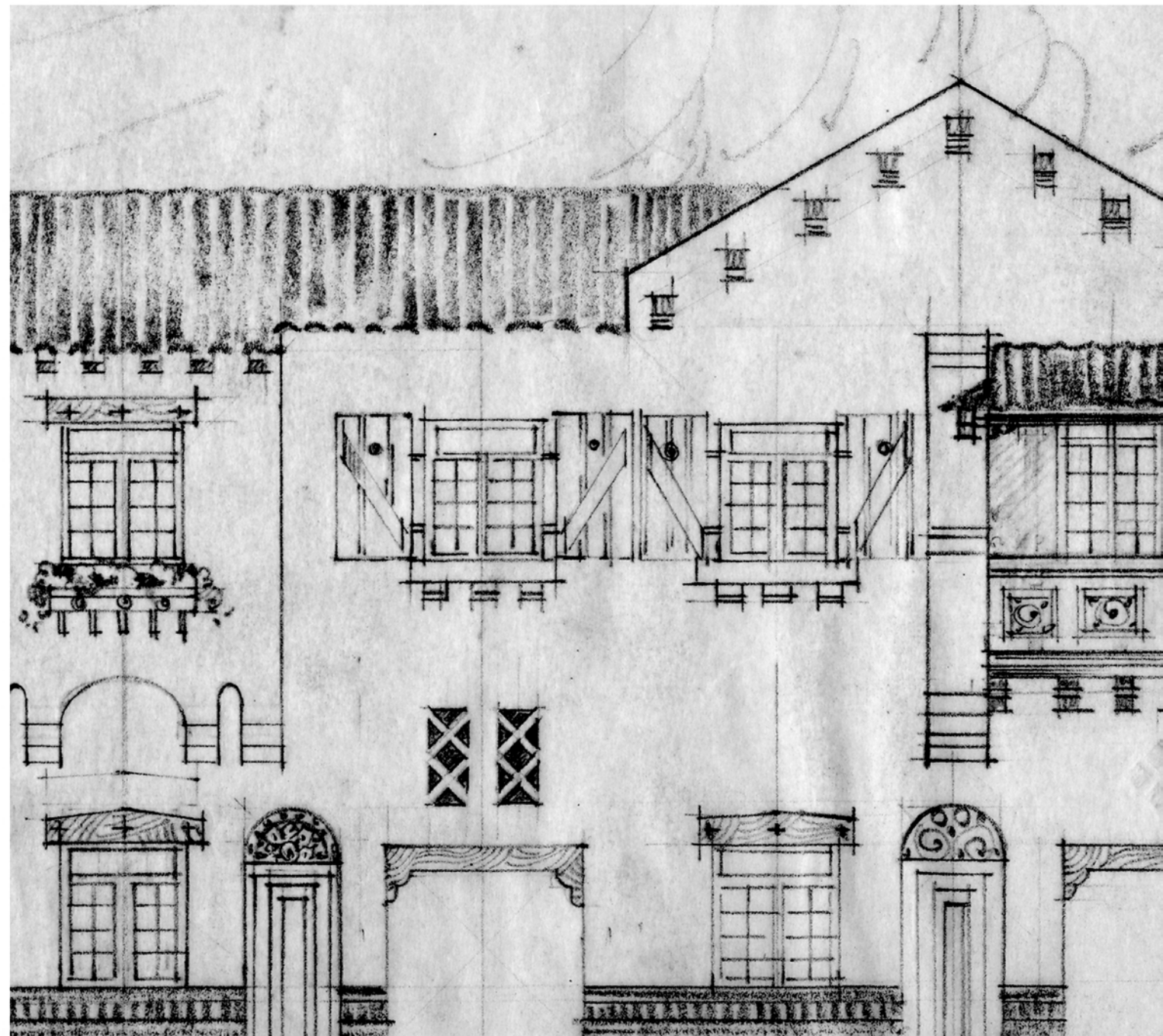


Ermete De Lorenzi
Obra completa

Directora, Ana María Rigotti

Viviendas para el mercado

Jimena Cutruneo
Dolores Viegas (colaboradora)



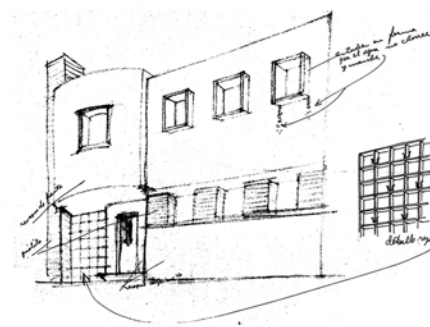
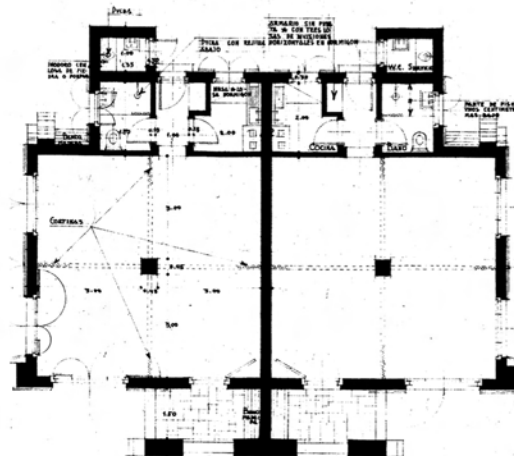


"...se verá triunfar la lógica y el criterio de las personas de buen sentido en la orientación hacia la comprensión de una arquitectura, de más en más sencilla, más de acuerdo a las necesidades modernas y a las especulaciones financieras que presiden todo proyecto aun el destinado para la habitación de familia".

De Lorenzi, Ermete. "Generalidades Arquitectónicas", El Constructor Rosarino, 1928.

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; son pautas propias del aviso clasificado que van 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 la casa de vecindad o de pasillo, explotando la profundidad estrecha de los lotes urbanos y sustituyendo el "cuarto" del conventillo por unidades con servicios y patios de uso privado; a la *cit * como agregaci3n de unidades en torno a un "jardín" común, favoritas de los primeros ensayos filantr3picos de casas para obreros y que el mercado recupera como pauta de jerarquizaci3n del conjunto; a los prototipos de unidades a repetir en nuevos loteos, con pequeñas modificaciones para evitar la monotonía del conjunto pero sin poner en riesgo las ventajas de la estandarizaci3n; 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 c3ntricos, y que por su complejidad t3cnica queda en manos de profesionales.

 C3mo se inscribe De Lorenzi y otros arquitectos en este campo de actuaci3n cooptado por los constructores?  C3mo diferencian sus propuestas en lo formal y distributivo como para justificar el encargo?  Qui3nes son los comitentes y por qu3 los prefieren?

En los inicios de su carrera profesional, De Lorenzi advertía sobre los riesgos de la especulaci3n inmobiliaria cuando 3sta invadía el campo artístico; sin embargo son numerosos sus encargos de viviendas para el mercado, aún de aquellas de pequeño porte.

No se trata de simples actuaciones seguidoras de los criterios ya estabulizados en el medio, sino que las viviendas son consideradas como oportunidad para profundizar en tres cuestiones cuya importancia para la práctica arquitect3nica excede este segmento restringido del hacer; nos referimos a la distribuci3n, el decoro y la explotaci3n del perímetro de un edificio.

