



Susana Antola
Cecilia Ponte

Instituto de Historia de la Arquitectura
Facultad de Arquitectura
Universidad de la República

El edificio de renta como tipo arquitectónico generador de ciudad

IHA Bce. 720.989.513

1634e

EL EDIFICIO DE RENTA COMO TIPO ARQUITECTONICO GENERADOR DE CIUDAD

Arq. Susana Antola
Arq. Cecilia Ponte

Universidad de la República
Facultad de Arquitectura
Instituto de Historia de la Arquitectura

**UNIVERSIDAD DE LA REPUBLICA
ORIENTAL DEL URUGUAY**

Ing. Quím. Jorge Brovetto
Rector

FACULTAD DE ARQUITECTURA

Arq. Ruben Otero
Decano

Consejo Facultad de Arquitectura

Orden Docente:

Arquitectos: Lorenzo Garabelli, Hugo Gilmet,
Andrés Ridaó, Mariella Russi, Juan P. Urruzola.

Orden Egresados:

Arquitectos: Norberto Cubría, Waldemar López Perdomo,
Mirna Sierra.

Orden Estudiantil:

Bachilleres: Sebastián Alonso, Ximena Ríos,
Sebastián Rodríguez.

INSTITUTO DE HISTORIA DE LA ARQUITECTURA

Director interino:

Arq. Carlos Altezor

**EDICION DEL SERVICIO COORDINADOR
DE PUBLICACIONES**

Responsable docente:

Arq. Rubens Stagno

Ayudante:

Arq. Gustavo Navas

Realización gráfica

Luis García

**Edición con apoyo económico de la Comisión Sectorial de
Investigación Científica de la Universidad de la República**

FACULTAD DE ARQUITECTURA

MONTEVIDEO - URUGUAY

Bvar. Artigas 1031

Tel. 40 11 06 - Fax 40 60 63

Montevideo, agosto 1997

Esta publicación deriva de una investigación realizada en el I.H.A. sobre la consolidación del «edificio de renta» como tipo arquitectónico, al mismo tiempo en que se volvió generador de una nueva imagen de ciudad. Entendiendo al tipo arquitectónico como una estructura formal cargada de valores signícos, la investigación se centró en la dialéctica que nutre esos dos aspectos: el análisis de las formas y los procesos de validación social que llevaron a la conformación de sus signos.

Este estudio comprende las tres primeras décadas del siglo XX, pero debería enmarcarse en un período más amplio, por lo menos hasta 1946, cuando la Ley de Propiedad Horizontal cambió las condiciones de tenencia. A pesar de esta limitación cronológica, creemos que puede ser de interés difundir los resultados de la investigación referidos a la fase de consolidación de un tipo arquitectónico que configuró como presencia importante la morfología del Montevideo «moderno»: el edificio de apartamentos en altura.

Arqs. Susana Antola - Cecilia Ponte

Introducción

«Al fondo de la tarde, en un barrio tranquilo, se levanta la casa de apartamentos con sus dos cariátides de cemento. Una tiene un brazo carcomido y exhibe sus nervaduras de hierro, a la otra le falta la nariz (...) El ascensor es muy antiguo, parece más viejo que el edificio. Una jaula con espejos y un asientito plegable, forrado de pana (...) El prodigioso trabajo en hierro forjado que antiguamente podía disfrutarse durante todo el recorrido, hacía pensar que lo habían construido para estar rodeado de jardines y no de paredes monótonas».

Héctor GALMES
«Las calandrias griegas».

La casa de apartamentos, su decoración carcomida, la jaula del ascensor, las paredes monótonas del interior ... Son elementos que una costumbre de formas y de usos han vuelto objetos cotidianos y casi invisibles en la ciudad, pero que llevan en sí la esencia de un tipo arquitectónico que se urde en la historia de Montevideo.

La vivienda ha cumplido siempre un papel protagónico como generadora de ciudad, como elemento caracterizador del tejido urbano. Nos basamos en Devilliers¹ al considerar al tipo arquitectónico no sólo como un instrumento para categorizar la ciudad ya conformada, sino como una idea que está presente en todo el proceso de creación de la misma, como un factor implícito desde el momento de ideación de la vivienda.

«El tipo, identificado por una u otra de sus características permite clasificar y nombrar a los edificios. Es un elemento estructurante de una lectura del espacio de la ciudad, como significante de conjuntos de prácticas reconocidos por los miembros del cuerpo social»².

(1) DEVILLIERS, Ch.: «Tipología del Habitat y morfología urbana». Revista «Trazo». No.16. Mdeo. 1987. pp. 54-61.

(2) Ibidem.

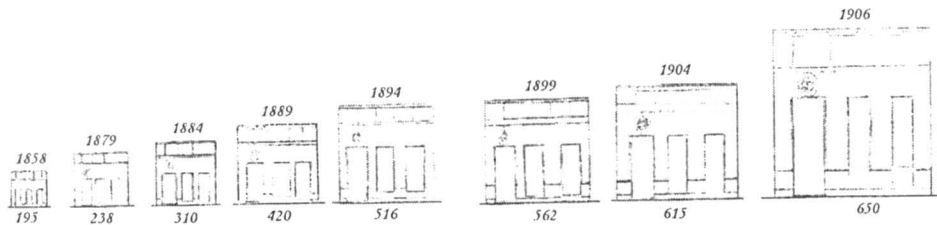


Figura 1.- «Las escuelas primarias: cómo se han ido aumentando desde 1876». MAESO, Carlos. «El Uruguay a través de un siglo». Mdeo. 1910.

El edificio de renta trascendió, en Montevideo, en las dos primeras décadas del siglo XX, su formulación como programa arquitectónico y desarrolló una tipología identificable en la lectura urbana. Este trabajo parte de la hipótesis de que este tipo arquitectónico recibió en su conformación, en nuestro medio, la influencia reductiva de la tipología de casa standard, y que fue sustituyendo a ésta en la construcción de importantes áreas de la ciudad³.

La sustitución de una tipología por otra se trasunta en los modos de representar los avances de la edificación -con un cierto sentido de exaltación- a través de cuadros estadísticos. En 1910 Carlos María Maeso graficaba el desarrollo de la edificación escolar por medio de una típica fachada de casa standard -aunque ya en 1910 se recurría a otros tipos arquitectónicos para la resolución de edificios escolares ejemplificados en la misma publicación- que se ampliaba en forma proporcional (figura 1). Veinte años más tarde, «El diario del Plata» representaba «los progresos de la edificación» mediante fachadas de edificios en altura, que aumentaban sus pisos en relación directa con los valores económicos invertidos en cada período (figura 2). En aras de la comprensión visual más inmediata, cada publicación recurrió a los tipos arquitectónicos más representativos en su momento, y éstos fueron, precisamente, la casa standard en 1910 y el edificio de renta en altura en 1930. Tipologías que revelan dos momentos distintos en la concepción de la ciudad, que van más allá de la propia definición del tipo y afectan costumbres, usos e imágenes.

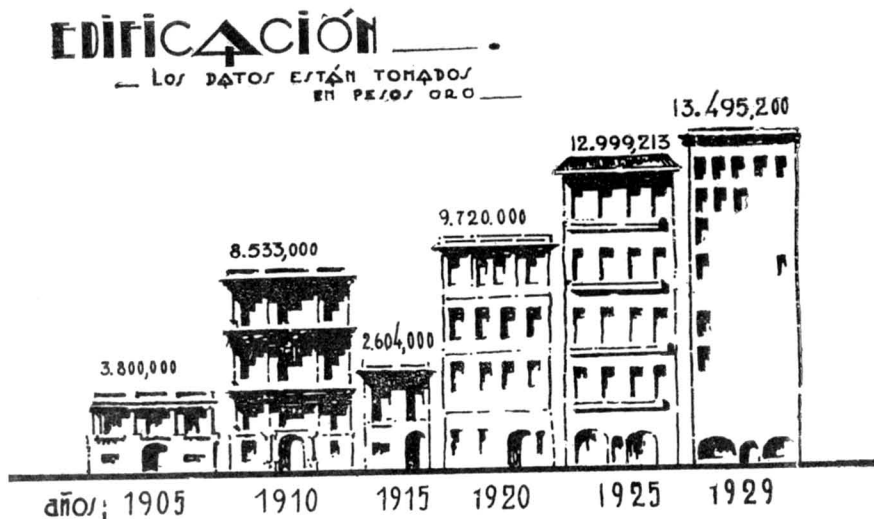


Figura 2.- «Edificación». «Diario del Plata». Mdeo. 1930. p. 344.

(3) Estas hipótesis fueron planteadas en el artículo «Los materiales históricos» en la revista «Montevideo. ¿Qué historia?. Validez presente de las arquitecturas pasadas». Grupo de Viaje G86. Centro de Estudiantes de Arquitectura. Mdeo. 1993.

I) Un cambio de mentalidad: de la puerta individual como soporte de la identificación a la entrada común como símbolo de la modernidad.

«En aquellos tiempos (fines del siglo XIX) nadie se hubiera atrevido a hacer una entrada común para los inquilinos de los tres o cuatro pisos que contenían aquellos inmuebles, sino que cada casa y cada piso tenían su entrada propia y su escalera por separado».

arq. Alejandro CHRISTOPHERSEN
«Las diversas influencias arquitectónicas en la edificación de Buenos Aires»⁴.

Durante las últimas décadas del siglo XIX y primeras del XX, el tipo residencial que conformó fundamentalmente el tejido de Montevideo fue la casa standard. Paulatinamente, y con la confluencia de múltiples aportes y adaptaciones, se consolidó ésta como un tipo arquitectónico simple, apto para terrenos estrechos entre medianeras, que se adaptó a las normas de convivencia que regulaban la sociedad. Un tipo no discutido socialmente, de fácil construcción y diseño elaborados por el uso a lo largo del tiempo, que se insertó en el mercado con éxito, y que fue emblema de modernidad⁵.

Este tipo arquitectónico «consagrado» al decir de Panerai, cuya profusión Giuria⁶ atribuye a la masiva presencia de maestros de obra italianos en nuestro medio, puede definirse como una organización espacial basada en la sumatoria de habitacio-

(4) Revista «Arquitectura». Año 1925. No. XCIV p. 197.

(5) Bibliografía que analiza exhaustivamente la vivienda standard como tipo arquitectónico:
- ANTOLA, GALBIATI, MAZZINI, MORENO, PONTE: «El aporte italiano a la imagen de Montevideo a través de la vivienda». Mdeo. 1994. Instituto Italiano de Cultura.
- ANTOLA, PONTE: «Los materiales históricos». art. cit.

(6) GIURIA, Juan. «La Arquitectura en el Uruguay. Tomo II. De 1830 a 1900». Universidad de la República. Facultad de Arquitectura. Instituto de Historia de la Arquitectura. Mdeo. 1958.

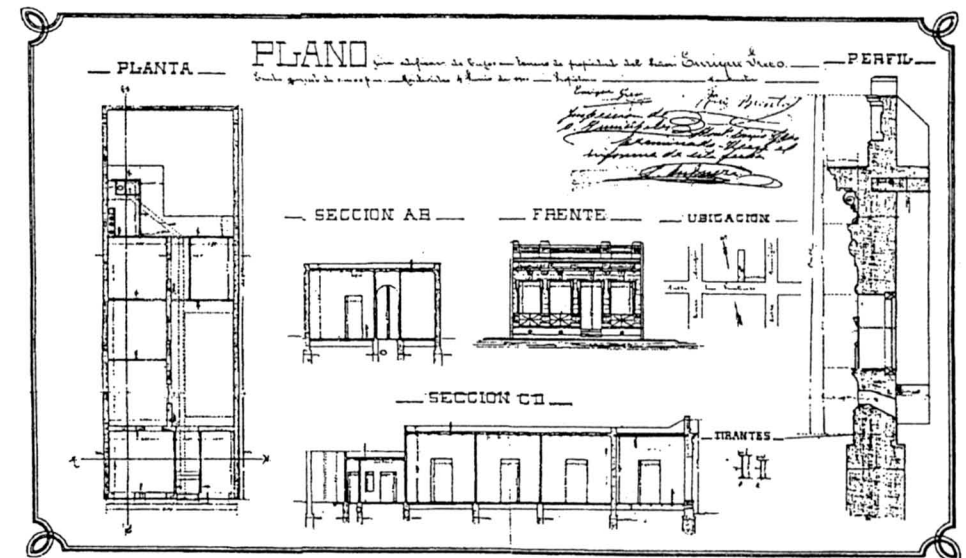


Figura 3.- Permiso de Construcción. Casa standard. Constructor: Feliz Brenta. San Fructuoso entre Guaviyú y Casupá. Año 1900.

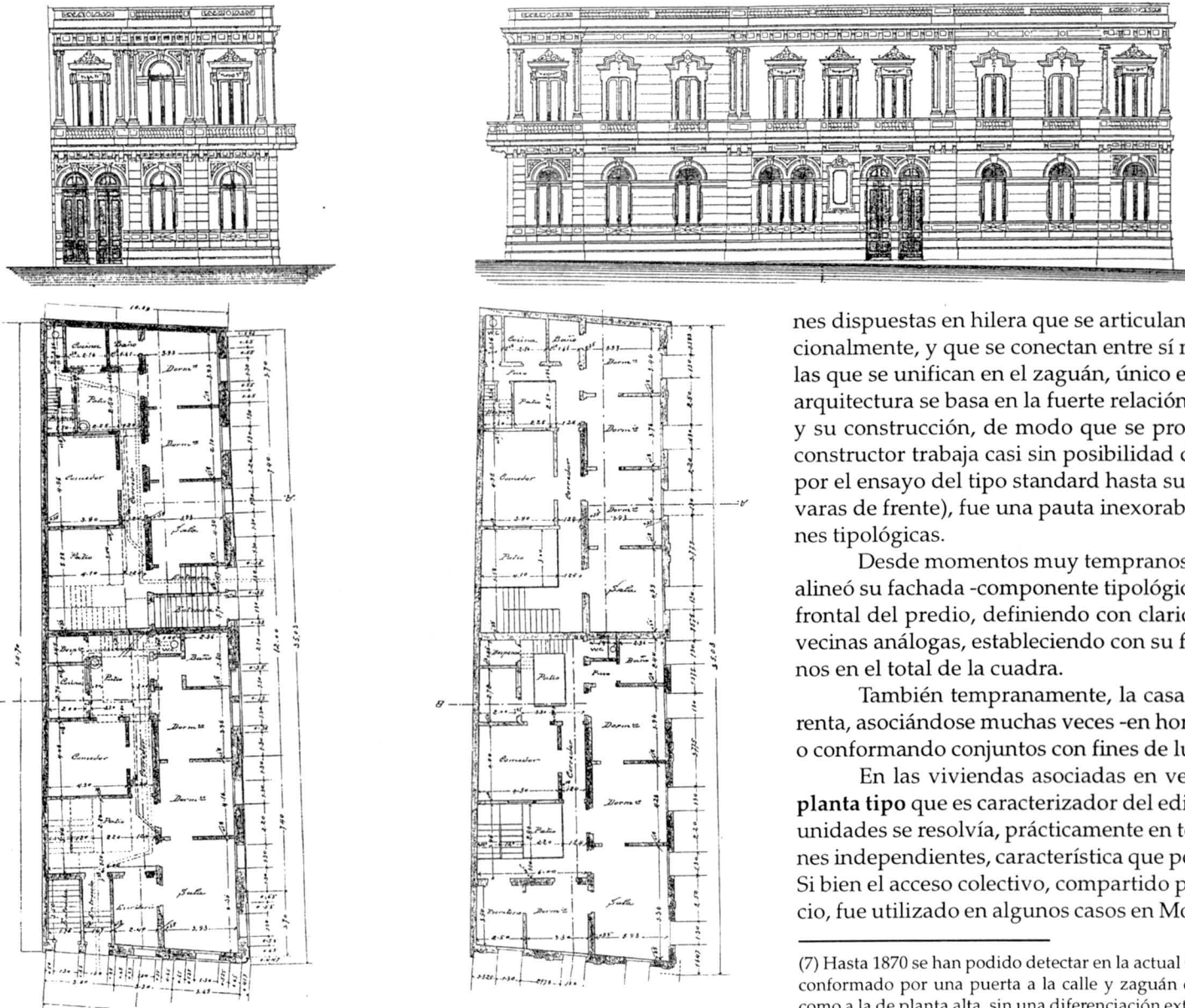


Figura 4.- Grupo de casas standard asociadas en vertical. Arq. Emilio Boix. Médanos esquina Colonia. Año 1903.

nes dispuestas en hilera que se articulan respecto a patios laterales jerarquizados funcionalmente, y que se conectan entre sí mediante dos estructuras circulatorias paralelas que se unifican en el zaguán, único espacio de acceso a la vivienda (figura 3). Esta arquitectura se basa en la fuerte relación entre el tamaño y forma de la parcela, el tipo y su construcción, de modo que se produce una matriz tipo-predio sobre la cual el constructor trabaja casi sin posibilidad de opción tipológica. El catastro determinado por el ensayo del tipo standard hasta sus últimas posibilidades dimensionales (8 a 10 varas de frente), fue una pauta inexorable que debieron asumir las futuras sustituciones tipológicas.

Desde momentos muy tempranos de la maduración del tejido, la casa standard alineó su fachada -componente tipológico esencial para su lectura urbana- en el límite frontal del predio, definiendo con claridad la «calle corredor» que completarían sus vecinas análogas, estableciendo con su fachada un ritmo característico de vanos y llenos en el total de la cuadra.

También tempranamente, la casa standard se construyó a efectos de producir renta, asociándose muchas veces -en horizontal o en vertical- a la casa del propietario, o conformando conjuntos con fines de lucro.

En las viviendas asociadas en vertical (figura 4) está presente el concepto de **planta tipo** que es caracterizador del edificio de renta. Pero el acceso a cada una de las unidades se resolvía, prácticamente en todos los casos, por medio de puertas y zaguanes independientes, característica que podemos considerar tipológica a partir de 1880. Si bien el acceso colectivo, compartido por todas las unidades que conforman el edificio, fue utilizado en algunos casos en Montevideo hasta aproximadamente 1870⁷, Giu-

(7) Hasta 1870 se han podido detectar en la actual Ciudad Vieja ejemplos de casas patio en los que un acceso conformado por una puerta a la calle y zaguán con escalera conducía tanto a la vivienda en planta baja como a la de planta alta, sin una diferenciación exterior. De 1869 es el grupo de casas para renta proyectadas por el arquitecto francés Rabú para el Sr. Mendeville en la calle Cerrito entre Zabala y Solís, en las que un acceso común permitía llegar a los tres pisos altos de cada una de ellas.

ria acota que fue en ese entorno cuando la escalera de acceso a la casa de planta alta con una entrada directa desde la calle desplazó al zaguán compartido, resultando una fachada con dos puertas. Es decir que existe una coincidencia cronológica entre la «consagración» del tipo casa standard y la puerta a la calle como símbolo de identificación de cada vivienda, lo que se vincula a una jerarquía de uso de los espacios propia de la época, y también a conceptos de privacidad y de identidad a ser analizados. Una casa podía compartir el terreno con otra, hacer uso de los mismos patios, padecer los mismos ruidos y olores, pero en su fachada era necesario que tuviera su propia puerta identificatoria.

Las casas standard asociadas en vertical, generaron una imagen de calle moderna, «europea», como ya lo decía en 1854 el «Eco de la Juventud Oriental»: «se han construido muchos edificios particulares bastante remarcables y entre ellos varios de tres pisos, que van dando a nuestro pueblo un aspecto más europeo»⁸ (figura 5). En 1872 el número de «casas bajas» era 1.388 en la Ciudad Vieja y 2.098 en la Ciudad Nueva, mientras que las «casas altas» ascendían a 1.150 en la Ciudad Vieja y 711 en la Ciudad Nueva⁹. Esta imagen moderna se reforzaba con la presencia de los tranvías eléctricos como los medios de transporte de última generación¹⁰.

Las zonas céntricas se densificaron paulatinamente, el precio de los terrenos aumentó y se tendió a su mayor aprovechamiento. Se volvieron característicos los edificios que combinaban casas standard en planta alta con negocios en planta baja, que cuando se emplazaban en esquinas, acentuaban la presencia de éstas con tratamientos ornamentales en los remates. En el ejemplo de la figura 6, de lenguaje Art Nouveau, las dos viviendas de planta alta resuelven sus accesos por medio de puertas y escaleras independientes, multiplicando áreas de circulación vertical¹¹.

El acceso común, que podría considerarse una versión colectivizada del zaguán standard magnificado en sus dimensiones, dado que al igual que éste funciona como

(8) «Eco de la Juventud Oriental». Redactores: Carlos A. Fajardo, Ramón de Santiago, Fermín Ferreira, Gregorio Pérez, Ildefonso García. Citado por PEREZ MONTERO, C. «La calle del 18 de Julio». p.271.

(9) «Diario del Plata». Mdeo. 1930. p.344.

(10) Sobre el impacto de los tranvías, Barrán y Nahum nos dicen: «Desde el ángulo económico y tecnológico ahora se depende diariamente más y más de la máquina y la energía extranjeras.(...) Desde el punto de vista plástico y sicológico, la rapidez se ha convertido en un valor socialmente aceptado y deseado, el paisaje ya no es el mismo porque el montevideano no lo percibe sólo en quietud sino en movimiento. (...) El Centro comienza a desplazarse más allá de la Plaza Independencia». BARRAN, NAHUM: «El Uruguay del Novecientos».Mdeo. EBO. P.116.

(11) Pevsner comenta esta característica, pero aplicada a la arquitectura universal, diciendo: «la historia de las Casas de Departamentos es muy vieja. Se puede ir a Ostia y ver viejos departamentos romanos, o a la Venecia de los siglos XIV y XV. La idea de tener una escalera privada en una casa de departamentos fue desarrollada hasta un punto sorprendente. Había sistemas complicadísimos para tener la ilusión de vivir en su propia casa independiente». PEVSNER, N.: «Seminario sobre Arquitectura del siglo XIX». 1963.



Figura 5.- La avenida Rondeau en 1910.

