

03

**Reflexiones sobre los edificios en altura  
en la ciudad Mendoza construidos en el siglo XX**



ESP El presente ensayo reflexiona sobre los edificios en altura construidos en Mendoza durante el siglo XX articulando dos enfoques: por un lado, el aspecto jurídico, en función de analizar en qué medida las características físico-ambientales de la ciudad han definido y/o limitado las regulaciones locales. Y, por otro lado, indagar acerca de las tendencias arquitectónicas influyentes en la conformación formal y material de las construcciones en altura existentes. A partir de un recorrido cronológico por las normativas de edificación, se analizan casos referenciales e icónicos en la ciudad. Hasta mediados del siglo XX se advierte una homogeneidad formal que se vio interrumpida a partir de la difusión de la propiedad horizontal. Sin embargo, en la aplicación de las últimas normativas es posible distinguir una relación propicia entre los edificios y el resto de los factores del sistema urbano. Probablemente, muchas de las construcciones encontraron su fuente de inspiración en las tendencias modernistas europeas. No obstante, es posible identificar una arquitectura en altura diseñada desde una estrecha vinculación con el contexto cultural y ambiental de su entorno urbano.

ENG **Reflections on twentieth century high-rise buildings in Mendoza, Argentina**

This work reflects on high-rise buildings constructed in Mendoza along the twentieth century by articulating two approaches: on the one hand, it addresses the legal aspect to analyze to what extent the physical-environmental characteristics of the city have defined and/or limited local regulations; and, on the other hand, it enquires into the architectural trends that have influenced the formal and material conformation of the existing high-rise buildings. Based on a chronological tour through building regulations, reference and iconic cases in the city are analyzed. Until the mid-20th century, there was a formal homogeneity that was interrupted by the spread of horizontal property. With the application of the latest regulations, however, it is possible to notice a favorable relationship between buildings and the rest of the factors of the urban system. Many buildings were probably influenced by European modernist trends. Nevertheless, it is possible to identify high-rise architecture designed in close connection to the cultural and environmental context of its urban surroundings.

POR **Reflexões sobre os edifícios em altura na cidade de Mendoza construídos no século XX**

O presente artigo ensaio reflexiona sobre os edifícios em altura construídos na cidade de Mendoza durante o século XX articulando dois enfoques: por um lado, o aspecto jurídico, verificando em que medida as características físico-ambientais da cidade tem definido e/ou limitado as regulações locais. E, de outro, indagando acerca das tendências arquitetônicas influentes na conformação formal e material das construções em altura existentes. A partir de um percurso cronológico pelas normativas de edificação analisam-se os casos referenciais e icônicos na cidade. Até mediados do século XX constata-se uma homogeneidade formal que foi interrompida pela aplicação do regimento de propriedade horizontal. Porém, na implementação das últimas normativas é possível distinguir uma relação propícia entre os edifícios e os demais (fatores) do sistema urbano. É provável que muitas construções encontraram seus referenciais nas tendências modernistas europeias; mais também é factível identificar uma arquitetura em altura projetada a partir de uma estreita vinculação com o contexto cultural e ambiental do seu entorno urbano.

**Autora:**

**Dra. Arq. Julieta Balter**

Instituto de Ambiente, Hábitat y Energía  
Centro Científico Tecnológico Mendoza  
CONICET  
Argentina  
jbalter@mendoza-conicet.gob.ar  
<https://orcid.org/0000-0002-7785-8465>

**Palabras clave:** arquitectura vertical, ciudad-oasis, normativas de edificación, tendencias arquitectónicas.

**Keywords:** vertical architecture, oasis city, building regulations, architectural trends.

**Palavras-chave:** arquitetura vertical, cidade-oasis, normativas de edificação, tendências arquitetônicas.

Artículo Recibido: 30/06/2023

Artículo Aceptado: 01/11/2023

**CÓMO CITAR**

Balter, J. Reflexiones sobre los edificios en altura en la ciudad Mendoza construidos en el siglo XX. *ARQUISUR Revista*, 13(24), 42-55. <https://doi.org/10.14409/ar.v13i24.12938>

**ARQUISUR REVISTA**

AÑO 13 | N° 24 | DIC 2023 – MAY 2024

PÁG. 42 – 55

ISSN IMPRESO 1853-2365

ISSN DIGITAL 2250-4206

DOI <https://doi.org/10.14409/ar.v13i24.12938>



## INTRODUCCIÓN

El proceso de urbanización acelerado dado en Argentina en la primera mitad del siglo XX derivó en el incremento de la construcción de edificios cada vez más altos en los principales centros urbanos. La ciudad de Mendoza, desde el punto de vista urbano, combina en su estructura la condición de ciudad fundada por los españoles con características particulares que se desprenden de la condición árida y de alto riesgo sísmico de la región (Bastías et al., 2008). Por esta última condición, el crecimiento edilicio en altura en la ciudad se ha visto limitado, dando como resultado una distribución homogénea en las construcciones y una notoria preferencia de las personas por habitar viviendas individuales en edificaciones bajas, las cuales, hacia fines del siglo XX, conformaban el 90 % del tejido existente (Mesa, 2003).

No obstante, si bien históricamente la configuración de la ciudad ha sido en su mayoría baja, el fuerte incremento poblacional de fines del siglo XIX como consecuencia del arribo de inmigrantes se vio acompañado del impulso de generar obras en altura que continúan siendo icónicas en Mendoza, y muchas de las cuales constituyen un conjunto destacado de la arquitectura moderna argentina. Asimismo, luego de la sanción de una ley nacional de Propiedad Horizontal en la segunda mitad del siglo, la construcción casi masiva de edificios de entre 7 y 8 niveles en el microcentro estuvo determinada en sus características formales por el nuevo Código de Edificación de 1970.