De Lorenzi caracteriza el arte de la distribuci3n cuando afirma que "el mejor camino a seguir para llegar a una buena soluci3n 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...". Su referencia permanente son los criterios del *h3tel franc3s* -organizaci3n en departamentos, rotaci3n de ejes, autonomizaci3n de los ejes compositivos de la fachada respecto a los ejes de recorrido, cuidadosa secuencialidad del paso de lo social a lo privado- que explot3 en las casas de familia como clave para la compactaci3n de la planta en lotes restringidos. En estos casos, la reducci3n 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 departamentos en edificios de renta (donde estos "filtros" espaciales y circulatorios se explotan como expresi3n de la "categoría" del edificio y su potencial consumidor); a ensayos

de unificaci3n espacial cuyo caso extremo, como respuesta a los cambios de vida presupuestos en espacios de veraneo, son los "refugios" en Piriápolis; pasando por la simple yuxtaposici3n de locales sin mediaciones que, entre otras cosas, servía para recuperar la indeterminaci3n funcional y la adaptabilidad de las habitaciones de la casa chorizo.

Otro tema explorado por De Lorenzi es la superaci3n de la noci3n de fachada y contrafachada por una envolvente pensada como membrana plegable, lo que no s3lo le permite nuevas exploraciones formales y efectos de profundidad sino liberar el perímetro (casi que en los planteos pintoresquistas) para asegurar fuentes de iluminaci3n y ventilaci3n directa. Éste es el recurso para avanzar en la eliminaci3n de los patios de "aire y luz" y las "chimeneas de ventilaci3n" cuestionados por los higienistas y resignificados por el mercado inmobiliario.

Este mercado tambi3n se había reapropiado de la cuesti3n del decoro. Este principio arquitect3nico, presente ya en los libros de Vitruvio como conformidad a las costumbres y adecuaci3n a la posici3n social del comitante, fue reconsiderado como f3rmula para la obtenci3n de un buen producto para la venta, tal como se aconsejaba en las revistas profesionales del momento. La clave era la utilizaci3n de materiales durables, de buen aspecto y la atenci3n en la resoluci3n de la fachada.

Tambi3n constituía una preocupaci3n para De Lorenzi que desde sus primeros escritos advierte contra "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 s3lo de sacar el mayor dinero posible al propietario y no de conseguir en el aspecto la impresi3n del destino...". En su caso lo plantea no tanto como conformidad a las convenciones, sino como diferenciaci3n -de acuerdo al segmento del mercado al que se orienta, el comitante privado o institucional, la localizaci3n urbana, suburbana o campestre- de unidades habitaciones



Viviendas para el mercado
146

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 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 de la casa 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 lo social. 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.

Del mismo modo en los edificios en altura, donde se sigue la estrategia distributiva ensayada en las casas de familia, con trabajos volumétricos a partir del quiebre del perímetro. Los retranqueos (que en el caso más extremo del De Bernardi se extienden a la variación de cada una de plantas en el alzado) además de favorecer las exigencias higienistas, aportan la

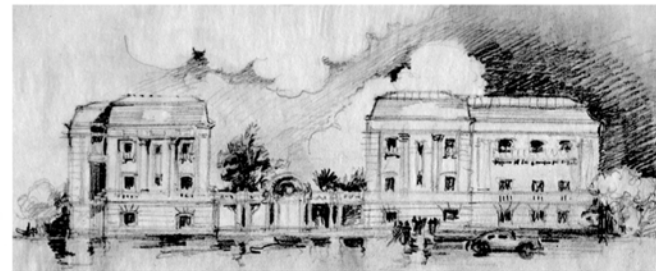
sensación de movimiento de masas que el propio partido no otorgaba. Esta intención también se evidencia en la exageración de estos quiebres mediante recursos gráficos; aunque en la mayoría de los casos las variantes se reservan al coronamiento y al basamento. Ya para mediados de los '50 el tema parece 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, en las dos oportunidades que (debido a la amplitud del terreno) recurre a las *city*, el zigzag del perímetro se reserva a los espacios abiertos al interior del conjunto, mientras que el perímetro exterior se ciñe a la línea de edificación. Esto permite una gran variedad en las cualidades de las unidades, con distinto número de habitaciones o variantes dentro de un similar esquema distributivo. En este sentido este tipo inmobiliario presenta la posibilidad de introducir mayores variaciones y, en respuesta a las demandas del mercado, se presta para composiciones pintorescas en lenguajes distanciados 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 despegue 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.

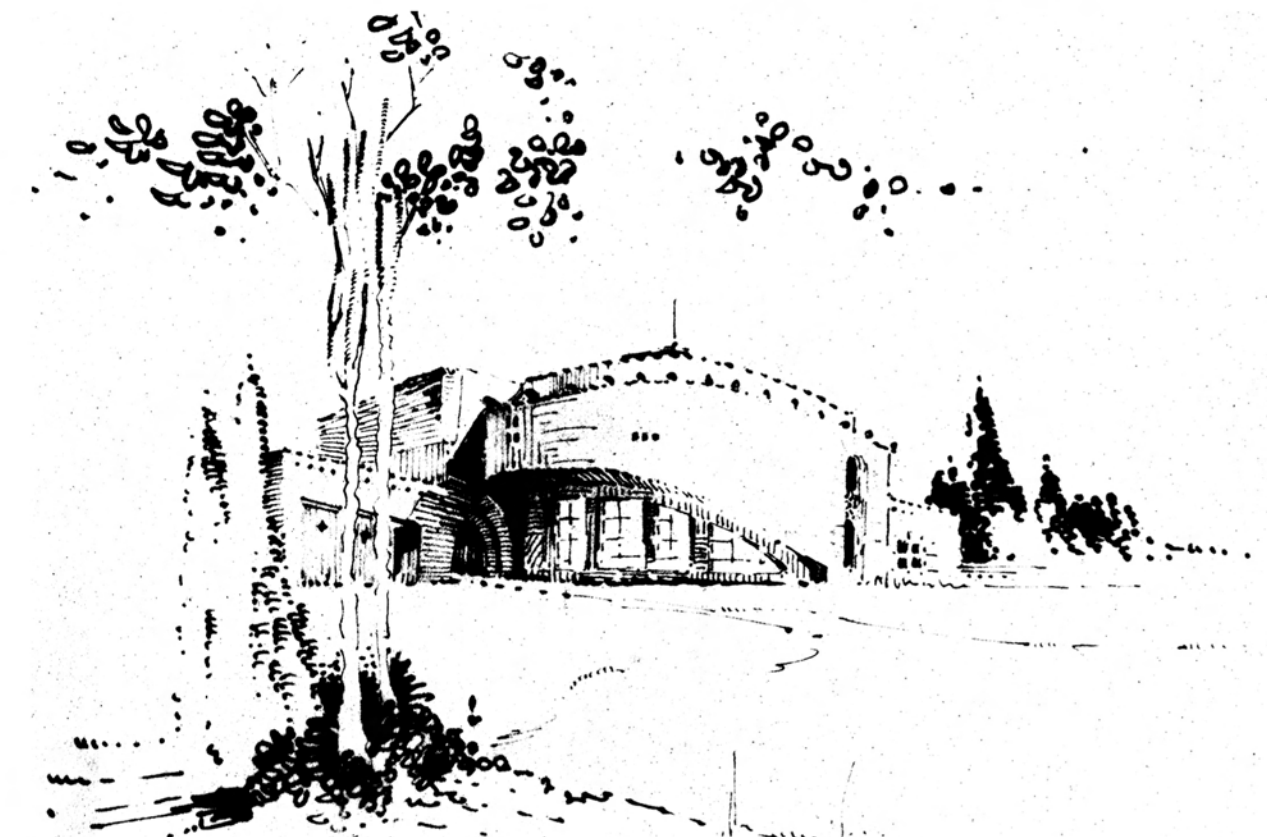
En todos los proyectos suburbanos el tema distributivo se encuentra íntimamente ligado a la relación con el paisaje y las visuales; a diferencia de los otros trabajos no se proponen dos fachadas para una misma planta, lo que podría relacionarse también con otro segmento del mercado distinto del de las viviendas urbanas

