



REVISTA DE DIFUSIÓN ACADÉMICA

ISSN 2718-6318

Año V | Número 18 | Agosto 2024

# Conjuntos de viviendas y planificación de urbanizaciones en el partido de San Isidro. Primera parte: el Barrio Orbis en Villa Adelina<sup>1</sup>

Oscar Andrés De Masi\* y Marcela P. Fugardo\*\* y la colaboración de  
Julio Cacciatore\*\*\*

oademasi@gmail.com y marcelafugardo@gmail.com

---

<sup>1</sup> Un avance del presente trabajo fue presentado en las III Jornada de Historia de los Barrios del Fondo de la Legua, organizadas por la Asociación de Historiadores del Fondo de la Legua e integra un proyecto de mayor alcance desarrollado por los autores, relativo a los conjuntos de viviendas (unifamiliares o colectivas) o barrios edificados en las diferentes localidades del distrito entre los años 1926 a 1954.

\* Profesor de la Diplomatura en Patrimonio e Historia de San Isidro y el Pago de la Costa, USI.

\*\* Coordinadora de Patrimonio Histórico de la Municipalidad de San Isidro y directora y docente de la Diplomatura en Patrimonio e Historia de San Isidro y el Pago de la Costa en la USI.

\*\*\* Docente de la Diplomatura en Patrimonio e Historia de San Isidro y el Pago de la Costa, USI.

## Introducción

En la edificación urbana, se presentan diversas tipologías arquitectónicas que responden a diferentes programas funcionales: edificios públicos o cívicos, edificios religiosos, escuelas, bibliotecas, edificios deportivos, fábricas, comercios, viviendas, etcétera.

A su vez, las viviendas, de acuerdo a la densidad de su habitación, pueden ser unifamiliares o multifamiliares (llamadas también colectivas).

La agrupación de viviendas en barrios o urbanizaciones planificadas y homogéneas es un fenómeno moderno, que en **San Isidro comienza a desarrollarse en las décadas iniciales del siglo XX** y no antes.

Quizá en este punto sea oportuno adoptar alguna definición de qué ha de entenderse por “barrio”. Tomemos a préstamo la del Grupo ADUAR, por tratarse de una fuente muy recomendada por el Arq. Alberto S. J. de Paula, según lo recuerda uno de los autores de este trabajo:

*Parte del núcleo urbano relativamente homogénea, con límites más o menos imprecisos que constituye una unidad básica en la percepción de la vida urbana. Los barrios pueden estar habitados por grupos sociales con características afines, y son un escalón intermedio entre la ciudad y el individuo<sup>2</sup>.*

Las notas de homogeneidad formal y afinidad social de sus habitantes se verifican en la intención fundacional de los casos que son objeto de nuestra investigación (y muy especialmente en el Barrio Orbis); en cambio, la aludida imprecisión de límites no se advierte en ellos, toda vez que su delimitación en cantidad de manzanas y cotas de calles fue parte del proyecto desde su inicio.

Con anterioridad a estos barrios de viviendas planificados, existía, tradicionalmente, en los poblados de la comarca bonaerense, un núcleo de asentamiento humano original (el “casco”)<sup>3</sup> dotado de los edificios cívicos y religiosos más perentorios,

---

<sup>2</sup> GRUPO ADUAR: *Diccionario de geografía urbana, urbanismo y ordenación del territorio*. Ariel, Barcelona, 2000, p. 46.

<sup>3</sup> En Hispanoamérica, según la normativa del derecho indiano, el núcleo de ese casco era una plaza, aunque hubo excepciones a esta regla, como el caso de San Isidro.

alrededor del cual se iban agregando otros edificios, tanto viviendas como comercios e industrias artesanales primitivas.

Digamos que en el siglo XIX no había una “planificación” de los barrios, los cuales se iban formando de un modo aditivo más o menos espontáneo por encima de una traza urbana, predeterminada en sus lineamientos generales. Si esa traza chocaba con una propiedad rural, por ejemplo, entonces hasta ahí llegaba el barrio; al menos hasta que la Municipalidad abriera las calles, lo cual daba lugar a no pocos litigios y resistencias. Por ejemplo, en marzo de 1891, se discutió la apertura de un tramo de la calle Maipú, obstaculizada por el “rancho” de don Martín Rolón, ocupante de la fracción desde antigua data. La discusión, que se prolongó durante meses, revela el tipo de trabas que podían encontrar las iniciativas de progreso urbano, en los pueblos de la campaña bonaerense<sup>4</sup>.

Pero ya a finales del siglo XIX y más marcadamente en el siglo XX, de la mano del modelo económico capitalista, se produce un fenómeno de valorización rentística de la tierra con apetencias urbanas (el interés económico se asocia al uso del suelo urbanizado) y el consecuente fraccionamiento de propiedades ya sea rurales (las chacras) o semi-rurales o de ruralidad remanente (las quintas de recreo) que, siendo de gran superficie, podían ser divididas en “lotes”. La venta de estas fracciones como operación territorial y especulativa se conoce como “loteo”.

Ahora bien, existen dos clases de loteos, según la sofisticación de la acción de urbanización y la voluntad homogeneizadora del paisaje intentada por los planificadores:

---

<sup>4</sup> Aquel San Isidro casi aldeano y de perfiles veraniegos encontró, en él, al intérprete y al hacedor de una modernidad fermentada en su pensamiento desde tiempo atrás (que pudo inspirarse quizá en la figura progresista de Torcuato de Alvear, y que reconocía como precursores a intendentes anteriores de San Isidro, como Becco, Rolón y Martín y Omar), y que persistirá, todavía, en iniciativas posteriores a su intendencia. Era el momento histórico para traducir en infraestructura, en equipamiento y en servicios, las demandas de una nueva escala comunitaria y de una nueva identidad, ya urbana, aunque puesta previsiblemente en tensión por ciertos reflejos de resistencia al cambio. Es elocuente, a este respecto, un comentario del propio Adrián Beccar Varela, apuntado en su monografía del año 1906, *San Isidro-Reseña histórica, a propósito del primer adoquinado de una calle del pueblo: para muchos refractarios, la mejora implicaba una pérdida del carácter de “pueblo de campaña”, para transformarlo “en ciudad”*. De ello se trataba, precisamente. Pero no bastaba, ni con concebir el proyecto ni con disponer de los recursos presupuestarios: además, había que vencer las resistencias de los vecinos refractarios a cualquier señal de progreso. DE MASI, Oscar Andrés: *Adrián Beccar Varela. La tradición como identidad. El progreso como mandato*. Martínez, Maizal ediciones, 2018.

1- El loteo donde el adquirente solo compra el lote o fracción y construye su casa del modo que mejor le plazca (dimensiones, estilo, comodidades, etcétera);

2- El loteo con intención de formar un barrio homogéneo o urbanización o barrio de viviendas o, más modernamente un “conjunto habitacional”. En general este último supuesto traía la marca de una urbanización social más bien popular, no de “alta gama” o segmento ABC1, según el léxico inmobiliario actual, aunque de excelente calidad proyectual y constructiva. Vale decir que el adquirente no compraba solo un lote sino *el lote plus la vivienda que edificaba el vendedor*, por si o a través de una empresa constructora contratista (demás está decir que la modalidad del crédito hipotecario, con intereses razonables, solía ser el recurso financiero que permitía concretar el negocio).

Esto determinaba, en este tipo de loteos, una voluntad de homogeneización formal donde, por fuerza, todas las “casitas” (y el diminutivo atiende al tamaño y a la percepción popular del fenómeno) se parecen.

Por otra parte, esta clase de barrios tiene en común, a pesar de las diferentes épocas y promotores, la voluntad de dar una adecuada solución al problema de la vivienda popular y obrera, es decir, poner al alcance de las clases trabajadoras unas viviendas más dignas que los “conventillos” (que fueron la primera tipología de “vivienda densa”, adherida a la consolidación de las actividades económicas en la ciudad), las pensiones, o las habitaciones de alquiler, que, aunque facilitaban la cercanía a los lugares de trabajo, eran muchas veces miserables tugurios, poco saludables y de renta onerosa, a capricho de los propietarios.

Aquí hay, pues, otra situación de movilidad habitacional que aparece como **novedosa**: la posibilidad de la familia de clase trabajadora de pasar a ser propietaria (lo mismo que la familia burguesa), en lugar de ser perpetuamente inquilina.

En algún punto de este proceso aparece el Estado como sujeto planificador. Si lo hizo bien, regular o mal, es un problema ajeno al objeto de nuestro trabajo.

Quizá estamos demasiado atados a una mirada parcial de la historia urbana de San Isidro (con frecuencia y sin querer, elitista y erudita), que podría basarse en el hecho empírico, 1-tanto de la persistencia, en la localidad cabecera, de un casco histórico

preservado y habitado por personas e instituciones de viejo arraigo, 2- como del perfil socioeconómico que suele identificar al partido y al “corredor norte”. Por ambos motivos, el fenómeno de la “vivienda social” en el distrito no ha sido casi estudiado.