En cuanto al estado del arte a nivel local, se cuenta con un amplio desarrollo del campo disciplinar de la arquitectura y el urbanismo. Las investigaciones existentes han abordado el estudio de los acontecimientos dados a partir de la reconstrucción posterremoto de Mendoza (Bórmida y Dabul, 1984; Ponte, 2008), el análisis de profesionales de la construcción, tipologías edilicias y lenguajes específicos (Raffa, 2009, 2014, 2018, 2020; Moretti, 2013; Cremaschi, 2021); como también la compilación bibliográfica de los agentes del campo de la arquitectura que actuaron en la urbe durante el siglo XX (Raffa, 2017). Por otra parte, el estudio específico de edificios en altura se ha abordado desde el análisis de la evolución morfológica y material, en función de evaluar el desempeño termoenergético de viviendas en altura con diferentes tecnologías de envolvente (Balter, et al., 2013; 2015; 2016).

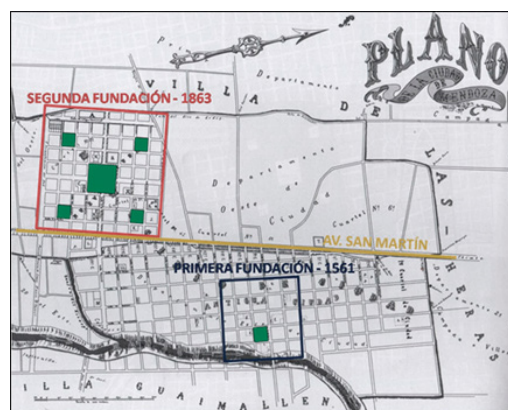
El presente trabajo toma como fuentes fundamentales los documentos citados con el objetivo de elaborar un ensayo que articule dos enfoques: por un lado, el

jurídico–normativo, en función de analizar cuáles han sido los aspectos físico–ambientales condicionantes en la conformación de las normativas de edificación locales y, al mismo tiempo, valorar en qué medida las mismas han definido, promovido y/o limitado la construcción en altura. En este sentido, se busca comprender cuáles fueron los aspectos de la idiosincrasia en Mendoza que influenciaron (o no) en la búsqueda de un estilo propio que, como expone Gutiérrez (1985), se despegara y lograra sobreponerse a las tendencias de los movimientos de vanguardia europeos y norteamericanos. Por otro lado, tomando a la arquitectura moderna en Latinoamérica como un fenómeno complejo y heterogéneo desde el punto de vista histórico (Tournikiotis, 2001), se busca comprender cuáles fueron las tendencias arquitectónicas internacionales que influyeron en la configuración de las obras en altura icónicas de Mendoza.

## BREVE RESUMEN HISTORIOGRÁFICO DE LA FUNDACIÓN Y DE LAS NORMATIVAS DE EDIFICACIÓN EN LA CIUDAD DE MENDOZA

Al igual que el resto de las principales ciudades del territorio argentino, Mendoza es fundada durante el período de colonización española, a mediados del siglo XVI. El área urbana, en damero, se implanta dentro de un oasis de cultivo artificial, bajo riego, definido a lo largo de un zanjón. Por ello la ciudad resulta desde entonces inexorablemente condicionada a crecer a expensas de las tierras agrícolas circundantes, cuya consolidación, fruto de un gran esfuerzo por las obras necesarias de regadío, ya se observan en este período en la trama de canales y caminos rurales que acompañan el sistema de propiedad de la tierra (Bórmida y Dabul, 1984).

En 1861, un gran terremoto destruye totalmente la ciudad colonial y deja en ruinas a la mayor parte de las construcciones existentes, siendo estas principalmente de adobe. En tanto, en 1883, con la traza de la nueva ciudad, aparecen los primeros antecedentes de legislación referidos al control en las construcciones. La ciudad nueva (Figura 1) se emplaza aproximadamente a tres kilómetros al sudoeste de la antigua, y girada 5° hacia el Este respecto de la trama anterior. La misma retoma el damero, pero incorpora elementos y principios del urbanismo europeo en auge, tendiente al orden geométrico racional, la eficiencia y la higiene. El nuevo damero (que es el que constituye actualmente el área central de la ciudad) es diseñado a partir de



**FIGURA 1** | Plano de la ciudad de Mendoza de 1872. Fuente: Ponte (2008:224), editada por la autora.

cinco plazas verdes: una mayor y central y cuatro menores circundándola. En esta estructura de ciudad se producen cambios morfológicos y semánticos en donde desaparece el sentido de la plaza fundacional. El centro de actividades, ahora fundamentalmente comercial, se traslada a una nueva línea estructurante de la ciudad que pasa a ser el eje central y a la vez la calle de adyacencia entre las dos ciudades. La ciudad de la primera fundación queda prácticamente abandonada, hecho que, según expone Ponte (2008), tiene que ver con la idea de negar la ciudad de origen español y gestar un modelo urbano más jerarquizado y que refleje una imagen de ciudad progresista e ilustrada.

La referencia más inmediata sobre la necesidad de la existencia de una reglamentación en las construcciones se encuentra en 1896 en el Informe sanitario sobre la Provincia de Mendoza, en el cual, dentro de un amplio contexto, se dan recomendaciones higiénico-sanitarias y sobre las edificaciones.

Una vez asentadas las bases y normas de la nueva ciudad, se pasa por un período sin antecedentes en cuanto a reglamentaciones. A partir del siglo XIX, la ciudad comienza a llenar su traza, con un notorio crecimiento edilicio. Así, se hace necesario un Reglamento Municipal de Construcciones, y es por ello que en 1902 se regula por primera vez la normativa. Más adelante, en 1927, se regulan algunas modificaciones referentes al riesgo sísmico, con lo cual la normativa cambia de nombre a Reglamento General de Construcciones. Casi dos décadas más tarde, en 1944, surge una serie de normas antisísmicas, y en 1952 aparecen nuevas reglamentaciones atinentes a la morfología urbana. Finalmente, en el año 1970 se aprueba y se pone en vigencia el Código de Edificación de la Ciudad de

