

REVISTA

DEL CENTRO DE ARQUITECTOS, CONSTRUCTORES DE OBRAS Y ANEXOS

ORGANO OFICIAL

Dirección y Administración
ALSINA 631 - U. T. 33 - Avenida 3715

PUBLICACION MENSUAL
Administrador: L. A. ROMERO

AÑO V

BUENOS AIRES, NOVIEMBRE DE 1931

N.º 54

LA VIVIENDA BARATA EN BUENOS AIRES Y EN OTRAS CIUDADES DEL MUNDO

De la interesante serie de conferencias dictadas en Buenos Aires por el eminente arquitecto y urbanista alemán Doctor Werner Hegemann bajo los auspicios de "Los Amigos de la Ciudad", ha obtenido particular resonancia la que, con el rubro que encabeza estas líneas, pronunció en el Instituto Popular de Conferencias, ante un auditorio tan selecto como numeroso.

Ampliamente documentado, y revelando un absoluto dominio del difícil y discutidísimo tema, el disertante tuvo observaciones felices, críticas discretas, y sugerencias oportunas, de las que se desprenden conclusiones muy dignas de ser tenidas en cuenta.

A continuación, insertamos un amplio resumen de dicha conferencia, que ha sido objeto de apasionados comentarios en nuestro ambiente arquitectónico.

El tema "Viviendas colectivas, barrios, parques y ciudades-jardín" — empezó diciendo el Dr. Hegemann — es demasiado extenso para abarcarlo sistemáticamente dentro de una conferencia. Sólo trataré de someterles algunas impresiones que he tenido durante las cinco semanas de mi estada en esta ciudad.

Durante mi primer paseo por Buenos Aires me hicieron ver la avenida Alvear. Es verdaderamente una avenida de barrio parque, de una ciudad-jardín. Ella conduce al parque de Palermo y al Jardín Zoológico, a la Sociedad Sportiva y al Hipódromo Argentino. Es un ambiente digno del hombre de "mens sana in corpore sano".

De las hermosas estatuas de la avenida Alvear, una, que es la del Segador, me hace recordar otra semejante que se encuentra en Essen, frente a las casas modelo para obreros, construídas por la firma Krupp. Esas casas de obreros ejemplares, construídas antes de la guerra por la industria de armamentos, han sido muy admiradas, pero igualmente criticadas. Se dice que los obreros que viven en las casas pertenecientes a fábricas o ferrocarriles

no gozan de suficiente libertad en el caso de querer luchar por mayor sueldo para el mejor sustento de su vida. No sé si esto debiera también ser aplicado a las casas de obreros del Ferrocarril del Sud, que producen buena impresión, pareciendo conformes con la arquitectura tradicional del país.

He sabido que las casas de la avenida Alvear no son habitadas por los labradores, para quienes se han erigido tan hermosas esculturas delante de esas casas. Podría uno preguntarse: ¿por qué se erigen esculturas que representan labradores en la avenida Alvear? ¿Es por un sincero amor a los obreros, o es solamente una moda y un pasatiempo como aquellos de los nobles que en la época de María Antonieta exhibían trajes de labradores, hasta que la gran Revolución cortó la cabeza de esos nobles? Podría preguntarse también, si las casas de la avenida Alvear en realidad son bastante buenas para ser habitadas por obreros, porque en la avenida Alvear se construyen altas casas de departamentos, es decir, colectivas, que perjudican a sus vecinos de casas más bajas. Esas nuevas viviendas colectivas sobre los techos de sus vecinos, son ahora muy cómo-

das. Creo que no hay en otra parte del mundo viviendas colectivas instaladas en forma más refinada que los nuevos departamentos de Buenos Aires, teniendo muchos de los mismos hasta aire y luz, es decir, temporalmente. Pero esta luz y aire corren gran peligro en Buenos Aires, porque la Municipalidad hace muy poco por la protección de sus habitantes. Si al sér se le priva del aire, se le mata. Se puede decir que en esta ciudad toda persona puede matar la casa de su vecino, sin ofender a los ediles.

¿No sería mejor un reglamento que garantizara luz y aire a todos? Todos estos patios están condenados a perder luz y aire. Y a las nuevas casas que matarán a las precedentes también les faltará luz y aire, con excepción de las piezas a la calle. Es una ingenuidad curiosa creer que los inquilinos del interior de un lote habrán menester de menos luz y aire que los inquilinos exteriores que pueden verse de la calle. En el fondo de los lotes es permitido edificar de una manera más irresponsable que sobre la calle. Es la filosofía del decaído que en la calle lleva todavía una camisa blanca cubriendo sus harapos interiores. Esta filosofía no me parece digna de un gran hotel.

ALTURA DE LA EDIFICACION

Como en la avenida Alvear, en muchas calles de la ciudad muchas casas particulares son arruinadas por la construcción de casas altas que determinan un aspecto desolador.

Dijo luego, que ajustándose al actual reglamento de construcciones pueden construirse en cada manzana normal de 120 por 10 metros 25.000 metros cuadrados de superficie útil para escritorios o domicilios. Un promedio generalmente empleado para escritorios es 10 metros cuadrados por persona. Una manzana normal de Buenos Aires puede entonces dar espacio para 8.500 personas. En este modelo el exceso de metros cuadrados útiles que resulta de esta construcción vieja y más alta, es ampliamente equilibrado por el menor aprovechamiento de dos viejas construcciones bajas, una casa particular y un teatro.

CASAS COLECTIVAS

Me dicen que no existen aún estadísticas recientes. Pero de acuerdo con la sexta memoria de la Comisión Nacional de Casas Baratas vivían en las casas colectivas de Buenos Aires 148.000 individuos, o sea un promedio de 3,3 personas por pieza, de 31 personas por cada w. c. Ustedes se sonrien, pero no creo que sea gracioso. Esperamos que no todas las manzanas de Buenos Aires vayan poblándose en

forma semejante, pues dado el caso habría que colocar 17.700 personas en una sola manzana. Tomemos más bien un ideal más moderno y calculemos — en lugar de 17.700 personas — menos de un tercio de esta suma; tomemos 5.600 personas por manzana, es decir, una persona por cada pieza de 15 metros cuadrados, o sea 8.500 personas en una manzana. Esto nos da 6.000 personas por hectárea edificada, de conformidad con el reglamento de Buenos Aires.

El reglamento de Buenos Aires divide la ciudad en tres zonas, permitiendo diferentes densidades de construcción. He calculado que el nuevo reglamento de Buenos Aires permite la creación de viviendas para 3,5 millones de habitantes en la primera zona, para 7,9 millones en la segunda zona y para 19,2 millones en la tercera zona. De las 19.000 hectáreas de la capital federal son edificables para viviendas solamente 9.500, donde pueden construirse viviendas para un total de 30,7 millones de personas casadas dentro de los límites oficiales del municipio y en conformidad con su reglamento.

POBLACION DE BUENOS AIRES

En mi última conferencia he dado las razones por las que el Buenos Aires efectivo no tiene solamente 19.000 hectáreas, sino que mide por lo menos 4 veces esa cantidad de hectáreas. Las disposiciones de construcción fuera de los límites de la capital son aún menos severas: en Avellaneda, San Martín, o Vicente López, según he sido informado, las construcciones pueden levantarse aún con menos escrúpulos que en la ciudad oficial de Buenos Aires. Sobre el terreno de la metrópoli del gran Buenos Aires, podrán ubicarse por lo menos 4 veces el número de personas a que el reglamento nuevo de Buenos Aires invita dentro de los límites oficiales de esta ciudad muy hospitalaria.

Creo que es posible hacer un reglamento de construcciones más higiénicas, que el reglamento de Buenos Aires. Esta urbanización por ejemplo, crea locales de negocios y escritorios, aproximadamente para el mismo gran número de ocupantes que el ejemplo precedente. Pero esta mejor urbanización da también sol, aire y un jardín a todos. Esta urbanización es menos densa, aunque más densa que la que corresponde a la anchura de las antiguas calles de Buenos Aires. Estoy convencido que no es necesario en una ciudad moderna con teléfono y comunicaciones rápidas, favorecer la centralización y la congestión de los hombres sobre terrenos exigüos.

Una vez las ciudades llegadas a la cifra de 1 o 2 millones de habitantes, la urbanización es muy difícil y es mejor hacer todo lo posible para restringir el aumento de población. Pero tenemos en cuenta la

ambición entusiasta de muchos propietarios de lotes en la ciudad de Buenos Aires y suponemos que el aumento de su población continuará como en las últimas décadas, a pesar de la disminución de los nacimientos en todo el mundo. Si el aumento rápido de las últimas décadas continúa, la población de Buenos Aires llegará al número de 5 millones en el año 1960. Asimismo, para 5 millones, deberá decirse que la edificación, tal cual la permite el nuevo reglamento, es 24 veces más densa que lo necesario. Este cálculo prueba que no es necesario amontonar a los bonaerenses como ganado ante el matadero. Este cálculo prueba también que es posible aun en Buenos Aires, y a despecho de su reglamento nuevo, dar un poco de jardín a las familias porteñas.

EL EJEMPLO DE ESTADOS UNIDOS

En las ciudades de los Estados Unidos de Norte América fuertes impuestos gravan el suelo, los que van aumentando a medida que el valor del mismo. La consecuencia es que el propietario no puede dejar muchos lotes como terreno baldío, sino que se ve obligado a edificarlos o venderlos a otra persona deseosa de edificar una pequeña casa con jardín. Es también consecuencia de ello que las ciudades norteamericanas pueden con las entradas de esos impuestos territoriales responder a sus inmensos gastos para parques, plazas de juego y edificios públicos, bulevares y carreteras de automóviles. En lugar de aprovechar gran parte de los crecimientos del valor del suelo en beneficio de la municipalidad y del público en general, se prefiere en Buenos Aires hacer llegar el todo a algunos propietarios particulares. En el año 1923, el entonces Intendente, doctor Carlos Noel, trató de establecer también en Buenos Aires ese impuesto de tan vital importancia para las ciudades norteamericanas. Pero los propietarios porteños de terrenos han hecho constar rápidamente que tal impuesto por valores del suelo en favor del bien público, era anticonstitucional. Y ese impuesto tan razonable hubo de desaparecer en seguida.

Por falta de impuesto razonable, los propietarios pueden hacerse una idea exagerada del valor de sus terrenos. Pero el excesivo aprovechamiento del suelo permitido por el reglamento de Buenos Aires puede servir solamente a una minoría de propietarios. Aun esperando 5 o aun 6 millones de habitantes para Buenos Aires, el máximo optimismo puede prometer solamente a cada vigésimo propietario una casa alta. Por lo menos 10 de cada 20 propietarios, por falta de población, no deben esperar la edificación de una casa de 10 pisos sobre sus lotes. Sólo uno de cada veinte puede esperar beneficiarse con un valor de su tierra sensiblemente elevado sobre el valor actual y sobre el "standard" presente de vi-

viendas. Las ventajas de las casas altas colectivas alcanzan a los más vivos, quienes dañan de la manera más irresponsable a sus vecinos. En otros casos esas grandes ventajas recaen como el premio mayor de las loterías, favoreciendo a propietarios que sin ser vivos, gozan del súbito mejoramiento de una calle.

