

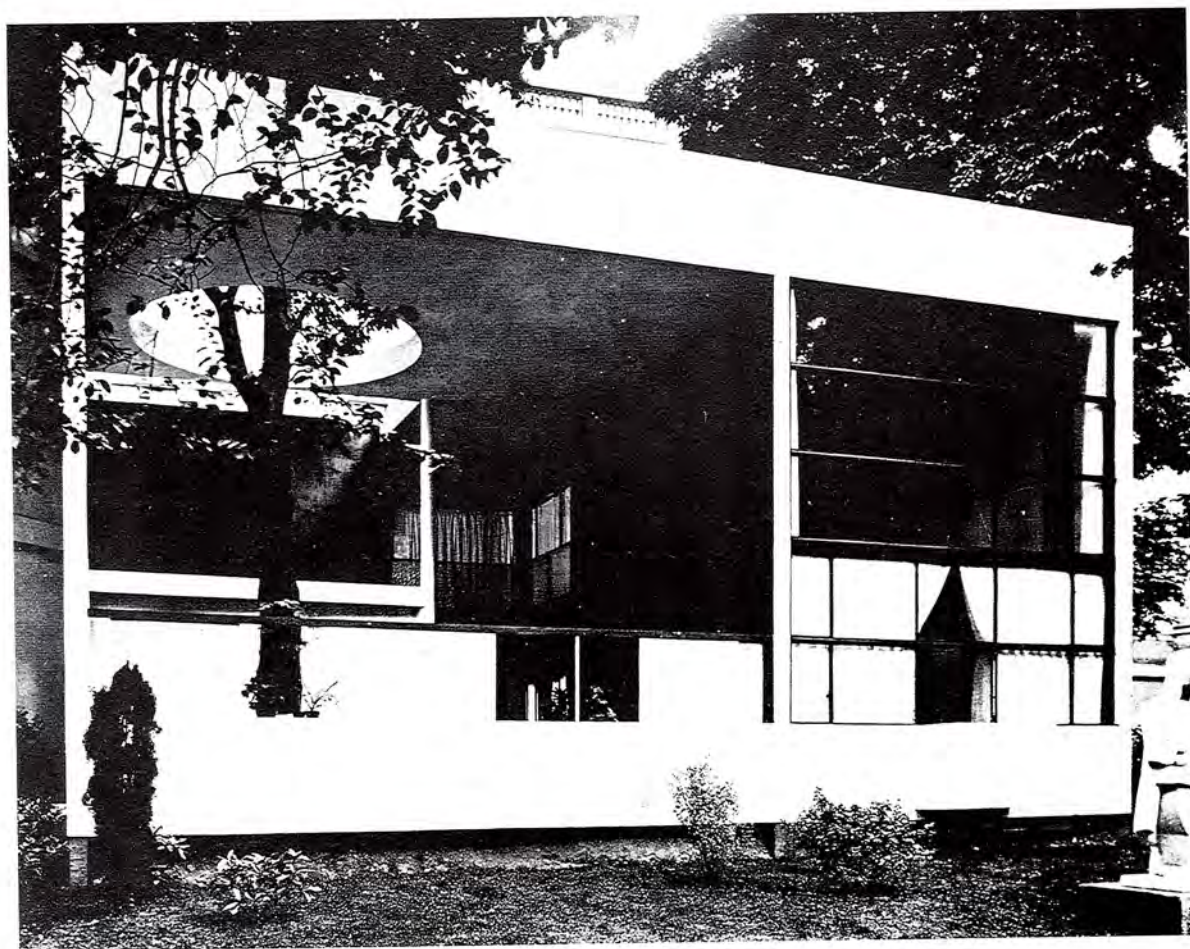
# Immeuble-Villas

París 1922-25

Le Corbusier

Pierre Jeanneret

Immeuble - Villas. Modelo  
a tamaño natural de  
una vivienda, construida en  
el pabellón de l'Esprit  
Nouveau de 1925.



El proyecto del IMMEUBLE-VILLAS fue presentado al público, por primera vez, en noviembre de 1922, en el «Salon d'Automne» de París, como un tipo nuevo de vivienda y como uno de los elementos constitutivos de una «Ville Contemporaine de 3 Millions d'Habitants». El stand contenía dos áreas, una destinada al análisis de la urbanización de una gran ciudad (trazados, densidades, circulación, sección de la ciudad, etc.) tomando como base la ciudad de París y la otra dedicada a mostrar la propuesta o síntesis: «un organismo urbano tan diferente del que existe que el espíritu apenas puede imaginárselo».

Se trata de una ciudad ideal desarrollada sobre la base de una retícula principal y otra girada a 45°, con dos grandes ejes principales que determinan un centro sobre el que pivota la organización del conjunto. El centro se construye con 24 «Gratte-ciel cruciformes» de 200 metros de altura capaces para albergar de 400.000 a 600.000 personas. En este lugar se concentra la actividad terciaria siendo su núcleo una encrucijada de los distintos sistemas de transporte: aeropuerto, estación central, estaciones de cercanías, ferrocarril metropolitano, tráfico rodado pesado y ligero, se superponen a distintos niveles.

El eje E-O, autopista de atravesamiento, con el papel territorial de «decumanus» máximo, actúa como columna vertebradora del conjunto de modo que en torno a él, hacia el oeste, se organiza un sector del centro con los teatros, edificios públicos, cafeterías, etc.