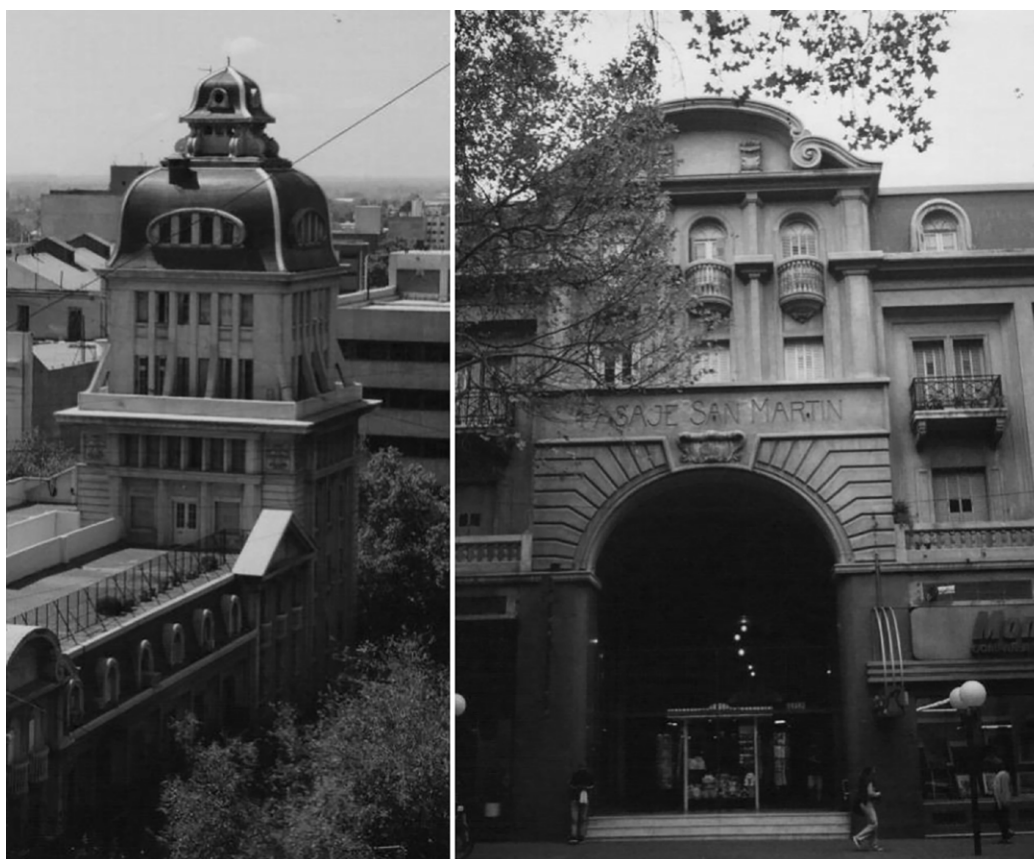
Mendoza, el que se encuentra vigente en la actualidad, complementado con la incorporación de ordenanzas que lo modifican establecidas a lo largo de las cinco décadas posteriores.

#### **PRIMERA MITAD DEL SIGLO XX: REGLAMENTACIONES Y TENDENCIAS ARQUITECTÓNICAS INFLUYENTES EN LAS CONSTRUCCIONES EN ALTA REPRESENTATIVAS DE LA CIUDAD**

El Primer Reglamento Municipal de Construcciones, con vigencia de 1902 a 1927, ayuda a definir la morfología urbana del período. Lo constituyen 13 artículos cuyo contenido refiere a diferentes aspectos: permisos para edificación y refacción, alineación de edificios, alturas de techos, decoración de fachadas, precauciones obligatorias y contra incendios, tipos de materiales, sistemas constructivos y espesores, materiales que causan humedad a las paredes, entre otros. Las alturas se reglamentan según el número de plantas: para las construcciones de una planta, la altura mínima es de 6 m; para las de dos plantas, de 13 m, y quedan exceptuadas las calles de 30 metros de ancho, donde los edificios de dos plantas pueden llegar a 16 m. La altura se considera desde el nivel de vereda hasta el nivel de la cornisa, excluyéndose balaustradas, mansardas, etc. Asimismo, quedan exceptuadas de los límites de altura máxima las edificaciones de carácter público (templos, teatros, etcétera).

Por otra parte, el reglamento regula la prohibición de edificios de más de una planta si la construcción es de adobe. De este modo, la incorporación del hormigón armado cambia todo el panorama de la arquitectura mendocina: su uso constituye un gran avance con relación al riesgo sísmico de la zona. En palabras





**FIGURA 2** | El pasaje San Martín, primer edificio sismorresistente en altura de Mendoza. Torre de ocho niveles (izquierda) y acceso del edificio por avenida San Martín (derecha). Fuente: fotografía de la autora.

de Guaycochea de Onofri (1986:29), «más allá del lenguaje de las formas, que pueden ser *art nouveau* o mantener las disposiciones académicas, el verdadero protagonista es el acontecimiento técnico». Así, con la revolución tecnológica del cemento armado se anulan las limitaciones materiales de los sistemas anteriores y el *art nouveau* puede concretar en Mendoza su tendencia vertical, las unificaciones espaciales y las transparencias que les son propias.

En cuanto a los primeros edificios icónicos en altura en Mendoza, se destacan el pasaje San Martín y el Banco Hipotecario de Mendoza. Respecto del primero (Figura 2), se trata de la primera construcción sismorresistente en altura en la ciudad, de estilo modernista, que data de los años 1926 y 1928. Se emplaza en el kilómetro cero, ubicado en la intersección del eje central de la ciudad —avenida San Martín— y la calle 9 de julio. Se constituye de una planta baja —a modo de galería comercial— vinculando tres calles, más ocho pisos destinados a oficinas y departa-

mentos de viviendas. En su composición, la volumetría está dada a partir de la línea recta, mientras que en la ornamentación dominan los detalles de líneas curvas. Utiliza elementos del *art nouveau* en el material como ornamentación, evidenciándose en el uso de importantes *vitraux* en el interior con motivos florales en las bóvedas y cúpulas. El edificio muestra una influencia estética y conceptual de la galería Vittorio Emanuele II en Milán, lo cual es coincidente con la tendencia dada en Latinoamérica de la época que, en un afán por enterrar el pasado hispano-colonial, intenta imitar los modelos culturales de la Europa occidental (Zea, s.f.).