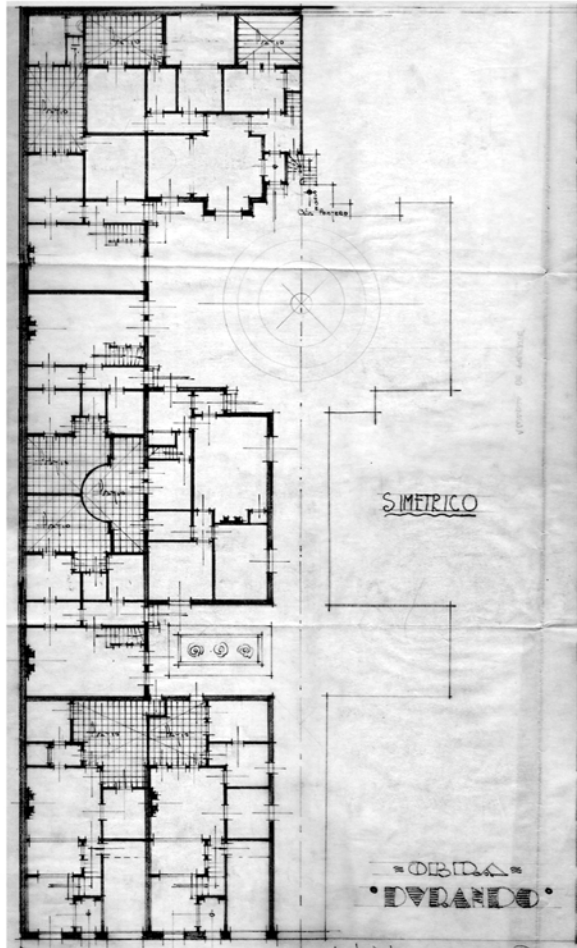
Viviendas para el mercado
147



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, De Lorenzi 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..."

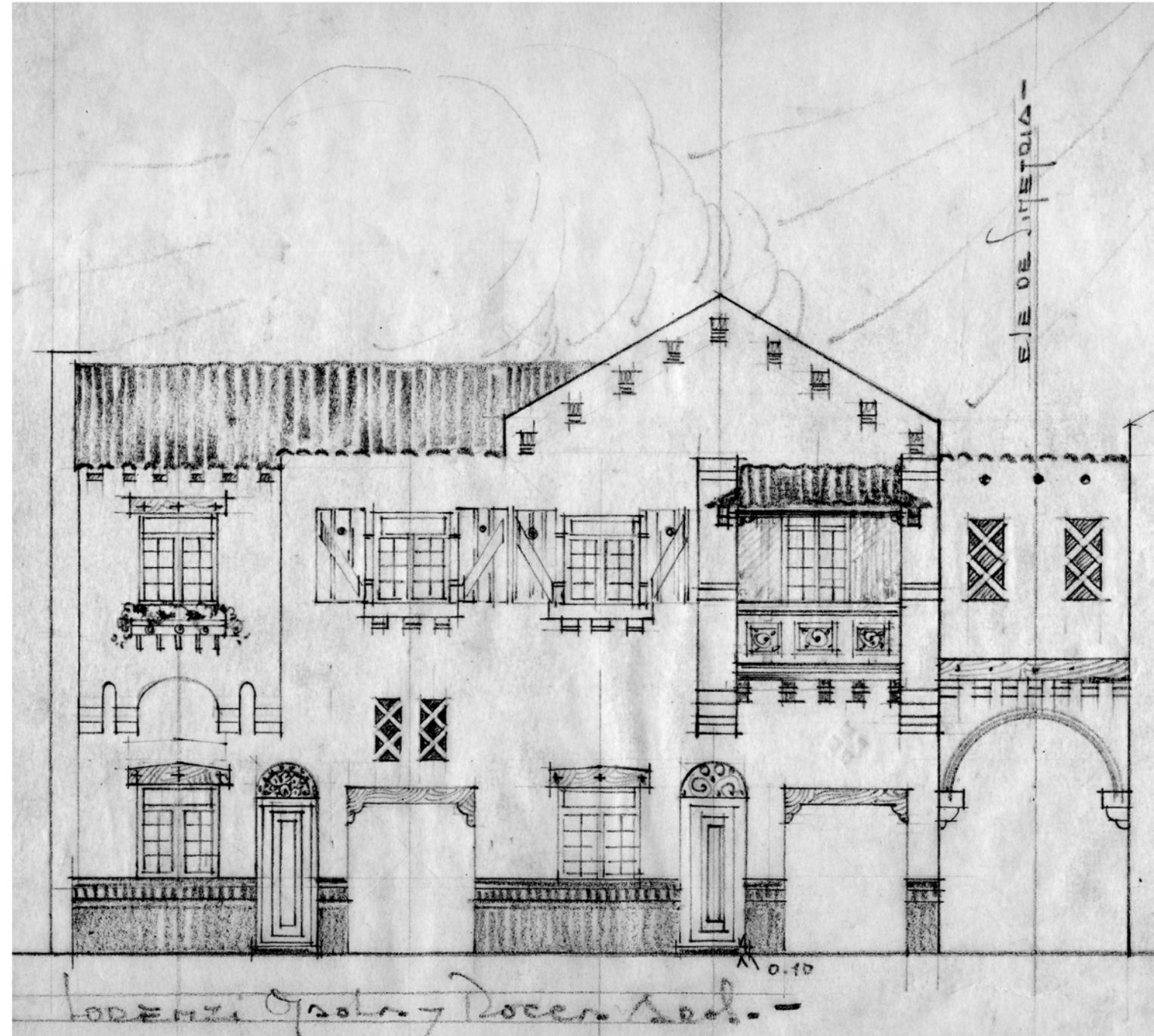
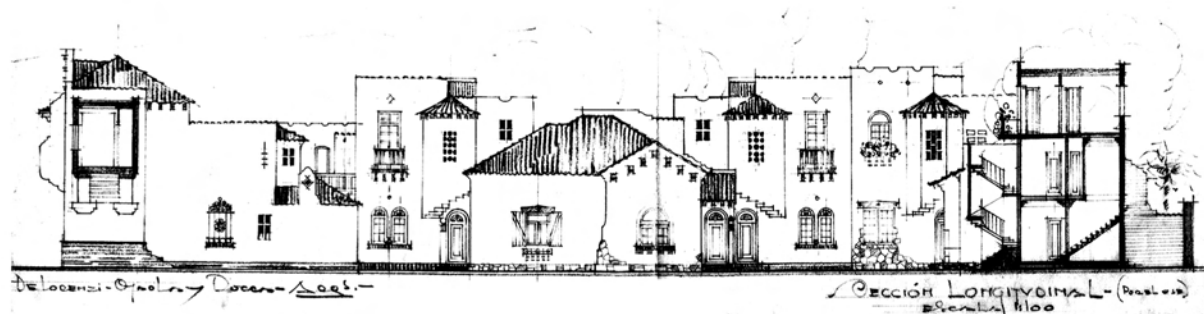




Condominio con patio central 1930

Santa Fe y Ovidio Lagos, Rosario.