Alrededor del centro, en dos coronas sucesivas, se disponen los edificios de viviendas urbanas. En la primera un modelo abierto, «Lotissements à redents» con 300 habitantes por hectárea, constituidos por bloques lineales en forma de greca, de 6 dobles pisos de altura, en los que cada vivienda se asoma a las dos fachadas, mirando a los grandes parques sobre los que se implantan los edificios; en la se-

gunda corona, un modelo cerrado, los «Lotissements fermés à alvéoles» o IMMEUBLES-VILLAS que proporcionan una densidad de 305 h./Ha, están constituidos por bloques alineados según el perímetro de grandes manzanas definidas por el trazado viario, en los que se yuxtaponen y apilan, en 5 dobles pisos, villas unifamiliares con jardín en terraza colgante. Los dos modelos de viviendas urbanas proporcionan, en conjunto, alojamiento para 600.000 habitantes.

Por último, tras una corona de suelo libre, reservada para la extensión del área urbana, se dispone un encintado de ciudades jardín capaces para 2.000.000 de habitantes.

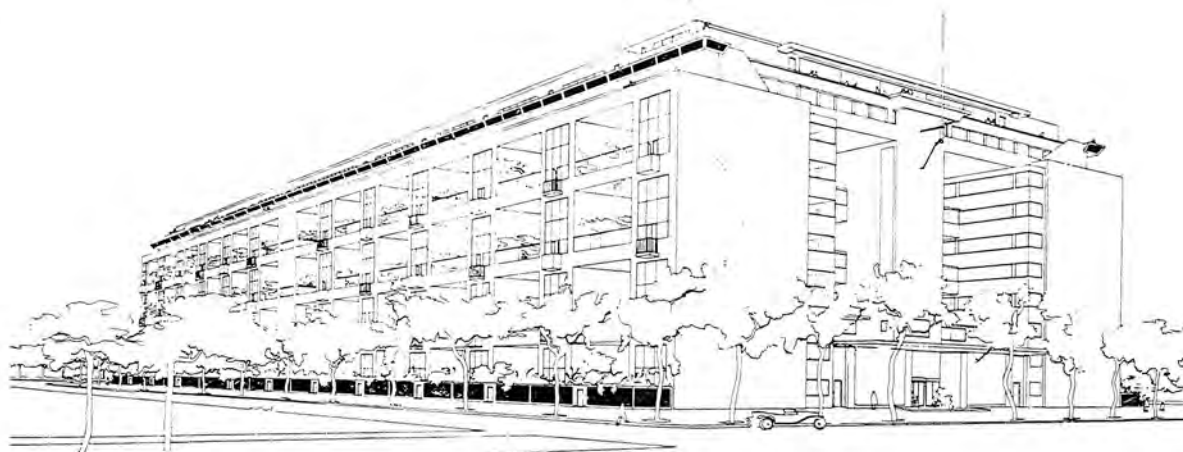
En 1925, con ocasión de la «Exposition Internationale des Arts Décoratifs de Paris», Le Corbusier construye el prototipo de una célula de los IMMEUBLES-VILLAS como «Pavillon de l'Esprit Nouveau», exponiendo en un anexo el gran diorama de la «Ville Contemporaine» ya exhibido en 1922. Otro diorama estará dedicado a explicar el «Plan Voisin» que propone la creación de una ciudad de los negocios en el centro histórico de París como aplicación de las ideas de la Ville Contemporaine convertidas en principios generales de intervención. Haciendo tabla rasa de un amplísimo sector del centro histórico (aunque conservando los monumentos), suplanta una realidad por otra, poniendo en evidencia los propios límites del procedimiento. Le Corbusier, con el «Plan Voisin», pretende entrar en debate contra la idea difundida de desplazar el centro direccional y administrativo de París a St. Germain en Laye.

La génesis del proyecto de los IMMEUBLES-VILLAS es compleja y su análisis permitirá comprender mejor las principales características y el alcance de su propuesta.

