

# La transformación del Immeuble-Villa en la vivienda colectiva de Buenos Aires. El edificio de la calle Rodríguez Peña 2043

Sol Caride Ferreyra

DOI: <https://doi.org/10.20868/cpa.2025.15.5599>

Este trabajo estudia la influencia diferida, entre 1935 y 1975, de los modelos de vivienda lecorbusieranos, concretamente el Immeuble-Villa, en la vivienda colectiva en Buenos Aires, tomando como caso de estudio el edificio de la calle Rodríguez Peña 2043, diseñado en 1975 por los arquitectos Clorindo Testa, Elena Acquarone y Héctor Lacarra. A partir de la comparación del edificio con proyectos de los miembros del Grupo Austral, como la casa de renta de la calle Virrey del Pino o las células de vivienda para el Bajo Belgrano, se reconstruye una genealogía de estrategias proyectuales que, si bien toman como punto de partida el modelo original, cuyas premisas se basan en el acceso al aire, a la luz y al sol, lo reinterpretan para adaptarse a un nuevo contexto cultural y urbano.

Los ejemplos porteños adoptan ciertas operaciones del proyecto original, como la integración del espacio exterior, e incorporan otras nuevas al transmutarse al contexto local, como la flexibilidad de usos y la búsqueda de singularidad en las unidades. En el proyecto de Recoleta, la transmutación del modelo lecorbusierano se produce a través de la adopción de estrategias proyectuales desarrolladas en los ejemplos porteños anteriores, lo que impulsa una transgresión de la norma, interrumpiendo el automatismo del proceso proyectual convencional. La obra se vale del extrañamiento para alterar la percepción del entorno y para generar un espacio doméstico que se adapta a la parcela porteña, estrecha y profunda, incorporando un retiro del frente del lote que permite la creación de terrazas, las cuales conforman, a su vez, la fachada del edificio.

*This paper studies the deferred influence, between 1935 and 1975, of Le Corbusier's housing models, specifically the Immeuble-Villa, on collective housing in Buenos Aires, taking as a case study the building at 2043 Rodríguez Peña Street, designed in 1975 by architects Clorindo Testa, Elena Acquarone, and Héctor Lacarra. By comparing the building with projects by Grupo Austral's members, such as the rental house on Virrey del Pino Street or the housing units for Bajo Belgrano, a genealogy of design strategies is reconstructed which, although based on the original model, whose premises are centered on access to air, light, and sun, reinterpret it to adapt to a new cultural and urban context.*

*The Buenos Aires examples adopt certain features of the original project, such as the integration of outdoor space, and incorporate new ones as they are transposed to the local context, such as flexibility of use and the search for uniqueness in the units. In the Recoleta project, the transmutation of the Le Corbusier model occurs through the adoption of design strategies developed in the previous Buenos Aires examples, which drives a transgression of the norm, interrupting the automatism of the conventional design process. The project uses estrangement to alter the perception of the environment and to generate a domestic space that adapts to the narrow and deep Buenos Aires plot, incorporating a retreat from the front of the lot that enables the generation of terraces, which shape the building's facade.*

Clorindo Testa  
Immeuble-villa  
Le Corbusier  
Buenos Aires  
Grupo Austral

Clorindo Testa  
Immeuble-villa  
Le Corbusier  
Buenos Aires  
Grupo Austral

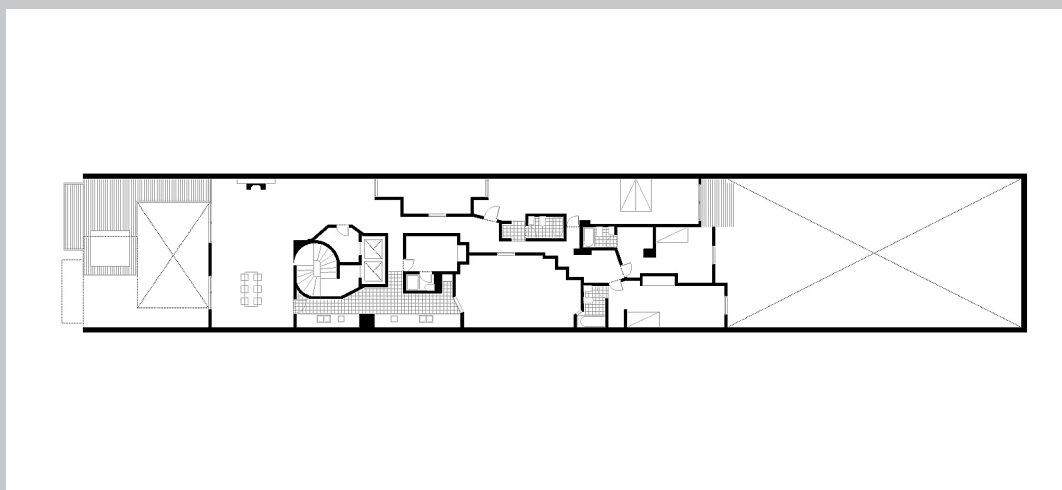


Fig. 01.  
Planta del edificio de  
la calle Rodríguez Peña  
2043. Elaboración propia.  
Buenos Aires, 2023.

La ciudad de Buenos Aires atraviesa, a principios del siglo XX, un momento de expansión que la convierte en un escenario cambiante que se mantiene al margen de los grandes relatos urbanos. La experimentación encuentra las manifestaciones más radicales en el terreno de la vivienda colectiva, donde se trasladan, se transmutan y se transforman modelos para experimentar, a menudo sin una voluntad explícita.

En pleno desarrollo, la ciudad recibe a Le Corbusier en 1929<sup>1</sup>, cuya visita se constituye alrededor de diez conferencias<sup>2</sup>. En la cuarta<sup>3</sup>, el arquitecto francés aborda el problema de la escasez de viviendas de calidad en ciudades en expansión. Propone la incorporación de una nueva tipología de vivienda colectiva llamada *Immeuble-Villa*, cuya taxonomía, al definir un espacio intermedio entre una casa y un departamento, sugiere una nueva forma de habitar la ciudad<sup>4</sup>. La tipología es concebida en 1922 como parte de un plan urbano para una ciudad de tres millones de habitantes y se basa en la repetición de una célula de vivienda que se vincula a través de pasarelas horizontales con espacios comunes. El bloque ocupa progresivamente toda una manzana. Una célula se materializa parcialmente en el pabellón del Esprit Nouveau en 1925 y otra en una adaptación en Ginebra ese mismo año<sup>5</sup>.