Sin embargo, en el partido de San Isidro existen varios e interesantes ejemplos, desarrollados en diferentes épocas. Pero, a los fines de nuestra investigación (de la cual este trabajo es una primera entrega), interesa analizar solamente cuatro de ellos que reúnen estas características:

- a- Son loteos ocurridos entre el período 1926 a 1954 (o sea, que corresponden a una fase de modernidad de nuestro distrito, superadora ya de las marcas romantizadas del poblado patriarcal);
- b- Son viviendas más bien “populares”, es decir para familias de clase trabajadora o de clase media asalariada (es decir que no estaban destinadas a rentistas ni a hacendados terratenientes, ni a industriales o comerciantes, ni tampoco, quizá, a profesionales independientes, aunque pudiera verificarse algún caso);
- c- Los lotes poseen dimensiones más o menos uniformes;
- d- Los edificios adoptan lenguajes expresivos más o menos homogéneos. Aunque en uno de esos casos, FINCA, ya se expresa la tensión epocal entre la vanguardia racionalista y la emergencia de un nuevo recurso de pintoresquismo bajo la modalidad del chalet californiano simplificado: podríamos decir que de este modo las clases trabajadoras intentaban asimilar su modo de habitar a las clases burguesas que, luego de la llegada del FFCC, solía edificar *chalets*<sup>5</sup>. Pero se trata, en el caso de FINCA, de una escala diferente y de un lenguaje que apela al americanismo en su vertiente “mission style”, y no a la preceptiva del *cottage* anglo, al chalet suizo o la villa italiana.

---

<sup>5</sup> Acerca de la portación de nuevos lenguajes pintoresquistas en el suburbio, de la mano del ferrocarril, ver FUGARDO, Marcela y DE MASI, Oscar Andrés: *Quinta Marín-Ibáñez, patrimonio identitario de San Isidro. Notas históricas y estéticas*. Colección *Cuadernos de Poliedro*. Universidad de San Isidro, 2021. [https://drive.google.com/file/d/1FPsBIDubllbAoF\\_daDSSuc-5lMIqAXcc/view](https://drive.google.com/file/d/1FPsBIDubllbAoF_daDSSuc-5lMIqAXcc/view) y, de los mismos autores: “El chalet “Las Brisas”: el pintoresquismo en su versión italianizante, la prestancia del belvedere y el acierto empírico de su nombre romántico”. *Poliedro #10*. Universidad de San Isidro. <<https://drive.google.com/file/d/1ginxUwplh-q7a1PizaYzyxucUBbAp9jm/view>>

El chalet californiano (o *mission style*), simplificado pero muy pintoresco y atractivo, es un gesto de “americanismo” pero que viene de la mano del “norteamericanismo” en un momento de convergencia estética en ese sentido, vale decir, la decantación de los modismos neocoloniales de la década de 1920 que, ahora, adquirirían unos rasgos más “lavados”, foráneos y para nada eruditos, plasmados en el chalet californiano.

Señalan Federico Ortiz y Ramón Gutiérrez que

*el californiano tenía una excelente receptividad por los sectores de la burguesía, lograda a través de su penetración mediante las revistas, tanto especializadas como de divulgación... Se conformó la imagen mítica del chalet californiano como símbolo de estatus... Fue así como el chalet californiano, un neocolonial ajeno, se convirtió en el símbolo popularista de arquitectura argentina, y su lenguaje de muros encalados, porch, techo de tejas y chimenea, configuraron el repertorio a que aspiraban por mimetización los protagonistas del proceso peronista<sup>6</sup>.*

En efecto, esta preferencia del estilo californiano para la vivienda obrera familiar se hará muy patente en la época del gobierno del General E. J. Farrell<sup>7</sup> y, más aún, durante la presidencia de Juan Domingo Perón, en diversos barrios, mayormente sindicales, que intentaban replicar, en su escala, aquella imagen idílica que las revistas de espectáculos de consumo popular mostraban como residencia de las estrellas del cine, la radio o el *music hall*. Ello generó, a la postre, una hibridación del lenguaje californiano con otros estilos tomados de la arquitectura doméstica de los Estados Unidos, sumados a elementos vernáculos (como los aleros, las rejas, los balcones en algunos casos, las piedras del tipo “Mar del Plata” etc.), cuya tipología más o menos facsimilar fue el chalet de los barrios de viviendas del período peronista<sup>8</sup>. En tanto, para los edificios en monobloc o vivienda colectiva, siempre era preferible el lenguaje

---

<sup>6</sup> ORTIZ, Federico y GUTIÉRREZ, Ramón: *La Arquitectura en la Argentina. 1930-1970*. Separata de la revista *Hogar y Arquitectura*, n.º 103., Librería Concentra, 1973, p. 41. Los autores concluyen con este juicio lapidario: “Ejercitábamos nuestra dependencia en el plano de la arquitectura, creyendo que creábamos arquitectura nacional...”. Aún aceptando este juicio de Ortiz y Gutiérrez, no debería subestimarse la instalación, en nuestro medio, de una atmósfera hispanista previa, receptiva del lenguaje californiano, que si bien fue foráneo, encontró aquí el suelo abonado para su aceptación sin prejuicios. Hasta Ramón Carrillo definió a aquel lenguaje híbrido como “criollo por adaptación”, consistente con “nuestra idiosincrasia”.

<sup>7</sup> En el partido de San Isidro, el Barrio de OSN (llamado popularmente “Las Casitas”) corresponde a la presidencia de Farrell, cuando Perón se desempeñaba al frente de la cartera de Trabajo y Previsión Social.

<sup>8</sup> En algunos pocos programas posteriores al peronismo, se apeló al “casablanquismo” como lenguaje sustitutivo, para las viviendas planificadas.

modernista<sup>9</sup>.



Lenguajes expresivos diversos para un mismo programa: la vivienda al alcance de las clases trabajadoras. Pero la tipología del chalet persiste, ya sea en la versión anglo de referencias ferroviarias (UPCA) californiano modernizado con elementos europeos continentales de vanguardia (FINCA), californiano tradicional o *mission style* (OSN) o en la hibridación anglo-norrtamericana (ORBIS). Fotos MF, 2022.

Por otra parte, a efectos de delimitar los contornos hermenéuticos de nuestra investigación, los cuatro casos que vamos a analizar en San Isidro, en sucesivas entregas, abordan estas cinco perspectivas de análisis:

- 1) Época
- 2) Emprendedor
- 3) Lenguaje expresivo
- 4) Programa
- 5) Intencionalidad

---

<sup>9</sup> DE MASI, Oscar Andrés: “Las estéticas del primer peronismo y sus propuestas monumentales: una proteica voluntad de forma” en *Jorge Sabaté, arquitectura de la Justicia Social*. Cedodal, Museo Evita, BAPRO.

Digamos unas breves palabras acerca de cada *item*.

1) Los casos analizados representan épocas diferentes pero no tan distantes la una de la otra. Ello indica que coinciden con un periodo en el cual comienzan a edificarse urbanizaciones enteras de tipo popular, lo cual revela la demanda de esta clase de viviendas. Las causas de esta demanda deben buscarse por fuera de la arquitectura, en las condiciones económicas y laborales del período, tributario, primero, de los flujos inmigratorios aluvionales y, luego, de las migraciones internas desde las provincias hacia la Capital y el Gran Buenos Aires.

2) Los emprendedores son bien diferentes:

- UPCA es un ente civil privado de orientación religiosa;
- FINCA es un empresario financiador privado;
- En el barrio llamado LAS CASITAS (OSN) es el Estado Nacional quien lo desarrolla;
- ORBIS es una empresa privada que desarrolla el barrio para sus empleados exclusivamente.

3) Diversidad de lenguajes expresivos:

- UPCA adopta el pintoresquismo de referencias ferrocarrileras británicas;
- FINCA combina el racionalismo con el pintoresquismo californiano (lo cual revela los lenguajes en tensión de esa época, como dijimos antes);
- LAS CASITAS (OSN) se inclina por el californiano como estilo/lenguaje expresivo único, tanto para las viviendas como para la iglesia (de escala monumental) y la escuela que incluye el barrio;
- ORBIS utilizó para las viviendas un lenguaje híbrido angloamericano, que combina elementos expresivos de referencias británicas y *new englander* (como el ladrillo a la vista y el *bow-window*), y las cubiertas de teja española, propias del pintoresquismo californiano.