Los espacios comunes del conjunto fueron elaborados otorgándole connotaciones urbanas que por esos años tenían gran aceptación: se destaca un cuidadoso y cambiante tratamiento de las fachadas interiores, el recurso a las escaleras como elemento compositivo y el plegado del perímetro para multiplicar "situaciones". Este condominio encuentra el decoro en una estética pintoresca que permite diferenciar las unidades sin hacerlas perder su sentido de pertenencia. La riqueza ornamental y las múltiples formas de los vanos camuflan una simetría que evita el desconcierto. Las unidades adoptan una gran variedad distributiva de acuerdo a la ubicación general en el conjunto, pero sin revisión de los esquemas conocidos.



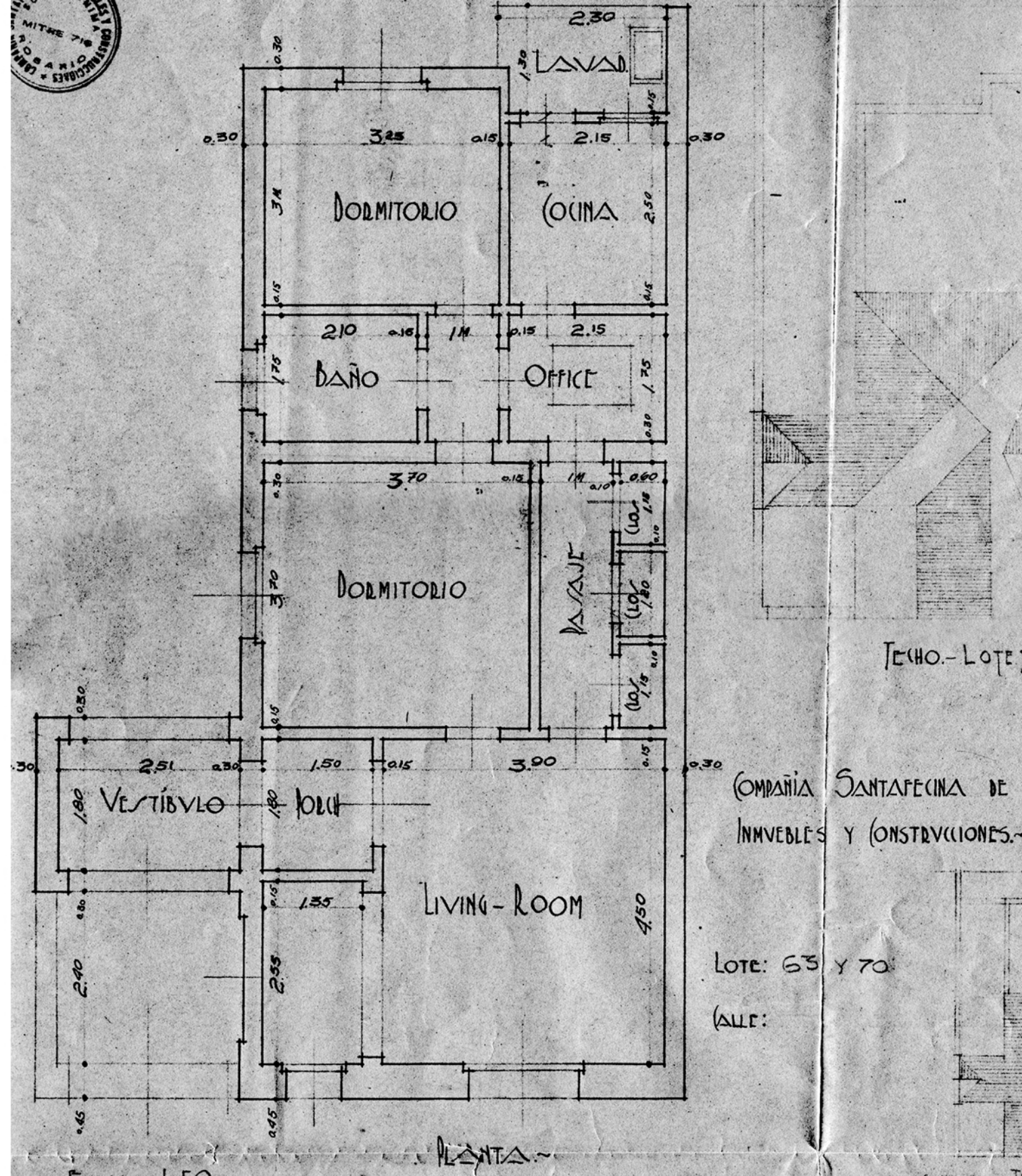
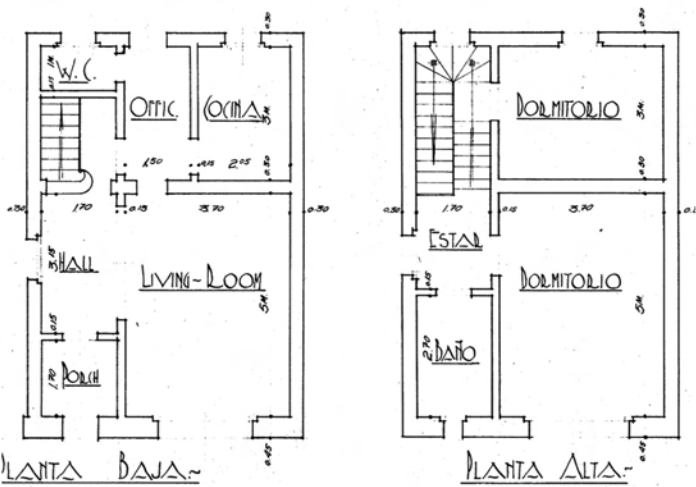
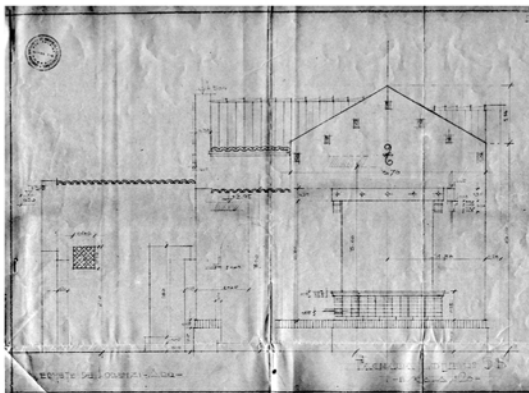
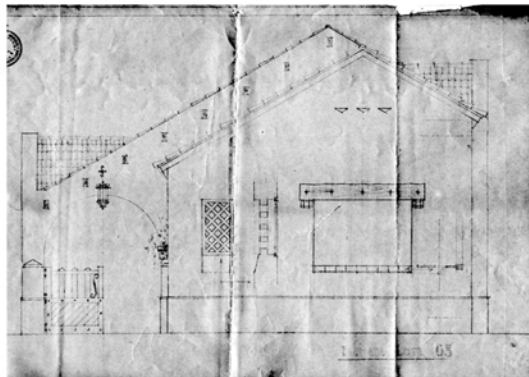
Compañía Santafesina de Inmuebles y Construcciones 1930

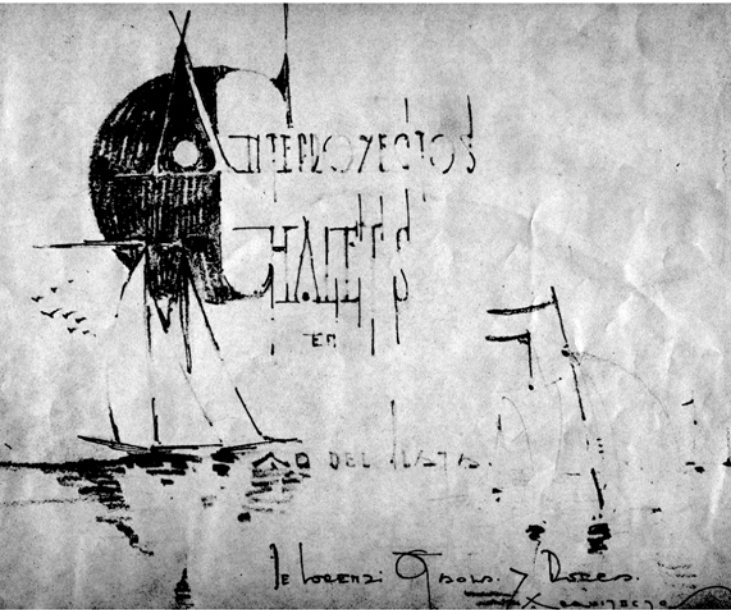
Av. Génova, Rosario.

