

# Hacia el edificio de renta. La transformación de la vivienda en altura en manos de los arquitectos (Rosario, 1920-1948)

## Towards the apartment building: the transformation of high-rise accommodation by architects in Rosario, 1920-1948

Recibido: 17 de noviembre del 2011. Aprobado: 12 de marzo del 2012.

Jimena Paula Cutruneo

Centro Universitario Rosario de Investigaciones Urbanas y Regionales de la Facultad de Arquitectura Planeamiento y Diseño (FAPyD), Universidad Nacional de Rosario (UNR)

✉ [jjimenacutruneo@gmail.com](mailto:jjimenacutruneo@gmail.com)

Doctora en Humanidades y Artes, (UNR), Argentina.

Arquitecta, Facultad de Arquitectura (UNR).

Becaria posdoctoral del Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas

Esta investigación fue realizada en el marco de una beca doctoral financiada por el Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas entre el 2005 y el 2010. De ella resultó la tesis: Jimena Cutruneo, "Arquitectos y mercado inmobiliario: vivienda e innovación tipológica. Rosario, 1920-1948" (tesis doctoral). Rosario: Facultad de Humanidades y Artes, Universidad Nacional de Rosario, 2011.

### Resumen

Este artículo analiza las transformaciones tipológicas producidas en las viviendas en altura a partir de la década de los veinte en la ciudad de Rosario. Siguiendo la pregunta por el rol que desempeñaron los arquitectos en dicho cambio, se alterna el análisis estadístico de una muestra representativa de viviendas con la indagación en obras puntuales (realizadas por arquitectos destacados) que se constituyeron como hitos de esa transformación. Este estudio también ofrece información inédita para la ciudad de Rosario que permite comparar con otros momentos, tipos inmobiliarios e incluso con otras realidades urbanas, para contribuir a indagar por la relación arquitectos-mercado inmobiliario.

*Palabras clave:* vivienda en altura, arquitectos, Rosario, modernidad.

### Abstract

This article analyses the typological transformations that took place in high-rise accommodation from the 1920's onwards in Rosario (Argentina). The question that is posed in this paper concerns the role that the architects undertook in the previously mentioned transformations. It continues with the statistical analysis of a representative building sample which has an emphasis on specific buildings (designed by important architects) that are considered as benchmarks of this transformation. This study also includes unpublished information about Rosario that allows the comparison with other times, types of buildings, and also other types of urban realities: all of which contribute to the investigation on the relationship between the architects and the housing market.

*Keywords:* high-rise building, architects, Rosario, modernist architecture.

## La situación preexistente: dos esquemas distributivos para las unidades residenciales

En Rosario, y en general en todas las grandes ciudades de Argentina, hasta la década de los veinte, los esquemas distributivos de las viviendas no variaban más que por los requerimientos de mayores o menores superficies según el destinatario y repitiendo esquemas probados.

Así, el esquema *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 en las que participaban arquitectos de su proyecto.

Mucho se ha hablado de la *casa chorizo*.<sup>1</sup> 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; la ambigüedad y la adaptabilidad de este esquema permitió aplicarlo a distintas ubicaciones en la planta urbana, a diferentes tipos edilicios, a distintos tamaños de lotes y orientaciones y a variedad de usos, franjas de usuarios y sectores sociales, a fin de resolver las problemáticas de la gran movilidad social que se producía en esos años.

Esta versatilidad permitió explorar diversas posibilidades de renta del suelo sin mayores compli-

caciones técnicas. En el caso de los propietarios que pretendían multiplicar sus rentas, el esquema se adaptaba óptimamente a la división de grandes lotes, lo que posibilitaba densificar la construcción en áreas que se valorizaban rápidamente con el aumento de la población. En este sentido, el esquema también resolvía la repetición en altura propia de las áreas centrales, graduando la accesibilidad y privacidad de cada habitación de acuerdo con la cercanía o no con el frente.