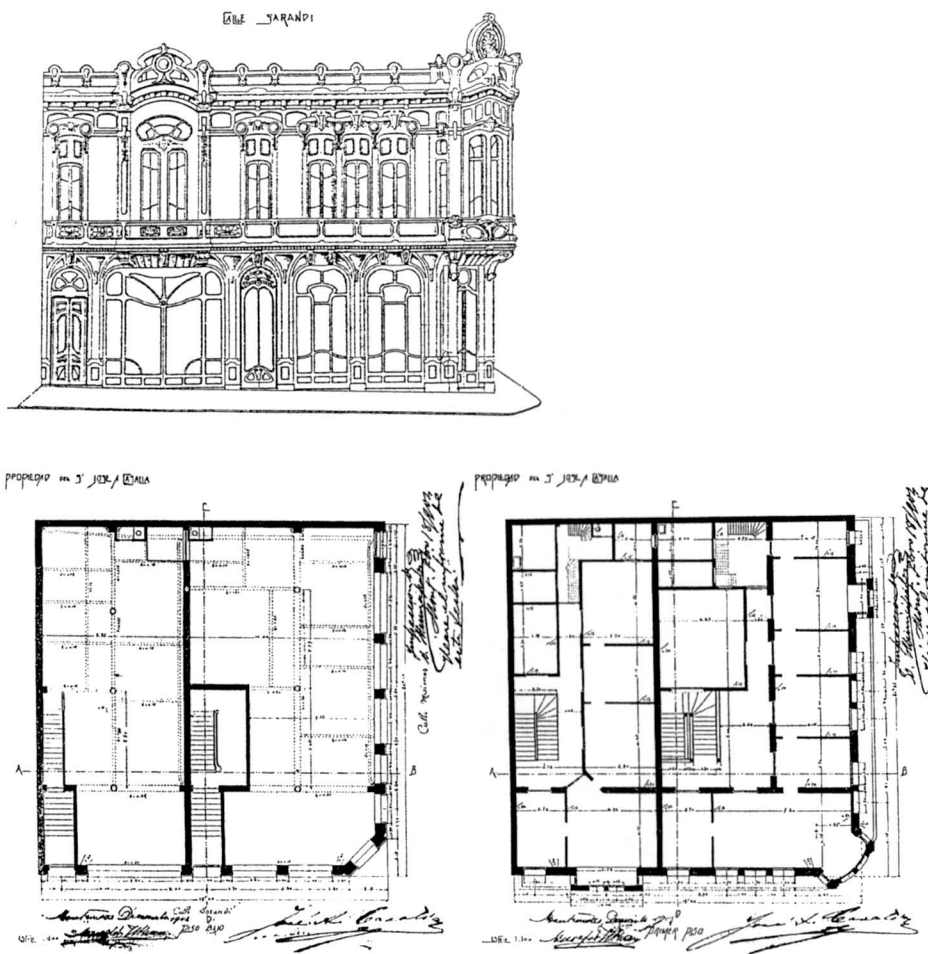


Figura 6.- Casas standard con negocio en Planta Baja. Técnico: Adolfo Shaw. Sarandí esquina Misiones. Año 1903.

un sistema de «esclusas» entre lo íntimo y lo público, implicó un cambio en los conceptos de privacidad y un cambio en las relaciones entre la vivienda y la calle, asociados con un nuevo imaginario colectivo respecto al valor simbólico de la vivienda y asociados también con nuevos usos del espacio.

El acceso y la circulación vertical comunes pasaron a ser elementos definitorios del tipo «casa de renta», pero también un signo evidente de modernidad. Sin embargo, y a pesar de que en las revistas especializadas se publicaban edificios de renta de otros países, su adopción en nuestro medio implicó una lenta evolución.

Si bien la imagen «a la europea» puede ser trasladada con facilidad cuando la organización de los inmuebles no afecta los usos y costumbres, cuando sí los afecta se detecta una inercia que impide su adopción inmediata. Las «casas de renta» en Barcelona, por ejemplo, tempranamente emplearon el acceso común a las unidades habitacionales, pero ellas derivaron tipológicamente del palacio gótico urbano.

En nuestro medio hubo una instancia tipológica que partió de las casas standard asociadas en vertical, por «pisos». La estructura espacial de la casa standard, de larguísimo uso, extensamente experimentada en nuestra sociedad a través del lento aprendizaje de sus partes constitutivas y de sus valores de uso, se mantuvo en la conformación del edificio en altura, pero a fines del siglo XIX a cada piso le correspondía su puerta y su zaguán como soportes de la identidad.

Analizando permisos de construcción en Montevideo, se han detectado varios casos en los que -a la manera de transiciones- el acceso individual se transforma en colectivo. Un ejemplo temprano, es el de la figura 7, en el que el inmueble presenta un único zaguán de acceso -indicado en la planta como «portal»- por el que se llega a un palier común al que se abren cuatro puertas, por dos de las cuales se accede a las unidades standard de planta baja, mientras que de las otras dos parten escaleras independientes para las casas -también standard- del piso superior. La fachada, con su única y ornamentada puerta dispuesta en el eje axial, logra una imagen de «casona» que la común multiplicación de puertas hubiera impedido alcanzar.

En la conformación del tipo arquitectónico «Casa de renta», confluyen, además de las casas standard asociadas en vertical, otras modalidades de asociación de viviendas en horizontal como la tira de pequeñas casas patio dispuesta perpendicularmente a la calle, en terrenos estrechos y profundos, que aprovecha los amplios corazones de manzana que dejaba libre la casa standard al frente. El ejemplo de la figura 8, que se desarrolla en dos plantas, presenta un negocio al frente en planta baja y una casa standard sobre éste; con entrada independiente de igual jerarquía que la de la casa principal, un corredor da acceso a seis apartamentos dispuestos tres en planta baja y tres en planta alta.

El acceso común para varias unidades interiores, que implica el concepto de espacios colectivos de acceso y circulación, se siguió utilizando, pero en las últimas

décadas del siglo XIX se había convertido fundamentalmente en una prerrogativa para sectores de bajos ingresos. Esta connotación social de la puerta única a la calle para varias unidades, perdurará en el tiempo. De la misma manera, el término «departamento» para aludir a dichas unidades, tendrá un carácter diminutivo respecto al de «piso» empleado para referirse a las casas superpuestas. Es así que, cuando en 1946 se redacta la ley de «Propiedad Horizontal (Propiedad por Pisos y Departamentos)»¹², que intenta abarcar en sus disposiciones a todas las posibilidades de asociación de unidades en un mismo predio, se insiste en cada uno de sus artículos en esas dos modalidades -piso y departamento-, jerárquicamente diferenciadas por el lenguaje común.

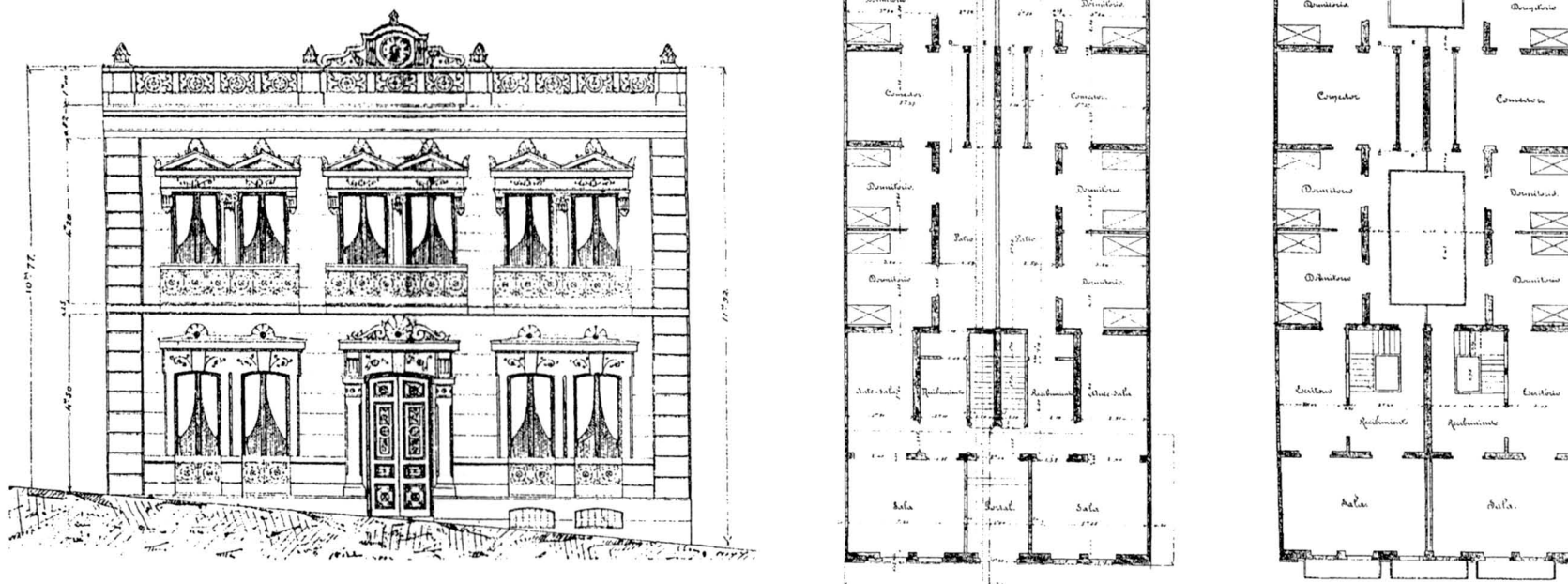


Figura 7.- Cuatro viviendas standard con acceso y palier común. Autor: Manuel Rubio. Julio Herrera y Obes entre Uruguay y Paysandú. Año 1892.

(12) Ley N° 10.751. División de la Propiedad. (Propiedad por Pisos y Departamentos). 25 de junio de 1946. «Estatuto de la Propiedad Horizontal». Revista «Agrimensura». No. 15. Mdeo. Julio de 1951.

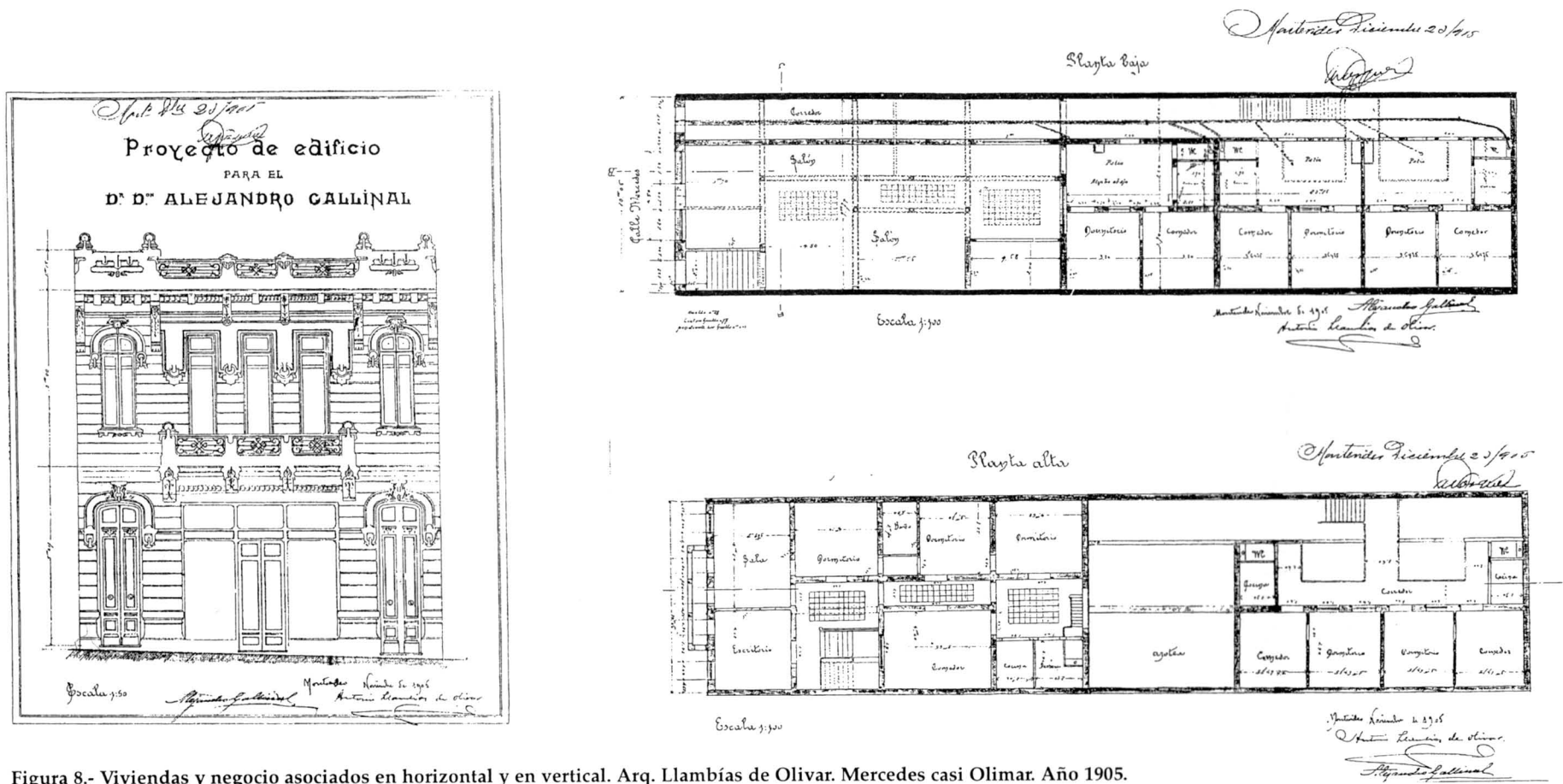


Figura 8.- Viviendas y negocio asociados en horizontal y en vertical. Arq. Llabias de Olivar. Mercedes casi Olimar. Año 1905.

II) La crítica higienista a la superposición de casas standard y la normativa.

«Es probable, por tanto, que el bastión de lo privado, de lo íntimo y lo doméstico, no sea ya una zona de refugio y de protección que se alza para defendernos de la esfera pública, sino que haya sido fagocitado por la mirada voraz de los numerosos expertos que, desde la segunda mitad del siglo XIX, comienzan a querer proyectar la casa de todos: médicos, higienistas, criminólogos, reformadores, ingenieros, arquitectos, decoradores, mueblistas, jueces, asistentes sociales, economistas, sociólogos, psicólogos, psiquiatras, etc. Toda una comparsa repleta de portadores de saberes -y, por tanto, de poderes- que asaltan con armas y equipos el umbral de la vivienda, y que destilan los humores privados al fuego de un centenar de ciencias».

Georges TEYSSOT
«Lo social contra lo doméstico»¹³

Ya opinaba críticamente en 1911, respecto a las casas standard asociadas en vertical, el arquitecto Augusto Guidini: «Es un hecho impresionante la falta de aire y de luz, en gran número de casas de tipo tradicional, en Montevideo. Las divisiones están por demás hacinadas, y la acostumbrada «claraboya», convierte al patio minúsculo, pero abierto, en un local cerrado, clausurando las casas como si éstas fueran cajones. Y mientras el sistema se limite a las casas de un solo piso, con la estimable facilidad del sistema corredizo de la férrea y vítrea cubierta (que tan escasamente, por otra parte, se hace escurrir sobre sus ruedas...), el mal es relativamente limitado, pero guay! si el mismo modelo se aplica a un organismo edilicio más complejo; si se le aplica como tapadera de clausura en pisos estratificados; si el ambiente reencerrado y mefítico que se deriva de aquel, comprende un volumen mayor del de una sencilla casa, el de muchas habitaciones sobrepuestas entre sí, y dispuestas en torno a los cubiertos «pozos»¹⁴.

(13) Revista A&V. N° 14. 1988. pp. 8 a11.

(14) GUIDINI, Augusto. «Montevideo actual y futuro. Lo que impone su desenvolvimiento. Leyes y Reglamentos inherentes al plano regulador y a sus aplicaciones». Revista de la Asociación de Ingenieros y Arquitectos del Uruguay. Mdeo. Agosto de 1911. p. 191.

En 1916, la Sociedad de Arquitectos del Uruguay también opinaba: «Con el aumento de los terrenos y el consiguiente afán de subdividir las dimensiones anteriormente en uso, de los solares, se ha llegado en Montevideo, al tipo más malsano de casa que pueda existir en ciudad alguna. Por una parte la pequeñez de los locales destinados a patios y dormitorios, y por otra el interés de aumentar en los barrios céntricos los pisos superpuestos, han convertido las habitaciones en lóbregos depósitos de muebles en los cuales sólo se desea permanecer el menor tiempo posible»¹⁵.

Este tipo de preocupaciones higienistas, fuertemente críticas de la situación generada, vieron como necesidad fundamental la de asegurar «la luz y el aire de que hoy carecen en absoluto casi todas las casas de Montevideo como condición indispensable para la habitabilidad de los edificios». Se elaboró en 1916 un proyecto de Ordenanza sobre Higiene de la Habitación¹⁶, por parte de una comisión especial, que se dedicó especialmente a determinar las superficies mínimas de «patios» y «patiecillos para la iluminación y aireación de las piezas de una casa», áreas y dimensiones mínimas para habitaciones, servicios, corredores, vanos y escaleras. Este proyecto se puso a consideración de la Sociedad de Arquitectos, la Asociación Politécnica, la Liga de Propietarios Urbanos y el Honorable Consejo Nacional de Higiene, que en general apoyaron el proyecto haciéndole algunas modificaciones.

Recién se sanciona la Ordenanza sobre Higiene de la Habitación el 10 de febrero de 1928 (modificada por resolución del 11 de abril de 1928). En ella se retoman casi todos los artículos del proyecto de 1916, con algunas modificaciones, determinando que «todas las piezas y dependencias de una casa destinada a habitación deberán tener luz y aire directos, provenientes de calles, patios, jardines, etc.», y que «los patios con claraboya corrediza para la iluminación y aireación de una casa tendrán una superficie determinada con relación a los muros que los limitan», estableciendo también fórmulas para la determinación de la superficie y el lado mínimos de los patios sin claraboya¹⁷. Comparando la ordenanza aprobada con el proyecto de 1916, se observa que en 1916 se hablaba de prescripciones para «casas» en general, mientras que en 1928 se discrimina entre «casas particulares» y «casas colectivas», estableciendo, para las dimensiones mínimas de escaleras, una diferenciación según tuvieran o no ascensor. La profusión del tipo «casa de renta» había llevado a la necesidad de contemplarlo desde la normativa.

(15) «La Higiene de la Habitación». Informe de la Sociedad de Arquitectos. Revista «Arquitectura». Año III. N° XVI. Octubre - Noviembre 1916. p. 15.

(16) Proyecto de Ordenanza sobre Higiene de la Habitación. Enero 15 de 1916. Firmado: Baroffio, Geranio, Aubriot, Hansen, Millot Grané, Vázquez. Revista de la Asociación Politécnica del Uruguay. Mdeo. Setiembre de 1916. pp. 261 a 264.

(17) «Ordenanza sobre Higiene de la Habitación, sancionada con fecha 10 de Febrero de 1928 y modificada por resolución de 11 de Abril del mismo año». Revista «Arquitectura». Mdeo. Marzo de 1928. p. 53.

III) Pervivencias tipológicas de la casa standard

«Una cultura es una constelación de elementos, algunos de los cuales le pertenecen en propiedad -son típicos y exclusivos de ella-, otros proceden de etapas anteriores que, como fósiles, forman su sustrato; y otros los genera dialécticamente ella misma sin que lleguen nunca a manifestarse con plenitud, aunque sean, como gérmenes, radicalmente actuantes».

Arnau PUIG

«Sociología de las formas»

Como casi siempre ocurre, los fenómenos culturales no son estrictamente lineales. Existieron, en las últimas décadas del siglo XIX, verdaderos «edificios de apartamentos» anteriores a la consolidación del tipo, destinados a sectores de buenos ingresos, como el «Palacio para la Compañía Nacional de Crédito y Obras Públicas» ubicado nada menos que enmarcando la Plaza Cagancha. En este edificio (figura 9), proyectado por el arquitecto e ingeniero italiano Juan Tosi en 1888, sobre una planta baja destinada a comercio, se dispondrían «dos pisos y dos entresuelos destinados a casas de familia que, llegado el caso podían ser comunicados entre sí transformándose en un hotel»¹⁸, con dos entradas y circulaciones verticales comunes, cada una sirviendo a cuatro apartamentos. Se trata -luego de adquirido el edificio en construcción y modificados sus planos por los arqts. alemanes Parcus y Siegerist- del Palacio Jackson, que fuera sede de la Municipalidad de Montevideo y del Ministerio de Obras Públicas después (figura 10).

La distribución de los departamentos es una variante de la planta standard en la que ésta se quiebra adaptándose al contorno del terreno. Pero resulta excepcional para la época -dada su magnificencia y ubicación- por el uso de entrada y circulaciones verticales colectivas, que quizá se deba a la aludida posibilidad de ser transformado en hotel. Es un caso temprano que, como otros, debe haber actuado con fuerza sobre el imaginario social, introduciendo una visión distinta de la acostumbrada connotación del acceso colectivo.

(18) Diario «El Día». Mdeo. Suplemento Dominical N° 289. 24 de julio de 1938.

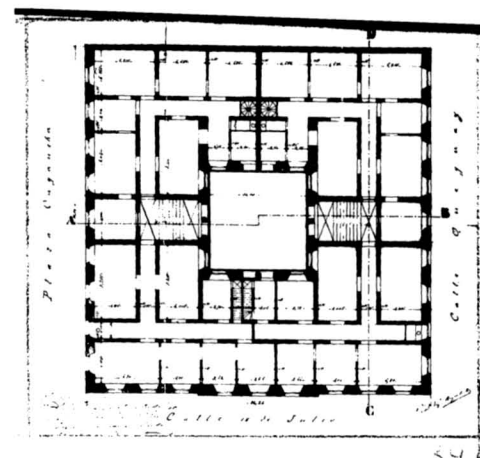
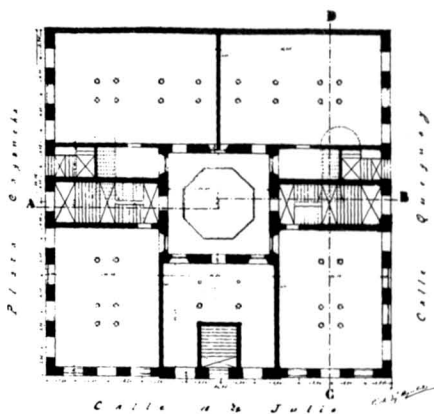
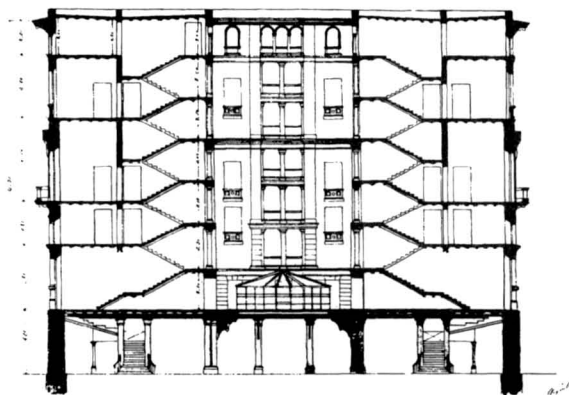
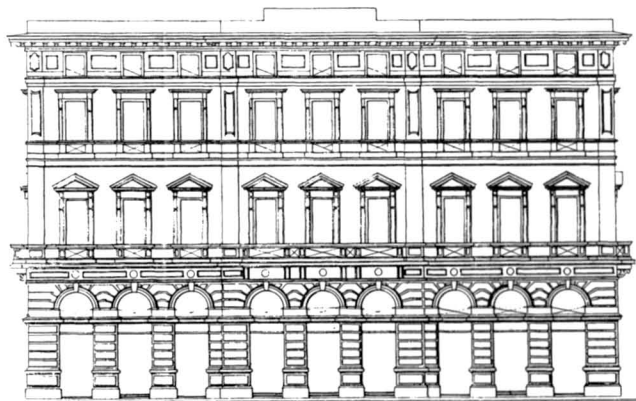


Figura 9.- «Palacio a construirse en la calle 18 de Julio entre la de Queguay y la Plaza Cagancha por cuenta de la Compañía Nacional de Crédito y Obras Públicas». arq. ing. Juan Tosi. Año 1888.