De ese modo, en un contexto histórico marcado por el agotamiento del modelo del liberalismo económico (Gutiérrez, 1997), surgen en las Américas distintas tendencias que renuevan el repertorio estilista academicista, como el *art nouveau*, el *art decó* y las manifestaciones neocoloniales. El surgimiento de la arquitectura neocolonial, a diferencia de las tendencias renovadoras foráneas, encuentra sus fuentes de



**FIGURA 3** | Fachada del Banco Hipotecario Nacional, ubicado en la esquina de las calles España y Gutiérrez. Fuente: fotografía de la autora.

inspiración en el pasado americano, relacionado con las búsquedas de las identidades nacionales (Cremaschi, 2021). El caso del Banco Hipotecario Nacional (Figura 3), inaugurado en 1929, resulta una de las expresiones arquitectónicas hispánicas representativas en Mendoza. El proceso de transición anteriormente mencionado se ve reflejado en las decisiones tomadas respecto de la apariencia de la fachada: en un primer momento se anuncia para su estética un estilo academicista; luego se decide cambiar la fachada a un sello netamente colonial, y finalmente el proyecto cambia su apariencia hacia un aspecto neoplateresco. El edificio tiene una muy buena recepción tanto en la prensa como en la población general, hecho que perdura en el tiempo y sigue vigente. Cremaschi (2021) resalta lo significativo de que, a pesar del carácter español del edificio y de su construcción posterior a las obras fundacionales de Mendoza, sea catalogado como un caso emblemático y representativo de esta ciudad. En cuanto a su relación con la normativa, el edificio cuenta con cuatro niveles de altura, y, al igual que el pasaje San Martín, al tratarse de edificios de carácter público, quedan exceptuados de los límites de altura máxima regulados.

En 1927, en medio de la construcción del pasaje San Martín, y luego de un terremoto sucedido en abril de ese año, se confecciona una nueva normativa: el Reglamento General de Construcciones, en donde se hace especial énfasis en las recomendaciones constructivas y la precaución por los temblores. Sin embargo, las construcciones antisísmicas son un requisito obligatorio para la construcción de edificios administrativos, culturales, religiosos, hospitalarios y educativos, mientras que para la construcción de viviendas resulta opcional.

El Reglamento cuenta con 14 artículos cuyo contenido es semejante a la normativa anterior. Se añaden aspectos estéticos que refieren a un estilo arquitectónico y decorativo libre, «mientras no se oponga al decoro público, a la estética y a las reglas del arte» (artículo 52° del Reglamento General de Construcciones, 1927, como se cita en Ponte, 2008:378). Respecto de las alturas mínimas, disminuyen a 4,10 metros por la concientización de los riesgos sísmicos. Sin embargo, no se limitan alturas máximas en calles principales, en las que la altura mínima se amplía a 8 metros en edificios en planta baja. Estas medidas contribuyen a una mayor diferenciación entre los perfiles pertenecientes a



**FIGURA 4** | Imágenes de fachadas y volumetría de las viviendas colectivas (1937) que constituyen el actual barrio Cano. Fuente: Ponte (2008:401 y 403).

arterias principales de la ciudad —en los que se construirán edificios en altura— y el resto de las calles, de carácter mayormente residencial, en procura de un orden en la estructura urbana.

Es así que este primer período se caracteriza por el inicio de una edificación en altura tendiente a mantener la compacidad de la ciudad y la homogeneidad existente hasta el momento. Se observa una primera aproximación a una uniformidad edilicia, tanto en lo que hace a las alturas, como a la alineación de las construcciones sobre la línea municipal, generando continuidad.

A partir de la década del 30 aparecen en Mendoza las primeras construcciones en altura influenciadas por el movimiento moderno europeo. El racionalismo —siguiendo conceptos clásicos de la escuela Bauhaus— deja su impronta en el paisaje urbano de Mendoza de la mano de los hermanos Manuel y Arturo Civit, figuras determinantes en el arribo de la vanguardia a la provincia. Los arquitectos, a pesar del gusto general de los mendocinos orientado al pintoresquismo, mantienen su postura racionalista en varios de sus proyectos (Raffa, 2009).

Entre sus obras modernistas más representativas se encuentra el primer conjunto habitacional de propiedad horizontal construido en Mendoza, denominado Casas Colectivas (Figura 4). El mismo está constituido por 727 viviendas distribuidas en 14 bloques de edificios antisísmicos de tres pisos de altura cada uno. Estas viviendas son destinadas a obreros y empleados con el fin de dar solución al hacinamiento producido por la superpoblación derivada de la inmigración. El proyecto resulta un gran aporte en la búsqueda por resolver la notoria preocupación urbanística de la época asociada al déficit habitacional. Al mismo tiempo, es valorado por su vanguardismo, siendo la primera

obra de arquitectura en Mendoza que representa al movimiento moderno: la conformación de volúmenes curvos y calados con vidrios evocan a las esquinas vidriadas típicas del racionalismo alemán.

Otra obra referente de arquitectura en altura racionalista de la época, también de los arquitectos Civit, es el Hospital Central (Figura 5). Su construcción es producto de las luchas por el mejoramiento de la calidad de vida de los pobladores y la erradicación de epidemias manifestadas en la primera mitad del siglo XX (Raffa, 2020). Aspectos compatibles al sector de la salud, como son: el orden, la limpieza, la modulación y el color blanco, hacen que esta tendencia sea aceptada y muy bien recibida por dicha actividad. El edificio sigue la misma tendencia tipológica en monobloque del Hospital Británico en Buenos Aires (1844), evocando con sus ventanas alargadas y el volumen con la esquina vidriada al edificio de la Bauhaus de Gropius (1925). Se ubica en una de las vías principales de la ciudad (calle Alem) y cuenta con dos plantas de subsuelo, planta baja, seis pisos y una azotea, por lo que se encuadra entre los edificios que sobresalen del perfil homogéneo de la estructura urbana.

