

LA VIVIENDA ECONOMICA (1)

ALGUNAS CONSIDERACIONES

POR EL

Ing. José Benjamín Barros

El estudio de la vivienda económica ha sido preocupación antigua, pero avivado en los últimos años como una consecuencia del crecimiento vertiginoso de la población en las grandes ciudades de tipo industrial, característica determinada, como todo el mundo lo sabe, por el maquinismo, el fenómeno quizá de mayor influencia en la civilización actual.

Con ser un problema permanente y mundial, algunas ciudades han destacado su preocupación por resolverlo con el máximo interés y siempre —esto es general— como un problema de asistencia social.

Berlín, Frankfurt, Hamburgo, han construido barrios de viviendas modestas, con sus parques, jardines y vías de locomoción en gran escala. Francia, especialmente, en las zonas devastadas por la última guerra, ha construido una serie de viviendas para obreros. Los barrios de Lille y Vincennes con sus pequeñas casas y jardines dan la impresión agradable y útil de la solución en favor del hogar propio. Inglaterra, Italia, Suiza, tienen inmensos ejemplos en favor de la casa para los desamparados; pero especialmente es Viena, que sin contar su municipalidad con

(1) 5º. número del Seminario en preparación. Estudio realizado con la colaboración de los alumnos Rodolfo Avila Guevara, Ignacio Carranza Ferran, Domingo Suaya, Luis Bosch, Rogelio Alvarez, Luis Avila, Jorge Servetti Reeves, Raúl A. Bottaro y J. Benjamín Barros (hijo).

de la celeridad con que se construye veamos los datos relacionados con un inmueble, que no es precisamente modelo económico de tipo individual, pero que sirve para precisar de una manera clara hasta qué límite se propulsa la edificación vinculada al tiempo de su ejecución. En la construcción de 12 pisos y 2 plantas de sótanos en Boston con una superficie de 635 m² por piso, la construcción ha sido iniciada el 1° de abril de 1922 y terminada en noviembre del mismo año. 350 hombres pertenecientes a diversos gremios de artesanía han trabajado casi constantemente. Se ha llegado a montar la estructura metálica de 4 pisos en 2 semanas. Los entrepisos de cemento armado han sido construídos por un equipo de 130 obreros, 65 carpinteros y 65 obreros ayudantes han trabajado en la construcción del encofrado y 40 obreros en la confección del hormigón y tareas complementarias. Este equipo ha llegado a terminar normalmente dos entrepisos por semana.

En los últimos tiempos y antes de la revolución, el Ayuntamiento de Madrid ha demostrado una preocupación decidida por el alojamiento de bajo coste y una prueba de ello es la obra realizada en gran escala para el grupo denominado "Salud y Ahorro", situado entre los barrios de Usera y Marqués de Comillas, cuyas características más salientes se destacan a continuación: 37 bloques de edificios, en su mayoría de tres plantas cada uno. Cada planta con 10 viviendas. Situación aislada, con buenas calles para la fácil circulación y amplios parques de recreo. El tipo de vivienda se compone de 3 habitaciones, cocina y baño. Los alquileres mensuales son de 21 a 26 pesetas. El coste total de la colonia municipal "Salud y Ahorro" alcanza a 5.200.000 pesetas. Posteriormente, en 1933, se inició la construcción de otra obra de importancia, obra del inspector jefe de servicios municipales D. José Corite, correspondiente a la realización de la colonia de casas baratas, destinada a albergar 2600 familias. Es de lamentar que en los pliegos de especificaciones preparados para la adjudicación de las obras se dejara a criterio de los empresarios la formulación de los proyectos para vivienda, asunto de capital importancia y que debe estudiarse con máxima prolijidad, no ofreciendo las bases generales que encuadran su estudio los suficientes y precisos elementos pa-

ra una decisión cabal. La Colonia de Valdeñuñez tiene 24 calles y 5 plazas y el ancho de las calles oscila entre 18 y 30 metros, distribuidos en la forma siguiente: 10 m. de zona verde, 3 m. de acera y 6 m. de calzada. Disponen así mismo sus ocupantes de mercado, escuela, parque, piscina, baños, lavadero y parque infantil. La altura por piso es de 3 m. El alquiler mensual de estas viviendas es de 40 pesetas. El coste de las obras se eleva a 25 millones de pesetas y su terminación estaba decidida para diciembre de 1936. Naturalmente los acontecimientos últimos producidos en España, han modificado estas previsiones.

Vivienda colectiva de tipo económico. — Destacamos algunas observaciones relacionadas con esta clase de construcciones que tienen vinculación con el presente trabajo. En Nueva York los inmuebles tipo departamentos que se construyen actualmente tienen en general de 10 a 12 pisos y se realizan mediante esqueletos metálicos. En los alrededores de Nueva York se destaca especialmente el tipo de casas de departamentos jardines denominados "Garden appartaments". Una ley de 1901 ha prohibido en N. York la construcción de estas obras en un espacio mayor que el 70 % de la superficie de estos bloques rectangulares, destinada a evitar la construcción de habitaciones insalubres en las cuales por influencia de los reducidos espacios destinados a aire y sol se habrían manifestado en épocas anteriores. Y algunos arquitectos se han dado cuenta que esta ley con esa determinación de espacios libres es insuficiente y que no pueden construirse inmuebles verdaderamente higiénicos abarcando con una superficie cubierta la cifra del 70 % mencionada. Han tratado de reaccionar contra las tendencias de esos especuladores del máximo aprovechamiento y así por su gestión y estudio en particular de M. Andrew G. Thomas han conseguido inculcar en el público la conveniencia de no cubrir una superficie mayor de 50 % de la superficie total del terreno disponible si es que realmente, se pretende conseguir viviendas de tipo económico pero a la vez higiénicas y agradables.

M. Thomas llega en sus proyectos, a pesar de la reducción propugnada, a hacer factible en cuanto a su precio moderado, la casa de departamentos y para eso estudia con gran cuidado los pla-

nos de distribución, consiguiendo eliminar los espacios que él denomina inútiles y que constituyen un desperdicio de la construcción. Estos inmuebles no están adosados el uno al otro y constituyen bloques separados entre sí con grandes espacios destinados a jardines interiores, donde el aire y la luz caben abundantemente y donde los niños encuentran un lugar de esparcimiento, sin los peligros inherentes a la calle. Las Compañías que más se han destacado en las construcciones de estos edificios son: "La City and Suburban Home Company" y la "Queens Board Corporation". Los departamentos de estos inmuebles destinados a gentes de pocos recursos son, en su mayoría, vendidos de acuerdo al siguiente plan financiero: una sociedad especial se constituye para cada inmueble, sociedad que posee el inmueble y el terreno sobre el cual se ha construido. Una hipoteca equivalente al 40 % del valor del inmueble es tomada por una sociedad de seguros y la diferencia entre el precio de venta del inmueble a la sociedad y el valor de hipoteca se divide por el número total de piezas, de suerte que cada comprador suscribe un aporte proporcional al número de piezas que ocupa. Los compradores accionistas de la sociedad pagan un valor mensual equivalente a las acciones que poseen más un sobreprecio pequeño correspondiente al valor de buena conservación de la propiedad.

Alrededor de Filadelfia donde el terreno cuesta menos precio que en N. York, se ha construido un gran número de inmuebles del tipo departamentos, pero en pequeños bloques de dos pisos, agrupando sólo 4 o 5 familias. Hay que hacer notar que en todas estas construcciones, incluso las de tipo obrero y para empleados de poco sueldo se ha tratado de realizar las obras con el confort que exige la vida moderna, vale decir agua caliente en abundancia, calefacción, refrigeración, etc.

Alojamientos obreros. — Durante la guerra el gobierno de E. Unidos ha facilitado e impulsado en ciertas zonas industriales la construcción de un gran número de viviendas obreras. Conviene destacar la siguiente observación: en las inmediaciones de Nueva York una sociedad de Seguros la Metropolitan Life Insurance Co, ha utilizado la construcción de casas de tipo económico por un

valor de 100.000.000 de dólares y esto es una consecuencia feliz de la ley que determina invertir el capital de estas compañías hasta en un 10 % de su valor en inmuebles.

