (repetición y diferencia), por la amplitud de factores que confluyen en su determinación, permitirá un estudio de toda la complejidad implícita en ellas.

En este sentido interesa retomar y transpolar algunos conceptos que Adorno y Morin definen en su revisión de *La Industria cultural* donde volviendo sobre el análisis de las mercancías culturales describen las características de su proceso de producción. La transferencia de ese análisis a las *viviendas mercancía* contribuye a nuestra explicación de las estrategias proyectuales especulativas de las viviendas para el mercado.⁶⁵

Para Adorno y Morin existe un modelo de producción común a todos los productos de la cultura⁶⁶ y es el de la inserción dentro de un aparato burocrático que se encarga de filtrar la idea creadora mediante un tamiz que no tiene otra función que la de asegurar la rentabilidad, lo que conduce a una “tendencia al anonimato de la creación, a la preponderancia, sobre la invención, de la organización racional de la producción”.⁶⁷

Pero esta tendencia choca según los autores con su contraria, también intrínseca al consumo cultural: la demanda de lo nuevo e individualizado, por lo cual la industria cultural se encuentra en constante puja entre estos polos: originalidad vs. estandarización, operando siempre a partir de dichas duplas antitéticas.

De este modo surgen “técnicas standard de individualización”⁶⁸ que permiten la adaptación a los diversos públicos de la manera más rentable, es decir mediante estas “*piezas de mecano*” que aseguren una cierta variedad.

Esta dialéctica que presenta el proceso de producción de las mercancías culturales tiene su propia lógica que es la del consumo máximo. La necesidad de que sus productos se dirijan a todos y cada uno, a la búsqueda de un público universal, cuestión que podemos aplicar a la producción de viviendas mercancía haciendo extensivo el análisis de la producción de los medios masivos de comunicación que plantean los autores.

⁶⁴ Daly, César, *L'architecture privée*, 15. citado en Monique Eleb-Vidal, *Architectures de la vie privée. Maisons et mentalités XVII^e-XIX^e siècles*. Bruselas; Archives d'architecture moderne, 1989, p. 95.

⁶⁵ Un análisis más detallado de los puntos 7.1 al 7.3 se encuentra publicado en Jimena Cutruneo, “Dialéctica en las viviendas mercancías”, Dossier Digital de *Argumentos. La revista del Doctorado*, Año 2 N° 2, FHya, UNR. Rosario; Ed. Laborde. Diciembre 2006.

⁶⁶ Si bien los autores centran su estudio en los medios de comunicación, en algunos puntos del análisis refieren al arte plástico y a la arquitectura como ejemplos comparables; lo que nos permite pensar esta proyección de conceptos que proponemos. Ver También Benjamin.

⁶⁷ Adorno, Theodor, y Morin, Edgar. *La industria cultural...op.cit.* p. 29.

⁶⁸ *Ibidem* p. 30.

La *diferencia* y la *repetición* se convierten en herramienta en la producción capitalista que intenta captar en función del rédito las aspiraciones sociales e individuales más elementales de los hombres en las que se debaten estos polos. Mediante ellos se podría analizar cualquier producción cultural en cuanto es motivada por la satisfacción de necesidades del yo, tal como lo expusiera Erving Goffman:

“...sin algo a que pertenecer, el yo carece de estabilidad. Por otro lado, el compromiso total, y la total adhesión a cualquier unidad social, suponen la anulación relativa del yo. La conciencia de ser persona, proviene tal vez de la unidad mayor en la que estamos inmersos; la conciencia del yo, quizá vaya esbozándose a través de las resistencias minúsculas que oponemos a la poderosa atracción de esa entidad. Si nuestro status se apoya en las más sólidas construcciones del mundo, el sentimiento de nuestra identidad personal suele, por el contrario, radicarse en sus grietas.”⁶⁹

En esta dialéctica, el predominio de alguna de las variables denotará las condiciones de producción de una obra de arquitectura. Así, la repetición y la diferencia desenmascaran las inquietudes estéticas e intelectuales que marcan una obra. En algún caso, el predominio de elementos repetitivos, supeditará las diferencias a un esquema totalizador, como es claro de ver en el caso de las *Places Royales* y los *Boulevards* arbolados que asumen la transformación de París entre el siglo XVII y XVIII; donde “la unidad de lo colectivo manipulado consiste en la negación de todo lo singular”⁷⁰; en otras arquitecturas la personalidad del artista sobresaldrá cargando de subjetividad los contenidos de las formas, la diferencia tomará la delantera y los componentes repetitivos quedaran relegados.

Pero en las viviendas mercancía estos polos dicen mucho más, son la materialización de la dialéctica que las promueve como tales, se reúnen en su forma concreta, en elementos repetitivos y diferencias que dan cuenta de la complejidad requerida en cuanto producto para el mercado.

Como la síntesis dialéctica de elementos constantes y variantes, estas viviendas responden a dos requerimientos centrales de las mercancías culturales. Mediante las constantes, dando cuenta de la necesidad de procurar la repetición: la utilización de tipos, la racionalización de elementos, la repetición de estructuras espaciales ya verificadas que suponen un resultado óptimo en economía, etc. Mediante los elementos variantes, las diferencias resuelven el carácter particular a cada edificio, haciéndolo propio a un determinado momento, lugar, futuro usuario, etc.

En una arquitectura donde no se conoce el usuario (que incluso se debe captar), la astucia en la articulación de estas componentes planteará su éxito, le dará la flexibilidad suficiente para que no quede sin comprador o locatario.

La estrategia especulativa de los profesionales, basada en la incorporación de recursos como el decoro y el carácter (variedad), la distribución y los estudios tipológicos (repetibilidad) posibilitó ese juego entre universal y particular que diferenció a los distintos consumidores y que parecía tener en cuenta su subjetividad, sus distintos gustos, aunque

⁶⁹ Goffman, Erving, *Internados*, Buenos Aires; Amorrortu, 1972.

⁷⁰ Adorno, Theodor y Horkheimer, Max. *Dialéctica del iluminismo...op.cit.* p. 26.

paralelamente el receptor es considerado un número o una letra, es cosificado y se convierte en medida para una óptima fragmentación de sus mercancías:

“...Las distinciones enfáticas como aquellas entre films de tipo A y B o entre historias de semanarios de distinto precio, no están fundadas en la realidad, sino que sirven más bien para clarificar y organizar a los consumidores, para adueñarse de ellos sin desperdicio. Para todos hay algo previsto, a fin de que nadie pueda escapar; las diferencias son acuñadas y difundidas artificialmente. El hecho de ofrecer al público una jerarquía de cualidades en serie sirve sólo para la cuantificación más completa. Cada uno debe comportarse, por así decirlo, espontáneamente, de acuerdo con su nivel determinado en forma anticipada por índices estadísticos, y dirigirse a la categoría de productos de masa que ha sido preparada para su tipo. Reducidos a material estadístico, los consumidores son distribuidos en el mapa geográfico de las oficinas administrativas (que no se distinguen prácticamente más de las propaganda) en grupos según los ingresos, en campos rosados, verdes y azules.”⁷¹

En este sentido aunque algunos recibieran viviendas en altura y otros pequeños chalets, todos son reducidos al esquematismo del procedimiento que los hace iguales, del mismo modo que incluso los productos que a ellos se destinan también, aunque “mecánicamente diferenciados se revelan como iguales”⁷²

Desde la mirada estrictamente arquitectónica, como anticipábamos, cada uno de estos polos que motorizaron los mecanismos de producción de mercancías, fueron enriquecidos por aportes de conceptos tradicionalmente utilizados en la práctica.

Para el estudio de aquellas estrategias especulativas que signaron a las viviendas mercancía se propone el cruce de los mencionados conceptos propuestos por Horkheimer, Adorno y Morin: *la dialéctica repetición-diferencia* con una serie de *nociones disciplinares* que resuelven esta misma dialéctica. Se entiende, de este modo, que el trabajo sobre la repetición y la diferenciación en las viviendas mercancías fue facilitado por una tradición arquitectónica que alternaba sistematización de procedimientos con invención artística.

Por este motivo, es interesante complementar las categorías descriptas con algunas ideas esbozadas en tratados y manuales que fueron retomadas en el momento de consolidación del campo profesional en Argentina como elementos diferenciadores de las prácticas de los demás profesionales intervinientes en la construcción.

Los conceptos de *distribución* y *tipo* (en cuanto posibilitadores de la sistematización, standarización de elementos y esquemas que devinieron en la compactación de la planta y colaboraron en la incorporación de las ideas de funcionalidad y confort) y los de *decoro* y *carácter* (como conceptos complementarios que colaboraron en la representación que requerían estas viviendas, en su necesidad de diferenciación tanto en su adecuación al sitio de ubicación, como a sus moradores).

En el capítulo III desarrollaremos los conceptos disciplinares que colaboraron en la realización de esta dialéctica y sus desarrollos y usos por los arquitectos. Veremos cómo la profesión a comienzos del s. XX echó mano sobre una larga tradición que desde el s. XVIII

⁷¹ Ibidem pp.149-150.

⁷² Ibidem p. 150.

comenzó a cruzar ambos polos de modo que generó un arsenal determinante en la redefinición del mercado de viviendas.

ESTRATEGIA METODOLÓGICA

En esta tesis demostramos: -Que los arquitectos adquieren un rol relevante en el mercado de viviendas, cuestión que se verifica en la alteración de los tipos inmobiliarios existentes. - Que dicha alteración fue producto de la reconversión a través del saber disciplinar de mecanismos propios del mercado: repetición y diferencia. -Que esta operación les permitió profesionalizarse, -Y que para ello contaron con el apoyo del Estado.

De acuerdo a los tres ejes planteados (mercado, política, arquitectura) y a la diversidad de procesos que confluyen en la definición de la naciente relación entre arquitectos y mercado inmobiliario en el segundo cuarto del siglo XX. Las estrategias metodológicas serán diversas de acuerdo a cada uno de esos dichos ejes.

* Para el estudio del mercado inmobiliario (capítulo I) se alterna un análisis cuantitativo y cualitativo. El primero para establecer los vaivenes en la producción, la distribución en la plata urbana de los permisos de construcción, proporción de viviendas mercancía y proporción de edificios en altura por años, participación en el total de construcciones de este rubro, valores de la construcción en relación al crecimiento poblacional de la ciudad, los salarios, distribución de la población en la planta urbana, etc. El cualitativo contribuye a la caracterización de los actores, sus ocupaciones en general, y grupos más relevantes (descripción de agentes de crédito y propietarios del centro, sus conflictos y cruces de intereses) la consolidación de las cámaras como muestra de estabilización y profesionalización del mercado.

El análisis de las transformaciones producidas en los tipos inmobiliarios como índice de la relevancia adquirida por la participación de los arquitectos se estudiará mediante variables cuantitativas (proporción de cada uno en la construcción, participación de los arquitectos en los mismos, superficies usuales, ocupación del lote) y cualitativas (características edilicias, formales, espaciales de cada uno, tipos de clientes, zonas de la ciudad donde se ubicaban preferentemente, ventajas inmobiliarias, comparaciones con los de otras ciudades). Así se analiza el paso de los tipos espontáneos a los creados por arquitectos haciendo luego un análisis comparativo entre el antes y el después como modo de verificación de los cambios.

* Para el estudio de las políticas públicas (capítulo II) se revisarán las regulaciones del mercado a través de las ordenanzas, reglamentos, normativas y leyes, cruzándolas con los datos estadísticos analizados en el capítulo I para verificar la influencia real de las mismas en el mercado, a la vez que se analizaran las incidencias sobre ciertos grupos de interés afectados cuya reacción también incidió en el mercado.

A través de estas legislaciones y debates producidos en torno a ellas, se vera el creciente interés por la profesionalización de la construcción cómo registro no sólo de la ampliación

de las incumbencias de los arquitectos en dicha actividad (y sobre todo la actividad privada sobre la ciudad con eje en la vivienda), sino de la consolidación de la profesión y del apoyo del poder administrativo/ político.

* Para el estudio de la profesión abordaremos la problemática con dos registros.

En el capítulo III, en tanto reúne diversos aspectos relacionados a la profesión y su relación con el mercado de viviendas, se trabajará desde distintos tipos de fuentes. Por un lado, el estudio de las teorías que influyeron en la formación de los arquitectos en cuestión y la distinción en ellas de ciertas ideas que contribuyeron a la dialéctica repetición/diferenciación.

La centralidad que adquirió el tema de la vivienda mercancía en el debate arquitectónico cómo índice de la voluntad de estos profesionales de ingresar al mercado de manera dominante/ masiva se verificará con un análisis de revistas especializadas, publicaciones de las instituciones buscando los lineamientos del debate entre las distintas profesiones y luego en el seno de la arquitectura.

Finalmente mediante registros de profesionales (matrícula), vaivenes de su participación en el mercado, planes de estudio de la facultad local nos acercaremos y dimensionaremos el accionar de los arquitectos en la ciudad.

El segundo registro (capítulo IV) corresponde a un acercamiento a las trayectorias particulares de los arquitectos. Del trabajo con los archivos de los arquitectos y con sus biografías se estudiarán por un lado, la relación de los mismos con instituciones, participación gremial, política y universitaria. Por otra parte, mediante los archivos de obras se establecerán las zonas de actuación, el caudal de obras del estudio y la incidencia de la vivienda mercancía en su accionar.

Mediante el análisis de proyectos concretos de arquitecturas se pondrá en evidencia la mencionada recuperación del acervo de la tradición disciplinar y su traducción en mecanismos de repetición y diferenciación como estrategia de incorporación al mercado valiéndose de sus propias reglas (las del mercado).

Luego de una selección de las obras más significativas se planearán conclusiones respecto de las modificaciones que incorporaron en los distintos tipos (siempre en comparación con los relevamientos realizados en el capítulo I) y cuales fueron los aportes particulares de cada estudio de arquitectura.

ESTRATEGIA DISCURSIVA

Para demostrar que los arquitectos modernos se integran y asumen exitosamente el mercado de viviendas, organizamos esta tesis en cuatro capítulos.

Teniendo en cuenta que trata sobre las transformaciones que incorporaron los arquitectos al mercado de viviendas (en su afán por monopolizar dicho campo) y las redefiniciones respecto del propio accionar que supuso esta operación, para el desarrollo de la problemática en estudio y en función de la buscada complejidad, se decidió una estrategia

organizativa que jerarquizara los tres ejes planteados al comienzo: mercado- política- arquitectura.

Los cuatro capítulos tienen como objetivo desglosar y profundizar cada uno de los factores que intervinieron en este fenómeno para poder luego establecer la complejidad del mismo en el cruce (en la conclusión). El orden de aparición de cada capítulo responde a un acercamiento paulatino de lo general a lo particular hasta adentrarnos en la arquitectura.

En el primer capítulo reflexionamos sobre La ciudad moderna y las relaciones entre el desarrollo inmobiliario y la Arquitectura, haciendo un análisis comparativo del mercado inmobiliario existente en la ciudad de Rosario en las primeras décadas del siglo XX y su transformación luego de la irrupción de los arquitectos.

Para ello recurrimos a dos dimensiones. Por un lado el reconocimiento de las particularidades respecto al mercado inmobiliario en Argentina, identificando los actores intervinientes y el contexto de actuación de los mismos. Y por el análisis específico de ciertos tipos inmobiliarios existentes y la posterior renovación que introdujeron los arquitectos.

El segundo capítulo indaga Las políticas constructoras del mercado de viviendas en Rosario.

En una ciudad donde no se contó con la construcción directa del Estado o la administración local, las políticas que delimitaron el mercado inmobiliario rondaron dos temáticas: por un lado las ordenanzas que tempranamente pretendieron regular la participación profesional, sobre todo a nivel municipal alentando el proceso de profesionalización.

Por otro, las distintas reglamentaciones que condicionaron la calidad de la edificación, restringiendo o estimulando ciertos modos edilicios, y favoreciendo la construcción en ciertas áreas de la ciudad.

A nivel nacional, se verán las políticas destinadas a la regulación de la propiedad y la ampliación del acceso a la vivienda a través de las leyes que incidieron sobre la actividad constructiva y por consiguiente sobre el mercado de viviendas.

Los capítulos 3 y 4 están orientados a identificar y caracterizar los modos y alcances de la intervención de los arquitectos en el mercado en relación al tercer eje propuesto.

El tercer capítulo se centra en el accionar más general de la profesión que respaldó la operación que puede denominarse los arquitectos como profesión a 'la caza' del mercado de viviendas.

Por un lado incorporando a las prácticas conceptos tradicionales que aportaron a la estrategia de los arquitectos. Por otro mediante el debate y las propuestas discursivas ante los demás actores y en el seno de la profesión. El tercer punto de abordaje de esta estrategia de 'salida' al mercado se verá en el modelado de la clientela identificando estrategias propagandísticas que sumaron desde recursos gráficos hasta la difusión de discursos teóricos.

Este proceso de profesionalización de la arquitectura se profundiza destacando algunas singularidades en la ciudad de Rosario. En este sentido, dos hechos son relevantes: la participación en los debates y normativas tendientes a la profesionalización de la construcción y definición de incumbencias en un contexto signado por la diversidad de formaciones; y las discusiones teóricas en el marco de la conformación de la carrera de arquitectura local como elemento exclusivo de la disputa con el resto de los actores.

El cuarto capítulo presenta una indagación en las particularidades de la introducción de los arquitectos en el mercado de la vivienda a través de la actuación de cuatro estudios de arquitectura: Gerbino, Schwarz y Ocampo; Hernández Larguía y Newton; los hermanos Micheletti; y De Lorenzi, Otaola y Rocca.

A través de la obra de estos estudios se muestra el abanico de estrategias que delimitaron los modos de actuar de la profesión sobre el mercado de viviendas y otros campos que contribuyeron al mismo, en torno a los cuales se priorizarán tres flancos de actuación:

*La intervención en el diseño de estas viviendas: la modificación de los tipos inmobiliarios a través de la compactación de la planta, la incorporación de tecnología y nuevos criterios de confort, el trabajo sobre la cantidad, la innovación formal y las cuestiones de carácter.

*La participación en el proceso de profesionalización, la creación de doctrina, introducción de la cuestión de la vivienda en la enseñanza universitaria, participación en asociaciones profesionales, culturales y sociales, intervención en los debates sobre la profesionalización de la construcción e iniciativas públicas sobre la ciudad.

*Las estrategias de participación (construcción de cartera de clientes, relación con instituciones de crédito, participación en el diseño de las inversiones, inversiones propias, folletos publicitarios, publicación de obras), ponderando su posible incidencia en la alteración de algunas ecuaciones del mercado respecto de las relaciones comerciales.

Finalmente, en las conclusiones estableceremos los cruces de los distintos ejes.

Capítulo I - Rosario: particularidades y generalidades del mercado de viviendas

Este capítulo, donde analizamos las relaciones entre lógicas de desarrollo inmobiliario y arquitectura, se divide en dos secciones. En la primera analizamos el escenario y los actores que encontraba nuestra ciudad en los años '20 y en la segunda indagamos las transformaciones que se produjeron sobre los tipos inmobiliarios.

Si los procesos de modernización de nuestras ciudades habían comenzado hacia 1880. El mercado de viviendas sólo sufrió repercusiones tipológicas hacia comienzos de los años '20. ¿Qué sucedió por esos años para que se produjera esta transformación? Si hasta entonces los actores de ese mercado eran las empresas de loteos, los propietarios del centro y la administración política en sus distintos niveles (con más o menos participación), a partir de ese momento se producirá el avance de un actor: los arquitectos, cuyo interés por ganarse un lugar privilegiado llevará a la incorporación de nuevas estrategias sobre las viviendas que cambiarían el rumbo de manera definitiva. Desarrollaremos en este capítulo un análisis comparativo entre la situación del mercado en 1920 y en 1940 como estrategia para evaluar el aporte de los profesionales arquitectos a través de las transformaciones tipológicas por ellos impulsadas.

ESCENARIO

Es sabido que a partir de 1880, finalizadas las luchas por la reorganización política, cobra un impulso muy fuerte el proceso de modernización económica del país con la consecuente metropolización¹ de ciudades como Buenos Aires, Córdoba y Rosario.

Este proceso se había acelerado por un fuerte crecimiento demográfico (provocado por la inmigración) que produjo en Buenos Aires un aumento del número de habitantes de 187.100 (1869) a 1.575.800 (1914); en Córdoba de 29.000 a 122.000 y en Rosario de 23.000 a 226.000 para los mismos años, desencadenando un gigantesco proceso de especulación edilicia.²

¹ Seguimos la idea de metropolización adoptada por J.F. Liernur, quien asocia este proceso a los cambios, tanto físicos como simbólicos, producidos en la estructura del territorio y las ciudades.

² Ninguna ciudad de la Argentina y muy pocas en América Latina tuvieron durante tan largo periodo tasas anuales de crecimiento demográfico tan altas. Ver Hardoy, Jorge E. "La vivienda obrera en una ciudad en expansión. Rosario entre 1858 y 1910", en *Cultura Urbana Latinoamericana*, CLACSO, Buenos Aires, 1985. ver también Liernur, Jorge Francisco. *Arquitectura en la Argentina del S. XX... op.cit.* pp.25-50.

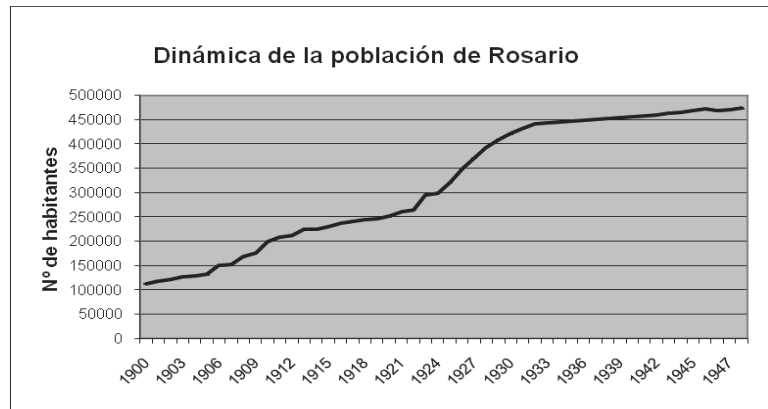


GRAFICO Nº 1. FUENTE: Anuarios estadísticos de la Municipalidad de Rosario 1935 a 1949

Este proceso también agudizaría la demanda de vivienda originando fenómenos de densificación y hacinamiento que nuestras ciudades compartieron con otras capitales latinoamericanas.³

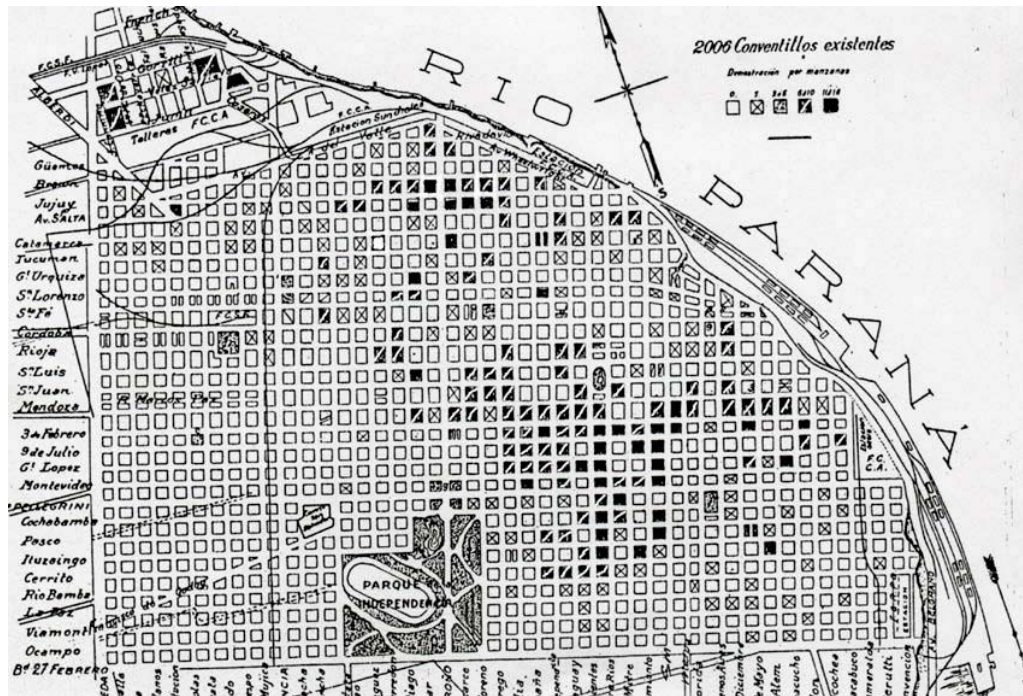


GRAFICO Nº 2. CONVENTILLOS EXISTENTES EN ROSARIO. FUENTE: Tercer Censo Municipal de Rosario (1910)

A causa de dicha densificación, desde comienzos de siglo XX, sobre el área central de nuestra ciudad, se concentraba el mayor número de conventillos coincidentemente con el mayor índice de densidad de población. Ya en 1910 el Tercer Censo Municipal de la ciudad

³ Ver VVAA. *Huelgas, hábitat y salud en el Rosario del novecientos*, (Comp. Diego Armus) UNR editora, 1995. Gutierrez, Ramón. *Arquitectura y urbanismo en Iberoamérica*. Ed. Cátedra, Madrid, 1983. p.478.

delataba la presencia de 2006 conventillos⁴, la mayor parte ubicados entre los bulevares Santafesino y Argentino.⁵

Esta concentración no fue exclusiva de Rosario. Los conventillos de Buenos Aires llegaban en 1892 a 2200 alojando a 121.000 personas. El problema de malas condiciones de vida y luego de déficit habitacional era compartido por las ciudades que recibían gran inmigración.⁶ Mientras en la capital un millar de edificios superaba los tres pisos, en Rosario sólo una decena alcanzaba esa altura a fines del siglo XIX.⁷

Si en Buenos Aires este proceso de metropolización llevó a un rápido aumento de los precios de los terrenos céntricos y una disminución paulatina de los mismos a medida que se alejaban de él, en nuestra ciudad, donde hasta los años '30 el mercado de tierras urbanas y la población se concentró casi exclusivamente entre la primera ronda de bulevares también se dio esa variación de precios según la cercanía con el casco histórico (sobre todo sobre calle Córdoba). Esta tendencia se revirtió hacia fines de los '40 cuando estas secciones del municipio se encontraban consolidadas y se comenzaban a abrir nuevos mercados.

Luego de la primera guerra mundial se comenzó a producir un fenómeno 'negativo' en la economía argentina que repercutiría en la construcción. A causa de la guerra se frenan las importaciones lo que provoca un aumento de los materiales para construcción que provocará preocupaciones y dará inicio a los debates en torno a la carestía y escasez de la vivienda.

Rosario se vio particularmente afectada por esta situación ya que la caída en los precios internacionales del cereal afectaron directamente al principal motor de la ciudad: la actividad del puerto. El retraimiento de los capitales no sólo afectó el flujo inmigratorio sino que generó un ciclo inflacionario que afectaría a los consumidores y asalariados en general.

La pampa húmeda que producía el 90% de nuestras divisas, alcanzaría hacia 1914 el máximo de su potencial económico. Aunque su sistema de propiedad le impedía cambios sociales de importancia, su desarrollo tecnológico se asemejaba al de los países desarrollados y para esa fecha se habían ocupado el total de sus espacios vacíos. Esto supuso que en adelante el aumento de la población no sería acompañado por un crecimiento de la producción agropecuaria, que entre 1924 y 1929 llegaría a su cenit,

⁴ *Tercer Censo Municipal de Rosario* (1910) en Hardoy, Jorge E. "La vivienda obrera en...op.cit. p.89.

⁵ La ciudad concentró su crecimiento y estructuración por estos años a partir del área central, delimitada por la franja costera y los bulevares Santafesino y Argentino (hoy Oroño y Pellegrini) que conformaron la primera ronda de bulevares. Le siguió una segunda ronda delimitada por las actuales 27 de febrero y O. Lagos. Ver gráfico N°5.

⁶ En Montevideo en 1908, había 486 casas de inquilinato con 8400 habitaciones que albergaban a 23000 personas. En nuestras ciudades, como en las de otros países de la región, la tugurización de los centros fue acompañada del éxodo de la aristocracia y la burguesía de las áreas históricas. Ver Gutierrez, Ramón. *Arquitectura y urbanismo en Iberoamérica*. Ed. Cátedra, Madrid, 1983. pp.481-489.

⁷ *Primer Censo General de la Provincia de Santa Fe*, 1887.

interrumpiéndose por la crisis del '29 que volcó a los países centrales hacia un proteccionismo.⁸

A partir de 1917 el desempleo desembocaba en conflictos sociales, las huelgas se sucederían en los años de postguerra. El sostenido aumento de las importaciones resonó en los precios minoristas poniendo en escena a gran cantidad de almaceneros que comenzaron a disputarse el espacio público con los mayoristas.

Durante los últimos años de la guerra, con la lenta recuperación del volumen de exportaciones se había impulsado también la producción local de algunas manufacturas. Sin embargo, Rosario ya no retomaría su actividad portuaria anterior debido al proceso de concentración que el conflicto bélico había desatado en beneficio del puerto de Buenos Aires y en detrimento del resto de los puertos del país. Se reorientaba así el comercio y la producción de la ciudad hacia el mercado interno.

En los años comprendidos entre 1917 y 1920 en general, en la industria privada, se produjo un aumento del salario nominal asociado al alza de los precios durante la posguerra.

PROGRESIÓN DE SALARIOS EN CAPITAL FEDERAL (1914:100)	
AÑO	NÚMEROS ÍNDICE
1914	100
1915	96
1916	96
1917	97
1918	103
1919	133
1920	162

CUADRO Nº 1. FUENTE: Informe del Departamento Nacional del Trabajo, reproducido en "Información social", *Revista de Ciencias Económicas AÑO IV, serie II Nº2*. Publicación mensual de la Fac. de Cs. Es., Centro de Estudiantes y Colegio de Egresados, Buenos Aires, septiembre 1921. p.155. (El cuadro está citado textualmente de la fuente mencionada donde refiere que para el mismo se toma como expresión básica el promedio de los salarios individuales que ganaban los obreros de la industria privada en 1914 en Capital Federal, es decir los salarios nominales. La fuente utiliza el término "indicadores" para referir a los números índice.)

En 1921, una nueva Ley de presupuesto establecía un salario mínimo procurando no volver a las bajas registradas entre 1915 y 1917, así se determinaba que:

"... todo empleado o jornalero mayor de 18 años, sin distinción de sexo, que trabaje por lo menos 8 horas diarias... recibirá un sueldo de \$160 mensuales o \$6,40 diarios como mínimo no pudiendo hacerse descuento de ese salario por la alimentación completa y por alojamiento permanente e higiénico sino hasta el 40%" la modificación era importante, de hecho el anterior era de \$120.⁹

En los años '20, la ciudad retomaba el crecimiento económico. Por entonces la configuración de la ciudad actual se encontraba consolidada (el 29 de diciembre de 1918 se había anexado la Comuna de Alberdi), sólo restaría anexar el 8 de agosto de 1933 -por Ley

⁸ Ver VVAA. *Historia Argentina 3. La república conservadora*, Paidós, Buenos Aires, 1998. p.253.

⁹ "Información social", *Revista de Ciencias Económicas AÑO IV, serie II Nº2*. Publicación mensual de la Fac. de Cs. Es., centro de estudiantes y Colegio de Egresados, Buenos Aires, septiembre 1921. p.155.

provincial N° 2344- el Bajo Saladillo; hacia 1920, además de la *Ley de alquileres* que analizaremos en el siguiente capítulo, el mercado inmobiliario experimentaba una mejora.

COSTO JORNALES EN LA CONSTRUCCIÓN		
AÑO	OFICIAL	PEÓN
1914	\$mn 4,00	\$mn 2,50
1920	\$mn 7,00	\$mn 5,00

CUADRO N° 2. FUENTE: planilla realizada por el Arq. Juan Durand como Inspector Gral. de Construcciones de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires. Reproducido en Rigotti, A.M. *Municipio y vivienda...* op cit. p.40

A partir de los años '20, en Rosario, las viviendas mercancía contribuían a consolidar los límites de la primera ronda de bulevares.

Las urbanizaciones crecieron y se expandieron dando forma a una estructura de barrios. Esta transformación urbana se caracterizó por una intensa mercantilización de tierras que hasta entonces se consideraban suburbanas que sobrepasaban los límites de los bulevares. Fueron muy comunes los loteos de grandes franjas de terrenos.

Para garantizar la rentabilidad de estos emprendimientos fue necesario sostener una red de transporte (tranvías) que comunicara estos sectores con el centro de la ciudad. La ausencia de servicios (aguas, cloacas) no impidió este proceso cuando las líneas de tranvías aseguraban la comunicación.

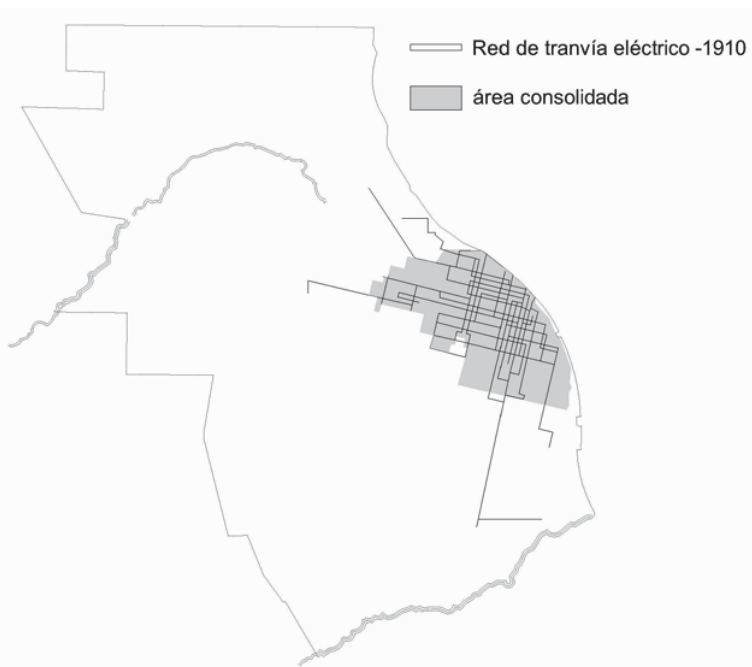


GRAFICO N° 3. FUENTE: Tercer Censo Municipal de la Ciudad del Rosario de Santa Fe (1910); y gráfico realizado por N. Lanciotti, ver Lanciotti, Norma S. *De rentistas a empresarios. Inversión inmobiliaria y urbanización en la pampa argentina. Rosario, 1880/1914*, Universidad Nacional del Litoral, 2009.

Pero también el centro fue por estos años escenario de una fuerte transformación que, como veremos en los siguientes apartados, tuvo como protagonistas a nuevas formas edilicias.

Hacia 1926, la mayor concentración de la población se daba en la sección 5ª, que duplicaba con creces a la sección 1ª. También la sección 2ª, que en 1900 concentraba el

mayor número de habitantes, había casi triplicado su población, y en las secciones 3º, 4º y 6º superaban ampliamente a la población del centro evidenciando una tendencia expansiva de la planta urbana.

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN EN NÚMEROS ÍNDICE (NI) POR SECCIONES EN ROSARIO (1900:100)					
SECCIÓN	Nº hab. 1900	Nº hab. 1910	1910 evolución en NI	Nº hab. 1926	1926 evolución en NI
1º	24.232	26.372	108,00	40.327	166,42
2º	34.087	51.247	150,34	93.572	274,51
3º	28.725	41.320	143,85	62.598	217,92
4º	9.144	19.745	215,93	48.146	526,53
5º	11.928	34.684	290,82	96.042	805,32
6º	4.345	8.351	192,19	56.764	1.306,42
7º	-	2.059	-	422	-
8º	-	-	-	8608	-

CUADRO Nº 3. FUENTES: Primer Censo Municipal de la Población de la Ciudad del Rosario de Santa Fe (1900); Tercer Censo Municipal de la Ciudad del Rosario de Santa Fe (1910); Cuarto Censo Municipal de Rosario (1926).

A mediados de la década del '20 la ciudad se reavivaba al ritmo de la actividad agrícola. La Bolsa de comercio registraba por esos años un porcentaje de negocios de cereales promisorio. También crecían otras actividades derivadas como el crédito y las aseguradoras dedicadas al rubro. Estas empresas tendrían un rol importante en la actividad inmobiliaria de la ciudad, no sólo por la construcción de edificios que compartían la sede de las compañías con viviendas de renta (que ubicados generalmente sobre calle Córdoba dieron lugar a un importante ejercicio arquitectónico);¹⁰ sino que sus directivos y accionistas paralelamente invertirían en emprendimientos inmobiliarios como loteos, financiación de viviendas en áreas periféricas, etc.

En medio de pleno crecimiento demográfico y económico la ciudad era por esos años el más importante centro industrial y comercial del interior del país. La instalación de empresas y entidades crediticias daban cuenta de ello.¹¹

Luego de aquella etapa de auge del crecimiento de la economía argentina que alcanza su culminación durante la década del '20, la crisis del '29 provoca la contracción de la producción, de los ingresos y de la ocupación en los países desarrollados, disminuyendo sus importaciones y provocando una reducción en el volumen del comercio internacional. Como consecuencia en Rosario se redujeron las actividades del puerto y se orientaron las actividades económicas al mercado interno comenzando el proceso de sustitución de importaciones. Un síntoma de la crisis del '30 fue el estancamiento demográfico durante

¹⁰ Ver siguiente apartado de este capítulo. Ver Pampinella, Silvia/ Cutruneo, Jimena. "Sitio entre la esquina de Córdoba y Corrientes y la Plaza Pringles", en *Guías de Arquitectura latinoamericana Tomo Rosario*. Arte gráfico editorial argentino/ Clarín. Buenos Aires, 2008. pp.40-43.

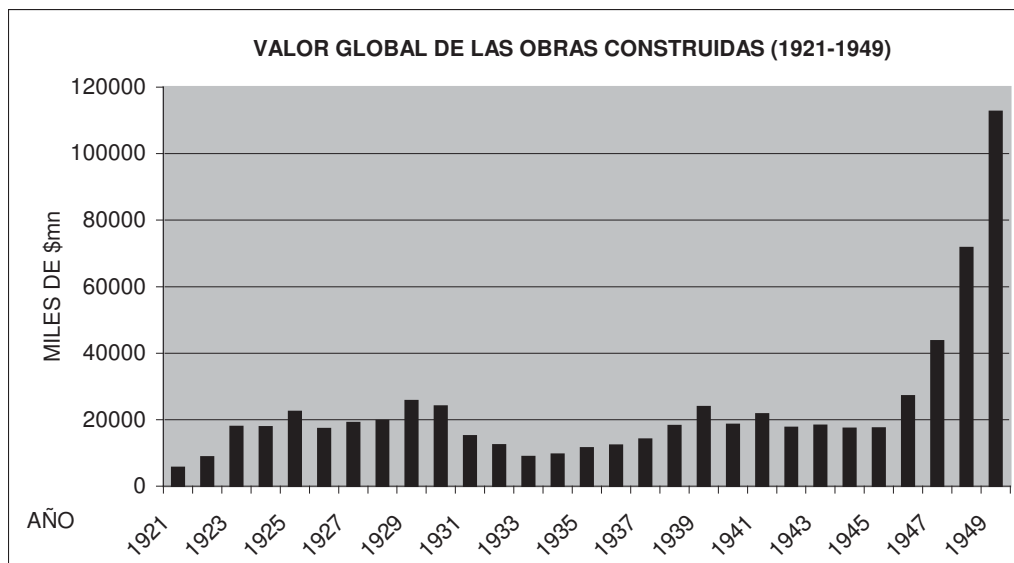
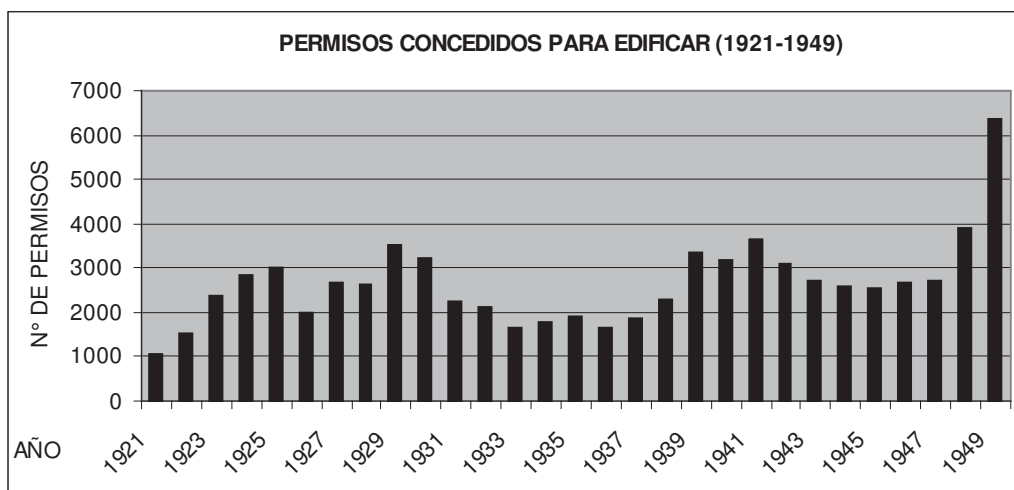
¹¹ Ver Castagna, Alicia/ Woelflin. "La economía rosarina desde la sustitución de importaciones hasta la reestructuración productiva", en VVAA. *La historia de Rosario. Economía y sociedad*, R. Falcón/ M. Stanley (comp.), Homo Sapiens, Rosario, 2001.

esta década y parte de la del '40 cuando las migraciones internas todavía no eran significativas.

Sin embargo el desarrollo de la región seguía siendo considerable por la reverberación de los efectos de la primera guerra.

La caída de los precios agrícola-ganaderos hizo que gran número de arrendatarios de tierras entraran en cesación de pagos. El sistema financiero debió disminuir los créditos aumentando los efectos adversos en el circuito económico.

El precio de los alquileres motivó reclamos que concluyeron en la formación de la *Liga pro rebaja de los alquileres*.



GRAFICOS Nº 4.1 y 4.2. FUENTE: Anuarios estadísticos de la Municipalidad de Rosario 1935 a 1949. Los valores vertidos en los anuarios incluyen permisos concedidos para edificar edificios, tapiales al frente, panteones, casas pequeñas libres de derecho, construcciones y refacciones interiores.

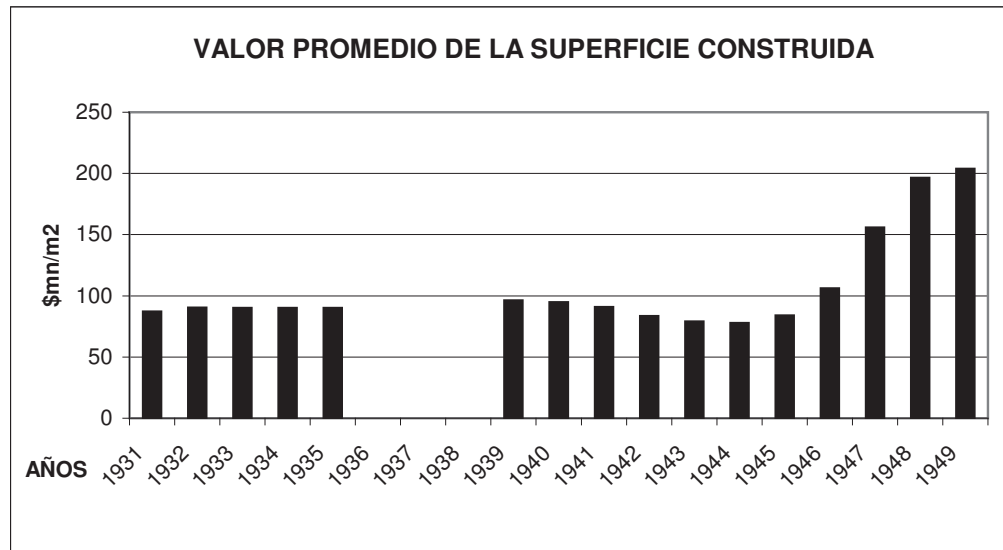


GRAFICO Nº 4.3. FUENTE: Anuarios estadísticos de la Municipalidad de Rosario 1935 a 1949. El valor promedio de la superficie construida resulta de la división de los valores totales de las obras construidas por año, sobre la superficie total de las obras apuntados en la fuente citada.

Respecto del mercado de la construcción, en los años siguientes la crisis se manifiesta también en la reducción de los permisos para edificar que disminuyen significativamente en los 3 primeros años de la década llegando al punto máximo de depresión y recuperándose recién a fines de la misma. Corroborando un proceso cíclico de crisis y recuperación propia de la producción inmobiliaria en las economías capitalistas.¹²

La disminución de los permisos concedidos para edificar conllevó la disminución del empleo repercutiendo en la situación laboral. Hacia 1931 el 10% de la población de Rosario estaba desempleada lo que produjo una serie de conflictos sociales.

A partir de esta crisis del '29, la industria, favorecida por medidas de política económica, se convirtió en el sector dinámico del desarrollo y justamente Rosario concentró el 50% de las industrias de la provincia.¹³ Este auge industrial se vio acompañado de la apertura de una serie de establecimientos financieros que jugaron un rol muy importante en la actividad inmobiliaria local. Este proceso también redujo la importancia relativa del sistema ferro portuario y en el marco de una reestructuración del sistema de transportes se inicia la pavimentación de las principales rutas, posibilitando una estructura urbana menos concentrada que abría perspectivas de expansión poli céntrica en el sentido Norte -Sur.¹⁴

La aparición del automotor como competidor del ferrocarril redujo la importancia del sistema ferro portuario local en el marco de una re estructuración general del sistema de transporte.

Hacia 1934 ya se percibían signos e recuperación económica mientras descendía la desocupación.

¹² Ver Topalov, Christian. *La urbanización...op.cit.*

¹³ Ver *Censo Municipal de 1935.*

¹⁴ Ver Rigotti, Ana María. "Los procesos de conformación y expansión urbana", en *La Historia de Rosario, Tomo I Economía y Sociedad*, Homo sapiens, Rosario, 2001.

Esta expansión de las infraestructuras como la pavimentación, las cloacas, la red de transportes, modificaría las posibilidades de traslado de la población propiciando el crecimiento hacia la periferia de áreas residenciales.

NÚMERO DE PASAJEROS DE TRANSPORTE PÚBLICO			
AÑO	ÓMNIBUS	TRANVÍA	TOTAL DE PASAJEROS
1033	24%	76%	71027917
1934	30%	70%	79696850
1935 (1º semestre)	32%	68%	42423921

CUADRO Nº 4. FUENTE: Diagnóstico realizado por Della Paolera, Farengo, Guido. *Plan Regulador y de Extensión de Rosario*, Rosario, 1935. p121

Sobre todo el aumento del número de pasajeros del ómnibus en detrimento del de tranvías evidenciaba el aumento de traslados a zonas antes no accesibles.

En diciembre de 1935 la ciudad contaba con 3.242.396m² de pavimentos, 204.224 de los cuales se habían realizado en ese mismo año incluyendo las secciones 15º, 16º, 17º y 20º.

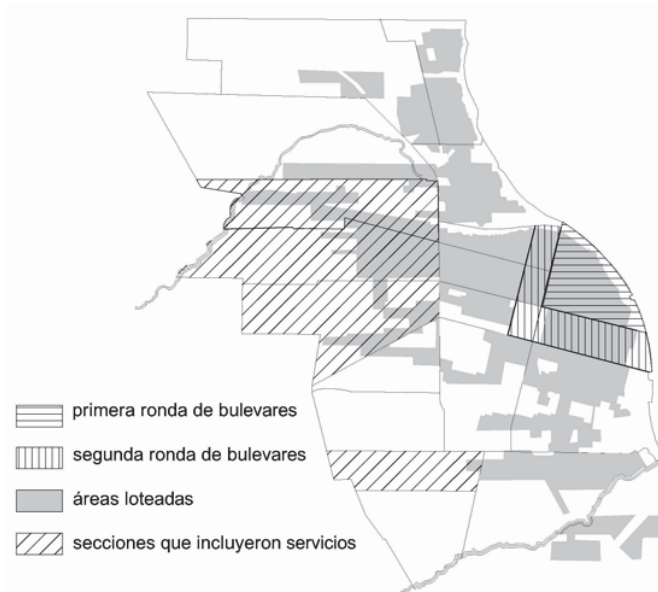


GRAFICO Nº 5. SITUACIÓN DE ROSARIO EN 1935. FUENTE: Anuario Estadístico de la Ciudad de Rosario, 1935. Ed. Talleres Fenner, Rosario, 1935.

Por otra parte de 1931 a 1935 la ciudad había aumentado la superficie servida por el alumbrado público de 5.557ha a 7.136ha; los parques de 6.632ha a 7.886ha; las plazas de 2.969 a 3647; y las calles de 35.902 a 47.209.

La expansión de la planta urbana se transformaba en negocio seguro y predilecto para la inversión de capital por parte de las empresas y los particulares.

El primer congelamiento de los alquileres (1921) estimuló la construcción de viviendas en loteos de venta a plazos, ya que los valores de las cuotas se asimilaban a estos alquileres (ver CUADROS Nº 9 y Nº 11) presentando condiciones ventajosas de acceso a la propiedad para quienes contaban con algún ahorro que posibilitara la primera entrega para iniciar la transacción.

EVOLUCION DEL PRECIO PROMEDIO DE LA TIERRA POR SECCIONES EN \$oro/m ² (1900:100) ¹⁵			
SECCIÓN	PRECIO EN 1900	PRECIO EN 1910	Evolución en Números índice
1°	7,658	15,860	207,10
2°	1,653	5,643	341,38
3°	2,318	9,355	403,58
4°	1,555	4,721	303,60
5°	0,800	2,505	318,75
6°	*0,298	1,079	362,08

CUADRO Nº 5. FUENTE: datos elaborados por Norma Lanciotti mediante un muestreo probabilístico de las escrituras de venta de tierras urbanas en el Municipio de Rosario sobre un total de 1650 muestras, ver Lanciotti, Norma S. *De rentistas a empresarios. Inversión inmobiliaria y urbanización en la pampa argentina. Rosario, 1880/1914, Universidad Nacional del Litoral, 2009. p.52. *valor para 1905*

Las políticas de congelamiento de los alquileres (1921 y 1943), que analizaremos en el siguiente capítulo, no resintieron la construcción de edificios y viviendas. En tanto luego de la sanción de la primera ley de congelamiento no se redujo el número de permisos de edificación, sumado incluso a un aumento del valor global de las obras construidas. Por otra parte, luego del segundo congelamiento, si bien continuó por un año la tendencia en baja del número total de permisos que se venía produciendo desde 1941 acompañada por una baja en los precios de la construcción, a partir de esta medida disminuye paulatinamente este decrecimiento (que afectaba de forma desigual a las distintas escalas de edificios). Es así que en obras de una sola planta la merma de permisos de construcción, que de 1942 a 1943 había sido de -19%, disminuye progresivamente siendo para 1944 de -6% y llegando en 1945 al -1%. Por el contrario en obras de dos plantas se registraba un crecimiento del 14% para 1943, un 9% en 1944 y un 20% en 1945. Los edificios de 3 plantas por su parte se quintuplicaban entre 1943 y 1945.

A partir de la sanción de la segunda *Ley de alquileres* (1943) disminuyó notablemente el número de edificios de más de 6 plantas que habían sido la inversión predilecta desde los primeros años de la década del '30; y se desplazó ese mercado a edificios de 2 y 3 plantas. El mercado de los *Edificios de renta* en altura se retraía a la vez que las inversiones se volvían sobre tipos de menor envergadura como las *Pequeñas casas de renta* con menor riesgo de inversión. Por tanto podemos decir que estas políticas restringieron la proliferación de determinados tipos edilicios destinados exclusivamente a la especulación inmobiliaria como los *Edificios de renta en altura*, favoreciendo otros rubros.

Como se observa en los gráficos 4.2 y 4.3 el aumento considerable del valor global de las obras construidas hacia el final de la década del '40 era consecuencia del aumento del precio del m² construido.

¹⁵ Para los años 1900 y 1910, las secciones 1° a la 6° se corresponden con la sección 1° en 1948. Para un análisis más completo del mercado de tierras hasta 1914 ver fuente: Lanciotti, Norma S. *De rentistas a empresarios...op.cit.*

N° DE PLANTAS DE LOS EDIFICIOS CONSTRUIDOS										
AÑO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 o más
1921	197	14	2	1						
1922	369	34	3							
1923	655	78	2	1		1				
1924	689	81	5	1	1					
1925	580	142	12	1	3	1				
1926	511	85	15	3	1	2				
1927	575	123	12	4	1					
1928	660	148	7	2	2	2				
1929	917	229	18			1	1			
1930	844	218	10	3		3	3	1		
1931	631	115	4			1	1			
1932	580	80	3		1	1			1	
1933	378	68					2		1	
1934	367	57	3		1	1				1
1935	411	84	3		1	1			2	
1936										
1937										
1938										
1939	1026	167	4	1	1		4		1	2
1940	988	152	3						1	1
1941	1994	139	5			2	1		1	2
1942	1831	111	3	1	1	1		1		
1943	1584	127	1		1	1				
1944	1495	139	3	4	1					1
1945	1481	168	8							
1946	1506	181	19		1	2	2			
1947	1563	175	16	3	1	3	1			
1948	2551	228	16	2	2			1		
1949	4191	263	19	1				1		
1950	4981	354	17			1	2			3
1951	4245	366	10	2	1	1	3		1	3
1952	4248	282	24	3			2			1
1953	5394	212	9	1					1	

CUADRO N° 6. FUENTE: Anuarios estadísticos de la Municipalidad de Rosario 1935 a 1953

Los permisos de edificación de viviendas mercancía, a fines de los años '20, se concentraron en las secciones catastrales 1°, 2°, 8° y 9° (es decir la primera y segunda ronda de bulevares y sus límites Oeste y Sur) y en mucha menor medida en las secciones 7° -al Norte- y 3° y 5° -al Sur-, correspondientes a las recientemente anexadas comunas de Alberdi y Saladillo.

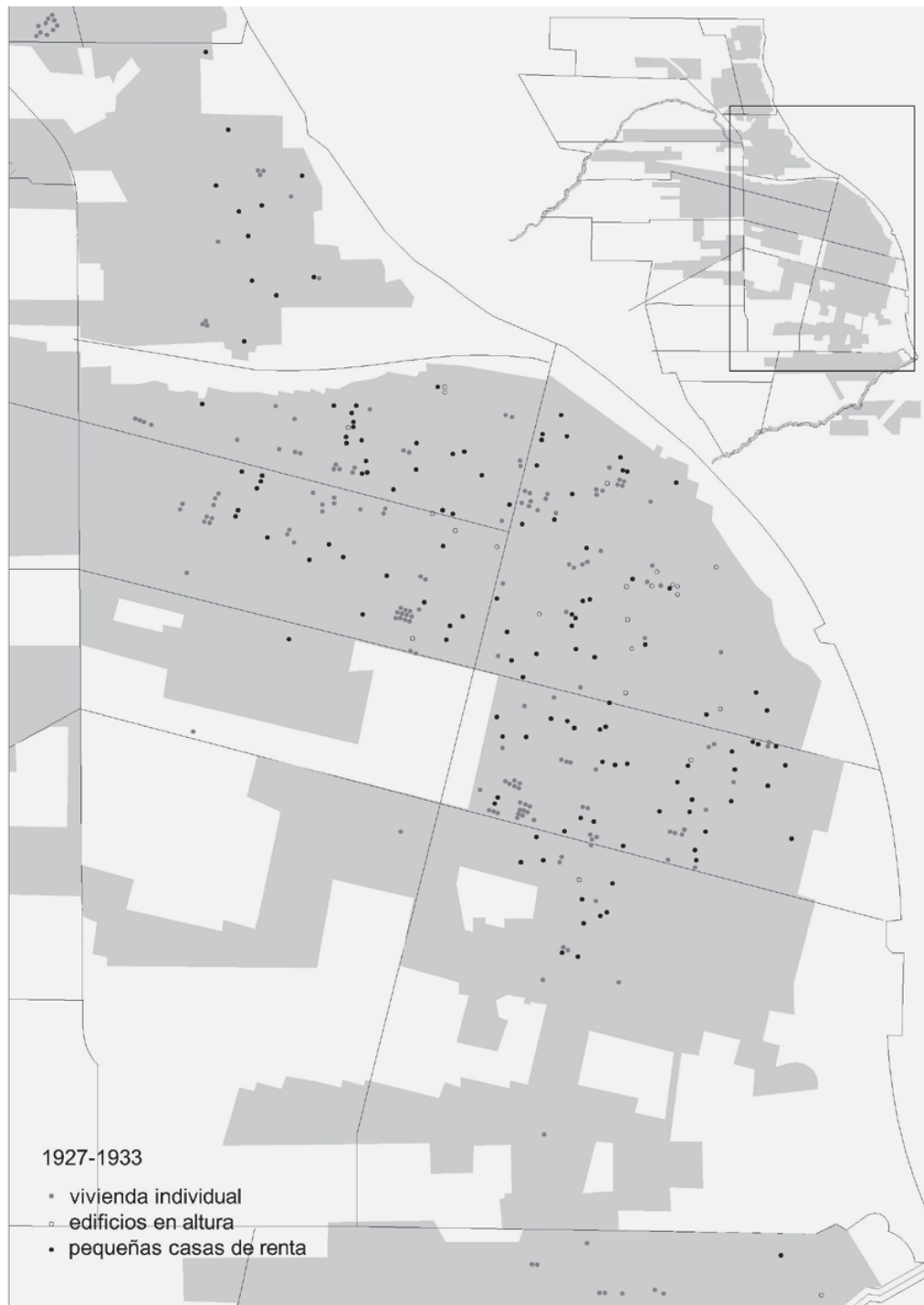


GRAFICO Nº 6 FUENTE: Permisos de edificación concedidos para edificar publicados en *El Constructor Rosarino* (1927-1933).

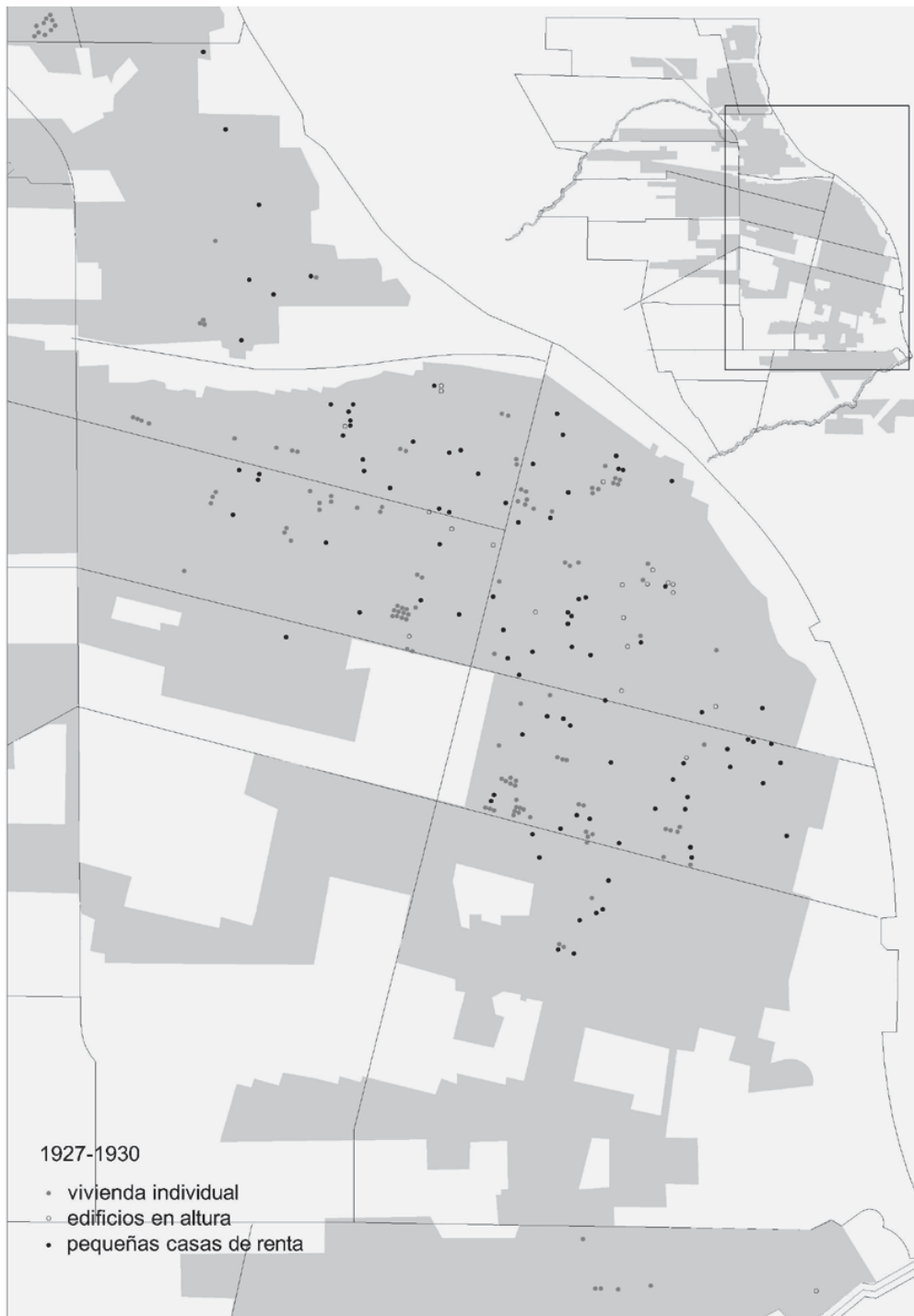


GRAFICO Nº 7. FUENTE: Permisos de edificación concedidos para edificar publicados en *El Constructor Rosarino* (1927-1930).

Para ese entonces la mayoría de estas viviendas mercancia eran condominios y los conjuntos de viviendas individuales destinadas a la venta se concentraban en las secciones comprendidas entre la primera y la segunda ronda de bulevares.

La distribución pareja de las viviendas en la primera sección y las contiguas al Sur y al Oeste se iría revirtiendo hacia 1933 cuando la 1° sección (correspondiente al total de la planta urbana para los censos de comienzos de siglo) pierde protagonismo en la

construcción de los tipos inmobiliarios que representaban el caudal mayor del total de permisos (vivienda individual y pequeñas casas de renta). Mientras que el edificio de renta en altura mantenía el protagonismo en este sector de la planta urbana.

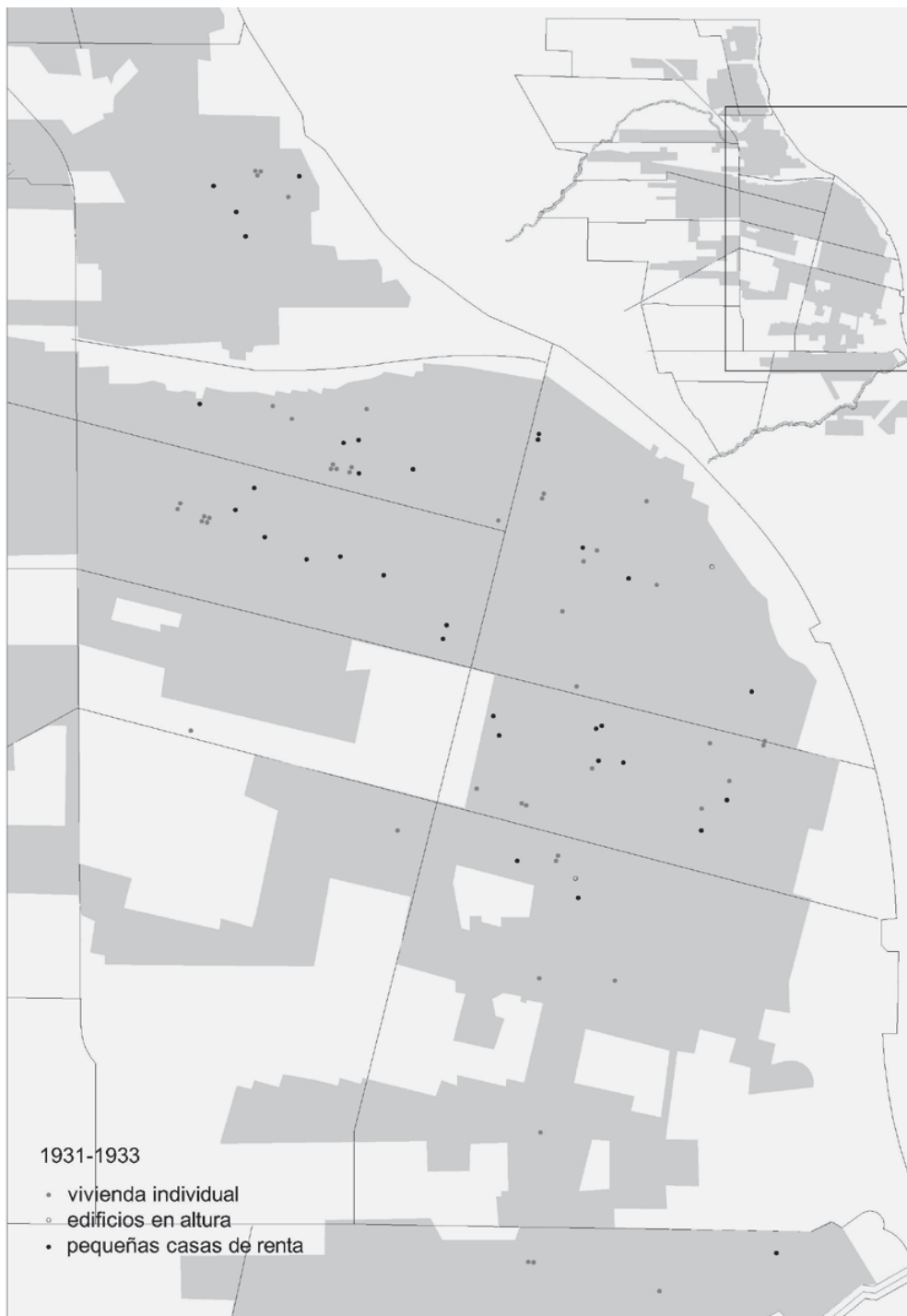


GRAFICO N° 8. FUENTE: Permisos de edificación concedidos para edificar publicados en *El Constructor Rosarino* (1931-1933).

Coincidente con el pico en el número de permisos de construcción en 1929 las viviendas mercancia registraron un aumento de producción en las secciones 2°, 8° y 9° y una disminución en la 1° sección. Mientras las construcciones al Oeste excedían los límites de

calle O. Lagos (segunda ronda de bulevares). Esta tendencia se mantuvo para 1930 y 1931 cuando también se supera esta ronda hacia el Sur de la ciudad, evidenciando aquella expansión del mercado de viviendas que acompañaba el mencionado proceso de extensión de la planta urbana por esos años.

Si con los años de mayor actividad constructiva también había aumentado considerablemente el número de viviendas destinadas al mercado en relación a la cantidad total de construcciones (11,57%), cuando se produce el pico más bajo de la construcción luego de la crisis en 1933 dicha baja coincide con una disminución considerable del porcentaje de viviendas mercancía entre el total de permisos (sólo un 3,92%) pese al aumento del porcentaje total de viviendas para ese año respecto del anterior.

A partir de 1941 aumentaría el número de edificios y viviendas en el total de los permisos de edificación. Si hasta aquí apenas habían conseguido superar el tercio del total, en esta década superarían ampliamente el 50% del mismo.

VIVIENDAS MERCANCÍA EN EL TOTAL DE PERMISOS OTORGADOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS							
AÑO	1927	1929	1930	1931	1932	1933	1937
N° TOTAL DE PERMISOS PUBLICADOS	701	769	716	450	616	255	1379
N° TOTAL DE VIVIENDAS	249	237	200	109	97	49	587
% DE VIVIENDAS SOBRE EL TOTAL DE PERMISOS	35,52%	30,81%	27,93%	24,22%	15,74%	19,21%	42,56%
N° TOTAL DE VIVIENDAS MERCANCÍA	57	89	76	32	30	10	402
% VIV. MERCANCÍA SOBRE EL TOTAL DE PERMISOS	8,13%	11,57%	10,61%	7,11%	4,87%	3,92%	29,15%
% VIV. MERCANCÍA SOBRE EL TOTAL DE VIVIENDAS	22%	37%	38%	29%	30%	20%	71%

CUADRO N° 7. FUENTE: Permisos de construcción publicados en *El Constructor Rosarino* (1927-1933) y en la *Revista Edilicia* (1937). Idem. Gráfico N°9.2.

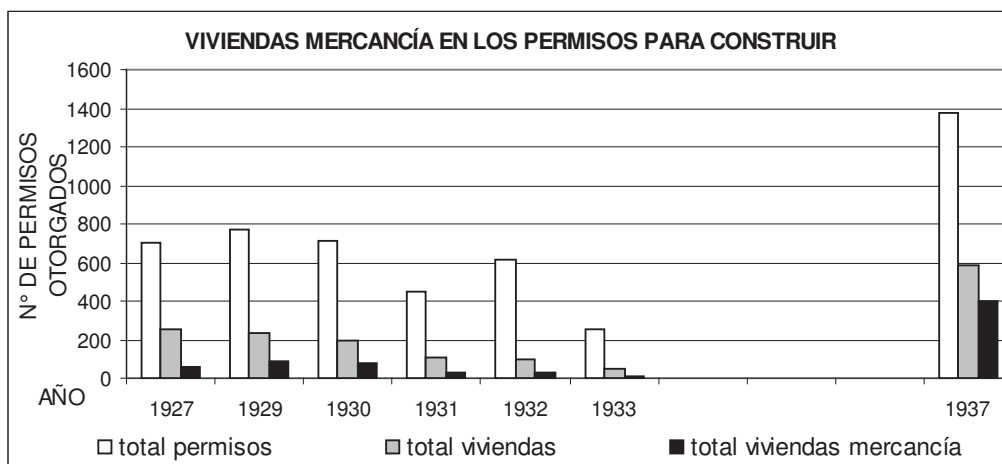


GRAFICO N° 9.1. Permisos de construcción publicados en *El Constructor Rosarino* (1927-1933) y en la *Revista Edilicia* (1937). Nótese que los totales son inferiores a los apuntados en los Anuarios estadísticos de la Municipalidad de Rosario vertidos en el gráfico N°9. Probablemente los permisos otorgados para construir publicados en las revistas *El Constructor Rosarino* y *Edilicia* refieren sólo a obras registradas por socios de la SIACOyA. Las especificaciones de esta fuente permitió identificar allí los distintos tipos de viviendas, la participación de distintos profesionales y la ubicación de las obras. Los porcentajes de viviendas mercancía aquí obtenidos coinciden con los observados en la muestra de obras analizada para la construcción de los cuadros N°12 al N°15.

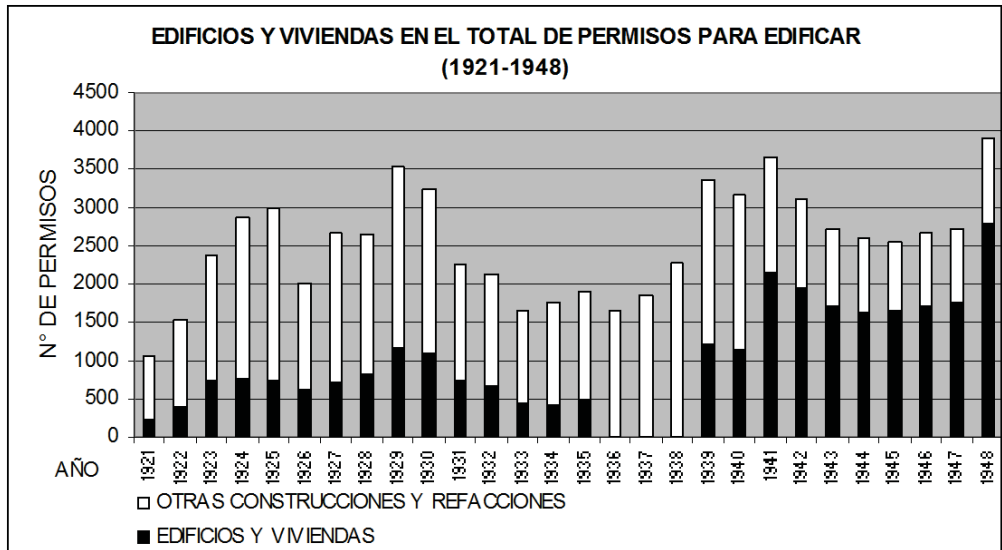
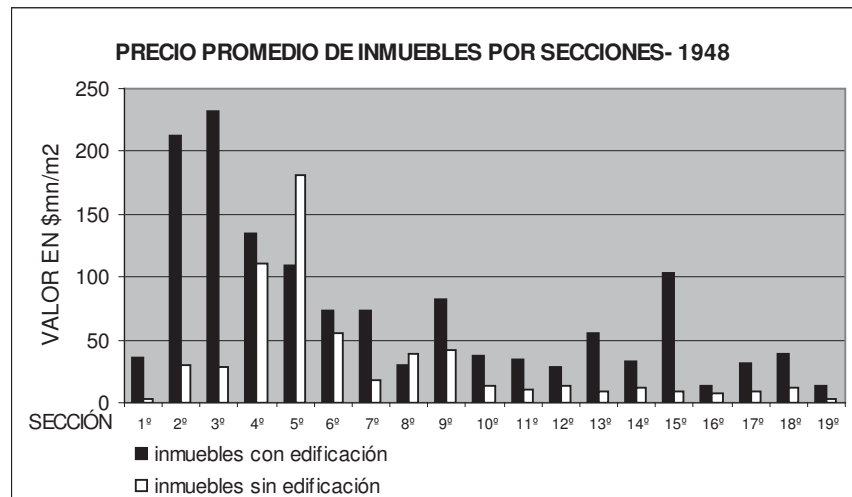
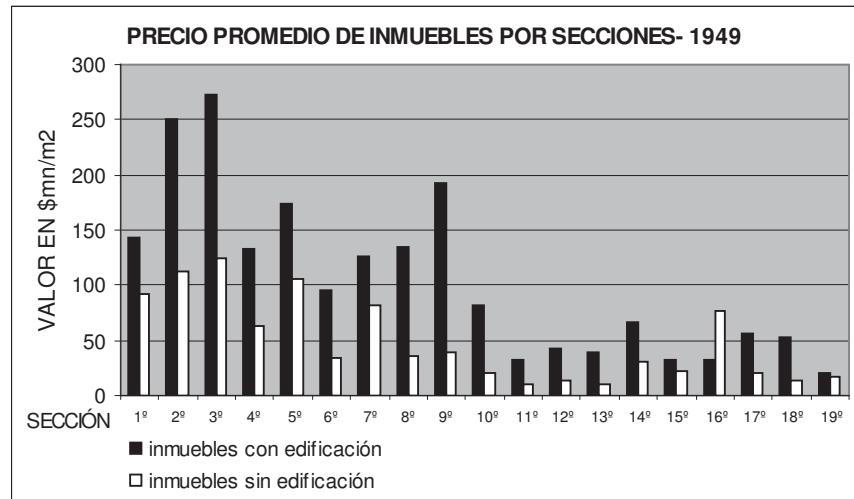


GRAFICO N° 9.2. FUENTE: Anuarios estadísticos de la Municipalidad de Rosario 1935 a 1949. En "otras construcciones y refacciones" se consideraron los tapias al frente, panteones, construcciones y refacciones interiores. Para los años 1936 a 1938 se refiere al total de permisos sin discriminar entre "edificios y viviendas" y "otras construcciones y refacciones".

Si bien los picos de construcción, como vimos, fueron acompañados de un aumento de las viviendas mercancía realizadas, y en los momentos de depresión del mercado de la construcción en nuestra ciudad el número de viviendas para el mercado también se resentía, estos altibajos no tuvieron la misma relación para el resto de las viviendas. La vivienda mercancía era especialmente sensible a la merma constructiva o a su mejora reaccionando inmediatamente a los cambios; no así la vivienda en general, cuyos altibajos no se correspondían con los del total de permisos registrados y por tanto tampoco con los de las viviendas para el mercado mostrando en los picos sentidos de movimiento inversos que repercutían de manera más notoria en la proporción (de suba o baja) del porcentaje de estas viviendas mercancía sobre el total de viviendas.





GRAFICOS N° 10.1 Y 10.2. FUENTE: Anuarios estadísticos de la Municipalidad de Rosario 1948/ 1949. El precio promedio de los inmuebles fue obtenido de la relación de los importes totales de las operaciones registradas por sección y la superficie total de dichas operaciones. La imposibilidad de construir una tendencia sobre un periodo más prolongado responde a la inexistencia de información en los anuarios de años previos diferenciando estos valores para las distintas secciones. En el GRÁFICO N°13, empero, construimos esta tendencia diferenciando los precios en el radio urbano y suburbano.

De todos modos, más allá de los altibajos del mercado, el área central mantuvo en el período estudiado un promedio de aproximadamente del 38% de viviendas mercancía, porcentaje importante si se considera que la zona era en esta ciudad la que además concentraba el sector terciario.

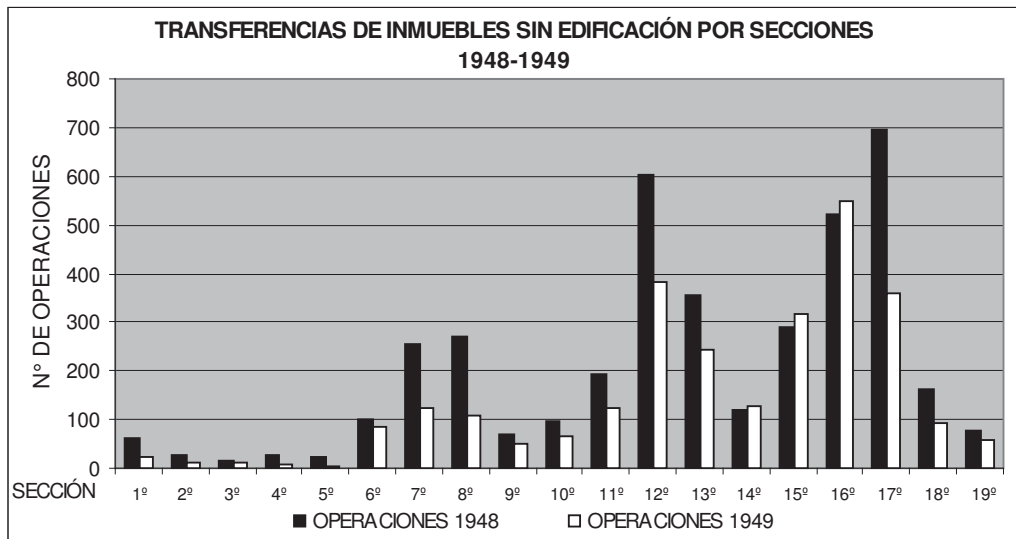
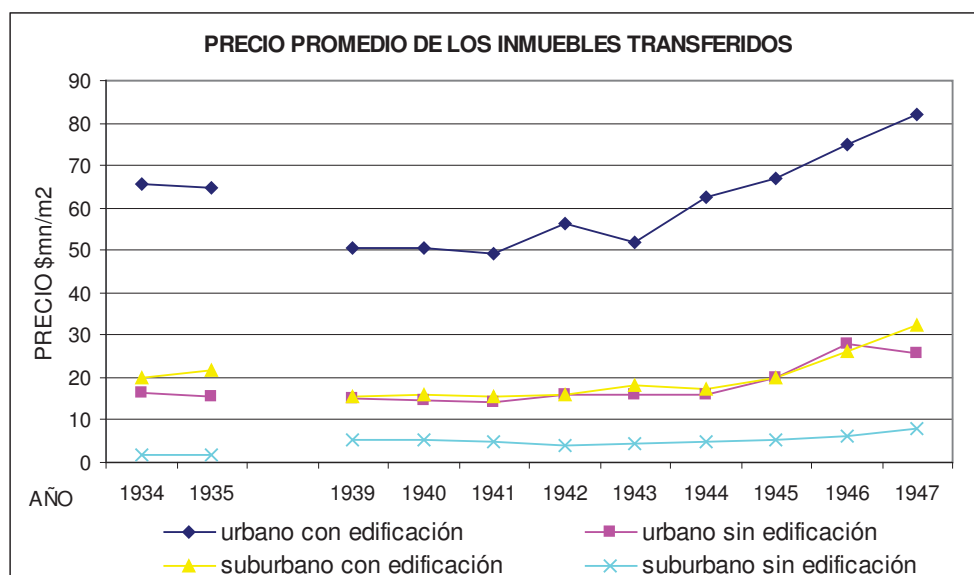


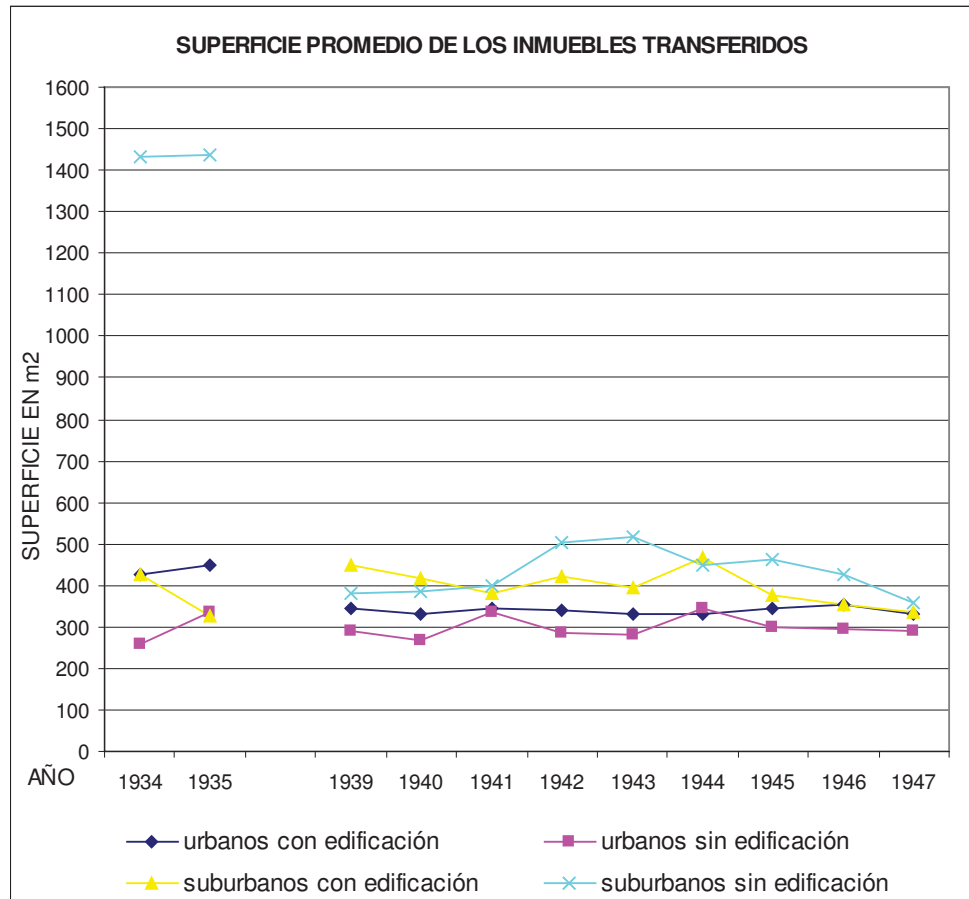
GRAFICO N° 11. FUENTE: Anuarios estadísticos de la Municipalidad de Rosario 1948/ 1949.

A fines de la década del '30, cuando las grandes operaciones de loteo ya habían cerrado su ciclo, disminuía considerablemente la superficie promedio de los inmuebles transferidos sin edificación en áreas suburbanas pasando de 1438,28m² en 1935 a 431,12m² promedio para la década del '40. Esta baja en la superficie promedio de los inmuebles transferidos era acompañada por un aumento del 189% del precio promedio del m² en dichas operaciones.

A partir de 1939 en general los terrenos vendidos se mantuvieron aproximadamente entre los 250m² y los 520m² promedio, llegando a igualarse para inmuebles urbanos, suburbanos, con y sin edificación a fines del periodo aproximadamente en los 350m² promedio.

Si bien es sabido que el valor de la tierra calculado en base a las ventas puede variar notablemente de un año a otro según los vaivenes en la proporción de operaciones de pequeños o grandes lotes en las distintas zonas de la ciudad -y a pesar de contar con una serie reducida para visualizar las variaciones y evolución por sección (gráficos 10.1 y 10.2 para los años 1948-1949)-, advertimos en esta aproximación que hacia fines de los '40, la 2^o y 3^o sección del municipio ostentaban los precios más elevados para inmuebles con edificación. Para entonces el mayor número de transferencias de terrenos sin edificación se producía en las márgenes de las áreas loteadas de la ciudad, correspondientes a las secciones 12^o -al Sur-, 16^o y 17^o -al Oeste- donde se registraban los precios más bajos para este tipo de inmuebles; y en menor medida las secciones 13^o y 15^o en el límite Noroeste. Le seguían en número de operaciones las secciones 7^o y 8^o ubicadas entre el centro y Alberdi corroborando un proceso de completamiento intersticial por esos años. A la vez en las secciones más consolidadas del municipio se producía el menor número de ventas de terrenos no edificados.





GRAFICOS Nº 12 Y 13. FUENTE: Anuarios estadísticos de la Municipalidad de Rosario 1935 a 1949. Las superficies promedio y los precios promedio resultan de la división de los valores totales sobre el número total de operaciones de transferencia de inmuebles apuntados para cada categoría (urbano, sub-urbano, con o sin edificación) en la fuente citada.

Si bien en todo el periodo en estudio, la curva de permisos de edificación respondía a la característica del común de los mercados donde la oferta de un producto puesto a la venta aumenta al aumentar el precio, hacia 1947 estos últimos treparon de manera notoria.¹⁶ La suba en el precio del metro cuadrado de construcción a partir de 1944 (gráfico 4.3), también repercutía en aumentos de precio para los inmuebles transferidos con edificación. Así los inmuebles suburbanos aumentaban su precio en un 88% de 1943 a 1947, y los urbanos en un 57,80% para el mismo periodo.

Para entonces la población había alcanzado los 466.850 habitantes.¹⁷ El encarecimiento de la propiedad céntrica respecto de las áreas suburbanas promovía el traslado de la población hacia la periferia, extendiéndose el ejido urbano hasta los límites del municipio. Pero el problema habitacional no estaba solucionado. Si hacia 1940 existían aun en Rosario 178 conventillos con unos 3000 habitantes, a pesar del incremento en la construcción, la situación se vería agravada hacia 1948 cuando el número alcanzaba los 317.¹⁸

¹⁶ Ver Neale, Walter C. "El mercado en la teoría y la historia", s/d.

¹⁷ FUENTE: *Cuarto Censo Nacional de Población*, 1947.

¹⁸ Ver Pla, Alberto (coord.). *Rosario en la Historia (de 1930 a nuestros días)*, UNR editora, Rosario, 2000.

ACTORES

En medio de los mencionados procesos de modernización, las costumbres del habitar fueron modificándose rápidamente cuando la sociedad local se complejizó y en un momento de alta movilidad social, la burguesía local encontró en las expresiones artísticas (entre ellas la arquitectura) el modo de mostrarse como 'nuevos ricos'.¹⁹ Este fenómeno característico de las ciudades de segundo orden en sus periodos de modernización supuso la utilización del arte con fines utilitarios como un recurso típico para conformar su imagen.²⁰ A diferencia de los sectores con cierta tradición cultural, la movilidad social supuso estas tácticas de posicionamiento donde el arte y la cultura eran considerados con fines útiles abriendo la posibilidad de pensarla como una sociedad *filistea*.²¹ Esta necesidad de posicionamiento a través del arte favoreció la participación y creciente incorporación de arquitectos en proyectos de diversos tipos de viviendas destinadas al mercado; siendo esta participación no sólo jerarquizadora para sus comitentes, quienes daban sus apellidos a los edificios, sino también para los usuarios que tenían acceso a ellos.

La característica de una clase comerciante en ascenso y el crecimiento acelerado en los primeros años del siglo por la actividad portuaria condujeron en Rosario, a la predilección de estos sectores por la inversión rentística, tanto para consolidar sus ganancias como para mostrar a través de estas obras su estatus social.

Hacia 1920, Rosario presentaba un mercado inmobiliario consolidado con empresas destacadas en el rubro que sobrevivieron a pesar de la crisis provocada por la primera guerra, como fue el caso de *Echesortu & Casas*.²²

En la provincia de Santa Fe la situación de la especulación inmobiliaria difería de la de Buenos Aires. Esta actividad era habitual incluso en las áreas rurales. Aquí muchos propietarios subdividían sus tierras simplemente para obtener beneficios del alquiler y no con objetivos ulteriores en función de la ganadería o la agricultura. Por este motivo, el estancamiento que supuso la crisis del '29 y el posterior giro a una economía por sustitución de importaciones en la década siguiente, provocó el vuelco de estos sectores de manera masiva a su segunda actividad (la inmobiliaria), favorecida además por el surgimiento del sector industrial y el auge de las entidades financieras que adquirieron un rol fundamental en este rubro. De este modo Rosario se caracterizó por mantener el crecimiento de esta actividad a pesar de la crisis, a diferencia de otras ciudades del país.

¹⁹ VVAA. *Una Modernidad sin Vanguardia. La obra de José Gerbino en Rosario*. comp. Ebe Bragagnolo. La Cubana División gráfica, Rosario, 2001.p.7.

²⁰ Ver voz: "Modernidad", en Payne, Michael. *Diccionario de Teoría crítica y estudios culturales*. Ed. Paidós, Buenos Aires, 2002. pp474-477. y voz: "Modernización", en Lerner, D./ Coleman, J./ Dore, R. *Enciclopedia Internacional de las Ciencias Sociales*, Vol 7, David Sills (dir.), Ed. Aguilar, Bilbao, 1975. pp.176-178.

²¹ H. Arendt apela a la expresión filisteísmo para caracterizar el modo de utilización que en los siglos XVIII y XIX la burguesía hacía del arte. Ver Arendt, Hannah. "La crisis en la cultura, su significado político y social", en *Entre el pasado y el futuro*, Ed. Península, Barcelona, 1996.

²² Para más información ver Lanciotti, Norma S. *De rentistas a empresarios...op.cit.*

Gran parte de las ganancias de los sectores dedicados a la actividad agrícola-ganadera en relación a las exportaciones quedaron entonces plasmadas en las construcciones de nuestra ciudad, ya fuera para sí, como objeto de prestigio o como pequeños departamentos de alquiler. Tal es el caso de familias como los Astengo²³, los Fuentes²⁴, empresas vinculadas a esta actividad como las aseguradoras de granos: *La Agrícola*, *La Unión Gremial*, y entidades que se dedicaron exclusivamente a la construcción de viviendas a plazos como el *Banco Edificador Rosarino* que contaba entre sus fundadores con importantes referentes de la actividad agrícola.

Si bien, mayoritariamente los mencionados sectores eran quienes tenían al mercado inmobiliario como una inversión habitual; en general la burguesía rosarina encontraba en la reinversión en bienes inmuebles una forma de acumulación segura y rentable de capitales a mediano y largo plazo.²⁵ Hacia 1926 la actividad constructiva ocupaba en general un lugar de privilegio entre las actividades urbanas del mismo modo que la actividad rentística, siendo que casi la mitad de los propietarios de la ciudad se dedicaban a esta última.

Profesiones urbanas	rosarinos			argentinos			Extranjeros			totales
	hombres	mujeres	total	hombres	mujeres	total	hombres	Mujeres	total	
propietarios	1197	53	1250	649	63	712	4426	414	4840	6802
rentistas	275	626	901	245	418	663	1187	601	1788	3352
Prof. liberales	456	63	519	374	55	429	297	90	387	1335
construcción	3153	-	3153	1284	2	1286	8718	2	8720	13159

CUADRO Nº 8. FUENTE: 4° Censo Municipal- Ciudad de Rosario- 1926

A partir de los '20 este mercado se modificó, por la diversificación de los actores, sumándose gran número de pequeños inversores a la actividad inmobiliaria producto de la movilidad social. En este mercado consolidado, la especialización de sus actores contribuyó a la transformación emprendida por los arquitectos.

La coyuntura económica de esos años promovió la consolidación de asociaciones en defensa de los propietarios (incluso estas asociaciones participaron del 1° Congreso

²³ Héctor Ignacio Astengo (hijo de Enrique y de Antonia Saint Marie) nació en Rosario en el año 1895. Aquí estudió las primeras letras y se graduó de bachiller en el viejo Colegio Nacional Nº1. En 1918, se recibió de Abogado en la Facultad Nacional de Derecho de Buenos Aires. Pese a su título, se dedicó a las tareas de administración rural ya que dirigía los establecimientos de campo que su familia poseía en la provincia de Santa Fe. Se convirtió en un notable criador de ganados logrando premios importantes en sucesivas exposiciones rurales. En la década del '40 se trasladó a Canadá, adquiriendo en las cercanías de la ciudad de Toronto 200 hectáreas de tierra en donde instaló una cabaña que bautizó con el nombre de "Rosafé". En pocos años, devino en principal criador de la raza lechera de ese país. Sus toros adquirieron notoriedad y prestigio como reproductores.

²⁴ Juan Fuentes Echeverría, nació en España en 1852 y se instaló en Rosario a los 28 años de edad. Su primer empleo fue de lava-copas y dependiente de un hotel. Luego se dedicó a tareas de transporte en el camino de Rosario a San Nicolás. Más tarde, se dedicó al abastecimiento ganadero agrícola. A partir de allí, adquirió campos hasta crear un verdadero emporio agrícola-ganadero, al que llamó S. A. Agrícola Ganadera Juan Fuentes. Fuentes fue uno de los grandes filántropos de la ciudad. En 1922 plasmó en el Palacio Fuentes la idea de construir un edificio que fuera el orgullo de Rosario, del país y de América.

²⁵ Ver Fernández, Sandra. "Una ciudad en transición y crisis (1930-1943)", en Pla, Alberto (coord.). *Rosario en la Historia (de 1930 a nuestros días)*, UNR editora, Rosario, 2000. p.25.

*Argentino de la Habitación*²⁶), a la vez que estimuló la insipiente industrialización de la construcción y, llevó finalmente a reconocer la incumbencia técnica de los arquitectos.

Entre los actores del mercado inmobiliario de viviendas en nuestra ciudad, los propietarios de conventillos y luego casas de renta desempeñaron un rol importante. Prueba de ello es la conformación del *Centro La Propiedad*²⁷ (CLP) que nucleó a los propietarios de viviendas de renta desde 1920, y se oponía a una ampliación irrestricta de tierras urbanas financiada a través de sus propios impuestos, porque esta multiplicación de la oferta de casas devaluaba los alquileres de sus fincas.

Fundado por Ramón Araya, quien veremos fue uno de los principales promotores de la profesionalización de la construcción, el CLP trató diversas cuestiones que inquietaban a sus socios y que eran injerencia de su estatuto, como el tema del costo y la financiación de los nuevos pavimentos.²⁸ Lo que preocupaba a esta agrupación era que la extensión de infraestructuras, con las que ellos ya contaban, se financiara mediante sus impuestos. Su intención era que la recaudación municipal se destinara a reparaciones y trabajos de mantención de los pavimentos existentes, el servicio de aguas corrientes y electricidad, obras de salubridad, y todo tipo de cuestiones que afectaban a sus propiedades en zonas ya consolidadas (donde ellos serían beneficiarios). Estas cuestiones fueron motivos permanentes de reclamos ante el poder público.²⁹

²⁶ En este congreso convocado por el *Museo Social Argentino* entre el 5 y el 13 de septiembre de 1920, participaron asociaciones de propietarios, partidos políticos, bancos y cooperativas dedicadas a la edificación, *La Unión Industrial Argentina* y la *Cía. Argentina de Cemento Portland*. También participó del congreso un número importante de ingenieros y arquitectos. Ver Rigotti, Ana María. *Municipio y Vivienda. La vivienda del Trabajador. Rosario 1923/1948*. Tesis de Maestría FLACSO. CURDIUR, FAPyD /UNR., Rosario, 1996. pp.43-44.

²⁷ Creado para rechazar la eminente ley de congelamiento de alquileres que desde 1920 se estaba tratando a través de 7 anteproyectos en las sesiones de la Cámara de Diputados de la Nación, llegó a nuclear a casi 1500 afiliados.

²⁸ En cuanto esta problemática era de sumo interés para los propietarios su estudio fue una preocupación constante de las diversas comisiones directivas del Centro. Así el centro se adjudicaba "haber obligado a los poderes públicos a cambiar el criterio abusivo que seguían en esta materia" luego de que la Municipalidad actuara contra las disposiciones de *la ley de afirmados* de 1897 y obligara a los propietarios frentistas a pagar los pavimentos. Las insistentes denuncias del Centro contra las empresas pavimentadoras que terminaron en declarar ilegales las ordenanzas municipales. Para solucionar esta situación la municipalidad designó una comisión en la que participó como delegado del CLP Manuel Antelo que luego de un estudio del caso concluyó que la municipalidad debía devolver a los propietarios frentistas la suma de \$6.720.770. Por impulso de la institución finalmente se sancionó en la legislatura una nueva ley de afirmados (N° 2127).

²⁹ En numerosas oportunidades solicitaron el arbitrio del municipio ante la Compañía de Aguas Corrientes por las tarifas o para pedir exenciones de pago a las conexiones de poco diámetro. Entre los reclamos, el CLP logró que en las casas de departamentos se colocara un medidor por cada departamento o se cobrara de acuerdo al alquiler que redituaba la finca.

En 1924 la institución reclamó por considerar una injusticia para la población d Rosario que quienes vivían en la Comuna de Alberdi estuvieran sometidos a tarifas diferenciales por causa de la concesión que la empresa tenía con dicha comuna.

También en este caso el CLP gestionó la creación de una Comisión fiscalizadora de la Compañía de Aguas Corrientes sospechada de obtener ganancias exorbitantes.

*Los reclamos respecto a las obras de salubridad concluyeron en la obtención por parte del CLP del beneficio de una rebaja de las tasas (proporcional al número de unidades desocupadas) para aquellas casas de departamentos que no tuvieran ocupadas algunas de sus unidades.

*También establecieron reclamos por lo excesivo de las tarifas de la Sociedad de Electricidad y por los peligros de la corriente alterna que se implementara por esos años.

De este modo los medianos y pequeños propietarios adquirirían poder frente a las autoridades a la vez que comenzaban un proceso de agremiación que caracterizaría el mercado a partir de los años que nos ocupan. Estos serían los primeros intentos de institucionalización que culminarían con la creación de las cámaras inmobiliarias en la década del '50.

Si entre los inversores contamos los grupos que por estos años se organizaban, también los profesionales y constructores que participaban en la construcción encontraron en este periodo un momento de organización y sindicalización.

Respecto de las profesiones universitarias veremos en el capítulo siguiente que en 1934 se aprobó la *Ley provincial de Creación del Consejo de Ingenieros* N° 2429 que dio un cierre relativo a la lucha encarada por Araya por la profesionalización.

Pero es también en la década del '30 que se organiza la *Cámara Argentina de la Construcción* (1936) para adquirir finalmente personería legal en 1939.

La complejización del mercado que suponía la conformación de estas asociaciones debería esperar a la sanción de la *Ley de Propiedad Horizontal* para que el proceso se reabriera. Así en 1951 se consolida la *Ley Araya* N° 4114 que regirá hasta el presente el ejercicio de la ingeniería, la arquitectura y la agrimensura. En el mismo año tuvo origen la *Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal y Actividades Inmobiliarias*. En 1957 se crea el *Instituto Argentino de Tasaciones* y en 1958 por *Ley* N° 4889 se crea la Caja de Previsión para los profesionales de la Ingeniería de la provincia de Santa Fe. El resto de las cámaras serían producto de las *Leyes de Desgravación Impositiva* de los años '70. El periodo que nos ocupa fue así preparatorio para esta institucionalización y profesionalización definitiva de la actividad constructiva- inmobiliaria.

LA PUJA ENTRE PROPIETARIOS DEL CENTRO Y LAS EMPRESAS DE LOTEOS PERIFÉRICOS

Como plantea Rigotti, la década del '20 fue escenario de puja entre dos proyectos antagónicos de ciudad;³⁰ uno promovido por los mencionados propietarios del área central que pretendían la revalorización de este sector de la ciudad, y el otro sustentado por

*Ante la municipalidad el CLP realizó innumerables gestiones por causas variadas: las relaciones entre los propietarios, el poder administrador y las empresas que explotan los servicios públicos, solicitudes por temas puntuales para sus asociados, etc.

Una de las propuestas de la institución redundó en el reemplazo de la ley orgánica de Municipalidades N° 1053, por la N° 2147. En agosto de 1933 la Convención Constituyente Municipal sancionó la Carta Orgánica. Tema de reclamos como ante los demás organismos fue la rebaja de impuestos, la prórroga de las actualizaciones catastrales, la eximición de impuestos a los terrenos baldíos, en nombre de la "equidad". Los propietarios reclamaban no hacerse cargo de los impuestos de negocios alquilados para lo cual en caso de negativas del municipio recurrían a los tribunales de la provincia.

*Respecto de las contribuciones directas que afectaban a la propiedad, reclamaban una revisión de las valuaciones de las propiedades urbanas y rurales ante el Gobernador.

Encontraron en la extensión de los pavimentos un motivo de permanentes presentaciones judiciales, en nombre de los pequeños propietarios, y de la necesidad de "amparar el esfuerzo de trabajadores que anhelan hallar solución equitativa al problema de la vivienda" amenazados por su alto costo. Ver "Reseña de la actuación del Centro "La Propiedad" desde su fundación hasta la fecha", Revista Centro "La Propiedad", imprenta Musumarra Hnos., Rosario, 1934.

³⁰ Ver Rigotti, Ana María. *Municipio y Vivienda. La vivienda del Trabajador. Rosario 1923/1948*. Tesis de Maestría FLACSO. CURDIUR, FAPyD /UNR., Rosario, 1996.

aquellas grandes empresas inmobiliarias dedicadas a la realización de loteos en áreas periféricas, consolidadas en las décadas anteriores, en pos de la expansión de la planta urbana. Esta disputa, si bien tomó un rumbo particular en nuestra ciudad, también era una problemática que se advertía en Buenos Aires.³¹

El proyecto de extender la ciudad hacia la periferia (sobre todo al Oeste³²) tenía como defensores a los propietarios de tierras no urbanizadas y a las grandes empresas inmobiliarias que contaban en el Consejo con el apoyo del Partido Demócrata Progresista (PDP). El PDP tenía como meta la puesta en marcha de una descentralización administrativa y jerarquización del rol parlamentario y de las instancias intermedias capaces de canalizar los reclamos de la sociedad civil. Entre otras innovaciones, su plataforma proponía la autonomía por parte del municipio para crear rentas propias a través de la creación de tributos. La autonomía municipal se estableció en Rosario y Santa Fe con la sanción de sus propias cartas orgánicas, mediante un mecanismo que incluía un referéndum, la iniciativa popular, (excluyentes del veto del poder ejecutivo) y la policía comunal lo que daba al electorado medio un rol hasta entonces no contemplado.³³ Este sector dirigente contaba además entre sus filas con representantes de sectores inmobiliarios dedicados a la urbanización de tierras.³⁴

Este grupo se inclinaba por el completamiento de áreas intersticiales de la ciudad, desde el centro hacia los antiguos barrios, habilitando tierras sin más servicio que el de proveer la apertura de calles. Las herramientas para el fomento de estos proyectos rondaban el tema impositivo.

Un ejemplo de ese incentivo al mercado de tierras y a los sectores de la construcción a través de una promoción cuantitativa, fue la propuesta del concejal Oroño, quien en 1921 pretendía estimular el proceso de traslado hacia la periferia de las clases trabajadoras. Su propuesta de ordenanza, sancionada en mayo de 1923, eximía de impuestos y de la obligada participación de técnicos (lo que suponía un plus en el valor de la construcción del 10%), a las construcciones de valor inferior a \$8000 que se encontraban por fuera de la primera ronda de bulevares (Oroño y Pellegrini). Este beneficio se redujo al año siguiente distanciándose del radio de la primera ronda de bulevares y disminuyendo el monto de obra a la suma de \$5000.

Otra estrategia de los defensores de la extensión de la trama urbana era el pasaje "...que traerá como lógica consecuencia la adquisición de pequeños lotes para la construcción de casas baratas a los pequeños comerciantes, industriales y al proletariado", y que abría la

³¹ Liernur, Jorge Francisco/ Pschepiurca, Pablo. *La red Austral. Obras y proyectos de Le Corbusier y sus discípulos en la Argentina (1924-1965)*, UNQ Prometeo, Buenos Aires, 2008. p.38.

³² Pampinella, Silvia. *El lugar del oeste y la operación Canals-Palacio de Justicia: formación arquitectónica y transformación urbana, Rosario, 1888-1892*. Rosario, mimeo. 1991.

³³ Ver Armida, Maisa. "La política rosarina", en Pla, Alberto (coord.). *Rosario en la Historia...op.cit.* pp. 69-70.

³⁴ Ver siguiente apartado. El concejal y luego intendente E. Morcillo que propiciaba desde su bancada emprendimientos como la VT era accionista del BER, entidad que entre 1924 y 1929 tuvo gran participación en la expansión de la planta urbana al Oeste.

posibilidad de multiplicar las rentas potencialmente asegurando el proceso de crecimiento (de la ciudad, y del capital acumulado por los empresarios que requerían de accesibilidad urbana a sus tierras).

"La ciudad alberga medio millón de habitantes, vivía congestionada y comprimida en un perímetro urbano ridículamente estrecho. La falta absoluta de calles pavimentadas más allá de los grandes bulevares hacía poco menos que imposible la vida del obrero modesto... El HCD interpretando honesta y patrióticamente las grandes necesidades que afligen a las clases populares ha caído en la cuenta que la tal ansiada y reclamada expansión no es posible si no se empieza por asegurar la circulación y el tráfico general en las calles suburbanas, dotándolas de pavimento para que puedan ser transitadas en todas las estaciones del año. Un medio seguro y regular de comunicaciones entre el centro y su periferia donde la vida para el hogar pobre es mucho más barata, más sana, más alegre y sobre todo más higiénica".³⁵

El proyecto que defendía la consolidación del centro, sostenido fundamentalmente por el mencionado *Centro La Propiedad*³⁶, como decíamos, se oponía a una ampliación de la planta urbana a costa de sus impuestos.

Encontraban entonces en la extensión de los pavimentos un motivo de permanentes presentaciones judiciales, en nombre de los pequeños propietarios, y de la necesidad de "amparar el esfuerzo de trabajadores" que anhelaban encontrar una solución equitativa al problema de la vivienda amenazados por su alto costo. En cambio, su objetivo era la jerarquización de la estética edilicia, proyecto también promovido por la *Asociación Patriótica Amigos del Rosario* y por la *Federación Pro-Fomento Edilicio*.

La postura y reclamos de los propietarios del centro coincidían con la de los profesionales universitarios ya que ambos grupos compartían intereses y eran liderados por Araya. De este modo, quienes propiciaban la mejora del área central donde se ubicaban sus propiedades asumían que el embellecimiento sólo podía resolverse con la acción de 'especialistas', lo que daba a los profesionales universitarios un lugar privilegiado en estas propuestas.

El conflicto entre los dos sectores quedaba expresado en circunstancias como el pedido de exención impositiva que hiciera el Dr. Daniel Infante³⁷ para el barrio Arriaga en nombre de la necesidad de los trabajadores humildes. Esta propuesta fue duramente atacada por Araya, quien desde la *Oficina de Obras Públicas* planteaba que dicho impuesto era ínfimo en relación al servicio prestado por el municipio y que dicha exoneración no haría sino beneficiar a las empresas inmobiliarias encargadas de la urbanización en detrimento de las arcas locales que debido a la precariedad de sus finanzas no estaban en condiciones de beneficiar a opulentas sociedades en perjuicio de sus rentas.

Estos dos grupos antagónicos coincidían en un punto: la autoridad local debía tener una participación activa, y fue justamente esta idea común la que consolidó las bases de la regulación municipal de la construcción en la ciudad. A partir de allí surgirían dos

³⁵ Carta de Deliot ET mayo 1929 F1999, citado en Rigotti, Ana María. *Municipio y Vivienda...op.cit.*

³⁶ Creado para rechazar la ley de congelamiento de alquileres, llegó a nuclear a casi 1500 afiliados, ver capítulo I "Rosario, particularidad y generalidad del mercado de viviendas: actores y escenarios".

³⁷ Daniel Infante fue intendente de la ciudad de Rosario entre el 20/11/1912 y el 10/04/1913.

regulaciones concretas cuyas discusiones se llevaron en paralelo, que posicionaron de forma privilegiada a los profesionales universitarios, asociando la calidad a la pericia de quienes construían: El nuevo *Reglamento de edificación* del 1931 y el *Plan regulador* de 1935. (Ver capítulo II)

Fue de esta pugna por una necesaria planificación urbana, que asegurara previsibilidad al mercado de tierras (en la que coincidían ambos actores aunque cada uno de ellos pensando en la orientación de las inversiones públicas hacia su sector), de la que se valieron los profesionales universitarios para ganar terreno en el mercado inmobiliario como especialistas capaces de resolver el problema.

LOS PROPIETARIOS CÉNTRICOS Y EL EMBELLECIMIENTO COMO OBRA DE ESPECIALISTAS

Desde comienzos del siglo XX, la degradación edilicia del área central preocupaba a aquellos sectores que especulaban en la zona, como a funcionarios públicos involucrados en la problemática. En este sentido el intendente Isidro Quiroga³⁸ entendía que sin la injerencia del municipio el problema no encontraría solución.

"...en pleno centro de la ciudad grandes fracciones permanecen baldías esterilizando urbanizaciones ya efectuadas a costa de grandes sacrificios. El problema queda en manos de la especulación privada y seguro que no lo resolverá consultando los intereses generales."³⁹

La cuestión edilicia, comenzaba a delinearse así, para este sector, en tanto "problema estético", y si bien en los debates se vinculaba directamente con los valores indispensables de una sociedad "moderna", parecía en realidad preocupar por su vinculación con aquellos otros valores que -en este caso más pragmática y terrenalmente- referían a la propiedad inmobiliaria.

"...es tiempo que los poderes municipales se preocupen en forma seria y detenida del embellecimiento de Rosario, ajustando sus iniciativas a este respecto en un plan conjunto que consulte las varias necesidades de la evolución social y sea un estímulo también para despertar la iniciativa privada que ha de contribuir al indispensable complemento práctico de las iniciativas oficiales, que tienda a afirmar la importancia de nuestra ciudad, ante propios y extraños, modernizando su aspecto general y dando impulso a su evolución estética"⁴⁰

Definitivamente el proyecto de embellecimiento de la ciudad suponía sólo una intención de embellecer sus áreas centrales. Proyecto que, acompañado por una insistente campaña de la prensa rosarina, respondía a los intereses ligados al valor de la propiedad en dicho sector, más allá de los criterios de valoración estética planteados. Esta cruzada en pro del embellecimiento ponía sobre todo el acento en el estado ruinoso de las edificaciones:

"...las calles Córdoba, el boulevard Oroño y la avenida Pellegrini, no pueden quedar libradas al arbitrio de los propietarios que obtienen grandes beneficios al usufructuar casas viejas o modestamente refaccionadas mediante altos arrendamientos,

³⁸ Dr. Isidro Quiroga fue intendente de la ciudad de Rosario entre el 30/06/1909 y el 20/06/1911.

³⁹ Memoria del Int. Quiroga 1909, citado en Rigotti, Ana María. *De la usina al caldero, el pensamiento reformador en un municipio en transición. Rosario 1915 / 1933*. Ponencia, Seminario Internacional Las políticas urbanas modernas. La cuestión de los orígenes". *ippur/ufjr csu/ cnrs pir Ville*. Río de Janeiro, 1994.

⁴⁰ *Ibidem*.

aprovechándose para ello de la iniciativa de aquellos propietarios que han edificado en forma costosa y artística.”⁴¹.

De modo que la arremetida también estaba librada contra quienes teniendo propiedades de insuperable valor posicional no les daban un mantenimiento acorde al mismo, desvalorizando las propiedades del resto a la vez que aprovechándose “parasitariamente” de los beneficios de quienes sí invertían. Estos rentistas, como expone Bragos, se veían amenazados “...por la expresión más arcaica de la especulación inmobiliaria: los propietarios de conventillos, casas de inquilinatos y hospedajes familiares”⁴², y encontraron en el diario *La Capital* un vivo defensor de sus intereses.

A la vez que a su mayor enemigo lo representaba aquel sector que como vimos pugnaba por una expansión irrestricta de la planta urbana:

“... la ciudad gana en extensión; sus barriadas van conquistando paulatinamente nuevas zonas; la subdivisión de la tierra, practicada generalmente, sin otros horizontes de previsión que el especular con una plusvalía futura, abre perspectivas insospechadas al problema de la vivienda...” “...para el ordenamiento de la ciudad, no solo porque la dimensión de la ciudad así lo exige, sino porque su no puesta en práctica es la causa de los problemas que la trastornan. Es así que, la incorporación al mercado inmobiliario de nuevas tierras ubicadas en la periferia de la ciudad, su lento proceso de ocupación y construcción lote a lote, las carencias de infraestructuras que esa ocupación en baja densidad trae aparejadas pone de manifiesto, directamente, la ausencia de un plan e, indirectamente, su necesidad.”⁴³.

Teniendo como enemigos a quienes degradaban el área central y a quienes promovían la extensión, los propietarios del centro pretendían que el control de la administración municipal no sólo restringiera ese crecimiento sin límites sino que además asegurara la calidad de lo edificado de acuerdo al emplazamiento, siendo que el valor de la tierra debía determinar el tipo de construcción a realizar:

“... la edificación misma tiene que ser objeto de un contralor más severo por parte de las oficinas técnicas del municipio a fin de que ella no constituya un adfesio en determinadas arterias, en las que los propietarios tienen el deber de construir casas monumentales que guarden relación con el valor de la tierra y con la importancia de las construcciones vecinas.”⁴⁴.

El discurso acerca del embellecimiento dejaba así de manifiesto el rol que encarnaban las elites rosarinas en su pretensión de reducir la ciudad a su centro.

Movidos por el descontento que les producía la extensión de servicios y tierras urbanas a costa de tasas e impuestos fijados con relación al padrón de alquileres, a la renta potencial de lo construido, los integrantes del *Centro La Propiedad* estructuraron un proyecto destinado a la promoción de la estética edilicia para privilegiar las zonas consolidadas, y a la restricción de nuevas urbanizaciones.

Respecto del primer punto una medida importante fue la propuesta de recuperación de la “belleza panorámica y usos recreativos para la costa”, despejando a los antiguos barrios

⁴¹ “Ordenanza sobre urbanización” *Diario La Capital* 18/6/1928.

⁴² Bragos, Oscar. “La prensa y los problemas urbanos”. *Cuadernos del CURDIUR* N° 58. p.9.

⁴³ “Ordenanza sobre urbanización” *Diario La Capital* 12/12/1928. Ver Bragos, Oscar. “La prensa y los problemas...” op.cit. p.12.

⁴⁴ *Ibidem* p.14.

linderos a la zona portuaria de aquellos cercos de terraplenes, rieles y galpones que los separaban.

Respecto del segundo y con el apoyo de propietarios de la zona Norte, planteaban un cambio del proyecto hasta entonces privilegiado para las viviendas de trabajadores. La propuesta sugería pasar de la casa higiénica en la periferia, al parque, campos de deportes y los balnearios ubicados a lo largo de la costa ahora a recuperar.⁴⁵

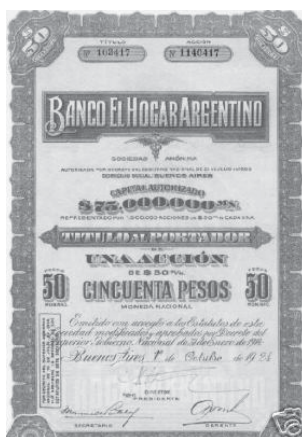
"... a título de que es un progreso para la ciudad, la especulación dilata la ciudad hasta esos barrios lejanos e inútiles desde el momento que adentro existe todavía sin edificar una gran masa de terrenos a los cuales, después, el municipio persigue con impuestos punitivos como si los propietarios tuvieran la culpa. Ella dilata los afirmados, las instalaciones de agua corriente y de los demás servicios causando el empleo de capitales inútiles que buscan compensaciones. La especulación causa el baldío interior y la ciudad chata de un solo piso de la ciudad argentina"⁴⁶.

Esta, obviamente, era una propuesta concreta alternativa que acompañaba la demanda de restricciones a la ordenanza de urbanización.

"En Rosario se han cometido verdaderos abusos abundando los callejones denominados "cortadas": que atentan contra la higiene, la seguridad y la salubridad publicas. Todo callejón está condenado a ser vaciadero de desperdicios, mal alumbrados, donde los servicios de barrido y limpieza nunca se realizan. Para habitaciones ventiladas y sanas no debe permitirse que se aumento esos focos insalubres con las llamadas "urbanizaciones" si se desea la apertura de calles que sean como las demás"⁴⁷.

Finalmente la salida sólo parecía posible a través de la obra de especialistas, de modo que el reclamo pasó a ser la suspensión de todo permiso hasta que se aprobara el Plan Regulador. (Ver capítulo II)

LA EXTENSIÓN URBANA EN MANOS DE ENTIDADES CREDITICIAS



La edificación de viviendas unifamiliares constituía en las grandes ciudades del país un negocio frecuente desde finales de 1800 cuando el mercado inmobiliario comenzaba a consolidarse. En este sentido las entidades de crédito y financiación que participaron de estas inversiones conformaron un actor muy importante del mercado de viviendas. En la mayoría de estos emprendimientos, la construcción de las pequeñas viviendas era el mecanismo que permitía poner en movimiento operaciones financieras basadas en la captación de los ahorros de los futuros propietarios. Una de las primeras empresas dedicadas a esta

⁴⁵ Ver Rigotti, Ana María. *Mirando al río, creciendo hacia el río. Rosario 1925/1940* 45pp, inédito. Rosario, Informe Final del proyecto "Rosario y el río. La Construcción del paisaje costero 1853 / 1940" PIA SCyT UNR bajo la dirección de A. M. Rigotti (Res. 240/92) , 1993.

⁴⁶ R. Araya en *La Propiedad* N°25,26 y 27.

⁴⁷ *La Propiedad* N°77/78, septiembre 1929.

actividad fue el *Banco Hogar Argentino* (BHA), fundado en Buenos Aires en 1899.⁴⁸

En Rosario, luego de la crisis de 1890 se reorganizó el sector inmobiliario, y a partir de allí, cómo describe Lanciotti:

“Las bajas de los precios y de los salarios, las restricciones financieras y el aumento de la liquidez promovieron un desplazamiento de la inversión financiera con riesgo inmobiliario hacia la producción de viviendas de alquiler... Uno de los factores que contribuyeron a dicho cambio fue el ingreso al mercado de tierras urbanas de los bancos, las compañías hipotecarias y las compañías de tierras.”⁴⁹

El *Banco Constructor Santafecino* (BCS) constituyó la primera sociedad anónima fundada por empresarios locales del sector. Creado en 1887, tenía por objeto comprar y vender fincas y propiedades para fraccionarlos en solares y venderlos, edificar casas para vender en remate público o alquilarlas y abrir una caja de ahorro para recibir depósitos. Su trayectoria no resultó exitosa. La compra de tierras muy caras en el pico del alza de precios (1887-1889), con la expectativa de su pronta conversión a uso urbano fue anulada por la crisis. La caída de los precios sobrevaluados de esas tierras, cuya urbanización debió esperar el nuevo siglo, ocasionó graves pérdidas a la compañía, que debió malvender sus propiedades.⁵⁰

Por su parte el *Banco Popular*, Sociedad Cooperativa Mercantil Limitada, fundado en 1899⁵¹ con el objeto de realizar operaciones bancarias, comprar y vender propiedades, mercancías y muebles, administrar propiedades y rentas, construir y reconstruir casas, intervino en el mercado inmobiliario mediante la venta financiada de terrenos y viviendas económicas concentradas en la quinta sección del municipio, al Sur del Barrio Arrillaga, promediando una rentabilidad anual del 40%.⁵²

En 1908, el *Banco Popular de Rosario* (BPR) se conformaba como la continuación del *Banco Popular*. Esta entidad eliminó su carácter cooperativo y se constituyó en una Sociedad Anónima cuyas operaciones consistían en:

⁴⁸ En Rosario contaba con una sucursal en calle Mitre y Santa Fe. Y hacia 1935 publicaba sus servicios de administración de propiedades por cuenta de terceros, periódicamente en la revista *Monos y Monadas*.

⁴⁹ Lanciotti, Norma S. *El pequeño y mediano empresario inmobiliario en las ciudades argentinas: Organización y prácticas de negocios, 1870-1914*. Publicación del XIV International Economic History Congress, Helsinki, Finland, August 2006. p.5.

⁵⁰ “Contrato de Sociedad del Banco Constructor Santafecino”, 24 de febrero de 1887, Protocolo del Escribano Bartolomé Sivori, 1887, en *Archivo de Protocolos Notariales*, Colegio de Escribanos de la Pcia. de Santa Fe, 2ª. Circunscripción en Lanciotti, Norma S. “Mercado Inmobiliario en Rosario: inversores, empresas y empresarios en la expansión urbana de entre siglos, 1880-1914.” *Publicación de las Séptimas Jornadas “Investigaciones en la Facultad” de Cs. Económicas y Estadística*, Octubre 2002. p.15.

⁵¹ El objetivo de esta entidad era dedicarse a “cobranzas, y anticipos, propender por todos los medios más eficaces a fomentar el ahorro y en general ejercer el comercio”. Su duración se establecía hasta 1949. El directorio estaba integrado por nueve miembros. El gerente tenía a cargo todas las operaciones y dicho cargo era ostentado por el iniciador de la institución: el Sr. Julio Matinez Deniz quien por reforma del estatuto de 1927 no podía ser removido del cargo de gerente a menos que se dispusiera en una asamblea de directorio con todos los integrantes presentes y con dos tercios de votos.

⁵² El gerente del Banco Popular era Julio Martinez Deniz y su directorio estaba integrado por Casiano Casas, Juan Cabanellas, Nicolás Borro, Natalio Ricardone (h), Juan Arrillaga, Víctor Pesenti, Sebastian Boggiano, Manuel Garcia y Candido Lueso. Ver Loyds, R., *Impresiones de la República Argentina en el Siglo XX*, op. cit. pp. 645, 650. en Lanciotti, Norma S. “Mercado Inmobiliario en Rosario: inversores, empresas...op.cit. p.19.