#### 4) Contenido del programa:

- UPCA y FINCA son solamente programas de viviendas unifamiliares.
- En el caso de LAS CASITAS (OSN) el Estado, **que para ese momento se ha vuelto grande y casi omnipresente**, se ve obligado a proveer iglesia, escuela y plaza de recreo con uso ceremonial. La presencia del Estado es reforzada por un elemento simbólico de carácter cívico que es el mástil monumental.
- En cuanto a ORBIS, el programa adquiere sentido en referencia a la fábrica Orbis, calle de por medio.

#### 5) Intencionalidad:

Otro aspecto a analizar es la intencionalidad de cada emprendimiento y cómo esa diferente intencionalidad determina los menús de opciones de estilos:

- El barrio UPCA tiene una intención inspirada en el catolicismo social en favor de las clases trabajadoras, en línea con la encíclica *Rerum Novarum* de León XIII y, más localmente, con la prédica y las iniciativas de animadores sociales como el P. Grote<sup>10</sup> o monseñor De Andrea. No hay opción de estilo para el beneficiario porque el emprendedor se mueve con criterios, todavía, de beneficencia paternalista (deberíamos decir “maternalista” en este caso, porque el rol de liderazgo del proyecto pertenece a una mujer de clase principal, doña María Unzué de Alvear) y juzga que el tipo del *chalet* inglés es adecuado.
- El barrio FINCA es netamente comercial: un negocio inmobiliario. Quizá por eso, para hacer más tentadora la decisión de compra, se le provee al adquirente dubitativo un menú doble de alternativas de estilo: *non tertium datur*.
- El barrio LAS CASITAS marca una política pública estatal de vivienda. Tampoco hay aquí alternativas porque, ahora, es el Estado, como proveedor de bienestar, el que asume ese paternalismo que antes se arrogaban las damas de beneficencia.

---

<sup>10</sup> FUGARDO, Marcela, DE MASI, Oscar Andrés y CACCIATORE, Julio: Ponencia “*El Panteón del Círculo Católico de Obreros en el Cementerio de Boulogne*”, en las IV Jornadas de Historia de los Barrios del Fondo de la Legua, organizadas por la Asociación de Historiadores del Fondo de la Legua.

- En el barrio residencial ORBIS es la empresa privada, en cabeza de su propietario, el señor Roberto Mertig, quien asume el paternalismo de la oferta estilística.

Hechas estas aclaraciones preliminares que enmarcan nuestra investigación, pasemos al primer caso estudiado.

### *El barrio de viviendas "Orbis" en Villa Adelina. Un singular modelo de urbanización privada asociado a una planta industrial*

#### 1- Introducción y planteo general: recapitulación de conceptos

Como dijimos antes, en el siglo XX, la especulación inmobiliaria produjo un fenómeno de fraccionamiento de las tierras bonaerenses, ya sea rurales (chacras) o semi-rurales (las quintas de recreo) que, siendo de gran superficie, permitían su división en "lotes" y la venta en "loteos". Sin embargo, no todos los loteos se dirigieron a satisfacer las demandas de una clase media o media-alta con posibilidades de elección, no sólo del emplazamiento de su vivienda (la parcela) sino de sus cualidades de diseño y construcción.

El fenómeno de la creciente "industrialización" en las primeras décadas del siglo XX (las presidencias de H. Yrigoyen y de M. T. de Alvear fueron momentos de gran dinamismo en este sentido) motivó la necesidad de generar urbanizaciones para las familias de clase trabajadora, trasplantadas a un contexto urbano o suburbano en razón de sus labores obreras. Este tipo de barrios, como señalamos antes, intentaba dar solución al problema de la vivienda popular, poniendo al alcance de las clases trabajadoras unas residencias geográficamente concentradas, más dignas que los "conventillos" o las pensiones o las habitaciones de alquiler, que eran poco saludables y onerosas. La familia de clase trabajadora podía pasar a ser propietaria, en lugar de ser inquilina de por vida.

Amparado en las expectativas del 2<sup>do</sup> Plan Quinquenal en materia de vivienda popular y provisión de tecnología doméstica, el empresario Roberto Mertig encaró la planificación de una urbanización modélica del tipo ciudad-jardín para sus empleados, a pocos metros de la futura planta industrial de Orbis.

Conceptos tales como la cercanía de la residencia del operario respecto de su lugar de trabajo, el alivio en sus condiciones de traslado, la higiene y el asoleamiento, los perímetros libres entre construcciones, la homogeneidad de estilo, el trazado pintoresco, el acceso a la propiedad mediante el financiamiento crediticio etcétera, fueron algunos de los conceptos rectores de la iniciativa.

Una singularidad adicional la ofrece la **autoría proyectual del barrio, confiada a un matrimonio de arquitectos** perteneciente a la colectividad argentino-alemana.

Las 18 unidades de la primera etapa del plan, entregadas a sus felices propietarios, fueron un ejemplo de excelente diseño arquitectónico, calidad constructiva y privilegiado emplazamiento. Todavía hoy, circulando por el breve, pintoresco y sinuoso trayecto de la calle Madreselva, podemos apreciar la impronta de aquella utopía hecha realidad.

## 2- Paternalismo y personalismo en el contexto identitario de “Orbis”

El “paternalismo” puede definirse como la tendencia a trasladar a los ámbitos de relación extra familiares (el ámbito laboral, por ejemplo) unas formas de autoridad, de tutoría o de previsión, propias del padre de familia tradicional.

En cuanto al “personalismo”, si bien la palabra suele ser portadora de una carga peyorativa, podría entenderse en este caso como la tendencia de ciertos seres humanos a destacarse por encima de los demás para imponer su liderazgo, a visibilizarse en primera persona, estableciendo un nexo íntimo entre esa autorreferencia y el bien común de una organización.

Ambas notas, con sus matices, se verifican en la identidad fundacional de la empresa Orbis y, por ende, en la concepción y la concreción del emprendimiento de viviendas. Allí estaba la figura omnipresente de Roberto Mertig, siempre en un primer plano previsor, casi diríamos providente.



Roberto Mertig, su esposa Hanni y su hijo Federico. Los rasgos de autoridad y empatía familiar se permeaban en las relaciones laborales de la empresa Orbis.

Foto revista *La Llama Orbis*.

Esta presencia aureolada de autoridad paternal y siempre en el centro de la escena institucional, se reitera en la comunicación empresarial y en los artículos aparecidos en la revista *La Llama Orbis*, que era el boletín de la empresa. De hecho, el mismo nombre del establecimiento, que hemos sintetizado a fuerza de costumbre en el sustantivo latino *Orbis*, era “Orbis Roberto Mertig S.R.L.”.

Mertig aparecía, pues, como una especie de “padre” de una gran familia, que eran sus empleados. También su esposa asumía un rol simbólico, virtualmente materno, como queda evidenciado en esta viñeta (el resaltado es nuestro):

*Ocurrió en el Casino de Callao que don Roberto se manchó la corbata durante una comida y pidió a la señora Adelaida Alarcón, quien sirve la mesa, de la gerencia con inmejorable simpatía, que le trajera un poco de agua caliente y un trapo para salvar el inconveniente. Todo salí a las mil maravillas y **ni siquiera doña Hanni de Mertig notó lo que había pasado a la corbata de su esposo. Pero, el caso se repitió unos días más tarde. Y esta vez, nuestra simpática Adelaida exclamó con aires de reprimenda: “¿Otra vez, patrón?, ¿qué va a decir la señora?”**. En el acto procedió a salvar la corbata por segunda vez y la salvó, **porque doña Hanni no pudo notar nada**. Y don Roberto prometió, riéndose de buena gana, que en lo sucesivo se va a cuidar más, para que Adelaida no pierda su sonrisa habitual<sup>11</sup>.*

---

<sup>11</sup> *La Llama Orbis*, marzo y abril 1955/2, p. 91. La vastedad de la producción académica acerca de los Planes Quinquenales impide una recolección completa de obras que puedan citarse en este trabajo. Sin perjuicio de ello, para un análisis reciente del Segundo Plan Quinquenal: POLITZER, Ignacio Javier: *El segundo plan quinquenal ¿una política económica peronista?* Marzo, 2023, Biblioteca digital.econ.uba.ar/download/tpos/1502-2518\_PolitzerIJ.pdf. También, JÁUREGUI, Aníbal: *La planificación económica en el peronismo. 1945-1955*. Prohistoria, año IX, n.º 9, Rosario, 2005, pp. 15-40.

### 3- El Segundo Plan Quinquenal como marco de oportunidad



El presidente Perón proclama ante la Nación el 2do. Plan Quinquenal.

Foto publicada en la revista *La Llama Orbis*.

Al igual que numerosos empresarios nacionales, Mertig adhirió con entusiasmo al Segundo Plan Quinquenal (1-I-1953-31-XII-1957) del Justicialismo<sup>12</sup>.

El Plan abarcaba rubros tales como Población, Trabajo, Previsión, Educación, Cultura, Ciencia y Técnica, Salud Pública, Vivienda, Turismo, Acción agraria y forestal, Minería, Combustibles, Hidráulica, Energía eléctrica, Empresas, Crédito, Moneda, Transportes, Puertos, Comunicaciones, Obras Sanitarias, Vialidad, etcétera.