El tipo de casa ha sido cuidadosamente estudiado por dos famosos arquitectos, uno de ellos el mismo M. Andrew G. Thomas citado, quien ha aplicado el mismo principio de la relación de aire y luz con la superficie cubierta, reduciendo la anchura de los pasajes laterales que separan los inmuebles con destino a airear las habitaciones a la vez que romper la monotonía de las construcciones prolongadas. En este tipo de construcción se ha reducido a un mínimo razonable las dimensiones de las piezas, se ha estudiado un plan de distribución racionalizado y la altura de las piezas se ha conformado a estudios de ventilación, iluminación, formación de corrientes de aire, aspectos científicos que se vinculan a lo que se denomina actualmente *katatermometría*.

Hay ciertas disposiciones curiosas, por ejemplo, para ciertos departamentos se ha querido evitar que los obreros coman en la sala común o living-room y a tal fin se ha previsto al lado de la cocina un pequeño espacio con mesa plegadiza, denominado pullman donde la familia puede reunirse a tal fin. No hay pasillos. Las dimensiones del baño son reducidas y el estudio de ubicación de cada artefacto hecho con precisión. No existe despensa, que es sustituida por un mueble embutido y la comunicación entre la cocina y el living-room, prescindiendo de la puerta correspondiente, se hace para comodidad de la dueña de casa en cuanto al curso de los utensilios, mediante un mueble embutido en la pared, con puerta corrediza, permitiendo el acceso a una y otra pieza.

Antecedentes argentinos. — La Compañía de Construcciones Modernas, concesionaria de la Municipalidad de Buenos Aires, ha realizado obras por varios millones de pesos, adoptando tipos standars de distribución para modelos individuales, con variaciones en la fachada y destinadas a ser vendidas a empleados y obreros de escasos recursos. Exclusión hecha del valor del terreno, el coste de cada una alcanza a la cifra de \$ 12.500 m/n. dato por demás significativo para demostrar la ineficacia de su planeamiento en cuanto al concepto económico, detalle tan importante para resolver este

problema. Debe agregarse a esto que el coste del metro cuadrado de edificación alcanza a \$ 120, lo que representa un valor exagerado si se considera el modelo de tipo económico de estas obras.

Por otra parte y de un punto de vista estrictamente técnico estos modelos dejan mucho que desear en lo que respecta a su distribución, especialmente en lo que se refiere al aprovechamiento de los espacios habitables en relación con la superficie cubierta. Una consecuencia del alto coste de la edificación es la imposibilidad de obtener su compra con una modicidad de precio mensual, base substancial de la que no puede prescindirse en la resolución de este problema.

La Comisión Nacional de Casas Baratas, creada por ley 9677, ha demostrado gran celo y preocupación por resolver el problema de la vivienda económica y son laudables sus propósitos y el empeño puesto en obra social de tanta importancia; pero el examen de los modelos ejecutados y su financiación con cuotas mensuales desde \$ 83 a \$ 133 revela la falta de un plan bien madurado y la imposibilidad de que resulte beneficiosa la obra desarrollada. Un análisis de precio de las diversas estructuras que corresponden a sus modelos demostraría fácilmente el precio elevado de su ejecución como en el caso anterior y lo inútil que es pretender resolver problemas de esta naturaleza fundados en una ley sabiamente inspirada pero donde su aplicación no llena los propósitos en que se fundara, por el desconocimiento técnico del problema y falta de racionalización de los métodos puestos en práctica. No basta que una casa sea pequeña para que pueda definirse como económica y en esa misma casa de poca superficie cubierta puede haber como en una gran casa un magnífico desperdicio.

En otro aspecto de la vivienda individual, la cooperativa "El Hogar Obrero" ha construido viviendas colectivas en bloques, de varios pisos, con departamentos de cuatro piezas, tres y dos, con el propósito de contribuir a la solución del problema de la vivienda obrera. Los modelos situados en calle Alvarez Thomas 1320, Bolívar 1894 y Cangallo 2070 representan una expresión interesante de lo que puede hacerse en ese sentido, mediante el cooperativismo, en defensa de los grandes intereses que afectan el bie-

nestar social. Esta misma institución, cuyo capital se ha integrado por ahorros de gente modesta, ha concedido préstamos para edificar casas individuales de coste relativamente bajo, por valor de más de un millón de pesos y el total invertido en construcciones hasta la fecha sobrepasa el límite de los \$ 2.600.000.

Algunos modelos propugnados que se conocen en la publicación "La vivienda ideal" revela un sentido y comprensión del problema que no es fácil encontrar corrientemente entre los técnicos que han demostrado dedicación a este problema. Ya se advierte la relación entre los espacios y su destino, un conocimiento de la vida de la gente que albergará la casa, un significado sobre la orientación en las plantas, que es probablemente el primer paso firmado en la resolución de la casa económica. Pero tampoco puede decirse, ni mucho menos, que sus modelos hayan tenido un estudio detenido en las funciones de los elementos que lo constituyen, ni tampoco en lo meramente económico es posible aceptar los precios determinados para sus diversos proyectos. Hay todavía mucho camino a recorrer en el estudio de este problema que tiene tanta significación en la economía social.

Sin lugar a dudas el único aporte realmente valioso producido en el país, análisis serio y meditado y que ha revelado por otra parte en su autor un estudio merítísimo del problema de la vivienda, es el del Arq. Bladimiro Acosta en su obra "Vivienda y Ciudad" de la que entresacamos algunos datos de interés para el planteamiento previo del problema, datos vinculados especialmente a la ciudad de Buenos Aires, pero que tienen relación con los de esta ciudad de Córdoba en el mismo aspecto de la vivienda económica.

Por otra parte las estadísticas procuradas en esta ciudad han sido tan deficientes que no tendría valor alguno considerarlas como cifras de suficiente mérito para fundar sobre ellas, como sobre un hecho comprobado ningún razonamiento.

"Población obrera de Buenos Aires período 1926-30: 459626 o sea 219 % término medio para el quinquenio sobre el total de 2.095.219 habitantes. Promedios de entradas y gastos de la familia obrera. (Departamento Nacional del Trabajo. — 1931).

Años	Entradas	Gastos	Diferencia
1926	\$ 1.995.0	\$ 1.923	72
1928	„ 2.043,63	„ 2.035,87	7,76
1929	„ 2.119,61	„ 2.168,80	10,81
1930	„ 1.977.04	„ 1.973,93	3,11
1931	„ 1.687,30	„ 1.739,13	51,83

Porcentaje relativo de gastos:

Años	Alimentación	Alquiler	Otros gastos	Total
1926	48 %	22 %	30 %	100
1928	51,5 %	22,5 %	26 %	100
1929	51 %	20 %	29 %	100
1930	51 %	24 %	25 %	100

Distribución de los gastos mensuales 1931

Alimentación	\$ 79,86	o sea	55 %
Alquiler	„ 38,55	„ „	27 %
Vestidos	„ 10,29	„ „	7 %
Otros gastos	„ 16,23	„ „	11 %

Total . . . \$ 144,93

900 familias obreras observadas en 1931, sumaban reunidas, 3676 personas (4,1 persona por familia) y ocupaban 960 piezas, viviendo término medio, 3,8 personas por habitación.

Claro está que 3676 personas sobre casi medio millón de población proletaria no representa todavía una base estadística exacta. Si se considera la desocupación, la disminución de los salarios, el encarecimiento de los alimentos, etc., la realidad resultaría mucho más grave que lo que muestran estos datos.