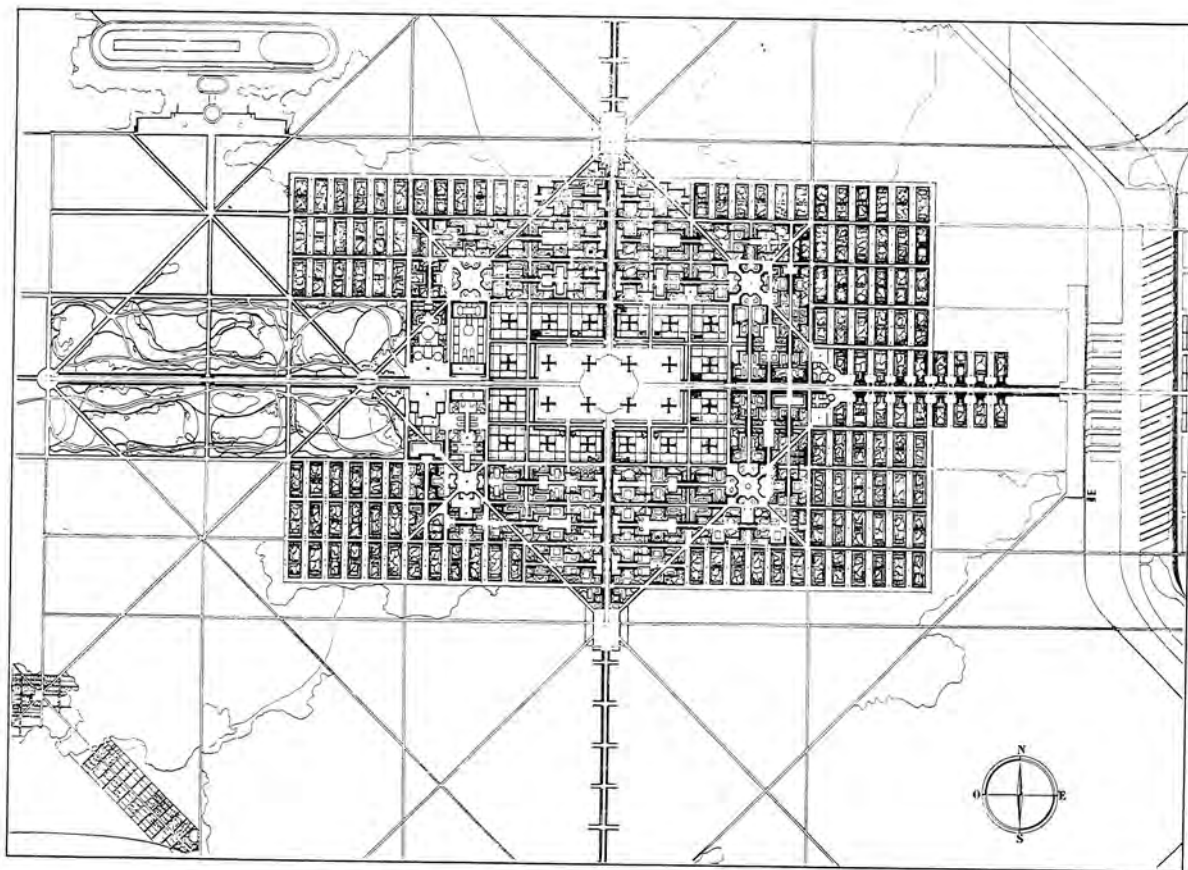
Los primeros días de febrero de 1922, Le Corbusier toma contacto con el «Grupo de la vivienda franco-americana», importante sociedad inmobilia-



Perspectiva del Immeuble -  
Villas. Versión 1922.



Planta de la «Ville  
Contemporaine de 3  
Millions d'habitants».



ría formada por promotores, arquitectos, industriales y propietarios interesados en realizar en París «viviendas modernas, francesas por el estilo y americanas por el confort» (ver a este respecto el artículo de P. A. Croset, *Les origines d'un type en Le Corbusier, une encyclopedie*). En dos meses Le Corbusier tiene a punto una propuesta para un lugar concreto en Auteil y, siendo el Grupo uno de los «sponsors» del stand, es muy probable, aunque no se puede asegurar, que este trabajo sea el proyecto presentado en el «Salon d'Automne». Este IMMEUBLE-VILLAS no se corresponde con los «Lotissements fermés à alvéoles» dibujados en el plano de la «Ville Contemporaine».

Esta empresa inmobiliaria lleva construidos hasta entonces más de 300 inmuebles en París, habiendo introducido la fórmula de la copropiedad, nueva por aquel entonces en la capital aunque no en otras ciudades francesas y frecuente ya en otros países. Le Corbusier interpretará al pie de la letra la fórmula de copropiedad al proponer un edificio constituido por 120 villas superpuestas.

El Grupo plantea sus inmuebles provistos de una serie de instalaciones y servicios comunes. Entre ellos una cooperativa de consumo para conseguir provisiones a precios de mayorista (Le Corbusier, en su afán impaciente de generalización, verá en ello la ocasión para que desaparezcan de las ciudades todos los mercados de abastos); una cocina central que permite servir las comidas en un lujoso restaurante dentro del edificio o en las propias viviendas; lavandería central; salas deportivas, de juegos y de estudio para los niños; sala de fiestas para uso ocasional de los habitantes y, algo tan importante como la posibilidad de contratar por horas personal de servicio doméstico bien entrenado y dispuesto. En resumen, el conjunto de estos servicios permite a los habitantes del inmueble beneficiarse de todas las ventajas de un hotel de primera categoría combinadas con las que se derivan del disfrute de una casa privada y propia. Sin duda, la lectu-

ra de este programa, en los folletos publicitarios de la empresa del Grupo, revela a Le Corbusier las enormes posibilidades arquitectónicas y urbanas contenidas en la vivienda colectiva, tema que hasta aquel momento permanecía inédito en su experiencia como arquitecto.

La capacidad sincretizadora de Le Corbusier pondrá en relación este programa con algunos paradigmas bien guardados en su memoria y en los cuadernos de notas y dibujos. El IMMEUBLE-VILLAS nace, según explica él mismo en la Obra Completa, del recuerdo de la Cartuja de Ema en Galluzzo, en las afueras de Florencia, visitada en 1907 y luego, por segunda vez, en 1910. Este edificio, como también otros conjuntos monacales (los del monte Athos visitados con Perret en 1914 o el convento del Thoronet) encarnan el ideal de armonía entre vida individual y vida colectiva, al mismo tiempo que el perfecto equilibrio entre el artificio arquitectónico y el mundo natural. Le Corbusier realizará una versión laica de estos modelos ejemplares.