Este esquema, con algunas modificaciones, cristalizó el paroxismo de la especulación inmobiliaria en su definición del *conventillo*.<sup>2</sup> A comienzos de siglo XX, la crítica a este tipo tuvo como argumento que su conformación abierta favorecía la promiscuidad y la ausencia de privacidad. 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 en las viviendas. Este será el punto inicial para que, desde partidos políticos, prensa, organismos estatales y asociaciones civiles, comience una campaña tendiente a desacreditar este tipo, por su función disgregadora y su imposibilidad de adaptarse a las nuevas actividades domésticas producto de la revolución técnica.

Una variante no tan versátil pero muy utilizada en los lotes pequeños fue el esquema de *casa romana* (fig. 1). 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

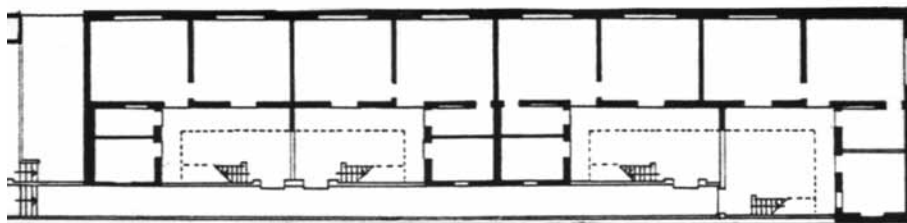


Figura 1. Esquema de casa romana utilizado en Casa Torres Correa, J. M. de Rosas 1136-38 (Rosario), Cr. Valentín Grondona, 1929. Fuente: VV. AA., *Inventario del patrimonio arquitectónico*, núm. de inventario 2000-01-189-193

- 1 Véase Liernur, "Casas y jardines"; Aliata, "Casa chorizo" y "La ciudad regular"; Hardoy, "La vivienda obrera", y Gutiérrez, *Arquitectura y urbanismo*.
- 2 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 piletones. Para construirlo se empleaba una tecnología elemental, en la

mayor parte de los casos utilizando materiales precarios (tablas y tirantes de madera, chapas de cinc 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 un conventillo como una "casa en la que solo una puerta a la calle viven tres familias o más". Véase Hardoy, "La vivienda obrera", 93.

do por revistas y manuales modernos en Argentina y fue muy utilizado por arquitectos hasta la década de los treinta.

A estas unidades se accedía generalmente por el patio lateral a no más de dos habitaciones inespecíficas. La cocina y el baño, accesibles desde el patio, se disponían sobre la medianera del fondo frontal al ingreso. Este estado de situación, con el cual se encuentran los arquitectos en los años veinte, será el puntapié de la transformación tipológica que encarnarían a partir de allí.

### La vivienda en altura: vector de la especulación

La vivienda en altura constituyó la forma de agrupamiento más emblemática de la especulación inmobiliaria moderna.<sup>3</sup> La construcción de edificios en altura en las ciudades capitales de Latinoamérica se vio acelerada, hacia fines del siglo XIX y comienzos del XX, por el proceso de modernización que convirtió 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.<sup>4</sup> 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

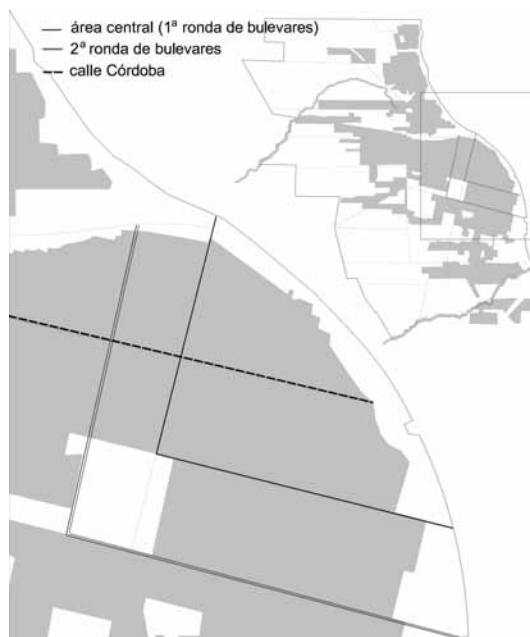


Figura 2. Plano del área central de la ciudad de Rosario. Fuente: elaboración propia