La propuesta de estos prototipos hace énfasis en la diferenciación de las fachadas independientemente de las plantas, dando cuenta de una cierta autonomía entre estos dos momentos del proyecto que remite a su formación donde el modelo *beaux arts* todavía no había sido puesto en cuestión. A este recurso remiten las búsquedas formales que en ningún momento hacen referencia al conjunto.

Sin embargo, es evidente que el centro de la especulación reside en la exploración de los modos de agrupamiento de locales, alejándose de los esquemas distributivos ya probados para otras viviendas unifamiliares; incluso prima la variedad, dejando de lado cualquier concepto de estandarización. 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 las unidades zigzaguea dejando jardines de variadas dimensiones hacia la vía pública y liberándose de una de las medianeras. Sólo en la propuesta para el lote 3, resuelta en dos plantas, hay una indagación tipológica que alcanza la sectorización entre espacios servidos y sirvientes.

Esta búsqueda, más que orientada a la invención tipológica y a la flexibilidad distributiva, parece indagar sobre las posibilidades de conjuntos urbanos de un nuevo tipo, en los que la variedad mitigue la homogeneidad del emprendimiento. Sin embargo, en la documentación no se han encontrado estudios sobre los efectos de conjunto.





Anteproyectos chalets para Mar del Plata 1930

Sin datos de ubicación.

En estos proyectos se indagan en las cuestiones espaciales y formales propias del género pintoresco del chalet adecuado para residencias de verano, explorando juegos volumétricos que tendrían correlato en el interior. La incorporación de terrazas y balcones, como las yuxtaposiciones volumétricas que se corresponden con la escalera interior, muestran a estas viviendas en relación indisociable con su entorno. Esto resulta evidente en los dibujos, donde se las representa desde una mirada romántica: a lo lejos, detrás de vegetación, con sombreados y esfumados.

La gran variedad de alternativas distributivas y formales parece responder a la posibilidad de que estas unidades fueran ofrecidas tanto a clientes particulares como a aquellos interesados en desarrollos inmobiliarios de mayor escala.



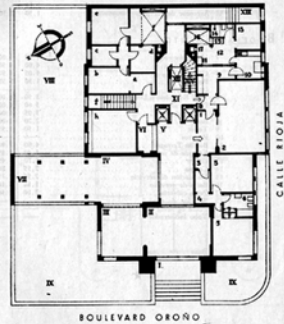
| AMBIENTES COMUNES A TODOS LOS DEPARTAMENTOS | | Área m ² | Superf. m ² |
|---|--------------------------------------|------------------------|---------------------------|
| I | Entrada principal | 4.20 | |
| II | Hall | 4.45 | 5.55 |
| III | Sala de espera | 3.85 | 4.45 |
| IV | Salón de lavados | 4.50 | 7.50 |
| V | Gras puller | 3.50 | 7.50 |
| VI | Máquina | 1.50 | 2.50 |
| VII | Patio cubierto | 5.00 | 5.00 |
| VIII | Jardín de agua (Hortensia etc.) | 6.00 | 14.50 |
| IX | Jardín (120 m ²) | 1.20 | 1.50 |
| X | Ascensor principal | 1.20 | 1.50 |
| XI | Pabellón de servicio | 1.20 | 1.70 |
| XII | Ascensor de servicio y mantenimiento | 1.20 | 2.50 |
| XIII | Entrada de servicio | 1.50 | |
| XIV | Escalera | 1.10 | |

| DEPARTAMENTO | | Área m ² | Superf. m ² |
|--------------|--|------------------------|---------------------------|
| 1 | Vestíbulo | 1.70 | 4.50 |
| 2 | Living Room - Comedor | 4.50 | 4.50 |
| 3 | Porche | 1.20 | 1.50 |
| 4 | Baños | 1.50 | 1.51 |
| 5 | Dormitorio | 3.50 | 3.51 |
| 6 | Dormitorio | 3.45 | 3.51 |
| 7 | Baño | 2.20 | 2.70 |
| 8 | Repuesto de servicio | 1.50 | 1.51 |
| 9 | Oficina | 1.85 | 3.00 |
| 10 | Cocina | 2.50 | 2.51 |
| 11 | Piso de lavar | | |
| 12 | Patio cubierto (1.50 m ²) | | |
| 13 | Habitación de servicio | 2.40 | 2.40 |
| 14 | Baño de servicio | 1.15 | 2.50 |
| 15 | Socador de ropa | | |
| 16 | Patio descubierta (3.10 m ²) | | |
| 17 | Tubo de desagüe | | |

DEPENDENCIAS

- a Departamento del Puerto
- b
- c
- d Escuelas al subsuelo
- e Mediterra

P I S O B A J O



Edificio Gilardoni 1938

Bv. Oroño 893, Rosario.