Figura 10.- Palacio Jackson. Arqs. Parcus y Siegerist. 18 de Julio esquina Plaza Cagancha. Año 1892.

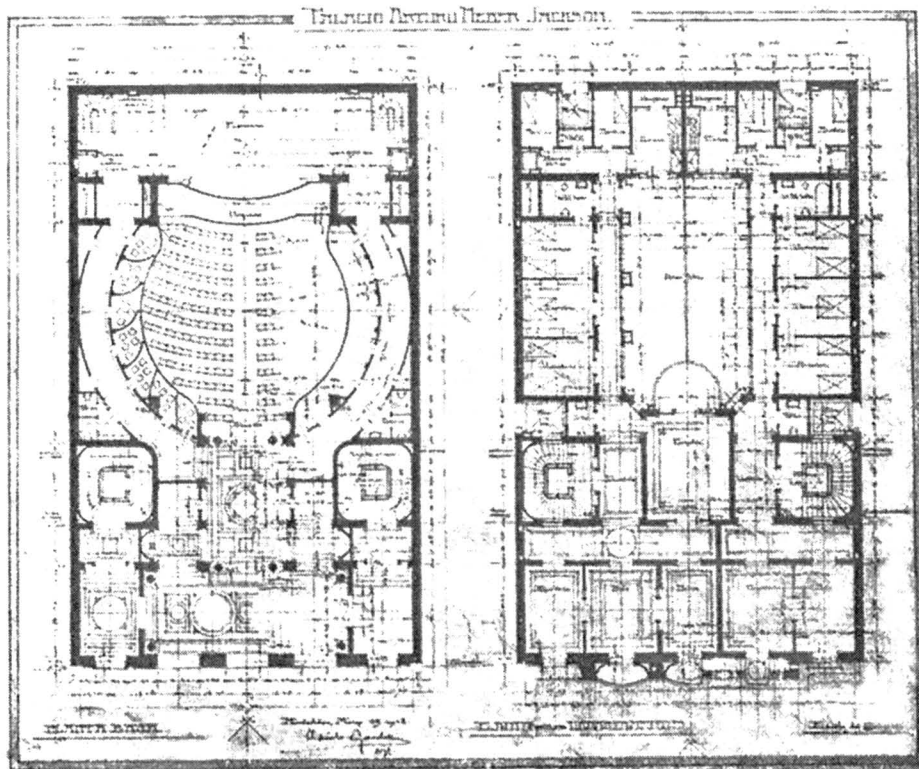


Figura 11. Palacio Arturo Heber Jackson. Arq. Camilo Gardelle. 18 de Julio 984-94. Año 1918-1921.

Un ejemplo representativo de edificio de renta adscrito a la tipología de casa standard, ya consolidado el tipo en la segunda década del siglo, es el proyecto para el Palacio Arturo Heber Jackson (actual Palacio Brasil), del arquitecto francés Camilo Gardelle (figura 11). Los niveles residenciales compuestos por dos apartamentos por piso se estructuran en dos bloques simétricos independientes, ya que cada uno posee un núcleo de acceso y circulación vertical propio. Los apartamentos se organizan cada uno recostado a una medianera, definiendo un patio común. El primigenio patio lateral de la casa standard ha perdido su característica de espacio de uso, y se ha convertido en patio de aire y luz.

Se trata de un ejemplo claro de cómo la superposición de casas standard ha ido evolucionando hacia una tipología nueva que a nivel de calle asume la imagen prestigiosa de la estructuración clásica, si bien la organización espacial se ha mantenido intacta (a excepción de la inclusión de un acceso de servicio para cada apartamento) (figura 12). El lenguaje ecléctico de espíritu francés eleva en altura la estructuración del palacio renacentista. Un fuerte basamento que imita el corte de piedra en sillería contiene las tres puertas de acceso al teatro «Zabala» incluido en el programa, flanqueadas por los dos accesos colectivos -de menor tamaño- a los apartamentos. Sobre éste, se levanta el plano de desarrollo conformado por la repetición de plantas tipo en el que, mediante acentos ornamentales, se caracterizan sectores en la secuencia vertical. Un cuerpo central de tres niveles de altura y sostenido por fuertes ménsulas, se adelanta al plano general de fachada y queda enmarcado por éste. Este cuerpo central está rematado por una loggia terminada en balaustrada que repite en escala menor el coronamiento general del edificio.

Es pertinente partir de la casa standard para poder analizar la génesis y consolidación del tipo «Casa de renta», no sólo por los múltiples ejemplos que a ella nos remiten, sino porque además quienes se dedicaron a construirlas y/o a teorizar su estudio en la época, reiteradamente se refirieron a ella.

Aun los que intentan apartarse de la tipología de casa standard -denostada por la corriente de opinión higienista que la consideró malsana por su falta de aire y luz-, no lo logran completamente. En el año 1914, un artículo publicado en la revista «Arquitectura»¹⁹, titulado «Casa de Renta», refiriéndose a una obra del arq. Acosta y Lara y del ing. Guerra (figura 13), ubicada en un sector importante de la Ciudad Vieja, dice: «el valor adquirido por los terrenos ubicados en los parajes céntricos de la ciudad y la necesidad de proporcionar al público alojamiento con el confort indispensable que exige la vida moderna sin subir los alquileres de una manera desproporcionada, va encaminando a nuestros propietarios a hacer construir las casas de departamentos ya adoptadas anteriormente en las grandes ciudades de Sud América. La que publicamos

(19) ACOSTA Y LARA, Horacio: «Casa de Renta. Calle 25 de Mayo N° 535». Revista «Arquitectura». Año I. N° II. Mdeo. Octubre de 1914. pp. 18-19.

hoy, responde a ese nuevo programa de destinar el piso bajo y el entresuelo a casas de comercio y los pisos restantes a habitaciones.(...) La distribución del piso alto se aparta radicalmente del sistema corriente y que ha llegado a poner más de una frase irónica en boca de gente a quien impresionaba nuestro cliché de distribución: Sala y escritorio al frente, fila de dormitorios, comedor cerrando el patio y servicio al fondo, distribución ésta repetida invariablemente cuando se trataba de casas altas y que a los inconvenientes de las malas comunicaciones añade el de la falta de luz y aire, especialmente en algunos de los dormitorios y la comunidad que establece entre las familias que habitan pisos distintos, al permitir que se oigan claramente ruidos y conversaciones que se producen en cada una de ellas. En el presente caso las piezas de recepción, salas, escritorios y comedores, ocupan el frente del edificio, las de servicio, cocina, dormitorios de sirvientes, W.C. y despensas el lugar intermedio entre éstas y los dormitorios, estando todas servidas por la escalera de servicio situada detrás de la escalera principal. Los dormitorios ocupan la parte restante del edificio comunicándose todos por el pasaje y disponiendo de un espacioso cuarto de baño (...) todos los dormitorios, baños y cocina toman luz y aire directamente del exterior».

Se ve la casa de renta como un nuevo programa que se apologiza en oposición al de casa standard, aunque la combinación programática de negocio en planta baja y residencia standard, muchas veces lujosa del propietario en el piso superior, era común en la época. El proyecto publicado presenta exteriormente un único acceso a los pisos superiores (figura 14), el que interiormente se divide en circulación principal y de servicio.

El «cliché de distribución» al que el texto se refiere es el de la casa standard -ya que describe casi todos sus componentes tipológicos-, que al desarrollarse en altura ha perdido el patio de uso individual transformándolo en colectivo. Pero a pesar de esta actitud crítica a partir de la casa standard, su propuesta retoma mucho de la organización espacial y programática de ésta, si bien la mejora desde el punto de vista higienista y suprime parcialmente la doble circulación paralela característica de la casa standard. La ubicación de servicios en la zona intermedia representa un cambio tipológico importante, aunque ya en residencias standard suntuosas el baño había comenzado a situarse en la zona de dormitorios. La presencia de dos accesos para cada vivienda -uno principal y otro de servicio- establece también una diferencia tipológica con la casa standard que contaba siempre con uno solo. Las habitaciones en los pisos altos ventilan directamente al patio, y no a través de una galería como las casas standard en altura, aunque es necesario aclarar que algunos técnicos, como Leopoldo Tosi, ya habían adoptado esta solución en casas standard superpuestas con entradas independientes, invirtiendo la ubicación tradicional de los dormitorios en relación al patio, de modo que éstos ventilaran directamente, dejando el corredor -exclusivamente para circular- recostado a la medianera.



Figura 12. Palacio Arturo Heber Jackson. Arq. Camilo Gardelle. 18 de Julio 1918-1921. Año 1918-1921.

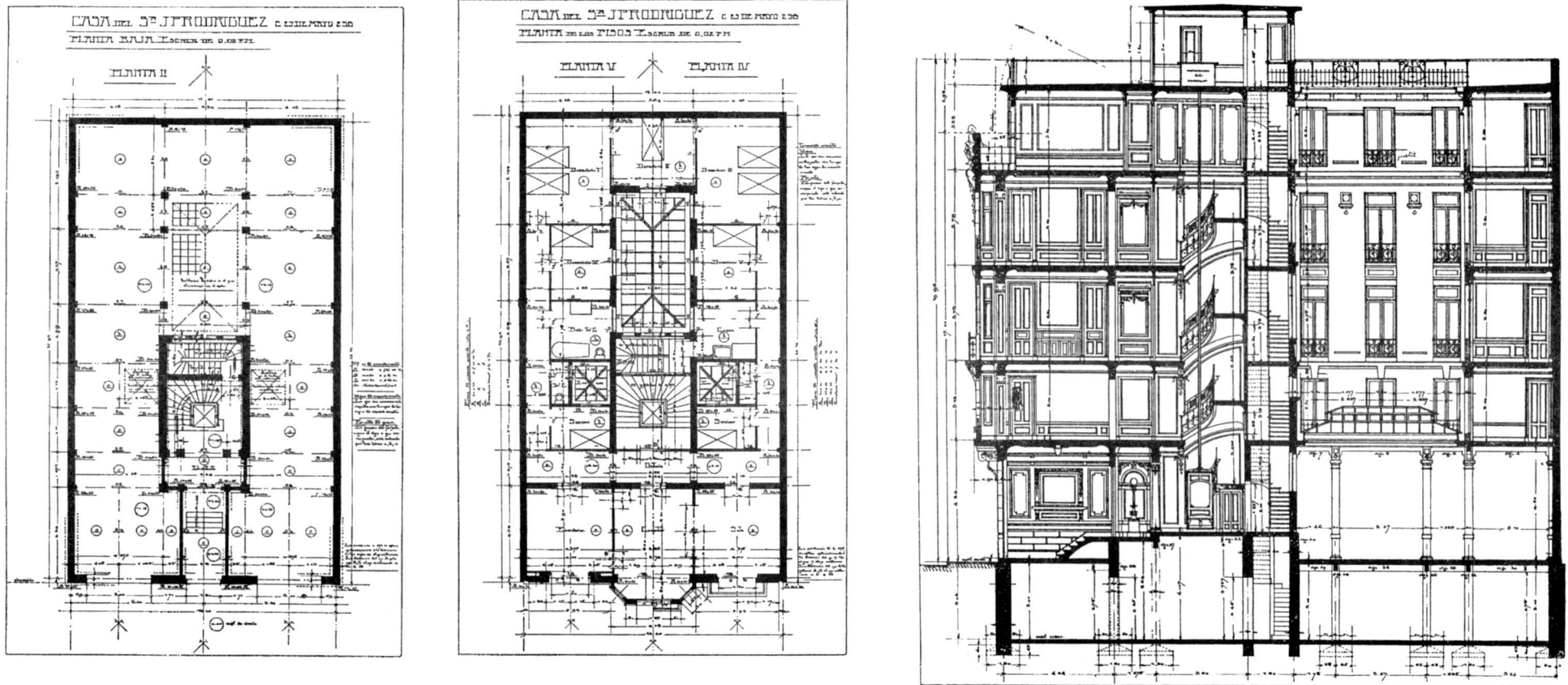


Figura 13.- Casa de Renta. Arq. Acosta y Lara e ing. Guerra. 25 de Mayo 535. Año 1914.

IV) Inercia del parcelario

«El tipo no se caracteriza al margen de su aplicación concreta, es decir, al margen de un tejido construido. A su vez, el tejido urbano no se caracteriza al margen de su marco, es decir al margen del estudio del conjunto de su estructura urbana. El estudio de una estructura urbana sólo se concibe en su dimensión histórica, ya que su realidad se basa en el tiempo mediante una sucesión de reacciones y de crecimientos a partir de una situación anterior».

Saverio Muratori: citado por Panerai en
«Elementos de Análisis urbano»

La división catastral resulta determinante en la conformación del tipo, porque éste se consolida cuando ya estaba generada lo que podríamos llamar una tipología distributiva de la manzana en parcelas de 10 varas de frente como soporte de la repetibilidad del tipo standard de patios laterales. Parcelas mínimas y lucrativas que imponen la estructuración formal de los edificios entre medianeras y limitan sus condiciones de confort e higiene.

El edificio de renta debió adaptarse al parcelario existente de predios estrechos y profundos. La medianería se configura como un elemento preciso divisorio de la propiedad que impone un principio colectivo de construcción de la ciudad, estableciendo una dependencia en las demás casas urbanas. La medianera es, en definitiva, un elemento urbano y a la vez constitutivo de la tipología residencial, que define de una manera precisa la relación del tipo edificatorio con la forma de la ciudad²⁰.

Un arquitecto moderno como el argentino Wladimiro Acosta consideró en 1947 que las condiciones negativas de estos predios hacían de la vivienda entre medianeras no sólo un problema difícil de resolver, sino que reducían de antemano todas las soluciones posibles, y agregaba: «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

(20) Véase: LINAZASORO, José Ignacio. «Permanencia y arquitectura urbana».



Figura 14.- Casa de Renta. Arq. Acosta y Lara e ing. Guerra. 25 de Mayo 535. Año 1914.

planeamiento a ciertos esquemas de distribución, ya convencionales, donde el arquitecto consciente de las implicaciones 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»²¹.

La estructuración espacial estará menos determinada en los edificios emplazados en predios de mayor amplitud -generalmente resultado de la unión de varias parcelas-, ya que el terreno estrecho y profundo no permite mayores opciones (comparar los ejemplos de las figuras 22 y 35).

(21) ACOSTA, Wladimiro. «Vivienda y Ciudad. Problemas de arquitectura contemporánea». Buenos Aires. 1947. pp. 50 - 51.

V) Análisis tipológico del Edificio de Renta a partir de una fuente de 1914.

«La inmemorial función de toda residencia humana (...) es introducir a cada individuo, a cada familia, dentro de una determinada colectividad, cuyos valores y principios ella misma le señala a través de sus formas y de su ornato»

PEZEU-MASSABUAU

«La vivienda como espacio social».

En la publicación «La Edificación Moderna» de 1914²², dedicada a presentar lo construido en Montevideo hasta esa fecha, indicando proyectistas, contratistas y subcontratistas, con profusión de registros gráficos, se realiza una clasificación tipológica *sui generis*. Los ejemplos presentados son denominados «Casa para renta», «Casa quinta», «Palacete», «Hotel particular», «Chalet» y «Edificio». El título «Casa para renta» corresponde mayoritariamente²³ a construcciones de varios pisos con entrada y circulaciones comunes. También encontramos un ejemplo con estas características denominado «Palacete».

Si bien la clasificación está pautada por destinos y/o programas, la estructuración tipológica empieza a teñirla con tal fuerza, que del análisis surge incuestionablemente la presencia de un tipo arquitectónico específico. Esto implica una organización espacial determinada, la presencia de componentes tipológicos caracterizadores, una prefiguración formal y una conformación tipomorfológica del espacio urbano que redundan en su clara lectura desde el exterior.

Todas las «Casas para renta» publicadas en «La Edificación Moderna» presentan una entrada y circulaciones verticales comunes, y en muchas de ellas se prevé un

(22) REBORATI, Alberto. «La Edificación Moderna». No. 1. Mdeo. 1914.

(23) De 24 ejemplos, 20 responden al tipo arquitectónico «Casa de renta» con acceso y espacios de circulación comunes, mientras que los 4 restantes son variantes de casas standard superpuestas con entradas independientes.



Figura 15a.- «Palacete». Propietario Sr. Francisco Magnano. Arq. Leopoldo Tosi. Rondeau esquina Mercedes. Año 1912.

PROP. S^r FRANCISCO MAGNANO.

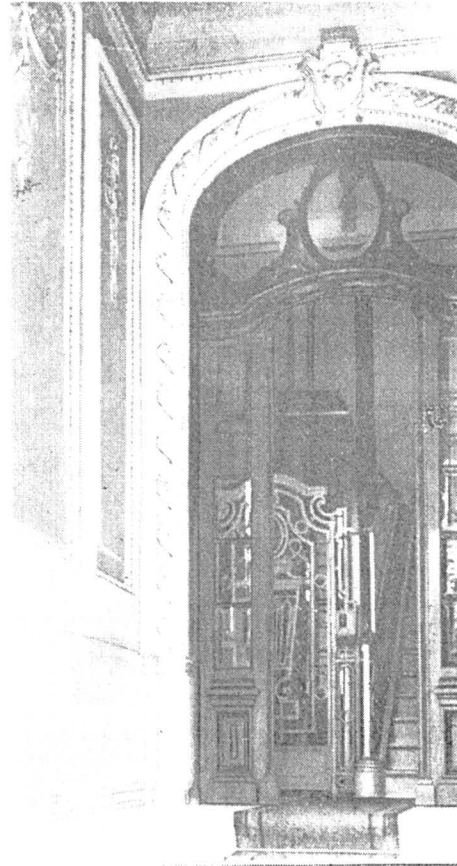
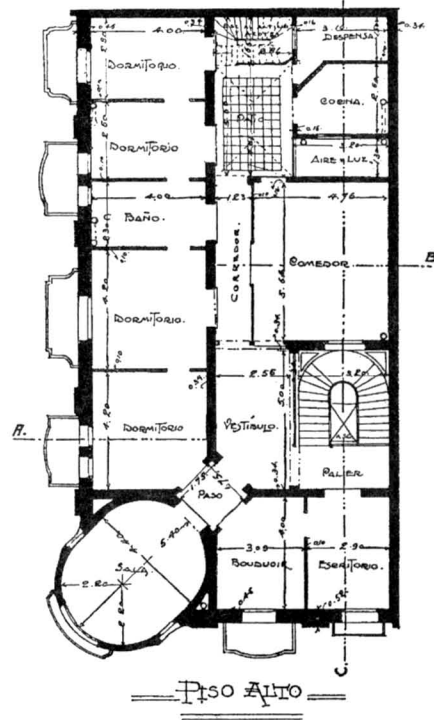


Figura 15b.- «Palacete». Propietario Sr. Francisco Magnano. Arq. Leopoldo Tosi. Rondeau esquina Mercedes. Año 1912.

huevo para el ascensor. La mayoría de ellas se emplaza en zonas céntricas y en terrenos esquina²⁴, ya que este emplazamiento permite abrir las habitaciones al exterior, modificando el carácter tipológico introvertido de la casa standard, que sólo ventilaba a través de los patios. Este aspecto fue analizado en una discusión en la Cámara de Representantes sobre la fijación de alturas mínimas en determinadas zonas de Montevideo. El diputado Durán reflexionaba: «los solares de terrenos en general tienen de nueve a diez metros de frente por cuarenta o cuarenta y dos metros de fondo, y no se prestan, por consiguiente, para hacer edificios de tres o cuatro pisos, puesto que los primeros resultan oscuros y poco ventilados, y los últimos se deprecian desde el momento que no son buscados por los arrendatarios. (...) Si nosotros examinamos la edificación en la forma que se hace actualmente en la calle Rincón, por ejemplo, observamos que los edificios de dos o tres pisos se construyen siempre en esquinas. Así, tenemos uno en la calle Ituzaingó y Rincón, otros en las esquinas Bartolomé Mitre, Juncal y Florida, es decir: buscan los beneficios del aire y la luz; pero en la parte céntrica de la cuadra no se construye ningún edificio con esa altura»²⁵.

Los solares en esquina se veían sometidos a una mayor demanda constructiva por su situación preferencial, lo que dio lugar a una progresiva transformación tipológica al proyectarse los **edificios con dos fachadas** y desaparecer el concepto de muro medianero como elemento constructivo único.

Los casos de las figuras 15 y 16 -obras del mismo autor- tienen idéntica organización en planta que se repite piso a piso. Esta organización es una variante de la planta de la casa standard, evidente en la disposición de dormitorios en enfilade, comedor frente a ellos, área de recepción al frente y servicios al fondo. Los «**patios de aire y luz**» aparecen como característicos de la tipología, a veces con dimensiones mínimas como en el primer caso. Esta situación dio lugar a críticas irónicas como la siguiente: «la distribución interior consiste simplemente en colocar las diferentes piezas unas a continuación de las otras, aprovechando la mayor superficie disponible y reduciendo los espacios libres hasta un punto inverosímil. La iluminación de los locales no tiene mayor importancia puesto que existe el admirable recurso de la luz eléctrica, además para asegurar aquélla y la ventilación poseemos los llamados «pozos de luz y aire», portentoso descubrimiento por cuyo medio una chimenea de tres metros cuadrados sirve para iluminar y ventilar ampliamente todo un edificio de cuatro pisos»²⁶.

(24) Los ejemplos de «Casas para renta» entre medianeras que aparecen en la publicación no presentan plantas, salvo una excepción.

(25) Revista de la Asociación de Ingenieros y Arquitectos del Uruguay. Noviembre - Diciembre de 1905. p. 371.

(26) «Arquitectura y Estética». Revista «Arquitectura». No. 22. Año 1916-17. p. 109. Artículo sin firma presumiblemente escrito por el arq. Román Berro.

Otra solución frecuente para terrenos en esquina consistía en disponer dos apartamentos -aunque esta palabra no es utilizada en ningún caso en esta publicación- por piso. Era usual la composición según un eje axial que simetrizaba la planta (figuras 17 y 18), no teniendo en cuenta que uno de los departamentos era esquina y el otro no, por lo que no se alcanzaban iguales condiciones de aire, vista y luz. La planta de la casa standard se «quiebra» siguiendo el contorno del terreno. Estos dos ejemplos presentan patios de aire y luz de dimensiones importantes; se mantienen los servicios al fondo incluso con entresijos sobre éstos para habitaciones de los sirvientes -pervivencia tipológica de la casa standard.