Si se compara el monto de los alquileres, que según los datos del Departamento Nacional del Trabajo era como promedio en 1931:

Por una pieza de material con luz	\$ 34,85
Por dos piezas „ „ „ „	„ 65,28

Por tres piezas de material con luz	”	85,00
Por una pieza de madera	”	27,25

con la suma que una familia obrera puede dedicar al alquiler, es fácilmente explicable el hecho de que en una pieza de 4 x 4 m. convivan a veces hasta diez o más personas de ambos sexos y las más diversas edades pertenecientes a tres generaciones de familia.

Estos datos observados en B. Aires, en realidad no pueden generalizarse a provincias porque la observación de los hechos en muchos casos demuestra que la vivienda es más cara en los sitios de gran densidad de población y que lo mismo ocurre con las cifras correspondientes a la alimentación. Por otra parte y comparando lo que ocurre en Córdoba, sitio de nuestra atención, con lo que ocurre en Buenos Aires, puede decirse que la construcción en esta ciudad y sus alrededores resulta más barata porque no sólo los jornales son más reducidos, sino también que los materiales predominantes en esta clase de edificación tienen un menor valor. Un ejemplo de ello es el coste de la cal, el cemento, los ladrillos y la arena. Reuniendo algunos datos que no tienen un fundamento estadístico serio, pero que se aceptan con bastante aproximación se puede formular, para la ciudad de Córdoba la siguiente planilla de precios correspondiente a los alquileres que se ha pagado en el año 1936.

Por una pieza de material con luz	\$	13,00
Por dos piezas	”	32,00
Por una casita de tres piezas con luz	”	45,00

CONVIENE LA CASA INDIVIDUAL O LA COLECTIVA.

Llama la atención la pertinacia con que se discute si es mejor uno u otro tipo para resolver el problema de la vivienda. Con relación a este aspecto de la cuestión nos encontramos con que actualmente se discute cual es la mejor solución, dándole la significación de una pre-resolución para encarar el problema en uno u otro sentido.

En realidad, toda discusión abierta en forma absoluta para diferenciar su conveniencia no aportaría ninguna solución, porque

con ser uno mismo el problema, su aplicación en uno u otro caso es del todo diferente. Podemos anotar ventajas e inconvenientes para la casa colectiva y otras ventajas y otros inconvenientes para la vivienda individual.

VENTAJAS DE LA CASA COLECTIVA.

1. — Reducción de precio correspondiente a instalación de obras sanitarias, en pequeña escala.
2. — Reducción de los servicios de calefacción y agua caliente.
3. — Posibilidad de acercar los albergues a los sitios fabriles y por consiguiente disminución de la distancia a recorrer entre el sitio en que se vive y el sitio en que se trabaja.
4. — Alguna disminución en el coste de la habitación tomando en cuenta la distribución proporcional del precio del terreno y la disminución de coste proveniente de cimientos y otros detalles arquitecturales, impuestos en la casa individual para mantener cierto volumen y apariencia.

INCONVENIENTES DE LA CASA COLECTIVA.

1. — Falta de legislación adecuada en nuestro país para la transmisión del dominio en los casos de construcción de departamentos.
2. — La convivencia obligada con gentes que tienen maneras de vivir distintas o que incurren en desaseo y provocan ruidos que causan molestias entre los vecinos.
3. — Falta de independencia para casos de enfermedades infecto-contagiosas.

VENTAJAS DE LA CASA INDIVIDUAL.

1. — Posibilidad de obtener mejor iluminación y asoleamiento
2. — Posibilidad de ventilar las habitaciones con mayor facilidad.
3. — Acceso directo y cómodo a los espacios verdes, que constitu-

ye no sólo el decoro de la casa sino también facilita el descanso y entretenimiento de la familia.

4. — El halago de cuidar y decorar la propiedad, de acuerdo a los gustos personales de quien la habite .

5. — Facilidad para la dueña de casa en lo que concierne a la compra de mercaderías en la puerta de calle, sin los inconvenientes de tener que hacer un largo recorrido, como ocurre en los casos en que es necesario bajar y subir por ascensores.

6. — Fácil vigilancia en el cuidado de los niños.

INCONVENIENTES DE LA CASA INDIVIDUAL.

Fuera del hecho observado de que su coste pueda ser mayor que en el caso de la vivienda del tipo colectivo no encontramos ninguna que merezca anotarse.

La casa del tipo individual adquiere dentro del campo biológico un sentido de mayor significación, porque albergarse no es solamente resguardarse de las inclemencias del tiempo y disponer de una casa material en condiciones relativamente confortables para pasar las horas del día, dentro de un sentido materialista de la función de vivir. Es también una función biológica, que no la destruyen las leyes o las convenciones inherentes a la constitución y prolongación de la familia. Cada casa constituye también un fenómeno social vinculado a la formación del hogar.

Hay además un sentido espiritual en la conservación y cuidado de la casa, en la reunión de la familia en un sitio que tiene proyecciones sobre la naturaleza y en una facilidad de acercarse a lo exterior que no puede darlo la casa colectiva, bloques de casilleros destinados también a preservarnos de los agentes exteriores, pero que quita individualidad y personalidad a la familia. Concebida la constitución del Estado sin el fundamento social de la familia, que es su célula, la casa colectiva tiene entonces su explicación y razón de ser; pero dentro de la actual organización de la sociedad no es posible adoptarla por el solo hecho de presentar algunas características de orden económico que sitúan la so-

lución de este problema con alguna ventaja, excluyendo en la formulación del precio comparativo una realidad, un hecho social que entra con grandes raíces en la concepción del problema.

Por otra parte podemos adelantar que el valor estrictamente económico, producido hasta hoy, para la casa de tipo individual proviene de la falta de juicio y entendimiento del problema y que bien planteado y con conocimiento técnico suficiente, la resolución del problema de la vivienda individual puede hacerse dentro de la posibilidad económica de cada familia. Esto exige reformas en la ley, en su reglamentación y su aplicación.

ALGUNAS CONSIDERACIONES SOBRE LA LEY 9677 Y SU REGLAMENTACION.

La Comisión Nacional de Casas Baratas se constituyó en el año 1915, y el decreto reglamentario de la ley 9677 fué aprobado por el P. E. el 21 de abril de 1917. Sus capítulos comprenden: constitución y funcionamiento de la Comisión; administración y empleo de sus fondos; definición de lo que se entenderá por "Casas Baratas" a los fines de la ley; carácter de las construcciones; normas para la aplicación de los beneficios que acuerda la ley; fomento de los fines de la Ley; venta y locación de las casas baratas.

La Comisión compra varios terrenos y proyecta el primer barrio en Buenos Aires, llamado "Diputado Marcelo T. de Alvear", con casas individuales, para cuya edificación organiza un concurso en abril de 1917, tendiente a obtener la colaboración de personas entendidas en la materia, al que se presentaron 50 proyectos, otorgándose los premios correspondientes. Por inconvenientes surgidos en la escrituración de estos terrenos se tuvo que proyectar primero el Barrio Juan F. Cafferata con varios tipos de casas baratas de tres a cuatro habitaciones para la venta o alquiler.

Para el trazado de los lotes de este Barrio se toma como medida de frente un mínimo de ocho metros y un máximo de diez y los fondos de 16.25 como mínimo y 30 m. como máximo, predominando los lotes de 8 m. de frente por 19 m. de fondo lo que hace un promedio de 155 m. cuadrados por lote. Los anchos de las

calles son de 10 a 17.32 m. Se proyectan 98 casas de 2 dormitorios y 40 de 3.