#### **SEGUNDA MITAD DEL SIGLO XX: DE LA PRIORIDAD URBANÍSTICA HACIA LA CONFORMACIÓN DEL CÓDIGO DE EDIFICACIÓN DE MENDOZA**

La prioridad urbanística, central en la década del 40, se evidencia en una convocatoria internacional para la formulación de un Plan Regulador para la ciudad de Mendoza, el cual finalmente no es llevado a la práctica, aunque sí se aprovechan algunas recomendaciones urbanísticas de esa gran utopía reguladora (Raffa, 2014), como el emplazamiento del Centro Cívico en el límite sur del radio céntrico de la ciudad.





**FIGURA 5** | Imagen del Hospital Central (1944), caracterizado por ventanas alargadas y esquina vidriada típicas del racionalismo. Fuente: fotografía de la autora.

En 1944, a causa de un terremoto en San Juan que destruye totalmente a la ciudad, se aplican normas antisísmicas que modifican el Código de 1927. Más adelante, la sanción de una ley nacional de Propiedad Horizontal conduce a que en la provincia se establezcan nuevas reglamentaciones referidas a la morfología urbana mediante ordenanzas dictadas entre 1948 y 1952. En las nuevas normativas se aumentan las alturas mínimas respecto del Código anterior con el fin de dar jerarquía a ejes viales y espacios verdes públicos. Las mismas quedan establecidas de 18 y 15 metros en la avenida principal y frentes de plazas con entornos de carácter comercial y administrativo, y de 11 y 7 metros en calles secundarias y frentes de plazas de zonas residenciales. Si bien se continúa sin establecer alturas máximas, el Código indica que las mismas «podrán edificarse de acuerdo al ambiente de su habitabilidad, pero sobre su fachada se guardará armonía con los edificios contiguos» (ley 2118/52, como se cita en Ponte, 2008:446).

Entre 1940 y 1950, la llegada a la provincia de empresas constructoras que contribuyen a la difusión de la propiedad horizontal, provoca una modificación en la fisonomía e imagen de la ciudad al integrar la tipología del edificio en altura. Resulta en este período una nueva tipología de vivienda de seis o siete niveles como

máximo (25 metros), cuyas fachadas se encuentran en la línea de edificación, con patios interiores en la mayoría de los casos. Si bien el desarrollo tecnológico y en densidad provoca el aumento de construcciones de mayores alturas con relación al período anterior, en esta etapa se mantiene una situación urbana continua tanto como la edificación homogénea y uniforme.

En cuanto a las tendencias arquitectónicas, según Ponte (2008), a partir de las nuevas normas se infiere la intención de erradicar el uso del adobe, mientras que hacia mediados del siglo resulta difícil definir una tendencia arquitectónica dominante: el racionalismo convive con tendencias pintoresquistas y neocoloniales, por lo cual el eclecticismo parece ser una constante en la arquitectura de Mendoza.

Ejemplo icónico de esta etapa es el edificio Gómez (1954) (Figura 6) que, con sus diez niveles de altura, se emplaza en la esquina más céntrica de la ciudad (kilómetro 0), opuesta al pasaje San Martín. Obra de Manuel Civit, es otro de los ejemplos en Mendoza que corresponden a las tendencias precursoras del movimiento moderno. Se encuentra dentro del *art déco*, lo cual se observa en la composición geométrica del volumen a partir de las aristas, las líneas rectas, en el escalonamiento y en el uso de remates. Se conforma como el primer rascacielos a escala de la ciudad que





**FIGURA 6** | Imagen del edificio Gómez, caracterizado por líneas rectas, el escalonamiento y el remate en forma de antena. Fuente: fotografía de la autora.

evoca a los referentes contemporáneos que se desarrollan en las grandes ciudades de las Américas: el edificio de la Chrysler en Nueva York (1930), el edificio Kavanagh en Buenos Aires (1936), y el edificio Altino Arantes en São Paulo (1947). En palabras de Ponte (2008:486), «a más de medio siglo de su construcción, ningún edificio urbano mendocino ha podido sintetizar tanto, como este ejemplo, las expectativas públicas de hito urbano».

Otras obras referentes en altura en la ciudad y con características morfológicas y estéticas similares son los edificios del Correo Central (Figura 7) y del Banco de Previsión Social (Figura 8). Ambos cuentan con una altura aproximada de 18 metros, cumpliendo así con las mínimas establecidas por la normativa para dar jerarquía a ejes viales y espacios verdes principales: el Correo se ubica en la intersección de las avenidas San Martín y Colón, mientras que el Banco se sitúa fren-

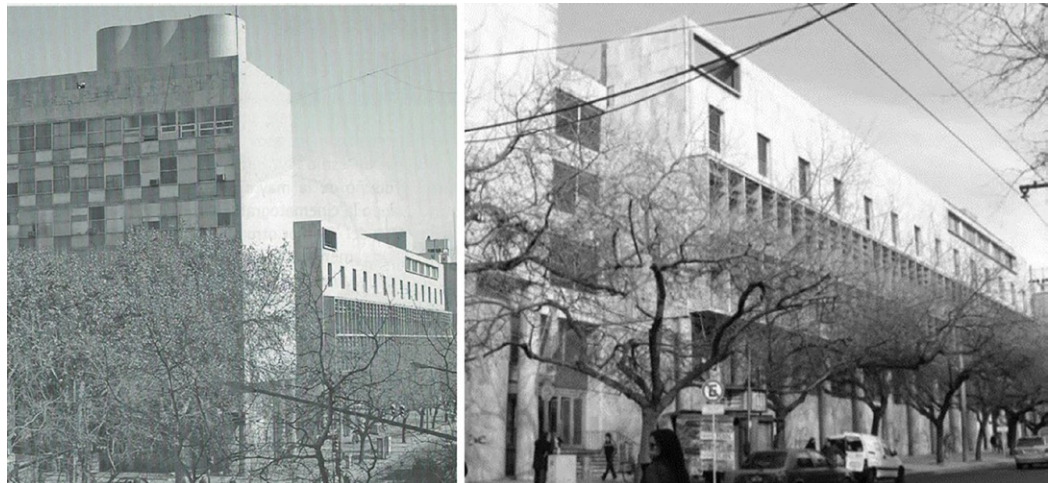
te a una de las cuatro plazas en damero de la ciudad (plaza San Martín).