Explica Molina y Vedia que, a principios del siglo XX, el tejido original de Buenos Aires, heredado de la época colonial, comienza a sufrir un progresivo deterioro, acentuado por el proceso de verticalización, que altera profundamente la estructura tradicional de la manzana<sup>6</sup>. Su proporción cuadrada favorecía inicialmente construcciones bajas, pero a medida que la altura y densidad de los edificios aumentaron, las proporciones destinadas al espacio verde se redujeron y las unidades habitacionales perdieron acceso a la luz solar. Esta situación motiva el diagnóstico crítico de la ciudad realizado por Le Corbusier durante su visita, lo que a su vez impulsa la elaboración del Plan Director para Buenos Aires en 1937. Este genera una serie de influencias y transferencias ideológicas que impactan en una nueva generación de jóvenes arquitectos porteños. Tal es el caso de Juan Kurchan y Jorge Ferrari Hardoy, quienes, después de trabajar en el plan para la capital argentina desde el estudio parisino<sup>7</sup>, regresan a Buenos Aires y fundan el Grupo Austral, junto con Antonio Bonet<sup>8</sup>. Sin embargo, las continuas luchas y los sucesivos golpes de estado de este período en Argentina impidieron cualquier posibilidad de acción a largo plazo, condición imprescindible para poder implementar las propuestas desarrolladas en el plan urbanístico. Por eso, los australes asumen la imposibilidad de cambiar físicamente la ciudad, pero intentan modificar la percepción que el habitante tiene de esta y de la arquitectura inserta en ella. “Para los australes, los edificios solo son fragmentos de ciudad donde se desarrollan las actividades humanas.”<sup>9</sup>

A pesar de que la especulación privada, apoyada en un código de edificación inoperante y continuamente violado, se impone frente al urbanismo y a los planes reguladores derrotados, los arquitectos modernos asumen el riesgo de imaginar otra ciudad posible. De este modo, buscan atenuar el fracaso de planes que reproducen ideas obsoletas<sup>10</sup>. Así, los australes generan algunas excepciones notables de vivienda colectiva de promoción privada. Entre ellos destacan los *Ateliers* para Artistas (1938), diseñados por A. Bonet, Ricardo Vera Barros y Abel López Chas; los departamentos transformables de Belgrano y Los Eucaliptos (1941 y 1942), ambos proyectos de Kurchan y Ferrari Hardoy. También, se suma otro proyecto de gran interés: las células para el Bajo Belgrano (1948-1949), desarrolladas por la entidad municipal del Estudio del Plan de Buenos Aires (EPBA), bajo la dirección de Ferrari Hardoy y Bonet, con la participación de varios arquitectos jóvenes, entre ellos Clorindo Testa, arquitecto y artista plástico, quien se incorpora a la oficina en 1948<sup>11</sup> hasta su partida por un viaje a Europa. Al volver en 1952<sup>12</sup>, forma parte del equipo de la Dirección de Arquitectura y Urbanismo de la Municipalidad de Buenos Aires liderado por la arquitecta Ítala Fulvia Villa, también perteneciente al Grupo Austral<sup>13</sup>. Más tarde, comienza a colaborar con SEPRA en el concurso para el Banco de Londres cuyo socio fundador, Federico Peralta Ramos también es parte del grupo. Todos sus miembros son lecorbuserianos y se entusiasman por el uso del hormigón armado. “Sin embargo, consiguen encontrar una modernidad propia, más allá de las referencias europeas, híbrida, mestiza, potente y singular como el paisaje natural y cultural del territorio argentino.”<sup>14</sup>

1. Es invitado por la asociación “Amigos del Arte”. Esta asociación es creada por un grupo de la élite intelectual y social de Buenos Aires que tiene como objetivo promover actividades ligadas a las artes y la arquitectura, con un fuerte sentido de renovación estética. Dentro de la asociación existe la sociedad de conferencias, encabezada por Elena Sansinena de Elizalde y Victoria Ocampo, quien un tiempo después, en 1931, funda la revista Sur. Se realizan entre el 3 y el 18 de octubre.

2. Le Corbusier, *Precisiones respecto a un estado actual de la arquitectura y del urbanismo*, 2a ed. Colección Poseidón (Poseidon, 1978).

3. Titulada “Una célula de escala humana”.

4. Este proyecto surge originalmente en 1922 y es expuesto por primera vez ese mismo año en el Salón de Otoño en París.

5. Existen reinterpretaciones posteriores en Francia, como el proyecto de Jean Deroche en Orly en 1989, el de Dubus y Lott en París en 1989 y el de Pierre Riboulette en 1998.

6. Juan Molina y Vedia, *Mi Buenos Aires herido: planes de desarrollo territorial y urbano (1535-2000)*, 1ª ed. Del arco iris. Ensayos de historia urbana (Colihue, 2000), 137.

7. En la novena conferencia en la capital argentina, Le Corbusier expresa que la ciudad es una metrópolis enferma y este análisis impulsa, unos años más tarde la creación del Plan Director. Kurchan y Ferrari Hardoy trabajan con él en la confección de este plan que se publica en el número 4 de la revista *La arquitectura de hoy* de 1947.

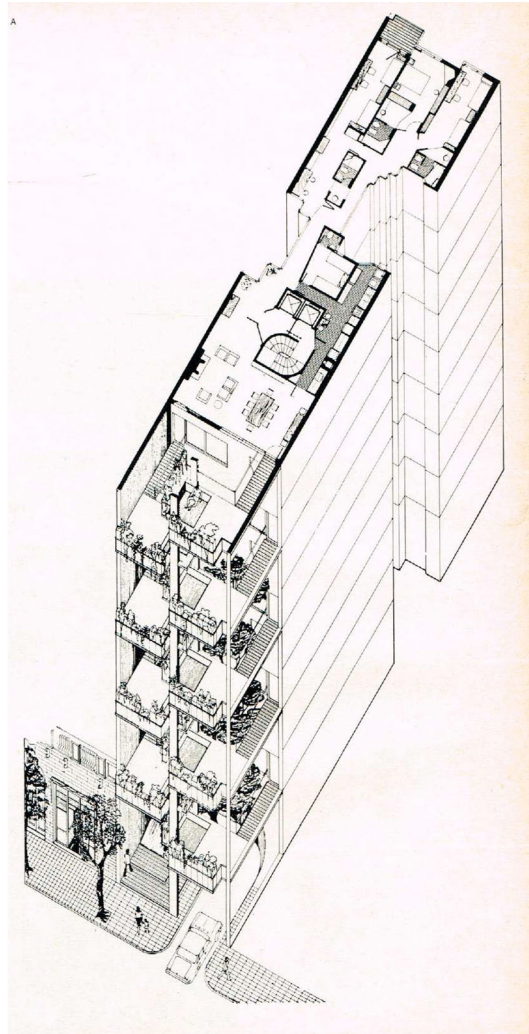


Fig. 02.  
Axonétrica. Extraída de  
la Revista Summa nº131.  
Diciembre de 1978.

8. El grupo Austral se funda a fines de 1938 por los arquitectos Antonio Bonet, Jorge Ferrari Hardoy, Juan Kurchan Alberto Le Pera, Abel López Chas, Luis Olezza, Samuel Sánchez de Bustamante, Ricardo Vera Barros, Itala Fulvia Villa, Hilario Zalba, Simón Ungar, Valerio Peluffo y Jorge Vivanco. Se cree que los primeros tres son los principales autores del manifiesto del grupo que publican en junio de 1939 como un intento de acción colectiva motivado por un enfoque integral entre Arquitectura, Urbanismo y Artes plásticas.