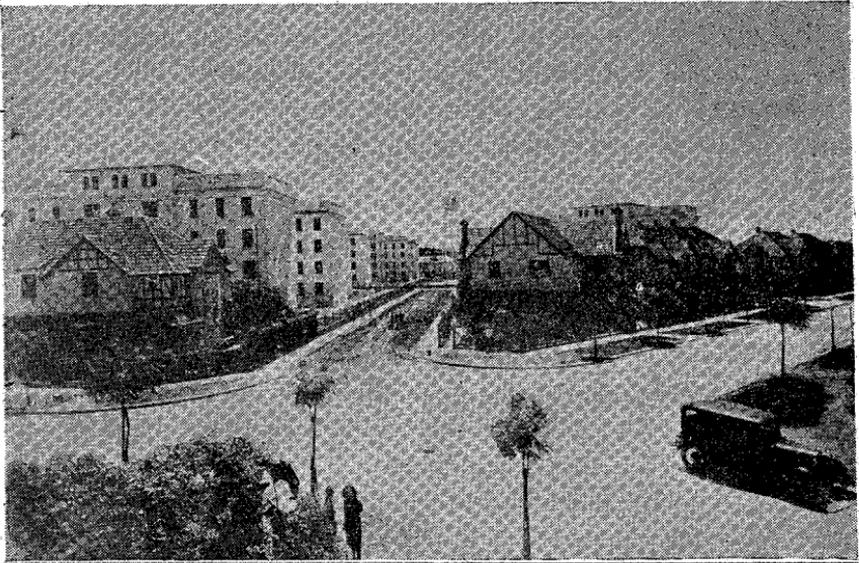
Con la experiencia adquirida en la realización de este proyecto la Comisión deja sentado este principio: "Que el Estado no puede por sí solo prever todos los medios necesarios para la solución del problema de las casas baratas; que el capital particular debe ser un factor preponderante y que su acción debe tender a dar el ejemplo y estimular la actividad privada".

En 1918 la Comisión construye la casa colectiva "Valentín Alsina" de 67 departamentos, compuestos de un pequeño vestíbulo "sala de estancia familiar" y de 2 o 3 dormitorios. Se proyecta una casa colectiva semejante en el Barrio Juan F. Cafferata. Se proyectan 589 casas individuales para vender y 2 colectivas en el Barrio Marcelo T. de Alvear. Se proyecta el Barrio Guillermo Rawson con 140 casas individuales para vender y una casa colectiva.

Se construyen también casas de ensayo, por administración, en el Barrio Cafferata, a fin de obtener un mejor conocimiento para preparar las licitaciones a realizarse.

La Comisión gestiona además reformas legales, como ser: Autorización para enagenar los sobrantes de los terrenos adquiridos, ya que la Ley 9677 no lo autorizaba, reforma que obtiene por ley 11479. Denuncia la imposibilidad de aplicar el art. 24, sobre la imputación de gastos generales de la administración al precio de coste de las casas a construirse, lo que se obvia con la redacción del art. 8° del decreto reglamentario que autoriza a costear esos gastos con el interés del 3 % del capital invertido en las construcciones. Se observa la imposibilidad de aplicar el art. 21, cuando establece que la Caja Nacional de Ahorro Postal podrá prestar fondos a la Comisión Nacional de Casas Baratas, ya que la misma Ley 9677, en su art. 5° no autoriza a pagar un interés mayor del 6 %, lo que ocasionaría un quebranto del 2 %, por lo que se elimina esta supuesta fuente de recursos y se señala que podrían constituirse por recursos especiales que el P. E. fijara con arreglo al art. 21 de la ley. Entre otras reformas recaba la Comisión la autorización legal para construir casas baratas en terrenos particulares;

extendiendo así su radio de acción de estímulo y ejemplo. Aconseja introducir en la ley 9677 una disposición que autorice a Obras Sanitarias de la Nación, a la Municipalidad de la Capital y de las Gobernaciones Nacionales, a admitir en las casas baratas construí-



Barrio Parque: Guillermo Rawson, Buenos Aires. — Casas individuales y colectivas construídas por la Comisión Nacional de Casas Baratas (Ley 9677)

das por la Comisión, sistemas de instalaciones sanitarias y de afir-
mados menos costosos que los establecidos en los reglamentos res-
pectivos, acondicionándolos siempre a reglas de higiene, seguridad
y estética, a fin de reducir el coste de las construcciones que en al-
gunos casos llega a un 30 %. Se solicita también la reforma de la
legislación existente, relacionándola con la Ley 9677 a fin de que
pueda expropiarse la vivienda insalubre cuando sus dueños no
quieran o no puedan mejorarla, imponiendo un sistema combina-
do de estímulos y penalidades.

Con el extracto que antecede de la labor realizada por la Co-
misión Nacional de Casas Baratas creada por disposición de la

Ley 9677 y presidida por el doctor Carlos M. Coll, en tres años de actividad se deduce el trascendental alcance de la Ley 9677, en beneficio de la población trabajadora, y su aplicación en el país.

En setiembre de 1919, tuvo lugar en Rosario la Conferencia de Profilaxis anti-tuberculosa en la que se trató ampliamente el problema de la vivienda y en donde se aprobaron las siguientes conclusiones: La vivienda higiénica y barata para el pueblo debe ser exigida para sustituir a la insalubre. Debe clausurarse el conventillo que no se amolda a las exigencias de la habitación higiénica. La habitación rural debe ser igualmente higiénica y barata, prohibiéndose la construcción del rancho. La ley nacional 9677 y el decreto reglamentario del 21 de abril de 1917 que la complementa debe ser reproducida en lo posible por las leyes provinciales y ordenanzas municipales, de modo que en toda la república exista una legislación sobre la vivienda higiénica y barata, etc. Debe sanearse de inmediato la vivienda insalubre en las barriadas y que se constituyan medidas sencillas y prácticas para vigilar y asegurar el saneamiento de las viviendas y la higiene de los moradores. La iniciativa privada debe fomentar las cooperativas de construcción y el préstamo individual a los poseedores de lotes sin recursos para edificar. Debe evitarse la inmigración excesiva o en masas, si se carece de los alojamientos higiénicos, o debe procurárselos de inmediato. Debe procurarse en la escuela la enseñanza práctica y sencilla del uso de una vivienda higiénica y barata en su rol de salud pública y felicidad del pueblo e inculcarse el derecho a ella.

En 1933, se realizó en Buenos Aires la primera conferencia Nacional de asistencia social, en cuya cuarta sección "urbanismo social", se trató "La asistencia social en sus relaciones con la vivienda", donde se aprobaron las siguientes conclusiones:

DE LA HIGIENE: Como acción urgente, el perfeccionamiento de los reglamentos municipales de construcción: a) Exigir máximo de superficie de patio. b) Limitar la altura de los edificios. c) Fijación del cubaje de las habitaciones y por persona en base a los coeficientes recomendados por la experiencia científica. d)

Dotación de los servicios sanitarios en relación con el número de personas. 2°.) Obtener de los municipios que, dentro de sus posibilidades actuales y con previsión para el futuro, a) destinen los mayores espacios libres en sus respectivas ciudades para plazas, avenidas y calles con ancho no menor de 17,32 m. b.) Prohibición de edificar en terrenos inundables y sanear los ya edificados en esta clase de terrenos, etc.

DEL CONVENTILLO: 3°.) Clausura por las municipalidades de los edificios ocupados como "conventillos o casas colectivas" que no llenen las condiciones de salubridad y decoro y cuyos propietarios no realicen las mejoras en un término breve. Sanción de una ley que autorice a las municipalidades para expropiar los conventillos cuando sus propietarios no hayan introducido las mejoras o reformas necesarias en un término que no podrá exceder de un año.

DE LA LEY DE CASAS BARATAS N° 9677: Modificarla en forma que: a) Pueda extender su acción y dispensar su beneficio al territorio de las distintas provincias. b) Dar preferencia fundamental a la construcción de casas individuales y que las colectivas sólo se construyan en las zonas céntricas. c) Puedan construirse "casas individuales" en terrenos de propiedades de solicitantes, etc. Entre otras conclusiones: Que la Comisión Nacional de Casas Baratas, deberá levantar un censo sobre el estado de la vivienda popular y colectiva en estado de insalubridad y de promiscuidad, en las ciudades y pueblos importantes de la República. Realizar una propaganda constante en favor de la vivienda popular, higiénica y barata.