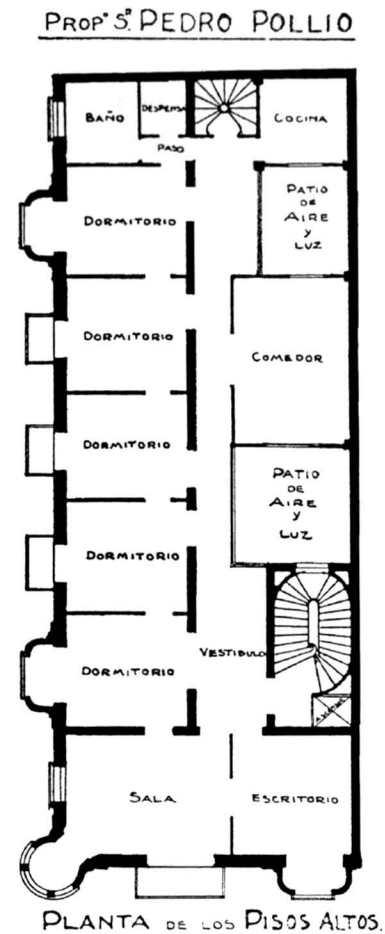


Figura 16.- «Casa para renta». Propietario: Pedro Pollio. Arq. Leopoldo Tosi. 18 de Julio esquina Minas. Año 1914.

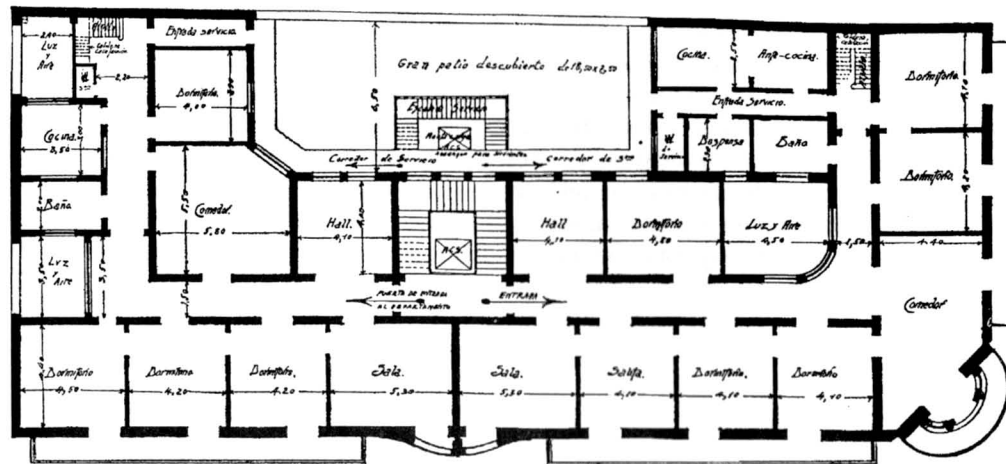


Figura 17.- «Casa para renta». Propietario: Blengio Hnos. Arq. e ing. Arteaga, Martorell y Lasala. 18 de Julio esquina Olimar. Año 1914.

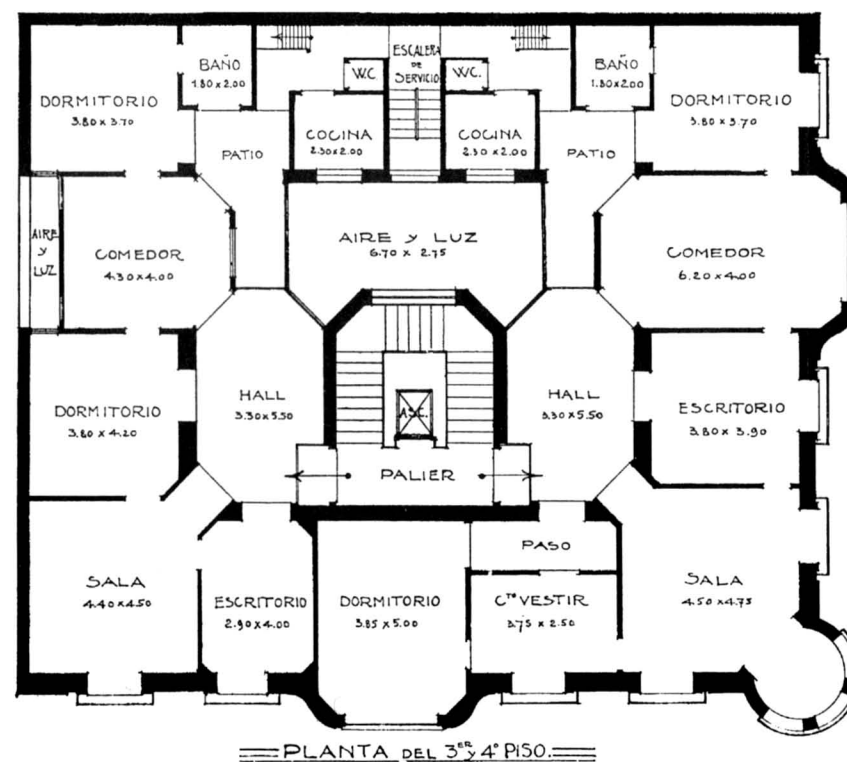


Figura 18.- «Casa para renta». Propietaria. viuda de S. Marexiano. Autor: Eusebio Perotti. Río Negro esquina Uruguay. Año...

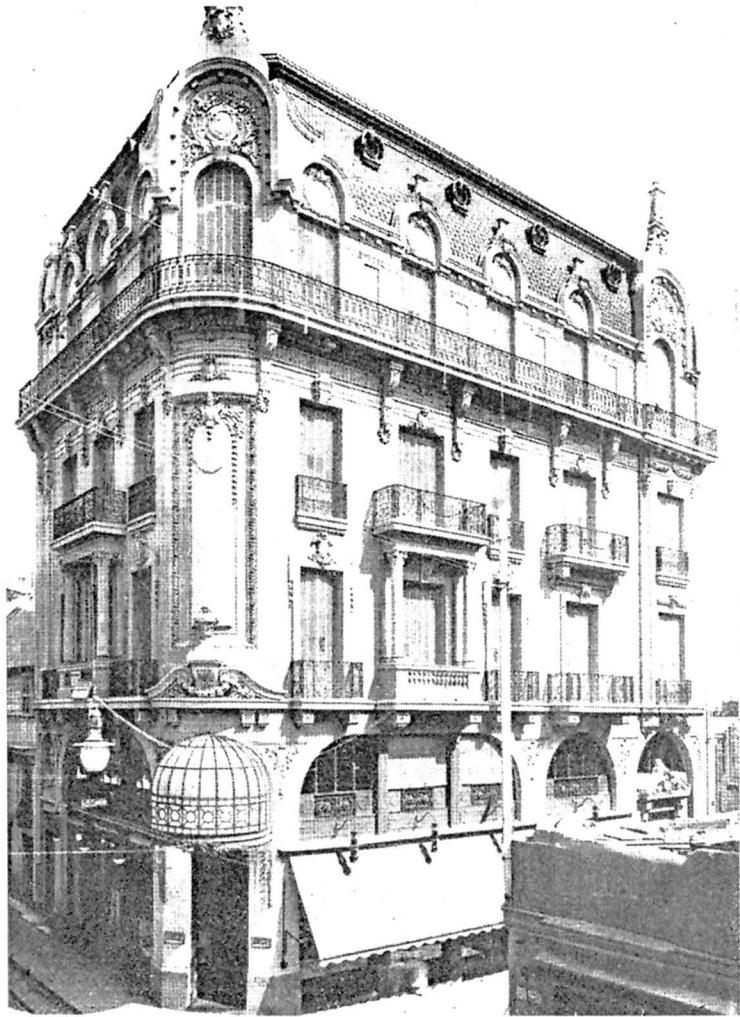


Figura 19.- «Casa de renta». Propietario: Sr. Alfonso Seré. Arq. J. Vázquez Varela y D. Rocco. 25 de Mayo esquina Ituzaingó. Año 1912.

En el caso de la figura 19 -en un terreno irregular producto probablemente de la unión de dos predios existentes- la división de los pisos en dos departamentos se realiza según una distribución confusa donde no se leen ejes de composición y se recurre a largos corredores interiores para unir las áreas de servicio. El aprovechamiento del espacio disponible lleva a abandonar la organización tipológica de la casa standard, ya que la circulación se bifurca en dos áreas claramente legibles: la de recepción y familiar y la de servicio. Resultan dos apartamentos de características muy disímiles en relación con la calle, ya que uno de ellos da totalmente al exterior (excepto el área de servicio) y el otro es interior a excepción de dos habitaciones que dan a la calle. Esta distribución interna no se lee en fachada. Este ejemplo confirma la existencia de otras estructuraciones espaciales que comienzan a «convivir» con la solución standard, y con el transcurrir del tiempo, a reemplazarla definitivamente.



En todos los casos analizados en la referida publicación, se ha conformado un **núcleo de circulaciones verticales -escalera y ascensor-** y en algunos de ellos, además, otro núcleo de circulación vertical de servicio. Estos núcleos de uso común, junto a los **paliers por piso** y a los **pozos de aire y luz**, pueden considerarse componentes tipológicos de las planta tipo en edificios de renta.

Si bien «La Edificación Moderna» no publica las plantas bajas de estas «Casas para renta», a partir de las fotografías exteriores se deduce que éstas se destinaban a locales comerciales o de oficinas, a los que se accedía directamente desde la calle priorizándose formalmente la esquina.

En la revista «Arquitectura» se publica la planta baja del ya citado edificio de Blengio Hnos. de la figura 17 (figura 20). Se trata de dos locales para comercio con planta libre -también para renta- separados por el acceso a los departamentos al que se denomina «zaguán» en el texto. Desde éste se llega a un hall que contiene la escalera principal y el ascensor «para las familias»; por debajo de esta escalera se accede al núcleo de circulación vertical de servicio que se vuelca al «gran patio descubierto que mide 17 mts. por 7 mts.»

El término «zaguán» denota la pervivencia de un componente tipológico de la casa standard que ha colectivizado su uso. Se ha ampliado en dimensiones y -al igual

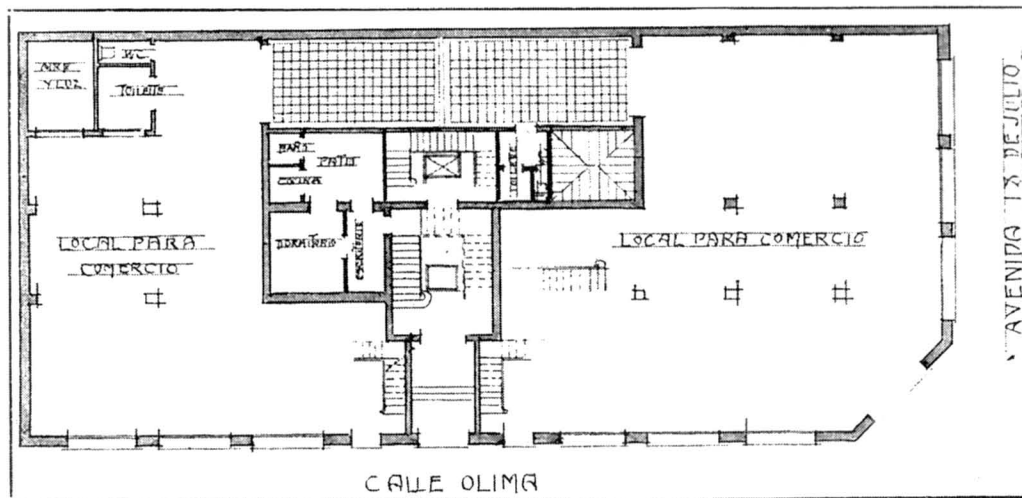
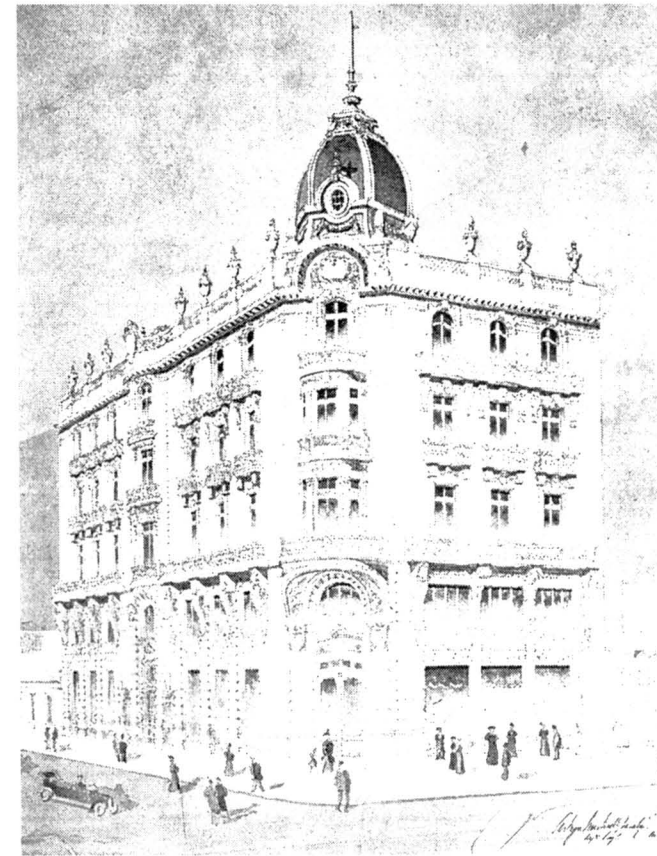


Figura 20.- «Casa de renta». Propietario: Blengio Hnos. Arq. e ing. Arteaga, Martorell y Lasala. 18 de Julio esquina Olimar. Año 1914.



que en las casas standard lujosas- se encuentra «elegantemente» decorado. Pero ahora desde él no se vislumbra más el patio con claraboya, sino el «hall de acceso» -nuevo componente tipológico- con la imagen moderna de su ascensor (figura 15).

Estos ejemplos aproximan a la situación de la tipología a mediados de la segunda década del siglo: su uso prácticamente se reducía a edificios en altura en zonas céntricas y con negocios en planta baja. En todos ellos se puede leer una **estructuración tipológica de las fachadas**: la planta baja -complementada generalmente por un entrepiso- se trata como el basamento de una gran fachada clásica tripartita, el plano de desarrollo se eleva en altura abarcando las plantas tipo correspondientes a vivienda, y un remate monumental -que generalmente comprende todo un piso- culmina el edificio. En estas construcciones, que ocupan todo el predio en el cruce de dos calles, se evidencia una preocupación especial por el tratamiento de las esquinas, que se resuelven como hitos urbanos, enfatizadas volumétricamente en general mediante torrecillas cupuladas.

Estudios de Arquitectura

PROYECTOS Y CONCURSOS

Proyectos de Arquitectura V y VI — Una casa para renta

VI) La consolidación del tipo «Casa de Renta».

«Un cliente que viene al encuentro de un arquitecto o un constructor para hacerse construir una casa puede expresar su orden por la simple palabra «casa» precisando el número de piezas y el costo previsto. El constructor y el cliente, que no tienen la misma práctica sobre el espacio (uno construye mientras que el otro usa), saben por lo tanto de qué hablan, los dos se refieren a un tipo que constituye el programa implícito más determinante, quedando el programa explícito referido sólo a las precisiones cuantitativas o a las variaciones individuales».

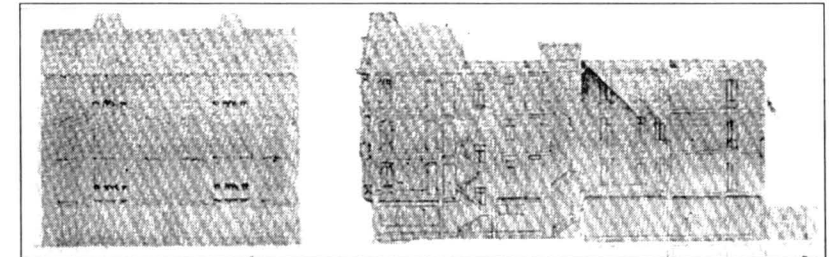
Christian DEVILLIERS

«Tipología del habitat y morfología urbana»²⁷.

Paulatinamente en nuestro país se fue identificando el término «Casa de renta» ya no con cualquier clase de vivienda destinada a arrendar, sino con un programa y una tipología específicos. Así, en la Facultad de Arquitectura -donde ya empezaba a desarrollarse una preocupación por la realidad de los temas propuestos a los estudiantes de Proyecto-, en el año 1920 el tema para Proyectos de Arquitectura V y VI (profesor Jacobo Vázquez Varela) era «Una casa para renta», para el que se establecía el siguiente programa (que lleva implícito el concepto de tipo arquitectónico al establecer todos los componentes que consideramos tipológicos): «Esta casa se proyectará sobre un terreno entre medianeras de la forma y dimensiones que se especifican. Se proyectarán los pisos que se puedan dentro de la altura máxima de 17 metros medidos desde la vereda hasta la parte superior de la cornisa de coronamiento. Cada piso comprenderá dos casas independientes y todas tendrán una entrada principal y una escalera de servicios comunes. El piso bajo estará destinado a almacenes. Deberán contemplarse esencialmente los preceptos higiénicos relacionados especialmente con la disposición y proporción de los patios y pozos de luz y la iluminación y ventilación de habitaciones y locales de servicio»²⁸. Nótese que no se utiliza el término «apartamento», sino que se habla de «dos casas por piso».

(27) DEVILLIERS, Ch. op. cit. p. 54.

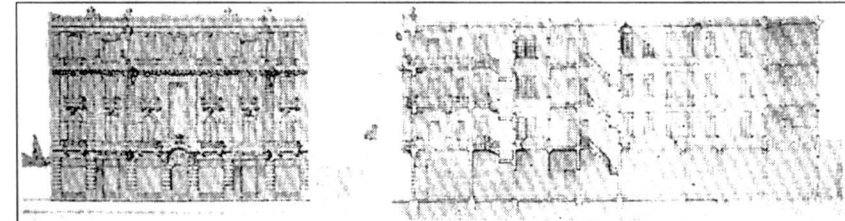
(28) «Estudios de Arquitectura. Proyectos y concursos. Proyectos de Arquitectura V y VI. Una casa para renta». Revista «Arquitectura». Año 1918 - 1921. p. 28.



Alumno A. Lezama

Fachada y Corte

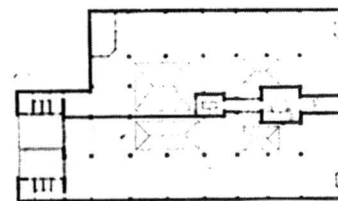
Profesor Arq.: Jacobo Vázquez Varela



Alumno Leonidas Chiappara

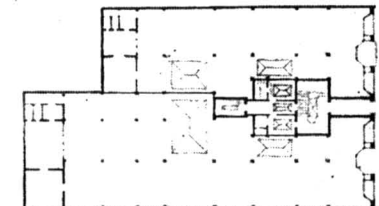
Fachada y Corte

Profesor Arq.: Jacobo Vázquez Varela



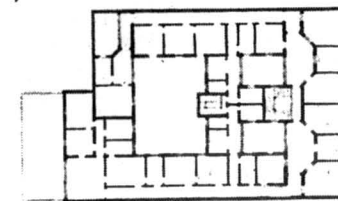
A. Lezama

Plantas



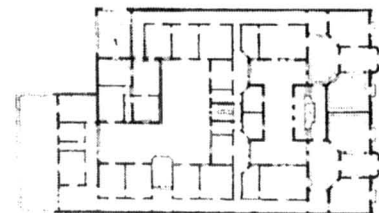
Planta baja

L. Chiappara



A. Lezama

Plantas



Planta alta

L. Chiappara

Figura 21.- «Estudios de Arquitectura. Proyectos y concursos. Proyectos de Arquitectura V y VI». «Una casa para renta». 1920.

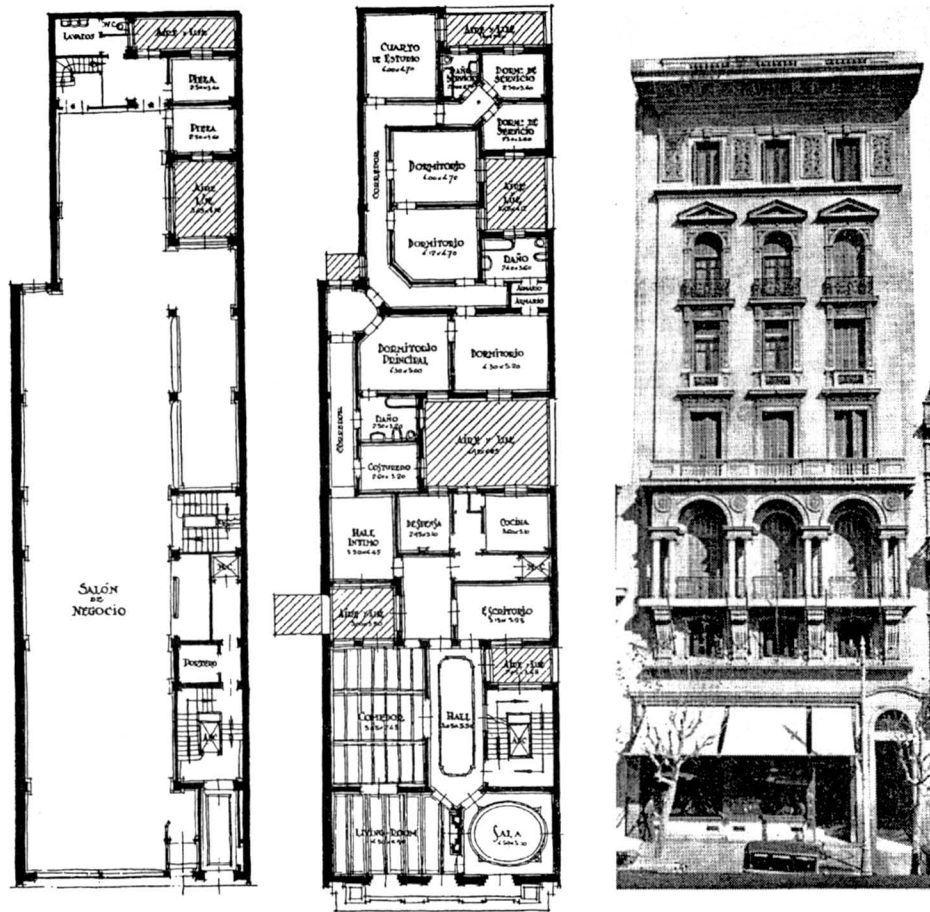


Figura 22.- «Casa de renta del Sr. José Díaz». Arq. Elzeario Boix. Año 1930.