“... acordar créditos en cuenta corriente y en pagaré, Dar en anticipo o en préstamo con o si garantía pudiendo ser esta personal, hipotecaria o prendaria, podrá comprar, vender, permutar edificar o reedificar, arrendar o sub arrendar bienes raíces así como realizar cualquier operación que conviniese relacionada con la adquisición , venta, locación o hipoteca de bienes raíces”... “comprar y vender por cuenta propia o de terceros toda clase de valores mercaderías, efectos e inmuebles, otorgar hipotecas y préstamos.”⁵³

En mayo de 1916 el Banco modificó su estatuto afirmando que las operaciones de la sociedad serían las siguientes:

“... comprar, vender, permutar, edificar o reedificar, arrendar o subarrendar bienes raíces, así como realizar cualquier operación que conviniera relacionada con la adquisición, venta, locación o hipotecas de bienes raíces.”

De este modo bajo la permanente dirección y gerencia de Julio Martínez Deniz el banco concentraba su actividad en el rubro inmobiliario, aunque no sólo comprando y vendiendo bienes raíces sino también mediante el otorgamiento de créditos.

Si el negocio de construcción y venta de viviendas estaba instalado en las primeras décadas del siglo XX, cómo plantea Liernur “... en todos estos casos la participación de la arquitectura en la disputa por el control de la edificación media se producía en condiciones adversas.”⁵⁴

En este aspecto, la novedad en dichas intervenciones estuvo ligada a la incorporación en los primeros años '20 de los arquitectos como proyectistas de estas casas, acción en la que no fueron los actores locales sus promotores.

El primer Banco en incorporar a arquitectos en la ciudad de Rosario fue el mencionado *Banco Hogar Argentino* (BHA), acción que prontamente sería imitada por el *Banco Edificador Rosarino* (BER).

La operación comenzó en los primeros años de la década del '20 con la construcción de viviendas individuales para sectores medios- altos sobre el Bv. Oroño y en sus cercanías. Allí el BHA realizó una serie de *petits hôtels* en la manzana comprendida entre Oroño, Mendoza, San Juan y Alvear.

Entre estos proyectos financiados por el BHA, se encontraban algunas viviendas propiedad de Pedro S. Altube,⁵⁵ socio fundador al año siguiente del BER. Altube era molinero de la zona y hacia 1908 había participado en la fundación de la primera compañía aseguradora de tipo cooperativa con sede en Rosario: *La Unión Gremial*, donde ocupaba el cargo de gerente junto a Juan A. Montes y Julio U. Martín.⁵⁶

⁵³ Protocolo del Escribano Alfredo Maidagan, Registro 83, Tomo 7, año 1928. Folio 470.

⁵⁴ Liernur, Jorge Francisco. *Arquitectura en la Argentina del S. XX...op.cit.* p.53.

⁵⁵ Altube pertenecía a la comunidad vasca, casado con Gregoria Esperanza en 1892, tenía 4 hijos. En 1916 funda Villa Gregoria en Lonquimay, La Pampa.

⁵⁶ Montes nacido en Buenos Aires en 1902, cursó estudios de agrimensor, urbanista e historiador en la UBA. Julio Ulises Martín, inmigrante suizo fundador de la yerbatera Martín cuya planta se instaló en la ribera rosarina en 1920. Ver La Capital, Rosario, jueves 1° de abril de 1965- D. Juan A. Montes, Centenario de su natalicio.

EL BANCO EDIFICADOR ROSARINO: UN ACTOR DESTACADO DEL MERCADO INMOBILIARIO

La acción que el BHA emprendió desde Buenos Aires resultó atractiva a los capitalistas de la región, al punto que inmediatamente la asimilaron en una propuesta parecida, pero que superaría en magnitud a todas sus antecesoras.

En agosto de 1924, en una reunión en la *Bolsa de Comercio de Rosario* se formalizó la sociedad *Banco Edificador Rosarino* con similares objetivos que la del BHA.⁵⁷ Allí, Hugo Rosselli, Alfredo Maidagan, Agustín Pujals y el iniciador Pedro Altube acordaron las bases del estatuto que serviría de fundamento a la entidad. El escribano Maidagan, además registraría las operaciones del banco, del mismo modo que lo hacía desde comienzos de siglo con el BPR.

En este aspecto, hay que resaltar el destacado rol que jugaron los escribanos en el mercado de bienes raíces, pese a la transformación del papel significativo que ejercieron en el negocio inmobiliario hasta los años '80 del siglo XIX. Si bien en el nuevo siglo, cuando los circuitos de información tradicionales resultaban menos eficaces que antes en el marco del proceso de profesionalización de las empresas inmobiliarias, su importancia disminuyó, las asimetrías de la información propias de la actividad especulativa (en nuestro caso: el mercado inmobiliario), y su incidencia directa sobre las oportunidades de hacer o no un buen negocio ubicaron a los notarios en un lugar de importancia insoslayable en la circulación de esa información. Como plantea Lanciotti:

“...los notarios eran obligadamente consultados por los empresarios e inversores inmobiliarios acerca de la validez de los títulos de propiedad, las hipotecas que pesaban sobre un inmueble, etc... De este modo la actividad notarial constituyó una vía informal para administrar la información sobre el mercado inmobiliario.”⁵⁸

Dado que los escribanos manejaban información muy precisa, la clientela realizaba sus operaciones con escribanos de confianza que actuaran con cierta discreción y lealtad evitando realizar transacciones con sus competidores. En este sentido, la participación de los distintos notarios respondía a relaciones de amistad. Como las empresas por lo general mantenían relación con distintos escribanos para cada tipo de actividad se registra una cierta especialización de los mismos por actividad y por clientela. También era habitual que las grandes empresas trabajaran con más de un escribano. Siguiendo esta tendencia es de destacar que el BER también tenía entre sus accionistas al escribano Miguel Celaya con quien se repartían los registros de las operaciones.

El 13 de septiembre de 1924 se realiza finalmente la asamblea que da origen al BER. Como era habitual entre los integrantes de las empresas inmobiliarias, sus accionistas “eran hombres de la elite local que participaban directamente de las decisiones públicas respecto a la dirección y modalidad de la expansión urbana a través de sus funciones en el consejo

⁵⁷ Los integrantes de esta reunión fueron J.B. Cordiviola, P. Rasetti, S. Beristain, J. P. Ghirardi, A. J. Olivé, A. Pujals, J. Gaffner, H. Rosselli, A. Maidagan y P. Altube.

⁵⁸ Lanciotti, Norma S. *El pequeño y mediano empresario...op.cit.* pp17. sobre la función de los notarios como intermediarios financieros en contextos de información asimétrica, véase Hoffman Philip, Postel –Vinay Gilles, Rosenthal Jean-Laurent, *Des Marchés sans prix. Une économie politique du crédit de Paris, 1660-1870*, Paris, Ed. De l'ÉHÉSS, 2001. pp.11-25.

deliberante, y particularmente en la comisión de obras públicas del gobierno municipal.”⁵⁹ Entre sus integrantes se encontraba Esteban N. Morcillo, concejal de la bancada del PDP desde donde promovía la *Vivienda del Trabajador* por esos años.

El banco, en cuya gerencia se designó a Altube, quedaba conformado como una Sociedad Anónima cuyo capital inicial se constituía en la suma de 1.000.000 de \$mn representados por 5 series de 2000 acciones de 100\$mn cada una. El objeto principal de la sociedad era:

“...propender al mejoramiento edilicio, fomentar el ahorro y la adquisición de la vivienda propia. A tales fines se dedicará a la adquisición de inmuebles, construcción y venta de edificios, importación de materiales de edificación y demás anexos pertinentes.”⁶⁰

Además, se permitía a la Sociedad:

“...adquirir terrenos dentro de la zona urbana de la ciudad para construir en ellos casas habitaciones, pudiendo enajenarlas, bien al contado o bien con facilidades de pago. Adquirir inmuebles rurales, pudiendo mejorarlos y enajenarlos con las mismas condiciones establecidas en el inciso anterior. Adquirir fincas pudiendo ampliarlas, modificarlas, reconstruirlas y enajenarlas o arrendarlas. Adquirir bien en compras o por cualquier otro título, toda clase de bienes raíces en general y de derechos reales sobre los mismos y transferirlos, propendiendo a la subdivisión inmobiliaria a cuyo efecto las enajenaciones podrán hacerse fraccionadamente. Dar y tomar todo género de inmuebles en locación o sub-locación...”

De este modo el BER era el único banco que se dedicaba exclusivamente a la operación sobre construcción de viviendas, a diferencia del resto que tenía un espectro más amplio de operaciones comerciales.⁶¹

La gestión para la compra de los primeros terrenos se produjo apenas iniciada la Sociedad. Los primeros ubicados al límite Sur de la segunda ronda de bulevares fueron comprados a la *Sociedad Inmobiliaria Schaffhausen*⁶² e inmediatamente se inició la construcción de cinco viviendas.⁶³ Sin embargo la mayoría de las operaciones se realizaban con pequeños propietarios, sobre todo la edificación en terrenos ubicados entre la primera ronda de bulevares.

En 1926, a dos años de la fundación de la Sociedad se sumaban nuevos accionistas e incluso participaban de la misma otras empresas y sociedades comerciales importantes de la ciudad, lo que mostraba el éxito del emprendimiento.

⁵⁹ Lanciotti, Norma S. “Mercado Inmobiliario en Rosario: inversores, empresas...op.cit. pp15

⁶⁰ *Estatutos Sociedad Anónima “Banco Edificador Rosarino”*, Protocolo del Escribano Alfredo Maidagan, Registro 83, Tomo 7, año 1924. Folio 3040.

⁶¹ Da cuenta de esto la operación realizada el 17 de noviembre de 1928, donde se realiza una Hipoteca sobre el inmueble de Córdoba entre Francia y Suipacha, de los Srs. Luis Antonio Gaia, Luis Anselmo Gaia, Pedro Enrique Gaia, Atilio César Pedro Gaia, como garantía del préstamo de 10.000\$mn al plazo de un año firmando pagarés cada 6 meses con un 8% anual de intereses. Ver *Escrituras de Hipoteca Sr. Luis Antonio Gaia y Otros al “Banco Popular de Rosario”*, Protocolo del Escribano Alfredo Maidagan, Registro 83, Tomo 6, año 1928. Folio 2817.

⁶² De origen suizo la sociedad estaba representada en los Srs. Ernesto J. Cassarino y José Meca. Esta Sociedad se dedicada a la venta de franjas de terrenos urbanos y rurales poseía varios terrenos cercanos a la Av. 27 de febrero. A esta misma sociedad el banco le compraría en 1928 los terrenos del conjunto ubicado en España entre Ocampo y Viamonte.

⁶³ Los terrenos, que sumaban aproximadamente 75 metros de frente, estaban ubicados en calle Ocampo entre Laprida y Buenos Aires. Ver *“Sociedad Inmobiliaria Schaffhausen” al “Banco Edificador Rosarino”*, Protocolo del Escribano Alfredo Maidagan, Registro 83, Tomo 7, año 1924.

La presencia en las asambleas del arquitecto Hilarión Hernández Larguía y del Ingeniero Morgantini evidenciaba que la relación entre el Banco y los profesionales no se resolvía mediante un empleo retribuido con un salario, sino que los mismos participaban como socios accionistas de un porcentaje de las ganancias.

Por esos años comienzan las compras de terrenos hacia el límite Oeste de los bulevares, adquiriendo finalmente en 1928 a Alfredo Rouillón⁶⁴ un cuarto de manzana donde se conformaría el conjunto del Pasaje Monroe.⁶⁵ El éxito de la entidad se verificaba en la amplia aceptación de sus accionistas de las medidas adoptadas por sus directivos cuyos resultados redundaban en beneficiosos réditos.⁶⁶

Las viviendas construidas por el BER estaban destinadas a una franja media del mercado que hasta entonces no había sido contemplada. La prerrogativa de “fomentar el ahorro y la adquisición de la vivienda propia” no se agotaba en los enunciados del estatuto. Más allá de las indiscutidas ganancias que otorgaran las transacciones, las ventajosas condiciones y la accesibilidad de las hipotecas fue un factor fundamental del impacto de la propuesta y del masivo acercamiento de quienes de otro modo no podían adquirir una vivienda de cierta calidad y acorde a su status social medio.

Las opciones eran variadas. Además de los loteos que realizaba el Banco sobre grandes terrenos en los límites de la primera ronda de bulevares. También participaron quienes daban un terreno propio en garantía de la hipoteca. Quien no aportaba su terreno propio debía comprárselo al Banco y en el mismo acto gravarlo en hipoteca, a la vez que el Banco se obligaba a la evicción de la vivienda y saneamiento de acuerdo con el plano pliego, condiciones y demás detalles firmados por las partes.

Las condiciones del crédito no se ligaban al tipo edilicio de la vivienda. A diferencia de los emprendimientos gubernamentales o los grandes loteos privados, la diversidad de terrenos en los que se concretaban las construcciones no habilitaba un modelo de casa repetible a través del cual se establecieran valores fijos de las hipotecas. En la mayoría de los casos la variedad de dimensiones de los terrenos como sus ubicaciones -y sus consiguientes ventajas inmobiliarias: cercanía al centro, accesibilidad al transporte público, orientaciones, servicios infraestructurales, cercanía a espacios verdes, instituciones, etc.- redundó en la variedad de los montos de cuotas para cada caso particular. A pesar de ello, las operaciones se encontraban tipificadas en planillas que fijaban el número de cuotas, los valores de amortización e intereses.

⁶⁴ Alfredo Rouillón fue intendente de Rosario entre el 07/10/1922 y el 06/10/1923. concejal, presidente de numerosas sociedades comerciales, fundador de varios clubes de la ciudad de Rosario (Jockey Club, Club Rosarino de Pelota).

⁶⁵ Ver *Escrituras de Venta Sr. Alfredo J. Rouillón al “Banco Edificador Rosarino”*, Protocolo del Escribano Alfredo Maidagan, Registro 83, Tomo 6, año 1928.

⁶⁶ Ver Folio 14 del libro de actas de la *Asamblea de la Sociedad Anónima Banco Edificador Rosarino*. Protocolo del Escribano Alfredo Maidagan, Registro 83, Tomo 6, año 1928.

Las condiciones de la operación se plasmaban en un contrato tipo que se adaptaba a las distintas circunstancias en una serie de variantes que daban flexibilidad.⁶⁷ En ellos el comprador se comprometía a adquirir la casa como vivienda propia y a no arrendar la propiedad adquirida sin previo acuerdo con el banco mientras se encontrara vigente la hipoteca.

Valores de las Casas para las distintas planillas del BER									
Planilla	Nº cuotas	Duración de la hipoteca en años	Monto cuotas	Monto total de la operación	Precio terreno o anticipo en efectivo	Saldo en hipoteca	Interés anual	amortización	Suma total de la hipoteca
A	248	20 y 8 meses	152	22.000	3.000 terreno	19.000	7,5%	2,1%	37.696
A	248	20 y 8 meses	163,44	27.100	5.420 anticipo	21.680	7,5%	2,1%	40.533,12
A	248	20 y 8 meses	220	33.500	6.000 terreno	27.000	7,5%	2,1%	54.560
B	160	13 y 4 meses	184,40	23.050	4.610 anticipo	18.440	7,5%	4,5%	29504
C	120	10	324	27.000	3.000 terreno	24.000	7,5%	6,9%	38880

CUADRO Nº 9. FUENTES: Fuentes: *Escrituras de Venta e Hipoteca Sr. José María Gómez Devia al "Banco Edificador Rosarino"*, Protocolo del Escribano Alfredo Maidagan, Registro 83, Tomo 7, año 1928. Folio 3211. *Escrituras de Venta e Hipoteca Sr. Arturo Cardoso Carballo al "Banco Edificador Rosarino"*, Protocolo del Escribano Alfredo Maidagan, Registro 83, Tomo 7, año 1928. Folio 3225. *Escrituras de Hipoteca Sr. David Otero al "Banco Edificador Rosarino"*, Protocolo del Escribano Alfredo Maidagan, Registro 83, Tomo 7, año 1928. Folio 3235. *Escrituras de Hipoteca Sr. Aureliano Acebes al "Banco Edificador Rosarino"*, Protocolo del Escribano Alfredo Maidagan, Registro 83, Tomo 7, año 1928. Folio 3243. *Escrituras de Venta Sr. Manuel López Román al "Banco Edificador Rosarino"*, Protocolo del Escribano Alfredo Maidagan, Registro 83, Tomo 6, año 1928. Folio 2882.

En general los terrenos aportados por los clientes eran tomados por el banco a mitad de precio de su valuación quedando en evidencia la ganancia de la sociedad de crédito.

En la mayoría de los casos, quienes construían con el banco aportando su terreno habían adquirido el mismo en los últimos dos años, como parcela aislada. Aunque las facilidades y accesibilidad de las cuotas, supuso para sectores medios con capacidad de ahorro una inversión más allá del acceso a la vivienda propia (incluso dividiendo terrenos para la construcción de más de una vivienda), en estos casos no se trataba de operaciones de gran envergadura para los adquirentes de las casas.

LA VIVIENDA DEL TRABAJADOR: "UNA EMPRESA INMOBILIARIA MÁS"

Paralelamente a la actuación del BER, se daba en nuestra ciudad el primer y único emprendimiento de construcción directa por parte de un organismo público de los años que nos ocupan: la *Vivienda del Trabajador* (VT). Con la iniciativa del entonces concejal Esteban Morcillo y siguiendo ejemplos como los de la *Comisión Nacional de Casas Baratas* en Buenos Aires, el municipio de Rosario inició la construcción de tres barrios de viviendas para sus empleados.

La atinada designación que Rigotti estableciera para caracterizar la VT, se consolida y toma nuevo impulso al considerar la vinculación de personalidades como Morcillo con la actividad del BER. El tratamiento que desde el consejo, y luego desde la intendencia, Morcillo daba a

⁶⁷ Ver Contrato tipo del BER en Anexo.

la vivienda y a la urbanización de zonas en las cuales paralelamente el BER construía, clarifica el rol de la administración municipal respecto de las operaciones inmobiliarias por esos años. El tratamiento de la VT como “una empresa inmobiliaria más”⁶⁸, profundizó las ventajas del BER. La estrecha vinculación de ambos emprendimientos colocaba a la VT como uno más entre los ofrecimientos privados, a la vez que contribuía a destacar a la sociedad comercial del conjunto permitiéndole consagrarse como ‘la’ empresa inmobiliaria de esos años.

Evidentemente las condiciones del BER eran muy satisfactorias y de allí su éxito. Mientras las casas de la VT –sólo accesibles a empleados municipales- rondaban una cuota de entre 148.40\$mn (para viviendas de 123m²) y 212,01\$mn para el tipo más costoso con una amortización de 2% y un interés del 8%. El BER ofrecía cuotas a partir de 152\$mn para viviendas de similares características y un interés anual de 7,5% -un punto más altas que las de la *Compañía de Construcciones Modernas* y las de la *Comisión Nacional de Casas Baratas* en Buenos Aires⁶⁹- sumando a esto que en ellas se contaba con un proyecto exclusivo de arquitectos y la originalidad de la fachada que hasta entonces era patrimonio de los emprendimientos para sectores mejor posicionados.

Costo definitivo de las Viviendas del Trabajador y su relación con los sueldos posibles									
tipo	Características del tipo	Precio (\$)	Precio c/terreno	Cuota base	seguro	extras	terreno	Total cuota (\$)	Sueldo
A	2 habitac. vestíbulo baño y cocina	7851	\$8705	66	2.70	21.70		87.00	53 %
B	3 habitac., vestíbulo, baño y cocina	10031	\$10919	84	3.78	22.00	18	127.78	61 %
C	de altos y bajos: sala, comedor, vestíbulo, baño.	13750	\$14638	114	6.31	30.00	18	148.40	52 %
D	petit hotel con sala, comedor, vestíbulo, cocina.	18001	\$19009	150	7.51	46.50	18	214.50	57 %

CUADRO Nº 10. FUENTE: Rigotti, Ana María. *Municipio y Vivienda. La vivienda del Trabajador. Rosario 1923/1948*. Tesis de Maestría FLACSO. CURDIUR, FAPyD/UNR., Rosario, 1996. pp 59-60 y pp 102-103 ⁷⁰

Si bien la VT no tenía apertura al mercado general, la comparación con este emprendimiento hace evidente el incentivo que dio la administración municipal a la viabilidad de la empresa privada. Las recargas en las cuotas de las VT suponían finalmente una serie de costos encubiertos destinados a obras de acercamiento de infraestructuras que mejoraban las áreas periféricas a la primera ronda de bulevares favoreciendo a los emprendimientos privados de extensión.

Teniendo en cuenta que los alquileres de viviendas de entre dos y más dormitorios oscilaban entre los \$100 y los \$200, las cuotas del BER aparecían como una verdadera oportunidad de acceso a la vivienda propia para quienes contaban con algún ahorro o un

⁶⁸ Rigotti, Ana María. *Municipio y Vivienda...op.cit.* pp. 59-60.

⁶⁹ En Buenos Aires la CCM ofrecía viviendas del tipo C en cuotas 45% (CCM 1% de amortización y 6,5% de interés anual, CNCB 3% amortización y 5% de interés y VT 2% y 8%). ver Rigotti, Ana María. *Municipio y Vivienda op. cit.* pp. 59-60.

⁷⁰ Los valores de los precios para cada tipo podían variar entre los valores apuntados en el cuadro y hasta \$1.000 más según tres variantes de ubicación y disposición en el terreno. Para mayores precisiones ver la fuente de estos datos: Rigotti, Ana María. *Municipio y Vivienda...op.cit.* pp. 59-60 y 102-103.

terreno que permitiera iniciar el contrato y no se veían incluidos en los emprendimientos para empleados municipales.

Estas hipotecas -equivalentes a los valores de los alquileres-, acercaron la posibilidad de la vivienda propia a un sector, equivalente a un cuarto del total de inquilinos de la ciudad, que hasta el momento alquilaba sin mayores posibilidades.

Número de viviendas en Rosario según monto de alquiler y número de piezas (1929)			
habitadas por propietarios	15.758		
En alquiler			
alquiler hasta \$50	13.123		1 pieza 8.522
alquiler hasta \$100	9.353		2 piezas 12..920
alquiler hasta \$150	3.960		3 o 4 piezas 15.123
alquiler hasta \$200	2.630		5 o + piezas 7.873

CUADRO Nº 11. FUENTE: Cifras aportadas por el concejal Antelo sobre el total de viviendas existentes en Rosario. ver Rigotti, Ana María. *Municipio y Vivienda. La vivienda del Trabajador. Rosario 1923/1948.* Tesis de Maestría FLACSO. CURDIUR, FAPyD /UNR., Rosario, 1996. p. 102.

Los ecos de la crisis del '29, si bien no repercutieron directamente en la construcción, sí lo hicieron en este tipo de emprendimientos crediticios afectando el comportamiento del mercado inmobiliario. La recesión provocó el abandono de un alto número de viviendas rentadas generando una reducción en los alquileres de hasta el 40%. De modo que aquella ventaja que proponía el BER se vio revertida marcando el fin de aquella empresa, simultáneo al de la VT. Sin embargo, los efectos sobre otros tipos inmobiliarios no serían negativos. A diferencia de otras ciudades, en Rosario el pico más alto de permisos de construcción y de valores de las obras, vimos, se daba en 1930 y comenzaría a descender recién en 1931 alcanzando el pico más bajo hacia 1934.⁷¹

LOS TIPOS INMOBILIARIOS, REVELADORES DEL CAMBIO

Las primeras décadas del s. XX capitalizaron intensas discusiones sobre las viviendas para los sectores populares registradas desde fines del siglo XIX, donde la misma no era pensada como un problema exclusivamente cuantitativo, sino que se caracterizó por un tipo de “acción particular que tendía a debatir las formas que debían asumir los nuevos tipos de edificación popular y a comprobar su funcionamiento a través de construcciones experimentales.”⁷²

Por esta razón, como plantea Ballent desde el punto de vista arquitectónico, este proceso fue muy fructífero presentando una intensa experimentación de tipologías arquitectónicas alternativas a las tradicionales: la ‘casa compacta’ o ‘cajón’ como tipo de vivienda individual, alternativa a la tradicional ‘casa chorizo’ o a las casillas de un solo cuarto en lotes suburbanos o barrios-parque; y los pabellones y las ‘casas de departamentos’ en el caso de la vivienda colectiva, alternativas a los ‘conventillos’ para lotes urbanos. Estas nuevas tipologías, que comienzan a hacerse presentes en las ciudades capitales desde fines del

⁷¹ Ver Cutruneo, Jimena Paula. *“Mercado de viviendas y arquitectos. Rosario 1920-1948.”*, actas “Vº Jornadas Nacionales Espacio, Memoria e Identidad.”, FHyA UNR, Rosario, octubre 2008.

⁷² Ballent, Anahí. *Las huellas de la política...op.cit.* p.59.

1800, sufrirán un impacto significativo y mayor alcance en todas las ciudades importantes del país a partir de 1920 cuando los arquitectos comienzan una participación más significativa en el mercado de viviendas. Como veremos, si bien dicha conformación, con correlato en las formas modernas de vida, puede considerarse estabilizada en lo esencial en los años 1930, tendrá cierre definitivo hacia fines de los '40 cuando nuevos paradigmas arquitectónicos y políticos cambien el rumbo de las búsquedas en la profesión.

Los cambios tipológicos ampliamente estudiados desde la óptica de las renovaciones del habitar moderno⁷³, fueron encarados por la profesión como estrategia de inserción en el mercado, y también fueron el resultado de demandas coyunturales respecto de la redefinición del habitar promovida por los distintos procesos de modernización.⁷⁴

En el apartado anterior hemos referido a la consolidación en Rosario de un mercado inmobiliario estable en los primeros años del s. XX, con la presencia de actores y una estructura urbana que, haciéndose eco de los procesos de modernización y metropolización comenzados hacia 1880, darían lugar al nuevo rol de los arquitectos. Más allá de los elementos descritos en el apartado anterior, esa consolidación se hizo visible y se materializó en la presencia y estabilización de ciertos “tipos” edilicios que resolvían las demandas de la especulación inmobiliaria. Además algunos de estos tipos estimularon el crecimiento de la ciudad por lo que se convirtieron en verdaderos motores del crecimiento urbano. Como plantea Liernur:

“Los cambios en la estructura del territorio y las ciudades deben ser tenidos en cuenta si se quiere comprender no solamente de que manera, en tanto dispositivos físicos activos y en tanto emisores de mensajes, los nuevos artefactos edilicios vendrán a potenciarlos o a ponerlos en crisis, sino también el modo en que los ya existentes condicionaron a su vez la dirección de esos cambios.”⁷⁵

Si bien para la arquitectura el concepto de *tipo* supone desde el siglo XIX la presencia de ciertos esquemas distributivos y de agrupación que conllevan configuraciones formales determinadas (más allá de las particularidades de cada caso concreto –modelo-).⁷⁶ En nuestra tesis definimos como *tipo inmobiliario* a la conjugación de ciertos programas⁷⁷ con esquemas tipológicos que los resolvían de manera casi exclusiva en el periodo que nos ocupa. Es esta categoría la que nos permite incluir no sólo resoluciones formales sino su relación con una serie de problemáticas arquitectónicas que asumían ciertos condicionantes

⁷³ Ver Ballent, Anahi. “La ‘casa para todos’: grandeza y miseria de la vivienda masiva.” en *Historia de la vida privada en la Argentina. La Argentina entre multitudes y soledades. De los años treinta a la actualidad.* tomo 3. Taurus, Buenos Aires, 1999. Ballent, Anahi. *Las huellas de la política. Vivienda, ciudad, peronismo en Buenos Aires, 1943-1955.* ed. De la Universidad de Quilmes/ Prometeo 3010, Buenos Aires, 2005. Iglesia, Rafael. “El 29: espejo de la arquitectura” en *Nuestra arquitectura*, Buenos Aires, 1980. Liernur, J. Francisco. *Arquitectura en la Argentina del siglo XX. ...op.cit.* Liernur, J. Francisco. “Buenos Aires: la estrategia de la casa autoconstruida”...op.cit. Liernur, J. Francisco. “Casas y jardines. La construcción del dispositivo...op.cit.

⁷⁴ Ver Ballent, Anahi. *Las huellas de la política...op.cit.* p. 60.

⁷⁵ Liernur, Jorge Francisco. *Arquitectura en la Argentina del S. XX...op.cit.* pp. 14-15.

⁷⁶ Para más precisiones respecto del concepto de tipo y modelo ver A. C. Quatremère de Quincy, *Dictionnaire d'architecture T2*, Librairie d'Adrien Le Clère, 1832. Grandinetti, Pierluigi *La cuestión tipológica en la composición arquitectónica*, Traducción: Silvia Rumieri, mimeo. Quaroni, Ludovico *Proyectar un edificio. Ocho lecciones de arquitectura*, Xarait Ediciones, Madrid, España, 1980.

⁷⁷ Ver definición de *programa* en capítulo III, apartado “Nuestros arquitectos entre la sistematización...”

(costo, higiene, familia, etc.), dentro de un marco de referencia que era el horizonte de ideas y realizaciones de su momento histórico. La propuesta de pensar en *tipos inmobiliarios* asume entonces la idea de una constelación de formas y problemas atinentes al mercado de la vivienda.

En este sentido, en este apartado, analizaremos aquellos *tipos inmobiliarios* espontáneos presentes en las primeras décadas del siglo XX que surgieron como consecuencia de las ventajas de ciertas ubicaciones y los valores de la tierra diferenciales según las distintas zonas. El surgimiento espontáneo (digamos sin intervención coordinada o conciente de profesionales, sin su teorización) de ciertos modos de agrupamiento que mejoraban el rendimiento del terreno respecto de las demandas y los sectores sociales a los que se dirigían, supuso en las ciudades modernas el desarrollo de estos *tipos inmobiliarios*, que explotando dichas ventajas, supieron abastecer el mercado inmobiliario y ofrecieron el material sobre el que las primeras generaciones de arquitectos formados en el país trabajarían a partir de la década del '20. El estudio de estos tipos consolidados entre 1900 y 1920, nos permite identificar en el periodo analizado, las transformaciones introducidas por estos arquitectos en el mercado de viviendas.

La presencia de ciertos tipos edilicios para el mercado en general presentaron rasgos similares en las principales ciudades latinoamericanas aunque con variadas designaciones que daban cuenta de los modos de vida y los edificios destinados a los sectores populares (conventillo, casas colectivas, casas baratas) y de los sectores más acomodados (palacios, edificios en altura, etc.).

Como vimos en el apartado anterior, la particularidad de cada ciudad respecto de sus condiciones económicas, geográficas, la presencia de determinados sectores sociales (comitentes y usuarios) y sus respectivas demandas, las políticas y regulaciones sobre la construcción y sus actores configuraron modos particulares de esos tipos para cada urbe.

Nuestra intención de analizar el proceso de ampliación de la actividad de los arquitectos al mercado de viviendas requirió identificar precisamente los mecanismos arquitectónicos de cada tipo existente para verificar y dimensionar su impacto en ese ámbito. Por otra parte resultó indispensable al análisis cuantitativo la circunscripción del caso para mensurar la incidencia de cada uno sobre la planta urbana. Por este motivo trabajamos sobre los *tipos inmobiliarios* presentes en Rosario siempre comparando y volviendo sobre ejemplos de otras ciudades que pudieran haber servido de referentes.

La variedad de opciones, de formas de agrupamiento de las viviendas para el mercado alejaron hasta hoy la posibilidad de pensar a todos estos edificios como parte de una misma problemática: la especulación. Aquí, considerando que comparten esta condición de mercancías, describiremos las características singulares que llevaron a la adopción de recursos proyectuales particularizados para cada *tipo inmobiliario* presente en Rosario hacia 1920: los *palacios de renta*, las *casas de altos*, las *viviendas individuales financiadas* (desde

casas baratas a los *petits hôtels*), las *casas de vecindad* y las *casas para obreros*; cuya transformación caracterizamos en los siguientes apartados.

Debemos aclarar que si bien nuestro objeto de análisis son las viviendas mercancía (en el sentido que las definimos en la introducción) y sus variantes tipológicas, para referirnos a los tipos pre- existentes hemos incluido algunos *tipos inmobiliarios* que en su origen no fueron pensados como mercancía, pero que serán insumo de los arquitectos en el proceso de transformación tipológica. Es decir que en algunos casos (como las *cités* o los *petits hôtels* de las entidades de crédito) la propuesta de tipos arquitectónicos para el mercado instalada a partir de los años '20 fue inspirada en tipos inmobiliarios presentes en la ciudad, no siempre destinados a la especulación inmobiliaria. Podríamos decir entonces que en este proceso se mercantilizan programas con resoluciones formales características que hasta el momento no se pensaban en tanto *mercancía* (en el sentido que le adjudicamos en esta tesis).

LOS TIPOS INMOBILIARIOS PRE EXISTENTES (1900-1920)

Si bien la periodización propuesta tiene como inicio el año 1920, el hecho de situar en esta década el comienzo del proceso de reformulación de *tipos inmobiliarios* por el avance de los arquitectos en el mercado de viviendas, hace necesario definir aquellos objetos que serán materia prima en dicha redefinición y a partir de los cuales se producirá la transformación.

Para poder visualizar los cambios en las tipologías comenzaremos el análisis en 1900 de modo de poder establecer relaciones de continuidad o no con las tipologías existentes e identificar comparativamente los cambios que ocurren con la participación de los arquitectos.

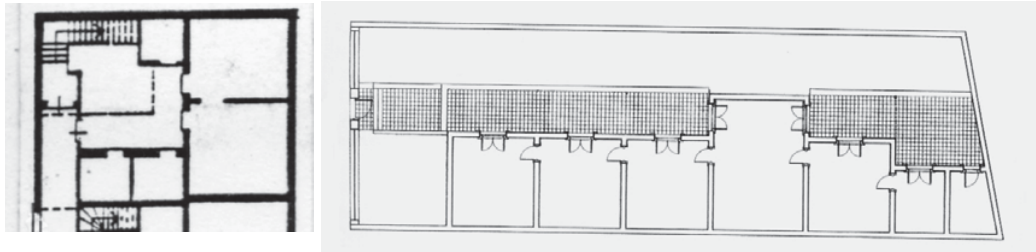
En Rosario, y en general en todas las grandes ciudades del país, hasta la década del '20, en todos los tipos inmobiliarios, los esquemas distributivos de las unidades no variaban más que por la complejidad de los requerimientos de mayores o menores superficies según el destinatario y repitiendo esquemas más o menos probados.

Así el esquema de *casa chorizo* para la distribución de unidades residenciales era 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 donde participaban arquitectos de su proyecto. La producción en la ciudad daba cuenta de esta tipificación de ciertas variantes. El único tipo residencial que escapaba a este esquema era el palacio urbano destinado a las elites inspirado en los hoteles franceses.

Mucho se ha hablado de la *casa chorizo* y las implicancias de este esquema distributivo en la habitabilidad y sociabilidad de las primeras décadas del siglo XX.⁷⁸

⁷⁸ Ver Liernur, J. Francisco. "Casas y Jardines. La construcción del dispositivo...op.cit. Aliata, Fernando, "casa chorizo" en AAVV. *Diccionario de Arquitectura Argentina*. Ed. Clarín. Buenos Aires

Entendiendo que se trató de un esquema en hilera de habitaciones conectadas internamente mediante puertas alineadas (*enfilade*), apoyada sobre una medianera, acompañada de una circulación en galería hacia un espacio abierto, que en general ocupaba un lote angosto y alargado; la ambigüedad y adaptabilidad de este esquema permitió múltiples variantes, adaptándose a distintas ubicaciones en la planta urbana (desde lotes periféricos a enclaves céntricos), a diferentes tipos edilicios (desde vivienda individual a edificaciones en altura), a distintos tamaños de lotes y hasta variedad de usos (viviendas, comercios, oficinas, depósitos, talleres). En consecuencia respondía a gran variedad de franjas de usuarios y sectores sociales resolviendo con su flexibilidad las problemáticas de la gran movilidad social que se producía en esos años.



Izq. Esquema de *casa romana* utilizado en Casa Berizzo, Buenos Aires 1036-38-42 (Rosario), Cr. Máspoli, 1913. Der. Esquema *casa chorizo* genérico. (Imagen VVAA *Diccionario de Arquitectura Argentina*. Ed. Clarín Clarín, Bs.As., 2004)

Esta versatilidad permitió explorar diversas posibilidades de renta del suelo sin mayores complicaciones técnicas. La posibilidad de contar con variedad de número de habitaciones cúbicas en ristra con dimensiones típicas (coincidentes con las dimensiones de los perfiles de hierro que generalmente se utilizaban para las bovedillas -de 4 a 4,50m-), también facilitaba su crecimiento posterior con el agregado de unidades.

En el caso de los propietarios que pretendían multiplicar sus rentas, el esquema se adaptaba óptimamente a la división de grandes lotes posibilitando densificar la construcción en áreas que se valorizaban rápidamente con el aumento de la población.

Otro elemento que contribuyó a su consideración era la adaptabilidad a distintas orientaciones, a distintos sistemas constructivos, y la graduación de accesibilidad y privacidad de cada habitación de acuerdo a la cercanía o no con el frente, posibilitando estratificaciones como sucediera en las casas coloniales similares a las casas pompeyanas.

En los lotes alejados del centro de la ciudad era costumbre dejar un retiro de unos tres o cuatro metros en el frente para la posibilidad de construir luego otra habitación que además resolviera la fachada. En cambio, los lotes céntricos, donde el precio de los terrenos era comparativamente más alto y las reglamentaciones edilicias con frecuencia lo exigían, las habitaciones llegaban hasta el frente cerrándolo completamente. En Rosario, por

2004. pp. 29-30 ver también Aliata, Fernando. *La ciudad regular. Arquitectura, programas e instituciones en el Buenos Aires post revolucionario (1821-1835)*, Tesis doctoral, Fac. de Filosofía y Letras de la UBA, 1999. Hardoy, Jorge E. "La vivienda obrera en...op.cit. Gutierrez, Ramón. *Arquitectura y urbanismo en Iberoamérica*. Ed. Cátedra, Madrid, 1983. De Gregorio Roberto. *La casa criolla*. Tesis doctoral. Andalucía España. 2004.

reglamentación municipal, la altura mínima de las habitaciones era de 4 metros.⁷⁹

Es este mismo esquema en hilera el que con algunas modificaciones cristalizó el paroxismo de la especulación inmobiliaria en su definición del *conventillo*.⁸⁰ Quizás fue esta utilización la que llevó a su condena moral y a pensar su redefinición.

La crítica a este tipo de espacio tuvo como argumento que su conformación abierta favorecía la promiscuidad y la ausencia de privacidad. La formación de la idea de familia nuclear moderna implicó un cambio drástico en las formas del habitar y marcó el comienzo de un proceso de transformación rápido de este tipo altamente utilizado. La necesidad de contar con un control y unidad mayor de la vida familiar será el punto inicial para que desde partidos políticos, prensa, organismos estatales y asociaciones civiles, comience una campaña tendiente a desacreditar este tipo, en consideración de la función disgregadora de este género de vivienda, su imposibilidad de adaptarse a las nuevas actividades domésticas que la revolución técnica permitía incorporar a la casa.

Una variante no tan versátil pero muy utilizada en los lotes pequeños y de poca profundidad fue el esquema de *casa romana*. A pesar de tratarse de un esquema cerrado en L o en U, a diferencia de la *casa chorizo* que posibilitaba el crecimiento por agregación, era difundido por revistas y manuales modernos (Choisy -1899-, la *Revista de Arquitectura* -desde 1916-, luego Grifinni -1933) y fue muy utilizado en los agrupamientos en profundidad y altura hasta entrados los años '30 por arquitectos y hasta la década siguiente por constructores.

A estas unidades se accedía generalmente por el patio lateral a no más de dos habitaciones inespecíficas. La cocina y baño accesibles desde el patio se disponían sobre la medianera del fondo frontal al ingreso.

Como veremos más adelante, es a partir de estos esquemas que la profesión intervendrá activamente generando cambios distributivos e incluso producirá la aparición de nuevos tipos edilicios como el *rascacielos* y el *edificio de renta* en altura.

Este estado de situación con el que se encuentran los arquitectos en la década del '20, signado por las preocupaciones del Estado y de entidades filantrópicas respecto del habitar de los sectores populares, será un importante puntapié de la transformación tipológica que encarnarán en las décadas siguientes. Y si bien, en general, muchos de los tipos que describiremos se resolvían mediante una disposición lineal, intentaban ya desvincularse del esquema característico de la *casa chorizo* y *casa romana* que mencionamos.

⁷⁹ Hardoy, Jorge E. "La vivienda obrera en...op.cit. p.93.

⁸⁰ El conventillo había llegado rápidamente a la definición de un tipo que no requería la intervención de especialistas: se trataba de una sucesión simple de cuartos iguales entre sí, alineados a lo largo de uno o ambos lados de un espacio abierto de la menor dimensión posible, eufemísticamente llamado patio, al final del cual se agregaba un número generalmente exiguo de retretes y piletos. Para construirlo se empleaba una tecnología elemental, en la mayor parte de los casos utilizando materiales precarios (tablas y tirantes de madera, chapas de zinc, o elementos usados de descarte) y, a veces, muros de mampostería. En los casos de una mayor presión especulativa se fabricaban dos niveles superpuestos con la consiguiente inclusión de una escalera. El Tercer Censo Municipal de la ciudad de Rosario define a un conventillo como una "*casa en la que sólo una puerta a la calle viven tres familias o más*". Ver Hardoy, Jorge E. "La vivienda obrera en...op.cit. p.93.

LA VIVIENDA INDIVIDUAL EN CONJUNTOS

Luego de haber hecho mención a las resoluciones distributivas convencionales para las unidades residenciales, referiremos a las distintas formas de combinación de las mismas. Comenzaremos por la yuxtaposición de unidades de viviendas en lotes contiguos.

En este modo de agrupación encontramos dos tipos que, consolidados a comienzos de siglo, sirvieron de inspiración a los arquitectos en el periodo que nos ocupa: las *casas baratas* (generalmente destinadas a obreros) y los *petits hôtels* (destinados a sectores más acomodados), ambos realizados por entidades de crédito.

LAS CASAS BARATAS FINANCIADAS

La expansión de la planta urbana permitió la partición en lotes reducidos respecto de los convencionales de 10 varas o más, donde se construyeron casas accesibles a pequeños propietarios a veces empleados u obreros o simplemente particulares que podían acceder a estos sistemas de financiación. La proliferación de estos lotes más estrechos sólo permitía la construcción de viviendas sobre las medianeras con una distribución en hilera. De allí que la *casa chorizo* y la *casa romana* constituyeron la opción más viable, utilizada en fracciones cada vez más minúsculas e independientes que resignarían la posibilidad de crecimiento de la construcción. Surge así un tipo de hábitat, que irá caracterizando el desarrollo de las ciudades en los sectores aledaños a la antigua planta de la ciudad (en el caso de Rosario en torno a la primera ronda de bulevares).⁸¹

Las primeras décadas del siglo ofrecieron un rico y vasto campo de experimentación en la vivienda individual urbana. Las operaciones de loteo encaradas por sociedades filantrópicas, caritativas o el Estado se encargaron de generar esquemas repetibles que aseguraran la rapidez y economía de la construcción. Aunque estos emprendimientos filantrópicos y la cuestión vivienda estimularon búsquedas paralelas menos altruistas como lo planteado por Engels en Inglaterra.⁸²

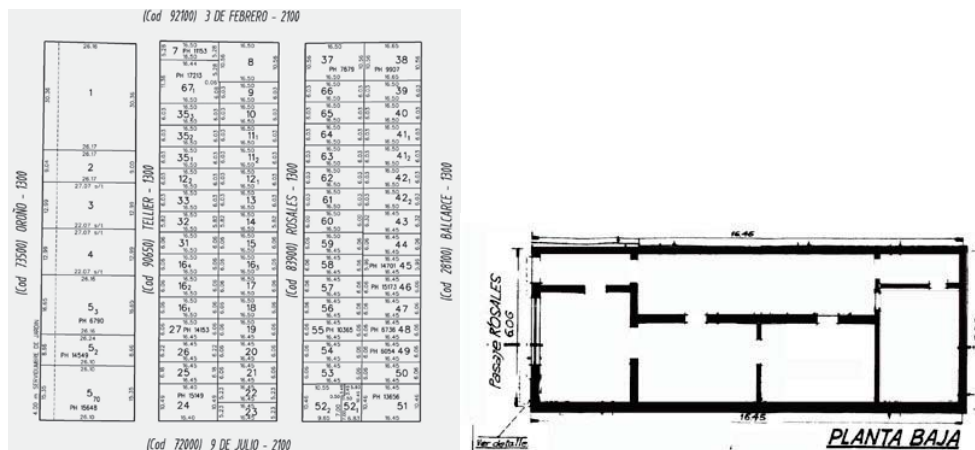
Este tipo de iniciativas se multiplicaría en la primera década del siglo XX acompañando un fuerte proceso de suburbanización. En Buenos Aires, uno de los primeros grupos de casas fue construido en 1903, por la sociedad anónima *Cooperativa Paternal*. En la totalidad de los casos, la construcción de las pequeñas viviendas era el mecanismo que permitía poner en movimiento operaciones financieras basadas en la captación de los ahorros de los futuros propietarios.

De este modo se constituyó un mercado de viviendas baratas sin fines sociales que competía con los emprendimientos públicos que habían abierto una franja de mercado a empleados y obreros con una mínima capacidad de ahorro.

⁸¹ Tal es el caso del barrio Refinería. Ver Floriani, Héctor. "Tipología edificatoria del Barrio Refinería de la ciudad de Rosario" *Cuadernos del CURDIUR N° 25*, FAPyD-UNR, Rosario, 1985 y Floriani, Héctor. "Orígenes y desarrollo de la estructura urbana del Barrio Refinería de la ciudad de Rosario" *Cuadernos del CURDIUR N° 24*, FAPyD-UNR, Rosario, 1985.

⁸² Ver también Frey, Jean Pierre. *La ville industrielle et ses urbanités. La distinction ouvriers/ employés Le Creusot 1870-1930*. ed. Pierre Mardaga, Bruxelles, 1986.

Las urbanizaciones realizadas por empresas constructoras (sin la presencia de arquitectos) fueron el motor de la expansión de la planta urbana. Estos loteos periféricos ocuparon preferentemente en Rosario las cercanías de las dos primeras rondas de bulevares dando lugar a la denominada “expansión al Oeste”⁸³ primero, y luego también hacia el Sur de la ciudad.



Manzana construida por el *Banco Sindical*, 9 de julio, Balcarce, 3 de febrero y Oroño (Rosario). Planta de una vivienda. (Planos: OP, MR)

Las primeras obras de este tipo realizadas en Rosario fueron financiadas a fines de 1880 por el *Banco Constructor Santafesino* sobre el Pasaje Espora y por el *Banco Sindical* sobre los pasajes Rosales y Teller. A pesar de tratarse de áreas de poco valor del suelo, incluidas en la primera ronda de bulevares pero cercanas a sus límites, el alto nivel de especulación se advierte en la búsqueda de máximo aprovechamiento de la manzana que redundó en la innovación del pasaje como modo convencional del loteo. La apertura de más de un pasaje en una manzana, en el caso del *Banco Sindical*, explotaba al máximo las posibilidades de los pequeños lotes frontistas de unos 6,06m de frente por 16,45m de fondo donde se ubicaba una vivienda de sólo 63,11m² cubiertos que armaba un frente completo con fachada en una variante en U de la *casa romana* que permitía el acceso a la vivienda desde un zaguán cubierto.

El conjunto se constituía 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 eran muy sencillas de modo que repetían esquemas de viviendas muy modestas. Al mismo tiempo inauguraban una continuidad morfológica extraña a la diversidad por lote que caracterizaba a la ciudad, que valorizó estos conjuntos en tanto redundaba en un paisaje armónico.⁸⁴

La construcción en serie implicó la racionalización de los materiales y prácticas constructivas aunque el intento por seriar sólo afectara a los componentes.⁸⁵ De este modo, la edificación de estas sencillas unidades se resolvía mediante una combinación

⁸³ Ver Rigotti, Ana María. *Municipio y Vivienda...op.cit.* p.151.

⁸⁴ Ibidem p.152.

⁸⁵ Ver Liernur, Jorge Francisco. *Arquitectura en la Argentina del S. XX...op.cit.*

extremadamente simple de mampostería tradicional y componentes manufacturados, como puertas y ventanas, cubiertas, pisos, barandas y piezas estructurales de hierro fundido. 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, en el caso de los 'cuartos de Canals'.

Sin embargo, 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. Si bien estas viviendas individuales propiciaban una situación más tolerable que la del *conventillo*, no llegaban a los estándares planteados por los higienistas y los reformadores sociales de comienzos de siglo XX y tampoco resolvían de manera óptima los requerimientos de la especulación inmobiliaria que, sin otra alternativa hasta entonces, la seguía aplicando.

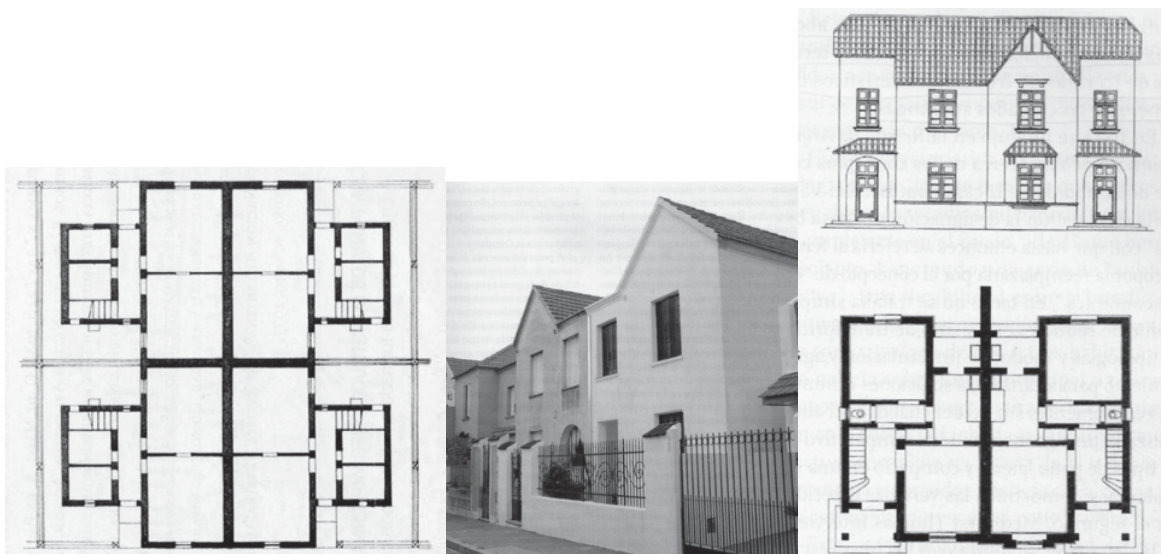
Si la especulación mediante loteos y construcción de pequeñas viviendas era un escenario común a las grandes ciudades del cono Sur, las intervenciones modélicas fueron un fenómeno concretado casi exclusivamente en las ciudades capitales.⁸⁶ Las mismas intentarán nuevas disposiciones de la planta y formas de agrupamiento de las unidades tendientes a resolver las carencias higiénicas de los emprendimientos privados que aun explotaban las viejas distribuciones.

El ejemplo más paradigmático en nuestro país fue el de la *Comisión Nacional de Casas Baratas*⁸⁷ (CNCB) que a partir de 1915 funcionó como un contenedor para sintetizar y encauzar las distintas alternativas e intentos de compactación. Si bien estos emprendimientos no tuvieron ejemplos en Rosario, el carácter ejemplificador de esta obra en Buenos Aires sería de suma influencia para los inversores inmobiliarios y para la primera generación de profesionales rosarinos que por esos años cursaban sus estudios en la UBA. Tanto los conjuntos de la CNCB como los de la *Compañía de Construcciones Modernas* (CCM) –ambos en Buenos Aires– abrieron nuevas indagaciones intentando una semi compactación de la planta siguiendo el camino inaugurado por Chambers y Newbery Thomas en las Viviendas para operarios de los Talleres del Ferrocarril (Remedios de Escalada, Bs. As., 1895) o las Casas para el personal de la Cervecería Quilmes del mismo año en la provincia de Buenos Aires. Sin embargo hasta entonces estos intentos de

⁸⁶ En Montevideo el 'Falansterio Montevideano' proyectado –no construido– en 1887 por el ingeniero Andreoni a pesar de no responder a una intención cooperativa se hacía eco en su arquitectura de ciertas corrientes del socialismo utópico. Un ejemplo del esfuerzo racional de la iniciativa privada lo constituyen los grupos de viviendas económicas que realizara el empresario Emilio Reus entre 1888 y 1892 (en Venezuela, Colonia Tovar) con el apoyo del coronel Marcelino Santurio que había estudiado el problema en Europa. El conjunto de más de 500 unidades de viviendas comprendía 23 manzanas de casas de dos plantas y mansardas. Reus diseñó además locales comerciales, infraestructura y equipamiento comunitario lo que reproducía de algún modo las lógicas del crecimiento espontáneo de las urbes. Ver Gutierrez, Ramón. *Arquitectura y urbanismo en...op.cit.* p.489.

⁸⁷ La definición de Casas Baratas resultaba la traducción en países de habla hispana del término à *bon marché* utilizado en Francia.

compactación se reservaban a las viviendas para obreros o empleados (Fernández Poblet y Ortúzar; Domingo Selva; Carlos Thays).⁸⁸ En algunos casos se alternaba la posibilidad de alquiler o compra de las unidades.



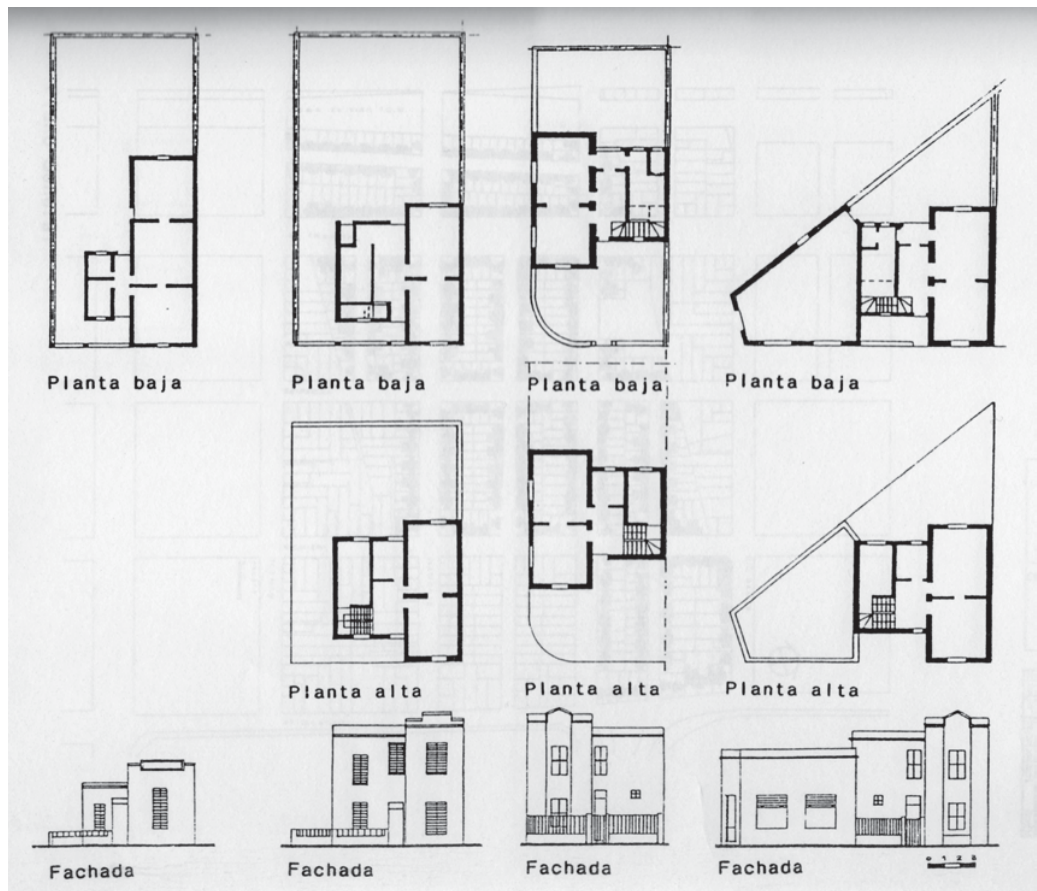
Izq. Planta e imágenes de las casas de la Compañía de Construcciones Modernas. Der. Casas de la Comisión Nacional de Casas Baratas, Barrio Caferatta (Buenos Aires), 1918. (Imágenes VVAA Diccionario de Arquitectura Argentina...op cit)

Las viviendas de la CCM se caracterizaban por la indeterminación funcional de las habitaciones y la autonomía de esos cuartos favorecida por un doble esquema circulatorio (uno interior, y otro exterior) que permitía accesibilidad homogénea a todas las habitaciones, y la localización de cocina y servicios en los laterales.

Estas disposiciones serían retomadas en la década del '20 en nuestra ciudad por la primera intervención directa de la administración municipal: la *Vivienda del trabajador*.⁸⁹ La iniciativa, destinada exclusivamente a empleados municipales, conformó un modelo urbano de utilización del lote que definía claramente un frente y un fondo alternando cuatro prototipos. Mientras las viviendas individuales céntricas de los sectores medios rondaban los 200m², las unidades como las de la CCM contaban con una superficie no mayor a 88,30m². En prototipos doblemente apareados con cuatro habitaciones, habitación de servicio, baño y cocina, resueltos en dos plantas. Las mismas se ubicaban en pequeños lotes que dejaban sólo 21m² libres. Esto mejoraba notablemente las condiciones de loteos como los mencionados del *Banco Sindical* en Rosario no sólo porque sumaba superficies cubiertas, sino porque planteaba la posibilidad de circulaciones internas.

⁸⁸ El tratado de viviendas económicas de Rebolledo editado en Madrid en 1872 y las teorías francesas sobre vivienda colectiva o individual, aparecen tempranamente reflejados en una tesis de Raymundo Battle (1876) sobre viviendas de obreros. El problema es tratado en extenso por el médico Samuel Gache en *Les Logements ouvriers à Buenos Aires* editado en Paris en 1900 lo que evidencia la preocupación teórica sobre el tema. En la práctica fue poco lo realizado por las autoridades oficiales. Ver Gutierrez, Ramón. *Arquitectura y urbanismo en...*op.cit. p.488.

⁸⁹ Rigotti, Ana María. *Municipio y Vivienda...*op.cit. pp 66. En otras ciudades el esquema lineal se repetía en el Barrio de las Mil Casas (Tolosa, 1884), Barrio San Vicente de Paul (Buenos Aires, 1909), Viviendas del Ingenio San Pablo (1896).



Prototipos Vivienda del Trabajador, Barrios Parque, Mendoza y Sarmiento (Rosario), 1927-1932. (Imagen: Petronio/ Salgado/ Viu. *Vivienda Financiada por el Estado en Rosario, 1928-1988*. EPEV CURDIUR, FAPyD – UNR. Rosario, 1991).

El desarrollo de las *casas baratas* coincidió con el traslado de los sectores ‘medios bajos’ a la periferia y el abandono del casco urbano más consolidado en pos de una mejora que suponía el acceso a una vivienda unifamiliar propia. En este sentido este fenómeno también fue posible gracias a la movilidad social de esos años que permitió a muchos empleados y obreros acceder a dichos financiamientos mediante pagos a plazos. Para estos adquirentes el solo hecho de contar con una vivienda propia suponía un ascenso social a diferencia de sectores que, como veremos, requerían además ubicaciones y otros rasgos de representación en sus casas que los hacían resignar ese acceso a la propiedad.

Si bien para la tradición arquitectónica la vivienda de los sectores populares no tenía lugar en el sistema teórico de la disciplina a partir de la década del ‘20 los alcances de los arquitectos no se resignaron a la hasta entonces exclusividad del área de la renovación de los usos y códigos lingüísticos de la elite.

Así, los temas propios del habitar de los sectores populares pronto resultaron un espacio de intervención particularmente rico para los arquitectos. Ya en 1911 el *5º Concurso Estímulo* organizado por la *Sociedad Central de Arquitectos* proponía como tema la reflexión en torno a los tipos mínimos abriendo la puerta de entrada a la disciplina en dicho ámbito. Paralelamente, tratados como el de Louis Cloquet, incluidos en las bibliografías de los

talleres de la escuela de la UBA, incluían ejemplos de viviendas obreras entre sus “tipos de edificios” con distribuciones y configuraciones formales muy semejantes a las desarrolladas por la CCM y la CNCB.⁹⁰

LOS PETITS HÔTELS DE LAS ENTIDADES DE CRÉDITO

En medio de los fuertes procesos de modernización, y consecuentemente una fuerte movilidad social, luego de las primeras experiencias mencionadas de financiación de *casas baratas*, las empresas inmobiliarias supieron armar su propia ‘clasificación’ de clientes, abriendo su espectro a sectores medios-altos. Se sumaron así a las casas financiadas baratas, la construcción en nuevos loteos con *petits hôtels* (así los llamaban en sus legajos) realizados por entidades de crédito para la venta.

La denominación de *petit hôtel*, originalmente destinada a las casas urbanas entre medianeras de la burguesía, que se realizaban por encargo de la familia, pronto sería apropiada por indagaciones realizadas por entidades de crédito para franjas medias-altas del mercado que sin embargo no contaban con el poder adquisitivo para financiar el encargo de una vivienda de esta categoría fuera de ese sistema de cuotas.

Si el *petit hôtel* urbano consistía en una vivienda de dos plantas que distinguía entre sus espacios los de recibir, los espacios íntimos; incluso la sectorización de los patios y la presencia de múltiples circulaciones internas para separar el servicio doméstico de los espacios de sociabilidad.⁹¹ 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.

Ejemplos de este tipo de aglomeraciones pueden verse en todas las ciudades medias del país a comienzos del siglo XX.⁹² 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.”⁹³

En estos emprendimientos no sólo se debió pensar en la respuesta habitacional, sino también en los recursos para generar en estos conjuntos un agregado estético capaz de hacer vendibles estas casas.

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 *cour d'honneur* de los palacios (espacio de recepción de las visitas). Sobre el frente generalmente la construcción ocupaba el ancho total del lote permitiendo dar forma a una fachada jerarquizada.

⁹⁰ Ver Cloquet, Louis/ Cobbaert, Eug. *Traité d'architecture. Éléments de l'architecture types d'édifices- Esthétique, composition et pratique de l'architecture*. Paris et Liège. Librairie polytechnique, CH Béranger éditeurs, 2^e édition, Paris, 1911 (1898).

⁹¹ Los *Petits hôtels* urbanos a diferencia del resto de las viviendas individuales contaban en Rosario con una superficie que oscilaba entre 400 y 800m² cubiertos.

⁹² Siguiendo estas búsquedas, por ejemplo, en 1908 La Compañía de Tierras y Hoteles construye un grupo de viviendas unifamiliares de 170m² para venta o renta en Villa Carlos Pellegrini recreando el clima de suburbio inglés.

⁹³ Liernur, Jorge Francisco. *Arquitectura en la Argentina del S. XX...op.cit.* p.53.

En el marco de esta estrategia cobraron significación ciertos espacios ‘conservadores’ que reprodujeron en miniatura la relación entre la esfera social, la privada, la íntima y la de servicio de la casa burguesa. Persistieron los “ante” y no se avanzó en la integración espacial ya explorada en otras propuestas (escaleras despegadas de la caja muraria, integración de comedores y livings, etc.).

Las superficies frecuentes oscilaban entre 190 y 220m² con una ocupación del suelo en planta baja de un 80% y una ocupación total (planta baja y alta) del terreno del 165%.

VIVIENDA INDIVIDUAL

DÉCADA	PROMEDIO SUP. POR UNIDAD	PROM. F.O.T. x100	PROM. F.O.S.x100
1900	217,00	184	89
1910	191,39	165	80
1920	201,61	168	86
1930	157,54	140	83
1940	120,00	140	83

CUADRO Nº 12 FUENTES: registros y planos municipales, VVAA. *Inventario del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico de la ciudad de Rosario*, Torrent, H./ Martínez de San Vicente, I. (coord.) CURDIUR y Secretaría de Planeamiento Municipalidad de Rosario, diciembre 1990. (Ver modo de ejecución en Anexo)

Estas casas, en Rosario se ubicaban en las zonas periféricas, pero a diferencia de las pequeñas viviendas para obreros o empleados, se encontraban cercanas a las grandes mansiones de las familias distinguidas de la ciudad como modo de jerarquización. De modo que estos casos se apoyaron en una fuerte construcción de representación de estatus social dado no sólo por la imagen de la vivienda, sino por su ubicación en estas zonas muy valoradas de la ciudad.

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

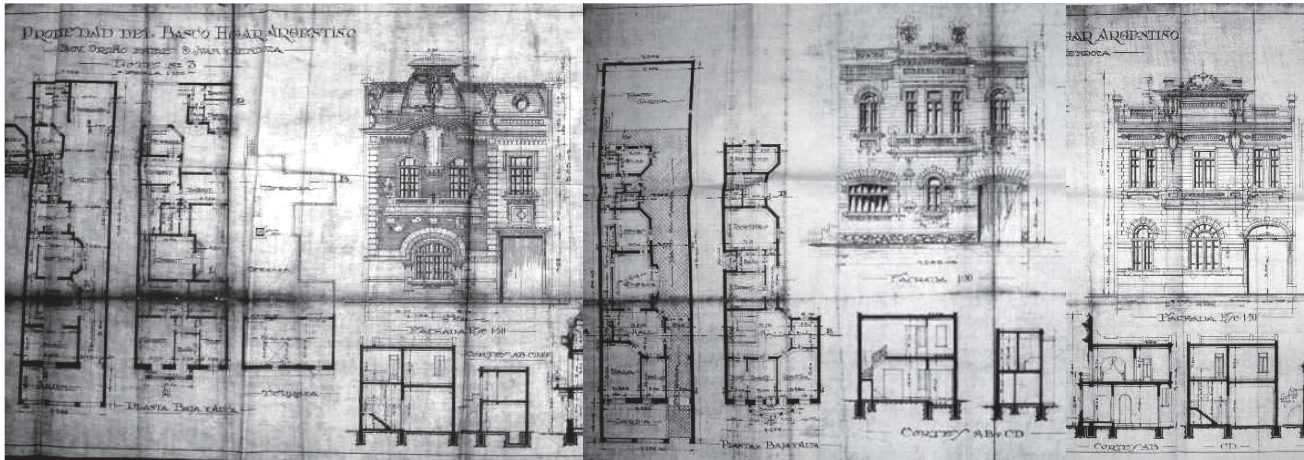
Las múltiples variantes del *Petit hôtel* se convertían en el ámbito de mayor participación en la vivienda entre profesionales de distinto origen, porque el propio producto colaboraba en fortalecer aquella ‘distinción’ que las capas medias en ascenso valoraban. Este tipo de vivienda contaba con un abundante 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.

Sin embargo todavía en este campo los arquitectos no gozaban de exclusividad. El caso mencionado del *Banco Hogar Argentino* contaba con el aval de un ingeniero y un constructor; cuestión que redundaba en escasas innovaciones en planta y distribución, reservando a la fachada la variedad que se resumía en la adopción de diversos referentes lingüísticos: anglosajones, franceses o italianos.

Este banco proporcionaba dos jerarquías de viviendas. Los prototipos ubicados sobre calle Oroño entre San Juan y Mendoza –destinados a un sector social acomodado- y otros de menor nivel ubicados en las calles adyacentes.

Los primeros, realizados en lotes de 9 a 9,50m de frente por entre 30 y 40m de profundidad, dejaban jardín al frente y ubicaban la vivienda sobre una medianera. La edificación de dos

plantas zigzagueaba sectorizando dos patios conectados que alternaban tramos cubiertos por la planta alta. Tenían circulaciones internas mediante largos pasillos además de las *enfilades* que conectaban los distintos locales. Baños accesibles desde el interior y distinta graduación de tamaño para las habitaciones. El ingreso desde la calle se producía desde un portón que permitía la entrada de vehículos ubicado sobre una medianera y alineado con la *enfilade* de patios recreando los *cour d'honneur* de las mansiones.



Prototipos de Petits Hotels propiedad del Banco Hogar Argentino – lotes 2,3 y 4- sobre Bv. Oroño (Rosario). Planos: OP, MR. En los distintos prototipos las plantas eran muy semejantes, pero las fachadas presentaban variedad de referentes: desde balaustradas hasta mansardas, pasando por distintas resoluciones de aberturas. En todos los casos se disponían elementos similares en composiciones jerárquicas diversas: un cuerpo saliente central o lateral de mayor altura y cuerpos recedidos por donde se producía el 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).

Entre los segundos, bajo la misma firma, el lote 15 (de 8,66m de frente por 19m de fondo) presentaba una casa de techos de tejas que se apoyaba en las dos medianeras. A diferencia de las ubicadas sobre el bulevar, no dejaba jardín frentista. De detalles y aberturas más pequeñas, contaba con aproximadamente 180m² cubiertos en dos plantas y un pequeño patio al fondo. Fueron estos prototipos cercanos al bulevar los que abrieron espacio a indagaciones para los sectores medios.

VIVIENDAS EN PROFUNDIDAD

Si una manera de utilización del suelo fue la división en lotes yuxtapuestos que dio lugar a las antes mencionadas viviendas individuales, la segunda forma que analizaremos es la agrupación de viviendas en la profundidad de un lote en sus distintas variantes; desde los pequeños conjuntos hasta los grandes conglomerados que contaban con amplios terrenos o con la suma de varios lotes estrechos.

Esta modalidad fue una de las más prolíferas del mercado de viviendas y por tratarse de un lote que compartía más de una unidad residencial se trató en todos los casos de viviendas

exclusivamente de alquiler. Presentes en la mayoría de las ciudades latinoamericanas, fueron las construcciones que aprovechaban la profundidad del lote propio de nuestras manzanas, en el área central de la ciudad primero y luego en la extensión total de la planta urbana. De este modo se constituyeron desde los multitudinarios *conventillos* que mencionáramos al comienzo hasta las *casas de vecindad*.

LAS CASAS DE VECINDAD

Se trata de un tipo de larga tradición en nuestro país, que resultó útil para el desarrollo de viviendas lucrativas por la simpleza que, derivada de la repetición en profundidad de unidades que generalmente se resolvían con el esquema de la *casa romana* a las que se accedía por un pasaje común de ancho mínimo, se convirtió en la respuesta convencional para solucionar 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” y 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”.⁹⁴ A pesar de esta definición reglamentaria, en los usos cotidianos 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 1891.⁹⁵ En la década siguiente caería en desuso para dar lugar definitivo a la de *casa de departamentos*. Referiremos al tipo *casas de vecindad* para los primeros años del siglo y a *departamentos de pasillo* para hacer mención al tipo que conformaron los arquitectos en su apertura a nuevos mercados a partir de 1920.

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.⁹⁶

Estas ordenanzas tendientes a regular la habitación de los inquilinos de menores posibilidades económicas, hicieron que el usual conventillo fuera complejizándose hasta llegar a edificios de dos plantas y patios centrales estrechos que vinculan e iluminan las habitaciones, con baterías de cocina en el nexo entre patios y lavaderos comunes en el fondo. A partir de allí e intentando resolver las nuevas demandas se iría delineando el tipo de *casa de vecindad* que incorporaba la totalidad de los servicios a la esfera privada y

⁹⁴ Ordenanza del 4 e octubre de 1910, art. 780, Digesto Municipal de la ciudad de Buenos Aires, Bs. As. Optimus, 1923. p.182 (en dicha ordenanza se utiliza la designación de casa de inquilinato para referir al conventillo).

⁹⁵ Debemos aclarar que en la Ordenanza sobre construcción de Casas de Vecindad y Conventillos no se explicitan tipos edilicios sino indirectamente, dando algunas indicaciones sobre dimensiones de habitaciones, escaleras, letrinas, etc. La designación *Casas de vecindad* también aparece en la ley provincial y en el Primer Censo Municipal de 1900 se describe la presencia de 22 casas de vecindad. También se refiere con esta designación en el Anuario de la Receptoría Municipal de 1904 diferenciándolas de las *Casas de obreros*.

⁹⁶ Ver Liernur, Jorge Francisco. *Arquitectura en la Argentina del S. XX...op.cit.* p. 51. Adagio, Noemí. “La vivienda en Rosario entre 1880 y 1930: de la definición tipológica a la sustitución” *Cuadernos del CURDIUR N°47*, FAPyD- UNR, Rosario, 1989.

contaba incluso con espacios abiertos (patios) también de uso exclusivo. De modo que las *casas de vecindad* serían un avance respecto del *conventillo* que contaba con unidades mínimas –una habitación de unos 25m² promedio- y un predominio de los espacios comunes, dado que en las primeras, cada unidad contaba con servicios propios, lo que generó un traspaso de superficie común al espacio privado. Esta transformación fue el principal motivo de descenso considerable de las superficies comunes en la segunda década del siglo XX, en una relación inversamente proporcional con la superficie de las unidades. 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. Esta tipología daba cuenta del ascenso social de los sectores populares. Así, las *casas de vecindad* trataban de diferenciarse de esos viejos referentes del habitar colectivo.⁹⁷

VIVIENDAS EN PROFUNDIDAD					
DÉCADA	PROMEDIO SUP. POR UNIDAD	PROM. SUP. COMUN EN M ²	PROM. F.O.T. x100	PROM. F.O.S. x100	PROM. N° DE UNIDADES
1900	25,00	885,00	65	110,00	15
1910	150,12	76,00	134	70,40	5
1920	101,45	45,33	114	76,00	4
1930	79,04	35,50	86	74,00	3
1940	65,00	30,00	85	74,00	3

CUADRO N° 13. FUENTES y ejecución idem CUADRO N° 12.

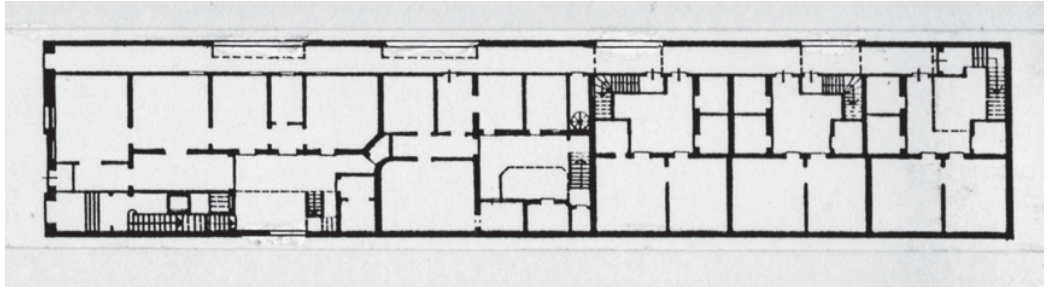
Para la década del '10 las superficies de las unidades residenciales oscilaban los 150m² notándose un aumento importante respecto de la década anterior e igualando algunas modalidades de viviendas individuales (*casas baratas*).

Por otra parte, la inclusión de los servicios en la unidad residencial modificaba los índices de ocupación del suelo, aunque sin alcanzar los valores de otros tipos dado que tanto el espacio común (pasillo) y gran proporción de las unidades eran descubiertas, a diferencia de otros modos de agrupación.

Si bien en las primeras décadas del siglo la repetición en profundidad de habitaciones resolvía la especulación del suelo para la conformación de viviendas, y por tanto fue un modo de edificación propio de los centros urbanos y sobre todo agrupados en el área más convulsionada, a medida que aparecen las *casas de vecindad* valorizando la unidad unifamiliar se produce también una reducción en el número de unidades por pasillo, y el tipo se va dispersando en la planta urbana, en el caso de Rosario extendiéndose hasta la primera y segunda ronda de bulevares.

A partir de 1920 la disminución de la ocupación en planta baja del suelo, paralela a un aumento de la ocupación total del mismo (plantas baja y demás niveles), sería producto de la complejización de estos artefactos y la progresiva incorporación de mayor número de plantas a pesar de la reducción de las superficies de cada unidad.

⁹⁷ Ballent, Anahi. *Las huellas de la política...op.cit.* pp. 185-186.



Casa Berizzo, Buenos Aires 1036-38-42 (Rosario), Cr. Máspoli, 1913. (Imagen: VVAA *Inventario del patrimonio...* op. cit.)

Muchas veces el frente del lote era utilizado para la vivienda del propietario o para una casa de alquiler de mayor jerarquía que permitía conformar una fachada decorosa. En la primera década del siglo XX las agrupaciones en profundidad no presentaban unión con otros programas (comercios, etc.), y si bien esta condición mayoritariamente continuó, se observan algunos ejemplos de agrupaciones mixtas (profundidad y altura) que incorporaban locales de negocios al frente en planta baja. En este sentido hay que destacar que los comitentes eran pequeños inversionistas, propietarios o comerciantes que amortizaban con estas viviendas el valor de sus terrenos a diferencia de los comitentes de las *casas baratas* financiadas y los *petits hôtels* que como vimos eran verdaderas empresas inmobiliarias.

En este tipo, la participación del arquitecto no fue significativa hasta fines de la década del '30. Incluso en los casos que trabajaban arquitectos se repetía el esquema sin incorporar modificaciones. Por lo que pueden percibirse de forma clara las modificaciones que espontáneamente se daban en el mercado.

Una variante excepcional de esta modalidad de agrupación fueron las *casas de obreros* que describiremos seguidamente.

LAS CASAS DE OBREROS

Otro tipo de agrupación en profundidad de mayor complejidad que las *casas de vecindad* lo constituyeron en nuestra ciudad, a comienzos de siglo XX, las *casas de obreros*. Justamente su designación marcaba 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. 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...”⁹⁸

Los cambios en las unidades eran el correlato de la protección de la familia como un cimiento de la sociedad moderna.

⁹⁸ Ordenanza del 3 de noviembre de 1899 donde se exonera de impuestos generales, edificación e inscripción a las casas para obreros y se reglamenta su construcción.

Si bien la reglamentación no ofrecía diferencias morfológicas o distributivas con otros tipos de agrupación en profundidad, ni tampoco la ordenanza 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 destacaban por repetir a ambos lados del pasillo unidades y armar una fachada jerarquizada respecto de las *casas de vecindad*, con la superposición sobre el frente de unidades en planta alta que colaboraban en dar mayor escala al conjunto. La disposición de viviendas a ambos lados del pasillo suponía además la presencia de lotes excepcionales, de mayores dimensiones que los utilizados habitualmente en los tipos descriptos hasta aquí.

En esta área de acción sobre el mercado, entonces, la disposición más frecuente resultó de la secuencia, a lo largo de una circulación de ancho homogéneo, de pequeñas unidades habitacionales que solían ventilar a patios individuales.⁹⁹ Las mismas contaban con escasos 50m² promedio y respondían al esquema de la *casa romana*. Como ya se dijo, sus destinatarios se incluían en la misma franja que los de otros tipos de viviendas en profundidad, y las unidades contaron con las mismas superficies y características distributivas. Sin embargo aquí, una particularidad, marcada por la regulación municipal, era que los comitentes eran empresas o entidades que las realizaban para albergar a sus empleados. Por lo tanto no se combinaba en estos edificios el uso residencial con otros usos (comercios, ni con viviendas de los propietarios como sucedía en las casas de vecindad).

Otra singularidad de este tipo se reservaba al espacio común cuya superficie era levemente mayor que en las *casas de vecindad*. La ubicación de viviendas a ambos lados, en dos plantas sobre el frente, y la ampliación de las dimensiones del pasillo, sumadas a la incorporación de algún mobiliario o materiales que remitían al espacio público (calles empedradas, aceras, etc.), mejoraban la calidad espacial de estos accesos aunque sin mayores innovaciones espaciales. En este sentido aunque las dimensiones del patio no eran determinadas y el pasillo tampoco estaba reglamentado, en las construcciones podía advertirse que se conformaban como verdaderas calles o pasajes que variaban en sus dimensiones.

En Rosario donde las *Casas de obreros* fueron producto exclusivamente de la especulación privada bajo el estímulo impositivo de las autoridades, los arquitectos participaron sólo de manera aislada, en los conjuntos de mayor envergadura donde se aprovechaba la construcción con algún fin representativo de esas entidades. A pesar de no contar siempre con arquitectos, en ellas jugó un rol importante la necesidad de decoro (adecuación al fin del edificio) que requerían las fachadas y la complejidad que suponía reunir gran número de unidades.

⁹⁹ En Buenos Aires ejemplos de esto son los edificios de Chacabuco 874 construidos por el ingeniero Emilio Seitun en 1901 y de Ramón L. Falcón 3082 (1914). Si la circulación era lo suficientemente ancha, actuaba como patio y permitía su utilización para ventilación de los departamentos. Algunos casos se presentaron como nuevo elemento urbano, puesto que no se interrumpía al final del predio y unía dos calles (Pasaje Sarmiento).

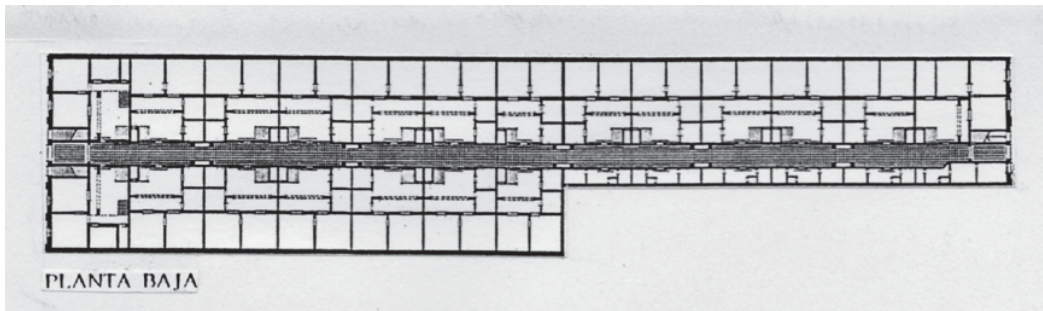
Las casas de obreros se ubicaron entre la primera ronda de bulevares. Este tipo eminentemente céntrico, tan difundido, no tanto por la cantidad de casos sino por la singularidad y calidad de los ejemplos construidos, actuó como modelo a seguir; aunque tendría que esperar hasta mediados de la década del '30, para que los arquitectos inicien su verdadera transformación distributiva. La particular situación de estos grandes lotes urbanos introdujo en el tejido una considerable variación en la densidad de la parcela y la manzana de las áreas consolidadas.

Hacia 1904 el *Anuario Estadístico de la ciudad de Rosario* mencionaba entre los permisos concedidos 12 *casas de obreros*.¹⁰⁰



Izq. San Martín 492, entre Urquiza y Tucumán (Rosario) S/D. (Foto de la autora). Der. Fachada Pasaje La Unión Gremial, 1893 (Foto: VVAA Inventario del patrimonio... op. cit.).

Más allá de su designación, la ambigüedad de las regulaciones que, como mencionábamos, no establecían grandes diferencias con las *casas de vecindad*, hizo que las *casas de obreros* se distanciaran 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.

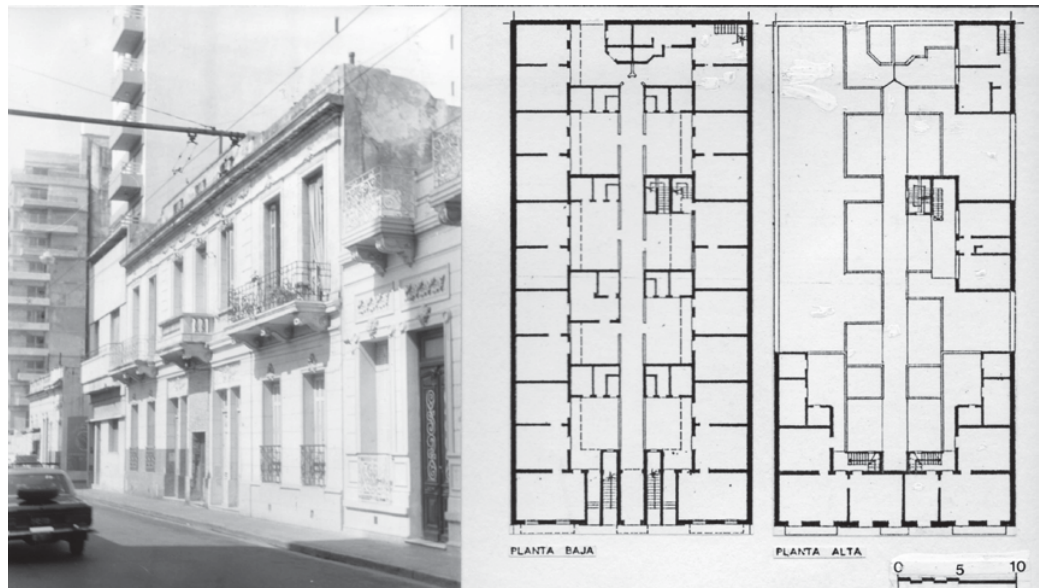


Pasaje La Unión Gremial, Jujuy 2059-61-63 y Sata 2056-60-62-64-65 (Rosario), Cr. Pozzo, 1893. (Imágenes: VVAA Inventario del patrimonio... op. cit.)

¹⁰⁰ El mismo año en la sección "Receptoría Municipal" se menciona la existencia de 31 casas de vecindad y una casa para obreros que pagaban impuestos como tales. Hay que destacar que en Censos y otros anuarios estas designaciones aparecen superpuestas.

Por otra parte, si en ciudades como Buenos Aires el Estado jugaba 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;¹⁰¹ recién luego de 1948 con la conformación del *Servicio Público de la Vivienda* la municipalidad enfrentaría el financiamiento de viviendas colectivas.

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. A pesar de ello; estas experiencias; sumadas a ejemplos realizados en Buenos Aires serían insumo de la renovación tipológica encarada a partir de la década del '20.



Casa para obreros, Mendoza 651 (Rosario), Arq. Censi, 1904. (Imágenes: VVAA Inventario del patrimonio... op. cit.)

A diferencia de los casos rosarinos, en la capital del país, 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.¹⁰² Allí se ponía en juego el sentido “civilizador” en unos casos o socializador en otros 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.”¹⁰³

“Es solamente en la *cit * que la colectividad y la familia estarán en condiciones de llevar con éxito la lucha muy dura que ellas sostienen contra el individuo”¹⁰⁴

¹⁰¹ Como vimos, sólo para el caso de viviendas individuales se construyeron 594 unidades de *Viviendas del Trabajador* entre los años 1927 y 1932.

¹⁰² ver Alicia Novick, “La ciudad como arquitectura: La *cit * Azucarera de 1924”. En *Alberto Prebisch, Una vanguardia con tradición*. Fundación CEDODAL, Bs. As. 1999. p.64.

¹⁰³ Magri, Susanna. “La *cit * ingénieur du social. La reforme de l’ habitat populaire   l’ aube de l’  tat providence”. *Les rapports sociaux et leurs enjeux CSU*, 1990. p. 65.

¹⁰⁴ Dautry, Raoul (Ingénieur en chef du Service de la Voie, 12 mai 1923. *Etats généraux de la famille française, Doc. Dact., Archives Nationales (AN), 48 AQ3399, pp.13-14.* en Magri, Susanna. “La *cit * ingénieur du social. La reforme de l’ habitat populaire   l’ aube de l’  tat providence”. *Les rapports*

La distancia entre las experiencias de la capital y las de Rosario ameritaron allí una denominación diferenciada, así en Buenos Aires se reprodujeron *casas colectivas*, que como plantea Liernur, daban origen a:

“...la primer forma del departamento moderno en las grandes ciudades de la Argentina fue la de las pequeñas casitas agrupadas a lo largo de corredores, que en otros sitios son conocidos como Cités y que pueden asimilarse a los Pasajes existentes por esos años en la capital (aunque en estos el corredor es una estructura pública). Estos conjuntos podían desarrollarse a lo largo de los estrechos terrenos de 10 varas, o tomar varios de aquellos y extenderse hasta atravesar enteramente y en distintas direcciones la manzana. El departamento más frecuente utilizado en estos casos consistía en una casa de patio lateral de dos o tres cuartos en L (a modo de casa romana). A lo sumo estas construcciones sumaban unidades de dos plantas.”¹⁰⁵

El sentido de la denominación francesa *cit * que inspiraba las *casas colectivas* se explicaba en que el objetivo principal de estas experiencias era el de tomar las leyes fundamentales que regulan el organismo urbano, en tanto se consideraban condiciones esenciales de la vida en colectividad.¹⁰⁶ El objetivo de ese proyecto era transformar las prácticas populares. Por ello la denominación *Cit * (ciudad) no era casual, en tanto revelaba una visión de la vivienda popular ligada a la concepción de la ciudad y de su reforma que emerge a comienzos del siglo.

“Las ‘Cités’ residenciales son pensadas como lugar de reconstitución de nuevas comunidades autónomas. Esta concepción tuvo origen en el proyecto sobre la ciudad inaugurado por el urbanismo a comienzos de siglo. Ella marca el abandono de una estrategia de reforma centrada sobre el individuo, la organización de la vida colectiva deviene la intención principal... La práctica de normas se generaliza. Las mismas se aplican tanto a los dispositivos materiales como a las conductas de los habitantes.”¹⁰⁷

En Buenos Aires, como la construcción de estos dispositivos estuvo ligada a la promoción de una mejora de la vivienda popular impulsada por asociaciones o por el Estado, que asociaban la reforma del habitar con la reforma social, gran parte de estos proyectos fueron producto de concursos en los que los arquitectos tomaron un rol significativo y donde todas estas implicancias sociales se ponían en juego.

“El nuevo hábitat deberá reunir todos los elementos necesarios a la vida social de sus habitantes y a la constitución de una comunidad autónoma. Es por esta condición que será una verdadera cit  reguladora de las conductas individuales.”¹⁰⁸

Sumado a lo expuesto, la complejidad de estos artefactos edilicios (y hasta en ocasiones urbanos) dio pie a la incorporación temprana de los arquitectos en el proyecto de viviendas para los sectores bajos que de otro modo no podían acceder a ellos.

En los más interesantes ejemplos de *Casas colectivas*, como los realizados por la *Comisión Nacional de Casas Baratas*, la *Cooperativa El Hogar Obrero*, o la *Unión Popular Católica*

sociaux et leurs enjeux CSU, 1990. p. 65.

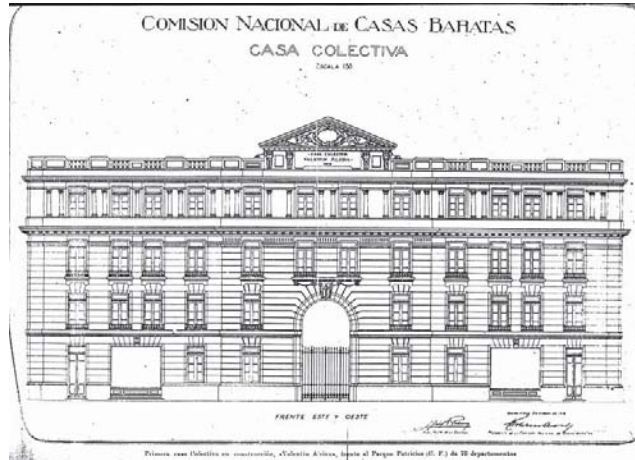
¹⁰⁵ Ver Liernur, J. Francisco. “Casas y Jardines. La construcción del dispositivo...op.cit.. p.103.

¹⁰⁶ ver Bonnier, Louis. “De L’urbanisme”, en Louis Gautier, *Exposition de la cité reconstruite, esthétique et hygiene*. Rapport general, Paris, Association générale de hygiénistes et techniciens municipaux, 224. 1917. en Susanna Magri. “La cité ingénieur du social...op.cit.. p. 64.

¹⁰⁷ Magri, Susanna. “La cité ingénieur du social... op.cit. p. 61.

¹⁰⁸ Magri, Susanna. “Am nager la ‘cit ’. La conception de l’habitat populaire des réformateurs sociaux et des grands industriels en France 1900-1925”, in *Villes r fl chies, Dossier des Séminaires Techniques, Territoires et Société N  11-12*, Ministère de l’ quipement, mars 1990. p. 61.

Argentina,¹⁰⁹ sus principales destinatarios fueron los mismos que sin esa ayuda no tenían otra alternativa habitacional que el *conventillo*.



Casa Colectiva Valentín Alsina, Av. Caseros 3183 (Parque Patricios, Buenos Aires), CNCB, 1919.

El mayor aprendizaje de los conjuntos modélicos hasta los años '20, estuvo reducido a la complejidad que incluían algunas exigencias simbólicas, como la caracterización de las fachadas, y estructurales cuando se trataba de casos de más de una planta.¹¹⁰

Una de las características de las *cités* que sí reprodujeron las *casas de obreros* en Rosario fue que los vecinos no podían salir al patio sin ser vistos, efecto panóptico que para sus defensores era positivo pues ese autocontrol respondía a que dentro de estos edificios se conjugaba un servicio educativo respecto de cómo comportarse socialmente.¹¹¹

Si los conjuntos realizados en Rosario carecían de las cualidades urbanas que reproducían los mejores ejemplos porteños; la amplia referencia que esbozamos a las excelentes innovaciones que plantearon las *casas colectivas* resulta indispensable en tanto serán estos ejemplos insumo de los arquitectos que en los '30 redefinirían el habitar en profundidad en nuestra ciudad; ampliando el espectro de posibilidades de espacios comunes de transición entre el afuera y el adentro, y enriqueciendo aquellas mezquinas propuestas de 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.¹¹²

LA VIVIENDA EN ALTURA

La tercera forma de agrupamiento y quizás la más emblemática de la especulación inmobiliaria moderna la constituyó la vivienda en altura.

¹⁰⁹ Ver AAVV. *Diccionario de Arquitectura Argentina*. Ed. Clarín. Buenos Aires 2004. pp. 29-30.

¹¹⁰ Un ejemplo de esto es la edificada en Varela 58 de la Capital federal por el constructor A. Pini (1914), o en México 470 (1898), o el conjunto se elevaba a tres plantas, con la consiguiente aparición de puentes y escaleras, como en el pasaje General Paz ver Liernur, Jorge Francisco. *Arquitectura en la Argentina del S. XX...op.cit.* pp. 52-53.

¹¹¹ Magri, Susanna. "La cité ingénieur du social...op.cit." p. 73.

¹¹² "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." Alicia Novick, "La ciudad como arquitectura: La cité...op.cit."

La construcción de los departamentos en altura en las ciudades capitales se vio acelerada hacia fines del siglo XIX y comienzos del XX por el proceso de modernización que convirtiera a las urbes en un motor de valoración del capital. Así, se apeló a la extrema superexplotación de los predios, permitida por las tempranas reglamentaciones que hacían evidente su proliferación.¹¹³ La habitual conjunción con programas administrativos y de oficinas revelaba esta necesidad de amortización de la inversión.

Sin embargo, en Rosario, más que la reacción especulativa frente al valor del suelo en el área central, las edificaciones en altura fueron un medio de jerarquización de estas zonas, un motor de esa valorización impulsado por los principales agentes inmobiliarios.¹¹⁴

En los primeros años del siglo XX, la vivienda en altura en Rosario no suponía más que apilar unidades en planta baja y un piso alto colocando vivienda sobre vivienda o estas sobre comercios.

La agrupación en altura no significaría resoluciones distributivas para las unidades distintas a las de la vivienda individual hasta la década del '20. Sólo que en esta superposición de unidades se especulaba con un mejoramiento de la imagen del conjunto que por sí mismas las unidades no tendrían. La incorporación de otros programas a estas viviendas contribuía además a dicha imagen.

% DE VIVIENDAS EN ALTURA SIN COMERCIOS NI OFICINAS EN PLANTA BAJA					
	1900	1910	1920	1930	1940
De 1 piso y PB (sin espacios comunes)	54%	66%	91%	80%	-
De más de 2 pisos y PB (con espacios comunes)	-	-	25%	33%	40%

CUADRO N° 14 FUENTES y ejecución idem CUADRO N° 12.

La mitad de las agrupaciones de poca altura contaban a comienzos de siglo con otras actividades en planta baja. Con el correr de las décadas disminuyó el número de comercios en las plantas bajas llegando a hacerse muy notoria en la década del '20 cuando el programa residencial tomaba autonomía. En las de mayor altura, en cambio, recién en dicha década aparece el uso residencial como programa exclusivo, resolución que se adoptaría cada vez con mayor frecuencia.

De los tipos inmobiliarios aquí trabajados presentes en Rosario, las agrupaciones en altura fueron las únicas que desde su origen, a comienzos del siglo XX, tuvieron al arquitecto como hacedor, por su necesidad de resolver la cuestión representativa.

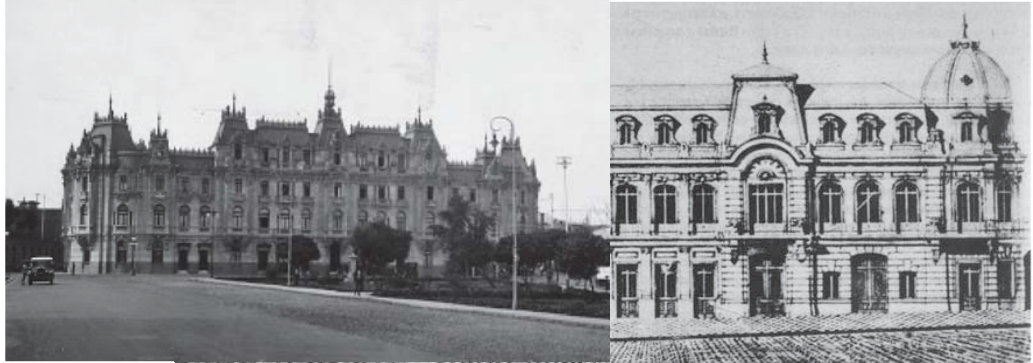
Entre ellas identificamos dos tipos con características singulares: el *palacio de renta* y las *casas de altos* que por la condición de compartir un mismo lote fueron en ambos casos destinadas al alquiler hasta que la legislación sobre propiedad horizontal permitiera nuevas alternativas en 1948.

¹¹³ El reglamento de edificación de Buenos Aires, de 1909, daba cuenta de los espacios comunes en las casas de renta en altura.

¹¹⁴ En este sentido puede comprenderse la operación impulsada por Canals en el Palacio de Justicia. Ver Pampinella, Silvia. *El lugar del oeste y la operación Canals-Palacio de Justicia: formación arquitectónica y transformación urbana*, Rosario, 1888-1892. Rosario, mimeo. 1991.

EL PALACIO DE RENTA

Común a las grandes ciudades del país y Latinoamérica, se trató de un tipo céntrico por excelencia.¹¹⁵ En Rosario, ubicado durante décadas en las cercanías de calle Córdoba. En sitios emblemáticos, por un lado, por compartir el programa con actividades comerciales y administrativas, y por otro, porque una inversión de este tipo no se justificaba en un área de la ciudad poco valorado. Sin embargo, como mencionábamos las primeras operaciones fueron las verdaderas impulsoras de la valoración del suelo a diferencia de los demás tipos presentes en nuestra ciudad.



Izq. Departamentos Rimac (Lima, Perú) 1900-1906. (Fotografía 1924) Der. Palacio Echeverry, Arq. Gastón Lelarge (Bogotá, Colombia) 1904-1906 (Imagen: Archivo R. Lelarge)

Estos edificios representaban socialmente a empresas, compañías y familias, cuestión que se evidencia en la denominación de estos “palacios” que heredaban sus apellidos y a veces el nombre completo del dueño. La ubicación en planta baja de los comercios relacionados a las empresas o familias demandaban esfuerzos de representación que resueltos en esquinas se concretaban en la jerarquización de la misma con cúpulas o torres.

En las primeras décadas del siglo XX los edificios en altura se plantearon a partir de la idea de bloque compacto, con pequeños patios de aire y luz. 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 que suponían una alta utilización del suelo. Esta disposición en el lote daba como resultado una predominante horizontal, que debía revertirse trabajando la disposición de la fachada. El énfasis en la verticalidad se trabajaba

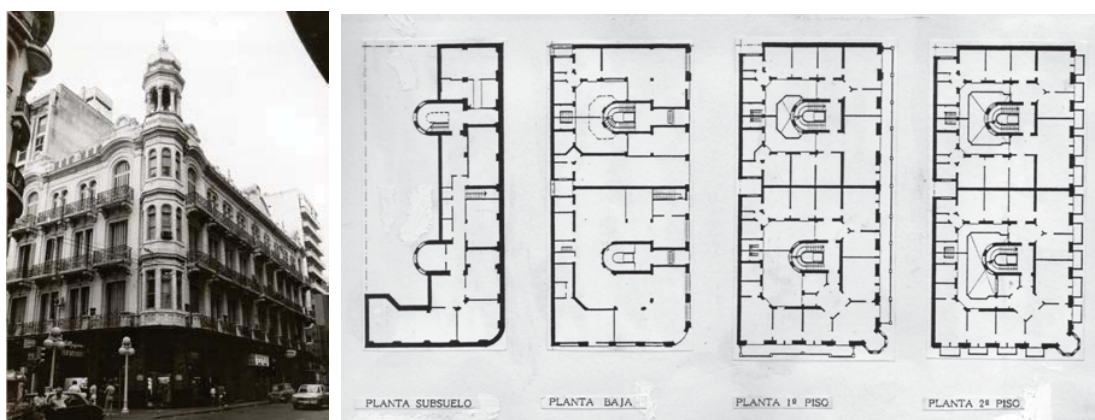
¹¹⁵ Como decíamos al comienzo este tipo fue común a las grandes ciudades del país pero también de Latinoamérica. Ejemplo de esto son los Departamentos Rimac, en Lima (Perú) que recurriendo a recursos de los palacios franceses resolvía mediante la repetición y la jerarquización de ciertos tramos la fachada frente a una plaza que permitía visualizarlo como hito urbano. El palacio Echeverri en Bogotá de Gaston Lelarge (diseño) y Armando Cortez L., fue construido entre 1900-1906. presenta los mismos recursos: repetición para resolver la extensión, y realce de las esquinas y algunos puntos centrales para romper la monotonía. Los ingresos individuales a las unidades, la ubicación preferencial frente a una plaza asemejan estos edificios al Palacio Jewell de nuestra ciudad. Otro caso interesante resulta la casa del Oro en Tarija, Bolivia del s. XIX. En Europa las distintas versiones de las *maison a loyer* se reprodujeron en casos como el de la Majolikhaus en Viena de Otto Wagner (1898-1899) o la casa de alquiler de la Linke Wienzeile 40, de seis pisos añadida a una lindera construida por Wagner. Allí la singularidad de la fachada se resolvía con el trabajo floral de los motivos coloridos de las mayólicas. En los interiores las unidades se resuelven por un esquema en tira de habitaciones con enfilade. Las plantas bajas están ocupadas por negocios por lo que todo el basamento se resuelve con vidrieras.

mediante la composición de un cuerpo en la esquina rematado por cúpulas o torres que celebraban la ochava donde se enfatizaba la verticalidad; y cuerpos laterales ritmados también enfatizando la vertical mediante el trabajo de sillerías, tratamientos del muro y aberturas. Las azoteas estaban ocupadas por pérgolas o terrazas de uso común.

VIVIENDAS EN ALTURA					
DÉCADA	PROMEDIO SUP. POR UNIDAD	PROM. SUP. COMUN	PROM. F.O.T. x100	PROM. F.O.S. x100	PROM. Nº DE UNIDADES
1900	157,00	152,00	397,00	91,00	6
1910	180,33	360,00	413,00	88,50	13
1920	179,79	328,40	592,00	91,00	22
1930	122,62	237,60	481,00	79,00	22
1940	70,53	651,75	513,60	59,00	49

CUADRO Nº 15 FUENTES y ejecución idem CUADRO Nº 12.

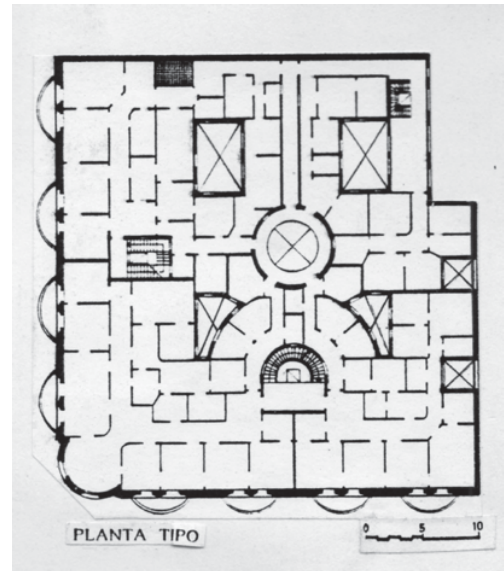
En sus comienzos de no más de cuatro plantas, alternaban unidades idénticas espejadas con patios lineales y varios núcleos de circulación vertical de igual jerarquía y distribución de las unidades en *enfilade* de numerosos recintos. Ejemplo de esto son los edificios de *La Agrícola* (1907), el *Palacio Cabanellas* (1914), el edificio de *La Inmobiliaria* (1916), y el *Palacio Jewell* (1918).



Edificio La Agrícola Cía de Seguros, Corrientes 801-27 esq. Córdoba (Rosario), Arq. F. L. Collivadino, 1907. (Imagen: VVAA Inventario del patrimonio... op. cit.)

Luego el tipo se complejizaría con varios núcleos de circulación vertical de distintas jerarquías y varios tipos de unidades, también de distintas jerarquías por su variedad de tamaño y ubicación dentro del lote. De este modo se percibía una valoración creciente de ciertas orientaciones privilegiadas por el mercado inmobiliario (frente o contrafrente) a la vez que una diversificación que apuntaba a ampliar las franjas de usuarios incorporando incluso habitaciones para el servicio en las plantas superiores o dentro de cada unidad residencial. Las superficies de las unidades oscilaban entre 150 y 180 m² y sus destinatarios eran inquilinos de sectores sociales medios. Este tipo edilicio producía un conflicto entre dos fuentes diversas de valor: por un lado, la necesidad de disminuir los costos de la operación para aumentar la ganancia y, por otro, la necesidad de responder a las expectativas simbólicas de los usuarios, hasta entonces basada, precisamente, en la acumulación de objetos y materiales preciados.¹¹⁶

¹¹⁶ Liernur, Jorge Francisco. *Arquitectura en la Argentina del S. XX...op.cit.* pp. 48-49.



Palacio Cabanellas, San Luis 1125 y Sarmiento 1026 (Rosario), Arq. Roca, 1914. (Imagen: VVAA Inventario del... op. cit.)

El nivel social de sus destinatarios y el carácter representativo de su comitencia supuso la participación temprana de arquitectos en este tipo a diferencia de los demás tipos presentes en el mercado. Estos arquitectos aportaban detalles artísticos y referencias a arquitecturas europeas que contribuían a la distinción de sus habitantes.¹¹⁷

La aparición de estas viviendas además demandaba la figura del profesional, necesario por la complejidad de los nuevos elementos técnicos y las nuevas dimensiones de este tipo de obras que exigían un manejo lingüístico que sólo un profundo conocimiento de la composición permitía realizar.

Para los arquitectos este fue un tema temprano de discusión disciplinar, cosa que no ocurría en el caso de otros tipos de viviendas.¹¹⁸

El sitio de privilegio que los arquitectos daban a estos edificios se verificaba también en las numerosas publicaciones que les dedicaban las revistas y anuarios profesionales.

Su construcción era permitida a partir del empleo de nuevas tecnologías (uso del hierro) y de la invención de mecanismos posibilitados por la energía eléctrica- como los ascensores, los llamadores, la cocina, la calefacción, etc.- y del desarrollo de las instalaciones de higiene (inodoros, sifón, duchas desagües cloacales, etc.); pero en los primeros años, el empleo de los nuevos elementos implicaba un alto costo por tratarse de insumos importados, sofisticados y de cierta complejidad de instalación y mantenimiento. Por este motivo las primeras casas de renta en altura se destinaban a un público de altos ingresos, constituido por capas inferiores de los sectores altos o por quienes utilizaban los departamentos como residencia alternativa a sus mansiones de estancia.

Hacia fines de la década del '10, algunos pioneros comenzaron a romper esta monotonía en la ciudad de Buenos Aires: el *Palacio Barolo* (1919-21) de Mario Palanti alcanzó con su torre

¹¹⁷ Ver Bourdieu, Pierre. *La distinción. Criterio y bases sociales del gusto*. Taurus, Madrid, 2000.

¹¹⁸ Dentro de la escuela de arquitectura de la UBA quien teoriza sistemáticamente sobre este tipo es Pablo Hary, que cita en sus lecciones ejemplos franceses, norteamericanos y los suyos propios. Ver Gentile, Eduardo. "casa de renta", en AAVV. *Diccionario de Arquitectura...op.cit.* pp. 37-40.

los 100m de altura. Su ejemplo se difundió en una serie de edificios que repitieron el planteo de torre emergente y planta en H de clara influencia norteamericana de los cuales el *Edificio Mihanovich* fue su ejemplo más acabado.¹¹⁹

Sólo a partir de los años '30, la agrupación en altura encontraría la representación exclusiva de la vivienda con la transformación del *Palacio de renta* en *Rascacielos* o *Edificio de renta*. Recién allí, y de manera creciente, la altura encontrará en la vivienda un programa sustentable desde lo inmobiliario por sí mismo.

LAS CASAS DE ALTOS

Las *Casas de altos*, que podemos pensar como la primera experiencia de agrupación en altura en nuestras ciudades, fueron el tipo más expandido porque reproducía la renta del suelo sin mayores complicaciones constructivas, sin mayores inversiones y era una mercancía que también en zonas alejadas del centro de la ciudad tenía demanda. Su alto rendimiento y la flexibilidad en su ubicación hicieron que este artefacto edilicio simple no se extinguiera a pesar de aquellos otros tipos que aparecían como complejizaciones del mismo.

Al no contar con espacios comunes, el armado de los conjuntos de PB y un piso alto se resolvía como la simple superposición de viviendas individuales. En este sentido como plantea Gutierrez:

“Mantienen algunas características del uso exclusivamente residencial jerarquizando el acceso único, colocando zaguán con escalinata y puerta cancel. Este sentido de privacidad 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.”¹²⁰

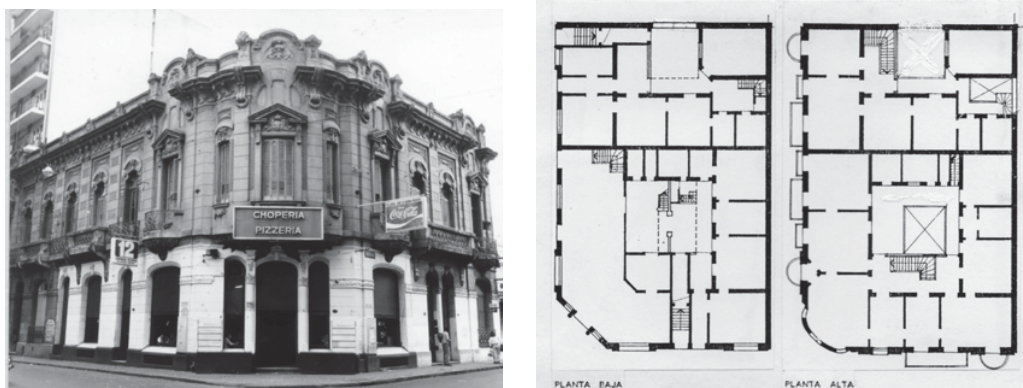
Este tipo explotaba la renta del suelo superponiéndose unidad sobre unidad o estas sobre locales de negocio, todos con ingresos independientes. Las superficies de las unidades oscilaban entre 160 y 200m² coincidiendo con las viviendas individuales en el área central. Las lógicas distributivas de las unidades eran las mismas de los primeros *palacios de renta*: habitaciones en hilera apoyadas sobre una medianera espejadas que permitían aprovechar medianeras y duplicar los espacios de aire y luz. Sin embargo, a diferencia de las unidades de los primeros *palacios de renta*, 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 asemejables a las de los *petits hôtels*. 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.

La *Casa de altos* con negocio en planta baja, en cuanto tipo, casi hegemónico en los lotes de esquina, fue fundamental en la conformación de la planta urbana y su expansión.

¹¹⁹ Ver Albertalli, Pía. “Pequeños gigantes. Los rascacielos de Ermete De Lorenzi.” *Documentos de trabajo del Seminario Primeros arquitectos modernos en el cono Sur*, Rosario agosto, 2004. p.199.

¹²⁰ Gutierrez, Ramón. *Arquitectura y urbanismo en...op.cit.* p.481.

Como los *palacios de renta*, en algunos casos, estas agrupaciones ostentaban el apellido de sus propietarios que solían reservarse una unidad o ubicar comercios de su propiedad en la planta baja alquilando las viviendas. Sin embargo, en la mayoría de los casos se trataba de medianos comerciantes y no de grandes empresas o familias de la elite como en el caso de los *palacios de renta*.



La Buena Medida. Buenos Aires esq. Rioja (Rosario), Cr. José Frascoli, 1911. (Imagen: VVAA Inventario del... op. cit.)

Esa relación entre comercios y viviendas que también caracterizó el origen de los *Palacios de renta* resultaba intrínseca a la lógica del mercado de bienes raíces desde Roma. Aunque la disciplina no se ocuparía de este tipo hasta luego de la Revolución Francesa, la combinación de viviendas con comercios en planta baja o al frente del lote resultaba una práctica manera de conciliar “lo útil con lo agradable”.

Al respecto, en una nota de la *Revista de Arquitectura* se decía:

“...práctico como buen romano, no dejó el rico comerciante Pansa de sacar buenos réditos de su valiosa finca, y así lo atestiguan las tiendas, panadería y casitas de alquiler que rodean su habitación, y conciliaba así lo útil con lo agradable, reservándose el reposo del interior de su ínsula y dejando el ruido callejero para quienes tenían interés en pagárselo...”¹²¹

La referencia a este tipo podría rastrearse en el libro de Choisy, referente en la formación de nuestros arquitectos. Allí, aunque no tan adjetivado como 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”¹²²

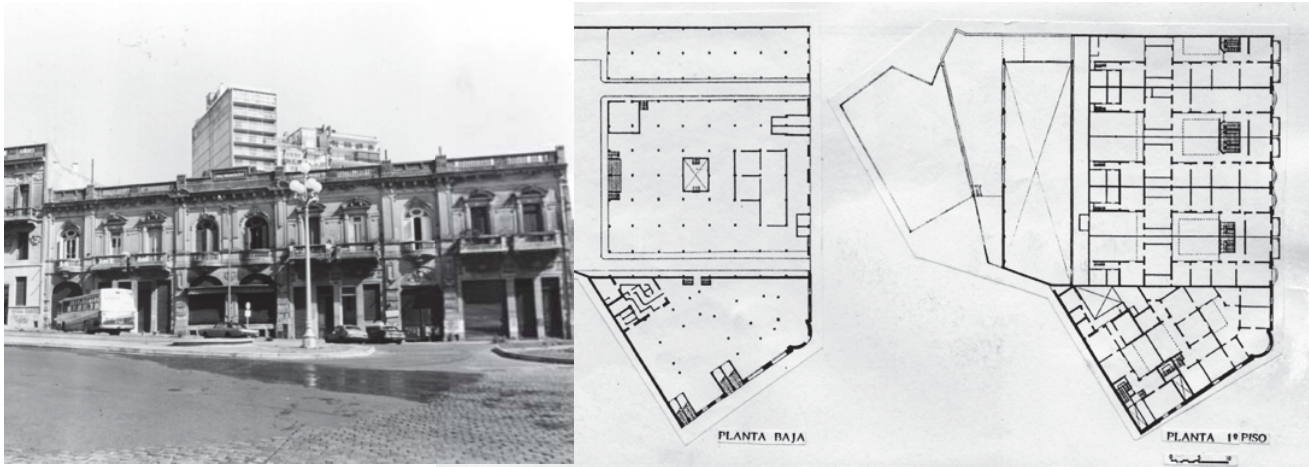
En Rosario, hacia 1842 se destacaban las “3 o 4 primeras casas de altos: Santa Fe frente a la plaza, Córdoba y Buenos Aires, Córdoba frente a la Iglesia y Maipú entre Santa Fe y San Lorenzo.”¹²³ El primer Reglamento de Construcciones de 1888 hacía alusión indirecta a su presencia exigiendo mayor ancho de muros en caso de que existieran “altos”. En el 1º Censo Municipal de 1900, se mencionan 4 casas de altos construidas en los últimos tres

¹²¹ “Casa de Pansa en Pompeya”, en *Revista de Arquitectura* N°6, Buenos Aires, 1915. p.1.

¹²² Choisy, Auguste. *Historia de la Arquitectura*. (1899) Lerú, Buenos Aires, 1963 (4ª edición) p.317.

¹²³ Ver Carrasco, Gabriel. *Primer censo general de la provincia de Santa Fé*. Imprenta y encuadernación de Jacobo Peuser, 1887.

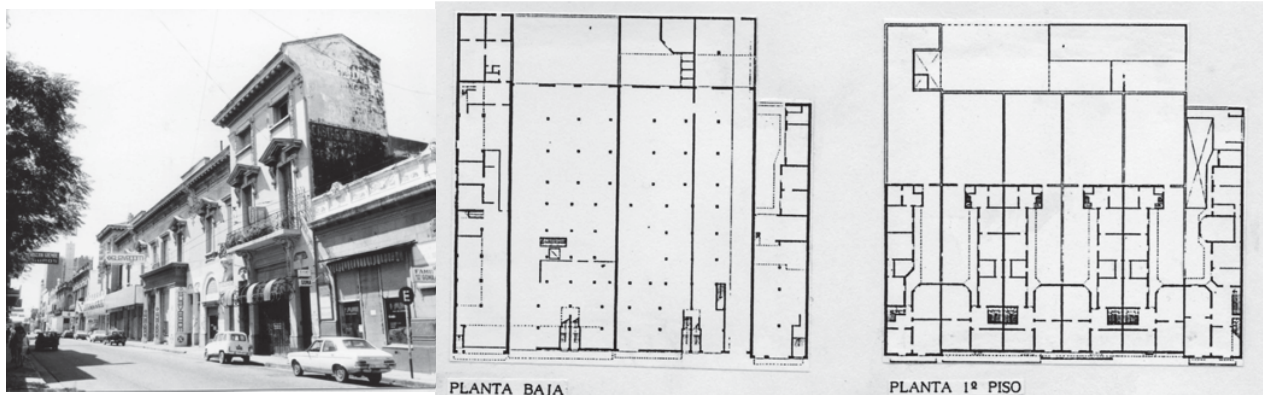
años.¹²⁴



Edificio Pinasco y Cía., Sargento Cabral 36-54 -56 -72- 74- 98, Cr. S/D, 1907. (Imagen: VVAA Inventario del patrimonio... op. cit.)

En estos conjuntos, la utilización temprana de la planta baja libre flexibilizaba su funcionalidad. Esta modalidad caracterizó algunos enclaves cercanos al puerto, originariamente periféricos, que pasarían rápidamente a conformar un área densamente consolidada.

Por lo general la fachada se resolvía en un repertorio italianizante convencional, la mayor parte de las veces sin la presencia de arquitectos. 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.

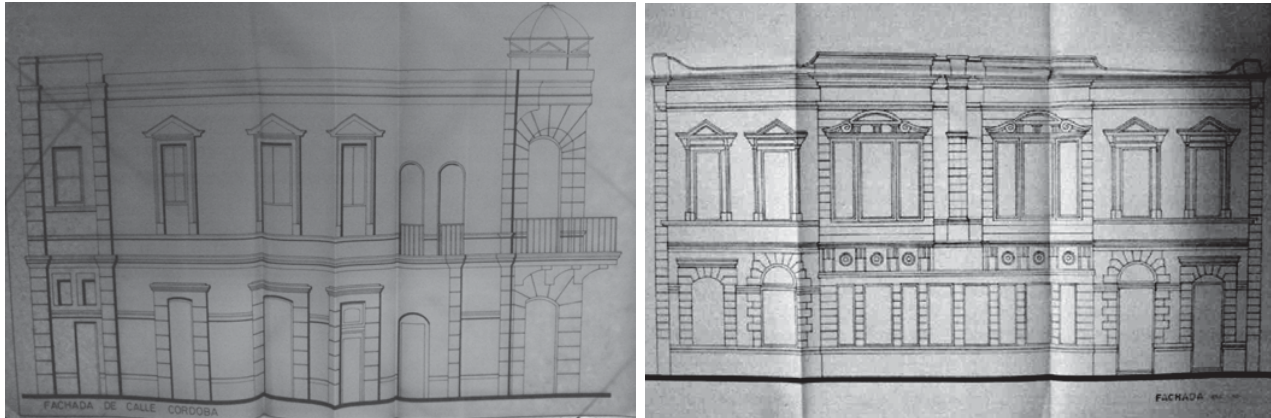


Casa Castagnino Sanguinetti y Cía. Corrientes 327-33-49-71-77 (Rosario), Arq. Le Monier, 1906. (Imagen: VVAA Inventario del patrimonio... op. cit.)

La escasa participación de arquitectos en las *Casas de altos* a comienzos de siglo se reservaba exclusivamente a los casos donde estas agrupaciones se conformaban en una variante más compleja que 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 los primeros casos, la participación del arquitecto llevaba a una resolución cercana a la de los palacios, con jerarquización de la fachada y un tratamiento de entrantes y salientes que simulan *corps de logis* (cuerpos del edificio) que le otorgaban mayor visibilidad aunque sin el derroche de recursos de los palacios. Generalmente estas composiciones no se valían

¹²⁴ *Primer Censo Municipal de la Ciudad de Rosario de Santa Fe*, Buenos Aires, 1902.

de la esquina y la verticalidad para su jerarquización sino de la repetición en horizontal. Este mismo recurso se utilizó en el *Palacio Jewell* (Córdoba entre Crespo y Vera Mujica, 1918) que no casualmente tomaba la denominación de Palacio aunque se trataba de viviendas individuales agrupadas a modo de las *terraced housing* ingleses.



Fragmentos fachada Palacio Jewell, Córdoba 3200 (Rosario), 1918 (Plano: OP, MR)

LOS TIPOS INMOBILIARIOS, MATERIA PRIMA DE LOS ARQUITECTOS MODERNOS (1920-1948)

La principal estrategia de coptación del mercado inmobiliario de viviendas que encararon los arquitectos a partir de la década del '20 fue la introducción de cambios a los tipos inmobiliarios existentes, produciendo modificaciones y perfeccionando cada uno de ellos mediante la potenciación de sus cualidades. Si bien las cuestiones exclusivas del mercado de tierras como los factores de ocupación del suelo se mantuvieron estables, algunos cambios cualitativos visibles en los edificios (como la superficie de las unidades, la distribución, las circulaciones, y sobre todo la creación de matices en cada tipo para abrir el juego a diversos y nuevos consumidores) evidenciaron la presencia cada vez más significativa de los arquitectos. Esta fue la singularidad que esgrimieron los arquitectos para diferenciarse de los demás actores de la construcción, apoyándose en los procesos de modernización que impulsaron una fuerte movilidad en el orden social y económico.

En Rosario esta “salida” al mercado de los arquitectos no sólo incentivó la reformulación de tipos existentes, sino que produjo la aparición de un nuevo tipo: el *Edificio de renta* en altura, que derivado de otros esquemas existentes surgió exclusivamente en mano de los arquitectos. Cada tipo inmobiliario tuvo su recorrido singular que a continuación describiremos y que de manera particularizada para los arquitectos más destacados se ejemplificará en el capítulo IV.