área central (fig. 2), las edificaciones en altura fueron un medio de jerarquización de estas zonas, un motor de esa valorización impulsado por los principales agentes inmobiliarios.<sup>5</sup>

En los primeros años del siglo XX, la vivienda en altura en Rosario no suponía más que apilar unidades

Tabla 1. Porcentaje de viviendas en altura sin comercios ni oficinas en la planta baja

	1900	1910	1920	1930	1940
De PB y un piso superior (sin espacios comunes) (%)	54	66	91	80	-
De PB y dos pisos superiores o más (con espacios comunes) (%)	-	-	25	33	40

Ejecución y fuente: las tablas y figuras de análisis de los tipos inmobiliarios entre 1900 y 1948 fueron elaborados basándose en un relevamiento propio de 240 edificios comprendidos entre la primera ronda de bulevares (Pellegrini y Oroño) de la ciudad de Rosario.

3 Cuando en este artículo se refiere a la *arquitectura moderna* en Argentina, se alude a la producción resultante del proceso de secularización, industrialización, burocratización y metropolización que, como afirma Liernur, tuvo lugar luego de la incorporación de Argentina a la economía mundial hegemonizada por Gran Bretaña. En este sentido, se establece una diferencia del *movimiento moderno*, en cuanto construcción historiográfica. Este mismo sentido se atribuye al término *moderno* como calificativo de otras expresiones, más allá de la arquitectura. Véase Liernur, "Arquitectura moderna (voz)".

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

5 En este sentido puede comprenderse la operación impulsada por Canals en el Palacio de Justicia. Véase Pampinella, *El lugar del oeste*.

6 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. 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

en planta baja y un piso alto colocando vivienda sobre vivienda o estas sobre comercios (tabla 1)<sup>6</sup>. La agrupación en altura no significaría resoluciones distributivas para las unidades distintas a las de la vivienda individual hasta la década de los veinte; pero en esta superposición 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.

A comienzos de siglo XX, la mitad de las agrupaciones de poca altura contaban con otras actividades en planta baja. Con el correr de las décadas disminuyó el número de comercios en las plantas bajas que llegaron a hacerse muy notorias en los años veinte, cuando el programa residencial tomaba autonomía. En los edificios de mayor altura, recién en dicha década aparece el uso residencial como programa exclusivo. Esta resolución se adoptó cada vez con mayor frecuencia.

En Rosario, las agrupaciones en altura fueron las únicas que, desde su origen, a comienzos del siglo XX, tuvieron al arquitecto como hacedor indiscutido, por su complejidad técnica, pero también por su necesidad de resolver la cuestión representativa. Entre ellas se distinguen dos tipos edilicios 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.

Si bien la periodización propuesta tiene como inicio el año 1920, el hecho de situar en esta década el comienzo del proceso de reformulación tipológica 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.

Se comenzará el análisis en 1900 para poder visualizar los cambios en las tipologías, para establecer relaciones de continuidad o no con las tipologías existentes y para identificar comparativamente los cambios que ocurren con la participación de los arquitectos.

### **El *palacio de renta* en las primeras décadas del siglo XX**

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

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 con las empresas o familias demandaban esfuerzos de representación que, resueltos en esquinas, se concretaban en su jerarquización con cúpulas o torres.

En las primeras décadas del siglo XX, en Rosario, el *palacio de renta* se caracterizó por la conformación de un bloque compacto que ocupaba todo el lote con pequeños huecos de ventilación (patios de aire y luz) que suponían una alta utilización del suelo. Esta disposición daba como resultado una predominante horizontal, que se revertía en el diseño de la fachada. El énfasis en la verticalidad se trabajaba mediante la composición *Beaux Arts* de un cuerpo

---

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 y 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 (FOS) —relación entre la superficie construida total en planta baja y la superficie del terreno— y el Factor de Ocupación

Total del suelo (FOT) —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.

Tabla 2. Valores comparativos de las viviendas en altura por décadas en Rosario

Década	Promedio sup. por unidad	Prom. sup. común	Prom. FOT ×100	Prom. FOS ×100	Prom. núm. 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

FOT: Factor de Ocupación Total del suelo; FOS: Factor de Ocupación del Suelo.