9. Gonzalo Fuzs, «O'Higgins 2319: departamentos transformables en Belgrano (1940-1941)», *Dearq*, n.º 14 (julio de 2014): 80.

10. Molina y Vedia, *Mi Buenos Aires herido: planes de desarrollo territorial y urbano (1535-2000)*, 174.

11. Jorge Francisco Liernur y Fernando Aliata, *Diccionario de arquitectura en la Argentina: estilos, obras, biografías, instituciones, ciudades*, U-Z, Arquitectura (AGEA Buenos Aires, 2004), 109.

12. Uno de los trabajos desarrollados en este período es el del sexto panteón del cementerio de la Chacarita donde se plantean unas piezas de hormigón visto que parecen levitar que funcionan a su vez como estructura y acabado con referencia clara a Le Corbusier.

13. Fermin Garrido López y Mara Sánchez Llorens, *Nada por dentro, azul por fuera. Topografía activa del Pabellón de Argentina en el Recinto Ferial de la Casa de Campo*, s. f., 8, <https://congresopioneroarquitectos.com/comunicacion/6703d33becc26748c6bc7446>.

14. Garrido López y Sánchez Llorens, *Nada por dentro, azul por fuera. Topografía activa del Pabellón de Argentina en el Recinto Ferial de la Casa de Campo*.

15. Pueden recuperarse los planos publicados en la revista *Summa*, en los números 131, dedicado a edificios de Propiedad Horizontal; 170, centrado en cálculo estructural; y 183, monográfico sobre Clorindo Testa, así como una nota aparecida en el *Diario La Nación* en 1974.

Este trabajo estudia la influencia diferida entre 1935 y 1975, de los modelos de vivienda lecorbuserianos, concretamente los *Immeuble-Villa*, en la vivienda colectiva en Buenos Aires, tomando como caso de estudio el edificio de la calle Rodríguez Peña 2043 del año 1975, obra de los arquitectos Clorindo Testa, Elena Acquarone y Hector Lacarra. A través de la comparación de esta obra con los edificios de vivienda diseñados por los australes, se identifica una genealogía de estrategias proyectuales que transforman la influencia original, adaptándola al contexto local. La transmutación del modelo lecorbuseriano impulsa una transgresión de la norma en el proyecto, que interrumpe el automatismo en el proceso proyectual convencional para generar un espacio doméstico único que se ubica al margen de las convenciones establecidas.

## Los jardines suspendidos

En el proyecto porteño, la tipología del mundo, *Immeuble-Villa*, se materializa adaptándose a las condiciones locales mediante una operación de compresión. En lugar de desplegarse sobre una manzana completa, como en la propuesta de Le Corbusier, el edificio porteño se adapta a un lote estrecho y profundo. Está compuesto por dos volúmenes: uno de viviendas, y otro de terrazas hacia la calle, que además configura la fachada del proyecto [Fig. 01]. Ambos volúmenes se vinculan mediante pasarelas suspendidas sobre un vacío que atraviesa la totalidad de los diez pisos, cada uno con una única unidad. A su vez el interior de cada departamento se organiza en dos zonas: la primera, hacia el frente y en relación directa con el volumen de terrazas, contiene el estar, el comedor y la cocina; la segunda, hacia el contrafrente, incluye tres dormitorios en suite de proporciones alargadas, accesibles a través de un pasillo entre dos patios de aire y luz.

La obra se encuentra escasamente documentada<sup>15</sup> y prácticamente no hay vestigios de los inicios del proyecto. Por eso, una serie de entrevistas realizadas a Elena Acquarone, la única autora de la obra aún con vida, aporta valiosas pistas que permiten reconstruir el proceso proyectual. La arquitecta<sup>16</sup> cuenta que originalmente Testa no tenía intención de hacer viviendas para la venta de departamentos, ya que quería continuar haciendo concursos para edificios públicos. Pero finalmente, Testa y su socio, Héctor Lacarra<sup>17</sup>, acceden a asociarse con ella para hacer un edificio comercial de viviendas con la premisa de promover un espacio doméstico distinto. “Acquarone consiguió el terreno, propiedad de un coleccionista de arte amigo de su padre de apellido Cohen, el dinero (U\$S 50.000), y llevó adelante la dirección de la obra.”<sup>18</sup>

Según Acquarone, la singular fachada del proyecto condensa las tres operaciones que lo distinguen de los edificios de vivienda convencionales: el retiro de siete metros respecto de la línea municipal, la incorporación de las terrazas y el vacío generado entre estas y el interior de las unidades. La arquitecta se refiere a estas tres estrategias de manera conjunta al explicar que el objetivo fue crear “jardines suspendidos”: “Eso fue lo que lo hizo diferente: retirarlo, que en cada piso haya sol, que existiera la terraza, en definitiva, los jardines suspendidos.”<sup>19</sup> [Fig. 02]. Al retirarse siete metros respecto de la línea municipal, se genera una distancia inusual entre la vía pública y el acceso, especialmente en relación con las construcciones adyacentes, edificios entre medianeras convencionales. “Dado que el costo del terreno no gravitó en forma excesiva sobre el valor final de las viviendas, se decidió plantear un edificio que no abarcara totalmente la superficie edificable del terreno de acuerdo con los códigos vigentes.”<sup>20</sup> Esta operación implica una reducción en la superficie vendible para priorizar las condiciones de espacialidad y habitabilidad de las unidades y evidencia una estrategia proyectual distinta al modelo habitual de vivienda colectiva comercial que buscaba maximizar la superficie construida aumentando la cantidad de unidades por piso. Además, también se destacan la poco frecuente configuración interior de la planta, los recortes de los patios aire y luz y las curiosas ventanas triangulares, completamente inusuales para la época.

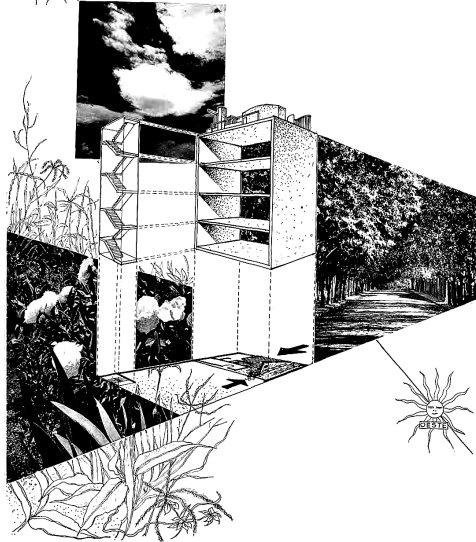


Fig. 03.  
Fotomontaje. Extraída  
de la Revista Tecne n°1.  
Agosto de 1942.