En cuanto al edificio del Correo Central, es construido dentro de los modelos principales de correos que se proyectan en el país entre 1947 y 1955 y cuyo proyecto estructural original se debe ajustar a la alta sismicidad de la zona. La obra es inaugurada en 1953 y se destaca por la sobriedad y articulación de sus volúmenes, la presencia de los pilotis, el muro cortina, los parasoles de hormigón y el remate sinuoso y colorido del tanque de agua, que constituye un hito urbano de la ciudad (Moretti, 2013). Elementos compositivos del edificio encuentran similitudes con los aspectos que contiene el brutalismo estético, lo cual se observa en los macrodetalles de los aventanamientos, en la abstracción expresiva y en el uso de materiales en bruto, como son el hormigón y la piedra.

Guaycochea de Onofri (1980) se refiere a ambos edificios como muestras de la evolución del racionalismo de Le Corbusier, cuya influencia se deja ver en el uso de la modulación y en la expresión de los materiales, elementos que recuerdan al Monasterio de la Tourette en Francia. Los edificios cuentan con parasoles de hormigón como elementos característicos que, si bien pueden responder a intenciones formales, resultan al mismo tiempo adecuados para la condición de fuerte asoleamiento de la región, aportando control térmico y lumínico en los espacios interiores.

Llegados los finales de la década del 50, la preocupación por el tema urbanístico y edilicio en la ciudad hace que desde los sectores políticos se plantee la necesidad de confeccionar un Código de Edificación. Se contrata entonces como técnico urbanista al arquitecto italiano radicado en Mendoza Enrico Tedeschi, quien redacta una serie de recomendaciones sobre la planificación de la ciudad, las cuales representan un avance en propuestas concretas sobre el paisaje urbano de Mendoza (Raffa, 2018). Dicho escrito incluye esquemas que grafican la pérdida del acceso al sol y a la ventilación dadas por el incremento de la edificación en altura, hecho que además afecta el crecimiento y desarrollo de la arboleda urbana, tan significativa para el clima árido de Mendoza. De tal modo, el estudio de la ciudad como hecho físico se traduce en algunas disposiciones particulares de la normativa edilicia del futuro Código de Edificación referidas a la edificación en altura y su relación directa con las particulares del paisaje urbano.

Una de las obras arquitectónicas icónicas de Tedeschi en Mendoza es el edificio de la Facultad de Ar-



**FIGURA 7** | Imágenes del Correo Central, donde se puede ver el tanque sinuoso en altura (imagen a la izquierda) y la modulación de los parasoles (imagen a la derecha). Fuente: Ponte (2008:487).



**FIGURA 8** | Banco de Previsión Social (1969), ubicado en esquina, frente a plaza San Martín. Fuente: Ponte (2008:524).



**FIGURA 9** | Edificio de la Facultad de Arquitectura de la Universidad de Mendoza, estructura a la vista que evoca figuras humanas enlazadas. Fuente: fotografía de la autora.

arquitectura y Urbanismo (Figura 9), construido entre 1962 y 1964. El edificio, declarado Monumento Histórico Nacional en 2019, se lleva a cabo con elementos industriales y resulta una obra escultórica que sintetiza funcionalidad y diseño bioclimático. Se trata de una arquitectura que, a través de una expresión plenamente estructural, logra una imagen poética y fuerte, a la vez que un diseño que afronta los desafíos del lugar (Guaycochea de Onofri, 1980).

#### **NUEVAS MORFOLOGÍAS EDILICIAS DEFINIDAS POR EL CÓDIGO DE EDIFICACIÓN**

La sanción del Nuevo Código de Edificación en 1970 (Municipalidad de la Ciudad de Mendoza, 1970) genera dos nuevas tipologías edilicias que modifican sustancialmente la morfología urbana: una es la de basamen-

to y torre, y la otra es la tipología en torre retirada de las líneas colindantes de edificación.

El basamento edilicio se refiere a las construcciones que pueden desarrollarse hasta los límites de los predios, siempre que no superen las alturas máximas que se determinan según el ancho de la vereda. El argumento fundamental es la seguridad en los sismos en los edificios altos y, al mismo tiempo, la protección de los árboles urbanos, en función de preservar su alto valor ambiental en una ciudad con características climáticas áridas. La construcción del basamento define alturas máximas de 4,50 metros, 7,50 metros, 9 metros y 12 metros, determinadas según el ancho de la vereda. Sin embargo, las enormes presiones económicas del sector inmobiliario logran elevar el mismo a 12 metros para todos los casos (Ponte, 2008).



**FIGURA 10** | Edificio de 10 niveles de tipología en torre, ubicado en avenida Emilio Civit 435. Arquitecto Jacques Caspi (1985). Fuente: Raffa (2017:103).

Por su parte, la torre se define en función de la habilitación de construir en altura, siempre y cuando se cuente con retiros —frontales, laterales y posteriores— medidos desde el perímetro del basamento. Se establecen entonces retiros frontales y laterales de 3 metros como mínimo sobre el basamento; mientras que el retiro posterior de la torre queda establecido de 6 metros como mínimo desde el eje medianero posterior del predio. En ambos casos, la torre debía quedar inscrita dentro de un ángulo vertical de 75°.