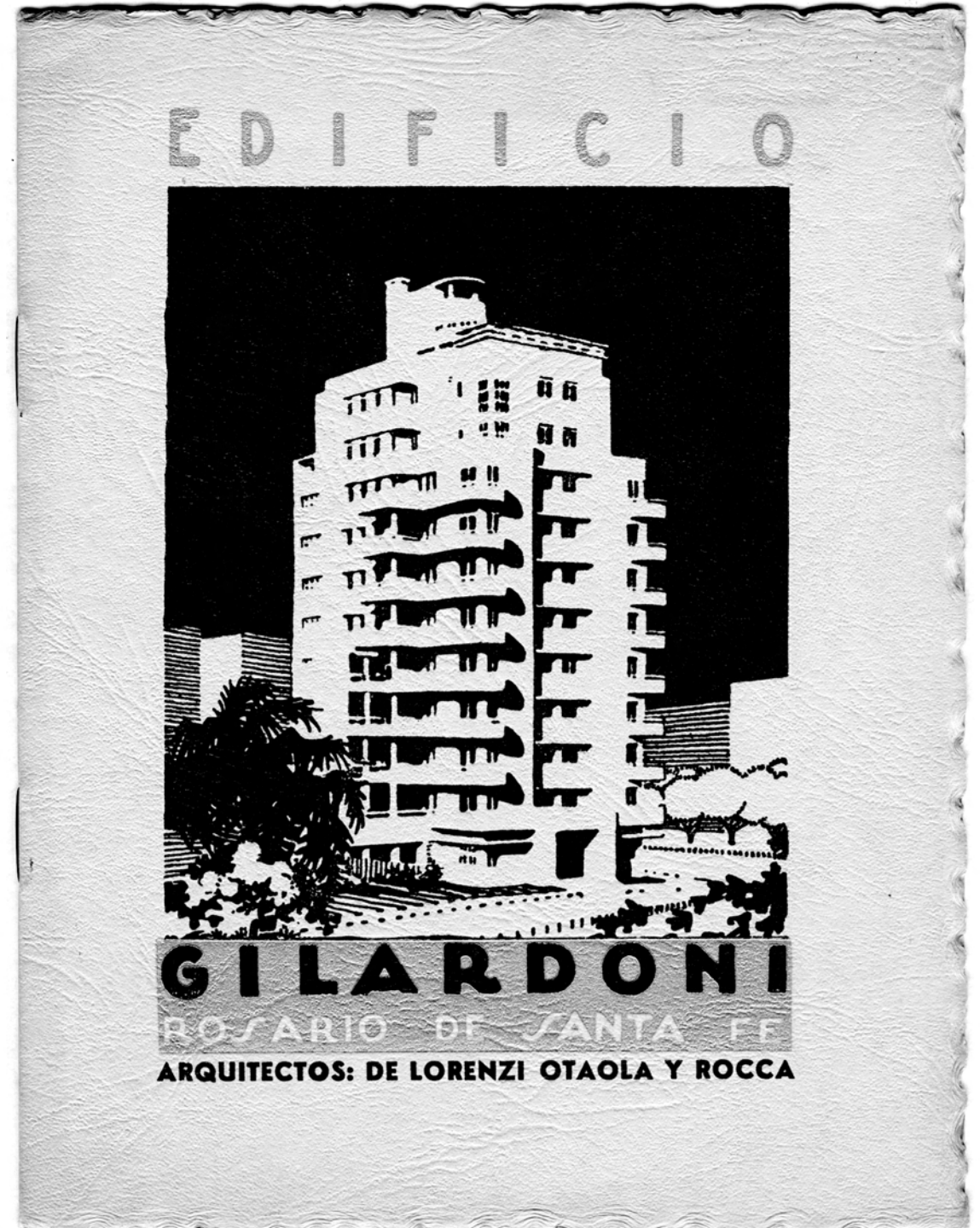
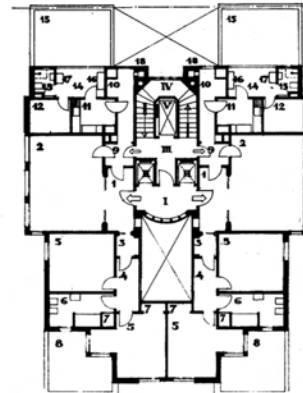
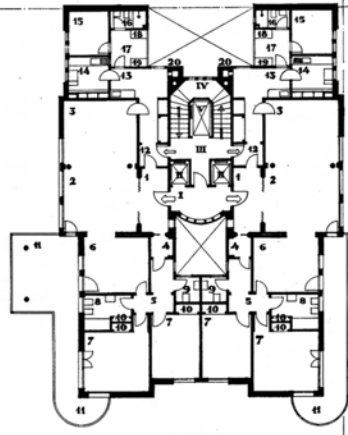
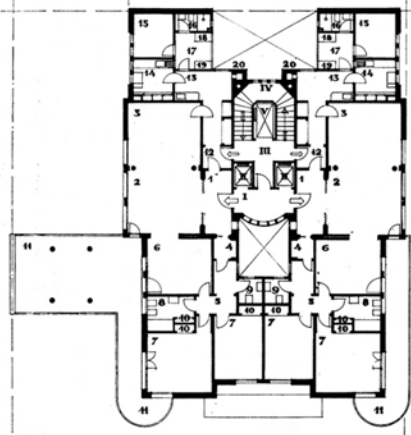
En este edificio la planta adopta un esquema compacto que permite una completa separación de las medianeras (facilitada por su ubicación en esquina) y una serie de terrazas que se escalonan en altura para acentuar efectos de perspectiva asociados a la experimentación volumétrica.

Las innovaciones técnicas como garantías de confort y la introducción de servicios comunes en los pisos superiores dan pruebas de las ventajas que este tipo inmobiliario 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. Su excepcionalidad se evidencia en los quiebres de perímetro y el despliegue de variedad volumétrica que acentúan su interés como mojón urbano (el primer edificio en altura sobre el bulevar Oroño), subrayando con la línea curva de sus balcones la rotación de la esquina, y resignificando la concepción tripartita con un basamento y pórtico que jerarquiza el ingreso, y un remate recortado que agrega interés a la silueta.

1º. A 3º. P I S O

4º. A 8º. P I S O

9º. P I S O



Viviendas Roncoroni 1945

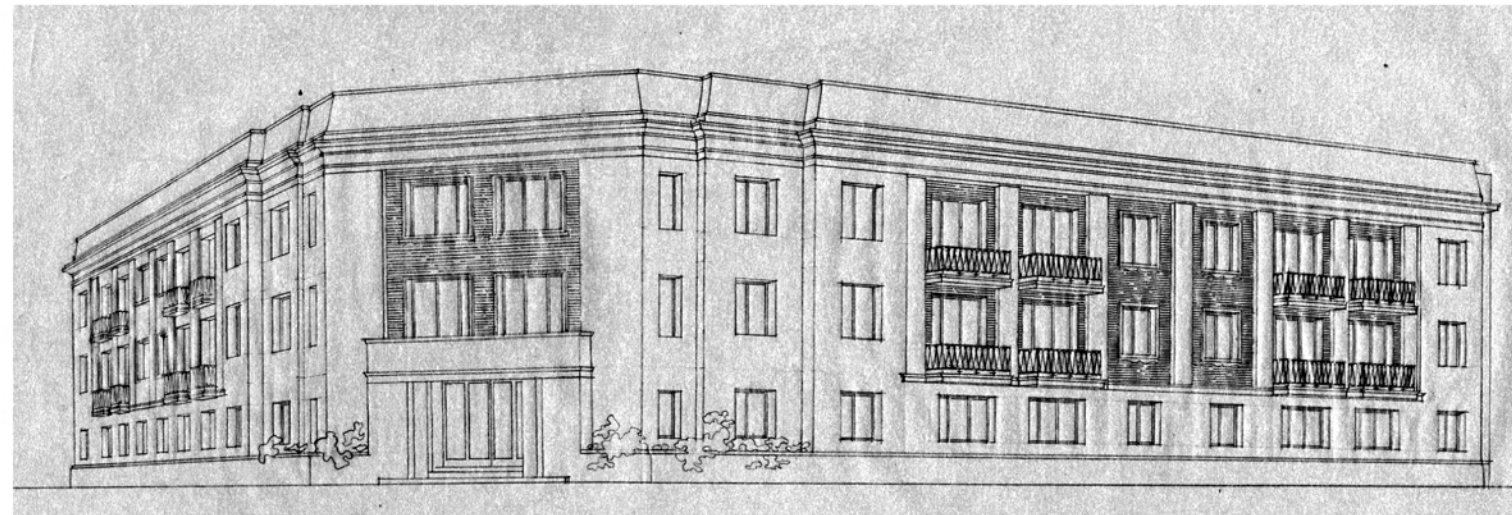
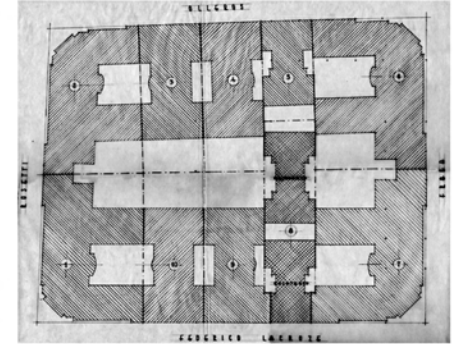
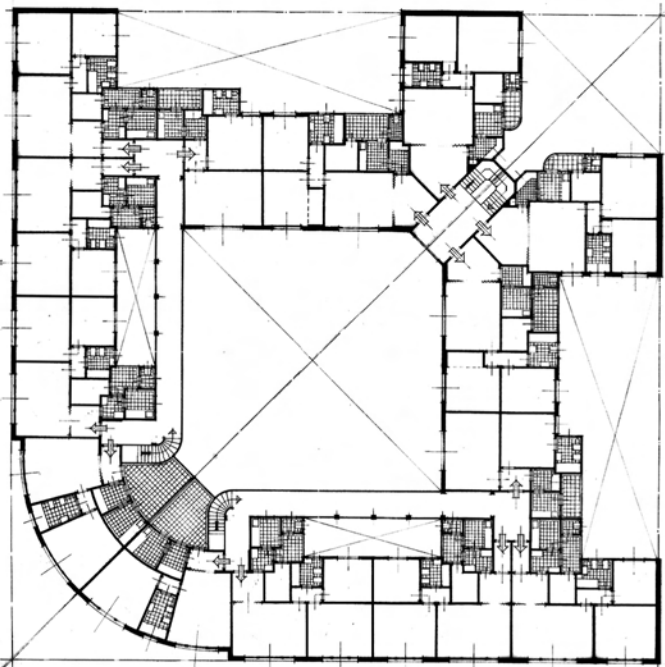
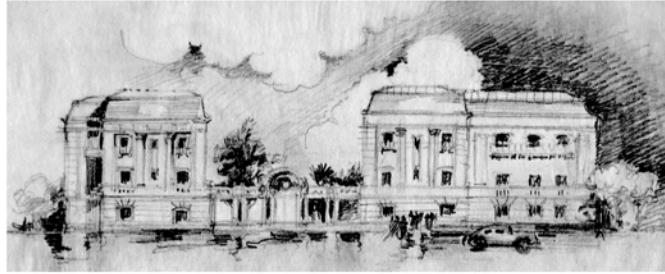
Lacroze esq. Rosetti, Buenos Aires.