DEL LOTEEO DE GRANDES TERRENOS DESTINADOS A EDIFICACION DE HABITACIONES: Reglamentar el loteo de los grandes terrenos destinados a edificación en forma de evitar el lucro excesivo y el despojo de los adquirentes. Evitar la rigurosa especialización de los barrios, de manera que no haya una separación completa de las diferentes clases sociales, evitando con ello el barrio pobre exclusivo, pues es obra de verdadera asistencia so-

cial tender a una mayor compenetración y convivencia de las diferentes clases sociales entre sí. Consideremos ahora algunos detalles de esta ley y su reglamentación.

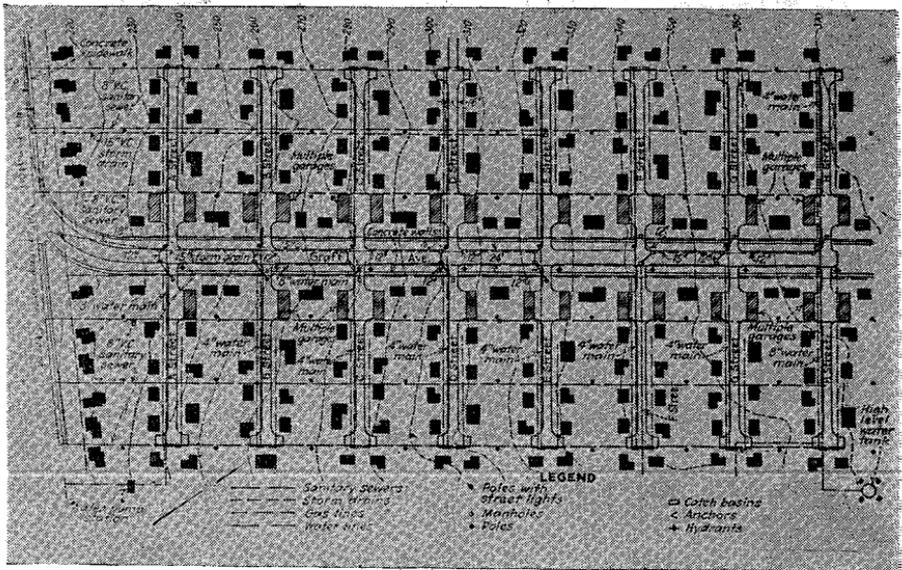


Casas colectivas para población negra, en Indianópolis —EE. UU.— Los edificios para su mejor asoleamiento, están orientados convenientemente sin tener en cuenta la dirección de las calles existentes antes de la construcción

El artículo noveno establece que “serán consideradas casas baratas a los fines de esta ley las casas individuales e independientes y las casas “colectivas” o de departamentos, que construya la Comisión Nacional de Casas Baratas o que se construyan por su orden, de acuerdo con las prescripciones de la ley 9677 y de sus reglamentaciones. Serán también consideradas tales, las casas de uno o de los otros tipos indicados, que construyan los particulares o las empresas, siempre que reúnan las siguientes condiciones:

- 1) — Que estén situadas en parajes cercanos o de fácil acceso a los centros urbanos o rurales de concentración obrera o de empleados, para familias.

- 2) — Que sean destinadas a ser alquiladas o vendidas a personas que reúnan las condiciones establecidas en los artículos 3 inciso A o 4 de la ley 9677.
- 3) — Que el precio de venta o alquiler esté dentro del límite que fije la Comisión en cada caso.
- 4) — Que encuadren dentro de las prescripciones de la ley y de sus reglamentaciones, en su construcción y explotación”.



Planta de la Comunidad construida en Meadville, Pa. EE. UU., realizada bajo un interesante plan de financiación y ejecución

Ni en el texto fundamental de este artículo ni en sus incisos correspondientes se encuentra la definición del tipo económico social que corresponde a la denominación de “casa barata”. Aceptado el texto de este artículo cualquier casa es barata o es cara, según la posición que adopte el directorio de la Comisión Nacional de Casas Baratas, y lo mismo puede aplicarse a su adquisición o locación a gentes de escasos o profusos recursos.

Cuánto más simple hubiera sido definir como casa barata, a aquella comprendida dentro de un límite de superficie cubierta, un

límite de superficie habitable y un límite de precio de coste, sea que esté situada aquí o allá y con un destino de locación o de venta, indistintamente.

Al fijar los caracteres de la construcción se establece en el artículo 10 que los muros interiores y los cielorasos serán blanqueados a la cal o *pintados al óleo*. La carpintería pintada al óleo o *blanqueada a la cal*. La altura de los pisos será como mínimo de 3 metros en los pisos altos. Los pisos bajos tendrán como mínimo 3,60 m. en las casas colectivas y 3 m. en las individuales. Las dimensiones de las habitaciones se determinarían sobre la base mínima de 6 m². de superficie por cada persona adulta y 3 m². por cada niño menor de 12 años, pero en ningún caso la superficie de cada habitación podrá ser inferior a 9 m². En cada casa deberá existir una pieza o sala bien iluminada y aireada, lo más espaciosa posible, que pueda servir indistintamente de estancia familiar durante el día, de comedor, sala de trabajo y aún de cocina si fuere necesario. Los dormitorios contarán con capacidad mínima de 18 m². por persona. El w. c. estará separado de toda otra dependencia y no tendrá más de 1 m². de superficie.

La sola enunciación de estas prescripciones que constituyen una pequeña parte del cúmulo de errores que contiene la ley y su reglamentación hacen ver de qué manera fácil se dicta y reglamenta una ley de tanta importancia económica y social, y cómo esta ley, destinada en su finalidad a traer enormes beneficios a la clase menesterosa, que para eso fué dictada —puede desvirtuarse sencillamente por falta de conocimiento del problema.

En ninguna parte he encontrado —lo que es explicable— que la carpintería, sea de madera o metálica, deba blanquearse a la cal y que sea recomendable que los pisos bajos tengan como mínimo 3,60 m. en las casas colectivas y 3 m. en las individuales y que las dimensiones en las habitaciones para una casa de tipo económico puedan determinarse sobre la base mínima de 6 m². de superficie por cada persona adulta y 3 m². por cada niño; y así tendríamos que formularnos una serie de objeciones, explicadas sólo por el hecho de que ese ordenamiento de artículos que sirven para determinar los proyectos y construcciones destinadas a ese fin lo

ha sido con un desconocimiento del arte de construir y de principios de catatermometría y de análisis de coste de las estructuras.

FACTORES TECNICOS QUE DETERMINARAN LA EFICIENCIA DE LA CASA INDIVIDUAL.

1 — Aconsejaremos la elección de un terreno aproximadamente igual a 600 m². de superficie, con dimensiones de 15 x 40 m. Esto no es una norma absoluta ni debe interpretarse que sólo con estas medidas se aceptará un loteo. Su interpretación es que la casa debe tener espacios de aire y sol en su contorno, un antefrente de 5 m. de profundidad, destinado a verde, una posibilidad de ampliar el número de habitaciones y dependencias, si el aumento de la familia lo requiere y un espacio al fondo destinado a un pequeño gallinero.

2 — Supresión de los espacios que tienen una función transitoria o que pueden ser sustituidos por elementos de menor precio y menor volumen. Esto significa la desaparición del tipo antiguo de construcción, con zaguán, despensa, patios interiores, considerados como elementos ineficaces e inconvenientes desde el punto de vista de la economía.

3 — Sustitución del antiguo concepto de la determinación del volumen de aire en las habitaciones por el estudio de las ventanas que aseguren la renovación del aire viciado.

4 — Supresión de la puerta de dos hojas y sustitución por la de una hoja, de 75 x 2,10 m. para interiores y hasta de 0,80 x 2,20 para el exterior.

5 — Sin desconocer las ventajas de la carpintería metálica lo que exige nuestro clima para preservar del calor las habitaciones, es el agregado de una persiana de madera a la ventana de madera, bien entendido que esta preferencia se hace por razones de economía, ventana con postigos corredizos en un mismo plano vertical, lo que significa evitar la pérdida de los espacios ocupados por los postigos abiertos sin aplanarse sobre la pared.