Ejecución y fuente: las tablas y figuras de análisis de los tipos inmobiliarios entre 1900 y 1948 fueron elaborados basándose en un relevamiento propio de 240 edificios comprendidos entre la primera ronda de bulevares (Pellegrini y Oroño) de la ciudad de Rosario.

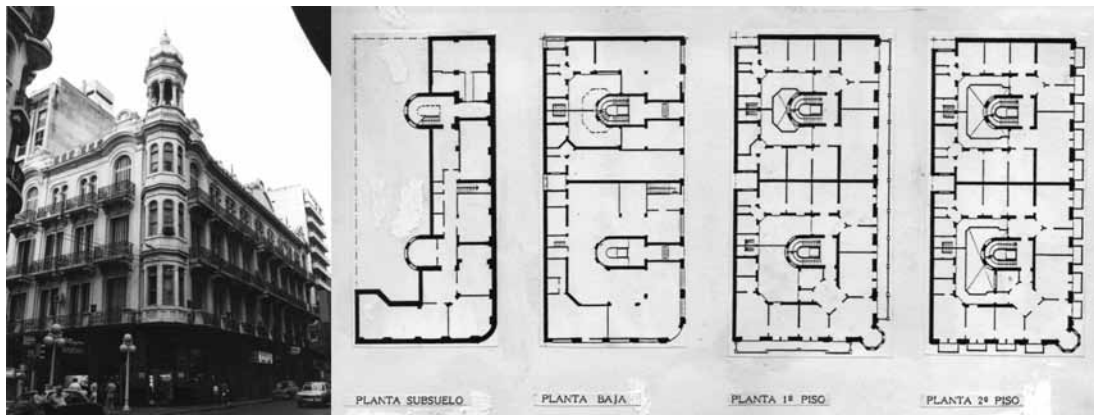


Figura 3. Edificio La Agrícola Cía. de Seguros, Corrientes 801-27 esq. Córdoba (Rosario), Arq. F. L. Collivadino, 1907. Fuente: VV. AA., *Inventario del patrimonio arquitectónico*, núm. de inventario 2000-01-126-078

en la esquina —rematado por una cúpula o torre que celebraba la ochava— y cuerpos laterales ritmados, que también enfatizaban la vertical mediante el trabajo de sillerías, tratamientos del muro y aberturas. Las azoteas estaban ocupadas por pérgolas o terrazas de uso común (tabla 2).

En sus comienzos, de no más de cuatro plantas, alternaban unidades residenciales idénticas de distribución lineal en *enfilade* de numerosos recintos que, espejadas, duplicaban los patios laterales entre los que se ubicaban varios núcleos de circulación vertical de igual jerarquía. Ejemplo de esto es el edificio de La Agrícola (1907; fig. 3).

Rápidamente el tipo se complejizaría con núcleos de circulación vertical y unidades de distintas jerarquías por su variedad de tamaño y ubicación dentro del lote, como sucediera en el Palacio Cabanellas (1914; fig. 4). De este modo, se percibía una valoración creciente de ciertas orientaciones privilegiadas por el mercado inmobiliario (frente o contrafrente),



Figura 4. Palacio Cabanellas, San Luis 1125 y Sarmiento 1026 (Rosario), Arq. Roca, 1914. Fuente: VV. AA., *Inventario del patrimonio arquitectónico*, núm. de inventario 2000-01-165-047

a la vez que una diversificación que apuntaba a ampliar las franjas de usuarios incorporando aun habitaciones para el servicio en las plantas superiores o dentro de cada unidad residencial.