En materia de Vivienda, el objetivo nacional enunciado por el Plan era “*asegurar a todos los habitantes del país la posesión de una vivienda adecuada, higiénica, confortable y económica*”.

Es evidente que Mertig coincidía con estos postulados y, en su ámbito de influencia directa, intentó replicar aquellas mismas características, que también debían exhibir las viviendas del Barrio Residencial Orbis.

La empresa anunciaba con alborozo que “*se espera un auge extraordinario de la construcción de viviendas*”<sup>13</sup>. Esa expectativa era especialmente beneficiosa para “*la*

---

<sup>12</sup> *La Llama Orbis*, 1953/1 enero-febrero, pp. 3-12.

<sup>13</sup> *Ibidem*, p. 12.

*población del Gran Buenos Aires que es la que viene sufriendo más, bajo las consecuencias de una extraordinaria presión demográfica de los últimos años. La escasez de vivienda es, como se sabe, muy pronunciada en la Capital Federal y sus alrededores*<sup>14</sup>.

Pero, para Orbis, el desarrollo de un tipo de vivienda higiénica y confortable, en un país con necesidad de ahorro de energía eléctrica, conducía al suministro de gas como “combustible ideal” y por ende a la necesidad de producir “*artefactos higiénicos, de uso confortable y de líneas estéticas como los que fabricamos nosotros*”<sup>15</sup>.

Se trataba, para la empresa, de un círculo virtuoso. Además, dentro de las obras incluidas en el Segundo Plan Quinquenal estaba previsto un “*gigantesco gasoducto que traerá el gas natural de los yacimientos petrolíferos de Campo Durán (Salta) a la Capital Federal*”<sup>16</sup>. Era el llamado “eje del gas” que debía correr de norte a sur, beneficiando a todas las poblaciones de su vasto recorrido mediante los llamados “empalmes”. Si bien ya existía el gasoducto entre Comodoro Rivadavia y el Gran Buenos Aires (llamado “Presidente Perón”), tenía la desventaja de atravesar zonas despobladas y era por entonces necesario ampliarlo en su volumen, debido al aumento del consumo en los centros urbanos que abastecía. Por su parte, el gasoducto previsto en el Segundo Plan Quinquenal iba a tener un volumen “extraordinario” de 7 millones de metros cúbicos por día, de los cuales iban poder transportarse, al concluir el quinquenio, un volumen diario de tres millones de metros cúbicos diarios. Con ello se esperaba que la nueva instalación no solo abasteciera el punto terminal que era la Capital Federal, sino a la mayoría de las poblaciones y ciudades que tocara o se hallaran en su cercanía.

Mertig tomaba partido abiertamente en favor del Plan Quinquenal, de conformidad con el discurso explicativo pronunciado por el presidente Perón ante la Confederación General Económica<sup>17</sup>, donde separaba claramente la actividad privada, de la planificación estatal. Se esperaba que el Estado apoyara la inversión privada con una

---

<sup>14</sup> *Ibidem.*

<sup>15</sup> *Ibidem*, p. 12.

<sup>16</sup> *Ibidem*, p. 17.

<sup>17</sup> *Ibidem*, p. 21.

mayor amplitud que en el Primer Plan Quinquenal (1947-1951), cuyo propósito dinamizador del mercado interno se había visto obstaculizado por diversos factores. El meollo del tema, según el mismo Perón lo explicaba, consistía en generar trabajo (“gobernar es dar trabajo”, era el slogan) y se esperaba, a la vez, que el sector privado junto al sector público pudieran alcanzar complementariamente esa meta laborista.

En suma, el Segundo Plan Quinquenal ofrecía el marco de oportunidad para encarar un plan residencial para los empleados de Orbis, porque la Vivienda lo integraba y era un rubro de la agenda gubernamental muy promovido; y porque, en consecuencia, la fabricación de artefactos modernos, seguros y estéticos para estas viviendas, alimentados a gas, venía a ser el núcleo del negocio de la empresa.



La incorporación de la cocina a gas al equipamiento hogareño era un mensaje visual muy reiterado por los fabricantes y dirigido especialmente al público femenino.

Foto revista *La Llama Orbis*.

#### 4- La cercanía entre vivienda y trabajo como problema a resolver

Partimos de la base conceptual de que un “problema” es una cuestión que se debe solucionar o resolver de un modo satisfactorio; alguien ha dicho que, en esencia, se trata de una contradicción o un conflicto entre el *ser* y el *deber ser* de una situación determinada, teórica o práctica, cuya tensión es motivo de inconveniente o de incertidumbre o de molestia.

Uno de los ejes motivadores de la iniciativa de Mertig, quizá el principal, era el “problema” de la distancia entre la residencia del trabajador y su lugar de labor<sup>18</sup>. Aquella consigna de disciplinamiento social que puso de moda el gobierno justicialista, “*de la casa al trabajo y del trabajo a la casa*”, venía a replicarse en la agenda de Orbis con la perentoriedad concreta de lograr la facilitación de ese *iter* para los trabajadores de la futura planta industrial de Villa Adelina, más allá del slogan gubernamental pero en línea con él.

Mertig sostenía a través de las páginas de la revista *La Llama Orbis* que, según estudios de un sociólogo británico de apellido Bricks<sup>19</sup>, un hombre sano y normal gastaba un 23% de sus energías naturales en ese recorrido diario. Por más que en muchos países se ensayaban soluciones para facilitar los medios de locomoción pública hacia el lugar de trabajo, el problema aparecía como insoluble. De acuerdo con el misterioso analista social, el desgaste del trayecto provocaba una desmejora sensible en los índices de productividad. La revista hablaba de “*esos colectivos atestados que tanto contribuyen a fomentar el mal humor de la primera hora de trabajo, puesto que el individuo sufre siempre al viajar parado, apretujado y expuesto a empujones del prójimo*”<sup>20</sup>.



Una caricatura del viaje diario de los trabajadores en apretados colectivos.

Dibujo de H. Zappe publicado en *La Llama Orbis*.

---

<sup>18</sup> *La Llama Orbis*, 1952/2 abril, p. 27.

<sup>19</sup> No hemos encontrado datos acerca de este profesional. Resulta llamativo que, tratándose de un tema de viviendas, su apellido signifique en inglés “Ladrillos”. ¿Acaso se trató de una humorada de Mertig y su equipo de comunicación? ¿Podieron inventar al supuesto sociólogo para dar soporte creíble a su hipótesis? No lo sabemos.

<sup>20</sup> *La Llama Orbis*, 1952/2 abril, p. 28.

No estamos en condiciones aquí de someter a una matriz de “falsación” epistemológica los enunciados de la revista institucional (y ni siquiera podríamos dar noticia de quien sea o si realmente existió el sociólogo mencionado). Baste con aceptarlos como el fundamento de la idea de Mertig, pues, de hecho, determinaron la concreción del barrio. Vale decir que, en principio, **Mertig debió creer que eran verdaderos como problema y que exigían una solución**. Al fin y al cabo, era el dueño de la fábrica y se hallaba en condiciones de invertir recursos en un proyecto que, según su opinión, venía a dar respuesta a aquel problema.

Por otra parte, ya a comienzos del siglo XIX, Johann Heinrich von Thünen había formulado su modelo teórico “de la localización” en relación con la ubicación de las granjas respecto del mercado, y que tal vez haber influido, desde sus líneas conceptuales de base y *mutatis mutandi*, para las ideas de Mertig. Podría resumirse el planteo diciendo que la renta varía con relación a la distancia del mercado, porque los seres humanos procuran resolver sus necesidades económicas en el entorno inmediato, reduciendo los desplazamientos al mínimo.

### 5- La secuencia del proyecto

Basado, pues, en aquella premisa de que, en suma, la mucha distancia entre la casa y el trabajo disminuía la productividad del empleado, Mertig “*que no deja de ocuparse de todos los aspectos de la vida laboriosa*”<sup>21</sup> (adviértase aquí el sesgo personalista) encaró el problema con su paternalismo decisionista habitual y, en agosto de 1948, resolvió la compra de un terreno en Villa Adelina para levantar, allí, la fábrica.

---

<sup>21</sup> *Idem.*



La icónica torre de la planta industrial Orbis.

Foto a la izquierda publicada en *La Llama Orbis*, a la derecha MF, 2022.

Para ese momento ya tenía decidido que al lado del establecimiento construiría “varios parques residenciales para sus colaboradores”<sup>22</sup>. Para ello ideó “el sistema de las libretas [de casa propia] obsequiando a todo el personal el primer aporte, fomentando así el ahorro productivo, el afán de propiedad y la alegría en el trabajo...”<sup>23</sup>.