6 — Disponer la altura de las habitaciones al nivel superior de la altura de las ventanas para evitar la formación de aire al-

macenado en la parte superior y no como establecen nuestras ordenanzas municipales que exigen una altura mínima uniforme con prescindencia de la ubicación de éstas.

7 — Fijar el máximo de antepecho de ventanas, en los sitios de living, en 0,70 m., lo que hace posible el dominio sobre el paisaje exterior sin necesidad de estar en posición de pié y ubicación de puertas y ventanas frente a frente, lo que permite para nuestro clima, especialmente en tiempo de verano, la renovación total del aire en las habitaciones.

8 — Racionalizar la ubicación de artefactos para baños y standardizar las medidas de estos artefactos e imponer la obligación de bañadera embutida.

9 — Hacer comunicable la cocina y el comedor, aparte de su comunicación por una puerta común, mediante un mueble embutido, con puerta corrediza que a la vez sustituye a la despensa y facilita a la dueña de casa los menesteres domésticos.

10 — Supresión de los cielorazos, separados del techo, ya que es posible realizar la estructura de éste en cemento armado o ladrillo armado, de tal manera que sirva para la aislación superior, a la vez que de decoración interna.

11 — Dar preferencia a los dormitorios de forma rectangular 3 x 4 m., con el agregado de "placards" en sustitución de los roperos.

12 — Suprimir la mesa de comedor central y sustituirla por una de tipo giratorio sobre charnelas, adosada a la pared.

13 — Supresión del mueble biblioteca y su sustitución por aberturas dispuestas convenientemente en la pared.

14 — Aislación térmica del techo mediante tejas o ladrillos, según el estilo arquitectónico del modelo.

15 — Determinación de los proyectos incluyendo las figuras de los pocos muebles indispensables para la casa, debiendo ser éstos simples y cómodos, con destino a su fin y no para adorno de la casa.

CLIMA. — ORIENTACION. — VIENTOS REINANTES.

La característica del clima de Córdoba —si hemos de referirnos a esta zona central del país y sus alrededores—, puede considerarse expresada por la siguiente información: altos calores en verano, especialmente en los meses de diciembre, enero y febrero, hasta de 45°; frío no es muy intenso en invierno hasta de 4° bajo cero. Frecuencia de los vientos Norte y Sud, pocas veces del Este u Oeste. Polvo en suspensión en la atmósfera, que es arrastrado por los vientos reinantes, siendo una consecuencia de la constitución geológica de su suelo arcilloso, el que sin humedad en la atmósfera se manifiesta en suspensión con gran frecuencia.

Estos detalles climatéricos es imprescindible tenerlos en cuenta al esbozar un plan de construcción, porque justamente de estos caracteres surge la necesidad de contrariar sus efectos, mediante disposiciones de distribución y sobre todo de orientación. La ventana, en principio, es el elemento de construcción que vincula la casa a la naturaleza exterior y no sólo es en ese sentido la prolongación del exterior hacia el interior, sino también que depende de su forma y condiciones el hecho de que la casa esté o no preservada de los agentes atmosféricos. La ventana tipo racional, para el caso que nos ocupa que reúne las mejores condiciones posibles, estaría constituida de los siguientes elementos:

- 1) — Una reja exterior de defensa contra extraños.
- 2) — Una cortina de madera para evitar la acción del calor.
- 3) — La ventana propiamente dicha, de carpintería metálica, do-
ble contacto, con banderola y grandes vidrios.
- 4) — Rejilla metálica para preservación de las moscas.

Pero la confección de este modelo que sin duda alguna ofrece las máximas garantías, aplicado a nuestro caso, tiene el inconveniente, del que no podemos prescindir por ser un punto de capital importancia, de su valor alto, inadecuado dentro de los propósitos que perseguimos y esa es la razón por la cual es necesario sacrificar en parte la condición tipo ideal de ventana por un modelo que reúna aproximadamente las ventajas anteriormente referidas. Este tipo de ventana, de mayor simplicidad, puede ofrecerlo

la carpintería de madera, con medidas adecuadas a la superficie de la habitación, alrededor de $1/5$ de esa superficie, vidrios relativamente grandes y postigos adheridos a las hojas de las ventanas, pero divididos estos postigos en dos partes, la mitad inferior con movimiento de ascenso y descenso, sobre guías y la mitad superior giratoria, sobre dos charnelas, hacia arriba.

El uso de la tela metálica para preservarse de las moscas, es indispensable cuando no existan disposiciones municipales para restringir su propagación.

La altura del antepecho de la ventana tiene un gran interés en el modelo de casa individual, con proyecciones sobre el verde que rodea la casa. Si esa altura es de 0,90 m. a 1 m., como frecuentemente se estila, no es posible dominar el exterior, desde la posición de sentado, en cambio colocada a 0,65 m. o 0,70 m. sobre el nivel del piso, es susceptible la visión de los espacios verdes cercanos y panorama con gran facilidad. Es claro que esta determinación trae como consecuencia, en virtud de la inclinación de los rayos solares, una menor cantidad de sol en las habitaciones, pero su reducción no es grande, en comparación con las ventajas de visión. En cuanto a orientación y dada la posición geográfica de Córdoba $31^{\circ} 25'$ grados de latitud y $64^{\circ} 12'$ de longitud, sin discusión posible, la mejor orientación posible es hacia el Norte, como veremos, porque en ese caso recoge la mayor cantidad de sol y de luz. Para atenuar los efectos de la mayor cantidad de sol, en verano, conviene colocar frente a las ventanas del Norte, árboles de sombra de hoja caduca que unidos a la influencia de los postigos de madera, disminuyen considerablemente la acción de los rayos solares.

Conviene advertir, en cuanto a orientación, aunque esto es una cosa evidente, que no todas las piezas que constituyen la casa pueden tener la orientación antes dicha, porque en todo plano de distribución hay los elementos opuestos a un sentido determinado, y esto significa que debemos referirnos cuando hablamos de orientación a que su determinación se hará para las piezas en que se reúne la familia durante las horas del día. Así es que cuando orientamos la casa debemos especialmente orientar el "living-room" en

primer lugar y como cosa secundaria las habitaciones destinadas a dormir. En cuanto al baño y cocina siempre que sea posible en el lugar de menos sol por razones que es fácil de explicar. Más adelante insistiremos y ampliaremos este estudio.

La determinación de los vientos frecuentes, a que antes nos referíamos, Norte y Sud, y especialmente las brisas de estos puntos cardinales, que se manifiestan para nuestro clima, según los datos meteorológicos conocidos, soplando en verano del Sud, durante el día y de noche del Norte, se tendrá en cuenta para la ubicación de ventanas en situación opuesta, con puertas y pasillos, para obtener la máxima circulación de aire en tiempo caluroso.

ESPACIOS VERDES. — Deliberadamente se consigna espacios verdes y no jardines, nomenclatura corriente con que nos servimos para designar el espacio destinado a plantas y flores. Los espacios verdes que son sencillamente un "green", tienen la ventaja sobre los jardines, de no exigir intensos cuidados para que se conserven en buen estado. Una planta requiere riegos, podas, curaciones y otros cuidados que absorben el tiempo y hasta puede constituir un gasto tratándose de una cierta extensión, gravoso para la familia y aunque no lo fuera debe pensarse que el hombre de trabajo llega a su casa con el solo propósito de acordarse un descanso, sin preocupaciones y cuidados que el jardín le exige por su sola presencia. El "green" una vez formado sólo necesita que se le riego con sobriedad.