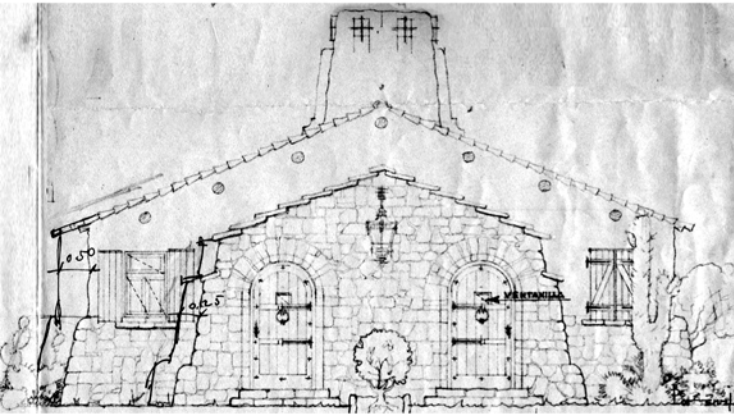
Se trata de una operación de completamiento de una manzana, toda propiedad de Roncoroni, en la que existía un conventillo. Si bien se construye al año siguiente con pequeñas modificaciones, en la carpeta se encuentran diversas propuestas en torno al esquema de las *cités* integrando el espacio común con la vía pública, y hasta un proyecto en torres que puede considerarse entre sus soñados "rascacielos".

En cuanto a lo distributivo, la espacialidad de las habitaciones comienza a enriquecerse con puertas plegadizas para la integración opcional de vestíbulos y livings, avanzando en cierta fluidez espacial semejante a la ya explorada en Casa Bísaro (1932), aunque sin diluir la impronta de los recintos y manteniendo la organización en departamentos del íntimo.

La fachada se resuelve en un neo francés lavado muy de moda por entonces, aunque en las propuestas anexas experimenta con otros lenguajes; una actitud que no hace sino confirmar la idea del decoro como un proceso posterior a la definición del *parti*, propia de la práctica disciplinar del siglo XIX.

Debido a la gran extensión del conjunto, se estudia un gran número de unidades diferentes por el número de dormitorios y la ubicación relativa.

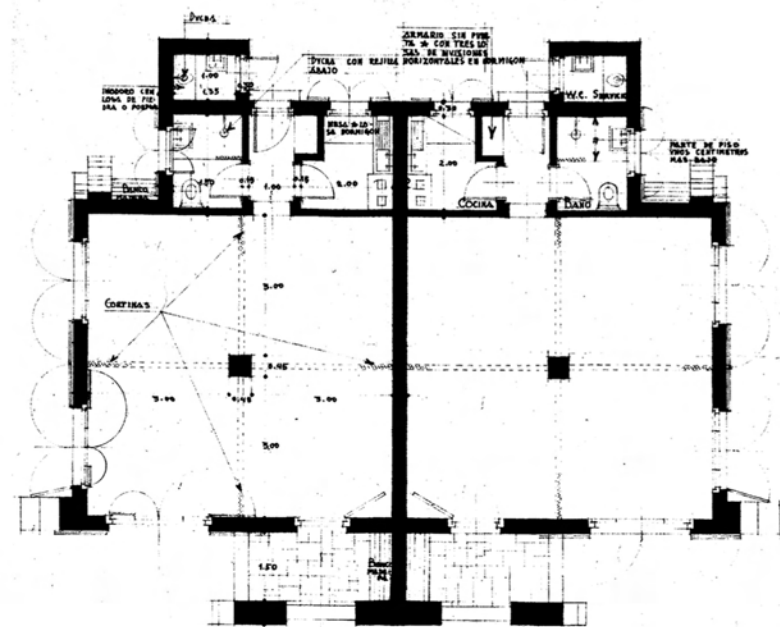




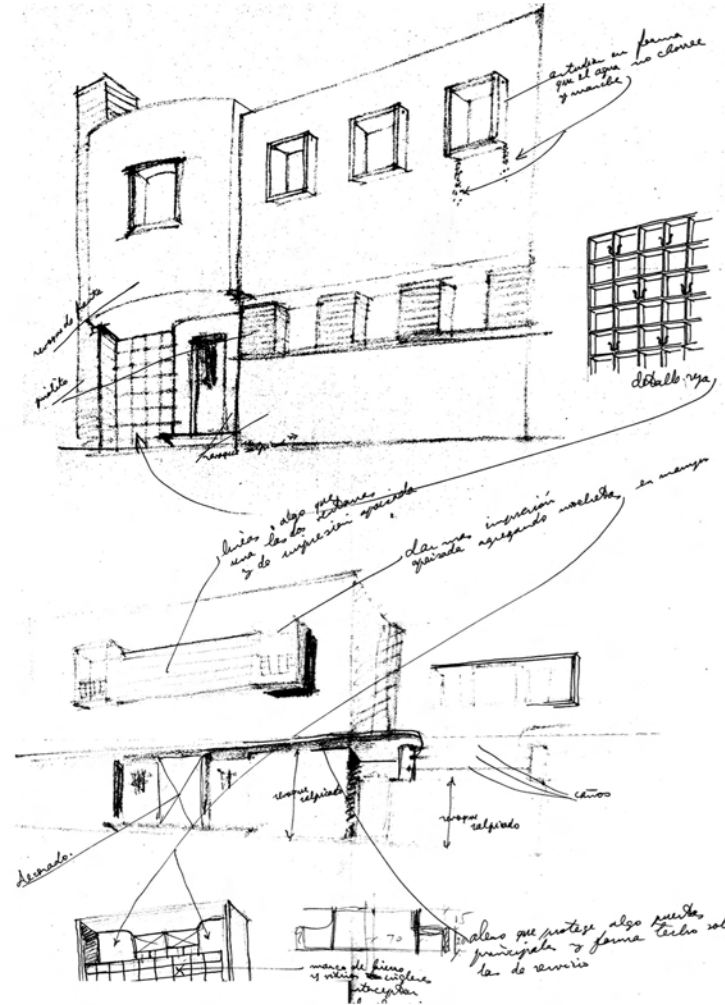
Dos refugios en Piriapolis 1935

Sin datos de ubicación.