Los anteproyectos publicados (figura 21) responden a la tipología en su versión entre medianeras, inclusive en fachada, (el elemento más «libre» en el programa, aunque se presupone que debe tener cornisa). Resultan una versión racionalizada de la planta standard, quebrada siguiendo el contorno del predio y con el corredor volcado a la medianera. Los pozos de aire y luz, como transformación del patio original, son amplios, dada la preocupación higienista establecida en el programa.

La organización de fachada está revelando una costumbre de usos y formalizaciones con fuerza tipológica, que se detecta también en múltiples ejemplos concretados en la realidad, como el de la figura 22, que remite inmediatamente a las imágenes esquemáticas de la figura 2. En este caso, largos corredores en simple crujía recostados sobre una medianera conectan los dormitorios -situados más al fondo que la cocina- con la zona de recepción, desestructurando -pero no abandonando totalmente- la planta standard. La desaparición del patio abierto obliga a la proliferación de pozos de aire y luz.

Las consideraciones de Devilliers señaladas como definitorias del momento de maduración tipológica, pueden trasladarse a la situación del tipo «Casa de renta» en Montevideo en el entorno de 1915, cuando ya se ha consolidado un «entendimiento» entre los agentes intervinientes. Por la expresión «Casa de renta» tanto cliente como proyectista se están refiriendo a un tipo implícito que comprende «un principio de organización espacial elaborado por el uso y afectado de valor social, que define el orden, la naturaleza, y los vínculos de los lugares construidos en relación con el espacio urbano, y al mismo tiempo provee un principio de realización incluyendo una cierta tecnología de la construcción, el uso de procedimientos formales y a veces ciertos sistemas ornamentales»²⁹, lo que incluye una organización tipológica de las fachadas.

La fachada de la «Casa de renta» estructurada tipológicamente, gestada a partir de la superposición de casas standard en altura, articulada según el ritmo de su modulación constructiva y según la tripartición clásica en tramos horizontales, se vuelve un signo que permite la lectura del tipo a nivel urbano. Si la planta se va alejando de la standard por razones de higiene, de confort y de aprovechamiento especulativo del espacio, así como por la influencia de ejemplos extranjeros, la fachada continúa anunciando el tipo.

Esta organización tipológica de la fachada es soporte de diversos lenguajes, predominando los eclécticos de raíz clásica hasta 1925 aproximadamente. Se recurre a los repertorios formales del pasado con distintos grados de literalidad, y se los combina libremente. Meyer Schapiro señala que «los elementos formales, aunque decisivos y esenciales, no son suficientes para caracterizar un estilo (...), se deben buscar (también) (...) diferentes formas de combinar los elementos»³⁰. Existe también un cierto consenso

(29) DEVILLIERS, Ch. Op. cit.

(30) SCHAPIRO, Meyer: citado por MARTINI, J. y PEÑA, J. en «La ornamentación en la arquitectura de Buenos Aires 1800 - 1900». Bs. As. 1966. p. 13.

en esas posibles combinaciones, lo que les otorga y hace legible su historicidad específica.

Cuando los llamados «arquitectos renovadores» comiencen a actuar, la fachada de la Casa de Renta será soporte de nuevos lenguajes y significados.

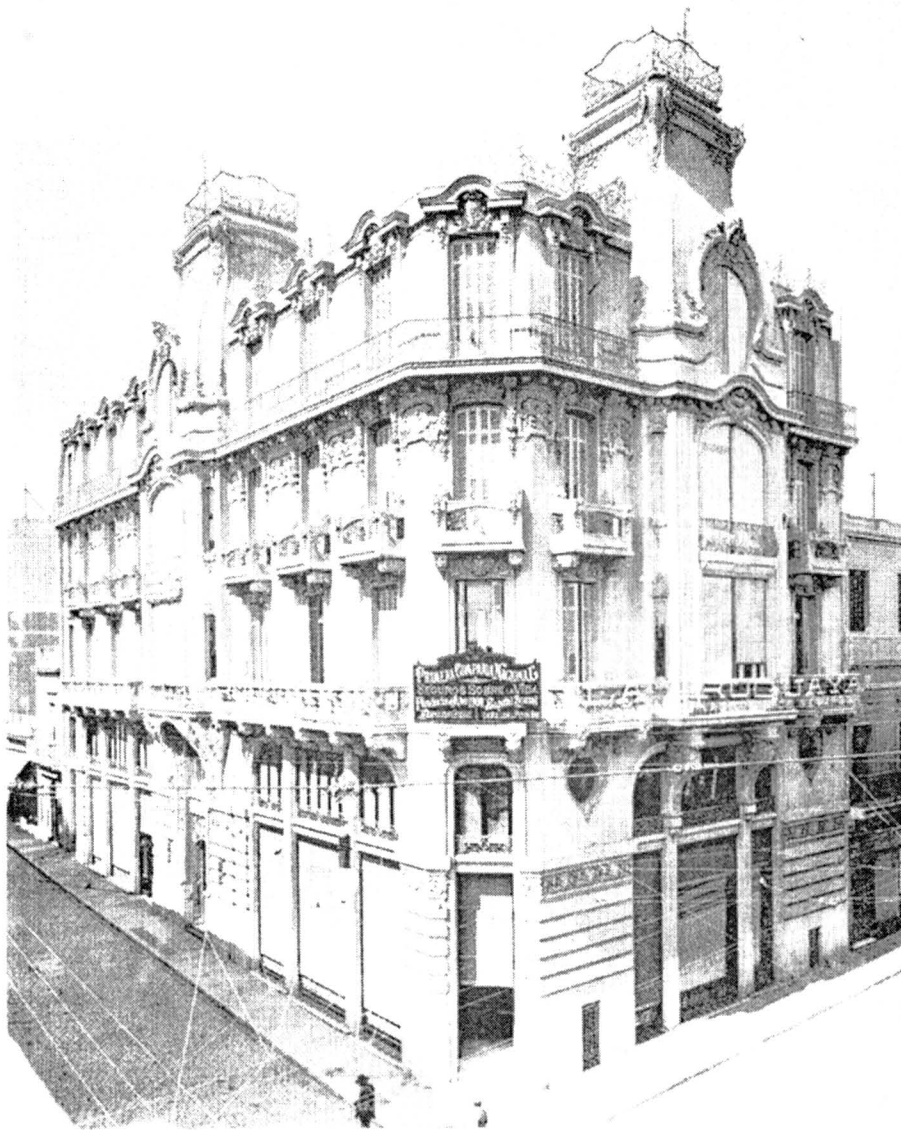


Figura 23.- Palacio Marexiano. Año 1905. Arq. Leopoldo Tosi. Juncal esquina Rincón. Año 1905. Fotografía exterior del año 1907.

VII) La dialéctica tipología - tecnología

«La arquitectura surge para satisfacer necesidades, pero no surge de golpe como arquitectura, sino como tectónica, es decir, como una conformación que realiza el esquema, una tipología que el hombre ha elaborado para satisfacer una determinada necesidad. La tectónica consistirá, pues, en la elaboración de una determinada técnica, al servicio de un esquema, que culminará en la constitución de una determinada conformación tipológica. Hay así una interacción continua entre las posibilidades ofrecidas por los materiales y la adaptación de éstos al uso, entre la adaptación al uso y la invención formal».

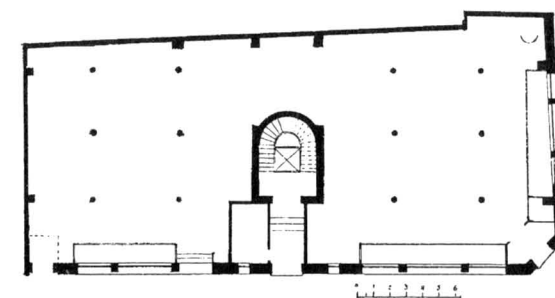
RODRIGUEZ, José María
«Arquitectura como Semiótica»³¹.

Todas las apreciaciones sobre la tipología que se dedujeron de «La Edificación Moderna», pueden hacerse respecto a ejemplos muy anteriores, como el Palacio Marexiano, de 1905 (figuras 23 y 24). El concepto de **Planta tipo**, caracterizador de este tipo arquitectónico, obedece tanto a aspectos vinculados al uso, como a soluciones racionales de orden constructivo y de instalaciones.

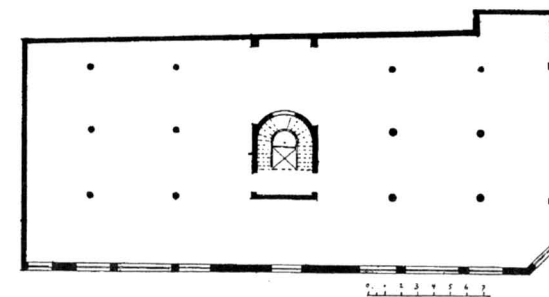
La figura 25 es uno de los primeros casos de **corte sanitario** detectados en permisos de construcción de edificios en altura y ameritó el siguiente comentario: «En la instalación sanitaria, importante por lo vasto del núcleo edificado, se han tenido en cuenta, hasta en los menores detalles, los preceptos de la higiene. Toda la red de cañerías está planeada con criterio científico, y dotada de los accesorios indispensables para evitar los inconvenientes que trae aparejada toda instalación en edificios de alturas ya grandes. Sifones disconectores (sic), cámaras de inspección, etc.; todo eso está aplicado con recto entendimiento y criterio práctico»³². La instalación sanitaria lleva en gran parte a la superposición de pisos iguales, creando una sistematización de suministros y bajadas a y desde las áreas de servicio.

(31) RODRIGUEZ, José María, y otros: «Arquitectura como Semiótica». Nueva Visión. Bs. As. 1984. p. 81.

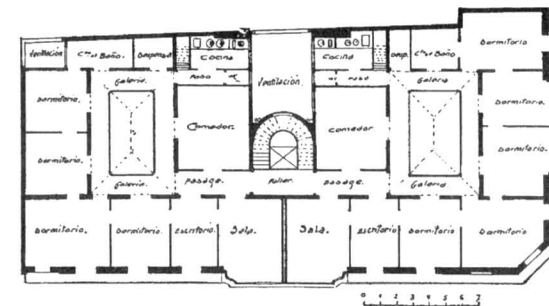
(32) «Casa de la Sucesión Marexiano». «Revista de la Asociación de Ingenieros y Arquitectos del Uruguay». 1907-1909. p.145.



PLANTA BAJA =



ENTRE SUELO =



1º, 2º y 3º piso alto =

Figura 24. Palacio Marexiano. Plantas.

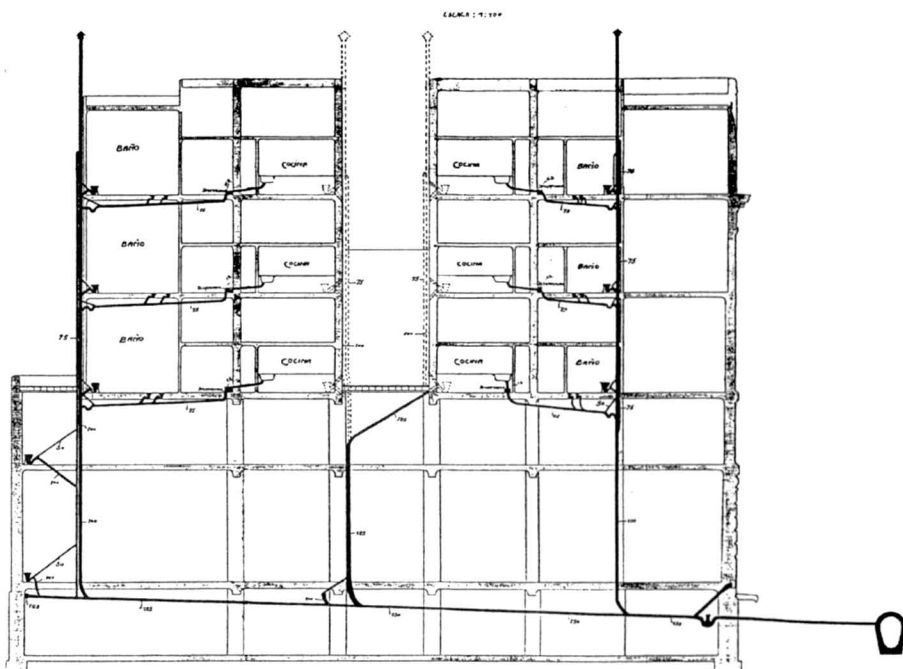


Figura 25.- Palacio Marexiano. Corte sanitario.

También la **estructura** contribuye a afianzar el concepto de planta tipo. Así el Palacio Marexiano utiliza un sistema de entramados metálicos normalizados (figura 26) que consiste en perfiles metálicos doble T que soportan bovedillas de ladrillo apoyadas en muros portantes del mismo material. Este es el sistema tradicionalmente utilizado en la construcción de casas standard, que paulatinamente será sustituido por estructuras de hormigón armado, más aptas para edificios de mayor altura. También se encuentran ejemplos de sistemas constructivos no tradicionales, apoloigizados en los textos, como es el caso del Edificio Blengio, del que se dice: «... los arquitectos Arteaga, Martorell y Lasala han utilizado en la erección del edificio que nos ocupa, el sistema de entramados metálicos, empleado en la construcción de los grandes edificios de Norte América y Buenos Aires. Además de un aprovechamiento racional y científico del terreno, el sistema citado permite una mayor rapidez en la construcción, obteniéndose por consecuencia en un plazo pequeño relativamente, la producción de rendimientos»³³.

«El período de más intenso desarrollo en el **hormigón armado** fue el comprendido entre 1870 y 1900 con una labor precursora realizada simultáneamente en Estados Unidos, Inglaterra y Francia»³⁴. En Uruguay, hacia 1910, la «Revista de la Asociación de Ingenieros y Arquitectos del Uruguay» iniciaba la publicación de trabajos referentes a cálculos de hormigón armado como algunos tomados de publicaciones extranjeras y otros realizados por técnicos uruguayos³⁵.

En 1913 y 1916 el arq. Leopoldo Tosi empleó estructuras totales de hormigón armado para los edificios Cigarrería Modelo «La Paz» y casa Pablo Ferrando. En 1929 el arquitecto Palanti culminó el Palacio Salvo con estructura total en hormigón armado, y los arqs. Aubriot y Valabrega construyeron el Palacio Lapidó con igual sistema.

El **ascensor** fue primero utilizado como un elemento de confort, unido a su apariencia de artefacto lujoso. Pero fue un condicionante para la elevación del edificio de renta por encima de sus habituales cuatro pisos. Como dice Kenneth Frampton, refiriéndose a la situación en los Estados Unidos, un edificio «no puede alzarse por encima de sus escaleras, sin un medio de transporte vertical. Por tanto se aplicó presión sobre el cerebro del ingeniero mecánico, cuya imaginación creativa y cuya industria crearon el ascensor de pasajeros», observando que en 1899 el ascensor duplicó la altura del edificio de oficinas en Estados Unidos³⁶. En el Palacio Marexiano «una bien desarrollada y cómoda escalera sirve a todas las casas, además del ascensor que será movi-

(33) «Casa de Renta». Revista «Arquitectura». 1914-17. p.67.

(34) FRAMPTON, Kenneth. «Historia crítica de la Arquitectura Moderna». p. 87.

(35) IHA. Fascículo de información No. 11. 1975. p. 4 (v).

(36) FRAMPTON, Kenneth: «Historia crítica de la Arquitectura Moderna». p.52.

do por la energía proveniente de la Usina Eléctrica de Montevideo, una vez terminadas sus instalaciones y ya en condiciones de suministrar corriente a todas horas»³⁷.

Parece ser que los primeros ascensores para pasajeros se instalaron en el ya aludido Palacio Jackson en 1892³⁸.

Como refiere Lucchini, en Montevideo, «para mejorar la rentabilidad de las operaciones (...) primero se hicieron casas de hasta tres o cuatro niveles, a partir del momento en que se introdujo el ascensor eléctrico, hacia 1910, aquel límite no tuvo sentido como lo evidencia el Palacio Salvo arquetipo de esta clase de edificios»³⁹.

Los avisos que publicitan ascensores eléctricos empiezan a aparecer en el año 1909 en las páginas dedicadas a subcontratistas en la «Revista de la Asociación de Ingenieros y Arquitectos del Uruguay»⁴⁰. En la revista «Arquitectura» del año 1917 se publicitan tres marcas extranjeras y sus representantes uruguayos (Stigler de Milano, Arsag de Zurich y Otis de EE.UU.)⁴¹. En 1918 Otis basaba su publicidad en «el hecho de habersele recién adjudicado los contratos de ascensores» de nueve edificios importantes de Montevideo que se nombran como «una nueva prueba de la importancia y potencialidad de la Fábrica»⁴². En 1931, una página entera de la revista «Arquitectura», junto a un dibujo apologético del Empire State Building de Nueva York agregaba que éste, «el edificio más alto del mundo» - 86 pisos, 379 metros- había sido equipado con 66 ascensores Otis⁴³.

La fábrica Otis Elevator Company, fundada en 1850 en Estados Unidos de Norteamérica, primero designó agentes para su representación en el Río de la Plata desde 1898 hasta 1914. Pero durante 1914 -momento de maduración tipológica del edificio de renta en altura en Montevideo- «fue tal la importancia que adquirieron en estos mercados las maquinarias construidas por la OTIS, que esta fábrica se vio obligada a instalar, con sede en Buenos Aires, una sucursal general para el Río de la Plata. En 1916, obligada por iguales circunstancias, establecía su sucursal en Montevideo»⁴⁴. «Dado el desarrollo edilicio que se viene operando en la ciudad de Montevideo con la construcción, impuesta por el más alto valor del terreno, de verdaderos palacios de

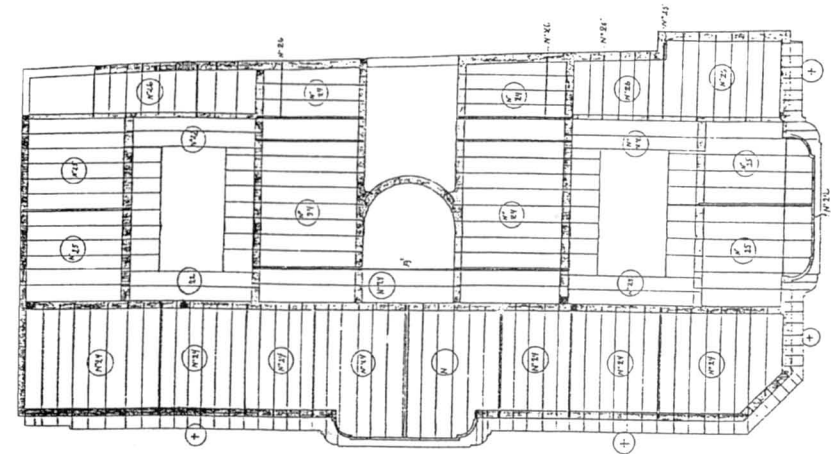


Figura 26.- Palacio Marexiano. Estructura.

MONTEVIDEO, OCTUBRE
 1914
 S. Antola y C. Ponte

(37) «Casa de la sucesión Marexiano». Art. cit. p. 143.

(38) WILLIMAN, José Claudio (h). «Historia Económica del Uruguay, 1900 - 1930». Mdeo. 1986.

(39) LUCCHINI, Aurelio: «El concepto de Arquitectura y su traducción a formas en el territorio que hoy pertenece a la República Oriental del Uruguay». Libro segundo: «Modalidades renovadoras». Mdeo. 1988. p. 13.

(40) «Revista de la Asociación de Ingenieros y Arquitectos del Uruguay». N° 16. Marzo - Abril de 1909.

(41) Revista «Arquitectura». N° XX. Junio - Julio de 1917.

(42) Revista «Arquitectura». N° XXIV. Enero - Febrero de 1918.

(43) Revista «Arquitectura». N° 163. Junio de 1931.

(44) «El Libro del Centenario del Uruguay». Mdeo. 1925. p. 754.

ASCENSORES ELÉCTRICOS

Sté. Ame. "ARSAG"

Seebach - Zurich

AGENTES EXCLUSIVOS

ENRIQUE ABAL & Cía.

Ingeniero E. S. E. (de París)

MERCEDES, 1051

MONTEVIDEO



Figura 27.- Fotografía de un ascensor en un aviso propagandístico. Revista «Arquitectura». Año II. No. XII. Abril - Mayo 1916.

cinco, seis, siete y más pisos, es amplísimo el campo de acción que se ofrece a la OTIS Elevator Company para su producción diversificada, ya que ella es imprescindible para la comodidad y confort de las nuevas viviendas suntuarias que se incorporan al patrimonio edilicio nacional...»⁴⁵.

Esta máquina moderna (figura 27) imprimió un carácter también moderno a la tipología. Utilizado primeramente como un objeto de lujo y ricamente decorado, pasará, posteriormente, a ser obligatorio desde la normativa, en los edificios de más de cuatro pisos.

La Intendencia Municipal de Montevideo creó recién en enero de 1940 la Dirección de Instalaciones Mecánicas y Eléctricas, «consciente de que el adelanto y la modernización de nuestra ciudad reclamaba urgentemente la existencia de una repartición especializada en los problemas mecánicos y eléctricos». Todos los ascensores y montacargas instalados en el Departamento de Montevideo deberían ser controlados en su instalación y funcionamiento por esta Dirección, mediante una nueva ordenanza sobre la materia (de fecha 20 de diciembre de 1940) que establecía medidas de máxima seguridad para sus usuarios. Hacia 1942, 1178 ascensores habían sido controlados por dicha repartición⁴⁶.

El decreto N° 3063 del 20 de diciembre de 1940, «Ordenanza sobre Ascensores y Montacargas», en su artículo N° 53 establece que «todo edificio que se construya en lo sucesivo, en el que existan una o más plantas habitables a más de once metros de altura sobre el umbral de entrada del edificio en la línea de edificación, **deberá ser dotado de un ascensor por lo menos**. Se permitirá, con carácter de excepción, que los edificios con plantas habitables a mayor altura estén desprovistos de ascensor, siempre que concurren circunstancias de carácter extraordinario a juicio de la Intendencia Municipal⁴⁷.

(45) Ibidem.

(46) INTENDENCIA MUNICIPAL DE MONTEVIDEO. «Memoria 1938 - 1942». pp. 118 - 119.

(47) CONCEJO DEPARTAMENTAL DE MONTEVIDEO. DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y CONTRALOR. «Compilación de Leyes, Ordenanzas, Decretos y Resoluciones relacionadas con la construcción de edificios». Tomo I. Edición Oficial. 1957. p 89.

VIII) Sustitución tipológica y nueva morfología urbana. La altura como emblema de modernidad.

