

PROMOCION PRIVADA Y SOCIEDADES CIVILES

Arqtos. José Luis Livni
Rafael Lorente

LA Ley de Vivienda se propuso ser instrumento de la solución del problema de la vivienda en nuestro país. Dentro de la misma se preveía la apertura de diferentes líneas de acción simultáneas: Pública, a través de INVE y los Municipios; Cooperativa a través de las Cooperativas de Ayuda Mutua y de Ahorro Previo; Privada a través de la gestión de los Promotores Privados. Actuando conjuntamente y con la posible utilización de subsidios para los sectores más necesitados (cosa que no se llegó a instrumentar) se pretendía llegar a todos los sectores de la población respondiendo el Sector Público y las Cooperativas de Ayuda Mutua a los grupos de menores ingresos y las Cooperativas de Ahorro y Préstamos y los Promotores Privados a los de ingresos medios y medio-altos.

Este esquema fue modificándose paulatinamente hasta llegar a la situación actual en que concentrando el Banco Hipotecario todas las atribuciones en el campo de la vivienda canaliza los fondos en parte hacia algunos grandes conjuntos realizados

por el régimen de concurso-licitación y, fundamentalmente, a través de la Promoción Privada.

Son muchas las consideraciones que se podrían hacer sobre la política aplicada por parte del Banco, único agente financiero en el país en materia de vivienda. Tanto su política de asignación de recursos a las diferentes líneas de crédito, como la distribución territorial de los mismos, los valores de tasación aplicados, los controles establecidos, condicionantes constructivos, etc. son enormemente discutibles. No es sin embargo la intención del presente trabajo profundizar en esos aspectos pues para ello se debería realizar un pormenorizado análisis de la ley, de su aplicación en sus sucesivas etapas, de la asignación de recursos a las diferentes líneas, etc. cosa que escapa totalmente a las posibilidades e intenciones de nuestro enfoque.

Retengamos, por el momento la tónica dominante en estos últimos años en las líneas de trabajo consideradas. El rasgo sobresaliente fue el fuerte incentivo a la especulación inmobiliaria en programas con decisiva (cuando no total) financiación pública a largo plazo realizada con un criterio de

maximización de ganancias y desatendiendo aspectos sociales, urbanos y arquitectónicos de primordial importancia.

En efecto, el BHU dirigió una importantísima masa de recursos disponibles no para responder a los requerimientos de los sectores más necesitados de la población sino hacia aquellos que teniendo una cierta capacidad de ahorro podían afrontar los costos de programas con una fuerte tónica especulativa aceptando las condiciones impuestas por el mercado como elemento regulador de la oferta, la demanda, los valores de venta, las condiciones de comercialización, la ubicación, etc. Dicha tónica no fue ajena en absoluto a la política económica global seguida por el gobierno en los últimos años que ha postrado al país en la crisis más grande de su historia.

Concentración de recursos que se volcó en forma desordenada a una industria de la construcción que ya sufría un acelerado proceso de elevación de costos provocado por el "boom" de Punta del Este y al que esta nueva fuente de "calentamiento" tendió a incentivar.

Centrando el tema en el núcleo de interés propuesto digamos que el BHU

estableció categorías diferenciales en base a la ubicación de los programas, topes de áreas, terminaciones interiores, instalaciones, etc. En una primera fase el BHU fijaba de acuerdo a los costos de construcción estimados en el presupuesto por parte del Promotor, los precios tope de venta de las Unidades, encargándose de la adjudicación de un elevado porcentaje de los mismos entre sus ahorristas. Este sistema teóricamente interesante resultó inadecuado en la práctica.

Fue entonces cuando el Banco se abstuvo de la fijación de los precios de venta dejándolos librados a los mecanismos del mercado a través de la venta directa por parte de los promotores e inmobiliarias.

La fijación de elevados valores de tasación respecto a los costos reales de construcción, el mecanismo de acopios, el canje de los terrenos por unidades a construir y, en fin, la venta de departamentos "en el pozo" permitieron la realización de programas sin un real aporte económico por parte de los promotores. Especuladores de todo tipo y procedencia, sin ningún tipo de antecedentes, se volcaron a la construcción de viviendas

beneficiándose de préstamos del BHU, comprometiendo a propietarios de fincas a demoler como aporte de tierra, creando un verdadero caos en el mercado de viviendas al distorsionarse totalmente los valores inmobiliarios, elevarse desmesuradamente los costos de construcción configurándose ese corto "boom" de la construcción cuyos efectos ahora estamos reconociendo.