Respecto de la altura máxima total del edificio, se determina que sea igual o menor al ancho total de calle, entendiéndose por esta la medida comprendida entre las líneas de edificación. Esta altura se podría superar aumentando el retiro frontal de la Torre, siempre que no superase con la misma el lado de un ángulo vertical de 45°, normal a la línea de edificación. Si se optara por no construir el basamento, la torre arrancaría desde el nivel de la cota de vereda con los mismos retiros fijados para los casos descritos anteriormente al nivel de basamento. De tal manera, en la medida que la torre aumenta en altura, más retirada se encuentra de los límites del terreno.

Por otro lado, la normativa incorpora por primera vez índices que definen factores de ocupación: el Factor de Ocupación Total (FOT), con el cual quedan definidas zonas de alta, media y baja densidad; y el Factor de Ocupación del Suelo (FOS), que establece un índice mínimo y un máximo de ocupación en cuanto a las dimensiones del terreno y de acuerdo con la zonificación.

De la mano de la nueva normativa, se da una incorporación masiva de edificios en altura como nuevo modelo edilicio, sobre todo en el microcentro de la ciudad, proceso que muestra, a finales de la década del 70, una ciudad totalmente urbanizada. Según Ponte (2008), algunas de estas intervenciones generan un impacto negativo en el entorno debido a que son tiempos en los cuales todavía no se piensa en preservar y conservar la homogeneidad urbana ni la morfología histórica de la ciudad y no se toman recaudos respecto del impacto que un nuevo edificio en torre puede provocar en un entorno histórico. Asimismo, la condición sísmica es un fundamento importante para establecer retiros obligatorios de ambas medianeras, independizando así a los edificios y dando lugar a la tipología denominada «en torre». Sin embargo, esta restricción genera resistencia por parte del sector inmobiliario, ya que la utilización del suelo urbano queda reducida, sobre todo por el progresivo retiro a medida que el edificio crece en altura.

Con referencia a las tendencias arquitectónicas del período, es posible identificar distintas variantes predominantes dadas en ejemplos brutalistas, organicistas y posmodernistas. De acuerdo con lo que expresa Guaycochea de Onofri (1980), si bien desde 1960 el racionalismo se afianza con construcciones fuertemente abstractas que constituyen la expresión de la vanguardia, resulta común encontrar una actitud intermedia: la de un organicismo que adopta volúmenes cúbicos y losas planas pero asociados a la piedra, al ladrillo, al hormigón bruto y a la madera. Las transparencias y los enrejados, pérgolas y parasoles, acentúan tanto el carácter orgánico como el expresionismo abstracto.

Encontramos ejemplos referentes de esta época en la vasta obra de los arquitectos contemporáneos Jacques Caspi, Ricardo Perotti y Rafael Reina (ver Figuras 10, 11 y 12). Su producción representa una muestra de la lograda integración de la tipología en basamento y torre —que ronda los 10 niveles de altura máxima— en la trama urbana que se consolida en Mendoza. Los arquitectos desarrollan una destacada carrera profesional en la provincia en el período dado entre las décadas de los 50 y 90.

En cuanto a Caspi, tiene una importante actuación en distintas sociedades e instituciones profesionales de la provincia, las cuales le posibilitan realizar aportes al campo del urbanismo local (Raffa, 2017). La Figura 10 muestra uno de los edificios residenciales diseñados por el arquitecto, ubicado en la aveni-





**FIGURA 11** | Edificio de tipología de Basamento y torre, ubicado en calle Montevideo frente a plaza España. Arquitecto Ricardo Perotti. Fuente: Raffa (2017:190).



**FIGURA 12** | Edificio de imagen posmoderna, de tipología en torre, ubicado en Av. Emilio Civit 340. Arquitecto Rafael Reina (1994). Fuente: Raffa (2017:211).



da Emilio Civit de la ciudad. Presenta una tipología en torre de 10 niveles de altura, con retiros de dimensiones que cumplen con lo regulado por la normativa, siendo los retiros frontales y posteriores de 6 metros y los laterales de 3 metros. Respecto de la regulación de la altura total del edificio, el mismo se adecúa a la normativa ya que se emplaza en una avenida de 30 metros de ancho.

Con relación al arquitecto Perotti, su relación laboral como proyectista, representante técnico y director técnico de la empresa constructora e inmobiliaria Kolton, posibilitó la generación de una notable cantidad de obras de edificios en altura. En la Figura 11 se presenta una de sus obras de viviendas, de tipología de basamento y torre, ubicada en calle Montevideo, frente a una de las cinco plazas en damero (plaza Española). Cuenta con un basamento desarrollado hasta los límites del predio, el cual posee tres niveles y se inscribe dentro de la altura máxima regulada de 12 metros.

Por último, en la obra en altura del arquitecto Reina también puede observarse una clara adhesión a la arquitectura moderna y una actitud de experimentación formal acompañada por el cuidado de factores ambientales a través de las protecciones solares (Raffa, 2017). La Figura 12 muestra una de sus obras ubicada en la avenida Emilio Civit: un edificio residencial de tipología en torre de 10 niveles con retiros de 3 metros.

En estos ejemplos se puede advertir la preocupación por los aspectos formales, manifestados en la adecuación a la nueva normativa edilicia, así como los aspectos expresivos, el compromiso con el sitio y la importancia de lo vernáculo, representados mediante una fuerte presencia de lo másico dada en el uso del hormigón y el ladrillo. Gran parte de la obra en altura de los arquitectos mencionados se materializa con ladrillo sin revocar, hecho que podría manifestar la influencia de la inmigración del norte de Italia; aunque, según Guaycochea de Onofri (1980), quizás lo más determinante en la elección de este material en bruto sea el aprecio por el carácter orgánico de la arquitectura de Alvar Aalto y Louis Kahn.