Se refirió luego a las iniciativas parlamentarias en favor de la vivienda obrera.

LA OBRA DE LA ESPECULACION

Como el reglamento de construcciones de Buenos Aires permite en todas las zonas de la ciudad una construcción innecesariamente alta, todo propietario de terreno en esta capital cree tener el derecho de hacer especulaciones, esperando construcciones desmesuradas y de altura fantástica. Por ello tampoco vende su suelo si no consigue un precio fantástico, que dificulta la formación de jardines.

Los llamados barrios de casas económicas son propulsados por la Municipalidad, y por consiguiente, deberían ser ejemplares. Pero la reglamentación bonaerense de construcciones y los precios exorbitantes del suelo obligan a tal avaricia en la ubicación de calles y jardines, que en muchos casos las entradas al jardín resultan prodigiosamente angostas. Esa avaricia, que disminuye el valor del jardín, es tanto más imperdonable cuanto que el antiguo Buenos Aires está lleno de ejemplos mucho mejores. Miles de personas de la clase menos bien situada han construido en Buenos Aires lindas casitas que en realidad son casas baratas, y gracias a Dios no están echadas a perder por el mal ejemplo dado por la Municipalidad ni por los malos consejos dados por el gobierno municipal con su reglamento de construcciones. Existen en Buenos Aires miles de encantadoras entradas de jardines, y miles de terrazas bien sombreadas, que, vistas del exterior, dan la mejor impresión. La Municipalidad propulsó con cien millones de pesos los así llamados "barrios modelos", en los cuales encuentro imitaciones poco prácticas y equivocadas de ejemplos extranjeros. Ciertos edificios, con techado falso, probablemente deben representar al estilo Tudor, aunque los normandos ni los reyes Tudor nunca conquistaron la América del Sur.

Contrariamente a este criterio equivocado, hay en Buenos Aires miles de casas bonitas, basadas firmemente en la tradición latina. Son prácticas y tienen, no obstante, en el mejor sentido de la palabra, "estilo", lo que es muy otra cosa que la "imitación del estilo".

La edificación de la ciudad de Buenos Aires ofrece un cuadro de lucha violenta. De un lado lucha la reglamentación mala junto al sistema de impuesto territorial, que perjudica a los intereses de la mu-

nicipalidad y del público en general, y deja libre el crecimiento del valor del suelo y su especulación. Del otro lado lucha la tradición sana que durante el último siglo ha asegurado a cada habitante de Buenos Aires con deseos de tenerla una casita con jardín. ¿Quién saldrá vencedor en esta lucha? Igual combate se ha librado en Norte América, donde, no obstante las altas casas de comercio que allí se construyen, la mayoría de la gente vive en pequeñas casas, por las cuales pagan del 15 al 25 por ciento de su ganancia, mientras que en Buenos Aires, según me dicen, hay que emplear del 25 al 35 por ciento de las entradas para la habitación. La lucha entre la casa colectiva alta y la casita particular baja, en Norte América, es más favorable para la casa baja, porque, como he dicho, allá los impuestos territoriales no permiten retener la tierra por mucho tiempo, obligando al propietario a liquidar rápidamente. No solamente el sistema del impuesto norteamericano no favorece las viviendas altas — no hablo de los rascacielos de comercio—, sino que, además, la gente en aquel país se ha protegido contra la casa alta colectiva mediante eficaces organizaciones. En casi todas las ciudades norteamericanas hay parajes de cien a mil hectáreas donde los propietarios particulares se han protegido mediante un plan regulador privado y por contratos particulares — sin ayuda alguna del Estado o de la municipalidad — contra invasión de los conventillos o casas de departamentos. Yo mismo he hecho los planos y contratos legales protectores para miles de hectáreas de tales zonas.

MANSIONES COLECTIVAS

Creo poder apreciar debidamente los esfuerzos que ha hecho aquí la Cooperativa "El Hogar Obrero", porque yo mismo antes de la guerra he sido director de una cooperadora en Berlín, la cual inició sus tareas con la construcción de casas colectivas. Nuestras casas colectivas nos dejaron tan poco satisfechos, que hemos vencido las grandes dificultades

que obstruían en Berlín la construcción de casas particulares y en aquella época hemos construido las primeras casas bajas para obreros en Berlín.

Ustedes saben que en Londres, la ciudad más grande del mundo, vive en cada casa un promedio de ocho personas. En Berlín, donde la especulación de tierras antes de la guerra fué más fuerte que nunca, el promedio por casa era de 78 personas. En Buenos Aires que nuestra estadística europea no conoce, la cifra promedio por casa es más alta que en Londres, pero por suerte mucho más baja que en Berlín. La última cifra que pude hallar es de 16 personas por casa. ¿Progresará en Buenos Aires la preferencia de la casa baja, como en Londres con su millón de casas bajas, o se desenvolverá la capital argentina como Berlín, con sus inmensas casas colectivas, llamadas "Cuarteles" o "Casernas"?

Con suma satisfacción escuché al señor Intendente Guerrico, al mostrarle fotografías de Berlín, que representan modernas casas colectivas artísticamente construídas, quien me dijo que renunciaba a todas esas construcciones de ejecución artística de Berlín.

Porque no aprobaba el alojamiento de familias enteras en inmensos cuarteles, aun con ejecución totalmente artística y grandes jardines. Siempre he compartido la opinión del señor Intendente, aunque eso no impide que vea también los inconvenientes de las casas bajas si son apretadas, en ciudades viejas o mal urbanizadas, sin desagües, sin aguas corrientes, y ante todo sin jardín suficiente o sin parques amplios.

Existen en dimensiones ilimitadas tales barrios mal urbanizados en la ciudad y en los suburbios inmediatos.

Podría casi decirse que la mayoría de los barrios de Buenos Aires han conservado la más alta virtud urbanística, que es la casa particular con jardín, pero que esa virtud al igual de algunas damas virtuosas ha sido tan abandonada, que el vicio del conventillo limpio es preferible a la virtud sucia.