LA VIVIENDA INDIVIDUAL EN CONJUNTOS

La redefinición del tipo de vivienda individual a partir de la década del '20 puede pensarse en la definición de dos momentos cuyas búsquedas tienen continuidad y van acompañando los debates al interior de la profesión, cuestión que profundizaremos en el capítulo III.

Un primer momento en la década del '20 donde la búsqueda de compactación y el primer intento de denominar *casas económicas* a las hasta entonces *casas baratas* tuvo que ver con la necesidad de los arquitectos de diferenciarse de los demás actores participantes en la construcción (ingenieros, idóneos, constructores).

El segundo momento supuso un paso más; ya definida la vivienda como campo de acción de los arquitectos se incorporaron nuevos tópicos disciplinares que en este apartado definiremos desde una perspectiva con foco en aspectos referidos a la transformación tipológica y cuya implicancia disciplinar/profesional analizaremos en el capítulo III.

LOS '20: LA SISTEMATIZACIÓN DEL *PETIT HOTEL*

Los primeros proyectos de arquitectos para viviendas financiadas en loteos supusieron por un lado la incorporación de lógicas de los palacios de los ricos en pequeña escala y por otro el desarrollo 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.

Si en las primeras décadas del siglo XX las transformaciones tipológicas fueron el resultado de duras críticas a las *casas chorizo* y a los *conventillos*, encaradas por el Estado para acompañar un proceso de transformación social; al ampliar su espectro de acción sobre el mercado inmobiliario, los arquitectos tomaron algunos de esos tópicos, pero también incorporan su saber disciplinar como marca distintiva. El comienzo de la participación de los arquitectos en las viviendas individuales para sectores medios construidas por entidades crediticias fue acompañado por una serie de justificaciones teóricas que avalaban la participación profesional.

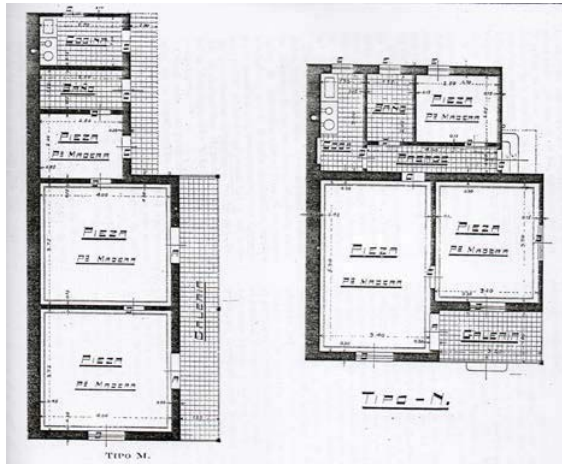
En el planteo que en 1924 hace Narciso Del Valle¹²⁵ el tema de la economía no pasaba por reducir superficie sino que su propuesta pretendía reducir costos en mamposterías y otros materiales sin sacrificar metros cuadrados mediante la 'compactación'¹²⁶. Los incipientes intentos de compactación que habían sido encadados en los ejemplos que vimos de la *Comisión Nacional de Casas Baratas* y la *Compañía de Construcciones Modernas*, comenzaban a mejorarse con una más marcada diferenciación espacial.

Planteos similares esgrimía el mismo año el arquitecto Medhurst-Thomas.¹²⁷ Si las *casas baratas* contaban con aproximadamente 85m², la compactación resolvía en un costo similar una vivienda de 175m² lo que sirvió para incorporar como propietarios a un mercado medio hasta entonces no contemplado.

¹²⁵ Del Valle, Narciso. "Casas Económicas", en *Revista de Arquitectura*, Buenos Aires, marzo, 1924.

¹²⁶ Ver definición en apartado "Los '30: De las *casas baratas* a las *viviendas económicas*" en este capítulo.

¹²⁷ Medhurst-Thomas, C. E. "Casas Baratas (?)", en *Revista de Arquitectura N°38*, Buenos Aires, mayo, 1924.



Imágenes publicadas en Medhurst-Thomas, C. E. "Casas Baratas (?)", en *Revista de Arquitectura* N°38, Buenos Aires, mayo, 1924.

Respecto de la ubicación urbana si bien los loteos siempre se realizaban en zonas periféricas de la ciudad, y en estos casos no diferían de las operaciones precedentes, la novedad de estos casos fue que por primera vez el arquitecto se traslada a esa periferia jerarquizada.

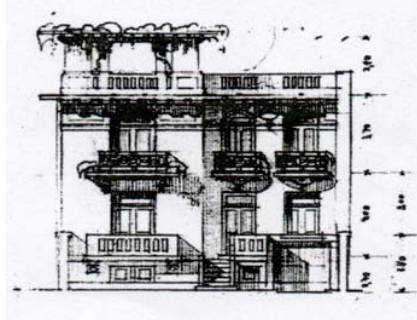
Los principales beneficiarios de estos emprendimientos resultaron los sectores medios, empleados, profesionales o pequeños comerciantes. La participación en casas financiadas por parte de los arquitectos supuso además la novedad, para estos posibles nuevos propietarios, de contar con el diseño de arquitectos para sus viviendas.

El comienzo de esta operación de transformación de las viviendas individuales en Rosario pudo fecharse en 1923, cuando el *Banco Hogar Argentino* convoca a arquitectos para proyectar las viviendas (no ya económicas) que vendería mediante financiamiento.¹²⁸ En este proceso, paralelo a las críticas hacia las *casas baratas* que se daba en la profesión a nivel nacional (ver capítulo III), Rosario presencia una sistematización del *Petit Hôtel*. Es esta operación la que permitirá la transformación tipológica de la vivienda individual mediante la compactación de la planta, la simplificación del esquema de circulaciones, la reducción de superficies promedio, el estrechamiento del lote y una nueva forma de ocupación del mismo (concentrando la construcción al frente sobre la línea de edificación y sin dejar jardín lateral pasante). Si un *petit hôtel* contaba con unos 200m², estas viviendas la reducían a 120m².

El hecho de recurrir al arquitecto para las casas más pequeñas (vimos que para los *petits hôtels* de mayor jerarquía sobre Bv. Oroño el mismo banco contaba con un ingeniero), mostraba que eran los únicos capaces de resolver la escasez de recursos sin resignar calidad. El arquitecto aparece aquí como el profesional capaz de brindar más con menos, cuestión que a partir de aquí se instalará como indispensable para los especuladores inmobiliarios.

¹²⁸ Ver capítulo IV "Hernández Larguía y Newton".

En esta operación que analizamos en el apartado anterior, la intervención más significativa resultó el proyecto de los 10 prototipos que realizó Bereterbide en 1923 para el *Banco Hogar Argentino* ubicados por calle Mendoza entre Alvear y Oroño.



Petits Hôtels para el Banco Hogar Argentino, Mendoza entre Oroño y Alvear (Rosario), Arq. F. Bereterbide, 1923. (Imágenes: Molina y Vedia, Juan/ Schere, Rolando H. F. H. Bereterbide arq., Ediciones Colihue, Buenos Aires, 1997).

Los mismos se desarrollaban en dos plantas y entresuelo y algunos incorporaban garage. Todos se resolvían con techos planos culminados con balaustrada y articulaban el plano de fachada con movimientos leves de la silueta o con la presencia de balcones. Si bien los diez tipos que planteaba para resolver el frente sobre calle Mendoza mantenían esquemas y lenguajes semejantes, presentaban una variedad que les otorgaba singularidad a las fachadas. Ninguna vivienda era exactamente igual a otra aunque todas respondían a un mismo esquema distributivo y compositivo. Las casas se resolvían con un esquema compacto que se apoyaba sobre la línea de edificación liberando el fondo del terreno. En el leve movimiento de la fachada algunas unidades dejaban un pequeño jardín frentista. Una de las unidades de esquina proponía una casa habitación en la planta alta y negocio en la planta baja, resolución que luego adoptarían Hernández Larguía y Newton en las casas para el *Banco Edificador Rosarino*. (Ver capítulo IV) Siguiendo esta línea, entre los años 1920 y 1925 el arquitecto Alejandro Virasoro construye para la misma entidad las viviendas ubicadas en San Juan 2171, 2175 y 2177 en dos y tres plantas.

Finalmente, con la experiencia del *Banco Edificador Rosarino*, que estudiaremos en detalle en el capítulo IV, se sistematizó la compactación de la planta, la sectorización de los servicios y se incorporó definitivamente un modelo de ocupación del lote caracterizado por la clara liberación del fondo. Para fines de la década del '20 si bien será ampliamente aceptada todavía faltará estabilizar la organización del íntimo en departamento¹²⁹.

LOS '30: DE LAS CASAS BARATAS A LAS VIVIENDAS ECONÓMICAS

La década del '30 tendrá como centro de discusión y búsquedas la mayor reducción de superficies, incentivada por las numerosas publicaciones de *viviendas económicas*. La

¹²⁹ La organización del íntimo en "departamento" fue un recurso incorporado por los palacios franceses del siglo XVI. El mismo contaba con una serie de recintos en torno de la habitación principal (circulaciones, espacios de aseo, etc.) interconectados entre sí con un nivel gradual de privacidad que evitaba el cruce de los nobles con la servidumbre. En nuestro medio se dio esta denominación a una simplificación de este concepto que constituyó, como fórmula típica, la agrupación de dos o más habitaciones con una antecámara o pasaje de acceso y un baño intermedio.

notable reducción de superficie que se producirá en las décadas siguientes irá acompañada de la compactación gradual y cada vez más ajustada de la planta.

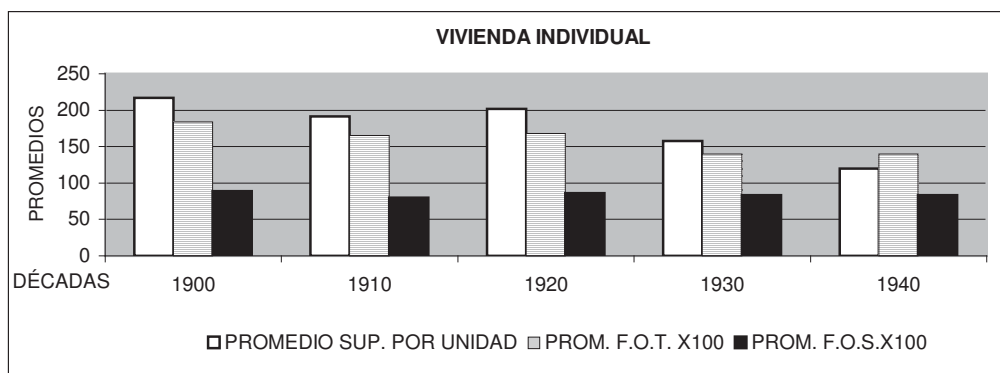


GRAFICO Nº 14. FUENTES y ejecución idem CUADRO Nº 12.

En este sentido, si bien la superficie total de las unidades (en planta baja y alta) disminuía con los años, la ocupación del lote en planta baja se mantenía estable dando cuenta de aquella compactación de la planta y de la cada vez más habitual disposición en dos plantas. La superficie de las viviendas disminuyó más significativamente a partir de 1920 y en forma progresiva mientras que los demás valores se estabilizaron en los años '30 y '40.

Si bien desde los años '20 se hablaba de *viviendas económicas* en contraposición a las *casas baratas* y la nueva designación implicaba la ingerencia de un saber disciplinar que posicionaba a los arquitectos, la sugerencia de compactar la planta que desde la década del '20 se insinuaba culminó en la conformación de las *viviendas económicas* como un tipo estable en 1931 cuando Wladimiro Acosta arriba a una solución prototípica para lotes de 10 varas.¹³⁰ Estas ideas estimularon la consolidación de la nueva tipología compacta que resolvería la especificidad residencial y la adecuación a los lotes típicos de nuestras ciudades, a diferencia del esquema *chorizo*.

Dos años más tarde la revista *Nuestra Arquitectura*, abrió una sección bajo la ya apropiada denominación *vivienda económica* a la que ahora completaba con "sobre 10 varas". La presentación de la propuesta (donde se planteaba que se irían mostrando proyectos de arquitectos) sugería que en nuestro país no podíamos copiar plantas extranjeras:

"...tenemos nuestros lotes de 10 varas que son aquí generales en vez de ser la excepción como ocurre en otras naciones; será pues necesario que elaboremos nuestros propios tipos por una paciente selección y por largos ensayos...."¹³¹

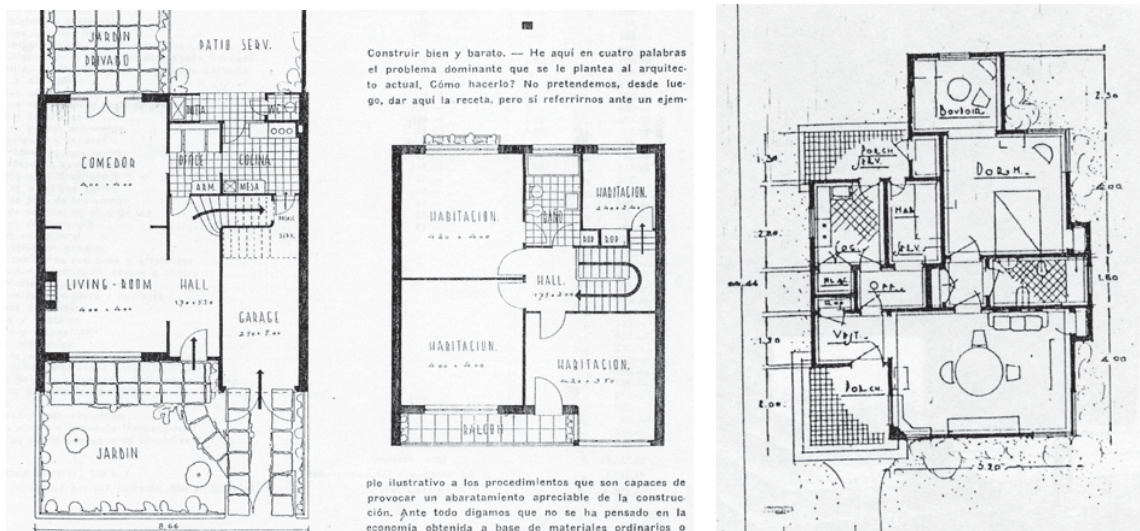
En esta presentación se mostraba un proyecto del arq. Alejo Martínez (h) acompañado de un cómputo métrico y presupuesto donde se afirmaba que "...la verdadera economía ha de salir del plano."¹³² Por primera vez en Argentina se buscaban soluciones aptas para los lotes de 10 varas, lo que suponía que estas casas se podían realizar en cualquier

¹³⁰ Ver voz casa cajón, VVAA. *Diccionario de Arquitectura en la Argentina. Estilos, obras, biografías, instituciones, ciudades*, Liernur, J. F. y Aliata, F. (comp.) AGEA, Buenos Aires, 2004.

¹³¹ Martínez, Alejo (h). "Vivienda económica sobre 10 varas", en *Nuestra Arquitectura*, Buenos Aires, Julio 1933. pp. 434-435.

¹³² *Ibidem* pp. 434-435.

intervención, no sólo en conjuntos *ad hoc* con tamaños de lotes especiales. Es aquí cuando se profundiza la indagación sobre viviendas compactas para el mercado en general que cristalizaría un esquema que podía resolver viviendas de entre \$18.000 y \$5.500.



Izq. Propuesta Arq. Alejo Martínez (Nuestra Arquitectura, julio 1933). Der. Propuesta Arq. Rosendo Martínez. (Nuestra Arquitectura, julio 1934)

El caso propuesto por Alejo Martínez¹³³ contaba con unos 175m². Dos años después el arquitecto Rosendo Martínez mostraba una notable reducción de superficie en un ejemplo de casa para un escribano en 105m².¹³⁴ Este último caso es muy interesante no sólo porque indicaba que el comitente era un profesional, sino porque mantenía todos los recintos propios del interior burgués (*porch*, *porch* de servicio, *vestíbulo*, *office*, *hall*, *boudoir*) intentando jerarquizar este tipo destinado hasta aquí a un mercado comprendido por sectores medios bajos.

Si la incipiente compactación de los años '20 sirvió para crear una nueva franja de mercado, en los años '30 comenzaron a incorporarse nuevos planteos sobre los espacios habitables mínimos que tenían origen en los debates europeos y que se agiornaban a la realidad local a través de manuales de construcción que mostraban viviendas mínimas 'a la criolla'.

A mediados de los '30 las revistas locales difundían ejemplos de unidades de viviendas mínimas realizadas en Europa y Estados Unidos. El modelo que se hizo más frecuente contaba con dos dormitorios, y una superficie de unos 60m² con un perímetro de unos 35m. A fines de la década del '30, y acorde a las discusiones disciplinares a nivel nacional, la revista *Edilicia* publicaba una serie de *casas económicas* sin ubicación específica que pretendían tipificar una vivienda mínima recurriendo siempre al esquema compacto que se intentaba difundir.¹³⁵ En la mayoría de los casos se trataba de una distribución que combinaba un íntimo organizado en departamento con los espacio de cocina y comedor yuxtapuestos, y a diferencia de los proyectos de *petits hôtels* estandarizados por entidades

¹³³ Ibidem

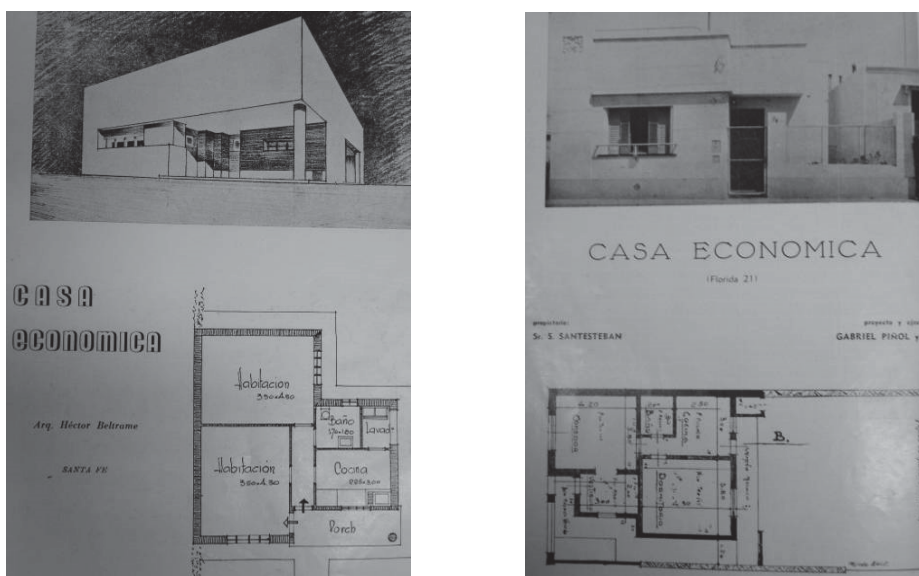
¹³⁴ Martínez, Rosendo R. "La casa económica", en *Revista de Arquitectura*, Buenos Aires, Julio, 1934. pp. 304-305.

¹³⁵ Este esquema también fue denominado *casa cajón*.

de crédito, se recostaba sobre una medianera y se retiraba de la línea de edificación de manera de resolver la distribución sin ninguna ligazón con el contexto y poder adaptarse a distintos anchos de lotes. El tipo era decididamente pensado para zonas periféricas ya que la ocupación del lote y las imágenes del entorno que presentaban los ejemplos hablaban de cualidades suburbanas.

En resumen, 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 o otra orientación); y el costo mínimo (sobre todo obtenido por la reducción del perímetro).¹³⁶

Así, en esta sección de la *Revista Edilicia*, que como veremos en el capítulo IV, había sido inaugurada por los arquitectos Gerbino y Ocampo, se alternaban proyectos ideales, de ubicaciones inespecíficas, con casos construidos que seguían los mismos planteos y confirmaban esta posibilidad de adaptar los proyectos a diversas situaciones.



Publicaciones de viviendas económicas en la *Revista Edilicia* (Rosario). Septiembre 1939 y Febrero 1939.

Si en los primeros planteos la *casa económica* no supuso en nuestro medio una reducción de superficie; hacia mediados de la década del '30, este tema comenzaría a tomar fuerza bajo la influencia de investigaciones como las de Klein, el manual de Griffini, o algunos locales menos teóricos como *Mi Casita*, *La Casa Económica*, etc. Estas propuestas con disposiciones precisas estabilizaron los esquemas permitiendo, a constructores y a quienes no contaban con maestría en el arte de la distribución, reproducir sin mayores

¹³⁶ Voz: Casa cajón AAVV. *Diccionario de Arquitectura...op.cit.* pp. 24-29.

complicaciones soluciones probadas. Se abrían así, al mercado general de viviendas individuales, las enseñanzas de la arquitectura en una fórmula fácilmente repetible.

Hacia mediados de los '40 las *viviendas económicas* (tanto urbanas como suburbanas) comenzaron a tomar nueva forma cambiando el referente. La voluntad de distinguirse mediante variaciones en las fachadas, la búsqueda de generar una silueta volumétricamente diferenciada, parecía ser la responsable de modificaciones en la planta. Una composición cuyas premisas básicas eran la imperfección, la irregularidad, lo imprevisible, cuestiones todas asociadas a lo placentero para la percepción, encontró respuesta en un pintoresquismo “identificado a aquella arquitectura que intenta ser percibida en términos visuales, alentando tal percepción a través de efectos que sugieran variedad – asimetría, por ejemplo- y contraste- ya sea volumétrico, de texturas o colores”¹³⁷.



Publicaciones de viviendas individuales en la *Revista Edilicia* (Rosario), noviembre y marzo, 1946.

La forma exterior adquirió tal importancia que los artículos de las mismas se detenían en hacer una descripción minuciosa de su “natural’ marco riente y muy agradable”:

“...fachadas con sus amplias superficies blancas constituyen un excelente fondo, sobre el cual se destacan la carpintería de colores vivos, la chimenea en la hermosa piedra del lugar y los techos inclinados. Jardines movidos en que alternan la piedra y muchas plantas floríferas en combinaciones sencillas, prestan a la vivienda un marco admirable”.¹³⁸

La referencia de estas casas a lugares de veraneo, de descanso, hizo que el requerimiento fuera más allá de la planta, la que no había que descuidar ya que era resultado del máximo aprovechamiento del terreno, pero aquí el jardín que rodea a la casa, la forestación, etc., eran recursos indispensables que acercaban a aquella tradición de la casa de campo que en algún momento fuera sólo accesible a las elites, y ahora se acercaba a los sectores

¹³⁷ Ballent, Anahí. “Country life: los nuevos paraísos, su historia y sus profetas” en *Revista Block “Naturaleza” N°2*, Universidad Torcuato Di Tella, Buenos Aires, mayo 1998.

¹³⁸ “Viviendas de balneario” en *Nuestra Arquitectura N°2*, Buenos Aires, febrero, 1936.

medios, adaptada a un estilo “californiano” que por su “gran similitud y analogía con nuestra arquitectura; de marcado carácter español y mediterráneo, no desentonaba con el ambiente y clima de nuestro suelo”¹³⁹. De alguna manera esta nueva imagen contrarrestaba la anomia de los conjuntos planteados en la reconstrucción de postguerra en Europa y los intentos de traer esa imagen moderna a las primeras *viviendas económicas*.

VIVIENDAS EN PROFUNDIDAD

DE LAS CASAS DE OBREROS A LAS CÍTÉS... SIN UTOPIA

Como vimos en el apartado anterior, las *casas de obreros* en Rosario no contaron con las cualidades urbanas de las *casas colectivas* porteñas. Sin embargo, estas experiencias ofrecerían en la segunda década del siglo XX algunas enseñanzas que el mercado retomaría y que colaborarían en la transformación del tipo existente.

En Rosario, las cualidades urbanas de las *cités*, se hicieron presentes con la participación del arquitecto en el mercado. Podemos identificar el primer caso en 1921 con la intervención de Schwarz y Gerbino sobre la *casa de obreros* del *Pasaje La Unión Gremial*.

A diferencia de las *casas de vecindad* en las que el terreno angosto y el reducido número de unidades alentó la repetición sin mayores exploraciones respecto a los espacios comunes que sus antecesores *conventillos*, los edificios de mayor envergadura que alojaban un número importante de unidades de vivienda resultaron más atractivos para el proyecto. Es por ello que la transformación de las viviendas en profundidad comenzó en estos conjuntos, donde la relación entre espacio común y privado aportaba mayores posibilidades y donde la dimensión de esos espacios comunes estimuló ensayos y combinaciones entre mecanismos de repetición y diferencia para que la unidad de conjunto y la monotonía no fueran sinónimos. Estos edificios, a pesar de inspirarse en emprendimientos filantrópicos, se presentaron como un instrumento capaz de plasmar el paroxismo de esta dialéctica como síntesis perfecta de lo vendible. En este aspecto, como plantea Magri, el objetivo de las *cités* era: “... romper con la monotonía, en particular mediante la línea curva tomada de los modelos ingleses y alemanes”¹⁴⁰

A partir de los años '20 el énfasis en esas caracterizaciones de los espacios comunes y las cualidades de variedad mostraría el traslado de este tipo de acción filantrópica a la privada y un acercamiento a usuarios mejor posicionados.

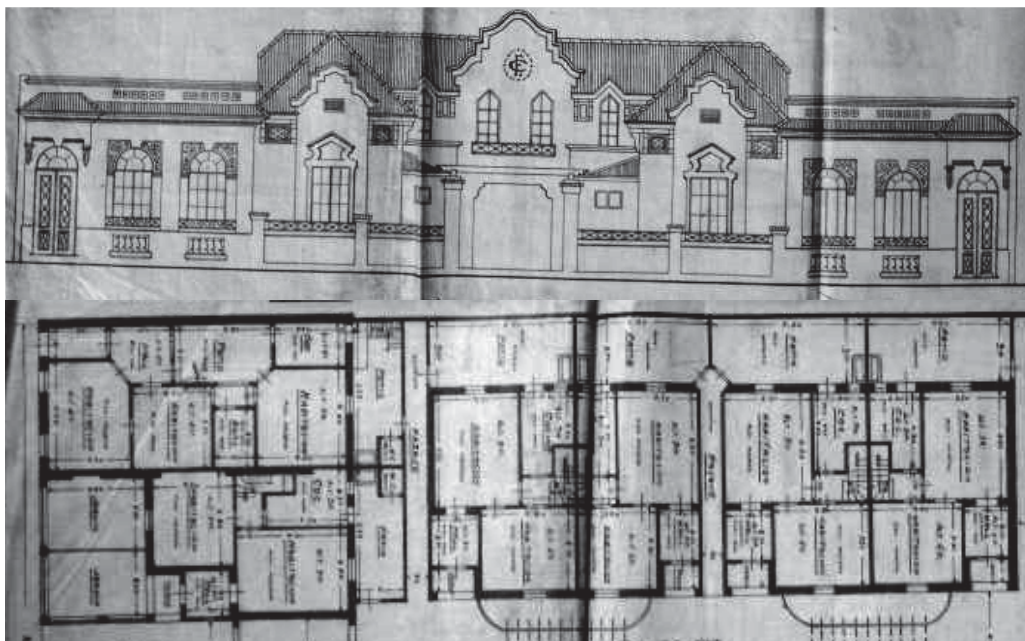
Estos aspectos fueron explotados ingeniosamente en el *Conjunto de Echesortu y Casas* de 1928. Sin embargo, esa variedad se reservaba al aspecto formal y a elementos decorativos y las unidades no presentaban mayores innovaciones distributivas, al punto que incluso la disposición del conjunto era repetitiva.

Dos años después De Lorenzi proyecta un *Condominio con patio central* que no llega a realizarse, donde se advierte el primer intento de incorporar variedad a partir de la distribución (tanto del conjunto como del interior de las unidades). Generando recorridos pintorescos basados en la diversidad y distinción de los diferentes tramos, formas de las

¹³⁹ en *Casas y Jardines N° 1*, Buenos Aires, enero 1933, p. 20.

¹⁴⁰ Magri, Susanna. “La cité ingénieur du social...op.cit. p. 72.

casas, tamaños y disposición de aberturas, pendientes de los tejados, etc., pero también diversidad en la planta. (ver imágenes cap. IV)



Conjunto Echesortu & Casas, Pte. Roca 39 (Rosario), Cr. S/D, 1928 (Plano y fachada: OP, MR).

A mediados del '30, se produciría una real transformación aprovechando que el mercado inmobiliario diera algunas certezas y se notara más estabilizado, porque en este tipo, a diferencia de otros mencionados, se estaban corriendo mayores riesgos en la inversión por la sola magnitud del emprendimiento.

CONJUNTO	año	m ² unidad	m ² comunes	F.O.T.	F.O.S.	N° unidades	profesional
Unión gremial	1893	59/ 20	360,00	0,70	0,63	29	Ctor.
Casa Censi	1904	50,00	80,00	0,76	1,80	12	Arq.
Conjunto Echesortu & Casas	1928	85,74	231,20	0,86	0,49	15	Ctor.
Condominio con patio central	1930 (*)	99,18	345,80	0,82	0,61	15	Arq.
Casa Bonaldi	1935	91,31	75,00	0,94	0,68	10	Arq.
Casa Arbot	1941	70,00	450,90	0,79	0,53	12	Arq.
Conjunto Monserrat	1942	101,50	1507,00	0,90	0,45	26	Arq.
Conjunto Barrere	1946	79,60	344,64	1,28	0,64	16	Arq.-ing.

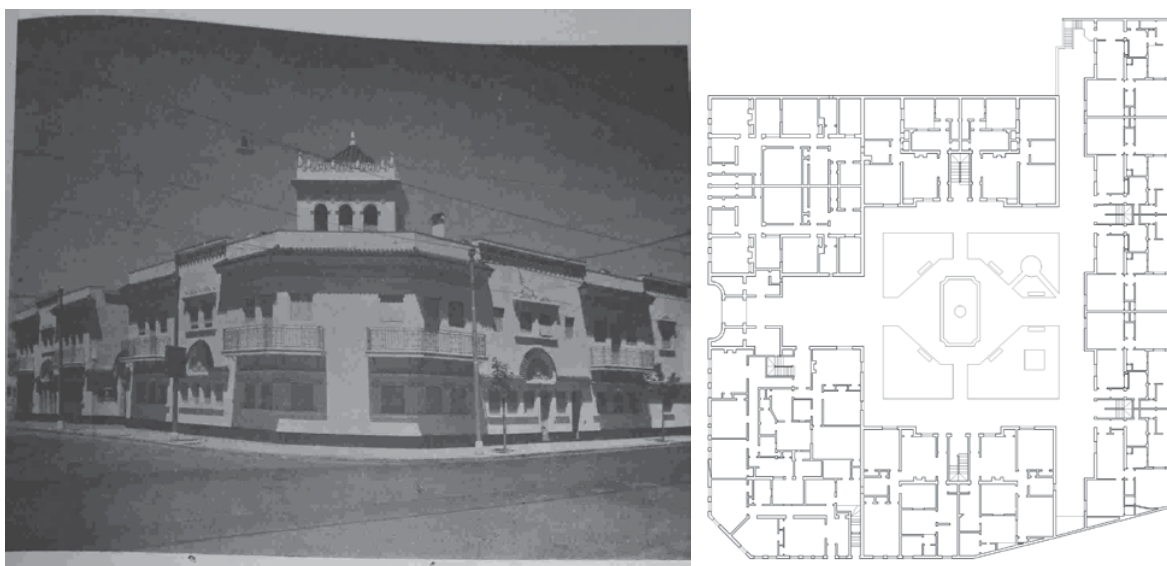
(*) No realizado. CUADRO N° 16. FUENTE: Elaboración propia en base a Archivo de Obras Particulares, Municipalidad de Rosario.

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 ha merecido hasta el presente la especial atención del capitalista”¹⁴¹. 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 desatendidas por esta profesión.

¹⁴¹ “Casa de Renta construida en la calle Blandengues n° 1951”. *Nuestra Arquitectura*, septiembre 1933. p.54.

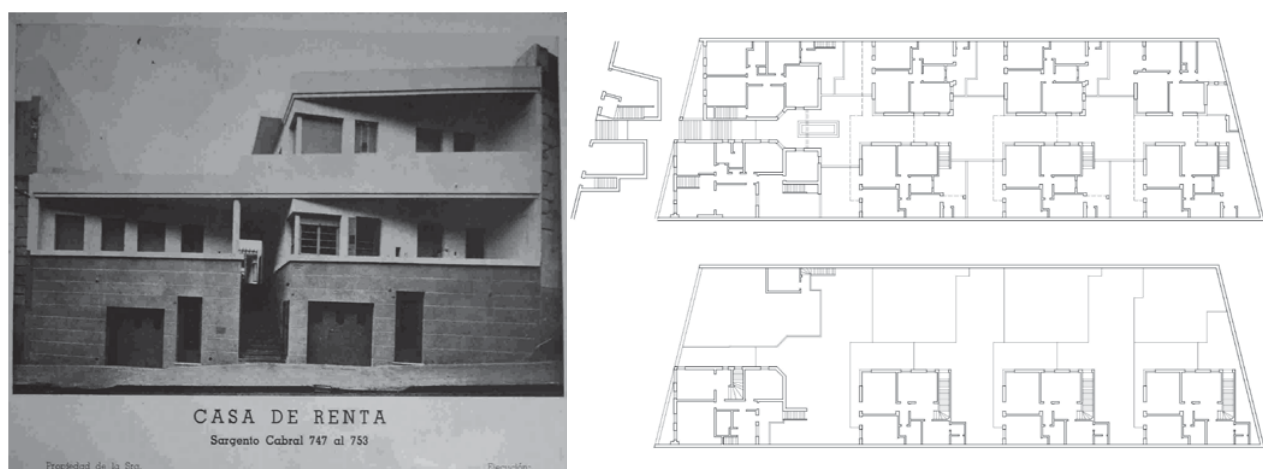
En Rosario, en 1935, son nuevamente Hernández Larguía y Newton quienes abren el juego a los arquitectos con la *Casa de Renta Bonaldi* (ver capítulo IV) que, ampliaba el pasaje, lo enriquecía con pérgolas y desniveles y ubicaba unidades a ambos lados, como ocurriera en los precarios ejemplos de *casas de obreros* de comienzos de siglo en nuestra ciudad. También superponían unidades sobre el frente y en los extremos del pasillo a la vez que ensayaban nuevas distribuciones sumando ventilación cruzada.

El cambio en los usuarios se advertía en la incorporación de habitaciones de servicio y otras comodidades que hasta el momento eran exclusivas de los sectores más pudientes.



Conjunto Monserrat, Santa Fe y O. Lagos (Rosario), Arq. Caratini, 1942 (Foto: *Edilicia*, marzo 1942, p.37; Plano: redibujo de la autora).

Casualmente los casos más significativos de la ciudad de Rosario (*Casa Ruiz del Pino* – 1941- y *Conjunto Monserrat*-1942) no eran obras de arquitectos reconocidos. Tanto el conjunto de *Echesortu & Casas* como estos, 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.



Casa Ruiz del Pino, Sargento Cabral 747-53 (Rosario), Arq. Díaz Arbot, 1941 (Foto: *Edilicia*, 1941, p.21; Plano: redibujo de la autora).

En todos los casos, los espacios comunes del conjunto presentaban aquellas connotaciones urbanas, reproduciendo soluciones que por esos años tuvieran gran aceptación, como el cuidado tratamiento de sus fachadas interiores, la aparición de las escaleras como un elemento formal en la composición de esa fachada, etc.¹⁴²

En 1946, el *Conjunto Barrere* cierra el ciclo de este tipo en Rosario 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.



Conjunto Barrere, Tucumán 1048 (Rosario), Arq. Maisonnave/ Ing. Daumas, 1946 (Fotos: Edilicia, noviembre 1946)

Es así que las citas de las *cités* ofrecieron un modelo particularmente apto para este desafío con un espacio común lo suficientemente íntimo respecto de la calle y un espacio “privado” necesariamente integrado al propio conjunto. Por ello, en nuestra ciudad, 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 trata de un público-privado que rehuía de la ciudad, insistiendo 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 voluntad comunitaria o de reforma social.

DE LAS CASAS DE VECINDAD A LOS DEPARTAMENTOS DE PASILLO

Si bien en otras ciudades estas dos denominaciones se utilizaron indistintamente, el uso que aquí les damos no es azaroso. Los *Departamentos de pasillo* fueron el tipo que más resistencia encontró en los arquitectos. Recién a mediados del '30 comienzan las intervenciones en los mismos, luego de probar algunas transformaciones en las *cités* de mejor aceptación (antes, la participación de arquitectos en estos proyectos no suponía cambios respecto del tipo ‘espontáneo’). 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 pasillo reproduciendo los aprendizajes

¹⁴² Ver Gentile, Eduardo. “Casa de Renta”, voz del *Diccionario de Arquitectura...op.cit.* p. 38.

de las *cités*. Incluso algunos casos planteaban variaciones en el ancho del pasillo. Si la operación sobre el espacio común que instala la transformación era compartida con las viejas *casas de obreros*, lo verdaderamente renovador de estos pasillos ‘modernos’ fue que sus unidades adoptaran una distribución compacta que contaba con la organización en departamento del íntimo, y de allí el cambio de denominación propuesto para graficar la transformación.

Con la intervención sobre el tradicional pasillo se refuerza aquel espacio, hasta el momento casi de servidumbre, 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 sus locatarios. Del mismo modo que veremos para los *edificios de renta*, las revistas de las corporaciones constructivas en Rosario proponían mejorar sus espacios de ingresos y paliers como un modo de garantizar su buena apariencia; el mejoramiento de la calidad espacial del pasillo respondió a estos intereses. Así, a pesar de mejorar la condición del espacio común, en los *departamentos de pasillo* esta operación sólo tuvo como objetivo mejorar la imagen del mismo (como podía suceder en el palier de los edificios de renta) y no fue acompañada de la idea de conformar allí un espacio de sociabilidad o usos de actividades compartidas más que el mero ingreso. El pasillo de ingreso era pensado como la primera impresión que causara al inquilino y en este sentido las búsquedas de decoro se restringieron a su armado, a veces también mediante nuevas disposiciones de las unidades. Esta propuesta del mercado, adoptaría (como en otros casos) una designación que, como dijimos en la introducción, refiere a su condición edilicia más que a sus usuarios, mostrando el corrimiento de la problemática de estas viviendas del eje social (poco desarrollado en Rosario) al eje comercial.

Las unidades comienzan, a fines de la década del ‘30, a adoptar la compactación de la planta que en otros tipos ya era indiscutida y la incorporación de dependencias de servicio marcaba un cambio en los sectores sociales a los que se destinaban. A la vez este agregado representaba una valorización de la diferenciación espacial por usos de cada habitación, propia ya de otros tipos que seguían las lógicas de recintos en cuanto ‘estuches’.¹⁴³

La imagen exterior también se ‘modernizó’ adoptando para la fachada los recursos compositivos comunes por esos años a las viviendas unifamiliares.¹⁴⁴

La demora en la intervención por parte de los arquitectos en este tipo también retrasó las innovaciones distributivas en las unidades y los mejoramientos de la calidad espacial en los pasillos de acceso. Incluso su actuación, hasta fines de los ‘30, no supuso una redefinición distributiva.

De todos modos, como en los otros tipos, la incorporación de los arquitectos es coincidente con una abrupta disminución de las superficies de las unidades y de las superficies

¹⁴³ Benjamin, Walter. “Paris capital del siglo XIX”, en *Obras Maestras del pensamiento contemporáneo*, Ed. Planeta, Barcelona, 1986. (Alemania 1927-35)

¹⁴⁴ Ver Albertalli, Pía/ Cutruneo, Jimena. “Casas de Familia”, en *Ermete De Lorenzi. Obra Completa*. Ediciones A&P CURDIUR FAPyD UNR, Rosario, 2007.

comunes, proceso que era acompañado por una reducción notable del número de unidades de vivienda por edificio respecto de principios de siglo.

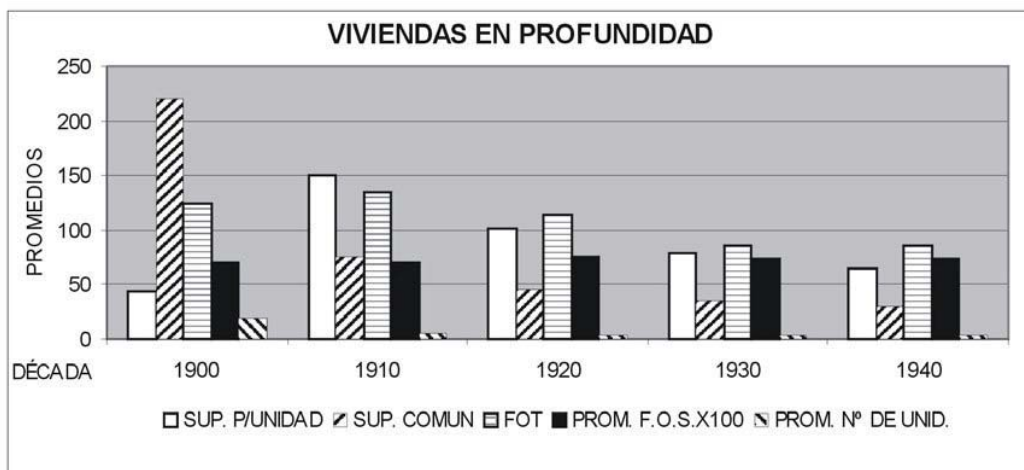


GRÁFICO Nº 15. FUENTES y ejecución idem CUADRO Nº 12.

La estabilización del Factor de Ocupación Total del suelo (FOT), a pesar de esa reducción de superficies, evidenció la incorporación a estos edificios, de dos plantas para las unidades o a veces unidades superpuestas en planta baja y alta.

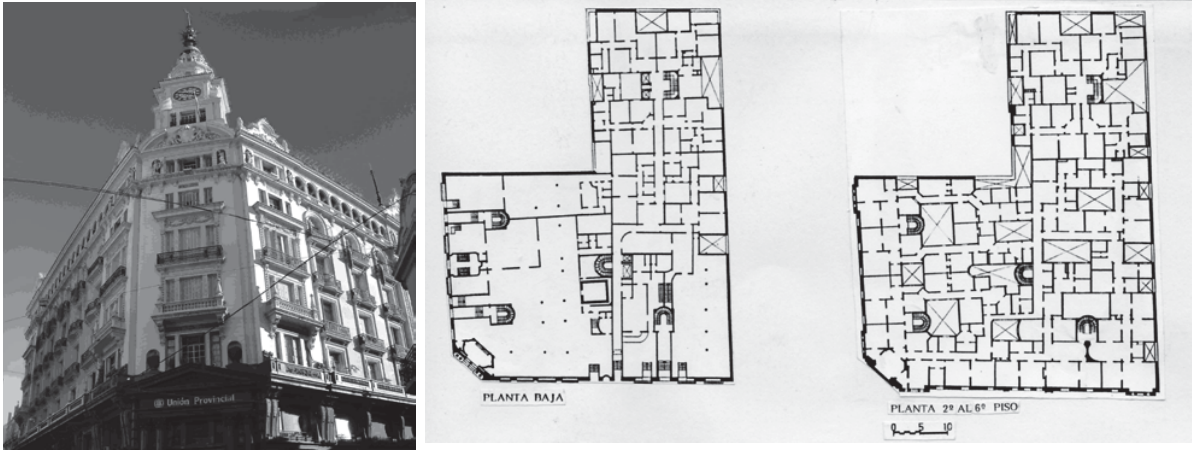
Hacia fines de los '30 finalmente las unidades comenzarían su transformación siguiendo algunos ejemplos realizados en las *cités*. El arquitecto De Lorenzi en la *Casa Corominas* (1939, ver capítulo IV) comienza la compactación de la planta en este tipo llegando a una resolución mixta que alternaba dos patios para la sectorización entre espacios de servicio y espacios de uso. Paralelamente la entrada de los arquitectos a este tipo era evidenciada por su aparición (hasta entones no incorporado por la disciplina) en publicaciones como la revista *Edilicia*. Como resultado de esa difusión, para la década del '40 ya se habría incorporado la compactación definitiva de las unidades de manera habitual.

LA VIVIENDA EN ALTURA

DEL PALACIO DE RENTA AL PEQUEÑO RASCACIELOS Y EL EDIFICIO DE RENTA EN ALTURA

En 1922, el *Palacio Fuentes* marcaba un quiebre respecto de los viejos *palacios de renta*. Su fachada ya no se organizaba mediante la composición de cuerpos verticales sino como un plano que doblaba la esquina (sin recurrir a la curva) acentuando la horizontal. La torre se retraía sin continuidad con el plano de fachada.

Por otra parte los cinco núcleos de circulación poseían igual jerarquía, a diferencia de los anteriores ejemplos. Incorporaba nuevas actividades, como confiterías, además de las ya utilizadas: oficinas y comercios. La complejidad de un edificio multi programático tenía antecedentes en Buenos Aires en el *Palacio Barolo* (1919- Mario Palanti), y salvando las distancias, en ambos su inusual altura los convirtió en hitos urbanos.



Palacio Fuentes, Santa Fe 1123 y Sarmiento 722 (Rosario), Arq. Durand, 1922. (Imágenes: VVAA Inventario del patrimonio... op. cit.)

Es evidente que en Buenos Aires, el edificio en altura supuso desde el comienzo una fuerte relación con la vía pública. Sus pasajes interiores a modo de galerías posibilitadas por sus dimensiones incluían un nuevo modo de representación del estatus social de sus habitantes. Esta problemática en Rosario fue suplida por la incorporación de programas comerciales en la planta baja del edificio, donde sin embargo no hubo relación directa entre la vía pública y el interior del edificio.

Una búsqueda similar se registraba en el *Edificio de Renta y Teatro Odeón* encargado por Enrique Astengo a los arquitectos Tito y José Micheletti (1926, ver capítulo IV). En este caso el hecho de contar con un lote entre medianeras los llevó a un esquema de jerarquización por cuerpos, similar al del *Palacio Jewell* (1918), sólo que aquí, como en el *Palacio Fuentes* se combinaban distintas actividades con el uso residencial.

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*. (1927, ver capítulo IV)

Pero, ¿qué supuso el *rascacielos*? ¿Qué marcó el cambio del *palacio de renta* a este nuevo tipo?

En primer lugar, como vimos para el caso de los *palacios*, aunque su altura no era significativa, su particularidad se explica en lo que Albertalli denomina:

“... su voluntad de trascendencia con respecto al tejido urbano, su silueta elaborada, su autonomía respecto a los programas, y su capacidad representativa en cuanto imagen de modernidad.”¹⁴⁵

Entendemos que en Rosario estos pequeños *rascacielos* no vinieron a resolver un simple problema de especulación inmobiliaria, sino que contribuyeron a cualificar un área de la ciudad revalorizándola. Pensemos que, por ejemplo, el edificio de *La Unión Gremial* (UG) no supera la altura del *Palacio Fuentes*; en este sentido, 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. Esto

¹⁴⁵ Albertalli, Pía. “Pequeños gigantes. Los...op.cit. pp.199-209.

explica su aparición en una ciudad donde la disponibilidad de lotes céntricos los hacía 'innecesarios'.

Fueron los *rascacielos* neoyorquinos los que operaron como referente por su capacidad de encarnar en su silueta el símbolo de las grandes corporaciones, que aquí se tradujo como símbolo de modernización. La experiencia de Manhattan se caracterizó por su concentración en la silueta como problema de la plástica urbana, y su tratamiento como torre, independizándose hacia arriba para separarse de sus vecinos, a los cuales están unidos en las bases, logrando interesantes grados de libertad y arbitrariedad. Distinto del origen edilicio en Chicago con una conformación volumétrica determinada por la máxima renta que dio como resultados formas paralelepípedas. Como observara Guido:

“...los rascacielos corrieron la aventura de renunciar a la renta segura y fríamente calculada en homenaje al record, al anuncio, al orgullo de grandeza.”¹⁴⁶

Enfatizamos esta dimensión formal porque en nuestro país, y en particular en Rosario, el tema tecnológico, la libertad de la planta dada por la regularidad estructural, los grandes paños vidriados y el uso comercial, no fueron temas centrales por estos años. Los juegos volumétricos eran, en cada caso, potenciados por la composición decorativa de las masas murarias. Este recurso introdujo el efecto de planos superpuestos con mínimos espesores entre unos y otros, creando la ilusión de profundidad a partir del juego de luces y sombras generalmente frontal en los croquis de proyecto aunque jugando con la dualidad del escorzo por la esquina, en casos como el de la *Unión Gremial*. Este tratamiento de los muros era el principal recurso para trabajar la dimensión monumental. Los motivos ornamentales multiplicaron los efectos de luces y sombras. Como sucedía en el proyecto de *Rascacielos triangular* de De Lorenzi (1930, ver capítulo IV) donde el abandono de los recursos decorativos daba énfasis a la complejidad volumétrica y la introducción de las tensiones horizontales marcadas por las ventanas.

En Buenos Aires recién en 1936 con el *Kavanagh* se afianza el recurso lingüístico de los rascacielos neoyorquinos y la silueta del zigurat que sin abandonar el repertorio ecléctico/académico ensayaba el *Edificio Barolo*. Para ese entonces nuestra ciudad ya recurría a nuevos referentes.

Pero también el rascacielos incorporó algunas variantes en el partido y la disposición de la planta en el terreno, que trascenderían lo formal. La incorporación de la planta en H optimizaba las ventajas de iluminación y ventilación que hasta el momento no eran preocupación de los *palacios de renta*.

En 1934 el tema del *rascacielos* en Argentina llegaba a su punto culminante con el *Comega*, el *Sáfico* y dos años más tarde el *Kavanagh*. En los tres la referencia a la producción neoyorquina era clara: la planta en forma de H con la torre emergente en los dos primeros; el tratamiento estriado en vertical de los muros del *Comega*, descartado en su construcción y retomado en el *Kavanagh*; el remate en forma de zigurat y las ventanas en ángulo del

¹⁴⁶ Guido, Ángel. *Catedrales y Rascacielos*. Colegio Libre de estudios Superiores de Buenos Aires, 1936.

Safico; la volumetría escalonada según el máximo aprovechamiento de las alturas permitidas por las ordenanzas que recordaba a los dibujos de Hugh Ferriss.

Por esos años, el tema de los *rascacielos* norteamericanos cedía su sitio a las referencias europeas: Le Corbusier, pero sobre todo el racionalismo italiano difundido por la muestra de 1933. El *edificio de renta* en altura sucedió al efímero *rascacielos* incorporando cambios tipológicos como la agrupación del íntimo en departamento; resolución que, como vimos, 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).

El *edificio de renta* en altura exclusivamente de viviendas, y su consecuente búsqueda de carácter en nuevos referentes lingüísticos, surgía tempranamente en Rosario.

Del mismo modo que en los palacios, el edificio de renta surgió en lotes en esquina sin separar el perímetro de la línea de edificación, 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 primeros años '30 encuentran, en el despegue de la silueta de la línea de edificación y las medianeras, 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 aparece como superposición de motivos horizontales."¹⁴⁷

A fines de los '30 el edificio en altura (sobre todo en esquina) se separó de la medianera y la variedad de unidades por planta contribuyó al armado de la silueta, a la segmentación en altura y al despegue del perímetro de sus linderos (ver capítulo IV, Hernández Larguía y Newton y De Lorenzi, Otaola y Rocca). En este caso 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.

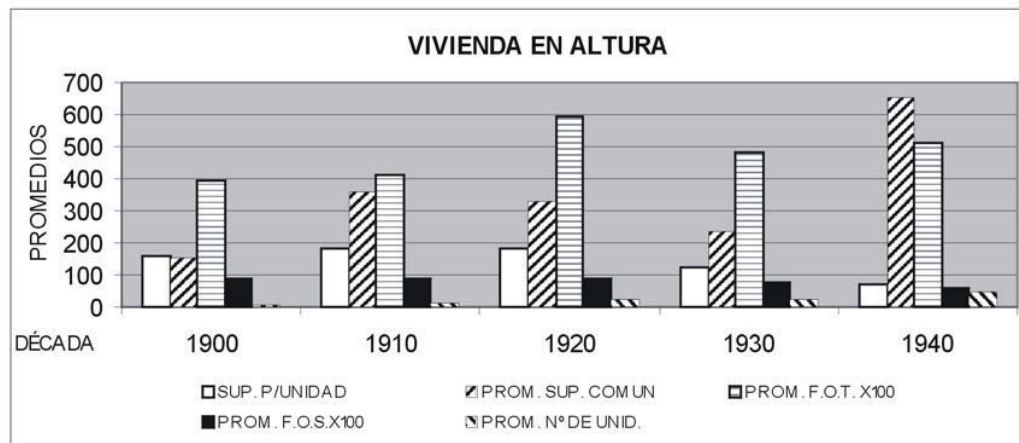


GRAFICO Nº 16. FUENTES y ejecución idem CUADRO Nº 12.

¹⁴⁷ Albertalli, Pía. "Pequeños gigantes. Los...op.cit. pp.199-209. Ver voz rascacielos, *Diccionario de Arquitectura...op.cit.*

Las superficies de las unidades disminuyeron a la vez que aumentaron significativamente las de los espacios comunes (en planta baja y terrazas). De este modo, a pesar del aumento del número de plantas, la utilización del suelo se mantenía estable, ya que por lo general estos espacios comunes eran espacios abiertos.

Un tema propio de este tipo fue el de la técnica y el confort que, como veremos, para los arquitectos locales estuvo más ligado a la redefinición de la distribución que a la incorporación de altas tecnologías.

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 le confería.¹⁴⁸

Como vimos en el primer apartado de este capítulo, el aumento progresivo en el número de plantas y la cantidad de edificios de este tipo (en su mayoría con unidades residenciales de dos habitaciones) en la década del '30, mostraba que sus usuarios ya no sólo correspondían a las capas altas de la sociedad, sino que su espectro se había ampliado.

Si bien hacia mediados de los '40 se cierra el ciclo de los *edificios de renta* en altura en nuestra ciudad, los arquitectos rosarinos seguirían ensayando propuestas en Buenos Aires. Tendríamos que esperar en Rosario 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.

DE LA CASA DE ALTOS A LA PEQUEÑA CASA DE RENTA

La *pequeña casa de renta* resultó una mezcla de las lógicas de agrupamiento de las viejas *casas de altos* y de las *casas de vecindad*, donde se reunían varias unidades de distintas jerarquías ocupando frente y contrafrente, planta baja y alta, a veces con ingresos independientes. Además de la renovación que supuso, como en los demás tipos, la adopción de un esquema compacto para las unidades, las *pequeñas casas de renta* supieron aprovechar un imaginario moderno altamente valorado, adoptando la imagen de los *edificios de renta* en altura y alternándola con la imagen moderna de las casas de familia.¹⁴⁹

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 incorporada por los arquitectos abría nuevas franjas de mercado incorporando a sectores de

¹⁴⁸En 1944 había ya en Buenos Aires 10 departamentos para la renta por cada casa individual, (siendo los más abundantes los de dos dormitorios - 38%- y siguiéndoles en importancia los de tres habitaciones, sumando entre ambos el 70% y el 20% de la población habitaba en estos departamentos, más abundantes cuanto más nivel económico hubiera en la zona. Ver "Las casas de departamentos en Buenos Aires" en *Revista Edilicia*, Rosario, Diciembre 1944. p. 21.

¹⁴⁹Ver Albertalli, Pía/ Cutruneo, Jimena. "Casas de Familia"...op.cit.

menor poder adquisitivo que para estos años también eran merecedores de la firma de reconocidos arquitectos.

Algunas *pequeñas casas de renta* reproducían en escala reducida las características de los edificios en altura sin superar las cuatro 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. A la vez que se complejizaba la simple superposición de las viejas *casas de altos* pudiendo alternar ingresos individuales con espacios comunes. Las unidades también experimentaban distribuciones mixtas que oscilaban entre los esquemas lineales y plantas que, en un intento por asumir la compactación generaban complejas circulaciones y numerosos recintos sin diferir sus superficies de las de los *edificios de renta* en altura.

En este sentido se trató de un tipo versátil que se adaptó a distintas ubicaciones urbanas, resolviendo entre medianeras y en lotes de diversos tamaños las demandas de diversos comitentes y usuarios de acuerdo a su complejidad. Este tipo, que no requería mayores destrezas técnicas y que permitía las mencionadas variantes, fue un campo fértil a la participación de constructores e idóneos.

A diferencia de las *casas de altos*, y 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 de las *casas de altos*), para conformar una aglomeración únicamente residencial. Del mismo modo que en los *edificios de renta*, también esta cuestión favoreció 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 el cual las *pequeñas casas de renta* constituyeron gran número en su producción, se acrecentó considerablemente el número de viviendas mercancía (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 la crisis acaecida por la *Segunda Ley de alquileres*, por no requerir de grandes inversiones, por su adaptación a distintas zonas de la ciudad y por abarcar una franja de mercado mucho más amplia que aún no estaba cubierta completamente.

En el marco de los fuertes procesos de metropolización que caracterizaron las últimas décadas del s. 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* preexistentes.

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.

En un contexto de expansión de la planta urbana, aparecieron nuevas formas edilicias que acompañaban esos cambios denotando nuevas necesidades simbólicas y habitacionales.

Entre 1920 y 1948, la especulación sobre la vivienda acompañaría los altibajos del mercado de la construcción. En los años siguientes a la crisis del '29 la notable reducción de los permisos para edificar llegaba al punto máximo de depresión en 1933 y lograría recuperarse recién a fines de la década. Corroborando un proceso cíclico de crisis y recuperación propia de la producción inmobiliaria en las economías capitalistas. Sin embargo, luego de la crisis del '29, la vivienda se situaría como un rubro importante dentro del total de permisos que se sostendría, más allá de los cambios en la economía. Se consolidaba así la vivienda como uno de los elementos principales de la especulación inmobiliaria en nuestra ciudad.

Hasta los años '30, el mercado de tierras urbanas y la población se concentró casi exclusivamente entre la primera y segunda ronda de bulevares; el aumento de precios de la tierra urbana se dio según la cercanía con el casco histórico. Esta tendencia se revirtió hacia fines de los '40 cuando estas secciones del municipio se encontraban consolidadas y se comenzaban a abrir nuevos mercados en la periferia.

Las políticas de congelamiento de los alquileres, no resintieron la construcción, en tanto no se redujo a partir de su sanción (1921 y 1943) el número de permisos de edificación ni el movimiento general del mercado inmobiliario, aunque sí podemos observar que estas políticas restringieron la proliferación de determinados tipos edilicios destinados exclusivamente a la especulación inmobiliaria rentística como los *edificios de renta* en altura.

A partir de la sanción de la segunda *Ley de alquileres* (1943) el mercado de los *edificios de renta* en altura se retraía a la vez que las inversiones se volvieron sobre tipos de menor envergadura con menor riesgo de inversión. Estos edificios fueron el tipo edilicio más sensible a los momentos de depresión del mercado y justamente por ello, la sanción de la *Ley de PH*, que los afectaría directamente, marcó el quiebre del ciclo que estudiamos.

La incorporación de los arquitectos al mercado fue estimulada en Rosario por la presencia de una sociedad que, en su ascenso repentino y sin una tradición cultural acorde a su nuevo rol, encontró en el arte y la arquitectura un medio de posicionamiento y jeraquización, favoreciendo la creciente incorporación de arquitectos en proyectos de diversos tipos de viviendas destinadas al mercado.

Si el negocio de construcción y venta de viviendas estaba instalado en las primeras décadas del siglo XX, los arquitectos peleaban este campo en condiciones adversas. El *Banco Edificador Rosarino* jugó un rol importante en la incorporación de dichos profesionales al mercado en tanto les dio un lugar destacado y fue la única entidad crediticia que se dedicó exclusivamente a la operación sobre construcción de viviendas.

Por otra parte, Rosario contaba hacia 1920 con un mercado consolidado en el cual la especialización de sus actores sumado a la incorporación de gran número de pequeños inversores a la actividad inmobiliaria, contribuyó a la transformación emprendida por los arquitectos.

Hacia 1926 la actividad constructiva y rentística ocupaba en nuestra ciudad un lugar de privilegio entre las actividades urbanas. De este modo los pequeños propietarios adquirían poder frente a las autoridades a la vez que comenzaban un proceso de agremiación que caracterizaría el mercado inmobiliario a partir de los años que nos ocupan concluyendo con la creación de las cámaras inmobiliarias, proceso que se afianzaría a partir de 1948.

Respecto de la renovación de las viviendas mercancía, las tipologías consolidadas entre fines del siglo XIX y comienzos del XX en Rosario (*palacios de renta, casas de altos, viviendas individuales financiadas, casas de vecindad y casas de obreros*), comienzan su transformación a partir de 1920 cuando los arquitectos inician una participación activa en el mercado de viviendas siendo la materia prima sobre la que operaron. También en este proceso se mercantilizaron tipos que hasta el momento no se pensaban en tanto *mercancías*, como algunos ejemplos de *casas baratas* o las *ciés*.

A partir de aquí, 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 petits hôtels, viviendas económicas, departamentos de pasillo y nuevas ciés*).

Si bien las cuestiones exclusivas del mercado de tierras como los factores de ocupación del suelo se mantuvieron estables, algunos cambios cualitativos y cuantitativos, visibles en los edificios (como la superficie, la distribución, circulaciones, y sobre todo la creación de matices en cada tipo para abrir el juego a diversas y nuevas franjas de consumidores), evidenciaron la presencia de los arquitectos que avanzaron en la caracterización de cada una de las unidades rentables.

Este proceso de cambio culminó en la década del '40 cuando en los distintos tipos se alcanzó una sistematización de las plantas de las unidades, coincidente con una cierta homogeneización de los usuarios, que también se verificó en la democratización de ciertas comodidades como la incorporación de habitaciones para el servicio en todos los tipos.

El proceso espontáneo de armado de franjas de mercado, que a comienzos de siglo XX se insinuaba tímidamente, a partir de 1920 tomó impulso conformándose como una estrategia especulativa consciente y profesionalizada que abrió a nacientes sectores medios, un producto de interés.

Los primeros proyectos de arquitectos para viviendas financiadas en loteos supusieron por un lado la incorporación de lógicas de los palacios de los ricos en pequeña escala y por otro el desarrollo de búsquedas encaradas por asociaciones o el Estado en casos modélicos.

En los proyectos de casas destinadas a sectores medios no acomodados el arquitecto colaboró en resolver un nuevo problema, construir una nueva franja del mercado. El hecho de recurrir al arquitecto para las casas más pequeñas mostraba que eran los únicos capaces de resolver la escasez de recursos sin resignar calidad.

En los proyectos de *ciés* de Rosario, a diferencia de Buenos Aires, las cualidades urbanas que describe Magri, se hicieron presentes recién con la participación del arquitecto.

Respecto del *edificio en altura*, tipo especial y casi exclusivamente ligado al mercado inmobiliario por la bibliografía, en Rosario, más que la reacción especulativa frente al valor del suelo en el área central, las edificaciones en altura fueron un medio de jerarquización de estas zonas, un motor de esa valorización del suelo en tanto contribuyó a cualificar un área de la ciudad revalorizándola. A partir de los años '30, con la transformación del *palacio de renta* en *edificio de renta*, la vivienda en altura encontrará por primera vez en la ciudad la posibilidad de ser sustentable, desde lo inmobiliario, por sí misma.

Del mismo modo, en las *pequeñas casas de renta* con la participación en aumento de los arquitectos a partir de los años '30, este tipo se deslindó del programa comercial, cuestión que también aquí favoreció la conformación de un carácter exclusivo para la vivienda que colaboró en su distinción y la valorizó desde el punto de vista inmobiliario.

Si bien la superficie por unidad descende en todos los tipos a partir de la década del '20, en las viviendas individuales este descenso es menos abrupto y nunca alcanza a las demás modalidades. La superficie común disminuye gradualmente en las viviendas en profundidad; en la vivienda en altura, en cambio, aumenta hacia la década del '10 (coincidente con la multiplicación de edificios de varias plantas). En las décadas siguientes, cuando se compactan las plantas y se adopta el partido en H, disminuirá levemente para producir nuevamente un ascenso brusco en la del '40 (cuando los equipamientos comunes y el despegue de las siluetas generando en planta baja jardines de uso común se convierten en un requisito del mercado para estos edificios).

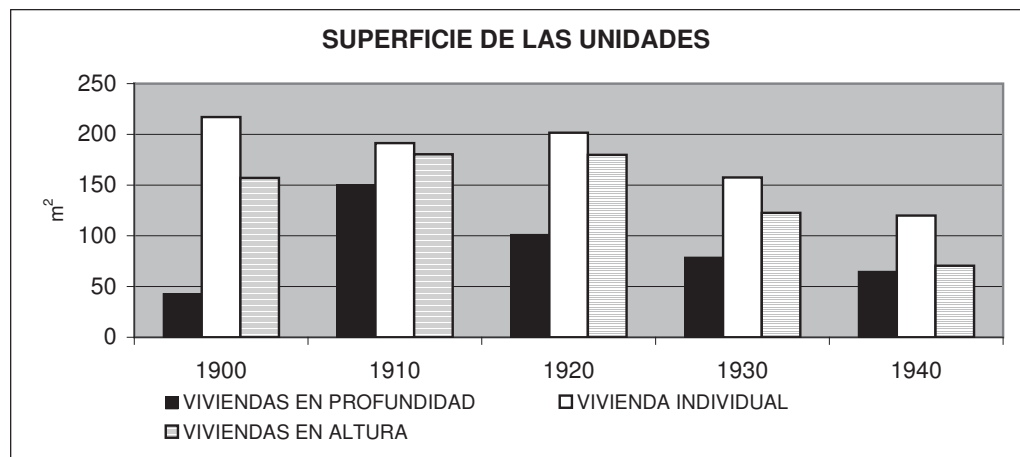


GRAFICO Nº 17 FUENTES y ejecución idem CUADRO Nº 12.

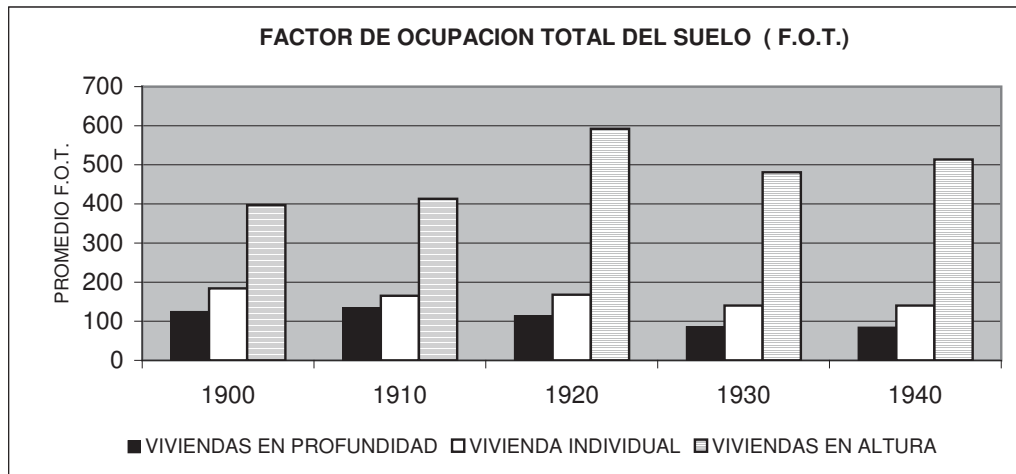


GRAFICO Nº 18 FUENTES y ejecución idem CUADRO Nº 12.

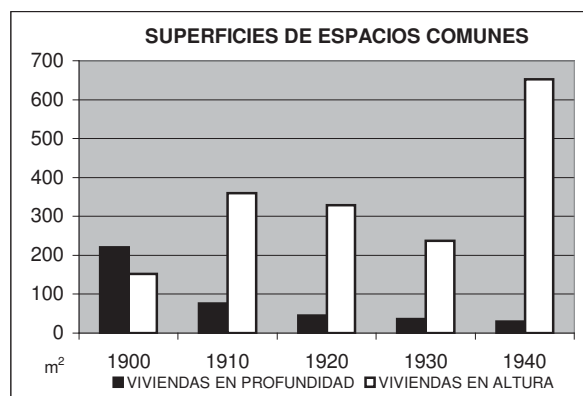
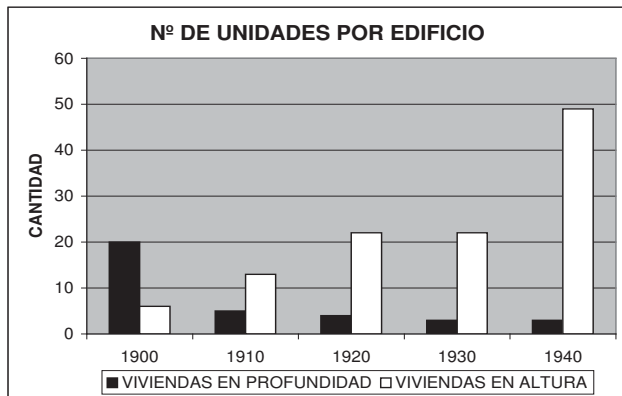
Respecto del uso del terreno, las viviendas en profundidad fueron las que presentaron una menor explotación del suelo, manteniéndose en todas las décadas el FOT por debajo del valor de los demás tipos debido a que, por lo general, estos conjuntos se desarrollaron en planta baja (sólo excepcionalmente en más pisos altos) y que los accesos comunes a través de pasillos y patios se resolvían con superficies descubiertas. Por otra parte, la relativa estabilidad de dicho coeficiente se explica en que la intervención de los arquitectos a partir de los años '30 y la consecuente incorporación de unidades de más de una planta, fue acompañada por una ampliación de los espacios comunes de superficie descubierta.

En las viviendas en altura se produce un pico de ocupación del terreno en los años '20 que luego desciende levemente para volver a subir en la década del '40 sin llegar a superar el valor de los '20. A pesar del aumento considerable de la altura de los edificios para esos años esto se explica por dos razones; en primer lugar, porque en los años '30 aparecen gran número de *pequeñas casas de renta* que (consideradas entre las viviendas en altura) no superaban las cuatro plantas, y en segundo lugar porque los edificios de aproximadamente diez plantas que reemplazaron a los "palacios" liberaban mucha superficie en pos del despegue del perímetro y de la silueta como recurso para conformarse en hitos urbanos "modernos". De modo que, a pesar de sumar gran número de plantas, el factor de ocupación total del terreno quedó equiparado a aquellos edificios "palacios" que ocupaban la totalidad del lote y sólo contaban con pequeños huecos de ventilación a modo de perforación de la masa construida.

Por otra parte las viviendas en altura presentaron picos de aumento de la superficie común correspondientes a las décadas donde se dieron saltos en el número de plantas por edificio. En cada uno de estos tipos, las superficies comunes se modificaron en forma directamente proporcional al número de unidades.

En las viviendas en profundidad, las superficies comunes disminuyeron notablemente en el periodo y más abruptamente en la primera década del siglo, cuando las *casas de vecindad* y las *casas de obreros* toman el lugar de los *conventillos*, cuestión que se verifica para el

mismo periodo con el aumento significativo en este tipo de la superficie por unidad habitacional.



GRAFICOS Nº 19 Y 20 FUENTES y ejecución idem CUADRO Nº 12.

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 que analizaremos en el capítulo IV) marcaron cambios sustanciales siendo ejemplo a seguir por constructores e incluso en la autoconstrucción.

Capítulo II- Las políticas constructoras del mercado de viviendas en Rosario

Ya Michelle Perrot dijo que la casa es entre otras cosas una realidad moral y política “*No hay elector sin domicilio, ni notable sin casa propia en la ciudad y amplia residencia en el campo*”, por ello luego de la revolución francesa “*las actividades del gobierno incluirían muy pronto lo doméstico.*”¹

Como plantea Bourdieu, las políticas estatales pueden pensarse como hacedoras del mercado de tierras en cuanto condicionan (por acción u omisión) su comportamiento.²

Más allá de esta relación de la vivienda con las decisiones políticas, nos interesa comprender como estas decisiones condicionaron el mercado en relación al que es nuestro eje de análisis: los arquitectos.

Entendiendo que no existe una única política o Estado que actúa de manera uniforme, analizamos las distintas políticas que actuaron sobre la ciudad y de las cuales el mercado de viviendas local recibió condicionamientos para su crecimiento. Por un lado las políticas nacionales que afectaran la propiedad y el intercambio de bienes inmuebles; y por otro las acciones municipales no sólo a nivel mercado de tierras urbanas sino incluso respecto de quienes, cómo, qué y dónde se podía construir, fijando normas de calidad.

A partir de 1920 las acciones del Estado nacional (a través de las leyes de congelamiento de alquileres, promoción del crédito y luego para la propiedad horizontal) y de la administración local (regulación de la profesión, reglamentos de edificación que establecían diferentes alturas para las distintas áreas urbanas, etc.) condicionaron el comportamiento del mercado inmobiliario y contribuyeron a la incorporación de los arquitectos.

Nuestro modo de abordaje consistirá en la caracterización de dos problemáticas que si bien tuvieron relación entre ellas, suponen lógicas internas particulares por ser encaradas por distintos niveles de administración: las pautas de calidad constructiva y de crecimiento de la ciudad, y las regulaciones de la propiedad privada. Para ello se hace necesario además de enunciar y analizar las normativas al respecto, establecer las relaciones con la realidad constructiva y con las pujas de actores que vimos en el capítulo anterior y que seguiremos desarrollando para el caso particular de los arquitectos en el siguiente capítulo.

LA GESTIÓN LOCAL ASEGURANDO PAUTAS DE CALIDAD Y REGULANDO EL CRECIMIENTO

Con un mercado inmobiliario en formación, las primeras regulaciones que lo afectaron, y que consecuentemente afectaron a la vivienda, fueron en nuestro país instaladas por los municipios a fines del siglo XIX, y ponían ciertos condicionamientos a las construcciones

¹ Perrot, Michelle. “Formas de habitación” en Philippe Ariés y Georges Duby, *Historia de la vida privada*, tomo IV, Madrid, Taurus, 1990. p.303.

mostrando por primera vez un avance sobre el espacio privado.³

En este sentido, la administración local seguiría este proceso acompañando un desarrollo de la profesionalización que asegurara la calidad edilicia a la vez que reglara el instalado proceso de urbanización. De este modo, las oficinas públicas apoyaron el protagonismo de los profesionales en la actividad constructiva - especulativa.

LOS PRIMEROS REGLAMENTOS Y ORDENANZAS

El primer reglamento sobre construcciones de edificios de Rosario se aprobó por decreto del Consejo Deliberante el 27 de diciembre de 1888 y se sancionó en enero de 1890. Tanto este reglamento como la creación en 1888 de la Oficina de Catastro fueron producto de la necesidad de ordenar el crecimiento acelerado y los problemas urbanos generados por la ola inmigratoria.

En Rosario, como en Buenos Aires, la especulación inmobiliaria a través de las viviendas fue motivo de la primera mención y regulación de un tipo edilicio. Y en el contexto de la lucha contra las pestes que se libraba desde mediados de 1800 estas normativas ampliaban el área de acción de las primeras cuestiones relacionadas a la limpieza general de la ciudad (desinfección de agua y aires, calidad de medicamentos y comestibles) y a la de los edificios (establecimientos insalubres, casas de diversión e inquilinatos).

Hacia 1883, la preocupación por la higiene comenzaba a ser sustituida por la de asegurar la solidez de las construcciones privadas y la belleza.

Desde Buenos Aires, la intendencia de Torcuato de Alvear sería ejemplificadora para ciudades como Rosario en tanto libró un proceso de transformación de la administración municipal que dio lugar a una gestión cada vez más profesionalizada que incluía preocupaciones respecto de la salud y el bienestar de la ciudad. En este sentido los primeros pasos serían la formación de la *Oficina de Ingenieros Municipales* y la sanción de un Reglamento de Construcciones, que concretaba los principios del higienismo en clave edilicia y distributiva.⁴

Una de las problemáticas de entonces en relación con la explosión demográfica y edilicia de las ciudades consistía en la regulación de la acción constructiva de los particulares consensuando intereses: sea los de propietarios para que no afectaran el “bien común”, sea los de distintos grupos de inversionistas en el mercado inmobiliario. En este aspecto, las ordenanzas fueron el primer recurso para controlar la producción privada del espacio

² Bourdieu, Pierre. *Las estructuras sociales... op.cit.*

³ En este sentido las primeras ciudades del país en regular estas construcciones fueron Buenos Aires y Rosario.

⁴ Luego y progresivamente se irían incorporando como atribuciones de la administración: el crédito barato, el arbitraje de los conflictos laborales, la regulación del trabajo de mujeres y niños, el descanso dominical, la asistencia social, la provisión de espacios para un ocio alternativo y sano, la educación, y la reglamentación y segregación de la prostitución. Ver Rigotti, Ana María “Las invenciones del urbanismo en Argentina (1900-1960). Inestabilidad de sus representaciones científicas y dificultades para su profesionalización”, Tesis de doctorado, FAPyD, UNR,

urbano. A través de ellas se establecieron restricciones entre los dominios privados y públicos por temas de seguridad (incendios y derrumbes, contaminación, humedades), higiene (desplazando actividades insalubres), viabilidad (obstáculos, ochavas) y a veces de estética (continuidad de cercos y alineamientos, creación de recovas), siempre con la voluntad expresa de favorecer las iniciativas de particulares.

Un gran avance, no sólo en la ordenación de la ciudad sino también en la ubicación de los profesionales universitarios como actores privilegiados de la actividad constructiva, fue la redacción y sanción de los *Reglamentos Generales de Construcciones*. Los mismos conformaron un cuerpo orgánico y metódico de preceptos y restricciones en materia edilicia que, con un lenguaje técnico, abordaban las distintas instancias de la edificación.

En diciembre de 1888 el *Departamento de Obras Públicas de Rosario* (DOPR) presentó un proyecto similar al sancionado el año anterior en Buenos Aires⁵, con la colaboración de Agustín Mazza⁶ desde el Concejo Deliberante. El mismo se sancionó con reformas el 17 de enero de 1890 bajo la intendencia de este último.

Ante la ausencia de profesionales que proyectaran y dirigieran construcciones civiles, esta ordenanza de edificación admitía la figura del idóneo para aquellos ingenieros y constructores sin título habilitante, pero especialmente autorizados tras un examen por el DOPR.

Siguiendo el ejemplo porteño esta reglamentación planteaba algunas temáticas que contribuyeron a regular el desarrollo del mercado, y estimularon la participación de los profesionales en el mismo. No sólo mediante la expresa necesidad de inserción de los profesionales universitarios en esa actividad sino también a través de la fijación de algunas pautas de construcción de la ciudad que no eran posibles sin su intervención.

En este sentido el punto más claro fue la determinación de ciertos requisitos para obtener los permisos de construcción y la referencia a las responsabilidades profesionales que cada uno de ellos implicaba. El reglamento establecía la obligatoriedad de permisos para la construcción, reedificación y modificación de edificios, dejando fuera de este requisito a “las refacciones sin importancia”. Definían los documentos necesarios a presentar para registrar las obras (plantas y cortes 1:100, fachadas 1:200 -consignando destino, nivel y cotas de cuartos, patios, muros y vigas, y sólo en “casos de importancia” cálculo de resistencia-, inscripción en Catastro y título de propiedad) y determinaban quienes eran los agentes autorizados para realizar la tramitación (propietario, ingeniero o arquitecto director de obra si lo hubiere, y empresario o Maestro Mayor de Obras debidamente registrado⁷). También fijaba una serie de controles, como la fijación de líneas, inspección con paredes a un metro,

noviembre 2003. p. 16.

⁵ El reglamento de Buenos Aires fue redactado por el ingeniero municipal Juan Buschiazzo con la colaboración de la *Sociedad Científica Argentina* y otros técnicos de la *Oficina de Ingenieros*. Fue el primero en sancionarse el 21 junio 1887. Este primer documento es analizado en Novick, Alicia “Los instrumentos legales del urbanismo moderno Reglamento de edificación para Buenos Aires” en Mazza, C (ed.) *La ciudad de papel. Análisis histórico de normativas y planes urbanos para la ciudad de Mar del Plata, 1885-1975*, FAUyD/ UNMdelP, 1997. pp. 63-74.

⁶ Agustín Mazza fue intendente de la ciudad de Rosario entre el 01/01/1890 y el 06/08/1890.

⁷ En Rosario este registro se lograba con la simple certificación de dos arquitectos o ingenieros

y las responsabilidades y precauciones a tener durante la edificación. De este modo restringía el accionar a una serie de agentes que si bien no daba exclusividad a los universitarios ponía límites a los modos de actuación previos.

Entre esos límites también se establecieron ciertas jerarquías urbanas correspondientes a áreas concéntricas de distinto rango y calidad decreciente desde el centro a la periferia. Esta estrategia se relacionaba con la presencia de las rondas de bulevares que delimitaban distintas zonas, cada una con destinos edilicios más o menos marcados y donde era posible seguir construyendo en barro o madera, o localizar establecimientos insalubres o peligrosos. Si bien por el momento no habría en esta jerarquización una relación directa con la profesionalización, la misma daría lugar en el futuro a una asociación entre esta pretendida calidad constructiva y estética por zonas y los actores involucrados en la misma.

Otros tópicos abordados por la reglamentación si bien no restringían ni estimulaban la participación de algún profesional en detrimento de otro daban cuenta en su confección de la participación de algunas profesiones científicas y/o técnicas que tenían la pericia suficiente para establecer parámetros de buenas construcciones. A la vez que se evidenciaba en esas disposiciones la prioridad que se daba a sus aportes.

De hecho la referencia a la regularidad de las construcciones fue una de ellas en tanto planteaba valores precisos de salientes y balcones (1m en Buenos Aires, 1,5m y 1,2m en Rosario) para asegurar la alineación de las edificaciones, clausurando la posibilidad de realizar cualquier mejora o reparación que sobrepasara aquellas líneas o que no contemplara las ochavas. En este sentido se asociaba la regularidad con ciertos condicionantes técnicos que contemplaban además medidas de seguridad.

Del mismo modo, la fijación de distancias mínimas para la ubicación de los pozos de evacuación de efluentes, árboles y canales de riego respecto a las propiedades vecinas, o ciertas precisiones respecto de la necesidad de demolición de construcciones en mal estado, el establecimiento de profundidades mínimas de los cimientos en fachada y los anchos de los muros, daban cuenta de la injerencia profesional en su redacción en tanto la norma daba pautas para el cálculo de resistencia y tratamientos necesarios en elementos estructurales de materiales como hierro y madera tabulando las sobrecargas de entresijos a considerar para los mismos.

El carácter técnico de la reglamentación, sólo posible con el asesoramiento de expertos, concluía en la definición de ciertas regulaciones higiénicas. Las mismas se resumían en asegurar la ventilación y asoleamiento de los cuartos fijando, “para las edificaciones privadas comunes”, alturas máximas (hasta 16m en calles de hasta 10m ancho, y hasta 20 m en calles más anchas), alturas mínimas de habitaciones (4m en planta baja y 3m en pisos altos) y dimensiones mínimas de los “espacios para aireación y ventilación”. Se establecía una diferenciación entre estos últimos en “patios para locales habitables” y “pozos de aireación” (de 4 m² o más) para dependencias de servicio y conductos para los locales “no habitables”. También se obligaba a la aplicación de capas aisladoras en los contrapisos y la

reconocidos y una lista de obras realizadas.

adopción de cámaras de aire de más de 25cm para pisos de madera.⁸

En cambio, respecto a la imagen exterior de los edificios, se dejaba “el estilo” al arbitrio del propietario “en tanto no se oponga al decoro” mostrando que la valoración estética quedaba en un plano de subjetividad que no aseguraba la participación de profesionales artistas a diferencia de las demás disposiciones referidas a cuestiones ‘objetivas’.

Como anticipábamos, estos reglamentos fueron sufriendo modificaciones parciales a través de nuevas ordenanzas tendientes a favorecer mayores densidades, estabilizar áreas de mayor calidad, estimular el éxodo de la población obrera a los suburbios y definir algunos modos de construcción.

Siguiendo el ejemplo porteño, las reglamentaciones municipales en Rosario planteaban una laxitud respecto de los tipos edilicios que encontraría su límite en la normalización de las edificaciones destinadas al mercado inmobiliario de los sectores populares. Mientras la reglamentación porteña incluía un capítulo especial para las *Casas de vecindad e Inquilinatos*, en Rosario se mantenía todavía una marcada diferencia entre las ‘viviendas privadas’, y la ‘vivienda obrera’, esta última considerada como espacio insalubre que debía ser contemplado bajo regulaciones higiénicas, y por tanto controlado no sólo desde el punto de vista constructivo y material, sino en sus modos de uso, lo que habilitaba inspecciones incluso cuando estuviera habitada.

Para saldar ese déficit el 10 de diciembre de 1891 se sanciona la Ordenanza de Edificación y Disposiciones generales para construcción de *Casas de vecindad y Conventillos*, complementarias del reglamento de edificación en vigencia.⁹

Unos años después, la Ley Provincial del 15 de septiembre de 1899, de exoneración de impuestos y derecho de construcción a las casas que destinasen alojamientos para obreros, determinó la necesidad de regular y controlar la construcción de estos edificios por parte de la intendencia de Luis Lamas¹⁰ que a través de la Ordenanza de noviembre de ese mismo año institucionalizó la tipología de las *Casas de Obreros*, de existencia espontánea en la ciudad.

Se trataba de la primera intervención pública en el mercado de la vivienda obrera que pretendía otorgar ventajas a quienes construyeran de acuerdo a un plano tipo y aceptaran ciertas restricciones en los alquileres.¹¹ Este estímulo a la inversión adecuada como un modo indirecto de mejorar cualitativa y cuantitativamente el mercado de viviendas, daba por

⁸ En Buenos Aires se fijó el tamaño de los patios en un porcentaje de la superficie edificable, creciente del 8 al 15% de acuerdo a la profundidad del lote (1891); se establecieron criterios de regularidad en las edificaciones de la Av. de Mayo y frente a ciertas plazas (1904) y se discriminó el monto de los permisos según cuatro secciones (1911). Sobre los mecanismos de exención impositiva para fomentar algunos prototipos de vivienda obrera y favorecer el desplazamiento de los trabajadores a los nuevos barrios y loteos periféricos ver A. M. Rigotti *Municipio y vivienda* op. cit. pp.35-70.

⁹ Adagio, Noemí. “La vivienda en Rosario entre 1880 y 1930: de la definición tipológica a la sustitución” *Cuadernos del CURDIUR N°47*, FAPyD- UNR, Rosario, 1989.

¹⁰ Luis Lamas fue intendente de la ciudad de Rosario entre el 21/02/1898 y el 19/02/1904.

¹¹ Se apoyaba en la ley provincial de noviembre de 1899 otorgando 10 años de exenciones a las *casas de vecindad*. Debían mantener las viviendas en perfectas condiciones y cobrar un alquiler menor al 10% del valor de la propiedad. *ET HCD 1899 T.2*, f.173.

primera vez apoyo a la construcción de una determinada tipología. El objetivo era erradicar los modos de hábitat que concentraban a los trabajadores en ambientes de alta densidad, sociabilidad y degradación: el *conventillo* céntrico y la autoconstrucción precaria en lotes periféricos. En su reemplazo se proponía un modelo semejante a la casa de pasillo: el propietario sobre el frente y un corazón de manzana obrero; lo que permitiría a través de la inversión de un pequeño capital mantener al trabajador en un contexto barrial, familiar, higiénico e integrado (aunque siempre en el fondo), sin renunciar a la centralidad urbana. La iniciativa intentaba atraer adherentes justificando que se trataba de una inversión juiciosa y no de una obra de caridad:

“Los capitales no han sido estimulados nunca en el sentido de decidir a sus dueños emplearlos en construir casas que satisfagan las condiciones exigibles para la vida de esa numerosa población. En ciudades europeas estas casas para obreros no sólo son grandes fuentes de riqueza sino que llenan las necesidades de edificación en determinados radios. Dotar a los pueblos de tales elementos puede considerarse hasta como una medida económica-social, sólo por el trabajo que da vida y movimiento a las naciones, se consigue la grandeza y la felicidad de la humanidad.”¹²

Si en el proyecto de Lamas se proponían prototipos para la construcción de estas viviendas, cuando se sancionó la ordenanza, en lugar del plano modelo se optó por rigurosas normas que avanzaban sobre los reglamentos vigentes en Buenos Aires.

Así en la Ordenanza del 3 noviembre 1899 para casas de alquiler de no menos de tres departamentos se establecía que cada unidad debía tener 2 o 3 habitaciones *como máximo*, cocina, letrina y baño de lluvia. La altura mínima de los locales sería de 4 y 3,5m (aumentando en 50cm las alturas de Buenos Aires), con 45m³ de capacidad por adulto (frente a los 15 m³ de la reglamentación porteña). Además se fijaba en 3m el lado mínimo por local y la dimensión mínima del patio según la profundidad del terreno, con especificaciones constructivas, de desagües y de aberturas. Estos criterios se extendieron a los conventillos en el radio céntrico; de modo que propiciaron las primeras modificaciones a la construcción de las viviendas mercantiles en la ciudad.

Pero finalizando la primera década del siglo XX, fueron sumándose una serie de observaciones que daban comienzo a los debates de posicionamiento profesional. Los temas versaban sobre la deficiencia en las prescripciones higiénicas y falta de disposiciones estéticas de estas ordenanzas y reglamentaciones. Dentro de las primeras se destaca un artículo de Della Paolera que proponía endurecer las exigencias respecto a las dimensiones mínimas de los patios, aún a costa de los centros de manzana, debido al predominio de lotes estrechos y profundos.¹³ También criticaba la reducción inexplicable de las previsiones

¹² *Memorias del intendente Lamas 15.12.1898 al 15.2.1901*. Rosario, La Capital, 1901.

¹³ Recién en 1944, en la ciudad de Buenos Aires, con la sanción del Código de Edificación se concretaría dicha preocupación con el impedimento de construir el centro de manzana y por tanto se daría por finalizado completamente el ciclo de las casas chorizo y tipos inmobiliarios como los departamentos en pasajes. Ver Aboy, Rosa. *Vivir con otros. Una historia de los edificios de departamentos en Buenos Aires, 1920-1960*. Tesis de Doctorado en Historia, Universidad de San Andrés, Buenos Aires, 2007.

de ventilación para las dependencias de servicio.¹⁴

Entre las cuestiones estéticas se abrió un debate que consistió en la preocupación de algunos grupos por poner límite a la creciente diversidad y “abuso de nuevos estilos” en ciudades que se renovaban y crecían en altura (por lote), en sintonía con el enriquecimiento de nuevos sectores sociales. Algunos proponían fijar alturas de edificación en las avenidas o “estilo” por cuadra. Otros se resistían, argumentando que bastaba fijar lineamientos para un basamento continuo, o cuestionando la noción de “estilo” (como categoría que remitía necesariamente a arquitecturas de otro tiempo y lugar), y proponiendo en cambio hablar de “proporciones” y de “dominantes verticales u horizontales” para estimular una renovación del lenguaje.¹⁵

Respecto del tema también Della Paolera sugería una intervención más comprehensiva en el conjunto de la ciudad para superar los que, a su criterio, eran los males mayores: el “monótono damero” y los “peligrosos extravíos” fruto de la falta de una cultura artística.¹⁶ Sostenía el derecho del municipio de ejercer una tutela estética que moderara aquellas extravagancias estilísticas que afectaban el valor de la tierra y el patrimonio colectivo. Por lo cual propugnaba la constitución de comisiones formadas por “personas honorables” (no necesariamente profesionales), portadoras del buen gusto social, y capaces de corregir “indiscreciones” estilísticas, proporciones “absurdas”, policromías “rabiosas” y salientes “estrabóticas”. Ejemplo de esto fueron los artículos donde se bregaba por una mayor dureza respecto de las exigencias de los patios de aire y luz.¹⁷

Fueron estas cuestiones las que dieron espacio en Rosario a los primeros reclamos de regulaciones que restringieran el hacer a aquellos que se encontraban capacitados para tal fin a través de la municipalidad. Sería este el inicio de las pujas entre profesionales universitarios e idóneos que analizaremos en el siguiente capítulo; acercando a la vez argumentos de la necesidad de profesionalización a los sectores de propietarios céntricos que, como vimos en el capítulo I, pedían el embellecimiento.

DOS CONFLICTOS ANTICIPANDO NUEVAS REGULACIONES

Es importante destacar que en Rosario, las discusiones sobre las políticas respecto de la actividad constructiva compartieron escenario y actores con la discusión sobre las profesiones universitarias y sus alcances. En este contexto las medidas adoptadas por el municipio contribuyeron a definir los alcances de la profesión respecto del mercado inmobiliario. Como plantea Juan Alvarez:

“Al librar casi por completo a la iniciativa privada el problema de construir viviendas cómodas para los nuevos pobladores, dista mucho de aproximarse a soluciones

¹⁴ C. M. Della Paolera “La revisión del reglamento general de construcciones”, *La Ingeniería*, N° 487, setiembre 1918.

¹⁵ “La altura de los edificios en las avenidas. Proyecto del concejal Aguirre”, *Revista Técnica*, abril 1904, R. Karman, “Estética urbana” en *Revista de Arquitectura* N° 19, Buenos Aires 1918.

¹⁶ C. M. Della Paolera “Servidumbres estéticas en las construcciones edilicias”, *La Ingeniería* N° 439, setiembre 1916.

¹⁷ Ver Della Paolera, C. M., “Planes de extensión disposición y embellecimiento de las ciudades francesas. La ley Cornudet. Iniciativas oficiales y privadas” en *La Ingeniería* N° 489, 490 y 491, Buenos Aires, octubre y noviembre de 1918. y “La revisión del reglamento...op.cit.

satisfactorias, ya que el esfuerzo de los particulares, con ser enorme, se orienta sólo en el sentido de la mayor ganancia”¹⁸

Paralelamente a la *Ley de alquileres* que veremos en el siguiente apartado, a nivel local fueron significativas las ordenanzas respecto a la idoneidad para el ejercicio de la construcción que, demandadas desde 1918, permitieron ir forjando el protagonismo de los arquitectos en la construcción de viviendas para el mercado.

Las intervenciones que se hicieron en materia de infraestructura en la ciudad, revalorizando ciertas áreas y propiciando la expansión urbana hacia las mismas también determinarían la “construcción” del mercado de viviendas local.

Todas estas acciones deben entenderse como particularidad de un ‘municipio activo’ cuya postura empresarial a partir de los años ’20 mantuvo una especial relación entre política y especulación inmobiliaria. Ubicándose siempre como un administrador de los bienes de los vecinos y mediador en los conflictos de intereses.

Respecto de la avanzada del Estado en materia de regulación edilicia, los arquitectos no tardaron en visualizar a estas normativas como una apertura de su campo de acción. En el *II Congreso Panamericano de Arquitectos* (Santiago de Chile, 1923), tomando como referente la *Ley Cornoudet*¹⁹, ya se hablaba de obligar por ley a la realización de planos reguladores. Este era el primer tema del congreso, donde los arquitectos se atribuían un lugar preciso: la redacción de reglamentos de edificación para garantizar armonía edilicia y el conveniente asoleamiento de la habitación. De todas maneras la verdadera preocupación era poner fin a la contratación de expertos extranjeros e ir formando idóneos locales de modo de consolidar un campo profesional propio. En el *III Congreso* (Buenos Aires, 1927) se avanzaba en la vinculación del accionar sobre la ciudad y la arquitectura. Debemos recordar que los ingenieros también avanzaban fuertemente en este ámbito y con ellos se libraba la principal lucha de intereses dentro de las profesiones universitarias (más detalles de esta disputa pueden verse en el capítulo III). La propuesta para asegurar la participación de la matrícula en la actividad se resumía en dos mecanismos de control de la ciudad y su población: la definición del Plan Regulador por concurso o por comisiones de arquitectos, y la integración de Comisiones de Urbanismo permanentes para hacerlo cumplir.²⁰

En Rosario, debido a la relación de dependencia y conflictividad que mantenía la municipalidad con el poder político provincial y nacional (que la obligaban a sobrevivir con un presupuesto reducido), se recurre a tópicos de la *reforma cívica* con intención de generar una concepción más activa y autónoma de la gestión municipal para dar solución a la cuestión social mediante una alternativa a la represión en el enfrentamiento. Este modelo incorporado por cierto sector representado por el Partido Demócrata Progresista (PDP)

¹⁸ Alvarez, Juan. *Historia de Rosario (1869-1939)*. UNL, Rosario, 1981. p.27.

¹⁹ Esta ley fue propuesta por el vizconde de Cornoudet en 1914. El proyecto hacía obligatoria la realización de planes de ordenamiento, extensión urbana y embellecimiento para gran parte de las ciudades francesas con el objetivo de asegurar el control extendido a todo el ejido de los procesos de urbanización. Fue sancionada el 4 de marzo de 1919 y tuvo gran difusión como modelo de otras iniciativas semejantes.

²⁰ Rigotti, Ana María “Las invenciones del urbanismo... op.cit. pp.56-58.

supuso nuevos modos de representación política, un énfasis y reconocimiento de la problemática social encontrando en la dimensión urbana un instrumento para trasladar el conflicto a otro plano: desde la patronal al especulador inmobiliario y el intermediario, y sobre todo lo que interesa a nuestra tesis, la búsqueda de estabilidad y profesionalización del aparato administrativo, en la intervención en el mercado de tierras y viviendas.²¹

El PDP y el *Centro La Propiedad* fueron los que más frecuentaban los tópicos relativos a la eficiencia y profesionalización de la gestión local. Coincidían con los principios de la Reforma Cívica norteamericana al denunciar la ausencia de iniciativas edilicias, el crecimiento ineficaz del aparato burocrático, el débil contralor a los grandes intereses económicos (en particular las empresas extranjeras concesionarias de servicios) y la falta de fiscalización de la estructura presupuestaria y financiera. Su bandera era el carácter administrativo del municipio, cuestionando los manejos “políticos” en la esfera local.²²

“Los norteamericanos ya conciben el municipio como una empresa, pero nosotros seguimos concibiéndola como una manzana de la que todos quieren comer. Si las cuestiones propias del municipio -limpieza, agua, luz, higiene, edificación, moral y administración de lo propio- pudieran ser aisladas de los apetitos partidarios, tendría una válvula de expansión pujante nuestro progreso.”²³

A partir de allí, la preocupación por el ordenamiento urbano y sus alcances sobre el mercado inmobiliario, se ubicó como tema de discusión entre los ediles rosarinos. En 1921 José Lo Valvo (concejal del PDP), proponía la creación de una *Comisión Municipal de Parques, Paseos y Embellecimiento Edificio* en manos de quien queda la elaboración de normativas y sugerencias respecto de la edilicia y el ornato. Con la misma preocupación, en 1924, se creó la *Comisión de Estética Edilicia* mediante la ordenanza N° 55.²⁴ Estas iniciativas dan cuenta de la importancia que adquiriría para el sector político, desde inicios de la década del '20, la planificación urbana. Preocupación no exclusiva de los ediles, a ella también se sumaron las asociaciones profesionales y algunos grupos interesados en el mercado inmobiliario.

Tanto el Reglamento del '31 como el plan regulador del '35 deben entenderse como emergentes de dos conflictos que desde fines de la década de 1910 estaban presentes en la ciudad. Uno, entre profesionales e idóneos que buscaban hegemonizar el accionar sobre el mercado inmobiliario, cuyos ecos se evidencian en las idas y vueltas de la ordenanza de 1918 que ponía límites en el ejercicio de la construcción a quienes carecían de título (la misma quedaría sin efecto cuatro años después- como veremos en el capítulo III). Otro,

²¹ Ver Rigotti, Ana María. “Il piano regolatore di Rosario. Fra la riforma cívica e l'autonomía professionale” publicado en *Storia Urbana N° 78*, F. Angeli, Milano, 1997.

²² Esta profesionalización de la gestión se traducía en la estabilidad del empleado municipal, el más tradicional e importante “botín” electoral al que el PDP no podía acceder. En nombre de los derechos laborales se presentaron sucesivos proyectos para formar equipos técnicos estables que no lograron detener el ciclo inevitable de nombramientos y cesantías con cada cambio de intendente.

²³ R Araya en “Los altos alquileres y la política” *La propiedad*, N° 26/7/8, junio 1924.

²⁴ Estaría formada por un representante del DOP, otro del Centro de Ingenieros y Arquitectos Diplomados y otro de la Facultad, dejando sentado el “dominio del proteccionismo universitario”.

entre los propietarios del centro y quienes especulaban con la expansión de la ciudad a través de la división de tierras en loteos (que vimos en el capítulo I). En este sentido las intervenciones que se hicieron en materia de infraestructura en la ciudad, revalorizando ciertas áreas y propiciando la expansión urbana hacia las mismas se enmarcaban en la particularidad de un municipio activo cuya postura empresarial mantenía una especial relación entre política y especulación inmobiliaria intentando conciliar los intereses de ambos sectores.

Son estas problemáticas las que impulsarán las modificaciones realizadas al Reglamento de Edificación en 1931 y la necesidad de una Planificación urbana inaugurando un cambio de rumbo en las políticas municipales respecto de *quienes, cómo, donde y qué* podían construir en Rosario por esos años; coincidiendo a nivel mundial, con un momento de capitalización de preocupaciones disciplinares sobre lo urbano que desde más de medio siglo se venían dando. En este sentido la disputa que se daba en torno al mercado inmobiliario, entre los arquitectos y otros profesionales universitarios, sumaba el Urbanismo como otro botín a ganar en la batalla por la hegemonía sobre la construcción de la ciudad. Se plasmaba así una operación cuyo objetivo era redefinir las incumbencias profesionales de quienes actuaban sobre la ciudad, que finalmente sería apropiada por los arquitectos.²⁵

A nivel nacional, la elaboración por primera vez de planes reguladores para las ciudades más importantes del país, también delimitaba una década marcadamente importante respecto del Urbanismo, problemática especialmente productiva a la profesionalización del mercado inmobiliario; ya que si bien sobre el mercado en general los arquitectos estarían lejos de lograr un dominio absoluto, sobre la planificación urbana lograrían un importante posicionamiento.

EL NUEVO REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN

Las modificaciones que se produjeron en el Reglamento de edificación de la ciudad, (propiciadas por Araya desde 1909 y concretadas en 1931), pueden leerse como emergentes de nuevas necesidades del mercado y la respuesta a las pujas de los distintos sectores. Acción que junto a la regulación de las profesiones intervinientes se encuadra en la fijación de pautas de calidad a la edificación que venimos mencionando.²⁶

Si desde fines del '20 los profesionales pugnaban por una planificación

“El urbanismo es tema de moda, y no en balde; más aun, alegrémonos de que así sea, pues nuestras ciudades –Rosario principalmente- se han desarrollado sin regla ni método, libradas a la intuición de los hombres de progreso o a la fiebre de la especulación”.²⁷

luego de tantas idas y vueltas, recién en 1931 se logró sancionar un nuevo Reglamento en la ciudad de Rosario.²⁸ Se introdujeron allí prescripciones que tuvieron en cuenta las

²⁵ Ver Rigotti, Ana María. *Las invenciones del urbanismo...op.cit.*

²⁶ Ver Cutruneo, Jimena Paula. “Políticas municipales hacedoras del mercado inmobiliario. Rosario: el Reglamento de Edificación de 1931 fijando pautas de calidad y regulando el crecimiento.”, en *Publicación Xª Jornadas Antropología socio cultural*, FHyA, UNR, Rosario, noviembre de 2009.

²⁷ *El Constructor Rosarino*. Julio de 1927.

²⁸ En numerosas oportunidades la revista *El Constructor Rosarino* bregaba por esta nueva

crecientes presiones del mercado inmobiliario, las drásticas transformaciones en las técnicas constructivas y la intención de diferenciar formas de ocupación y tipos edilicios por zonas.²⁹ También se incorporaron en este documento casi veinte años de lucha para la profesionalización de la construcción.

Los duros debates suscitados en torno a la redacción y sanción del reglamento de Buenos Aires de 1928, y su repercusión en el medio local allanaron nuevamente el camino a la nueva normativa en Rosario.³⁰

La concreción del Nuevo Reglamento supuso la aparición de un instrumento cuyo carácter técnico hacía decididamente indiscutibles sus disposiciones. Más complejo y extenso que las normativas precedentes, el mismo introducía gráficos, coeficientes y formulas.

Además de este cambio de carácter del documento fueron importantes las revisiones realizadas respecto de los puntos que analizamos anteriormente para las reglamentaciones previas. Dichas modificaciones serían el resultado de la puja de nuevos agentes de la construcción de la ciudad: una industria, que producto de la modernización, promovía nuevos materiales, instalaciones y complejidades técnicas; empresas inmobiliarias que con suficiente trayectoria estaban capacitadas para gerenciar la construcción de *edificios de renta* en altura; y profesionales universitarios (que para fines del '20 ya habían encontrado elementos para posicionarse en el mercado inmobiliario).

De este modo, uno de los ítems en los que mayor impacto tuvo esta nueva reglamentación sobre los profesionales fue el referido a permisos y responsabilidades. En primer lugar se definieron claramente las hasta entonces enunciadas sin más '*refacciones sin importancia*' (remiendos de revoque, pinturas, cielos rasos, carpinterías, etc.; siempre que a criterio del *Departamento de Obras Públicas* no afectaran la estructura del edificio). Se ampliaba la documentación técnica obligatoria agregando a los planos de todas las plantas del edificio y secciones necesarias para comprenderlo, planos de fundación y planillas de cálculo de resistencia (en los casos que la DOP lo considerara para estructuras de H°A°). Se

reglamentación, desde la publicación del recientemente sancionado para la ciudad de Buenos Aires hasta en notas editoriales como "El reglamento de Edificación", *El Constructor Rosario*, N°78, abril 1930. La nueva reglamentación sancionada el 30 de junio de 1931 fue reproducida como "Nuevo Reglamento de Edificación", *El Constructor Rosario*, octubre, 1931.

²⁹ En Buenos Aires se había sancionado el reglamento en 1928. Ver Reglamento General de Construcciones, Ordenanza N° 2376. Reproducido en *El Constructor Rosario*, agosto/ septiembre/ octubre/ noviembre/ diciembre 1928. Y enero/ febrero, 1929.

³⁰ Los casi cinco años de trabajo de la Comisión Especial creada por el Honorable Concejo Deliberante (HCD) de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires (MCBA) para estudiar un proyecto aprobado por el *Segundo Congreso Nacional de Ingeniería* de 1921, evidencian el carácter conflictivo de la incorporación de estas innovaciones. La Comisión estuvo formada por cinco concejales (entre ellos Pereira, Zaccagnini y Rotta que siguieron vinculados a temas urbanísticos), dos representantes de la intendencia (el ingeniero Manzanares y el arquitecto Becker), Squirru como representante del SCA, Jolly como representante de la CAI y el ingeniero Chiocci por la Facultad de Ciencias Exactas. Este último es autor del dictamen en disidencia con el concejal socialista Ángel Giménez. Tras duros debates referidos a las densidades permitidas y las categorías de constructores, y con un dictamen en disidencia, se presentó en la sesión final presionando para su aprobación a libro cerrado, con el argumento de que cuanto más se demorara, mayores iban ser las influencias jugadas por "*intereses privados, gremiales o de círculo*" y que, si bien las disidencias eran "*científicamente exactas*", sólo podían aplicarse en una ciudad "*proyectada totalmente de antemano*". Ver "Antecedentes de la sanción del nuevo Reglamento General de Construcciones", *Revista de Arquitectura* N° 91, julio 1928.

multiplicaban las etapas de inspección e incorporaba la figura del Director de Obra, puntualizando posibles multas o suspensiones de firma.³¹ El de Rosario incorporaba coeficientes de trabajos para materiales y determinaba pautas gráficas para la documentación a entregar.

El punto más crítico era la distinción de tres ‘*categorías de constructores*’ con incumbencias diferenciadas, con lo cual los cuerpos municipales se hacían cargo de la presencia de intereses creados. La primera categoría correspondía “profesionales”³²; la segunda al Maestro Mayor de Obras (MMO) de cualquier escuela técnica con dos años de práctica y cinco obras de envergadura (hasta 3 pisos altos; Bs. As. exigía un piso más); y la tercera a MMO de otras escuelas o sin la práctica establecida (1 piso alto) reconociendo las atribuciones de los constructores ya inscriptos en la Municipalidad.

El tema, como vimos tenía un antecedente en la derogada ordenanza rosarina de 1918, que fijaba tres categorías –ingenieros y arquitectos, MMO y constructores con diploma del municipio (para actuar por fuera del radio de los bulevares), pero reconociendo los derechos adquiridos.³³ La misma estaba inspirada en un proyecto anterior del *Centro de Ingenieros de Rosario* liderado por el ingeniero Ramón Araya (1909) que, en nombre del problema de la vivienda, el lucro desmedido y la durabilidad de los capitales invertidos, proponía reorganizar a las personas intervinientes en la construcción con criterio “científico y legal”. La propuesta asignaba funciones distintivas al ingeniero (jefe natural a cargo de planos, pliego de especificaciones, cómputo y presupuesto), el municipio (aplicando tasas, comprobando el cumplimiento de las ordenanzas y estableciendo responsabilidades), el MMO (comandando personal al pie de la obra), y el dibujante (ayudante de gabinete).³⁴

En este sentido la ampliación a ‘profesionales’ igualaba a los ingenieros y los arquitectos, a diferencia de las reglamentaciones previas.

Respecto de las jerarquías urbanas en Rosario sólo se amplió el área donde se prohibían las construcciones en barro o madera y se obligó a revocar medianeras y patios (entre bulevares Seguí y Avellaneda, en los barrios correspondientes a la *Vivienda del Trabajador* y el barrio jardín Sorrento).³⁵ De modo que en este aspecto, los profesionales no lograron equiparar los derechos que la vieja ordenanza del '18 le otorgaba respecto de la exclusividad para construir en determinadas zonas.

Sin embargo, un punto importante que evidenciaba la participación en puja de los arquitectos en la concreción de estas normas fueron las pautas de regularidad y estética

³¹ El Director de Obra sería un profesional universitario (ingeniero o arquitecto diplomado o revalidado por la Universidad Nacional), reduciendo las atribuciones del Constructor a la calidad de los materiales, los perjuicios a linderos y la falta de precauciones durante la ejecución.

³² En el de Bs. As. esta categoría refería a arquitecto o ingeniero diplomado en la Universidad Nacional o revalidados por la misma (toda clase de construcciones)

³³ Ante la protesta del Centro de Ingenieros el gobierno provincial estableció en 1919 la necesidad absoluta de un profesional a cargo de las obras, y que sólo la universidad (y no los municipios) pudieran determinar los grados de idoneidad de dichos actores. Ver *La Ingeniería N° 541 y 562, 1921.*

³⁴ Reproducido en *La Ingeniería N° 539, 1919.*

³⁵ Sobre la primera ordenanza de 1929 delimitando retiros para un “barrio jardín”. Ver A. M. Rigotti, *Municipio y vivienda* op. cit.

introducidas que mejoraban considerablemente las condiciones de los arquitectos respecto del viejo reglamento. En Rosario la *Comisión de Estética Edilicia* encargada de aprobar las fachadas estaba integrada por un representante del DOP de la municipalidad y por dos arquitectos designados respectivamente por la Facultad de Ingeniería de la UNL y por el *Centro de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores*. De este modo en Rosario se daba más lugar a los profesionales universitarios, a diferencia de Buenos Aires donde la decisión quedaba en manos de una Comisión presidida por el Intendente municipal, el director del DOP, el presidente de la *Comisión Nacional de Bellas Artes* y el inspector general de arquitectura de la municipalidad.

Para las veredas se exigía un material uniforme y el revoque para todos los muros de fachada excepto que el 'estilo arquitectónico' no lo exigiera. Y respecto a la composición arquitectónica se permitía un estilo libre siempre que fuera compatible con 'el decoro, la estética y las reglas del arte'. De esta manera se sumaban términos que daban cuenta de la presencia de los arquitectos en su redacción, aunque se mantenían ciertos niveles de ambigüedad respecto de esas disposiciones estéticas.

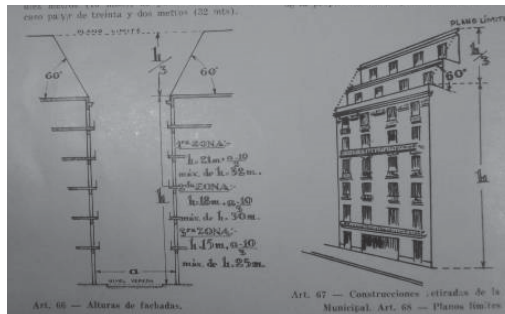
Las disposiciones para las veredas se detallaban con precisión, desde prescripciones constructivas y modos de colocación hasta las posibilidades estéticas de las mismas como guardas previstas para veredas de anchos considerables y la determinación ineludible de un tipo único de mosaicos para las mismas cuyas características se describían puntualmente.

En lo que refiere a cuestiones técnicas ya presentes en el viejo reglamento se ajustaron algunas distancias para la plantación de árboles y enredaderas, o la ubicación de motores ruidosos. Los avances técnicos llevaron a reajustar algunos puntos en lo referido a las medidas de seguridad. Precizando las dimensiones de los cimientos y reduciendo espesores de medianeras y muros de carga, también se legitimaban las nuevas prácticas, sobre todo en edificios en altura, como la ya instalada utilización del hormigón armado para las estructuras. A la vez, la obligación de instalar montacargas e incineradores de residuos para edificios de más de tres plantas daba cuenta de las nuevas exigencias.

Las precauciones contra incendios, de mayor extensión que en el reglamento anterior, daban lugar a una primera clasificación de las obras en: obras públicas, residenciales y comerciales; cada una de las cuales debía resolver de manera particularizada estas medidas de seguridad. Se trataba del único punto en la reglamentación que refería a una diferenciación edilicia de acuerdo al uso, verificando que hasta entonces el armado espontáneo de las ciudades no preveía la especificidad funcional de los edificios y menos aun que un edificio debía necesariamente contener un único programa. La distinción programática en un correlato tipológico, posicionaba a los arquitectos de modo singular, en tanto estos temas eran parte del bagaje disciplinar que venían utilizando en la redefinición de los *tipos inmobiliarios*.

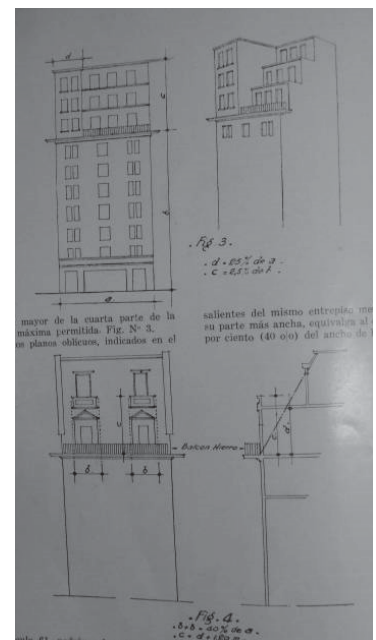
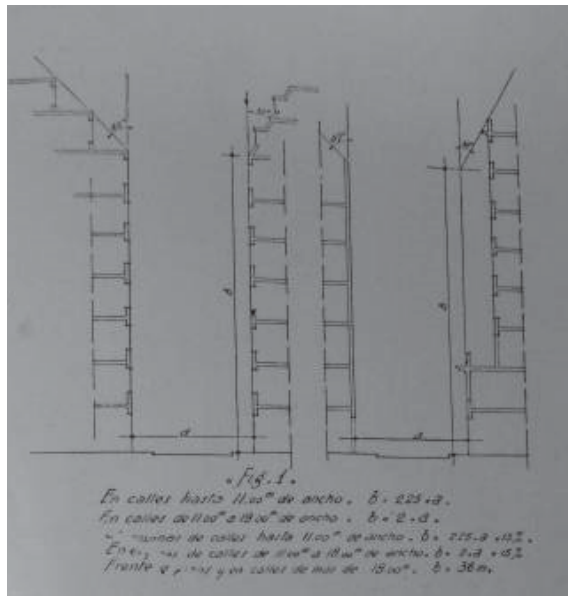
Entre las especificaciones técnicas para la seguridad y contra incendios se incluía en

Rosario un ítem dedicado a las “entradas a *casas de departamentos*” donde se establecía, como ancho mínimo para esas entradas y pasajes a las unidades, 1m de luz entre paredes.



Reglamento General de Construcciones – Buenos Aires, 1928. (Revista *El Constructor Rosarino*, sep./nov., 1928)

Las prescripciones higiénicas también tuvieron un espacio privilegiado. Al respecto se establecieron alturas máximas por zonas; en Rosario se admitían alturas entre 22m y 36m con garbarito a 36° (para permitir mayores alturas) dentro de la primera ronda de bulevares, y alturas mínimas de 9m en el núcleo consolidado (Mendoza, San Lorenzo, Corrientes y Laprida) o frente a avenidas. En este sentido se ponían condicionantes formales a los edificios de renta en altura aunque sin llegar a dar prescripciones explícitas para torres como lo hacía el reglamento de Buenos Aires.³⁶



Reglamento de Edificación –Rosario, 1931 (Revista *El Constructor Rosarino*, octubre, 1931).

Respecto de los patios se siguió aceptando la distinción entre locales habitables y dependencias con patio desde los 4m². Así se determinaban tres clases de locales: ‘*los habitables*’ (salas, escritorios, comedores, cuartos de vestir, dormitorios, billares, vestíbulos), ‘*dependencias*’ (dormitorios de servicio, cocinas, cuartos de baño, letrinas,

³⁶ En el reglamento de Bs. As. se estimulaba para los edificios en altura la resolución a modo de *Rascacielos* en tanto se obligaba al tratamiento arquitectónico de los cuatro frentes y “*suprimir las absurdas medianeras*”.

lavaderos, cuartos de planchar, cuartos de roperos, ante comedores, ante cocinas) y 'no habitables' (depósitos, garajes particulares, despensas); marcando también algunas especificidades de usos que respondían a la modernización.

La altura mínima de las habitaciones se redujo de manera drástica en Rosario, mostrando que una nueva mirada reemplazaba la idea de cantidad de aire por la de renovación del mismo apelando a la ventilación cruzada. En los locales habitables se permitían 2,8m (frente a los 4,40m de Bs. As.), 2,4m en dependencias (frente a los 2,50m de Bs. AS.), 2m en garajes y depósitos y 3,5m en lugares de trabajo. También en nuestra ciudad se agregaba la categoría de locales 'no clasificados' para los no contemplados en las definiciones anteriores, los cuales quedarían bajo supervisión de la DOPR.³⁷

Siguiendo el ejemplo porteño el reglamento incorporaba un capítulo especial con estrictas recomendaciones para las "casas de inquilinato" (*conventillos*), que se pretendían erradicar. El capítulo XII definía precisamente estos 'inquilinos' considerando entre ellos a las casas que:

"...cualquiera que fuese su distribución, alberguen a más de cinco familias o personas independientes (incluido el encargado), cuya unidad de colocación es una pieza y que tiene en común los servicios de baño, lavatorios, letrinas y lavaderos."

Respecto de los mismos se establecían obligaciones respecto de los revoques y carpinterías, las superficies de sus patios (de acuerdo a las orientaciones) aumentando un 50% las proporciones consideradas para el resto de las construcciones, terrazas o galerías abiertas (para las de más de un piso), ventilación de los locales (se exigía la ventilación cruzada con abertura de dimensiones establecidas en dos de sus paramentos sumada a rejillas de ventilación), dimensiones mínimas (se establecía el lado mínimo de las habitaciones en 2m y la altura mínima en 3,50m), entradas y pasajes (1m de ancho hasta 5 habitaciones y 0,50cm extras por cada 3 habitaciones más), escaleras (de material incombustible y ancho similar a los pasillos comunes), galerías y cielorrasos, baños (mínimo de 1 por piso y cada 5 habitaciones con ducha de agua fría y caliente), lavatorios y lavaderos (obligatorios y techados), letrinas (un mínimo de dos por piso a la turca – diferenciando sexos-), instalaciones sanitarias, pozos (para las zonas donde no hubiera disponibilidad de cloacas), y algunas disposiciones generales. De modo que esta era la única tipología edilicia a la que se hacía mención y se trataba como un caso distinto del resto y con prescripciones diferenciadas incluso cuando los locales que contuviera fueran de igual uso que en otros artefactos edilicios.

Los tres años de distancia entre uno y otro permitieron en el de Rosario una mayor definición edilicia evidenciada tanto en los textos como en los gráficos presentados. Las pautas dadas definían disposiciones más concretas de los edificios. En cuanto se refería a los patios en función de los locales habitables que a él ventilan y no como una proporción del terreno totalmente independiente de los interiores. También se ponían restricciones a la

³⁷ Para más detalles respecto de estos reglamentos ver Rigotti, Ana María "Las invenciones del urbanismo...op.cit. pp.124-126.

relación de ciertos locales como cocinas o *water closets* con la vía pública, prohibiendo comunicación con la misma a menos que tuvieran una ventilación independiente por medio de campanas. Por otra parte la clasificación de los locales también era en función de su ventilación e iluminación, y se especificaban las dimensiones de ventanas para cada uno y las alturas en función de los locales y sus usos y no de las zonas de la ciudad como en el de Buenos Aires. Aquí las disposiciones priorizaban la regulación de aspectos edilicios del mercado inmobiliario, más que su relación con el valor de la tierra.

Las críticas al nuevo reglamento, por las densidades y alturas permitidas, no tardaron en hacerse oír. Durante su visita en 1931 Werner Hegemann criticó duramente la irracionalidad de la normativa por un desmedido volumen previsto. Con la ayuda de Jorge Kalnay hizo construir una maqueta de una manzana mostrando lo que permitía la normativa. Sumado a ello el cálculo del número de personas albergables le daba argumentos al experto para afirmar que los reglamentos recién aprobados en Buenos Aires y Rosario daban lugar a un proceso de congestión que convertiría a estas ciudades en "desiertos de casas con los mayores índices de escasez de oasis verdes". Ernesto Vautier, por su parte, sumaba argumentos contra la reglamentación que permitía un alto grado de densificación.³⁸

Estas consideraciones tendrían impacto en la propuesta del Plan Regulador para Rosario que dos años después volvería sobre las mismas problemáticas y marcaría algunas falencias del reglamento proponiendo uno nuevo como parte de una planificación más amplia. En estas revisiones del reglamento vigente, no se hacía ningún cuestionamiento a la profesionalización de la construcción sino que se proponía además una comisión integrada por expertos para dirimir cuestiones excepcionales. Todas las revisiones rondarían en torno a la conformación edilicia que permitía el reglamento y los ajustes necesarios para lograr una armonía en las edificaciones de la ciudad. Una de las principales críticas se basaba en que "todos nuestros reglamentos han sido concebidos considerando a los terrenos como si estuviesen aislados".³⁹ A partir de allí veremos que el reglamento de edificación proyectado por el Plan consideraría situaciones singulares por zonas e incluso (como lo hacía el de Buenos Aires) la caracterización de ciertas arterias.