## REFLEXIONES FINALES

La evolución y modificación de los dispositivos jurídico-normativos existentes en la ciudad de Mendoza desde principios del siglo XX, además de estar influenciadas por las circunstancias sociales, políticas y económicas contextuales, están determinadas por las necesidades dadas por el entorno físico-ambiental. Probablemente, los aspectos de la idiosincrasia de Mendoza que influyen en la búsqueda de un estilo arquitectónico propio de las construcciones en altura tienen que ver con las características urbanas y físicas de la ciudad: por un lado, el tema sísmico condiciona fuertemente su desarrollo y, por otro lado, la estructura propia de «ciudad-oasis», cuyos árboles necesitan circunstancias especiales para su crecimiento.

La homogeneidad edilicia advertida hasta mediados del siglo XX se ve interrumpida a partir de la difusión de la propiedad horizontal de las décadas de los 40 y 50. En este período, el acontecimiento tecnológico del hormigón armado permite el desarrollo de edificios de hasta 10 niveles.

Posteriormente, la implementación del Código de Edificación, en la década del 70, modifica la imagen de la ciudad. La normativa, por una parte, fomenta una continuidad formal en la línea del basamento edilicio y, por otra, posibilita la construcción en torre y de un retiro en todos los costados del edificio, de manera de facilitar la aireación y asoleamiento de los espacios interiores en altura, así como el desarrollo de la copa de los árboles callejeros. En su aplicación, es posible distinguir el interés por lograr una relación propicia entre los edificios y el resto de los factores del sistema urbano, tendiendo a obtener dimensiones adecuadas desde el punto de vista arquitectónico y límites armónicos y proporcionados desde la mirada urbana.

Los edificios icónicos mencionados en este texto probablemente encuentran su fuente de inspiración en las tendencias modernistas europeas (situación de la que quizás queda exceptuada la obra escultórica de Tedesky). No obstante, podemos identificar en la segunda mitad del siglo XX una arquitectura en altura que es diseñada desde una estrecha vinculación con el contexto cultural y natural de su entorno urbano. ■

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Balter, J. (2015). *Sustentabilidad de edificios en altura en Ciudades-Oasis. Características arquitectónicas y ambientales para el caso de la ciudad de Mendoza*. (Tesis doctoral). Universidad Nacional de La Plata.
- Balter, J.; Ganem, C.; Cantón, A. (2013). Evolución morfológica y materialización en edificios en altura en la ciudad de Mendoza. Incidencias en el comportamiento térmico interior. *Área*, 19, 08–25. [https://area.fadu.uba.ar/wp-content/uploads/AREA19/19\\_balter\\_et\\_al.pdf](https://area.fadu.uba.ar/wp-content/uploads/AREA19/19_balter_et_al.pdf)
- Balter, J.; Ganem, C.; Discoli, C. (2016). On high-rise residential buildings in an oasis-city: thermal and energy assessment of different envelope materiality above and below tree canopy. *Energy and Buildings*, 113, 61–73.
- Bastías, L.; Ganem, C.; Cantón, A. (2008). Evaluación subjetiva de la inserción de edificios en altura dentro de la trama consolidada. El caso de la ciudad de Mendoza. *Avances en Energías Renovables y Medio Ambiente*, 12, 147–154.
- Bórmida, E. y Dabul, N. (1984). *Mendoza: ensayo sobre morfología, historia e identidad urbanas*. Universidad de Mendoza.
- Collado, A. (2013). *Arquitectura Moderna y Estado en Argentina: edificios para Correos y Telecomunicaciones 1947–1955*. CEDODAL.
- Cremaschi, V. (2021). El estilo neocolonial en Mendoza, Argentina en la primera mitad del siglo XX. Obras e ideas sobre la arquitectura de tendencia hispánica. *Revista de Historia Americana y Argentina*, 56(2), 139–166. <https://doi.org/10.48162/rev.44.014>
- Guaycochea de Onofri, R. (1980). *Arquitectura de Mendoza y otros estudios*. Universidad de Mendoza.
- (1986). Desarrollo de la arquitectura de Mendoza. *Summa*, (226), 29–37.
- Gutiérrez, R. (1985). La historiografía de la arquitectura americana. Entre el desconcierto y la dependencia cultural (1870/1985). *Summa*, (215/216), 40–59.
- (1997). *Arquitectura y Urbanismo en Iberoamérica*. Cátedra.
- Mesa, N. A. (2003). *Método teórico de diagnóstico de la habitabilidad termo-lumínica del espacio arquitectónico, como base para la planificación urbana: el caso de Mendoza, Argentina*. (Tesis doctoral). Universidad de Mendoza.
- Moretti, G. (2013). El Palacio de Correos y Telecomunicaciones de Mendoza. En Municipalidad de la Ciudad de Mendoza (1970). *Código de edificación de la Ciudad de Mendoza* (ordenanzas 23/8850 y 21/8847). Ed. Oficial.
- Ponte, R. (2008). *Mendoza. Aquella Ciudad de Barro*. CONICET.
- Raffa, C. (2009). La vanguardia racionalista en Mendoza: la obra de los arquitectos Manuel y Arturo Civit. *Revista de Historia de América*, (139, IPGH-OEA), 181–205.
- (2014). El Plan Regulador: entre la técnica y la política. Mendoza, Argentina 1940–1941. *Bitácora*, 24(2), 31–41. Universidad Nacional de Colombia.
- (2017). *Arquitectos de Mendoza. Biografías, trayectorias profesionales y obras*. T. I y II. Facultad de Filosofía y Letras. Universidad Nacional de Cuyo.
- (2018) Teoría para la construcción de una ciudad: Enrico Tedeschi y su vínculo con la morfología urbano-edilicia de Mendoza (Argentina, 1960). *Cuaderno Urbano. Espacio, Cultura, Sociedad*, 25(25), 73–90.
- (2020). Políticas sanitarias y arquitectura de Estado en Mendoza: el Gran Policlínico Central (1938–1943). *Estudios Sociales del Estado*, 6(11).
- Tournikiotis, P (2001). *La historiografía de la arquitectura moderna*. Taschen.
- Zea, L. (s.f.). *América Latina: Largo viaje hacia sí misma. Ideas en torno de Latinoamérica*. Vol. I. Universidad Nacional Autónoma de México. Unión de Universidades de América Latina.