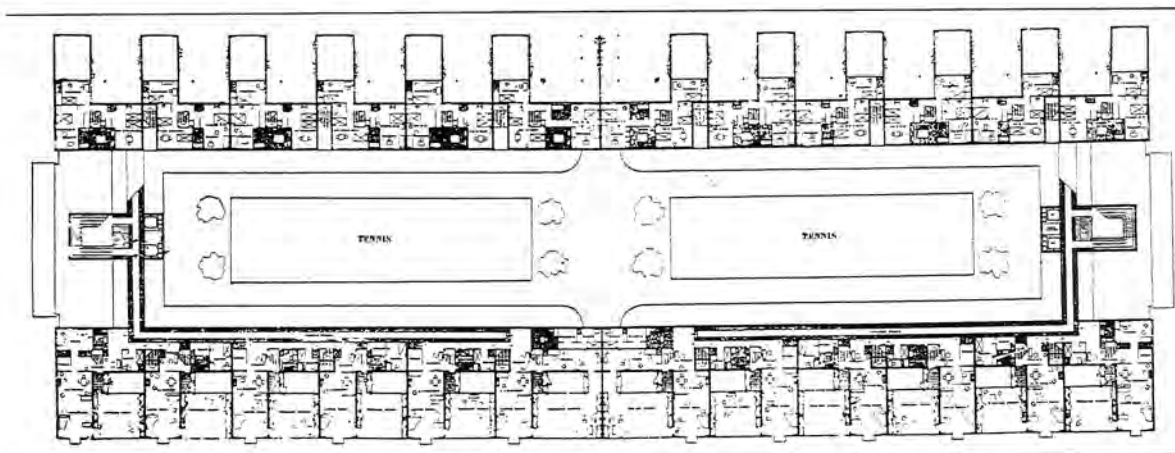
En los estudios preparatorios para la «Ville Contemporaine», en las páginas de uno de sus «carnets», los IMMEUBLES-VILLAS son denominados con este nombre y, alternativamente, como sinónimo, con el de «sistema franco-americano».

El tema de los servicios comunes se convertirá en una cuestión recurrente hasta la realización de la primera «Unité d'habitation» en Marsella que cierra el arco de las investigaciones iniciadas con el IMMEUBLE-VILLAS en 1922. A lo largo de su trabajo otros modelos se irán superponiendo, como el falansterio de Fourier o el de la organización de la vida en los grandes trasatlánticos.

La negación de la manzana ochocentista, macizada por los procesos de concentración industrial y por la especulación, no impide a los arquitectos modernos dirigir su mirada más allá, hacia un modelo que manifiesta en la historia la posibilidad de unos mo-



Immeuble - Villas de 1922.  
Planta general con los dos  
niveles.



dos de vida y de una relación con el espacio, en ejemplos concretos que ilustran una tradición positiva de la vivienda urbana con verdaderos caracteres de universalidad.

Son manzanas los proyectos de Wright para las Francisco Terraces (1895) o las Lexington Terraces (1909); las Hoff vienasas; el proyecto de Oud para Tusschendijken; de Berlage para Amsterdam Sud; de K. Schneider para la Jarrenstrasse, etc.