Dentro de este contexto realmente irracional para un país de escasos recursos como el Uruguay donde la especulación inmobiliaria se vio beneficiada por la dilapidación de recursos alentada desde el propio Estado a través del BHU surge una enorme cantidad de obras cuya concreción provoca importantes cambios sobre todo en Montevideo pero, también en otras ciudades del interior.

Este enorme esfuerzo constructivo se realiza en el marco existente de la Ley de Propiedad Horizontal y los Reglamentos Municipales, sin que se realice ninguna adaptación de los mismos a las circunstancias particulares que una actividad tan intensa generaba.

En efecto, dadas las características de nuestro catastro y a las

reglamentaciones de altura existentes, es posible realizar edificios en altura en cualquier parte de la ciudad atendiendo como única condición al ancho de las calles en que se insertan.

Reglamentaciones muy específicas en cuanto a la higiene de los locales habitables desatienden totalmente los aspectos urbanos de densidad, ocupación de predios, protección de entornos con características particulares, servicios públicos existentes, etc., siendo posible la realización de edificios aislados, como ha sucedido, en cualquier parte de la ciudad.

No existen reglamentaciones acerca del interior de las manzanas, su ocupación y su uso, acerca de líneas de edificación que generalmente no son preceptivas, acerca de las fachadas, salvo aquellas que dan hacia la calle, etc.

Al incorporarse la reglamentación de construcciones sobreelevadas (torres) la misma se realiza en forma casi generalizada para toda la ciudad, manteniendo entonces el criterio de homogeneidad de las construcciones sin atender características particulares de las distintas zonas ni ubicaciones destacadas dentro de las mismas.

Nos encontramos entonces al fin de un importante ciclo constructivo con una ciudad más desorganizada, en que cada obra es un hecho aislado en sí mismo, en que la ciudad ha perdido valores irrecuperables sin haber desarrollado en el proceso los nuevos valores urbanos que los pudieran sustituir.

Es en este contexto que hemos seleccionado una serie de obras objeto de nuestra presentación.

Estas deben entenderse en parte como la excepción a un panorama ciertamente desalentador en materia de propuestas tanto a nivel programático como por su resultado físico concreto.

En efecto si no son las únicas que pueden señalarse ya que quedan muchas y buenas en el tintero, ellas y las que por razones de espacio, tiempo o conocimiento no pudieron ser publicadas significan en conjunto apenas una mínima parte de la producción real en el período. En estas condiciones tan específicas y con determinantes de todo tipo se hace difícil hablar de soluciones acertadas pues el problema fue mal planteado e instrumentado globalmente. Pero ese hecho se ubica en el contexto político del problema y en lo que hace a su adecuada instrumentación. Luego está lo que el profesional arquitecto puede aportar en su labor específica y es ese aporte que reconocemos como valioso en algunos casos el que constituye el objeto del presente trabajo.

Siendo programas destinados al mercado su localización se concentrará en aquellas zonas de la ciudad de mayor atractivo para los potenciales interesados, que dados los valores en juego, serán las capas medias y medio-altas. Es entonces en la faja costera, sobre todo Pocitos, aunque también Buceo y Malvín donde se concentrarán las intervenciones, extendiéndose a otras zonas a través de las avenidas Rivera, Larrañaga, Avenida Italia, etc.

Cumple un papel fundamental en la selección de la ubicación la disponibilidad de propietarios que aceptaran el trueque de su predio o finca por unidades del programa.

La ubicación debe ser la suficientemente "atractiva" (según los criterios del mercado) para permitir la venta de las unidades sobre planos o en proceso de construcción.

Los predios están insertos, en general, en amanzanamientos de densidades medias, a veces altas, y podrán ser esquinas o entre medianeras. El área de los mismos es en general limitada, salvo casos como las Sociedades Civiles Canelones y Atanasio Lapido de adquisición muy anterior por parte de Cooperativas de Ahorro y Préstamo que luego se transformaron en sociedades civiles (8 por 30, 10 por 50) con todas las variaciones posibles son tamaños típicos de predios de edificios de promoción privada, explotados al máximo de su capacidad.

En la mayoría de los casos, son programas que, regidos por la ordenanza general de retiros, alturas, patios de aire y luz, etc., tendrán una altura de PB y siete plantas altas, y cuando las circunstancias permiten, dos plantas más retiradas.