Con el tiempo, la empresa revendió los terrenos a los nuevos propietarios a un precio bastante inferior al que había pagado por la adquisición original<sup>24</sup>. El precio de la propiedad inmueble había aumentado en el ínterin y, más aún, en este caso, porque la firma costeara la apertura y la pavimentación de las calles, ante la relativa ausencia de gestión estatal del espacio público en esa zona y en esa época<sup>25</sup>.

## 6- El mandato estético

Según la revista institucional, “no se trataba solamente de levantar una colonia de viviendas para el personal a pocos metros de la fábrica, sino de hallar una solución urbanística de elevado concepto”<sup>26</sup>. Existía, pues, en la mente del fundador, un mandato de tipo social y estético que, al parecer, fue discutido con especialistas

<sup>22</sup> *Idem.*

<sup>23</sup> *Idem.*

<sup>24</sup> *Idem.*

<sup>25</sup> Se desempeñaba como Intendente municipal el justicialista Mauricio Scatamacchia.

<sup>26</sup> *La Llama Orbis*, Tomo I, 1952/2 abril, p. 28.

allegados a Mertig (la revista no aclara sus nombres) y “con algunos miembros antiguos del personal”<sup>27</sup>.

Finalmente se eligió a un matrimonio de arquitectos, los von der Fetch, a partir “de los conceptos básicos concebidos en las consultas previas”<sup>28</sup>. Estos “conceptos” o criterios o programas debían diferenciar inequívocamente al Barrio Orbis de los otros barrios populares y obreros, denominados “colonias”, caracterizados por “una hilera de casitas idénticas, enfiladas como soldados en calles sobrias y descoloridas”<sup>29</sup>.



Los arquitectos Erwin y Elisabeth von der Fetch. Un caso excepcional de encomienda profesional a un matrimonio. Foto revista *La llama Orbis*.

En el partido de San Isidro, para entonces, podía establecerse una comparación con el “barrio San Isidro” (llamado popularmente “Las Casitas”) inaugurado en 1945 como respuesta estatal a la necesidad de dotar de viviendas a los empleados locales de Obras Sanitarias de la Nación.

Pero, además del partido urbanístico uniforme que adoptaban los barrios obreros en general, a Mertig le causaba disconformidad la espacialidad interior de las viviendas,

---

<sup>27</sup> *Idem*.

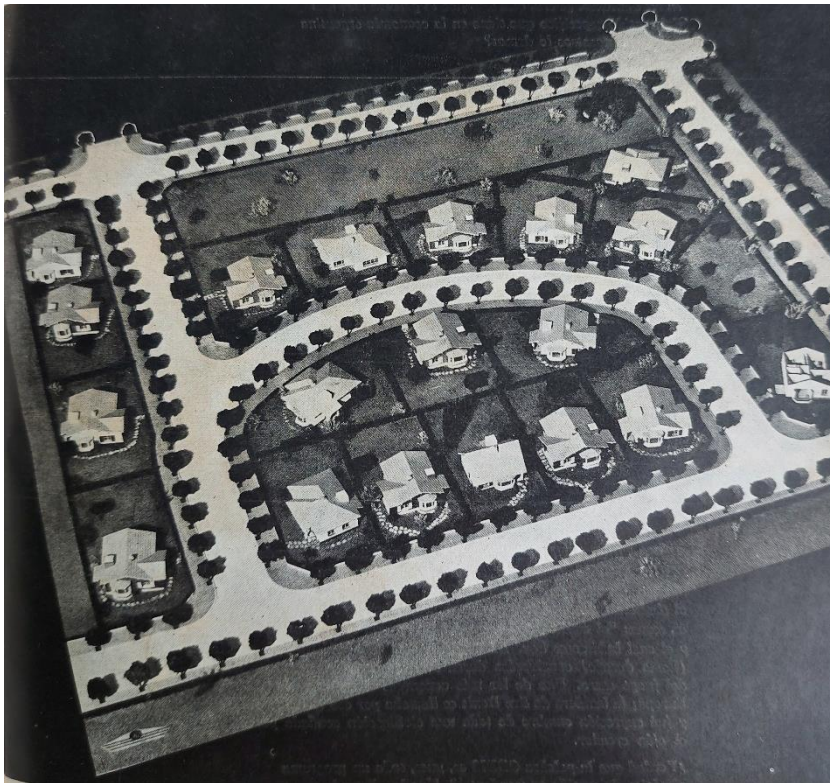
<sup>28</sup> *Ibidem*, p. 29.

<sup>29</sup> *Idem*.

ya que “la distribución de las habitaciones y sus dimensiones eran iguales en todas las unidades, sin tener en cuenta las necesidades de sus moradores”<sup>30</sup>.

Esta regla igualadora motivaba que, con el tiempo, la estrechez del espacio familiar o la misma incomodidad del propietario lo moviera a ampliar la casa, pero haciéndolo casi espontáneamente, a su gusto y talante y según sus posibilidades, sin tener en cuenta la armonía estética de la unidad y su lógica proyectual. Mertig se inclinaba por un virtuoso punto medio entre “la libre arbitrariedad y la completa uniformidad del estilo”<sup>31</sup>.

-iCasas para gente, no gallineros de cemento armado!-, le transmitió Mertig a ambos proyectistas.



Representación del conjunto del Barrio Residencial Orbis.  
Publicado en *La Llama Orbis*.

---

<sup>30</sup> *Idem.*

<sup>31</sup> *Idem.*

De este modo, el Barrio Residencial Orbis quedaba de entrada sometido a ocho principios rectores en materia de diseño, funcionalidad y paisajismo, a saber:

- 1- *El aspecto exterior de la colonia tendría que ser el de una ciudad jardín.*
- 2- *La uniformidad del conjunto, y al sólo efecto de abaratar la construcción, no debiera estar caracterizada por la completa igualdad, sino más bien por la orientación general del estilo.*
- 3- *En el trazado de calles debería evitarse la monotonía de la división en cuadras, para ofrecer así desde cada punto una vista diferente.*
- 4- *Para evitar que las distintas casas con sus respectivas medianeras estén demasiado próximas una a la otra, cada terreno debería poseer un frente ancho.*
- 5- *Las casas se ubicarán en forma independiente y las habitaciones se orientarán en la mejor posición respecto del sol.*
- 6- *Se han elegido tres modelos básicos, en los cuales aún pueden realizarse ciertas modificaciones para corresponder mejor a las distintas necesidades de espacio de los futuros propietarios.*
- 7- *Los distintos modelos de casas tienen como base el mismo estilo arquitectónico, pero difieren en sus dimensiones y en la forma del techo.*
- 8- *En el delineamiento de los frentes se aspiró además, a una variedad del colorido, la que se alcanzará empleando diferentes materiales. Casas con revoques claros alternan con otras con adornos de ladrillos, que junto con los techos de tejas ofrecerán un aspecto alegre<sup>32</sup>.*

### 7- La cuestión de las medidas, los materiales y otros aspectos constructivos

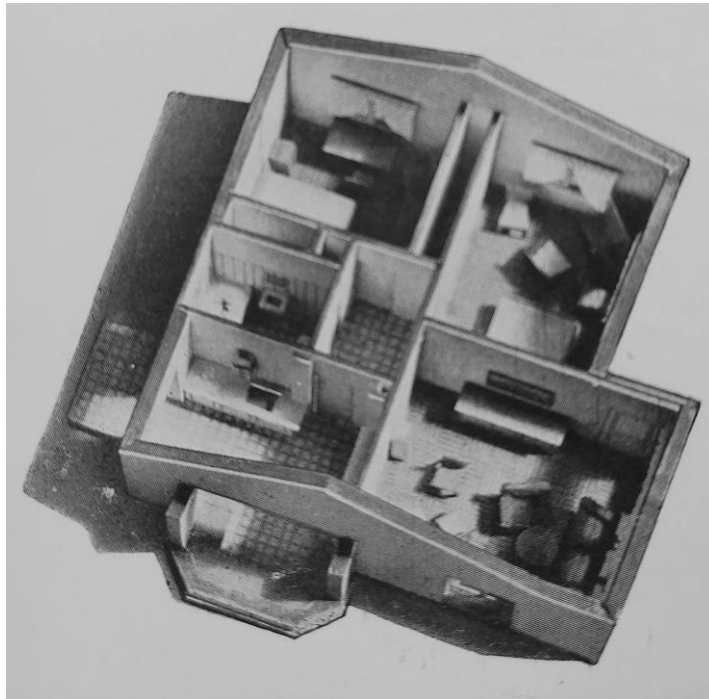
Como fundador y “numen” de una fábrica que debía ceñirse a fórmulas y relaciones numéricas precisas en la elaboración y la performance de sus productos tecnológicos, la mente de Mertig obraba con lógica matemática. Al tratarse de viviendas que iban a financiarse con recursos más o menos modestos y sin ningún tipo de lujo suntuario, se

---

<sup>32</sup> *La Llama Orbis*, Tomo I, 1952/2 abril, p. 30.

tipificaron las dimensiones en 60 m<sup>2</sup>, 70 m<sup>2</sup> y 80 m<sup>2</sup>, con más de 300 m<sup>2</sup> libres para jardín (con lo cual la superficie total de la casa promedio llegaría a casi 450 m<sup>2</sup>). Pero, dado que los planos fueron sometidos a la opinión de los futuros propietarios, sufrieron ampliaciones en la etapa del proyecto. Por ejemplo, se estipuló una “cocina espaciosa” y un “comedor diario en forma de mirador”<sup>33</sup>. Estos dos aspectos innovadores deben ser señalados como verdaderos aciertos que agregaban un *plus* de confort burgués a las unidades. En efecto, las visuales desde el interior de la casa hacia el jardín eran mandatos epocales propios de las clases medias, emulativas de las clases altas, que las revistas de arquitectura o las publicaciones dedicadas a las estrellas de cine solían difundir.