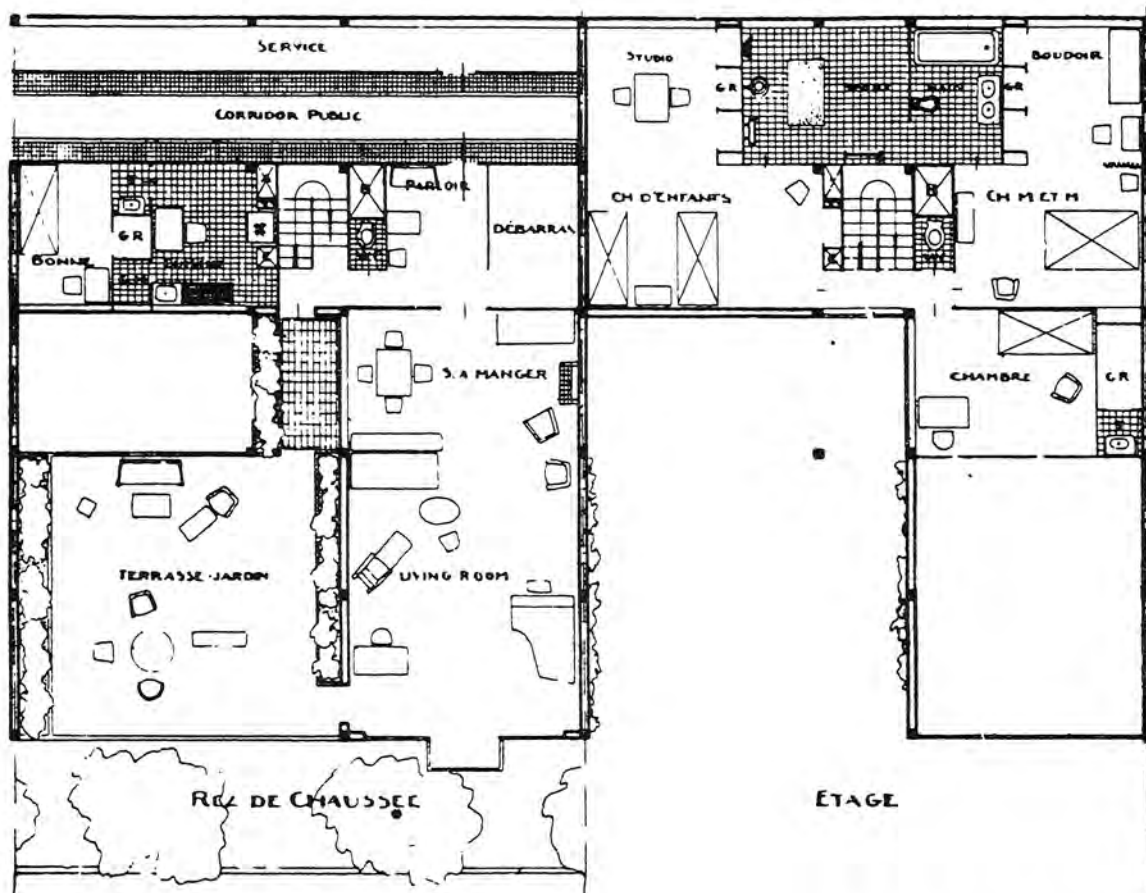


La versión de 1922 de los IMMEUBLES-VILLAS publicada como edificio de 120 villas superpuestas está formado por dos bloques lineales paralelos, unidos a dos núcleos de escaleras y ascensores por puentes que enlazan con los corredores de distribución a las viviendas. Estos corredores son dobles, uno para el público y otro para el servicio, a pesar de que cada bloque dispone de una caja de escalera cada dos viviendas que proporciona ya un acceso independiente. El espacio libre entre bloques es alargado (1:5) y se destina al esparcimiento deportivo de los habitantes del inmueble. El conjunto ocupa un rectángulo de 150 x 55 metros aproximadamente y posee la complexión unitaria de un edificio complejo. La última doble planta, a modo de ático, remata

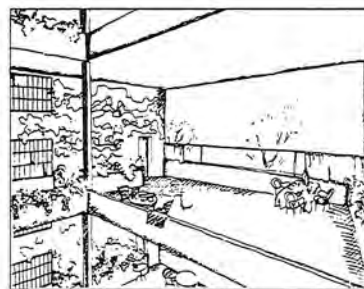
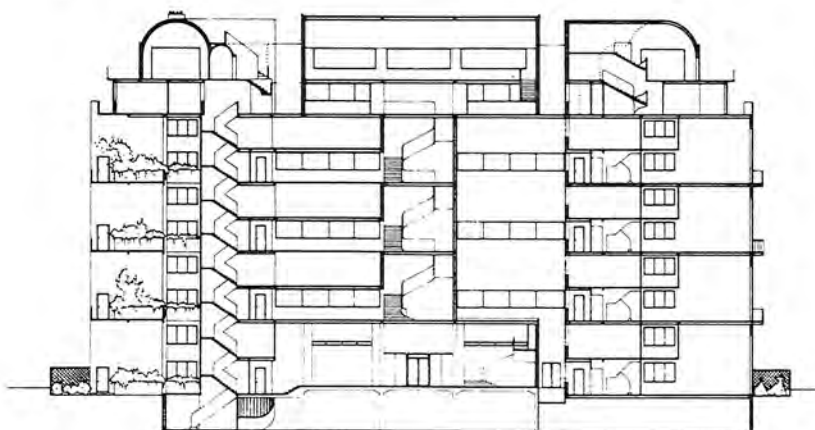
el edificio, modificándose para ello la célula tipo. Las viviendas abren su fachada principal a la calle de modo que el acceso se realiza por la que da al patio, mediante los corredores y, desde la calle, mediante las cajas de escaleras.

Probablemente, como se ha dicho, este inmueble fue proyectado para un lugar concreto de París que determinaría sus proporciones y su disposición general y sólo algo más tarde fue desarrollado para integrarse en el proyecto de la «Ville Contemporaine» como uno de sus elementos, sufriendo importantes cambios.

En efecto, la versión dibujada en el plano general de la Ville Contemporaine es distinta a la que acabamos de describir. Aparece bien definida y explicada con motivo de la exposición de 1925 en el pabellón del «Esprit Nouveau». Ocupa un rectángulo de 400 x 200 metros, lo que supone un área 10 veces mayor que la de la primera versión y la proporción del espacio libre es menos alargada (1:2,7). Cuatro bloques lineales de villas superpuestas se alinean con las calles que definen la manzana. Las fachadas principales de las villas miran ahora al interior convertido en un parque de casi 4 hectáreas; las torres de ascensores y escaleras han pasado a situarse sobre los ejes de las calles de modo que los corredores



Immeuble - Villas de 1922.  
Planta tipo.