USO DE MATERIALES NACIONALES. — Si de una manera general podemos decir que es conveniente para el país en el desarrollo de toda industria aprovisionarse de la materia prima que aquí existe, cuánta mayor razón hay tratándose de esta industria de la construcción —que tiene un volumen exagerado— recordar la necesidad de que todas las estructuras sean hechas con materiales nacionales y materia prima también del país, no sólo por lo que significa para la economía del Estado, sino también para la individual con la consiguiente reducción de precio. Hoy día es posible, de acuerdo con nuestro desarrollo industrial, construir los tipos

de vivienda individual con materiales exclusivamente nacionales, excepción hecha de los azulejos de baño, donde no se ha alcanzado todavía perfección y coste conveniente y algunos pocos artefactos sanitarios, que no constituyen sino un pequeño renglón en el conjunto de la obra. Tendremos así la posibilidad de excluir elementos tales como el hierro galvanizado, la carpintería de pinotea y otros que sin traer ninguna ventaja en el orden económico han constituido especialmente, en la construcción rural una orientación perniciosa para los intereses nacionales. Podría pensarse a primera vista que el techo de hierro galvanizado, tratándose de construcciones de bajo coste es lo más simple y barato.

El análisis de coste y la experiencia demuestran que no es así y que éste puede ser sustituido, en igualdad de precio, por el ladrillo armado cuyo estudio incluimos más adelante, e impermeabilizado, con estructura superior adecuada o por el cemento armado, con revestimiento superior de ladrillo impermeabilizado, o ruberoid y ladrillo, con la ventaja consiguiente, —para nuestro caso, muy digna de tenerse en cuenta— de que la trasmisión del calor no se hace con facilidad como en el caso del hierro galvanizado, dando lugar a la formación de ambientes fríos en invierno y calientes en verano.

EFFECTOS Y CONSECUENCIAS DE LA MALA VIVIENDA

Vamos a considerar los efectos patógenos de la vivienda mala. En 1919, Sir George Newman clasificó en tres grupos principales los efectos deletéreos de la mala vivienda, son ellos:

- 1°. — Deterioración física de la población.
- 2°. — Aumento de la morbilidad.
- 3°. — Aumento de la mortalidad general, e infantil, en particular. Es imprescindible añadir, a los tres grupos delineados por Newman, un cuarto:

Degradación moral o espiritual del individuo.

La vivienda insalubre determina el empobrecimiento físico de sus habitantes. Newman comprueba que los niños de una ciudad jardín, inglesa, (Bourneville) pesan 3 kilogramos y miden 5 centí-

metros más que los niños de un barrio hacinado de Birmingham, a 2 kilómetros de distancia.

El debilitamiento de los obreros que vivían en barrios urbanos de gran aglomeración les hacía perder por su sola cuenta, 20 días de trabajo anuales, en 1885.

En la producción del raquitismo tiene influencia la falta de sol y las condiciones malsanas de las viviendas.

Hauseman fué el primero en exponer esta teoría y Hess y Unger los primeros en demostrarlos.

Las cifras de morbilidad son más altas en las viviendas malsanas. En la vivienda mal ventilada, sin sol, con luz escasa, hiperpoblada, el contagio de las enfermedades transmisibles, infecto-contagiosas, se realiza con máxima facilidad.

La convivencia estrecha de varios individuos en una habitación, el hacinamiento, multiplica las oportunidades del contagio y asegura la transmisión microbiana. La habitación privada de sol, aire y luz, constituyen un medio propicio para la supervivencia de los gérmenes.

Es en los rincones oscuros, húmedos, sucios, donde estos pueden sobrevivir, fuera del huésped humano. El sol y la luz son los agentes bactericidas óptimos de saneamiento de las habitaciones.

Según René Sand, la morbilidad por sarampión, tos convulsa, y difteria en Glasgow era cuatro veces mayor en los alojamientos de una pieza que en las de cuatro o más.

El caso de la tuberculosis, enfermedad social por excelencia, cuya difusión va ligada al aumento de las aglomeraciones humanas, es de los más típicos y conocidos.

Jouillerat, ha demostrado que la frecuencia de la tuberculosis es proporcional a la altura de las casas y a la escasez de los patios espaciosos. La enfermedad predomina siempre en los pisos inferiores, más oscuros y menos aireados.

La mortalidad general y la infantil están aumentadas en las viviendas malsanas.

Los alojamientos malsanos o superpoblados revelan una mortalidad general 6 veces más elevada que el resto de la población (René Sand). Finsbury, distrito londinense de 101.000 habitantes,

tenía, en 1906, en conjunto, una mortalidad de 20,7 %. Pero subdivisiones presentaban una mortalidad variable de 8 a 30 %, paralela a la condición social de los individuos. La mortalidad de las familias se disponía así:

4 Habitaciones,	por lo menos,	era de	6,4 %
3 Habitaciones,	" " "	" "	14,8 %
2 Habitaciones,	" " "	" "	22,5 %
1 Habitación	" " "	" "	39, %

Por el contrario, en la vivienda obrera saludable la mortalidad no es mayor que la general. En ciudades jardines de Inglaterra ((Letchworth) y Port Sunligh), la mortalidad era, en 1912, de 8 % contra 13 en toda Inglaterra, cifras de las más bajas del mundo.

En Buenos Aires se calcula que la mortalidad infantil es, en la población de los conventillos, tres veces mayor que en el resto de la ciudad.

Las condiciones de la vivienda influyen poderosamente sobre la vida moral de los habitantes. El hacinamiento engendra la delincuencia y la prostitución.

Un alto funcionario de la policía de París afirma que sobre 100 jóvenes que se dedicaban a la prostitución el 95 % lo deben a la mala vivienda.

Siegfried dice: Estoy persuadido que en materia de prostitución, como en otros puntos, la cuestión de la vivienda tiene una importancia esencial. ¿Qué queréis hacer de desgraciados niños criados en horribles tugurios de nuestros suburbios, en reductos sin aire, sin luz, para quienes el hogar paterno no existe porque no es más que una cueva infecta y un infierno? ¿Qué hábitos morales queréis que tengan niñas que duermen mezcladas con sus padres y sus hermanos en una misma pieza cuando no en una misma cama?

De lo expuesto anteriormente se deduce, bajo el punto de vista médico y social, que el empobrecimiento fisiológico, moral, morbilidad y mortalidad, degradación del hombre desde la infancia, son consecuencias de la mala vivienda.

La enfermedad, el debilitamiento, la muerte prematura e injustificada, son una pérdida biológica grave y por ende una pérdi-

da económica social. Por lo tanto: *La mala vivienda, no solo perjudica, mata o degrada su propio habitante; ella empobrece y es fuente de peligros para la sociedad entera.*

EL RANCHO.

Los ranchos y especialmente los de las ciudades son exponente de miseria. Hay actualmente en Córdoba 4000 ranchos que rodean la ciudad, desparramados por el suburbio, situados al azar de los declives del terreno, orientados a todos los vientos. Allí habita una masa obligada, a supervivir con todas las restricciones imaginables y muchas veces hasta 10 personas habitan en lugares que apenas tiene aire para un solo pulmón.

EL CONVENTILLO.

Los conventillos de la ciudad, escribe Biale Massé, son atroces. Las suciedades en contacto. El pudor y la independencia imposibles. Las pasiones asechando, pared de por medio, en lucha y en contacto diarios. El cambio continuo, quitando la idea de estabilidad y matando el patriotismo, ese es el conventillo, foco de todas las ruindades. ⁴⁴El estado de las clases trabajadoras²² Tomo 1º. — Biale Massé—.

La Comisión Nacional de Casas Baratas, ha puntualizado en sus memorias la condición miserable de esas viviendas, en pleno centro de la Capital Federal. Es característica de los conventillos, dice en su nota de abril 28 de 1919 al Concejo Deliberante, la falta de habitaciones suficientes para personas que albergan, que acusa una congestión incompatible con la buena salud, higiene y bienestar más elementales.

Hay inquilinatos con 150 y 200 personas, que no tienen más que dos baños y dos w. c.

En 1919 se calculaba que en los dos mil ochocientos cincuenta conventillos inscriptos, estimando en 50 habitantes por conventillo vivían en esa condición en la Capital Federal en total 142.500 personas.