Las superficies de las unidades oscilaban entre 150 y 180 m<sup>2</sup> y sus destinatarios eran inquilinos de sectores sociales medios acomodados. 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 el otro, la necesidad de responder a las expectativas simbólicas de los usuarios, hasta entonces basada, precisamente, en la acumulación de objetos y materiales preciados.<sup>7</sup>

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 otras tipologías presentes en el mercado. Los arquitectos aportaban detalles artísticos y referencias a arquitecturas europeas que contribuían a la “distinción” de sus habitantes.<sup>8</sup>

La aparición de estas viviendas, además, demandaba la figura del profesional, necesario por la complejidad de las nuevas técnicas y las dimensiones de estas obras que exigían un manejo lingüístico (solo realizable mediante un profundo conocimiento de la composición). Por ello, para los arquitectos este fue un tema temprano de discusión disciplinar, situación que no ocurría con otros tipos de viviendas.<sup>9</sup>

El sitio de privilegio que los arquitectos daban a estos edificios se verifica también en las numerosas publicaciones que les dedicaban las revistas y anuarios profesionales. Su construcción era permitida a partir del empleo del hierro y de la invención de mecanismos posibilitados por la energía eléctrica (ascensores, llamadores, cocinas, calefacción, etc.) y el desarrollo de las instalaciones de higiene (inodoros, sifón, duchas, desagües cloacales, etc.); pero, en los primeros años, esos nuevos elementos implicaban 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 residencias de estancia.

Hacia fines de la segunda década del siglo XX, algunos pioneros irrumpieron en la ciudad de Buenos Aires: el Palacio Barolo (1919-1921), de Mario Palanti, alcanzó con su torre los cien metros 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 el ejemplo más destacado.<sup>10</sup> Estos edificios porteños fueron referentes cercanos para la primera generación de arquitectos graduados en la Universidad de Buenos Aires que actuaron en la ciudad de Rosario construyendo sus primeros edificios en altura hacia fines de la década de los veinte.

A partir de allí, la agrupación en altura encontró en la ciudad de Rosario la representación exclusiva de la vivienda con la transformación del palacio de renta en rascacielos o edificio de renta. En los años treinta, de manera creciente, la altura hallaría en la vivienda un programa sustentable, desde lo inmobiliario, por sí mismo.

### **La década de los veinte: del palacio de renta al pequeño rascacielos**

En 1922, el Palacio Fuentes (fig. 5) marcó un quiebre respecto a los viejos palacios de renta. Su fachada ya no se organizaba mediante la composición de cuerpos verticales, sino como un plano que se plegaba en 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 multiprogramático tenía antecedentes en Buenos Aires en el mencionado Palacio Barolo y, salvando las distancias, en ambos, su inusual altura los convirtió en hitos urbanos.

7 Liernur, *Arquitectura en la Argentina*, 48-49.

8 Como sostiene Bourdieu, las clases se diferencian por su relación con la producción, por la propiedad de ciertos bienes, pero también por el aspecto simbólico del consumo. A partir de esta idea, se puede pensar que los sectores sociales a los que se destinaban los palacios de renta se legitimaban con ello en el campo cultural asegurando una posición de privilegio otorgada

por el gusto de la acumulación estética. Véase Bourdieu, *La distinción*.

9 Dentro de la escuela de arquitectura de la Universidad de Buenos Aires, quien teorizó sistemáticamente sobre este tipo fue Pablo Hary, que cita en sus lecciones ejemplos franceses, norteamericanos y los suyos propios. Véase Gentile, “Casa de renta (voz)”, 37-40.

10 Véase Albertalli, “Pequeños gigantes”, 199.



Figura 5. Palacio Fuentes, Santa Fe 1123 y Sarmiento 722 (Rosario), Arq. Durand, 1922. Fuente: VV. AA., *Inventario del patrimonio arquitectónico*, núm. inventario 2000-01-111-060

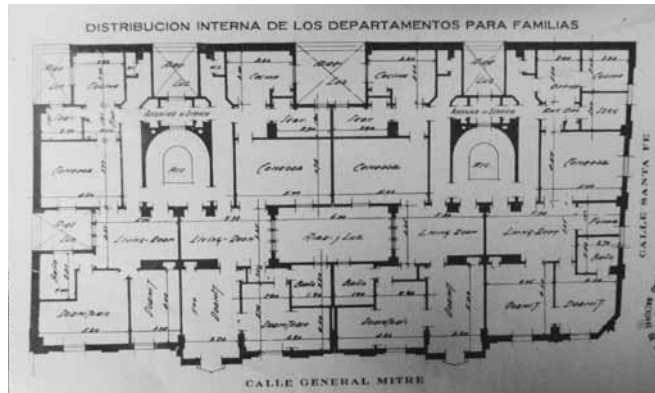


Figura 6. Edificio La Unión Gremial Cía. de Seguros S. A., Mitre 689 y Santa Fe (Rosario), Arqs. Gerbino, Schwarz y Ocampo, 1927-1928. Fuente: revista *El Constructor Rosarino* (diciembre 1931), 44-45.