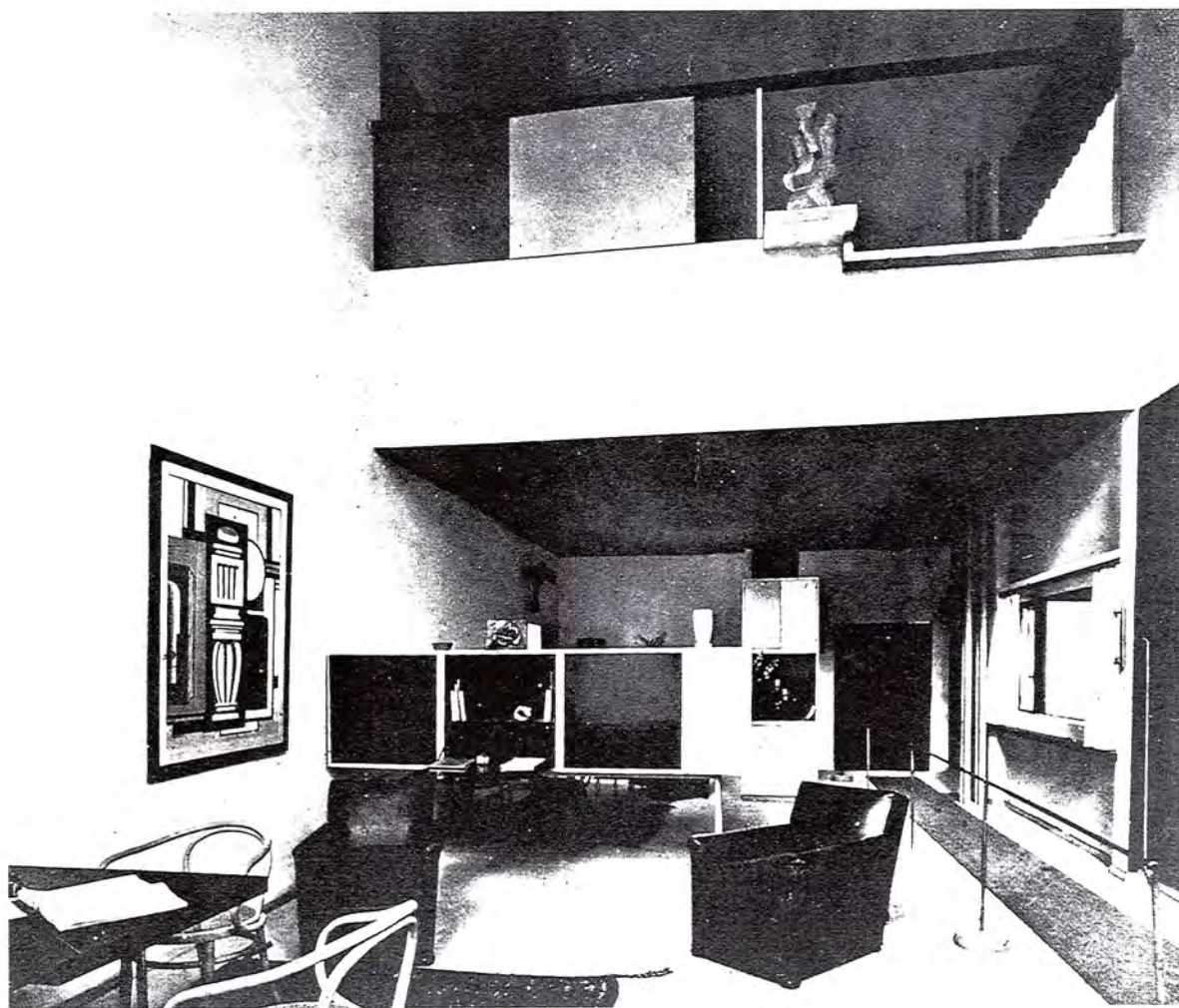


Dibujo de una terraza -  
jardín.

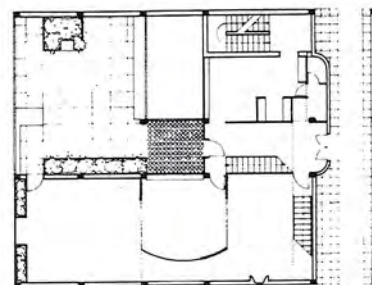
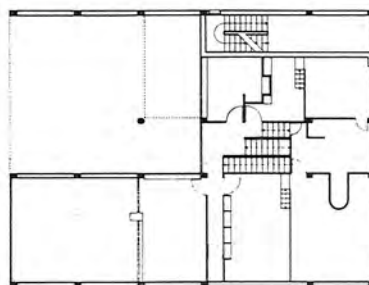
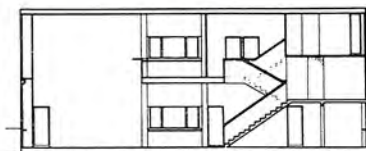
Immeuble - Villas de 1922.  
Sección transversal.



Pabellón de l'Esprit  
Nouveau. Sala de estar con  
doble espacio.



Immeuble - Villas de 1925.  
Plantas y sección de la  
vivienda tipo.



res de acceso a las viviendas dan sobre ellas. Las cajas de escaleras, para cada columna de dos villas, permiten el acceso independiente desde la acera.

La sección transversal de la calle muestra que por la cota del terreno natural, que es la de los jardines interiores, circula el tráfico de carga y, encima de éste, por una calzada sobre pilotis, el tráfico de pasajeros o ligero, de tal modo que el tejido formado por las calzadas del tráfico de superficie resulta ser, en toda la extensión de la ciudad, el techo de un sótano. Desde este nivel, en plena calle, se sube a los vestíbulos colgantes de los inmuebles. Tanto en la calzada sótano como en la de superficie existen aparcamientos cubiertos.

Los dibujos de la página 93 de la Obra Completa muestran los bloques paralelos a dos manzanas vecinas, unidos por el sistema, común a ambos, del vestíbulo, las torres de ascensores y escaleras y los corredores, de tal forma que este corte transversal por la calle recuerda a la sección por el patio del IMMEUBLE-VILLAS de la primera versión. La manzana como unidad morfológica ha sido sustituida, a través de un proceso sintáctico de inversión, por un doble bloque construido sobre la calle; el espacio interior de la primera versión, ha pasado a ser exterior en la segunda y el tejido conectivo de las calles se ha convertido en una malla edificada. (En el plan Obús para Argel otra inversión llevará la calle del sótano al ático.)