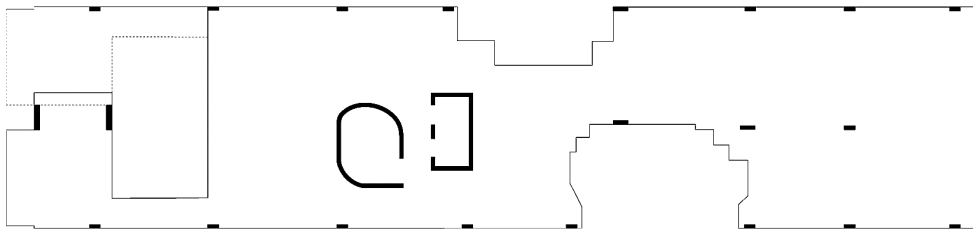


Fig. 04.  
Planta. Elaboración  
propia. Buenos Aires,  
2025.

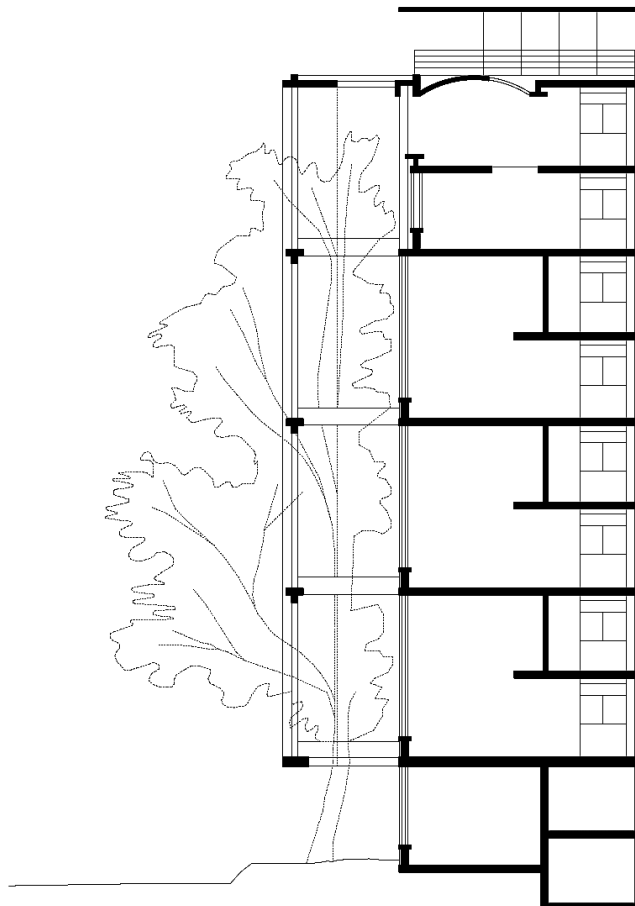


Fig. 05.  
Sección de Los  
Eucaliptos. Elaboración  
propia. Buenos Aires,  
2024.

16. Elena Acquarone, «Conversación con Elena Acquarone», 2 de mayo de 2025, Videollamada.

17. Se habían conocido trabajando en SEPRA.

18. Carolina Quiroga, «Elena Acquarone», *Anales del Instituto de Arte Americano e Investigaciones Estéticas. Mario J. Buschiazzo*, n.º 49 (2019): 141-57.

19. Elena Acquarone, «Conversación con Elena Acquarone», 2 de mayo de 2025.

20. «Edificios en propiedad horizontal», *Summa*, n.º 131 (diciembre de 1978).

21. Se implementan en el Código de Edificación de 1944, acompañados por una regulación específica sobre sus dimensiones mínimas que en general se ubicaron en el centro de la planta porque el fondo ya estaba condicionado por el retiro obligatorio para generar el centro libre de manzana. La reglamentación anterior exigía destinar un porcentaje del terreno a patios o superficies no edificadas que podía distribuirse libremente según las necesidades del proyecto.

22. Gonzalo Fuzs, «Austral 1938-1944. Lo propio y lo colectivo» (Tesis Doctoral, Universitat Politècnica de Catalunya, 2012), 258.

23. Fuzs, «Austral 1938-1944. Lo propio y lo colectivo», 220.

24. Fuzs, «Austral 1938-1944. Lo propio y lo colectivo», 222.

25. Fuzs, «Austral 1938-1944. Lo propio y lo colectivo», 220.

Estas estrategias generan una espacialidad intermedia entre interior y exterior y permiten inscribir al edificio dentro de una genealogía moderna que remite a la reelaboración local de las ideas de Le Corbusier a través de distintas experiencias de vivienda colectiva desarrolladas en Buenos Aires, especialmente por los miembros del Grupo Austral. La célula del *Immeuble-Villa*, propuesta por Le Corbusier como la tipología ideal para habitar la ciudad, se transmuta al escenario porteño a través de los ensayos del Grupo Austral y las propuestas de ‘unidades eficaces de habitación’ delineadas en el Plan Director. En ese periodo el desafío radicaba en cómo concretar esos principios dentro de un contexto fuertemente condicionado por un reglamento de edificación obsoleto, basado en la existencia de ‘patios de aire y luz’<sup>21</sup>, la calle-corredor y un tejido urbano consolidado en damero<sup>22</sup>.

## La modernidad austral

La proporción de las terrazas del edificio en la calle Rodríguez Peña es muy similar a la del proyecto original de Le Corbusier, por lo que podría suponerse que este constituye su principal referencia. Sin embargo, los análisis de ciertas operaciones proyectuales compartidas por los ejemplos como los Ateliers para artistas, los departamentos transformables de la calle O’Higgins, los Eucaliptos y las células de vivienda del proyecto del Bajo Belgrano, permiten reconocer vínculos más complejos, que transforman aquella influencia inicial y establecen relaciones específicas entre las obras definiendo una genealogía de operaciones proyectuales.

## La fachada y la extrañeza

El edificio Ateliers para artistas de 1938 constituye una obra muy particular desarrollada en el cruce de las calles Paraguay y Suipacha. Sus autores son Bonet, Vera Barros y López Chas, y materializa varios de los postulados recogidos en el Manifiesto Austral. Ubicado en una esquina, el artefacto se construye en gran parte gracias al ingenio de sus arquitectos que, en vez de definirlo programáticamente como una casa de renta, lo llaman *Atelier*, una tipología poco implementada en la ciudad hasta el momento. Esto les permite generar doce unidades, entre *ateliers*, comercios y una vivienda para el portero, todas distintas entre sí para combatir “la pérdida de individualidad que la sistematización requería.”<sup>23</sup> Además, la obra cuenta con una fachada vidriada lo que permitió una nueva relación entre el interior y exterior. “La fachada en Austral es un gran dispositivo. Un complejo mecanismo múltiple destinado para incidir dualmente en el habitante, regulando la climatización interior, la percepción exterior que del objeto arquitectónico tiene el peatón y las relaciones que el habitante establece con la ciudad.”<sup>24</sup> Esto indicaría que la mayor similitud entre los Ateliers y el edificio de Testa, Acquarone y Lacarra, reside en la consideración de la fachada como un dispositivo capaz de alterar la percepción del entorno. Ambos casos se contraponen al modelo de vivienda dominante, la casa de renta en el primero, y el edificio entre medianeras regido por el régimen de propiedad horizontal en el segundo. En ambos las unidades debían ser lo suficientemente genéricas como para minimizar rasgos distintivos que pudieran limitar su apropiación, con el fin de maximizar su capacidad de adaptación a distintos perfiles de usuarios y consolidarse, así como una inversión atractiva. En los *ateliers* “las soluciones adoptadas no respondieron exclusivamente a una lógica económica, sino que aspiraron a concebir nuevas particiones espaciales capaces de generar sensaciones distintas, entendiendo el diseño como una herramienta para incidir en la percepción espacial de los diferentes ‘protagonistas’ de la casa.”<sup>25</sup> Esta idea se repite en Recoleta donde prevalece sobre todo la intención de habitar en conexión con el exterior.