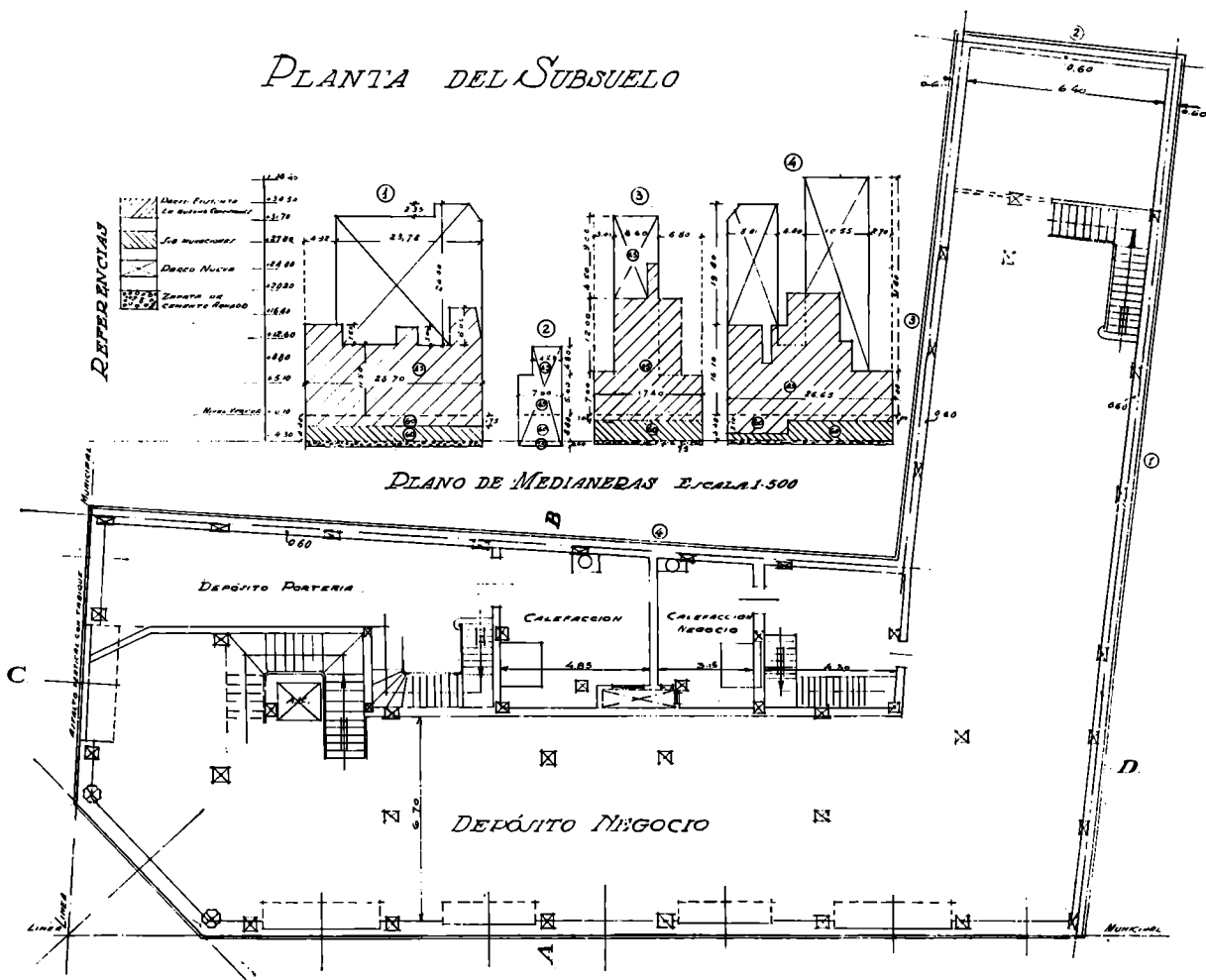
EDIFICIO DE RENTA
AV. CALLAO Y CORDOBA

Arq. FERRUCCIO CORBELLANI

Propietario:
Sr. Tomás Devoto

Emp. Constructora:
ZERON Y SPALLONE

PLANTA DEL SUBSUELO

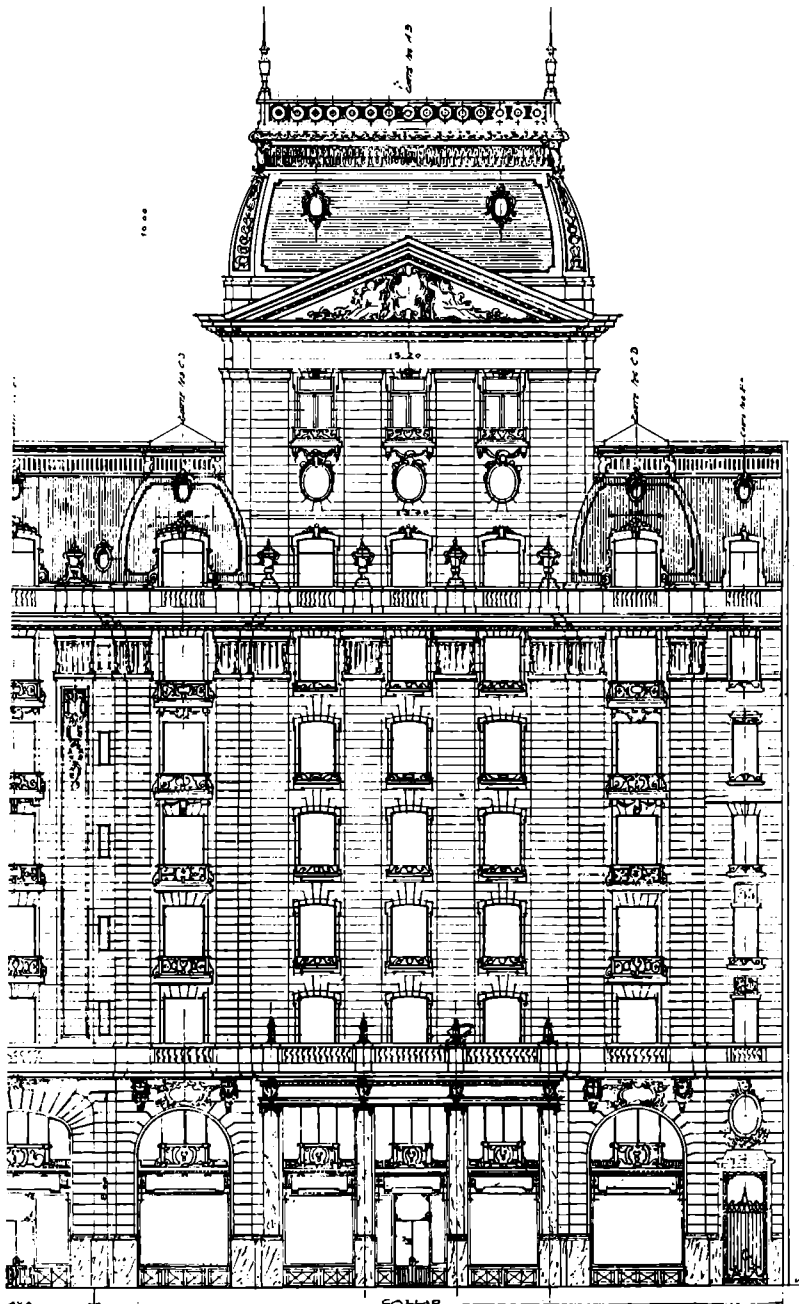


EDIFICIO DE RENTA, AV. CALLAO Y CORDOBA

Arq. FERRUCCIO CORBELLANI

Propietario:
 Sr. Tomás Devoto

Emp. Constructora:
 ZERON Y SPALLONE



Proyecto del frente a la calle Callao

EDIFICIO DE RENTA, AV. CALLAO Y CORDOBA

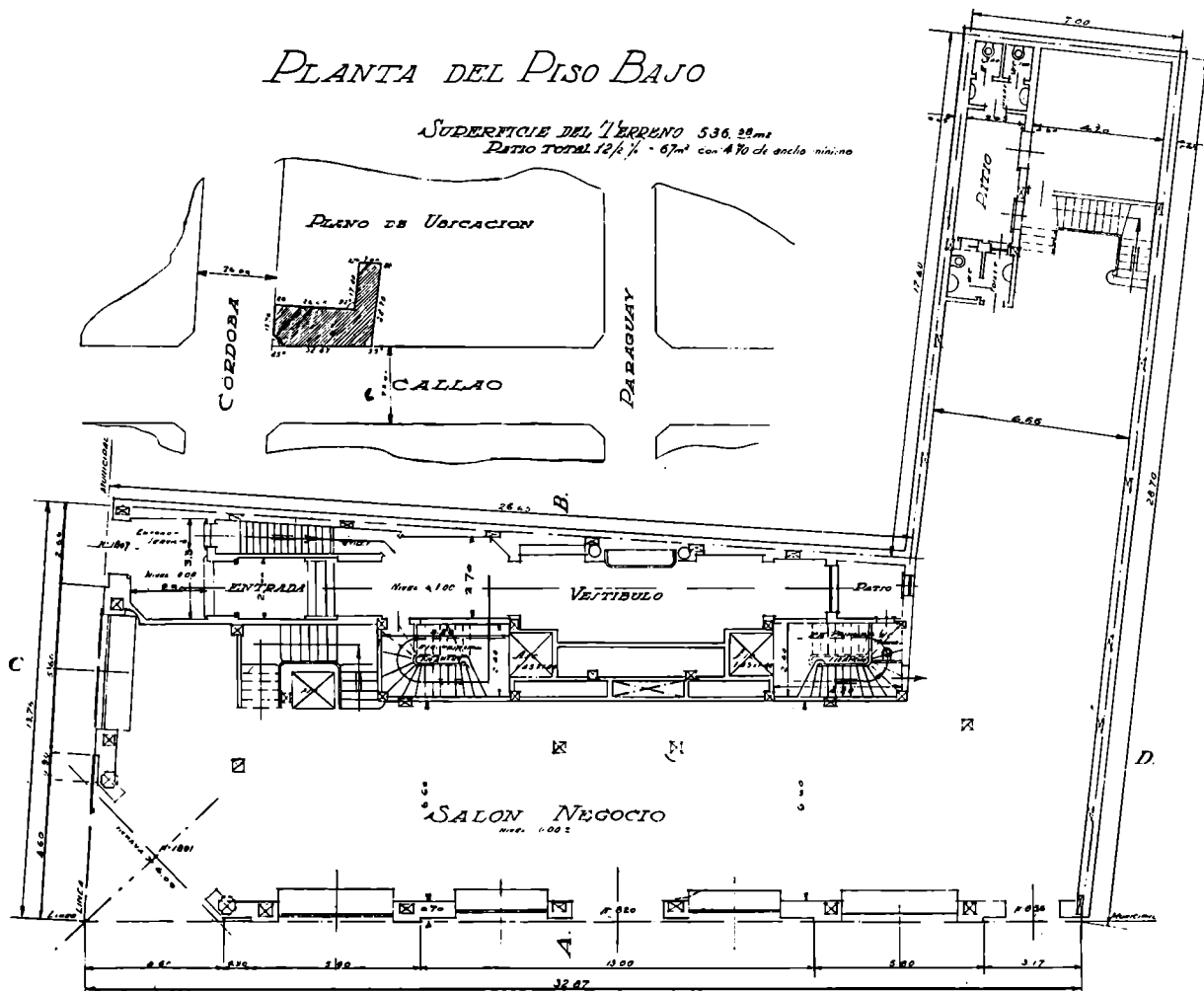
Arq. FERRUCCIO CORBELLANI

Propietario:
Sr. Tomás Devoto

Emp. Constructora:
ZERON Y SPALLONE

PLANTA DEL PISO BAJO

SUPERFICIE DEL TERRENO 536,22ms
 RATIO TOTAL 12 1/2% - 67m² con 470 de ancho minimo