El IMMEUBLE-VILLAS ha pasado de constituir una manzana racionalizada del París ochocentista, a convertirse en un edificio-calle en mutación sintáctica hacia los «Lotissement à redents». El organismo cóncavo se va haciendo convexo. La última etapa de este desarrollo serán las «Unités d'habitation» que, tras engullir la calle en su seno expulsando la naturaleza a su sitio, al exterior, propondrán un cambio de signo topológico a la ciudad pensada y con ello un cambio de significado o de paradigma: si el IMMEUBLE-VILLAS inicial propone una ciudad neoclá-

sica con edificios que encierran en sus patios porciones de naturaleza, las unités serán acrópolis góticas depositadas sobre un territorio que se quiere, de nuevo, virgen; en definitiva una ciudad jardín universal donde la casa privada viene sustituida por un falansterio tecnificado, un universo mecánico, condensación y metonimia de la civilización presente, una verdadera «machine à habiter», y donde la naturaleza ha recuperado su estatuto original. Le Corbusier cerraría así el ciclo de su trabajo sobre la vivienda, que empezó por la ciudad jardín howardiana y las villas privadas en el bosque, propuestas reaccionarias respecto a los ingredientes de la nueva civilización industrial y ambas expresiones mezquinas del ideal fisiocrático burgués de la Ilustración, terminando al fin por dar cumplida y generosa cuenta de aquel ideal.

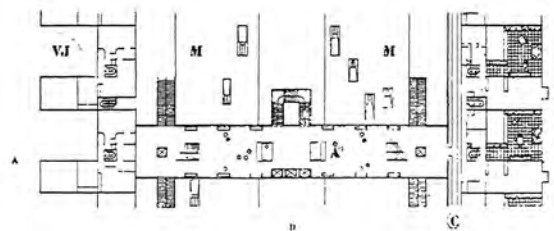
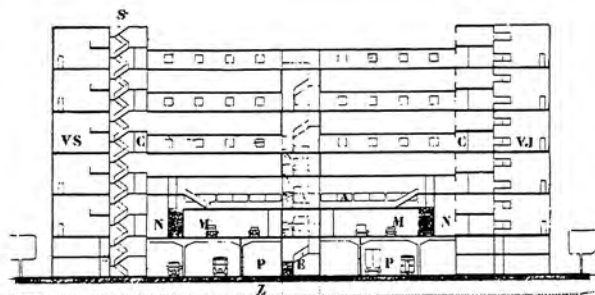


Las viviendas de los IMMEUBLES-VILLAS tienen una planta en forma de L con dos pisos de altura, abrazando un espacio libre que resulta consustancial a la definición de la célula tipo. El cuerpo de la L perpendicular a la fachada del inmueble responde a la organización de la casa Citrohan (también expuesta en el «Salon d'Automne» de 1922), con la sala de doble volumen, mientras que el ala paralela al corredor, con fachadas en los lados largos responde al modelo de las casas agrupadas según la lógica Dominó. El espacio libre delimitado, de doble altura se perfora en la proximidad de la fachada interior para favorecer la ventilación del conjunto de villas apiladas.

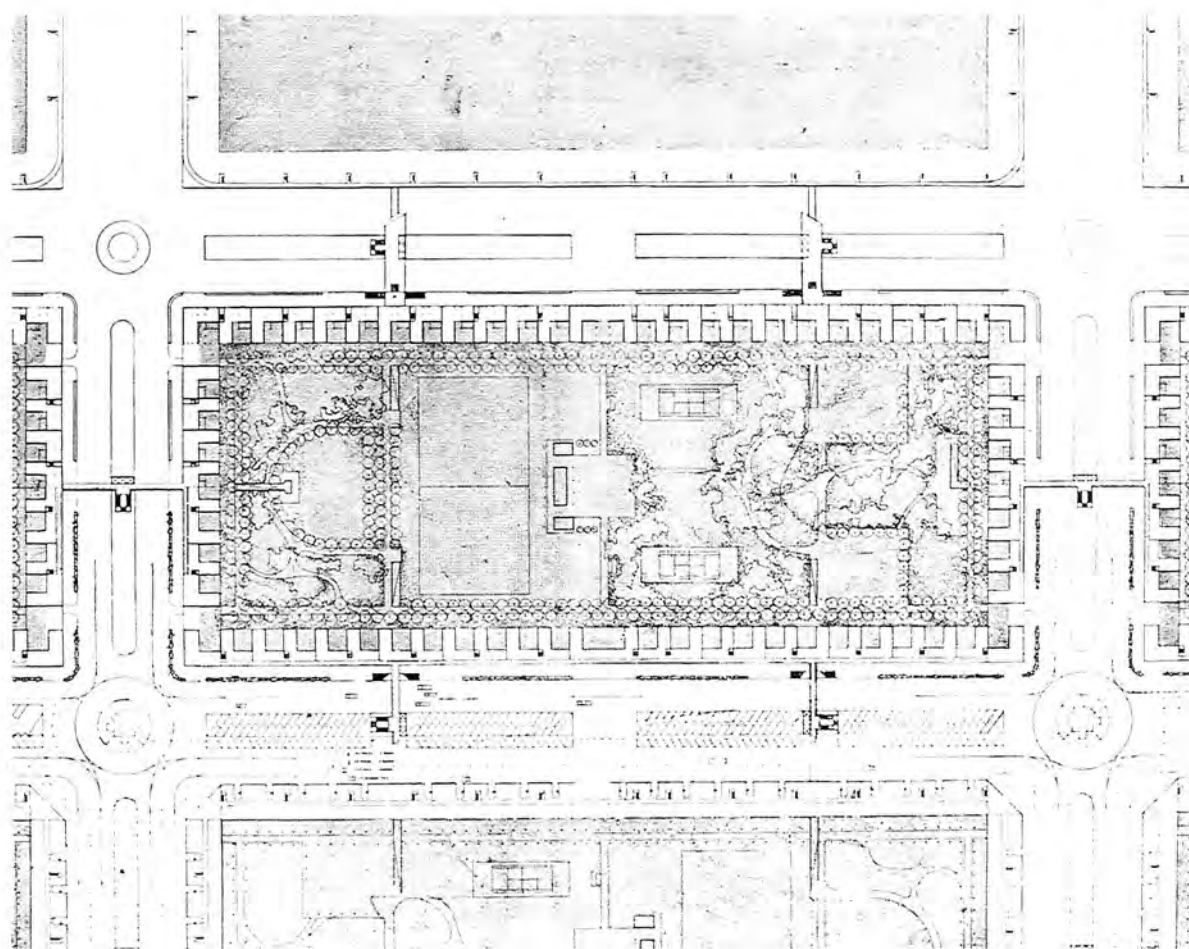
Las viviendas del primer IMMEUBLE-VILLAS ocupan un rectángulo de 15 m (profundidad del bloque lineal) por 12 m en la dirección de la fachada, con una altura de 5,2 m. La superficie de la vivienda, sin contar la terraza ni la parte de corredor de distribución general, es de unos 168 m<sup>2</sup>; la terraza mide 63 m<sup>2</sup> y descontando la perforación rectangular queda en 48 m<sup>2</sup>.