«La avenida 18 de Julio ha perdido su aspecto colonial. Marginan sus aceras magníficos palacios de cinco, seis, siete y más pisos. Grandes negocios proyectan el resplandor de sus vidrieras, en las que se exhiben los objetos de más refinado arte y los artículos más suntuosos. (...) Y en cada cuadra de esta avenida trazada sobre lo alto de la cuchilla que cruza la península de Montevideo para sumergirse en el mar, en su extremo oeste, la piqueta demoledora abate la fábrica de los edificios impropios de la importancia de esta vía de tránsito, para dar lugar al Palacio suntuoso, a la casa de renta de varios pisos, al anhelo de transformación arquitectónica que domina a la población montevideana, al nuevo concepto de confort edilicio de la ciudad populosa que vive el refinamiento de una cultura social superior y como en esta avenida, en otras calles de la ciudad nueva y novísima la transformación se opera visiblemente, estimulada por el alto valor del terreno y los pingües beneficios que obtienen los propietarios por el alquiler de sus fincas»

«Libro del Centenario del Uruguay». Mdeo. 1925

Las figuras 12 y 14 muestran el proceso de sustitución tipológica de la casa standard por la casa de renta, que con su elevada altura se levanta, como antes lo hizo la standard, en espera de sus semejantes para completar una nueva imagen de ciudad. Imagen que no siempre se concreta, por lo cual los grandes paños de las medianeras - en principio presencia provisoria- se transforman en elementos expresivos de una nueva idea de modernidad. No es casual que Le Corbusier, en su visita a Montevideo en 1929, haya expresado que lo que más le impresionó de la ciudad fuera la despojada belleza de sus muros medianeros, en su característico tono polémico e insolente, empleado en aras del cambio urbanístico radical⁴⁸.

El principio de dependencia que plantea la construcción de casas entre medianeras en relación al resto de la estructura urbana, hace que estos nuevos planos visivos oficien como desencadenantes de una nueva situación.

(48) ARANA. GARABELLI. «Arquitectura renovadora en Montevideo. 1915 - 1940». Mdeo.



Figura 28.- Fotografía del Centro montevideano. 1934.

El impacto que produjeron en el tejido urbano las sustituciones tipológicas, y la paulatina conformación de una nueva morfología urbana a partir del edificio de renta en altura como elemento generador, se evidencian en los crecimientos verticales que se comienzan a dar aisladamente, despegándose por su volumen en un principio, y que consolidarán algunas zonas con el tiempo. Esta situación generó comentarios de distinto carácter. Así la revista «Arquitectura» en 1916 decía: «Por identificarnos con las ciudades populosas cuya densidad de población obliga a elevar desconsiderablemente la altura de los edificios encerrados en un espacio forzosamente reducido, nos gusta apreciar la belleza de las construcciones por el número de pisos superpuestos (...). Pero, como constituyen otros tantos lunares cuyo efecto, al presente reducido, es susceptible de peligrosos aumentos, parece lógico señalarlos con claridad para corregirlos en beneficio de la estética urbana»⁴⁹.

La revista «El Progreso Arquitectónico» consideraba -dos décadas y media después- en todas sus publicaciones a cada intervención en altura, por aislada que fuera, como una demostración de «progreso» y como un momento de la construcción de la «ciudad moderna». En el N° 111, de marzo de 1939, refiriéndose al entorno en que se levantaba el «nuevo y lujoso rascacielo» de los arqs. García Otero, Butler y Pagani para el Sr. Fernando García, emplazado en la esquina de 18 de Julio y Ejido, se decía: «Arquitectónicamente, este tramo de nuestra principal avenida ha perdido ya su vieja característica de ciudad colonial para presentarnos grandes edificios ofreciéndonos el aspecto de las grandes urbes. En efecto, en la cuadra de Yaguarón a Ejido y en ambas aceras se alzan varias casas de departamentos de considerable altura. Luego el Palacio Díaz, uno de nuestros más importantes rascacielos, se yergue majestuoso exhibiendo su original concepción arquitectónica. De Ejido para afuera el edificio Azul de varios pisos de altura; el Palacio Muñoz, y el gran edificio Tapié en la esquina de Constituyente y Santiago de Chile, forman con el Palacio Municipal en construcción y el edificio Fernando García (...), los puntos salientes de la gran edificación que paulatinamente va cambiando la fisonomía de nuestra capital para ponerla a la altura de las más adelantadas»⁵⁰.

La figura 28 muestra a dos de los edificios nombrados -el Palacio Díaz y el Tapié- unidos virtualmente por la figura estremecedoramente moderna del zeppelin que cruzó los cielos montevideanos en la década del 30.

Ha cambiado la actitud mental respecto a la presencia de los nuevos edificios en altura, pero también hay que tener en cuenta que en poco más de veinte años y en determinadas zonas, éstos dejaron de leerse como aislados, pasando a verse como elementos de un nuevo tejido en proceso de consolidación. Se trata de la relación dialéc-

(49) «Comentarios». Revista «Arquitectura». Junio-Julio 1916. pp.167-168.

(50) «El Progreso Arquitectónico». Mdeo. Marzo de 1939. N° 111. p. 11. IHA. Carp. N° 1702/25.



Figura 29.- Avenida 18 de Julio entre Río Negro y Río Branco: «una calzada constituida por casas enlazadas unas con otras, pertenecientes a la misma tipología»: Edificio Musante (Vilamajó, 1931), Edificio del Rex (Alfredo Jones Brown, 1928), Palacio Arturo Heber Jackson, hoy «Palacio Brasil» (Gardelle, 1918), Palacio Lapido (Aubriot y Valabrega, 1929).



Figura 30.- Palacio Salvo. Arq. Mario Palanti. 18 de Julio esquina Plaza Independencia. Año 1922 - 1929.

tica fondo-figura definida por contrastes de estructuras de distinta densidad, que se va modificando con el tiempo (figura 29).

Como dice Portoghesi, «una calzada constituida por casas enlazadas unas con otras, pertenecientes a la misma tipología y construidas en épocas diferentes, alcanza su valor y su significado a través del diálogo a distancia que se establece entre los diferentes realizadores de un único «proyecto», arraigado profundamente en la conciencia colectiva porque está ligado de manera resuelta a las necesidades y aspiraciones reales. Este diálogo a distancia tiene características parecidas al proceso creativo, ya que, como él, se desarrolla dentro de la fantasía y de la cultura de un solo individuo; es el fruto de una actividad crítica colectiva que lleva al artista a unir las partes de una obra o las diversas soluciones pensadas para un mismo tema»⁵¹.

Sin embargo, aún en 1942, el arq. Pérez Montero emitía una opinión contraria al «despegue» altimétrico: partiendo de lo dicho en 1854 en el «Eco de la Juventud Oriental» sobre «la estética de los edificios que deben guardar cierta relación unos con otros en cuanto a su altura y el estilo de su fachada a fin de obtener la necesaria uniformidad en el conjunto edificado de cada calle» opinaba que «70 años después se permitiría la construcción del Palacio Salvo, continuándose a nuestro juicio, con el error de permitir la construcción de edificios de muchos pisos en una ciudad en la que todavía el valor del terreno no es elevado y en la que el promedio de altura de la edificación no alcanza la planta baja y un piso»⁵².

Esta alusión al Palacio Salvo (figura 30) como un edificio despegado del tejido de la ciudad no tiene en cuenta que, precisamente, fue pensado para constituirse en un mojón urbano. En este edificio, que fue el más alto de Sudamérica en su momento, la torrecilla característica del edificio de renta en esquina, se convierte en una monumental torre exenta que funciona aún hoy como la culminación visual de la avenida 18 de Julio al desembocar en la Plaza Independencia, y que se ha convertido en un elemento emblemático en el reconocimiento de la ciudad.

En el predio donde se levantaba «el edificio colonial de la Giralda», los hermanos Angel, José y Lorenzo Salvo, «emprendedores y progresistas», llamaron a concurso por invitación de anteproyectos en 1922 para «la construcción de un verdadero palacio»⁵³. La publicación de los diecisiete proyectos presentados (figura 31) permite el análisis comparativo de la manera de asumir la condicionante altimétrica, así como el de los lenguajes propios de «los arquitectos de más alta significación intelectual en ambas márgenes del Plata» del momento. La mayoría de éstos resalta la simetría de

(51) PORTOGHESI, Paolo. «Después de la Arquitectura Moderna». p. 37.

(52) PEREZ MONTERO, C. «La calle del 18 de Julio». Mdeo. 1942. pp. 171 - 172.

(53) «Por el embellecimiento de Montevideo». Revista «Mundo Uruguayo». Mdeo. Noviembre 16 de 1922. Año IV. N° 201. p. 1.



Figura 31.- «Los diecisiete anteproyectos presentados al concurso cerrado para el Palacio Salvo.»Salvo Hnos. dotarán a Montevideo de un edificio de 90 mts. que será el más alto de Sud América. Proyectos presentados a concurso». Proyectos de los arquitectos Palanti (B.A.), Tiphaine (B.A.), Waldorf (B.A.), Chambers y Thomas (B.A.), Herrera Mac Lean (M°), Cravotto (M°), Vázquez Varela y Rocco (M°), Veltroni, Christophersen y Lerena Acevedo (M° y B.A.), Ruiz y Nadal (M°), Carré (M°), Topolansky y Surraco (M°), Dubovay (M°), Le Monier, Peró y Torres Armengol (B.A.), Morales de los Ríos (R.J.), Gaggioni y Goyret (M°) y Muñoz del Campo (M°)».

una de las fachadas -sobre 18 de Julio o sobre la Plaza Independencia- mediante un remate colosal. Sólo tres asumen la esquina como hito urbano, siguiendo la tradición morfológica de la casa de renta: los proyectos del italiano Palanti, de Tiphaine y de Cravotto. Sin embargo, los propietarios consideraron que ninguna de las plantas presentadas se adaptaba a sus deseos, por lo cual rechazaron todos los anteproyectos y encargaron «el proyecto definitivo dentro del estilo y forma del anteproyecto del arqto. Palanti» a su propio autor y al ingeniero Gori Salvo.

El proyecto presentado al Consejo de Administración en 1923, constaba de un sector destinado a escritorios recostado a la única medianera, que en Planta Baja desarrollaba un «Pasaje» comercial que unía la Plaza Independencia con la calle Andes, sector que aun hoy conserva sus características originales. El resto del edificio estaba destinado a un gran hotel cuyos lujosos servicios generales ocupaban los subsuelos, Planta Baja, entrepiso y primer piso alto, así como un entrepiso técnico para «dependencias del hotel» en el décimo nivel. Desde el piso tercero al noveno se desarrollaba la planta tipo del hotel: 24 «dormitorios» -cada uno con baño y vestíbulo- más cuatro pequeños departamentos sobre 18 de Julio conformados por tres dormitorios cada uno o por dos dormitorios y sala en las esquinas. Todas las habitaciones, dispuestas en enfilade, podían comunicarse por puertas, lo que posibilitaba la flexibilidad de las áreas a ser ocupadas. La torre exenta presentaba una distribución perimetral de las habitaciones -todas comunicables entre sí- que permitía conformar hasta cuatro departamentos, algunos con «office», desde el piso 11 al 17. Desde éste al piso 24, la torre iba reduciendo sus dimensiones, y en consecuencia el número de departamentos. Resulta curioso que no haya pasado a la memoria colectiva el hecho de que el Salvo haya sido un hotel, y que siempre -desde el concurso- se lo conociera como «Palacio» o «rascacielos». Con el tiempo se transformó en un edificio de renta, dado que se fue dividiendo de manera definitiva en apartamentos.

En cuanto al lenguaje, la exuberante y desprejuiciada decoración ecléctica que enmascara la moderna estructura de hormigón armado del edificio, produce la conocida silueta monumental y anticlásica en un momento en que los arquitectos «renovadores» estaban marcando rumbos divergentes.

Un folleto propagandístico sobre el Palacio Salvo publicado en francés, italiano e inglés denota el valor, más allá de lo simbólico, asignado a la altura edilicia:

«El panorama: Desde lo alto de la terraza superior y desde la torre se ve toda la ciudad a los propios pies. La Plaza «Independencia» con el notable monumento en bronce de Artigas, parece una acuarela de un diseño perfecto. Más lejos el edificio de la Aduana, el Puerto con sus muros, sus muelles, sus barcos y sus aguas encrespadas, todo parece visto desde un aeroplano. La ausencia de otros edificios así altos, el predominio absoluto de la altura, da la impresión exacta de la vista a vuelo de pájaro... Más lejos aún se percibe el «Cerro» con su silueta tranquila, su fortaleza y, en la cima, el faro

de gran potencia, que para proyectar su luz sobre la parte más elevada de la torre del Palacio Salvo, debe elevar su línea de proyección... Girando la mirada a la derecha aparece la ciudad excesivamente extendida con sus densos barrios unidos a la ciudad, la mancha oscura del «Prado», la mole de mármol del Palacio Legislativo, la «Aguada» con sus calles irregulares, la avenida «18 de Julio» con sus edificios de ocho pisos, la Plaza «Cagancha», más lejos el monumento al «Gaicho», y de nuevo la costa... con las manchas verdes de los cipreses de los dos cementerios: el «Central» aquí cerca, el «Buceo» más allá, y después todas las playas: «Ramírez», «Pocitos», «Buceo», «Malvín» y «Carrasco» con sus residencias cuyas torres se perfilan perfectamente ya casi en el límite del horizonte visual, y mucho más lejos todavía... muy lejos, los «Cerros de Maldonado»... y después el mar, el Atlántico o el «Río de la Plata»⁵⁴. El Palacio Salvo pasa a ser un elemento a escala geográfica y un mirador privilegiado para la ciudad.

La altura como emblema de modernidad también fue asumida por el Estado cuando para jerarquizar la imagen de determinadas vías o zonas de Montevideo, estableció **alturas mínimas de edificación**.

La Ley N° 1816 de 8 de julio de 1885 determinaba en las «Reglas Generales que deben observarse» una altura máxima de edificación (en ningún caso se hablaba de alturas mínimas) para la Vieja, Nueva y Novísima Ciudad: 17 mts. en edificios sobre las calles de menor ancho, 21 mts. en las de 17 mts. o más, pudiendo llevarse hasta 22 mts. en los bulevares o plazas⁵⁵.

Ya en el año 1903, un proyecto de ley intentaba estimular la construcción en altura en una zona determinada de la Ciudad Vieja, mediante rebajas y exenciones a la contribución inmobiliaria para aquellos edificios de tres y cuatro pisos, y agregaba que para «las avenidas principales de la ciudad» (se refería a 18 de Julio, 8 de Octubre, Uruguay, Rondeau y Agraciada), el Poder Ejecutivo de acuerdo con la Junta Económico Administrativa «fijará la altura que deberán tener los edificios con frente a las mencionadas avenidas»⁵⁶.

Un proyecto de ley del diputado Angel Floro Costa del año 1904 proponía, para la avenida 18 de Julio entre la Plaza Independencia y la calle Victoria: «los edificios que se construyan con frente a ella, serán de cuatro pisos, y no podrán tener una altura máxima que ultrapase de los 25 metros, incluso la mansarda, ni **mínima** de 20 metros»⁵⁷.

(54) «Palace Salvo»; «Palazzo Salvo»; «Salvo Palace». Folletos de propaganda. s/d. IHA. Carpeta N° 1321.

(55) Compilación de Leyes y Decretos. ARMAND UGON, CERDEIRAS ALONSO, ARCOS FERRAND Y GOLDARACENA. Tomo XV. 1884 - 1885. pp. 409 a 412.

(56) Proyecto de ley del diputado Laureano Brito sobre construcción de edificios en la Avda. 18 de Julio y otras calles de la capital. 11 de junio de 1903. IHA. Carp. 1230/1.

(57) Proyecto de ley del diputado Angel Floro Costa sobre construcción de edificios en la Avda. 18 de Julio. Octubre de 1904. IHA. Carp. 1230/3.

Otro proyecto de ley del año 1905 imponía una altura mínima de 17 mts. para los edificios a construirse con frente a las plazas Constitución, Independencia y Cagancha; una altura mínima de 14 mts. y máxima de 20 mts. para los edificios sobre la calle Sarandí entre la calle Zabala y la Plaza Independencia; y una altura mínima de 17 mts. y máxima de 20 mts. para aquellos que se construyeran sobre la calle 18 de Julio⁵⁸.

Asumiendo el valor estético de la altura, el 4 de junio de 1907 el Poder Legislativo decreta por Ley N° 3170⁵⁹:

«Art. 1°: Todo edificio que se construya o refaccione con frente a las Plazas Constitución, Independencia, Cagancha, Treinta y Tres, o en la calle 18 de Julio entre las Plazas Independencia y Treinta y Tres deberá tener como **mínimum** diez y siete metros de altura (no se establece altura máxima).

Art. 2°: Todo edificio que se construya o refaccione en la calle Sarandí, entre la de Zabala y Plaza Constitución, deberá tener como **mínimum** trece metros de altura y como **máximum** diez y siete, y entre las plazas Constitución e Independencia trece como **mínimum** y veinte como **máximum**»⁶⁰.

El Libro del Centenario del Uruguay comentaba en 1925: «Una ley previsoramente establece como altura mínima para los edificios que se construyan en las grandes arterias centrales de tránsito, la de 17 metros, sin limitar la altura para aquellas construcciones que se levantan con frente a las plazas públicas. Hay una evolución marcada hacia formas orgánicas en la edificación. A interiores mejor compuestos, satisfaciendo deseos de mejor confort, corresponden exteriores más característicos y que acusan una preocupación de independiente criterio de adaptación para las formas arquitectónicas de otros tiempos y de otros lugares»⁶¹.

(58) Proyecto de ley de los diputados Julio M. Sosa, Ceferino Travieso, Alberto Canessa y M. Magariños Veira sobre construcción de edificios en la Avda. 18 de Julio y otras calles de Montevideo. 13 de julio de 1905. IHA. Carp. 1230/5.

(59) Colección Legislativa de la República Oriental del Uruguay. Tomo XXX. Año 1908. p. 276.

(60) En 1911 la Intendencia Municipal de Montevideo fija en 11 metros la altura mínima para los edificios con frente a la Rambla de Pocitos, Bulevar Artigas y Avenida Brasil, en 1912 la misma se extiende a la «Avenida España», en 1925 a las vías laterales de acceso a Bulevar Artigas. La ordenanza municipal de 23 de diciembre de 1929 pretende aclarar las anteriormente citadas: «Todo edificio que se construya, reconstruya o refaccione, con frente al Br. Artigas, en toda su extensión, a la Avda. Brasil, al Br. España y a la Rambla Presidente Wilson hasta la calle Miguel Barreiro, en las alineaciones oficiales o dentro de ellas, deberá tener una altura de diez metros como mínimo», y agrega en su artículo 4°: «se tolerarán ciertas partes del edificio con menor altura que la establecida, siempre que ellas representen menos del tercio de la longitud del frente y formen parte integrante del cuerpo de fachada. No se admitirán cuerpos aislados con menos altura que la fijada y que aunque pertenezcan al mismo predio, constituyan una construcción separada del edificio.

«CONCEJO DEPARTAMENTAL DE MONTEVIDEO. DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y CONTRALOR. «Compilación de Leyes, Ordenanzas, Decretos y Resoluciones relacionadas con la Construcción de Edificios». Mdeo. Edición Oficial. 1957. pp. 29 a 34.

(61) El libro del Centenario del Uruguay». Mdeo. 1925. p. 696.

IX) La introducción de los «lenguajes modernos»

«Nos sentimos inclinados a pensar en el lenguaje como una simple técnica de expresión, y no nos damos cuenta de que antes que nada es una clasificación y distribución de toda la corriente de experiencia sensorial que resulta dentro de un determinado orden del mundo, un cierto segmento del mundo que encuentra fácil expresión mediante el tipo de significados simbólicos que utiliza el lenguaje. (...) Utilizando, pues, un determinado sistema formal -producto, precipitado o «reflejo» de unas determinadas circunstancias- solamente se podrá obtener una imagen que siempre ha de ser forzosamente coherente con el sistema del que se parte. (...) Esto parece ser una «verdad» indiscutible, las consecuencias de una «dictadura» del a priori. (...) Pero la cuestión que llevamos planteada es: ¿cómo se supera este modelo, esta estructura, este rigor lógico; cómo se supera el a priori?»

Arnau PUIG
«Sociología de las formas».

Refiriéndose a la arquitectura renovadora, Arana y Garabelli opinan: «No se dio en Montevideo el clima de vibrante debate que reinó en los grandes centros europeos en torno a la renovación de la arquitectura y las artes visuales (...). Difícilmente pueden calificarse como de vanguardia las propuestas arquitectónicas nacionales. De aceptarse el término, sería de cualquier modo una **vanguardia sin utopía**. Hecho contrastante, en primer término, con el ambiente europeo, donde las comparativamente escasas realizaciones de avanzada no llegan, por lo general, a resemantizar zonas caracterizadas del entorno urbano, como sucedió en cambio en Montevideo. (...) Las influencias detectables -en un medio tan permeable a las manifestaciones culturales de los centros de difusión del exterior como el uruguayo- fueron diversas»⁶². Los autores nombran la

(62) ARANA, Mariano. GARABELLI, Lorenzo. «Arquitectura renovadora en Montevideo. 1915 - 1940». Instituto de Historia de la Arquitectura. Facultad de Arquitectura. Universidad de la República. F.C.E. Mdeo. 1991. pp. 47 a 49.



Figura 32.- Edificio de renta para Pascual Vero. Arqs. Julio Butler y Stewart Vargas. 18 de Julio esquina Paraguay. Año 1928. Fotografía exterior.

obra paradigmática de Dudok, de Wright, de Le Corbusier, Perret, Mendelsohn, del racionalismo alemán, del Art Déco, etc.

El impacto formal de la Exposition des Arts Décoratifs et Industriels Modernes de París en 1925 se difundió rápidamente por el mundo y llegó al Uruguay con toda su carga de modernidad⁶³. El edificio de renta adoptó con especial fruición la modalidad Art Déco con diversos grados de contaminación estilística.

El análisis de ejemplos publicados en la revista «Arquitectura» revela la fuerza de la presencia de este lenguaje, ahora portador de los signos de la modernidad. Para este trabajo se eligieron dos ejemplos implantados en el Centro de Montevideo: uno en esquina y otro entre medianeras.

El edificio para renta para Pacual Vero (figuras 32 y 33), resuelve su fachada adhiriéndose a la estructuración clásica tripartita, y mantiene la tradición de enfatizar la esquina mediante un volumen más alto. Elementos del repertorio formal Art Déco se insertan en una composición de líneas afines al Expresionismo alemán. En el texto que acompaña las figuras se expresa: «En la fachada, de concepción moderna, se ha pretendido expresar la verdadera finalidad y destino de este edificio. En la planta baja amplias aberturas sobriamente recuadradas forman margen adecuado a lo que en ellas pueda exhibirse, mientras que en el resto y en toda la elevación, solamente las líneas de estructura, desprovistas de toda ornamentación inútil, son las que dan carácter y acusan en toda su franqueza la vida interior e índole de este edificio»⁶⁴.