Contemporánea a la discusión sobre el nuevo Reglamento de Edificación, que fijaba dimensiones mínimas de patios y aberturas para asegurar el asoleamiento y ventilación en las construcciones domésticas según criterios ya ensayados para los conventillos y prohibía la apertura de más de un pasaje de 15m de ancho por manzana, el Municipio concretaría por esos años la iniciativa de la *Vivienda del Trabajador* donde se ensayaban estas prescripciones.⁴⁰ De este modo la administración municipal ofrecía una alternativa a los conjuntos que explotaban intensivamente el lote sobre las periferias como los de la *Compañía de Construcciones Modernas*, la *Comisión Nacional de Casas Baratas* o los

³⁸ Ver referencia en capítulo III a los argumentos de Vautier. Ver también Vautier, Ernesto E. "El reglamento de edificación y la renta", *Nuestra Arquitectura*, Buenos Aires, Septiembre 1934. pp. 50-53.

³⁹ De la Paolera, Farengo, Guido. *Plan Regulador y de Extensión de Rosario*, Rosario, 1935. p.133.

Cuartos de Canals en Rosario.

Estos barrios fueron las primeras piezas urbanas donde se concretó el “centro de manzana” que habría de promover el nuevo Reglamento de edificación de 1931 y el Plan Regulador de 1935 para revertir la carencia de espacios verdes en ciudades crecidas de acuerdo a la imagen mediterránea de calles estrechas y plazas secas.⁴¹

EL PLAN DE 1935: UN CONCILIO DE INTERESES

El *Plan Regulador y de Extensión para Rosario* aparece como el ámbito de resolución de algunas disputas que mencionamos en el capítulo I (expansión de la planta o defensa de la centralidad), donde se dirimía el proyecto de crecimiento para la ciudad y en definitiva de valorización inmobiliaria, a través de tópicos como la extensión de servicios, tipos de transporte, estética, criterios impositivos, pavimentos, promoción de la construcción, regulación de la profesión. Su propio nombre evidenciaba esta búsqueda de satisfacer a ambos intereses.⁴²

En el '28 se abría una discusión acerca de la importancia de la intervención pública en la formación de un plusvalor sobre la propiedad fundiaria cuando se encaran proyectos de mejoras; esta situación que era vista por muchos como injusta debido a que beneficiaba a pequeños sectores en detrimento de la mayoría de los ciudadanos, llevó a una serie de propuestas para recuperar por parte del municipio ese plusvalor y así poder poner en práctica el plan. En este sentido es que el agente público cobró un rol principal en la acción transformadora de la ciudad.

“... se reconoce, en todas partes, que solo pudiendo recuperar una parte de ese aumento del valor de la propiedad inmobiliaria, se pueden llevar a cabo las grandes obras públicas.”⁴³

La idea del Plan y la reglamentación se sustentaban en la necesidad de un instrumento específico capaz de permitir la recuperación de valor en algunas zonas de la ciudad a la vez que se lo menciona como el recurso capaz de poner fin al crecimiento descontrolado de la ciudad, como lo era la especulación inmobiliaria a través de la venta de tierras para loteos. Este flagelo aparecía como el enemigo que era necesario combatir con urgencia y de manera adecuada.

“...las comunas desposeídas de armas legales, tendrían que tropezar con grandes obstáculos para llevar a la práctica sus planes de organización. El más serio de estos obstáculos lo constituye la especulación; no habiendo medios para combatirla y

⁴⁰ Ver imágenes y descripciones del tipo en el capítulo I.

⁴¹ Área central de la manzana a baja altura (según el Reglamento) o verde (según el Plan Regulador) para asegurar una adecuada iluminación y ventilación de construcciones dispuestas rodeando la manzana. Los edificios alineados contra las medianeras hasta el final del lote debían ser sustituidos por unidades compactas cubriendo mayor superficie con menor perímetro, y con un fondo libre atrás. Ver Rigotti, Ana María “Las invenciones del urbanismo... op.cit. Capítulo II.

⁴² El Plan Regulador y de Extensión era entendido como un plano general de las reformas. Debía indicar la red de grandes arterias, el sistema de parques, las redes de transporte y la ubicación de los centros administrativos, recreativos y otros servicios, con indicaciones sobre los usos del suelo y las volumetrías permitidas discriminadas por zonas al igual que el reciente Reglamento de Buenos Aires.

⁴³ Della Paolera, C.M. *Evolución de Buenos Aires*. Buenos Aires, 28/07/1928 (conferencia)

dominarla, la especulación puede oponerse a todos los progresos de nuestros centros urbanos”⁴⁴

Fueron justamente tres personajes C.M. Della Paolera (ingeniero), J.V. Jaeschké (arquitecto) y A. Arrué Gowland (abogado) los únicos especialistas que sugerían desde la década anterior instrumentos específicos para dar solución concreta al problema de la especulación proponiendo evitar la retención de terrenos hasta el aumento de su valor, a través de plazos compulsorios de construcción:

“... los terrenos urbanos no deben ser para especular, sino para edificarse y aprovecharse útilmente”⁴⁵

Paralelamente proponían la implementación de multas a la “*edificación inadecuada*”, pretendiendo con ello fijar una punición especial a todos aquellos

“...propietarios de terrenos baldíos y edificios inadecuados por lo viejos, chatos, feos y ruinosos situados en pleno centro, (que) especulan con la valorización que a sus inmuebles da el trabajo, el progreso y la economía de toda la población”⁴⁶

Dicha medida tenía por objeto restituir a la población al menos en parte esa plusvalía que hasta el momento quedaba en manos de esos propietarios abandonados de modo injusto.

Por otra parte, también se sugería la posibilidad de que el municipio programara urbanizaciones mediante un banco de tierras a las cuales dotar de servicios y equipamientos. Esta propuesta suponía establecer una serie de criterios respecto de cómo incorporar progresivamente terrenos a un “dominio de tierras comunales”.⁴⁷

Como hemos visto las críticas caían sobre una autoridad que no había hecho sino mostrar la incapacidad de resolver los problemas surgidos por el brusco crecimiento urbano. El Urbanismo se sumaba así al discurso crítico sobre la especulación inmobiliaria descontrolada, la falta de gusto y descuido por la estética, y la improvisación constructiva, iniciado por el socialismo y agrupaciones católicas.

Della Paolera será un adelantado publicista en el reclamo de generar una imagen acorde a una metrópolis en manos de comisiones *ad-honorem*.

Una evaluación un tanto exagerada de las pésimas condiciones de vida de la población (90% de hacinamiento y falta de higiene) justificaba sus propuestas, aunque en la realidad cualquiera podía comprobar que menos de un 30% de la población vivía en conventillos (10% del parque edilicio) y el problema tenía solución paulatina a través de la autoconstrucción en lotes a plazos.⁴⁸

“...más que planos reguladores...nuestras ciudades (necesitan) de planos ordenadores, reformadores y de extensión, con sus respectivos programas y reglamentos para la mejor edificación de la ciudad, en cuanto a comodidad, economía, salubridad y estética”⁴⁹.

⁴⁴ *Ibídem*.

⁴⁵ Jaeschke, V.J. nota a la comisión de embellecimiento edilicio y urbanismo del consejo deliberante de Rosario. Buenos Aires, 07/10/1928.

⁴⁶ Arrué Gowland, A. nota a la Comisión de Embellecimiento Edilicio y Urbanismo del Consejo Deliberante de Rosario. Rosario, 03/10/1928.

⁴⁷ Della Paolera, C.M. *Evolución de Buenos Aires...* op.cit.

⁴⁸ Ver Rigotti, Ana María. *Los usos de la ciencia. El expediente urbano en los primeros planes argentinos* en Anais do IV Seminário de Historia da Cidade e do Urbanismo. Prourb UFRJ, Vol. I (53-76), 1997.

⁴⁹ Jaeschke, V.J. nota a la Comisión de Embellecimiento... op.cit.

Cuando se hablaba de expediente urbano se estaba pensando en un documento que reflejara una serie de estudios que comprendieran, por un lado, el desarrollo de la ciudad desde su formación hasta la actualidad, las características intrínsecas de la geografía sobre la que se asentaba la ciudad y algunas nociones de economía como los precios de la tierra, el análisis de actividades comerciales e industriales, etc.

Si bien todos los sectores (profesionales, vecinos, políticos y diversas asociaciones) coincidían en hablar de la necesidad de una ciudad bella y en la propuesta de un plan regulador, la solución pensada no era la misma para todos ellos. Los instrumentos de intervención propuestos no encuentran el mismo acuerdo. Mientras los especialistas piensan en la expropiación, las asociaciones de vecinos y las corporaciones profesionales sólo recurren a ella para arremeter contra las empresas ferroviarias que, en la desvalorización que provocaba de las propiedades, se situaban como un enemigo importante. Por otra parte, algunas asociaciones (que no poseían un conocimiento técnico específico al respecto) mantenían un discurso menos ferviente en pro de la expropiación, seguramente para que sus intereses no se vieran afectados.

Las asociaciones civiles mencionadas lograron, a través de un trabajo intensivo, la creación en septiembre de 1927 de una Comisión Especial en el HCD encargada de estudiar la posibilidad de un futuro plan regulador, con secretaría *ad-honorem* a cargo de Ángel González Theyler.⁵⁰

Fueron estas intensas discusiones en torno al tema urbano en nuestra ciudad las que incentivaron al *Centro de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores de Rosario* a realizar la invitación a Della Paolera (apenas días después de sus primeras conferencias en Buenos Aires). De su visita surge un interesante aporte: en lugar de plantear la necesidad de un plano regulador sugiere la idea de un plan de urbanización cuyo sustento sería el expediente urbano, de modo que aquí realiza un cuestionamiento de la operación propuesta originariamente.

Este paso por Rosario lo acerca a Ángel Guido, quien le propone hacerse cargo, en las carreras de ingeniería y arquitectura de la UNL, de la primera cátedra de urbanismo del país.

Un año después se ofrecen junto a otro profesor de ingeniería -A. Farengo- para confeccionar el expediente urbano y el plan regulador. Finalmente a mediados de 1931 se hace efectiva una contratación directa que abrirá curso a duras críticas.

El programa, redactado de acuerdo a una propuesta de la *Comisión especial de Estética Edilicia* de la SCA, preveía un proyecto de escala regional, más el expediente urbano.

Para este último se establecían una serie de planos (niveles, cotas, indicaciones geológicas, espacios verdes, movimientos demográficos, zonas productivas, clima y vientos, valores de la tierra, tráfico), gráficos, estadísticas, análisis de las normativas vigentes, fotografías, etc.

Desde esta propuesta -que suscribía "desde la ciencia los intereses de las asociaciones de

⁵⁰ Relacionado con la *Federación Pro-Fomento Edilicio*. La familia González Theyler se vinculaba a los negocios inmobiliarios en la ciudad.

propietarios”⁵¹ – se elaboraría un Plan que, por primera vez para una ciudad argentina, daba un lugar específico dentro de la planta urbana a cada actividad (administración, habitación, comercio, instalaciones industriales, quintas y granjas, etc.).

La reforma política impulsada por el proyecto de la municipalidad, que propiciaba el tratamiento científico de los problemas urbanos, sistematizando prácticas (catastro, censos), creando una burocracia estable y profesionalizada y apelando a nuevos instrumentos para asegurar el predominio de los intereses generales sobre los privados, unida a una creciente participación electoral, produjo una coyuntura donde se hacía inevitable la búsqueda de nuevos instrumentos para conciliar los intereses privados con la acción pública.

En este marco, las asociaciones civiles que nucleaban a propietarios pidieron una nueva reglamentación, un plan urbano que pusiera freno a la especulación sobre la propiedad común por parte de las empresas extranjeras concesionarias de servicios, y que controlara el crecimiento hacia la periferia para a la vez jerarquizar el centro mediante la apertura hacia el río.⁵² Paralelamente, las recientemente formadas asociaciones de profesionales pedían mayor participación en los temas urbanos por su idoneidad dada por el manejo del medio y su formación en el nuevo saber. La solución llegó de la mano de un cientificismo que ofrecía resolver racional y eficientemente las particularidades locales.⁵³

Dos años después de la creación de una *Comisión Especial Pro Embellecimiento Edilicio*, y luego de extensos debates, idas y vueltas, en 1929 el Concejo Deliberante de la ciudad de Rosario (HCDR) aprobó el Reglamento de Edificación y dictó una ordenanza donde se producía la contratación de los tres profesionales para elaborar el Plan Regulador para Rosario.

Si bien este proyecto “...imponía, a los técnicos proyectistas del Plan, la obligación de no ahorrar esfuerzos para satisfacer una expectativa explicable y un deseo de mejoramiento urbano que estaba en el ambiente.”⁵⁴ Aunque la astucia discursiva de Della Paolera y su propuesta de un urbanismo eficientista se adecuaba tanto a las demandas de las asociaciones de propietarios como al proyecto reformista del PDP,⁵⁵ los resultados indican que la mayor parte de las propuestas estaban destinadas a satisfacer las problemáticas de los grupos que buscaban la expansión.

El plan se apoyó en un discurso de técnicas neutras y universales que no tenían correlato en las decisiones de proyecto atadas aun a lo compositivo y dispuestas a resolver las

⁵¹ Rigotti, Ana María. *Los usos de la ciencia... op.cit.*

⁵² Ver de Rigotti, Ana María. *Municipio y Vivienda... Op.cit.*; “*Il piano regolatore di Rosario. Fra la riforma civica e l'autonomia professionale*”, *Storia Urbana* N° 78, 1997; “*Recuperando el río*”, *A & P* N° 10, 1995.

⁵³ Dicho cientificismo se basaba en los programas del “nuevo urbanismo francés”. Obviamente esta elección, coincidía con la formación de los expertos locales que exigían participación, de modo que mediante su proposición también se abría un campo de acción exclusivo para ellos. Ver Rigotti, Ana María. *Los usos de la ciencia... op.cit.*

⁵⁴ De la Paolera, Farengo, Guido. *Plan Regulador y de Extensión de Rosario*, Rosario, 1935. (prefacio) p.7.

⁵⁵ ver Rigotti, Ana María. *Los usos de la ciencia... op.cit.*

demandas de los sectores inmobiliarios. Por lo cual vemos que se trata de una operación de re nominación de operatorias ya conocidas, más que de la propuesta de una nueva manera de acción.

En este *concilio*⁵⁶ de expertos, se dejaban sentados los modos de expresión para una gestión urbana capaz de dar respuesta a sectores de diversas motivaciones.

El texto del plan manejaba hábilmente un discurso que disfrazaba lo que realmente se proponía de aquello que los distintos actores querían oír. Claro ejemplo de esto eran una monumentalización y una erradicación de vías férreas que se planteaban como beneficio para el centro, camuflando las ventajas que aportaba al proyecto de extensión.

Si bien su preocupación disciplinar⁵⁷ intentaba responder, a las demandas presentes en la ciudad, se equilibraban en su discurso las acciones tendientes a beneficiar a cada sector. En el papel al menos se veía una intención de mostrar que el experto, científico, neutro, sí podía conciliar intereses y podía encontrar los "...conceptos que afirman la supremacía de los intereses generales"⁵⁸.

La escala regional, las áreas industriales, la vivienda obrera y el sistema de parques, supusieron la incorporación de recursos disciplinares innovadores en nuestro medio. El Plan se hacía cargo de asegurar la rentabilidad y la continuidad en el poder de sus grandes contribuyentes a través de sus acciones.

Uno de sus mayores aportes fue la incorporación de los principios del zoning, apelando a revertir las "consecuencias de una concentración de actividades sin coordinación"⁵⁹ y una "desorganización funcional de la ciudad"⁶⁰. La división de la ciudad en seis zonas (ver gráfico 21) caracterizadas por actividades específicas, se correspondía con una densidad de las construcciones (regulada por las alturas máximas permitidas), que se reducía a medida que se distanciaba del núcleo central y por una caracterización del trazado por áreas, que de algún modo intentaba resolver "el trazado en pequeño damero –que- es antiestético por monotonía y rigidez"⁶¹.

El Reglamento de Edificación introducido en el Plan, de este modo, materializaba la zonificación en una visión formalista que se limitaba a separar la ciudad en tres sectores de altura decreciente acorde al decrecimiento del valor inmobiliario de la tierra (ver gráfico 22) y que de algún modo estaba ya implícito en la morfología urbana existente.

La altura máxima permitida para el común de la zona central (15.50m, o PB y 3 pisos altos),

⁵⁶ Del latín *concilio*: procurar, proporcionar, ofrecer, unir a los hombres entre sí. Deriva de *conclium*: unión, reunión, asociación, junta o congreso para tratar alguna cosa.

⁵⁷ "La apuesta al ejercicio teórico y estético ("remodelación funcional en sentido amplio y auténtico" y la "reargentinización" progresiva de su edilicia. Eficiencia y carácter, como lo proponían Unwin y Agache y lo reivindicaba Hubbard) más que a la interpretación y ordenamiento de las demandas del sector público y privado, evidencia que les interesaba más el potencial reconocimiento de sus pares, que la generación de un consenso local." ver Rigotti, Ana María. *Los usos de la ciencia...* op.cit.

⁵⁸ De la Paolera, Farengo, Guido. *Plan Regulador...* op.cit. p.77.

⁵⁹ Ibidem. p.11.

⁶⁰ Ibidem. p.18.

⁶¹ Ibidem. p.19.

sin embargo, suponía una reducción que no permitía una mayor proliferación de los *edificios de renta* más allá de ciertas arterias. La justificación de esta decisión se daba diciendo que

“...reducir las alturas de la edificación, con respecto a los aprovechamientos máximos del reglamento vigente, presenta numerosas ventajas. Contribuye a una distribución más amplia de la renta producida por la locación de propiedades, al par que favorece la descongestión higiénica de la población...”⁶²

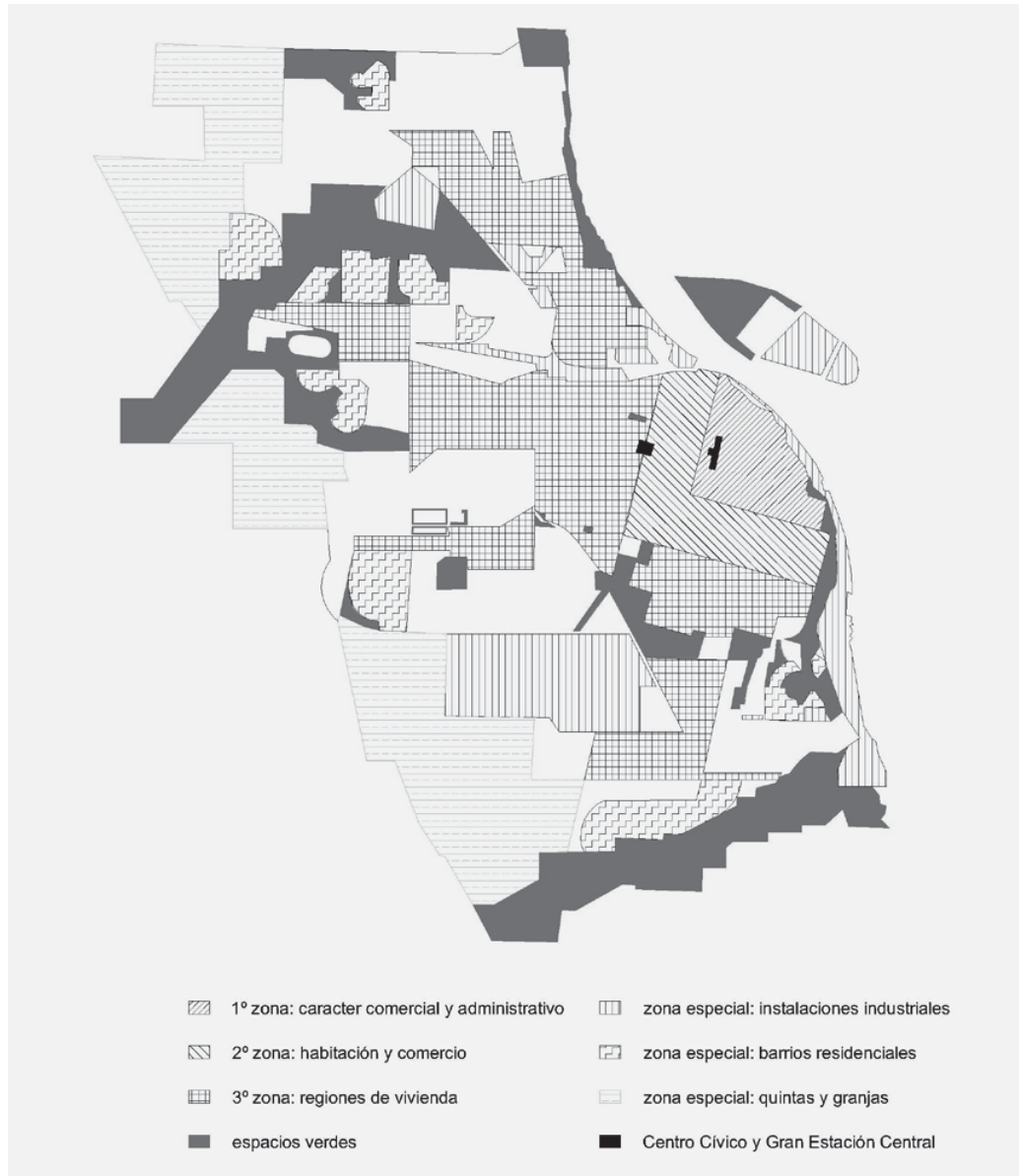


GRAFICO Nº 21. “DIVISIÓN DE LA CIUDAD POR ZONAS” FUENTE: construcción propia en base a un trabajo realizado por Ana María Rigotti y al reglamento esbozado por De la Paolera, Farengo, Guido. *Plan Regulador y de Extensión de Rosario*, Rosario, 1935.

⁶² Ibidem p.137.



GRAFICO Nº 22 “ALTURAS REGLAMENTADAS POR ZONAS”. FUENTE: construcción propia en base a un trabajo realizado por Ana María Rigotti y al reglamento esbozado por De la Paolera, Farengo, Guido. *Plan Regulador y de Extensión de Rosario*, Rosario, 1935.

El aporte mayor del nuevo reglamento, fundado en las críticas de Hegemann, quedaba limitado a la incorporación del centro de manzana libre (basado en la experiencia de Hamburgo) al que la Vivienda del Trabajador adscribía.

Como comentáramos en puntos anteriores, la defensa del embellecimiento por parte de las asociaciones de vecinos, procuraba la protección de los valores de sus propiedades y una respuesta a ello fue la propuesta de combatir todo aquello que amenazara desvalorizar sus terrenos y edificaciones (sean construcciones en mal estado o instalaciones cuya presencia resultara incompatible con la vivienda):

“...con este plan de transformaciones ferroviaria, no sólo no se afecta a las propiedades

adyacentes sino que se le da mayor valor a las mismas”⁶³.

Dando respuesta a esta inquietud es que el plan retoma las propuestas de erradicación de las vías férreas encaradas por los propietarios del centro, que en mayor medida favorecerían la accesibilidad:

“... es suficiente echar una mirada sobre el plano de la ciudad de Rosario para que se destaque de inmediato la reducida zona central, rodeada por líneas férreas que penetrando en el corazón de la misma...dan lugar a serias dificultades para el tráfico urbano.”⁶⁴



GRAFICO Nº 23. “TRANSFORMACIÓN DEL SISTEMA FERROVIARIO” FUENTE: construcción propia en base a un trabajo realizado por Ana María Rigotti y al reglamento esbozado por De la Paolera, Farengo, Guido. *Plan Regulador y de Extensión de Rosario*, Rosario, 1935.

El plan ferroviario portuario, además de la eliminación de tendido suponía la supresión de un

⁶³ Ibidem p. 71.

⁶⁴ Ibidem p. 63.

72,10% de los pasos a nivel de toda la ciudad posible mediante la incorporación de una red subterránea que preveía el crecimiento a futuro de la ciudad en unos 30 años, constituyendo un verdadero "...plan integral de comunicaciones rápidas y descongestión de las zonas céntricas..."⁶⁵

Los sectores interesados veían, en el hecho de erradicar las instalaciones ferroviarias del sector comprendido desde Oroño hasta Entre Ríos, más que la posibilidad de creación de un parque urbano, la motivación de sumar un amplio sector del centro, hasta entonces edilicia y funcionalmente degradado, a la actividad inmobiliaria sobre todo a través de la construcción de *edificios de renta*.

Pero para ellos la propuesta de una mejora en la calidad formal que acrecentase el valor de la zona, no terminaba de cerrar los cálculos de compensación por la pérdida de la renta potencial de sus propiedades.

El *edificio de renta* (elemento clave de la especulación céntrica que absorbía todo crecimiento del número de inquilinos de capas medias) funcionaba perfectamente en los estrechos y profundos lotes tradicionales de nuestra ciudad sin necesidad de los ejes monumentales, la pared urbana, ni los centros de manzana libres que el plan proponía.

Para convencer a estos propietarios se afirmaba que

"...podrá comprobarse que el plan propuesto no contiene transformaciones de gran magnitud en la zona central de la ciudad, en que las construcciones densas y el relativamente alto valor del terreno les restarían posibilidades de llevarse a cabo..."⁶⁶

Este sector de propietarios del área central no se veía beneficiado por una propuesta de monumentalización que además de desplazar el centro de su casco histórico con la consecuente diversificación que esto significaba (terrible para una ciudad de esta magnitud), suponía la demolición de sectores densamente construidos incorporados plenamente al negocio inmobiliario. Y si bien la propuesta de eliminación de las vías férreas aparece en todo momento planteada como favoreciendo al centro y su apertura hacia el río, el plano presentado (ver gráfico 23) evidencia que lo que posibilitaba era la expansión, también favorecida por el nuevo sistema de transporte sugerido. En este sentido no resulta extraña la postura reticente del *Centro La Propiedad* respecto de la difusión del mismo, y la adscripción a la iniciativa, en cambio, de la *Federación de Fomento Edificio* que cambiaría su nombre por el de *Pro-Plan Regulador*.

El plan más bien parecía responder a los pedidos de extensión de tierras urbanizables en nombre de la necesidad de previsión de la duplicación de la ciudad hasta 2 millones de habitantes (propuesta un tanto sobredimensionada) y a la intención de regular una actividad librada al arbitrio de los sectores privados:

"...el problema de la extensión urbana se cumplía y se cumple aun en la actualidad, multiplicando, sin solución de continuidad, nuestras manzanas en damero para satisfacer las exigencias de la población en aumento...terrenos urbanos subastados por metro o vara cuadrada quedaron completamente librados a la acción particular e

⁶⁵ Ibidem p. 123.

⁶⁶ Ibidem p.28.

incoherente de los intereses privados.”⁶⁷

Si bien la propuesta de monumentalización y corrimiento del centro cívico y la creación de la avenida E-O eran muestras de esta vocación expansiva del Plan, la extensión propuesta propone un cambio en el sentido de crecimiento que hasta entonces se venía dando, para favorecer la expansión N-S como crecimiento natural en torno al río y a las posibilidades productivas que este abría.

Si bien en los años que nos ocupan este proyecto no se aplicaría, la importancia respecto de los efectos sobre la relación de los arquitectos y el mercado de viviendas radica en la instalación definitiva de que se requería en el accionar sobre la ciudad de un profesional necesario. Se abría así un nuevo campo a los arquitectos (ahora urbanistas) que modificará su relación con la vivienda y el mercado desde una perspectiva más amplia que la de simples proyectistas de obras.

La consideración del gobierno municipal como administración de los intereses económicos de los vecinos marcó la acción de estos cuerpos técnicos que rápidamente sobrepasaron en número a los foros políticos. Fue su acción conservadora y permeable a las presiones inmobiliarias, y su aparente incapacidad para prefigurar los efectos que sus normas imponían en la ciudad, la que los profesionales vinieron a poner en evidencia.

LAS POLÍTICAS NACIONALES

Si bien en la ciudad de Rosario la acción directa del Estado nacional no repercutiría en la construcción directa de viviendas hasta el peronismo (cómo sí lo hizo en Buenos Aires a través de la CNCB), otro tipo de acciones impulsadas por esta esfera gubernamental delinearon el mercado inmobiliario en los años que nos ocupan.

En este sentido las leyes de congelamiento de alquileres que se sancionaron en la Argentina en los años 1921 y 1943, redundarán en cambios en la estructuración de la construcción en los años siguientes.

A pesar de que en nuestro país la política dejaba seguir su rumbo a la actividad privada y hasta el primer peronismo no se verían ejemplos de verdadera intervención estatal en materia de acceso masivo a la vivienda y la propiedad, el incentivo al crédito marcó un aumento de la actividad constructiva y de intercambio de bienes raíces en nuestra ciudad.

PRIMERAS RESTRICCIONES A LA PROPIEDAD. LA LEY DE ALQUILERES DE 1921

Desde fines del siglo XIX y hasta 1920 los conflictos habitacionales provocados por el rápido crecimiento de las ciudades dieron lugar a que la política expresara su preocupación al respecto y aparecieran propuestas para resolver estas problemáticas.

Si desde las autoridades municipales se habían puesto ciertos límites a la especulación sobre la vivienda en los aspectos referidos a su construcción, a comienzos de la década del

⁶⁷ Ibidem p.9.

'20, a nivel nacional se produce un cambio de rumbo respecto de la problemática del mercado inmobiliario que llevará a pensar el problema de la carestía de la vivienda no más como un problema de especulación por parte de los propietarios, sino como un problema de déficit que el mercado podía resolver por sí mismo.

Esta autorregulación del mercado producía opiniones diversas. Lo que sería un lugar común, desde la discusión parlamentaria producida en ocasión de la *Ley de Casas Baratas* de 1915, era la urgencia y necesidad de un proyecto “más eficaz para el presente y más previsor para el futuro”⁶⁸.

Con un Código Civil que priorizaba la propiedad privada por sobre todas las cosas, al punto que permitía a los propietarios (a diferencia de otras legislaciones extranjeras) destruir su propio bien, hubo que esperar que los conflictos sociales desbordaran la situación para que el Estado Nacional adquiriera legitimidad en el establecimiento de restricciones a los usos de los bienes raíces.

Como es sabido, las huelgas de inquilinos, entre otros hechos, fueron un impulso importante para la sanción de la 1° *Ley de alquileres*.

Estas leyes no eran las únicas sancionadas en ese año con miras a resolver el problema de la ‘escasez’ de vivienda. Indirectamente, la *Ley de arrendamientos rurales N° 11.170*, del 7 de octubre de 1921 puede sumarse a esta política.⁶⁹

Al momento de sancionarse la ley se sabía que la densidad de habitantes por pieza en Buenos Aires era de 3,6 personas promedio y que de cada \$100 recibidos como jornales o sueldos el jefe de familia, \$40,20 tenían como destino el pago del alquiler. Desde este punto de vista la *Ley de alquileres* retrotraía a enero de 1920 el aumento que entre esa fecha y septiembre de 1921 había escalado en un 44,7%.⁷⁰

La *Ley de alquileres* promulgada por el Poder Ejecutivo, que llevaba el alquiler de las casas, departamentos y piezas al precio que devengaban el 1° de enero de 1920, suscitó no pocas críticas de los sectores afectados. Entre ellos, el legislador Alfredo L. Echagüe hacía oír sus reclamos no sólo en la Cámara de Diputados, fundamentando la inconstitucionalidad de esta ley en el hecho de:

“...que representaba una verdadera injusticia para la mayoría de los propietarios, dado el escaso rendimiento que producen habitualmente los bienes inmuebles.”⁷¹

Otras voces se oponían a las ideas de Echagüe aclarando que:

“...el derecho de propiedad no es una categoría absoluta sino histórica, por tanto, su

⁶⁸ Alvear, Marcelo. Fragmento de la discusión parlamentaria de la Ley N° 9677 de creación de la Comisión Nacional de Casas Baratas, realizado durante las sesiones del 3 y 10 de septiembre de 1915, en la Cámara de Diputados de la Nación, en *La Habitación Popular N°6*, Buenos Aires mayo 1935 pp.76/142.

⁶⁹ Ver “Legislación sobre alquileres”, *Revista de Ciencias Económicas AÑO IX, serie II N°4*. Publicación mensual de la Fac. de Cs. Es., centro de estudiantes y Colegio de Egresados, Buenos Aires, noviembre 1921. pp. 318-320.

⁷⁰ Datos elaborados por el Departamento Nacional del Trabajo sobre un millar de casas individuales de inquilinos examinados en Capital Federal. “Ley de alquileres”, *Revista de Ciencias Económicas AÑO IX, serie III N°3*. Publicación mensual de la Fac. de Cs. Es., centro de estudiantes y Colegio de Egresados, Buenos Aires, octubre 1921. p.224.

⁷¹ Echagüe, Alfredo L., “Información económico financiera”, *Revista de Ciencias Económicas AÑO IV, serie II N°2*. Publicación mensual de la Fac. de Cs. Es., centro de estudiantes y Colegio de Egresados, Buenos Aires, septiembre 1921. pp.144-153.

contenido está sujeto a modificaciones.”⁷²

Como dijimos, la *Ley de alquileres* no era una medida aislada, en 1921 se sancionaba también la *Ley de locación agrícola* que, intentando poner fin a los conflictos agrarios iniciados en 1912, condicionó la actividad de los propietarios rurales de la región quienes también participaban del mercado inmobiliario urbano de Rosario.⁷³

José Podestá afirmaba que:

“... la situación de los propietarios se ha contemplado perfectamente. Más felices que los dueños de fincas urbanas a los que una ley análoga le fija precio, los propietarios rurales sólo tienen que soportar un mayor plazo que económicamente les favorece”.⁷⁴

La opinión de Podestá se justificaba en que, a pesar que el precio de muchos productos cultivados en ellos había disminuido, los arrendamientos se mantenían a la altura de los buenos años.

Como hemos referido en el capítulo I, en Rosario la mayoría de los grandes propietarios del Centro se dedicaban a la actividad agrícola ganadera, razón por la cual entendemos que esta legislación también repercutió en el mercado urbano con el cual estos grupos alternaban sus actividades.

La polémica se había desatado. Se acusaba a los propietarios de haber sido

“... tan especuladores con la salud de la población como lo han sido en la última guerra los que traficaban con las subsistencias... y la razón del aumento inusitado en los alquileres lo justificaban los defensores de los propietarios en la ley de la oferta y la demanda, que es un estribillo de mala entonación”⁷⁵

En todo caso se creía que la *Ley de alquileres* sólo sería un paliativo si no iba acompañada de otras medidas que directa o indirectamente abarataran los materiales de construcción para estimular la construcción de viviendas.

El Parlamento Argentino se había ocupado extensamente del problema. En 1920 circulaban propuestas para congelar los alquileres, medida difundida en otros países en guerra. Ese año se presentaron siete anteproyectos que, discutidos en las sesiones de diputados, logran la aprobación de cuatro proyectos complementarios. La cámara de senadores recién trató estos proyectos al año siguiente con su consecuente aprobación.

Otras leyes en efecto, dictadas en ese año se relacionaban con el asunto determinando la inembargabilidad de las pequeñas propiedades, dando facilidades a ciertos gremios con préstamos para edificación o adquisición de casas propias y poniendo ciertos límites al desalojo.⁷⁶

⁷² Nota editorial, *Revista de Ciencias Económicas AÑO IV, serie II N°2*. Publicación mensual de la Fac. de Cs. Es., centro de estudiantes y Colegio de Egresados, Buenos Aires, septiembre 1921. p.144.

⁷³ En la Argentina por entonces la explotación por medio de arrendatarios alcanzaba un 70% del total, la ley fijaba plazos mínimos de cuatro años para el arrendamiento de pequeñas parcelas fuera del éjido urbano de los municipios y obligaba a indemnización de no cumplir esos plazos, permitiendo estabilizar la situación de los colonos.

⁷⁴ Podestá, José P., “Información económico financiera”, *Revista de Ciencias Económicas AÑO IV, serie II N°2*. Publicación mensual de la Fac. de Cs. Es., centro de estudiantes y Colegio de Egresados, Buenos Aires, septiembre 1921. pp.153-154.

⁷⁵ “Carestía del alquiler”, *Revista de Ciencias Económicas AÑO IX, serie II N°5*. Publicación mensual de la Fac. de Cs. Es., centro de estudiantes y Colegio de Egresados, Buenos Aires, diciembre 1921. p.372.

⁷⁶ Además de **La ley 11.156, del 19 de septiembre de 1921* que modificaba diversos artículos del

Los resultados prácticos de la rebaja de los alquileres promovida por las Leyes de emergencia N° 11.156 y N°11.157 ya eran visibles en diciembre de 1921 y favorecían a:

- Los inquilinos de una sola pieza que habían visto aumentar su alquiler entre enero de 1920 y septiembre de 1921 en una proporción equivalente al 43,2%;
- Los inquilinos de casas que habían tenido un aumento mayor de los alquileres en el mismo transcurso de tiempo: 48,4%. El mayor aumento registrado en el 67% correspondía a casas cuyo alquiler fluctuaba entre \$200 y \$250;
- Las personas que alquilaban dos, tres y cuatro piezas en conjunto, que habían tenido un recargo en su alquiler del 44,7%;

El menor aumento de alquiler correspondía a los departamentos con un 35,6%.

Hacia fines del '20 el descontento por estas intervenciones estatales se hacía notar en los círculos de la construcción de nuestra ciudad, así en la revista *El Constructor Rosarino* se proclamaba la necesidad de políticas que estimularan la construcción y no la estancasen como lo habían hecho las *Leyes de alquileres*, que a pesar de haber sido sancionadas en carácter de emergencia por dos años, muchos de sus artículos se seguían prorrogando con modificaciones sucesivas.

“Se comprende, por fin, que la solución de fondo del problema de la vivienda no puede radicar sino en la habitación de techo suficiente para mantener el indispensable equilibrio entre la oferta y la demanda. Las penurias de la vivienda subsistirán hasta que no puedan ser satisfechas debidamente las crecientes necesidades de la población por un proporcionado incremento de la construcción de nuevas habitaciones. Y esto no se puede lograr, por cierto, mediante una legislación que nada crea y que, por el contrario, propende a alejar los capitales de la construcción de casas.”⁷⁷

Sin embargo en los datos concretos, como vimos en la curva de permisos para construir (gráfico N° 4, capítulo I), esa parálisis de la construcción en Rosario no era tal. Por el contrario, para los años posteriores a los dos congelamientos de alquileres (leyes N° 1156 y N° 1157 de 1920 y Decreto N° 1580 de 1943) se producía en Rosario un crecimiento

Código Civil. Y **La ley N° 11.157, del 19 de septiembre de 1921*, que fijaba el precio de la locación. Ese año se sancionaron otras seis leyes:

**La ley N° 11.137, del 4 de agosto de 1921*, que modificaría la ley orgánica de la Caja Nacional de Ahorro Postal (N° 9.527 del 06/10/1914) estableciendo el carácter de inembargable para la propiedad urbana o rural adquirida por un valor no superior de \$10.000 con las cantidades depositadas en la Caja y bajo ciertas condiciones.

**La ley N° 11.173, del 29 de septiembre de 1921*, denominada del 'Hogar ferroviario', que tendía a movilizar los fondos acumulados en virtud de lo dispuesto por la ley N°10.650 que creaba la Caja de Jubilaciones y Pensiones para los obreros ferroviarios, haciendo que ellos pudieran ser concedidos a los afiliados en préstamo para edificación.

**La ley N° 11.100, del 2 de febrero*, que creaba la Caja de Jubilaciones de empleados y obreros de empresas particulares que realizaban servicios públicos y en la cual se establecía que hasta el 50% de los fondos capitalizados podía ser invertido en préstamos a los empleados y obreros para la adquisición o construcción de casas para habitación de sus propietarios con una cuota mensual de amortización e intereses no mayor a un tercio del salario.

**La ley N°11.122, del 9 de mayo de 1921* que modificaba el código de procedimientos y la ley de justicia de paz en lo que refería a los juicios de desalojo de las fincas urbanas de la capital federal y territorios nacionales.

**La ley 11.156, del 19 de septiembre de 1921* que modificaba diversos artículos del Código Civil.

**La ley N° 11.157, del 19 de septiembre de 1921*, que fijaba el precio de la locación.

⁷⁷ “El problema de la vivienda y la industria de la construcción”, *El Constructor Rosarino*, Año II N° 43, Mayo de 1927. pp.13-14.

significativo de la actividad constructiva y de la compra-venta de inmuebles como efecto de la acción de otros sub- mercados que coexistían y complementaban el mercado inmobiliario, como el mercado de dinero: créditos, hipotecas, préstamos. En este caso la tendencia no puede dejar de asociarse al incentivo con resultados positivos de este tipo de estímulos que alentaron actividades inmobiliarias que no estaban asociadas al alquiler.⁷⁸

2° CONGELAMIENTO DE ALQUILERES DE 1943

Hacia mediados de la década del '40, luego de un impás, el Estado Nacional volvió a tomar medidas que afectarían a la propiedad y la vivienda (sobre todo por la promoción del crédito), marcando el cambio de rumbo de la especulación privada de gran escala, al menos por unos años. Estas medidas, conjuntamente con otras de índole económica que mencionamos en el capítulo I, abrieron un nuevo campo de acción de los arquitectos en la actividad pública que para otros programas había comenzado con antelación.

El cambio respecto de la promoción del acceso a la propiedad, propuesto a partir de 1943 con la creación de la *Comisión Asesora sobre la Vivienda Popular* inicia un periodo de acciones estatales fuertes y sostenidas en el tiempo que modificaría el mercado introduciendo nuevos estímulos y restricciones.

El segundo congelamiento de los alquileres en 1943 promovía una rebaja en las cuotas mensuales, la prorroga de contratos y la paralización de juicios de desalojo. Esto desalentó a los pequeños rentistas que se vieron obligados a enajenar las propiedades a muy bajo precio.⁷⁹ Pero como vimos, esta política no supuso la merma de la actividad inmobiliaria de Rosario, sino que cambió la predilección por cierto tipo de operaciones.

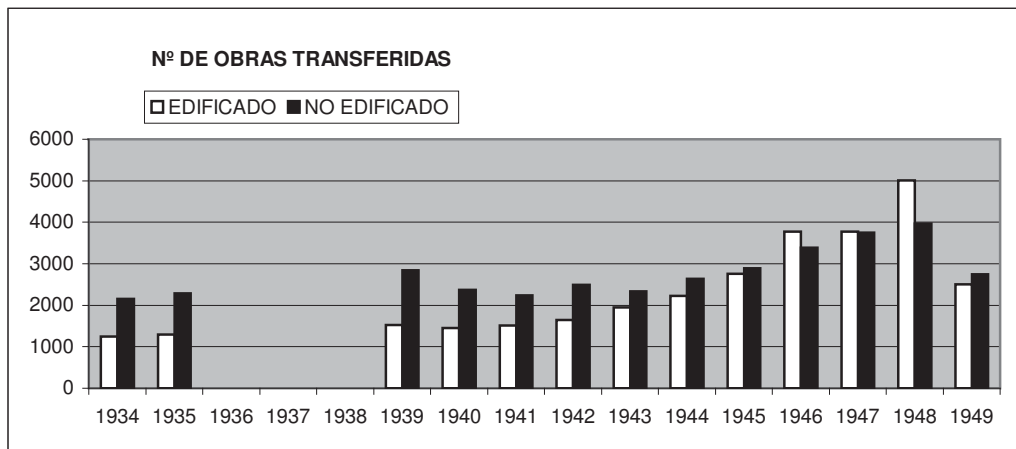
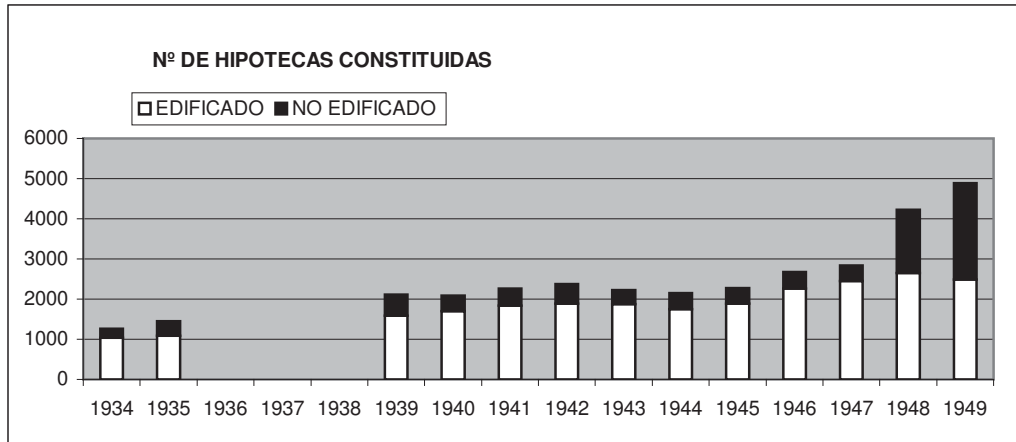
Lo que desalentó definitivamente era la especulación inmobiliaria rentística, no la actividad constructiva, ni la venta de propiedades. Lo que explica, a partir de 1943, el aumento de la transferencia de inmuebles y los de los permisos de edificación en esos años en la ciudad, estimulados por el crédito que seguía la misma tendencia de alza.

Por eso corrió las inversiones a otros rubros o *tipos inmobiliarios* destinados al mercado de venta en detrimento del alquiler. Este traslado produjo un estímulo al mercado de compra venta, que redundó en la devaluación de los precios de la tierra en zonas altamente edificadas como la 1° sección donde se concentraban los *Edificios de renta* en altura.

Esta modificación del mercado sería determinante pues comenzaría el cierre del proceso que nos ocupa cuya culminación definitiva se daría con la *Ley de Propiedad Horizontal*.

⁷⁸ A esto lo observamos en los mencionados préstamos a empleados y obreros propiciados a partir de 1921 y en el aumento progresivo e interrumpido del número de hipotecas constituidas luego de 1943. Ver Cutruneo, Jimena Paula. "Mercado de viviendas y arquitectos. Rosario 1920-1948.", publicación "*Vº Jornadas Nacionales Espacio, Memoria e Identidad.*", FHya UNR, Rosario, octubre 2008.

⁷⁹ Correa, Alejandra. "El hogar, dulce hogar porteño y de clase media (1860-1950)", en *Todo es Historia N°320*, marzo, 1994. p.17.



GRAFICOS Nº 24 Y 25. FUENTE: Anuarios estadísticos de la Municipalidad de Rosario 1935 a 1949

El mismo año a nivel provincial, se dictaba la *Ley 2607 de Vivienda Popular* acompañando el cambio que apuntábamos respecto de la acción estatal en materia de vivienda desde la órbita nacional. Sin embargo, ese cambio de rumbo recién tendría efectos materiales concretos en Rosario hacia 1948 cuando se construyen los primeros conjuntos de viviendas financiados por entes públicos y cuando desde la actividad privada comienza un nuevo ciclo respecto de edificio de renta posibilitado por estas políticas pero también signado por un cambio de paradigma disciplinar. (ver capítulo III)

1948: LA PROPIEDAD HORIZONTAL

A fines del '40 la posibilidad de incorporar la propiedad horizontal con una modificación del código civil era un tema corriente entre los círculos de profesionales y quienes se dedicaban a la actividad inmobiliaria (en 1947 se publica el proyecto de ley en la revista *Edilicia* y un artículo del arquitecto Roca haciendo mención a la propiedad horizontal en el Brasil).

Finalmente en 1948, la *Ley de Propiedad Horizontal (PH)* alteraría definitivamente el mercado de la vivienda delineando el fin del proceso que nos ocupa.

Siguiendo la iniciativa de otros países que con anterioridad lo habían implementado, se anexa al Código Civil la ley 13.512. Posibilitando que:

“Los distintos pisos de un edificio o distintos departamentos de un mismo piso o

departamentos de un edificio de una sola planta, que sean independientes y que tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común podrán pertenecer a propietarios distintos, de acuerdo a las disposiciones de esta ley. Cada piso o departamento puede pertenecer en condominio a más de una persona.”⁸⁰

El aumento de hipotecas sobre lo edificado y un aumento de ventas sobre lo edificado (no así de terrenos) evidenciaba que la PH revertía la tendencia del congelamiento, pasando del estímulo a la construcción al incentivo a la venta de unidades construidas.

Esta ley permitió a muchos inquilinos transformarse en propietarios. Aunque ya desde 1943 los dueños de las grandes casas de renta, impulsados por el congelamiento de los alquileres, habían vendido las casas a sus inquilinos a precios razonables, lo que les permitió recuperar su capital al tiempo que los inquilinos se convertían en dueños. La *Ley de Propiedad Horizontal* dio mayores posibilidades a los locatarios a la vez que se ocupó de crear mejores condiciones para la industria de la construcción con la posibilidad de dar un uso más intensivo al suelo urbano. Como plantea Alejandra Correa, esto puede visualizarse en una publicidad de la época donde *Berner & Berner S.A.* se adjudican ser “los primeros promotores de la propiedad horizontal” y manifiestan su “cooperación en esta obra patriótica”, una ley que según ellos venía a “colaborar decididamente con la solución del problema de la vivienda”⁸¹

La *Ley de Propiedad Horizontal* cambió radicalmente las reglas del juego del mercado inmobiliario, evidenciando el rol fundamental del Estado en estas prácticas e intervenciones privadas. Como plantea Bourdieu:

“...la acción de las instancias estatales que contribuyen de manera muy directa a orientar las necesidades mediante la imposición de normas de calidad... De hecho, hay sin duda pocos mercados que, como el de la casa, no sólo estén controlados sino que sean verdaderamente construidos por el Estado, muy especialmente por medio de la ayuda otorgada a los particulares, que varían en volumen y en las modalidades de la asignación, favoreciendo más o menos a tal o cual categoría social y, de ese modo, a tal o cual sector de constructores.”⁸²

La construcción de edificios en altura, que había comenzado con los *Rascacielos* y *Edificios de renta* en la década del '20, recibiría un impulso con la sanción de la *Ley de Propiedad Horizontal* donde se prorrateaba el precio del terreno entre el número total de unidades habitacionales, posibilitando acceder a una vivienda en zonas de la ciudad donde el precio del suelo era elevado.

Además de facilitar en mayor medida el acceso a la propiedad por esta posibilidad de transmisibilidad de partes de un mismo edificio, de este incentivo a la circulación, debemos recordar que esta institución también generó nuevas formas de “gozar la cosa” (de usar la cosa (*jus utendi*) y percibir sus frutos (*jus fruendi*); y de disponer (*jus abutendi*)), porque como plantea Borda “...la propiedad horizontal supone la coexistencia de una propiedad particular y exclusiva sobre el departamento o piso, con una copropiedad sobre las partes

⁸⁰ Propiedad Horizontal, Ley Nº 13512, art. 1. *Código Civil de la República Argentina*, Ed. LexisNexis, Buenos Aires, 2002. p.718.

⁸¹ Publicidad publicada en el Diario La prensa, reproducida en Correa, Alejandra. “El hogar, dulce hogar porteño y de clase media (1860-1950), en *Todo es Historia* Nº320, marzo, 1994. p. 17.

⁸² Bourdieu, Pierre. *Las estructuras sociales...op.cit.* p.108.

comunes.”⁸³ ...sobre todo en las partes comunes y en las partes comunes de uso exclusivo lo que también redundaría en una redefinición arquitectónica que dará comienzo a otra etapa.

De todos modos, aunque la misma estaba constituida por estos dos elementos, no debemos olvidar que el contenido central y más preciso estuvo siempre constituido por la propiedad exclusiva siendo el condominio el ambiente accesorio moderador del derecho de propiedad. Esta depreciación de las superficies comunes se plasmó en la disminución de las mismas que registraron los condominios en la década del '40 (ver gráfico N° 20, capítulo I).

Esta sanción evidenciará la legitimación de la profesión por parte del Estado, dando un fuerte impulso al tipo inmobiliario que hubiera nacido de la intervención de los arquitectos en el mercado y que no podía resolverse sin su participación por la complejidad técnica que suponía.

En Rosario no se construyeron mayor número de edificios en altura inmediatamente luego de la ley; pero sí se registró un aumento en el número de transferencias de inmuebles edificados en ese año mostrando que sí se vendieron por partes edificios ya construidos (ver gráfico N° 25). De todas maneras la tendencia en aumento de la transferencia no fue un fenómeno repentino, sino que comenzó a producirse de manera paulatina desde 1943 (obviamente aun en esta fecha sólo las transferencias corresponden a inmuebles no afectados por la propiedad común o a edificios de renta vendidos en conjunto); por lo cual reforzamos la idea de que fue el congelamiento de los alquileres y la política crediticia la que impulsó la circulación de inmuebles y que la *Ley de PH* reinició el ciclo de construcción de edificios en altura, marcando el cierre de un periodo y el comienzo de un nuevo ciclo donde se revisaría este tipo inmobiliario, proceso que será motivo de otra investigación.

Si bien sus efectos materiales sobre la ciudad de Rosario (como en la capital del país) no fueron inmediatos⁸⁴, los cambios en la legislación, promovidos en el período bajo análisis, permitieron nuevas formas de acceso a la propiedad y redefinieron relaciones entre las partes involucradas.

Como plantea Ballent, en 1949 el giro que desde el Estado se había dado a la idea de propiedad, materializada primero en la *Ley de PH* y luego reafirmada en la constitución del '49 que consolidaba la idea de que "...la propiedad privada tiene una función social y, en consecuencia, estará sometida a las obligaciones que establezca la ley con fines de bien común"⁸⁵, tuvo ecos importantes en la disciplina. Desde la Dirección de la Vivienda de la ciudad de Buenos Aires⁸⁶, los arquitectos aceptan el desafío lanzado por la política, operación que, como sostiene Ballent, implicó una apropiación por parte de los arquitectos

⁸³ Borda, Guillermo. *Manual de derechos reales*. Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 2003. p.332.

⁸⁴ Mientras en 1947 sólo el 17.6% de los hogares, en la Ciudad de Buenos Aires, era propietario de su vivienda, en 1960 la proporción de familias que habitaban una vivienda de su propiedad había trepado al 46%. En Torrado, Susana. *Historia de la familia en la Argentina moderna (1870- 2000)*, Ediciones de la Flor, Buenos Aires, 2003. p.399.

⁸⁵ Cap. IV, art. 38, Constitución de la Nación Argentina, Bs. As. Secretaría del Honorable Senado de la Nación, 1949. p.37.

“de ideas originalmente elaboradas por la política”. Si bien estas ideas se venían trabajando desde los años ‘20 recién en este momento, con la injerencia del Estado sobre la masificación, la vivienda se consolidará como el costado progresista de la disciplina y posibilitador de la articulación arquitectura – sociedad, abriendo un nuevo paradigma para la profesión. Este ‘manifiesto’ presentaba así “...el problema de la vivienda como un imperativo profesional que guiaba la acción de los técnicos y constituía la base de su legitimación frente a la sociedad moderna: de esta manera la arquitectura encontraba su rol social”⁸⁷.

LOS PRIMEROS ORGANISMOS PÚBLICOS DE VIVIENDA CIERRAN EL CICLO EN ROSARIO

En 1947 la *Sociedad de Ingenieros, Arquitectos, Constructores de Obras y Anexos* envía una carta de reclamo al intendente E. Villarroel Puch⁸⁸ quejándose de los perjuicios que generaba en la construcción de viviendas la inflación en el costo de materiales, el aumento de los impuestos y las rebajas de los alquileres, que llevaban a las empresas constructoras del rubro a disminuir su actividad que ya no daba ganancias.

“La situación planteada a las actividades de la edificación por escasez e inflación del costo de los materiales... y los elevados aportes en concepto de patente, impuestos varios y otros pagos en cumplimiento de leyes impositivas creadas recientemente, pone ya en evidencia el panorama alarmante que ofrece la escasez de viviendas en general.

Es oportuno mencionar la reciente resolución del gobierno de disponer la rebaja de los precios de las casas nuevas o refacciones ya habilitadas con posterioridad al 1 de junio de 1946, determinación que ha de producir una desmoralización en las personas de empresas constructivas y progresistas y la congelación de sus capitales, por lógica reserva de los mismos, y que daría como saldo la disminución de nuestras actividades con los perjuicio consiguientes para los intereses generales y particulares del gremio.”⁸⁹

Amenazaban así con que si la situación no se reveía “la escasez de viviendas no tardaría en ver anulada toda posibilidad de solución”⁹⁰. Estos hechos repercutían inmediatamente en la prensa que daba apoyo al gremio.⁹¹

Acompañando ese proceso de cambio que se daba desde la política nacional, a nivel local en 1948, la creación de la *Comisión Permanente de Planificación y Urbanismo del Consejo Deliberante*, conjuntamente con la secretaría homónima del Departamento Ejecutivo, y la comisión temporaria de enlace del Plan Regulador (Ordenanza N° 329); así como la creación del *Servicio Público de la Vivienda (SPV)* como entidad autárquica de la Municipalidad de Rosario (Ordenanza N° 330) abre una verdadera política activa municipal respecto a la vivienda. Con la mediación de estos organismos se dio impulso a la construcción masiva de vivienda, sobre todo individual, financiada por el Estado a través del *Banco Hipotecario Nacional* y SPV marcando el cierre de un ciclo.

De todos modo la obra pública no supuso una alternativa excluyente al mercado privado,

⁸⁶ Ver “El problema de la vivienda”, en *Vivienda N°2*, Buenos Aires, agosto 1949, p.s/n°.

⁸⁷ Ballent, Anahi. *Las huellas de la política...* op.cit. p.269

⁸⁸ Teniente Coronel Ernesto Villarroel Puch, intendente de Rosario entre el 15/09/1947 al 13/04/1948.

⁸⁹ Problema creado por la falta de viviendas en Rosario, nota dirigida al Señor intendente municipal por la SIACOA (14/10/1947). Revista Edilicia, Rosario, 1947. p.15.

⁹⁰ Ibidem p.15.

⁹¹ El 22/10/47 *El Tribunal de Comercio* refiere a esta carta. También sobre el tema se publica un artículo en *La Nación* el 24/10/47 y el diario *La Capital* pedía un fomento para la construcción el 22/10/47. Ver *Revista Edilicia*, noviembre 1947. pp.15-16.

muy por el contrario su producción produjo un estímulo del mismo. Sin embargo, esa reactivación del mercado de edificios en altura respondió a nuevas problemáticas que serán motivo de otra investigación.

A partir de 1920 las acciones del Estado nacional y de la administración local condicionaron el comportamiento del mercado inmobiliario y contribuyeron a la incorporación de los arquitectos.

En lo que respecta a las políticas municipales, su acción se centró en la reglamentación de ciertas pautas de calidad y la regulación del crecimiento. Las primeras reglamentaciones además harían mención por primera vez a ciertos tipos edilicios presentes en la ciudad que poco a poco comenzaron a denominarse llegando a la identificación y regularización de sus especificidades funcionales. A la vez, el reconocimiento por parte de la administración local de los mismos, contribuyó a ajustar sus programas, usos y en definitiva su configuración formal.

Si bien en Rosario se tomaron como referentes las reglamentaciones porteñas, la distancia temporal entre ambas permitió en nuestra ciudad una mayor definición edilicia evidenciada tanto en los textos como en los gráficos presentados, definiendo disposiciones más concretas de los edificios.

El Reglamento tomaría un rol fundamental en el mercado inmobiliario de la ciudad y en la incorporación de los arquitectos al mismo, pues legitimaría definitivamente la participación necesaria de los profesionales en la construcción de la ciudad como modo de garantizar la calidad edilicia, dando cierre a las idas y vueltas de los reclamos que los profesionales universitarios sostenían desde 1918.

Respecto del Plan Regulador de Rosario, realizado en una coyuntura de pujas entre diversos intereses sectoriales del mercado (consolidación del centro y expansión de la ciudad), el mismo intentó responder, al menos discursivamente, a dichas demandas. Se equilibraban así en su discurso las acciones tendientes a beneficiar un sector u otro. En este sentido el Plan actuó como un instrumento de posicionamiento de los arquitectos en el mercado en tanto les dio un lugar indiscutido en el planeamiento de la ciudad.

También las regulaciones de la propiedad que se dieron desde las políticas nacionales (leyes de congelamiento de alquileres de los años 1921 y 1943, incentivos al crédito, Ley de

propiedad Horizontal) redundaron en cambios en la estructuración del mercado de la construcción en los años siguientes.

Evidentemente, el primer congelamiento de 1921 daría inicio a la participación y asociación de distintos sectores de propietarios con el objeto de reclamar ante las autoridades para mantener sus beneficios. Al mismo tiempo que acercó a los inquilinos a un reposicionamiento que abría el camino a aquella movilidad social que alentaría las transformaciones tipológicas. Además este congelamiento estimuló una serie de emprendimientos de compra-venta de casas financiadas (ya que las cuotas se asemejaban a los alquileres) que posibilitó a los sectores medios el acceso a la casa propia y que significó un nicho de mercado sumamente productivo en la década del '20 en nuestra ciudad.

El vuelco de la acción del Estado Nacional sobre la vivienda hacia 1943 (sobre todo por la promoción del crédito), marcó el cambio de rumbo de la especulación privada de gran escala, al menos por unos años, y abrió un nuevo campo de acción de los arquitectos en la actividad pública que para otros programas había comenzado con antelación.

La sanción de la *Ley de Propiedad Horizontal* finalmente evidenció la legitimación de la profesión por parte del Estado, dando un fuerte impulso al *tipo inmobiliario* que hubiera nacido de la intervención de los arquitectos en el mercado y que no podía resolverse sin su participación por la complejidad técnica que suponía: el edificio en altura.

Si el congelamiento de los alquileres y la política crediticia impulsó la circulación de inmuebles, la *Ley de Propiedad Horizontal*, por su parte, reinició el ciclo de construcción de edificios en altura, marcando el cierre de un periodo y el comienzo de un nuevo ciclo donde se revisaría este tipo inmobiliario.

En nuestro caso, la particular condición de un Municipio que se encontraba en puja con los demás niveles administrativos (provincial y nacional) muestra claramente las acciones de una y otras esferas de políticas públicas y los alcances de cada una de ellas.

Tanto a nivel municipal como provincial y nacional, los primeros años del siglo encontraron en las normativas que afectaron el mercado inmobiliario de la ciudad un instrumento de salvataje a situaciones previas que debían encausarse. Así las reglamentaciones que referían al aspecto edilicio, como aquellas que afectaron el ejercicio de la profesión de arquitectos, se produjeron luego de largos conflictos, de idas y vueltas y no como reglamentaciones preventivas.

La acción municipal mediante sus reglamentaciones afectó el mercado existente en tanto promovió la mayor participación de los profesionales universitarios y así los arquitectos hicieron efectiva su contribución a la transformación de los *tipos inmobiliarios*. Por su parte los índices de la construcción (y por tanto del mercado inmobiliario) serían espejo de las distintas medidas económicas impulsadas desde la nación, y de las políticas respecto de la propiedad.

A partir de 1943, con el cambio de paradigma político,⁹² se establece como necesaria la planificación que desde años antes se venía reclamando y de este modo se producen las primeras legislaciones que abandonan el carácter de 'emergencia' de sus antecesoras. Esta nueva manera de resolver la relación de la política con el mercado inmobiliario dará cierre al proceso que nos ocupa desde este punto de vista.

⁹² No casualmente el cambio político conllevó a un cambio de paradigma en la profesión que veremos en el siguiente capítulo.

Capítulo III-

Los arquitectos a 'la caza' del mercado de viviendas

En este capítulo y el siguiente sondaremos el protagonismo y singularidad de la profesión de arquitectos en el mercado inmobiliario de viviendas en Rosario.

En una primera parte, no nos referiremos a los procesos de Rosario exclusivamente, sino a un debate que se producía a nivel nacional leído a través de sus medios y publicaciones. Por tanto el análisis no se restringe a las revistas locales, sino que trata de abordar estos procesos de configuración de ideas en términos más amplios, intentando definir el 'contexto ideológico' que teñía a los arquitectos en el abordaje de sus problemáticas.

Esta primera parte del capítulo será analizada desde tres aspectos. En primer lugar el bagaje disciplinar que tomaron para la práctica proyectual; en segundo lugar los debates de posicionamiento que se dieron tanto frente a otros profesionales como en el interior de la profesión; y finalmente las estrategias y búsquedas para el armado de una cartera de clientes.

En la segunda parte abordaremos la situación de Rosario, en tanto a la matrícula profesional y sus luchas por posicionarse en el mercado respecto de otros actores intervinientes y el rol que jugó la enseñanza local en este posicionamiento.

LA VIVIENDA MERCANCÍA EN LA TRADICIÓN ARQUITECTÓNICA

A lo largo de la historia, el saber hacer arquitectónico se ocupó en distinta medida de las viviendas para el mercado inmobiliario.

Las menciones al tema en el tratado de Vitruvio (35 a 25 a.c.), si bien tangenciales, dan argumentos a las posteriores discusiones disciplinares sobre algunas problemáticas propias del programa vivienda y en particular de su relación con la ciudad que serían retomadas sucesivamente a partir del s. XVII. La definición de la distribución como "*...un debido empleo de los materiales y sitio, y un económico gasto en las obras, gobernado con prudencia...*"¹ patentará la relación entre distribución y economía propia de la arquitectura que tomará nuevo impulso con las teorías de Durand (1802-1805) e invadirá los escritos sobre la vivienda moderna.

Había sido también Vitruvio quien estableciera los nexos de esta idea de distribución con la de decoro como veremos en el siguiente apartado al afirmar que "...la distribución en los edificios debe siempre adaptarse a sus habitantes."² "...para los mercaderes y gentes de

¹ M. Vitruvio Polion , *Los diez libros de Archîitectura de M. Vitruvio Polion*, Madrid; Imprenta Real de Madrid, 1787, Libro I. pp. 12-13.

² Ibidem p. 13.

comercio se harán las casas más cómodas y vistosas, como también aseguradas de insultos...”³.

Si bien sabemos de la existencia de casas de alquiler en los años en que Vitruvio escribía sus *X libros*, las preocupaciones y alcances del arquitecto hasta entonces sólo se reservaban a las cuestiones de decoro (adecuación al fin) que pudieran suponer estas viviendas.

Recién con las experiencias urbanas francesas del siglo XVII como la *Plaza de los Vosgos* se produce la reaparición de la problemática especulativa en relación con la vivienda y la misma es tomada por el debate disciplinar que se volcará en manuales y tratados. De este modo el tema se asume en la agenda de los arquitectos involucrando cuestiones referentes a la distribución, la economía, a las definiciones estéticas y formales asociadas al decoro.

Este proceso de re asimilación de la problemática por los arquitectos se desarrolla paralelamente a la modificación de los espacios del habitar domésticos que N. Elias ubica como consecuencia del “proceso de autocontrol de las emociones”⁴ y que M. Eleb-Vidal analiza exhaustivamente en clave arquitectónica.⁵ Durante este periodo se vislumbraba también, con la centralización del poder en manos del Estado, el surgimiento de un nuevo sistema económico que luego se reglaría mediante la definición del derecho de propiedad liberal moderna con el *Código de Napoleón* (1804).⁶

En esta coyuntura, a comienzos del siglo XIX, la arquitectura vuelve sobre el programa de la vivienda para el mercado incorporándolo por primera vez de manera directa en los tratados, asumiendo que merecían la reflexión teórica y la aplicación de los principios disciplinares.

El más significativo para este programa resultó el tratado de César Daly (*L' architecture privée au XIX^e siècle sous Napoléon III^e*)⁷ quien por primera vez otorgó a *la Maison à loyer* un apartado especial. Allí se registran no sólo recomendaciones de disposiciones sino que se refiere específicamente a la necesidad de lograr un orden general de la distribución sin caer en significaciones demasiado precisas, flexibilidad indispensable al carácter pasajero de sus moradores. Por otra parte organiza estas viviendas en tres clases según la distribución, el número de pisos y departamentos, y la calidad de los materiales.

Auguste Choisy retoma en su libro *Historia de la Arquitectura* de 1899, la problemática de las viviendas de alquiler como una nueva modalidad de la arquitectura aparecida recién a partir de Enrique IV. Dicho programa copta el apartado de ‘casas’, que aunque breve, refiere

³ Ibidem p.153.

⁴ Norbert Elias, *El proceso de la civilización. Investigaciones sociogenéticas y psicogenéticas* (1977), Buenos Aires; Fondo de Cultura Económica, 1993. *La sociedad Cortesana* (1969), México; Fondo de Cultura Económica, 1996.

⁵ Ver Eleb-Vidal, Monique y Dabarre- Blanchard, Anne *Architectures de la vie privée. Maisons et mentalités XVII^e-XIX^e siècles*. Bruselas; Archives d'architecture moderne, 1989.

⁶ No casualmente, como sostiene Planiol, la idea de ‘propiedad’ en el sentido que hoy la entendemos sólo ha existido en los comienzos de la Historia de Roma, en el fin del Imperio Romano y después de la Revolución Francesa Ver Ferdinand de Trazegnies, “La transformación del Derecho de Propiedad”, *Revista de Derecho* N°33, Lima; 1973, PUC, 77. Planiol, Marcel y Ripert, George *Traité Pratique de Droit Civil Français N° 3. T III*, Paris; Librairie Generale de Droit et de Jurisprudence, 1926. p. 4.

⁷ César Daly, *L' architecture privée au XIX^e siècle sous Napoléon III*, Paris; E. Morel et Cie., 1864.

exclusivamente a ellas independizándolas de otros modos de habitación que desde antaño fueran preocupación arquitectónica (palacios, hoteles, castillos).

“En esa época las viviendas de alquiler comienzan a multiplicarse. Por lo general la planta baja está ocupada por negocios. El comerciante requiere una casa modesta próxima a la tienda: se dispone un piso inmediato a la planta baja, origen de nuestros entresuelos. Luego sigue una serie de tres o cuatro pisos, donde se agrupan diferentes familias. La edad media y el renacimiento no admitían esas asociaciones que Inglaterra aun rechaza en la actualidad, cada familia tenía su casa. Los edificios burgueses de la Plaza de los Vosgos y de la Plaza Dauphine, datan recién del siglo XVII.”⁸

En este texto además Choisy ya hablaba de ‘departamentos’ en función de lo íntimo de una vivienda, concepto que desarrollaría más en profundidad Guadet:

“Y en consecuencia, grandes esfuerzos han sido realizados para sustituir las antiguas *enfilades* por distribuciones dobles en profundidad, con los *dégagements* indispensables para la libertad de la vivienda. Se ha comprendido que si las distintas partes de un departamento deben tener sus accesos de recepción, es necesario también asegurar la facilidad y la independencia de las idas y vueltas, las del servicio, como las de una retirada discreta. La independencia en la vivienda, ese ha sido el fin perseguido por los arquitectos del siglo XVIII y a esa búsqueda debemos plantas tan destacadas, donde la colección más importante es la Arquitectura francesa de Blondel obra tan interesante para consultar.”⁹

Las lógicas del mercado de viviendas y las problemáticas desatadas por la urbanización capitalista supusieron, además del abordaje de estos tipos edilicios como artefactos independientes, la incorporación paulatina desde el saber disciplinar de estrategias de acción sobre la ciudad toda, que implicaran ciertas pautas de combinación y relación de estos edificios entre sí.

La acción de Haussmann sobre París a mediados del s. XIX, instaura la idea de intervención del Estado sobre la ciudad como modo de control y regulación de su crecimiento y cualidad. Una ciudad moderna como máquina urbana en la que las redes infraestructurales tomaban una valorización inédita. Más allá de los lineamientos teóricos, el plan haussmanniano logró su objetivo de potenciar la renta del suelo como mecanismo de la expansión urbana y ciclo generador de la riqueza autoproducida. Los tres *réseaux* de las nuevas infraestructuras viarias además de revalorizar la renta de posición de las áreas centrales abrieron nuevas zonas edificables en una secuencia temporal dictada por los tiempos y modos de financiación.¹⁰ En este sentido, la gran demanda de viviendas en el mismo momento en que encuentra una parcial oferta residencial se convierte a su vez en un factor catalizador de posteriores incrementos demográficos, pronunciándose así la dinámica supuestamente ilimitada de la expansión metropolitana en una estrecha vinculación con el mercado de viviendas. Se anunciaba así el comienzo de una relación directa entre la acción de los arquitectos y la regulación por parte del Estado de esas acciones mediante políticas que, además de normar la ciudad, comenzaban a reglar a sus actores.

⁸ Auguste Choisy, *Historia de la Arquitectura...op.cit.* p. 709.

⁹ Guadet, Julien. *Éléments et théorie de l'architecture. Cours professé à l'École Nationale et Speciale de Beaux Arts.* Tomos I y II, Librairie de la construction Moderne, Paris, 1901. p.37.

¹⁰ Benedetto Gravagnuolo, *Historia del Urbanismo en Europa 1750-1960*, Madrid; ed. Akal, 1998 p.41.

La consolidación del tema como preocupación de los arquitectos se extiende con los proyectos urbanos del s. XVIII en Londres (*Crescent –1761-72* y *Terraced Housing*) y en muchos otros países incluso fuera de Europa.

A fines del siglo XIX, comienzos del XX, en los rascacielos de Chicago y New York una nueva problemática se abre a los arquitectos: dar una imagen a la edificación en altura que posibilitara multiplicar al máximo la renta del suelo. Si bien estos edificios en su origen no estaban dirigidos al programa habitacional, será esa operación especulativa, que señala Tafuri en *La ciudad Americana*¹¹, inspiración para muchos de los ejemplos de vivienda en altura de nuestras ciudades.

En este sentido la emergencia del Urbanismo a comienzos del s. XX como “dominio especializado del saber y la acción” propone “una estrategia más global que se adjudica la capacidad de ordenar los movimientos, las actividades, los conflictos y los valores de la sociedad en su conjunto, racionalizando el mercado inmobiliario y la intervención pública.”¹²

En Argentina, los primeros años del siglo XX -como plantea Liernur, con el surgimiento de los primeros edificios en altura- posibilitan a los arquitectos posicionarse respecto de la vivienda mercancía. A partir de allí el diseño de casas para alquiler o venta se convertirá en motivo de teorizaciones para los arquitectos argentinos y en el eje de trabajo sobre la redefinición del habitar doméstico que hasta entonces se encontraba en manos de otros actores (higienistas, filántropos, políticos, etc.).

NUESTROS ARQUITECTOS, ENTRE LA SISTEMATIZACIÓN Y LA VARIEDAD

Hacia 1920 en nuestro país, la profesión de arquitectos, planteaba nuevas fórmulas para monopolizar la actividad constructiva. Como en toda profesión, la salida a nuevos mercados (en el caso que nos ocupa el de viviendas) consistió en convencer a la sociedad de la necesidad de su actuación mediante la creación de una escasez artificial de servicios supuestamente indispensables para la comunidad y el Estado.¹³

Esta estrategia profesional encontró en la tradición teórica de la Arquitectura, aportada por la formación universitaria, un arma exclusiva con la cual ‘batallar’ dicho mercado a los demás participantes de la actividad constructiva. Así el campo teórico/disciplinar resultó sumamente importante en el dominio relativo del mercado de viviendas donde competían con prácticos, técnicos e ingenieros.¹⁴

En la ciudad de Rosario, como en los grandes centros urbanos del país, con la llegada de los primeros graduados de la UBA y la apertura de la escuela local en 1923 se hace clara la

¹¹ Tafuri, Manfredo. “La montaña desencantada. El rascacielos y la Ciudad.” En *La ciudad americana de la guerra civil al New Deal*. Ed. Gustavo Gili, Barcelona, 1975.

¹² Ana María Rigotti, “Las invenciones del urbanismo...op.cit. p. 1.

¹³ Ver Perkin, Harold. *The Rise of Professional Society, England since 1880*, Londres, 1989.y Serrano, Sol. *Universidad y Nación. Chile en el siglo XIX*. Ed. Universitaria, 1994.

¹⁴ Ver apartado “La profesión en Rosario” de este mismo capítulo.

estrategia diferenciadora que tendría efectos sobre el mercado inmobiliario y especialmente el mercado de viviendas.

Indudablemente aquella estrategia diferenciadora fue parte constitutiva de este período de intensa modernización donde para construir su propio mercado los arquitectos debieron instalarse como una profesión de consulta que satisficiera necesidades y valores centrales del sistema social.¹⁵

Como planteamos en la introducción, para Adorno, Horkheimer y Morin, la producción de mercancías culturales consiste en la dialéctica de mecanismos de repetición y diferenciación.¹⁶ La propuesta de estos autores nos invita a pensar cómo estos polos fueron tomados y modulados por aportes de conceptos tradicionalmente utilizados en la práctica arquitectónica sobre el mercado de viviendas. El trabajo sobre la repetición y la diferenciación en las viviendas mercancías fue facilitado por una tradición teórica que alternaba sistematización de procedimientos con invención artística. Los conceptos de *distribución* y *tipo* posibilitaron la sistematización de elementos y esquemas que devinieron en la compactación de la planta y colaboraron en la incorporación de las ideas de funcionalidad y confort; los de *decoro* y *carácter*, por su parte colaboraron en la representación que requerían estas viviendas, en su necesidad de diferenciación tanto en su adecuación al sitio de ubicación, como a sus moradores.

IDEAS EN TRÁNSITO

Los primeros arquitectos formados en el país, que actuaron en Rosario a partir de los primeros años '20, habían cursado sus estudios en la UBA, de modo que los conceptos y aportes del saber disciplinar llegaron a ellos bajo el tamiz de esta enseñanza fuertemente ligada a la *École de Beaux Arts* (EdBA) de París.

Junto a la educación ingenieril de los primeros años, en la formación de los arquitectos confluían dos teorías principales: la de Julien Guadet¹⁷ y Auguste Choisy que propugnaban

¹⁵ A diferencia de las profesiones eruditas que se ocupan de elaborar el saber de una civilización en su sentido más amplio, cuya práctica aparece exclusivamente determinada por el estado de cada disciplina y por su tradición interna de investigación y es relativamente independiente de los factores externos excepto por el respaldo financiero que necesita. La cuestión de la definición de las profesiones, puede verse en Susana Belmartino: "La trama conceptual aportada por la sociología de las profesiones" en *Nuevas reglas de juego para la atención médica en la Argentina*, Lugar Editorial, Buenos Aires, 1999, especialmente pp. 84-91. Citada en Adagio, Noemí. "Profesionalización y enseñanza académica. La formación de los arquitectos en debate (1900-1930)", en *Argumentos. Revista del Doctorado*. Publicación Escuela Posgrado Humanidades y Artes, Dossier a cargo de Ricardo González Leandri, Laborde Editor, Rosario, 2003. pp. 143-163.

¹⁶ Ver Adorno, Theodor / Morin, Edgar. *La industria cultural. Continuación...op.cit.* Theodor/ Horkheimer, Max. *Dialéctica del iluminismo...op.cit.*

¹⁷ La influencia de Guadet no era patrimonio exclusivo de los arquitectos argentinos. "A finales del siglo destaca la recapitulación realizada por Julien Guadet (1834-1908) en sus *éléments et théorie de l'architecture* (1902) cuatro gruesos volúmenes de revisión enciclopédica que unifica todos los procesos anteriores con la intención de integrarlos como un todo único, de amplia influencia en Europa y en América, el Guadet fue el libro de oro *Beaux Arts* en la primera mitad del siglo XX, que predicaba una arquitectura racional que defendía la libertad individual." Lo que para Alonso Pereira no era sino una "Visión sintética, tranquila y posibilista de Guadet" colaboraba en la conformación de un campo profesional que debía además trabajar para armar su campo de aplicación. Ver Alonso Pereira, José Ramón. *Introducción a la Historia de la Arquitectura De los orígenes al siglo*

la verdad de las arquitecturas a partir de su coherencia constructiva.¹⁸ La currícula de la escuela de arquitectura tomaba distancia de la de ingeniería adoptando una tendencia eminentemente artística, principal fuente de diferenciación con los ingenieros pese a compartir la facultad.

Si la institución constituida por la creación de la escuela de arquitectura de la UBA¹⁹ en 1901 era el primer ensayo de diferenciación, de distinción entre ingenieros y arquitectos;²⁰ los debates diferenciadores en esa etapa fundacional del campo profesional encontraron en planteos como los de Guadet ciertos tópicos que contribuyeron a dicha diferenciación. Si como plantea Cirvini los debates diferenciadores asociados a la 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.

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.²¹

XXI. Reverte editor, 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, Claudia/ Silvestri, Graciela/ Rojas, Mónica. Voz "enseñanza de arquitectura", en VVAA. *Diccionario de Arquitectura...op.cit.*. Ver también Ver Rigotti, Ana María. "Un plan de estudios para la carrera de Arquitectura. Nuevo pacto en el dominio de la construcción" en VVAA. *Ermite De Lorenzi. Ideas, lecturas, obras, inventos*. Ana María Rigotti (Comp.), A.M. Rigotti editor, UNR, Rosario, 2003; Liernur, Jorge Francisco. *Arquitectura en la Argentina del S. XX...op.cit.* p.208; Y Adagio, Noemí/ Rosado, José Luis. "Teoría en discusión" en *70 Aniversario de la creación de la carrera de Arquitecto en Rosario*, FAPyD/UNR, 1994.

¹⁸ Ver Liernur, Jorge Francisco. *Arquitectura en la Argentina del S. XX...op.cit.* p.208.

¹⁹ Arquitectura se dictaría dentro de la Facultad de Ciencias Económicas y Naturales y dependería de la carrera de Ingeniería hasta 1948.

²⁰ Cirvini, Silvia Augusta. *Nosotros los arquitectos...op.cit.* p.90.

²¹ Un caso significativo es el de Alejandro Christophersen a quien se le encomendó la formación de la escuela de arquitectura en 1901 e incorporó varias materias tendientes a reforzar la especificidad profesional orientándola hacia el modelo Beaux Arts. Poniendo énfasis en la *composición* se formaron las nuevas asignaturas de Arquitectura, Composición decorativa, Modelado, Higiene e Historia de la arquitectura. Christophersen, había concluido sus estudios en la EdBA a fines del 1800. La mayoría de los profesores compartían esta formación Beaux Arts. El primer elenco de profesores estuvo formado por el propio A. Christophersen, Horacio Pereyra, Mariano Cardozo, José Carmagnani, Domingo Selva, Torcuato Tasso, Ernesto de la Cárcova y Pablo Hary (graduado en el país se había perfeccionado en la EdBA de Bruselas). Luego se sumaron Eduardo Lanús (quien también complementó sus estudios por esos años en la EdBA de París), Eduardo Le Monnier, y Julio Dormal (formado en la Escuela Especial de Arquitectura de París). Cárcova fue encomendado por la escuela de Bs. As. para contratar a un profesor francés entre quienes elegiría a Karman. Al llegar en 1914, Karman (discípulo de Laloux) elaboró un nuevo plan de estudios basado en la organización del área de Composición Arquitectónica bajo la forma de ateliers con un maestro guía. Karman tuvo a cargo a la mayoría de los alumnos que pasaban por la escuela y llegó a dirigir los cursos de composición del segundo al quinto año. El modelo de enseñanza de la UBA inspiró en la década del '20 la creación y reforma de planes de estudios en otras universidades del país incluida la formación de la Escuela de Rosario.



Los profesores titulares René Kaman y René Villemín examinando los trabajos de sus alumnos en la clase de arquitectura general. FUENTE: Diario La Prensa, 15 de agosto de 1926.

En este sentido los principales mediadores entre los arquitectos rosarinos y esa tradición teórica fueron René Karman²² (profesor de Hilarión Hernández Larguía y Juan Manuel Newton) y René Villemín²³ (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 y también era alentado por los docentes a través de revistas especializadas como *Arquitectura*²⁴, o la *Revista de Arquitectura*.²⁵ A tal punto se hacía énfasis en esta

²² Discipulo de Laloux en la EdBA puso énfasis en nuevas técnicas aplicadas al confort y los nuevos materiales. Ponía distancia de la composición por elementos (muros, cubiertas, vanos, aberturas) que proponían los textos de Guadet. Tenía una fuerte conexión con Perret y fue quien promovió su visita en 1936.

²³ Nacido en Reims en 1878, René Villemín hizo sus estudios en París, en la Escuela Nacional de Bellas Artes donde obtuvo, en 1908, el Primer segundo gran premio de Roma de arquitectura. Luego, en 1909, habiendo ganado el concurso para la construcción del Policlínico San Martín, llegó a la Argentina. El proyecto del Policlínico San Martín nunca vio la luz, pero Villemín decidió instalarse en Buenos Aires.

Ejerció sus funciones como profesor de la UBA desde 1914 hasta su muerte en 1928. En 1927 y gracias al voto de sus alumnos que lo adoraban y llamaban « el maestro », fue nombrado consejero de los estudiantes en arquitectura.

Fue nombrado arquitecto en jefe de la Dirección General de Arquitectura. Así recorrió toda la Argentina.

Los proyectos realizados durante los 14 años que pasó en la Dirección General de Arquitectura son muy numerosos, y algunos realmente importantes como el museo de Bellas Artes, en Buenos Aires; la residencia presidencial en Olivos; el monumento a Güemes, en Salta; el edificio que protegía las ruinas de la casa natal del general San Martín, en Yapeyú, Corrientes; la gran sala de la bandera del general Belgrano en la casa de gobierno, en Jujuy; el atrio de la iglesia matriz de Jujuy; los colegios nacionales de San Juan, Azul, Salta, Corrientes, Mercedes; las escuelas normales de Santa Fé, Victoria, Corrientes, los institutos de ciegos y de sordomudos, la biblioteca de la facultad de Ciencias.

René Villemín murió el 15 de febrero de 1928, a la edad de 50 años. Los homenajes a su memoria se sucedieron. El 30 de mayo de 1928, durante una ceremonia a la cual asistieron las autoridades de la facultad de ciencias, se colocó una placa conmemorativa en uno de los talleres de arquitectura que tomó el nombre de René Villemín.

²⁴ Le Monnier representaba a la *Sociedad Central de Arquitectos* en la revista *Arquitectura* donde siempre estuvo presente la actualidad europea con la publicación de los premios de fachada otorgados en Bruselas y París (ámbito de formación de gran número de los profesores mencionados). En 1914 la *Arquitectura* exponía las ventajas de la enseñanza en atelier en Europa

relación enseñanza-práctica profesional que Pablo Hary recordaría años después a su cátedra como "... la prolongación de nuestras febriles oficinas"²⁶.

Los primeros talleres darían un funcionamiento compacto y sólido de comunidad por primera vez desde la creación de la escuela de arquitectura en tanto el maestro se mostraba como un amigo más experimentado.

Esta idea de una 'teoría de la práctica' no era nueva para los arquitectos.²⁷ 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 llevarán 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."²⁸

Esta productiva forma de plantear una enseñanza para la práctica, que tenía origen en su experiencia personal,²⁹ contribuyó a la profesionalización del mercado de viviendas en nuestro medio.

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

en el artículo de Francotte, O. "La reorganización de los estudios de arquitectura en Bélgica", en *Arquitectura*, Año X, N° 95, octubre diciembre 1914, pp.81-86. Ver Tartarini, Jorge. *Voz Revista Arquitectura*, en VVAA. *Diccionario de Arquitectura en... op cit.*

²⁵ Karmán tuvo una participación destacada en la *Revista de Arquitectura* con Hary defendiendo posturas cercanas a Viollet-le- Duc. Ver Gentile, Eduardo. *Voz Revista de Arquitectura*, en VVAA. *Diccionario de Arquitectura en... op cit.*

²⁶ "Homenaje al arquitecto Pablo Hary", en *Revista de Arquitectura*, octubre 1925, p.339.

²⁷ Si bien según la Real Academia española la teoría se entiende como el "Conocimiento especulativo considerado con independencia de toda aplicación", para Oeschlin, en *Arquitectura* la teoría es una reflexión que nace de la práctica, supone la transformación de una rica tradición en un repertorio. En este sentido la teoría facilita el hacer, clarifica lo que se hace puesto que generalmente su operación es la de simplificar o hacer una reducción del repertorio disciplinar, es una racionalización reducida a lo típico. En este sentido teoría y práctica no se pueden dividir. La teoría explica la práctica no la sustituye. Como plantea Rigotti, Oeschlin entiende que las teorías racionalistas (1836-1880) "En su pretensión científica e interesadas en el proceso de génesis formal, conceptualizan principios fundados en la reflexión sistemática sobre el material histórico, adscribiendo a la definición clásica de teoría como discurso consistente, descriptivo y explicativo, sobre entidades concretas." En cambio la estética normativa moderna (1923-1932) vuelve a "...poner en foco las particularidades del desarrollo arquitectónico a través de una pedagogía de la invención artística presupone la existencia de una forma exterior estabilizada y, paradójicamente vuelve referir al reconocimiento y entendimiento de lo que ya ocurrió, a la autoridad de vagas imágenes ejemplares como conectores entre teoría y práctica y garantía de continuidad y universalidad." Ver Oeschlin, Werner. *Otto Wagner, Adolf Loos and the Road to Modern Architecture*, Cambridge Univ. Press, 2002 (edición original 1994); analizado en Rigotti, Ana María. "Las teorizaciones del modernismo maduro en el debate sobre esencia y apariencia", en *Cuadernos del LHU N°3 Historiografía de las primeras teorizaciones modernas*. Rigotti (comp.), CURDIUR-UNR, Rosario, 2009, pp.61-62.

²⁸ Guadet, Julien. *Éléments et théorie de l'architecture. Cours professé à l'École Nationale et Spéciale de Beaux Arts*. Tomos I y II, Librairie de la construction Moderne, Paris, 1901. p.9.

²⁹ Guadet toma el lugar de Edmond Guillaume en la EdBA cuando este muere. Antes (hacía 25 años) trabajaba y enseñaba en un atelier. Esa enseñanza de atelier era para él necesaria al artista y su libro *Elementos y teoría...* era producto de ese cuarto de siglo de experiencia. De allí que entendiera al maestro como un guía, un amigo más experimentado... esta era la esencia de la enseñanza artística. Guadet, Julien. *Éléments et théorie...op.cit.* p.79.

sistematización tenía antecedentes desde principios del XIX con Jean Nicolas Louis Durand; y –en estrecha relación con las tipologías funcionales- esquema analítico repetido por Guadet y otros tratadistas de fines del S.XIX como Cloquet y Donghi que también conformaban la bibliografía básica en los programas de la materia de Teoría en las universidades argentinas.³⁰

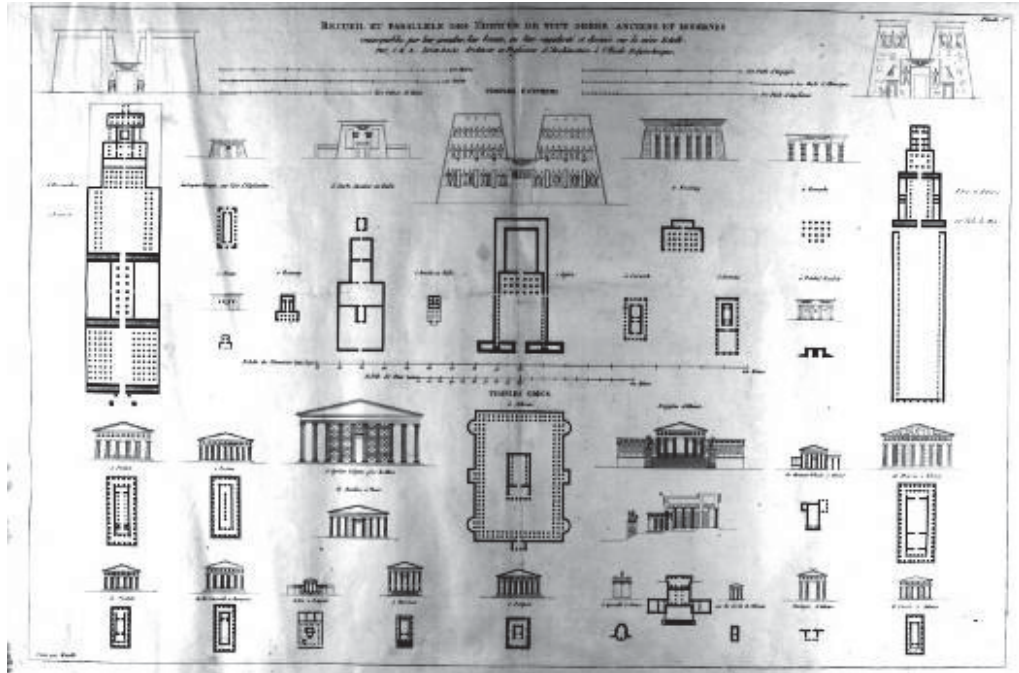


Lámina. J.N.L. Durand *Précis des leçons d'architecture données à l'École Polytechnique, Paris; chez l'auteur, 1802-1805.*

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*.

Teniendo como único punto de partida establecido 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 franjas de usuarios aportando una justa dosis de técnica, ciencia y arte; funcionalidad e innovación. Así esta Teoría aportó a la construcción de dicho mercado cualidades que otros expertos no dominaban.³¹

“La composición escapa a reglas y formulas, es personal, la enseñanza sólo puede preparar para la composición, amontonando, atesorando los materiales.”³²

³⁰ Los programas de la Escuela de arquitectura de la UBA para los años 1928-1929 contenían la misma bibliografía. Ver Adagio, Noemí/ Rosado, José Luis. “Teoría en discusión” en *70 Aniversario de la creación de la carrera de Arquitecto en Rosario*, FAPyD/UNR, 1994.

³¹ Para un análisis de los mecanismos de producción de las viviendas mercantiles mediante la dialéctica repetición-diferenciación ver Cutroneo, Jimena Paula. “Dialéctica en las viviendas mercantiles.”, en *Dossier Digital de Argumentos. La revista del Doctorado, Año 2 N° 2*, FHyA, UNR. Ed. Laborde. Diciembre 2006.

³² Guadet, Julien. *Éléments et théorie...op.cit.* p.7.

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.³³

En Rosario la presencia de un número limitado de profesionales universitarios hizo más visible el contraste con los extranjeros que tenían otras formaciones artísticas, agudizándose las distancias con los primeros graduados en la UBA.

Hasta aquí hablamos de los mediadores y tránsito de ciertas ideas que contribuyeron a repensar la dialéctica *repetición – diferenciación* en clave arquitectónica, mencionaremos ahora los conceptos que la disciplina aportó a esta dupla. Como decíamos: la idea de *tipo*, la *distribución*, el tema del *decoro* y el *carácter*.

LA REPETICIÓN: TIPO Y DISTRIBUCIÓN

A pesar de que la idea de tipo inspiró gran parte de la producción de vivienda moderna junto con la idea de *standard*, este concepto tenía en la disciplina larga data.

La necesidad de sistematización requerida por la aparición de la vivienda como mercancía reproducible encontró respuesta en los manuales y tratados de arquitectura. En ellos la exposición de obras ejemplares aseguraba cierta calidad, aunque los mismos eran propuestos como ejemplos y no como objetos a imitar.

Para el caso específico de la producción de vivienda mercancía esta idea cobra un doble valor pues permite la repetición de un esquema sin caer en la uniformidad de los conjuntos edilicios.

En 1832 Quatremère de Quincy establecía claramente la diferenciación entre tipo y modelo:

“El modelo, entendido dentro de la ejecución práctica del arte, es un objeto que se debe retomar tal cual es; el tipo es, al contrario, un objeto a partir del cual cada uno puede concebir obras que no se parezcan entre sí. Todo es preciso y dado en el modelo; todo es más o menos vago en el tipo.”³⁴

La definición dada por Quatremère de Quincy tendía a valorizar al tipo en detrimento del modelo, del que sugería había que desconfiar ya que coartaría la posibilidad de innovación.

“El tipo es un principio elemental y suerte de núcleo alrededor del cual se agregan los

³³ Alemania (9%) e incluso a las argentinas (20%). Las publicaciones de Estados Unidos se igualaban a las germanas (9%) y el resto, en pequeñas proporciones se repartían entre algunos países latinoamericanos y europeos. Esta proporción que superaba a las publicaciones locales se mantenía tanto para revistas, libros y láminas de origen francés. El minucioso relevamiento del Arq. Victor Jaeschke se encuentra publicado en una publicación oficial de la SCA del año 1930: *Manual del Arquitecto de la S C de A*, Buenos Aires, 1930, pp43 a 61. La clasificación de las publicaciones según el país de procedencia se encuentra publicado en Cirvini, Silvia Augusta. *Nosotros los arquitectos..op.cit.* pp.326-328.

³⁴ A. C. Quatremère de Quincy, “article type”, *Dictionnaire d'architecture T2*, Librairie d'Adrien Le Clère, 1832, p.629-630.

desarrollos y las variaciones de forma a las que el objeto es susceptible”.³⁵ Esta idea de tipo en tanto matriz generadora abstracta contribuyó a valorizar la posibilidad de variación estética. A través del tipo se podría sistematizar el esquema distributivo y formal pero evitando la repetición exacta de una estructura idéntica. Y en este sentido, el tipo asume en sí mismo la dialéctica repetición –diferenciación necesaria a las viviendas mercancías. También para Quatremère la idea de tipo suponía la asociación con los usos del edificio y su consecuente resultado formal: “Cada una de esas cosas tiene verdaderamente, no su modelo, sino su tipo en las necesidades de la naturaleza”.³⁶ Esta idea llegaría a nuestros arquitectos a través de los planteos de Blondel, vía Guadet anticipando la existencia de una forma óptima para cada actividad.

La segunda noción que aportó el saber arquitectónico a esta redefinición de las viviendas para el mercado fue la idea de distribución que como veremos, a diferencia de la de tipo y modelo, incluía una cierta sistematicidad de procedimientos, aunque tampoco resignaba la variedad.

La “*Distribución, llamada en Griego economía*”³⁷, tema ya abordado por Vitruvio, y desde entonces una de las partes constituyentes de la arquitectura (junto con la Eúritmia, la Ordenación, la Disposición, la Simetría y el Decoro), adquirió a través de Blondel (1738-1756) una prioridad que la colocaría casi como una disciplina en sí misma (como la construcción o la decoración). Blondel había adoptado el discurso que Louis Savot (médico) utilizara en su libro *L’architecture Française des batiments particuliers*. A partir de allí la distribución se convierte en un arte nuevo, objeto principal de la arquitectura que consistirá en regular la disposición de las habitaciones de un edificio incorporando un sentido práctico. Blondel presenta a la distribución como el arte de administrar recursos en planta. En su definición de distribución coexistían principios estéticos y reglas de uso, alternando la noción de comodidad con la idea de decoro regida por la *convenance*.

Evidentemente estas nuevas preocupaciones estaban ligadas a una ampliación de la actuación de los arquitectos hacia programas para usuarios de distintos sectores sociales. En este momento la necesidad es la única razón que permite pasar por delante de las reglas del arte posibilitando pensar que incluso la fachada debía ser expresión de la distribución interior.

De todos modos esta cuestión no era nueva, recordemos que Vitruvio decía:

“...débese atender en los edificios privados a las reglas que se han de seguir en hacer las viviendas apropiadas a los dueños, y los lugares comunes a todos; pues en aquellas nadie entra sin ser llamado, como en las alcobas, triclinios, baños y otros de usos semejantes. Los lugares comunes son en los que puede entrar cualquiera del pueblo aunque no fuera llamado... los vestíbulos, atrios, peristilos, y otros de este uso. Las personas ordinarias no necesitan vestíbulos magníficos, ni tablinos, ni atrios, pues estas suelen ir a cortejar a otros que los desean.

³⁵ Ibidem. pp. 629-630.

³⁶ Ibidem. p.19.

³⁷ M. Vitruvio Polion , *Los diez libros*, Libro II. Op. Cit. p. 8.

En las casas de servicio rústico estarán en los vestíbulos los establos y tiendas. Dentro de casa las bodegas, graneros, almacenes y otros repuestos de frutos antes que cosas de vista y belleza.”³⁸

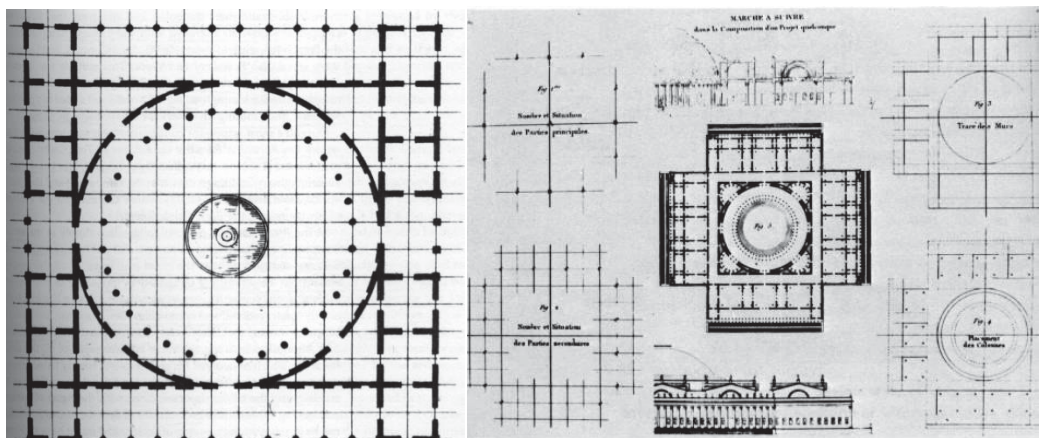
Esta distribución que la tradición ubicaba como un saber específico del arquitecto, que lo relacionaba directamente con el comitente y con el usuario involucrándolo en sus discusiones para convencerlo y hacerlo sentir participe, fue sumamente atrayente al mercado de viviendas.

Este nuevo brazo de la arquitectura que intentaba fundar una *science de batir*, tuvo gran influencia en la formación universitaria de los arquitectos argentinos de principios de siglo XX. El arte de la distribución conformó una de las principales armas en las propuestas de renovación de las *viviendas mercancia* posibilitando trasladar al general de las viviendas una problemática proyectual que hasta entonces sólo resolvía la habitación de los sectores burgueses más acomodados. Son los arquitectos a través del arte de la distribución quienes terminaran con la polivalencia espacial de los esquemas propios del conventillo incorporando la sectorización por usos y funciones, la separación entre espacios de estancia y de circulación.

La idea de distribución y su asociación a la *convenance* había sido desarrollada a comienzos del siglo XIX por Durand:

“Sin duda que la grandeza, la magnificencia, la variedad, el efecto y el carácter que uno remarca en los edificios, son tanto por belleza, tanto por causas de placer que afectamos su aspecto. Cuestión que debería ocurrir luego si uno dispone un edificio de una manera conveniente al uso al cual se lo destina. Es pues sólo de la disposición que debe ocuparse el arquitecto”.³⁹

Sin embargo, el procedimiento que él proponía basado en la regularidad, la simetría y la grilla (*marche à suivre*) restringía la libertad de disposición y debería esperar ser rebatido por Choisy y Guadet al privilegiar la idea de variedad (carácter) como resultado de la distribución.



Láminas explicando la Fórmula gráfica y la *Marche à suivre* (método) en la composición. J.N.L. Durand *Précis des leçons d'architecture données à l'École Polytechnique*, Paris; chez l'auteur, 1802-1805.

³⁸ Ibidem p.152.

³⁹ J.N.L. Durand, *Précis des leçons d'architecture données à l'École Polytechnique*, Paris; chez l'auteur, 1802-1805.

A fines de 1800, otro texto que resultó sumamente influyente en la formación de los arquitectos locales reivindicando los aprendizajes de la arquitectura francesa fue el de Choisy. Apuntado para cada época las características de “distribución”, destacaba las ventajas del renacimiento francés frente al italiano, afirmando que:

“En Francia se observan servicios netamente distintos, cada uno de ellos agrupados en un cuerpo de edificio aparte, con salidas excusadas, y escaleras dispuestas sin la menor preocupación por la simetría o la alineación, sin obedecer a otra regla que las exigencias a satisfacer, lo cual supone un desorden razonado.”

“En Italia hemos visto palacios con fachadas rectas y uniformes, casi sin salientes, con ventanas iguales y donde las distribuciones se hallan englobadas y disimulan bajo una cubierta única...En Francia, al contrario, toda la distribución se acusa en el exterior: cada cuerpo del edificio muestra su propia estructura... Las ventanas distribuidas sin más ley que la que atiende a necesidades de distribución, por lo cual no ofrecen espaciamientos regulares, ni uniformidad de tamaño, reinando por doquier la mayor despreocupación por las ideas de simetría que rigen la arquitectura allende los Alpes.”⁴⁰

Estos dichos, que apuntaban la idea de una variedad fundada en la distribución, serían repetidos casi de manera textual por arquitectos locales como De Lorenzi en sus apuntes para estudiantes.

Choisy ubicaba en los palacios y hoteles del s. XVII compilados por Blondel un programa que se adaptaba a la disposición por crujeas donde se verificaba una misma intensión:

“La numeración [apuntada en la planta para los distintos locales] indica los rodeos calculados y los ambientes intermedios que se deben franquear entre el vestíbulo de entrada y el gabinete de audiencia”⁴¹

Entendía que en el s. XVIII esas distribuciones cortesanas se habían modificado dando un lugar prioritario al “bienestar”, ya que:

“...la representación se ha vuelto accesoria. Se construye con economía y sobre todo se tiende a satisfacer las exigencias del bienestar. Se comienza entonces a agrupar los servicios en apartamentos duplicados en profundidad, que proporcionan, con igual costo de fachada, doble espacio utilizable. Mientras la época anterior alineaba las habitaciones, la nueva arquitectura se esfuerza por independizarlas”⁴²

Si bien de este modo Choisy daba los argumentos teóricos contra las *enfilades* de las *casas chorizo*, algo de esas viejas distribuciones fue rescatado en las viviendas que nos ocupan. El interior burgués de nuestro medio hizo de la propia distribución un medio de representación social y en este sentido no renunció a la *marche*⁴³ como potenciador de los nuevos planteos distributivos.

Siguiendo estas recomendaciones, sólo dos años después, Guadet plantea la idea de programa y composición desde una mirada distributiva. El hecho de pensar la composición como un principio y no como una regla fija plantea una valoración de la variedad de resoluciones. A la vez que estas teorizaciones ponen como centro de la discusión el tema del uso a través de la idea de programa asociado a la planta.

⁴⁰ Choisy, Auguste. *Historia de la Arquitectura*. (1899) Lerú, Buenos Aires, 1963 (4ª edición). p.675.

⁴¹ *Ibidem* p.707.

⁴² *Ibidem*. p.707.

⁴³ A diferencia de las *enfilades* de origen italiano, la arquitectura francesa a partir del s. XVI, incluye una serie de recorridos de ejes quebrados guiados por el reposicionamiento del caminante en cada local que se presentaba de manera sorpresiva y autónoma respecto de las habitaciones previas. Este recurso se denominó *marche* y fue muy utilizado en los palacios y hoteles franceses.

El arte de la distribución era hasta aquí patrimonio de las casas de los sectores acomodados y, al abrir su campo de acción en los primeros años '20, los arquitectos colaboraron en su proyección a distintas franjas de mercado. Esta ampliación formaba parte de los debates profesionales y también tenían un referente en Guadet quien esgrimía que:

“...es bien entendido que los cuartos de los que Blondel habla son los de los grandes señores: la arquitectura entonces tenía poco interés por los simples burgueses, todavía menos por los artesanos. Hoy por el contrario... las habitaciones que nos ocupan son las de todo el mundo”.⁴⁴

Si la obra de Blondel marca el comienzo de la vivienda moderna, donde aparece como primordial la necesidad de separar las circulaciones de las habitaciones generando mayor libertad en ellas. La independencia e importancia de la recepción a través del arte de la distribución, de la organización en departamentos, la separación de los servicios para proteger la privacidad, que surgieran con el *hôtel* francés; 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.⁴⁵

“... después de alrededor de 50 años, los arquitectos franceses han al respecto inventado un nuevo arte... Antes de eso nuestros edificios en Francia, imitando a aquellos de Italia, ofrecían una decoración exterior donde se veía dominar una bella arquitectura, pero, en la cual los interiores eran poco prácticos, y parecía que se los hubiera afectado para suprimir la luz; y donde era incluso difícil encontrar espacio para una cama y los principales muebles, las chimeneas ocupaban gran parte de las habitaciones, y la pequeñez de las puertas daba una débil idea de los lugares a los que daban entrada...” Por otra parte “La distribución debe ser el primer objeto del arquitecto; la decoración misma depende absolutamente de una planta determinada: es la distribución la que establece los anchos, largos y alturas de un edificio.”⁴⁶

Con eje en la cuestión de la distribución, la renovación de la vivienda moderna incluía algunos puntos centrales: separación de circulaciones y espacios útiles, la importancia del interior, la disposición del mobiliario, las ventilaciones e iluminaciones, la idea de departamento... en definitiva la disposición de la planta en función del confort.

Al respecto tres cuestiones fueron retomadas en la intervención de nuestros arquitectos sobre las viviendas para el mercado:

Una de las principales estrategias del arte de la distribución que utilizaron los arquitectos para diferenciarse de ingenieros y constructores fue la diferenciación entre espacios públicos y privados (introduciendo la idea de privacidad e intimidad), y la incorporación de los esquemas en departamento. Esta operación de desglose y especialización fue uno de los mayores aportes de la profesión.

En este sentido no sólo se produjo una caracterización de cada local sino también la separación en habitaciones diferenciadas de actividades que hasta entonces se desarrollaban en un único cuarto, siguiendo la idea de departamento donde las actividades íntimas o sociales se agrupaban en una serie de recintos diferenciados.

⁴⁴ Guadet, Julien. *Éléments et théorie...op.cit.* p.44.

⁴⁵ Ibidem p.51.

⁴⁶ Ibidem p.39.

Esta especialización espacial mostraba en Guadet gran variedad de matices al punto que recuerda las seis clases de dormitorios que distinguiera Blondel de acuerdo a su forma y disposición del mobiliario (*chambre à coucher, chambre de parade, chambre à alcôve, chambre en estrade, chambre en niche*) o incluso por sus usuarios y ubicación en la vivienda (las *chambres en galetas* correspondían a las ubicadas en las mansardas o remates y se dedican a los principales domésticos).⁴⁷

“Comodidad e intimidad” se erigían en los valores principales de la vivienda moderna y encontraban en la mencionada variedad y el esquema de departamento una de las principales estrategias distributivas aportadas por los arquitectos.

“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 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.”⁴⁸

Posibilitada por el departamento, la independencia de locales se convertía en la maestra de una buena distribución en la vivienda.

La especificidad funcional de cada local, además contribuyó a la idea de confort asociada al arte de la distribución más que a la incorporación de nuevas tecnologías. De esta manera Guadet complejizaba el aporte de Durand respecto de la economía (en tanto belleza) y la utilidad.

Lo que para Durand era Utilidad (solidez, salubridad, comodidad) asociado a lo distributivo permitía resolver el confort sin necesidad de innovaciones tecnológicas. En este aspecto la problemática que mejor ejemplifica la relevancia de la distribución respecto del confort era su vinculación con la idea de Utilidad por salubridad e higiene que suponía incorporar nuevos conceptos de ventilación e iluminación.⁴⁹

También la importancia otorgada a la disposición del mobiliario, herencia de Blondel, resultaba potenciadora de la comodidad en tanto facilitaba los usos.⁵⁰

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 desglosan en minuciosas especificidades cada cuarto: los ‘ante’, los gabinetes, las toilettes (como cuarto diferenciado del baño), el *fumoir*, el

⁴⁷ Ibidem p.40.

⁴⁸ Ibidem p.45.

⁴⁹ Ibidem p.136.

⁵⁰ Ibidem p.44.

parloir, etc. Estos espacios que oficiaban de *poché*⁵¹ de las habitaciones centrales confirmaban que si la distribución era el arte de conectar, el *poché* era el alma del confort.

En el sentido de lo expuesto hasta aquí, a través de Guadet se pudo interpretar la idea de economía de Durand dándole mayor énfasis a cuestiones que para el mercado de viviendas resultaban determinantes. Además de la relación con los ejes y la simetría, la idea de economía de medios para la percepción, heredada de Durand (que refería a la belleza), redundaba en la importancia otorgada a las circulaciones en la composición como potenciadora de las *superficies útiles*.

“Pero la composición no ha sólo puesto en obra esos elementos exigidos por el programa; hay además elementos de reunión, de acceso, todo eso que se puede llamar de modo general: las circulaciones... Un programa en efecto no prescribe los vestíbulos, los pasadizos (*dégagements*), las escaleras, etc. Son allí necesarios sin embargo, y la combinación de las circulaciones es generalmente el alma misma de la composición.”⁵²

Nuestros arquitectos heredaron de Guadet una idea de economía que daba mayor importancia a las circulaciones, en tanto unía los conceptos de economía y utilidad de Durand en uno derivándolos a ambos de la idea de distribución de Blondel. Lo interesante de Guadet para estos arquitectos fue que retomaba el tema de la economía desde una mirada útil de la distribución. Esta visión de la economía fue muy productiva a los debates disciplinares sobre la especulación en tanto esgrimió mejores respuestas para la clientela.

Decía Guadet respecto de las grandes reglas de la composición:

“...en todo programa hay dos partes distinguibles: las superficies útiles y las circulaciones. Las primeras son todas las piezas que uno habita, aquellas que uno goza, las que demanda el habitante: salas, comedor, dormitorios, cocinas, etc. Pero para comunicar todo eso, para permitir el acceso se necesitaran comunicaciones: horizontales (mediante galerías, corredores, antecámaras) y verticales (mediante escaleras). Estas son superficies necesarias pero que el habitante no goza... es necesario reducir al máximo las superficies destinadas a circulación.”⁵³

En esta división hallaba una economía que según él no significaba hacer espacios mezquinos o estrechos. Y que cómo vemos tampoco refería como en Durand a lo bello, sino a lo útil, aunque tampoco descartaba lo primero. El sentido común y la respuesta al conocimiento de las necesidades se convertían así en la regla que llevaría a una disposición juiciosa, económica, útil, pero sin descartar lo bello.⁵⁴

Al deslindar la idea de economía de la de una belleza condicionada por la regularidad y la simetría; se abre la posibilidad de pensar esta economía sin caer en la monotonía, y en este sentido fue enriquecedora de este mercado que los arquitectos querían conquistar apelando a una “simplicidad, pero con variedad!”.

⁵¹ 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.

⁵² Guadet, Julien. *Éléments et théorie...* op.cit. p.15.

⁵³ Ibidem p.119.

⁵⁴ Ibidem pp.122-124.

“La simetría, pero con la variedad, deberá generalmente ser buscada... La simetría es la regularidad de aquello que debe verse de un solo golpe de vista. La simetría es la regularidad inteligente.”⁵⁵

LA DIFERENCIACIÓN: DECORO Y CARÁCTER

Tanto la noción de *distribución* como la de *tipo* antes expuestas planteaban la problemática de la diferenciación siempre en relación con los requerimientos de sistematización de prácticas proyectuales. Sin embargo, son para la arquitectura las nociones de *carácter* y *decoro* las que resolverán el tema de la singularidad y la adecuación a las particularidades de las obras.

Cuando Vitruvio define al decoro como “*un correcto ornato de la obra, hecho de cosas aprobadas con autoridad*”⁵⁶ establece tres formas del mismo: decoro por rito, decoro por costumbre y decoro por naturaleza. Estos dos últimos interesan particularmente por sus derivaciones teóricas que llegadas a nuestro medio tuvieron gran influencia en las viviendas para el mercado.

“El decoro de costumbre pide, que a los edificios magníficos en lo interno, corresponda la magnificencia y elegancia de los vestíbulos: pues si lo interior fuere elegante, y las entradas humildes y groseras, no habrá decoro...”⁵⁷

Allí no sólo se plantea la necesidad de coherencia entre el nivel de los ocupantes y lo que se muestra del edificio, sino también entre todas las partes del mismo.

De esta idea del decoro por naturaleza matizada por las miradas de Savot, Blondel y luego Guadet, se retomaron algunas problemáticas que fueron tema de análisis en la redefinición tipológica de las primeras décadas del s. XX en Argentina:

“El decoro natural será, que para los templos se procuren elegir los sitios más sanos, se traigan aguas suficientes y salubres, y allí se construyan... será también decoro natural dar luz de oriente a las alcobas o dormitorios, y a las bibliotecas. A los baños y habitaciones de invierno, del poniente ibernal. A las galerías de pinturas, y demás oficinas que requieran luz permanente igual, se dará por septentrión; pues el curso del sol no hace crecer ni menguar la luz de esta parte del cielo, sino que permanece todo el día en un estado mismo.”⁵⁸

De esta manera el decoro sumaba a cuestiones estéticas las disposiciones de los edificios y su adecuada condición de habitabilidad, aportando una herramienta teórica que daría respuesta a los pedidos de sanear las habitaciones populares de nuestras ciudades.

La dinámica de estas nociones reafirma que estos conceptos no son estancos y por tanto contribuyeron a la dialéctica que nos ocupa. Para Vitruvio la distribución debía hacerse eco de ciertas reglas de conveniencia que hacían adaptar las disposiciones a sus particularidades de proyecto:

“Otro grado de distribución es disponer los edificios para el común de los ciudadanos, o para los adinerados, o para las personas ilustres: y también es cierto deben tener otra distribución las casas en la ciudad, que las granjas donde se recogen los frutos y las cosechas de las heredades. De un modo la de los comerciantes, y de otro las de los

⁵⁵ Ibidem p.128.

⁵⁶ M. Vitruvio Polion, *Los diez libros*, Libro I. op.cit. p. 11.

⁵⁷ Ibidem p.12.

⁵⁸ Ibidem p.12.

señores y delicados. Para los magnates, y que gobiernan la República, se dispondrán según el empleo pidiere.”⁵⁹

Encontraba, de este modo, una relación directa entre los recursos de distribución y decoro que ayudaban a comprender la dialéctica que entrecruza los mecanismos de repetición y diferenciación propios de las mercancías. “Así disponiendo por estas reglas los edificios para cada clase de personas, como se dijo en el libro I hablando del decoro, no habrá que reprender, teniendo cada cosa su cómoda y correcta colaboración.”⁶⁰

También Quatremère de Quincy había desarrollado a través de su idea de carácter una nueva manera de entender la cuestión de la particularidad.

Siguiendo el concepto de decoro esbozado por Vitruvio afirmaba que el carácter:

“... consiste 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 que es y aquello que no puede ser”.⁶¹

Pero iba más allá notando que además de aquel ‘deber ser’, los edificios de un mismo tipo incluso podían requerir de particularizaciones respecto de sus semejantes. Así:

“Es de notarse que en el estado de sociedad, cuanto más necesidades y deseos se van multiplicando entre sí, más crece, por parte de los intereses privados, la búsqueda de las pequeñas combinaciones propias no ya para apagar las necesidades reales, sino para crear incesantemente nuevas... así todos conspiran hacia el mismo fin, que es aquel de satisfacer el deseo de la novedad.”⁶²

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 (principales referentes teóricos de los arquitectos formados en el país).

La cuestión del *carácter* como expresión del programa y posibilitadora de la variedad que da riqueza y rompe con la monotonía resultó sumamente productiva al mercado de viviendas. La exposición de Guadet abría una posibilidad distinta al mercado. Si bien tanto el decoro como el carácter tenían que ver con una adecuación al programa, la opción por el segundo, no sólo se vinculaba estrechamente a los requerimientos “útiles” (no sólo representativos) del mismo, sino que incorporaba la idea de variedad que el primero no admitía y de esta manera contemplaba una problemática muy importante para las viviendas del mercado como era resolver la singularidad, lo que resultaría un recurso más atractivo a comitentes y usuarios.

Si bien Guadet coincidía con Durand en que la composición era una teoría del proyecto, se distanciaba de este último al liberar el accionar del arquitecto. La idea de *composición* como

⁵⁹ Ibidem p.13.

⁶⁰ Ibidem p.153.

⁶¹ A. C. Quatremère de Quincy, *Diccionario de arquitectura*, op. Cit. p. 115.

⁶² Ibidem p.111.

solución al programa⁶³ se alejaba del procedimiento gráfico fundado en la simetría y los ejes de una única *marche à suivre* y abría la posibilidad a la variedad y a la invención arquitectónica que tanto sirvió a nuestros arquitectos.

“Un programa nos da la lista de los servicios, nos indica sus relaciones, pero no nos sugiere ni su combinación, ni su proporción. Es nuestra tarea; el programa mucho menos debe imponernos soluciones. Nunca he comprendido las prescripciones de ese género. Serían como atarnos las manos. El programa nos deja la libertad de medios...”⁶⁴

En este sentido una de las “grandes reglas de la composición” era la variedad que el arquitecto debía asegurar:

“¿Que es entonces resumiendo lo pintoresco? La variedad. ¿Y no es una variedad que dependa de nosotros los arquitectos, que nosotros podamos por tanto y debemos asegurar? Esa variedad legítima no es otra cosa que el carácter, identidad entre la impresión arquitectónica y la impresión moral del programa... El carácter de los edificios es entonces la condición de su diversidad, y preserva a una ciudad o a una época de la monotonía de las construcciones...”⁶⁵

“La búsqueda de carácter es por otra parte una concepción relativamente moderna... Luego del cristianismo, el hombre se ha vuelto más diverso, más complicado también: no nos enojemos, pues la variedad del carácter en nuestros edificios es causa de atractivo, y una riqueza más de las que tanto hemos hablado.”⁶⁶

“Una composición debe ser buena y bella... componer a la vez en pos de lo útil y de la belleza del edificio. Y como elemento de belleza por la variedad se buscará el carácter... Esto es lo que corresponde a un arquitecto... los técnicos no pueden adaptarse a los intereses del arte. Cada época tiene su propio programa que hace surgir su identidad.”⁶⁷

Al establecer un programa que debía resolverse más que como la conjunción preestablecida de elementos, como respuesta a las necesidades, la composición se asociaba íntimamente a las necesidades del programa que no eran otra cosa que el uso. Por eso, el programa en tanto respuesta a las necesidades no debía ser nunca obra del arquitecto, debía siempre serle dado. Sólo el cliente tenía la autoridad para decidir si necesitaba una o dos habitaciones.⁶⁸

EL SABER DISCIPLINAR Y LA TEORÍA

Todos los principios expuestos ofrecieron a los arquitectos ciertos tópicos que colaboraron en la redefinición de los tipos inmobiliarios de vivienda presentes en el mercado. Pero también estos tópicos supusieron el afianzamiento de la profesión en tanto participaron en su caracterización y diferenciación de los demás actores presentes en la construcción de la ciudad.

Los primeros arquitectos formados en el país no tomaron tanto los principios que estos autores esbozaron sino las derivaciones prácticas que ellos dejaban. En este sentido se produjo una selección que priorizó la idea de variedad producto de razones útiles y no como mera estética.

⁶³ Guadet, Julien. *Éléments et théorie...op.cit.* p.8.

⁶⁴ Ibidem p.102.

⁶⁵ Ibidem p.132.

⁶⁶ Ibidem p.133.

⁶⁷ Ibidem p.136.

⁶⁸ Ibidem p.100.

La variedad, eso que Guadet denominaba 'lo pintoresco', incluía la valoración de la percepción de recorridos sorprendidos mediante el recurso de la rotación de ejes que llevaba a habitaciones de dimensiones y caracterización variada contrastando con los antiguos esquemas de *enfilades* lineales. Si bien la distribución se asociaba estrechamente al trabajo con la planta, algo específicamente disciplinar, adquiriría en las primeras décadas del s.XX una dimensión nueva que la arquitectura moderna paralelamente exploraba en otras latitudes.⁶⁹

La diferencia que hasta aquí se agotaba en la fachada, ubicación en el terreno y lo decorativo; tomó un rol estructurante. Así, lo distributivo dio la posibilidad de disponer de unidades habitacionales de plantas diferentes para cada proyecto e incluso con el correr del tiempo de unidades diferenciadas dentro de un mismo edificio, asociable a lo que Adorno y Morin definirían como "técnicas standard de individuación".