CONDICIONES EN QUE VIVE LA FAMILIA OBRERA EN LA CIUDAD DE CORDOBA

El problema en Córdoba se plantea igual o más grave que en Bs. Aires. Si bien es cierto que los alquileres son más bajos, los salarios lo son también, guardando la misma relación entre las entradas y lo que se destina al pago de la vivienda.

En efecto, el sueldo medio de los obreros, es de \$ 70 a \$ 90 mensuales y gasta en vivienda (piezas de conventillo) de \$ 15 a \$ 25, para estar alojados en forma vergonzosa.

Como dijimos anteriormente las viviendas tipo son: el conventillo y el rancho, siendo numerosos en Córdoba. Hemos visitado varios de ellos y hemos podido palpar sus lacras, su miseria, sus dolores. El aspecto de pobreza es indescriptible. Miseria, hacinamiento, vicio, delincuencia, etc.; significa el conventillo. Todos carecen de lo indispensable, la humedad en los muros es común en todos ellos, la única pieza hace de comedor-living-dormitorio, cocina y hasta de w. c. en caso de emergencia.

A continuación indicamos algunos de los visitados;

Calle Saravia N° 357 (\$ 12 a 15 por pieza).

” ” ” 361
Calle Alvear ” 779

” ” ” 787

Calle Libertad N° 253. En este conventillo, por tener aspecto de casa decente, pero pecando como todos por sus deficiencias en cuanto a iluminación y ventilación, cobran de \$ 18 a \$ 23 por habitación de 4 x 4 m.

Calle Libertad N° 263 (\$ 12 y 15 por pieza).

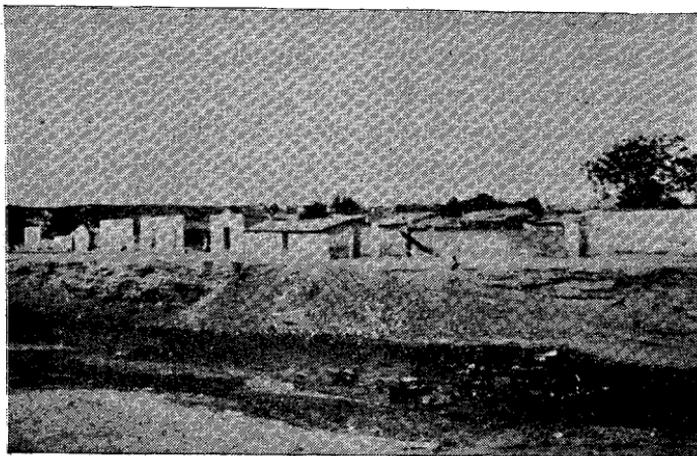
” ” ” 254

” S. Martín ” 694 (en estado pésimo de estabilidad) \$ 19 por pieza.

Calle Igualdad N° 44.

Merece también citarse el barrio denominado “Martín García”. Se trata de un grupo de ranchos y conventillos ocupando una superficie de 9610 m². que alberga 200 personas más o menos.

Las fotografías dan idea de este barrio y de la importancia del terreno por su ubicación.



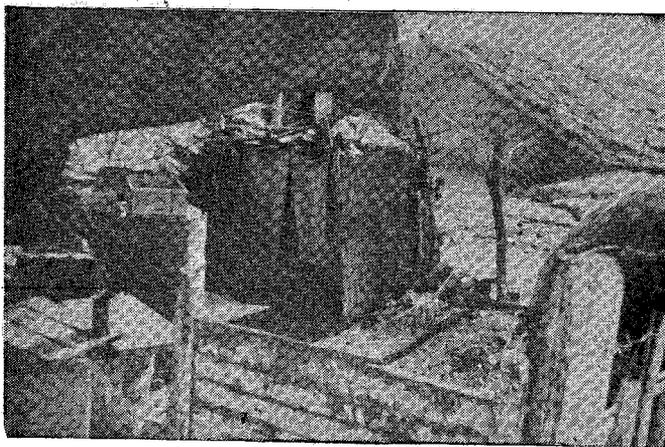
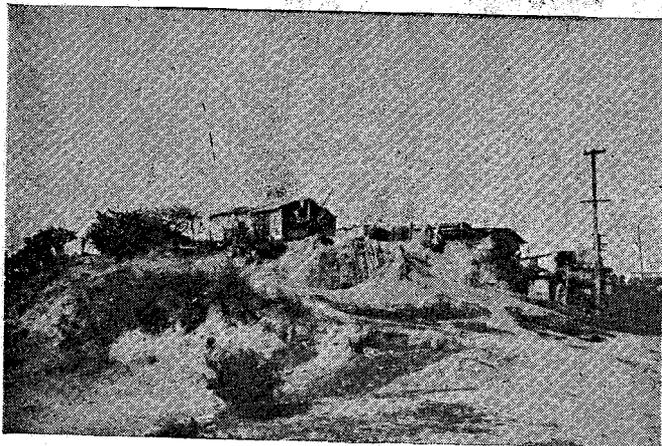
Costado Oeste Barrio "Martín García"

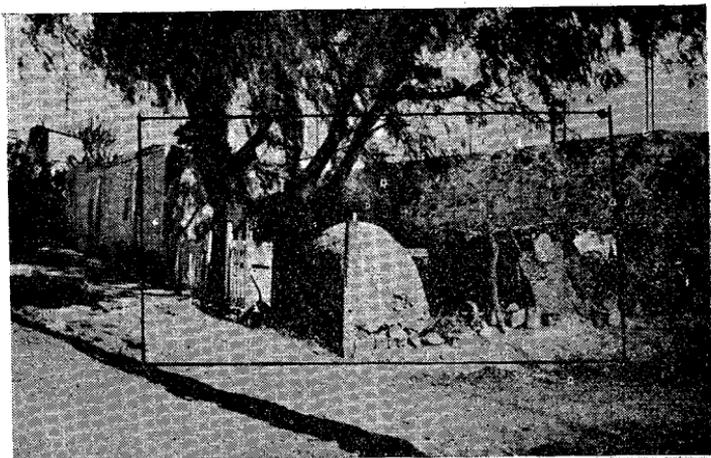
RANCHOS EN LA CIUDAD DE CORDOBA (San Vicente)

Demostación gráfica de la forma vergonzosa en que viven infinidad de familias en la ciudad.



CONJUNTO DE LA CASA





Toilet.

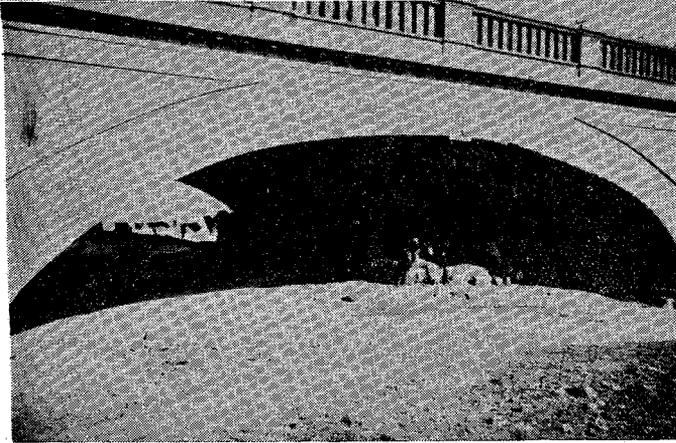
El alquiler por esta pieza de 3 x 4 con su correspondiente w. c. que figura en la segunda nota gráfica, es de \$ 14 mensuales. En ella viven 3 personas

Ubicación: Br. Arenales sobre paso nivel del F. C. C. A. (centro de la ciudad).



En la fotografía aparece una familia de numerosa prole y que habita bajo uno de los arcos del puente Centenario o sea en pleno centro, desde hace casi dos años.

Unas cuantas lonas convenientemente dispuestas, “protegen” de las inclemencias del tiempo.



Bajo este mismo puente, talvez el de más tráfico de la ciudad, viven alrededor de ocho familias, tan numerosas como la que figura en la nota gráfica.

(Continuará)