EDIFICIO DE RENTA, AV. CALLAO Y CORDOBA

Arq. FERRUCCIO CORBELLANI

Propietario:
 Sr. Tomás Devoto

Emp. Constructora:
 ZERON Y SPALLONE



Zaguán y Vestíbulo de la escalera



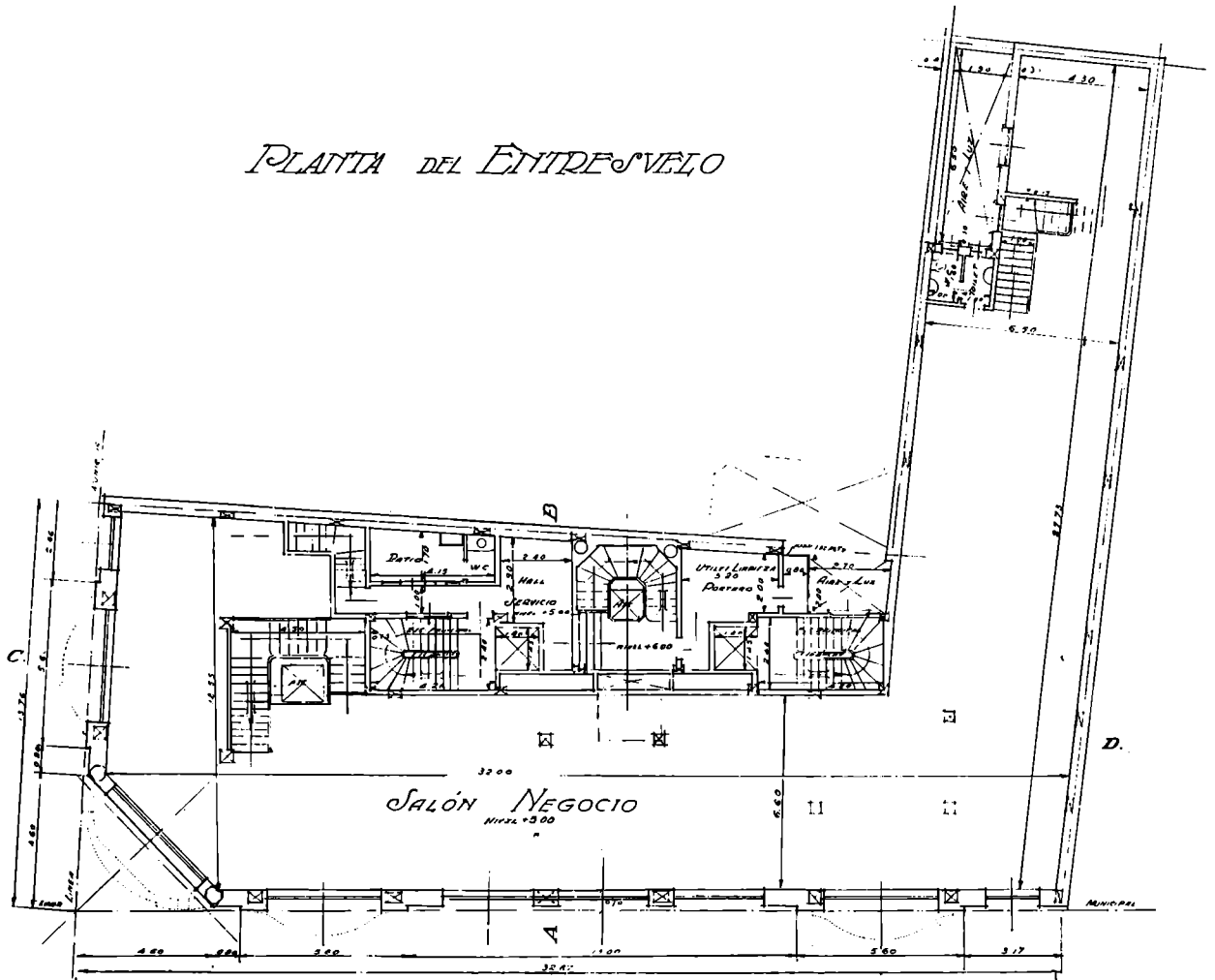
EDIFICIO DE RENTA, AV. CALLAO Y CORDOBA

Arq. FERRUCCIO CORBELLANI

Propietario:
Sr. Tomás Devoto

Emp. Constructora:
ZERON Y SPALLONE

PLANTA DEL ENTREVELO



EDIFICIO DE RENTA, AV. CALLAO Y CORDOBA

Arq. FERRUCCIO CORBELLANI

Propietario:
Sr. Tomás Devoto

Emp. Constructora:
ZERON Y SPALLONE



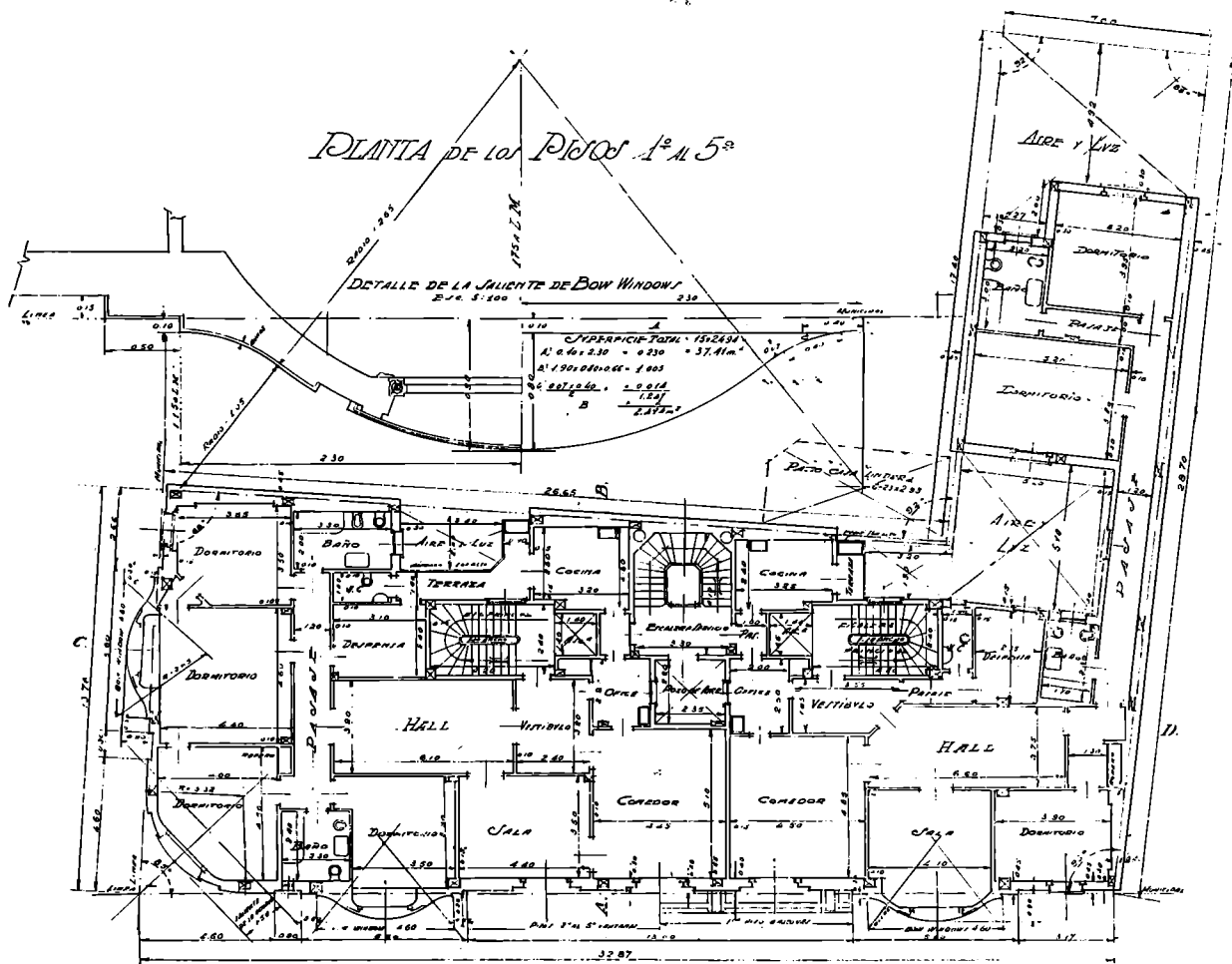
Living-room

EDIFICIO DE RENTA, AV. CALLAO Y CORDOBA

Arq. FERRUCCIO CORBELLANI

Propietario:
Sr. Tomás Devoto

Emp. Constructora:
ZERON Y SPALLONE



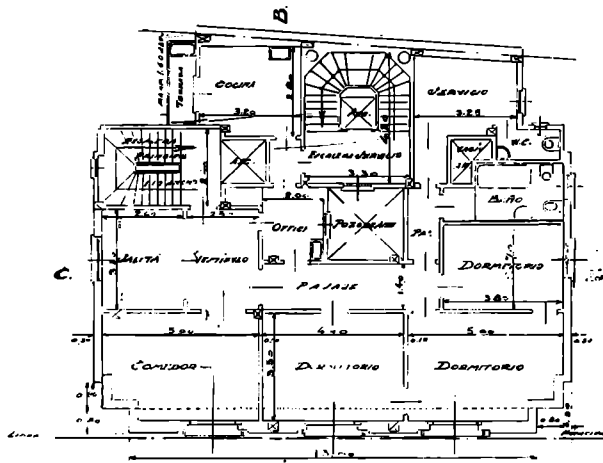
EDIFICIO DE RENTA, AV. CALLAO Y CORDOBA

Arq. FERRUCCIO CORBELLANI

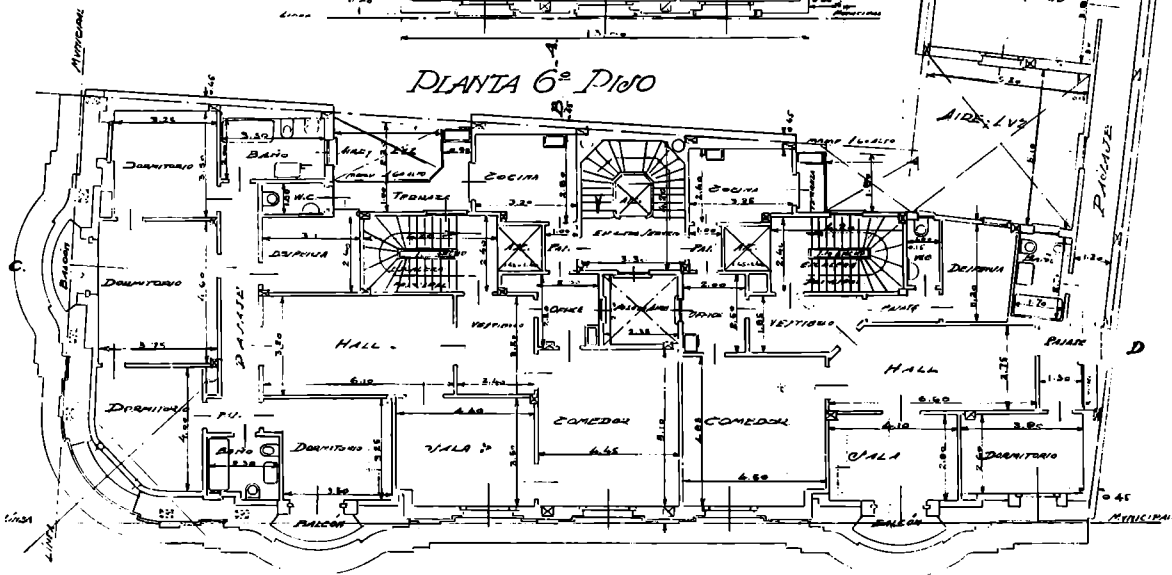
Propietario:
 Sr. Tomás Devoto

Emp. Constructora:
 ZERON Y SPALLONE

PLANTA 7º PISO



PLANTA 6º PISO



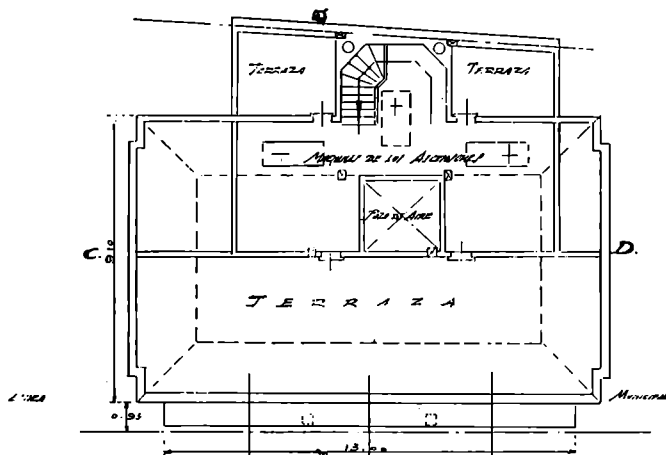
EDIFICIO DE RENTA, AV. CALLAO Y CORDOBA

Arq. FERRUCCIO CORBELLANI

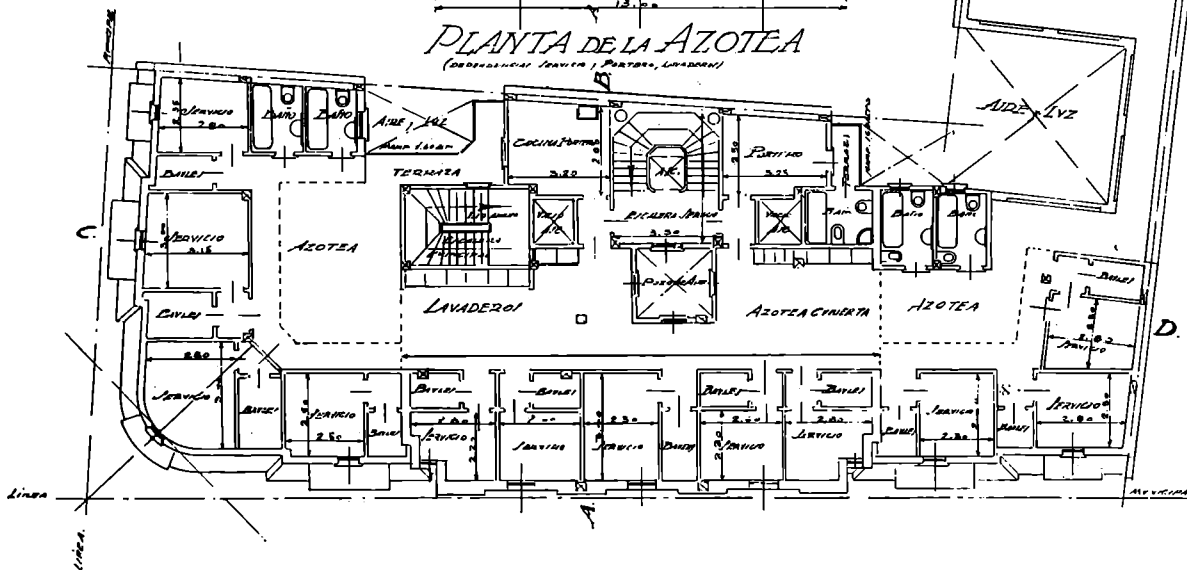
Propietario:
 Sr. Tomás Devoto

Emp. Constructora:
 ZERON Y SPALLONI

PLANTA MÁQUINAS



PLANTA DE LA AZOTEA
 (dependencias Servicio y Baños, Lavadero)