El propio Guadet anunciaba en sus palabras el uso que de esta teoría, en tanto arma para "batallar" el mercado de viviendas, hicieran los arquitectos en los primeros años '20, donde "les éléments dont il disposera" no eran otra cosa que "l'arsenal de l'architecture..."⁷⁰

DEBATES PARA EL POSICIONAMIENTO EN EL MERCADO DE VIVIENDAS

Si hasta aquí hablamos del bagaje disciplinar del que se valieron los arquitectos, en este apartado trabajaremos sobre como se constituyó su posicionamiento respecto del mercado de viviendas mediante el debate que se abrió a los arquitectos en la segunda década del siglo XX. Caracterizaremos los distintos momentos de este debate que con centro en Buenos Aires tuvo alcance nacional intentando visualizar a través del mismo el modo en que los arquitectos se presentaban hacia el exterior del campo profesional.

Para ello trabajaremos con las publicaciones vertidas en revistas especializadas (como *El Arquitecto*, *Nuestra Arquitectura*, *Revista de Arquitectura*, *El Constructor Rosarino* y *Edilicia*) algunas mostrando los intereses y preocupaciones de la corporación, otras mostrando las posturas de personajes particulares. Del mismo modo la producción teórica de algunos arquitectos nos muestran los matices de estas discusiones.

Como vimos en el capítulo I, la situación de una especulación que se vio desbordada por el aluvión inmigratorio en las grandes ciudades y que había reproducido de forma recurrente la tipología de la *casa chorizo*, abrió a los arquitectos las puertas a un debate cuyo motivo fue fijar los lineamientos de acción de la disciplina frente a la especulación inmobiliaria.

⁶⁹ Ver Cattaneo, Daniela/ Cutruneo, Jimena. "El espacio como extensión. Reflexiones en torno al Tercer rappel". En *Una cosa de vanguardia. Hacia una Arquitectura*. Ana María Rigotti/ Silvia Pampinella (comp.), Ediciones A&P, LHU-CURDIUR, Rosario, 2009.

⁷⁰ Guadet, Julien. *Éléments et théorie...op.cit.* p.87.

Esta problemática surge hacia 1920 cuando la escasez por especulación, la carestía de la vivienda, y la posibilidad de sanción de la *Ley de Alquileres*, 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*⁷¹, evento que permitió a los arquitectos salir en búsqueda de ganarse un lugar de prestigio en el mercado de las hasta entonces “casas baratas”. Con ese fin, se produciría por parte de los arquitectos el inicio 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.

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

Así los arquitectos se sumaron a la búsqueda de una reformulación tipológica que, como plantea Ballent, hacia 1930 estaría estabilizada en sus características fundamentales. Esta cuestión, sumada a hechos internacionales, como los debates europeos de postguerra, que caracterizaron el cambio de década, marcan un fuerte giro en el debate abriendo en 1933 el camino a las autocríticas sobre el accionar dentro de la propia profesión por parte de un grupo de vanguardia. De esta manera, lo que en el periodo anterior se había presentado como una lucha horizontal de arquitectos respecto de otros profesionales e idóneos, se transformó en un debate en el propio seno disciplinar respecto de la defensa de uno u otro tipo de viviendas, de sus ventajas, etc. donde el núcleo discursivo fue el tema de la ‘economía’.

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, nuevamente el congelamiento de los alquileres y la creación de la *Comisión Asesora sobre 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 (aunque como veremos no tendría consecuencias tan drásticas en la práctica donde la actividad privada seguía jugando un rol importante).

⁷¹ El congreso donde participaron 48 doctores, 37 ingenieros y 6 arquitectos, fue convocado por el Museo Social Argentino, entidad que emulaba la institución reformista parisina y estaba formado por una agregación de miembros de la elite dirigente, en su mayoría con activa participación en el gobierno, pero en representación de diferentes líneas políticas e ideológicas. Ver Bragos, O. *El museo Social Argentino y la formación y difusión de las ideas del urbanismo*. Ponencia al Seminario Internacional Itamontes, septiembre 1993. *Actas Primer Congreso Argentino de la Habitación*, Museo Social Argentino, L. J. Rosso 1921. Rigotti, Ana María. *Municipio y Vivienda...op.cit.*

LOS AÑOS '20- LA ARQUITECTURA SE PROPONE

Como decíamos, el año 1920 estuvo signado por un fuerte impacto en el debate sobre la vivienda. El *1º Congreso Argentino de la Habitación* intentaba detener la posible sanción de la *Ley de Alquileres*, y esta coyuntura resultó para los profesionales de la construcción un campo fértil a sus posibilidades de intervención. Las asociaciones profesionales se lanzaron a la promoción de sus potencialidades exponiendo en los años siguientes sus ideas en publicaciones como *La Ingeniería*, *El Arquitecto* o la *Revista de Arquitectura* las ventajas de contar en el proyecto de viviendas (hasta entonces “baratas”) con “profesionales científicos”. En este contexto se producirían dos estrategias discursivas: por un lado los profesionales universitarios van a pedir 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 ‘reglamentación’⁷²; y por otro lado cada una de ellas intentará demostrar la particularidad de su accionar como forma de justificar su participación y sentar las bases de sus incumbencias.

Respecto del primer punto, el blanco común de las críticas resultaban los constructores⁷³, quienes para los profesionales egresados de universidades, como planteaba el ingeniero Araya en 1921, “no muestran la verdad científica de los ingenieros”⁷⁴. 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.”⁷⁵

La fuerte apuesta a la científicidad también fue el recurso de los arquitectos, aunque estos últimos en su intento de cooptación del mercado proponían un plus: el arte⁷⁶. Propuesta que estimulara el arquitecto Valdivieso Barros como secretario general del *II Congreso Panamericano de Arquitectos*, y que sería reproducida en las publicaciones nacionales:

“...el arquitecto aplica su ciencia, pone algo de su arte y de su sentimiento natural dando en cada caso al edificio proyectado las características arquitectónicas necesarias... el arquitecto requiere para esto un extenso bagaje de conocimientos técnicos, un estudio completo de las diferentes ramas del saber humano cuyas aplicaciones va a aprovechar y, además, un temperamento especial de artista. Es este punto el que dificulta la formación del verdadero arquitecto; el técnico se forma con el estudio y el trabajo, pero el artista nace tal y sólo se le educa.”⁷⁷

Si bien con la ingeniería y la agrimensura compartían la defensa de la reglamentación de los profesionales universitarios, el arte era el único punto donde las demás no tenían

⁷² Ver cap. II y apartado “La profesión en Rosario” de este capítulo.

⁷³ En Rosario, la habilitación de los mismos era otorgada por la municipalidad a través del DOP. Para esa habilitación debían contar con el aval de dos profesionales y/o la prueba de experiencia mediante un cierto número de obras construidas.

⁷⁴ Araya, Ramón, “Decreto reglamentando la construcción”, *La Ingeniería N°564*, Buenos Aires, Noviembre 1921. pp. 433-436.

⁷⁵ Honoré, Humberto. “Reglamentación de la Profesión de Arquitectos”, *Revista de Arquitectura N°30*, Buenos Aires, Julio-agosto 1922. p.7.

⁷⁶ Esto que el debate al exterior del campo profesional se denominaba arte, como un don innato, tenía anclaje teórico en la idea de variedad e innovación comentada en el apartado anterior.

⁷⁷ Valdivieso Barros, Fernando (arquitecto chileno, secretario gral. Del II Congreso Pan-Americano de Arquitectos, Santiago de Chile, 1923). “El arquitecto. Su importancia en la sociedad moderna”, *El Arquitecto N°42*, Buenos Aires, enero 1924. p.168.

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...”⁷⁸

Pero además de esta búsqueda de diferenciación entre los distintos profesionales que aseguraban poder resolver la “mala vivienda”, también debían distanciarse del discurso político que, desde la década anterior, marcara la discusión sobre las *casas baratas*.

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...”⁷⁹

Como vimos en el capítulo I, en contrapunto y 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 *chorizo* 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 de la justificación de las “profesiones científicas” (arquitectura, ingeniería y agrimensura), esta nueva denominación cobraría un rol fundamental en el posicionamiento profesional de los arquitectos, quienes asociarían la economización con recursos tradicionales de su disciplina aunque adaptados al discurso financiero que, como veremos, atraía como clientela al sector inmobiliario.

Así, estos discursos producirán un aprovechamiento del término ‘economía’, que, como vimos en el apartado anterior, tenía larga tradición en el saber disciplinar, pero re significándolo en el discurso desde una lógica financiera que lo distanciaría de la tradicional acepción asociada a lo bello (Durand) y/o lo útil (Guadet).

Para llegar a estas viviendas, los recursos científicos -como el estudio y cálculo detallado de las plantas, los materiales, la ubicación- eran indispensables, y para poner énfasis en la disciplina se otorgaba principal importancia al estudio de la distribución. En esta búsqueda propositiva uno de los ejes fundamentales era la insistencia incansable y fructífera de los

⁷⁸ Fitte, Raúl E. “Responsabilidad profesional del arquitecto”, *Revista de Arquitectura* N°30, Buenos Aires, Julio-agosto 1922. p.57.

⁷⁹ Del Valle, Narciso (h), “Casas Económicas”, *Revista de Arquitectura* N°40, Buenos Aires, marzo 1924. p.96.

años '20 en la adopción del tipo compacto que, aunque continuó siendo motivo de estudios, hacia el '30 resultaba de preferencia indiscutida en los discursos de la profesión.

ARQUITECTURA, UNA CIENCIA ECONÓMICA

Si, como vimos en el apartado anterior, en la práctica de los arquitectos “economía” suponía economía de recursos, de planta (distribución), en su discurso es sugerente la incorporación de nociones de economía financiera. En este momento y para este programa determinado los arquitectos se adueñan de conceptos mercantiles como el de ‘valor rentístico’, ‘valor venal o de cambio’, ‘valor locativo’, y si bien no explicitan el alcance de los mismos, a través de estos conceptos se proponen como verdaderos administradores de bienes, incluido el tiempo.

Esta apuesta por un discurso plagado de términos que referían a lo financiero era producto de entender que los recursos privados eran mucho más considerables que los públicos y que allí había que dirigirse en busca de inversores para viviendas. Desde *El Arquitecto* en esta apuesta “se da entrada al capital privado y no dudamos que acudirá en abundancia...”⁸⁰. Esta apuesta a la inversión privada también signó el tipo de propuestas de los arquitectos a la hora de sugerirse como los profesionales capaces de dar solución al problema. Paralelamente a las críticas que se planteaban a la especulación inmobiliaria y a sus nefastos resultados materializados en los conventillos, muchos arquitectos se van a sumar entonces a las propuestas de viviendas económicas, pero sin acusar ya a los propietarios rentistas que conformaban un buen caudal de comitencia por esos años.

El énfasis puesto en la adecuada formación de los arquitectos se justificaba en “la preparación científica y financiera...” dado que “el remedio definitivo sólo puede venir una vez que los factores que intervienen en el costo final de las construcciones encuentren su natural equilibrio”.⁸¹ Esta apuesta al sector privado como potencial agente de la solución de la cuestión vivienda inclinó los discursos de promoción hacia un lenguaje que, como mencionamos, jugando con la dualidad arquitectónica del término “economía”, analizaba los factores financieros influyentes en este tipo de edificaciones.

Un caso paradigmático de la exposición de las problemáticas económicas que surcaron el debate sobre la carestía de la vivienda fue expuesto en 1922 por Carlos F. Ansell quien en su tesis proponía “*Abaratar la vivienda*” intentando que esto no fuera en detrimento de las ganancias de los capitalistas:

“En primer término hay que resguardar al capital privado de toda contingencia posible, que lo incite a buscar inversiones de índole distinta a la edificación. Admitida hoy la ley de alquileres como medida de emergencia, convendría afirmar –mediante una sanción legal- la imposibilidad de que nuevas disposiciones iguales o parecidas, imposibiliten el libre desenvolvimiento de los negocios inmobiliarios...”⁸²

⁸⁰ “Fomento de la edificación”, *El Arquitecto N°19*, Buenos Aires, febrero 1922. p.389.

⁸¹ “La edificación y los profesionales”, *El Arquitecto N°31*, Buenos Aires, febrero 1923. p.169.

⁸² Ansell, Carlos Federico. *Abaratar la vivienda*. Buenos Aires, 1922. p.226.

En esta búsqueda de abaratamiento, Ancell sugería que la función del arquitecto tenía dos vertientes. Por un lado le correspondía considerar todos los detalles que pudieran suponer una reducción del costo, y por otro estar preparado para mejorar los sistemas de contratación. Planteaba así la idea de un arquitecto administrador (más que diseñador) capaz de procurar que:

“...el aumento del interés obtenido por los propietarios de inmuebles, se logrará sin afectar a los inquilinos...Allí está la obra que... corresponde por entero a los arquitectos nacionales y a la cual deben consagrar necesariamente sus mejores esfuerzos y toda su perseverancia.”⁸³

A tal punto se reforzaba esta ‘misión’ del arquitecto que sugería que el mismo debía reducir al mínimo sus honorarios para lograr este abaratamiento. Ideas similares eran expuestas en la revista *El Arquitecto* por esos años.

La apropiación de aquellas nociones financieras no sólo permitía dar respuesta de forma concreta a las preocupaciones de los posibles inversores sino que reforzaba una cuestión central en este posicionamiento disciplinar respecto a los demás idóneos en la construcción de viviendas; ampliando las incumbencias del campo puramente estético (que para la edilicia pública o de grandes residencias funcionaba perfectamente), a través de la propuesta de una cientifización (cuestión a la que también recurrió la disciplina para el posicionamiento en el campo del Urbanismo⁸⁴). En este sentido se aportaba el trabajo a partir de un ‘método’, resolviendo la falta de planificación para el crecimiento de las ciudades que denunciaban distintos sectores de la sociedad.

En esta proliferación de posturas que intentaban consolidar la profesión del arquitecto en un programa devaluado, luego de la exposición de Del Valle, muchos personajes prescriben tipologías adecuadas, materiales, formulas que no se avergüenzan de solucionar problemas meramente monetarios intentando encontrar un equilibrio entre aquellas nociones puramente económicas y la clave arquitectónica de esa economía: el estudio tipológico.

El debate arquitectónico sobre la especulación inmobiliaria permitió así, como advierte Liernur, volver sobre algunas problemáticas generales en torno a la vivienda como las características constructivas el uso del terreno, etc.⁸⁵

Un caso interesante al respecto fue el de F. Bereterbide, quien para el *III Congreso Panamericano de Arquitectos* presentó una ponencia titulada “Viviendas económicas”; allí analizaba las variantes de presupuesto según la resolución constructiva de cada clase de elemento de arquitectura (techo plano, techo inclinado, etc.) aconsejando la solución más económica. En un análisis de costo rubro por rubro intentaba equilibrar las demandas de los consumidores en relación a los valores de construcción:

“... para evitar en lo posible la depreciación de las casas por el uso y por el tiempo, todos los materiales propensos a deterioros por su posición expuesta o por su labor continuada, deben ser excepcionalmente sólidos y perfectamente hechos, y cuando sea necesario, determinarlos en los pliegos de condiciones de la calidad más superior, tocante al despilfarro. No debe nunca olvidar que el valor mínimo de una casa económica, no es

⁸³ Ibidem p.226.

⁸⁴ ver Rigotti, Ana María. *Los usos de la ciencia...op.cit.*

⁸⁵ Liernur, J. Francisco. “Buenos Aires: la estrategia de la...op.cit. p.117.

solamente el que resulta de su precio de construcción, sino que hay que considerar siempre los gastos posteriores en concepto de reparaciones, pues de otra manera la economía lograda en el primer momento, se destruye en gran parte en el futuro, con la baja de su valor rentístico por su partida de reparaciones.”⁸⁶

Con ello, además, sugería aquella base científica en cuanto objetivaba y cuantificaba el problema estableciendo soluciones distributivas y formales como opciones concretas y en datos contables, incluso cuando se trataba de temas estéticos. Para él, el punto clave de la economización residía en el partido y en lo distributivo ya que esto suponía una comprensión y adaptación a las reglas del mercado extrínsecas a la disciplina Bereterbide planteaba que:

“Las casas comprendidas en esta denominación, se agrupan dentro de dos conjuntos bien definidos, que son, como se sabe, el de casas colectivas y el de casas individuales..., tanto el grupo colectivo, cuanto el individual, logran su menor costo con la más grande repetición de una mínima cantidad de departamentos o casas ‘tipo’ (compatible con otras exigencias), debiéndose tender en la concepción de cada conjunto a la ‘standarización’ de todos sus elementos. La creación de un grupo u otro, depende categóricamente de la ubicación, dimensiones, valor, características, etc., del terreno disponible y barrios circundantes y otras consideraciones de igual importancia.”⁸⁷

La consideración del valor inmobiliario (es decir la plusvalía posible de obtener con estas construcciones) resultaba indispensable en la decisión de una u otra propuesta, lo que evidenciaba que no se estaba pensando solamente en solucionar un problema habitacional, sino que se intentaba satisfacer la demanda del sector inversor, sugiriendo que:

“En general, por múltiples razones, hay una apreciable ventaja económica en la superposición de los mismos pisos (tres o cuatro altos). Pero la depreciación rentística de los superiores o la conveniencia de disponer más pisos altos puede conducir a la necesidad de instalar ascensores y en este caso tal vez convendrá para lograr el máximo reparto de su valor, llegarse a la colectiva en torre.”⁸⁸

“En ciertos casos la posición del corredor crea una alcoba en uno de los locales y resulta muchas veces conveniente, afectarlo a roperos o alacenas, correspondientes uno a cada pieza y otro al corredor. Esta solución muy apreciada por los locatarios, significa un aumento de costo que merece considerarse.”⁸⁹

Esta postura “científica” que ligaba las cuestiones financieras propias de la vivienda mercancía en una respuesta racional, no descuidaba el aporte teórico que mencionamos en el apartado anterior asociando la economía a una distribución simple. En este sentido Bereterbide tomaba de la enseñanza Beaux Arts la idea de que:

“Las mayores economías, en consecuencia, se obtienen aquí, casi exclusivamente del estudio meditado de los detalles de distribución y de construcción, siendo las condiciones más importantes de la economía, la ‘supresión’ de todo lo superfluo y la ‘simplificación’ y ‘sobriedad’ máximas aplicadas al conjunto y a los menores detalles.”⁹⁰

Esta visión apuntada hacia los problemas financieros de cada uno de los factores intervinientes en la construcción de viviendas no hacía sino evidenciar aquella idea que Liernur trajera en palabras de Tafuri afirmando que la ciudad se había convertido en “organismo directamente productivo, fuente de acumulación capitalista e instrumento de

⁸⁶ Bereterbide, Fermín. “Viviendas económicas” en *Actas y Trabajos del III Congreso Panamericano de Arquitectos*, Buenos Aires, Julio 1927. Publicación Oficial, Buenos Aires, 1927.

⁸⁷ Ibidem

⁸⁸ Ibidem.

⁸⁹ Ibidem.

⁹⁰ Ibidem.

producción”⁹¹; idea que en estos escritos se presentaba como justificación de aquellas recetas magistrales.

TÓPICOS PARA LA ESPECULACIÓN

Pero además de este uso que la profesión dio al tema de la economía en su discurso, otras ideas también colaboraron en las exposiciones en torno a la vivienda mercancía que no sólo eran patrimonio de los arquitectos. En este sentido:

“...supeditada a factores externos a los de la disciplina y su tradición, en el momento de pensar en la construcción de su propio mercado, debe poner en juego tanto aspectos estéticos, técnicos (estructurales, constructivos, incorporación de insumos mecánicos); funcionales como culturales –vinculados a las nuevas pautas y hábitos de vida-.”⁹²

Más allá de los temas disciplinares y la cuestión científica que esgrimió la profesión a través de personajes destacados, las sociedades que nucleaban a diversos actores de la construcción expusieron a través de sus publicaciones algunas recetas prácticas sobre como hacer atractivas y rentables estas casas.

Estos temas fueron una preocupación de revistas como *La ingeniería* o *El Constructor Rosarino* que intentaban “...analizar los factores que contribuirán a lograr, en lo posible, la perpetuación del interés rentístico de la propiedad que se proyecta.”⁹³

Los tópicos para la especulación ya habían sido enunciados por otras disciplinas. En 1921 el ingeniero civil Raúl Martínez Vivor, al hablar de tasaciones y justiprecio, decía que las determinantes del valor de un terreno o un edificio urbano eran: “la posición o ubicación, la extensión, forma y disposición, y la naturaleza del terreno en relación a la economía del edificio.”⁹⁴

Los tópicos recurrentes que constructores, ingenieros y arquitectos presentaban como factores determinantes coincidían con estas convenciones inmobiliarias aunque a la elección del terreno y la distribución, la revista de la *Sociedad de Ingenieros, Arquitectos y Constructores de Obras*, sumaba la elección de los materiales y equipos complementarios, como se ve en notas editoriales de fines de los años '20. En este sentido se reconocía que las cuestiones estéticas y ciertos valores de época exigían a estas viviendas mercancías cualidades que transgredieran lo meramente inmobiliario:

“Cuando se trata de construir un edificio de renta, se encuentra el proyectista en posición semejante a la del comerciante que investiga entre un fárrago de mercaderías, cuales serán las predilectas de sus clientes y a la vez que tengan la cualidad de darle provecho a sus transacciones; sin embargo, existe una diferencia fundamental en este parangón, y

⁹¹ Tafuri, Mamfredo, *Le macchine imperfette. Citta e territorio nell' Ottocento...* A cura di P. Morachiolo e G. Teyssot, Officina Edizioni, Roma, 1980. en Liernur, J. Francisco. “Buenos Aires: la estrategia de la casa autoconstruida”. En *Sectores populares y vida urbana*. CLACSO. Buenos Aires. 1984. p.107.

⁹² Adagio, Noemí. “Profesionalización y enseñanza académica. La formación de los arquitectos en debate (1900-1930)”, en *Argumentos. Revista del Doctorado*. Publicación Escuela Posgrado Humanidades y Artes, Dossier a cargo de Ricardo González Leandri, Laborde Editor, Rosario, 2003. pp. 143-163.

⁹³ “Las casas de renta” en *El constructor Rosarino* N°69, Rosario, julio de 1929. p. 17.

⁹⁴ Martínez Vivor, Raúl. “Tasaciones y justiprecio”, *La Ingeniería* N°543, Buenos Aires, enero 1921. pp.74-79 y *La Ingeniería* N°547, Buenos Aires, marzo 1921. pp.226-232.

es la de que el comerciante elige las cualidades de la mercadería de acuerdo al gusto del momento y sabido es la fugacidad con que la moda obliga a cambiar cada año la forma, clase, color, etc., etc. de cada artículo y en cambio el constructor de edificios, debe presentar su mercadería en forma que se anticipe a la época para que no desmerezca simplemente su interés mientras dure el edificio”.⁹⁵

Obviamente los primeros items no presentaban innovación ya que dependían exclusivamente del mercado de tierras, pero sí seguían mencionándose como tema importante debido a que, como la construcción suponía el mismo costo en cualquier sitio de la ciudad, la ubicación inadecuada del edificio llevaría inevitablemente a un “*desastre económico*”. En el discurso de estos textos editoriales se asume la necesidad de que esta intervención genere un plusvalor, es decir que estas viviendas sean financieramente productivas. Así el *Constructor Rosarino* admitía que era necesaria la economía (financiera) y una buena administración:

“Hay ciertas ideas elementales que determinan la productividad de las viviendas y que tienen una importancia muy marcada para los propietarios y capitalistas que deciden invertir sus ahorros en la ejecución de casas de renta...creemos, pueden resultar útil aquellos antecedentes que convengan tener presentes delante de todo proyecto de renta segura, (dentro de lo posible)...que el costo de la construcción de un edificio representa un gasto idéntico, en cualquier parte del casco urbano y que su ubicación conveniente es factor decisivo de éxito.”⁹⁶

“...la determinación del destino del edificio conforme a las características del barrio, en que se halle situado y a la extensión del lote disponible. A mayor precio de la tierra corresponde lógicamente una mayor altura de la edificación y un valor superior de esta última.”⁹⁷

El cuidado en la distribución era decisivo según esta publicación, pues siendo ésta clara y franca no sólo se economizaba en materiales, sino que la llegada a cada departamento podía hacerse sin necesidad de guías, lo que además resultaba provechoso para los locatarios. Esta sinceridad comercial no se daba en las publicaciones porteñas (representantes exclusivamente de arquitectos).

Respecto de los materiales la importancia se adjudicaba a que su correcta elección (sobre todo en la fachada y el ingreso) no sólo generaba un atractivo que contribuía a la imagen, sino que a través de los mismos se podían evitar gastos posteriores en mantenimiento:

“...los materiales de la fachada tienen que responder a una difícil deteriorización, para evitar el decrecimiento de la influencia atractiva de la fachada, que da la impresión inicial al inquilino y por lo tanto debe perdurar y predisponer favorablemente a la locación de la casa”...“los zaguanes y pasajes de acceso a los departamentos con revestimiento de material noble incrementan la apariencia y el ahorro posterior de refacciones”⁹⁸

Como anticipáramos, el tópico que se planteó como campo de acción exclusivo en materia de vivienda fue la incorporación de las tecnologías en pos del confort que la vida moderna requería. Cuestión que se convirtió casi en exclusiva de las viviendas de renta porque se concentró sobre todo en los equipamientos de los edificios en altura (hasta el momento, sólo destinados a alquiler).

⁹⁵ “Las casas de renta” en...op.cit. p. 17.

⁹⁶ “La faz financiera de las construcciones”, en *El Constructor Rosarino N°70*, Rosario, agosto 1929. p.19.

⁹⁷ *Ibidem* p.19.

⁹⁸ “Las casas de renta” en...op.cit. p.18.

Así, tanto la materialidad como el equipamiento “constituyen importantes factores de renta”, cuestión que se justificaba en que la ‘tendencia moderna’ los había convertido en una necesidad insoslayable. Estas preocupaciones se reflejaban no sólo a través de las notas editoriales; sino en los avisos publicitarios, donde las revistas especializadas reunieron de manera singular aquellos tópicos para la especulación.

LOS ‘30. VOCES DE UNA ARQUITECTURA AUTOCRÍTICA

Luego de una etapa en la cual los arquitectos se habían incorporado de manera activa y sistemática al mercado de viviendas, en los primeros años de la década del ‘30 se alzan algunas voces críticas dentro de la elite de la profesión. De aquella primera necesidad de posicionamiento que mantenía al campo profesional unido, personajes como Acosta, Prebisch y Vautier, darán inicio a la presentación de proposiciones para la reformulación del accionar ajustando algunas propuestas, sin renunciar al quehacer.

Cuando la arquitectura logra hacerse beneficiaria de los programas especulativos, pero los problemas que pretendían solucionar seguían en pie, incluso agravados, harán desde distintas ópticas un nuevo llamado a la ciencia.

Las autocríticas hicieron eje en dos cuestiones: la consolidación de la casa cajón como tipo propio de la vivienda moderna que debía adaptarse a nuestras ciudades; y las acciones realizadas hasta entonces respecto del edificio de renta en altura.

COMPACTAS Y A MEDIDA

Como vimos en el capítulo I, los primeros años de la década del ‘30 fueron decisivos en la difusión de la tipología de *casa compacta*.⁹⁹ Sin embargo, los ejemplos difundidos de compactación, no se ceñían a la racionalización que la disciplina exploraba en otras latitudes.

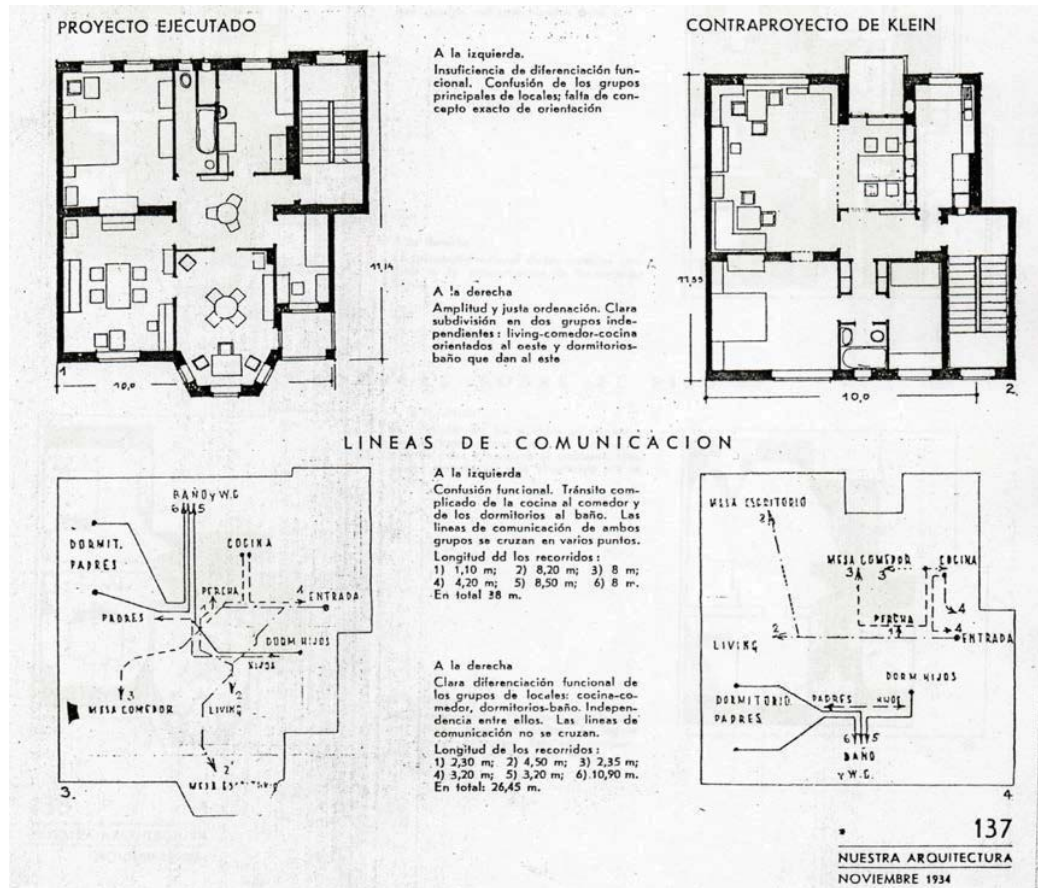
Será en 1931 Wladimiro Acosta quien en sus proyectos de casas *A* y *B* llega a una solución tipo para predios de 10 varas. Surgían con este personaje las primeras influencias del *Congreso de Arquitectura Moderna* (CIAM) reunido en Frankfurt en 1929 y del estudio de las distribuciones mínimas que se comenzaron a difundir a comienzos de los años ‘30 en nuestro país (Griffini, Adler, Klein).¹⁰⁰

Luego de la amplia difusión que se diera desde *Nuestra Arquitectura* a la casa compacta a través de su sección “viviendas económicas”, al año siguiente de su inauguración Wladimiro Acosta y Telma Reca presentaban una serie de artículos donde planteaban que este tema debía ser resuelto desde un enfoque amplio y de base científica. El eco de los debates europeos, encontró en Acosta la búsqueda de un método analítico que resolviera de manera racional el esquema distributivo. Para ello, en su artículo “El método gráfico aplicado al

⁹⁹ ver voz Casa Cajón. VVAA. Comp. Liernur, J. F. y Aliata, F. *Diccionario de Arquitectura...op.cit.*

¹⁰⁰ Tanto estos manuales, como las publicaciones de los CIAM formaron parte de las bibliotecas de arquitectos profesores rosarinos como Guido y De Lorenzi, or otra parte estos estudios eran también difundidos por las publicaciones internacionales que circulaban ampliamente en el medio.

análisis de la planta de la vivienda” recurría a los diagramas de Klein y al método de Adler para “...llevar al máximo la eficacia de un esquema de planta...”¹⁰¹



Imágenes publicadas en Acosta, Wladimiro. “El método gráfico aplicado al análisis de la planta de la vivienda”, *Nuestra Arquitectura*, Buenos Aires, noviembre 1934. pp. 137-142.

La vivienda encontraría para Acosta el cenit de sus experimentaciones a fines de los '30 en sus publicaciones *Vivienda y Ciudad* y *Vivienda y Clima*, donde el estudio mediante un método científico de los factores geográficos, las distribuciones, etc. darían contundencia a su propuesta de rigurosidad y objetividad.

“Se trata, pues, de crear un objeto destinado al uso humano, tan preciso y tan perfeccionable como la máquina con que el hombre acrecienta su poder. Son estas las bases del concepto “Maquina de habitar”. Las aberraciones estéticas motivadas por la falta de interpretación de éste concepto condujeron, a veces, a la creación de edificios que imitaban en su forma y aspecto (total o parcialmente) máquinas. En realidad la expresión “Maquina de habitar” significa funcionamiento justo y engranaje de las partes, y no decoración de “estilo maquinista”.¹⁰²

Si bien las repercusiones de estas autocríticas no tuvieron efectos radicales sobre el conjunto de la matrícula y en aquellos aspectos que se comenzaba a producir una transformación espacial, moderada, (como por ejemplo la aparición del *living room*, era para reducir superficie mediante la fusión de locales del mismo modo que la desaparición del

¹⁰¹ Acosta, Wladimiro. “El método gráfico aplicado al análisis de la planta de la vivienda”, *Nuestra Arquitectura*, Buenos Aires, noviembre 1934. pp.137-142.

¹⁰² Acosta, Wladimiro. *Vivienda y ciudad*, Buenos Aires. 1947. (escrito 1936) p.4.

office o la *ante-cocina*, la supresión de los vestíbulos o la simplificación de los esquemas de circulación, muchas veces al punto de la anulación de pasillos dándose el acceso a las habitaciones directamente desde el estar), fueron cuestiones más relacionadas con la especulación en la reducción de metros cuadrados, que con el beneficio del habitante; claro que, amparados en los postulados de la modernización; el hecho de que las modificaciones no hayan sido rotundas como en las experiencias europeas no significa que la composición de la planta estuviese al margen de la reflexión.

“... por el examen de la planta podrá observarse el excelente aprovechamiento del espacio merced a una supresión de espacios perdidos...”¹⁰³.

El tema era recurrente en artículos como *La familia y la planta de la casa*¹⁰⁴ o *Momentos en la concepción de una planta*¹⁰⁵. El primero de estos artículos, recurriendo al saber disciplinar, afirmaba que “la organización de los diferentes locales depende directamente tanto de las actividades de la vida familiar como de la topografía y orientación del lugar disponible”. El segundo artículo, con una redacción casi poética, y revisando aquella tradición desde las nuevas miradas, describe los ‘momentos’ en asociación directa a las circulaciones, como único tema de consideración en la concepción de la planta. Así, la fijación de un recorrido, sus medidas, sus resistencias, la regulación de la luz en sus variaciones y finalmente la delimitación de los mismos mediante los muros y sus correspondientes aberturas, será el procedimiento sugerido. Entender como generador de la disposición de los espacios a los recorridos, era una de las proposiciones de Le Corbusier, al considerar un “sistema organizado de circulación”¹⁰⁶ como una de las dos funciones indispensables de identificar (conjuntamente con el sistema de estructura) para lograr la adaptación de la arquitectura a la economía moderna. Del mismo modo, Griffini sugería a las “líneas principales del recorrido”¹⁰⁷ como fundamentales para dar respuesta a los movimientos dentro de la casa.

Esta importación de novedades arquitectónicas tanto teóricas como constructivas, tendría obviamente entre el grueso de la profesión un correlato directo con el mercado, al punto que en un texto sobre las viviendas vienesas se afirmaba que:

“No interesa al objeto de este artículo juzgar si, técnicamente, el principio de las casas colectivas para vivienda obrera es o no preferible al de las casas individuales, ni si, dentro del partido por las colectivas adoptado en Viena, las soluciones arquitectónicas alcanzadas son más o menos felices...El proyecto de las presentes líneas es considerar los aspectos financiero y económico social de la cuestión”¹⁰⁸.

¹⁰³ “Casa californiana en Parque Luro, Mar del Plata” en *Nuestra Arquitectura* N°2, Buenos Aires, febrero, 1936.

¹⁰⁴ O’ Bourke, J. “La familia y la planta de la casa” en *Revista Edilicia*, Rosario, Febrero 1938. p.28.

¹⁰⁵ “Momentos de la concepción de una planta” en *Revista Edilicia*, Rosario, Junio 1938. p. 27.

¹⁰⁶ Le Corbusier y Jeanneret, Pierre. “Analyse des elements fondamentaux du problème de la maison minimum” en *L’abitation minimum*, Ciam, Edit. Julius Hoffmann, Stuttgart, 1933. p. 24. - traducción de la autora.

¹⁰⁷ Griffini, Enrico. *Costruzione razionale della casa, teoria dell’abitazione nuovi sistemi costruttivi*, Ulrico Hoepli Editore, Milano, 1933. p. 83. -traducción de la autora.

¹⁰⁸ Villalobos Dominguez. “Casas obreras colectivas de la ciudad de Viena” en *Revista de Arquitectura*, Buenos Aires, 1932. p. 84.

ALTURA PARA LA RENTA

Como decíamos, con estas búsquedas se abría el camino a los cuestionamientos sobre la ciudad que los arquitectos argentinos estaban consolidando y obviamente en este punto la vivienda (y sobre todo los males de la construcción desregulada de viviendas en altura) no podían desconocerse. En este sentido podemos situar la opinión de Prebisch quien veía sofocada por las reglas del mercado las cualidades artísticas:

“Hoy en día la ambición utilitaria ha limpiado los edificios de todo elemento no traducible en renta. No es esto lo que yo lamento -entiéndaseme bien- y mal podría hacerlo si se piensa que, de palabra y de obra, he contribuido dentro de mis escasas posibilidades en la tarea. Lo reprochable consiste en la actitud mental que evidentemente está implicada en este proceso: actitud que proviene más bien de un fondo venal que de un dictado de la sensibilidad.”¹⁰⁹

Parte de la crítica radicaba en que aquello que se suponía iba a resolver la arquitectura en cuanto a la vivienda popular (hacinamiento en los conventillos, etc.) había sido reproducido por las nuevas formulas e incluso se había extendido a las viviendas de las clases medias.

El principal objeto de críticas resultó el *edificio de renta* en altura por la reducción de sus superficies y la superposición de habitaciones que terminaron por repetir los defectos de los conventillos. Otra vez había ganado el hacinamiento y desde la publicación de la SCA y de forma anónima se formula esta autocrítica.

“... la verdad es que muchas viviendas son levantadas para especulación y no para el uso. Esta es la llave de muchas de nuestras dificultades. Las casas son construidas para vender y de ello resulta que es en la apariencia exterior más que en lo esencial de la estructura que se va el dinero del que hace construir, porque este no está interesado en satisfacer una necesidad sino en hacer un beneficio.”¹¹⁰

Evidentemente, como vimos en el capítulo II, las observaciones de Hegemann en su visita sumadas a los aportes de Kalnay dispararon estos cuestionamientos. El blanco de las críticas resultó el *Nuevo Reglamento de Edificación* que calificado de inapropiado no frenaba la especulación. En 1934, Ernesto Vautier se pronunció sobre el tema. Con una base científica, utilizando el sistema de los tasadores norteamericanos para establecer el valor de las propiedades en función de la profundidad del terreno, planteaba cuales debieran ser los coeficientes de utilización según las zonas para no depreciar el asoleamiento ni el valor inmobiliario de estas construcciones. Viendo que “...el aire luz es una mentira criolla. La renta en este caso se traduce... en un verdadero desastre económico causado por la despoblación del edificio y la desvalorización de sus habitaciones oscuras y mal ventiladas.”¹¹¹ De este modo, a través de la demostración con cuadros y gráficos, buscaba una reglamentación que no afectase a los propietarios rentistas, ni a la calidad de vida de los inquilinos.

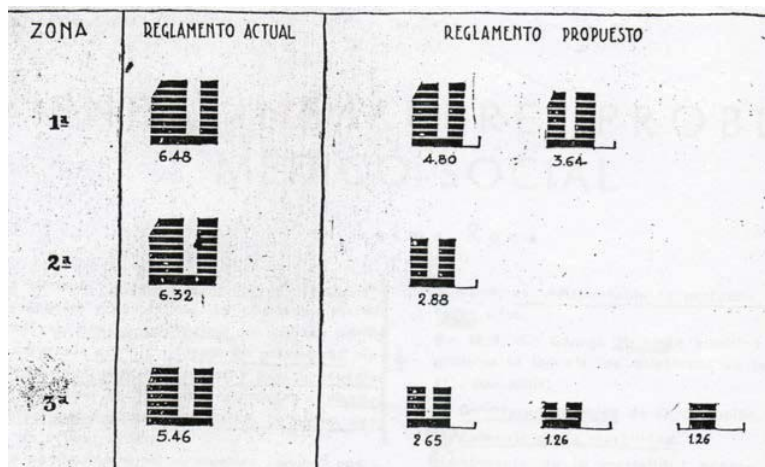
¹⁰⁹ Prebisch, Alberto. reproducida en Ramón Gutierrez *Alberto Prebisch. Una vanguardia con tradición*, Fundación CEDODAL., Buenos Aires, 1999. p. 29.

¹¹⁰ C. S. S. “La vivienda y el sentido común” en *Nuestra Arquitectura N°52*, Buenos Aires, noviembre 1933. pp. 111- 112.

¹¹¹ Vautier, Ernesto E. “El reglamento de edificación y la renta”, *Nuestra Arquitectura*, Buenos Aires, Septiembre 1934. pp.50-53.

La crítica de Vautier no implicaba una negación del tipo *Edificio de renta* en altura o la vivienda colectiva como modo de resolver la cuestión económica, sino que apelaba a su correcta resolución:

“... hoy sólo son las casas colectivas las que ofrecen mayores probabilidades de aprovechar las ventajas de la ‘asociación’ y llegar así no solo a la economía de costo, sino también a la economía de explotación.”¹¹²



Gráficos presentados por Vautier en Vautier, Ernesto E. “El reglamento de edificación y la renta”, *Nuestra Arquitectura*, Buenos Aires, Septiembre 1934, pp. 50-53.

La crítica a la economía no agotó su capacidad de ofrecer a los arquitectos un modo de abordaje al problema de la vivienda mercancía. Sólo se desechaba de este marco económico aquello que refería exclusivamente al dinero involucrado o pretendido por la construcción, pero sigue aquí intacta la idea de un arquitecto que con sus proyectos pudiera ofrecer la administración más adecuada de los recursos. Se volvía así a la tradicional idea de economía propia de la disciplina y sólo desde allí se refería a las ventajas que esto brindaba en cuestiones de mercado. La economía a partir de aquí debía ser un medio y no un fin en si misma.

“El alojamiento debe ser conducido como valor de uso y no de especulación. El alojamiento debe ser más bien un servicio público más que una función individual...”¹¹³

Las publicaciones mostraban este vuelco hacia una economía como medio a través de las propuestas de “simplificación de la casa para que el ama de casa trabaje menos”, es decir “considerar el gasto de ejercicio, no sólo el de construcción”¹¹⁴. El tema de la racionalización, como veremos en el siguiente apartado, también implicaba los hábitos de los moradores.

También Acosta volvería sobre estas preocupaciones en su libro *Vivienda y ciudad*, donde advertía que la arquitectura se veía restringida tanto por la especulación como por los instrumentos reguladores de la ciudad:

¹¹² Vautier, Ernesto. “El camino de la Comisión Nacional de Casas Baratas. ¿Casas individuales o colectivas? En *La Habitación Popular* N°3, Buenos Aires, noviembre 1934. pp.17-20.

¹¹³ C. S. S. “La vivienda y el sentido...op.cit. pp. 111 -112.

¹¹⁴ Albertini, Cesar. (Ing.) “El problema económico de la casa moderna” en *Revista Edilicia*, Rosario, Marzo 1937. p.23.

“La casa de renta ha dejado, casi, de constituir en Buenos Aires un problema de arquitectura. El tipo de loteo, el desenfreno de la especulación inmobiliaria, la inocuidad del reglamento de construcciones, reducen fatalmente su planeamiento a ciertos esquemas de distribución, ya convencionales donde el arquitecto conciente de las implicancias sociales e higiénicas de su obra tropieza con vallas insalvables. En otras palabras, el ‘contenido arquitectónico’ de la casa porteña de renta llega a reducirse a un problema de fachada, de revestimiento, de careta. No ofrece ningún interés teórico...”¹¹⁵

A pesar de estas posturas que no atacaban al *edificio de renta* sino al dejar hacer cualquier cosa con él, hacia fines de los '30 y comienzos del '40, la construcción de este *tipo inmobiliario* era moneda corriente entre los arquitectos sin mayores cuestionamientos.

En nuestra ciudad se alcanzaba el techo de su construcción previo a la *2ª Ley de Alquileres*. En este contexto, arquitectos como De Lorenzi, que encontraban en ellos un producto de su exclusividad, no dejaron pasar la oportunidad de posicionarse en su defensa exponiendo las cualidades, sobre todo del equipamiento común, ante sus alumnos:

“Esta vida en común ha sido impuesta no solamente por razones económicas y de congestión de la población sino, aun, por las ventajas que ella reporta en la organización y facilidad de resolver las dificultades de servicios generales en la época actual.”¹¹⁶

En un discurso donde no renunciaba a la economía que hubiera posicionado a la profesión, intentaba reflotar los valores positivos de aquella tipología que había nacido en manos de los arquitectos:

“...es la vivienda resuelta en departamentos la modalidad de la época y nos interesa entonces puntualizarla, máxime que ella ha llegado a un sentido casi de standarización si consideramos que se elevan edificios para departamentos con una, dos, tres, etc., piezas habitables donde la coordinación de los elementos (de las distintas secciones) se han concretado en arreglos típicos, sin mayores variantes que las más o menos artificiosas soluciones, de unión entre las partes, a que llevan en cada caso las diversas características del terreno.”¹¹⁷

La reducción de los espacios colectivos era vista como consecuencia de una especulación desmedida que había arremetido y quitado las bondades y beneficios de la agrupación de viviendas, por eso esta defensa del tipo consistió en revalorizar los elementos que contribuían a una ‘sana economía’:

“Estos conjuntos se complementan con dependencias de servicios generales que, al gravitar mucho de ser particularizados para cada vivienda, constituyen una de las razones de la gran aceptación de los departamentos.”¹¹⁸

Los '40. LA VIVIENDA UNIFAMILIAR CONTRA LA ESPECULACIÓN

Sin negar aquella incumbencia sobre los aspectos económicos que por estos años parecían indiscutibles para el arquitecto respecto de la vivienda, a fines de 1943 y con los cambios de paradigmas político y disciplinar, nuevamente se cuestiona la manera de hacerlo; La conferencia pronunciada por Jorge V. Rivarola en el *Instituto Popular de Conferencias de Buenos Aires*, que se reproduce en *La Habitación Popular* y luego en la revista *Edilicia*

¹¹⁵ Acosta, Wladimiro. *Vivienda y ciudad...op.cit.*, p. 49.

¹¹⁶ De Lorenzi, Ermete. Apuntes del arquitecto Ermete De Lorenzi N° 5 , *Evolución de la vivienda*. FCM/UNL 1940. p.19.

¹¹⁷ Ibidem p.118.

¹¹⁸ Ibidem p.122.

marcaría esta inflexión, denunciando que estas preocupaciones económicas habían terminado por ahogar aquellas cuestiones que debían ser prioritarias convirtiéndose en un factor determinante y tiranizador.

“El arquitecto es el profesional liberal llamado a concebir y proyectar el edificio, de acuerdo a la finalidad a que se le destina, a los requisitos generales comunes a todo edificio, a las exigencias particulares derivadas de aquella finalidad y a las impuestas por la buena técnica constructiva en los elementos estructurales y en los de detalles e instalaciones accesorias y complementarias, preocupándose, además, intensivamente, de la estética y belleza de las formas y colores, tanto en el conjunto como en los pormenores. Está sometido y por consiguiente debe tomar en cuenta y saber como se toma en cuenta, al cúmulo de circunstancias financieras y económicas que inciden sobre el edificio en proyecto, circunstancias que unas veces, por su amplitud y magnanimidad le dejen libre para dar alas a su imaginación, y otras veces, por la estrechez de sus límites le tiranizaran, obligándole a aplicar su ingenio para el descubrimiento de soluciones que tengan visos arquitectónicos más o menos aceptables y sean compatibles con aquella tiranía.”¹¹⁹

La preocupación era que el arquitecto había dejado de lado su especificidad para dejarse llevar por problemáticas económicas que sólo habían hecho bajar el nivel de lo construido, convirtiéndose las enseñanzas puramente arquitectónicas en un agregado secundario

“Más tarde se produce el cambio fundamental: entran en juego los criterios enseñados por la teoría de la arquitectura sobre agrupación de ambientes según su destino, sobre circulación interna en la casa, sobre ventilación; criterios que muchas veces son mal aplicados, llegándose al extremo de ‘ventilar e iluminar’ dormitorios por medio de verdaderos tubos, de un metro por cuatro, a los que en los planos, pomposamente se les denomina ‘patio’ o ‘aire y luz’.”¹²⁰

Definitivamente el fervor por la reducción de costos en la construcción de viviendas que había signado la década anterior tuvo ecos negativos igualmente exagerados en el fin de nuestro periodo de estudio:

“La economía es la tirana que ejerce en todas las cuestiones donde pueda darse cabida, una influencia casi siempre decisiva. Es absorbente y traicionera; es una dama celosa que se reciente cuando no se le presta atención a ella sola y pretende que a las demás ni por cortesía se les brinde una mirada.”¹²¹

Como plantea Ballent, si bien la vivienda había ampliado su alcance social, en este proceso se había perdido en cuanto a la calidad de vida que la misma podía ofrecer mostrando así las “grandezas y miserias de la vivienda masiva”.

Aunque las nuevas tipologías ya no serán puestas en cuestión, esta crítica de Rivarola hacia la tiranización de la economía era acompañada por una inclinación hacia las viviendas individuales:

“Luego, un vecino encima, un solo piso alto, ya no basta. Toda la extensión del terreno para una sola familia, ya es demasiado. Ya la gente no vuelve a sus hogares, vuelve a su ‘casillero de poste restante’... ¿qué influencias económicas han influido? ¿son ellas reales o ficticias?”¹²²

¹¹⁹ Rivarola, Jorge Victor (arq. Prof.) “Prosa y poesía de la casa habitación” (conferencia pronunciada en el instituto popular de conferencias de Buenos Aires) en *Revista Edilicia*, enero 1944, p.11.

¹²⁰ *Ibidem* p.13.

¹²¹ *Ibidem* p.14.

¹²² *Ibidem* p.15.

“Dos son pues, los tipos de casa habitación, básicos, que existen luego de esta evolución: la casa singular y el departamento en el edificio colectivo...el peligro nace de la preponderancia desmedida del segundo.”¹²³

La tendencia a la valorización de la vivienda individual y a las ventajas del suburbio respecto del centro, comenzaron a tomar centralidad en las publicaciones que pronto llenaron sus páginas de numerosas viviendas veraniegas y suburbanas de “tipo económico”, en el incuestionable estilo californiano que evidentemente supo adecuarse a las exigencias de “comodidad y sencillez”.

Evidentemente la difusión de este tipo en detrimento de la vivienda en altura era producto no sólo del cambio de paradigma que sería preparatorio de la predilección por la casa individual compacta que caracterizará a la acción estatal durante el primer peronismo¹²⁴; en la ciudad de Rosario, la desaparición del *edificio en altura* generada por el congelamiento de los alquileres favoreció este cambio de rumbo.¹²⁵

Por otra parte hacia fines de la década el tema científico, y su asociación con la economía en el sentido positivo que le otorgaba la profesión, siguió manteniéndose como central. En este sentido la revista *Edilicia* incluye en 1947 un artículo que inaugura una sección especial escrita especialmente por arquitectos británicos. La sección titulada “La ciencia y la vivienda” hacía referencia a la falta de preparación y experiencia de los profesionales de la arquitectura en materia de saber y método científico. El artículo planteaba que la ciencia era quien brindaba la clave material para la resolución de los problemas. Y era justamente en este plano material donde se buscaba:

“...ante todo economía. Economía de plano de obra, de material, de tiempo...los males que se abaten sobre nosotros en estos momentos nos obligan a buscar mejores modos de vivir, modos que estén dirigidos por principios de economía y hechos practicables por un control racional y cooperativo. La virtud principal de la economía reside en que es el medio que nos lleva a un fin: dejarnos en libertad para dedicarnos a valores y actividades más importantes de la vida...”¹²⁶

En dicho debate podemos diferenciar dos momentos cuyo giro es coincidente con la estabilización en la renovación tipológica propuesta por nuestra bibliografía de referencia.¹²⁷ Un primer momento (década del '20) rico en propuestas, donde se intenta marcar diferencia de los demás profesionales que intervienen en la construcción de estas viviendas sin profesar ningún apego a valores más allá de lo prosaico de la mera economía material. Para

¹²³ Ibidem p.14

¹²⁴ El congelamiento de los alquileres a partir de 1943 fue en detrimento de las casas de renta, por ello, no podemos dejar de mencionar la estrecha relación que se establece entre el mercado de la vivienda (más que ningún otro) y las instancias estatales. Ver Bourdieu, Pierre. *Las estructuras sociales...op.cit.* p.108.

¹²⁵ La revista *Edilicia* a partir de 1944 concentra casi exclusivamente la publicación de obras en viviendas individuales, tanto locales, nacionales como ejemplos extranjeros. Los pocos edificios en altura publicados eran de Buenos Aires.

¹²⁶ Chitty, A. M. “La ciencia y la vivienda”, en *Revista Edilicia*, Rosario, marzo 1947. p.40.

¹²⁷ Ver en bibliografía Ballent, Anahi y Liernur, J. Francisco.

este fin el arquitecto ofrece administración racional, científica de los recursos para lograr economía sin dejar de lado el campo artístico que le era exclusivo. De este modo se refuerza el camino de la renovación tipológica de las unidades habitacionales.

El segundo momento (década del '30), donde surgen las primeras autocríticas al interior del campo respecto de las proposiciones del periodo anterior y sin renunciar al programa especulativo, algunos arquitectos ofrecen nuevas miradas sobre los planteos que en el periodo anterior les habían posibilitado posicionarse en esta actividad.

El cambio de paradigma político (con una acción estatal sistemática y sostenida respecto de la vivienda popular) y sus reverberaciones en el campo disciplinar, abren hacia 1943 una nueva problemática al debate sobre la vivienda impulsando un vuelco hacia la casa individual.

La necesidad de una actuación científica no es nunca puesta en duda. Si bien se cuestiona que en el primer momento la especulación ganó por sobre la arquitectura, es con esa misma base científica que a partir del '33 se intenta pensar la economía como medio y no como fin en si misma. En este sentido se critica la economía lucrativa que especuló con la reducción de espacios, no la de planificación, necesaria para evitar el despilfarro.

A diferencia de lo que se pudiera suponer, la cuestión formal y estilística, si bien fue un importante recurso de estos arquitectos en las viviendas mercancia, no aparece como un tema central del debate. La cuestión de la imagen simplemente se remite a la calidad de ciertos materiales, marcando una discusión que se centra en cuestiones cuantificables. La estética había sido obviamente un punto a favor de los arquitectos tradicionalmente, por lo cual en el discurso tratan de enfatizar otros aspectos que pudieran aportar como propio de este programa.

No debemos olvidar la multiplicidad de factores que surcaron la problemática de la vivienda mercancia. Y si bien aquí nos referimos exclusivamente a los debates de los arquitectos respecto del tema, lejos de ser estos debates producto de la preocupación aislada de profesionales en busca de una clientela, debemos pensar que los mismos fueron posibles porque estas viviendas “además de formar parte del ciclo económico como destino de capitales, se integraron también a los procesos jurídicos (propiedad, registros municipales, etc.) e ideológicos...”¹²⁸

EL MODELADO DE LA CLIENTELA. ADEMÁS DE ARQUITECTOS, PROMOTORES Y PUBLICISTAS

Si en el apartado anterior vimos los debates sobre las viviendas mercancías que plantearon los arquitectos, la actividad especulativa de los arquitectos lejos estuvo de relegarse al campo meramente proyectual y a los debates teóricos en torno a él. También de la teoría de

¹²⁸ Liernur, J. Francisco. “Buenos Aires: la estrategia de la...op.cit. p.109.

la arquitectura extrajeron algunos aprendizajes que los diferenciaron de sus competidores respecto de los modos de comunicarse con sus comitentes.

La participación en el mercado de viviendas incluyó dos tipos de estrategias para ganar clientes. Por un lado una estrategia que suponía la educación y por otro lado una estrategia para la exposición de sus obras o intervenciones.

La primera fundada en algunas bases teóricas que los arquitectos debatían para su posicionamiento (como vimos en el apartado anterior) se puede dividir en dos momentos. El primero (coincidente con el primer momento del debate de posicionamiento que refería al arte -años '20) dedicado a la educación del gusto que se materializó en la exposición de dibujos artísticos o de imitación. El segundo (coincidente con el debate de la década del '30) que consistió en instalar entre la clientela las propuestas de economía propias de la profesión (reducción de circulaciones, compactación, reducción de superficies) justificándose en la necesidad de educar nuevos hábitos domésticos, estimulada por los debates internacionales. Si bien esta última estaba pensada exclusivamente para los usuarios, se difundió mediante publicidades y textos de carácter pedagógico que la profesión ensaya en sus publicaciones como modo de afianzar argumentos para convencer a sus comitentes. Sin embargo la difusión directa a los usuarios sería asumida por revistas de divulgación que por esos años exponían la necesidad de hábitos de higiene y ahorro traducibles en elementos arquitectónicos y mobiliarios.

La estrategia de exposición consistió básicamente en dos alternativas: por un lado la participación en publicidades que reforzaban las ventajas que proponían los arquitectos recurriendo a ciertos tópicos que analizamos en el apartado anterior y donde la cuestión de la tecnología refirió casi exclusivamente a la incorporación de artefactos electrodomésticos que aseguraban confort a las nuevas construcciones (que llegaron a convertirse en un requerimiento del aviso clasificado); por otro lado la divulgación de obras construidas o proyectadas mediante folletos, avisos propagandísticos o catálogos.

“FORMER LE GOÛT”: EL DIBUJO DE IMITACIÓN

Como vimos, una de las propuestas diferenciadoras de los arquitectos en sus debates de posicionamiento frente a las demás profesiones universitarias fue en los primeros años de la década del '20 la recurrencia al arte. La importancia otorgada a este aspecto de la formación se advertía, además de en los debates, en los contenidos de los primeros planes de estudio.¹²⁹

¹²⁹ Entre los conocimientos básicos propuestos por los planes de estudios se encontraban estas técnicas gráficas. En nuestro país, en 1865, después de varias experiencias previas, se había incorporado el dibujo como materia en la Universidad de Buenos Aires, en cuyo Departamento de Ciencias Exactas se enseñaban la historia natural y las matemáticas puras y aplicadas. El título de ingeniero incluía tres cursos de dibujo de arquitectura para su graduación, puesto que era considerada 'una disciplina, un método de trabajo y un método de enseñanza'. En 1866 se sumó asimismo la cátedra de Bellas Artes y una escuela pública de pintura y dibujo, habilitada en un taller privado según el modelo académico tradicional. En 1933 De Lorenzi *“aconseja ampliar la formación en dibujo de sombras, claroscuro, perspectivas y color en consonancia con una arquitectura entendida como “el juego de las masas, los espacio, la luz y la profundidad”*. Ver Rigotti, Ana María. “Un plan de estudios para la carrera de Arquitectura. Nuevo pacto en el dominio

El hecho de intentar captar nuevos mercados que, como vimos en el capítulo I, estaban integrados por sectores en acenso, sumó a la propuesta de los arquitectos la necesidad de hacer visible su aporte estético. Así, el dibujo de imitación (artístico) pasó a ser además de un instrumento diferenciador de las demás profesiones universitarias un modo de llegar a los nuevos clientes.

La búsqueda de una estrategia con tal fin también halló en los fundamentos teóricos brindados por la enseñanza las herramientas necesarias. Si en el “dibujo de arquitectura”¹³⁰ era necesario ante todo “proceder mediante ejes” el modelado y la aguada (técnicas artísticas) abrían mayores posibilidades de trasmisión del proyecto a los neófitos, y clientes. Si para Guadet la elección de buenos modelados contribuía a la “educación del gusto”¹³¹, la idea de “educar o formar el gusto” planteaba una problemática particularmente importante en una sociedad móvil como era la argentina de comienzos de siglo XX, y especialmente en una ciudad como Rosario donde los nuevos clientes de los arquitectos no contaban con la tradición cultural de las clientelas de la elite porteña. Esto permitió a los arquitectos trabajar de manera más libre en la sugerencia de modelos y esquemas novedosos.

La importancia otorgada por Guadet al modelado, las aguadas y el dibujo de imitación como “formador del gusto” posicionó a estas técnicas propias de la arquitectura como recurso propagandístico de las obras destinadas al mercado inmobiliario en nuestro medio. Desde principios de siglo XX la problemática de ‘educar al gusto’ era un tema recurrente entre los arquitectos de nuestro país.¹³² Esto se advierte en las publicaciones de revistas donde no se exponían las plantas de los departamentos sino que se mostraban perspectivas y croquis (más atractivos y comprensibles por los clientes); y en las láminas que los arquitectos realizaban para mostrar los encargos a sus inversores. En Rosario, casos paradigmáticos de esta estrategia lo constituyeron Leopoldo Schwarz y Ermete De Lorenzi, con variedad de técnicas de dibujo empleadas sobre todo en proyectos de gran escala y *edificios de renta*.¹³³ Aunque el *dibujo de imitación* fue común a todos los estudios importantes de la ciudad.

Aquella expresión de Guadet a la que se recurría en publicaciones y en la definición misma de los planes de estudio revelaba el mecanismo más básico de aquel primer momento del proceso de profesionalización: si lo que ofrecían los arquitectos de original al mercado de la construcción era el arte, armar una franja de mercado para ello equivalía en términos menos comerciales a “formar el gusto”.

En este sentido el arquitecto a diferencia de los demás profesionales contó con un tipo de dibujo para cada caso: si la planta servía al arquitecto para distribuir la composición, el resultado, el efecto visual, espacial se mostraba en el modelado.

de la construcción” en VVAA. *Ermete De Lorenzi. Ideas, lecturas, obras, inventos*. Ana María Rigotti (Comp.), A.M. Rigotti editor, UNR, Rosario, 2003.

¹³⁰ Guadet refiere a los geométrales (plantas, cortes, vistas) cuando habla de ‘dibujo de arquitectura’.

¹³¹ Guadet, Julien. *Éléments et théorie...op.cit.* p. 68.

¹³² Ver Cirvini, Silvia Augusta. *Nosotros los arquitectos...op.cit.* pp.112-114.

¹³³ Ver Cutruneo, Jimena Paula. “Estrategias de intervención sobre el mercado de viviendas en la obra de los arquitectos Gerbino, Schwarz y Ocampo 1921-1943.”, publicación *3º Congreso Regional de Historia e Historiografía*, FHycs. De la UNL, Santa Fe, mayo de 2009.



Dibujo publicitario en tinta- L. Schwaz
(*Edilicia*, junio, 1937)



Lámina en lápiz- H. Largaía y Newton
(*Edilicia*, mayo, 1937)



Lámina en carbonilla- De Lorenzi
1930, FDDL

CAMBIO DE HÁBITOS. LA EDUCACIÓN DOMÉSTICA

A fines de la segunda década del siglo se empieza a percibir en las revistas de arquitectura y construcción de nuestro país la preocupación por la reformulación de las casas para usuarios de sectores medios, lógicamente motivado por la creciente pujanza del mercado de alquileres y el seguro rédito que suponía en distintos segmentos, desde el primitivo departamento de pasillo de 2 o 3 habitaciones, hasta el más pretencioso piso con todos los nuevos recursos para el equipamiento que, de hecho, se aplicaron a las residencias en las zonas más caras de la ciudad.

Aquí ya no se trataba de dar solución a “La mala vivienda que engendra, como es sabido, las peores lacras sociales, las más temibles enfermedades, los más execrables vicios y la delincuencia...”¹³⁴, sino más bien de la creación de un producto que pudiera salir a la caza del mercado, en donde no se buscaba mejorar condiciones de vida, sino rédito a las inversiones satisfaciendo a los clientes.

Si en un primer momento la educación del público tendiente a convencer futuros clientes se había apoyado en reafirmar la identidad artística del arquitecto; en el segundo momento donde los debates analizados en el apartado anterior ponen eje en lo científico y económico, la educación de la clientela se traslada del gusto a los hábitos sin descuidar el terreno ganado.

La difusión de esta educación doméstica en Rosario a través de la *Revista Edilicia* no se dirigía a los comitentes sino a los propios arquitectos, ingenieros y constructores participantes de la SIACO (quienes tenían acceso a esta publicación) entre quienes se intentaba establecer pautas comunes para convencer a los clientes de las transformaciones tipológicas emprendidas (compactación de la planta, reducción de circulaciones y superficies, etc.).

¹³⁴ Dassen, Juan Justo. “Algunas consideraciones sobre la vivienda obrera en la Argentina” (Comisión Nacional de Casas Baratas) en *Revista Edilicia*, Rosario, Febrero 1944. p. 15.

Las publicaciones argumentaban esta reformulación en el hecho de poder lograr una “simplificación de la casa para que el ama de casa trabaje menos”, es decir “considerar el gasto de ejercicio, no sólo el de construcción”¹³⁵. En estos escritos se retomaban temas abordados en el *Congreso Internacional de Arquitectura Moderna (CIAM)* de 1933¹³⁶ donde se ponía especial énfasis en la relación entre la organización de la planta y los trabajos domésticos realizados en la vivienda:

“...mientras que en la industria, la racionalización tiene como objetivos principales el aumento de la producción y la disminución del precio de coste, en la organización doméstica, ella busca simplificar la labor del ama de casa, esto disminuyendo su fatiga. Nosotros tocamos aquí un importante problema de la habitación: aquel de la fatiga exagerada que resulta del cumplimiento normal de los trabajos domésticos”¹³⁷...

La necesidad de estas modificaciones se reiteraba en artículos como *El problema de la cocina racional*¹³⁸ que lejos de hablar sobre la distribución espacial o el mobiliario del local, explicaba técnicas para cocinar más ordenadamente. Evidentemente, los argumentos de la transformación espacial se ligaban en estos discursos a las nuevas costumbres inducidas por las máquinas modernas que como veremos invadían el mercado.

Estos escritos “pedagógicos” dirigidos al profesional, como argumento teórico ante los clientes eran difundidos paralelamente por revistas de divulgación (Para Ti...Monos y Monadas) y publicidades donde se promovían ideas similares directamente a la población: hábitos de higiene y salud (ventilación/ iluminación de las habitaciones), hábitos culinarios, promoción del ahorro y economía doméstica, ventajas de la tecnología doméstica, racionalización del mantenimiento del hogar, utilización del mobiliario, etc. Por ejemplo, en la *Publicidad de Cocina ARGAS*¹³⁹, se ofrecía un menú variable de cuatro a seis personas, más desayuno y café por un gasto de 27 centavos por día, donde se incluían las recetas de los platos propuestos.

A fines de los años '30, la instalación de este discurso sobre la educación doméstica había trascendido los límites de la arquitectura. En el discurso de Nicolás Repetto pronunciado en el acto de iniciación de la *4ª Casa Colectiva del Hogar Obrero*, como lo anticipaba su título, afirmaba que “El ahorro constituye la base de todo esfuerzo cooperativo auténtico y sólido”.¹⁴⁰ De esta manera se convertía “en una forma de previsión indispensable”. En cuanto el mismo dignificaba, se proponía que todo “gobierno inteligente” lo debía alentar

¹³⁵ Albertini, Cesar. (Ing.)“El problema económico de la casa moderna” en *Revista Edilicia*, Rosario, Marzo 1937. p.23.

¹³⁶ Ver Bourgeois, Victor. “La organización de la habitación mínima” en *L’habitation minimum*, 2me. Congrès internat. D’ architecture moderne, Zurich, tercera edición, Julius Hoffmann Verlag Stuttgart, 1933. pp36. Victor Bourgeois (Brucelas). Entre 1929-1930 Vice presidente del CIRPAC (Comité internacional para la Realización de los Problemas de Arquitectura Contemporanea) encargado de dirigir los CIAM compuesto de grupos de diferentes países. Los textos de Bourgeois se encontraban presentes en las bibliotecas de profesores de la facultad local que de algún modo oficiaban de difusores de estas ideas. En este sentido no se puede dejar de destacar las semejanzas de temas que se presentaban en las publicaciones locales.

¹³⁷ Ibidem p. 36.

¹³⁸ “El problema de la cocina racional” en *Revista Edilicia*, Rosario, Octubre 1937. p. 28.

¹³⁹ “Publicidad de cocinas ARGAS” en *Revista de Arquitectura*, Buenos Aires, agosto 1933.

¹⁴⁰ Repetto, Nicolás. Discurso Pronunciado en el acto de iniciación de la 4ª casa colectiva del “Hogar obrero” y reproducido en *La Habitación Popular N°18*, 1939. pp.15-17.

como parte de la “educación financiera del pueblo que se impone como una necesidad de carácter impostergable”¹⁴¹.

EL AVISO PUBLICITARIO Y EL ARQUITECTO COMO GARANTE DE LA TECNOLOGÍA DOMÉSTICA

El aviso publicitario fue otro de los modos efectivos de convencer a clientes. Aunque este recurso no fue encarado por los arquitectos sino que fue masivamente difundido en revistas de divulgación y en revistas especializadas por las empresas de electrodomésticos, fueron muy fructíferos a la profesión en cuanto instalaron como ineludible para la vivienda moderna un equipamiento tecnológico que requería de profesionales.¹⁴²

Este vínculo entre tecnología y arquitectura, como sugiere Banham, tenía tradición en la disciplina desde aquella relación estrecha que se planteara con la ciencia desde el s. XIX.¹⁴³

De modo que los arquitectos tomaron esta cuestión como propia y la utilizaron como parte de su estrategia de posicionamiento.

“El arquitecto debe ser, además de un artista que concibe la obra, un hombre práctico que estudie la mejor forma de realizarla con economía y solidez, agregando a esta todos los halagos del confort requerido por las nuevas exigencias de los locatarios al tiempo que consiga el apetecido rendimiento para el capitalista, lo que sólo logrará un arquitecto de espíritu práctico y de plenos conocimientos de las necesidades del público... Dichosos los arquitectos del renacimiento, cuya única preocupación era la belleza de la obra!”¹⁴⁴

Por ese motivo las revistas de la *Sociedad Central de Arquitectos* en Buenos Aires o la *Sociedad de Ingenieros, Arquitectos y Constructores de Obras* en Rosario, acompañaron esta tecnificación con notas editoriales que alentaban el uso de los nuevos artefactos. Tal es el caso de notas como “*La electricidad, el confort y la belleza del hogar*”¹⁴⁵, donde se reproducía la inscripción “sea progresista: Electrifique su cocina” acompañada de un “plano ideal de una cocina moderna”, que en su condición de modélico se encontraba exento del resto de la casa y mostraba la disposición aconsejada para todo el mobiliario moderno (cocina, heladera, termo-tanque, etc.).

Otros artículos como “*El living room*”¹⁴⁶, o “*Cuartos de baño*”¹⁴⁷ se referían a las nuevas disposiciones de los espacios en un lenguaje poco académico tan simple como lo eran los de los anuncios al alcance de cualquier persona sin formación en arquitectura que se difundían en diarios y revistas. No casualmente el primero de los artículos ya había sido

¹⁴¹ Repetto, Nicolás, “El ahorro constituye la base de todo esfuerzo cooperativo auténtico y sólido” en *La Habitación Popular N°18*, 1939. p.17.

¹⁴² Como vimos en el capítulo I, al hablar del *edificio de renta* en altura, fue este tipo el primero en incorporar las tecnologías domésticas; y justamente este tipo inmobiliario requería de la participación de los profesionales arquitectos o ingenieros en sus proyectos. Veremos que en la mayoría de estas publicidades se ejemplifica y asocian los nuevos artefactos a los departamentos y edificios de renta en altura.

¹⁴³ Banham, Reyner. *Teoría y Diseño en la era de la máquina*, Nueva Visión, Buenos Aires, 1977. (Londres 1960)

¹⁴⁴ Christophersen, Alejandro. “Nuestra profesión frente a las exigencias de la actualidad”, *Revista de Arquitectura*, Año XVII, N°140, agosto 1932, p.367.

¹⁴⁵ “La electricidad, el confort y la belleza del hogar” en *Revista de arquitectura*, Buenos Aires, 1931. p.367.

¹⁴⁶ “El living room” en *El constructor Rosarino N° 74* (Artículo aparecido en La Nación), Rosario, Diciembre 1929. p. 35.

¹⁴⁷ “Cuartos de baño” en *Revista Edilicia*, Rosario, agosto 1937. p. 9.

publicado en las páginas de *La Nación*. De alguna manera estas notas acercaban argumentos como sucedía en el caso de la mencionada educación doméstica y tocaban con ella puntos comunes.



(Edilicia, abril, 1942 p.37)



(Edilicia, junio-julio, 1941 p.3)

Como en estas revistas los destinatarios eran los propios arquitectos, ingenieros y constructores y a través de ellos podían llegar a posibles inversores, allí las ventajas de la tecnificación se definían directamente en términos de rentabilidad.

Otro es el caso de artículos del tipo de “*La heladera en la casa*”¹⁴⁸ o “*El confort del hogar: la iluminación*”¹⁴⁹, que más allá de los consejos sobre la conveniencia de un tipo u otro de iluminación artificial, no dejaban de ser anuncios comerciales, como en este último caso, tomados del *Boletín Phillips*, aunque adquirirían la forma de notas técnicas e informativas.

Lo interesante es que en las revistas para arquitectos y constructores este tema trascendió el aviso publicitario. Los artículos donde se publicaban casas y edificios de renta, no fueron ajenos a este fenómeno;¹⁵⁰ más bien lo incorporaron, haciendo de estos electrodomésticos los cebos para atraer rentas seguras a aquellos edificios que constaran “de distribución central de agua caliente y calefacción, ascensores, incineradores...”¹⁵¹

Lo que hacía más evidente esta ‘venalización’ de la casa, era que se la ponía en el mismo plano que alguno de los artefactos que proponía la modernización, no sólo porque se relativiza el valor de la vivienda a su equipamiento:

“me gusta el departamento... lo alquilaría, si tuviera cocina eléctrica”¹⁵²

¹⁴⁸ “La heladera en la casa” en *Revista de Arquitectura*, Buenos Aires, 1932. p. 230.

¹⁴⁹ “El confort del hogar: la iluminación” (del boletín Phillips) en *El Constructor Rosarino* N° 66, Rosario, Abril 1929. p. 18.

¹⁵⁰ Hay que destacar que la publicación de obras en revistas especializadas constituyó una importante manera de difusión de los estudios de arquitectura y su jerarquización dentro del círculo profesional. La publicación de obras a inaugurar en revistas de divulgación y diarios también era común y acercaba los estudios de arquitectura a posibles clientes.

¹⁵¹ “Edificio de renta, arq. Delannoy (Bs. As. Y San Juan)” en *Revista Edilicia*, Rosario, Abril 1937. p. 23.

¹⁵² “Publicidad de cocinas” en *Revista de Arquitectura*, Buenos Aires, Octubre 1938. p. 430.

“Es mi experiencia que refrigeradores eléctricos en las casas de departamentos aumentan su renta, dice el arquitecto Louis Newbery”¹⁵³

“El imán comercial es una buena presentación y... Otis presenta bien. ¿Porqué es que algunos edificios atraen al público más que otros?”¹⁵⁴

sino porque, más aun, las ventajas del propio artefacto eran comparables a las de la casa en la búsqueda de “El máximo rendimiento con el mínimo consumo”¹⁵⁵ Clarificando, de esta manera, que en ambos casos, se trataba de productos para el mercado.

(Revista de Arquitectura, oct., 1938 p.430)

(Revista de Arquitectura, febrero, 1936 p.41)

A pesar de la afirmación de Iglesia¹⁵⁶, de que para muchos arquitectos la incorporación de esta tecnología doméstica fue suficiente a la reformulación del hogar moderno, no pudiendo tal vez ser de otro modo, ya que, quizás este haya sido el único aspecto en el que la demanda de la clientela argentina permitía ciertas modificaciones, entendemos que este fue un modo de acercamiento al público pero de ninguna manera la verdadera renovación pasó exclusivamente por allí. Aunque el tema de los artefactos domésticos fue uno de los más claros en la explicación de este fenómeno de mercado, como vimos en los apartados anteriores estas revistas hacían mención a otros elementos promotores de la mercantilización de las viviendas, recursos capaces de hacerlas más vendibles como materiales, estética, ubicación, etc.

Lo que si resulta indiscutible es que el tema de la incorporación de tecnologías domésticas tuvo un alcance que superó ampliamente a los especialistas y esto contribuyó en su

¹⁵³ “Publicidad de General Electric” en *Revista de Arquitectura*, Buenos Aires, Febrero 1932. p. 6.

¹⁵⁴ “Publicidad de Otis” en *Revista de Arquitectura*, Buenos Aires, Febrero 1932. p.8.

¹⁵⁵ “Publicidad de cocinas ARGAS” en *Revista de Arquitectura*, Buenos Aires, Abril 1932. p. XCIV.

¹⁵⁶ Iglesia, Rafael. “El 29: espejo de la arquitectura” en *Nuestra arquitectura*, Buenos Aires, 1980. p.74.

posicionamiento ante el público. Numerosas publicidades de electrodomésticos comenzaron a fines de los '20 a tomar un lugar protagónico en las revistas de divulgación. Cocinas eléctricas, heladeras, sistemas de calefacción, ascensores, incineradores, estufas y calentadores de agua, eran exhibidas en publicidades que incluso aparecían acompañadas de notas editoriales que explicaban las bondades de dichos productos. Las páginas de las revistas de actualidad se hicieron eco de la fiebre de consumo y promovieron las cualidades de estos artefactos.¹⁵⁷

Esta mención a la tecnología como factor indispensable en la habitación moderna, asoció electrodomésticos, confort y vida moderna. De este modo en 1935 en la revista rosarina *Monos y monadas* (como en otras revistas de los '30) es incesante la exposición reiterada de una propaganda de la *Compañía Argentina de Luz y Fuerza* donde se muestran dos imágenes contrapuestas: Cocina moderna a gas (higiene, rapidez, comodidad, economía...) y cocina antigua (hollín, humo, incomodidad...), seguidas de la leyenda "elija usted"¹⁵⁸, frase que como expresara Yaqüinto transmitía "...el mito de lo moderno en Rosario"¹⁵⁹.

En esta cuestión de encontrar recursos para hacer vendible a una casa, las revistas de los organismos que agrupan a ingenieros arquitectos y constructores (*El Constructor Rosarino*, *Edilicia* en Rosario) mostraban abiertamente sus intereses, cuestión que se camuflaba en las revistas puramente de arquitectura. Esta apertura también fue patrimonio de las publicaciones de divulgación entre los no calificados. Los artículos de estas revistas eran más generosos en cuanto a dar sugerencias y consejos para lograr mejores beneficios. En las publicaciones de la SCA, por el contrario, estos suplementos para la especulación se encontraban camuflados tras las publicidades y no como notas editoriales de la revista.

Hay que reconocer que estas revistas, en su calidad de contenedoras de consejos, ejemplos y muchas veces con un lenguaje desprejuiciado y elemental, sencillo incluso para quienes no contaban con formación académica, tomaron en cierto punto el rol de manuales fácilmente accesibles, más simples y sin ataduras. Manuales, que no se escandalizaron ante los avisos especulativos, a diferencia de los 'verdaderos' manuales, tal vez por su carácter más efímero o porque podían incorporar la publicidad, elemento que nos posibilita desentrañar los verdaderos intereses que la arquitectura para la venta se planteaba, tratando para su fin primordial (la venta), de hacer entrar sus proyectos "dentro de las líneas clásicas de probada predilección colectiva" ...¹⁶⁰

¹⁵⁷ Ver Correa, Alejandra. "El hogar, dulce hogar porteño y de clase media (1860-1950), en *Todo es Historia* N°320, marzo, 1994. p.16. Sobre la introducción de electrodomésticos en Buenos Aires, ver Liernur, J.F./ Silvestri, G. *El umbral de la metrópoli. Transformaciones técnicas y cultura en la modernización de Buenos Aires (1870-1930)*, Buenos aires, Sudamericana, 1993. Ballent, A. "La casa para todos: grandeza y miseria de la vivienda masiva" en *Historia de la vida privada en Argentina*, tomo III, Devoto, Fernando/ Madero, Marta. (comp.) Ed. Taurus, Buenos Aires, 2000.

¹⁵⁸ Propaganda de la Cía. Argentina de Luz y Fuerza en *Monos y Monadas* N° 34, 37, 38, 39, 43, 49, 50, 51, 52, 53, 55, 56, 58. Rosario, 1935.

¹⁵⁹ Yaqüinto, Ernesto. "La modernidad como objeto de consumo" en *Para una Historia de la Arquitectura Rosarina*, 3ª parte, *PREVER* N°5, año I, Rosario, septiembre 1983. p. 14.

¹⁶⁰ en *Mundo Argentino*, 28 de julio de 1943. p. 50.

Las revistas de arquitectura locales (tengamos en cuenta que eran de arquitectura, construcción e ingeniería), a diferencia de las de Buenos Aires, mostraron un discurso directo respecto de estas cuestiones, que ofrecía algunas herramientas para exponer frente a posibles clientes legos en la materia. En este sentido las 'recetas' sugeridas son del mismo tono que las que aparecen en revistas de divulgación o diarios de la época aunque con mayores referencias teóricas.

FOLLETOS, CATÁLOGOS Y LEGAJOS

Si el dibujo de imitación era un modo de hacer visible y convencer al cliente de la realización de un proyecto ya encargado, los folletos, catálogos y legajos resultaron útiles para conseguir inversionistas o vender proyectos ya realizados a terceros.

Esta estrategia, más directa, consistió en la exposición del producto a vender. La propaganda de los edificios comenzó a ser en los años '30 parte del trabajo de los arquitectos. En 1935 una publicación de un caso extranjero en la revista *Nuestra Arquitectura* daba cuenta de ello.¹⁶¹ Allí entre los cálculos de rendimiento, beneficios y amortización de la inversión de un edificio en altura se sumaba como un *item* más entre comisiones, luz y decoración, la "propaganda" representando aproximadamente un 5% de la posible renta obtenida del alquiler de los departamentos del edificio.

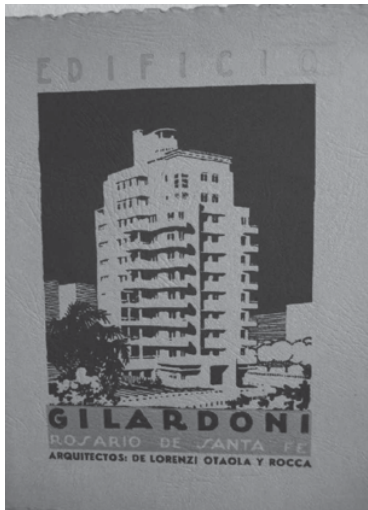
Otra manera de publicitar obras fue la elaboración por parte de estudios de arquitectura de folletos donde se presentaba un edificio o el propio estudio era propagandizado mediante una exposición de sus obras más destacadas. Dentro de esta estrategia pueden a su vez distinguirse distintas modalidades que respondían a los diversos tipos de públicos. Algunos de carácter meramente arquitectónico donde se exponían fotografías del edificio y sus plantas, otros donde la arquitectura es sólo una imagen y en la exposición toman centralidad otros aspectos inmobiliarios como la ubicación, la referencia por escrito a comodidades y formas de pago.

El folleto que el estudio De Lorenzi, Otaola y Rocca (DOR) realiza en 1938 para publicitar el *Edificio Gilardoni* se cuenta entre los más significativos. Allí se matizaba información meramente arquitectónica con ciertas ventajas inmobiliarias del emprendimiento como las "comodidades generales" (referidas a los espacios y equipamientos comunes), los "servicios generales" (referidos a las tecnologías incorporadas para el confort) y las "comodidades de los departamentos" (que incluían desde la instalación de artefactos electrodomésticos hasta las dimensiones de locales y materiales de terminación).

El folleto de 16 páginas contaba con los planos de los 10 pisos que comprendían el edificio y un listado de los valores para los alquileres discriminados por planta y según la orientación (sobre el jardín de calle Oroño o sobre el lateral de calle Rioja). El diseño de la tapa alternaba los tonos bordeaux y plateados en la combinación de distintas tipografías, con la perspectiva del edificio, simplificada por claros oscuros.

¹⁶¹ en *Nuestra Arquitectura*, Buenos Aires, noviembre de 1935. pp.121-123.

Los chalets que aparecen en el folleto de Quincke, Mitchell y Chute en San Isidro en cambio ponían énfasis en la operación inmobiliaria del loteo y la imagen que las casas conferirían a la urbanización. En este sentido, la opción por mostrar sólo fotos exteriores de las viviendas y el plano del conjunto enfatiza la unicidad sobre todo estilística. Al folleto se suman algunas características financieras del emprendimiento.¹⁶²



Se vendieron en \$ 20.000 }
 \$ 1.000 }
 \$ 20.000 }
 \$ 20.000 }

BRAVO BARROS & Cia.
 381 - SAN MARTIN - 381

CUATRO CHALETS EN SAN ISIDRO

Sobre el Barrio Parque Aquirre
 Calle Almatuente esquina Fernandez Spiro

PLANO DE UBICACION

1913

Izq. Folleto Edificio Gilardoni -FDDL. Der. Folleto Chalets en San Isidro -FDDL.

DEPOSITOS DE AHORRO A PREMIO

INSTITUTO DE PREVISION Y AHORRO PARA EDIFICACION SA

ROSARIO - CORDOBA 1316 - TEL 28794

NUESTRA INSTITUCION ES LA UNICA EN LA REPUBLICA QUE HA MODELADO EL PLAN QUE USTED NECESITABA PARA OBTENER

LA VIVIENDA PROPIA SIN SACRIFICIOS

NUESTRO DEPARTAMENTO TECNICO CONFECCIONARA A USTED LOS PLANOS DE LA VIVIENDA QUE NECESITA DE ACUERDO A SUS ACTIVIDADES O PROFESION, COMO SER:

- CONSULTORIOS
- CASA HABITACION
- LOCALES PARA FARMACIAS
- GRANJAS
- TALLERES
- ALMACENES
- ESTACIONES DE SERVICIO
- Y TODA OTRA CLASE DE EDIFICACION

INFORMESE

¡¡\$ 0.20 Diarios!!

Y CON ELLOS TODAS ESTAS VENTAJAS.

Una Casa Gratis

POR UN VALOR DE \$ 20.000.-

4 Adjudicaciones de \$ 2.000.-	
45 " " " 200.-	
450 " " " 20.-	
4.500 " " " 5.-	

AUTORIZADO POR EL SUPERIOR GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

Sistema registrado en el Registro Nacional de la Propiedad Intelectual, Literaria y Científica, al amparo de la Ley N° 11.723.

Capital Autorizado \$ 250.000.-

SEDE SOCIAL:
 CORDOBA 1316
 ROSARIO

TELÉFONOS:
 GERENCIA 29209
 PRODUCCION 28794
 " 6436

AGENCIAS EN TODA LA REPUBLICA

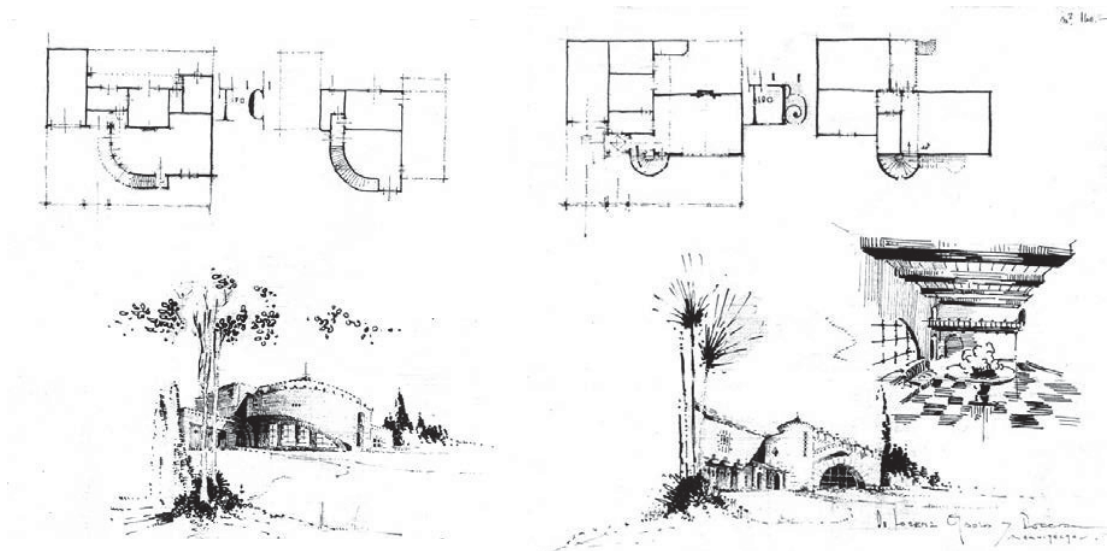
Folleto del Instituto de Previsión y ahorro para edificación. Estudio De Lorenzi, Otaola, Rocca.- FDDL.

Otro tipo de folleto como el del *Instituto de Previsión y Ahorro* no referían sino simbólicamente a la arquitectura ya que era destinado a créditos y préstamos. El estudio DOR participaba de la entidad y diseñaba sus folletos lo que mostraba además que los arquitectos participaban del mercado también como diseñadores gráficos.

¹⁶² De Lorenzi conservó este folleto en su estudio. Los bosquejos de De Lorenzi que acompañan este folleto traducen su intento de reconstruir las plantas a partir de las fotografías. Las anotaciones de los precios a los que se vendieron, nos dan la pauta de que este loteo sirvió de referente para operaciones inmobiliarias posteriores, haciendo explícita esta simultaneidad lucrativa- proyectual.

Un ejemplo del segundo tipo de folleto donde lo que se promocionaba no era una obra o un emprendimiento inmobiliario sino el estudio de arquitectura o el propio profesional es el realizado por Schwarz luego de la separación de Gerbino y Ocampo (ver capítulo IV). Allí, en un formato a modo de revista se sucedían fotografías y planos de distintas obras de envergadura realizadas por el arquitecto con la sola indicación de su ubicación en la ciudad, mostrando su trayectoria profesional.

El catálogo en cambio implicó otros recursos y búsquedas. En ellos se percibe una búsqueda que va más allá del proyecto encargado. El encargo sirve de disparador de nuevas ideas paralelas al diseño que se “debe” realizar, y estas se constituyen en una suerte de catálogo disponible o ensayos, muchas veces haciendo referencia al ahorro de superficies de las diferentes ‘soluciones’.



Catálogo Viviendas y Casas chicas en Mar del Plata, Arq. De Lorenzi, 1935. FDDL.

Los legajos tuvieron una utilidad diferente. Construidos con información técnica precisa sobre la construcción y generalmente implementados en los casos de prototipos de viviendas individuales, el legajo resumido en una hoja que contenía planos y demás datos de referencia fue sumamente productivo en emprendimientos como los del BER realizados por Hernández Larguía y Newton. A través de estos legajos los arquitectos y el propio banco podían mostrar las variantes a los compradores que luego de elegir el prototipo ajustaban la propuesta. De esta manera el legajo comienza a ser parte de la estrategia de venta a diferencia de los folletos de las entidades de crédito de comienzos de siglo donde no figuraban los planos sino solamente las condiciones de las hipotecas o créditos.

De Lorenzi también realiza estos legajos para los prototipos de viviendas de la *Compañía Santafesina*.

Esta variedad de formas de presentación de edificios y trayectorias profesionales, mostraban hacia finales del periodo en estudio que los arquitectos llegan a un alto grado de

especialización en la intervención de viviendas para el mercado. La profesión manifestaba finalmente que la vivienda mercancía se encontraba en su haber.

LA PROFESIÓN EN ROSARIO Y SUS INSTITUCIONES

Para delimitar los alcances de la actuación de los arquitectos rosarinos sobre el mercado de viviendas trabajaremos con tres temáticas: la primera referida a la matrícula, su relación respecto de otras ciudades importantes del país, y su participación en este nuevo nicho de mercado. En segundo lugar abordaremos las problemáticas de las asociaciones profesionales en nuestra ciudad y sus pujas internas para definir su área de actuación. Finalmente indagaremos el rol que cumplió la enseñanza y la participación académica de los arquitectos, a través de la creación de la escuela de arquitectura local, en el posicionamiento de la profesión.

LA MATRICULA Y SU PARTICIPACIÓN EN EL MERCADO

A comienzos de los años '20 Rosario era la segunda ciudad del país en número de arquitectos y habitantes. Sin embargo, la diferencia con los profesionales de Buenos Aires era notable. Mientras en la capital se encontraba el 92% de la matrícula del país en nuestra ciudad contábamos con el 4% y el 4% restante estaba repartido en el resto del país. Además, si en Buenos Aires la proporción de arquitectos por habitante era del 0,023%, en Rosario dicha proporción, que también secundaba a la capital, era mucho menor (0,006%).¹⁶³

Los mismos provenían de formaciones muy diversas, en la mayoría de los casos por tratarse de inmigrantes con origen en distintos países del extranjero. A partir de esta fecha comenzaron a llegar los primeros graduados de la UBA y este fue en la ciudad uno de los principales motivos de disputas. En el marco de esas controversias por la validez de los distintos títulos es que esos primeros graduados en el país establecidos en Rosario dan origen a la primera escuela de arquitectura local. Esto resultó importante en tanto, además de la marca de la reforma universitaria, esta escuela estaría caracterizada por una joven generación que pondría esfuerzos para hacerse camino en la práctica profesional. Para los profesores, muchos de ellos recientemente graduados, resultó evidente la importancia de consolidar las prácticas profesionales en la formación. En este contexto, la puja local por acceder al mercado de viviendas fue uno de los puntos fuertes del posicionamiento profesional de los arquitectos, ya que en los programas donde se requería de cierta representación (como instituciones) no era discutida su participación.

¹⁶³ En la ciudad de Córdoba el porcentaje de arquitectos por habitantes era de sólo 0,002%.

Los primeros matriculados argentinos llegaron a Rosario a fines del siglo XIX y rápidamente ocuparon lugares de importancia en el mercado de la ciudad y en la administración pública, mostrando la falta de aspirantes calificados. Este es el caso del ingeniero Ramón Araya (1864-1932), dos veces director de Obras Públicas local, diputado provincial (partido Constitucionalista), convencional por el departamento Caseros y fundador del *Centro La Propiedad*.¹⁶⁴

Hacia 1920 aun la proporción de arquitectos extranjeros en nuestra ciudad era importante, del mismo modo que sucedía en otras actividades. Sin embargo, Rosario era en 1922 la ciudad con mayor número de arquitectos luego de Buenos Aires. Además la cantidad de constructores e ingenieros era menor que en algunas otras ciudades (como La Plata, Mendoza o Córdoba) lo que contribuía a aumentar la proporción de arquitectos en el total de actores en la construcción respecto de esas ciudades aumentando su visibilidad.

Nº DE PROFESIONALES POR CIUDADES PARA EL AÑO 1922					
CIUDAD	Nº DE ARQUITECTOS	Nº DE CONSTRUCTORES	Nº DE INGENIEROS	Nº DE DECORADORES	Nº DE DIBUJANTES DE ARQ.
ROSARIO	16	50	55	-	-
SANTA FE	5	19	18	-	-
SAN LUIS	-	3	2	-	-
MENDOZA	2	56	37	-	-
CORDOBA	3	19	104	-	-
LA PLATA	8	99	19	-	-
MAR DEL PLATA	-	27	-	-	-
BUENOS AIRES	372	1850	844	24	30
DIPLOMADOS EN LA UBA	256	-	703	-	-
NO DIPLO. EN LA UBA	116	-	141	-	-

CUADRO Nº 17 FUENTE: Los datos fueron extraídos y procesados del "Anuario de Arquitectura e Ingeniería de la República Argentina". Petronio Escudero. Editado por la Revista de Construcción. Buenos Aires. 1922.

Respecto de los constructores, el 87% se encontraba en Buenos Aires, y del 13% restante sólo el 2% pertenecía a Rosario. Los ingenieros de la ciudad de Buenos Aires alcanzaban un 78% del total del país, perteneciendo a Rosario el 5% del 17% restante.

Nº DE PROFESIONALES EN ROSARIO AÑO 1929			
ARQUITECTOS	CONSTRUCTORES Y EMPRESAS CONSTRUCTORAS	INGENIEROS CIVILES	AGRIMENSORES
15	108	67	13
Nº DE PROFESIONALES EN ROSARIO AÑO 1933			
ARQUITECTOS	CONSTRUCTORE Y EMPRESAS CONSTRUCTORAS	INGENIEROS CIVILES	AGRIMENSORES
35	119	69	2

CUADRO Nº 18 FUENTES: para 1929 *El Libro Colorado, Guía Express de los teléfonos*, Provincia de Santa Fe, Córdoba, y Entre Ríos, Ed. Mazza, 1929. Para 1933 *Guía Oficial de la provincia de Santa Fe*, Director: José D. Cuestas Acosta, 2ª edición, Santa Fe, 1933.

A fines de la década del '20 la cantidad de arquitectos no había variado cuantitativamente respecto de comienzos de la misma década e incluso el aumento de la población de la

¹⁶⁴ No es un dato menor que Araya sucediera al ingeniero Héctor Thedy -(1870-1916), concejal del partido demócrata progresista, subsecretario de hacienda provincial y Director de Obras Públicas durante tres intendencias- como director de Obras Públicas, asumiendo esta tarea como una carga por no contarse con aspirantes.

ciudad había hecho bajar su proporción respecto de 1922 a un 0,004%. Sí en cambio había aumentado el número de constructores y empresas destinadas a la construcción y en menor medida el de los ingenieros.

El salto cuantitativo en la matrícula se registra para los primeros años de la década del '30 cuando evidentemente se habían asentado los primeros graduados locales. Para mediados de esta década los arquitectos se habían duplicado en tanto que los demás participantes de la construcción se mantenían estables respecto de años anteriores. Además, el estancamiento demográfico hacía incrementar el número de arquitectos por habitante a un 0,008%.

Pero lo realmente significativo no fue el número de arquitectos que en la tercera década del siglo actuaban en la ciudad sino los cambios cualitativos que incorporaron al mercado mediante la modificación de los *tipos inmobiliarios* (ver capítulo I). De todos modos también estos cambios fueron significativos por la modificación en la composición de los actores de la construcción: del tercio que eran a comienzos de los '20 respecto de los ingenieros, a mediados de los '30 ya habían alcanzado la mitad.

Teniendo en cuenta que según el censo de 1910, en Rosario el 10% de las construcciones eran conventillos, vemos que los porcentajes de viviendas mercancías en el total de permisos de construcción para fines de la décadas del '20 y el '30 habían aumentado considerablemente (podemos pensar que este fenómeno fue producto de la diversificación de tipos inmobiliarios de viviendas mercancías que promovieron los arquitectos).

La participación de los arquitectos en estas viviendas fue variando y estuvo más ligada a los vaivenes del mercado que a un aumento progresivo de la matrícula.

% MERCANCÍA	VIVIENDAS	22%	37%	38%	29%	30%	20%		71%
AÑO		1927	1929	1930	1931	1932	1933		1937
arquitectos		7 (12%)*	25 (28%)	26 (34%)	4 (12,5%)	2 (6,66%)	2 (20%)		48 (12%)
ingenieros		8	29	7	5	6	-		39
constructores		29	18	21	11	14	5		77
Total VM		57	89	76	32	30	10		402

CUADRO N° 19 *Porcentaje de participación de la profesión de arquitectos en el total de permisos otorgados a los matriculados en la SIACO. FUENTE: Permisos de construcción publicados en *El Constructor Rosarino* (1927-1933), y en *Revista Edilicia* (1937) Idem. Gráfico N°9.2. del Capítulo I.

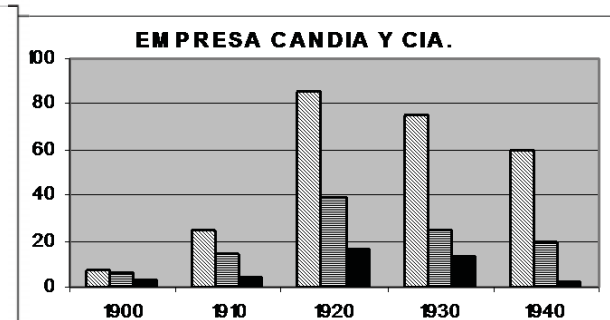
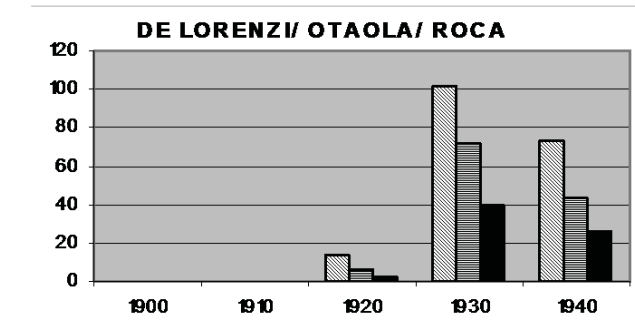
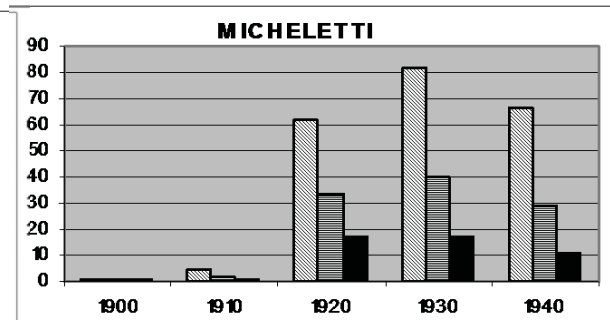
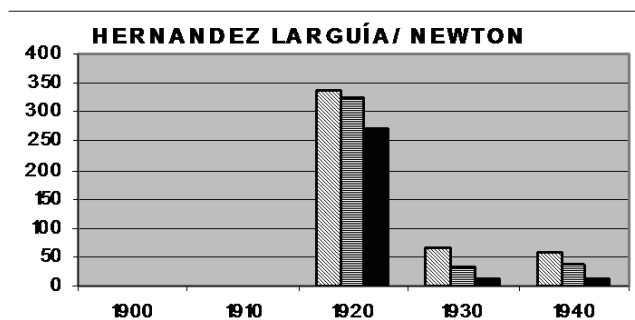
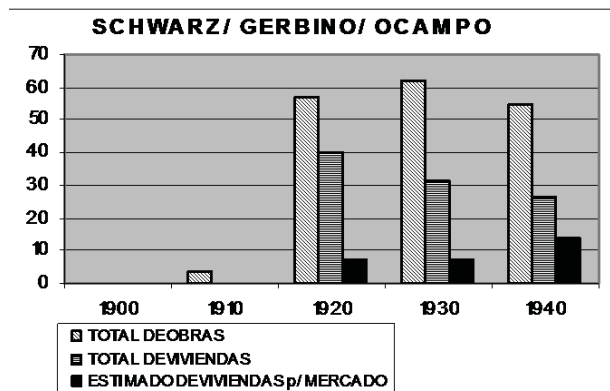
En este sentido, el pico de participación de los arquitectos se produce entre 1929 y 1930 coincidente con el pico de alza en la construcción que era acompañado por el *boom* de los *edificios de renta* en altura realizados por los primeros estudios locales graduados en el país. En esos mismos años se encontraba en su apogeo la construcción de las casas del *Banco Edificador Rosarino* que representó un número significativo entre los permisos otorgados en la ciudad a los matriculados en la SIACO.

Lo que resulta importante destacar es que la mayor participación de arquitectos, coincidió con los momentos de reformulación tipológica que analizamos en el capítulo I.

En este sentido si bien no podemos corroborar un aumento progresivo de la participación de los arquitectos en el mercado de viviendas en los años siguientes, el análisis que expusimos

en el capítulo I, referido a los tipos inmobiliarios, muestra que sí los aportes de los arquitectos fueron incorporados en estas viviendas y por tanto puede pensarse que ese pico de participación de los mismos, instaló ciertos modos resolutivos en el accionar sobre estas viviendas que luego se generalizarían también para otros profesionales y constructores: sobre todo la compactación de la planta.

Los siguientes cuadros muestran la producción de obras de los estudios de arquitectura que analizaremos en el capítulo siguiente. En ellos puede advertirse que la actividad de los estudios más destacados de la ciudad (y de la empresa constructora *Candia y Cía.*) también acompañaba los movimientos del mercado.



GRAFICOS 26-27-28-29-30 NÚMERO DE OBRAS DEL ESTUDIO POR DÉCADAS. FUENTES: Catálogo FDDL- Directora A.M. Rigotti, UNR editora, Rosario 2000; Archivo Documental Empresa Candia y Cía (gentileza de Carlos Candia, inédito). Relevamiento de obras del estudio Hernandez Larguía y Newton, (Pampinella, S./ Yaquinto, E., inédito); Catálogo de obras de José Gerbino. Publicado en *Una Modernidad sin Vanguardia*. La obra de José Gerbino en Rosario. comp. Ebe Bragagnolo. La Cubana División gráfica, Rosario, 2001. *Fichas Obras de Arquitectura Arq. Micheletti* (gentileza grupo de Investigación Micheletti, arquitectura Familia y empresa –Directora E. Bragagnolo, inédito)

A pesar de que, como veremos en el siguiente capítulo, cada estudio mantendrá trayectorias singulares que se verían reflejadas también en su relación con las viviendas mercancia, en general todos ellos coinciden con un gran número de viviendas para el

mercado concentradas en la segunda y tercera década del siglo, siguiendo la tendencia de alza o baja del volumen total de obras. Evidentemente las viviendas significaban un caudal importante del total de proyectos y dentro de ese programa las viviendas para el mercado contaron en general con una producción importante, lo que supone fueron un factor decisivo en el posicionamiento de estos arquitectos.

COFRADÍAS CON ORIGEN EN LA REGULACIÓN DEL MERCADO: LA DISPUTA ENTRE PROFESIONALES E IDÓNEOS

En 1906 se había fundado la *Sociedad de Ingenieros, Arquitectos, Constructores y Anexos* (SIACoA) de Rosario cuya denominación evidenciaba el orden jerárquico de cada profesión. Dicha institución fue presidida por ingenieros hasta 1912, cuando el arquitecto Joaquín Presas llega a la presidencia.

En el contexto de la búsqueda de profesionalización del aparato administrativo que mencionábamos en el capítulo II, en 1918, a través de la Ordenanza N° 18 (31 de mayo de 1918) el municipio reglamentaba las profesiones intervinientes en la construcción de la ciudad.

Por entonces, se consideraba idóneos a aquellos ingenieros y constructores sin título habilitante, pero especialmente autorizados tras un examen por el *Departamento de Obras Públicas de Rosario*. De hecho el único Reglamento Municipal de edificación disponible en la región, el de la ciudad de Rosario de 1890, establecía la obligación de inscripción de los responsables de toda construcción en su ejido, admitiendo que cada cual exhibiera el título obtenido —en general extranjero—, o que dos testigos dieran fe de la experiencia previa acumulada. Basta mirar los registros para notar las grandes disparidades de preparación entre los autores de proyectos y construcciones similares; diversidad expresada en expedientes en donde un nombre garabateado, o una cruz y el testimonio del empleado Jefe de la Oficina Municipal reemplazaron las firmas de los que no sabían hacerlo, colindando con sellos formales y títulos de ingenieros, arquitectos e ingenieros- arquitectos. A través de esta regulación, la presencia de profesionales venía a reemplazar la actuación que hasta el momento llevaban a cabo idóneos registrados en la municipalidad. La nueva disposición daba a los arquitectos, ingenieros, y constructores (o egresados de escuelas industriales) la exclusividad de las construcciones comprendidas entre los bulevares Pellegrini y Oroño, no pudiendo los últimos, superar un piso alto. Los diplomados por la municipalidad debían entonces actuar por fuera de este radio sólo con construcciones de planta baja, lo que evidenciaba además del privilegio de ciertas formaciones profesionales la intención de mantener en el centro una calidad edilicia jerárquica respecto del resto de la ciudad.¹⁶⁵

En esta disputa de los profesionales universitarios, Rosario se ubicó como pionera y los debates iniciados en este sentido por el Ingeniero Ramón Araya pronto tomarían alcance nacional, cuando éste los trasladó al *1º Congreso de la Ingeniería* en 1921.

¹⁶⁵ Desde 1905 la ley N° 4560, por la cual la Argentina se sumaba al tratado de Montevideo de 1899, exigía exámenes de reválida en las instituciones educativas nacionales a los diplomados en el exterior.

La pretensión de avanzar en la profesionalización de la construcción, reclamada por las primeras promociones de ingenieros y arquitectos en la universidad local, fue duramente resistida por los idóneos y matriculados en nombre de derechos adquiridos, razón por la cual la reglamentación sufrió marchas y contramarchas a lo largo del período.¹⁶⁶

Paralelamente a la disputa que se producía entre las profesiones, y entre estas y los idóneos, la revista *La Ingeniería* apoyaba el debate con la publicación de artículos pertinentes. Así desde 1918, como vimos en el segundo apartado de este capítulo, una serie de publicaciones incentivaban la actuación de los expertos universitarios en materia urbana.

La mencionada ordenanza de 1918, disponía tres categorías (profesionales, técnicos y diplomados) cada cual con la autorización de firmar y dirigir diferentes complejidades de obras. La misma fue refrendada al año siguiente por un decreto provincial (16 de mayo de 1919) que incluía la imposición del agrimensor para planos de catastro, pero ambas serían derogadas.

Esa ordenanza restringía la actuación de quienes no contaban con título universitario a ciertas zonas de la ciudad y a edificios de pocas plantas. Esta jerarquización de los títulos universitarios promovida por el ingeniero Araya fue resistida desde la *Sociedad de Ingenieros, Arquitectos y Constructores de Obras* (SIACo). Desde allí se conformó una comisión encargada de presionar a las autoridades municipales y provinciales en defensa de los idóneos cuyos planos estaban siendo rechazados por efecto de la ordenanza N° 18.

El debate revelaba la tensión que subyacía al mercado de la construcción en Rosario a la vez que ponía en cuestión el grado de legitimación que cada empresario ofrecía.

Pero la ordenanza N° 18 no resultaba suficiente para R. Araya, quien a fin de protestar por la falta en la misma de suficientes diferencias entre los idóneos y los diplomados, funda en 1918 el *Centro de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores Titulados* de Rosario, buscando una ley reglamentaria del ejercicio profesional. Quedaba así enfrentado a la SIACo.

Araya, insistiendo en la necesidad de un profesional diplomado en el país al frente de cada obra, apela al intendente quien veta la ordenanza; retirado este veto por otro intendente, recurrirá a su peso político, contactando a otras sociedades profesionales, a los diputados provinciales y al poder ejecutivo, que en 1919 reglamentará un registro de profesionales.

La segunda década del siglo XX, encontraría distintos motivos para plasmar la disconformidad de los profesionales universitarios de la construcción respecto de sus competidores en el mercado. Así por ejemplo, Ramón Araya en la conmemoración del primer año del *Centro de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores Titulados* de Rosario, decía:

“... cuando se cruzan las largas distancias del territorio nacional, por los ferrocarriles o por sus largos ríos, en cualquier sentido, se observan las ciudades y pueblos edificados casi exclusivamente por el Maestro de Obras, feos, chatas, uniformes, como ingenio espeso y oscuro que las concibió. Su forma sin belleza, sus aberturas sin gracia, sus malos revoques, sus manchas de humedad, repugnan y alejan. Falta la alegría de vivir, la sanidad de las viviendas, la distribución cómoda, la selección de materiales según

¹⁶⁶ Ver Capítulo II.

climas y las exposiciones; no hay la senda graciosa ni el árbol oportuno ni el punto de vista, ni el sitio poético. Faltan todas estas atracciones del alma, faltan todas esas cadenas invisibles que atan a los individuos a la tierra natal, cuya falta hará indiferente el desprenderse mañana en busca de otros lugares donde emigrará buscando esa belleza y esa gracia, que polariza eternamente las almas.”¹⁶⁷

La idea de profesionalizar el accionar sobre la ciudad ganó cierto consenso, al igual que la urgencia de nuevos reglamentos y controles, en la medida en que se multiplicaban las denuncias por accidentes y vicios en la construcción.

“...la conspiración constante del gremio de constructores, en su mayor parte incapaces de concebir la finalidad social que impone realizar las obras con las mejores previsiones para el alojamiento, esparcimiento y trabajo de las poblaciones densas. En cambio rivalizan entre ellos a quienes pueden burlar mejor las ordenanzas, de suerte que el constructor de mala fe está probablemente más indicado para ejecutar mayor número de obras.”¹⁶⁸

Sin embargo, en 1922, bajo la presidencia de Gerbino, la lucha de la comisión formada por la SIACo tuvo éxito rotundo anulándose ese mismo año los efectos de la ordenanza N° 18; otorgando además beneficios a quienes sin título profesional tuvieran más de diez años de ejercicio de la profesión, tal era el caso del presidente de la Sociedad.

La postura de la SIACo respecto de las distintas profesiones queda plasmada en estas acciones y en el cambio de su estatuto en 1924 (paradójicamente bajo la presidencia de un arquitecto: Soler) que permite el ingreso de todos los intervinientes en la actividad constructiva sin importar su formación.

Por otra parte, pese a lo que puede creerse, la SIACo no representaba meramente a los idóneos. Se trataba de un gremio que pretendía intervenir frente al poder público en todo lo atinente a la construcción: de hecho se encargaba de los trámites de inscripción de sus socios. Se trataba de un gremio de empresarios que ofrecían protección frente a los accidentes de trabajo y crearon un sistema jubilatorio; también Araya ha sido miembro de ella. Los argumentos de su oposición publicados en el diario *La Nación* en 1921, muestran la situación de la construcción en la ciudad:

“Por lo demás la intervención del ingeniero será siempre la de un nuevo intermediario, con lo que se conseguirá precisamente lo contrario a lo que interesaba al intendente: el abaratamiento de la vivienda. Respecto a este problema, uno de los males fundamentales del municipio y sobre todo de las ciudades en pleno crecimiento, radica en la competencia profesional en sus dos acepciones castellanas, es decir: la idoneidad para construir y la concurrencia económica, todo ello relacionado con el esfuerzo de las autoridades públicas, para combatir los trust de materiales de construcción y la facilidad aduanera para introducir la materia prima y el proteccionismo fabril de la manufactura correspondientes.”

La insistencia de Araya no se detuvo y se argumentaba que el perfeccionamiento técnico y ético de los profesionales universitarios redundaría en beneficios, tanto para los intereses particulares como para el bien común.

“...si los planos de todo proyecto estuviesen en manos del ingeniero o del arquitecto, y la ejecución en manos del Maestro Mayor de Obras, el aprovechamiento de los

¹⁶⁷ Bragagnolo/ Perez. *Una Modernidad sin Vanguardia...* op.cit.. p.7.

¹⁶⁸ Carta del Director de Obras Públicas del 17 noviembre 1919. *HCD ET setiembre 1921*.

capitales y terrenos sería máximo y máxima también la comodidad e higiene, belleza y renta conseguida.”¹⁶⁹

Este proceso, que incluso dividió a los profesionales en dos asociaciones, se repitió varias veces hasta la aprobación definitiva en 1931 del Nuevo Reglamento de Edificación y cuando luego de las disputas pertinentes en 1934 se sancionó la Ley Provincial N° 2429 *Reglamentaria del Ejercicio de la Ingeniería*.¹⁷⁰

Una particularidad de Rosario fue que en aquellas instituciones o en su corporación constructiva de peso en el mercado (como fue la SIACo) nunca llegan los arquitectos a tener el dominio absoluto y la mayoría de las veces este organismo se encontraba presidido por constructores e ingenieros. Lo que muestra nuevamente que la participación de los arquitectos en la modificación del mercado se debió más a aportes cualitativos que a un verdadero poder hegemónico en el mercado.

EL ROL DE LA ENSEÑANZA EN EL POSICIONAMIENTO PROFESIONAL

En 1874, con la autonomía recientemente alcanzada en la primera reforma universitaria, se organizan en la Universidad de Buenos Aires dos facultades: de matemáticas una, y de ciencias físico- naturales la otra. En la primera se expedían los títulos de ingeniero civil, ingeniero geógrafo, doctor en matemáticas y arquitecto.¹⁷¹

Estudiantes inscriptos en la carrera de Arquitectura de la U.B.A.			
AÑO	TOT. ESTUDIANTES FAC. CS. MATEM.	ESTUDIANTES CARRERA DE ARQ.	ESTUDIANTES DE ARQ. SOBRE TOTAL
1896	200	2	1%
1898	220	11	5%
1912	1016	161	15%

CUADRO N° 20 FUENTE: Tabla construida en base a datos publicados en Cirvini, Silvia Augusta. *Nosotros los arquitectos. Campo disciplinar y profesión en la Argentina moderna*, Mendoza; Zeta editores, 2004. VVAA. *Una Modernidad sin Vanguardia*. La obra de José Gerbino en Rosario. Ebe Bragagnolo (comp.) La Cubana División gráfica, Rosario, 2001.

Los estudios de arquitectura se independizaron con la nacionalización de la institución en 1881; pero recién en 1886 se dictó para ello un plan de cuatro años. No obstante este no adquirió solidez hasta 1901. Su reforma principal data de 1914. Por entonces los estudiantes de arquitectura pasaron de ser el 1% en 1886 al 5% en 1898. Y en 1912 eran 161 sobre 1016 inscriptos en la facultad.

Por este motivo hasta comienzos del siglo XX se daba en nuestro medio una gran variedad de titulaciones producto de las considerables diferencias entre las realidades educativas de cada país de origen, expresando los cambios institucionales que cada Estado determinara al impulso de las novedades tecnológicas del siglo XIX y los cambios epistémicos acaecidos en la nueva distribución del saber.

¹⁶⁹ R. Araya en *La Propiedad* N° 25/6/7, junio 1924.

¹⁷⁰ Ver Bragagnolo/ Perez. *Una Modernidad sin Vanguardia...* op.cit. p.10.

¹⁷¹ *Ibidem*. p.8.

Finalmente en 1905, se dictó la ley N° 4560 por la cual la Argentina, firmante del tratado de Montevideo de 1899, comenzó a exigir exámenes de revalida en las instituciones educativas nacionales a los diplomados en el exterior.

Con el impulso de la reforma universitaria del '18, se creó en marzo de 1920 la *Universidad Nacional del Litoral* con tres facultades: Medicina (con base en el Instituto Libre de Enseñanza Médica de Rosario), Derecho (con sede en Santa Fe) y Ciencias Matemáticas (como extensión de la *Escuela Industrial de la Nación* fundada en 1907). En su discurso inaugural el delegado organizador Julio Gorbea -bajo los ideales de la Reforma- dejaba en claro sus objetivos: la formación de “una aristocracia nueva de profesionales prácticos” que tomara sobre sus espaldas la responsabilidad de difundir “entre todas las clases la democracia de la verdad, la factibilidad del trabajo y la utilidad del conocimiento de la región”¹⁷². Los jóvenes recibidos en la *Escuela Industrial*, accedían a un título intermedio luego de tres años de formación básica, o al diploma de ingeniero industrial, mecánico, hidráulico, electricista o civil luego de cursar un ciclo superior. El ingeniero civil tenía incumbencias para proyectar y dirigir todo tipo de construcciones, y arquitectura era sólo una asignatura más en su formación. Del mismo modo que en la UBA, esta dependencia institucional fue en gran parte motor de los debates diferenciadores que los arquitectos encararían a partir de la década del '20. Este esfuerzo por conseguir la autonomía, que en el caso de Buenos Aires se lograría recién en 1948 con la creación de la *Facultad de Arquitectura* de la UBA, tuvo efectos importantes en el posicionamiento profesional, dando prioridad como señalamos al arte y a las enseñanzas de la disciplina brindadas por la escuela francesa.

Como vimos, la importante movilidad social que se daba en las grandes ciudades del país por esos años, fue también producto del notable incremento del número de profesionales y empleados, grupos que aumentaron considerablemente respecto del crecimiento vegetativo (empleados= 209%; profesionales= 170%; crecimiento vegetativo= 76%).¹⁷³

En este contexto, la vía de ascenso más común resultaba la educación tal como se registra en el aumento de alumnos de los tres niveles educativos.

ALUMNOS INSCRIPTOS EN LA ENSEÑANZA			
AÑO	PRIMARIA	SECUNDARIA	UNIVERSITARIA
1912	821281	23449	5855
1918	1050712	42717	9655
1924	1296582	79921	13172
1929	1441053	99863	19486

CUADRO N° 21 FUENTE: Departamento de estadística educativa, Ministerio de Educación de la Nación Argentina.

¹⁷² UNL Facultad de Ciencias Matemáticas, Físicas y Naturales aplicadas a la Industria. *Memoria 1920-1921*, Rosario, 1922. pp.43-55.

¹⁷³ Ver Adamovsky, Ezequiel. *Historia de la clase media Argentina. Apogeo y decadencia de una ilusión, 1919-2003*. Ed. Planeta, Buenos Aires, 2009.

La provincia de Santa Fe era la segunda, luego de Buenos Aires, con menos analfabetos del país y la disminución del número de iletrados descendió notablemente de 1914 (30,90%) a 1928 (19,19%).¹⁷⁴ De modo que esta movilidad social, donde la educación ocupó un lugar destacado, contribuyó a ubicar a los profesionales universitarios en un sitio de privilegio en la redefinición del mercado.

LA ESCUELA DE ARQUITECTURA LOCAL

En Rosario, una ciudad con fuerte dominio de idóneos en la construcción, el posicionamiento de los arquitectos en la actividad tuvo como uno de sus ejes principales la aplicación del saber de la tradición arquitectónica a la práctica (ver capítulo IV). En la transmisión de esa tradición disciplinar, la Universidad tuvo en lugar destacado. Pero además, las escuelas de Arquitectura del país supusieron un ámbito de consolidación institucional para la profesión que superó el campo proyectual, ayudando a tender redes gremiales y sobre todo a diferenciarse de los ingenieros. Recordemos que la escuela de Arquitectura de la UBA se había conformado como una especialización de la carrera de Ingeniería y mantuvo hasta 1948 dependencia de ésta; lo mismo sucedió en nuestra ciudad. Tanto la apertura de la carrera de Arquitectura en 1923, como la conformación de las asociaciones profesionales de Rosario, coincidían con el debate sobre las incumbencias de cada profesión que se producía a nivel nacional. La creación de la escuela local resultó así indispensable en la legitimación y consolidación de los arquitectos y sus prácticas.