Es de destacar que la reglamentación de torres entra a regir al final del período considerado y no influye, en consecuencia, en ninguno de los ejemplos considerados.

Los retiros serán frontales cuando los hay, de 3 a 4 mts. No hay en general retiros laterales en las zonas preferidas por este tipo de programas. Las Sociedades Civiles que dejan exentas sus construcciones lo hacen por razones de partido y no de reglamentación y esto es posible por el carácter sin fines de lucro de las mismas y sus particulares implantaciones. En el caso de S. C. Atanasio Lapido el predio se halla rodeado de edificios de improbable construcción en altura como el Colegio vecino y la Embajada de España lo que hizo posible una ubicación exenta.

El BHU instrumenta además en sus categorías los tipos de células con topes de áreas según las mismas, prescripciones de terminación, instalaciones, etc.

Queda así definido el número de unidades que en general en los programas analizados es de 2 por piso. Los sistemas constructivos no permiten grandes hazañas. Deben ser económicos, eficaces y posibilitar ritmos de construcción continuos y seguros.

En casi todos los casos analizados se utiliza el mismo sistema constructivo: estructura independiente de hormigón armado; muros interiores tabicados; medianeras mixtas; terminación de fachadas revestida o revocada.

Es de destacar, en particular, el esfuerzo de racionalización constructiva y prefabricación de algunos elementos, realizado por la empresa Ibia lo que le permitió brindar al tratamiento de fachadas y espacios exteriores una especial consideración, aportando soluciones muy eficaces y económicas.

Las muy estrictas condiciones de área, de aereación, de asoleamiento, etc. no permiten en planta grandes variedades.

Las propuestas se caracterizan unánimemente por una organización de tipo compacto donde se reduce al mínimo las áreas de circulación, donde se busca para los ambientes habitables las mejores orientaciones y/o vistas concentrándose las zonas de servicio (baños, cocina) en áreas interiores o dando a patios. Una cierta claridad organizativa responde además a tramas constructivas rigurosas pautadas por la estructura de HA.

La organización del bloque es, en general, de tipo aditivo esto es, está concebido por agregación de elementos. No existe una propuesta integradora basada en razones de tipo sociológico, presencia de servicios calificados, circulaciones horizontales o verticales concebidas como algo más que la mera circulación (el llegar o el salir), etc. No hay pues una reflexión social, una propuesta tentativa de modos de vida diferentes. Se responde automáticamente a una demanda de mercado. No hay, salvo excepciones una imaginación pautando nuevas áreas de uso comunitario o servicios generadores de actividades a nivel del grupo y mucho menos como propuesta urbana.

Desde estos aspectos un modelo sumamente tradicional al cual se le han quitado por razones especulativas las más de las veces o económicas en el mejor de los casos las implicaciones sociales y las proposiciones fermentales a nivel de diseño.

En ese marco de referencia destacamos algunas realizaciones que plantean una cierta unidad de lenguaje por encima de las circunstancias de ubicación, predios, estudios profesionales. Ese cierto denominador

común es de carácter netamente arquitectónico basado en lo común del programa y de las condiciones previas tanto a nivel económico como constructivo.

El primer elemento a destacar de todas estas realizaciones es su atención a la ciudad en la que se insertan. Ubicadas todas ellas en predios de dimensiones regulares no conciben al edificio como una fachada "para vender" y despojadas medianeras y fondo (contrafrente en la jerga inmobiliaria) simplemente revocadas, sin ninguna preocupación por su incidencia en el entorno ni por sus características arquitectónicas.

La forma en que el edificio de Cagnoli - Valenti y Silva resuelve la esquina de Luis Lamas y La Gaceta, en que la Sociedad Civil Canelones deja más bajo su primer tramo sobre la calle Feliciano Rodríguez relacionándose con la altura del edificio vecino, la silueta de la Sociedad Civil Atanasio Lapido que jugando con tres alturas diferentes logra una escala menos masiva que la que provocaría sin ese recurso, la silueta del edificio sobre Tomás de Tezanos, el planteo de "Plaza" del Edificio Libertadores, etc. demuestran que es posible atendiendo las condicionantes urbanas realizar propuestas valorizadoras del medio.