Sin embargo, fueron Gerbino, Schwarz y Ocampo quienes consagraron el tipo rascacielos en Rosario con los proyectos simultáneos del edificio Minetti y el edificio para La Unión Gremial (1927; fig. 6). Pero, ¿qué supuso el rascacielos? ¿Qué marcó el cambio del palacio de renta a este nuevo tipo? En primer lugar, como se vio 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”.<sup>11</sup>

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. Ejemplo de esto

resulta el edificio de La Unión Gremial, que 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 su texto de 1936, *Catedrales y rascacielos*, como obras de arte que venían a representar la pujanza de los nuevos pueblos americanos. Esto 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 del proceso 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, que se independizó hacia arriba para

11 *Ibid.*, 199-209.

separarse de sus vecinos, a los cuales están unidos en las bases. Así se lograron interesantes grados de libertad y arbitrariedad. Distinto fue el origen edilicio en Chicago, donde, con una conformación volumétrica determinada por la máxima renta, se obtuvieron como resultado formas paralelepípedas. Como observara Guido: “los rascacielos corrieron la aventura de renunciar a la renta segura y fríamente calculada en homenaje al récord, al anuncio, al orgullo de grandeza”.<sup>12</sup>

Hacemos hincapié en esta dimensión formal, porque en Argentina, 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 durante esos 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, que creaban 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, del arquitecto Ermete de Lorenzi (1930), en el cual el abandono de los recursos decorativos recalcaba la complejidad volumétrica y la introducción de las tensiones horizontales marcadas por las ventanas.

En Buenos Aires, recién en 1936, con el Kavanagh, se incorpora el recurso lingüístico de los rascacielos neoyorquinos y la silueta del zigurat que, en lenguaje ecléctico, había ensayado el Edificio Barolo. Para ese entonces Rosario ya recurría a nuevos referentes. 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. Igualmente, la distribución de las unidades residenciales

comenzaba a ensayar un esquema compacto que, con recursos heredados de la tradición francesa, ponía coto al esquema lineal utilizado hasta entonces.

### Hacia el edificio de renta en altura

En 1932, el tema del rascacielos en Argentina llegaba a su punto culminante con los edificios Comega, Safico y, un año más tarde, 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 Safico, y la volumetría escalonada según el máximo aprovechamiento de las alturas permitidas por las ordenanzas que recordaba a los dibujos de Hugh Ferriss.

Durante esos años, en Rosario, el tema de los rascacielos norteamericanos cedía lugar a las referencias europeas: Le Corbusier, pero sobre todo el racionalismo italiano. El edificio de renta en altura sucedió al efímero rascacielos al incorporar cambios distributivos, como la agrupación del íntimo en departamento, resolución que en otros tipos edilicios de vivienda demoró algunos años. El edificio de renta en altura exclusivamente de viviendas, y su consecuente búsqueda de carácter en nuevos referentes lingüísticos, surgía tempranamente en Rosario en obras como el edificio Arijón (1933; fig. 7).