La planta de cada vivienda constaba de un living comedor, dos dormitorios, la cocina, baño y pasillo; pero, un modelo más amplio llegó a incluir hasta tres dormitorios, pensando quizá en la ampliación de la prole y su diferenciación de sexos.



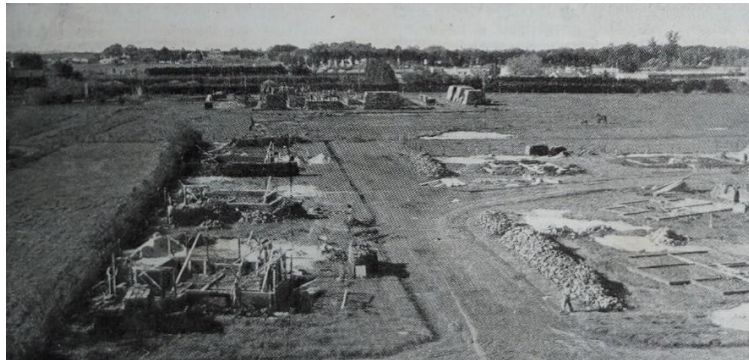
Vista cenital de la maqueta de una vivienda tipo del Barrio Residencial Orbis.  
Publicada en la revista *La Llama Orbis*.

---

<sup>33</sup> *Ibidem*, p. 31. Es correcta la etiqueta de “mirador” para este tipo de local vidriado.

Pese a la economía vertebral del programa de arquitectura, no se escatimaron los “detalles decorativos”, ya que venían a contribuir no solamente a la belleza de la casa individualmente considerada, sino al ornato del conjunto.

Las obras preliminares en los terrenos comenzaron en la primera mitad de 1951 y, para el primer semestre de 1952, ya habían llegado las primeras remesas de materiales de construcción al predio, que no escapaba al ojo avizor de Mertig: “Papito [sobrenombre de Mertig] aparecía por la obra dos veces por día, por la mañana en coche y por la tarde a pie, desde Olivos”<sup>34</sup>. El plazo de duración de los trabajos de construcción, se había estimado con poco realismo en apenas tres meses, pero no pudo cumplirse. Por otra parte, el edificio de la nueva fábrica aún no se había levantado.



Movimiento de suelos y otros trabajos constructivos para el Barrio Residencial Orbis.

Foto revista *La Llama Orbis*.

---

<sup>34</sup> “Arde la Llama Orbis en Villa Adelina. Fue inaugurado nuestro Parque residencial”: En *La Llama Orbis*, Tomo I, 1953/6, Noviembre y diciembre, p. 163.

En cuanto a los materiales, las *Memorias técnicas* adjuntadas a la documentación municipal permiten enlistarlos a grandes rasgos (aunque faltan precisiones relativas a los tipos de maderas y de mosaicos):

*Mampostería de los muros de ladrillos comunes*

*Materiales a usarse al exterior revocado*

*Tabiques interiores ladrillos huecos*

*Solados de madera y mosaicos*

*Cimentación de ladrillo*

*Carpintería de madera y metálica*

*Características de las cubiertas y de su estructura; material y secciones de las mismas estructura de madera, cabriadas 3" x 6", 2" x 4"; cabios de 2" x 4" cada 70 cm. Entablonado de ½ ruberoid y tejas francesas.*

*Altura de la construcción: 4,72*

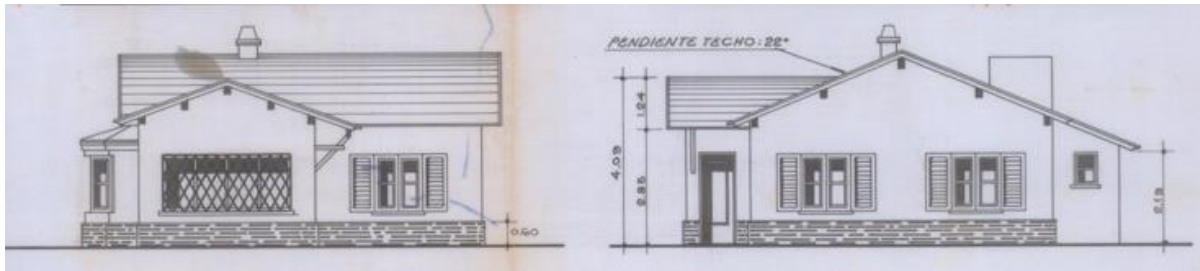
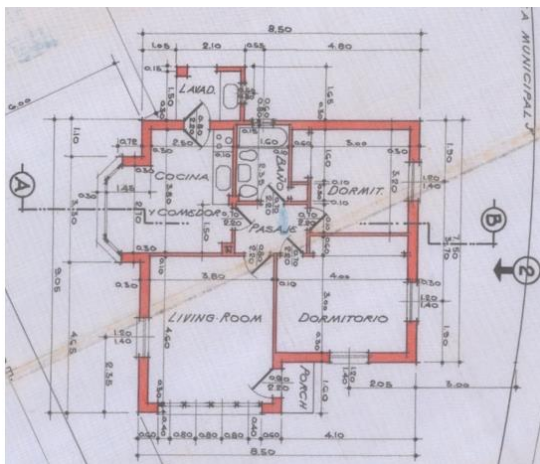
*Habrà calefacción Si*

*Clase de cercos alambre tejido*

*Se construirán veredas de ladrillos<sup>35</sup>*

---

<sup>35</sup> Algunos tramos originales de vereda permanecen reconocibles.



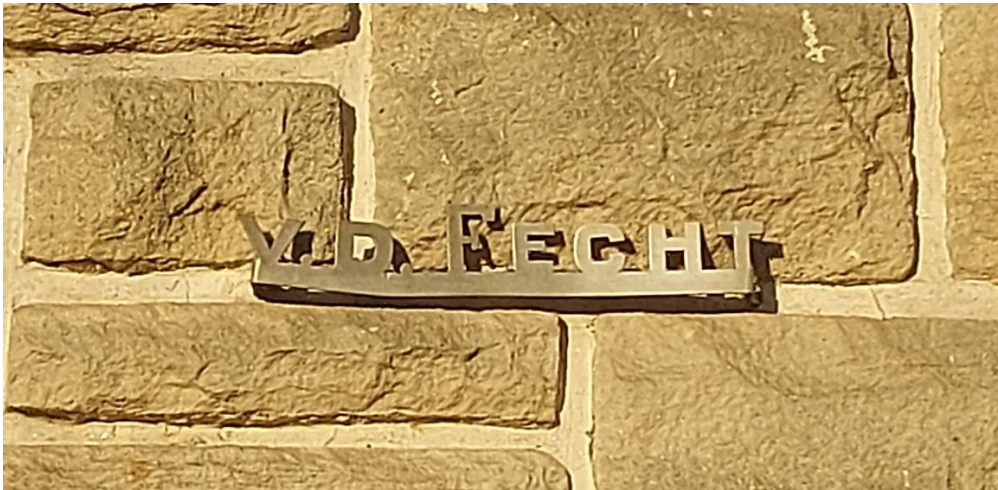
Plano, fotografía de lateral y elevación de laterales de una de las casas-tipo del Barrio Residencial Orbis. ATMSI.

Respecto del costo, el presupuesto aproximado declarado ante la Municipalidad ascendía a \$60.000.-m/n, de los cuales \$22.000.- correspondían al terreno (\$50.- el metro cuadrado), y \$38.000.- al edificio (\$500.- el metro cuadrado).

## 8- Acerca de los proyectistas y los constructores

Como anticipamos, el proyecto fue encomendado a un matrimonio de jóvenes arquitectos residentes en la zona: Elisabeth y Erwin von der Fecht. Se trata de una auténtica rareza en los anales de la arquitectura local.