Este programa permite una gran flexibilidad espacial y de usos que es explorada en la planta con radicalidad. Hablar de refugio, y no de vivienda, posibilita la reaparición del espacio indiferenciado para un habitar temporalmente desprovisto de jerarquizaciones. Se trata de un emprendimiento para el propio De Lorenzi y un amigo, lo que le permite indagar en un espacio único con posibilidad de sectorización, alejado de las preocupaciones por cuestiones de iluminación o ventilación siempre presentes en otras estrategias distributivas. La cuestión del carácter pintoresco se resuelve con pequeños recursos epidérmicos, en los materiales y la silueta de las cubiertas, pero sin recurrir a la exasperación volumétrica o decorativa propias de este tipo inmobiliario.



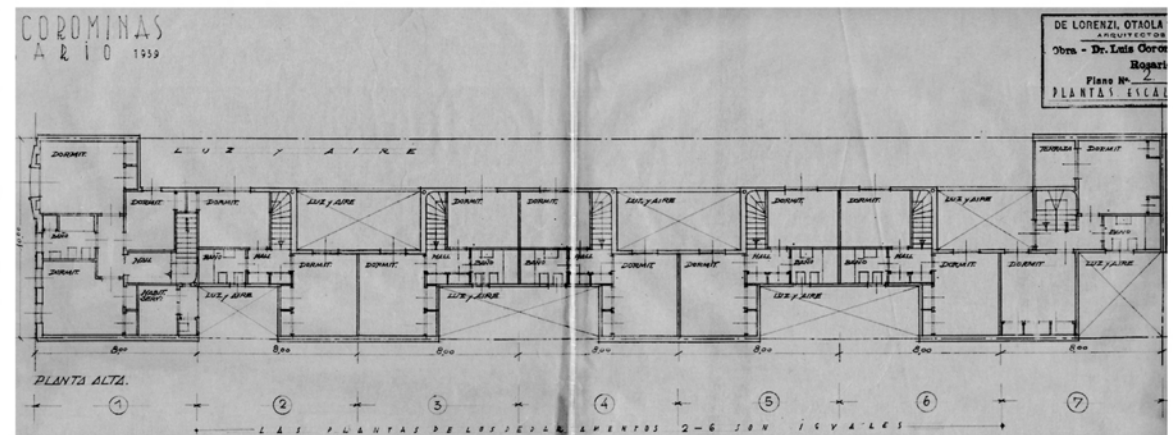
DOS REFUGIOS EN PIRIAPOLIS * PROPIEDAD DEL DR. P. CALATRONI Y ARQ. E. DE LORENZI *
PLANTA A ESCALA 1:50
A G O S T O 1935



Casa Corominas 1939

Jujuy 1469, Rosario.

Si bien está resuelta dentro de los parámetros de las "casas de vecindad", se renuncia a la repetición configurando dos ingresos, comunes a un par de unidades espejadas, para atenuar la monotonía del pasillo y reducir perceptualmente su longitud. Luego de otros proyectos resueltos dentro del típico partido en "L", los espacios de servicio se agrupan y enfrentan, mediante una galería que comunica el patio principal con el de servicio, a los locales principales. Esta compactación y sectorización parcial de la planta, considerada en esos años como expresión de la vida moderna, produce un híbrido al que se suma un trabajo sobre el perímetro, que zigzaguea sobre el pasillo lateral para ofrecer mayor superficie de iluminación y enriquecer formalmente la secuencia de ese ingreso común. Otro recurso en el mismo sentido es la incorporación de losas agujereadas a modo de pérgolas que se complementan con bancos fijos frente a los accesos de las unidades.

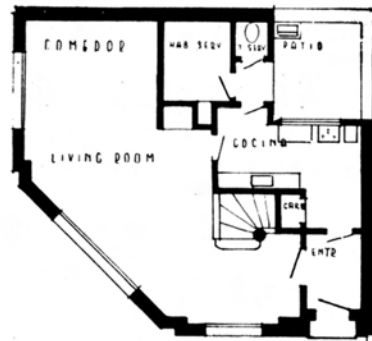




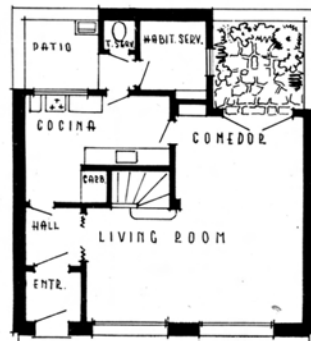
Tres casas apareadas en Palermo 1941

Jorge Newbery 2487/97, Buenos Aires.

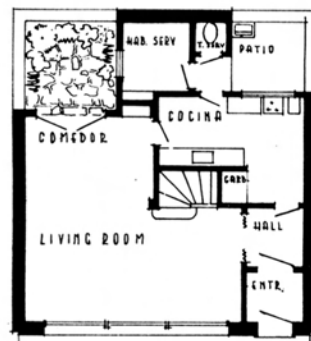
El hecho de que se trate de un emprendimiento inmobiliario para el propio estudio, permite búsquedas desprendidas de las demandas de convencionalidad del posible comitente. En este sentido se confirma la preferencia por la variedad aplicada a la fachada, al punto que, en las tres viviendas apareadas, no sólo son diversos los materiales del frente, sino la altura de las cornisas y los balcones, los tamaños de ventanas, etc. El objetivo es garantizar la autonomía de las distintas unidades, al punto que parecen proyectadas por distintas manos.



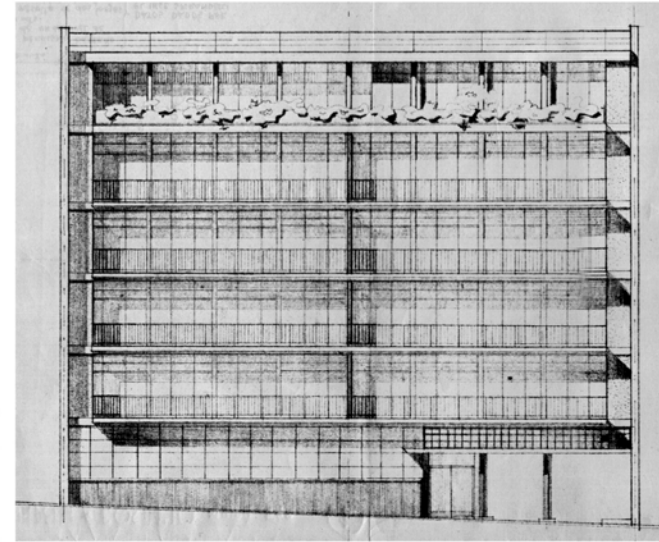
PLANTA BAJA



PLANTA BAJA



PLANTA BAJA



Edificio Luz 1954

Maipú 548, Rosario.

Resuelto en los últimos años de su vida profesional, aquí los recursos volumétricos de sus primeros edificios en altura se suspenden, enfrentando con radicalidad la idea de placa de perímetro simple, sustentada en la más drástica repetición y la recurrencia a la grilla como elemento compositivo propio del cambio en el repertorio lingüístico que venía explorando desde fines de los años 40. Sin embargo, la exacerbación de la trama estructural y la transparencia, y el recurso de la planta baja libre sobre robustos pilotis, no implican una modificación de los esquemas distributivos preferidos por De Lorenzi. El esquema tripartito persiste en negativo, con la planta baja destinada al ingreso y un nivel superior recedido destinado a un departamento exclusivo.