EDIFICIO DE RENTA, AV. CALLAO Y CORDOBA

Arq. FERRUCCIO CORBELLANI

Propietario:
 Sr. Tomás Devoto

Emp. Constructora:
 ZERON Y SPALLONE

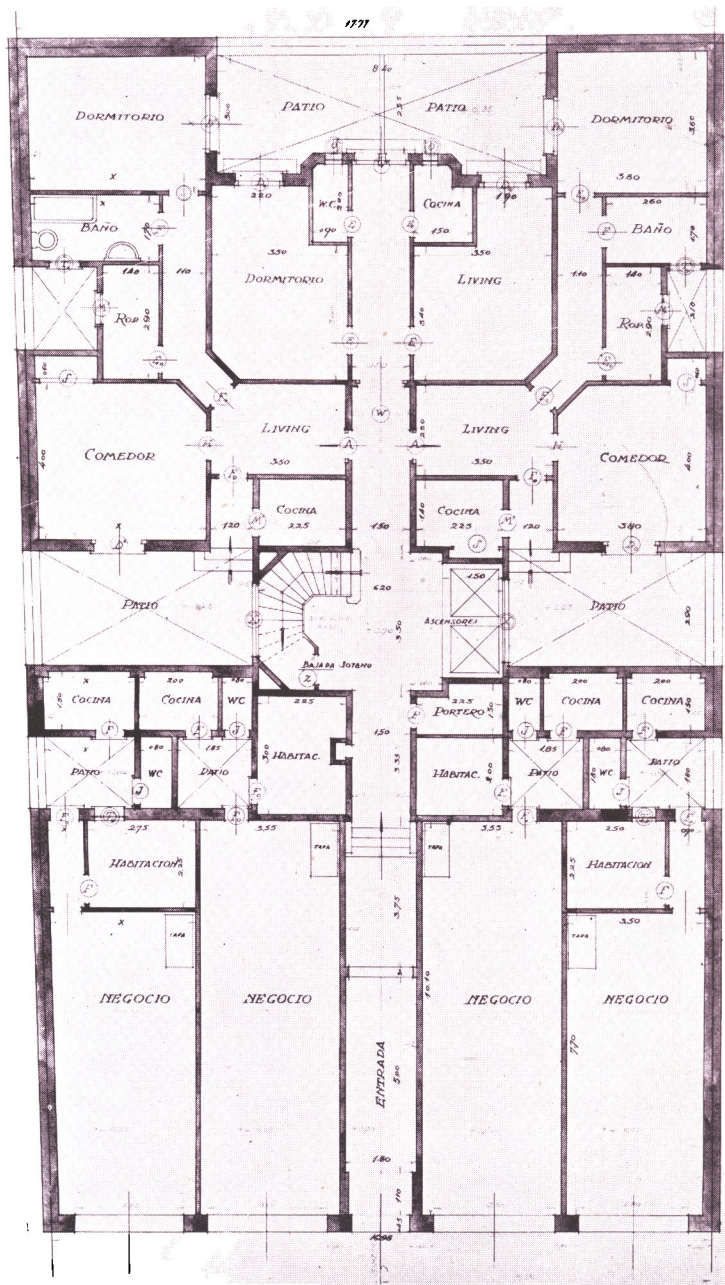


CASA DE RENTA, ENTRE RIOS 1165

Arq. FERRUCCIO CORBELLANI

Propietario:
Sr. S. Picot

Emp. Constructora:
MALVICINO, CONORT Y CIA.



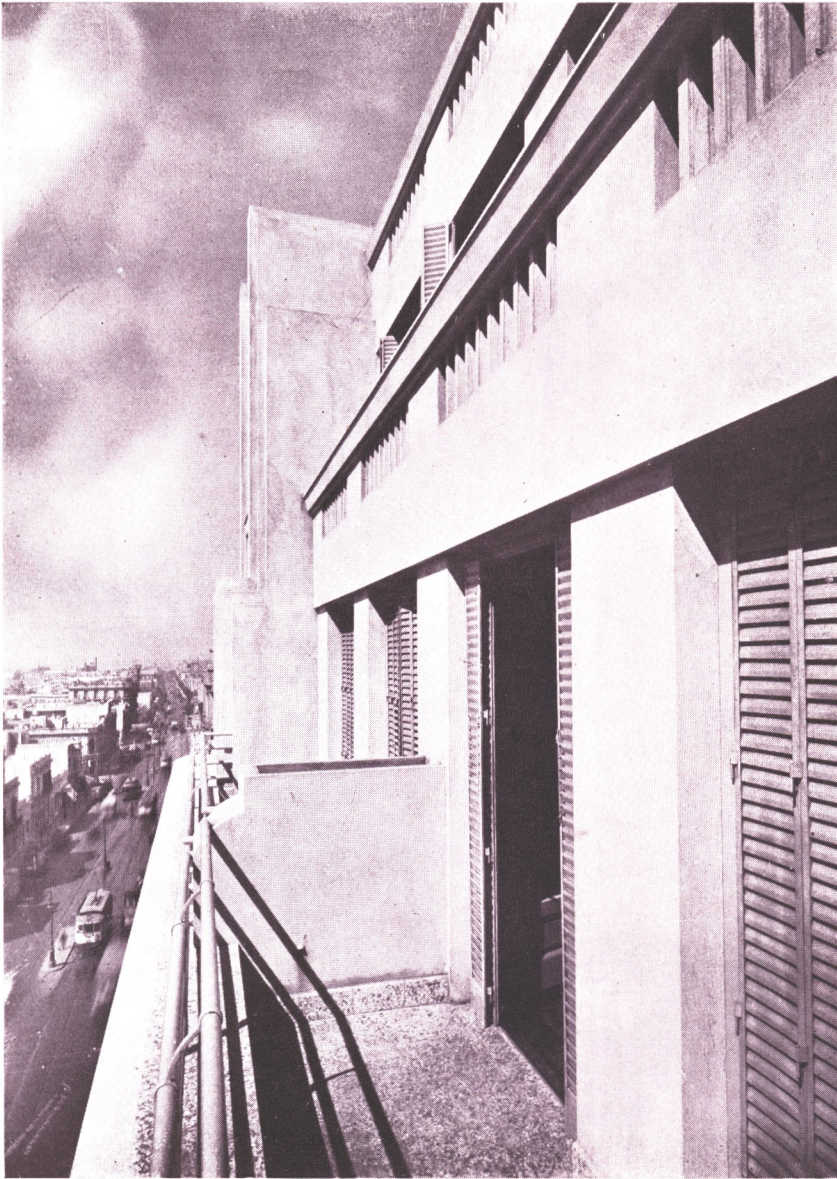
Piso bajo

CASA DE RENTA, ENTRE RIOS 1165

Arq. FERRUCCIO CORBELLANI

Propietario:
 Sr. S. Picot

Emp. Constructora:
 MALVICINO, CONORT Y CIA.



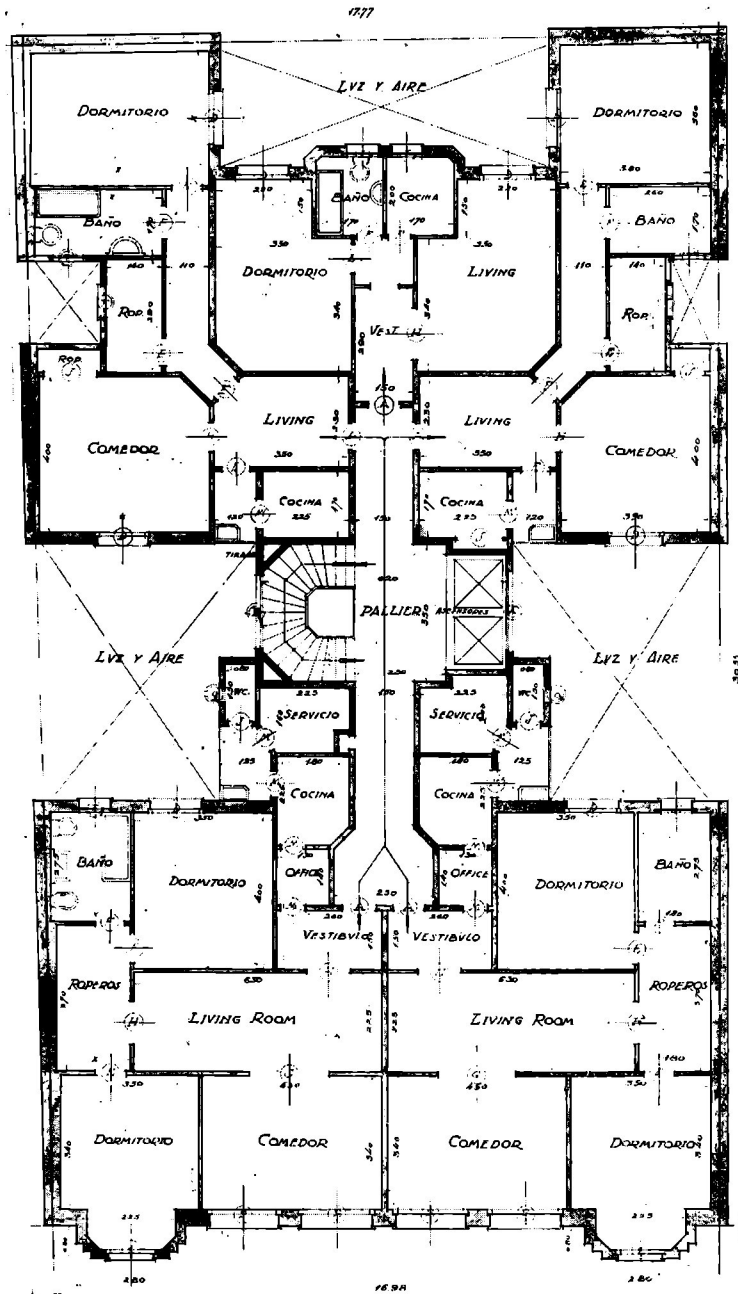
Detalle de la fachada

CASA DE RENTA,
ENTRE RIOS 1165

Arq. FERRUCCIO CORBELLANI

Propietario:
Sr. S. Picot

Emp. Constructora:
MALVICINO, CONORT Y CIA.