## Flexibilidad

Los departamentos transformables de 1941, diseñados por Kurchan y Ferrari Hardoy, ambos miembros fundadores del Grupo Austral, comparten varias similitudes con el

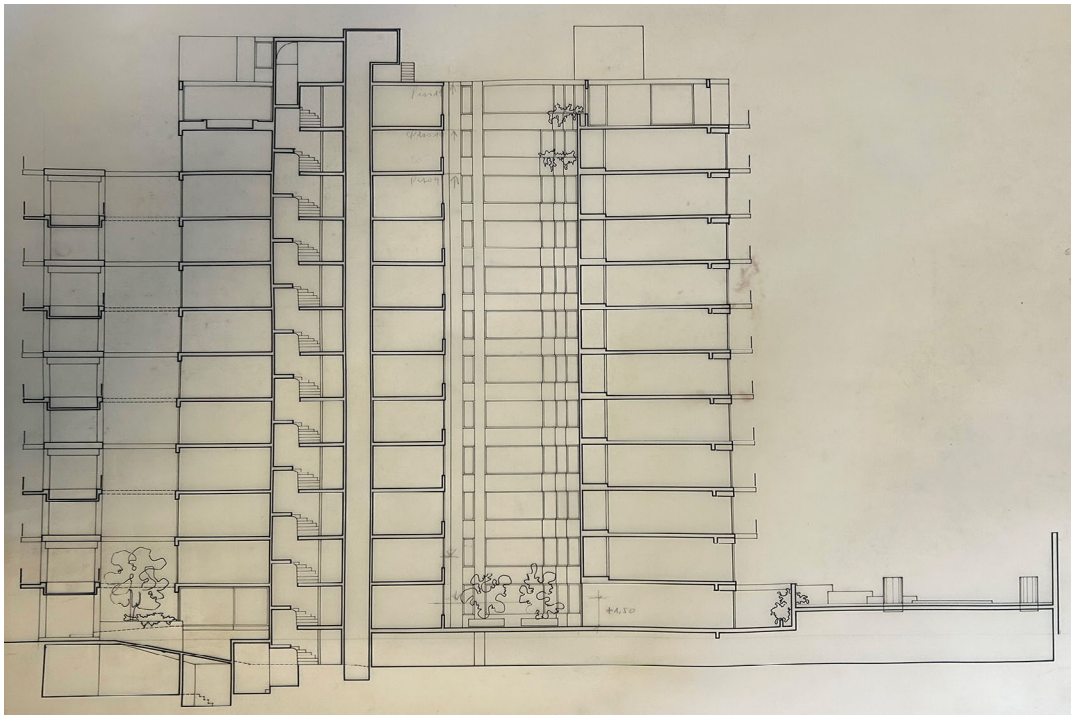


Fig. 06.  
Sección del proyecto original. © Fundación Clorindo Testa. Buenos Aires, 1975.



Fig. 07.  
Sección del proyecto para el Bajo Belgrano. Elaboración propia. Buenos Aires, 2025.

26. Jorge Ferrari Hardoy y Juan Kurchan, «Departamentos transformables en Belgrano», *Tecne*, n.º 1 (agosto de 1942): 32.
27. Fuzs, «O'Higgins 2319: departamentos transformables en Belgrano (1940-1941)», 80.
28. Jorge Ferrari Hardoy y Juan Kurchan, «Departamentos transformables en Belgrano», *Tecne*, n.º 1 (agosto de 1942): 32.
29. Ferrari Hardoy y Kurchan, «Departamentos transformables en Belgrano», agosto de 1942.
30. Fuzs, «Austral 1938-1944. Lo propio y lo colectivo», 242.
31. «Edificio para viviendas, Rodríguez Peña 2043, Buenos Aires», *Summa*, n.º 170 (enero de 1982): 38.
32. Elena Acquarone, «Conversación con Elena Acquarone», 2 de mayo de 2025.
33. Elena Acquarone, «Conversación con Elena Acquarone», 2 de mayo de 2025.
34. Las alturas debían ser como mínimo de 3m por normativa.
35. Jorge Ferrari Hardoy y Juan Kurchan, «Casa de Renta en Belgrano», *Nuestra Arquitectura*, n.º 301 (agosto de 1954): 244.
36. El proyecto surge como una Casa de renta para la familia Ferrari Hardoy. Aún no estaba instaurado el régimen de Propiedad Horizontal, es decir que la familia era la propietaria de todo el inmueble cuyas unidades estarían destinadas para alquiler.
37. Podía ser considerado inútil según la definición de Paul Nelson.
38. Jorge Francisco Liernur, «Departamentos en Virrey del Pino: el equilibrio inestable», *Block*, n.º 2 (mayo de 1998): 59.

edificio de Testa, Acquarone y Lacarra. Uno de los principales es la división del edificio en dos bloques [Fig. 03]. En el caso del inmueble de Belgrano, esta división se plantea para lograr una fachada posterior completamente abierta sin sacrificar la iluminación de ningún local. Para ello, “separan la escalera del núcleo central, conectándola mediante pasarelas que, debido a su orientación, no proyectan sombra sobre la fachada y funcionan en cada piso como pequeños patios de servicio, llenos de aire y sol matutino.”<sup>26</sup>

La segunda cualidad compartida es la flexibilidad de la planta, al buscar que las unidades sean transformables para adaptarse a una cantidad variable de habitantes. “El hombre para Austral tiene una condición dual, individual y colectiva. Por eso Austral propone una determinada forma de partición espacial derivada de sus búsquedas de conciliar esta dualidad, abandonando el espacio estático, compartimentado o tabicado y la repetición de unidades iguales.”<sup>27</sup> Por otro lado, la sensación de amplitud en los departamentos de la calle O'Higgins se ve favorecida por la fachada, ampliamente vidriada de piso a techo, que integra el exterior en la vida cotidiana<sup>28</sup>. Sus autores además criticaban el hermetismo de las fachadas de Buenos Aires y aseguraban que “la fachada abierta entrega algo de su vida interior al transeúnte.”<sup>29</sup> Según Fuzs, “la fachada ‘radiador de luz’ que sugiere al exterior la vida interna de la casa constituía un recurso análogo al usado por Bonet, Vera Barros y López Chas”<sup>30</sup> en los Ateliers.