En setiembre de 1922, Ángel Guido y J. B. Durand habían propuesto la creación de una Escuela de Arquitectura recolectando 43 firmas de apoyo entre estudiantes de Ingeniería y de la Escuela Industrial. La carrera se creó al año siguiente con una duración de cuatro años, compartiendo gran parte de las materias con Ingeniería Civil, como sucedía en los primeros planes de estudio de la UBA. Esto derivó en una sucesión de transformaciones propuestas por la llegada a la ciudad de jóvenes profesionales con una formación destacada.

En 1928, con la llegada de De Lorenzi recién egresado de la UBA, se creó la cátedra de “Teoría de la arquitectura”. Al año siguiente, con la contratación de C. M. Della Paolera para el Plan Regulador de Rosario, se sumó la primera cátedra de “Urbanismo” del país para las carreras de Ingeniería Civil, Arquitectura y Agrimensura. En ese marco de renovación se comenzó a replantear el Plan de Estudios.

Los cambios planteados en torno a la enseñanza de la Arquitectura no eran exclusivos de nuestra ciudad. Ya en 1921 Alberto Coni Molina había propuesto ciertas modificaciones para la UBA. En 1927 se había discutido en el *III Congreso Panamericano de Arquitectos* realizado en Buenos Aires el plan de estudios mínimo del Arquitecto en las Universidades

¹⁷⁴ Fuentes: para 1914, Censo Nacional de 1914. Para 1928, Argentina: Ley electoral, caja 513, fichero nacional de enrolados; Antecedentes sobre su organización: Estadísticas, Ley 11.387, Buenos Aires, 1931.

de América, con el objeto de que los títulos que éstas expidieran habilitaran para el ejercicio de la profesión en todos los países del continente.¹⁷⁵

PLAN DE ESTUDIOS DE LA ESCUELA DE ARQUITECTURA – UNL- 1923/29		Horas semanales
1º AÑO	Arquitectura, primer curso (elementos de edificios con 1º Civil)	12
	Dibujo lineal y a mano levantada (con 1º Civil)	6
	Dibujo de ornato y figura, primer curso	6
	Geometría descriptiva aplicada (programa especial)	6
	Trigonometría y complementos de geometría (con 1º Civil)	6
	Análisis matemático (programa especial)	5
2º AÑO	Arquitectura, segundo curso (con 3º Civil)	16
	Dibujo de figura, segundo curso y composición decorativa primer curso	6
	Modelado y Maquette	6
	Historia de la Arquitectura, primer curso	2
	Teoría de la Arquitectura	4
	Estabilidad de las construcciones (con 2º Civil)	6
3º AÑO	Arquitectura, tercer curso	22
	Composición decorativa, segundo curso	10
	Historia de la Arquitectura, segundo curso	2
	Materiales de construcción (con 4º Civil)	5
	Construcciones de madera y Hierro (con 6º Civil)	5
	Construcciones complementarias	6
4º AÑO	Arquitectura, cuarto curso	24
	Urbanismo (con 6º Civil)	3
	Construcciones de mampostería (con 5º Civil)	6
	Construcciones de hormigón armado (con 6º Civil)	6
	Proyectos y dirección de obras, legislación	6

FUENTE: *Planes de estudio de Arquitectura*. Trabajo presentado a la sección de pedagogía y asuntos universitarios del Vº Congreso Nacional de Medicina por el Arq. E. De Lorenzi, UNL, Rosario, 1934.

Estos debates propiciaron la realización de una encuesta desde la *Sociedad Central de Arquitectos* y la formación de una comisión (Coni Molina, González, Álvarez, Pascual y Villalonga) para redactar un plan de estudios alternativo para la escuela de Buenos Aires que recién habría de concretarse en agosto de 1933.¹⁷⁶

Los intentos de renovación que acontecerían a la profesión tendrían ecos en la carrera local.

¹⁷⁵ Las conclusiones sugerían cuatro años de estudio y uno de práctica para obtener el diploma, con una formación en tres áreas del conocimiento: artístico (composición arquitectónica y decorativa, urbanismo y dibujo en sus diversas formas), científico (matemáticas pura y aplicada a la resistencia de los materiales y estabilidad de las construcciones, construcción, presupuesto y economía, instalaciones complementarias, topografía) y culturales (teoría e historia de la arquitectura, legislación). *III Congreso Panamericano de Arquitectos. Actas y trabajos. Publicación Oficial*, Buenos Aires, 1927.

¹⁷⁶ Ver Rigotti, Ana María. "Un plan de estudios para la carrera de Arquitectura. Nuevo pacto en el dominio de la construcción" en *VVAA. Ermete De Lorenzi. Ideas, lecturas, obras, inventos*. Ana María Rigotti (Comp.), A.M. Rigotti editor, UNR, Rosario, 2003.

2º PLAN DE ESTUDIOS DE LA ESCUELA DE ARQUITECTURA – UNL- 1929/33	
1º AÑO	Arquitectura Iº (elementos de edificios) 1º parte
	Dibujo de Arquitectura.
	Dibujo de ornato y Figura Iº.
	Geometría descriptiva aplicada (programa especial)
	Trigonometría y complementos de geometría (con 1º Civil)
	Análisis matemático (programa especial)
2º AÑO	Arquitectura Iº (programa especial) 2º parte
	Dibujo de figura IIº (composición decorativa Iº)
	Construcciones complementarias
	Teoría de la Arquitectura
	Estabilidad de las construcciones (con 3º Civil)
3º AÑO	Arquitectura IIº (3º Civil, programa especial)
	Modelado y Maquette
	Composición decorativa IIº
	Historia de la Arquitectura Iº
	Materiales de construcción (con 4º Civil)
	Construcciones de mampostería (con 5º Civil)
4º AÑO	Arquitectura IIIº
	Historia de la Arquitectura IIº
	Construcciones de madera y Hierro (con 6º Civil)
	Proyectos y dirección de obras, Legislación
5º AÑO	Urbanismo (con 6º Civil)
	Arquitectura IVº
	Construcciones de hormigón armado (con 6º Civil)

FUENTE: *Planes de estudio de Arquitectura*. Trabajo presentado a la sección de pedagogía y asuntos universitarios del Vº Congreso Nacional de Medicina por el Arq. E. De Lorenzi, UNL, Rosario, 1934.

Siguiendo la iniciativa del *III Congreso Panamericano de Arquitectos*, donde como dijimos se planteó la necesidad de un plan de estudios mínimo para América, en 1929, seis años después de la creación de la carrera de Arquitectura, se decidió un cambio de su plan de estudios para asimilarla en jerarquía a las de Buenos Aires y Córdoba. Se trató de una reorganización de los contenidos de las materias en un año más, buscando facilitar el cursado y evitar las frecuentes deserciones de los alumnos -en su mayoría empleados públicos ya integrados al mercado laboral- con menos horas de clases semanales. Debido a los debates planteados por esta decisión, en noviembre de 1930 se formó una comisión integrada por J. B. Durand, J. Micheletti, C. M. Della Paolera, J. C. van Wyck y E. De Lorenzi, para estudiar una reforma de mayor profundidad. En 1933, la intervención en la UNL definió un nuevo plan para su escuela de arquitectura.

Ese mismo año, dos arquitectos destacados en el mercado de la ciudad: E. De Lorenzi y J. Micheletti, cuya obra analizaremos desde otros aspectos en el capítulo siguiente, presentaron sus propuestas de mejora para la enseñanza.

3º PLAN DE ESTUDIOS DE LA ESCUELA DE ARQUITECTURA – UNL (1933)		Horas semanales
1º AÑO	Dibujo de Ornato y Figura I'	6
	Dibujo Lineal y de Arquitectura	6
	Geometría Proyectiva y Descriptiva	6
	Trigonometría y complementos de geometría (con 1º Civil)	6
	Análisis matemático (programa especial)	4
2º AÑO	Elementos de edificios (Arquitectura 1º curso)	6/11
	Dibujo de figura IIº (composición decorativa Iº)	6
	Construcciones complementarias	6
	Teoría de la Arquitectura	3
	Geometría Descriptiva aplicada (sombras, perspectivas, acotada) Lavado de plano y dibujos convencionales.	6
3º AÑO	Arquitectura IIº (3º Civil, programa especial)	6
	Composición decorativa IIº	6/10
	Historia de la Arquitectura	3
	Materiales de construcción (con 4º Civil)	6
	Modelado y Maquette	6
	Estabilidad de las construcciones (Estática y Resistencia)	6
4º AÑO	Arquitectura IIIº	12/22
	Construcciones de hormigón armado	6
	Construcciones de madera y Hierro (con 6º Civil)	6
	Construcciones de mampostería y fundaciones	6
	Proyectos y dirección de obras, legislación	6
5º AÑO	Urbanismo (con 6º Civil)	3
	Arquitectura IVº	12/24

FUENTE: *Planes de estudio de Arquitectura*. Trabajo presentado a la sección de pedagogía y asuntos universitarios del Vº Congreso Nacional de Medicina por el Arq. E. De Lorenzi, UNL, Rosario, 1934.

En estos nuevos planes se advertía la disputa con los ingenieros y los intentos de diferenciación que encontraban, en el arte y en las particularidades de una práctica proyectual relacionada a la teoría, los puntos fuertes de anclaje. De Lorenzi advertía que:

“... debe analizarse el problema – a mi entender ya algo más general- de definir las características básicas de nuestra carrera. En efecto: no escapa, a quienes estamos empeñados en este tema, el continuo debate referente a la intensidad con que la parte artística y la técnica deben influir en el total de nuestros estudios...”

Es justamente por ello que hoy día aparentemente en innumerables obras arquitectónicas, la forma inmediata resultante de lo utilitario, ahoga la concepción que en conjunto o en detalle podría haber surgido de un fundamento de arte y aparece, de primera impresión, la idea de ser secundarios los conocimientos artísticos y entonces el Ingeniero, que domina los recursos técnicos, parecería ser el Arquitecto del momento o que, por el contrario, el Arquitecto debiera orientar sus estudios hacia un tecnicismo muy próximo al del Ingeniero.”¹⁷⁷

El principal problema que advertían los jóvenes profesores en el viejo plan era que su corto desarrollo imposibilitaba una larga práctica de taller y que, por problemas de presupuesto, la escuela compartía desventajosamente con Ingeniería Civil cursos comunes.

¹⁷⁷ De Lorenzi, Ermete. *Planes de estudio de Arquitectura*. Trabajo presentado a la sección de pedagogía y asuntos universitarios del Vº Congreso Nacional de Medicina, UNL, Rosario, 1934. pp.4-5.

El plan de estudios propuesto por De Lorenzi hallaba fundamentos que deben rastrearse en la escuela francesa, contrastando la influencia de J. Guadet y A. Choisy con el racionalismo francés de E. Viollet-le-Duc. En las reflexiones para su plan de estudio se dejaba ver esta influencia en su pretensión de plantear una Arquitectura en tanto *composición*, adaptada a las necesidades y costumbres del momento. Además, su propuesta exponía una concepción del proyecto y la teoría arquitectónica fundados en la historia de la construcción.

PROPUESTA DEL ARQ. DE LORENZI. PLAN DE ESTUDIOS PARA LA ESCUELA DE ARQUITECTURA – UNL- 1934		Horas semanales
1º AÑO	Dibujo de Arquitectura (elemento, lavado, órdenes)	12/18
	Dibujo de ornato y ornato con figura (bustos)	6
	Geometría descriptiva y estereotomía	6
	Historia del Arte y de la Arquitectura I	6
	Matemáticas (programa especial de análisis)	6/12
2º AÑO	Arquitectura Iº (Teoría y proyectos correspondientes)	18
	Dibujo de figura IIº (figuras completas del yeso y del natural)	6
	Historia del Arte y de la Arquitectura II	6
	Perspectiva y sombras	6
	Introducción al cálculo de las construcciones (estática y resistencia)	6
3º AÑO	Arquitectura IIº (Teoría y proyectos correspondientes)	18
	Composición decorativa Iº	6
	Dibujo del natural y colorido	6
	Materiales de construcción y ensayos de los mismos	6
	Modelado (plástica)	6
4º AÑO	Arquitectura IIIº (Teoría y proyectos correspondientes)	18
	Composición decorativa IIº	6
	Introducción al urbanismo (nociones de topografía, parques y jardines y Urbanismo)	6
	Construcciones I (madera y hierro)	6
	Construcciones II (mampostería, fundaciones, hormigón armado)	6
5º AÑO	Urbanismo	9
	Arquitectura IVº (Teoría y proyectos correspondientes)	20
	Historia de los interiores y muebles. Proyectos, composición decorativa	6
	Higiene de las construcciones y construcciones complementarias	7
6º AÑO	Gran composición arquitectónica	24
	Proyectos y dirección de obras, legislación	6
	Práctica profesional	12

FUENTE: *Planes de estudio de Arquitectura*. Trabajo presentado a la sección de pedagogía y asuntos universitarios del Vº Congreso Nacional de Medicina por el Arq. E. De Lorenzi, UNL, Rosario, 1934.

Estas ideas serían ampliadas en sus siete *Apuntes del arquitecto De Lorenzi*, pensados como exposiciones sintéticas útiles para los alumnos que condensaban las ideas vertidas en sus clases. Uno de estos apuntes se dedicaría exclusivamente a la vivienda. En él se advertía la relación de sus teorías con la práctica proyectual y más precisamente el espacio

que daba a las reflexiones sobre las *viviendas mercancia*.¹⁷⁸ También en esta modalidad de sintetizar su experiencia docente en una publicación para estudiantes se mostraba su admiración por Guadet.

Esta relación de la teoría y la práctica que pretendía De Lorenzi, se efectivizaba en esta propuesta donde los cursos de “Teoría de la Arquitectura” (que él dictaba) y los de “Arquitectura” (proyectos) debían según él estar vinculados para generar una correlación entre “el estudio práctico de todos los casos teóricos”.¹⁷⁹

En general esta propuesta era coincidente con la realizada contemporáneamente por José Micheletti quien también pretendía un adecuado conocimiento e integración de los “preceptos de la técnica y el arte” para su aplicación “en la práctica del ejercicio profesional.”¹⁸⁰ Ambos coincidían también en que el plan de estudios debía contemplar las múltiples facetas que distinguían a los arquitectos de los ingenieros (su misión social, cultural, artística y económica).

Los dos profesores cuyos planes planteaban la independencia definitiva de la carrera de Ingeniería sumaban a la hasta entonces “Historia de la Arquitectura” un “y del Arte” que mostraba la particularidad disciplinar.

“La historia del arte y de la arquitectura servirán como fuentes de inspiración o por lo menos acicatearán la facultad creadora del alumno. Los conocimientos de estética y teoría de la arquitectura intervendrán como controladores, correctores y guardianes de la imaginación, mejorando en el estudiante la facultad de autoselección...”¹⁸¹

Si De Lorenzi planteaba la integración de la teoría y la práctica, Micheletti hacía un llamado a la integración de las asignaturas de carácter técnico con “Arquitectura” (curso del que era profesor). Entendía que aquel carácter técnico debía ser el auxiliar que diera expresión real a la composición arquitectónica (eje y centro vital del plan de estudios de un arquitecto).¹⁸²

Su propuesta de plan de estudios de seis años con una integración cíclica y concéntrica de los contenidos (en 3º y 4º año), agregaba contenidos relativos al derecho, producción, estudio y organización de obras, el estudio de interiores, decoración de ambientes, junto con la propuesta de crear Institutos de Especialización.¹⁸³ Este plan que Micheletti planteó en 1933, incluía una Teoría que comprendía los “elementos y caracteres de los edificios”. Su mirada también estaba surcada por las enseñanzas de Guadet.¹⁸⁴

El Plan de estudios, integrador de ciencia, técnica y arte, pretendía resolver las contradicciones que, según él, padecían los recién graduados al enfrentarse a la actividad como producto de esta disociación entre enseñanza y práctica. En él los cursos de “Composición” eran el eje de integración de la enseñanza.

¹⁷⁸ Ver De Lorenzi, Ermete. *Apuntes del arquitecto Remete De Lorenzi N°5, Evolución de la Vivienda*, FCM/UNL, 1940. Para más información ver capítulo IV.

¹⁷⁹ De Lorenzi, Ermete. *Planes de estudio...* op.cit. p.17.

¹⁸⁰ Micheletti, José. *Plan de Estudio para la Escuela de Arquitectura*. Conferencia en el CEA, en *Revista del CEA*, FCM, N°6, 3er trim. 1933. p.3.

¹⁸¹ Micheletti, José. *El Arquitecto. Su vocación. Su actuación profesional*. Rosario, FCM, UNL, 1941. pp. 46-47.

¹⁸² Micheletti, José. *Plan de Estudio...* op.cit. p.6.

¹⁸³ Ver *Ibidem*

¹⁸⁴ Ver Micheletti, José, *El Arquitecto. Su vocación...* op.cit. p.28.

Para Micheletti la enseñanza estaba íntimamente relacionada a la práctica, por ello en 1940 seguirá insistiendo en la idea de una “enseñanza profesional”¹⁸⁵ que debía aportar herramientas para la misma. Pero esta práctica a la que refería tan pragmáticamente era la asociada a la participación institucional y a los momentos de materialización de obras, cuestiones fuertes en su actividad profesional. Paralelamente, sus ideas sobre el proyecto de arquitectura se esgrimían desde una mirada idealista sobre el espacio y la percepción que era difícil de contrastar con su producción de obras (ver capítulo IV).

PROPUESTA DEL ARQ. JOSÉ MICHELETTI		cursado
PLAN DE ESTUDIOS PARA LA ESCUELA DE ARQUITECTURA – UNL- 1933		
Ciclo preparatorio o de generalización		
1º AÑO	Dibujo de Arquitectura	anual
	Dibujo de ornato y figura.	anual
	Geometría analítica y cálculo infinitesimal.	anual
	Geometría descriptiva y proyectiva.	anual
	Trigonometría y Topografía	anual
	Análisis matemático (álgebra elemental y superior)	anual
2º AÑO	Composición Arquitectónica I C. (elementos de composición)	anual
	Descriptiva aplicada (perspectiva y sombras)	anual
	Dibujo de figura IIº C. (Estilización)	anual
	Dibujo del natural y paisaje	anual
	Materiales de construcción	anual
	Historia del Arte y la Arquitectura I C.	anual
	Estática y Resistencia	anual
Ciclo concéntrico o de integración		
3º AÑO	Composición arquitectónica II C.	anual
	Composición decorativa I C.	anual
	Materiales dispositivos de construcción (edificios)	1º cuatrimestre
	Plástica ornamental y arquitectónica (modelado)	1º cuatrimestre
	Construcciones complementarias	2º cuatrimestre
	Construcciones de madera y hierro	2º cuatrimestre
4º AÑO	Composición arquitectónica III C.	anual
	Composición decorativa II C.	anual
	Construcciones de mampostería	1º cuatrimestre
	Construcciones de hormigón armado	1º cuatrimestre
	Historia del Arte y la Arquitectura II C.	2º cuatrimestre
	Elementos y caracteres de los edificios (Teoría)	2º cuatrimestre
Ciclo Superior o de profundización		
5º AÑO	Composición arquitectónica IV C.	anual
	Composición decorativa III C. (interiores y muebles)	anual
	Física aplicada (iluminación, acústica y electricidad)	anual
	Economía y legislación	anual

¹⁸⁵ Ibidem. p.28.

6º AÑO	Urbanismo	anual
	Composición arquitectónica V.C.	anual
	Organización del estudio y realización de obras	anual
	Durante este año se proponía realizar prácticas en un estudio u oficina pública	

FUENTE: Micheletti, José. *Plan de Estudio para la Escuela de Arquitectura*. Conferencia en el CEA, en *Revista del CEA*, FCM, N°6, 3er trim. 1933.

Si ambos profesores concordaban por estos años en sus propuestas de enseñanza, coincidente con una postura que intentaba posicionar a los arquitectos tanto en la Universidad como en la práctica profesional, su actuación proyectual y sus teorías respecto a la misma mostrarían matices que analizaremos en el siguiente capítulo.

La justificación en el campo disciplinar de la profesión resultó esencial para disputar el lugar hegemónico que pretendían dentro de la construcción, sobre todo por aquella dependencia de los ingenieros que suponía la falta de una facultad autónoma. En las facultades se debatía la función social del arquitecto, sus incumbencias, su reconversión con relación a los cambios tecnológicos, sociales y culturales, los mecanismos de debate y consagración, la regulación de la calidad de ingresantes y egresados, la tensión entre predisposición, vocación y formación sistemática, las instancias del proyecto y su enseñanza, los vínculos necesarios con otras disciplinas “científicas” (matemáticas, geometría, física), sociales (economía política, sociología) o aún específicas (construcción, historia y teoría de la arquitectura). Así, las modificaciones curriculares dejaban ver el pacto de competencias y complementariedades con los ingenieros y otras profesiones de la construcción.

Si los profesores De Lorenzi y Micheletti aportaron a la escuela local aquellas enseñanzas que habían recibido durante su formación en la UBA, contribuyendo así a la diferenciación de las formaciones meramente técnicas. Los cursados de Teoría y Arquitectura a su cargo serían sostenidos y continuados por Salvador Bertuzzi y Martín de la Riestra.

Sin embargo el cambio de los profesores titulares anticipaba un cambio de paradigma en la arquitectura y la enseñanza local que determinarían el cierre del ciclo que estudiamos.

El cambio de paradigma disciplinar se produciría en los años '40 cuando quedó instalada la influencia de manuales como el de Neufert que comenzaban a formar parte de la bibliografía de los nuevos profesores.

A partir de 1946, De la Riestra aplicaría de modo paralelo temas teóricos (cosmovisión, esencia, existencia, valor) y tipológicos (oficinas, escuelas, bibliotecas, teatros). Contemporáneamente, Salvador Bertuzzi se ocuparía de la vivienda en sus múltiples variantes (individual, colectiva, estable, momentánea, etc.), descompuesta en sus elementos primarios: artefactos, recorridos, funciones por ambientes, a la manera de Neufert, a quien tendría como principal referencia bibliográfica. En estos nuevos docentes comenzaban a aparecer nuevos referentes teóricos que se sumaban a algunos legados de las antiguas cátedras; así, por ejemplo, en el programa de Bertuzzi, se asociaban sin reservas, la filosofía de Taine, la visión espacialista de Zevi, las reflexiones sobre el valor

estético de Micheletti, entre otros.¹⁸⁶ El arte de la distribución se desvanecía en pos de nuevas miradas.

La cantidad de alumnos de la carrera de arquitectura de Rosario se acrecentó notablemente hacia fines de los '40 y comienzos de la década del '50 siguiendo la misma tendencia que la carrera de Ingeniería que superaba en número ampliamente a Arquitectura. Esta última contaba con una presencia femenina en las aulas, inédita en las demás carreras de la facultad.

Alumnos regulares inscriptos en la Facultad de Ciencias Matemáticas –UNL																
carrera	1944		1945		1946		1947		1948		1949		1950		1951	
	H	M	H	M	H	M	H	M	H	M	H	M	H	M	H	M
Ing.	529	7	588	5	751	7	867	10	870	11	1024	11	1084	10	1164	11
Tot.	536		593		758		877		881		1035		1094		1175	
Arq.	136	28	161	36	184	47	202	46	197	54	243	63	266	61	269	71
Tot.	164		197		231		248		251		306		327		340	
Ag.	90	2	90	1	79	1	79	1	81	1	96	1	111	4	109	1
Tot.	92		91		80		80		82		97		115		110	

CUADRO Nº 22 FUENTES: *Anuario Estadístico de la Ciudad de Rosario 1944.* Ed. Talleres Fenner, Rosario, 1946. *Anuario Estadístico de la Ciudad de Rosario 1947.* Ed. Talleres Fenner, Rosario, 1951. *Anuario Estadístico de la Ciudad de Rosario 1948-1949.* Ed. Talleres Fenner, Rosario, 1953.

Si como vimos al comienzo de este apartado, el número de arquitectos en la ciudad no se había incrementado de modo abrupto, lo que sí había provocado la facultad local era el reposicionamiento de la población de profesionales argentinos respecto de los extranjeros, que para fines del periodo representaban un número ínfimo del total de los graduados.

Graduados de la Facultad de Cs. Matemáticas-UNL				
CARRERA	1948		1949	
	ARGENTINOS	EXTRANJEROS	ARGENTINOS	EXTRANJEROS
INGENIERIA	36	1	52	2
ARQUITECTURA	14	1	10	-
AGRIMENSURA	28	2	85	1

CUADRO Nº 23 FUENTES: *Anuario Estadístico de la Ciudad de Rosario 1948-1949.* Ed. Talleres Fenner, Rosario, 1953.

Del mismo modo entre el plantel docente, en la Facultad de Ciencias Matemáticas en 1948 había sólo 9 profesores extranjeros entre 75 argentinos; y entre los extranjeros sólo 3 eran titulares de cátedra.

¹⁸⁶ Programa de Teoría de la Arquitectura I (entre 1946 a 1956). Titular: Salvador Bertuzzi, Adjunto: Elio Mario Sinich. Ver Adagio, Noemí/ Rosado, José Luis. "Teoría en discusión" en *70 Aniversario de la creación de la carrera de Arquitecto en Rosario*, FAPyD/UNR, 1994.

La “salida” al mercado de los arquitectos se concretó mediante tres estrategias: la adopción y adaptación a las lógicas del mercado de recursos disciplinares que incluyeron en la práctica proyectual; los debates de posicionamiento al exterior y al interior del campo profesional; y la búsqueda (armado) de la cartera de clientes mediante recursos que los diferenciaran de otros actores del mercado inmobiliario.

Si la arquitectura como campo de acción ya había establecido relación con el mercado de vivienda a lo largo de la Historia, en la Argentina, la principal estrategia de cooptación del mercado inmobiliario de viviendas que encararon los arquitectos a partir de la década del '20 fue la introducción de cambios a los tipos existentes. Estas transformaciones tuvieron que ver con la incorporación de saberes disciplinares de larga tradición, los cuales matizaron con las demandas de repetición y diferenciación exigidas por el mercado. Así la dialéctica *repetición- diferenciación* fue modulada por aportes de conceptos tradicionalmente utilizados en la práctica arquitectónica que alternaban sistematización de procedimientos (a través de los conceptos de distribución y tipo), con invención artística (ajustada a las ideas de decoro y carácter). La incorporación de la idea de carácter como expresión del programa íntimamente ligada a la disposición de la planta y la diferenciación espacial les permitió particularizar las resoluciones a cada tipo inmobiliario y caracterizar cada una de las unidades rentables. La tipificación de elementos, sin establecer reglas fijas de *composición*, abrió las posibilidades de una invención que aportó una justa dosis de funcionalidad e innovación, sumando la idea de confort, no sólo como consecuencia de los progresos técnicos sino como resultado de nuevos modos de *componer*. Este aporte estuvo íntimamente ligado a la presencia de una nueva generación de arquitectos, cuya formación universitaria en el país ofrecía este bagaje disciplinar.

En este momento, donde se instauró la problemática de la renovación del habitar como tema prioritario, se vio que en estas propuestas para la vivienda mercancía “... los arquitectos tuvieron una situación privilegiada: podían pensar la estructura arquitectónica tanto como el detalle...” además “...el programa arquitectónico de la casa de renta admitía cierta cantidad de variaciones...se trataba de una mercancía que aun reservaba cierto espacio para la cualidad arquitectónica”¹⁸⁷

El discurso de posicionamiento de los arquitectos, también se llevó a cabo con recursos propios de la disciplina: economía, racionalización, cientificación y arte. Esta tradición disciplinar delimitó la singularidad de su aporte; primero en disputa horizontal con otras prácticas y profesiones cuando la profesión intenta extenderse marcando las fronteras de su

¹⁸⁷ Ballent, Anahi. *Las huellas de la política...op.cit.* pp212

posible campo de acción; luego, cuando se marcan las jerarquías internas necesarias al proceso de lucha, al interior de la profesión.

La actividad especulativa de los arquitectos respecto de la vivienda moderna lejos estuvo de relegarse al campo meramente proyectual. También la teoría de la arquitectura los proveyó de algunos aprendizajes que los diferenciaron de sus competidores respecto de los modos de comunicarse con sus comitentes.

Si el dibujo de imitación era un modo de hacer visible y convencer al cliente de la realización de un proyecto ya encargado, los folletos y catálogos resultaron útiles para conseguir inversionistas, promocionar su actividad o vender proyectos realizados a terceros.

En este aspecto, la educación del gusto artístico del cliente caracterizó un primer momento; para luego trasladarse a la propuesta de educación de sus hábitos domésticos; esta última definida mediante publicidades y textos de carácter pedagógico que se complementaban con publicaciones de divulgación. Las revistas profesionales que asimilaban los debates europeos daban a los arquitectos herramientas discursivas para convencer a sus clientes. El ahorro de tiempo fue uno de los ejes centrales de ese discurso que se proponía ser resuelto mediante nuevos esquemas circulatorios pero sobre todo con las nuevas tecnologías domésticas que los propios arquitectos proponían como garantes del confort.

Si a comienzos de la década el '20 Rosario era la segunda ciudad del país con mayor número de arquitectos, para mediados de los '30, con los primeros graduados de la escuela local, se hace visible un salto cuantitativo en la matrícula. Los arquitectos se habían duplicado en tanto que los demás participantes de la construcción se mantenían estables respecto de años anteriores.

La participación de los arquitectos en las viviendas para el mercado fue variando y estuvo más ligada a los vaivenes del mercado que a un aumento progresivo de la matrícula. Por otra parte, el escaso peso de los arquitectos en aquellas instituciones o corporaciones constructivas de mayor importancia de la ciudad (como fue la SIACo, la mayoría de las veces presidida por constructores e ingenieros) muestra que la participación de los arquitectos en la modificación del mercado se debió más a aportes cualitativos (ver capítulos I y IV) que a un verdadero poder hegemónico en el mercado.

En el armado de la carrera se evidenciaba una preocupación por establecer conexiones con la práctica profesional, a la vez que la insistencia en distanciarse de los ingenieros. Esta situación ubicó a la escuela de Arquitectura como el lugar desde donde se instalaron las particularidades que se requerían para el posicionamiento en el mercado profesional.

Capítulo IV -

Cuatro estudios de arquitectura exponen las bases del accionar

Hablar de viviendas como mercancías, supone que su condicionante principal es el mercado, y que si bien van dirigidas a un usuario anónimo e inespecífico, deben responder a distintos segmentos de consumidores. Dicho mercado inmobiliario, además, posee ciertas leyes a las que no puede ser ajena la definición proyectual de estas viviendas. En este sentido, 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 referenciadas en el número de dormitorios; el valor diferencial del frente y la ventilación al exterior; el tratamiento de la fachada y otros recursos de decoro. Todas estas pautas propias del aviso clasificado que iban más allá de las decisiones de los distintos actores involucrados, entre ellos los proyectistas. Es en relación a estas pautas que se definen ciertos “tipos inmobiliarios” de acuerdo a los modos de agrupación de las unidades y el partido de distribución interna, con contextos urbanos específicos.

Nos referimos a los tipos analizados en el capítulo I: la *casa de vecindad*, que explotando la profundidad estrecha de los lotes urbanos sustituyó el cuarto del conventillo por unidades con servicios y patios de uso privado; a la *cit * como agregación de unidades en torno a un “jardín” común, favoritas de los primeros ensayos filantrópicos de casas para obreros y que el mercado recupera como pauta de jerarquización del conjunto; a los *prototipos* de unidades a repetir en nuevos loteos, con peque nas modificaciones para evitar la monotonía del conjunto pero sin poner en riesgo las ventajas de la estandarización; o al *edificio de renta* para los sectores medios, ya prescindente de la vivienda del propietario o el casero, que articula en vertical unidades con “comodidades” propias del “petit hotel” y la vida moderna en enclaves céntricos, y que por su complejidad técnica queda en manos de profesionales.

 C mo se inscriben los arquitectos rosarinos en este campo de actuación cooptado por los constructores?  C mo diferencian sus propuestas en lo formal y distributivo para justificar el encargo?  Qui nes son los comitentes y por qué los prefieren? Estos son algunos de los interrogantes que intentamos responder en este capítulo.

Para dilucidar el abanico de estrategias que delimitaron los modos de acción de la profesión sobre el mercado analizaremos la trayectoria de cuatro estudios de arquitectura (Gerbino, Schwarz y Ocampo; Hernández Larguía y Newton; los hermanos Micheletti; y De Lorenzi, Otaola y Rocca) mediante la focalización en tres ejes de abordaje: por una parte la contribución al proceso de profesionalización mediante su participación activa en instituciones, por otra las estrategias de acercamiento a la clientela y finalmente el estudio

de sus obras de arquitectura y los aportes materiales concretos que ellas supusieron a la renovación del mercado de viviendas. Como cada estudio cuenta con recorridos singulares donde alguno de estos aspectos toma protagonismo o incluso alguno no es significativo, para cada caso trabajaremos los rasgos más sobresalientes de cada uno de estos arquitectos.

GERBINO, SCHWARZ Y OCAMPO. UN ESTUDIO, VARIAS FORMACIONES

El estudio de Gerbino, Schwarz y Ocampo se presenta como un ejemplo claro de cuales podían ser los distintos aportes del arquitecto al mercado de viviendas. Con su disolución en 1933, se evidencian los ejes de trabajo de cada integrante acentuando las diferencias entre los aportes de la formación artística y la *teoría de la arquitectura* propuesta por la enseñanza de la UBA. Sin embargo, la sociedad entre ambas muestra que en los primeros años '20, la estrategia de incorporación al mercado requirió de la solidaridad entre ciencia y arte.

Los ejes de trabajo sobre el mercado de viviendas que se evidencian en la obra de Schwarz, Gerbino y Ocampo son:

- La participación activa en asociaciones profesionales, culturales y sociales, cuestión que, en el caso de Gerbino, refleja las pujas internas dentro de la actividad constructiva por la defensa de intereses sectoriales y la disputa de espacios de reconocimiento.
- La calidad lingüística como aporte que situó a estos arquitectos y artistas en un lugar privilegiado con participación creciente en el mercado de viviendas.
- La construcción de cartera de clientes y participación en el diseño de las inversiones (su actividad como promotores inmobiliarios, creación de folletos publicitarios y publicación de obras como medio propagandístico).

GERBINO Y LA PUJA ENTRE PROFESIONALES E IDÓNEOS

Como dijimos, los arquitectos y profesionales de la construcción emprendieron en las primeras décadas del s. XX una lucha por reivindicar sus derechos e incumbencias frente a otros actores que sin título nacional o acreditación de algún título extranjero intervenían en las ciudades.

La personalidad de José Gerbino es ilustrativa de este contexto de puja de los distintos sectores intervinientes en la construcción en la ciudad de Rosario. Nacido en Italia en 1886, había egresado de la Real Academia de Bellas Artes de Palermo en diciembre de 1908. Su colocación ambigua entre escultor, decorador y arquitecto se explica en su título “en Arquitectura, enseñanza técnica superior y Escultura con especialidad en cerámica industrial y artística y alfarería”, obtenido en la *Scuola de disegno*.¹ Conociendo esta

¹ Entre las posibilidades de especialización en escultura, plástica de la figura, mosaico o arquitectura Gerbino había optado por la primera, finalmente realizó la formación especial en arquitectura con muy escasos cursos específicos (nociones de arquitectura, arquitectura compositiva y Detalles arquitectónicos) y cuatro asignaturas vinculadas a la decoración (composición decorativa, plástica

formación, es fácil comprender tanto su maestría en la composición de fachadas, arquitectura interior, muebles y decoraciones, como su inevitable recurrencia a patrones edilicios, técnicas constructivas y disposiciones tipológicas convencionales.²

Ganador de un concurso en 1908 que le permitiera recorrer diversos países (entre ellos Argentina), en 1911 renuncia al beneficio de continuar su viaje y se radica en Rosario donde mantiene permanente contacto con el mundo artístico y cultural. En 1919 comienza su producción de arquitectura y en 1921 se asocia a Leopoldo Schwarz (nacido en San Cristóbal en 1899), arquitecto recientemente egresado de la Universidad de Buenos Aires. A partir de allí, abandona por dos décadas su participación en salones de arte y muestras de elementos decorativos a las que era asiduo concurrente.

Ese mismo año se incorporó a la *Sociedad de Ingenieros, Arquitectos y Constructores de Obras* (SIACo) donde participó activamente de los debates entorno a las incumbencias profesionales que se daban por esos años.

Gerbino tuvo una participación central en la resistencia que desde la SIACo se libró contra la Ordenanza N°18 que restringía la actuación de quienes no contaban con título universitario (ver capítulo III). Desde la SIACo Gerbino se destaca en la comisión encargada de presionar a las autoridades municipales y provinciales en defensa de los idóneos cuyos planos estaban siendo rechazados.

Schwarz, en cambio, como arquitecto graduado en el país, se mantenía en una postura contraria. Recordemos que los condicionantes de dicha ordenanza llevaron a Gerbino a asociarse con Schwarz quien era el encargado de firmar los planos municipales.

La participación activa de Gerbino en dicha entidad se manifiesta en los sucesivos cargos que en ella ejerce. En 1925 volvió a presidir la ahora *Sociedad de Ingenieros, Arquitectos Constructores de Obras "y Anexos"*; en 1933 fue vicepresidente de la entidad, y en 1937 formó parte de su comisión revisora de cuentas.

EL ESTUDIO FRENTE AL MERCADO DE VIVIENDAS

En los primeros cuatro años el estudio se dedicó a realizar reformas (pasaje La Unión Gremial, la cripta de la Iglesia Catedral y la reforma de la casa de Odilo Estévez) e intervenciones caracterizadas por la variedad y riqueza lingüística.

Hasta 1928 recibieron encargos ininterrumpidamente, actuando sobre todo entre la ronda de bulevares que delimitaban el centro de la ciudad.³

ornamental, decoración policroma y decoración en relieve) una formación concentrada en definir los contornos y modelar las fachadas y los muros sin ninguna referencia a lo constructivo o a los procesos técnicos o distributivos.

² Rigotti, Ana maría. "Giuseppe Gerbino y su formación en la tradición de las escuelas de diseño", en *Una Modernidad sin...op.cit.*

³ Para ver caudal de obras del estudio por décadas ver gráfico N°26 en capítulo III- La profesión en Rosario.



GRAFICO Nº 31 FUENTE: El gráfico fue realizado en base a los datos del catálogo de obras de José Gerbino. Publicado en *Una Modernidad sin Vanguardia. La obra de José Gerbino en Rosario*. comp. Ebe Bragagnolo. La Cubana División gráfica, Rosario, 2001.

En relación a los demás estudios que analizaremos en este capítulo, su obra comprendió gran número de pequeñas casas de renta y su mayor impacto fue sobre tipos inmobiliarios de pequeña escala en los cuales intervino a pesar de no contar con un caudal de obras importante.⁴ Excepto el encargos del edificio para *La Unión Gremial* en los años de mayor producción de edificios de renta en altura por parte de los estudios más importantes de la ciudad, su producción de vivienda mercancía no es significativa (apenas superando la docena en las décadas del '20 y el '30, menos de la mitad que el resto de los estudios de renombre). Pero en la década del '20 un tercio de esas obras eran una inversión del estudio concentradas en sólo un año comprendido entre mediados de 1926 y mediados de 1927. Por entonces el estudio hace sus propias inversiones en viviendas para el mercado inaugurando una nueva forma de actuación de los arquitectos (todas en calle Alvear entre San Luis y 9 de julio, sector que por entonces era objeto de innumerables emprendimientos inmobiliarios donde participaban otros arquitectos destacados de la ciudad -Virasoro, Bereterbide, Hernández Larguía y Newton- contratados por entidades bancarias).

⁴ Esta apreciación surge de la comparación de los gráficos Nº26 a Nº30 realizados para los estudios de los arqs. Hernández Larguía y Newton; Hnos, Micheletti; De Lorenzi, Otaola y Rocca; y la empresa constructora Candia & Cía. Ver capítulo III, La profesión en Rosario.

La actividad como inversor sería retomada por Schwarz luego de la disolución de la sociedad con Gerbino y Ocampo.

Si bien nunca superan en caudal de obras a los demás estudios de arquitectura más importantes de Rosario, en la década del '40, sólo se duplica el número de proyectos de viviendas para el mercado, tendencia que va a contramano de la actividad de otros profesionales donde los encargos de estas viviendas disminuyen notablemente. Hay que recordar que en 1931 se había aprobado el nuevo reglamento de edificación que regulaba el ejercicio de las profesiones; esto afectó a Gerbino y Ocampo que no contaban con título nacional y por dicho reglamento se vieron imposibilitados de construir edificios en altura a diferencia de Schwarz, razón por la cual entre los años 1943 y 1945 recurrirían a una sociedad con el arq. López Zamora. Lo que también es notable es que ese aumento en el número de viviendas mercancia se produce a pesar de una disminución en el caudal total de obras de la firma en dicha década (luego de la separación de Schwarz).

RENOVACIÓN LINGÜÍSTICA A TODAS LAS ESCALAS

Dos obras marcarían un nuevo rumbo de la arquitectura frente a este programa. En este sentido una misma compañía: *La Unión Gremial*, posibilitaba un quiebre importante mediante intervenciones sobre dos tipos inmobiliarios diferentes: las *casas de obreros* y el *edificio de renta* en altura.

HACIA UNA IMAGEN DE CITÉ

Entre 1921 y 1924 el estudio le da una nueva imagen al *Pasaje La Unión Gremial*⁵. Esta operación no es menor pues representa una de las estrategias de trabajo más importantes del estudio: el trabajo con el decoro a través de la variedad estilística y el dominio de un repertorio ecléctico por parte de Gerbino afianzado por su formación artística.

Esta intervención planteó por primera vez en Rosario la posibilidad de mejorar la imagen de las viviendas de renta para sectores menos acomodados, anticipándose en una década a la discusión acerca de la necesidad del arquitecto y de cierta calidad estética en estos tipos inmobiliarios. Como en los primeros *palacios de renta* de la ciudad, son las entidades financieras las que recurren a arquitectos y artistas, cuestión que se explica en la necesidad de representación buscada a través del edificio y que también hace comprensible, en este caso, que se tratara de una intervención de fachada (decimos fachada aunque los frentes por ambas calles no se intervinieron porque justamente la operación consistió en darle el aspecto de fachada urbana al pasillo). Rosario tendría que esperar a mediados de los '30 para que las viviendas en profundidad presenten modificaciones distributivas. (Ver capítulo I)

⁵ El Pasaje había sido construido en 1893 para la compañía por el constructor Pozzo y atravesaba la manzana con frentes sobre calle Jujuy y Salta. Desde el pasillo se accedía como en las *Casas de obreros* a veintinueve unidades dispuestas en L, seis de las cuales estaban destinadas al servicio y contaban con escasos 20m². Sobre las fachadas se apilaban las unidades en dos plantas rematadas por balaustradas dando mayor escala al conjunto. Para más información, ver capítulo I, *Las Casas de Obreros*.



Pasaje La Unión Gremial, Jujuy 2059-61-63 y Salta 2056-60-62-64-65. (Rosario) Remodelación Arq. Gerbino/ Schwarz, 1920-1924. Fotografías de la autora.

La intervención de Gerbino y Schwarz agregaba galerías a las unidades y aleros a los pasillos realizados en hormigón armado y cubiertas de tejas coloniales. Estos agregados incorporaban comodidades a los ingresos y circulaciones de las unidades que originalmente se resolvían exteriormente. Pero la operación más significativa es la recualificación formal del conjunto y sus espacios comunes pues supuso el trabajo con una temática ajena a otros profesionales: la adecuación estética, el trabajo con el decoro y el carácter en la vivienda de los sectores populares.

La elección de revestimientos en azulejos a modo de pequeños murales, la vegetación, la variedad y los colores, la sectorización del pasaje seccionándolo visualmente con pérgolas y bancos, aportó al espacio un clima singular de fuertes efectos pintorescos, que lo diferenciaba incluso de la imagen de las fachadas originales italianizantes, armando un microclima distinto incluso del que el propio condominio dejaba ver desde la calle.

El pasaje de acceso fue atravesado por una serie de arcos, maceteros, bancos y mayólicas. De esta manera se logró dar imagen de *citó* a lo que hasta el momento era un mero pasillo. Mediante el equipamiento y la vegetación, se daba a los espacios comunes del conjunto aquellas connotaciones urbanas que en las *cités* referían a las “...las condiciones esenciales de la vida en colectividad”⁶, re signific ndolas para el mercado.

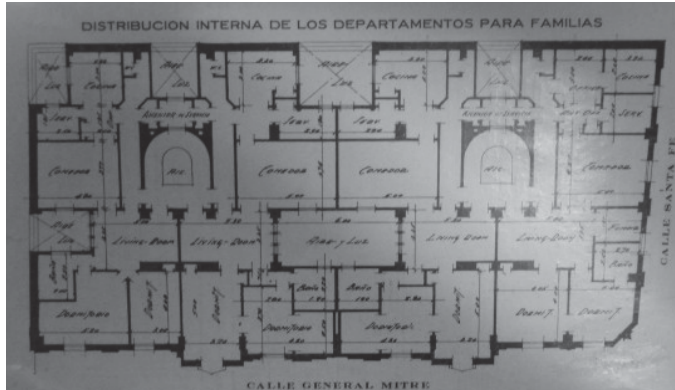
HACIA EL PEQUEÑO RASCACIELOS

En 1928 el estudio trabaja simultáneamente en los proyectos de dos pequeños *Rascacielos* el Palacio *Minetti*, destinado a oficinas, y el edificio para *La Unión Gremial*⁷, destinado a sede de la compa a homónima y viviendas para la renta. El *Palacio Minetti* reinterpretaba

⁶ Bonnier, Louis. “De L’urbanisme”, en Louis Gautier, “Exposition de la cit  reconstru e, esthétique et hygiene”. Rapport general, Paris, Association générale de hygi nistes et techniciens municipaux, 224. 1917. en Susanna Magri. *La cit  ingénieur du social*. p. 64.

⁷ Si bien la bibliografía sitúa el proyecto en 1932, los archivos de la empresa constructora Rafael Cand a y Cía. encargados de su ejecución registran el año de proyecto en 1928 con un costo de obra de 800.000 \$mn. La obra concluida fue publicada en la revista *El Constructor Rosarino* de 1931.

el esquema en H con un escaso despegue de la torre, cuya verticalidad descansaba en el tratamiento vertical de la decoración de la envolvente.⁸ En el segundo se registraba el paso del tipo *palacio de renta* al pequeño *Rascacielos* como paso previo al *Edificio de renta* destinado a vivienda. Esta operación incorporaba no sólo la renovación lingüística trayendo al programa vivienda la imagen del rascacielos neoyorquino, sino que presentaba reformulaciones programáticas y distributivas que mostraban la presencia de un nuevo tipo inmobiliario.



Edificio La Unión Gremial Cía de Seguros SA, Mitre 689 y Santa Fe (Rosario), Arqs. Gerbino/ Schwarz/ Ocampo, 1927-1928. (El Constructor Rosarino, 1931, pp.44-45).

El proyecto firmado por Gerbino, Schwarz y Ocampo, planteaba una renovación formal que se atribuye al aporte de Gerbino, siendo el *art decó* propio de los rascacielos neoyorquinos un pedido explícito del comitente.⁹

El tratamiento del muro en vertical con motivos geométricos unificaba las líneas de ventanas también de proporciones verticales potenciando 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 se planteaba simétrico respecto del ingreso y no de la esquina, repitiendo sin mayores replanteos el esquema formal del *Minetti*. De todos modos, al concretar este escalonamiento dejaba ver en Rosario, las posibilidades de innovación formal que permitían los recortes en la silueta de las esquinas.

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 del edificio de *La Agrícola*¹⁰, la distribución de las unidades incorporaba un esquema compacto acorde a la renovación tipológica que se ensayaba por esos años.

El ingreso a las viviendas se planteó desde el centro de la cara más larga del lote, aunque a diferencia de *La Agrícola* y demás *Palacios de Renta* la esquina no se jerarquizaba desde el exterior como solía hacerse mediante una cúpula o torre. Todavía aquí se repetía el esquema que permitía liberar la esquina en planta baja para las oficinas (resolución que se

⁸ Ver Albertalli, Pía. "Pequeños gigantes...op.cit. p.199.

⁹ VVAA. *Una Modernidad sin Vanguardia...*op.cit.

¹⁰ Ver *Palacios de renta* en Capítulo I.

mantendría hasta que el *edificio en altura* se liberase de otros programas) mientras que la nueva imagen exigía nuevos recursos compositivos como el zigurat.

En las unidades de vivienda, idénticas y espejadas, se asumían los planteos de Guadet, sectorizando los espacios de servicio y jerarquizando los dormitorios, que se disponían hacia el frente.

Las modificaciones en la planta daban cuenta de los aportes de la tradición disciplinar hasta el momento no contemplados en estas viviendas posibilitando la incorporación de elementos propios de la vivienda burguesa.

En los espacios servidos se anulaban totalmente los corredores dándose el ingreso a los dormitorios francamente desde el *living-room* que a su vez se presentaba como hall de ingreso desde la entrada principal (es notable el uso de la palabra inglesa a pesar de la fuerte influencia francesa en la formación académica). Contrariamente, en el sector de servicios (con ingreso propio) se destinaba gran superficie a los pasillos como lo sugería Guadet para los esquemas de departamentos, donde en el servicio se requerían más pasillos para una mayor independencia (que evitara cruces con los empleados); estas incorporaciones eran parte del confort de la habitación moderna burguesa que se trasladaba a nuevos sectores sociales.

La compacidad de la distribución de las unidades posibilitó la combinación del esquema de los *Palacios de renta* en los cuales la ventilación e iluminación se resolvía mediante pequeños huecos posibles por el esquema de H espejada propio de los rascacielos.¹¹

Evidentemente esos huecos de ventilación presentes en el edificio de *La Unión Gremial*, que en la década siguiente serían tan criticados por la escasez de aire y luz que proporcionaban, en este momento eran signo de confort moderno y especificidad funcional, venían a sustituir los patios únicos hacia los que se volcaban todos los locales en los esquemas tipo chorizo que hasta este momento también resolvían la vivienda en altura.

GERBINO Y OCAMPO: LA VIVIENDA ECONÓMICA, PROTOTIPOS Y REALIDADES

En marzo de 1933 se disolvió la firma Gerbino-Schwarz. Esta disolución marcaría recorridos diversos en las trayectorias de cada uno de sus integrantes continuando Gerbino una sociedad con Ocampo.

A partir de allí, la proliferación de *pequeñas casas de renta* de entre 3 y 4 unidades habitacionales y el abandono del *edificio en altura* por parte de Gerbino y Ocampo, caracterizaría su producción en el contexto de un cambio de reglamento de edificación que, como planteamos en el capítulo II, no permitía construir edificios altos a quienes no poseyeran título universitario nacional.

¹¹ El mismo año era publicado en el *Constructor Rosarino* un edificio propiedad del arquitecto Durand (ubicado en Alvear y Rioja), que redundaba en espacios como ante cocina, halles y pasillos. Allí la homogeneidad de las dimensiones de los distintos locales no sugerían la diferenciación espacial por usos. La presencia de un único palier y la ventilación en sólo dos frentes (un único gran patio interior y la fachada) dejaba sin luz y aire al hall distribuidor en torno del cual se agrupaban los demás locales.

Lo interesante de la obra de Gerbino y Ocampo, respecto de la renovación del mercado inmobiliario es su basta producción de pequeñas casas de renta a las que se incorpora la imagen 'moderna' mediante un nuevo lenguaje. Llevando los recursos lingüísticos de los primeros rascacielos a la pequeña escala y más tarde aportando los volúmenes de piel tensa, sin ornamentos y respondiendo a una estética del hormigón al modo de Garnier.¹² Se trató del traslado de una estética recientemente probada y aceptada como la imagen de los *edificios de renta* en altura.

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 (poniendo distancia de las elementales distribuciones chorizo) en 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 las hacía parecer más grandes de lo que en realidad eran. El énfasis en la particularidad, en la originalidad de la planta era consecuencia de la formación artística de Gerbino y Ocampo, donde se trasladaba al armado de la planta una cualidad del carácter, aunque sin los recursos sistemáticos franceses que hubiera aportado Schwarz en la primera etapa del estudio.

Claro ejemplo de esto resulta la *Casa de renta y clínica Fonso*¹³ donde las tres unidades de vivienda cuentan con circulaciones de ingreso totalmente independientes y la distribución de las unidades no es repetitiva a pesar de contar con estructura independiente de hormigón armado. La composición de la planta aportada por Schwarz fue reemplazada por una lógica basada en la percepción del visitante, más que en el armado del plano. También la disolución del estudio redundaba en un cambio en la clientela. El estudio se manejaba, en su mayoría, para estas obras, con una serie de clientes que no eran los grandes propietarios ligados al comercio de granos como en otros estudios. El objetivo ahora era la variedad de necesidades o de segmento al que iban dirigidas. Esto se advierte en la *Casa*

¹² Como plantea Rigotti, la "monumentalidad subrayada por la pureza de su geometría y la desnudez rigorista de sus muros en la que es posible identificar una reflexión sobre la estética habilitada por el uso del hormigón armado explorada en sus múltiples variables por Tony Garnier en sus dibujos para la ciudad industrial... en las viviendas exploró los paramentos lisos sin cornisas adecuados para el encofrado de los tabiques de hormigón; en la sala para la asamblea, los grandes voladizos y horizontales; la grilla inmaterial en la estación de trenes; variaciones escalonadas de las cúpulas y las bóvedas en los hangares para las industrias; y el contrapunto entre la verticalidad de las columnas y la horizontalidad de las vigas de los pórticos, ocultando unos u otros por la disposición de la envolvente en la Sala para las Exposiciones Temporarias." ver Tony Garnier, *Une cité industrielle. Étude pour une construction des villes*, ed. S/d, 1917. Esa estética común también a De Lorenzi donde "Los muros de superficie blanca, tensa, modulada por aberturas semicirculares que remiten a la arquitectura naval, y dos complejos mástiles que nos remiten a los pilonos del Ferdinandsbrücke de Otto Wagner." Ver Rigotti, Ana María. "Volúmenes en el espacio: ensayos de un nuevo escenario público". *Documentos de trabajo del Seminario Primeros arquitectos modernos en el cono Sur*, Rosario agosto, 2004. p. 157.

¹³ 1935, Oroño 701 y Santa Fe 2195-99. Construida por José Gerbino para el sr. Yolando E. Fonso como residencia y consultorios.

*Peyrano*¹⁴ donde recurren al tradicional esquema de tipo chorizo en torno a un patio y se mantiene la *enfilade* entre los dormitorios.

Si bien se adopta un esquema compacto para las unidades (que ya había sido ensayado por otros arquitectos en las casas de pasillo) la particularidad de cada distribución llevaba a siluetas irregulares en cada unidad, de modo que su ensamble resultaba como la combinación de piezas de rompecabezas más que la definición de partes repetibles e intercambiables. Esto dio como resultado un distanciamiento de los convencionales *departamentos de pasillo*, donde la búsqueda de repetición sistemática e indistinta de las unidades era lo habitual. La riqueza y el hecho de renunciar a una repetición de prototipos se convertían en el principal valor del estudio; poder hacer ensambles bien variados de acuerdo al terreno, al número de viviendas, etc. daba a estos departamentos la imagen y el carácter de tipos inmobiliarios mucho más valorados por la clientela (usuarios que no tenían acceso a aquellos otros tipos más preciados).

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 dijéramos anteriormente, se resolvía con esquemas intrincados y nunca repitiendo dos unidades iguales. 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), podrán a partir de aquí hacerse eco de sus singularidades antes ocultas.

En 1937 Gerbino y Ocampo abren en la revista *Edilicia* el ciclo rosarino de "viviendas económicas" que cuatro años antes comenzara en la publicación porteña *Nuestra Arquitectura*.¹⁵

Si a simple vista estas viviendas no se distanciaban de la multitud de casas compactas reproducidas por manuales locales, cabría preguntarse ¿Qué supuso para nuestra ciudad que la inauguración de esta sección se pusiera a cargo de estos arquitectos destacados de Rosario? ¿Qué significaba justamente la presencia en estos proyectos de arquitectos artistas?

En estos proyectos prototípicos (sin ubicación definida) propuestos por Gerbino y Ocampo se anulaban todas las circulaciones como espacios independientes y se establecían nuevos modos de conexión de los distintos locales volviendo sobre la herencia del esquema *chorizo* como la servidumbre de paso.¹⁶ También se renunciaba a las hasta entonces indispensables dependencias para el servicio (lo que implicaba estar trabajando para una nueva franja de usuarios de menores recursos y cambios en los hábitos domésticos).

¹⁴ 1937, Rioja 681.

¹⁵ Ver capítulos I y III.

¹⁶ Estas experimentaciones no pueden dejar de asociarse a las contemporáneas preocupaciones de Guido quien en su proyecto de viviendas para un barrio obrero hacía un estudio detallado de las malas condiciones de la ciudad y planteaba como solución indiscutida en esquema compacto con evidente influencia de los estudios de Kleim y de los CIAM. Ver Rigotti pp83-85. Guido, Ángel. Plan Regulador y de Extensión para Rosario, 3ª parte Memoria, 1935. pp63 a 120. Guido, Ángel. Primer congreso Argentino de Urbanismo, Tomo II, Buenos Aires, Publicación oficial, 1937.

En las casas se liberaba el terreno en tres de sus caras, apoyando el volumen construido sobre una medianera como lo hacían las *casas baratas*, repensando el proceso de conformación de la casa cajón, para posibilitar quizás el crecimiento futuro de la casa y favorecer la ventilación cruzada aun en ubicaciones desfavorables; marcando aquí una diferencia con las propuestas porteñas que ocupaban el ancho total de un lote típico de 8,66m de frente. La pequeñez de estas casas y la reutilización de recursos caídos en desuso, las distanciaba de las casas económicas propuestas periódicamente desde julio del 1933 en la revista *Nuestra Arquitectura* (que evidentemente estaban destinadas a un sector social mejor posicionado que demandaba de más dependencias y otro tipo de servicios).



"Dos casas económicas", Arqs. Gerbino/ Ocampo. *Revista Edilicia*, octubre 1937, pp.32-33.

En la primera casa, se trabaja simulando el encastre de distintos volúmenes. El living se constituía como un volumen mayor que avanzaba sobre el jardín y supera en altura al dormitorio. El tema de la articulación de recintos de distintas alturas (recurso convencional incluso en viviendas generadas por agregación) aquí tomaba un valor estético. Ambos cuerpos se ligaban mediante un alero quebrado que armaba una pantalla vertical para reforzar la idea de unidad, de conjunto.

En la otra casa, se ensaya un volumen único perforado por ventanas circulares y apaisadas que se ubican expresamente forzando la estructura muraria para reproducir el giro de esquina dando idea de una desmaterialización de la misma con un tratamiento del vértice diferente del resto del muro (recursos ya utilizados en edificios en altura en esquina como los de Hernández Larguía y Newton).

En los croquis la simplicidad de estas cajas lisas contrastaba con la abundante vegetación, mostrándolas como obras exentas sin referencias urbanas que resolverían la problemática de nuevos loteos en barrios poco densos. Esta constante de las viviendas económicas referenciaba su ubicación periférica y las nuevas problemáticas que esto abría a su

resolución. Por esos años se revalorizaba en los debates el habitar en los suburbios que luego serían el modelo de las viviendas promovidas por el Estado.

El proyecto focalizaba su interés en la apariencia exterior, el trabajo de las fachadas de estas casas que se ven como exentas. Este énfasis en la apariencia (que se muestra como una imagen acabada) no anulaba la posibilidad de crecimiento futuro; sino que ofrecía una primera etapa de construcción restringida, pragmática y con economía de recursos, en la que a diferencia de los ejemplos vernáculos (sin arquitectos) sí presentaba un exterior decoroso, una fachada digna.

En el segundo proyecto, las posibilidades formales y económicas eran potenciadas por la resolución en dos plantas, que posibilitaba la reducción de huella (cimiento), afianzando la compacidad de la construcción para máximo aprovechamiento visual del lote, que permitía recuperar la imagen de casa exenta propia de sectores más acomodados. Hay que destacar que por esos años la relación de la casa con el entorno natural era considerada como un valor que las publicaciones (tanto profesionales, como de divulgación) recomendaban.

Lo genérico de estas propuestas no sólo radicaba en su no referencia a los lotes típicos sino que tampoco había como en el referente porteño una estimación de costos mediante cómputos y presupuestos adjuntos. Esta libertad proyectual que suponía la ausencia de condicionantes reales ponía de manifiesto las búsquedas y preocupaciones de Gerbino y Ocampo. El énfasis de estos proyectos estaba puesto en mostrar una resolución digna, decorosa de viviendas mezquinas. Su formación artística no les permitía contentarse con la economía de una buena distribución, situación que vuelve a enfrentarlos con el trabajo de disposición de vanos, cornisas, etc., más que con el diseño de la planta y la distribución. Esto se advierte en la adopción de recintos de proporciones cuadradas para el *living-comedor* en ambos casos, cómo no lo hubieran hecho jamás los seguidores de Guadet quien aconsejaba (siguiendo a Blondel) siempre las proporciones más profundas que anchas contemplando la disposición de los muebles en cada local.¹⁷

Tampoco hay una preocupación por la innovación espacial: los locales se piensan como recintos independientes que no buscan integrarse para compensar sus escasas dimensiones como lo hacían otros arquitectos por esos años. Aunque sí el hecho de eliminar las circulaciones como espacios diferenciados generó una relación más directa del living-comedor con el dormitorio, que hacía del primero una mezcla entre espacio de estancia y paso, una manera de prescindir de los estadios intermedios que aun en los ejemplos de casas compactas para sectores medios no se discutían. Estas propuestas abrían una alternativa a ese modelo de interior burgués que la vivienda moderna para el mercado había difundido desde mediados de la década del '20 (ver apartado siguiente, Casas par el BER) y la apertura a una nueva teorización sobre lo económico que pretendía llegar a nuevas franjas de usuarios. En este sentido el abandono de la denominación de *Sala* y su reemplazo por la de *living comedor* dejaba atrás aquella idea francesa del *salon* o

¹⁷ Guadet, Julien. *Éléments et théorie...* op.cit. p.44.

la *salle* como un sitio que conservaba "... las riquezas y los elementos de representación de la vivienda... la parte más decorada, más teatral."¹⁸

SCHWARZ: PROMOTOR INMOBILIARIO

Luego de la separación del estudio, Schwarz trabajaría paralelamente en Buenos Aires y Rosario, destacándose su producción de edificios de renta en altura. Siendo él quien firmaba los planos municipales en la disuelta sociedad heredaría del estudio los clientes de mayor envergadura.

Incluidos en dicho programa, proyectó y construyó una serie en la que a diferencia de los encargos de otros estudios los edificios ya no ostentaban el nombre del comitente, ni se hacía mención al propietario cuando estos edificios se publicaban. Schwarz daba inicio a un nuevo rol para el arquitecto en nuestra ciudad como socio en estas inversiones; esto lo colocó en una nueva posición donde el diseño incluía desde la arquitectura hasta su estrategia de venta. En esta línea trabajará hasta 1942, fecha a partir de la cual se suspenden los proyectos de edificios en altura en sintonía con la merma de la actividad constructiva que se producía en Rosario para este tipo inmobiliario. (Ver capítulo I)

EL BOOM DEL EDIFICIO EN ALTURA

A partir de 1937 una serie de edificios de renta en altura convierte a Schwarz en promotor inmobiliario abriéndole a la arquitectura las puertas a nuevas estrategias (profesionales y comerciales). Por una parte arma sus publicidades, folletos y croquis. Sus edificios resultan representativos del modo en que este tipo inmobiliario comenzó a presentarse en las revistas especializadas, puesto que las notas editoriales que los comentaban incorporaban las publicidades de las distintas firmas que intervenían en su construcción, y los equipamientos de confort con los que contaban. Por otra parte la estrategia supuso un trabajo sobre los recursos disciplinares, como la adopción del esquema compacto de departamentos ya estabilizado en estos años, y sobre todo la recurrencia en la conformación del íntimo de un esquema en departamento (un estar alargado con dos habitaciones laterales separadas por el baño) que sistematizaría y repetiría sin demasiadas variaciones en los distintos proyectos de edificios en altura; a diferencia de las propuestas de sus anteriores socios quienes hacían para entonces de la diferenciación de distribuciones su arma más valiosa.

A diferencia de otros arquitectos de estos años, cuando Schwarz trabaja en Rosario en inversiones propias, reduce notablemente la superficie de los espacios comunes como halles, palieres y la caracterización de los mismos se plantea con la utilización de materiales durables y de fácil mantenimiento (como proponían las revistas especializadas). Esta reducción, como veremos, no implicó sin embargo un descuido en la calidad del diseño y fue exclusiva de sus obras en nuestra ciudad.

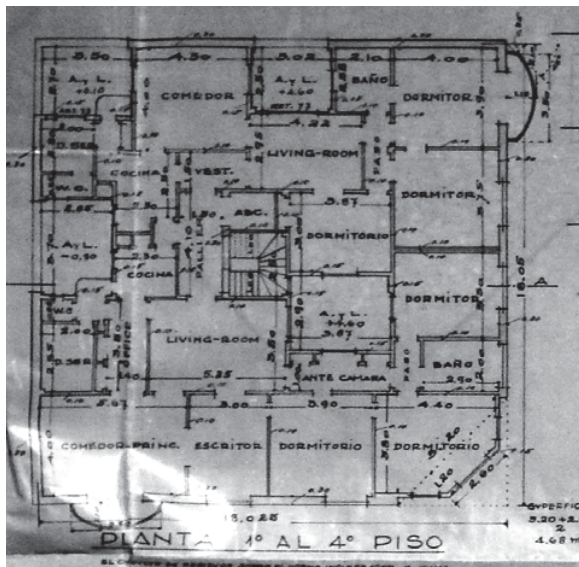
¹⁸ Ibidem p.72.

En contraste con la obra de Gerbino, sus edificios no redundaban en molduras y formas variadas sino que preferían el trabajo con la repetición de elementos de composición; en este sentido la invención se reduce a la posibilidad de combinación de esos elementos más que a la creación de nuevas formas, haciendo evidente la influencia de su formación en la UBA.¹⁹

Por otra parte este nuevo modo de encargo donde al no existir una empresa o familia como comitente que buscara su representación a través del edificio ofreció posibilidades distintas de las de los *Palacios de renta* y primeros edificios en altura del estudio. En su calidad de socio de los comitentes, no resignó aquí superficies zigzagueando la silueta como ya lo habrían hecho Hernández Larguía y Newton o De Lorenzi para una clientela de mayores recursos.

Dos edificios ejemplifican claramente los aportes de Schwarz a este *tipo inmobiliario*.

El primero, de 1937, ubicado en la esquina de Rioja y España, de sólo cuatro pisos altos, es elocuente del rol promotor que jugaba Schwarz. Durante su construcción aparece en la revista *Edilicia* su publicidad anunciando a modo de aviso clasificado que el edificio cuenta con “tres ambientes combinados para la recepción (vestíbulo, living-room y comedor), dos dormitorios orientación norte, y como servicios ventilación independiente al resto de la casa”. En la publicidad no se mostraban los planos, sólo imágenes de la fachada y el palier de ingreso, con fotografías y croquis que a modo de logos lo remitían a estrategias del diseño gráfico para generar atractivo comercial.



Edificio de renta, Rioja 1687 93 y España, (Rosario). Arq. Schwarz, 1937 (Plano OP, MR; Imagen: *Edilicia*, junio, 1937)

El plano es reemplazado por el texto de anuncio clasificado que enfatiza las cualidades inmobiliarias (orientaciones, número de locales, ventilaciones). De alguna manera, las distribuciones que a comienzos de los '30 eran una novedad, por estos años aparecían como necesidades y servicios ya codificados por la profesión y el mercado. La alteración de

¹⁹ Guadet planteaba la invención en función de las infinitas posibilidades de combinación de los elementos de arquitectura y composición. Ver Guadet, Julien. *Éléments et théorie...* op.cit.

este tipo inmobiliario por los arquitectos estaba consolidada, aunque algunas exploraciones espaciales comenzaban a repensar la interioridad doméstica. Así los “tres ambientes combinados” anunciaban la disolución de los recintos de vida social y su fusión en un ambiente polifuncional, operación que ayudaba a reducir superficies, a la vez que denotaba la presencia de nuevos referentes y el paso del ‘interior burgués’²⁰ al ‘interior moderno’ que se conformaría en otros tipos en Rosario o en Buenos Aires en los ‘40. El cambio de las denominaciones francesas *salón, vestíbulo, palier* por las inglesas *home, living, hall* también marcaban esas nuevas miradas de la arquitectura. Sin embargo, aquello que se anunciaba en el aviso publicitario, era resuelto en el plano que no se mostraba (tampoco lo publicaría en su folleto) recurriendo a ciertos planteos de indeterminación funcional de la *casa chorizo*, volviendo a las *enfilades*, a la conexión entre dormitorios y espacios sociales que daban a los primeros la posibilidad de flexibilizar su uso en ciertas ocasiones.

La imagen del exterior y el palier o hall de ingreso eran los temas que definían la categoría para el paseante, en este sentido se explica la recurrencia a recursos propios de los salones comerciales y tiendas elegidas (la visibilidad desde la calle por sus puertas y ventanales vidriados, para generar un atractivo al *flâneur*) y su enfatización en esta publicación de carácter promocional.



Edificio de renta, Rioja 1687 93 y España, (Rosario). Arq. Schwarz, 1937 (*Edilicia*, junio, 1937).

El hall de ingreso era trabajado con líneas de geometrías puras: molduras rectas que separaban muros y techo, mirillas y artefactos de iluminación circulares. En el croquis del mismo espacio, las plantas, la gente en movimiento, apelaban a una imagen de vida alegre y activa del centro. La síntesis gráfica del anuncio publicitario no olvidaba zócalos, algunas molduras, etc., elementos que podían suponer detalles de calidad para el edificio. En el

²⁰ Nos referimos a interior burgués en el sentido que lo define Walter Benjamin como un recinto que protege, preserva la vida privada de la realidad exterior. El autor define al ocupante de este interior como un coleccionista que sueña encontrarse con un mundo mejor donde las cosas están libradas de ser útiles, así define al interior como un ‘cofre del hombre de vida privada’ donde se destacan las fundas y protecciones, cofres y estuches que imprimen huellas de quienes los ocupan. Ver Benjamin, Walter. “Paris capital del siglo XIX”, en *Obras Maestras del pensamiento contemporáneo*, Ed. Planeta, Barcelona, 1986. pp.132-133.

cielorraso una gran garganta circular, las puertas con motivo náutico reforzaban la imagen moderna, mientras que un gran espejo en uno de los muros duplicaba visualmente el espacio de reducidas dimensiones.

El recurso del espejo en los halles de no muy amplias dimensiones, siempre ubicados frente al ingreso reflejando la luz y los movimientos de la calle, redoblando la dinámica de esos espacios de paso, era reiterado en sus *edificios de renta*.

En este caso, jerarquizaba nuevamente la esquina y ubicaba en la planta baja locales de negocio como pasaba en los viejos *palacios de renta*.

En este y otros edificios volvía a tomar partido por la composición simétrica respecto de la esquina. Aquí articulaba en la esquina las dos fachadas mediante un prisma de base semi hexagonal que desaparecía en la planta baja (para no trasgredir la ochava reglamentaria) armando un voladizo. Este recurso contribuyó a crear la idea de flotación sobre una planta baja libre que, a pesar de no retraerse en los laterales más de unos centímetros, desaparecía visualmente por los grandes vidriados y por el revestimiento oscuro de los muros de apoyo. El tradicional zócalo o basamento era sustituido por este rehundimiento y vaciamiento de la planta baja posible por la transparencia.

Cada cara era trabajada con vanos unidos horizontalmente por un rehundimiento del revoque que al unificarlas horizontalmente alargaba la fuga.²¹

El segundo caso, de 1941, también estaba ubicado en esquina y evidenciaba la importancia del trabajo con la distribución y un proceso de sistematización que llevaría a una definición típica para las unidades de departamento con los años.

En este caso repetía el partido del edificio de *La Unión Gremial*, sólo que aquí integraba living-room y comedor a través de una arcada, y en una de las unidades ubicaba el baño entre los dormitorios para resolver la esquina. Un vestíbulo actuaba como núcleo de circulación del sector servido y se reducían las superficies de la cocina y los dormitorios respecto del living y el comedor. Esta operación sería refinada en el *Edificio Calmer*²² realizado en Buenos Aires.

El *Edificio Calmer*, además de contar con instalaciones comunes, cocheras, y grandes superficies destinadas a patio y palieres, ensayaba un partido inédito en Rosario: la disposición de volúmenes donde se diferenciaban en bloques las unidades de los núcleos de circulación vertical de la manera que lo hacían los funcionalistas europeos. El automóvil tomaba un lugar privilegiado en los dibujos en planta que describían sus recorridos.

La imagen del *Edificio de Tucumán y Pte. Roca* fue tapa del número de abril de 1941 de la revista *Edilicia* con un croquis en lápiz firmado por Schwarz. Como era habitual, esta imagen

²¹ Recordemos que para estos años ya eran conocidos los proyectos de Mendelsohn donde la dinámica de las esquinas se trabajaba con las tensiones horizontales.

²² Edificio Calmer S.A., Belgrano 420 y Defensa 441, Buenos Aires. En este edificio living y comedor conformaban un mismo espacio; los dormitorios cuentan con baño intermedio y pequeño hall distribuidor. En esta obra de Buenos Aires se ven recursos que en Rosario todavía no se ensayan, asociados a nuevas búsquedas planteadas por el grupo AUSTRAL y la fuerte influencia que comenzaba a ejercer EEUU en la arquitectura latinoamericana. Las imágenes de Neutra, publicadas 10 años antes en el *Estilo Internacional* son sugerentemente similares.

acorde a los tiempos modernos presentaba vehículos cuyas líneas de movimiento se espejaban en el asfalto, y acentuando esta idea de circulación y velocidad una serie de aleros y molduras que ataban horizontalmente el volumen. Los aprendizajes del expresionismo alemán difundido en las publicaciones locales eran matizados con estilismos clásicos de probada aceptación en los sectores medios.²³ Mediante la fuerza visual del alero que se ubicaba debajo del séptimo piso se acortaba visualmente el desarrollo vertical ya que sumaba esta planta (que distributivamente era igual a las inferiores) a la composición del coronamiento.

A pesar de que los pequeños quiebres del perímetro le daban movimiento a la silueta aquellas operaciones de segmentación del desarrollo en altura favorecían una preponderancia clara de la fuerza horizontal del volumen.



Edificio de renta, Tucumán 1601 y Pte. Roca 408, (Rosario). Arq. Schwarz, 1941 (*Edilicia*, N°4 1941).

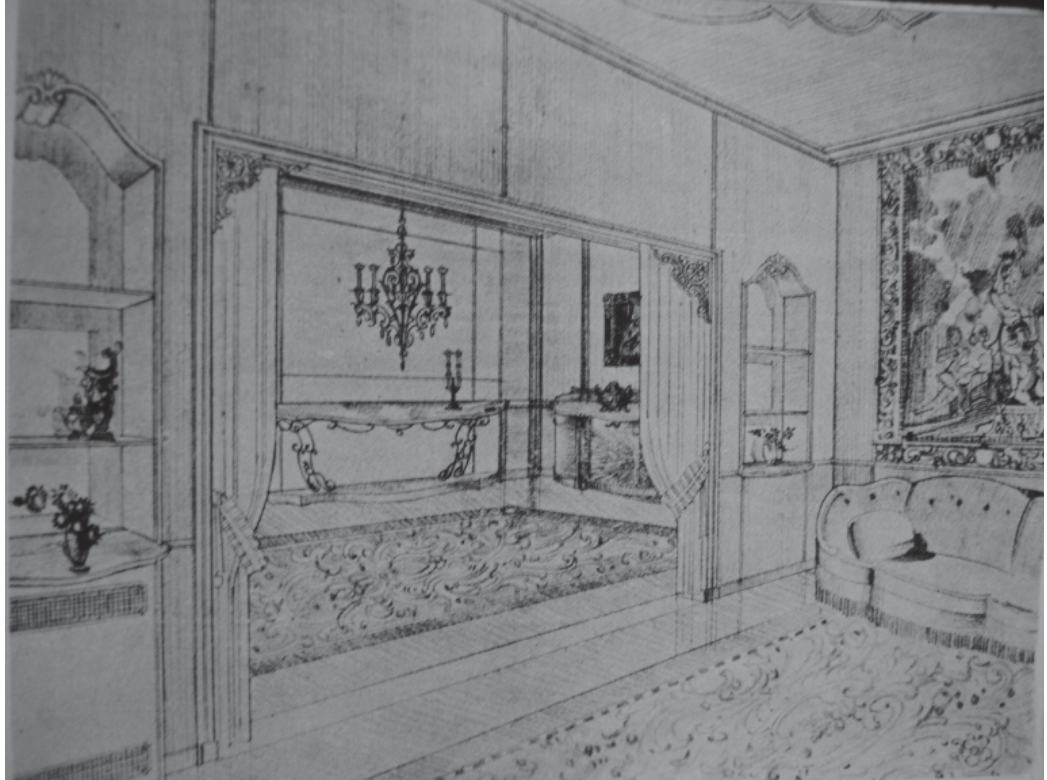
El ingreso se producía por la esquina a través de un palier de pequeñas dimensiones íntegramente revestido en mármol (como lo aconsejaban las lecturas de la época para evitar un mayor deterioro y menores gastos en mantenimiento). Con un mueble de recepción en el mismo material, un macetero y una pared espejada se atendía al decoro de la entrada que separaba mediante una puerta vidriada el hall de espera de los ascensores.

Los dormitorios se agrupaban en departamento junto al baño principal presentando una distribución compacta. A través de la supresión de circulaciones, la optimización de la distribución y la reducción de los metros cuadrados de cada local se economizaba en superficies sin sacrificar ningún recinto propio de la vivienda burguesa. Sólo entre el living room y el comedor se generaba una integración espacial que de todos modos los identificaba como espacios distintos mediante una arcada.

²³ Las fachadas estaban limpias de ornamentos excepto por un leve hundimiento del revoque en torno a las ventanas. La altura se encontraba estratificada separando la planta baja y el primer piso del desarrollo del edificio y su coronamiento. Esta operación se reforzaba con la adopción de distintas formas para los vanos. Si bien se recurría a la tripartición, la tectónica se invertía produciendo una sensación de pesadez del primer piso que sobresalía respecto de la planta baja como eco de la para entonces consagrada planta libre.

El octavo piso se destinaba exclusivamente a una unidad de vivienda de un dormitorio donde las dependencias de servicio poseían una superficie y ubicación privilegiadas respecto de las de los pisos inferiores. De este modo esta última planta de departamento se retiraba de la línea de edificación haciendo zigzaguear la fachada y profundizando el efecto de la gran cornisa.

En contraste con la serenidad de las líneas del exterior, los croquis del interior presentaban una sinuosidad y proliferación de decoración: molduras curvas, nichos y alfombras con motivos vegetales y naturales, muebles curvos con diversidad de texturas, etc. que reforzaba aquella idea de interior burgués como un requisito de estos edificios.



Edificio de renta, Tucumán 1601 y Pte. Roca 408, (Rosario). Arq. Schwarz, 1941 (Edilicia, N°4 1941)..

LA CRISIS Y LA VUELTA A LAS OBRAS POR ENCARGO DE MENOR ESCALA

En 1942, debido a la merma en una actividad central del estudio, Schwarz realiza un folleto²⁴ a través del cual publicita su obra. El folleto incluía las publicidades de empresas constructoras que realizaran algunos de los edificios publicados y algunos proyectos destacados de su estudio con Gerbino donde aparecían diversos programas, aunque las últimas obras que presentaba (ya de su exclusiva autoría) eran sólo edificios y casas de renta lo que muestra que esta se había convertido en su actividad central luego de la disolución del estudio.

²⁴ Schwarz, Leopoldo. *Leopoldo Schwarz arquitecto*. La vida industrial Argentina, Buenos Aires, 1942.

Paralelamente al armado del folleto que supuso una salida activa a la búsqueda de clientes por la disminución general de encargos de edificios en altura, Schwarz comienza a realizar *pequeñas casas de renta*.

El cambio de escala de proyectos a *pequeñas casas de renta* o *departamentos de pasillo*, por un lado; y la vuelta a las obras por encargo, por el otro, darían cuenta de la modificación de demandas en un mercado alterado por las vicisitudes económicas y políticas (Ver capítulos I y II). Esta modificación del mercado obligaría a la búsqueda de nuevos nichos de actuación.

Los aportes de su vasto ejercicio en edificios en altura no fueron trasladados automáticamente a los tipos de menor escala. Aquí, las plantas intentaron distribuciones no repetidas y para las fachadas recurrió a un trabajo sobre el plano, articulado y ritmado por las aberturas y la recurrencia a elementos como el arco de medio punto o rebajado, las cornisas y triglifos, las pilastras.

En los primeros proyectos de este tipo (*Casa Hesperia*²⁵ o la ubicada en calle Tucumán²⁶) los espacios comunes no presentaban ninguna valoración, e incluso se escondían en el contrafrente o se evitaban generando distintos ingresos para cada unidad. La revalorización de los espacios comunes que emprendían las nuevas *cites* por esos años (*Casa Ruiz del Pino* o *Conjunto Monserrat*²⁷) no tuvieron repercusión en estas primeras obras.

Sin embargo, un año después, se destaca el proyecto de la *Casa SAIVA SA* (publicado en 1944) donde resuelve seis unidades de vivienda en un *departamento de pasillo*.

El proyecto se resolvió en dos plantas. Si bien todas las unidades contaban con dos dormitorios, dependencias de servicio y respondían al tipo compacto, cada una de ellas tenía una distribución diferenciada. Apoyándose sobre una medianera, la cara hacia el pasillo iba zigzagueando rompiendo la monotonía del espacio común que además era acortado por la ocupación total del ancho del lote de la última unidad. Este recurso ya había sido utilizado con mayor holgura en la mencionada *Casa Ruiz del Pino* (1941), donde además de presentarse unidades a ambos lados del lote, la fachada a la calle continuaba el mismo trabajo con superficies de volúmenes que las fachadas interiores del conjunto.

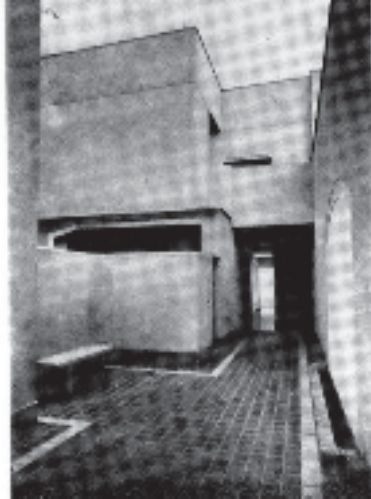
En cambio, en la obra de Schwarz, la imagen de la fachada difería de la del pasillo. Mientras la primera estaba resuelta mediante la referencia a elementos 'clásicos' simplificados que ordenaban el plano (base, columnas, entablamento), refiriendo al 'francés planchado' que dominaba el gusto por esos años; el pasillo, se resolvía mediante volúmenes de piel tensa, y vanos horizontales. Este trabajo con la superficie de volumen lisa también acompañaba el equipamiento de bancos y canchales de dicho espacio.²⁸

²⁵ Casa Hesperia SA. Entre Ríos 893 y Rioja 1298-88. Arq. Leopoldo Schwarz, 1942.

²⁶ Pequeña casa de renta. Tucumán 1621-29. Arq. Leopoldo Schwarz, 1942.

²⁷ Ver Capítulo I, "De las *casas para obreros* a las *Cités* ... sin utopía."

²⁸ El concepto de superficie de volumen al que referimos es el expuesto en la publicación Henry-Russell Hitchcock/ Philip Johnson. *The International Style: Architecture since 1922*, W.W. Norton, New York, 1932.



Casa SAIVA SA, Sarmiento 554 56, (Rosario). Arq. Schwarz, 1944 (*Edilicia*, mayo 1944, p.26).

Es evidente que la variedad en el interior del conjunto ya estaba planteada como un valor inmobiliario. Singularizando cada tramo del pasillo además se daba una particularización de cada ingreso, individualizando cada casa y armando accesos más privados a pesar del tramo compartido. El primer tramo del pasillo, además estaba cubierto por el avance de la unidad frentista de planta alta para armar una fachada continua y cubrir el primer tramo del pasillo como era habitual generando una recepción diferenciada del resto del pasaje.

UN ESTUDIO, VARIAS FORMACIONES

Gerbino, Schwarz y Ocampo plantean a lo largo del tiempo trayectorias diversas, por lo cual en cada momento se enfatizarán aspectos diferentes acorde al grado de participación de cada uno de ellos en las obras.

El análisis de los proyectos de ambos estudios luego de su separación muestra que la preocupación por la distribución y el énfasis en el trabajo con la planta que posibilitaron la compactación de la misma y la sistematización de esquemas fue obra de Schwarz. La continuidad de estas búsquedas en sus edificios y el abandono de las mismas en obras de Gerbino y Ocampo dan cuenta de ello. Estas dos posturas y el eje de aportes de cada uno se encuentran íntimamente ligados a su formación.

En Schwarz es notable la influencia de la escuela francesa profesada por la Facultad de Arquitectura de la UBA. La idea de que existen tipos óptimos para cada programa, se traduce en una obra que si bien ajusta las particularidades del proyecto a las resoluciones, no reinventa cada vez la distribución.

Gerbino y Ocampo, en cambio, centran su aporte en el trabajo sobre el decoro, la adecuación estética y representativa de estos edificios. Cuestión asociada a la formación artística de Gerbino tomada en Palermo donde la enseñanza de la arquitectura estaba en manos de escultores y pintores. Una formación que si bien "reconocía algunas semejanzas con la *École de Beaux Arts*, carecía del debate doctrinario que le daba sustento y más aun de la formación de un saber técnico específico fundado en la coordinación y prefiguración

exacta de los procesos de construcción.”²⁹ En este aspecto se enfatizan las distancias con la formación brindada en las escuelas de arquitectura argentinas.

La actividad de Schwarz luego de 1933 como diseñador de una estrategia que superaba la realización de proyectos de arquitectura dejó ver otros intereses involucrados en el quehacer profesional que llevaron a la búsqueda de resoluciones especulativas concretas, como la no resignación de superficies zigzagueando la silueta de los edificios en esquina que por esos años hacían otros arquitectos.

HERNÁNDEZ LARGUÍA Y NEWTON: CANTIDAD, CALIDAD E INNOVACIÓN

Como dijimos, la salida al mercado de estos arquitectos se produjo mediante una estrategia especulativa que consistió en la transformación de las lógicas de acción sobre las casas de alquiler y venta incorporando saberes disciplinares de larga tradición.

En este contexto el estudio de Hernández Larguía y Newton, a partir de su relación con el *Banco Edificador Rosarino*, plantea un nuevo rol del arquitecto en el mercado de viviendas, mostrándose como paradigma de la renovación que trascendió la propuesta estética mediante:

- La modificación de tipos inmobiliarios a través de la compactación de la planta, la reducción del lote y nuevas formas de componer el conjunto de unidades que permitió acercar la casa propia hecha por arquitectos a una franja media del mercado hasta el momento no contemplada.
- La utilización del saber disciplinar para la incorporación del concepto de confort asociado sobre todo a la especificidad de usos de los locales y lugares de guardado.
- El trabajo sobre el decoro para evitar la uniformidad y falta de identidad de las casas sin resignar la sistematización constructiva y distributiva.

Incorporando dicho saber disciplinar a distintos tipos inmobiliarios de viviendas (*viviendas individuales en loteos, edificios de renta en altura y departamentos de pasillo*) lograron concretar una obra trascendente en cantidad, calidad y grado de innovación que modificaría la práctica sobre el mercado de viviendas en adelante.

EL CONTACTO DEL BER CON LOS ARQUITECTOS

En 1924 Hilarión Hernández Larguía debió dejar Buenos Aires para hacerse cargo de la administración del campo familiar, razón por la cual se radicó en Rosario e invitó a formar un estudio a su compañero de carrera Juan Manuel Newton. Ambos habían ingresado en 1912 en la carrera de Arquitectura de la UBA, de la cual egresaron en 1916. Allí se habían

²⁹ Rigotti, Ana María. “Giuseppe Gerbino y su...op.cit. p.28.

formado de la mano de Karman.³⁰

Con ocho años de experiencia profesional en Buenos Aires, la conformación de este estudio coincide con el comienzo de la relación con el *Banco Edificador Rosarino* (BER).

Luego de los primeros proyectos para el banco, Fermín Bereterbide abandona la ciudad y los arquitectos Hernández Larguía y Newton quedan vinculados a la entidad de manera exclusiva.³¹ Esta exclusividad no era recíproca; el banco sólo trabajaba con el estudio pero el estudio podía tener otros encargos y de hecho muchos de los encargos particulares que el estudio realiza por esos años son viviendas cuyos comitentes son los propios accionistas del BER.³²

Por eso, si bien el BER se convierte en el principal comitente del estudio entre 1924 y 1929 contribuyendo a generar un caudal de obras descomunal y superador con creces de los metros cubiertos construidos por los demás estudios activos en la ciudad,³³ paralelamente realizan otros encargos mayormente de viviendas y hacia finales de la década comienzan a realizar algunos edificios en altura.

Los arquitectos, del mismo modo que la empresa constructora de *Morgantini & Gatta*, con quien ejecutaban las casas, no se constituyeron en empleados asalariados del banco sino que, como vimos en el capítulo I, participaban de un porcentaje de las ganancias en calidad de accionistas.

LAS CASAS PARA EL BER

Con la idea de realizar casas individuales para un sector medio (empleados, comerciantes o profesionales con algún capital), el director del BER se acercó al estudio.

“Esa idea fue original del iniciador del banco, quien tenía preocupación no sólo en hacer un negocio con esto, le interesaba lo social, cubrir una franja del mercado que no tenía oferta y darle un producto noble, una vivienda digna a un nuevo sector no contemplado por otras inversiones.”³⁴

A partir de allí le dio confianza al estudio para la realización de los proyectos. Con sólo estos principios, fueron los arquitectos quienes modelaron con total libertad la propuesta arquitectónica.

Si bien no es la primera vez que arquitectos realizaban este trabajo, la magnitud del emprendimiento hizo que se tratara de la operación más significativa en nuestra ciudad, y

³⁰ Al corriente de las publicaciones extranjeras, HL realiza también sus propias publicaciones: -La importancia de la orientación y ventilación en la vivienda. (folleto 1917) -Tradición y modernismo en la arquitectura actual (1921) -Pareciera que el peatón no existe para los urbanistas del momento (artículo 1926) -Como eliminar los intermediarios en las cocinas (artículo 1931) -Sugerencias sobre arquitectura escolar (artículo 1934)-Fabricación y aplicación del ladrillo de media prensa (artículo 1936) -Unidad central interceptora de grasas (artículo 1940).

³¹ Bereterbide había compartido estudios en la UBA con ambos arquitectos y estaba relacionado con el escribano de la familia Hernández Larguía (A. Maidagan, también socio fundador del BER). Ver capítulo I.

³² Muchos de los accionistas se convierten en clientes del estudio de HLYN a partir de esta conexión. El estudio construye una casa de renta para Celaya y varias casas individuales similares a las realizadas con el banco pero sin intervención de la entidad para Celaya, Maidagan y Altube. La relación con el escribano Maidagan culminaría en un lazo familiar cuando hija de Maidagan (Ana María) se casara con el hijo de Hilarión (Iván).

³³ Ver cuadros en capítulo III, La profesión en Rosario.

³⁴ Entrevista a Iván Hernández Larguía – Rosario, 5 de marzo de 2009.

que avance sobre ciertas problemáticas que sus antecesores (F. Bereterbide y A. Virasoro en el *Banco Hogar Argentino*) habían planteado. Del mismo modo aparecía como nueva la posibilidad de experimentación libre de los profesionales quienes siguiendo la propuesta inicial del Banco eran quienes toman decisiones determinantes como:

*La decisión del ancho del lote reducido (decisión del estudio que llevó a pensar un esquema compacto en dos plantas). Esto supuso sacar ventajas económicas de la operación de loteo, pero también la reducción de costos que implicaba se podía acceder a ese sector medio creando una nueva franja de mercado, sin resignar otras cualidades de la vivienda burguesa e incluir algunas ventajas hasta el momento impensadas para dicha franja.

*Otra propuesta original del estudio fue la de no caer en la anomia de esos conjuntos como pasaba en los casos ingleses que tenían como referentes otras operaciones por esos años. Así plantean la necesidad de identificación del propietario con su casa, buscado responder a la "identidad". Newton fue quien puso énfasis en hacer esa diferenciación de las fachadas sobre los esquemas distributivos sistematizados.

*También el estudio decidió que los elementos constructivos serían de una calidad media o standard, y la especificidad funcional de los locales se resolviera en un esquema básico que sólo tenía variantes según el lote (algunas casas con jardín al fondo y otras sólo con patio).

Si en este tipo de operaciones inmobiliarias aparecían siempre claramente diferenciados los momentos de proyecto, producción y consumo que Topalov define como la característica esencial de la vivienda mercancía (ver introducción), la originalidad de los proyectos de Hernández Larguía y Newton para el BER radicó en la alteración de esta ecuación del mercado. La incorporación de estadios intermedios, el mayor contacto con los usuarios que no se daba en otros emprendimientos, planteó un "ida y vuelta" entre los tres momentos que resultó productivo y enriquecedor de la necesaria dialéctica repetición y diferencia que los arquitectos aportaron al mercado.

Para concretar esta idea los arquitectos entraban en contacto con la obra una vez adjudicada la misma. Nada se construía antes de esta instancia de adjudicación, por lo cual siempre que se proyectaba una casa había un cliente definido. No funcionaba como otros bancos que construían y luego se vendía, y en este sentido es que se alteraba la ecuación usuario anónimo que caracterizaba las operaciones para venta sobre esta franja de mercado medio (como sucedía en la *Comisión Nacional de Casas Baratas*, la *Compañía de Construcciones Modernas*, la *Vivienda del Trabajador*, etc.).

El esquema de proyecto era siempre el mismo, pero una vez adjudicado el tipo y el lote y durante el periodo de construcción los clientes concurrían al estudio y ajustaban los detalles del proyecto: más o menos placares, lugares de guardado para bicicleta, escoberos, etc. Todo esto indicaba que la operación además significó para esa nueva franja del mercado el contacto directo por primera vez con un arquitecto para su casa propia y la posibilidad de

personalizar ciertos detalles. Aquí residía uno de los puntos de mayor originalidad de la propuesta.

Las casas para el BER comprendieron unas 250 unidades agrupadas en conjuntos de diverso número, y 27 construidas de forma aislada cuando la operación era emprendida por un particular que recurría al Banco para la construcción y aportaba su terreno. Las mismas se emplazaron mayormente entre la primera y segunda ronda de bulevares, aunque algunos conjuntos se extendieron por fuera de estas hacia el Sur y el Oeste -como puede verse en el siguiente mapa- acompañando la tendencia del crecimiento de la ciudad promovida mediante las operaciones inmobiliarias de loteos por esos años.



GRAFICO N° 32 FUENTE: El gráfico fue realizado en base al relevamiento del archivo HHLyN por la Arq. Silvia Pampinella y Arq. E. Yaquinto (inédito).

Se han descrito, en el capítulo I, las características de las casas realizadas por otras entidades lucrativas y también se ha referido a emprendimientos públicos. Estas referencias fueron también fundamentales respecto de la innovación tipológica que plantearon los arquitectos, puesto que las casas del BER resultaron del cruce de dos tipos inmobiliarios existentes: los *petits hôtels* de los sectores medios acomodados y las *casas baratas* (aunque sumando a ambas una idea de calidad y confort aportada por el arte de la distribución que ninguna había desarrollado).

De los primeros tomaron el decoro y la variedad que ofrecía cierto status social. De las segundas, algunos conceptos de repetibilidad que aseguraran el abaratamiento. Sin embargo a esto sumaron las características distributivas de las casas de los ricos: la compactación de la planta, sectorización y diferenciación por usos con los que sólo contaban las mansiones. A la reducción de lotes y cubaje de los distintos locales se sumó el esquema en departamento del íntimo (aunque todavía no muy pulido), los placares y la secuencia de recintos propios del habitar burgués.

El camino de búsqueda de los arquitectos puede rastrearse en la secuencia cronológica de las obras. En las primeras casas realizadas en 1924 (calle Ocampo al 700) se mantuvieron amplios anchos de terreno dejando un jardín frentista con ingreso a través de un porch. Las viviendas no contaban con garage, siguiendo la línea de las casas que proyectara el arquitecto Fermín Bereterbide para el BER en el límite Norte del Parque Independencia (Montevideo y Alvear). Estas cuatro unidades de Bereterbide desarrolladas en dos plantas dejaban un jardín frentista y se diferenciaban entre sí tanto por la resolución de la fachada como por los materiales. Del mismo modo en las primeras casas realizadas por HL y N, se hacía presente la diversidad en la resolución de la fachada que las individualizaba al tiempo que se mantenían rasgos de pertenencia al conjunto.



Casas para el Banco Edificador Rosarino, Montevideo entre Alvear y Santiago (Rosario) Arq. Hernández Larguía y Newton, 1926. Fotografía de la autora.

En 1926 un nuevo conjunto de cuatro casas (Montevideo entre Alvear y Santiago) repetía una única unidad sin ninguna modificación de la fachada. El ensayo de repetición indistinta quedó agotado en esas cuatro unidades. Ese mismo año, junto a dos viviendas de estas mismas características (calle J. M. de Rosas al 2100), volvían sobre las fachadas con resoluciones diversas, agregaban unidades en las que se eliminaba el jardín frentista y se reducía notablemente el ancho de los lotes, que presentaban también algunas variantes.

La libertad en la estrategia proyectual que les diera el banco se evidenció en este proceso a través del cual el estudio llegó a fijar la reducción del ancho del lote, la compactación de la planta y la variedad en las fachadas.

Esta libertad de acción determinó que fueran los arquitectos quienes diseñaran esa nueva demanda y lo hicieron recurriendo a un saber disciplinar de larga tradición que dio como resultado una propuesta de interés para los especuladores inmobiliarios sobre la tipología de viviendas individuales entre medianeras, incorporando a la actividad privada resoluciones

que hasta el momento sólo se habían ensayado en emprendimientos públicos o filantrópicos. Sin embargo a diferencia de estos últimos, aquí las búsquedas no tuvieron referente en las arquitecturas europeas de postguerra sino en la simplificación de las viviendas de la alta burguesía.

Los aprendizajes de la escuela francesa acercaron algunos de los aportes de ese saber disciplinar a este emprendimiento. El primero de ellos fue la idea de economía de medios a través de la importancia otorgada a las circulaciones en la composición como potenciadora de las *superficies útiles*.

Uno de los recursos centrales de la compactación de las casas del BER 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 y 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 superficies destinadas a la circulación (aquellas que el habitante no 'gozaba'³⁵). De este modo la teoría de la arquitectura aportaba una economía que no significaba mezquindad.³⁶

La recurrencia a esta idea de economía en la distribución les permitió concentrar recursos sin abandonar elementos que representaban cierto status social, uno de los aportes más valorados de estos proyectos.

La simplificación de la planta y su compactación no resignaba la secuencia de recintos de variadas dimensiones heredados de la tradición francesa y la posibilidad de un circuito de recorrido de ejes quebrados (*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 permitía concentrar las circulaciones ahorrando superficies, sino que al vincularlas recreaba en escala reducida (en el que hubiera sido un mero pasillo), los halles con escaleras de las mansiones y castillos sumando simplicidad a la caracterización y especificidad funcional de cada local.³⁷ Esto último se conseguía dando dimensiones distintas a cada habitación dejando a un lado las plantas cuadradas de los cuartos de las casas chorizo. Esto que describía Blondel como muestra de la comodidad e intimidad que caracterizaba el comienzo de la vivienda moderna.

Interior Casas para el Banco Edificador Rosarino, (Rosario) Arq. Hernández Larguía y Newton, 1928-29 (*El Constructor Rosarino*, mayo 1927, p.30).

³⁵ Ver Guadet, Julien. *Éléments et théorie...op.cit.* p.119.

³⁶ Ver Ibidem p.119.

³⁷ Ver Ibidem p. 122.

En esta misma línea otro aprendizaje de la escuela francesa lo constituyó la diferenciación en dos plantas entre espacios de recepción y privados, y la incorporación de los esquemas en departamento a los últimos.

Como decíamos, íntimamente asociado a la especificidad funcional y la sectorización por usos que distanciaba estas casas de la consolidada casa chorizo y casa criolla, se incorpora el concepto de departamento que hemos descrito en el capítulo anterior y que en unos años llegaría a su paroxismo en los edificios de renta en altura.

Esa independencia de las habitaciones era vista como la maestra de una buena distribución en la vivienda. La cercanía de los dormitorios con los espacios de guardado de la ropa de cama, los *garde- robes*, *roberies* o *penderies* se convertía en una necesidad de los departamentos más completos. El juego de disposiciones (de espacios y de aberturas), los mobiliarios fijos y los equipamientos, se convertiría así en el principal elemento de confort.³⁸

La utilización de los tópicos mencionados resultó indispensable para la incorporación del concepto de confort asociado sobre todo a la especificidad de usos de los locales y lugares de guardado. 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.

Otra cuestión interesante fue que para los lotes en esquina se recurrió a la adaptación de un tipo altamente aceptado: la casa de altos con negocio en la planta baja. Esto suponía incorporar lógicas de los tipos preexistentes de probada aceptación en el sector social al que se apuntaba. La astucia de tomar lo más productivo de cada tipo existente fue la clave del éxito de esta renovación tipológica. Este aspecto, se recuperaba del mercado existente el tipo *casa de altos* con negocio. El cruce de dos programas mostraba la relación estrecha y la comprensión del mercado y la ciudad existente ya ensayado por Bereterbide en la esquina de Mendoza y Alvear para el *Banco Hogar Argentino*. La alternancia del programa comercial además de potenciar el valor inmobiliario de esas esquinas incorporaba elementos que aseguraban que ese barrio fuera como cualquier otro en la ciudad evitando el aislamiento del mismo a diferencia del resto de los emprendimientos de loteos que se agotaban en la construcción de viviendas.

El hecho de continuar la lógica espontánea urbana y la consiguiente singularidad de cada unidad (tema también trabajado con las variantes de fachadas producidas mediante la no continuidad de cornisas, alturas y disposiciones y los matices decorativos y la variedad de comodidades de las casas –con o sin cochera, de distintos anchos de frente que se repartían de manera aleatoria-) supuso un atractivo importante. Que estas casas no se parecieran a las viviendas baratas para empleados actuó como jerarquizador.

Las preocupaciones por la variedad también tenían arraigo en las teorías antes mencionadas a través de las ideas de carácter y decoro. La cuestión del *carácter* como

³⁸ Ver *Ibidem* p.66.

expresión del programa y posibilitador de la variedad que da riqueza y rompe con la monotonía era un tema disciplinar con trayectoria. (ver capítulo III)

El trabajo sobre el decoro para evitar la uniformidad y falta de identidad de las casas sin resignar la sistematización constructiva y distributiva, se evidencia en la variedad a partir del trabajo con un repertorio limitado de elementos de arquitectura y de elementos de composición, según los entendía Guadet. En este sentido, la variedad y el decoro no sólo se relacionan con la diversidad de las fachadas.



Casas para el Banco Edificador Rosarino, 27 de febrero entre Italia y Dorrego (Rosario) Arq. Hernández Larguía y Newton, 1928 (Fotografías de la autora).

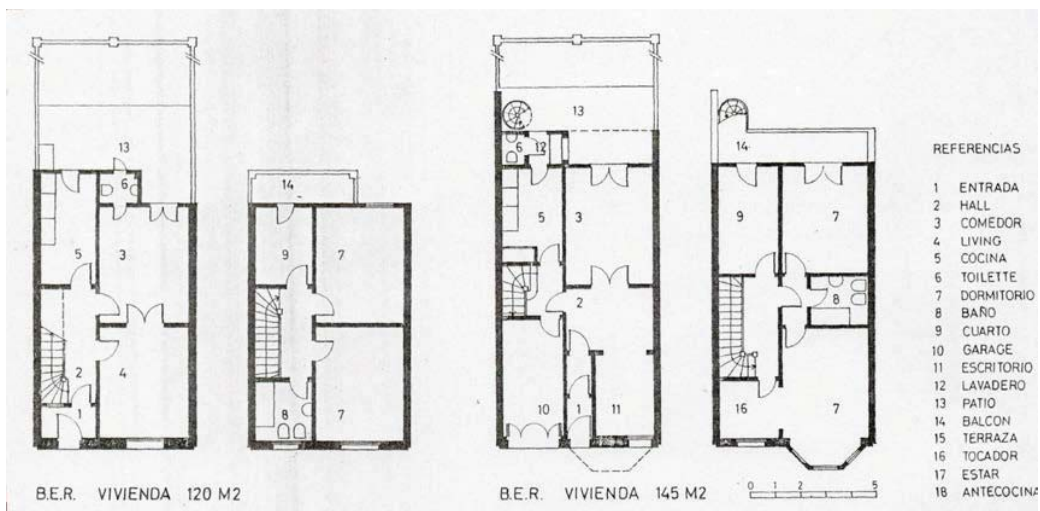
Los ajustes de cada planta al diálogo con los futuros usuarios también aportaron a la caracterización de cada vivienda. Desarrollar el decoro exclusivamente mediante los recursos de composición y sin recurrir a materiales costosos como sucedía por ejemplo en los *palacios de renta* o en los *Petits hôtels* también resultaba una innovación de los arquitectos.

Es quizás este nuevo campo de experimentación el que permitió la alternancia de motivos y la proliferación de variaciones en las plantas (aunque siempre dentro de un mismo esquema), dando respuesta a la demanda de diferenciación que hasta el momento había sido patrimonio de los sectores altos.

En los últimos años de trabajo para el BER, los arquitectos llegaron a definir un esquema de gran aceptación, que se evidencia en los agrupamientos con mayor número de viviendas (los conjuntos de Ovidio Lagos, Zeballos, Callao y 9 de julio; 27 de febrero, España, Presidente Roca y Ocampo).

La operación de compactación de la planta, ocupando el total del lote sobre la línea de edificación en dos niveles, acompañada por las posibilidades de subdivisión que ofrecían los loteos privados (reducción de los anchos del frente y disminución de la profundidad mediante la apertura de pasajes) llevaron en el caso más numeroso del Pasaje Monroe –68 unidades- a una utilización del terreno por lo construido del 45%, liberando completamente el terreno en su profundidad. De este modo se aprovechaba la profundidad de los lotes, abundante en nuestras manzanas, y se restringían los metros de frente.

La flexibilidad del planteo distributivo que proponía una vivienda en dos plantas de unos 120m² promedio (lo que reducía en 50m² aproximadamente la superficie de una casa convencional para ese sector social) sin resignar calidad ni cantidad ocupacional, se adaptaba con leves modificaciones a la variedad de terrenos, e incluso a la incorporación o no de garage.



Casas para el Banco Edificador Rosarino, Pje. Monroe (Rosario) Arq. Hernández Largaña y Newton, 1928-29. (Imágenes: VVAA. Hilarión Hernández Largaña 1892/1978. Pampinella, Silvia (comp.) FAPyD –UNR, mayo 1993).

La estrechez del lote propuesto se resolvía con un esquema que separaba circulaciones y servicios a un lado, los espacios de mayor importancia en superficie dedicados a las habitaciones principales al otro, ocupando gran parte del ancho. Asimismo, la sectorización correspondía a los espacios íntimos en la planta superior y los de vida social en la planta baja. Sectorización tomada de Guadet, pero con un incipiente esquema de departamento que recién optimizaría el estudio en los edificios en altura.

Todas las unidades contaban con habitación de servicio y cuarto de lavadero en el jardín.

La singularidad de las fachadas respondía más que a la superposición de variantes decorativas a la alternancia de composición, guardando siempre algunas pautas comunes.³⁹

Trabajo mediante el cual se hacían a la vez evidentes la formación *beaux arts* de los arquitectos y la búsqueda de nuevos modos de resolución con dichas reglas.

La simplificación de las formas comienza a mostrar las características formales de obras posteriores del estudio donde la composición se realiza con elementos de geometrías y volúmenes puros. La limpieza de los muros y la geometrización de los motivos emparentan estas casas con la obra de Charles Rennie Mackintosh y con algunas arquitecturas extranjeras que se publicaban en revistas con las que Hilarión contaba en su biblioteca.

³⁹ Ver Pampinella, Silvia. "Las casas para el Banco Edificador Rosarino 1924-1929", en *Revista PREVER N° 8*, Rosario, diciembre 1983.

El trabajo de HL y N para la entidad financiera, si bien no la primera de estas intervenciones, supuso en Rosario la consolidación de la figura del arquitecto en las operaciones inmobiliarias, actividad que en la década de 1930 sería indiscutida para la profesión.

El BER encontró en estos arquitectos más que a los creadores de una imagen para estas viviendas, a los profesionales capaces de resolver un problema distributivo otorgando la *economía* de proyecto que por esos años reclamaban los arquitectos en las revistas especializadas: *casas económicas, no casas baratas*.⁴⁰

BER, INNOVACIÓN ¿Y DESPUÉS?

El enorme caudal de obras del estudio de la década del '20 disminuyó significativamente en las décadas siguientes. Resulta innegable en esa primera década la incidencia de las casas para el BER en el total de obras realizadas. Pues el número de viviendas destinadas al mercado inmobiliario abona al total un caudal importantísimo, advirtiéndose también la fuerte predominancia del programa vivienda en el total de sus encargos (total de encargos 337 y total de viviendas 327, viviendas mercancía 277).

La relación con esta entidad crediticia posibilitó un momento de actividad muy prolífica para el estudio siendo su principal comitente y por tanto concentrando casi exclusivamente a los arquitectos en el proyecto de viviendas unifamiliares hasta 1930.

A pesar de la relación con estos inversionistas y la gran experiencia y eficiencia adquirida con el Banco, el estudio nunca se dedica a construir casas -o luego edificios de renta- a modo de inversión propia; concentran su accionar sólo en los trabajos por encargo.

De todas maneras la actividad del estudio no era la principal fuente de ingreso (al menos de HL quien sostenía y administraba desde 1920 los campos de la familia) lo que les permitía trabajar con ciertas libertades.⁴¹

Además de garantizar la actividad del estudio, el BER los conecta con una serie de empresas de diversos rubros que intervenían en la ejecución de las casas, lo que los afianza para la realización en esos mismos años de gran número de otras viviendas para clientes particulares y empleados de la destilería Heinz.

Aunque por esos años los estudios de arquitectura trabajaban bajo una suerte de mecenazgo conseguido a través de relaciones familiares o amistades; el BER también les dejó como legado una interesante cartera de clientes entre sus accionistas; entre ellos Couzier, Rasetti, Altube, Cordiviola y cía., José Gaffner, Camani Altube, son los más destacados.

Esta operación marcó el rumbo del estudio y lo perfeccionó en una serie de indagaciones que luego, ante la merma de este tipo de encargos provocada por la crisis del '29, podrían

⁴⁰ Ver Del Valle, Narciso (h), "Casas Económicas", *Revista de Arquitectura N°40*, Buenos Aires, marzo 1924. p.96.

⁴¹ Del mismo modo los arquitectos no veían condicionados sus ingresos por la comitencia lo que les daba cierta flexibilidad para elegir los encargos. En este sentido se entienden que las inversiones, como por ejemplo la creación de la primera fábrica de madera terciada en la ciudad emprendida con alguno de sus principales comitentes, estuvieran guiadas por sus inquietudes profesionales más que por la necesidad de generar ganancias.

trasladarse a otros tipos inmobiliarios como el recién surgido *edificio de renta* en altura que resultara una inversión segura para muchos capitalistas, en Rosario y en las grandes ciudades del país.

También la amplia experiencia y la productividad del estudio implicó un grado de profesionalización que los llevaría hacia mediados de los años '30 a implementar un sistema de contratación de empresas constructoras por 'invitación a presentación de propuestas', donde se les ofrecía un pliego de condiciones muy detallado sobre el cual debían presupuestar la obra. La decisión de la adjudicación se tomaba con el comitente y no siempre tenía que ver con el mejor precio, muchas veces se elegía la empresa más costosa priorizando la resolución técnica. De este modo iban alternando las empresas según la especificidad de la obra.

A LO LARGO Y A LO ALTO LA VIVIENDA: MERCANCÍA EN SÍ MISMA

Como vimos en el capítulo I, la renta en altura había comenzado el camino de la transformación tipológica desde la década del '20. Sin embargo, hasta entonces la misma siempre había estado vinculado a otros programas –comerciales, sedes administrativas, etc.- que justificaban la agrupación de viviendas en la búsqueda de una mayor escala y el carácter representativo de la misma. Así había sucedido con el edificio de *La Agrícola* (1907), el *Palacio Cabanellas* (1914), el *Teatro Odeón* (1926), y el edificio de *La Unión Gremial* (1928).

Paralelamente al cierre de la experiencia del BER, en 1929 el estudio trabaja en el proyecto de dos edificios en altura: el *Edificio Cánepa* y el *Edificio Arjón Castagnino*. Allí por primera vez se concentra el programa exclusivamente en el uso residencial despegándose de los orígenes del tipo donde se compartía la planta baja con negocios o sedes administrativas de compañías.

Hernández Larguía y Newton son los primeros, en 1929, en construir en Rosario un edificio de renta en altura que sólo fuera de viviendas. A partir de allí construyen gran número de edificios en altura; inauguran en 1932 el zigzagueo 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.

En 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. Por ejemplo, con la incorporación de cocheras y espacios útiles comunes en los niveles que antes se destinaban a las instalaciones de las empresas y comercios.⁴² Evidentemente la movilidad producida por la crisis del '29 incidió rápidamente en la ciudad posibilitando esta renovación de las franjas de mercado. Pensemos que hasta entonces el esfuerzo de una construcción en altura de viviendas para

⁴² Banham plantea que el automóvil fue un elemento destacado en la incorporación del confort técnico. Ver Banham, Reyner. *Teoría y Diseño en...* op.cit.

renta sólo se justificaba en la representación de las empresas y este resultaba un modo de amortización de esa inversión. A la vez que la independización del programa dio lugar a las mencionadas innovaciones en espacios comunes en la planta baja.

Si en las casas para el BER un tema fundamental heredado del saber disciplinar fue el trabajo con el decoro y el carácter, este último fue una problemática fuerte 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.

El comienzo de este tipo para el estudio es simultáneo a las últimas operaciones de casas para el *Banco Edificador* por lo cual incorporan a la nueva tipología muchos de los recursos distributivos que hubieran ensayado en las casas. Sin embargo el cambio en la franja de usuarios planteó nuevas búsquedas.

Otra problemática que supuso el trabajar con un edificio en altura exclusivamente de viviendas fue, como se dijo, la búsqueda de un carácter que lo diferenciara de las oficinas.

En este sentido ni trabajan con las cúpulas de los antiguos *palacios de renta* que ya habían abandonado Gerbino, Schwarz y Ocampo, ni recurren a la imagen de *rascacielos* neoyorquino que estos incorporaron.

En sus primeras exploraciones del tipo la búsqueda del carácter propio al programa se centra en el abandono de la voluntad de verticalidad que caracterizara las experiencias anteriores. Esta decisión se concreta no sólo en los tratamientos decorativos sino que se acompaña por la adopción de ventanas que dejan la proporción vertical (ahora cuadradas) y actúan como pequeños huecos sobre un muro plano, sin órdenes ni ritmos. Se elige para la vivienda un carácter acorde al programa, un programa que en sus orígenes no necesitó representar nada más que su función (no necesita órdenes, no necesita de materiales nobles). Para Hernández Larguía y Newton el edificio de renta en altura no era *rascacielos* sino una gran casa. Podría decirse que la verticalidad se reserva a los que comparten el programa comercial.

El *Edificio Cánepa* plantea como innovación el reunir dos tipos inmobiliarios en una misma intervención: las viviendas individuales y el edificio de renta en altura. Este primer agrupamiento en altura es interesante porque no está sobre la calle (por lo tanto no hay problemas de representación al exterior). La referencia más cercana puede encontrarse en el *Conjunto los Andes* construido un año antes por su colega Bereterbide.

En el *Edificio Arijón Castagnino*⁴³ la referencia a la arquitectura doméstica se esboza con la moldura quebrada que remite a las boardillas de las mansardas de las mansiones y palacios al estilo francés.

⁴³ 1929- Edificio Arijón Castagnino. Italia 611-13 y San Lorenzo 1789. Arqs. H. Larguía y Newton. Encargado por el sr. Manuel Castagnino el edificio es ejecutado en 1930 por Segundo Taiana.



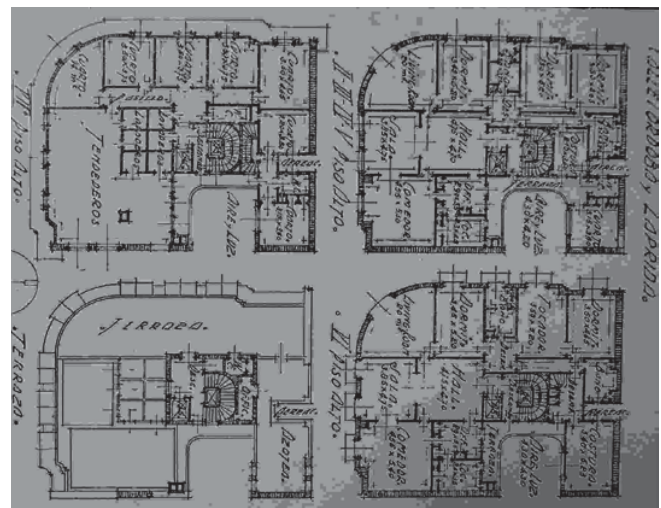
Casa Cánepa. Buenos Aires y Belgrano. Arqs. H. Larguía y Newton, 1929. (Imagen: VVAA Inventario del patrimonio... op. cit.)

El partido se resolvía concentrando la ventilación en un patio mayor y uno de pequeñas dimensiones. En las plantas superiores se disponían dos unidades por piso resueltas en un esquema compacto dispuesto en departamento y con la presencia de placares (por primera vez utilizados en este tipo inmobiliario en nuestra ciudad).

El exterior se resolvía con una planta baja que actuaba como zócalo rehundido en el que las aberturas no se correspondían con las de los pisos superiores. El cuerpo de desarrollo se armaba con estrías verticales que culminaban en capiteles en los que apoyaba el alero quebrado que seguía la forma de las aberturas del último nivel. Por detrás un parapeto recto uniformaba y horizontalizaba la altura.

El edificio no tenía revestimientos de mármol en los muros. Tanto el exterior como el interior estaban resueltos en material de frente. Los cielorrasos presentaban trabajos de yesería y sólo la escalera se resuelve con granito; austeridad material aprehendida en las casas del BER.

A diferencia de sus predecesores, en todos los edificios trabajaron con un solo núcleo de circulación vertical, y con esquemas de unidades muy similares en todos los edificios.



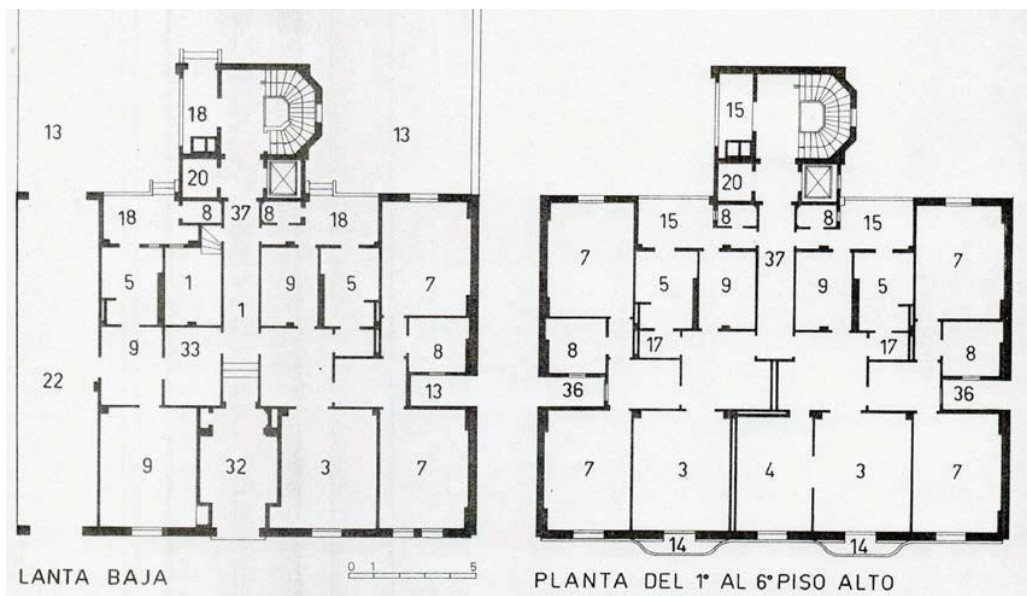
Edificio Manuela Arijón. Córdoba y Laprida. Arqs. H. Larguía y Newton. Construido por Candia y Cía. De la licitación de la obra también participaron los Hermanos Micheletti, 1931-32 (*El Constructor Rosarino*, enero 1933, pp.10-12).

En 1931 el proyecto del *Edificio Manuela Arijón* (cuya autoría de fachada es posiblemente de Durand lo cual explica la distancia con el resto de los proyectos del estudio), también recurren a la mansarda, esta vez más convencional.

Consta de planta baja y siete pisos altos. La planta baja y primer piso se encuentran destinados a locales comerciales. Posee un único núcleo de circulación vertical en el centro del lote. Al ser un pequeño lote en esquina las ventilaciones se resuelven hacia la calle y un único patio interno.

La idea de edificio de viviendas como gran casa toma en este proyecto una nueva dimensión. Hasta el momento los *edificios de renta en altura*, cómo los *palacios de renta* contaban con varias unidades por planta, variables según la dimensión del lote. Aquí por primera vez cada piso aloja una sola unidad residencial compacta que adopta el esquema de departamento y mantiene las comodidades de recintos como sala de costura, grandes halls, etc. Los distintos pisos más altos resignan uno de los tres dormitorios para dar lugar a un gran "tocador en suite". Tanto el número de dormitorios (que generalmente era de dos para las unidades de este tipo) como las dimensiones de espacios meramente representativos como el hall de ingreso y la presencia de recintos como la sala de costura que habían sido exclusivos de las grandes casas de familia, marcaba la presencia de una nueva clientela para este tipo.

El último nivel, que desde el exterior ocupaba la mansarda, estaba dedicado a equipamientos comunes como cuartos, tendederos y lavaderos que sumaban a un confort brindado por la distribución.



Edificio Rasetti. Urquiza 1721-15. Arqs. H. Larguía y Newton, 1932. (Imágenes: VVAA. Hilarión Hernández Larguía 1892/1978. Pampinella, Silvia (comp.) FAPyD -UNR, mayo 1993).

Como en las casas del BER la compactación de la planta permite ensayar una nueva disposición en el lote. En 1932, el *Edificio Rasetti* ubicado entre medianeras, ocupa el ancho total del lote sobre la línea de edificación y libera el fondo del terreno.