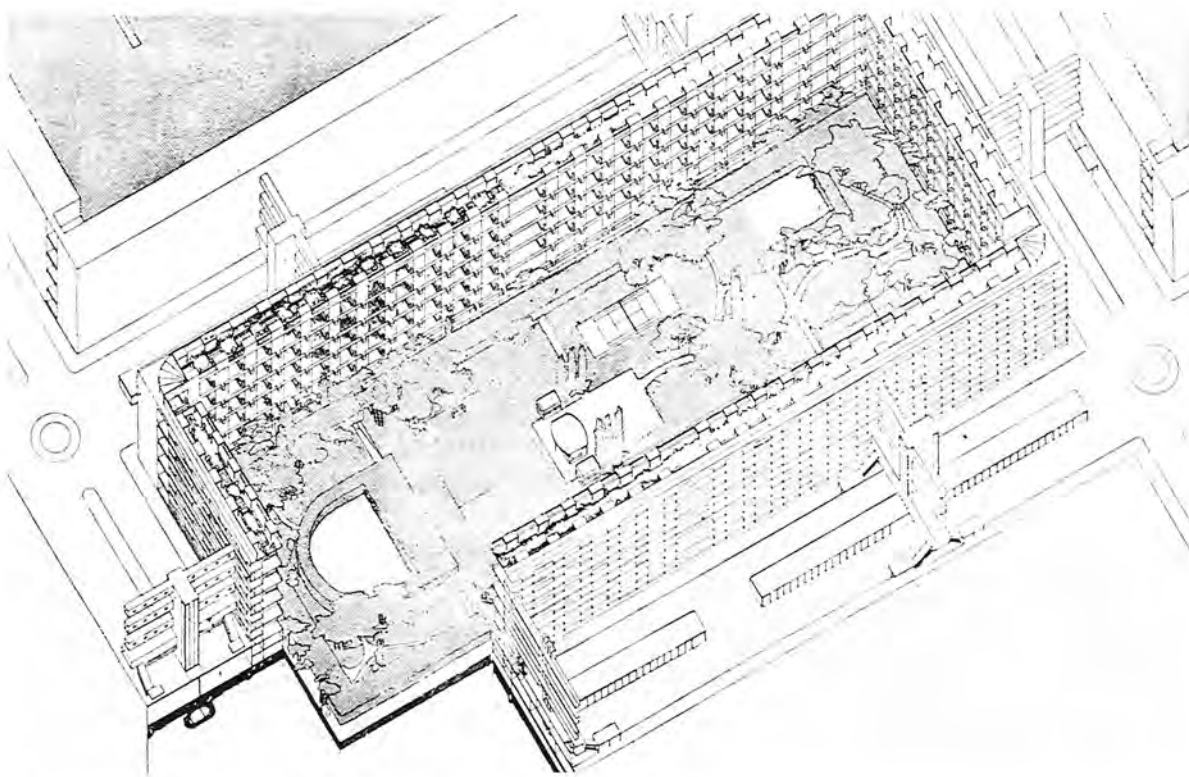


Immeuble - Villas de 1925.  
Sección transversal y  
plantas.



Planta general de inserción  
urbana del Immeuble -  
Villas. Versión de 1925.





Immeuble - Villas de 1925.  
Axonometría.

En la versión publicada con fecha de 1925, la profundidad del bloque aumenta a 17,20 m, la fachada a 12,60 m y la altura a 6,8 m de modo que el cuerpo paralelo al corredor llega a admitir, en parte, tres niveles en lugar de dos. La superficie de la vivienda, sin contar la terraza, pasa a ser de unos 275 m<sup>2</sup>; la terraza tiene 67,5 m<sup>2</sup> y descontando la perforación rectangular 57 m<sup>2</sup>.

Le Corbusier intentó comercializar la célula tipo como «villa de banlieu» con las mismas medidas y una disposición del programa semejante a las del pabellón del «Esprit Nouveau», construido como prototipo. La superficie construida de la vivienda del pabellón tiene 220 m<sup>2</sup> en los que se incluye la del corredor de acceso que aquí queda integrada al interior. La terraza-patio tiene 70 m<sup>2</sup>. A.A.