La propuesta es aún más radical en el edificio de Testa, Lacarra y Acquarone, donde la división en dos volúmenes incluye además un vacío central que enfatiza el espacio. Asimismo, la característica transformable de la planta es un objetivo que ellos también persiguen, logrando una flexibilidad total mediante una estructura compuesta por pórticos transversales, tabiques y dos núcleos de circulación [Fig. 04]. Los entrepisos ubicados entre medianeras se resuelven como placas apoyadas en su perímetro y en los dos núcleos portantes de las circulaciones verticales<sup>31</sup>.

Según Acquarone<sup>32</sup>, cada persona puede organizar el espacio interior libremente, asignando las proporciones que desee a cada ambiente. La idea original fue entregar las unidades sin tabiques interiores, permitiendo que cada habitante adaptara el espacio a sus necesidades. Elena explica que la intención era que cada uno pudiera diseñar su propio departamento, ya que la estructura brindaba una libertad total. Incluso comenta: “Podías poner muebles rodantes e ir cambiándolo a medida que se necesitaran distintas cosas.”<sup>33</sup>

## El Retiro y el vacío

El edificio de los Eucaliptos, de 1942 cuenta con nueve pisos y planta baja y se convirtió el primero en Buenos Aires<sup>34</sup> con 2m70 de altura interior<sup>35</sup>. El proyecto<sup>36</sup> se implanta hacia el final del lote, dejando un espacio vacío y sin un programa específico<sup>37</sup>. Para justificar el retiro radical, Ferrari y Kurchan se fundamentan en una idea protoecológica: la conservación de tres eucaliptos. A pesar de la restricción normativa que prohibía la ocupación del corazón de manzana, lograron transgredirla apoyándose en la preservación de estos ejemplares, que crecen integrados dentro de la estructura del edificio. “La operación estética central del edificio, consiste en la inclusión de los árboles dentro de su caja de hormigón armado [Fig. 05]. Al hacer esto, los autores estaban reproduciendo el tipo de oposiciones que era tan frecuente en los surrealistas. Ubicar objetos en un entorno desacostumbrado o imposible era una de las técnicas utilizadas para crear nuevos significados, arrojando sobre esos objetos una nueva luz”<sup>38</sup>. Existen pocos antecedentes que integren un árbol en su estructura, pero cabe destacar el Pabellón de l'Esprit Nouveau de Le Corbusier, de 1925, que constituye una de las pocas versiones construidas de los *Immeuble-Villa*.

El proyecto de Ferrari y Kurchan puede vincularse al inmueble diseñado por Testa, Acquarone y Lacarra a través de la estrategia del retiro del frente respecto de la

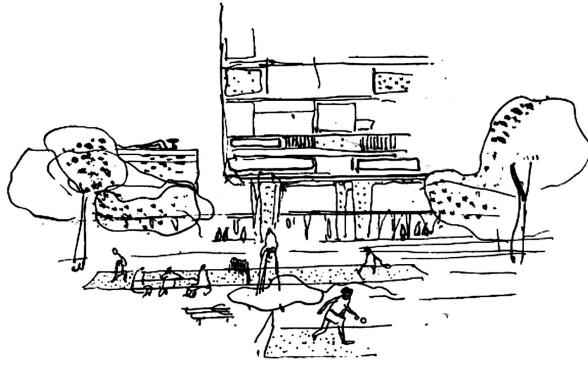


Fig. 08.  
Croquis a mano alzada  
realizado por Clorindo  
Testa. Extraída de la  
Revista de Arquitectura nº  
369. Enero-Febrero 1953.

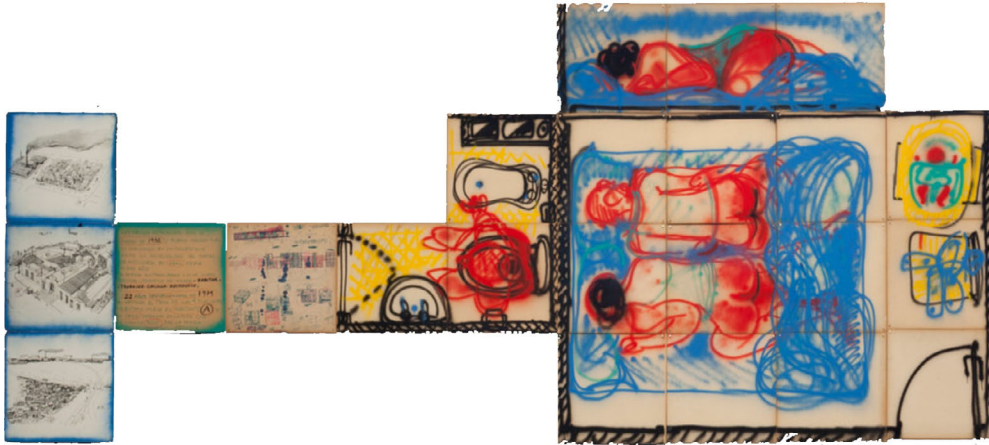


Fig. 09.  
Los paneles de 1952  
junto con los paneles  
de 1974. Clorindo Testa.  
Habitar, Trabajar, Circular,  
Recrearse. Buenos Aires,  
1974.

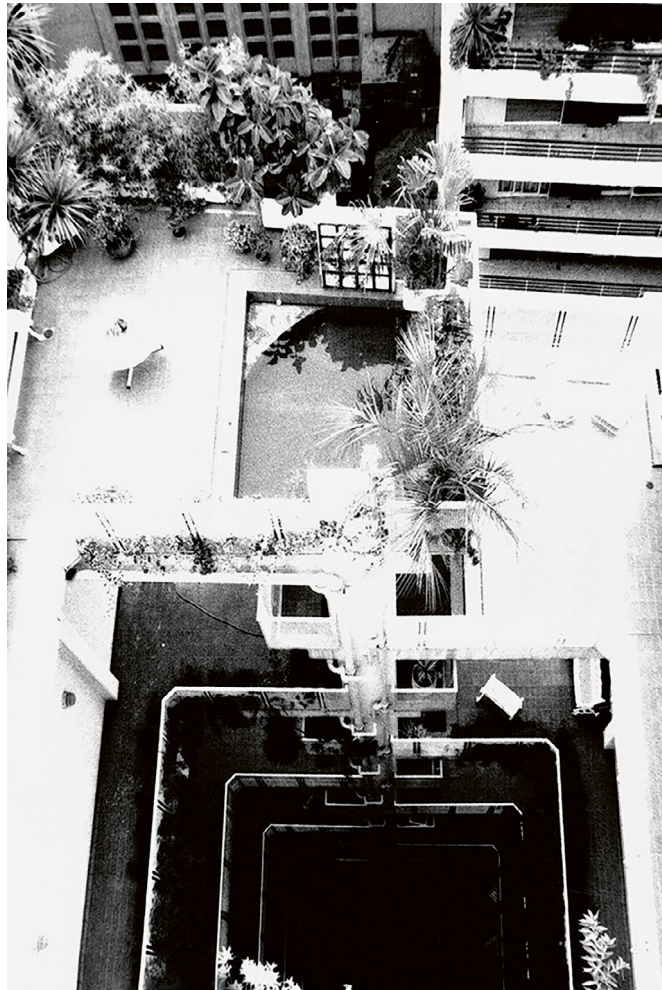


Fig. 10.  
Vacío entre viviendas y  
terrazas intercaladas.  
Autor desconocido.  
© Fundación Clorindo  
Testa. Buenos Aires, fecha  
desconocida.