Consta de planta baja y seis pisos altos con dos unidades de vivienda por planta espejadas. Las unidades se arman en un esquema compacto. El edificio incorpora entrada para garage y cocheras.

El ingreso se ubica en el centro de la fachada y se abre a un gran hall que continua en un pasillo hasta el fondo de la construcción donde se ubica la circulación vertical como un cuerpo separado del resto que avanza sobre el patio.

En 1932 el referente neoyorquino y su búsqueda de verticalidad eran apelados por HL y N en el *Edificio Castagnino*⁴⁴. Dicha vuelta sobre la verticalidad prontamente versaría en una resolución novedosa.

El edificio presentaba un planteo de planta casi idéntico al del edificio construido en 1929 para el mismo comitente en la esquina de San Lorenzo e Italia. Cocheras en planta baja en la cara más ancha del lote, el único núcleo de circulación en el centro de lote, sólo que aquí se accedía desde la fachada más angosta. Constaba de subsuelo, planta baja y seis pisos altos en cada uno de los cuales se alojan cuatro unidades residenciales. Las unidades que se ubicaban sobre el frente contaban con escritorio, dos dormitorios agrupados en departamento y cuarto de servicio. Las unidades interiores, en cambio, eran de un único dormitorio y no tenían escritorio, aunque si incluía cuarto de servicio. Las unidades se organizaban mediante una circulación concentrada en un pasillo que dividía espacios servidos y de servicio a cada lado. Las ventilaciones se concentraban en un patio sobre la medianera. La fachada se armaba con un trabajo de muro que enfatizaba la verticalidad mediante: estriados, la proporción de las aberturas y la ausencia de cornisas horizontales mostraban un cambio de rumbo en las exploraciones realizadas hasta el momento por el estudio. La tensión vertical también se manifestaba en las rajadas de los balcones. Con el basamento rehundido en la esquina y el coronamiento de molduras estriadas en vertical se apelaba a los estilismos más usuales de los *rascacielos*.⁴⁵

NUEVA IMAGEN 'MODERNA' EN LOS EDIFICIOS DE LOS '30

En 1933, el estudio introduce la imagen europea en el edificio de renta en altura separándose definitivamente de sus predecesores. El quiebre de la silueta del volumen plantea la posibilidad de nuevas disposiciones distributivas de las unidades, la incorporación de balcones incluidos en el volumen que hace trabajarlo como una masa socavada y no como una saliente ornamental. De este modo el balcón corrido se convierte en un espacio de uso, un *dégagement*. Por primera vez se ve un recurso que luego explotaran otros arquitectos como De Lorenzi: la verticalidad por superposición de horizontales de perímetro ondulante (ya se había probado en el edificio de la compañía *La Rosario* pero con

⁴⁴ 1932- Edificio Castagnino. Laprida 514-24 y Urquiza. Arqs. H. Larguía y Newton. Construido por E.A.Y.M. Taiana

⁴⁵ Para esos años, y luego de la innovación producida por Gerbino, Schwarz y Ocampo en el *Minetti* y en el Edificio *La Unión Gremial*, similares esquemas habían sido plasmados en las obras del arquitecto Ángel Vanoli. ver Edificio Boero (1930). Sarmiento 991 y Edificio Nápoli (s/f) San Luis 1188-92 y Mitre 989-93.

horizontales regulares). La esquina en punta inaugura un nuevo recorte de la silueta en el cielo, más tímido pero materializado a diferencia del ensayo de DL en el *Edificio Triangular*. La adopción de la nueva imagen para la altura, se combinaba con las lógicas del *rascacielos*: silueta, esquina aguda, etc. Sin embargo no será la voluntad de verticalidad el eje de la búsqueda de Hernández Larguía y Newton. Al carácter estrictamente doméstico lo encuentran en la repetición en la superposición de horizontales.



Edificio Arjón. San Lorenzo 1501 y Paraguay 610-20. Arqs. H. Larguía y Newton, 1933-34 (Imagen: VVAA. Hilarión Hernández Larguía 1892/1978. Pampinella, Silvia (comp.) FAPyD –UNR, mayo 1993).

Entre 1933 y 1934 el proyecto de un nuevo edificio para Arijón si bien presenta algunas características de otros edificios de estos arquitectos en esquina, (como la concentración de las circulaciones en un único núcleo y las ventilaciones en un solo patio) plantea particularidades. Consta de planta baja y ocho pisos altos. La esquina es ocupada en planta baja por un local de negocio y el resto de este nivel, al otro lado del ingreso por espacios comunes para depósito y portería. El hall de ingreso toma amplias dimensiones. Cada planta superior aloja una unidad residencial de dos dormitorios, y dependencias de servicio. Más de la mitad de la superficie está dedicada a numerosos recintos de vida social y espacios filtro como ante cocina, entrada separada del hall, etc.; propias de la vivienda burguesa.

La forma exterior también difiere de los casos anteriores al adoptar una horizontalidad manifiesta mediante franjas apaisadas continuas. Su voluntad de trascendencia con respecto al tejido urbano no requiere de los esfuerzos decorativos de sus predecesores para asegurar su capacidad representativa en tanto imagen de modernidad.

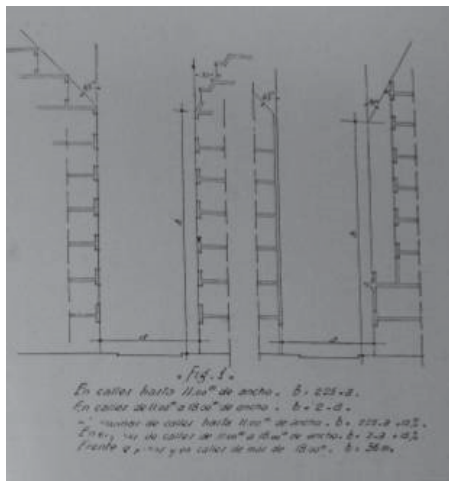
Si algunas de estas cuestiones ya habían sido explotadas por De Lorenzi en 1930 con su proyecto no realizado de un *Rascacielos Triangular* donde “la composición decorativa ha desaparecido, cediendo su lugar al contraste cromático de los materiales o la transparencia, para aumentar los efectos de profundidad, contrastados con las masas blancas, lo que se conserva es la voluntad de reforzar la autonomía de la silueta. La verticalidad aparece como

superposición de motivos horizontales.”⁴⁶; aquí se sumaba a esta referencia europea -que cinco años después sería el sitio común del edificio de renta en altura- una silueta que comenzaba a zigzaguear despegándose de la línea de edificación en los pisos altos. Por primera vez el zócalo se diferenciaba del desarrollo no sólo en el tratamiento sino también en su forma y el edificio culmina con una simple línea de cornisa. Los balcones son trabajados como un socavamiento del volumen y no como agregados, la esquina se materializa en un *bay window*.

En el *Edificio Pompeyo Rasetti*⁴⁷, más tímido que el *Edificio Arijón* del '32, el tema de la verticalidad se dejó de lado. En planta baja se ubicaba una unidad de vivienda de dos dormitorios y portería (otro signo de confort moderno). En los pisos altos se ubicaban dos unidades por planta, una de dos dormitorios (agrupados en departamento) y otra de uno. La circulación, las ventilaciones y el ingreso se resolvían de modo similar a los casos anteriores del mismo estudio. Todas las unidades contaban con dependencias de servicio.

Exteriormente se resolvía como un volumen de piel tensa al que se le adosaban los balcones como elementos diferenciados. El zócalo, si bien seguía la misma línea que el desarrollo en los croquis aparecía oscurecido simulando la flotación. El volumen remataba en una cornisa que zigzagueaba adoptando la silueta de los balcones. En el desarrollo las ventanas de dimensión cuadrada no presentan molduras en sus contornos. Se asistía a una geometrización de los *elementos de arquitectura*.

La alternancia entre la verticalidad y la horizontalidad de estos edificios aportaba a una estrategia de diferenciación dentro del propio estudio, mostrando su versatilidad en las resoluciones.



Izq. Gráfico Reglamento Edificación 1931- Der. Edificio Prato. Córdoba 1733-39-41 (Rosario). Arqs. H. Larguía y Newton Empresa constructora Taiana y Pascuale y el ing. Pinasco (Hº armado), 1937 (*Edilicia*, marzo 1939, p.33).

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

⁴⁶ Albertalli, Pía. "Pequeños gigantes...op.cit. pp.199-209.

⁴⁷ 1936- Edificio Pompeyo Rasetti. San Lorenzo y Balcarce. Arqs. H. Larguía y Newton. Construido por Candia y Cía. en 1937.

calle o 36m.⁴⁸ 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 altura podía ser superada en las esquinas por eso en muchos de los edificios estas regulaciones no condicionaban aun la forma.

Por este motivo el *Edificio Prato*, que superaba ampliamente la altura permitida con su PB y 10 pisos altos, y se ubicaba entre medianeras, se ciñó al tercer esquema planteado por el reglamento recurriendo al retiro a partir del primer piso.

La planta baja se organizaba simétricamente ubicando en el centro el ingreso al hall del edificio, la circulación vertical y la casa del portero. Dos ingresos independientes a los lados sobre las medianeras llevaban, uno a un consultorio y otro al fondo del lote donde se alojaban patios. Una franja revestida, de considerable ancho, culminaba en la planta baja para dar comienzo al desarrollo retirado.

La simetría de la planta baja (que actuaba como zócalo) se quebraba en el desarrollo de la altura que se recedía de la línea de edificación mediante una silueta de entrantes y salientes. La piel tensa del volumen era perforada por vanos levemente horizontales y se continuaba en las franjas apaisadas curvas de los balcones. El último nivel se retraía aun más de la línea edificatoria. Se intenta con esos movimientos resolver el edificio como un juego de volúmenes y no como una fachada plana trasladando un modo compositivo propio de las esquinas al edificio entre medianeras.

Cada planta contaba con una unidad residencial de dos dormitorios (uno con baño en suite). En los primeros 15m de profundidad del lote se ubican los recintos para la familia. Hacia un lado los íntimos, hacia el otro los sociales, en el medio la circulación y el ingreso. Al fondo del terreno un cuerpo anexo se separa de las medianeras sostenido sobre columnas en planta baja. Allí se ubicaban los espacios y las dependencias de servicio. Comedor y estar se separaban por puertas corredizas y se sumaban diversos armarios y placares.

Se mostraba así que el trabajo sobre la distribución no presentaba para los arquitectos diferencias en los distintos tipos, sí en cambio cada tipo planteaba su propio requerimiento de carácter.

EL DEPARTAMENTO A LOS PASILLOS Y EL RESURGIR DE LA CITÉ

Como vimos, la idea de que la arquitectura debía hacerse cargo de distintas formas de vivienda y no sólo de las de los sectores acomodados ya había sido expuesta por Guadet y comenzaba a plantearse en las publicaciones porteñas. A la vivienda en profundidad fue donde estas ideas más tardaron en llegar. En Rosario HL y N fueron los primeros en abordar esta problemática cuando en 1935 incorporan los recursos del saber disciplinar a la resolución de la *Casa Bonaldi*.

¿Qué aportó la arquitectura a las casas de vecindad, tipo inmobiliario largamente utilizado y hasta entonces no reformulado incluso cuando eran arquitectos quienes lo resolvían?

⁴⁸ Ver capítulo II y “Nuevo reglamento de edificación”. *El Constructor Rosarino*, 1931. p.21.

La principal operación que realizan HL y N es introducir en estas *Casas de vecindad* el esquema distributivo en departamento que hasta entonces se ensayaba en los demás tipos, y cualidades de las *ciés*; como ser el trabajo de las fachadas interiores como fachadas urbanas, incorporación de equipamiento en el pasillo común, ampliación de su ancho y diferenciación de 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.



Casa Bonaldi. Paraguay 448-50 (Rosario). Arqs. H. Larguía y Newton, 1935. (Imágenes: VVAA. Hilarión Hernández Larguía 1892/1978. Pampinella, Silvia (comp.) FAPyD -UNR, mayo 1993).

Sin embargo lo más innovador fue el trabajo sobre la distribución de las unidades puesto que los demás recursos habían sido ya motivo de búsquedas de otros arquitectos -por ejemplo el *Pasaje la Unión Gremial* remodelado por Gerbino y Schwarz (1921), o el proyecto no realizado de *Condominio con Patio Central* de De Lorenzi (1930)-.

La *Casa Bonaldi* contaba con un lote de grandes dimensiones. Las unidades se disponían a los lados de un pasillo ubicado en el centro del lote. Contaba con diez unidades, ocho en planta baja y dos en planta alta sobre el frente (estas últimas con accesos individuales desde la calle). Al fondo del pasillo se accedía a un cuarto y servicios para el portero en planta alta. Las unidades planteaban una distribución semi compacta que recurría al esquema de departamento y dejaba patios alternados para las ventilaciones. A su vez cada

unidad contaba con dependencias para el servicio en el altillo y con dos ingresos, uno directo al interior desde el pasillo y otro (de servicio) por uno de los patios. Todas las unidades tenían dos dormitorios.

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.

El pasillo, si bien mantenía estable su ancho considerable, presentaba algunos recursos de caracterización a lo largo del recorrido en tramos diferenciados. El primero cubierto por las unidades de planta alta y luego la presencia de dos pérgolas ubicadas en relación a los sectores que lindan con patios. El largo total del terreno se acorta por la disposición de las últimas dos unidades ocupando el ancho total del lote. El pasillo además concluye con la entrada frontal donde se ubica la escalera de acceso a las dependencias del portero. De este modo, los dos extremos del pasaje se arman con bloques de una altura mayor que el resto del desarrollo.

La fachada se organizaba simétricamente y combinaba la textura del material de frente con la del ladrillo visto, utilizado en el basamento, en los extremos del conjunto y en el centro (marcando los ingresos) con una traba que enfatiza las líneas horizontales. En todo el conjunto de imagen unitaria prima la horizontalidad que se remarca por una moderada cornisa que corona los ingresos y el remate del edificio.

La recurrencia al aspecto colonial (mediante el ladrillo visto) tan utilizada en este tipo inmobiliario, tomaba aquí un carácter singular al fusionarlo con formas modernas.

CANTIDAD, CALIDAD E INNOVACIÓN

El trabajo de este estudio se concentró exclusivamente en la actividad profesional, trabajando sin prejuicios en todos los tipos existentes en el mercado, incorporando cambios y renovación. Esta libertad que ya Guadet proponía para la composición les permitió cruzar elementos de los distintos tipos inmobiliarios para dar forma a nuevos tipos arquitectónicos.

El trabajo con la repetición y la diferencia se ligaba íntimamente a los aprendizajes dados por 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 en el trabajo con el mercado inmobiliario.

Su trayectoria plantea dos momentos con búsquedas distintas: el primero claramente abocado a la vivienda individual signado por el BER que por la masividad de sus encargos los llevó a buscar formas de sistematizar tanto la arquitectura como sus modos de presentación ante los clientes a través de los propios legajos, cuestión que analizamos en el penúltimo apartado del capítulo III. El segundo momento donde la vivienda colectiva tanto en altura como en profundidad les abrió nuevas búsquedas y les permitió explotar los aprendizajes de aquel primer momento en nuevas franjas de mercado. Allí se incorporaron la compactación de la planta, la concentración de circulaciones y la sectorización (tanto para las unidades como para el partido general de los conjuntos, y algunos recursos de decoro

como el reemplazo en la resolución de ciertos elementos de los tradicionales materiales costosos, por el trabajo formal.

En este segundo momento de experimentación cambiarían los referentes lingüísticos de los edificios en altura abriendo paso al *Edificio de renta* exclusivamente de viviendas y dejando atrás los pequeños *Rascacielos* de imagen americana que ensayaran Gerbino, Schwarz y Ocampo.

LOS MICHELETTI: PROFESIÓN, TEORÍA Y REPRESENTACIÓN

La producción arquitectónica de Tito y José Micheletti presenta (a diferencia de la de los demás estudios que abordamos), la particularidad de enmarcarse en una tradición familiar relacionada con la construcción y vinculada a una red social que los ubicó muy particularmente en el mercado inmobiliario. En este sentido, veremos en este la presencia de una comitencia singular que ubicará a los arquitectos en otra perspectiva de trabajo.

La dupla de José y Tito Micheletti se destacó más que por la producción arquitectónica dentro de ese mercado de viviendas, por su actuación en distintos campos de la arquitectura contribuyendo a la profesionalización y a su inserción en el mercado.⁴⁹

Desde este punto de vista, tanto su participación activa y destacada en asociaciones, su producción de teorías sobre la profesión arquitectónica y la estrecha relación con la enseñanza, así como el trabajo con el carácter representativo en algunas emblemáticas viviendas para el mercado, abrieron el camino a una generación que impulsó la emergencia del proceso que nos ocupa: el de la “salida” de los arquitectos al mercado inmobiliario.

UNA FAMILIA CON TRADICIÓN

La tradición constructiva de la familia Micheletti y la red de relaciones sociales de la misma, sobre todo con grupos católicos y con la colectividad italiana, pero también con participación activa en la política de la ciudad y en las asociaciones profesionales, aseguraron la producción del estudio más allá de los vaivenes económicos que aquejaron este periodo. Justamente esta comitencia es la que explica el relativo bajo número de edificios destinados a la especulación inmobiliaria (respecto de otros estudios) y una actividad sostenida “más allá de las crisis en el mundo de la construcción, con obras que se desgranaban por un amplio territorio.”⁵⁰

La firma Micheletti mostrará a lo largo de su trayectoria no sólo los procesos de cambio que la arquitectura irá sufriendo, sino también, el desarrollo de muchas de las instituciones profesionales, religiosas y políticas del período en las cuales esta familia tuvo activa

⁴⁹ Si bien veremos que el caudal de obras del estudio fue prolífico, nos referimos a que el mismo no significó un aporte sustancioso a la transformación e los tipos inmobiliarios.

⁵⁰ Bragagnolo, Ebe / Perez, Cristina (coord.) *Micheletti: Arquitectura, familia y empresa*. Actas 2^º Jornadas de Historia de Rosario, Julio, 2005. p.3. Ver también cuadros en Capítulo I.

participación. El estudio contaba con una tradición importante en la construcción de la ciudad cuando esta nueva generación de arquitectos comienza su actividad en los primeros años de la década del '20. Fundado por su padre Antonio Micheletti la dinastía de proyectistas que lo heredará, contará además con conexiones en las provincias de Santa Fe y Córdoba.

Si bien no es la trayectoria de Antonio la que nos ocupa, a través de la misma pueden rastrearse las vicisitudes del desarrollo del perfil profesional en Rosario, a la vez que puede comprenderse el compromiso que luego sus hijos asumirían con la profesión desde distintos frentes.

Antonio representó la primera camada de profesionales extranjeros en la ciudad con los que la nueva generación de arquitectos formados en el país vendría a batallar un lugar en el mercado. Había realizando sus estudios elementales y superiores en el *Instituto Técnico de Padua*, donde en 1888 se gradó como Ingeniero Civil. Un año después desembarcará en Buenos Aires.

Como sucediera con otros, la falta de profesionales en la ciudad le aseguró una inmediata inserción que le permitió en poco tiempo conseguir un lugar estable en la actividad. Al llegar, logró emplearse como ingeniero colaborando en los trabajos relacionados con las obras de salubridad y del puerto. Al año siguiente fue nombrado dibujante en la *Oficina de Arquitectura e Ingeniería* local. A sólo tres años de su llegada al país ya había conseguido inscribir su título como agrimensor público e ingeniero civil, quedando habilitado para ejercer tareas en la provincia de Santa Fe; trámite que extenderá al año siguiente para trabajar en la ciudad de Rosario.⁵¹

Su actividad no se redujo a la obra pública y a los trabajos como profesional liberal, su red social le permitió también actuar como representante de diversas casas importadoras y distribuidoras de materiales de construcción. La amplitud de las incumbencias de su título en un medio con pocos profesionales le abrió la posibilidad de realizar una producción diversificada en el campo de la construcción. Su trayectoria, sostenida por su condición de italiano y católico militante, no sólo en función del rol profesional que cumpliera, sino de su conexión estrecha con la participación institucional, inicia toda una línea de trabajo futuro para su empresa.⁵² De modo que la relación de los Micheletti con su comitencia no sería

⁵¹ Ver Bragagnolo, Ebe / Perez, Cristina (coord.) *Micheletti: Arquitectura, familia ..op.cit.* p.7.

⁵² Participa en la *Sociedad Italiana Garibaldi de Socorros Mutuos* (fundada en 1884). Años después, preside dicha sociedad. En 1900 se acerca a la *Sociedad Italiana de Socorros Mutuos Humberto I* (fundada en 1898). En 1894 inicia una estrecha colaboración con la comunidad Salesiana. En el colegio *San José* de Artes y Oficios, donde funcionaría la *Conferencia de los Caballeros Vicentinos* - fundada en 1897 - que dirige posteriormente. En 1895 participa en la fundación del *Círculo de Obreros*. En 1926 se incorpora a la *Sociedad Dante Alighieri*, fundada por Gaetano Rezzara en 1910. A. M. accede al Consejo Directivo en 1928, presidiendo la institución al año siguiente. Hacia los años 30' participa como consejero del *Hospital Italiano Garibaldi* hasta su fallecimiento. Destacable también fue su tarea en la *Comisión de Edilicia*, en la que actúa desde su ingreso hasta 1937.

puramente comercial. Este vínculo heredado por sus hijos arquitectos les permitirá la actuación en proyectos institucionales de gran envergadura en nuestra ciudad.⁵³

A medida que sus hijos se graduaban, Antonio Micheletti los iba incorporando a la empresa familiar conformando un equipo complejo donde cada uno cumplía tareas determinadas de acuerdo a su formación específica.

El primero de ellos fue Luciano, que a principios de la década del '20 ya figuraba como asociado con su padre. En 1922, dicha sociedad aglutinada bajo un único título común: "Oficina Técnica - Estudio de Arquitectura y Empresa Constructora", se promocionaba como destinada a realizar mensuras y peritajes, tasaciones y nivelaciones e instalaciones industriales; mientras que los arquitectos Tito y José aparecían a cargo de proyectos y presupuestos, dirección y construcción de obras.

También sus hijos continuarán su acción como miembros prominentes de la *Acción Católica* compartiendo una vasta red de relaciones sociales y políticas.

Luciano Micheletti había obtenido su diploma de Ingeniero Civil en la *Facultad de Ciencias Exactas, Físicas y Naturales de la Universidad Nacional de Buenos Aires* en 1915.

Al año siguiente comenzó su carrera profesional ejerciendo el cargo de sub-director del *Departamento Municipal de Obras Públicas*. Hacia agosto de 1918 se incorporó al *Centro de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores Titulados* de Rosario (CIAAT) motorizado por Araya y ante la actitud hostil del municipio respecto de los reclamos de esa entidad, renuncia a su cargo municipal. Como vimos en el capítulo anterior, éstos eran los momentos en que el CIAAT discutía si se consideraban como profesionales "titulados" a aquellos que exhibían una habilitación provincial, nacional o extranjera, y la institución pretendía otra escala de organización que superase las habilitaciones puramente locales. Su participación en el *Centro de Ingenieros* fue maratónica, su intervención en la Primera Asamblea, concluirá con su nombramiento como secretario provisorio y tomará parte en la *Comisión de Estatutos* de ese Centro. En la tercera asamblea, resultó electo secretario por un plazo de dos años.

El Centro reclamaba la constitución de una facultad de Ingeniería para la ciudad de Rosario que jerarquizase la enseñanza técnica; creada la misma en 1919, al año siguiente se iniciaron los cursos. Desde entonces, el Centro y la Facultad, actuarán muchas veces coordinadamente.

En 1921 Luciano Micheletti fue electo vocal titular, actuando asimismo como Secretario ad-honorem. Sin embargo, al año siguiente, motivado por el escaso apoyo del consejo directivo de la Facultad a las gestiones realizadas, y tras la renuncia del decano Ing. Cardarelli, también Luciano M. debe abandonar la Comisión Directiva del Centro; los problemas de competencia suscitados eran expuestos por LM en una nota del diario *La Capital*.

⁵³ La actuación de JM entre 1926 y 1930 de asesor de la Comisión de Edilicia del "Hospital Italiano"; o con los padres salesianos en el Colegio "San José". Del mismo modo participa desinteresadamente en la sub-comisión pro edificio de la Escuela "Dante Alighieri" en 1927. Desde 1931 forma parte de la Acción Católica Argentina, llegando a ser vicepresidente del Consejo Diocesano de la misma.

El conflicto interno estalla en un debate que culminó entre 1924 y 1925 con la vuelta de LM al *Centro de Ingenieros*, esta vez asumiendo la presidencia. Al año siguiente Cardarelli accedía a la Intendencia local, dictaminando un nuevo reglamento de edificación que privilegiaba la participación de los profesionales universitarios en las obras.

La carrera de LM dentro de esta institución mantuvo continuidad hasta mediados de la década del '30. En esos años como integrante de la Comisión Directiva, de la Comisión de Reglamento y de la de Agrimensura aportó al diálogo con el *Centro de Ingenieros*, en nombre de todos los profesionales - puesto que por el momento se hacía imposible relacionarse con un *Centro de Arquitectos* casi disperso y con una agrupación de técnicos industriales que aún no conseguía funcionar.

Cuando entre 1933 - 1934 retomó la presidencia se dedicó insistentemente a organizar una *Federación Nacional de Centros de Ingenieros*. Finalmente entre 1935 y 1938 LM consiguió integrar la comisión directiva del primer *Consejo de Ingenieros*, desempeñándose en la Subcomisión de Construcciones Civiles. En 1935, el Gobernador Luciano Molinas lo nombrará consejero suplente del *Consejo de Ingenieros* organizado a consecuencia de la sanción de la *Ley Araya*. (Ver capítulo III).

Su relación con la política pública continuó entre 1938 y 1939, cuando se hizo cargo de la dirección de la *Empresa Mixta Municipal de Transporte*. Y continuó con su nombramiento como secretario de la Intervención nacional a la Provincia, desempeñándose como Ministro de Hacienda y Obras Públicas.

Tito Micheletti, segundo hijo varón nacido en 1894, ingresó a la *Escuela de Arquitectura de la Facultad de Ciencias Exactas, Físicas y Naturales de la Universidad de Buenos Aires* en 1912 y se graduó en 1917. Al establecerse en Rosario se asoció con su padre. Al recibirse su hermano José, como hemos mencionado, la razón social quedará integrada por los dos arquitectos.

José, nacido en Rosario en 1896, durante un año pensó en dedicarse a la medicina pero, finalmente, se graduó de arquitecto en la UBA dos años después que Tito M. Su título fue expedido en 1920, recibiendo la primera mención y la medalla de plata de la Sección de Estudiantes del *Primer Congreso Panamericano de Arquitectos* (Montevideo, 1920). Inmediatamente comenzó su trayectoria profesional como arquitecto auxiliar (provisional) de la *Zona Centro de la Dirección General de Arquitectura de la Nación*, cargo que desempeñó por un año.

La producción del estudio fue semejante a la de otros arquitectos destacados de la época.⁵⁴ Entre los numerosos trabajos para instituciones se encontraban también casas de renta, oficinas, grandes salones de negocio, casas de familias, *petits hôtels*, y casas de altos con negocios.

Mientras ambos compartían la sociedad, a Tito M. le correspondía la permanencia diurna en la oficina, la resolución de las cuestiones operativas y el trajinar diario en los andamios,

⁵⁴ Ver Graficos comparativos en Capítulo III- La profesión en Rosario.

como director técnico o empresario. Por el contrario, a su hermano José le correspondía asistir y viajar para cumplir con la dirección técnica de las obras alejadas de la ciudad, en lugares en donde la empresa no se dedicaba a construir y sólo ejercía la dirección técnica. La primera intervención conjunta de ambos hermanos fue en 1918. Este modo de actuación sistemático y el reparto de tareas mostraba también el comienzo de un mercado profesional especializado que se complejizaba acorde a la modernización. La sistematización y división de tareas permitió una actuación profesional extendida a varias localidades de las provincias de Santa Fe, Córdoba, Buenos Aires y San Luis, a la vez que la participación en diversas empresas. En esos años, cumplen también funciones como tasadores en el *Hogar Bancario y Ferroviario* - unidos luego en el *Instituto de Previsión Social* - con motivo de las operaciones crediticias del *Banco Hipotecario Nacional*.

LOS ARQUITECTOS Y LA ACTIVIDAD GREMIAL

También la trayectoria gremial de Tito y José Micheletti debe rastrearse como herencia de la labor de su padre y su hermano Luciano.

Durante la actividad de Antonio Micheletti el perfil profesional en la ciudad fue modificándose. Desde 1909, Antonio M. figuró como miembro de la *Comisión Científica y Pericial de la Sociedad de Ingenieros, Arquitectos y Constructores de Obras*. Esta institución que, como vimos en el capítulo III, desde 1907 tenía como objetivo colaborar en el interés gremial de los constructores. En 1910, cuando Antonio accede como vocal a la *Comisión Directiva, la Municipalidad* se encuentra abocada a conseguir que se exijan exámenes de idoneidad a los constructores municipales, debido al abuso que suponía para éstos depender de la firma de profesionales que de manera corriente vendían ese 'servicio'.

Otra era la situación en 1917, mientras ejercía la presidencia; se trataba justamente de los momentos más duros del debate que llevara a cabo el Ing. Araya a favor de los profesionales matriculados (entre los cuales se encontraba su hijo). Probablemente su condición equidistante pesó a la hora de resultar electo como Concejal ad-honorem (1918-1919), cargo que tradicionalmente se reservara a los constructores en la corporación municipal. Por algunos años, Antonio sostendría que se encontraba imposibilitado de firmar los planos de sus compañeros no titulados, pues si bien apoyaba sus gestiones, él mismo se excusaba en que poseía una empresa constructora.⁵⁵

Como sucediera con Luciano, las tareas gremiales ocuparon especialmente a Tito M.; en efecto, él mismo estuvo presente en la primera asamblea del *Centro de Ingenieros* de 1918, y también, - como su hermano Luciano - renunció a su labor municipal. Su contribución a la entidad, como integrante de la *Comisión de Arquitectura* lo llevó en 1922 a la redacción de un proyecto de Arancel Profesional. Cinco años después formará parte de la *Comisión de redacción* y se mantendrá como socio de la institución hasta 1933.

⁵⁵ Al menos hasta 1922 y por algunos años más Antonio Micheletti mantuvo su actividad en la empresa, más allá de la matriculación profesional de sus hijos, con quienes estaba asociado.

Aplacados los problemas existentes entre el *Centro de Ingenieros y la Sociedad de Ingenieros* - que, en principio, estaba destinada a nuclear al sector gremial empresario -, a comienzos de los años '30 realiza un informe pericial sobre el problema del mercado para la ciudad. En 1937 llegó a ejercer la vicepresidencia de la Sociedad y concluido este mandato al año siguiente pasó a integrar su directorio. Su labor en el *Centro de Ingenieros* llegaría a la cumbre en 1940 cuando ocupó la presidencia del centro.⁵⁶

Paralelamente a su participación en el *Centro de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores Titulados* de Rosario Tito Micheletti buscaba con sus pares arquitectos un modo de agremiación propia de la profesión. Así, en 1927 participó de la fundación de la *Sociedad de Arquitectos de Rosario*; en cuya primera asamblea él mismo fue electo vicepresidente.

Aunque esta asociación se dispersó rápidamente, tres años más tarde, la *Revista de Arquitectura* de Buenos Aires, lo mencionaba como presidente de la *Sociedad Central de Arquitectos* (divisional Rosario); en realidad, la seccional Rosario de la *Sociedad Central de Arquitectos* (SCA) se formó recién en 1932 y allí también colaboraría con entusiasmo. Finalmente, a fines de los '40 y luego de la intervención nacional de 1946, la SCA se normaliza y Tito M. fue nombrado presidente de la división Santa Fe.⁵⁷

Desde 1919, un año antes de que se expida su título de arquitecto, José Micheletti se inscribió como socio en la *Sociedad de Ingenieros*.⁵⁸

También José participó con Tito de la *Comisión de Arquitectura* del *Centro de Ingenieros* desde la obtención de su título.⁵⁹ La participación activa en estas instituciones llevó a José M. y a Tito M. a ser reconocidos incluso en la capital del país.

Con motivo de la organización del *III Congreso Panamericano* en la ciudad de Buenos Aires (1927), la SCA que intentaba organizar subcomisiones en el interior del país "donde hubiese consocios establecidos", mencionaba específicamente para el caso de Rosario a los arquitectos Juan Durand, Ángel Guido y a ambos hermanos Micheletti. Ese mismo año, en nuestra ciudad, la casa de Tito M. funcionó como sede de las primeras reuniones de la *Sociedad de Arquitectos de Rosario*, de la cual José M. era socio fundador. Al año siguiente, con la agrupación casi dispersa, volvió a solicitar su ingreso en el *Centro de Ingenieros*. La falta de una organización específica de los arquitectos en el nivel local, se notaba aún más hacia 1930, cuando en el *IV Congreso Panamericano de Arquitectos*, realizado en Brasil, el Comité Argentino resolvió invitar a los colegas aún no adheridos a la SCA, entre los que

⁵⁶ Luego seguiría ocupando cargos menores. En 1943, participa de su comisión de Hacienda; y en 1955 se desenvuelve aún como su síndico.

⁵⁷ Cargo que ocupó entre 1948 y 1951.

⁵⁸ Fue secretario de esta institución en 1927, pasando luego a actuar en la Comisión Permanente Revisora de Cuentas y en la Comisión Científico y Pericial - en la que se destacó por la preocupación por la traza de los ferrocarriles y por los problemas urbanísticos de nuestra ciudad.

⁵⁹ En estos momentos, las preocupaciones rosarinas por privilegiar a los profesionales universitarios de la construcción contra los idóneos, parecían desfasadas con respecto a los eventos que sucedían en la ciudad de Buenos Aires. En efecto, durante ese año JM informa en el Centro sobre la división establecida entre la SCA y el *Centro Nacional de Ingenieros*, por lo que los ingenieros locales le solicitan su mediación. Ver Bragagnolo, Ebe / Perez, Cristina (coord.) *Micheletti: Arquitectura, familia...* op.cit.

figuraban Tito y José Micheletti. En 1930, la *Revista de Arquitectura* publicaba una muy breve intervención de JM en este evento, al que había sido enviado por la facultad rosarina. Finalmente, en 1932, JM fue nombrado delegado por el *Centro de Ingenieros* como representante provisorio ante la *Sociedad Central de Arquitectos* (SCA) y era aceptado en Buenos Aires; a la vez que ésta le delegaba la organización de la SCA local. Reconocida públicamente su colaboración, y pese a no integrar la 1ª Comisión Directiva, actuó como socio en la comisión para el plan regulador de la ciudad.

Las idas y vueltas entre ambas instituciones tenían un sentido: la decisión de la SCA de nombrar "Delegaciones" en el interior del país (particularmente celoso del centralismo porteño) motivó a JM, en nombre de 27 arquitectos y seis estudiantes de la ciudad, a solicitar y finalmente conseguir la conversión de las "Delegaciones" en "Seccionales"; puesto que éstas gozaban de una mayor autonomía, poseían autoridades propias y representación en el Colegio de Jurados. Aceptada la propuesta, quedó constituida la *Primera Seccional de la SCA*. Ese mismo año alcanzó la presidencia de la *Sociedad de Ingenieros, Arquitectos, Constructores de Obras* (SIACo), cargo que ocupó hasta 1933. Durante su conducción intentó realizar varios proyectos de reforma reglamentaria pretendiendo el otorgamiento de créditos para los asociados. En plena crisis económica, en 1933, publicaba en *La Capital* su disconformidad por la baja en los precios de los alquileres que desalentaba la construcción. Durante esos dos años dirigió la publicación de la SIACo: *El Constructor Rosarino*. En 1934, presentó su renuncia a la institución, probablemente por la inminencia de la aprobación de los aranceles y su estrecha colaboración con los profesionales matriculados, y se integró a la *Primera Seccional de la SCA* como miembro de la *Comisión Asesora de construcciones escolares*. En este marco, al año siguiente José Micheletti fue nombrado consejero titular - por los arquitectos - del *1er. Consejo de Ingenieros de la Provincia de Santa Fe*.

En 1937, volverá a formar parte de la SIACo, donde rediseñó la revista bajo el nombre de *Edilicia*. En 1940 publicaba su discurso de inauguración de la "Galería de Cuadros de Presidentes", en un tono abiertamente conciliador entre los partidarios de las diferentes agrupaciones locales. En el número de setiembre de 1942, se transcribió su conferencia: "Rosario, su arquitectura y su organización urbana". Ambos medios, órganos oficiales de la Sociedad, resultaron fuentes imprescindibles en la difusión de la producción de su empresa y su actividad docente; al punto que aparecían allí los premios obtenidos por sus propios alumnos.

Además de su actividad profesional y gremial, la participación de José M. en reuniones académicas le daba la posibilidad de exponer sus ideas acerca de la arquitectura. En este sentido su concurrencia en 1940, al *V Congreso Panamericano* realizado en el Uruguay, le permitió exponer una serie de conferencias publicadas con posterioridad.⁶⁰ En dicho evento

⁶⁰ Al congreso asiste como enviado de la Facultad local y la SCA - cuando ésta ya ha aceptado que la Divisional Rosario pase a llamarse División Provincial de Santa Fe, con asiento en Rosario- después de realizarse una férrea pugna por su participación en la confección de las directivas generales para todo el país.

actuó como jurado de los premios e integró como vocal, el proyecto de conclusiones relativas a los “Estudios Complementarios de Especialización en las Escuelas de Arquitectura”, mostrando su fuerte interés por la enseñanza que analizaremos seguidamente.

Electo presidente de la Sociedad entre 1941 y 1943, su gestión logró una mayor colaboración con los socios y se intensificaron considerablemente los vínculos con los miembros de la carrera de arquitectura, por medio de la acción de una *Subcomisión de Acción Universitaria*. Dicha comisión consolidó su éxito con la creación de cursos de adscripción y de profesores adscriptos a las cátedras.

En 1942, dos años antes de su muerte, la *Revista de Arquitectura* transcribía el primer ciclo anual de conferencias dictadas en la *Sociedad Central de Arquitectos* por José Micheletti.

JOSÉ MICHELETTI Y LA ENSEÑANZA

La enseñanza también contaba con tradición familiar entre los Micheletti. Luciano M. se inició bien temprano en la actividad docente (1916), cuando accedió a una cátedra de “Ciencias y Letras” en la *Escuela Industrial de la Nación*, que ejerció hasta fines de los ‘40; En dicha institución ejercerá incluso como vicedecano en el año 1928.

También se desempeñó como profesor interino titular de la *Facultad de Ciencias Matemáticas de la Universidad Nacional del Litoral* durante la intervención del Ing. Belloni.

En 1943 tomará licencia en la Escuela Industrial para dedicarse a la función pública.

Los cambios experimentados en la Universidad en 1946 - que motivaron considerable número de despidos - no frenaron su confirmación como Profesor Titular de la casa, en el mismo año que se desempeñaba como director del Banco Provincial. En 1947, aún gozaba de licencia por su inserción en el Ministerio de Finanzas y Obras Públicas de la Provincia de Santa Fe (durante el gobierno del Dr. Leandro Meiners).

Finalmente, el 23 de octubre de 1948, como culminación de esta intensa carrera académica-política, asumió por elecciones el Decanato ad-honorem (cargo que desempeñó por dos años).

En los discursos del 25 aniversario de la “Escuela de Arquitectura” se resumían algunas posturas y expectativas de los más destacados profesores y personalidades del poder en la universidad. La publicación contó con las expresiones de Ángel Guido, quien enunció por primera vez su proyecto de fundación de una Facultad de Arquitectura; y de Luciano Micheletti, quien definía a los arquitectos como “hijos dignos de haber alcanzado su mayoría de edad”.⁶¹ Esta destacada participación en la institución universitaria también sería patrimonio de José Micheletti, cuya actividad docente y publicaciones referidas a la enseñanza pusieron de manifiesto la relevancia de su actuación.

Como vimos, José M. era colaborador de las mismas instituciones en que actuaban sus hermanos, e igualmente empresario como su padre; pero él, en tanto arquitecto enfatizaba sus cualidades artísticas. Esta relación con el arte no se limitaba a la arquitectura y sus

⁶¹ Ver Bragagnolo, Ebe / Perez, Cristina (coord.) *Micheletti: Arquitectura, familia...* op.cit.p.15.

instituciones, también fue socio del *Círculo Artístico de Rosario*, hasta 1923, y miembro de la *Comisión Municipal de Bellas Artes*.

La dedicación a la docencia y a la vida universitaria constituyó en la carrera de José M. un lugar destacado. Así, en 1922, ingresó a la *Escuela Industrial de la Nación*, en reemplazo de su hermano Luciano en el dictado de "Madera y Hierro" y luego del Ing. Laporte, hasta conseguir la titularidad en 1926. Su ingreso a la *Facultad de Ciencias Matemáticas*, se concretó ese mismo año en reemplazo del Arq. Durand, para finalmente quedar nombrado como Profesor Sustituto de Arquitectura - 1er. Curso en "Elementos de Edificios".

La tarea docente desempeñaba para José M. un rol de aglutinadora de sus intereses profesionales y artísticos. Como directivo de la Facultad, procuró siempre mantener una postura clara de lo que era para él la Arquitectura, del mismo modo que como profesional, defendía el interés gremial con una meta clara: la autonomía de su tarea y la valorización profesional. En este contexto, José escribía sus ideas articulando los distintos niveles de actuación.

Por esos años, los alumnos de arquitectura reclamaban la existencia de un número mayor de materias artísticas, poniendo como ejemplos los planes de estudios de Buenos Aires y París, al tiempo que peticionaban la anulación del dictado de Física. Ello motivó el enfrentamiento entre los integrantes de la facultad. En 1927, los alumnos solicitaron al Consejo Directivo que les permitiera asistir a una cátedra paralela, a fin de concluir sus estudios; en esa oportunidad, José M. fue nombrado Profesor ad-honorem de "Arquitectura IV" en base a un programa sintético que había presentado durante ese año.

Como en los demás ámbitos de participación profesional, José M. no desarrolló la actividad universitaria como un mero docente. En 1928, siendo consejero saliente, volvió a dictar la cátedra paralela. Un año después, se produjo el concurso por el cual fue nombrado profesor interino de aquella materia. En medio de una serie de debates en torno de la idea de incorporar en la carrera de Arquitecto el "Urbanismo" en los planes de estudio, ese año fue nombrado como jurado del Plan Regulador. En 1930, se lo delegó junto a otros profesores en representación de la universidad al *IV Congreso Panamericano* de Río de Janeiro.

En 1936 siendo nombrado consejero titular por Arquitectura y actuando en la *Comisión de Enseñanza*, obtuvo el vicedecanato de la Facultad. En esos momentos la *Comisión Nacional de Casas Baratas* llamaba a una conferencia nacional sobre vivienda popular, tema que se incluía dentro de sus más profundos intereses en función de la acción social de la Iglesia, por lo que asistió acompañado por sus alumnos.

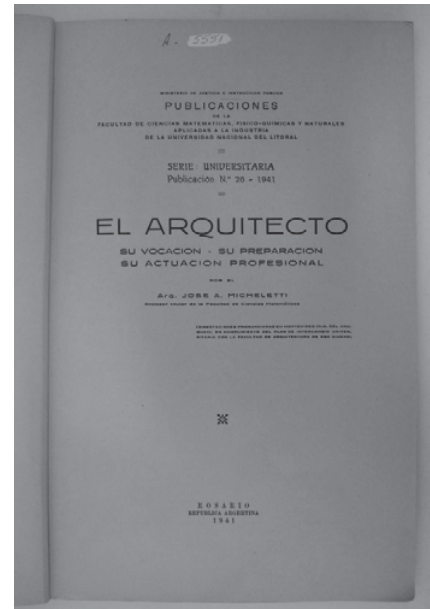
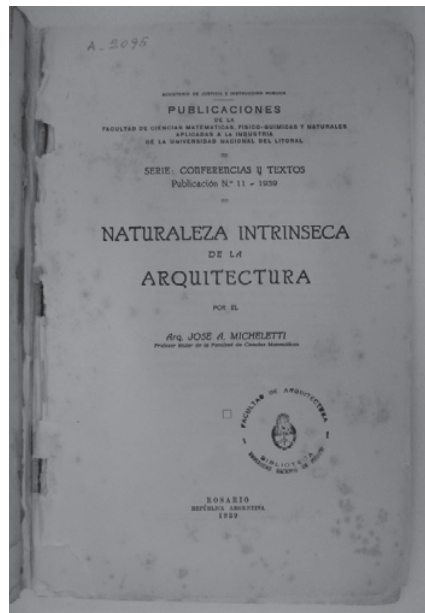
Al fallecer, en 1944, había ejercido como vicedecano desde el 12 de abril de 1937 hasta el 19 de abril de 1944, y poseía las titulaturas de "Teoría de la Arquitectura II" y de "Arquitectura IV".

LA TEORÍA COMO CONSOLIDACIÓN DE LA PROFESIÓN

Además de su labor docente y su activa participación en la actividad universitaria la producción teórica de Micheletti apuntaba a la consolidación de la profesión y sus

particularidades. Comenzando en sus libros por preguntarse “cuál es la esencia de la Arquitectura”. La respuesta era clara para él y la ubicaba en la dimensión estética, en el predominio de la idea del espacio arquitectónico generado desde la creatividad personal del arquitecto y el valor artístico de las obras. Para demostrar esto, seguía las hipótesis de la perspectiva optico-fisiológica de la *Einfühlung* o empatía, coincidentes en la importancia de la estética como fundamento de la arquitectura.⁶² De allí que presentaba su argumentación a partir de “la arquitectura analizada en sus efectos”.⁶³ Micheletti adoptó una posición, según él:

“...francamente idealista” en tanto negaba el determinismo absoluto a la aplicación funcional o al medio social, tal como aparecería en las escuelas materialista y positivista. A estos enfoques, contraponía el carácter de obra de arte de la arquitectura “como creación personal del ser humano que el medio físico, social o las exigencias funcionales modificarán luego, de modo tal que la creación arquitectónica es creación directa de las facultades y potencias del individuo, y bajo la influencia indirecta del medio”.



Portada de los libros *Naturaleza Intrínseca de la Arquitectura* y *El Arquitecto*

Para él, el diseño definitivo de la obra arquitectónica se iba conformando en instancias sucesivamente analíticas y sintéticas, en respuesta a las exigencias plásticas y funcionales.⁶⁴ Por lo tanto, el desafío consistía en que en el proceso donde la idea tomaba forma y se materializaba, no perdiera el carácter de la “idea primaria”. La idea era por lo tanto totalizadora, expresión sintética.

Sin embargo, tradujo estas ideas en un Plan de estudios que proponía la integración de los conocimientos necesarios a fin de que el alumno no proyecte “en el aire, para el papel”, sino que sea capaz de hacerlo para la realidad, volviendo sobre una de sus principales preocupaciones que mencionábamos en el capítulo anterior.

⁶² Ver Adagio, Noemí/ Rosado, José Luis. “Teoría en discusión” (inédito).

⁶³ José Micheletti, *Naturaleza Intrínseca de la Arquitectura*. FCM, UNL, Rosario, 1939.

⁶⁴ José Micheletti, *El Arquitecto. Su vocación. Su preparación. Su actuación profesional*. Rosario, FCM, UNL, 1941.p. 45.

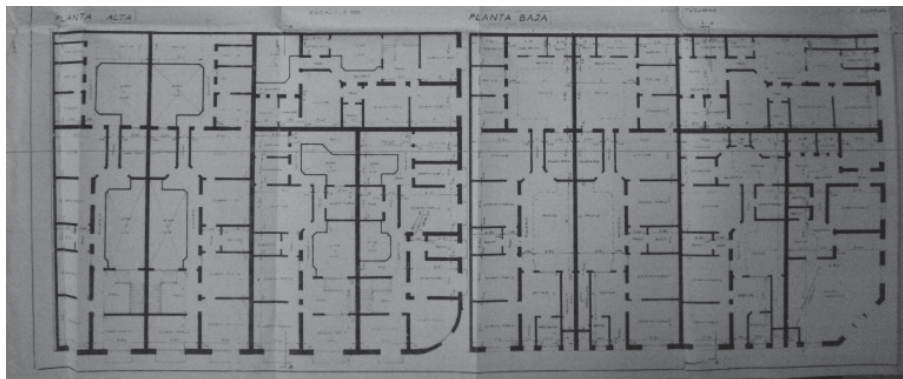
En sus aportes teóricos no sólo se advertían las constantes referencias a Guadet que surcaban sus publicaciones, sino que Micheletti iba más allá incluyendo en sus preocupaciones la idea de una formación “integral” que se concretaría en la propuesta de ámbitos de formación post universitaria que impulsará desde la *Sociedad de Ingenieros, Arquitectos, Constructores de Obras*.

“La eficacia de la gestión profesional es una consecuencia de la preparación, y la preparación una derivada de la enseñanza cumplida con eficacia.”⁶⁵

Frente a sus reflexiones estéticas, se destacaban sus ideas respecto de la labor profesional como superadora de la instancia proyectual o de obra. Así desde su insistencia en la participación y formación permanente (incluso luego de graduarse) entendía a la facultad no sólo como “escuelas de profesionales”, sino que entendía que las mismas debían “constituirse en verdaderos centros de investigación científica, pero en perfecta colaboración con la técnica.”⁶⁶

LAS VIVIENDAS MERCANCÍA MEDIADAS POR LA REPRESENTACIÓN

Las primeras participaciones de Tito y José Micheletti en el mercado de viviendas no significaron modificaciones respecto de los tipos inmobiliarios presentes en el mercado. Así en las *Casas de altos y negocios Asenjo Hnos.* se adopta el convencional partido en esquina con unidades de casas resueltas en un esquema chorizo. Tampoco existen hasta aquí mayores búsquedas en la fachada.



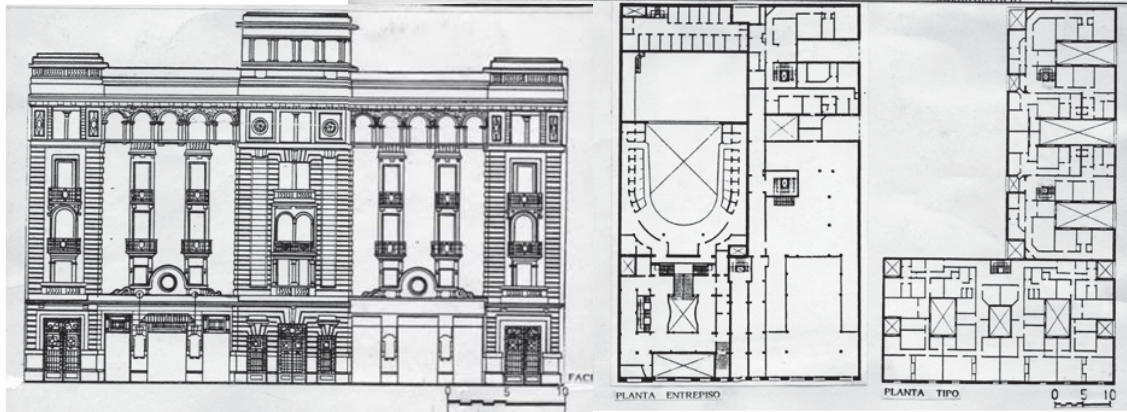
Casas de altos y negocios Asenjo Hnos, Dorrego 376-80-88-92 esquina Tucumán 1904-08-12-22-2... (Rosario). Arqs. Tito y José Micheletti, 1926 (Planos: OP, MR).

Como veremos el aporte del estudio aparecerá unos años después y se centrará en cuestiones de carácter y representación y no tanto en lo distributivo como en los otros casos trabajados, pero sobre todo concentrándose en obras emblemáticas de gran escala y dejando para las pequeñas intervenciones las soluciones probadas.

En este sentido la primera de las grandes obras que establece un quiebre con los *Palacios de renta* existentes es la *Casa de Renta y Teatro Odeón*.

⁶⁵ Micheletti, José. “Plan de Estudio... op.cit.

⁶⁶ José Micheletti, , *El Arquitecto. Su vocación...*op.cit..p. 37.



Casa de Renta y Teatro Odeón, Mitre 738-60 (Rosario). Arqs. Tito y José Micheletti, 1926-27 (Imagen y planos: VVAA Inventario del... op. cit.)

Encargado por la importante familia ganadera de la provincia, el edificio (reconstrucción del *Nuevo Politeama* demolido en 1917) se desarrolla en planta baja, entrepiso y cuatro niveles superiores. La planta baja se divide en dos sectores, uno perteneciente al auditorio y el otro al local comercial (cada uno con acceso independiente). En el medio se ubica el acceso a las viviendas mediante un amplio pasillo que lleva a las circulaciones verticales. Desde allí se puede acceder a un bloque de departamentos internos y a las unidades de los pisos altos ubicadas sobre el frente del edificio.

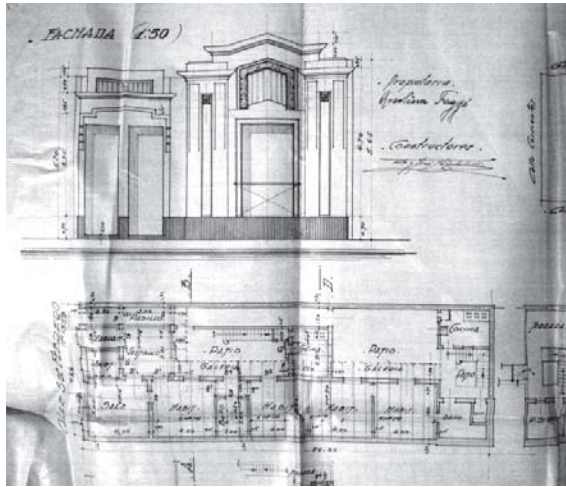
La construcción ocupaba la totalidad del lote y las viviendas ventilaban mediante huecos del mismo modo que en los *Palacios de renta*, pero a diferencia de ellos, los tres núcleos de circulación vertical son de igual jerarquía y las unidades realizadas mediante un esquema mixto incorporaban placares.

La situación atípica para este tipo inmobiliario por no ubicarse en esquina permitió plantear nuevos recursos de fachada para mantener en la composición la verticalidad. Con referencia en los edificios italianos de mediados del siglo XIX, la delimitación de cinco franjas verticales murarias y la continuidad de las aberturas con el tratamiento del muro aportaban a esta composición. El cuerpo central estaba jerarquizado por una pequeña torre mirador retraída que permitía a la cornisa atar horizontalmente el frente. Se mantenía respecto de ese centro un orden simétrico especular en la fachada, pese a que los usos en el interior a cada lado diferían acorde a las enseñanzas de Guadet. Lo particular de esto es que no se trataba sólo de un ajuste distributivo interno sino que detrás de esa regularidad de la fachada convivían dos programas: las viviendas y el teatro. No hay aquí miras de recurrir a nuevas formas para la jerarquización del *foyer* desde la calle como lo hiciera el mismo año Virasoro en la *Casa del Teatro*.⁶⁷

En 1928, en la remodelación del *Edificio Faggi* una convencional *Casa de vecindad* que se resolvía en el esquema chorizo, con un pasillo ínfimo donde persistían las *enfilades* y la cocina y baño con acceso desde el exterior; la participación de los hermanos Micheletti no

⁶⁷ Esta obra de Virasoro también combinaba el uso residencial con la sala de teatro. Ver Cattaneo, Daniela / Cutruneo, Jimena Paula. "Fascículo Nº 2 Arquitectura Moderna y Contemporánea en Argentina: "Casa del Teatro, 1927"", en *Revista BIO N°298* septiembre-octubre '05, Rosario. 2005.

incorporó verdaderos aportes disciplinares. Casualmente en los planos municipales Tito y José Micheletti firman como “constructores” y no como arquitectos, como si hubiese distintos rangos de obras y la arquitectura se reservara a las de mayor visibilidad.

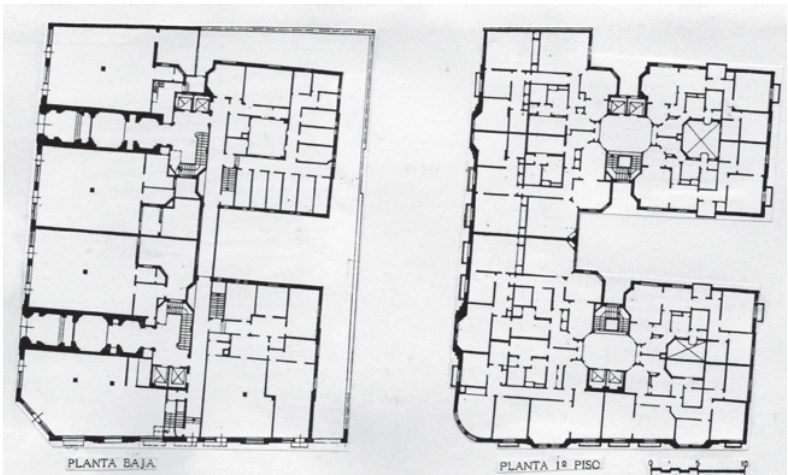


Edificio Faggi, 3 de febrero 1359 (Rosario). Arqs. Tito y José Micheletti, 1939 (Planos: OP, MR).

La vivienda al frente, en *art decó*, contaba con algunos rasgos jerárquicos respecto de la interna puesto que sumaba una sala, escritorio, vestíbulo y zaguán además de los dos dormitorios que en este caso se agrupaban en departamento con el baño; pero la falta de ventilación cruzada en las habitaciones para dormitorio, sus dimensiones (4m por 3,80m) y la ausencia de placares mostraba un desinterés respecto del arte de la distribución que la remodelación no pretendía salvar.

La “Arquitectura” (en los términos que José M. la exponía en sus escritos), se hacía presente en contados ejemplos de viviendas para el mercado donde aplicaban los recursos de sus numerosas obras institucionales.

El recurso compositivo de fachada utilizado en el *Teatro Odeón* sería recurrente en 1932 en el proyecto para el *Edificio La Hespería S.A.* Sin embargo aquí se renovarían las estrategias de armado en planta combinando la imagen de *Palacio* con un partido en H de *Rascacielos*.



Edificio La Hespería S.A. Sarmiento 598 y San Lorenzo (Rosario) Arqs. Tito y José Micheletti, Empresa constructora J. y C. Spirandelli. 1932-33. (Imagen: Archivo Micheletti; Planos: VVAA Inventario del patrimonio... op. cit.)

El edificio, de apenas cuatro pisos altos, se organizó en una agrupación de dos bloques iguales y contiguos que contenían ocho unidades residenciales por planta de esquema compacto.

Cada bloque poseía su núcleo de circulación vertical que en planta baja se comunicaban entre si y con otro ingreso que daba a la fachada lateral. El edificio contaba con tecnología de montacargas y ascensores de servicio, bauleras y vivienda para el encargado.

El partido en U del conjunto permitía concentrar la ventilación en grandes huecos.

La fachada, conservadora respecto de otras experiencias contemporáneas, repetía del *Odeón* la alternancia de cuerpos de sentido vertical que sobresalían de la altura general y coincidentes con la disposición de los ingresos remarcaban los mismos. En este sentido también marcaban el cambio de dirección del plano de fachada reforzando la esquina que se resolvía con una curva. A su vez se repetía la partición en horizontal de basamento, desarrollo y remate delimitado esta vez por una línea de balcones en vez de cornisas.

El edificio planteaba las dependencias de servicio (cómo era costumbre en los edificios de renta de lujo por esos años), siguiendo los preceptos que exponía Choisy sobre las casas romanas donde “por razones de desconfianza los esclavos están generalmente relegados fuera de la habitación privada, en el primer piso”⁶⁸, se recurría a una disposición de *chambres en galetas*, que como describía también Guadet, eran aquellas que, ubicadas en las mansardas o remates de los edificios, se dedicaban a los principales domésticos.⁶⁹

Una nueva imagen de *Edificio de renta* sería adoptada unos años más tarde en el *Edificio Macera*.



Edificio Macera. Wheelwright 1309 y Entre Ríos (Rosario). Arqs. Tito y José Micheletti, 1936c. (Imagen: Archivo Micheletti)

Proyectado y ejecutado por los arquitectos Micheletti para Carolina Masera, el pequeño edificio contaba con planta baja y cuatro pisos altos. El volumen era trabajado como una piel tensa que se despegaba totalmente de la línea de edificación rompiendo con la división tripartita que caracterizaba las obras del estudio anteriormente mencionadas.

Aprovechando su frente a la avenida costanera, en planta baja se dejaban jardines perimetrales y el acceso se daba por calle Wheelwright hacia donde se orientaban las vistas. El volumen se plegaba curvado en la esquina para volver al ángulo recto sobre los

⁶⁸ Choisy, Auguste. *Historia de la Arquitectura...*op.cit. p.317.

⁶⁹ Guadet, Julien. *Éléments et théorie...*op.cit. p.40.

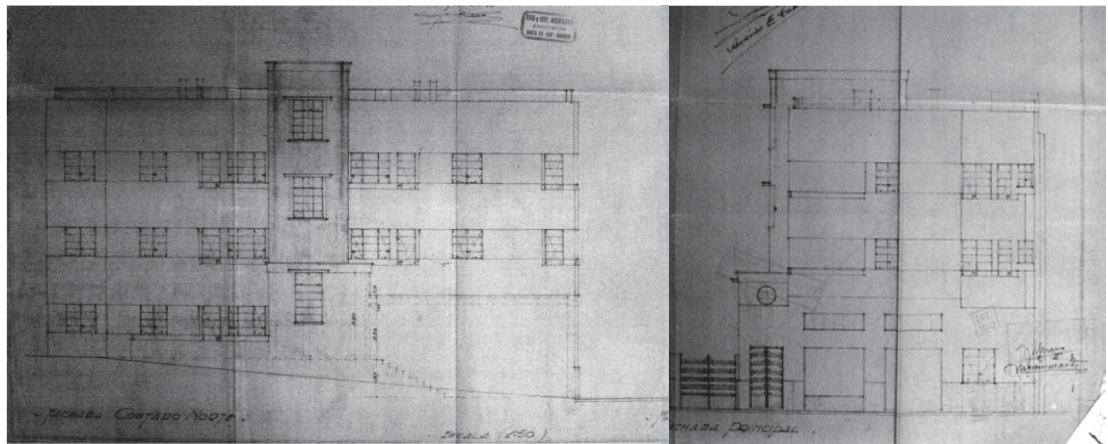
balcones de calle Entre Ríos. De todas maneras estos balcones se presentaban como perforaciones del volumen único y no como elementos adosados, del mismo modo que lo hacían los *Edificios de renta* de Hernández Larguía y Newton desde hacía unos años. El edificio se remataba con una banda horizontal de ancho considerable que ataba todo el perímetro.

Igual que en el *Pompeyo Rasetti* de Hernández Larguía y Newton, las ventanas no estaban bordeadas por molduras y se recurría a la unidad volumétrica aportada por la piel tensa y homogénea del material de frente.

La imagen del *Edificio de renta* 'moderno' sería perfeccionada por el estudio luego de su emblemático edificio para el *Centro Unión Dependientes*⁷⁰ en 1937, que constituyó el primer rascacielos en placa de la ciudad potenciando la silueta exenta con los encastres volumétricos y logrando la independencia respecto a la pared urbana.

La propuesta de una nueva y más rica articulación de volúmenes debería esperar dos años para ser trasladada a las viviendas.

Finalmente en 1939, el *Edificio Casiello*, un *Pequeño edificio para la renta* construido para Juan Casiello, incorporó estas preocupaciones. Con estructura de hormigón armado y un lenguaje muy similar al del edificio *De Bernardi* de De Lorenzi (aunque en este caso no se trataba de un lote en esquina) se retoma el partido del *Centro Unión Dependientes* despegándose de una de las medianeras para dar lugar a la entrada de vehículos y revalorizar la silueta del edificio a pesar de la poca altura de la obra (dos pisos altos); el zigzaguo y el juego de volúmenes en profundidad enriquecían el partido.



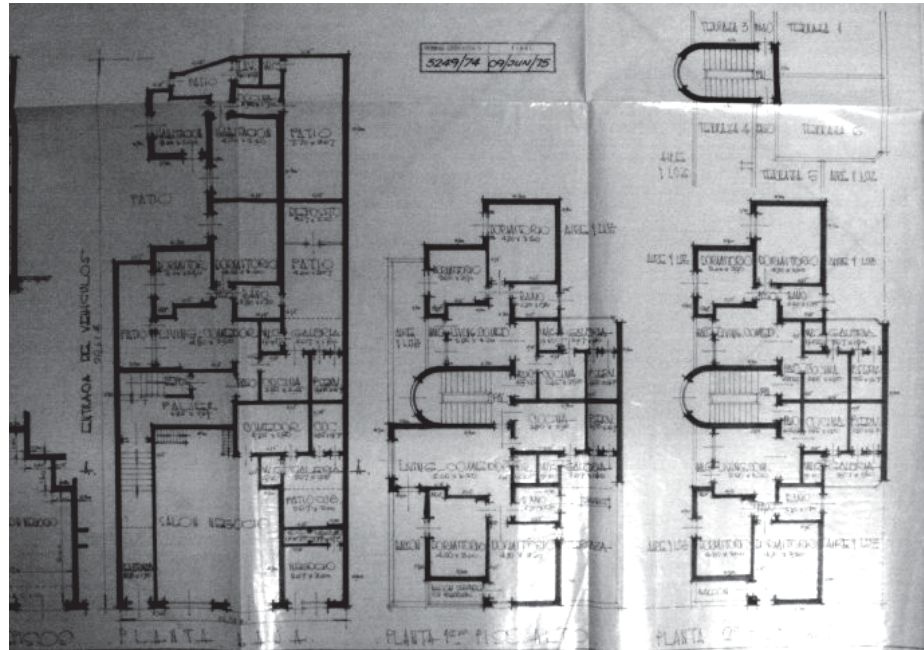
Edificio Casiello, Mitre 311-15 (Rosario). Arqs. Tito y José Micheletti, 1939 (Fachadas: OP, MR).

A la vez el escorzo se valorizaba con la disposición en el terreno que generaba una esquina ficticia entre medianeras, recurso en el que los hermanos Micheletti habían sido pioneros en Rosario.

El salón de negocio al frente y la entrada lateral de los departamentos que contaban con dependencias de servicio mostraban que en Rosario, a diferencia de Buenos Aires, no era mal vista la coexistencia de ambos programas. Sin embargo, el esquema compacto

⁷⁰ Tito y José Micheletti, 1937, Paraguay 751, para más información ver VVAA. *Guía de Arquitectura de Rosario. Architectural Guide*. Ed. Junta de Andalucía, España, 2003. VVAA. *Guías de Arquitectura Latinoamericana*, Arte gráfico editores/ Clarín, Buenos Aires, 2008.

resultaba más cercano a los de las *casas económicas* (con pocas circulaciones y concentración en torno a un núcleo de todos los locales) que a la riqueza distributiva aportada por la tradición francesa que reproducían sus colegas. Sí se recurría a la agrupación de los locales húmedos y el reemplazo de la sala por un living-comedor. La terraza se dividía en sectores para cada una de las siete unidades de vivienda desdibujando el carácter común de esta planta.



Edificio Casiello, Mitre 311-15 (Rosario). Arqs. Tito y José Micheletti, 1939. (Planos: Archivo OP, MR)

PROFESIÓN TEORÍA Y REPRESENTACIÓN

En los edificios de pequeña escala que realizó el estudio, cuyo número es significativo, no hay sin embargo modificaciones o aportes que trascendieran al mercado de viviendas. Su mayor aporte arquitectónico se registra en contados casos de *edificios de renta* de mayor magnitud, evidenciando que su fuerte se encontraba en el aporte que les había dado la experiencia de la representación institucional (área del quehacer ampliamente desarrollada por su estrecha relación con los grupos católicos y la colectividad italiana).

De todos modos como decíamos al comienzo, el aporte más importante de los hermanos Micheletti al mercado de viviendas no se produjo a través del proyecto de obras, sino de la trama que configuró la participación institucional vinculante de diversos aspectos de la vida profesional: la actividad gremial (en diversas instituciones), la docencia (incluida también la participación de la gestión de los organismos educativos de los que participaron), la política, etc. Esto que en los propios escritos de José Micheletti era entendido como un elemento indispensable de la profesión: la participación activa, el compromiso con la arquitectura desde los campos espirituales, políticos, económicos y sociales, hacía evidente el nuevo rol que podía jugar un arquitecto en el marco de la profesionalización en nuestra ciudad.⁷¹

⁷¹ Ver Micheletti, José, *El Arquitecto. Su vocación...* op.cit. p.35.

La particular red familiar, también pone a la luz la interacción de las distintas profesiones y la participación cruzada, indistinta, en asociaciones de ingenieros y arquitectos, lo que mostraba además la relativa autonomía conseguida por la profesión de arquitectos en nuestra ciudad.

DE LORENZI, OTAOLA Y ROCCA. LA TEORÍA DE LA PRÁCTICA

El estudio de De Lorenzi, Otaola y Rocca planteó una prolífica actividad constructiva y proyectual que no impidió un desarrollo destacado en instituciones como la Universidad donde tendría oportunidad de profundizar búsquedas que colaboraron en su manera de enfrentar el mercado de viviendas.



GRAFICO Nº 33 FUENTE: El gráfico fue realizado en base a los datos del Catálogo FDDL- Directora A.M. Rigotti, UNR editora, Rosario 2000.

De Lorenzi había obtenido el título de arquitecto en la UBA en 1927, luego de una actuación destacada como estudiante. El mismo año egresaban sus compañeros Julio Otaola y Aníbal Rocca con quienes había compartido el taller de composición decorativa a cargo de R. Villemillot y cargos directivos en el centro de estudiantes. Inmediatamente conformaron un estudio. Mientras sus compañeros trabajaban radicados en Buenos Aires, él abrió una sucursal en Rosario donde tendría autonomía en la definición de proyectos de sede local.

Entre los años que nos ocupan, el estudio llevó adelante más de cincuenta proyectos de viviendas encargadas con fines lucrativos, dentro de los cuales puede distinguirse una amplia gama de variantes, desde pequeños *departamentos de pasillo*, hasta *cités*, *rascacielos*, *edificios de renta* y prototipos de *viviendas individuales*. Si bien muchos de ellos no llegaron a realizarse y muchos otros fueron proyectos para otras ciudades, los aportes a la arquitectura de viviendas en Rosario (tanto por esta práctica como por el rol que desempeñaba De Lorenzi desde la actividad docente) fueron de gran impacto. Veremos que sus inquietudes lo llevaron tempranamente a desplegar teorías para esa práctica proyectual entre las que la vivienda ocupó un espacio de privilegio. Paralelamente su participación tanto en la promoción de la escuela local (como estudiante), como su labor docente (apenas graduado) y en sucesivos cargos jerárquicos de la Universidad a lo largo de su carrera lo colocarían como uno de los personajes centrales en la conformación de la profesión en Rosario.⁷²

CUATRO TIPOS UN DESTINO

En los inicios de su carrera profesional, De Lorenzi advertía sobre los riesgos de la especulación inmobiliaria cuando ésta invadía el campo artístico⁷³; sin embargo son numerosos sus encargos de viviendas para el mercado, aún aquellos de pequeño porte.

No se trata de simples actuaciones seguidoras de los criterios ya estabilizados en el medio, sino que las viviendas son consideradas como oportunidad para profundizar en tres cuestiones cuya importancia para la práctica arquitectónica excede este segmento restringido del hacer; nos referimos a la distribución, el decoro y la explotación del perímetro de un edificio.

De Lorenzi caracterizaba el arte de la distribución cuando afirma que:

“... el mejor camino a seguir para llegar a una buena solución del proyecto es: una vez analizado el programa, buscar el partido más conveniente a las características del proyecto, coordinando en un rápido croquis todo el esqueleto de patios, aire y luces, pasajes, ambientes, dependencias y servidumbre...”⁷⁴

Su referencia permanente son los criterios del *hôtel francés* –organización en departamentos, rotación de ejes, autonomización de los ejes compositivos de la fachada respecto a los ejes de recorrido, cuidadosa secuencialidad del paso de lo social a lo privado– que explotó en las viviendas privadas como clave para la compactación de la planta en lotes restringidos. En estos casos, la reducción relativa de las superficies según el tipo inmobiliario lo obliga a reducir desempeños y lugares intermedios. De esa manera es fácil distinguir un amplio arco de resoluciones que van desde los esquemas en departamento en *Edificios de renta* (donde estos “filtros” espaciales y circulatorios se explotan como expresión de la “categoría” del edificio y su potencial consumidor); a ensayos de unificación

⁷² Ver biografías en VVAA. *Ermete De Lorenzi. Ideas, lecturas, obras, inventos*. Ana María Rigotti (Comp.), A.M. Rigotti editor, UNR, Rosario, 2003. y en VVAA. *Ermete De Lorenzi. Obra completa*. Ana María Rigotti (comp..) Ed. A&P/ Laboratorio de Historia Urbana CURDIUR- FAPyD UNR. Rosario, 2007.

⁷³ De Lorenzi, Ermete. “Generalidades Arquitectónicas”, *El Constructor Rosarino*, 1928.

⁷⁴ *Ibidem*.

espacial donde logra recuperar la indeterminación funcional y la adaptabilidad de las habitaciones.

Otro tema explorado por De Lorenzi es la superación de la noción de fachada y contrafachada por una envolvente pensada como membrana plegable, lo que no sólo le permite nuevas exploraciones formales y efectos de profundidad; sino liberar el perímetro (casi como en los planteos pintoresquistas) para asegurar fuentes de iluminación y ventilación directa perfeccionando la innovación de Hernández Larguía y Newton. Éste es el recurso para avanzar en la eliminación de los patios de “aire y luz” y las “chimeneas de ventilación” cuestionados por los higienistas.

Este mercado también se había reapropiado de la cuestión del decoro. Este principio arquitectónico, que ya mencionamos en el capítulo anterior como conformidad a las costumbres y adecuación a la posición social del comitente, fue reconsiderado como fórmula para la obtención de un buen producto para la venta, tal como se aconsejaba en las revistas profesionales del momento. La clave era la utilización de materiales durables, de buen aspecto y la atención en la resolución de la fachada. Esta problemática también constituía una preocupación para De Lorenzi desde sus primeros escritos:

“... el profesional que no se compenetra del programa que está estudiando y encara, con el mismo criterio una casa particular que una de renta o negocio quitándole la cualidad esencial del “carácter”, que debe primar en todo edificio y así para destacarse (según cree infelizmente) los hace recargados y chillones, preocupándose solo de sacar el mayor dinero posible al propietario y no de conseguir en el aspecto la impresión del destino...”⁷⁵

En su caso lo plantea no tanto como conformidad a las convenciones, sino como diferenciación -de acuerdo al segmento del mercado al que se orienta, el comitente privado o institucional, la localización urbana, suburbana o campestre- de unidades habitaciones que, debido a las restricciones de superficie construida y ciertos criterios mínimos universales de habitabilidad, se asemejaban (en locales, en superficies, en lógicas distributivas y materiales constructivos) cada vez más. Los recursos, entonces, tienen que ver con la variedad en la resolución formal del edificio: retiros, jardines, tamaño y cantidad de balcones, pórticos, basamentos, coronamientos, según el segmento del mercado al que están orientadas las viviendas.

La diferencia como marca del arquitecto no queda sólo acotada a lo formal, sino que se extiende a las estrategias de distribución: la disposición o no en departamentos, la presencia o no de *office* e íntimos, la flexibilidad espacial, la búsqueda de nuevos agrupamientos de locales, que incluso alcanza a la diferenciación e individualización de las distintas unidades habitacionales de un conjunto. Y en esto se destaca respecto a otras soluciones más estandarizadas de sus colegas.

De Lorenzi elude las ventajas de la mera repetición para la vivienda mercancía, o su disfraz con el simple agregado de ornamentación aplicada. Adhiere al criterio posibilitador de la noción de tipo y explota todas las variaciones posibles dentro de un determinado planteo

⁷⁵ Ibidem.

distributivo o formal, haciendo de la diferencia el baluarte del decoro en un proceso cultural de masificación por el mercado.

Así en los casos en los que necesita del *departamento de pasillos*, su búsqueda lo lleva a desarmar el tradicional partido en L de las unidades (incluso utilizado en sus primeros proyectos) a partir de la separación del privado y el servicio mediante los espacios de recepción. Solución que adoptando dos niveles para cada unidad prefigura un esquema volumétrico cuyas variaciones en el alzado del corredor común generan nuevos atractivos que quiebran la monotonía.

El mismo recurso es utilizado en los *edificios de renta* en altura, donde sigue la estrategia distributiva ensayada en las casas unifamiliares, los trabajos volumétricos a partir del quiebre del perímetro. Los retranqueos (que en el caso más extremo del *Edificio De Bernardi* se extienden a la variación de cada una de plantas en el alzado) además de favorecer las exigencias higienistas aportan la sensación de movimiento de masas que el propio partido no otorgaba. Esta intención también se evidenciaba en la exageración de estos quiebres en sus dibujos. Aunque en la mayoría de los casos las variantes se reservan al coronamiento y al basamento. Ya para mediados de los '50 el tema parece ser la repetición y la grilla, aunque siguen manteniéndose ciertas variables en planta baja y en el último piso que hablan de la pervivencia de la partición tripartita.

A diferencia de estos edificios donde la voluntad de compactación lleva a una máxima liberación del perímetro que llega a sus casos más visibles en los rascacielos, en las dos oportunidades que recurre a las *cités*, posibilitadas por la amplitud del terreno, el zigzagado del perímetro se reserva a los espacios abiertos al interior del conjunto, sin integración a la vía pública, que se adhieren a los márgenes de la línea de edificación. Esto permite una gran variedad en las cualidades de las unidades, contando con distintos números de habitaciones, con algunas al frente y otras interiores, e incluso distintas variantes para un esquema distributivo similar. En este sentido este tipo inmobiliario le presenta la posibilidad de producir mayores variaciones en las unidades que en los demás. Además como reflexión sobre las demandas del mercado se resuelven en lenguajes que se distancian del moderno. Respecto a este énfasis en la búsqueda de particularizar, ni siquiera sus prototipos de viviendas individuales se adhieren a un estándar. Sus ensayos distributivos se concentran en la búsqueda de variedad aunque esto reduzca la calidad de la propuesta. Rompiendo incluso con el esquema de departamentos tan propio suyo, es revisado el esquema distributivo recurriendo además al despeque de una de las medianeras y al jardín frentista que alude a la vivienda exenta. En sus escasos proyectos de loteos urbanos no se advierten esquemas de conjunto sino que las unidades son trabajadas de forma individual, acentuando el tema de la variedad.

En todos los proyectos suburbanos el tema distributivo se encuentra íntimamente ligado a la relación con el paisaje y las visuales, a diferencia de los otros trabajos no se proponen dos fachadas para una misma planta, lo que podría relacionarse también con otro segmento del mercado distinto del de las viviendas urbanas aquí trabajadas. El propio programa le

permite la eliminación de espacios intermedios por la provisoriedad de las relaciones espaciales más directas. Lo formal y el decoro se asocian a los materiales y estéticas rústicos. Ambas cuestiones se resuelven mediante la silueta que se concreta como síntesis de los temas anteriormente mencionados.

De este modo, a veces contrariando el facilismo de las demandas de estandarización de los comitentes, plantea como marca distintiva del arquitecto la posibilidad de la variación y la diferenciación intentando:

“...resolver en cada caso el problema con las formas que más satisfagan al mismo...”⁷⁶

Así en cada tipo utiliza recursos particularizados que analizaremos a continuación.

LOS PROTOTIPOS DE VIVIENDAS EN LOTEOS

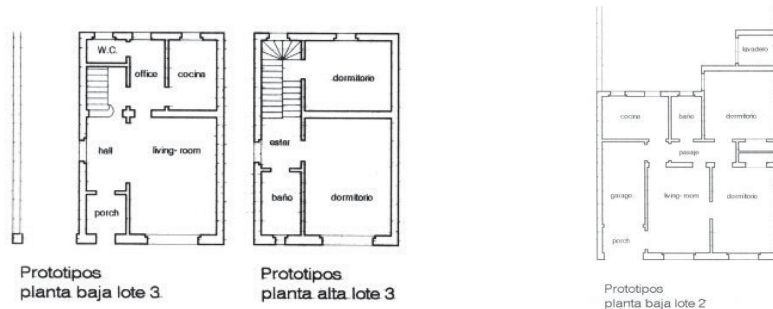


Prototipos para la Cía. Santafesina de Inmuebles y Construcciones, Av. Génova (Rosario), Arq. De Lorenzi, 1930c. (Planos y fachadas: redibujo de la autora)

Los prototipos que De Lorenzi formula a pedido de la *Compañía Santafesina de Inmuebles y Construcciones* podrían emparentarse a algunas urbanizaciones de la *Compañía de Construcciones Modernas*, o las del *Banco Edificador Rosarino*. Pero a diferencia de ellas aquí el partido es distinto. En lugar de compactar la planta y disponerla sobre la línea de edificación para liberar el máximo de lote destinado al jardín posterior, la volumetría de la casa zigzagueaba dejando jardines de variadas dimensiones hacia la vía pública. Esta búsqueda, más que orientada a la invención tipológica, estaba preocupada por reproducir la disposición de las casas y mansiones de los ricos, aunque minimizadas. El recurso del

⁷⁶ Ibidem.

jardín frentista como jerarquizador de la vivienda también posibilitó un estadio intermedio de compactación de la planta que sólo se adhirió completamente a una de sus medianeras. Sólo en la propuesta para el lote 3 hay una indagación tipológica que alcanza la sectorización entre espacios servidos y sirvientes. Por otro lado, este es el único planteo que se desarrolla en dos plantas, y se percibe cierto grado de indeterminación de la planta que podría tener relación con su carácter experimental. La pregunta es si este juego con la disposición respondía a exigencias del encargo o fue una actitud ante un planteo urbano. Ya que para una misma planta que debía repetirse en distintos lotes aparecen dos vistas diferentes, lo que denota más que la búsqueda de un prototipo, la necesidad de diferenciar cada unidad independientemente de su interior.



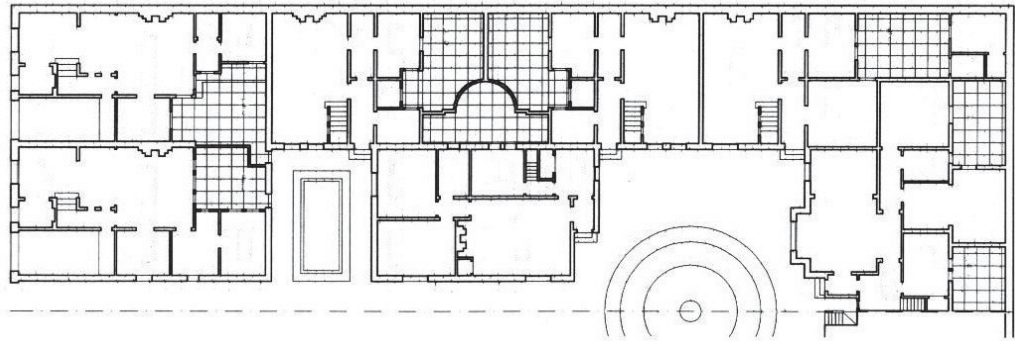
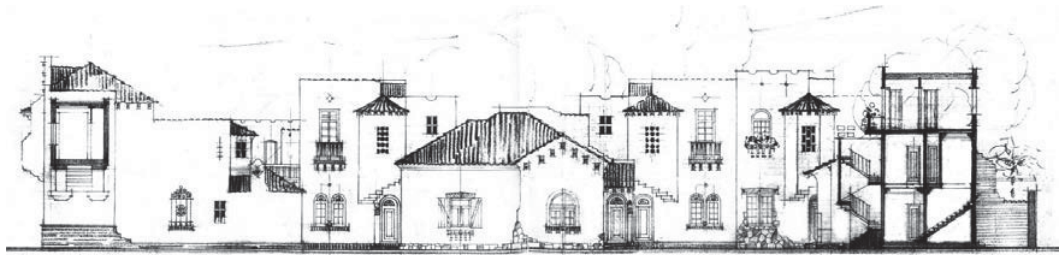
Prototipos para la Compañía Santafesina de Inmuebles y Construcciones, Av. Génova (Rosario), Arq. De Lorenzi, 1930c. (Planos: redibujo de la autora).

CITAS DE LAS CITÉS

Como vimos en el capítulo I, la reformulación de las viviendas en profundidad fue tardía respecto de otros tipos inmobiliarios. Sin embargo, De Lorenzi fue el primero en proyectar para Rosario un conjunto a modo de *cité*, que si bien no llegó a realizarse, aportó grandes avances respecto de obras contemporáneas. En 1930, el *Condominio con patio central* encargado por la *Compañía Santafesina de Inmuebles y Construcciones*, a pesar de su similitud con el conjunto de *Echesortu & Casas* (1928) daba inicio a búsquedas de diferenciación inéditas en la ciudad. A pesar de contar con una composición simétrica, con recursos pintorescos, lograba diferenciar las unidades sin hacerlas perder su sentido de pertenencia. Incluso el exceso de diferencias (en las pendientes de los tejados, en las formas y tamaños de aberturas, etc.) generaba una cierta homogeneidad para el ojo desatento. La variedad ornamental y las múltiples formas de los vanos camuflaban esa simetría que evitaba el desconcierto.

Los espacios comunes del conjunto presentaban aquellas connotaciones urbanas que referimos en el capítulo I. Aquí se reproducían soluciones que por esos años tuvieran gran aceptación, como el cuidado tratamiento de sus fachadas interiores o la aparición de las escaleras como un elemento formal en la composición de esa fachada.⁷⁷ Estos recursos incluso eran apelados por De Lorenzi en sus escritos.

⁷⁷ Ver Gentile, Eduardo. "Casa de Renta", voz del *Diccionario de Arquitectura...* op.cit. p. 38.



Condominio con patio central, calle O. Lagos (Rosario –No realizado), Arq. De Lorenzi, 1930. (Fachada: FDDL; Plano redibujo de la autora)

Quince años después, el proyecto de *Viviendas Roncoroni* en Buenos Aires lo enfrentaba con nuevos desafíos. Allí, la espacialidad de las habitaciones comenzaba a enriquecerse con la aparición de puertas plegadizas que integraban opcionalmente vestíbulos y *livings*, flexibilizando la división en recintos propia de la arquitectura tradicional y avanzando en cierta fluidez espacial semejante a la ya explorada en sus obras de viviendas unifamiliares.



Viviendas Roncoroni, Lacroce esq. Rosetti (Buenos Aires), Arqs. De Lorenzi, Otaola, Rocca, 1945-46. (Planos: redibujo de la autora).

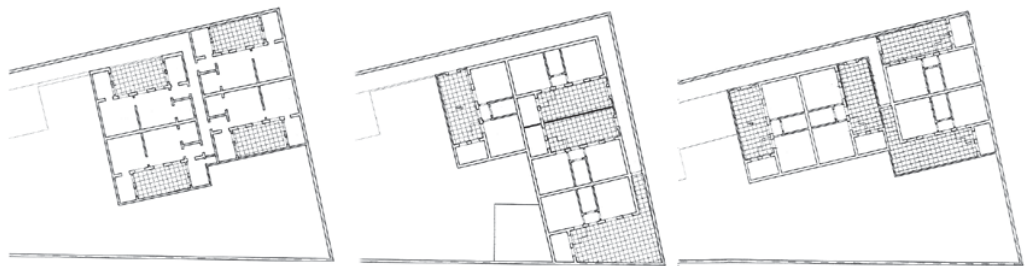
En ambos casos las viviendas se ubicaban sobre la línea de edificación sin dejar ningún retiro, reservando los espacios abiertos al interior del conjunto, sin integrarlos a la vía pública: se trataba de un público-privado que rehuía de las calles, insistiendo sobre esa voluntad de reconstruir comunidades autónomas dentro de la ciudad que justificara la invención del tipo en sus orígenes aunque ahora, ya sin rastros de la inicial pretensión de

reforma social.⁷⁸ Sin embargo, estas decisiones parecían ser una exigencia del mercado inmobiliario, puesto que paralelamente De Lorenzi aprovechaba estos encargos para ensayar gran número de propuestas anteriores a la definitiva que planteaban la posibilidad de hacer a estos espacios permeables visualmente desde la vía pública.

Si la renovación de las *cités* fue temprana en la producción de De Lorenzi, las *casas de vecindad* tuvieron un desarrollo más lento del mismo modo que en sus colegas.

En 1939 De Lorenzi reformularía la tradicional distribución de unidades a lo largo de un angosto pasillo lateral que se hubiera convertido en la distribución preferencial de las viviendas en profundidad en el período comprendido entre 1880 y 1930, reformulación acorde a los cambios tipológicos que en nuestra ciudad tendrían inicio concreto en 1935 con la *Casa Bonaldi* de Hernández Larguía y Newton.⁷⁹

Si en los primeros años de su actividad profesional este tipo inmobiliario no ameritaba mayores experimentaciones, a fines de la década del '30 él daría comienzo a su transformación. Al esquema despojado de las unidades en la *Casa de Renta en Concordia*, repetición de *casas romanas* (según las describe en *Evolución de la vivienda*, evidentemente para un mercado de menores posibilidades que incluso hace pensar que el tema de la diferencia y la variedad se reservaba para viviendas destinadas a otros sectores), introdujo en 1939 variaciones que proporcionaron a las unidades y a los espacios comunes nuevas cualidades. Así, en las *Viviendas Corominas*, los espacios de servicio se agrupaban enfrentados a los espacios sociales facilitando su comunicación mediante una galería que no era más que un estrangulamiento del único patio original ahora convertido en dos (uno principal y otro de servicio).



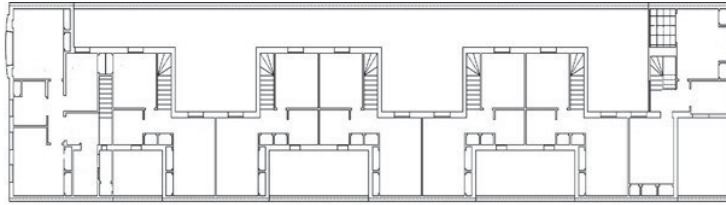
Variantes en la disposición de unidades para la Casa de renta en Concordia (Concordia- No realizada), Arq. De Lorenzi, 1930c. (Planos: redibujo de la autora).

La parcial compactación de la planta, considerada en esos años como expresión de la vida moderna, producía un híbrido que reunía las cualidades de ambas en un gris que mostraba a un De Lorenzi capaz de maniobrar con racionalidad según la ocasión. Otra preocupación (que se explicitaba en anotaciones sobre los planos) fue la de reducir visualmente el largo pasillo de acceso y atenuar la monotonía de su anchura regular ocupando con la unidad del fondo el ancho completo del lote, e incorporando losas agujereadas a modo de pérgolas que

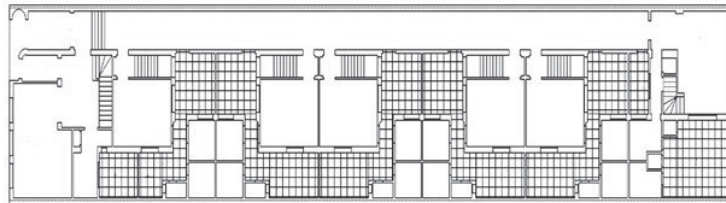
⁷⁸ Ver “*Les ‘cités’ résidentielles sont pensées comme lieux de reconstitution de nouvelles communautés autonomes*”, en Magri, Susanna. “La cité ingénieur du social...”op.cit. p. 61.

⁷⁹ Ver Gentile, Eduardo. “Casa de Renta”...op.cit. pp. 38-40.

se complementaban con bancos fijos sobre los ingresos a las unidades. Este trabajo rompía la homogeneidad habitual del angosto corredor (al que se concedía sólo el ancho estrictamente necesario), tratando de compensar la ausencia de fuentes, pérgolas, ensanches y jardines comunes que poseían los conjuntos de mayor envergadura.



Planta Alta



Casa Corominas, Jujuy 1469 (Rosario), Arqs. De Lorenzi, Otaola, Rocca, 1939. (Planos: redibujo de la autora; Fotografía de la autora)

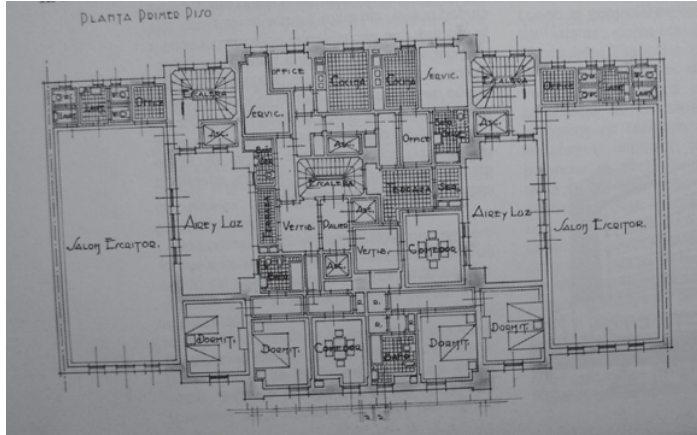
En estos *departamentos de pasillo*, las variantes en las unidades, según estuvieran más o menos próximas a la calle o según su relación respecto de los patios interiores, siempre eran variantes de un mismo esquema estructural o tipo distributivo.

LOS EDIFICIOS EN ALTURA

Los aportes de De Lorenzi también fueron tempranos respecto de los *edificios de renta*. En el proyecto del *Rascacielos Recagno* (1929), se anticipaba el trabajo con la variedad como un valuarte de las viviendas para el mercado. A pesar de la imagen de *rascacielos* neoyorquino con una fachada simétrica, en la planta evitaba la distribución simétrica e idéntica de las unidades como lo hicieran Gerbino, Schwarz y Ocampo en el *Edificio de la Unión Gremial*. La singularidad de esas unidades se convertía en una característica de todos sus proyectos de viviendas par el mercado.

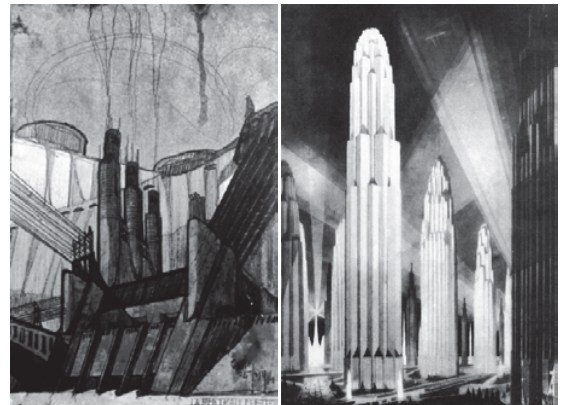
Al no repetir nunca tal cual una unidad, mostraba como para él el arte de la distribución daba un plus de calidad a cada vivienda. Sus circulaciones no eran simples en los primeros edificios, trataba de llevar a estas viviendas la complejidad de las distribuciones del *hôtel francés* reduciendo las superficies pero sin resignar la rotación de ejes de recorrido. Si Gerbino, Schwarz y Ocampo o Hernández Larguía y Newton, adoptaban la organización en departamento como esquema sistematizado, De Lorenzi hacía de la variedad de ese recurso un modo de asemejarse a las viviendas burguesas, incluso en los prototipos de casas económicas. La reducción de superficies no supuso para él una pérdida de las cualidades distributivas. Esa proliferación de *degagements* que para Guadet hacían parte de la particularidad de la distribución aunque no fueran un requerimiento explícito del programa, son la esencia de su aporte; a diferencia de sus colegas donde la sectorización

entre el espacio social y el íntimo era un medio para reducir circulaciones y con ello se distanciaban de la rotación de ejes.



Rascacielos Recagno, Sarmiento 1050 (Rosario –No realizado), Arqs. De Lorenzi, Otaola y Rocca, 1929 (Imágenes: FDDL)

De Lorenzi explotaba los pequeños quiebres en el muro para dar sensación de profundidad por el juego de luces y sombras, las aristas eran las encargadas de producir el efecto de verticalidad. También se encontraban allí referencias a los pilonos de Sant’Elia (*Ciudad Nueva*, 1914) y a motivos decorativos con forma de cresta culminante en un quiosco.⁸⁰



Rascacielos Triangular, Tucumán 915 (Rosario –No realizado), Arqs. De Lorenzi, Otaola y Rocca, 1930. (Imagen: FDDL)
 Arriba der. Ciudad Nueva, Sant’Elia, 1914 (citada del Diario La Nación, sábado 14 de marzo de 2009) y Dibujo de Hugh Ferriss (citado de Guido, Ángel. *Catedrales y Rascacielos*. Colegio Libre de estudios Superiores de Buenos Aires, 1936).

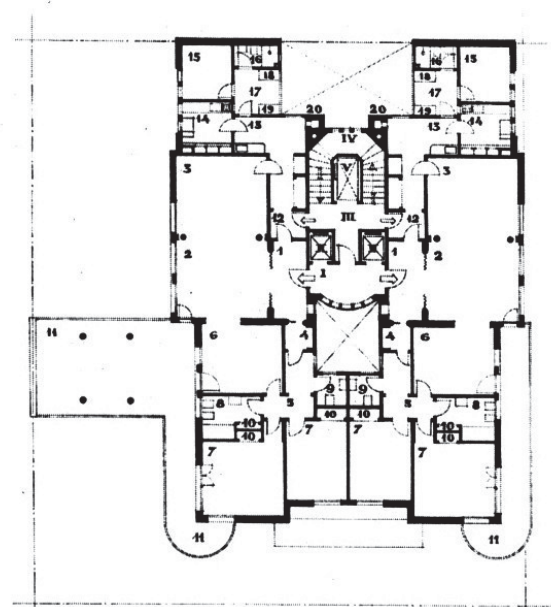
⁸⁰ Ver Albertalli, Pía. “Pequeños gigantes...op.cit. pp.199-209.

En 1930, el *Rascacielos Triangular* mostraba el progresivo abandono de los recursos decorativos, el énfasis en la complejidad volumétrica y la introducción de las tensiones horizontales marcadas por las ventanas; temas que seguiría trabajando en otros proyectos. También desaparecía el zócalo y con él la referencia a los ejemplos neoyorquinos.

Dos años después, la referencia neoyorquina sería abandonada completamente en el *Edificio Scarabino*⁸¹ marcando un quiebre en las referencias formales. La utilización del muro como piel tensa, los aleros en voladizo, la horizontalidad de las ventanas, una tímida continuidad entre interior y exterior, el uso de la curva, los ojos de buey, la planta baja recedida y vidriada, permiten pensar en las influencias europeas que llegan por las revistas de Arquitectura, en particular la *Moderne Bauformen* a la que estaba suscripto.

El basamento sobre el que se apoyaba la torre desplazada parecía suspendido en el vacío por el uso de losas en voladizo; que imprimían movimiento a través de la línea curva en sintonía con las investigaciones de Mendelsohn, aunque los tensos muros blancos se acercaban más a los utilizados por Oud en las viviendas en Hoek van Holland (1924-27).⁸²

Estos recursos se repetirían en distintas escalas. En el *Edificio Gilardoni* la planta adoptaba un esquema compacto que permitía una completa separación de las medianeras (facilitada por su ubicación en esquina) y una serie de terrazas que se escalonaban en altura para acentuar efectos de perspectiva asociados a la experimentación volumétrica.



Edificio Gilardoni, Oroño 893 esq. Rioja (Rosario), Arqs. De Lorenzi, Otaola, Rocca, 1938. (Imágenes: FDDL).

Las innovaciones técnicas como garantías de confort y la introducción de servicios comunes en la plantas bajas y terrazas daban pruebas de las ventajas que este tipo inmobiliario

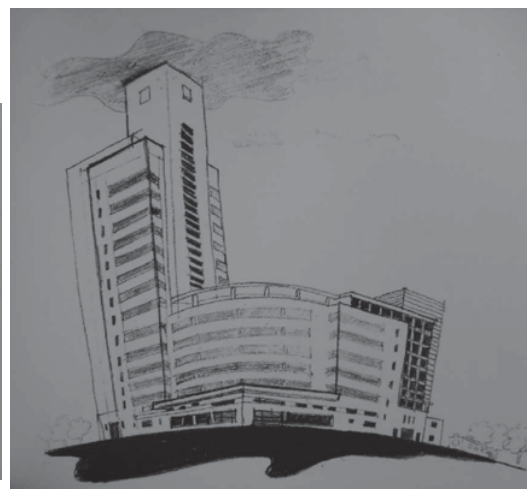
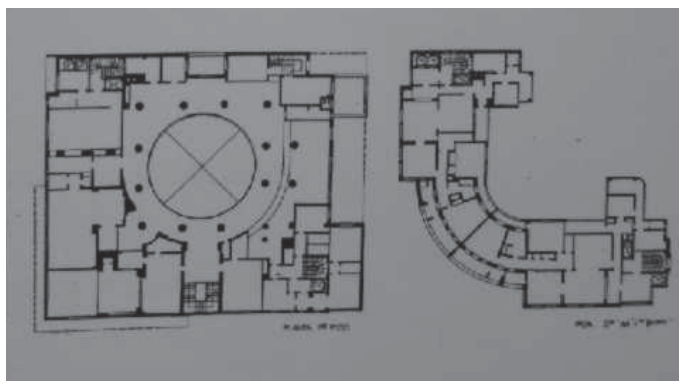
⁸¹ Edificio Scarabino, Sarmiento 953-61, (Rosario, no realizado). Arq. De Lorenzi, 1932c. Ver imagen en capítulo III.

⁸² Ver también los balcones curvos del edificio Kaufhaus Petersdorff, Schuhbrücke, Breslau (Erich Mendelsohn, 1928). En 1938 del Ed. Gilardoni repite esta solución. Un año después los arquitectos Arman y Todescini proyectan el Edificio Industria y Comercio con similar resolución, pero recurriendo a la simetría especular. El mismo año se repiten los balcones característicos en Bogotá en el Edificio Vengoechea.

ofrecía a los grupos medios, estimulando además la especulación formal, tecnológica y distributiva de los profesionales para los cuales constituían un campo exclusivo de actuación, y ocasión para diferenciarse de las prácticas constructivas tradicionales.

La excepcionalidad de De Lorenzi se evidenciaba en los quiebres de perímetro y el despliegue de variedad volumétrica que acentuaba el rol de mojón urbano, subrayando con la línea curva de sus balcones la rotación de la esquina, y resignificando la concepción tripartita con un basamento y pórtico que jerarquizaba el ingreso, y un remate recortado que agregaba movimiento a la silueta.

Al igual que el *Gilardoni*, el *Edificio De Bernardi*⁸³ se separaba de las medianeras, pero aquí la experimentación volumétrica era llevada al paroxismo mediante los quiebres de perímetro que no sólo se daban en horizontal sino también en vertical, produciendo recortes que evidenciaban el trabajo de las masas por sobre el de las superficies. Este trabajo era realizado mediante una sucesión de cinco plantas con algunas diferencias entre sí, para generar movimiento y singularidad. El tema de la variedad era llevado al extremo, renunciando a las ventajas de la repetición propias del género, que además servían para definir un cuerpo medio homogéneo y no poner en cuestión el esquema tripartito. Su escasa altura y su condición exenta lo aproximaba a los palazzini romanos, que De Lorenzi consideraba como alternativa para sustituir las residencias aisladas de principios de siglo, sin poner en riesgo el carácter que éstas habían dado al Boulevard Oroño.



La Comercial de Rosario, Oroño esq. Córdoba (Rosario), Arqs. De Lorenzi, Otaola y Rocca, 1939. (Imágenes: FDDL)

Las búsquedas de variaciones formales y volumétricas llegarían al paroxismo en *La Comercial de Rosario*. La vuelta sobre la idea de torre, ahora materializada en una composición de volúmenes de diversas materialidades, la separación de las medianeras y la alternancia de esta verticalidad con un cuerpo horizontal que configuraba la esquina, posibilitaban además una relación óptima de las unidades residenciales con el frente y contrafrente. En este caso la combinación del programa residencial con el comercial permitió volver sobre las cuestiones de representación de los primeros *rascacielos* de la ciudad. A la vez que el tema tecnológico tomaba para De Lorenzi un lugar especial. Si para

⁸³ Edificio De Bernardi, Bv. Oroño 393 (Rosario). Arqs. De Lorenzi, Otaola y Rocca, 1939.

Hernández Larguía y Newton el tema del confort se resolvía exclusivamente con la distribución, en estos edificios de De Lorenzi, el mismo era resultado de la combinación del trabajo con la planta y la incorporación de las nuevas tecnologías, cuestión que se advertía en sus folletos publicitarios (ver capítulo III).

HAZ LO QUE YO DIGO: DE LORENZI Y SUS ESCRITOS

Según De Lorenzi uno de los reflejos de la modernidad, entre muchos otros, fue el intento de sistematizar el conocimiento para poder resumirlo “en arreglos típicos, sin mayores variantes que las más o menos artificiosas soluciones, de unión entre las partes, a que llevan en cada caso las diversas características del terreno”⁸⁴, para contribuir a la estandarización. En este sentido los manuales constituyeron uno de los pilares fundamentales donde se manifiesta esta inquietud racionalizadora, que tuvo en la vivienda especulativa un sitio de extrema importancia en cuanto en ella se aplicaron las fórmulas probadas en estos manuales para asegurar la economía.

Evolución de la vivienda (1940), uno de los diez Apuntes para estudiantes de Arquitectura propuestos por De Lorenzi⁸⁵, condensaba los contenidos que durante años desarrollara en sus clases.

Podríamos pensar que el intento de sistematizar fórmulas fue el motivo que llevó a De Lorenzi a desarrollar este estudio en un intento por evitar “el choque violento y la reacción brutal contra el pasado” entendiéndolo que esta evolución “ha consistido siempre en la perfección de los elementos legados por la larga experiencia de la humanidad”⁸⁶. En su reseña histórica, hacía mención a ciertos ejemplos de interés que caracterizaron a cada época y a aquellos que hasta el momento seguían siendo utilizados. Estos escritos no eran una mera teorización sino que en ellos se podían reconocer los elementos que trabajaba en sus obras.

En lo referido específicamente a la vivienda mercancía, establecía la aparición de la casa de renta en la Historia de la Arquitectura haciendo mención a la casa de Pansa (rico comerciante pompeyano), obra citada en uno de los primeros números de la *Revista de Arquitectura*⁸⁷, publicación que casi hasta 1916 se encargó de hacer conocer a sus lectores ejemplos de arquitecturas de determinados pasados. Sobre este ejemplo afirma que:

⁸⁴ De Lorenzi, Ermete. *Apuntes del arquitecto Ermete De Lorenzi N° 5 , Evolución de la vivienda*. FCM/UNL 1940. p.118.

⁸⁵ A partir de 1937 De Lorenzi escribe diez apuntes para estudiantes de Arquitectura: *Apuntes del arquitecto Ermete De Lorenzi N°1*, Historia de la Arquitectura (1937), *Apuntes del arquitecto Ermete De Lorenzi N°2*, Teoría de la Arquitectura, Teatros, Auditorium, Cines (1938), *Apuntes del arquitecto Ermete De Lorenzi N°3*, Perspectiva práctica (1938), *Apuntes del arquitecto Ermete De Lorenzi N°4*, Nociones de Clima y Asoleamiento (1940), *Apuntes del arquitecto Ermete De Lorenzi N°5*, Evolución de la Vivienda (1940), *Apuntes del arquitecto Ermete De Lorenzi N°6*, Fundamentos de Teoría de la Arquitectura (1941), *Apuntes del arquitecto Ermete De Lorenzi N°7*, Ensayos Elementales de Materiales (1944), *Apuntes del arquitecto Ermete De Lorenzi N°9*, Investigación sobre la Forma de Instrumentar (1947), *Apuntes del arquitecto Ermete De Lorenzi N°10*, Armonía geométrica como nuevo sistema en la Composición Musical (1948).

⁸⁶ De Lorenzi, Ermete. *Apuntes del arquitecto Ermete De Lorenzi N° 5* ,...op.cit. prefacio.

⁸⁷ Casa de Pansa en Pompeya, *Revista de Arquitectura N° 6*, 1915. p.1.

“...la vivienda propiamente dicha aparece como un conjunto interior, alejado de las calles, rodeada por una serie de locales de negocios y casas independientes que se proyectan francamente al exterior. Se tendría aquí el primer caso concreto de un Edificio de Renta en la Historia de la vivienda. La morada interior pierde así monumentalidad y carácter señorial pero, en cambio, presenta dos importantísimas ventajas: mayor intimidad y tranquilidad por estar alejada de los ruidos callejeros, y haber conseguido una buena renta al destinar a ella la parte exterior.”⁸⁸

De Lorenzi no tenía ningún pudor en asumir como ventaja de la Arquitectura el poder dar rédito económico como una cualidad equiparable a la tranquilidad y la intimidad del habitante.

Proseguía su paso por la historia de manera discontinua, en artículos separados por títulos de acuerdo a períodos que, según él, habían contribuido a la arquitectura presente (como lo hacían Choisy y Guadet). Más que una evolución de la vivienda realizaba una clasificación de ejemplos en la historia. El hecho de no establecer relación entre los distintos momentos planteaba la intención de conformar un catálogo del que se pudieran servir los alumnos. Haberlo planteado como una sucesión evolutiva hubiera supuesto que los primeros eslabones de la cadena habían perdido eficacia dando lugar a otros más avanzados. Así lo había entendido Viollet le Duc (quien lo inspiró teóricamente en tantas oportunidades): “...no se puede estudiar una antigüedad limitada en el inventario humano, que todas las épocas se encadenan y transforman a través de una serie de fases transitorias y de influencias”⁸⁹, situación que de modo alguno se ponía de manifiesto en el escrito de De Lorenzi, pese a que para él esta “evolución artística fruto de un continuo perfeccionamiento... ha consistido siempre en la perfección de los elementos legados por la larga experiencia de la humanidad”⁹⁰.

De las residencias del medioevo, si bien reprobaba ese “aspecto funcional descuidado”, haciendo referencia al paso obligado a través de los ambientes y a la disposición alejada del retrete, De Lorenzi valoraba las buenas enseñanzas de las mansiones del rico, destacando el uso de las “escaleras de planta circular dentro de pequeñas torres acusadas francamente en fachada, conjuntamente con las chimeneas y lucarnas tan características en el arte francés y, como consecuencia, en todas las escuelas que recibieron su influencia.”⁹¹ La recuperación de estos elementos es claramente visualizada en el *Condominio con Patio Central* (donde las escaleras de cada vivienda sobresalen en la fachada como semicilindros truncados en la base en el sentido ascendente), o en el catálogo algo pintoresco que realizó para los *Chalets y Casas chicas en Mar del Plata*.

Otro tema que interesaba a De Lorenzi, siguiendo textualmente a Choisy, era la capacidad de armonizar fachadas e interiores en el Renacimiento Francés, sin por ello atarse a formulas y conservando una sana independencia:

“...se encuentran servicios netamente distintos, agrupados cada uno en un grupo de edificio a parte, con desempeños, escaleras que se disponen sin ningún cuidado de los

⁸⁸ De Lorenzi, Ermete. *Apuntes del arquitecto Ermete De Lorenzi N° 5...* op.cit. p.68.

⁸⁹ Viollet Le Duc, E. *Historia de la vivienda humana*, ediciones Centauro, Mexico, 1945. pp. 374/375.(1875)

⁹⁰ De Lorenzi, Ermete. *Apuntes del arquitecto Ermete De Lorenzi N° 5...* op.cit.

⁹¹ *Ibidem*. p.78.

ejes de simetría, sin otra regla que las exigencias a satisfacer: un desorden razonado...”⁹².

Estos principios de la arquitectura francesa tan útiles al *grand hôtel* como el renacimiento inglés y alemán a las casas de campo, de veraneo y a los clubes, constituían una enseñanza sobre las posibilidades de desligarse de los prejuicios de la composición que forzaran la funcionalidad.

La “Arquitectura moderna” aparecía en este catálogo de ejemplos históricos como una arquitectura más, en la cual la modalidad más característica eran los “edificios de departamentos”. El “moderno” se anunciaba como el estilo acorde al *edificio de renta* “... *máxime que ella ha llegado a un sentido de standarización...*”⁹³, por la capacidad de repetición en altura que conllevaba economía.

Así, del total del repertorio disponible, entre los buenos ejemplos de Arquitectura de la Historia, De Lorenzi se servía sin prejuicios de cada uno de ellos, sin atarse a lo moderno, pero haciendo uso de sus bondades en edificios como el *Gilardoni*, que no casualmente era la única imagen de un edificio en altura presente en sus apuntes.

Este catálogo que De Lorenzi proponía a sus estudiantes tendría esta utilidad de ofrecer variedad de ejemplos para cada tipo inmobiliario. Estrategia que podemos ver en su propio quehacer: si en las casas de familia, como la *Casa de los Padres*, recurría a la disposición del *Hôtel Français*⁹⁴, en cambio en los más rudimentarios *departamentos de pasillo*, la simplicidad y carácter elemental de la *casa romana* resultaba particularmente útil en el ensayo de un esquema remitido a la sola repetición de las unidades girándolas para acomodarlas a la irregularidad del terreno.

Este libro dejaba de manifiesto la flexibilidad como requisito para poder construir. En esta mirada al pasado no se descalifican los elementos de carácter ‘ornamental’ ya que:

“...si bien es cierto que una mansión estrictamente funcional puede llegar a reunir todas las condiciones de la máxima comodidad, economía y higiene de vida, no debe tampoco olvidarse que el temperamento del hombre termina por evolucionar, en forma triste, rodeado de un ambiente uniforme y frío...”⁹⁵

Para De Lorenzi la simplicidad encontraba su límite en la falta de carácter y decoro, así:

“Aceptable es el colonial, en ciertas mansiones de campo o mismo de ciudad cuando el paisaje puede formarle el marco que le corresponde, en estancias, en ciertos tipos de iglesias etc. etc.; en general, en una palabra en todos aquellos sitios en que reviven viejos ambientes o viejas costumbres, resulta en cambio equivocado en ciertos edificios modernos, ya de renta o no, donde grandes ventanales u otras circunstancias constructivas chocan con las características puramente coloniales...”⁹⁶

Su postura, espontánea y desprejuiciada, planteaba una arquitectura que se servía de los ejemplos del pasado; incluso cada ejemplo del pasado parecía propio a una determinada función, reservando a la Arquitectura moderna la ejemplaridad de los edificios en altura, útiles cuando lo que se requería era la standarización y la tecnología.

⁹² Ibidem. p.88.

⁹³ Ibidem. p.118.

⁹⁴ Ibidem.pp. 113-116.

⁹⁵ Ibidem.

⁹⁶ De Lorenzi, Ermete. “Generalidades Arquitectónicas”...op.cit. p. 27.

LA TEORÍA DE LA PRÁCTICA

En sus tempranos escritos de 1928, De Lorenzi sugería la existencia de un estilo o una manera de proyectar acorde a cada programa y circunstancia, estableciendo que el profesional no debía inclinarse por una “modalidad arquitectónica determinada, sino que muy por el contrario, resolver en cada caso el problema con las formas que más satisfagan al mismo, las cuales a su vez podrán ser originales o inspiradas en una pasada forma”⁹⁷. Ya en estas afirmaciones asumía la existencia de viviendas condicionadas por el mercado, pero en esta categoría sólo incluía a las casas y edificios de renta, dejando afuera a numerosas alternativas que de manera menos explícita también podían contribuir al beneficio de los inversores rentistas.

Cuando en *Evolución de la vivienda* De Lorenzi se refiere específicamente a viviendas para la renta, sostiene que el estilo acorde es el moderno por la economía que supone la estandarización y la superposición de departamentos en altura. Sin embargo, en la práctica De Lorenzi mostraba esa estandarización debía alternarse con variedad para dar respuesta al mercado inmobiliario. De Lorenzi sabía que las viviendas mercancía exigían al arquitecto “... esforzarse por llegar a soluciones de justo equilibrio entre lo que le exige el arte y le permite el utilitarismo y la economía”⁹⁸.

En la documentación de sus proyectos, sin importar su destino o condiciones del encargo, aparecían junto a la planta y las perspectivas, cálculos de superficie y precios estimativos. Quedaba así en evidencia el cruce entre las limitantes financieras y una especulación proyectual (reflexiva), siendo la primera un motor de la segunda, ya que la búsqueda del rédito económico requería e impulsaba un ejercicio intelectual sumamente exhaustivo tendiente a sintetizar las demandas del cliente capitalista y del futuro usuario (anónimo e inespecífico) en un resultado armónico.

En sus primeras obras los elementos repetitivos y las diferencias se distinguían más claramente que en las últimas, en las cuales podemos hablar de una verdadera síntesis. Con el paso del tiempo aquellos elementos que en un primer momento eran exclusivamente repetitivos son atravesados por las diferencias que en los primeros años se remitían a agregados estilísticos fácilmente reconocibles, a un elemento ‘autónomo’ respecto de los componentes repetitivos estructurantes. Luego los polos se entrelazan complejizando el espacio y la apariencia formal. En los edificios en altura, en cambio, se conservó una cierta ‘autonomía’ de las componentes. La diferencia supo mantenerse para la definición de los espacios comunes, clarificando el rol de lo repetitivo (reservado a las unidades de vivienda), lo que contribuye a explicar porqué eran considerados ejemplos óptimos de especulación.

⁹⁷ Ibidem p. 27.

⁹⁸ De Lorenzi, Ermete. *Apuntes del arquitecto Ermete De Lorenzi N° 5..*,op.cit. p. 90.

La idea de De Lorenzi de la historia de la arquitectura como un catálogo a disposición para utilizar en casos determinados, nos muestra su capacidad de adaptación a las demandas de su clientela, su conocimiento de las reglas del juego del mercado.

Los matices del accionar de los arquitectos fueron verificados en el trabajo de cuatro estudios de arquitectura (Gerbino, Schwarz y Ocampo; Hernández Larguía y Newton; los hermanos Micheletti; y De Lorenzi, Otaola y Rocca) rosarinos que sentaron las bases del accionar sobre el mercado de viviendas de la ciudad.

La estabilización de transformaciones tipológicas que se impondrían como dominantes en adelante en el mercado, respecto de las cuales los idóneos iban a la retaguardia, situaron a estos arquitectos en un lugar de prestigio creciente en el mercado.

A través de la producción y trayectoria de estos personajes pudimos analizar diferentes aspectos de su actuación en la búsqueda de ampliar su participación en el mercado de viviendas:

- Por una parte, el rango de su intervención en el diseño de estas viviendas: la modificación de los tipos inmobiliarios a través de la compactación de la planta, la incorporación de tecnología y nuevos criterios de confort, el trabajo sobre la cantidad, la innovación formal y las cuestiones de carácter.
- Por otra, su participación en el proceso de profesionalización y la consolidación de modos de actuación mediante la introducción de la cuestión de la vivienda en la enseñanza universitaria, participación en asociaciones profesionales, culturales y sociales, intervención en los debates sobre la profesionalización de la construcción e iniciativas públicas sobre la ciudad.
- Por último sus estrategias de construcción de cartera de clientes, relación con instituciones de crédito, participación en el diseño de las inversiones, inversiones propias, folletos publicitarios, publicación de obras, y lo que esto supuso en la alteración de algunas ecuaciones del mercado respecto de las relaciones comerciales.

El resultado de la aplicación de estas estrategias 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 donde se concentró la diferenciación espacial (que aun 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 Gerbino y Ocampo plantearon un distanciamiento de los modos de resolución convencionales. 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 estos pasillos y *pequeñas casas de renta* la imagen y el carácter de tipos inmobiliarios mucho más valorados por la clientela (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 con la incorporación de estadios intermedios, el mayor contacto con los usuarios que no se daba en otros emprendimientos, plantea un “ida y vuelta” entre los momentos producción- consumo (comitente/usuario) propio de las viviendas mercancías, que 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 en el trabajo con el mercado inmobiliario. 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 mantuvo en un registro diferente y todo aporte en este aspecto 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 en el propio edificio.

De Lorenzi, como representante 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 finamente 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 *Gilardon*).

Si hasta la década del '20 la dupla *repetición/ diferencia* tomo espontáneamente matices propios de acuerdo a si los destinatarios de las viviendas eran de sectores más o menos acomodados (contando los ricos con la exclusividad de la variedad y conformándose los pobres con mecanismos de repetición); los viejos esquemas no permitían pensar los recintos como “estuches”⁹⁹ adaptados a cada habitante y a cada función, cuestión que los jóvenes arquitectos comenzaron a proponer como propia y prioritaria de la vida moderna. Daban además respuesta así la amenaza que significaban las grandes habitaciones en ristra del esquema chorizo y sus *enfilades* para la privacidad.

Las diversas estrategias estuvieron en relación con sus formaciones, pero también con los sectores sociales que representaban sus clientes. De este modo vemos que cada estudio aportó una manera distinta de trabajar con aquella tradición disciplinar y con los aportes de su formación, de modo que en ningún momento estos arquitectos dieron lugar a una anulación de la dupla *repetición/ diferencia* estableciendo y cristalizando estándares de actuación.

⁹⁹ Ver Benjamin, Walter. “Paris capital del siglo XIX”, en *Obras Maestras del pensamiento contemporáneo*, Ed. Planeta, Barcelona, 1986. (Alemania 1927-35)

Conclusiones

Arquitectos y mercado inmobiliario. Un recorrido tri-angular

Al comienzo de esta tesis nos propusimos analizar el proceso de emergencia del arquitecto como actor determinante del mercado de viviendas mediante el cruce de tres dimensiones explicativas de la problemática: mercado/ política/ arquitectura.

El objetivo de esta triangulación fue el de profundizar la mirada sobre una temática que hasta el momento había sido abordada desde perspectivas parciales.

Nos propusimos con este enfoque dilucidar la incidencia de la participación de los arquitectos en el mercado, a la vez que la reverberación de este quehacer en la consolidación de la profesión y las determinantes políticas de los cambios producidos en este aspecto a partir de la década del '20 en Rosario.

Más allá del estudio de los distintos procesos estructurales que dieron lugar a las modificaciones que analizamos (tanto en el mercado, en la política, como en la profesión), para no caer en generalizaciones, verificamos la incidencia de esta participación de los arquitectos a través de las transformaciones materiales producidas sobre las viviendas, buscando en estos cambios las marcas de las políticas públicas, de las lógicas del mercado y la formación disciplinar de los arquitectos. Si bien para ello fue indispensable el análisis de los *tipos inmobiliarios* existentes y su transformación; intentamos superar investigaciones previas que centradas en los cambios tipológicos describían un proceso que parecía no tener actores concretos (con intereses y condicionantes materiales, decisiones e influencias), y escenarios económicos y políticos precisos. Con el objetivo de comprender que no se trató de acciones homogéneas, se siguieron las trayectorias puntuales de distintos arquitectos e instituciones.

En este aspecto indagamos en los mecanismos que la profesión propuso para relacionarse con el mercado, y la vinculación de esos mecanismos tanto con el saber práctico que la realidad urbana ofrecía, como con la tradición teórica con la que contaban los arquitectos.

A modo de cierre de esta tesis nos proponemos realizar algunas preguntas que ayuden a reforzar los cruces entre las problemáticas abordadas en los distintos capítulos posibilitando un balance integrador de las consideraciones vertidas para cada uno de los tres ejes trabajados.