Persiste la combinación programática de negocio en planta baja y viviendas en los demás pisos. La resolución de la planta tipo la organiza según un eje de simetría perpendicular a 18 de Julio, de modo que crea dos apartamentos por planta -todavía de bitararios de la planta standard- de condición dispar respecto a su relación con el exterior. Es decir que se continúa con esta disposición tradicional de la planta tipo, que prioriza la organización simétrica de la planta antes que la relación con la calle. Todas las habitaciones ventilan directamente al exterior, ateniéndose a las normas de la Ordenanza de Higiene de la Habitación de 1928, y para ello se multiplican los pozos de aire y luz.

El caso más emblemático de apropiación de los códigos del Art Déco -en su versión norteamericana- es el del Palacio Díaz (figuras 34 y 35)⁶⁵. Incorporó inequívoco-

(63) Véase: ARANA, MAZZINI, PONTE, SCHELOTTO: «Arquitectura y Diseño Art Déco en el Uruguay». Trabajo de investigación del IHA. en vías de publicación.

(64) «Edificio para Renta. Propiedad del Dr. Pascual Vero». Arqs. Julio Butler y Stewart Vargas. 18 de Julio esq. Paraguay. Año 1928. Revista «Arquitectura». 1928. p. 207 - 209.

(65) Véase: MAZZINI, PONTE, SCHELOTTO: «Transferencia, apropiación y adaptación de los códigos del rascacielos Art Déco neoyorquino en un edificio montevideano: el Palacio Díaz». Ponencia presentada ante el XIX Congreso Panamericano de Arquitectos. Mdeo. 1992. IHA. Caja IHA.9/6/3 a 15.

cas referencias al **rascacielos** de Nueva York en la imagen de Montevideo. En este ejemplo se evidencia la liberación del horizontalismo académico -que seguía pautando la estructuración de las fachadas elevadas- mediante la adopción de un verticalismo franco alejado de las premisas clásicas de l'École de Beaux Arts.

Situado entre medianeras, la planta baja destinada a negocios se resuelve como «Galería comercial». La influencia del rascacielos neoyorquino se evidencia no sólo en la resolución formal y en el énfasis de las líneas verticales, sino en la existencia de un entrepiso técnico destinado a albergar las instalaciones más modernas para el confort -con el que también contaba el Palacio Salvo-, y que también sirve para transformar la estructura de pequeñas luces de la zona de apartamentos en la de grandes luces de la planta baja. La planta tipo se resuelve por medio de dos ejes de composición donde se ubican las circulaciones horizontales y los núcleos de circulación vertical. Ocho apartamentos por piso -de los cuales sólo dos dan a la calle-, de pequeñas dimensiones, con lo que se alcanza un máximo aprovechamiento del terreno, conforman ocho pisos en altura. Las circulaciones internas de cada apartamento se reducen considerablemente, y más que «corredores», se conforman pequeños espacios de distribución. Más arriba, ya en la torre exenta de coronamiento, van reduciendo su número y sus dimensiones.

Se adscribe a la concepción volumétrica propia del rascacielos con un escalonamiento de volúmenes en los niveles superiores. Todos los niveles no destinados a vivienda están tratados como el basamento desde el cual se levanta la imponente verticalidad del plano de desarrollo. El coronamiento, a modo de torre exenta, subraya la organización simétrica de la composición.

Del análisis de este edificio, principal exponente de una imagen de modernidad, se deduce que el afán especulativo lleva a reducir considerablemente las tradicionales áreas habitables, y que si bien se las dota de las instalaciones más nuevas para lograr el confort «moderno», se sacrifican condiciones cualitativas en apartamentos que se vuelcan a pozos de aire de apretadas dimensiones. Evidentemente había usuarios que sopesaban estos hechos con la posibilidad de vivir en el Centro de la ciudad, y a ellos estaba destinado este edificio.

En la década de 1920, «El Progreso Arquitectónico» manifiesta: «la piqueta demoledora parece haber entrado con inusitados bríos en nuestra principal avenida, arrasando los vetustos edificios para dejar paso a los grandes palacetes que a poco tiempo cambiarán el aspecto de la referida arteria»⁶⁶. En la década de 1940 se extiende el mismo concepto, refiriéndose no ya a la avenida 18 de Julio, sino a la ciudad toda: «el ritmo constructivo se acelera en nuestros días; como si una fiebre -reclamada por las necesidades del ambiente- dominara a los propietarios de inmuebles, vemos a diario cómo la piqueta demoledora hace desaparecer las vetustas construcciones para levantar en su lugar modernos edificios, la mayoría de ellos destinados a casas de aparta-

(66) «El Progreso Arquitectónico». No. V. Mdeo. s/d.

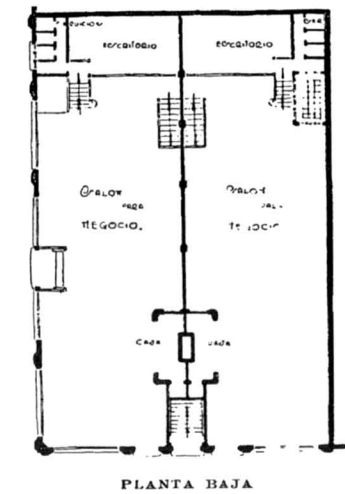
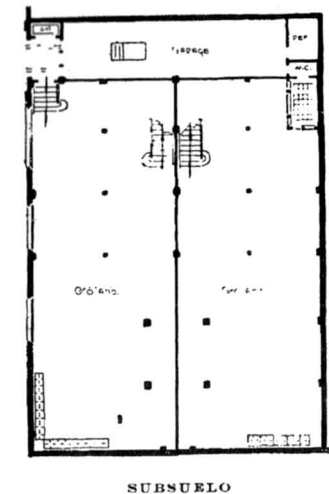
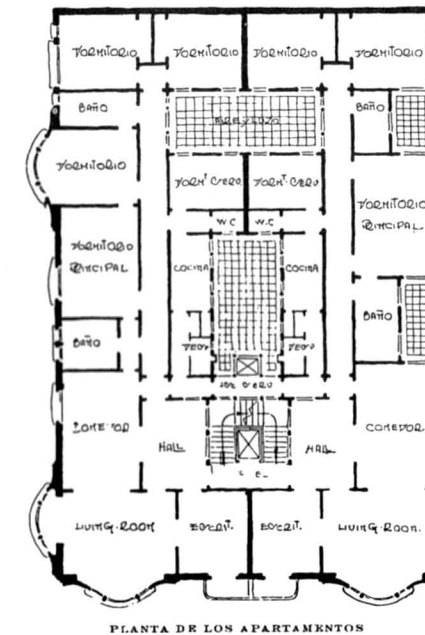


Figura 33.- Edificio de renta para Pascual Vero. Arqs. Julio Butler y Stewart Vargas. 18 de Julio esquina Paraguay. Año 1928.



Figura 34.- Palacio Díaz. Arqs. Vázquez Barrière y Ruano. 18 de Julio entre Yaguaron y Ejido. Año 1929. Fotografía exterior.

mentos»⁶⁷. Ya no se habla de «palacetes», sino de «casas de apartamentos», como si se hubiera aceptado sin necesidad de eufemismos, la existencia de esta tipología y su revalorizada connotación social.

(67) «Arquitectura y Comercio». Mdeo. No. 115. Noviembre 1945. p. 5.

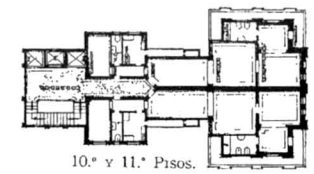
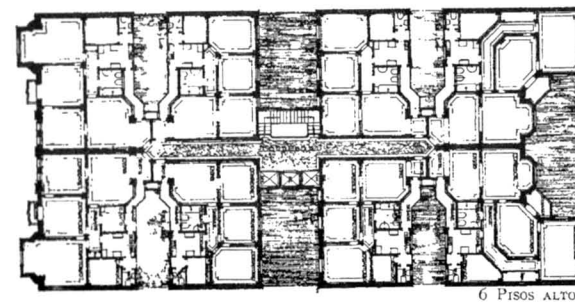
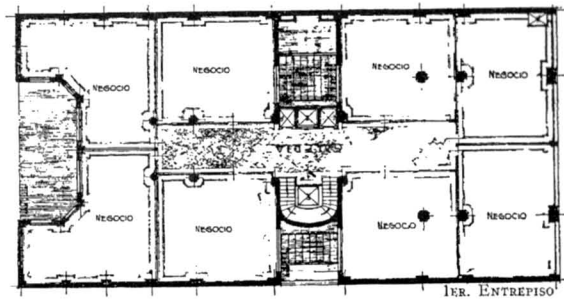
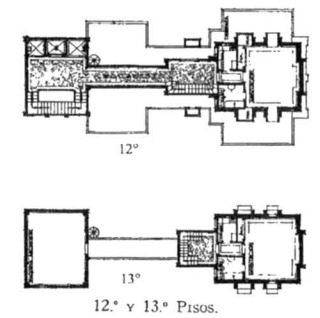
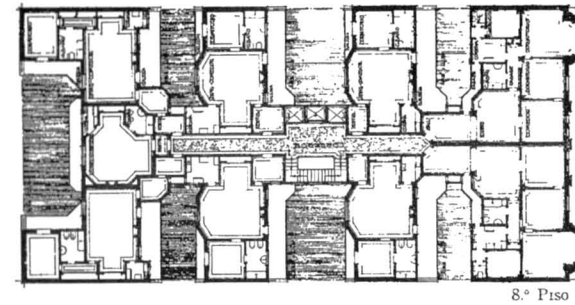
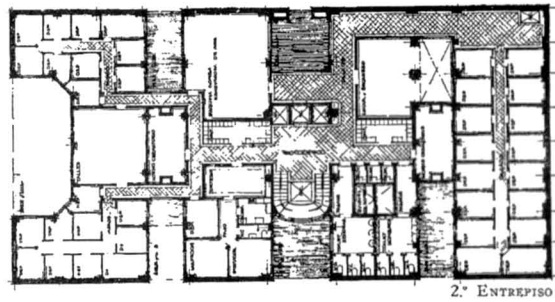
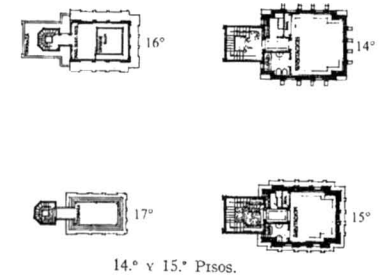
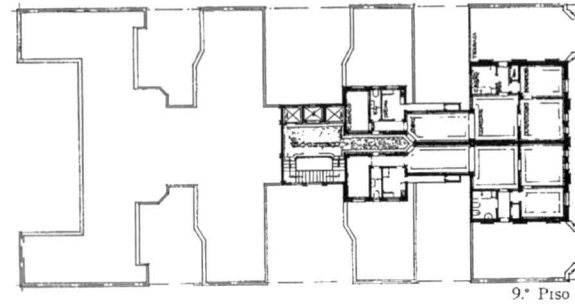
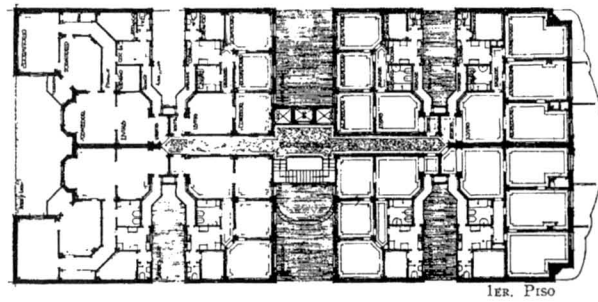


Figura 35.- Palacio Díaz. Arqs. Vázquez Barrière y Ruano. 18 de Julio entre Yaguarón y Ejido. Año 1929. Plantas.

X) Carácter interclasista del tipo «Edificio de Renta»

«Contar con un techo fue una de las máximas aspiraciones del inmigrante junto a la de poder dejar a sus hijos el mayor número de «puertas», es decir casas y edificios de rentas. Esta costumbre estaba ya bien arraigada en la sociedad uruguaya al efectuarse en 1908 el censo de población y vivienda. Sus resultados fueron reveladores: la población inquilina era el 67.97% del total de la de Montevideo; y el 63.79% de las casas ocupadas en la capital eran alquiladas. La duplicación de la población de la capital que reveló el censo municipal de 1930 es también un dato elocuente para aquilatar la multiplicación de la oferta de viviendas que debió producir consecuentemente (...)».

Raúl JACOB

«Modelo Batllista. ¿variación sobre un viejo tema?»

La casa standard fue un tipo arquitectónico interclasista, ya que a él recurrieron todos los sectores del espectro social. El edificio de renta también lo fue, si pensamos en los sectores sociales a los que pertenecieron sus usuarios. Pero en cuanto a sus propietarios, la franja social fue más restringida, como consecuencia de la necesidad de disponer de un capital de inversión más importante.

Aun el pequeño ahorrista invertía en edificios para renta en un momento en el que el sistema de seguridad social no se había estatuido por completo para ampararlo en su vejez. El análisis de permisos de construcción de las últimas décadas del siglo pasado y primeras de éste, reveló la reiterada aparición de los mismos propietarios en edificios que denotan muy diversos grados de inversión.

En el entorno de 1930 «algunos industriales uruguayos se habían orientado a la compra de terrenos como antes lo habían hecho a la de propiedades rurales (Mailhos, Caviglia, Salvo, constituyen ejemplos de lo último)»⁶⁸. El Uruguay invirtió un gran porcentaje de su excedente agropecuario e industrial en la construcción de edificios para renta.

(68) JACOB, Raúl. «Modelo Batllista ¿Variación sobre un viejo tema? Mdeo. 1988. p. 113.

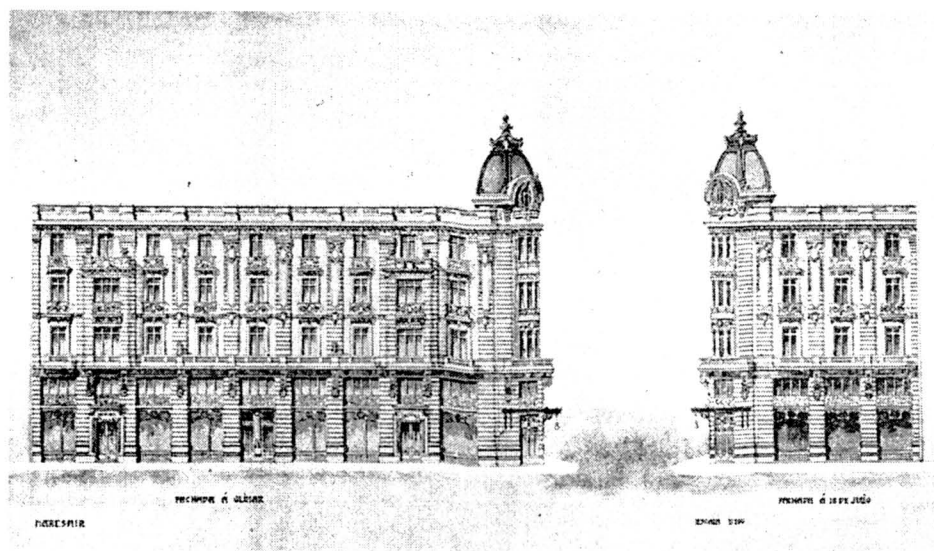


Figura 36 - Banco Popular del Uruguay. Concurso de una gran Casa de Renta. Primer premio. Arqs. Arteaga, Martorell y Lasala. 18 de Julio esquina Olimar. Año 1909.

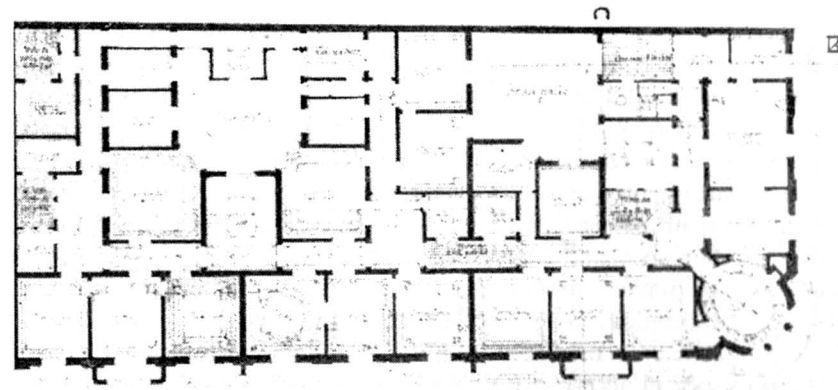
La costumbre de denominar a los edificios de renta con el apellido del propietario antecedido por la palabra «Palacio», no sólo en el caso de edificios suntuosos -como el Palacio Marexiano- sino en edificios más modestos, denota la necesidad de jerarquizar al tipo arquitectónico, neutralizando con esa connotación aristocrática el concepto de apartamento. Esto se liga a la importancia de la apariencia, que en las fachadas retomaba también, en general, la estructuración tipológica de la fachada del palacio renacentista, elevándola en altura.

El nombre del propietario se conecta con una afirmación del prestigio o virtud personal, que ve al inversor más que como un especulador, como alguien que está favoreciendo a la sociedad y a la ciudad. Estas connotaciones se evidencian en el siguiente comentario de «El Progreso Arquitectónico» referido al Palacio Díaz, considerado un «nuevo rascacielo montevideano»: «dentro de la moderna edificación que en los últimos años y obedeciendo a un magnífico impulso de progreso ha transformado el aspecto de Montevideo, es sin duda alguna el nuevo palacio de los señores Ramón y Pedro Díaz, el exponente máximo de esa tendencia de mejoramiento, compuesta por un cariño extremado a nuestra metrópolis y por un tino singular en la colocación de grandes capitales. Esta magnífica construcción que se levanta gallardamente en la avenida 18 de Julio entre las calles de Ejido y Yaguarón, se debe a la iniciativa de sus propietarios, que quisieron dotar a su ciudad de un edificio que fuera por su magnitud y suntuosidad un verdadero monumento artístico, al mismo tiempo que un nuevo e importante jalón en la historia del progreso edilicio de la capital», edificio que se lee como un exponente «del patriotismo de sus propietarios»⁶⁹.

Los propietarios ofrecían a los inquilinos apartamentos verdaderamente suntuosos, trasluciendo una situación de mercado propia de la época, en la que, aun los sectores acomodados de la sociedad, recurrían al arrendamiento como forma de acceder a la vivienda. Muchos de estos inquilinos eran a su vez propietarios de viviendas más modestas que arrendaban a familias con menor nivel económico.

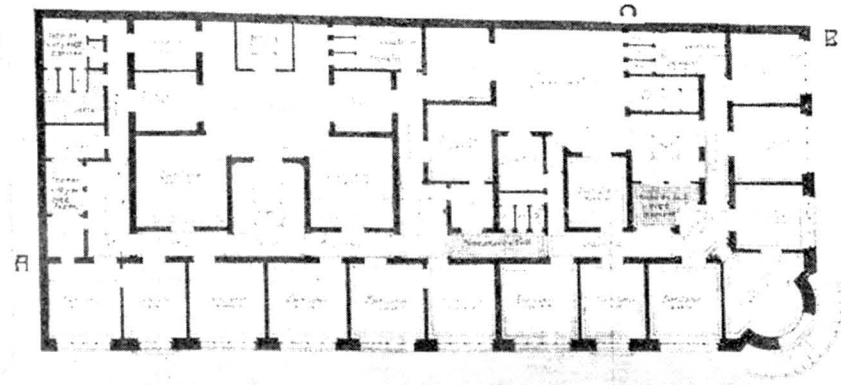
Al programa de edificio de renta, que requirió grandes inversiones de capital y que produjo en su momento alta rentabilidad, recurrieron tanto comitentes individuales como instituciones: entre ellos bancos estatales y privados. En el año 1909 el Banco Popular del Uruguay llamó a «Concurso de proyectos para la construcción de una gran Casa de Renta» a ubicarse en la esquina de 18 de Julio y Olimar. El extracto de la memoria explicativa del proyecto ganador, de los arqs. Arteaga, Martorell y Lasala (figuras 36 y 37), dice: «En el programa del concurso se dejó entera libertad con respecto al número de habitaciones o apartamentos con que debía contar el nuevo edificio, estableciéndose sólo como norma reguladora el objetivo de especulación que guía al Banco a realizar esa construcción, deseando obtener el mayor rendimiento. (...) La im-

(69) «El Progreso Arquitectónico en el Uruguay». No. XXXIV - XXXV. s/d. IHA. Carpeta No. 1683/5.



PIANTA TIPO DE LOS PISOS 1º, 2º y 3º

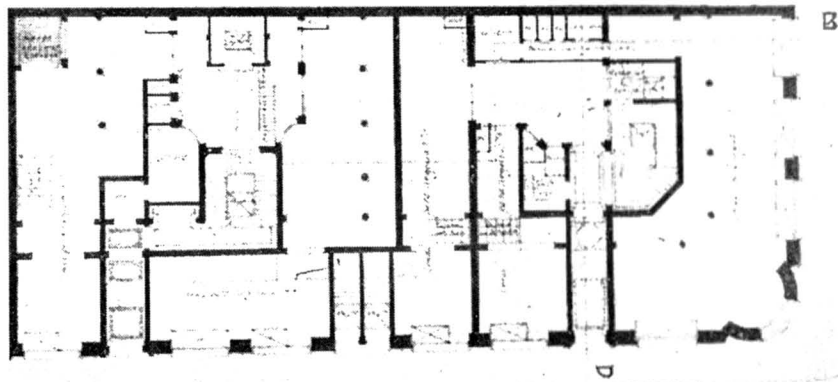
"ZIRRESAIA"



PIANTA DEL ENTRE-SUELO

ESCALER 1100

PIANTA DEL PISO BAJO



PIANTA DEL ZÓFANO

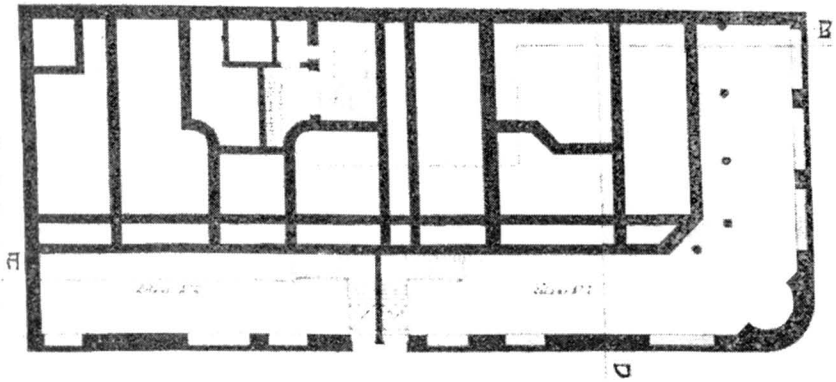


Figura 37 - Banco Popular del Uruguay. Concurso de una gran Casa de Renta. Primer premio. Arqs. Arteaga, Martorell y Lasala. 18 de Julio esquina Olimar. Año 1909.