39. Elena Acquarone, «Conversación con Elena Acquarone», 2 de mayo de 2025.

40. El plan realiza en primer lugar una crítica a la manera de habitar la ciudad que considera obsoleta al contener manzanas 'españolas'.

41. Andrés Tabera Roldan, «La mirada trasatlántica de Antonio Bonet Castellana. CIAM y lirismo constructivo para Buenos Aires en la década de los 50», *Cuaderno de Notas*, n.º 21 (2020): 198.

42. Tabera Roldan, «La mirada trasatlántica de Antonio Bonet Castellana. CIAM y lirismo constructivo para Buenos Aires en la década de los 50», 198.

43. Entre ellas se estudia la célula de vivienda de los Eucaliptos.

44. «Urbanización del Bajo Belgrano», *Revista de Arquitectura* Año XXXVIII, n.º 369 (1953): 53.

45. Tabera Roldan, «La mirada trasatlántica de Antonio Bonet Castellana. CIAM y lirismo constructivo para Buenos Aires en la década de los 50», 206.

46. Rosa María Ravera, *Testa* (Centro Editor de América Latina Buenos Aires, 1981), 4, WorldCat.

47. Ravera, *Testa*, 5.

línea municipal y la creación de un espacio vacío entre la estructura del edificio y la calle. En el edificio de Recoleta, el retiro desde la línea municipal es de siete metros, considerablemente menor que en el caso de los Eucaliptos, pero al tratarse de un edificio entre medianeras, se destaca aún más en relación con las construcciones vecinas. Por otro lado, según Elena Acquarone<sup>39</sup>, la intención también fue que un árbol creciera a través del vacío, aunque finalmente esto no se concretó.

### Manzana vertical

El proyecto no construido para el Bajo Belgrano en 1949 fue desarrollado por la entidad municipal Estudio para el Plan de Buenos Aires<sup>40</sup> (EPBA) dirigida por Ferrari Hardoy y Bonet y conformada por un equipo con miembros del grupo Austral y otros jóvenes arquitectos formados bajo su influencia. Se basó en «21 'Manzanas Verticales' para alojar a 50.000 habitantes y la propuesta, tal como había sugerido Le Corbusier en el Plan de 1937, de devolver la ciudad al olvidado río»<sup>41</sup>. Según Tabera, los argentinos rebautizan el antiguo *immeuble d'habitation* de Le Corbusier como «manzana vertical»<sup>42</sup> pero además analizan distintas células de vivienda existentes<sup>43</sup> para adaptar una al proyecto lo suficientemente eficiente y viable<sup>44</sup>. El resultado es la conformación de tres tipologías de bloques de vivienda, uno escalonado, uno recto y otro horizontal [Fig. 07]. Lo que parece relacionarse al proyecto de la calle Rodríguez Peña, es la búsqueda de terrazas en cada unidad del proyecto recto y escalonado y un protagonismo estructural que requería un desarrollo técnico que finalmente impide el desarrollo de las viviendas del EPBA. «En suma, tanto se obsesionaron desde argentina de contentar, e incluso superar a sus maestros, que olvidaron su propia realidad.»<sup>45</sup>

Al graduarse como arquitecto, Clorindo Testa trabaja como dibujante en la confección de viñetas y croquis a mano alzada [Fig. 08] de las diferentes partes del plan, lo que evidencia su conocimiento profundo sobre el proyecto, y la influencia potencial que la experiencia con los australes puede haber tenido en sus diseños posteriores. Sin embargo, casi veinticinco años después de su participación en el proyecto idealista del Bajo Belgrano, critica las ideas teóricas del urbanismo internacional a través de su obra plástica.

En 1974, Testa expone una serie de paneles en la galería porteña Carmen Waugh. Ahí presenta dibujos realizados ese mismo año junto con otros de 1952 del inicio de su carrera profesional. Los primeros paneles están compuestos por módulos de 70 x 70 cm, pintados con aerosol donde predominan los colores primarios y la representación en planta y elevación [Fig. 09]. En uno de los paneles el arquitecto explica: «Los dibujos reproducidos son de marzo de 1952 y fueron hechos para su publicación en un folleto que editó la Municipalidad del partido de Avellaneda en abril de ese mismo año. Se referían a la trama urbana y a las cuatro funciones urbanísticas del hombre, Habitar, Trabajar, Circular, Recrearse. Veintidós años después, en abril de 1974, al retomar el tema de las cuatro funciones, me entero de que el habitante A y el chico señalado en la foto con un círculo rojo son la misma persona». Cuando Testa menciona al habitante A, se refiere al personaje de un niño que aparece jugando en los paneles de 1952 y que, en la nueva serie, se transforma en el protagonista. El autor imagina qué sucede en la ciudad dos décadas después, y grafica la rutina diaria del personaje en un entorno urbano opresivo. «La obra demuestra que las condiciones agobiantes del trabajo y la vida, el hacinamiento y la despersonalización alcanzan puntas culminantes»<sup>46</sup>, señala María Rosa Ravera. La crudeza con la que Testa representa estas escenas evidencia una crítica directa a las condiciones de habitabilidad en la ciudad de Buenos Aires realizadas justo antes de proyectar su primer edificio comercial de vivienda colectiva.

«Clorindo Testa concibe ambientes como estancias al aire libre y propone la conquista de espacios internos y externos vivenciados, ricos»<sup>47</sup>. Su profunda crítica

de la época contemporánea a causa de la contaminación ambiental y la decadencia ecológica lo lleva a compararla con la Edad Media y las pestes motivando un pensamiento humanista. La práctica creativa de Testa esta siempre en función del hombre, de su existencia.<sup>48</sup> Estas reflexiones coinciden con los comentarios de Elena Acquarone quien asegura que el tipo de habitante que eligiera vivir en el departamento concebido en el edificio de la calle Rodríguez Peña sería aquel que quisiera vivir en un espacio diferente, para mejorar su experiencia viviendo en la ciudad<sup>49</sup>. Con la intención de generar un espacio conectado con el aire y el sol, los arquitectos conciben, a través de las terrazas, una transición espacial en la que los límites entre interior y exterior se desdibujan. Para reforzar esta idea, en cada una se incorpora una pequeña piscina. De dimensiones acotadas y poca profundidad, su uso se limita a mojar los pies o, tal vez, sentarse dentro. Este elemento lúdico y descontextualizado se convierte en un guiño surrealista como los árboles que crecen entre la estructura del edificio de los Eucaliptos. Es un gesto que reivindica el tipo de vivienda que imaginaban.