De la actuación de los citados profesionales no existen abundantes registros, más allá de su firma colocada, como una chapita de letras recortadas, en el frente de alguna vivienda en Martínez.



La firma del arquitecto von der Fecht (o del estudio de ambos profesionales), en una vivienda de la localidad de Martínez, cercana a la estación del Ferrocarril Mitre.

Foto OADM, 2020.

Sabemos que, años más tarde, Erwin von der Fecht participó en el concurso privado para la construcción del nuevo edificio del Hogar “Germán Frers” de Baradero (perteneciente a la Congregación Evangélica Alemana en Buenos Aires), con una propuesta de diseño modernista<sup>36</sup>.

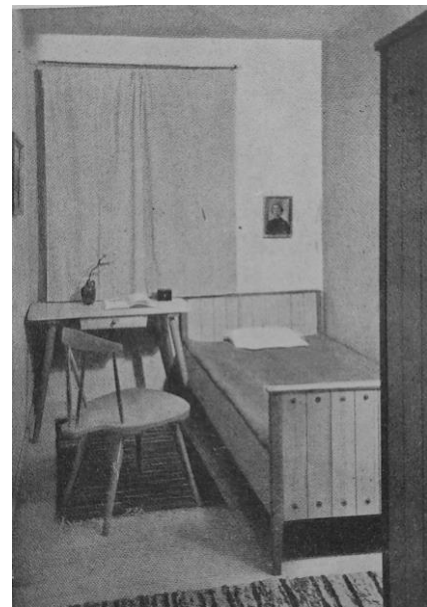
---

<sup>36</sup> “En 1964 se licitó en forma privada el proyecto de ampliación del Hogar y resultó ganador el arquitecto Oskar Grünwedl. Se construyeron 1800 m<sup>2</sup> del edificio principal y 243 m<sup>2</sup> de la casa del director, sumado a ello las calles y los jardines. La obra estuvo a cargo de la empresa Zeissig & Unger, con supervisión del ingeniero Jacobo Baumann, miembro de la Congregación. Se inauguró el 27 de setiembre de 1969. Entre los tres finalistas estuvo el proyecto de von der Fecht” (DE MASI, Oscar Andrés: *Historia del Hogar Germán Frers en Baradero*, texto inédito).

¿Cuál fue la participación precisa de cada cónyuge en el proyecto para el “Parque Residencial Orbis”? No podría establecerse con absoluta certeza el rol proyectual de cada uno.

En una nota aparecida en *La Llama Orbis*, donde Elisabeth desarrolla aspectos de equipamiento y decoración, la presentan como coautora del proyecto:

*En Villa Adelina aparecen los camiones de mudanza; ya están empezando los futuros moradores a entrar en sus casas. ¿Quién no tuvo el deseo de vivir en su propia casa, un verdadero reino para él y su familia? Un sueño de tantos se vuelve realidad para veinte orbistas. Todos participaron en la planificación. Más de uno contribuyó, ya sea cavando el jardín o reemplazando al pintor. Y ahora se presentan problemas, que si bien no aplastan, preocupan a todo propietario novato y especialmente a la ama de casa. ¿En qué forma podemos amueblar nuestra casa? ¿Cómo transformaremos en nuestro verdadero hogar, un hogar con su nota netamente personal?<sup>37</sup>*



Los detalles de confort, amoblamiento y aprovechamiento del espacio en una de las viviendas aparecen como marcas modélicas del conjunto. Foto revista *La Llama Orbis*.

---

<sup>37</sup> *La Llama Orbis*, Tomo I, 1952/1953, julio, agosto septiembre, p. 104.

Ciertamente, la tarea de ambos profesionales venía de alguna manera condicionada en su libertad creativa por aquellas premisas que había impartido Mertig, y que enunciamos antes. Sin perjuicio de ello, el resultado arquitectónico es de apreciable mérito estético y funcional, porque se plasmó en dieciocho viviendas unifamiliares de equilibrada belleza, sin alardes de lujo, y una muy satisfactoria funcionalidad y confort. Además, su implantación urbanística resulta otro acierto.

Acerca de la labor integral de los proyectistas, la investigación aún se halla en progreso.

En cuanto a los constructores, al comienzo asumió la tarea el maestro mayor de obras **Ricardo O. E. Wachlin**, con domicilio en la calle Bebedero n.º 2444 de la Capital. Pero, en octubre de 1952, se solicitó, al menos en tres casos<sup>38</sup>, el cambio a favor del arquitecto **Harald Weyland**, domiciliado en la calle 5 de Julio 1176 de Vicente López.

### 9- La concreción del Barrio Orbis y una etapa posterior no concretada

El Barrio Orbis fue inaugurado el día 28 de noviembre de 1953 con “18 flamantes chalets”. El acto inaugural adoptó el registro festivo de una ceremonia celebrada por la “familia Orbis”<sup>39</sup>. El momento en que Roberto Mertig se dirigió a los presentes fue consignado por *La Llama Orbis*:

*Al agradecerle a sus compañeros sus sentidas palabras, el jefe de la empresa tuvo dificultades de expresarse, debido a la emoción de que era preso. Tan sólo el lema de su vida: “Donde hay afán y voluntad, hay un camino”, fue pronunciado por él con el temperamento radiante y enérgico de costumbre. Sus demás palabras fueron casi tan tiernas como las que con las cuales el niño Teischinger le entregara la bolsita de monedas ahorradas y juntadas por los infantes del barrio, con destino a comprar la primera bolsa de cemento Portland para la construcción de la fábrica futura<sup>40</sup>.*

---

<sup>38</sup> Unidades adquiridas por Luis Fuchs, Simón Klug y Luis José Scanzi. *La Llama Orbis*, Tomo I, 1953/6 noviembre, diciembre, pp. 166-167.

<sup>39</sup> “Arde la Llama Orbis en Villa Adelina. Fue inaugurado nuestro Parque residencial”: en *La Llama Orbis*, Tomo I, 1953/6, Noviembre y diciembre, p. 155.

<sup>40</sup> Idem, p. 156.



Inauguración festiva del Barrio Residencial Orbis el día 28 de noviembre de 1953.

Foto revista *La Llama Orbis*.

*“Si todo marcha como se ha previsto”, dijo Mertig, “iniciaremos a principios del año la construcción de nuestra nueva fábrica aquí al lado. Y para cuando esté en pie, seguiremos construyendo nuevos barrios orbistas de casa propia”<sup>41</sup>.*

La intención de Roberto Mertig era sumar un segundo barrio, para operarios solteros, pero ello no ocurrió<sup>42</sup>.

Nos hallamos investigando en este momento los perfiles de las familias adjudicatarias de las unidades de viviendas.

---

<sup>41</sup> *Idem* p. 156.

<sup>42</sup> *Informamos en el número 3/55 sobre el proyecto de construir en el Barrio Residencial Orbis (Villa Adelina) una casa para solteros y matrimonios sin hijos* (“Nuevo proyecto en el Barrio Residencial Orbis. Una casa para solteros y matrimonios sin hijos”: en *La Llama Orbis*, Tomo II, Año V, mayo y junio 1955/3). *El plan si bien despertó interés, no llegó a reunir el número suficiente de interesados y ha sido abandonado por obvias razones. La Llama Orbis*, Tomo II, Año V, noviembre y diciembre, 1955/6.

## 10- Condiciones de preservación del barrio y valoración patrimonial



Señalética epocal para las calles del Barrio Orbis. Foto MF, 2022.

Si bien el Barrio Orbis es todavía reconocible en la trama urbana de la zona para quien recorra la calle Madreselva entre Boedo y Joaquín V. González, sin embargo, las condiciones de preservación de la autenticidad material de la mayoría de las viviendas se ha visto muy disminuida por alteraciones en las fachadas y nuevas construcciones aditivas.



En general, las viviendas del barrio han sido alteradas en su materialidad, aunque la morfología y hasta piezas de equipamiento de época persisten a grandes rasgos.

Fotos MF, 2022.

De las dieciocho unidades, en el año 2022, solamente hemos podido verificar una situación de preservación íntegramente original en una de ellas, situada en el punto central de la curva de la calle Madreselva. Tanto el exterior como el interior no se han visto afectados por reformas ajenas al programa proyectual, aunque la vivienda acusa señales de deterioro por falta de mantenimientos (un cartel indicaba que se hallaba en venta). No obstante ello, la mencionada unidad puede considerarse un caso modelo y sería de lamentar que en algún momento fuera objeto de modificaciones visibles. Pero, tratándose de una propiedad privada sin declaratoria municipal ni otra tutela patrimonial, su preservación queda librada enteramente a la buena voluntad de sus propietarios actuales o sus adquirientes.



Uno de los ejemplos mejor preservados en sus aspectos de autenticidad original.

Foto MF 2022.

La traza de la calle Madreselva se ha preservado también, con su pintoresca curva y numerosos árboles que aún sobreviven en las veredas y que pertenecen a la forestación planificada originalmente.