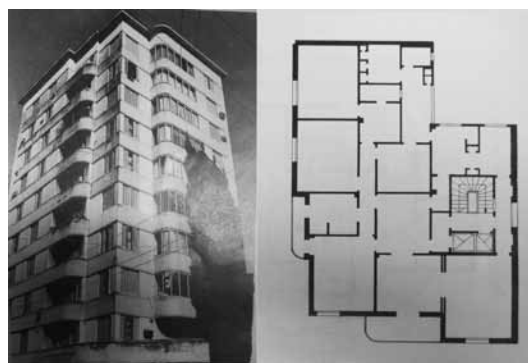


Figura 7. Edificio Arijón. San Lorenzo 1501 y Paraguay 610-20 (Rosario). Arqs. H. Larguía y Newton, 1933-34. Fuente: VV. AA., Hilarión Hernández Larguía

12 Guido, *Catedrales y rascacielos*.

Del mismo modo que en los mencionados 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 de la década de los treinta encuentran ecos de experiencias europeas en el zigzagado de la silueta respecto al perímetro del lote y en el trabajo con volúmenes verticales atados por franjas horizontales. La composición decorativa desaparecía y cedía 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".<sup>13</sup>

A fines de los años treinta, el edificio en altura (sobre todo en esquina) se separó de las medianeras 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. En este caso, las unidades disminuyeron la superficie cubierta en los pisos superiores, pero ganaron espacios abiertos (terrazas, por ejemplo). Por ello, la disminución de esa superficie no significó una pérdida de calidad; al contrario, renovó la espacialidad tradicional como es visible en el edificio Gilardoni (1938; fig. 8).

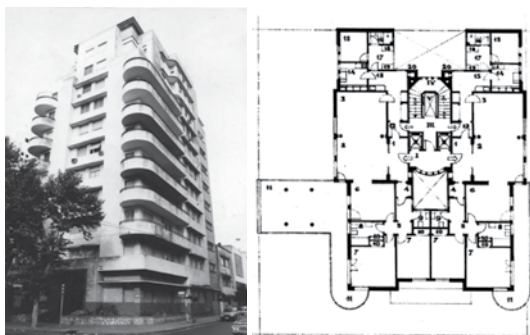


Figura 8. Edificio Gilardoni, Oroño 893 esq. Rioja (Rosario), Arqs. De Lorenzi, Otaola, Rocca, 1938. Fuente: folleto comercial del edificio Gilardoni, Fondo Documental De Lorenzi, ubicación O 040

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 (fig. 9).

Un tema propio de este tipo fue el de la técnica y el confort que, para los arquitectos locales, estuvo más ligado a la redefinición de la distribución que a la incorporación de altas tecnologías. Los temas centrales de esta problemática rondaron en torno a la incorporación del esquema en departamento, las circulaciones internas que favorecían la intimidad de los diversos locales y la especificidad de cada recinto, ajustando dimensiones y ubicación en la planta.

Si bien Rosario no alcanzó en cantidad la producción de la capital del país, ambas ciudades compartieron el marcado crecimiento de esta modalidad, favorecida por la posición que el imaginario social le confería.<sup>14</sup> El aumento progresivo de la cantidad de edificios de este tipo (en su mayoría con unidades residenciales de dos habitaciones) y de su número de plantas en la década de los treinta mostraba que sus usuarios ya no solo correspondían a las capas altas de la sociedad, sino que su espectro se había ampliado.

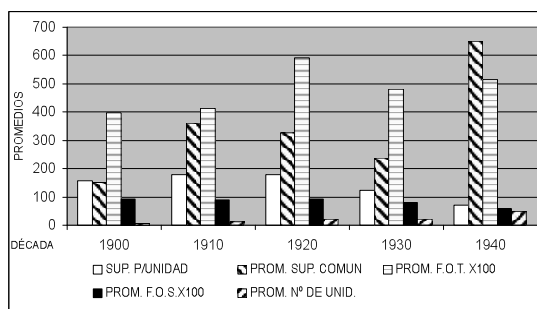



Figura 9. Valores comparativos de las viviendas en altura por décadas en Rosario

13 Albertalli, "Pequeños gigantes", 199-209. Véase también "Rascacielos (voz)".

14 En 1944 había ya en Buenos Aires diez departamentos para la renta por cada casa individual, de los cuales los más abundantes eran los de dos dormitorios (38%) y les seguían en importancia los de tres habitaciones. Entre ambos

sumaban el 70% y el 20% de la población que habitaba en estos departamentos, más abundantes cuanto más nivel económico hubiera en la zona. Véase "Las casas de departamentos en Buenos Aires", 21.