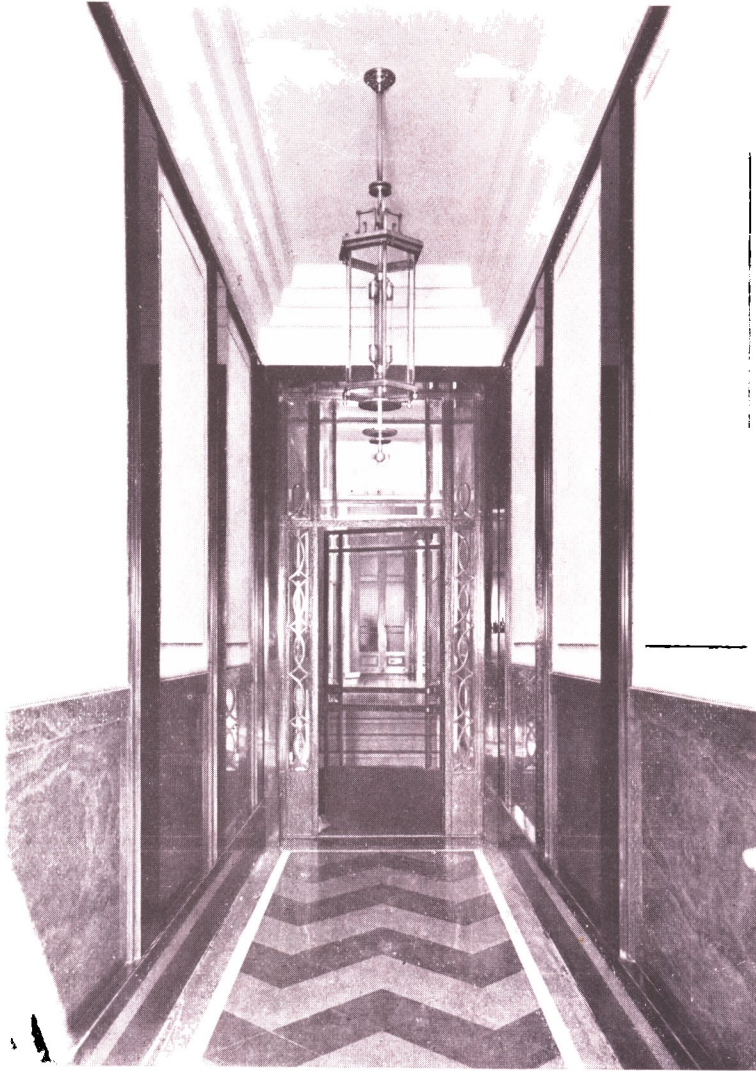
Pisos 1º y 2º

CASA DE RENTA, ENTRE RIOS 1165

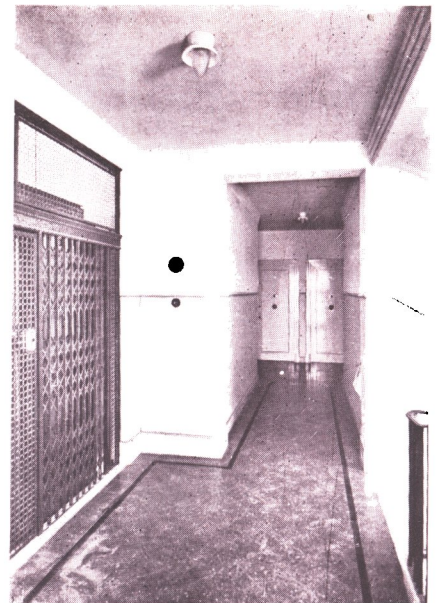
Arq. FERRUCCIO CORBELLANI

Propietario:
 Sr. S. Picot

Emp. Constructora:
 MALVICINO, CONORT Y CIA.



Zaján y Pallier

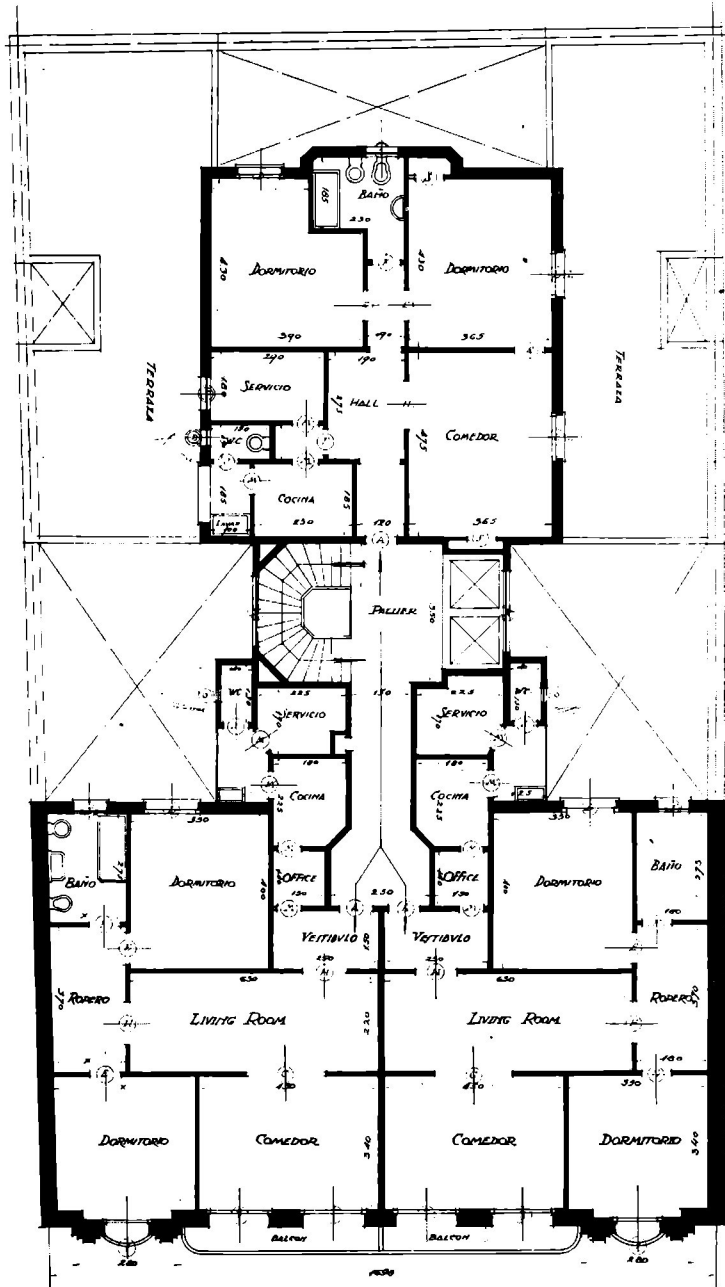


CASA DE RENTA, ENTRE RIOS 1165

Arq. FERRUCCIO CORBELLANI

Propietario:
Sr. S. Picot

Emp. Constructora:
MALVICINO, CONORT Y CIA.



Pisos 3°, 4° y 5°

CASA DE RENTA, ENTRE RIOS 1165

Arq. FERRUCCIO CORBELLANI

Propietario:
 Sr. S. Picot

Emp. Constructora:
 MALVICINI, CONORT Y CIA.

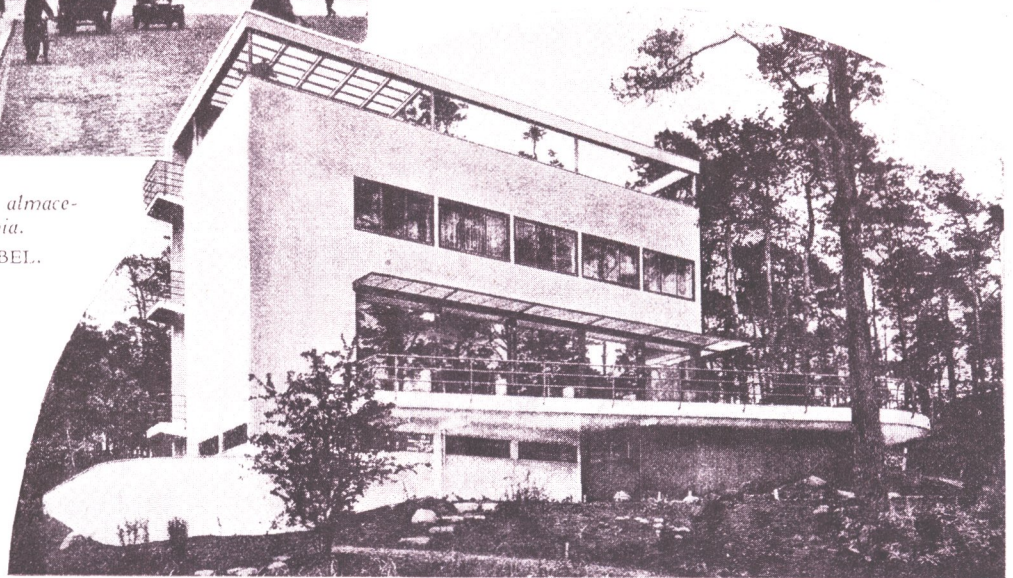
EXPOSICION DE URBANISMO Y ARQUITECTURA MODERNA

Rindiendo culto a la más palpitante actualidad, publicamos seguidamente varias reproducciones de algunos de los trabajos más característicos, que han figurado en la Exposición de Urbanismo y Arquitectura moderna organizada por el distinguido profesional alemán Dr. Werner Hegemann, en los salones de la Sociedad "Amigos del Arte", de esta capital.