## Conclusión

El análisis comparado con las obras del Grupo Austral permite reconstruir una genealogía de estrategias proyectuales que vincula los casos mencionados. Las premisas que nacen en la célula habitacional de los *Immeuble-Villa* son reinterpretadas y materializadas según las condiciones locales.

En la obra de Testa, Acquarone y Lacarra, las unidades se traban a través de un vacío comprimido dentro del volumen edificado, donde las restricciones del entorno urbano transforman ese espacio en un elemento activo de articulación. Lejos de ser residual, el vacío estructura las relaciones internas, mediando entre los espacios con una tensión que genera continuidad y separación al mismo tiempo. A diferencia del modelo original, en el que el vacío actúa principalmente como conexión visual, aquí se vuelve un agente esencial en la organización del conjunto: establece jerarquías, vistas y recorridos, redefine los límites y enriquece la experiencia arquitectónica.

En sus obras, los Australes asignan a la fachada un papel fundamental, no solo como límite entre interior y exterior, sino también como conexión activa con la ciudad, por eso muchas veces plantean que sean vidriadas y transparentes. En la obra de la calle Rodríguez Peña, la fachada horadada reconfigura esta relación a través del volumen de terrazas y el vacío que lo separa del bloque de viviendas, utilizando el extrañamiento como recurso para alterar la percepción del entorno urbano. Asimismo, la búsqueda de lo propio en lo colectivo lleva a que las propuestas del Grupo Austral promuevan unidades transformables y diversas, en oposición a la estandarización impuesta por el mercado. En el edificio de Recoleta, esta flexibilidad se logra mediante una estructura que permite total libertad de usos, expresada también en la fachada.

La principal diferencia entre los proyectos de los australes y el de Testa, Acquarone y Lacarra reside en la escasez de medios con la que estos últimos logran producir el efecto de extrañamiento. No es necesaria una fachada completamente vidriada para evidenciar la conexión entre interior y exterior; la radicalidad del retiro respecto de la línea municipal genera un espacio vacío que se vuelve protagonista: articula las relaciones entre las terrazas, se abre a la ciudad y difumina los límites. Esta estética de la escasez forma parte de un lenguaje proyectual propio, sustentado en una notable habilidad plástica para el manejo del hormigón armado.

En este sentido, el edificio de Rodríguez Peña puede leerse como una respuesta condensada a aspiraciones que habían quedado interrumpidas en proyectos anteriores, como los bloques de vivienda para el Bajo Belgrano, cuyo desarrollo fue obstaculizado, entre otras razones, por limitaciones técnicas. Lejos de renunciar a

aquellas ideas, los arquitectos las reformulan en otra escala, apropiándose de un lote típico entre medianeras para materializar una visión radical de la vivienda colectiva. La incorporación de estrategias como la fachada como agente de conexión con la ciudad y las plantas transformables, heredadas del modelo lecorbuseriano pero adaptadas con inteligencia a las condiciones locales, permite repensar el vínculo entre el espacio doméstico y el urbano, y dota al proyecto de una transgresión poco común en el contexto normativo de la ciudad.

#### BIBLIOGRAFÍA:

- Ferrari Hardoy, Jorge, y Juan Kurchan. «Casa de Renta en Belgrano». *Nuestra Arquitectura*, n.º 301 (agosto de 1954): 243-47.
- Ferrari Hardoy, Jorge, y Juan Kurchan. «Departamentos transformables en Belgrano». *Tecné*, n.º 1 (agosto de 1942): 31-39.
- Ferrari Hardoy, Jorge, y Juan Kurchan. «Departamentos transformables en Belgrano». *Tecne*, n.º 1 (agosto de 1942): 31-39.
- Fuzs, Gonzalo. «Austral 1938-1944. Lo propio y lo colectivo». Tesis Doctoral, Universitat Politècnica de Catalunya, 2012.
- Fuzs, Gonzalo. «O'Higgins 2319: departamentos transformables en Belgrano (1940-1941)». *Dearq*, n.º 14 (julio de 2014): 76-91.
- Garrido López, Fermin, y Mara Sánchez Llorens. *Nada por dentro, azul por fuera. Topografía activa del Pabellón de Argentina en el Recinto Ferial de la Casa de Campo*. s. f. <https://congresopione.rosarquitectos.com/comunicacion/6703d33becc26748c6bc7446>.
- Le Corbusier. *Precisiones respecto a un estado actual de la arquitectura y del urbanismo*. 2a ed. Colección Poseidón. Poseidón, 1978.
- Liernur, Jorge Francisco. «Departamentos en Virrey del Pino: el equilibrio inestable». *Block*, n.º 2 (mayo de 1998): 54-61.
- Liernur, Jorge Francisco, y Fernando Aliata. *Diccionario de arquitectura en la Argentina: estilos, obras, biografías, instituciones, ciudades*. U-Z. Arquitectura. AGEA Buenos Aires, 2004.
- Molina y Vedia, Juan. *Mi Buenos Aires herido: planes de desarrollo territorial y urbano (1535-2000)*. 1ª ed. Del arco iris. Ensayos de historia urbana. Colihue, 2000.
- Quiroga, Carolina. «Elena Acquarone». *Anales del Instituto de Arte Americano e Investigaciones Estéticas. Mario J. Buschiazzo*, n.º 49 (2019): 141-57.
- Ravera, Rosa María. *Testa*. Centro Editor de América Latina Buenos Aires, 1981. WorldCat.
- Revista de Arquitectura*. «Urbanización del Bajo Belgrano». 1953, Año XXXVIII, n.º 369: 17-74.
- Summa*. «Edificio para viviendas, Rodríguez Peña 2043, Buenos Aires». enero de 1982, n.º 170. *Summa*. «Edificios en propiedad horizontal». diciembre de 1978, n.º 131.
- Tabera Roldan, Andrés. «La mirada trasatlántica de Antonio Bonet Castellana. CIAM y lirismo constructivo para Buenos Aires en la década de los 50». *Cuaderno de Notas*, n.º 21 (2020): 194-213.

Sol Caride Ferreyra es arquitecta por la Universidad de Buenos Aires y máster en Proyectos Arquitectónicos Avanzados por la ETSAM, donde actualmente desarrolla su tesis doctoral en el Departamento de Proyectos Arquitectónicos. Su investigación aborda la genealogía de estrategias proyectuales en la vivienda colectiva de Buenos Aires, explorando los vínculos entre proyecto, representación e imaginarios urbanos. Indaga especialmente en las nociones de transculturación y estética de la escasez como condiciones productivas del pensamiento arquitectónico porteño.