El diálogo amigable entre las veredas de ladrillos y la abundancia de verde es otro rasgo que identifica al barrio.

Fotos MF, 2022.

Desde el punto de vista del patrimonio arquitectónico y urbano, el Barrio Orbis configura un ejemplo a destacar de urbanización con fines residenciales y destinada a familias de empleados y operarios de la planta industrial. Sin duda, cumplió con creces con el mandato principal de cercanía entre vivienda y trabajo, y respondió a las directrices formales y constructivas que determinó su fundador.

La imagen del conjunto, como suma de:

las viviendas (su morfología, altura, retiros, materiales, texturas, paleta cromática, etcétera),

+ el trazado de las calles,

+ la textura remanente de algunas de sus veredas,

+ la señalética mediante postes de madera,

+ su arbolado,

conforman una unidad de paisaje que ofrece una nota de marcado pintoresquismo, calidad ambiental y escala doméstica para el área inmediatamente cercana a la fábrica Orbis, separada de ella por la calle Joaquín V. González.



Los contenedores materiales de la fábrica Orbis, vistos desde el Barrio Residencial Orbis.

Foto MF, 2022.

Aún en nuestros días, el Barrio Orbis sigue postulando ese gesto de confort suburbano y pintoresco, alejado del lujo y de cualquier exceso exhibicionista, pero anclado en una correcta arquitectura y excelencia constructiva, y que nos habla de las calidades del habitar popular en épocas pasadas.

Finalmente y como cierre, transcribimos las palabras con que concluía la crónica publicada en *La llama Orbis* de aquel día 28 de noviembre, al inaugurarse el barrio. Hubo pirotecnia, hubo brindis, hubo flores y una plaqueta de plata para Frau Hanni Mertig, hubo desfiles de los niños con farolitos encendidos, y el matrimonio Mertig visitó las 18 casitas para recibir los plácemes de sus propietarios.

Conciente de que el hecho debía perpetuarse en la memoria, Mertig quiso dejar una marca en el sitio, y en la esquina bautizada como “histórica” se descubrió una placa recordatoria, que sería de bronce y cuyo destino se desconoce.

*Tronaron los cohetes, luces de bengala iluminaron la oscuridad de la noche. Por las calles del barrio pululaba gente alegre. Y en los chalets sonaron las copas de los brindis por la ventura de los hogares orbistas recientemente instalados en casas propias y por la prosperidad de la comunidad ORBIS. Muchos fueron a la esquina “histórica”, donde ha sido colocada la plaqueta recordatoria descubierta por la madrina del barrio, doña Hanni de Mertig. La madrina recibió de las 18 familias felices un ramo de flores cortadas en los jardines del parque y una placa de plata con la leyenda alusiva.*

*La señora de Mertig y su esposo estuvieron en cada uno de los 18 chalets, donde los nuevos propietarios y sus familias se esforzaron en agasajarlos con peculiar cordialidad (...).*

*También el final de la fiesta estuvo a tono. Los niños del barrio desfilaron por las calles del Parque Residencial con farolitos encendidos, bañando la noche con luces y colores. Al regresar a hora intempestiva hacia la Capital Federal pensamos: allá afuera, en Villa Adelina, fué encendida la LLAMA ORBIS. Ojalá arda para siempre tan limpia y brillante, deparando luz y calor, como en este día inolvidable<sup>43</sup>.*



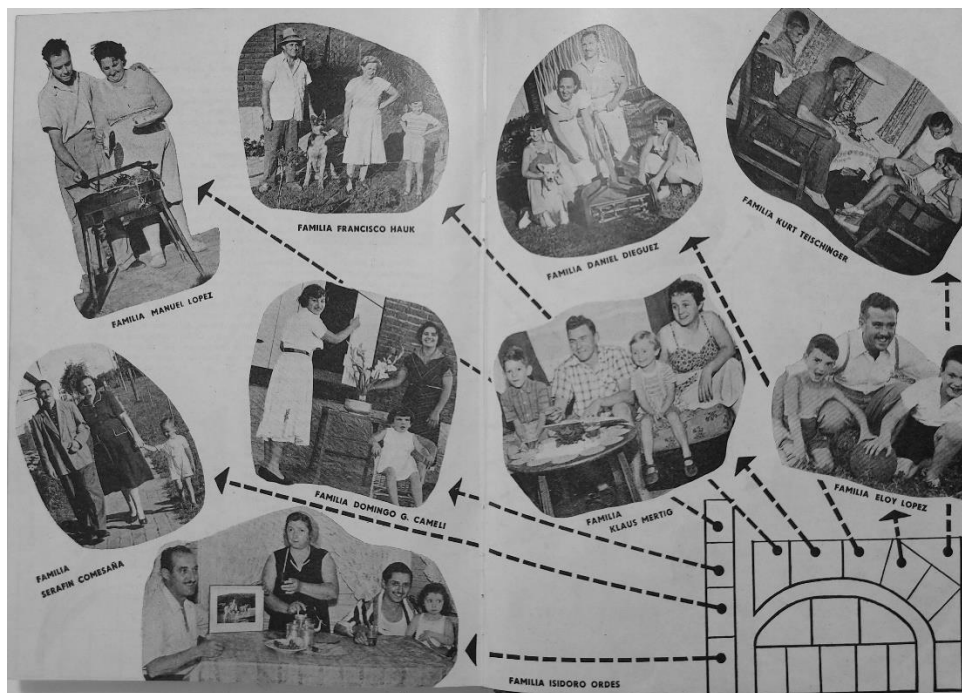
La modalidad autoconstructiva fue otra marca del proyecto del barrio.

Dibujo firmado W. D., publicado en *La Llama Orbis*.

---

<sup>43</sup> “Arde la Llama Orbis en Villa Adelina. Fue inaugurado nuestro Parque residencial”: En *La Llama Orbis*, Tomo I, 1953/6, Noviembre y diciembre, p. 156.

Anexo propietarios



## ARCHIVOS CONSULTADOS

- ATMSI. Archivo Técnico de la Municipalidad de San Isidro.
- Centro DIHA. Centro de Documentación de la Inmigración de Habla Alemana

## BIBLIOGRAFÍA

DE MASI, Oscar Andrés: “Las estéticas del primer peronismo y sus propuestas monumentales: una proteica voluntad de forma” en *Jorge Sabaté, arquitectura de la Justicia Social*. Cedodal, Museo Evita, BAPRO.

DE MASI, Oscar Andrés: *Historia del Hogar Germán Frers en Baradero*, texto inédito.

FUGARDO, Marcela y DE MASI, Oscar Andrés: *Quinta Marín-Ibáñez, patrimonio identitario de San Isidro. Notas históricas y estéticas*. Colección Cuadernos de *Poliedro*. Universidad de San Isidro, 2021. <[https://drive.google.com/file/d/1FPsBIDubllbAoF\\_daDSSuc-5IMlqAXcc/view](https://drive.google.com/file/d/1FPsBIDubllbAoF_daDSSuc-5IMlqAXcc/view)>; “El chalet “Las Brisas”: el pintoresquismo en su versión italianizante, la prestancia del belvedere y el acierto empírico de su nombre romántico”. *Poliedro #10*. Universidad de San Isidro. <<https://drive.google.com/file/d/1ginxUwplh-q7a1PizaYzyxucUBbAp9jm/view>>

FUGARDO, Marcela, DE MASI, Oscar Andrés y CACCIATORE, Julio: Ponencia “*El Panteón del Círculo Católico de Obreros en el Cementerio de Boulogne*”, en las IV Jornadas de Historia de los Barrios del Fondo de la Legua, organizadas por la Asociación de Historiadores del Fondo de la Legua.

GRUPO ADUAR: *Diccionario de geografía urbana, urbanismo y ordenación del territorio*. Ariel, Barcelona, 2000.

*La llama Orbis*. Tomos I y II.

ORTIZ, Federico y GUTIÉRREZ, Ramón: *La Arquitectura en la Argentina. 1930-1970*. Separata de la revista *Hogar y Arquitectura*, n.º 103., Librería Concentra, 1973.

POLITZER, Ignacio Javier: *El segundo plan quinquenal ¿una política económica peronista?* Marzo, 2023, Biblioteca digital.econ.uba.ar/download/tpos/1502-2518\_PolitzerIJ.pdf.

JÁUREGUI, Aníbal: *La planificación económica en el peronismo. 1945-1955.* Prohistoria, año IX, n.º 9, Rosario, 2005.

### Agradecimientos

- Agradecemos a la Lic. Mónica Bader del Centro DIHA, por su invaluable colaboración relativa a la consulta de *La Llama Orbis*.

- Y a los señores Fernando D`Onofrio y Fernando Girola, personal a cargo del Archivo Técnico de la Municipalidad de San Isidro.