¿CÓMO EL MERCADO CONDICIONÓ A LA POLÍTICA Y A LA ARQUITECTURA?

A lo largo de este trabajo vimos que hacia 1920 Rosario presentaba la configuración de un mercado inmobiliario moderno con diversificación de consumidores, propietarios, empresas

dedicadas a la actividad, instituciones de crédito y gran número de pequeños inversores en la actividad.

La modernización económica (tanto por la incorporación de nuevas tecnologías que requerían la actuación de expertos, como por la metropolización y el consecuente crecimiento de la planta urbana), posibilitó la ampliación del espectro de acción sobre el mercado de viviendas a esos nuevos actores a la vez que obligó a los distintos niveles gubernamentales a tomar medidas para ordenar la nueva situación.

Si bien en ese mercado se producían espontáneamente una serie de tipologías edilicias que hasta el momento resolvían la especulación con la vivienda, los procesos de modernización alentaron a la política y a la profesión a iniciar cambios al respecto.

Si la actividad constructiva ocupaba un lugar de privilegio entre las actividades urbanas del mismo modo que la actividad rentística, la vivienda se situó con los años como un rubro importante dentro del total de permisos de construcción, más allá de los altibajos de la economía. Se consolidó así la vivienda como uno de los elementos principales de la especulación inmobiliaria en nuestra ciudad.

EL MERCADO PRESIONANDO AL PODER POLÍTICO Y SUS ACCIONES

La mencionada variedad de actores dio impulso a numerosos reclamos al Estado intentando que este respondiera a sus intereses.

La formación de gremios y asociaciones de propietarios (urbanos y rurales) e inquilinos tuvo como objetivo la demanda de condiciones favorables para cada actividad y muchas de ellas redundaron en acciones políticas que modificaron sustancialmente el mercado.

Vimos al respecto como el *Centro La Propiedad* por un lado y las empresas de loteos periféricos por el otro se sumaban a la participación política y al debate abriendo la confrontación entre dos modelos de ciudad: consolidación del casco central vs. extensión urbana. Esta puja de intereses del mercado inmobiliario tuvo repercusiones no sólo en las mejoras de infraestructura que el municipio debió concretar, sino que puso a la administración local en la encrucijada de resolver este dilema centro-periferia a través de una planificación urbana conciente del modelo de ciudad por el que optaba (sancionando reglamentos, ordenanzas y luego planes).

Mientras las grandes empresas de loteos contaban con muchos de sus actores entre los cuadros políticos de la ciudad, los pequeños propietarios adquirieron poder frente a las autoridades comenzando un proceso de agremiación que caracterizó el mercado inmobiliario a partir de 1920 concluyendo con la creación de las cámaras inmobiliarias.

Pero también estos actores del mercado impulsaron políticas a nivel nacional. En este sentido no puede desconocerse que la *Ley de Congelamiento de Alquileres* de 1921 fue motivada por los conflictos entre propietarios e inquilinos que aquejaron la primera década del s. XX. Fue justamente esta coyuntura la que dio paso a una nueva mirada sobre la vivienda pasándose a pensar la falta de habitación como un problema de déficit y no de carestía. Vimos que en esto mucho influyó el *Congreso de la Habitación* de 1920 (donde

tuvieron un rol protagónico no sólo los profesionales, sino asociaciones de propietarios e inquilinos, bancos y cooperativas edificadoras, la *Unión Industrial Argentina* y la *Cía. de Cemento Portland*), marcando el fin de la cuestión vivienda como problemática social (y girando así las acciones políticas), para redefinirla como un problema de escasez de oferta. De este modo el mercado logró por algunos años regular la problemática.

Más allá de las acciones de grupos relacionados al mercado, los factores económicos fueron otro condicionante de las políticas y consecuentemente de la actividad inmobiliaria. Los cambios de las condiciones económicas internacionales provocados por las crisis mundiales, las guerras, etc. movilizaron al Estado a la implantación de nuevos modelos productivos que sin duda tuvieron reverberación en la actividad. Ejemplo de esto fue la caída del modelo exportador, que había sido el principal movilizador de capitales ociosos a la especulación inmobiliaria, por la disminución de las importaciones en los países desarrollados producto de la crisis del '29. A partir de allí, y del mismo modo ante las distintas situaciones adversas internacionales, el freno de las exportaciones llevó a definir políticas de industrialización y fomento de créditos que volvieron en estímulos sobre el mercado inmobiliario y la construcción.

EL MERCADO CONDICIONANDO A LA ARQUITECTURA

Los procesos de modernización mencionados al comienzo también afectaron a la profesión y a la arquitectura.

La apropiación por parte del mercado del tema de la vivienda (ahora asociada a la idea de escasez), planteó una verdadera oportunidad a la profesión porque justamente abrió una posibilidad de inserción en el mercado distanciándose del proyecto modélico-disciplinador al que antes refería la vivienda. Esto ayudó a la consolidación de la profesión a la vez que posibilitó dar nuevos alcances al acervo disciplinar. En este sentido el mercado aportaría a la profesión ese juego entre universal y particular que diferenciaba a los distintos consumidores y que parecía tener en cuenta sus distintos gustos. El mercado acercó a la profesión los requerimientos centrales de las mercancías culturales: la alternancia entre constantes que procuraran la repetición, y elementos variantes, que resolvieran el carácter particular a cada edificio, haciéndolo propio a un determinado momento, lugar y futuro usuario.

La reforma Universitaria de 1918 trajo aparejados una serie de cambios en la enseñanza y su democratización abriría nuevas posibilidades a diversos sectores hasta entonces ajenos. La movilidad social dio a la enseñanza un sitio de privilegio y no podemos dejar de asociar la creación de la escuela de arquitectura local con este marco contextual, y a partir de allí ver las repercusiones que esta formación tendría en la redefinición del mercado.

El armado de la carrera de Arquitectura local intentaba responder a las nuevas demandas del mercado esforzándose por encontrar su particularidad de acción frente a otros actores del mercado inmobiliario, definiendo competencias singulares de modo que, en este aspecto, la disciplina se encontró al servicio de las prácticas.

Vimos que la profesionalización fue favorecida por la movilidad social, en tanto la especialización de empresas dedicadas a la construcción de casas para la especulación inmobiliaria pronto requirió la incorporación de los arquitectos como proyectistas a la vez que los ayudaría a perfeccionar sus estrategias de producción estimuladas por un alza en la economía de la región en los años '20.

La expansión de la planta urbana, motivó la búsqueda de nuevas formas edilicias (los conjuntos de *petits hôtels* realizados por las entidades de crédito fueron buen ejemplo de esto) y la modernización y la aparición de grandes empresas (*La Agrícola, La Unión Gremial, La Inmobiliaria Cía. de Seguros, etc.*), comercios y familias destacadas (los Cabanellas, los Fuentes, los Astengo) demandaron la cobertura de nuevas necesidades simbólicas y habitacionales, que favorecieron la participación de la profesión.

También los cambios tecnológicos producto de la modernización motivaron la aparición de nuevos edificios (las modalidades en altura) y la presencia indiscutida de los profesionales para su resolución.

Desde lo social, otro aspecto que estimuló la incorporación de los arquitectos al mercado fue la presencia en Rosario de sectores en ascenso (sin una tradición cultural prestigiosa), que otorgaban al arte un lugar de privilegio en su posicionamiento social; lo que favoreció la participación y creciente incorporación de arquitectos en proyectos de diversos tipos de viviendas destinadas al mercado, siendo esta participación no sólo jerarquizadora para sus comitentes quienes daban sus apellidos a los edificios sino también para los usuarios que tenían acceso a ellos.

Si entre los inversores contamos los grupos que por estos años se organizaban, también los profesionales y constructores que participaban en la construcción encontraron en este período un momento de organización y sindicalización. Comenzando por los primeros intentos de colegiarse de los profesionales universitarios, hasta la organización a partir de la década del '30 de asociaciones como la *Cámara Argentina de la Construcción*. Estos gremios impulsados por los cambios del propio mercado llevaron a la modificación de los modos de actuación y por tanto a la modificación de algunas variables edilicias.

Si durante el período analizado, la especulación sobre la vivienda sería consecuencia de los vaivenes económicos acompañando los altibajos cíclicos de la construcción, la actuación profesional también estuvo supeditada a esos vaivenes. Vimos como en los años de retracción de la construcción (1931 a 1933) la participación de los arquitectos también disminuyó. A su vez, esta caída de la construcción, coincidió con fuertes debates al interior del campo profesional que, a nivel nacional, irían desde el cuestionamiento de la vivienda en altura, a la reivindicación de viviendas individuales cuando lentamente se recuperaba el ciclo constructivo y la expansión de la planta urbana abría posibilidades a este tipo.

En nuestra ciudad, donde hasta los años '30 el mercado de tierras urbanas y la población se concentró casi exclusivamente entre la primera y segunda ronda de bulevares, los precios de la tierra aumentaban según la cercanía con el casco histórico. Esta tendencia se atenuaría hacia fines de los '40 cuando estas secciones del municipio se encontraban

consolidadas con mayores infraestructuras y accesibilidad. Estas variables determinaron la ubicación de determinados tipos edilicios por zonas (como la exclusividad del *edificio de renta* en altura entre la 1ª ronda de bulevares). A la vez que la apertura de nuevos mercados en la periferia coincidente con caídas en la construcción, estimularon en la profesión la difusión de la *vivienda económica*.

El proceso espontáneo de armado de franjas de mercado que a comienzos de siglo comenzaba tímidamente por la movilidad social, a partir de 1920 tomó un impulso muy interesante con la incorporación de los arquitectos dejando aquellos visos de espontaneidad y conformándose como una estrategia especulativa consciente y profesionalizada. En esta operación, las entidades de crédito tuvieron la función de dar lugar a los arquitectos. El *Banco Edificador Rosarino*, por ejemplo, jugó un rol importante en esa incorporación en tanto les dio a los profesionales un lugar destacado en la resolución de pequeñas viviendas reconociendo que eran los únicos capaces de resolver con pocos recursos materiales un producto que no resignara la calidad.

¿CÓMO LAS POLÍTICAS PÚBLICAS DELINEARON EL ACCIONAR DE LA PROFESIÓN Y DEMARCARON CIERTAS LÓGICAS DE MERCADO?

Vimos que las políticas propuestas desde distintos niveles gubernamentales dieron lugar a la profesionalización y a la diversificación del mercado inmobiliario entre 1920 y 1948.

Se vio además que en Rosario, la incidencia de las acciones de los distintos niveles gubernamentales (nacional/ provincial/ municipal) se distinguía claramente por la distancia política de las distintas esferas y por la falta de una acción directa sostenida sobre la vivienda que colocó al mercado privado en un sitio de exclusividad para la acción. A pesar de la escasa participación del Estado en la construcción de viviendas (sólo la *Vivienda del Trabajador* destinada exclusivamente a empleados municipales), este caso y otros emprendimientos de Buenos Aires resultaron ejemplos de los cuales la profesión se serviría para la redefinición tipológica.

En la tesis distinguimos una serie de políticas que propiciaron la regulación de la profesión y de ciertos modos edilicios, que delinearón las pautas de crecimiento de la ciudad; y otras que estimularon determinadas inversiones, posibilitaron el acceso a la propiedad abriendo nuevas franjas de mercado e incluso, indirectamente, promoviendo determinados tipos inmobiliarios.

De todas maneras, vimos también que estas políticas comenzaron siendo resultado de presiones (tanto del mercado –las presiones del *Centro la Propiedad*, de asociaciones de inquilinos, etc.- como de la profesión a través de sus instituciones gremiales) o como salvataje de situaciones conflictivas. Recién al final del periodo se instaló una idea de planificación que ubicó al Estado en una postura más activa y preventiva.

LA POLÍTICA DEFINIENDO LOS ALCANCES DE LA PROFESIÓN

Si bien, como decíamos, las regulaciones de los años '20 y '30 generalmente venían a la cola de reclamos; la administración municipal jugó un rol muy importante en la profesionalización y por tanto en la consolidación de las carreras universitarias. Vimos que Rosario fue pionera en apoyar y reglamentar la profesión dándole un lugar de privilegio respecto de zonas de actuación y de tipos edilicios que le fueron exclusivos desde 1918.

Vimos también que estas regulaciones tuvieron idas y vueltas y que finalmente se consolidaron con un Reglamento de edificación (1931) que seguía el modelo del de Buenos Aires. El Estado daría estabilidad definitiva al accionar de egresados universitarios ampliando sus alcances con la *Ley provincial N° 2429* (1934).

El ejercicio profesional también fue regulado por parte del Estado mediante la institucionalización de la enseñanza y la homologación de acreditaciones. En el contexto de la modernización, las relaciones personales como fundamento del prestigio que caracterizaron al pequeño mercado profesional de la sociedad preindustrial, tuvieron que dar paso lentamente a un amplio mercado anónimo que no podía operar en base a legitimidades personales sino al entrenamiento formalmente certificado. Fue por esto que el sistema educacional tuvo un rol central en este proceso: debía acreditar o sistematizar la base cognitiva sobre la cual las profesiones justificaban la exclusividad del ejercicio así como garantizar y estandarizar los certificados. El Estado reguló legalmente el ejercicio profesional bajo el principio de proteger el bien común y defender a los consumidores. Universidades, como instituciones avaladas por el Estado fueron esenciales en la formación y convalidación de las profesiones modernas.

En casos como el del Plan Regulador de Rosario, realizado en una coyuntura de pujas entre diversos intereses sectoriales del mercado (consolidación del centro y expansión de la ciudad), el mismo ubicó a la administración municipal como mediadora que intentó responder a las demandas de ambos sectores intentando equilibrar las acciones tendientes a beneficiar un sector u otro. A través del Plan la política le dio a los profesionales universitarios un lugar indiscutido, en tanto expertos, para dirimir estos conflictos sobre el planeamiento de la ciudad.

La creciente participación del Estado en el mercado inmobiliario desde 1943, mediante la adjudicación de créditos para la construcción y el congelamiento de los alquileres, modificó ciertas lógicas inmobiliarias (que mencionaremos en el siguiente punto) y obligó a los arquitectos a buscar nuevos nichos de actuación.

Hacia 1946 el cambio de paradigma político también repercutiría en la arquitectura. Los movimientos de profesores titulares en las cátedras de teoría de la arquitectura modificaron los paradigmas disciplinares y proyectuales, a la vez que abrió a los arquitectos nuevas perspectivas sobre la vivienda. En este sentido la *Ley de Propiedad Horizontal*, no sólo habilitó nuevos modos de tenencia; este giro en la idea de propiedad que se reafirmaría en la constitución del '49 dio a la vivienda un carácter 'social' que la situó como un bien común; esto modificó la postura de los arquitectos planteando nuevos debates. Si bien estas ideas

se venían trabajando desde los años '20 recién en este momento, con la injerencia del Estado sobre la 'masificación', la vivienda se consolidó como el costado progresista de la disciplina y posibilitador de la articulación arquitectura – sociedad. La creación de organismos públicos de vivienda abrió además un nuevo espacio de actuación paralelo al mercado privado.

La sanción de la *Ley de Propiedad Horizontal* evidenció la legitimación de la profesión por parte del Estado, dando en la década del '50 un fuerte impulso al tipo inmobiliario que hubiera nacido de la intervención de los arquitectos en el mercado y que no podía resolverse sin su participación por la complejidad técnica que suponía: el edificio en altura.

LA POLÍTICA CONSTRUYENDO EL MERCADO INMOBILIARIO

La acción municipal mediante sus reglamentaciones afectó el mercado existente en tanto promovió, como vimos, la mayor participación de los profesionales universitarios y así los arquitectos hicieron efectiva su contribución a la transformación de los *tipos inmobiliarios*. Por su parte los índices de la construcción (y por tanto del mercado inmobiliario) serían espejo de las distintas medidas económicas impulsadas desde la nación, y de las políticas respecto de la propiedad.

En lo que respecta a las políticas municipales, su acción se centró en la reglamentación de ciertas pautas de calidad y la regulación del crecimiento. Las primeras reglamentaciones, además al hacer mención por primera vez a ciertos tipos edilicios presentes en la ciudad (como las *casas de obreros* y las *casas de vecindad*), contribuyeron a la regularización de ciertas especificidades funcionales como las dimensiones mínimas de cada local según su uso. A la vez, el reconocimiento por parte de la administración local de los mismos contribuyó a ajustar sus programas, usos y en definitiva su configuración formal.

Si bien en Rosario se tomaron como referentes las reglamentaciones porteñas, la distancia temporal entre ambas permitió en nuestra ciudad una mayor definición edilicia evidenciada tanto en los textos como en los gráficos presentados, definiendo disposiciones más concretas de los edificios, cuestión que incidió materialmente en el mercado.

Por su parte, la Ordenanza de 1918 definía áreas de mayor calidad edilicia mediante la obligatoriedad de la actuación de profesionales. La sectorización y jerarquización de ciertas áreas o arterias sería profundizando en proyectos como el del Plan Regulador que pretendía ordenar el crecimiento de la ciudad.

El Reglamento tomaría un rol fundamental en el mercado inmobiliario de la ciudad al legitimar definitivamente la participación necesaria de los profesionales en la construcción como modo de garantizar la calidad edilicia.

Los reglamentos definieron los tipos, pero también la acción directa del Estado como las intervenciones en Buenos Aires de la *Comisión Nacional de Casas Baratas* o en Rosario la *Vivienda del Trabajador*, fueron ejemplos de los cuales los arquitectos se sirvieron en la redefinición de los tipos inmobiliarios y fueron ejemplificadores para otros actores del mercado. Alterar y enriquecer los tipos inmobiliarios existentes fue auspiciado por el Estado

en cuanto colaboraba en construir una segmentación social con cierta dignidad respondiendo así a los requerimientos de una sociedad más compleja.

Hemos dicho que tanto por acción u omisión el Estado contribuyó a construir el mercado inmobiliario. En este sentido el traslado que se produjo a comienzos de la década del '20 de la idea de carestía a la de déficit de viviendas fue decisivo en la configuración del mercado de los años siguientes.

Las políticas de congelamiento de los alquileres no resintieron la construcción, en tanto no se redujo a partir de su sanción (1921 y 1943) el número de permisos de edificación ni el movimiento general del mercado inmobiliario, aunque sí podemos observar que estas políticas restringieron la proliferación de determinados tipos edilicios destinados exclusivamente a la especulación inmobiliaria como los *Edificios de renta* en altura.

Así, estas regulaciones de la propiedad que se dieron desde las políticas nacionales redundaron en cambios en la estructuración del mercado de la construcción en los años siguientes.

El primer congelamiento de 1921 dio inicio a la participación y asociación de distintos sectores de propietarios con el objeto de reclamar ante las autoridades para mantener sus beneficios. Al mismo tiempo que acercó a los inquilinos a un reposicionamiento que abría el camino a aquella movilidad social que alentaría las transformaciones tipológicas. Además este congelamiento estimuló una serie de emprendimientos de compra-venta de casas financiadas (ya que las cuotas se asemejaban a los alquileres), que posibilitó a los sectores medios el acceso a la casa propia y que significó un nicho de mercado sumamente productivo en la década del '20 en nuestra ciudad.

El vuelco de la acción del Estado Nacional sobre la vivienda hacia 1943 (por la promoción del crédito, pero sobre todo devolviendo al Estado un rol central en la planificación y regulación del mercado inmobiliario con políticas sistemáticas y sostenidas), marcó el cambio de rumbo de la especulación privada de gran escala, al menos por unos años. A partir de la sanción de la segunda *Ley de alquileres* (1943) disminuyó notablemente el número de edificios de más de 6 plantas y se desplazó ese mercado a edificios de 2 y 3 niveles.

Los cambios de paradigma políticos que afectaron a la enseñanza y a la profesión también redundarían en la modificación de los tipos inmobiliarios. La tendencia a revalorizar la vivienda individual a partir de 1943 fue producto de estas nuevas miradas que desde la política atravesaban a la profesión. Los efectos sobre el mercado de viviendas comenzarían a verse en los últimos años de la década, pero tomarían protagonismo recién en los '50.

El mercado de los *Edificios de renta* en altura se retraía a la vez que las inversiones se volvieron sobre tipos de menor envergadura como las *Pequeñas casas de renta* o los *Departamentos de pasillo* con menor riesgo de inversión. La *Ley de Propiedad Horizontal*, afectó directamente a los edificios en altura -sensibles a los momentos de depresión del mercado-.

Si el congelamiento de los alquileres y la política crediticia impulsó la circulación de inmuebles, la *Propiedad Horizontal*, por su parte, reinició el ciclo de construcción de edificios en altura, marcando el cierre de un periodo y el comienzo de uno nuevo donde se revisaría este tipo inmobiliario, proceso que merece otra investigación.

¿CÓMO LA PROFESIÓN IMPULSÓ CIERTAS POLÍTICAS Y CONTRIBUYÓ A LA RENOVACIÓN DEL MERCADO DE VIVIENDAS?

Vimos que a comienzos de los años '20 Rosario era la segunda ciudad del país en número de arquitectos y habitantes, aunque con diferencias notables con la primera ciudad del país. Los mismos provenían de formaciones muy diversas. A partir de esta fecha comenzaron a llegar los primeros graduados de la UBA, marcando una inflexión en el accionar sobre el mercado.

Más allá del salto cuantitativo en la matrícula que generó en los primeros años de la década del '30 la estabilización de los primeros graduados locales y la creación de la escuela de arquitectura en la ciudad, lo realmente significativo fueron los cambios que incorporaron al mercado y que visualizamos en la transformación de los tipos inmobiliarios a partir de 1920. Cambio íntimamente ligado a la presencia de esta nueva generación.

La puja local por acceder al mercado de viviendas, un mercado masivo y aun no cooptado por la profesión, fue uno de los puntos fuertes del posicionamiento profesional de los arquitectos tanto desde las exigencias que plantearían al poder político para establecer su hegemonía, como desde las acciones concretas de transformación tipológica que mencionamos.

LA PROFESIÓN Y SUS APORTES AL MERCADO

Vimos que en el segundo cuarto del siglo XX los arquitectos tomaron un lugar protagónico en el mercado inmobiliario de viviendas, que se verificó en la alteración y enriquecimiento de los *tipos inmobiliarios* pre-existentes en la ciudad a través de una particular recuperación del acervo disciplinar (aportado por la formación universitaria) y su adaptación a las lógicas propias del mercado de bienes que trascendían lo meramente utilitario. Con el tiempo también tuvo efectos en general sobre un mercado que trascendió la acción de la profesión. Paulatinamente otros participantes de la construcción incluirían en sus proyectos las fórmulas de los arquitectos.

Los aportes de los arquitectos al mercado consistieron en la incorporación de recursos disciplinares para la práctica proyectual y para la búsqueda (armado) de la cartera de clientes.

El principal aporte de la profesión al mercado de viviendas fue la transformación tipológica encarada por la primera generación de profesionales graduados en el país.

La creación de la escuela de arquitectura local dio el espacio a una nueva generación de arquitectos de la región a ocupar puestos docentes que permitirían confrontar debates teóricos con su aplicación práctica. El espacio académico actuó como catalizador de las

problemáticas de la profesión y dio argumentos teóricos para la acción sobre el mercado, fortaleciendo la agremiación y dando más poder frente al mismo.

La *estrategia* que impulsaron los profesionales arquitectos llevó implícita la búsqueda de diferenciación y un posicionamiento de dicho grupo respecto de 'los otros' (ingenieros, agrimensores, constructores, etc.).

La aparición de los primeros estudios de arquitectos locales fue el punto de inflexión en el proceso de transformación de los tipos inmobiliarios existentes. Ya que fueron ellos los que iniciaron la redefinición de la vivienda; no sólo de sus unidades habitacionales o departamentos, como mucho se ha analizado, sino de los tipos edilicios en su conjunto consolidando de este modo las lógicas de intervención por parte de la profesión en el mercado. En este sentido la diferenciación de los tipos, las nuevas variantes lingüísticas, ampliaría la oferta posibilitando la inclusión de nuevos mercados en una urbe en pleno proceso de expansión. En esta diversificación, el saber disciplinar aportó claves de *repetición* y *diferenciación* que permitieron codificar las exigencias del mercado de manera óptima. Este proceso se extendió hasta fines de la década del '40 cuando los nuevos tipos inmobiliarios (departamentos de pasillo, *cités*, casas económicas, edificios de renta y pequeñas casas de renta) se estabilizaron y la participación de los arquitectos en el mercado resultó indiscutida. A la vez que los nuevos paradigmas disciplinares abrieron el juego a nuevos procedimientos proyectuales.

La actuación profesional encontró en la tradición teórica de la arquitectura, aportada por la formación universitaria un arma exclusiva con la cual enfrentar dicho mercado a los demás participantes de la actividad constructiva. La alternancia de sistematización de procedimientos (a través de los conceptos de distribución y tipo), con invención artística (ajustada a las ideas de decoro y carácter), posibilitaron pensar la *economía* sin caer en la monotonía, y en este sentido fue enriquecedora de este mercado que los arquitectos querían conquistar. La diferencia que hasta aquí se agotaba en la fachada, ubicación en el terreno y lo decorativo; tomó un rol estructurante.

La incorporación de la idea de carácter (como expresión del programa) íntimamente ligada a la disposición de la planta y la diferenciación espacial permitió a la nueva generación de arquitectos particularizar las resoluciones a cada tipo arquitectónico/ inmobiliario. A la vez, lo distributivo dio la posibilidad de disponer de unidades habitacionales de plantas diferentes para cada proyecto e incluso con el correr del tiempo de unidades diferenciadas dentro de un mismo edificio.

La tipificación de elementos, sin establecer reglas fijas de *composición*, encontró respuesta en los manuales y tratados de arquitectura y abrió las posibilidades de una invención que aportó una justa dosis de técnica, ciencia y arte; funcionalidad e innovación. Así esta Teoría aportó a la construcción de dicho mercado cualidades que otros expertos no dominaban. Mediante estos aportes teóricos, se establecieron 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*.

Se sumaban así a las lógicas intrínsecas del mercado de *repetición* y *diferencia* un plus que los destacó y les permitió asumir exitosamente la actividad en el mercado de viviendas produciendo un bien de cambio rápidamente valorizado mediante la introducción innovadora de una renovación lingüística que excedió a la fachada.

La astucia en la articulación de estas componentes planteó el éxito ampliando las posibilidades mediante la flexibilidad que requería un usuario anónimo.

Trabajar estos mecanismos en un registro novedoso fue la clave para ingresar en el mercado de la vivienda y les permitió adquirir en pocos años un rol relevante respecto de los demás actores de la construcción.

Como vimos, esta renovación se hizo visible y se materializó en la transformación y estabilización de los *tipos inmobiliarios*. Sobre ellos la profesión intervino activamente generando cambios en los esquemas distributivos y formales como así también en sus programas originales; produciendo incluso la aparición de nuevos tipos edilicios como el *Rascacielos* y el *Edificio de renta* en altura, las *pequeñas casas de renta*, la sistematización de los *petits Hotels*, las *viviendas económicas*, los *departamentos de pasillo* y las nuevas *ciés*. Incluso mercantizaron tipos que hasta el momento no se pensaban en tanto *mercancía* (como sucedió con las *viviendas económicas* inspiradas en búsquedas filantrópicas o del Estado tales como las *casas baratas*).

En la transformación se incorporaron y cruzaron lógicas de los distintos tipos existentes e incluso de aquellos para distintos sectores sociales (los *petits hôtels* con las *casas baratas*), lo que aportó nuevas cualidades y una variedad inédita de propuestas que colaboraron en incorporar nuevos usuarios. La compactación de la planta y la reducción del lote que implicaron una disminución en los costos de las construcciones permitieron acercar la casa propia hecha por arquitectos a sectores que hasta entonces no tenían acceso a los profesionales.

El edificio de renta en altura, tipo nacido en manos de arquitectos y sobre el cual actuaron casi con exclusividad, estimuló el crecimiento de la ciudad por lo que se convirtió en verdadero motor de la expansión urbana.

Por otra parte el saber disciplinar incorporó al mercado nuevos recursos para la cooptación de clientes. Además de las transformaciones tipológicas la reformulación de algunas estrategias publicitarias como folletos, catálogos y legajos sistematizados, colaboraron en esta transformación de las ecuaciones inmobiliarias.

Las revistas profesionales que asimilaban los debates europeos dieron a los arquitectos herramientas discursivas para convencer a sus clientes que pronto retomarían las revistas de divulgación y el mercado en general. El ahorro de tiempo fue uno de los ejes centrales de ese discurso que se proponía ser resuelto mediante nuevos esquemas circulatorios pero sobre todo con las nuevas tecnologías domésticas (artefactos) que los propios arquitectos proponían como garantes del confort.

Si bien las cuestiones exclusivas del mercado de tierras como los factores de ocupación del suelo se mantuvieron estables, los cambios cualitativos visibles en los edificios (como la compactación de la planta, las variantes distributivas y la concentración de circulaciones que permitieron la definición de una nueva manera de ocupar el lote –frente/ contrafrente- y la particularización de cada tipo) evidenciaron el aporte de los arquitectos.

El arquitecto recurriendo a la ‘economía’ apareció como el profesional capaz de brindar ‘más con menos’, cuestión que a partir de allí se instaló como indispensable para los especuladores inmobiliarios.

LA PROFESIÓN PIDIENDO COLABORACIÓN A LA POLÍTICA

La disputa de los profesionales universitarios con otros técnicos intervinientes en el mercado a través de la participación en asociaciones gremiales y profesionales llevó al campo de la política la problemática de la regulación de las profesiones.

En este sentido, desde 1918 Rosario se situó a la vanguardia de un fuerte debate en defensa de la hegemonía de los profesionales en el ámbito de la construcción. Encarado por los ingenieros, pronto repercutió en el ámbito de la arquitectura. Este empeño se respalda con la creación de asociaciones de gestión (gremios) cuyos objetivos diferían de los planteados por los centros culturales propios de un saber o disciplina que habían existido hasta el momento.

Así, el *Centro de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores Titulados de Rosario*, impulsado por el ingeniero Ramón Araya en 1918, enfrentaría a la *Sociedad de Ingenieros, Arquitectos y Constructores de Obras* que desde 1906 se desempeñaba en la ciudad. La discusión se instaló definitivamente en la década del '20 y el tema de la profesionalización de la construcción tomó alcance nacional.

Los hechos mencionados produjeron fuertes presiones y reverberaciones en el ámbito de la política hasta asegurar la actuación de las profesiones universitarias por la sanción de sucesivos reglamentos, ordenanzas y leyes. Respecto de las profesiones universitarias la *Ley provincial de Creación del Consejo de Ingenieros* (1934) dio un cierre relativo a la lucha encarada por la profesionalización.

Además de la regulación de los ejercicios profesionales, las demandas de los mismos a la administración municipal incluyeron el hecho de proponerse como expertos para la realización de planes. La operación del arquitecto Guido y los ingenieros Farengo y Della Paolera fue paradigmática de esta cuestión. Para ello, los profesionales universitarios se apropiaron de la idea de una necesaria planificación para ganar terreno en ese rubro.

Desde este ámbito, no sólo pudieron ofrecer su bagaje disciplinar para la resolución de proyectos urbanos, para el ordenamiento territorial, su crecimiento, la fijación de pautas de calidad edilicia, sino que determinaron zonas aptas para cada tipo y programa inmobiliario.

A partir de allí, se ampliaría el espectro de acción sobre la ciudad posibilitando que incluso desde las esferas públicas los arquitectos pudieran intervenir en el mercado.

DE CÓMO LA *DIFERENCIA* Y LA *REPETICIÓN* ATRAVESARON A LA PROFESIÓN EN EL MERCADO DE VIVIENDAS

En la práctica constructiva del mercado de viviendas ningún otro actor había puesto como eje la actividad especulativa. En tanto el arquitecto aportó con su estrategia la búsqueda de lo no repetitivo (en el sentido de no pensado), la innovación y no un modelo, se matizó la reflexión teórica con el 'saber práctico'; posible por su formación, la tradición disciplinar involucró un permanente replanteo que no preocupaba a constructores, agentes inmobiliarios, e ingenieros.

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

En algunos casos mediante la recualificación formal que caracterizaba el espacio sin incluir innovaciones en planta; la renuncia a la repetición de prototipos de unidades; la recurrencia a ensambles variados: combinaciones diversas con elementos iguales.

En otros casos mediante una sistematización de la planta llegando a arreglos distributivos típicos como garantía del confort. La dosificación de sistematicidad y variedad, como legado de la formación disciplinar, permitió alterar ciertas ecuaciones propias de un mercado con usuarios anónimos.

Algunos con una construcción teórica tendiente a apuntalar la labor profesional y la práctica proyectual.

Si hasta la década del '20 la dupla Repetición/ Diferencia tomo espontáneamente matices propios de acuerdo a si los destinatarios de las viviendas eran de sectores más o menos acomodados (contando los ricos con la exclusividad de la variedad y conformándose los pobres con mecanismos de repetición); los viejos esquemas no permitían pensar los recintos de todos los sectores como "estuches" adaptados a cada habitante y a cada función, cuestión que los jóvenes arquitectos comenzaron a proponer como propia y prioritaria de la vida moderna. Dieron además respuesta así a la amenaza que significaban las grandes habitaciones en ristra del esquema chorizo y sus *enfilades* para la privacidad.

Cuando interviene esta primera generación de arquitectos formados en el país, y acompañando los procesos de modernización que provocaban movilidad social, los mismos democratizan esta dialéctica *repetición/ diferenciación*, igualando de algún modo a los distintos usuarios, dando valor a la repetibilidad en las viviendas de los sectores altos y sumando variedad a las de los sectores bajos. De esta manera contribuyeron con gran variedad de propuestas a las demandas de inversores y usuarios que incluían a los nacientes sectores medios, enriqueciendo el mercado con esa multiplicidad de ofertas.

Las diversas estrategias (teóricas/ de construcción de clientes/ proyectuales) estuvieron vinculadas a sus formaciones, pero también eran marcadas por los sectores sociales que representaban sus clientes. De este modo vimos que cada estudio de arquitectura aportó una manera distinta de trabajar con aquella tradición disciplinar y con los aportes de su

formación de modo que en ningún momento estos arquitectos dieron lugar a una anulación de la dupla *repetición/ diferencia* estableciendo y cristalizando estándares de actuación generales a toda la profesión. Esta sería la tarea de las nuevas generaciones (motivo de otra investigación) que luego de la *Ley de Propiedad Horizontal* y ante la voracidad de los ya aceptados mecanismos de un mercado inmobiliario totalmente profesionalizado se empeñarán en igualar incluso las diferencias.

Podríamos decir que esta dialéctica que tiñó la arquitectura de viviendas mercancía, no sólo se vio en el trabajo que con recursos disciplinares los arquitectos aplicaron a las obras.

En la modernización del mercado inmobiliario y su ampliación (tanto a nuevas franjas de usuarios, como dentro de la profesión), también se sistematizaron modos de actuar por parte de estos actores especializados, se homogeneizó la enseñanza (dentro del país y con otros países) con motivo de fijar competencias profesionales verificándose la repetición de ciertos standards de actuación, de modos de enfrentar a los clientes, etc.

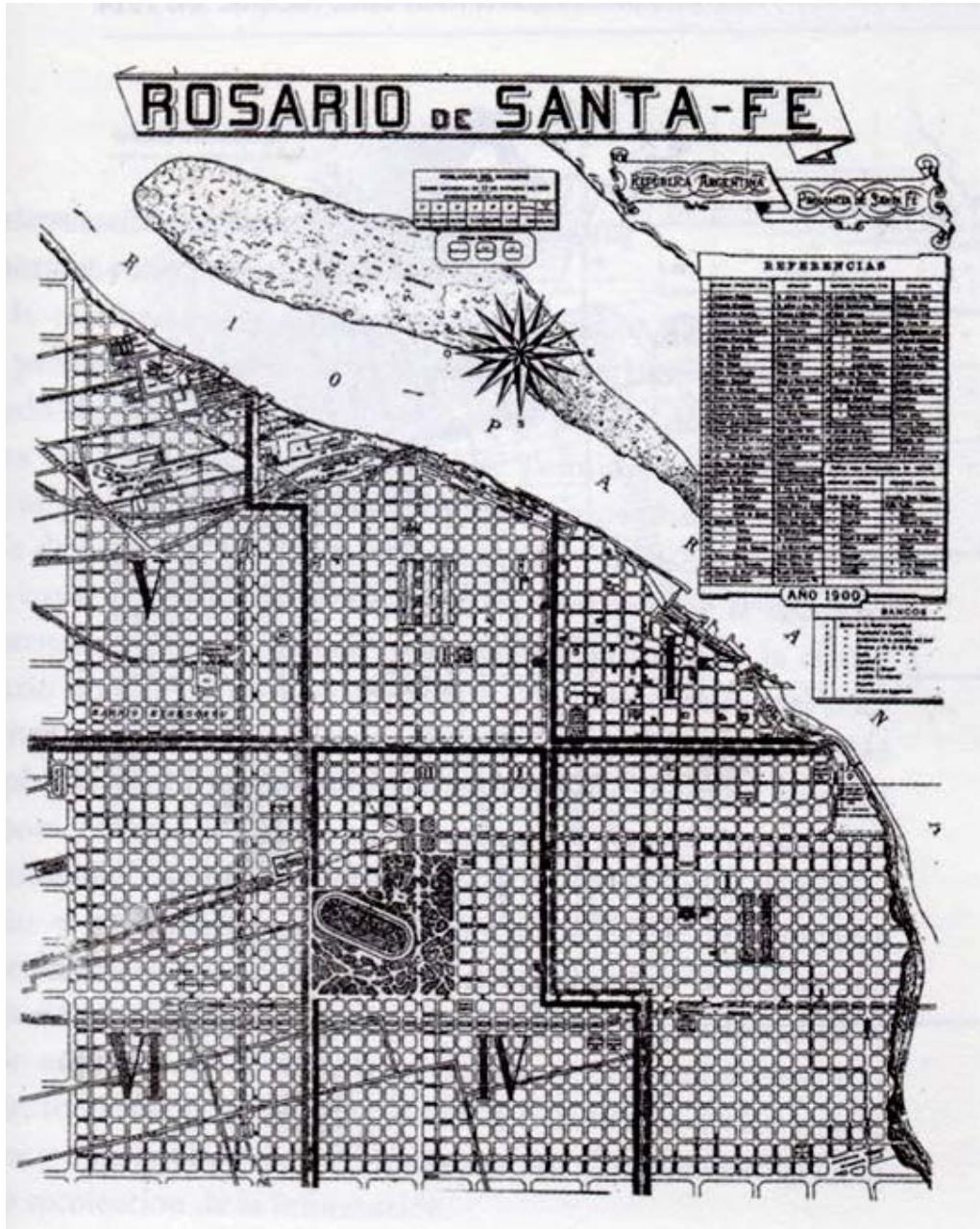
Pero también, en este momento de emergencia de la profesión, aun cada estudio de arquitectura mostró una singularidad en el manejo de estos polos que los diferenció de sus colegas. Especialización o impronta que también contribuyó a segmentar mercados.

No sólo sus edificios, los propios arquitectos o estudios eran así signados por las lógicas de un mercado que no hacía más que condicionarlos a la búsqueda de la **diferencia** entre los márgenes de la **repetición**.

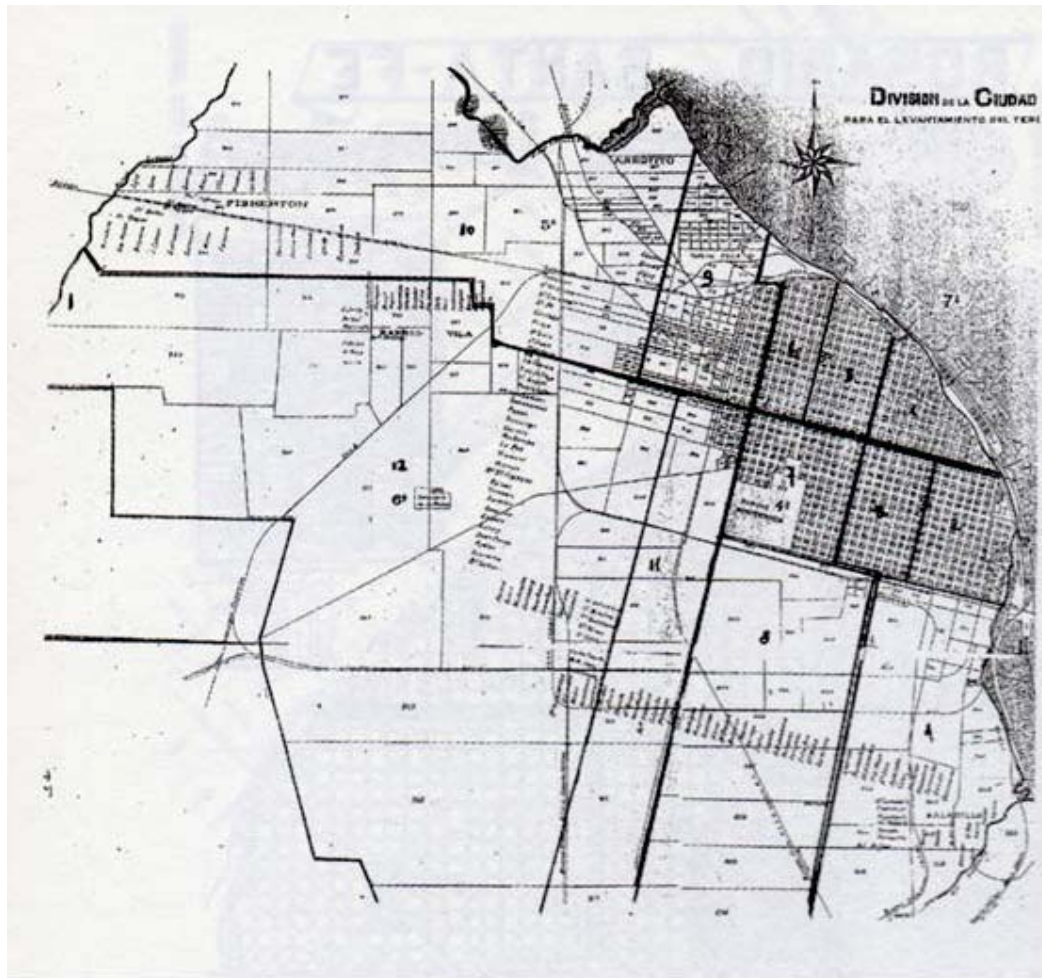
Anexo

D1 A D3- PLANOS CON SECCIONES

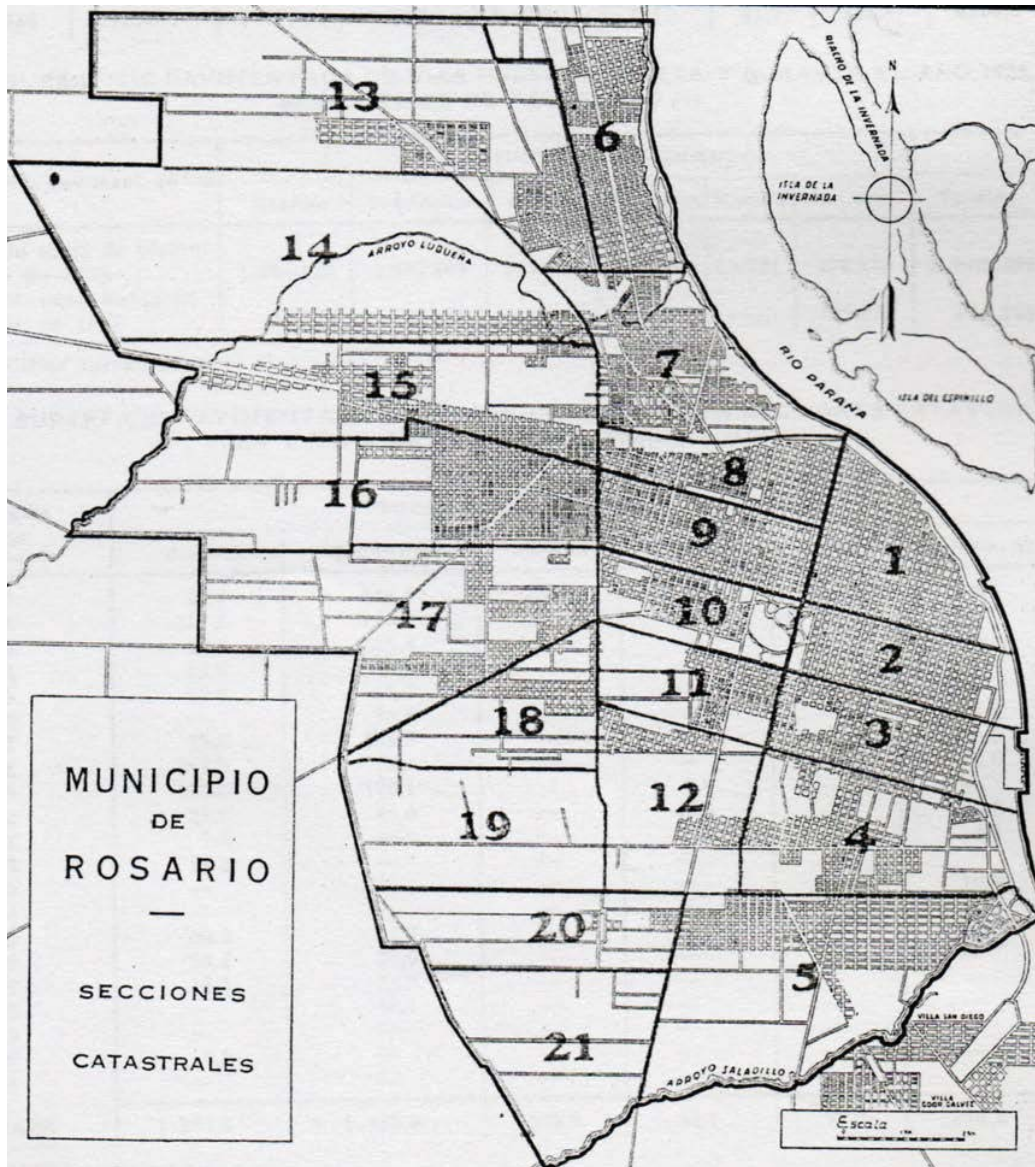
Presentamos las secciones catastrales/censales delimitadas en los distintos años para poder contrastar los valores asignados a las distintas áreas para cada periodo (capítulo I).



D1- SECCIONES CENSALES AÑO 1900- FUENTE: *Primer Censo Municipal de población de la ciudad de Rosario, Año 1900.* Buenos Aires, 1902.



D2- CIRCUNSCRIPCIONES DE ROSARIO AÑO 1914- FUENTE: *Tercer Censo Nacional*, Año 1914.



D3- SECCIONES CATASTRALES AÑO 1935- FUENTE: Anuario Estadístico de la Ciudad de Rosario 1935. Ed. Talleres Fenner, Rosario, 1935.

D4- CONTRATO TIPO DEL BANCO EDIFICADOR ROSARINO

- 1º El comprador se obliga a pagar al Banco Edificador Rosarino los 18440\$mn adeudados más los intereses convenidos en 7,5% de interés anual capitalizados cada 6 meses y una amortización fijada en 4,5% según se detalla en la planilla "B" de referencia en 160 cuotas mensuales de 184,40\$mn cada una.
- 2º El pago de cada cuota deberá pagarse por adelantado, dentro de los primeros diez días del mes al que corresponda, en las Oficinas del Banco. En caso de no realizarse los pagos dentro de dicho término, el deudor incurrirá en mora y cada cuota mensual de amortización no satisfecha será regravada con una multa mensual de 1,84\$mn por cada mes transcurrido hasta el día de su pago.
- 3º Dichas cuotas de amortización e intereses han empezado a regir desde el 1º de julio del corriente año.
- 4º El comprador podrá cancelar en cualquier momento su préstamo abonando el importe que según la expresada planilla letra "B" adeude en ese entonces al "Banco Edificador Rosarino".
- 5º El comprador podrá hacer amortizaciones extraordinarias en cualquier época en partidas de 100\$mn, en cuyo caso se reducirá la cuota mensual en 1\$mn de curso legal por cada fracción de 100\$ de dicha moneda que amortice.
- 6º La falta de pago en su caso del señor... de 6 mensualidades consecutivas faculta al banco a dar por vencido el plazo de la hipoteca y a exigir judicialmente el pago del capital e intereses correspondientes.
- 7º El comprador confiere en este acto poder irrevocable al "Banco Edificador Rosarino" para que solicite la reinscripción de la hipoteca en el registro respectivo cuantas veces sea necesario siendo suficiente dicho poder para efectuar el trámite correspondiente, sin solicitar del interesado su intervención, ni su conformidad en cada caso.
- 8º El comprador no podrá arrendar el inmueble hipotecado por un plazo mayor a un año, sin previo consentimiento por escrito del Banco acreedor.
- 9º El Banco podrá asegurar contra incendio el inmueble hipotecado en una compañía de seguros de su elección y por cuenta del deudor quien deberá abonar al contado el importe de la prima correspondiente.
- 10º Los gastos de la presente escritura, su cancelación y reinscripción serán de cuenta del deudor.
- 11º Los títulos de propiedad del inmueble afectado quedarán en poder del Banco acreedor hasta la cancelación de la deuda.
- 12º Para todas las obligaciones que emergen de este contrato, el sr.... se somete a la jurisdicción de los tribunales ordinarios de esta ciudad, aun en el caso de cambio de domicilio del deudor su sucesión o concurso, para cuyo efecto constituye domicilio especial en el inmueble hipotecado y renuncia al fuero federal si procediese.
- 13º En caso de ejecución de esta hipoteca se procederá de acuerdo a lo establecido en los artículos del código de procedimiento que a continuación se transcriben: "art. 916. Solicitada la ejecución el juez librará oficio al encargado del registro de Hipotecas y Propiedades, para saber si hay otros acreedores hipotecarios o terceros adquirentes y con citación de ellos y del deudor ordenará el remate de los inmuebles afectados, nombrando al efecto al martillero que corresponda. Art. 917 La citación ordenada en el artículo precedente se hará por el término de treinta días, por edictos que se publicarán veinte veces en el diario que se designe, con prevención de que si no se paga el crédito con sus intereses y costas -cuyo importe estimado por el juez expresará el edicto- el remate se realizará tres días después de vencido dicho término."

Se agregaban en los casos donde se vendían propiedades ya construidas como condiciones que:

*Hasta tanto la deuda haya sido extinguida el comprador estará obligado a cuidar de la completa conservación de la propiedad y cualquier modificación o ampliación que deseara efectuar en ella será motivo de un acuerdo previo a realizar con el Banco, no obstante efectuar las obras a su costo.

D6- MODO DE EJECUCIÓN DE LOS CUADROS Y GRÁFICOS SOBRE LOS TIPOS INMOBILIARIOS

Los cuadros y gráficos de análisis de los tipos inmobiliarios entre 1900 y 1948 fueron elaborados en base a un relevamiento propio de 240 edificios comprendidos entre la primera ronda de bulevares (Pellegrini y Oroño) de la ciudad de Rosario.

El análisis fue realizado sobre los planos registrados en el *Archivo de Obras Particulares de la Municipalidad de Rosario*. Para evitar incorporar a nuestra base de datos modificaciones registradas con posterioridad al año de construcción contrastamos los archivos con la base de datos del *Inventario del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico de la ciudad de Rosario*¹.

Estas obras fueron catalogadas por año de construcción y según tres categorías edilicias: vivienda individual, vivienda en profundidad y vivienda en altura.

De cada obra se registró:

- el año de construcción,
- la superficie por unidad de vivienda,
- la superficie de los espacios comunes (en los casos de vivienda en profundidad y altura),
- la superficie total del lote,
- la superficie total construida,
- la superficie construida en planta baja,
- el número de unidades habitacionales por lote,
- el número de plantas.

También se identificó el profesional a cargo de la obra (discriminando: ingenieros, arquitectos y otros constructores) y si en el mismo lote coexistían con las viviendas otros usos (comercios, oficinas, etc.).

El asentamiento de estos datos permitió correlacionar ciertos índices edilicios estableciendo para cada caso el:

- Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.): relación entre la superficie construida total en planta baja y la superficie del terreno.
- Factor de Ocupación Total del suelo (F.O.T.): la relación entre la superficie total construida (planta baja y todos los demás niveles) y la superficie del terreno.

A partir de allí se determinaron los valores promedio por décadas que fueron vertidos en los cuadros respectivos.

¹ Ver VVAA. *Inventario del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico de la ciudad de Rosario*, Torrent, H./ Martínez de San Vicente, I. (coord.) CURDIUR y Secretaría de Planeamiento Municipalidad de Rosario, diciembre 1990.

Bibliografía

- Aboy, Rosa, "Arquitectura de la vida doméstica. Familia y vivienda en Buenos Aires, 1910-1950", *Anuario IEHS*, Instituto de Historia. Universidad del Centro de la Provincia de Buenos Aires, Dossier: Historia de la familia en la Argentina del siglo XX, 2009.
- Aboy, Rosa, "El derecho a la vivienda: opiniones y demandas sociales en el primer peronismo", en *Desarrollo Económico*, vol 44, núm. 174, Julio- Septiembre de 2004.
- Aboy, Rosa, "Ellos y nosotros. Fronteras sociales en los años del primer peronismo", *Nuevo Mundo. Mundos Nuevos, Debates*, 2008, URL: <http://nuevomundo.revues.org/index25782.html>.
- Aboy, Rosa, "The Right to a Home: Public Housing in Post War II Buenos Aires", *Journal of Urban History*, vol. 33, núm. 3, Marzo 2007.
- Aboy, Rosa. *Viviendas para el pueblo. Espacio urbano y sociabilidad en el barrio Los Perales. 1946-1955*. Fondo de Cultura Económica, 2005.
- Aboy, Rosa. *Vivir con otros. Una historia de los edificios de departamentos en Buenos Aires, 1920-1960*. Tesis de Doctorado en Historia, Universidad de San Andrés, Buenos Aires, 2007.
- Acosta, Wladimiro. "El método gráfico aplicado al análisis de la planta de la vivienda", *Nuestra Arquitectura*, Buenos Aires, noviembre 1934.
- Acosta, Wladimiro. *Vivienda obrera*. Ed. Colegio libre de Estudios Superiores, Buenos Aires, 1944.
- Acosta, Wladimiro. *Vivienda y ciudad*, Buenos Aires. 1947. (1936)
- Adagio, Noemí. "La vivienda en Rosario entre 1880 y 1930: de la definición tipológica a la sustitución" *Cuadernos del CURDIUR N°47*, FAPyD- UNR, Rosario, 1989.
- Adagio, Noemí. "Profesionalización y enseñanza académica. La formación de los arquitectos en debate (1900-1930)", en *Argumentos. Revista del Doctorado*. Publicación Escuela Posgrado Humanidades y Artes, Dossier a cargo de Ricardo González Leandri, Laborde Editor, Rosario, 2003.
- Adagio, Noemí/ Rosado, José Luis. "Teoría en discusión" en *70 Aniversario de la creación de la carrera de Arquitecto en Rosario*, FAPyD/UNR, 1994.
- Adamovsky, Ezequiel. *Historia de la clase media Argentina. Apogeo y decadencia de una ilusión, 1919-2003*. Ed. Planeta, Buenos Aires, 2009.
- Adorno, Theodor / Morin, Edgar. *La industria cultural. Continuación*. Editorial Galerna, Buenos Aires, 1967.
- Adorno, Theodor/ Horkheimer, Max. *Dialéctica del iluminismo*. Ed. Sudamericana, Bs As. 1988. (Alemania 1947)
- Albertalli, Pía. "Pequeños gigantes. Los rascacielos de Ermete De Lorenzi", en *Documentos de trabajo del Seminario Primeros arquitectos modernos en el cono Sur*, Rosario agosto, 2004.
- Albertalli, Pía/ Cutruneo, Jimena. "Casas de Familia", en *Ermete De Lorenzi. Obra Completa*. Ediciones A&P CURDIUR FAPyD UNR, Rosario, 2007.
- Aliata, Fernando. *La ciudad regular. Arquitectura, programas e instituciones en el Buenos Aires post revolucionario (1821-1835)*. Tesis doctoral, FFyL UBA, 1999.
- Alonso Pereira, José Ramón. *Introducción a la Historia de la Arquitectura. De los orígenes al siglo XXI*. Reverte editor, 2005.

- Althusser, Louis. *Ideología y Aparatos Ideológicos del Estado*, Nueva Visión, Bs. As., 1984.
- Alvarez, Juan. *Historia de Rosario (1869-1939)*. UNL, Rosario, 1981.
- Arendt, Hannah. "La crisis en la cultura, su significado político y social", en *Entre el pasado y el futuro*, Ed. Península, Barcelona, 1996.
- Ariès, Philippe/ Duby, George. *Histoire de la vie privée. Tome V. De la Première Guerre mondiale à nos jours*, Seuil, Paris, 1999.
- Armus, Diego y Hardoy, Jorge "Conventillos, ranchos y casa propia en el mundo urbano del novecientos", en Armus, D. (comp.), *Mundo urbano y cultura popular*, Buenos Aires, Sudamericana, 1990, pp.153- 193.
- Avalos, Iñaki. *La buena vida. Visita guiada a las casas de la modernidad*, Ed. Gustavo Gili, Barcelona, 2000.
- Baliero, Horacio y otros, "Del conventillo al conjunto habitacional", en AA.VV., *Documentos para la historia de la arquitectura argentina*, Buenos Aires, Ed. Summa, 1978
- Ballent Anahí y Gorelik Adrián. "País urbano o país rural: la modernización territorial y su crisis" en *Nueva Historia Argentina*, Tomo 7, ed. Sudamericana, Buenos Aires, 2001.
- Ballent, Anahí. "La Iglesia y la vivienda popular. La Gran Colecta Nacional de 1919", en Diego Armus (comp.), *Mundo urbano y cultura popular*, Buenos Aires, 1990.
- Ballent, Anahí. "Country life: los nuevos paraísos, su historia y sus profetas" en *Revista Block "Naturaleza" N°2*, Universidad Torcuato Di Tella, Buenos Aires, mayo 1998.
- Ballent, Anahí. "Cultura política y ciudad: Buenos Aires durante el peronismo, 1946-55", en *Actas Congreso. XXI International Congress Latin American Association. Latin American Association (LASA)*, Chicago, 1998.
- Ballent, Anahí. "Estado, acciones públicas y ámbito privado en la construcción de políticas estatales". *Actas Jornada XIII Jornadas de Historia Económica*, Mendoza, 2002.
- Ballent, Anahi. "La 'casa para todos': grandeza y miseria de la vivienda masiva." en *Historia de la vida privada en la Argentina. La Argentina entre multitudes y soledades. De los años treinta a la actualidad*. Tomo 3. Taurus, Buenos Aires, 1999.
- Ballent, Anahí. "Las obras públicas en la década del treinta." En *Actas Taller Ciencia, estado y Sociedad. Bases científicas de las políticas públicas en la Argentina. Siglos XIX y XX*. Instituto de Estudios Históricos y Sociales, Universidad Nacional del Centro, Tandil, 1999.
- Ballent, Anahí. "Un hogar para cada familia: cada familia en su hogar". Notas sobre política y arquitectura de viviendas en Argentina, 1880-1945." En *Actas del Seminario sobre Población y Sociedad en América Latina*. GREDES - Universidad Nacional de Salta, 2000.
- Ballent, Anahi. *Las huellas de la política. Vivienda, ciudad, peronismo en Buenos Aires, 1943-1955*. ed. De la Universidad de Quilmes/ Prometeo 3010, Buenos Aires, 2005.
- Banham, Reyner. *Teoría y Diseño en la era de la máquina*, Nueva Visión, Buenos Aires, 1977. (Londres 1960)
- Benedetto Gravagnuolo, *Historia del Urbanismo en Europa 1750-1960*, Madrid; ed. Akal, 1998.
- Benjamin, Walter. "Paris capital del siglo XIX", en *Obras Maestras del pensamiento contemporáneo*, Ed. Planeta, Barcelona, 1986. (Alemania 1927-35)
- Berardi, Mario, *La vida imaginada, Vida cotidiana y cine argentino 1933-1970*, Buenos Aires, Ediciones del Jilguero, 2006
- Bonnier, Louis. "De L' urbanisme", en Louis Gautier, "Exposition de la cité reconstituée, esthétique et hygiène". Rapport general, Paris, Association générale de hygiénistes et techniciens municipaux, 1917. en Susanna Magri. *La cité ingénieur du social*.

- Borda, Guillermo. *Manual de derechos reales*. Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 2003.
- Bourd , Guy, Buenos Aires: *Urbanizaci3n e inmigraci3n*, Buenos Aires, Huemul, 1977.
- Bourdieu, Pierre, *Razones prácticas. Sobre la teoría de la acci3n*, Buenos Aires, Anagrama, 1997.
- Bourdieu, Pierre, *Las estructuras sociales de la economía*. Manantial, Buenos Aires, 2005.
- Bourdieu, Pierre. *La distinci3n. Criterio y bases sociales del gusto*. Taurus, Madrid, 2000.
- Bragagnolo, Ebe / Perez, Cristina (coord.) "Micheletti: Arquitectura, familia y empresa" en *Actas 2  Jornadas de Historia de Rosario*, Julio, 2005.
- Bragos, Oscar. "El museo Social Argentino y la formaci3n y difusi3n de las ideas del urbanismo." en *Ponencia al Seminario Internacional Itamontes*, septiembre 1993.
- Bragos, Oscar. "La prensa y los problemas urbanos", en *Cuadernos del CURDIUR N  58*.
- Bragos, Oscar. "Mercado inmobiliario y transformaciones edilicias", en *Cuaderno N 54 del CURDIUR*, FAPyD UNR, Rosario, 1981.
- Buck-Morss, Susan. *Origen de la dialéctica negativa*, Siglo XXI, México, 1981.
- Burnett, John, *A Social History of Housing 1815- 1970*, Cambridge, Cambridge University Press, 1978.
- Caballero, Adrián. "Rosario propuesta para un reconocimiento de su estructura econ3mica, social y urbana." *Revista SUMMA N  28*, Buenos Aires, agosto 1970.
- Cabestan, Jean François / Rabreau, Daniel. *La Conqu te du plain-pied: l'immeuble   Paris au XVIIIe siècle*. Picard, Paris, 2004.
- Caride, Horacio Eduardo. "La casa propia: el caso del chalet. Notas en las revistas populares de Buenos Aires durante la década infame" en *Revista DANA 31/32*, Resistencia, Chaco, 1992.
- Castillo Castillo, José, "El hogar, un estilo de vida", en *Espéculo. Revista de Estudios Literarios*, núm. 2, 1996.
- Cattaneo, Daniela / Cutruneo, Jimena Paula. "Fascículo N  1 Arquitectura Moderna y Contemporánea en Argentina: "Casa Victorio De Lorenzi, 1928-1929"" en *Revista BIO N 297* julio-agosto '05, Rosario. 2005.
- Cattaneo, Daniela / Cutruneo, Jimena Paula. "Fascículo N  2 Arquitectura Moderna y Contemporánea en Argentina: "Casa del Teatro, 1927"" en *Revista BIO N 298* septiembre-octubre '05, Rosario. 2005.
- Cattaneo, Daniela / Cutruneo, Jimena Paula. "Fascículo N  3 Arquitectura Moderna y Contemporánea en Argentina: "La comercial de Rosario, 1939-1940"" en *Revista BIO N 299* noviembre-diciembre '05, Rosario. 2005.
- Cattaneo, Daniela / Cutruneo, Jimena Paula. "Fascículo N  5 Arquitectura Moderna y Contemporánea en Argentina: "Cine Gran Rex, 1937"" en *Revista BIO N 301* marzo-abril '06, Rosario. 2006.
- Cattaneo, Daniela / Cutruneo, Jimena Paula. "Fascículo N  6 Arquitectura Moderna y Contemporánea en Argentina: "Casa del Puente, 1943-1945"" en *Revista BIO N 302* mayo-junio '06, Rosario. 2006.
- Cattaneo, Daniela y Cutruneo, Jimena. "Suplemento Arquitectura Moderna y Contemporánea en Argentina - N  19: Edificio De Lorenzi, Gilardoni y Cía., 1927", en *Revista BIO N  307*. Rosario, agosto/ septiembre de 2008.
- Cattaneo, Daniela y Cutruneo, Jimena. "Suplemento Arquitectura Moderna y Contemporánea en Argentina - N  18: Tienda La Favorita, Rosario, 1926-1929", en *Revista BIO N  306*. Rosario, junio/ julio de 2008.
- Cattaneo, Daniela y Cutruneo, Jimena. "Suplemento Arquitectura Moderna y Contemporánea en Argentina - N  17: Casas para el Banco Edificador Rosarino, 1924-1929", en *Revista BIO N  305*. Rosario, abril/ mayo de 2008.

- Cattaneo, Daniela y Cutruneo, Jimena. "Suplemento Arquitectura Moderna y Contemporánea en Argentina - Nº 15: Edificio de Renta Tucumán y Pte. Roca, 1941", en *Revista BIO* Nº 311. Rosario, Diciembre 2007/ enero de 2008.
- Cattaneo, Daniela, Cutruneo, Jimena. "El espacio como extensión. Reflexiones en torno al Tercer rappel", en *Una cosa de vanguardia. Hacia una Arquitectura*. Ana María Rigotti/ Silvia Pampinella (comp.), Ediciones A&P, LHU-CURDIUR, Rosario, 2009.
- Cattaneo, Daniela. "Presentación y representación de la industria en la Obra de Ermete De Lorenzi (1935-1950)" en *Documentos de Trabajo, Seminario "Primeros arquitectos modernos en el cono Sur*. Fondo Documental De Lorenzi – Laboratorio de Historia Urbana del CURDIUR. UNR. Rosario, 2004.
- Cattaneo, Daniela/ Pampinella, Silvia. "La empresa en la ciudad" en *Ermete De Lorenzi. Obra completa*. Ed. A&P/ Laboratorio de Historia Urbana CURDIUR- FAPyD UNR. Rosario, 2007.
- Cirvini, Silvia Augusta. *Nosotros los arquitectos. Campo disciplinar y profesión en la Argentina moderna*, Mendoza; Zeta editores, 2004.
- Collins Cromley, Elizabeth, *Alone Together. A History of New York's Early Apartments, Ithaca & New York*, Cornell University Press, 1990.
- Colomina, Beatriz. "The split wall: Domestic voyeurism", en *La sexualidad y el Espacio*. Architectural Press, Nueva York: Princeton, 1992.
- Correa, Alejandra, "El hogar, dulce hogar, porteño y de clase media (1860- 1950)", *Todo es Historia*, núm, 320, 1994.
- Cosse, Isabella, "Relaciones de pareja a mediados de siglo en las representaciones de la radio porteña: entre sueños románticos y visos de realidad", en *Estudios Sociológicos*, Vol. XXIV, núm. 73, enero – abril, 2007.
- Cosse, Isabella, "Introducción" al Dossier: Historia de la familia en la Argentina del siglo XX, en *Anuario IEHS*, núm. 23, Instituto de Historia. Universidad del Centro de la Provincia de Buenos Aires, 2009.
- Cutruneo, Jimena Paula. "Cantidad, calidad e innovación. La salida al mercado de viviendas de Hernández Largaía y Newton. 1924-1948.", en Publicación *XIIº Jornadas Interescuelas y/o Departamentos de Historia*, UNCo, Bariloche, octubre de 2009.
- Cutruneo, Jimena Paula. "Dialéctica en las viviendas mercancías.", en *Dossier Digital de Argumentos. La revista del Doctorado, Año 2 Nº 2*, FHya, UNR. Ed. Laborde. Diciembre 2006.
- Cutruneo, Jimena Paula. "El tema de la razón. Un recorrido tri-angular.", mimeo, FAPyD, UNR, 2005.
- Cutruneo, Jimena Paula. "Estrategias de intervención sobre el mercado de viviendas en la obra de los arquitectos Gerbino, Schwarz y Ocampo 1921-1943.", en Publicación *3º Congreso Regional de Historia e Historiografía*, FHycs. De la UNL, Santa Fe, mayo de 2009.
- Cutruneo, Jimena Paula. "Haz lo que yo digo...el manual del arquitecto.", mimeo, informe "Beca de Promoción en Investigación para Estudiantes de Grado", FAPyD, UNR, marzo 2004.
- Cutruneo, Jimena Paula. "La idea de progreso en el debate sobre la vivienda en Argentina en las primeras décadas del s.xx.", publicación *8º jornadas rosarinas de antropología sociocultural "Memoria y olvido. Viejos problemas y nuevos desafíos para las ciencias antropológicas"*, UNR, Rosario, octubre 2006.
- Cutruneo, Jimena Paula. "La incorporación de los arquitectos como actor fundamental del mercado inmobiliario de viviendas. Rosario 1920-1948.", en Publicación *Jornadas Arquitectura Investiga 2009*, FAPyD. De la UNR, Rosario, octubre de 2009.
- Cutruneo, Jimena Paula. "La influencia de Guadet en la redefinición tipológica de la vivienda. 1920-1948.", en Publicación *Seminario internacional La Biblioteca de la Arquitectura Moderna*, FAPyD, UNR, Rosario, noviembre de 2009.

- Cutruneo, Jimena Paula. "Las revistas, manuales para el mercado.", mimeo, informe "Beca de Promoción en Investigación para Estudiantes de Grado", FAPyD, UNR, marzo 2004.
- Cutruneo, Jimena Paula. "Los arquitectos y el mercado de viviendas. Posturas y debates acerca de la especulación. (Argentina 1920-1943)", *Revista de Historia Bonaerense AÑO XIV N° 33*. Instituto de Archivo Histórico Municipal de Morón. Buenos Aires, 2008.
- Cutruneo, Jimena Paula. "Los arquitectos y la vivienda mercancía. Posturas y debates acerca de la especulación. (Argentina 1920-1943)", en Publicación *9º jornadas rosarinas de antropología sociocultural "Reconocimiento y encubrimiento en las políticas neoliberales. Debates sobre la diversidad cultural y la desigualdad social"*, UNR, Rosario, octubre 2007.
- Cutruneo, Jimena Paula. "Mercado de viviendas y arquitectos. Rosario 1920-1948.", en Publicación *Vº Jornadas Nacionales Espacio, Memoria e Identidad*, FHya UNR, Rosario, octubre 2008.
- Cutruneo, Jimena Paula. "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*, FHya, UNR, Rosario, noviembre de 2009.
- Cutruneo, Jimena Paula. "Viviendas para el mercado", en: *Ermete De Lorenzi. Obra completa*. Ed. A&P/ Laboratorio de Historia Urbana CURDIUR- FAPyD UNR. Rosario, 2007.
- Cutruneo, Jimena Paula. La vivienda especulativa en la obra de Ermete De Lorenzi (1930-1945). Publicación de ponencia en *Documentos de Trabajo, Seminario "Primeros arquitectos modernos en el cono Sur"*. Fondo Documental De Lorenzi – Laboratorio de Historia Urbana del CURDIUR. UNR. Rosario, 2004.
- David Harvey, *Urbanismo y desigualdad social*, México; Siglo XXI, 1977.
- De Certeau, Michel *La invención de lo cotidiano, T.1: Artes de hacer*, México; Editorial Universidad Iberoamericana, 1996.
- De Certeau, Michel, L. Girard y P. Mayol, *La invención de lo cotidiano, T. 2: Habitar, cocinar*, México, Universidad Iberoamericana, 1999.
- De Gregorio, Roberto. *La casa criolla, popularmente llamada la casa chorizo*. Ed. Nobuko, Buenos Aires, 2006.
- De Marco, Miguel Ángel (h). *Revista Institucional de la Bolsa Comercio de Rosario N° 1505*, Año XCVIII, 1 de agosto 2008.
- Díaz de Kóbila, Esther. *El sujeto y la verdad I*, Laborde editor, Rosario, 2003.
- Díaz de Kóbila, Esther. *El sujeto y la verdad II*, Laborde editor, Rosario, 2003.
- Diez, Fernando, *Buenos Aires y algunas constantes en las transformaciones urbanas, Buenos Aires*, Ed. De Belgrano, 1996.
- Douglas, Klegon. *The sociology of professions. An emerging perspective*, en *Sociology of work and occupation* 5, 1978. en Serrano, Sol. *Universidad y Nación. Chile en el siglo XIX*. Ed. Universitaria, 1994.
- Eleb- Vidal, Monique, "La frontière mouvante entre vie privé et vie publique dans la maison", en J. C. Kauffmann (dir.), *Faire ou faire- faire? Famille et services*, Paris, Parenthèses, 1992.
- Eleb- Vidal, Monique, Chatelet Anne Marie y Mandoul, Thierry, *Penser l' habité. Le logement en questions, Paris*, Pierre Mardaga éditeur, 1988.
- Eleb-Vidal, Monique y Dabarre- Blanchard, Anne *Architectures de la vie privée. Maisons et mentalités XVIIº-XIXº siècles*. Bruselas; Archives d'architecture moderne, 1989.

- Elias, Norbert, *La sociedad cortesana*, México, Fondo de Cultura Económica, 1996 (Darmstadt, 1969)
- Elias, Norbert. *El proceso de la civilización. Investigaciones sociogenéticas y psicogenéticas* (1977), Buenos Aires; Fondo de Cultura Económica, 1993.
- Emil Kaufmann. *Architecture in the age of reason: baroque and postbaroque in England, Italy, and France*, Harvard University Press, 1955.
- Engels, F. Artículos publicados en el periódico Volkstaat entre 1872 y 1873, luego recogidos en el pequeño volumen Zur Wohnungsfrage de 1887.
- Epron, Jean Pierre. *Comprendre l'éclecticisme*, Ed. Norma, París 1997.
- Falcón, Ricardo; Stanley, Myriam. *La Historia de Rosario. Economía y Sociedad. Tomo I*. Ed. Homo Sapiens, Rosario, 2001.
- Fanelli, Giovanni/ Gargiani, Roberto. *Storia dell' architettura contemporanea. Spazio, struttura, involucro*. Laterza editori, Roma, 1998.
- Ferdinand de Trazegnies, "La transformación del Derecho de Propiedad", *Revista de Derecho* N°33, Lima; 1973.
- Fernández, Sandra/ Videla, Oscar (comp.) *Ciudad oblicua. Aproximaciones a temas e intérpretes de la entreguerra rosarina*, Quinta Pata & Camino Editores, Rosario, 2009.
- Floriani, Héctor. "Orígenes y desarrollo de la estructura urbana del Barrio Refinería de la ciudad de Rosario" *Cuadernos del CURDIUR N° 24*, FAPyD-UNR, Rosario, 1985.
- Floriani, Héctor. "Tipología edificatoria del Barrio Refinería de la ciudad de Rosario" *Cuadernos del CURDIUR N° 25*, FAPyD-UNR, Rosario, 1985.
- Folin, Marino. "La ciudad del capital", en *La ciudad del capital y otros escritos*, Ed. Gili, México, 1977.
- Foucault, Michel. "Historia de la sexualidad", "Nietzsche, la genealogía, la historia" y "El juego de Michel Foucault", en *El discurso del poder*, Buenos Aires; Folios Ediciones, 1985.
- Francescutti Pablo. *Historia del futuro. Una panorámica de los métodos utilizados para medir el porvenir*. Alianza editorial, Madrid ,2003.
- Francescutti, Pablo. "Cine de ciencia ficción como máquina del tiempo" *Anuario del departamento de Ciencias de la Comunicación*, año 1996/97- volumen 2, UNR editora, escuela de Comunicación Social, Facultad de Ciencia Política y Relaciones Internacionales, Universidad Nacional de Rosario, 1997.
- Frey, Jean Pierre. *La ville industrielle et ses urbanités. La distinction ouvriers/ employés Le Creusot 1870-1930*. ed. Pierre Mardaga, Bruxelles, 1986.
- Giddens, Anthony, *La transformación de la intimidad. Sexualidad, amor y erotismo en las sociedades modernas*, Madrid, Cátedra, 1995.
- Girbl- Blanca, Noemí M. (coord.) *Estado, Sociedad y economía en la Argentina (1930-1997)*, UNQ editorial, Buenos Aires, 2004.
- Godelier, Maurice. *Antropología y economía*. Ed. Anagrama, Barcelona, 1974.
- Goffman, Erving. *Internados*, Buenos Aires, 2ª edición, Amorrortu, 1972.
- Gössel, Peter/ Leuthäuser – Benedikt, Gabriel. *Arquitectura del siglo XX*, Taschen, España, 1997.
- Grandinetti, Pierluigi *La cuestión tipológica en la composición arquitectónica*, Traducción: Silvia Rumieri, mimeo.
- Guerrand, Roger- Henri, "Espacios privados", en P. Ariés y G. Duby (dirs.), *Historia de la vida privada. Tomo IV: De la Revolución Francesa a la Primera Guerra Mundial*, Madrid, Taurus, 2001.

- Gutierrez, Leandro y Romero, Luis Alberto, *Sectores populares. Cultura y política. Buenos Aires en la entreguerra*, Buenos Aires, Sudamericana, 1995.
- Gutierrez, Ramón. *Alberto Prebisch. Una vanguardia con tradición*, Fundación CEDODAL, Buenos Aires, 1999.
- Gutierrez, Ramón. *Arquitectura y urbanismo en Iberoamérica*. Ed. Cátedra, Madrid, 1983.
- Gutierrez, Ramón/ Gutman, Margarita. *Vivienda. Ideas y Contradicciones (1916-1956)*, Ed. Del Instituto Argentino de Investigaciones de Historia de la Arquitectura y del Urbanismo, Buenos Aires, 1988.
- Handlin, David, *The American Home. Architecture and Society, 1815- 1915*, Boston, Little, Brown & Co., 1979.
- Hardoy, Jorge E. "La vivienda obrera en una ciudad en expansión. Rosario entre 1858 y 1910", en *Cultura Urbana Latinoamericana*, CLACSO, Buenos Aires, 1985.
- Harris, Richard, "The End Justified the Means: Boarding and Rooming in a City of Homes, 1890- 1951", *Journal of Social History*, vol. 26. núm 2, Winter 1992.
- Hayden, Dolores, *The Grand Domestic Revolution: A History of Feminist Designs for American Homes, Neighborhoods and Cities*, Cambridge, MIT Press, 1981.
- Hegel, G.W.F. *Fenomenología del espíritu*. Fondo de cultura económica, México, 1966.
- Hoffman Philip, Postel –Vinay Gilles, Rosenthal Jean-Laurent, *Des Marchés sans prix. Une économie politique du crédit de Paris, 1660-1870*, Paris, Ed. De l'ÉHÉSS, 2001.
- Horkheimer, Max. *Teoría crítica*, Amorrortu, Buenos Aires, 1974.
- Iglesia, Rafael, "La vivienda opulenta en Buenos Aires 1880-1900. Hechos y testimonios", *Summa*, núm. 211, 1985.
- Iglesia, Rafael. "El 29: espejo de la arquitectura" en *Nuestra arquitectura*, Buenos Aires, 1980.
- Indovina, Francesco. "La producción de viviendas en el proceso económico", en *Bollettino dell'economia pubblica*, CIRIEC Nº17, 1970.
- Johns, Michael, Moment of Grace. *The American City in the 1950s, Berkeley & Los Angeles*, University of California Press, 2003.
- Katzenstein, Ernesto, "Algo más sobre los treinta", *Revista de Arquitectura*, núm. 144, SCA, Buenos Aires, noviembre 1989.
- Korn, Francis, "Vida cotidiana, pública y privada (1870-1914)", en *Academia Nacional de la Historia, Nueva Historia de la Nación Argentina*, Buenos Aires, Planeta, 2001.
- Korn, Francis, *Buenos Aires. Mundos particulares (1870- 1895-1914-1945)*, Buenos Aires, Sudamericana, 2004.
- Korn, Francis, *Buenos Aires: Los huéspedes del '20*, Buenos Aires, Grupo Editor Latinoamericano, 1989.
- Korn, Francis/de la Torre, Lidia, "La vivienda en Buenos Aires. 1887- 1914", *Desarrollo Económico*, Vol. 25, Nº 98 (julio- septiembre 1985).
- Koselleck, Reinhart. *Futuro pasado. Para una semántica de los tiempos históricos*. Ed. Piados, Barcelona, 1993.
- Kurczyn, Sergio. "Probabilidad, incertidumbre y especulación en Keynes: evolución y actualidad", *Revista Economía teoría y práctica*. Nueva Época Nº 8, Septiembre 1997. <http://sala.clacso.org.ar> (28/09/2008)
- Lanciotti, Norma S. "El pequeño y mediano empresario inmobiliario en las ciudades argentinas: Organización y prácticas de negocios, 1870-1914." *Publicación del XIV International Economic History Congress*, Helsinki, Finland, August 2006.
- Lanciotti, Norma S. "Mercado Inmobiliario en Rosario: inversores, empresas y empresarios en la expansión urbana de entre siglos, 1880-1914." *Publicación de las Séptimas*

Jornadas "Investigaciones en la Facultad" de Cs. Económicas y Estadística, Octubre 2002.

- Lanciotti, Norma S. *De rentistas a empresarios. Inversión inmobiliaria y urbanización en la pampa argentina. Rosario, 1880/1914*, Universidad Nacional del Litoral, 2009.
- Lanciotti, Norma, "La movilidad espacial de los inmigrantes en las ciudades portuarias argentinas. El caso de Rosario, 1880- 1914", en *Estudios Migratorios Latinoamericanos*, Año 17, núm. 51, Agosto 2003.
- Lanciotti, Norma. *Mercado Inmobiliario en Rosario (1885-1914). Racionalidad Empresarial y configuración del espacio urbano*, Tesis Doctoral, FHyA UNR, CONICET, 2004.
- Larrañaga, María Isabel y Petrina, Alberto, "Allá lejos y hace tiempo: la vivienda de un Proyecto Nacional", en *Arquitectura y Comunidad Nacional*, núm. 4, s/l, s/f.
- Larrañaga, María Isabel, "La arquitectura 'racional' no ortodoxa en Buenos Aires: 1930-1940, *Revista de Arquitectura*, núm. 143, 1988.
- Le Goff, Jacques, "Las mentalidades. Una historia ambigua", en J. Le Goff y P. Nora (eds.), *Hacer la Historia*, Barcelona, Laia, 1980.
- Lerner, D./ Coleman, J./ Dore, R. *Enciclopedia Internacional de las Ciencias Sociales*, Vol 7, David Sills (dir.), Ed. Aguilar, Bilbao, 1975.
- Liernur, J. Francisco. "Buenos Aires: la estrategia de la casa autoconstruida". En *Sectores populares y vida urbana*. CLACSO. Buenos Aires. 1984
- Liernur, J. Francisco. "Casas y jardines. La construcción del dispositivo doméstico moderno (1870- 1930)" en *Historia de la vida privada en la Argentina. La Argentina plural: 1870-1930*. tomo 2. Taurus, Buenos Aires, 1999.
- Liernur, Jorge F. Liernur, Jorge F. "Arquitectura en la Argentina Moderna". *Materiales del departamento de análisis crítico e histórico*, N° 2. Buenos Aires, 1982.
- Liernur, Jorge Francisco, "Consideraciones sobre la formación y transformación de la vivienda moderna", en C. Altamirano (ed.), *La Argentina del siglo XX*, Buenos Aires, Ariel- UNQ, 1999.
- Liernur, Jorge Francisco, "El discreto encanto de nuestra arquitectura 1930- 1960", *SUMMA*, núm. 223, 1986.
- Liernur, Jorge Francisco, "Rascacielos de Buenos Aires", *Nuestra Arquitectura*, núm. 511, 1980.
- Liernur, Jorge Francisco. *Arquitectura en la Argentina del S. XX. La construcción de la modernidad*. Fondo Nacional de las Artes. 2ª edición, Buenos Aires, 2008.
- Liernur, Jorge Francisco/ Pschepiurca, Pablo. *La red Austral. Obras y proyectos de Le Corbusier y sus discípulos en la Argentina (1924-1965)*, UNQ Prometeo, Buenos Aires, 2008.
- Liernur, Jorge/ Silvestri, Graciela, *El umbral de la metrópolis. Transformaciones técnicas y cultura en la modernización de Buenos Aires. (1870- 1930)*, Buenos Aires, Sudamericana, 1993.
- Losada, Leandro, *La alta sociedad en la Buenos Aires de la Belle Epoque*, Buenos Aires, Siglo XXI, 2008.
- Luhman, N. *El futuro no puede empezar*, en Ramos, Tiempo y Sociedad, 1992.
- Lukacs, Georg. *Historia y conciencia de clase*, Sarpe, Madrid, 1985.
- Magri, Susanna. "Aménager la 'cité'. La conception de l'habitat populaire des réformateurs sociaux et des grands industriels en France 1900-1925", in *Villes réfléchies, Dossier des Séminaires Techniques, Territoires et Société N° 11-12*, Ministère de l'Équipement, mars 1990.
- Magri, Susanna. "La cité ingénieur du social. La réforme de l' habitat populaire à l' aube de l' état providence". Les rapports sociaux et leurs enjeux CSU, 1990.

- Marcel Planiol/ George Ripert, *Traité Pratique de Droit Civil Français N° 3. T III*, Paris; Librairie Generale de Droit et de Jurisprudence, 1926.
- Marcus, Sharon, *Apartment Stories. City and Home in Nineteenth Century Paris and London*, Berkeley & Los Angeles, University of California Press, 1999.
- Marcuse, Herbert. *El hombre unidimensional. Ensayo sobre la ideología de la sociedad industrial avanzada*, Planeta- De Agostini, Barcelona, 1985.
- Marx, K. *El Capital*, Fondo de cultura económica, Tomo I, México, 1966.
- Marx, K. *Líneas fundamentales de la crítica de la economía política*, primera mitad. Ed. Arandú, Buenos Aires, 1968. (manuscritos de 1844).
- Massey, Doreen, *Space, Place and Gender*, Minneapolis, University of Minnesota Press, 1994.
- Merton/ West/ Jahoda/ Servin. *Sociología de la vivienda*, Ed. Paidos, Buenos Aires, 1963.
- Molina y Vedia, Juan y Schere, Rolando H. *F. H. Bereterbide arq.*, Ediciones Colihue, Buenos Aires, 1997.
- Morin, E. "Crisis de los paradigmas según Morin, Ahora las ciencias complejas" (entrevista) en *Página/12*, (suplemento FUTURO) Sábado 3 de abril de 1993.
- Morin, E. *El método III, el conocimiento del conocimiento*, libro primero, Antropología del conocimiento, traducción de Ana Sánchez, cátedra teorema. S/D.
- Morris, Jan, *Manhattan 45*, Baltimore & London, John Hopkins University Press, 1998.
- Moya, José C., *Primos y extranjeros. La inmigración española en Buenos Aires, 1850-1930.*, Buenos Aires, Emecé, 2004.
- Nari, Marcela, "Del conventillo a la casita propia. Vivienda y reproducción en la ciudad de Buenos Aires, 1880- 1920" en *Pensar Buenos Aires, Actas de las X Jornadas de Historia de la Ciudad de Buenos Aires*, septiembre de 1993, Buenos Aires, Talleres Gráficos del Honorable Concejo Deliberante, 1994.
- Nari, Marcela, *Las Políticas de la maternidad y maternalismo político. Buenos Aires (1890-1940)*, Buenos Aires, Biblos, 2004.
- Neale, Walter C. "El mercado en la teoría y la historia", s/d.
- Neiburg, Federico/ Plotkin Mariano. *Intelectuales y Expertos. La construcción del conocimiento social en la Argentina*. Paidós, Buenos Aires, 2004.
- Neufert, Ernst. *Arte de proyectar en arquitectura*, Ed. Gustavo Gili, Barcelona, 1997. (1936)
- Noejovich, Hector. "Reflexiones sobre la Propiedad" en versión digital s/d.
- Norbert Elias, *El proceso de la civilización. Investigaciones sociogenéticas y psicogenéticas* (1977), Buenos Aires; Fondo de Cultura Económica, 1993.
- Norbert Elias, *La sociedad Cortesana*, México; Fondo de Cultura Económica, 1996. (1969)
- Novick, Alicia. "La ciudad como arquitectura: La cité Azucarera de 1924". En *Alberto Prebisch, Una vanguardia con tradición*. Fundación CEDODAL, Bs. As. 1999.
- Novick, Alicia. "Los instrumentos legales del urbanismo moderno Reglamento de edificación para Buenos Aires" en C. Mazza (ed.) *La ciudad de papel. Análisis histórico de normativas y planes urbanos para la ciudad de Mar del Plata, 1885-1975*, FAUD, Mar del Plata, 1997.
- Ortiz, Federico y otros, *La arquitectura del liberalismo*, Buenos Aires, Sudamericana, 1968.
- Ortiz, Renato, *Modernidad y espacio*, Buenos Aires, Grupo Editorial Norma, 2000.
- Pampinella, Silvia. "Las casas para el Banco Edificador Rosarino 1924-1929", en *Revista PREVER N° 8*, Rosario, diciembre 1983.
- Pampinella, Silvia. *El lugar del oeste y la operación Canals-Palacio de Justicia: formación arquitectónica y transformación urbana, Rosario, 1888-1892*. Rosario, mimeo. 1991.

- Payne, Michael. *Diccionario de Teoría crítica y estudios culturales*. Ed. Paidós, Buenos Aires, 2002.
- Perkin, Harold. *The Rise of Professional Society, England since 1880*, s/d, Londres, 1989.
- Perrot, Michelle y Guerrand, Roger- Henri, "Escenas y lugares", en P. Ariès y G. Duby, (dirs.), *Historie de la vie privée, Tomo 4: De la Revolution á la Grand Guerre*, París, Ed. du Seuil, 1987.
- Perrot, Michelle, *Mujeres en la ciudad*, Santiago de Chile, Editorial Andrés Bello, 1997.
- Petronio, Graciela/ Salgado, Marcelo/ Viu, Daniel. *Vivienda Financiada por el Estado en Rosario, 1928-1988*. EPEV CURDIUR, FAPyD – UNR. Rosario, 1991.
- Pla, Alberto (coord.). *Rosario en la Historia (de 1930 a nuestros días)*, UNR editora, Rosario, 2000.
- Plotkin Mariano. *Intelectuales y Expertos. La construcción del conocimiento social en la Argentina*. Paidós, Buenos Aires, 2004.
- Podalsky, Laura, *Specular City. Transforming Culture, Consumption, and Space in Buenos Aires, 1955- 1973*, Philadelphia, Temple University Press, 2004.
- Prost, Antoine, "Fronteras y espacios de lo privado" en Ariès y Duby (dirs.), *Historia de la vida Privada, Tomo 5, De la Primera Guerra Mundial hasta nuestros días*, Madrid, Taurus- Santillana, 2001.
- Pujol, Sergio, *La década rebelde. Los años 60 en la Argentina*, Buenos Aires, Emecé, 2002.
- Purdy, Sean/ Kwak, Nancy H., "New Perspectives on Public Housing Histories in the Americas", *Journal of Urban History*, vol. 33, núm. 3, Marzo 2007.
- Quaroni, Luduvico *Proyectar un edificio. Ocho lecciones de arquitectura*, Xarait Ediciones, Madrid, España, 1980.
- Radovanovic, Elisa, "Vivir en Buenos Aires: de la casa al edificio de renta", en E. Radovanovic (comp.), *Italianos en la arquitectura argentina*, Buenos Aires, CEDODAL, 2004.
- Ramos, Jorge, "La habitación popular urbana en Buenos Aires, 1880- 1945. La mirada tipológica", en *Buenos Aires, Crítica, núm. 91*, Instituto de Arte Americano e Investigaciones Estéticas Mario J. Buschiazzi, UBA, 1999.
- Rigotti, A. M. "Recuperando el río", *A & P N°10*, 1995.
- Rigotti, Ana María "Il piano regolatore di Rosario. Fra la riforma cívica e l'autonomía professionale" en *Storia Urbana N°78*, Milano, F. Angeli, 1997.
- Rigotti, Ana María "Un plan de estudios para la carrera de arquitectura", en *Ermete De Lorenzi, Ideas, Lecturas, Obras, Inventos*. A.M. Rigotti (Comp.) y editor, FAPyD, UNR, Rosario, 2003.
- Rigotti, Ana María. "Los procesos de conformación y expansión urbana", en *La Historia de Rosario, Tomo I Economía y Sociedad*, Homo sapiens, Rosario, 2001.
- Rigotti, Ana María. "Los usos de la ciencia. El expediente urbano en los primeros planes argentinos" en *Anais do IV Seminário de Historia da Cidade e do Urbanismo*. Prourb UFRJ, . Vol. I (53-76), 1997.
- Rigotti, Ana María. "Volúmenes en el espacio: ensayos de un nuevo escenario público". *Documentos de trabajo del Seminario Primeros arquitectos modernos en el cono Sur*, Rosario, agosto 2004.
- Rigotti, Ana María. *De la usina al caldero, el pensamiento reformador en un municipio en transición. Rosario 1915 / 1933*. Ponencia, Seminario Internacional Las políticas urbanas modernas. La cuestión de los orígenes". ippur/ufjrj csu/ cnrs pir Ville. Río de Janeiro, 1994.

- Rigotti, Ana María. *Las invenciones del urbanismo en Argentina (1900-1960). Inestabilidad de sus representaciones científicas y dificultades para su profesionalización*. Tesis de doctorado, FAPyD, UNR, noviembre 2003.
- Rigotti, Ana María. *Mirando al río, creciendo hacia el río. Rosario 1925/1940*, inédito. Rosario, Informe Final del proyecto "Rosario y el río. La Construcción del paisaje costero 1853 / 1940" PIA SCyT UNR bajo la dirección de A. M. Rigotti (Res. 240/92), 1993.
- Rigotti, Ana María. *Municipio y Vivienda. La vivienda del Trabajador. Rosario 1923/1948*. Tesis de Maestría FLACSO. CURDIUR, FAPyD /UNR., Rosario, 1996.
- Rofman, Alejandro/ Romero, Luis A. *Sistema socioeconómico y estructura regional en la Argentina*, Amorrortu editores, Buenos Aires, 1973.
- Romero, José Luis, *Latinoamérica. Las ciudades y las ideas*. Buenos Aires, Siglo XXI, 2001.
- Romero, Luis Alberto. *Breve Historia contemporánea de la Argentina. 1916/ 1999*. Fondo de Cultura Económica, Buenos Aires, 2001.
- Rybczinsky, Witold, *Home. A short history of an idea*, New York, Penguin Books, 1986.
- Sarlo, Beatriz, *Una modernidad periférica: Buenos Aires 1920 y 1930*, Buenos Aires, Nueva Visión, 1988.
- Sarlo, Beatriz. *La imaginación técnica. Sueños modernos de la cultura Argentina*. Ed. Nueva Visión, Buenos Aires, 1997.
- Schere, Rolando, *Pasajes*, Buenos Aires, Colihue, 1998.
- Schteingart, Martha y otros, "Las políticas de vivienda de los gobiernos populares para el área de Buenos Aires", *Summa*, núm. 71, enero de 1974.
- Scobie, James, *Buenos Aires, del centro a los barrios*, Buenos Aires, Solar- Hachette, 1977.
- Serrano, Sol. *Universidad y Nación. Chile en el siglo XIX*. Ed. Universitaria, 1994. Perkin, Harold. *The Rise of Professional Society, England since 1880*, Londres, 1989.
- Sills, David. *Enciclopedia internacional de las ciencias sociales volumen VII*, Ed. Aguilar, Bilbao, 1975.
- Sondéreguer, Pedro, "Arquitectura y Modernidad en Argentina", Buenos Aires, *CESCA*, núm. 1, marzo de 1986.
- Tafari, Mamfredo, *Le macchine imperfette. Citta e territorio nell' Ottocento*. A cura di P. Morachiolo e G. Teyssot, Officina Edizioni, Roma, 1980.
- Tafari, Manfredo, "Per una critica dell'ideologia architettonica", en *Contropiano, Materiali Marxistí*, núm. 1, 1969.
- Tafari, Manfredo, "Socialdemocracia y ciudad en la República de Weimar", *Contropiano*, núm.1, 1971.
- Tafari, Manfredo, *La esfera y el laberinto*, Barcelona, Gili, 1984.
- Tafari, Manfredo, *Teoria e storia dell'architettura*. Bari, Laterza, 1968.
- Tafari, Manfredo, *Vienna Rossa. La politica residenziale nella Vienna Socialista*, Roma, Electa, 1980.
- Tafari, Manfredo. "La montaña desencantada. El rascacielos y la Ciudad." En *La ciudad americana de la guerra civil al New Deal*. Ed. Gustavo Gili, Barcelona, 1975.
- Teyssot, Georges. "El espacio privado. Lo social contra lo doméstico. La cultura de la casa en los últimos dos siglos." en *Revista A&V monografías de arquitectura y vivienda*, N°14. Madrid, 1988.
- Teyssot, Georges. *Il progetto domestico: la casa dell'uomo: archetipi e prototipi*, Electa, Milan, 1986.

- Teyssot, Georges/ Guerrand, Roger H. *Le origini della questione delle abitazioni in Francia (1850-1894)*, Officina Edizioni, Roma, 1981.
- Topalov, Christian, "La Politique de l'habitat dans les politiques sociales. Notes pour un débat", *Les cahiers de la recherche architecturale*, núm. 15, Paris, 1985.
- Topalov, Christian, *La urbanización capitalista*, Ed. EDICOL, México, 1979.
- Torrado, Susana (comp.), *Población y bienestar en la Argentina del primero al segundo Centenario. Una historia social del siglo XX.2 Tomos*. Buenos Aires, Edhasa, 2007.
- Torrado, Susana. *Historia de la familia en la Argentina moderna (1870- 2000)*, Ediciones de la Flor, Buenos Aires, 2003.
- Torrent, H./ Cremona, Susana, "La casa colectiva de pasillo en Rosario", *Revista DANA*, núm. 24, 1989
- Torres, Horacio, "El mapa social de Buenos Aires: 1940-1990", Secretaría de Investigación y Posgrado FADU-UBA, *Serie Difusión*, núm. 3, 1993.
- Trazegnies, Ferdinand de. "La transformación del Derecho de Propiedad". *Revista de Derecho*, 33, PUC, Lima. s/f.
- Veblen, Thorstein, *Teoría de la clase ociosa*, México, Fondo de Cultura Económica, 1974.
- Vincent, Gérard, "La vida privada en la ciudad", en Ariès, Philippe y Duby, Georges, *Historia de la vida privada. Tomo 5: De la Primera Guerra Mundial hasta nuestros días*, Madrid, Taurus- Santillana, 1991.
- VVAA. *Alfredo Massüe, Eclecticismo y art nouveau en el Río de la Plata*. Fundación CEDODAL, BENOS Aires, 2002.
- VVAA. *Andrés Kalnay. Un húngaro para la renovación arquitectónica argentina*. Fundación CEDODAL, BENOS Aires, 2002.
- VVAA. *Catálogo FDDL- Directora A.M. Rigotti*, UNR editora, Rosario 2000.
- VVAA. *Diccionario de Arquitectura en la Argentina. Estilos, obras, biografías, instituciones, ciudades*, Liernur, J. F. y Aliata, F. (comp.) AGEA, Buenos Aires, 2004.
- VVAA. *Diccionario de la lengua española 22ª edición*, Real Academia Española, 2001, <http://www.rae.es/rae.html> (14/10/2008)
- VVAA. *Diccionario Enciclopédico El Ateneo*, 2da Edición tomo IV, ed. El Ateneo, Buenos Aires, 1974.
- VVAA. *Documentos de Trabajo, Seminario "Primeros arquitectos modernos en el cono Sur"*. Fondo Documental De Lorenzi – Laboratorio de Historia Urbana del CURDIUR. UNR. Rosario, 2004.
- VVAA. *Ermete De Lorenzi. Ideas, lecturas, obras, inventos*. Ana María Rigotti (Comp.), A.M. Rigotti editor, UNR, Rosario, 2003.
- VVAA. *Ermete De Lorenzi. Obra completa*. Ana María Rigotti (comp.) Ed. A&P/ Laboratorio de Historia Urbana CURDIUR- FAPyD UNR. Rosario, 2007.
- VVAA. *Guía de Arquitectura de Rosario. Architectural Guide*. Ed. Junta de Andalucía, España, 2003.
- VVAA. *Guías de Arquitectura Latinoamericana*, Arte gráfico editores/ Clarín, Buenos Aires, 2008.
- VVAA. *Hilarión Hernández Larguía 1892/1978*. Pampinella, Silvia (comp.) FAPyD –UNR, mayo 1993.
- VVAA. *Historia Argentina 3. La república conservadora*, Paidós, Buenos Aires, 1998.
- VVAA. *Historia de la vida privada en Argentina*, tomos I, II y III, Devoto, Fernando/ Madero, Marta. (comp.) Ed. Taurus, Buenos Aires, 2000.
- VVAA. *Huelgas, hábitat y salud en el Rosario del novecientos*, (Comp. Diego Armus) UNR editora, 1995.

- VVAA. *Inventario del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico de la ciudad de Rosario*, Torrent, H./ Martínez de San Vicente, I. (coord.) CURDIUR y Secretaría de Planeamiento Municipalidad de Rosario, diciembre 1990.
- VVAA. *La historia de Rosario. Economía y sociedad*, R. Falcón/ M. Stanley (comp.), Homo Sapiens, Rosario, 2001.
- VVAA. *Nueva Historia Argentina*. Tomo VI: Democracia, conflicto social y renovación de ideas (1916/1930), Ricardo Falcón (comp.), ed. Sudamericana, Buenos Aires, 2000.
- VVAA. *Nueva Historia Argentina*. Tomo VII: Crisis económica, avance del Estado e incertidumbre política (1930/1943), Alejandro Cattaruzza (comp.), ed. Sudamericana, Buenos Aires, 2000.
- VVAA. *Nueva Historia Argentina*. Tomo VIII: Los años peronistas (1943/1955), Juan Carlos Torre (comp.), ed. Sudamericana, Buenos Aires, 2000.
- VVAA. *Revista A&V monografías de arquitectura y vivienda*, N°14, Madrid, 1988.
- VVAA. *Una Modernidad sin Vanguardia*. La obra de José Gerbino en Rosario. Ebe Bragagnolo (comp.) La Cubana División gráfica, Rosario, 2001.
- Walter, Richard J., *Politics and Urban Growth in Buenos Aires: 1910- 1942*, Cambridge, Cambridge University Press, 1993.
- Ward, Peter, *A History of Domestic Space. Privacy and the Canadian Home*, University of British Columbia Press, Toronto, 1999.
- Wright, Gwendolyn. *Building the dream. A Social History of Housing in America*. The MIT press, Cambridge, 1983.
- Yaquinto, Ernesto. "La modernidad como objeto de consumo" en *Para una Historia de la Arquitectura Rosarina*, 3ª parte, *PREVER N°5*, año I, Rosario, septiembre 1983.
- Yaquinto, Ernesto. "Para una historia de la arquitectura rosarina. Los inicios de la arquitectura moderna 1925-1930" en *Revista PREVER N°1*, año I, Rosario, mayo 1983.
- Yujnovky, Oscar. "Políticas de vivienda en la ciudad de Buenos Aires, 1880-1914." En *Desarrollo Económico Revista de Ciencias Sociales N° 54* Vol. 14, Julio septiembre, 1974.

Fuentes Primarias

DOCUMENTOS OFICIALES

- Anuario de Arquitectura e Ingeniería de la República Argentina*. Petronio Escudero. Editado por la Revista de Construcción. Buenos Aires. 1922
- Anuario Estadístico de la Ciudad de Rosario 1904*. Ed. La Capital, Rosario, 1905.
- Anuario Estadístico de la Ciudad de Rosario 1935*. Ed. Talleres Fenner, Rosario, 1935.
- Anuario Estadístico de la Ciudad de Rosario 1943*. Ed. Talleres Fenner, Rosario, 1945.
- Anuario Estadístico de la Ciudad de Rosario 1944*. Ed. Talleres Fenner, Rosario, 1946.
- Anuario Estadístico de la Ciudad de Rosario 1947*. Ed. Talleres Fenner, Rosario, 1951.
- Anuario Estadístico de la Ciudad de Rosario 1948-1949*. Ed. Talleres Fenner, Rosario, 1953.
- Censo Municipal de Rosario 1935*.
- Código Civil de la República Argentina*, Ed. LexisNexis, Buenos Aires, 2002.
- Constitución Nacional de 1949*.

Cuarto Censo Municipal de Rosario, 1926.
Cuarto Censo Nacional de Población, 1947
El Libro Colorado, Guía Express de los teléfonos, Provincia de Santa Fe, Córdoba, y Entre Ríos, Ed. Mazza, 1929.
Guía Oficial de la provincia de Santa Fe, Director: José D. Cuestas Acosta, 2º edición, Santa Fe, 1933.
Memoria 1920-1921, UNL Facultad de Ciencias Matemáticas, Físicas y Naturales aplicadas a la Industria Rosario, 1922.
Primer censo general de la provincia de Santa Fé. Imprenta y encuadernación de Jacobo Peuser, 1887.
Primer Censo Municipal de población de la ciudad de Rosario, Año 1900. Buenos Aires, 1902.
Protocolo del Escribano Alfredo Maidagan, (1924-1929)
Reglamento General de Construcciones, Municipalidad de Buenos Aires
Reglamento General de Construcciones, Municipalidad de Rosario, 1890
Reglamento General de Construcciones, Municipalidad de Rosario, 1928
Tercer Censo Municipal de Rosario (1910)
Tercer Censo Nacional (1914)

PUBLICACIONES PERIÓDICAS CONSULTADAS

Diario La Capital, Rosario.
El Arquitecto, Buenos Aires, 1920-1924
La Habitación Popular, CNCB, Buenos Aires. (1934-1943)
La Ingeniería, Buenos Aires, (1919- 1921)
La Propiedad, Rosario (1924-1934).
Monos y Monadas, Rosario, (1935).
Nuestra Arquitectura, Buenos Aires, (1933-43).
Revista de Arquitectura, Buenos Aires, (1915-1944).
Revista Edilicia, Rosario, (1937-1951).
Revista El Constructor Rosarino, Rosario, (1927-1933).

ARTÍCULOS EN PUBLICACIONES PERIÓDICAS

"La revisión del reglamento general de construcciones", *La Ingeniería*, N° 487, setiembre 1918.
"Antecedentes de la sanción del nuevo Reglamento General de Construcciones", *Revista de Arquitectura* N° 91, julio 1928.
"Carestía del alquiler", *Revista de Ciencias Económicas AÑO IX, serie II N°5*. Publicación mensual de la Fac. de Cs. Es., centro de estudiantes y Colegio de Egresados, Buenos Aires, diciembre 1921.
"Casa californiana en Parque Luro, Mar del Plata" en *Nuestra Arquitectura N°2*, Buenos Aires, febrero, 1936.
"Casa de Pansa en Pompeya", en *Revista de Arquitectura N°6*, Buenos Aires, 1915.
"Casa de Renta construida en la calle Blandengues N° 1951". *Nuestra Arquitectura*, septiembre 1933.

- “Cuartos de baño” en *Revista Edilicia*, Rosario, agosto 1937.
- “Edificio de renta, arq. Delannoy (Bs. As. Y San Juan)” en *Revista Edilicia*, Rosario, Abril 1937.
- “El confort del hogar: la iluminación” (del boletín Philips) en *El Constructor Rosarino N° 66*, Rosario, Abril 1929.
- “El living room” en *El constructor Rosarino N° 74* (Artículo aparecido en La Nación), Rosario, Diciembre 1929.
- “El problema de la cocina racional” en *Revista Edilicia*, Rosario, Octubre 1937.
- “El problema de la vivienda y la industria de la construcción”, *El Constructor Rosarino, Año II N° 43*, Mayo de 1927. Pp13-14
- “Fomento de la edificación”, *El Arquitecto N°19*, Buenos Aires, febrero 1922.
- “Información social”, *Revista de Ciencias Económicas AÑO IV, serie II N°2*. Publicación mensual de la Fac. de Cs. Es., centro de estudiantes y Colegio de Egresados, Buenos Aires, septiembre 1921.
- “La altura de los edificios en las avenidas. Proyecto del concejal Aguirre”, *Revista Técnica*, abril 1904, R. Karman, “Estética urbana” *Revista de Arquitectura N° 19*, Buenos Aires 1918.
- “La edificación y los profesionales”, *El Arquitecto N°31*, Buenos Aires, febrero 1923.
- “La electricidad, el confort y la belleza del hogar” en *Revista de arquitectura*, Buenos Aires, 1931.
- “La faz financiera de las construcciones”, en *El Constructor Rosarino N°70*, Rosario, agosto 1929.
- “La heladera en la casa”, en *Revista de Arquitectura*, Buenos Aires, 1932.
- “Las casas de departamentos en Buenos Aires” en *Revista Edilicia*, Rosario, Diciembre 1944.
- “Las casas de renta” en *El constructor Rosarino N°69*, Rosario, julio de 1929.
- “Legislación sobre alquileres”, *Revista de Ciencias Económicas AÑO IX, serie II N°4*. Publicación mensual de la Fac. de Cs. Es., centro de estudiantes y Colegio de Egresados, Buenos Aires, noviembre 1921.
- “Ley de alquileres”, *Revista de Ciencias Económicas AÑO IX, serie III N°3*. Publicación mensual de la Fac. de Cs. Es., centro de estudiantes y Colegio de Egresados, Buenos Aires, octubre 1921.
- “Momentos de la concepción de una planta” en *Revista Edilicia*, Rosario, Junio 1938.
- “Nuevo reglamento de edificación”. *El Constructor Rosarino*, 1931.
- “Publicidad de cocinas ARGAS” en *Revista de Arquitectura*, Buenos Aires, agosto 1933.
- “Publicidad de cocinas”, en *Revista de Arquitectura*, Buenos Aires, Octubre 1938.
- “Publicidad de General Electric” en *Revista de Arquitectura*, Buenos Aires, Febrero 1932.
- “Publicidad de Otis” en *Revista de Arquitectura*, Buenos Aires, Febrero 1932.
- “Reseña de la actuación del Centro “La Propiedad” desde su fundación hasta la fecha”, *Revista Centro “La Propiedad”*, imprenta Musumarra Hnos., Rosario, 1934.
- “Viviendas de balneario” en *Nuestra arquitectura N°2*, Buenos Aires, febrero, 1936.
- Albertini, Cesar. “El problema económico de la casa moderna”, *Revista Edilicia*, Marzo 1937.
- Araya, Ramón, “Decreto reglamentando la construcción”, en *La ingeniería N°564*, Buenos Aires, Noviembre 1921.
- Araya, Ramón. “Los altos alquileres y la política” en *La propiedad*, N° 26/7/8, junio 1924.

- Bereterbide, Fermín. "Viviendas económicas" en Actas y Trabajos del III Congreso Panamericano de Arquitectos, Buenos Aires, Julio 1927. Publicación Oficial, Buenos Aires, 1927.
- Borda, Guillermo. *El problema de la vivienda en Buenos Aires, en el Plan Quinquenal*. Conferencia pronunciada en el Palacio Municipal el 18 de diciembre de 1946, Buenos Aires, 1947.
- Della Paolera C. M. "La revisión del reglamento general de construcciones", *La Ingeniería*, N° 487, setiembre 1918.
- Della Paolera, C.M. "Servidumbres estéticas en las construcciones edilicias", *La Ingeniería*. N° 439, setiembre 1916.
- C. S. S. "La vivienda y el sentido común" en *Nuestra Arquitectura N° 52*, Buenos Aires, noviembre 1933.
- Chitty, A. M. "La ciencia y la vivienda", en *Revista Edilicia*, Rosario, marzo 1947.
- Dassen, Juan Justo. "Algunas consideraciones sobre la vivienda obrera en la Argentina" (Comisión Nacional de Casas Baratas), *Revista Edilicia*, Febrero 1944.
- De Lorenzi, Ermete. "Generalidades Arquitectónicas", en *El Constructor Rosarino*, Rosario, 1928.
- Del Valle, Narciso (h), "Casas Económicas", *Revista de Arquitectura N°40*, Buenos Aires, marzo, 1924.
- Della Paolera, C. M., "Planes de extensión disposición y embellecimiento de las ciudades francesas. La ley Cornudet. Iniciativas oficiales y privadas" en *La Ingeniería N° 489, 490 y 491*, Buenos Aires, octubre y noviembre de 1918.
- Fitte, Raúl E. "Responsabilidad profesional del arquitecto", *Revista de Arquitectura N°30*, Buenos Aires, Julio-agosto 1922.
- Guglielmini, Homero. *La formación de una conciencia técnica nacional*. Buenos Aires, 1944.
- Honoré, Humberto. "Reglamentación de la Profesión de Arquitectos", *Revista de Arquitectura N°30*, Buenos Aires, Julio-agosto 1922.
- Martinez Vivor, Raúl. "Tasaciones y justiprecio", *La Ingeniería N°543*, Buenos Aires, enero 1921.
- Martínez, Alejo (hijo). "Vivienda económica sobre 10 varas", en *Nuestra Arquitectura*, Buenos Aires, julio, 1933.
- Martinez, Rosendo R. "La casa económica", en *Revista de Arquitectura*, Buenos Aires, Julio, 1934.
- O'Bourke, J. "La familia y la planta de la casa" en *Revista Edilicia*, Rosario, Febrero 1938.
- Raúl E. Fitte "Planes de estudio de Arquitectura. Resumen de programas de algunas Escuelas de Europa" *Revista del Centro de Estudiantes de Ingeniería N° 276*, Buenos Aires junio 1925.
- Rivarola, Jorge Victor (arq. Prof.) "Prosa y poesía de la casa habitación" (conferencia pronunciada en el instituto popular de conferencias de Buenos Aires) en *Revista Edilicia*, enero 1944.
- Valdivieso Barros, Fernando (arq.-secretario gral. Del II Congreso Pan-Americano de Arquitectos). "El arquitecto. Su importancia en la sociedad moderna", *El Arquitecto N°42*, Buenos Aires, enero 1924.
- Vautier, Ernesto E. "El reglamento de edificaciones y la renta", *Nuestra Arquitectura*, Buenos Aires, Septiembre 1934.
- Vautier, Ernesto. "El camino de la Comisión Nacional de Casas Baratas. ¿Casas individuales o colectivas?" En *La Habitación Popular N°3*, Buenos Aires, noviembre 1934.

Villalobos Dominguez. "Casas obreras colectivas de la ciudad de Viena" en *Revista de Arquitectura*, Buenos Aires, 1932.

ACTAS Y/O CONCLUSIONES DE CONGRESOS

Actas Primer Congreso Argentino de la Habitación, Museo Social Argentino, L. J. Rosso, Buenos Aires, 1921.

Actas y Trabajos del III Congreso Panamericano de Arquitectos, Buenos Aires, Julio 1927. Publicación Oficial, Buenos Aires, 1927.

Guido, Ángel. "Conferencia al Congreso de la Universidad de Nueva York", publicado en *C.E.F.C.M. N° 1*, marzo 1937.

Guido, Ángel. *Primer congreso Argentino de Urbanismo*, Tomo II, Buenos Aires, Publicación oficial, 1937.

I Congreso Nacional de Ingeniería, Buenos Aires, 1918.

I Congreso Panamericano de Arquitectos, Montevideo, 1920

II Congreso Nacional de Ingeniería, Buenos Aires, 1921

II Congreso Panamericano de Arquitectos, Santiago de Chile, 1923.

III Congreso Panamericano de Arquitectos. Actas y trabajos. Publicación Oficial, Buenos Aires, 1927.

IV Congreso Panamericano de Arquitectos, Rio de Janeiro, 1930

V Congreso Panamericano de Arquitectos, Montevideo, 1940

VIº Congreso Panamericano de Arquitectos. Lima, octubre 1947. Publicación del Comité Argentino, Buenos Aires, 1947.

TEORÍA Y TRATADOS DE ARQUITECTURA

Bourgeois, Victor. "La organización de la habitación mínima" en *L'habitation minimum-2me. Congrès internat. D'architecture moderne*, Zurich, tercera edición- Julius Hoffmann Verlag Stuttgart, 1933.

Choisy, Auguste. *Historia de la Arquitectura*. (1899) Lerú, Buenos Aires, 1963 (4º edición).

Cloquet, Louis/ Cobbaert, Eug. *Traité d'architecture. Éléments de l'architecture types d'edifices- Esthétique, composition et pratique de l'architecture*. Paris et Liège. Librairie polytechnique, CH Béranger éditeurs, 2º édition, Paris, 1911. (1898)

Daly, César. *L'architecture privée au XIXº siècle sous Napoléon III*, Paris; E. Morel et Cie., 1864.

Donghi, Daniele. *Manuale dell'architetto*. Unione tipografico-editrice torinese, Torino, 1935.

Durand, J.N.L. *Précis des leçons d'architecture données à l'École Polytechnique*, Paris; chez l'auteur, 1802-1805.

Garnier, Tony. *Une cité industrielle. Étude pour une construction des villes*, ed. S/d, 1917.

Griffini, Enrico. *Costruzione razionale della casa, teoria dell'abitazione nuovi sistemi costruttivi*, Ulrico Hoepli Editore, Milano, 1933.

Guadet, Julien. *Éléments et théorie de l'architecture. Cours professé à l'École Nationale et Speciale de Beaux Arts*. Tomos I y II, Librairie de la construction Moderne, Paris, 1901.

Guido, Ángel. *Catedrales y Rascacielos*. Colegio Libre de estudios Superiores de Buenos Aires, 1936.

Le Corbusier, *Vers une architecture*, G. Grés, Paris, 1928. (Paris, 1923)

- Le Corbusier/ Jeanneret, Pierre. "Analyse des éléments fondamentaux du problème de la maison minimum" en *L'habitation minimum*, Ciam, Edit. Julius Hoffmann, Stuttgart, 1933.
- Milizia, Francesco. *Roma delle belle arti del disegno*. Harverd College Library (Bassano - 1787)
- Quatremère de Quincy, A.C. *Dictionnaire d'architecture T2*, Librairie d'Adrien Le Clère, 1832.
- Russell Hitchcock, Henry/ Johnson, Philip. *The International Style: Architecture since 1922*, W.W. Norton, New York, 1932.
- Schmarsow, August. *The essence of architectural creation*, s/d, 1893.
- Semper, Gottfried. *The four Elements of Architecture. A contribution to the comparative study of Architecture*, 1851.
- Viollet Le Duc, E. *Dictionnaire raisonné de la architecture française*, 1854/1868.
- Viollet Le Duc, E. *Entretiens sur l'architecture*, 1863/1872.
- Viollet Le Duc, E. *Historia de la vivienda humana*, ediciones Centauro, México, 1945. (1875)
- Vitruvio Polion, M. *Los diez libros de Architectura de M. Vitruvio Polion*, Madrid; Imprenta Real de Madrid, 1787, Libro I.

OTRAS PUBLICACIONES

- "Programas de Teoría" en *Plan de Estudios de la Escuela de Arquitectura y programas sintéticos de la misma*. Publicación de la Facultad de Ciencias Matemáticas UNL, Santa Fe, 1935.
- Ancell, Carlos Federico. *Abaratar la vivienda*, Buenos Aires, 1922.
- De Lorenzi, Ermete. *Apuntes del arquitecto Ermete De Lorenzi N°10, Armonía geométrica como nuevo sistema en la Composición Musical*, FCM/UNL, 1948.
- De Lorenzi, Ermete. *Apuntes del arquitecto Ermete De Lorenzi N°1, Historia de la Arquitectura*, FCM/UNL, 1937.
- De Lorenzi, Ermete. *Apuntes del arquitecto Ermete De Lorenzi N°6, Fundamentos de Teoría de la Arquitectura*, FCM/UNL, 1941.
- De Lorenzi, Ermete. *Apuntes del arquitecto Remete De Lorenzi N°2, Teoria de la Arquitectura, Teatros, Auditórium, Cines*, FCM/UNL, 1938.
- De Lorenzi, Ermete. *Apuntes del arquitecto Remete De Lorenzi N°3, Perspectiva práctica*, FCM/UNL, 1938.
- De Lorenzi, Ermete. *Apuntes del arquitecto Remete De Lorenzi N°4, Nociones de Clima y Asoleamiento* FCM/UNL, 1940.
- De Lorenzi, Ermete. *Apuntes del arquitecto Remete De Lorenzi N°5, Evolución de la Vivienda*, FCM/UNL, 1940.
- De Lorenzi, Ermete. *Apuntes del arquitecto Remete De Lorenzi N°7, Ensayos Elementales de Materiales*, FCM/UNL, 1944.
- De Lorenzi, Ermete. *Apuntes del arquitecto Remete De Lorenzi N°9, Investigación sobre la Forma de Instrumentar*, FCM/UNL, 1947.
- De Lorenzi, Ermete. *Planes de estudio de Arquitectura*. Trabajo presentado a la sección de pedagogía y asuntos universitarios del Vº Congreso Nacional de Medicina, UNL, Rosario, 1934.
- Della Paolera, Farengo, Guido. *Plan Regulador y de Extensión de Rosario*, Rosario, 1935.
- Devoto Moreno/ Lavardet. *La desocupación y el problema de la vivienda económica. Formación de nuevos pueblos obreros sobre principios cooperativos*. Buenos Aires, 1933.

- Micheletti, José, *El Arquitecto. Su vocación. Su preparación. Su actuación profesional*. Rosario, FCM, UNL, 1941.
- Micheletti, José. "Plan de Estudio para la Escuela de Arquitectura". Conferencia en el CEA, en *Revista del CEA*, FCM, N°6, 3er trim. 1933.
- Micheletti, José. *Naturaleza Intrínseca de la Arquitectura*, FCM, UNL, Santa Fe, 1939.
- Schwarz, Leopoldo. *Leopoldo Schwarz arquitecto*. La vida industrial Argentina, Buenos Aires, 1942.

ARCHIVOS

- Archivo de Actas Notariales, Colegio de Escribanos, circunscripción Rosario.
- Archivo de Obras Particulares, Municipalidad de Rosario. (OP, MR)
- Archivo Hernández Larguía y Newton (Arq. Silvia Pampinella y Arq. E. Yaquinto, inédito).
- Fondo Documental Candia, Archivo personal Flia. Candia
- Fondo Documental De Lorenzi. Facultad de Arquitectura Planeamiento y Diseño, UNR. (FDDL)

BIBLIOTECAS

- Biblioteca Argentina, Municipalidad de Rosario
- Biblioteca Bolsa de Comercio de Rosario
- Biblioteca Colegio de Arquitectos Distrito 2 Rosario
- Biblioteca del Honorable Consejo Deliberante, Municipalidad de Rosario
- Biblioteca Facultad de Arquitectura Planeamiento y Diseño, Universidad Nacional de Rosario
- Biblioteca Facultad de Arquitectura Universidad Nacional del Litoral
- Biblioteca Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo, Universidad Nacional de Buenos Aires
- Biblioteca Facultad de Ciencias Económicas, Universidad Nacional de Rosario
- Biblioteca Facultad de Humanidades y Artes, Universidad Nacional de Rosario
- Biblioteca Facultad de Ingeniería, Universidad Nacional de Rosario
- Biblioteca Museo Histórico Provincial J. Marc
- Hemeroteca (Biblioteca Argentina), Municipalidad de Rosario
- Hemeroteca Facultad de Arquitectura Planeamiento y Diseño, Universidad Nacional de Rosario
- Hemeroteca Facultad de Ingeniería, Universidad Nacional de Rosario