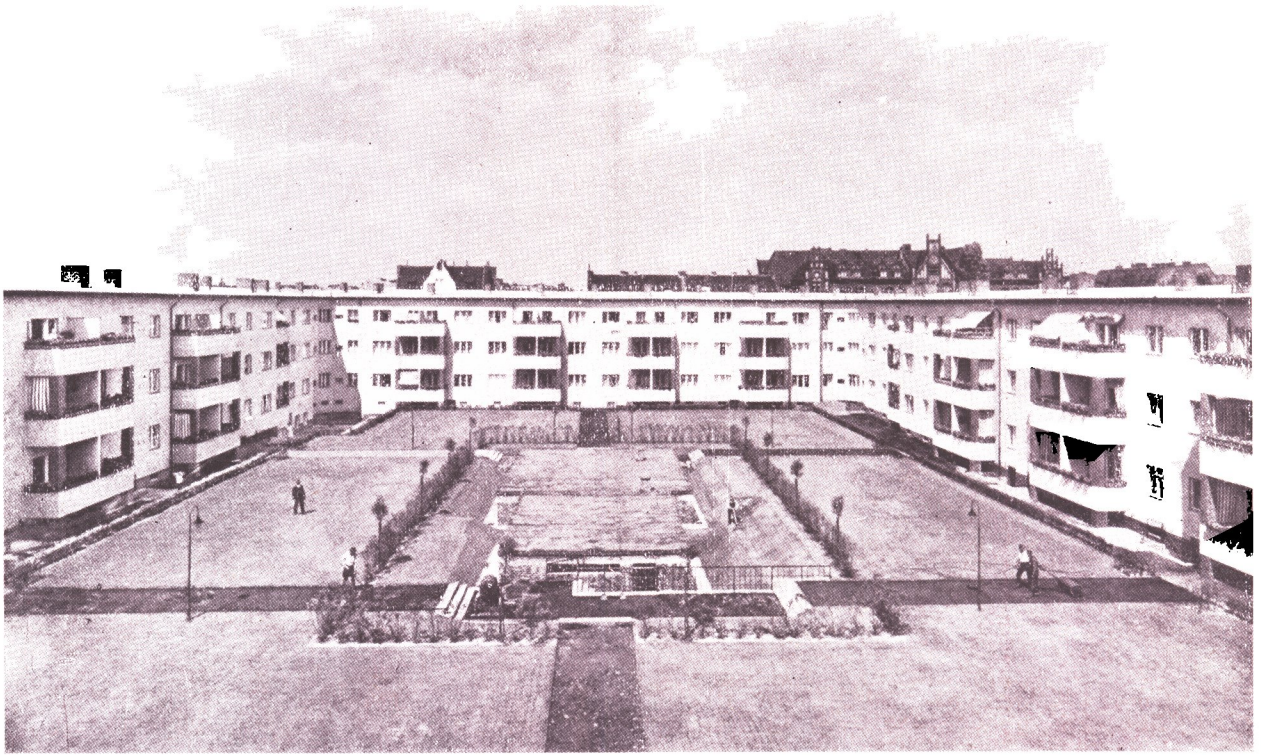
Por la importante muestra han desfilado durante todo el pasado mes de octubre, no sólo la mayoría de los ingenieros, arquitectos y constructores metropolitanos, sino una enorme cantidad de calificado público, que ha comentado en los tonos más variados y a veces pintorescos, las nuevas tendencias allí representadas.



*Edificio de grandes almacenes, en Colonia.
Arq. ADOLF ABEL.*



Vivienda particular junto al Río Havel.

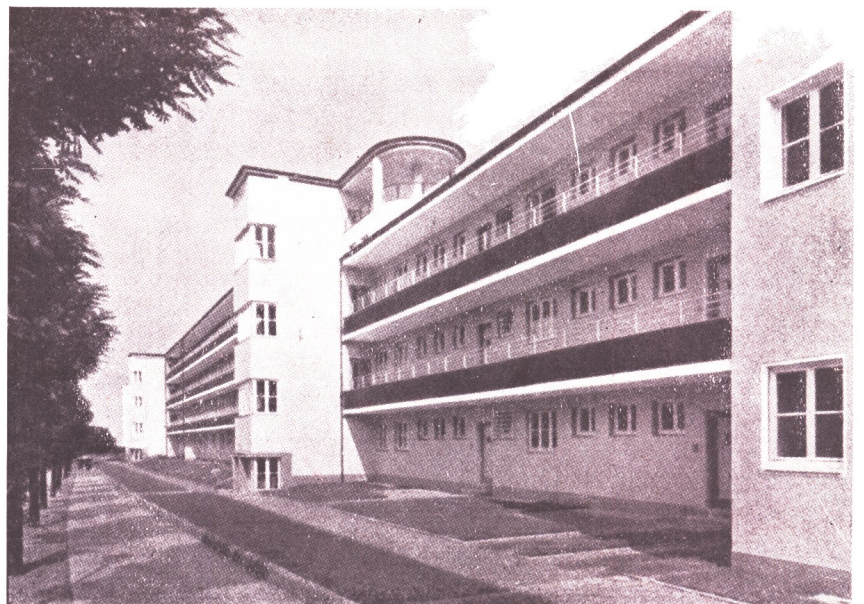


Una cuadra de casas de departamentos, en Berlín.

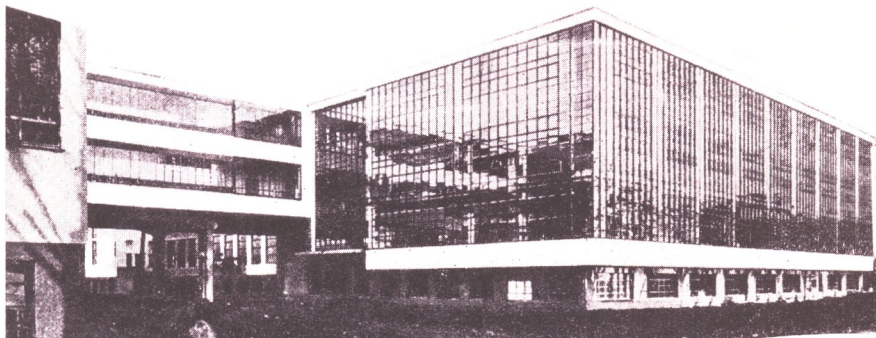
Arq. ALFRED GERSCHEL

*Edificio de departamentos,
en Berlín.*

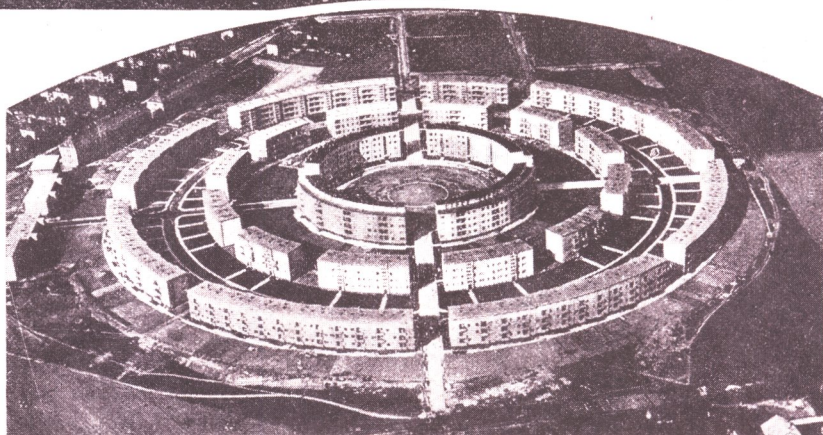
Arqts. PAUL MEBES
Y
ANTON BRENNER



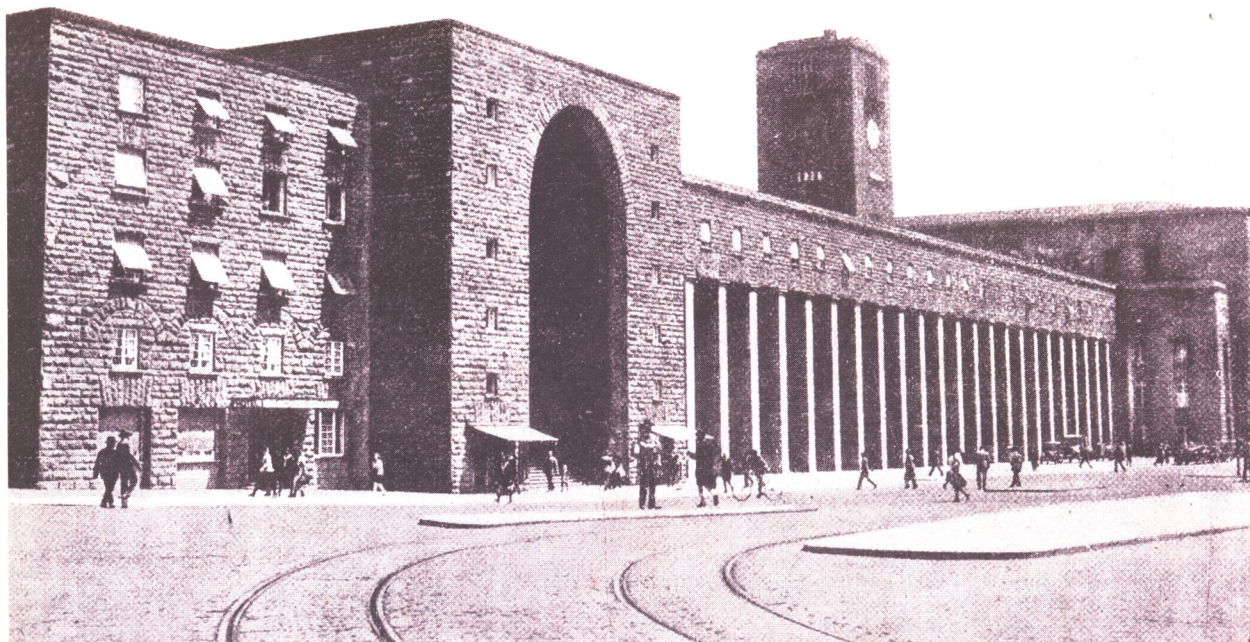
REVISTA
DEL CENTRO DE ARQUITECTOS
CONSTRUCTORES DE OBRAS
Y ANEXOS



*Talleres de arte industrial,
en Dessau.*

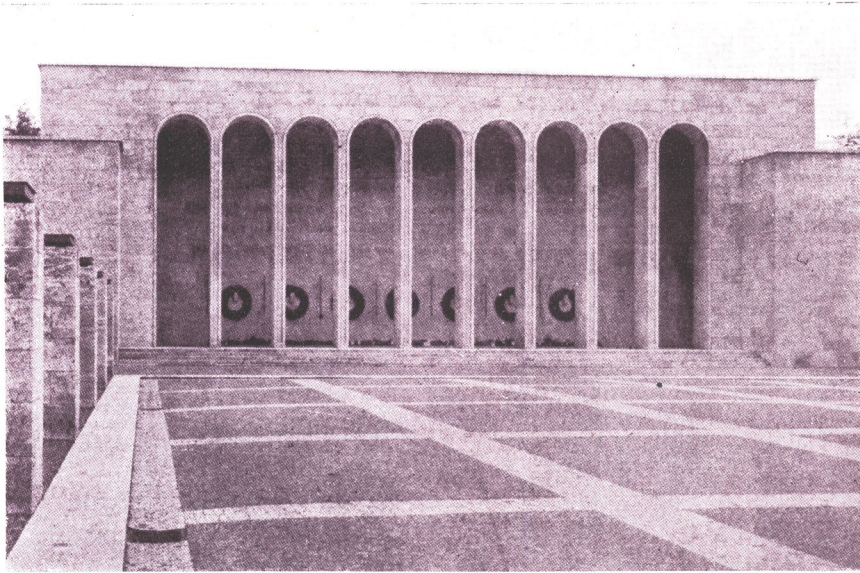


*Grupo de viviendas baratas, para
600 familias, en Leipzig.*



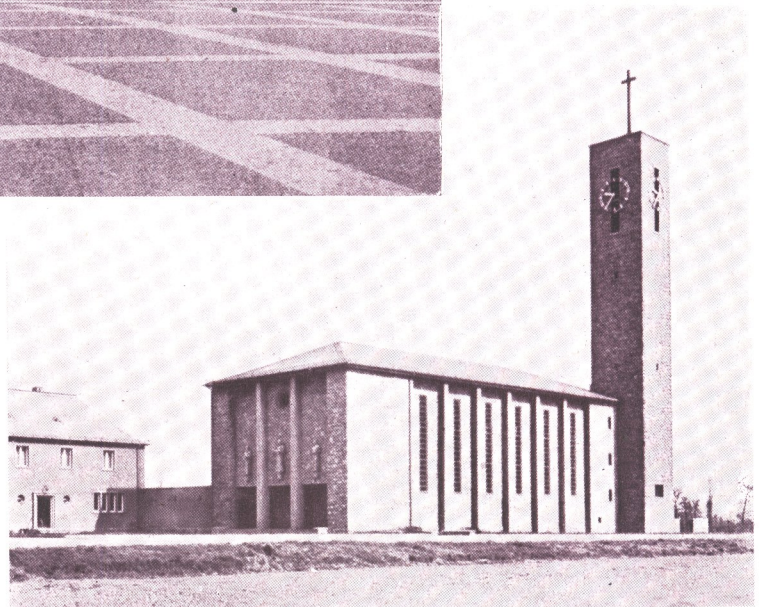
Estación principal de Stuttgart terminada en 1927.