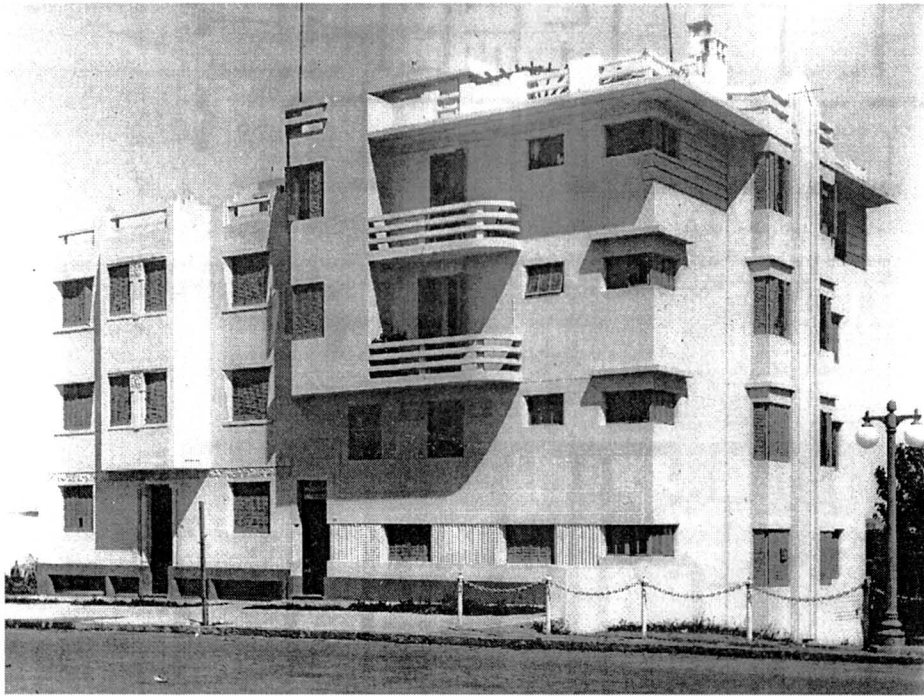


Figura 38.- Edificio de Renta. Arq. D'Agosto. Br. Artigas esq. Hugo Prato. Década de 1930.

portancia de 18 de Julio hace que los locales que dan a ella sean muy solicitados tanto para el establecimiento de importantes casas de comercio, como para habitación de familias cuya condición social les exige cierto lujo y representación»⁷⁰.

El edificio de renta también se destinó a sectores de menores ingresos, en predios situados en algunos barrios donde el precio del terreno no era tan elevado. La imagen de modernidad que se trasunta de la tipología se traslada a los barrios donde, tanto la organización planimétrica como el lenguaje, han descendido axiológicamente a sectores de menor condición social. En estos casos la planta baja suele destinarse también a apartamentos, y la altura reducida a tres pisos altos hace innecesaria la existencia de ascensor. Un ejemplo entre múltiples casos es el de la figura 38, del que se dice en «El Progreso Arquitectónico» que fue encargado al arq. D'Agosto por el Banco Italiano del Uruguay como «un edificio de apartamentos económicos pero dotado de todas las comodidades que exige el actual progreso»⁷¹.

En estos casos, si bien se mantiene la «tipología estructural» determinada por la planta tipo y por el acceso y las circulaciones verticales comunes, la morfología es cualitativamente distinta y priman las líneas horizontales en fachada, aun cuando la organización ornamental pretenda verticalizar el resultado.

Será precisamente en los barrios donde más se evidenciará la discontinuidad que generaron estos edificios en el tejido, ya que en general no llegaron a completar la imagen de ciudad que el propio tipo conlleva.

(70) «Revista de la Asociación de Ingenieros y Arquitectos del Uruguay». Mdeo. 1909. pp. 308 - 311.

(71) «El Progreso Arquitectónico». Mdeo. No. XLII. s/d.

XI) El edificio de Renta en el contexto del «país modelo»

«El diario debe ser como el pan de cada día, y el lector debe acostumbrarse a él, hallando en su sitio la información que busca. ¿Qué sería de una persona que, al entrar en su casa, hallase la cocina en la sala y la despensa en el dormitorio ...?»

José BATLLE Y ORDOÑEZ.⁷²

El tipo arquitectónico «Edificio de Renta» se consolidó y se convirtió en generador de ciudad durante la época batllista, que algunos autores acotan entre la primer presidencia de José Batlle y Ordóñez (1903) y su muerte acaecida en 1929. Y esta coincidencia cronológica no es casual, puesto que el edificio de renta contribuyó a afianzar la imagen de Montevideo como la capital del «país modelo», «el escaparate de la oferta uruguaya para el mundo», que, según Real de Azúa⁷³, Batlle intentó construir.

Es en los comienzos de ese entorno cronológico cuando se redibujaron las fronteras entre lo privado y lo público que el **acceso colectivo** para varias residencias sustentaba.

Es, también en aras de esa imagen-oferta de la que nos habla Real de Azúa que, en actitud «moderna» y modélica, se intentó reglamentar y uniformizar la ciudad para alcanzar el orden, la belleza -e, incluso el control social- a través de ideas, leyes y ordenanzas.

La actitud modélica se evidencia cuando en 1905 la Junta Económico Administrativa de la capital creó la **Comisión de Estética**⁷⁴, integrada por algunos de los principales ideólogos del batllismo. Esta Comisión, que actuó hasta aproximadamente 1920,

(72) Citado por Luis J. Gomensoro en «El Cincuentenario de El Día». Diario «El Día». Suplemento dominical. Año V. N° 178. Mdeo. Junio 14 de 1936.

(73) Citado por CAETANO, Gerardo en: «De la aldea vecinal a la ciudad hospitalaria». Revista «Monte VI de EO». Intendencia Municipal de Montevideo. 1996.

(74) La primera Comisión de Estética estuvo integrada por los directores de Obras Municipales, Parques y Jardines, ing. Acosta y Lara y Carlos Sanguinetti y los Sres. Dr. Pedro Figari, Alejandro Sosa Díaz, Enrique Lemos y Enrique Muñoz. Diario «El Día». 9 de junio de 1905.

efectuaba una censura previa de las fachadas presentadas en los permisos de construcción a ser aprobados por las autoridades departamentales del momento, limitando el variado repertorio formal vigente en base al «buen gusto» oficial.

La misma actitud es la que se revela en las dos ordenanzas municipales promulgadas en 1911 y 1913 que reglamentaron **el color y pintura de los frentes de los edificios**, suprimiendo la diversidad colorística que funcionaba como soporte de la identidad de cada casa particular durante el siglo XIX, en una actitud integradora que Román Berro resumió irónicamente en la frase «las casas de Montevideo sólo pueden ser pintadas de gris», refiriéndose al revoque «imitación» obligatorio desde la normativa, que tomó como paradigma el color europeo -y por lo tanto, «culto»- de la ciudad de París⁷⁵.

Fue también teniendo en cuenta la visión de ciudad ordenada y constituida por partes jerarquizadas a priori, que el 4 de junio de 1907 el Poder Legislativo decretó por Ley N° 3170 las **alturas mínimas** ya reseñadas para construcciones frente a determinadas vías de tránsito y espacios públicos, complementadas por posteriores reglamentaciones.

Este pensamiento sobre la ciudad no se refirió sólo a consideraciones estéticas, afines a la imagen de modernidad, sino que estas mismas se tiñeron de conceptos científicos también modernos. En una época en que la tuberculosis diezmaba la población, y el miedo al contagio y a la muerte atravesaba todos los sectores sociales, el discurso médico-debitario del europeo-referido a evitar el hacinamiento de personas en habitaciones y a promover la ventilación directa y el sol como antídotos de la enfermedad, afectó directamente a la arquitectura y al urbanismo.

La consideración de la influencia favorable que los parques, plazas y las avenidas podían tener sobre la actividad ciudadana y los resultados beneficiosos que ejercían sobre la higiene pública, al facilitar a los habitantes de todas las clases sociales los espacios libres necesarios para su esparcimiento, tuvo como algunas respuestas -en las que se intersectan los conceptos de belleza con los higienistas- el Concurso de las Avenidas y Edificios Públicos de 1911, el proyecto de la Rambla Sur como balcón al mar de la ciudad, así como el impulso dado a varios barrios jardín.

A nivel edilicio, fue fundamental la ya referida **Ordenanza de Higiene de la Habitación** de 1928 que se concretó después de largos años de debate.

En un proceso de aprendizaje de códigos, el edificio de renta se fue consolidando como tipo arquitectónico en las dos primeras décadas del siglo XX, lo que implicó un modo establecido y aceptado socialmente de organización del espacio y de prefiguración formal. Originado en la multiplicación decimonónica de casas standard en altu-

(75) ANTOLA, Susana; PONTE, Cecilia. «Montevideo no siempre fue una ciudad gris». Revista «Arquitectura». N° 263. Mdeo. Noviembre de 1993. pp. 43 a 44.

ra, redefinido por la aceptación social del acceso colectivo, predeterminado por la inercia de la división catastral e informado por la necesidad de una imagen característica para su lectura urbana, se consolidó como tipo generador de ciudad.

Fue el tipo arquitectónico exponente de la modernidad, que generó en la ciudad un escenario apto para las manifestaciones de los sectores medios, en un momento en que éstos alcanzaban (también a impulso de la legislación batllista que pretendía aminorar los contrastes sociales) una importante gravitación en la vida del país.

Asociado a nuevas pautas de confort y a una transformación radical en la composición de la familia urbana, consolidó en las zonas céntricas de la capital un tejido urbano homogéneo mediante la volumetría, las alineaciones y la continuidad de ciertos elementos estructuradores de las fachadas (basamentos, cornisas, etc.).

En relación dialéctica, contribuyó con su imagen a esa construcción del Montevideo batllista pensado como escaparate del país modelo, e internalizó a su vez las condicionantes que la propia imagen de ciudad ordenada y bella, y los modernos conceptos científicos le imponían.

«La capital del país era una ciudad en construcción. Calles, avenidas, ramblas y parques lucían engalanados con modernos edificios y casas. El capital privado y el público la estaban poniendo al día»⁷⁶. Si para muchos este Montevideo era el emblema de la Modernidad, para otros, como Martínez Lamas, era «la bomba de succión» de las riquezas del campo⁷⁷. Este estudioso de la realidad nacional, se refirió a Montevideo en 1930 diciendo: «El oro de la Campaña la ha transformado, la ha hecho casi de nuevo, convirtiéndola en uno de los más preciados florones de América Latina; los rebaños trocados por mármoles y granitos, han hecho posible el milagro de levantar esa urbe que alberga seiscientos mil seres casi dichosos, al borde de un territorio que cuenta con un escaso millón de habitantes»⁷⁸.

Martínez Lamas nos presenta a los edificios de renta, esos «rascacielos más altos que las torres de las iglesias», como uno de los factores de desplazamiento del capital nacional hacia inversiones inmobiliarias, en búsqueda de una más cómoda renta, en un modelo económico que ya estaba agotado, fundamentalmente, por la ausencia de reinversión en el campo. Ofrece, entonces, desde el enfoque crítico económico, una profunda reflexión sobre la identidad nacional y su repercusión a nivel arquitectónico y urbanístico.

(76) JACOB, Raúl. Prólogo a MARTINEZ LAMAS, Julio. «Riqueza y Pobreza del Uruguay. Estudio de las causas que retardan el progreso nacional». Mdeo. 1996. Ensayo publicado originalmente en 1930. p. XXX.

(77) Ibidem. p.XXV.

(78) MARTINEZ LAMAS, Julio. «Riqueza y Pobreza del Uruguay. Estudio de las causas que retardan el progreso nacional». Mdeo. 1930.

El edificio de renta, esa fusión icónica entre el prestigio histórico del palacio y la modernidad del rascacielos, estrechamente ligado a la altura como emblema del progreso, fue adoptando variantes tipológicas y nuevos códigos lingüísticos en la tercera década del siglo. Considerando que el concepto de tipología implica además de los fenómenos de invariante formal, la idea de su transformación constante, constituye objeto de interés histórico no sólo por su presencia en la conformación del Montevideo pasado y actual, sino también en la hipótesis de que constituyó una de las vías introductoras de la arquitectura moderna en el Uruguay.

Bibliografía

- ACOSTA, Wladimiro. «Vivienda y Ciudad. Problemas de arquitectura contemporánea». Buenos Aires. 1947.
- ANTOLA, Susana; NUDELMAN, Jorge; GONZALEZ-ARNAO, Antonio; PONTE, Cecilia. «Una aproximación tipomorfológica a la casa standard». Facultad de Arquitectura. Investigación aplicada a la enseñanza. Trabajo inédito. 1994.
- ANTOLA, Susana. PONTE, Cecilia. «Los materiales históricos». En Revista «Montevideo. ¿Qué historia?. Validez presente de las arquitecturas pasadas». C.E.D.A. Mdeo. 1993.
- ANTOLA, Susana; GALBIATI, Mary; MAZZINI, Elena; MORENO, Jorge, PONTE, Cecilia. «El aporte italiano a la imagen de Montevideo a través de la vivienda». Instituto Italiano de Cultura. Mdeo. 1994.
- ARANA, Mariano; GARABELLI, Lorenzo. «Arquitectura renovadora en Montevideo». Mdeo. 1995.
- ARANA, Mariano; MAZZINI, Andrés; PONTE, Cecilia; SCHELOTTO, Salvador. «Arquitectura y Diseño Art Déco en el Uruguay. I.H.A. Trabajo en vías de publicación.
- ARMAND UGON, CERDEIRAS ALONSO, ARCOS FERRAND, GOLDARACENA. «Compilación de Leyes y Decretos». Tomo XV. 1884 - 1885. Mdeo. 1930.
- BARRAN, José Pedro; NAHUM, Benjamín. «El Uruguay del Novecientos». E.B.O. Mdeo. 1990.
- CONCEJO DEPARTAMENTAL DE MONTEVIDEO. DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y CONTRALOR. «Compilación de Leyes, Ordenanzas, Decretos y Resoluciones relacionadas con la construcción de edificios». Tomo I. Edición Oficial. 1957.
- CHRISTOPHERSEN, Alejandro. «Las diversas influencias arquitectónicas en la edificación de Buenos Aires». En Revista «Arquitectura». Mdeo. N° XCIV. 1925. pp.

- DEVILLIERS, Christian. «Tipología del Habitat y morfología urbana». En Revista «Trazo». N° 16. Mdeo. 1987. pp. 54 - 61.
- «El Libro del Centenario del Uruguay». Mdeo. 1925.
- «Diario del Plata». Mdeo. 1930.
- FRAMPTON, Kenneth. «Historia crítica de la Arquitectura Moderna». Barcelona. 1992.
- GALMES, Héctor. «Las calandrias griegas». Mdeo. Banda Oriental. 1984.
- GARCIA MIRANDA, Ruben; RUSSI, Mariella. «Ciudad Vieja. Esquema de las tipologías de vivienda». Instituto de Historia de la Arquitectura. s/d.
- GIURIA, Juan. «La arquitectura en el Uruguay». Universidad de la República. Facultad de Arquitectura. Instituto de Historia de la Arquitectura. Mdeo. 1958.
- INTENDENCIA MUNICIPAL DE MONTEVIDEO. «Memoria 1938 - 1942». Mdeo.
- INTENDENCIA MUNICIPAL DE MONTEVIDEO. «Monte VI de EO». Mdeo. 1996.
- INSTITUTO DE HISTORIA DE LA ARQUITECTURA. Fascículo de Información N° 11. 1975.
- JACOB, Raúl. «Modelo batllista ¿Variación sobre un viejo tema?». Mdeo. 1988.
- LINAZASORO, José. «Permanencia y arquitectura urbana». Barcelona. 1978.
- LUCCHINI, Aurelio. «El concepto de Arquitectura y su traducción a formas en el territorio que hoy pertenece a la República Oriental del Uruguay». Libro segundo: «Modalidades renovadoras». Mdeo. 1988.
- MAESO, Carlos. «El Uruguay a través de un siglo». Mdeo. 1916.
- MARTINEZ LAMAS, Julio. «Riqueza y Pobreza del Uruguay. Estudio de las causas que retardan el progreso nacional». Mdeo. Cámara de Representantes. 1996. Reedición de la obra homónima de 1930.
- MARTINI, José; PEÑA, José. «La ornamentación en la arquitectura de Buenos Aires 1800 - 1900». Bs. As. 1966.
- MAZZINI, Andrés; PONTE, Cecilia; SCHELOTTO, Salvador. «Transferencia, apropiación y adaptación de los códigos del rascacielos Art Déco neoyorquino en un edificio montevideano: el Palacio Díaz». Ponencia presentada al XIX Congreso Panamericano de Arquitectos. Mdeo. 1992.
- PANERAI, Philippe. «Elementos de análisis urbano». OLCEDA. Mdeo. 1993.
- PEREZ MONTERO, Carlos. «La calle del 18 de Julio». Mdeo. 1942.
- PEZEU - MASSABUAU, J. «La vivienda como espacio social». México. 1988.
- PORTOGHESI, Paolo. «Después de la Arquitectura Moderna». Barcelona. 1984.
- PUIG, Arnau. «Sociología de las formas». Gustavo Gili. Barcelona. 1979.

- REBORATI, Alberto. «La Edificación Moderna». N° 1. Mdeo. 1914.
- RODRIGUEZ, José María et alt. «Arquitectura como Semiótica». Nueva Visión. Buenos Aires. 1984.
- TEYSSOT, Georges. «Lo social contra lo doméstico». En Revista A&V. N° 14. 1988. pp. 8 - 11.
- WILLIMAN, José (h). «Historia económica del Uruguay. 1900 - 1930». Mdeo. 1986.
- REVISTAS:
- «Agrimensura».
 - «Arquitectura». Sociedad de Arquitectos del Uruguay.
 - «Arquitectura y Comercio».
 - «El Progreso Arquitectónico en el Uruguay».
 - «Mundo Uruguayo».
 - «Revista de la Asociación de Ingenieros y Arquitectos del Uruguay».
- Las autoras agradecen los aportes del profesor Raúl Jacob sobre la época batllista.

Origen de las figuras

- Figura 1.-** MAESO, Carlos. «El Uruguay a través de un siglo». Mdeo. 1910. Bca. IHA. p. 121.
- Figura 2.-** «Diario del Plata». Mdeo. 1930. Bca. IHA. p. 344.
- Figura 3.-** Permiso de Construcción radicado en la Sección Archivo de la Intendencia Municipal de Montevideo. Publicado en: ANTOLA, GALBIATI, MAZZINI, MORENO, PONTE. «El aporte italiano a la imagen de Montevideo a través de la vivienda». Istituto Italiano di Cultura. Mdeo. 1994. figura 1.
- Figura 4.-** IHA. Planos N° 5887 y 5888.
- Figura 5.-** MAESO, Carlos. Op. cit. p.48.
- Figura 6.-** IHA. Planos N° 6639 a 6643.
- Figura 7.-** IHA. Planos N° 6700 a 6702.
- Figura 8.-** IHA. Planos N° 6244 a 6246.
- Figura 9.-** IHA. Fotografías N° 3468 a 3471.
- Figura 10.-** IHA. Fotografía N° 820.
- Figura 11.-** IHA. Fotografías N° 4153 a 4156.
- Figura 12.-** Revista «Arquitectura» N° LVII. Mdeo. Setiembre de 1922. Propaganda de Ascensores «Otis».
- Figura 13.-** Revista «Arquitectura». Mdeo. Octubre de 1914. p. 18.
- Figura 14.-** Ibidem. p. 19.
- Figura 15.-** REBORATI, Alberto. «La Edificación Moderna». N° 1. Mdeo. 1914. Publicación propiedad del arq. Salvador Schelotto. IHA. Bca. (fotocopia). pp. 18 y 19.
- Figura 16.-** Ibidem. pp. 12 y 13.
- Figura 17.-** Ibidem. pp. 10 y 11.
- Figura 18.-** Ibidem. pp. 66 y 67.

- Figura 19.-** Ibidem. pp. 38 y 39.
- Figura 20.-** Revista «Arquitectura». Mdeo. Años 1914 - 1917. p.66 y lámina XII.
- Figura 21.-** Revista «Arquitectura». N° XLI. Mdeo. Años 1918 - 1921. pp. 28 y 29.
- Figura 22.-** Revista «Arquitectura». N° CLI. Mdeo. Año 1930. pp. 244 y 245.
- Figura 23.-** «Revista de la Asociación de Ingenieros y Arquitectos del Uruguay». Mdeo. Año 1907 - 1909. pp. 143 a 145.
- Figura 24.-** Ibidem.
- Figura 25.-** IHA. Plano N° 6120.
- Figura 26.-** IHA. Plano N° 6117.
- Figura 27.-** Revista «Arquitectura». N° XII. Mdeo. Abril - Mayo de 1916. p. VI.
- Figura 28.-** INTENDENCIA MUNICIPAL DE MONTEVIDEO. Servicio de Prensa, Difusión y Comunicaciones. «Cronología de Montevideo». Mdeo. 1990. Fotografía de la carátula.
- Figura 29.-** IHA. Fotografía N° 5837.
- Figura 30.-** «Montevideo. 1830 - 1930. Homenaje a la República en el primer Centenario de su Independencia». Mdeo. s/d. Bca. IHA. p. 75.
- Figura 31.-** Páginas de una revista no identificada, donada al IHA. por la sucesión del arq. Giuria. IHA. Carpeta N° 378/27.
- Figura 32.-** Revista «Arquitectura». N° CXXX. Mdeo. Año 1928. p. 208.
- Figura 33.-** Ibidem. pp. 207 y 210.
- Figura 34.-** Revista «Arquitectura». N° 184. Mdeo. Año 1935. p. 166.
- Figura 35.-** Ibidem.
- Figura 36.-** «Revista de la Asociación de Ingenieros y Arquitectos del Uruguay». N° 19. Mdeo. 1909. pp. 309 - 310.
- Figura 37.-** Ibidem.
- Figura 38.-** «El Progreso Arquitectónico en el Uruguay». N° XLII - XLIII. p. 25. IHA. Carpeta N° 1686/2.
- Carátula: 1.-** S.M.A. N° 35468.
2.- IHA. Fotografía N° 4414.

Indice general

Introducción	5
I) Un cambio de mentalidad: de la puerta individual como soporte de la identificación a la entrada común como símbolo de la modernidad	7
II) La crítica higienista a la superposición de casas standard y la normativa	13
III) Pervivencias tipológicas de la casa standard	15
IV) Inercia del parcelario	21
V) Análisis tipológico del Edificio de Renta a partir de una fuente de 1914	23
VI) La consolidación del tipo «Casa de Renta»	31
VII) La dialéctica tipología - tecnología	35
VIII) Sustitución tipológica y nueva morfología urbana. La altura como emblema de modernidad	39
IX) La introducción de los «lenguajes modernos»	47
X) Carácter interclasista del tipo «Edificio de Renta»	53
XI) El edificio de Renta en el contexto del «país modelo»	57
Bibliografía	61
Origen de las figuras	65