Igualmente, las obras ejemplificadas consideran todas ellas al edificio como un todo volumétrico, todas sus caras se hallan valorizadas por igual, sus revestimientos no se interrumpen en la línea de fachadas, las caras que ofrecen al interior de las manzanas son iguales a la que presentan en su frente.

Es así como un edificio como el Ibia 3, ubicado en Av. Italia, se presenta como una fuerza organizadora en ese medio aún poco articulado en que el gran hueco urbano generado por la autopista se ve punteado por algunos edificios aislados. Seguramente, el haber variado en algo la silueta del edificio jugando con el número de pisos de alguno de sus tramos lo hubiera favorecido pero de todos modos esa ininterrumpida masa de ladrillo visto actúa como propuesta ordenada en una zona informe. Algo similar sucede con el Edificio Libertadores, Agraciada y Asencio que respondiendo a las exigencias de la Reglamentación Particular de la zona (pasiva revestida en mármol, estrictamente determinada) realiza un planteamiento articulador de un área muy desorganizada. Aporta una conformación de plaza francamente enriquecedora del medio circundante, solución muy exitosa en lo urbano aunque resulte discutible la forma de solución del encuentro de los dos materiales en que se materializa el edificio; Ibia 3, Canelones, Atanasio

Lapido son edificios separados de sus respectivas medianeras, Luis Lamas y La Gaceta, Ibia 5, entre otros no lo están, pero todos ellos comparten esa atención a sus otras fachadas que es de primordial importancia en la relación urbana de los edificios.

Otra característica común a todos los ejemplos seleccionados es la utilización del ladrillo visto. Obviamente, Montevideo está lleno de excelentes edificios resueltos con otros materiales, ejemplos del período racionalista, o tantos de los edificios del primer "boom" de la propiedad horizontal demuestran como con diferentes tipos de revoques y revestimientos era posible concretar propuestas de gran interés.

Hoy, sin embargo, y quepa toda la subjetividad de quienes hicimos esta selección, entre un número más elevado de obras parecería que es a través del ladrillo que se expresa una visión dignificadora de la arquitectura más allá de las imposiciones del mercado que identifica al mármol, aún cuando éste esté mal colocado, con ciertas pretensiones de status procurando auto segregarse de la masa de obras llamadas "Plan Nacional de Viviendas".

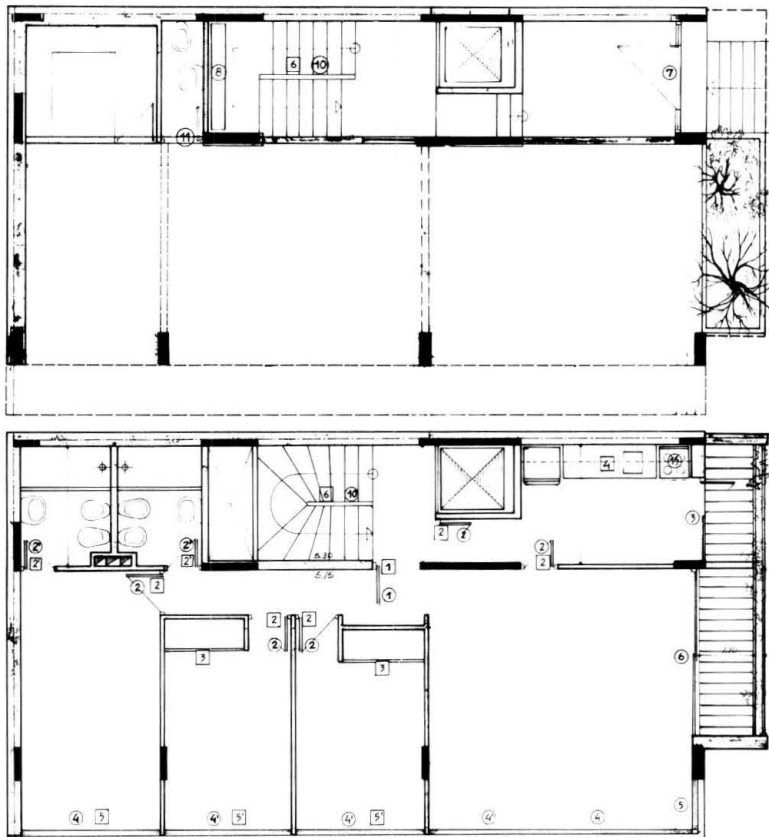
El ladrillo, entonces, como material casi único y totalizador, envolvente unificadora de fachadas frontales y laterales, de los tanques de aguas y salas de máquinas creando siluetas claramente definidas e identificadas, es una característica común de estos edificios.