Arq. PAUL BONATZ.



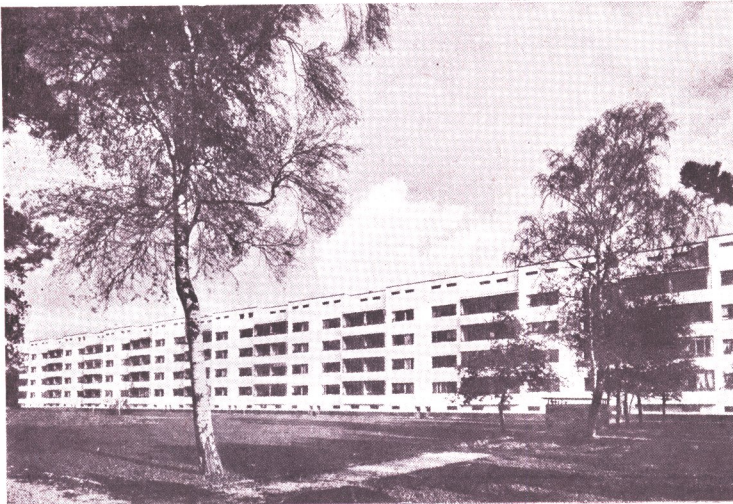
*Monumento de homenaje a los
caídos en la guerra (Nüremberg)*

Arq. FRITZ MAYER



*Iglesia de Cristo-Rey, en Mag-
deburgo.*

Arqts. LIPPSMEIER
Y
SCHRAEDER



Ciudad Siemens, en Berlín, integrada por departamentos de tres piezas.

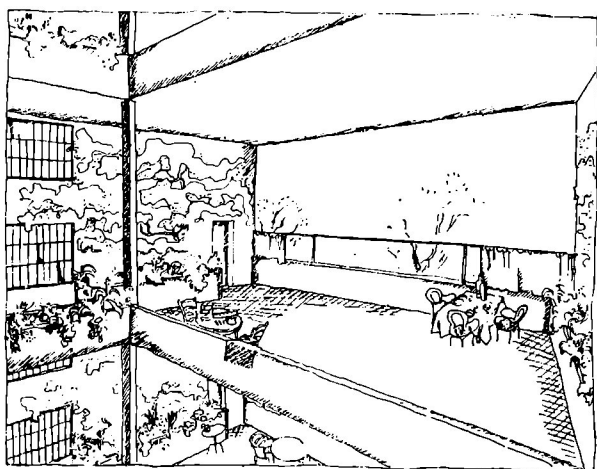
Arq. WALTER GROPIUS

LE CORBUSIER

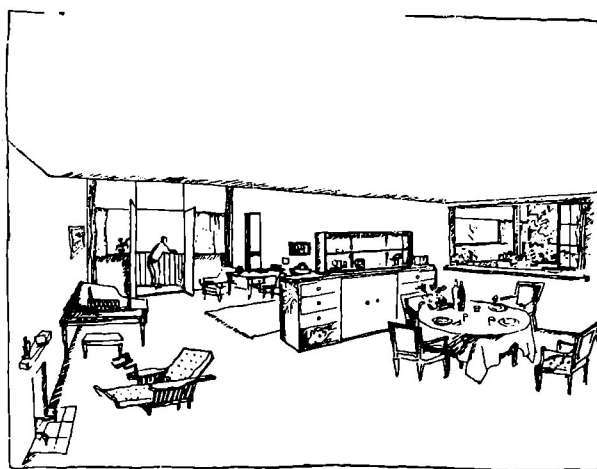
Hacia una Arquitectura

Versión Española de LUIS A. ROMERO

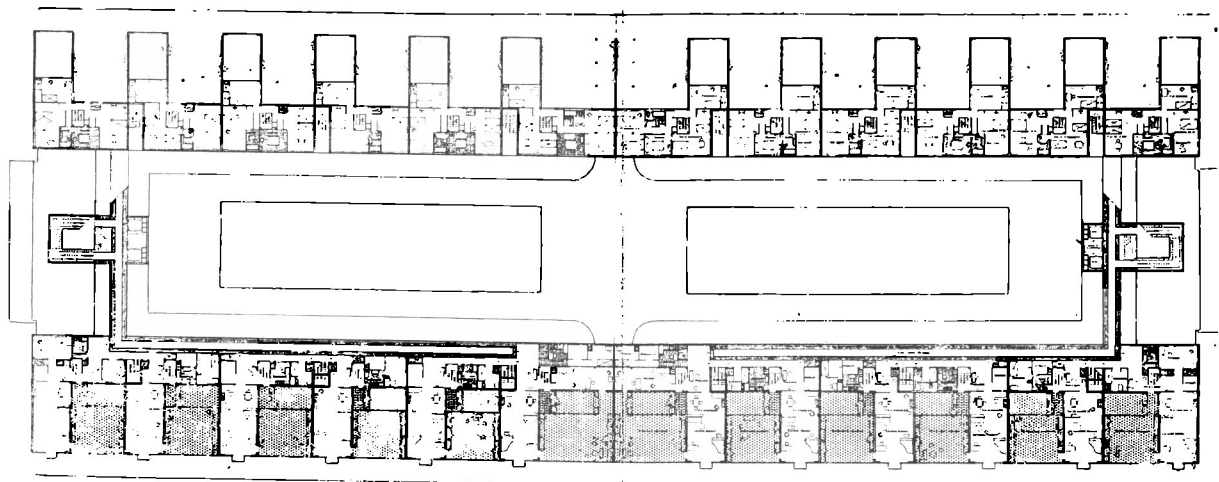
(CONTINUACIÓN)



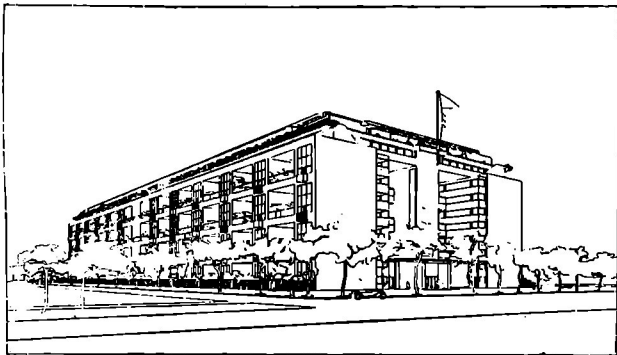
Jardín colgante en un Inmueble - Villa.



Comedor de un Inmueble - Villa — Por la ventana de la derecha, se ve el jardín colgante.

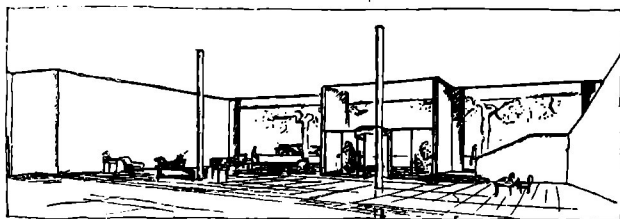


Plano de un inmueble, comprendiendo 120 "villas" superpuestas. Arriba: plantas altas; al centro: gran hall de entrada; a nivel de la calle; abajo: planta del entresuelo de las villas. El puntillado gris, indica los jardines colgantes.



Inmueble-villa, comprendiendo 120 viviendas superpuestas.

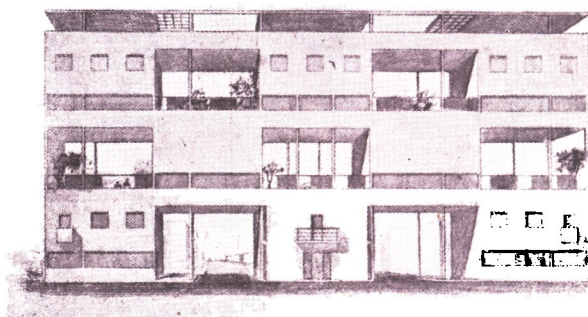
L. C. 1929. — Gran inmueble de renta. Los dibujos contenidos en estas páginas muestran la disposición de un grupo de cien villas superpuestas en cinco pisos, comprendiendo cada una dos viviendas con su correspondiente jardín. Una organización hotelera rige los servicios comunes de los inmuebles y soluciona la crisis de los criados, crisis que está en sus comienzos, pero que es un hecho social inevitable. La técnica moderna aplicada a una empresa tan importante, reemplaza la fatiga humana por la máquina y la organización: agua caliente, calefacción central, refrigeración, etc. Los domésticos no se ven forzosamente sujetos a los caprichos de una familia; vienen aquí como a una fábrica, trabajan sus ocho horas, y día y noche hay a disposición de los inquilinos un personal alerta. El avaluamiento de comestibles se hace por un servicio de compras que determina mejor calidad y mayor economía. Una vasta cocina alimenta a voluntad las villas o un restaurant común. Cada villa comprende



Inmueble-villa. Hall de entrada

una sala de gimnasia, pero sobre el techo se encuentran una gran sala general de deportes, una pista de trescientos metros y una sala de fiestas a disposición de los inquilinos.

La habitual entrada mezquina, con la fatídica casilla del portero, es reemplazada por un espacioso hall; un lacayo recibe día y noche a los visitantes, acompañándolos a los ascensores, e indicándoles la situación de las viviendas. En el gran patio abierto, sobre el techo de los garages subterráneos, canchas de tenis. Alrededor del patio, de la calle, en los jardines de las villas y en los colgantes, árboles, flores y enredaderas. El "standard" adquiere aquí sus



Barricada "Frugés", en Burdeos. Primer grupo.

derechos. Las villas representan el tipo de un albergue racional y lógico, desnudo de todo énfasis, pero suficiente y práctico. Por el sistema de venta en alquiler desaparecen los sistemas caducos de propiedad.

No se paga más alquiler: se posee un capital-acción que se cancela en veinte años y cuyo interés representa un alquiler ínfimo.

La serie, más que en ninguna otra parte, se impone en la construcción del gran inmueble de renta: *baratura*. Y el espíritu de serie proporciona beneficios múltiples e inesperados en un período de crisis social: *economía doméstica*.

(Continuará en el número próximo).