Aun cuando hacia mediados de los años cuarenta se cierra el ciclo de los edificios de renta en altura en Rosario, por la coyuntura económico-política, los arquitectos rosarinos siguieron ensayando propuestas en Buenos Aires. Rosario tuvo que esperar a la década de los cincuenta para volver a contar con ejemplos que sumaran calidad arquitectónica al mercado. Mientras tanto, tipos de menor escala, como las pequeñas casas de renta, se transformaron en la vía de escape de las últimas experimentaciones en altura sobre el mercado de viviendas de esta primera generación de arquitectos locales que actuaron en el mercado inmobiliario de la ciudad. 

## Bibliografía

- Albertalli, Pía. "Pequeños gigantes: los rascacielos de Ermete de Lorenzi". En *Documentos de trabajo del Seminario Primeros Arquitectos Modernos en el Cono Sur*. Rosario: A&P, 2004.
- Aliata, Fernando. "Casa chorizo". En *Diccionario de arquitectura en la Argentina: estilos, obras, biografías, instituciones, ciudades*. Compilado por Jorge Francisco Liernur, y Fernando Aliata. Buenos Aires: AGEA,, 2004.
- Aliata, Fernando. "La ciudad regular: arquitectura, programas e instituciones en el Buenos Aires postrevolucionario (1821-1835)". Tesis de doctorado, Universidad de Buenos Aires, 1999.
- Bourdieu, Pierre. *La distinción: criterio y bases sociales del gusto*. Madrid: Taurus, 2000.
- Cutruneo, Jimena. "Arquitectos y mercado inmobiliario: vivienda e innovación tipológica. Rosario, 1920-1948". Tesis de doctorado, Universidad Nacional de Rosario, 2011.
- Gentile, Eduardo. "Casa de renta". En *Diccionario de arquitectura argentina*. Buenos Aires: Clarín, 2004.
- Guido, Ángel. *Catedrales y rascacielos*. Buenos Aires: Colegio Libre de Estudios Superiores, 1936.
- Gutiérrez, Ramón. *Arquitectura y urbanismo en Iberoamérica*. Madrid: Cátedra, 1983.
- Hardoy, Jorge E. "La vivienda obrera en una ciudad en expansión: Rosario entre 1858 y 1910". En *Cultura urbana latinoamericana*. Buenos Aires: Clacso, 1985.
- "Las casas de departamentos en Buenos Aires". *Revista Edilicia* (diciembre 1944): 21.
- Liernur, Jorge Francisco. *Arquitectura en la Argentina del s. XX: la construcción de la modernidad*. Buenos Aires: Fondo Nacional de las Artes, 2008.
- Liernur, Jorge Francisco. "Arquitectura moderna". En *Diccionario de arquitectura en la Argentina: estilos, obras, biografías, instituciones, ciudades*, compilado por Jorge Francisco Liernur y Fernando Aliata. Buenos Aires: AGEA, 2004.
- Liernur, Jorge 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. Buenos Aires: Taurus, 1999.
- Pampinella, Silvia. *El lugar del oeste y la operación Canals-Palacio de Justicia: formación arquitectónica y transformación urbana*, Rosario, 1888-1892. Rosario: mimeo, 1991.
- Williams, Fernando. "Rascacielos". En *Diccionario de arquitectura en la Argentina: estilos, obras, biografías, instituciones, ciudades*. Compilado por Jorge Francisco Liernur, y Fernando Aliata. Buenos Aires: AGEA, 2004.
- VV. AA. *Diccionario de arquitectura en la Argentina: estilos, obras, biografías, instituciones, ciudades*. Compilado por Jorge Francisco Liernur, y Fernando Aliata. Buenos Aires: AGEA, 2004.
- VV. AA. *Hilarión Hernández Larguía 1892/1978*. Compilado por Silvia Pampinella. Rosario: FAPyD-UNR, 1993.
- VV. AA. *Inventario del patrimonio arquitectónico y urbano de la ciudad de Rosario*. Coordinado por H. Torrent e I, Martínez de San Vicente, I. Rosario: Curdiur y Secretaría de Planeamiento Municipalidad de Rosario, 1990.