Dentro de esa unidad hay una búsqueda de sacarle el máximo partido posible a una cierta movilidad volumétrica muy sencilla en el caso de la Sociedad Civil Canelones, o de Ibia 3, más rica y movida en Ibia 5 o en Luis Lamas y La Gaceta.

Igualmente, el despiece particular del ladrillo como se aprecia en las terrazas de Tomás de Tezanos o de Ibia 5, algún detalle de hormigón visto, etc., complementan la imagen arquitectónica relacionando las escalas del edificio en su conjunto con las de su usuario a través de los mismos.

Obviamente, no hemos seleccionado la totalidad de obras meritorias, no habría ni que decirlo, hay muchas otras, de las que esta selección trata de ser representativa con iguales, tal vez mayores virtudes, importa eso si, destacar en un ámbito como el de la Revista de la Sociedad de Arquitectos del Uruguay como, dentro de los mismos lineamientos, con las mismas aspiraciones al lucro que muchos de los edificios presentados planteaban a sus inversores, es posible realizar obras dignas y atentas al entorno urbano que las rodea.

Ubicación: Calle Tomás de Tezanos esquina Arturo Pratt.
Comitente: Promotor Privado.
Programa por Administración Directa.
Proyectista: ARQ. MIGUEL CECILIO - ARQ. RAFAEL LORENTE - ARQ. MARIA MARGARINOS.
Fecha proyecto: 1977
Fecha construcción: 1978 - 1980
Programa: 7 viviendas de 3 Dormitorios. Con estacionamiento vehicular.
Area total construida: 740.35 m².



MEMORIA DESCRIPTIVA

Se trató de desarrollar un programa de 7 viviendas en altura en un terreno en esquina de reducidísimas dimensiones aprovechable solamente por la vigencia de la ordenanza de retiros que permitía volar 1 m sobre la vía pública con áreas habitables. Con la actual ordenanza el edificio no hubiese podido construirse.

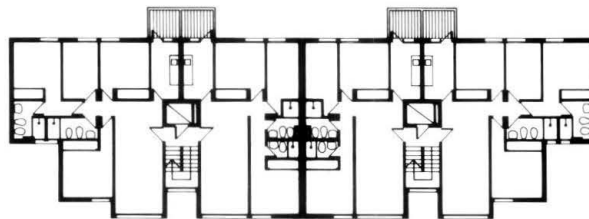
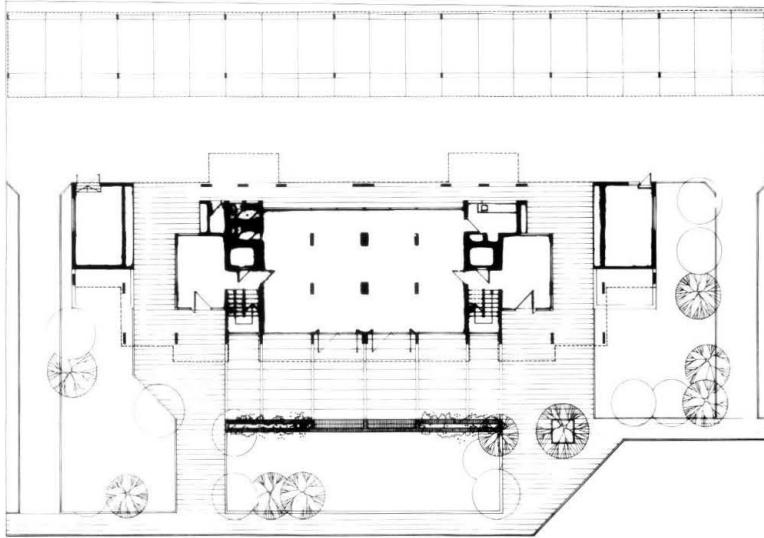
La organización de la planta responde a la idea de concentrar las áreas de servicio (baños, escalera, ascensor, ductos, etc.) sobre medianera, posibilitando que los locales habitables (estar - dormitorio - cocina) obtengan buenas condiciones de iluminación, ventilación y las mejores vistas.

La propuesta formal resulta de la oposición de un ventaneo horizontal dominante frente al desarrollo vertical de la solución de las terrazas, solución acentuada por el juego textural del ladrillo.



ATANASIO LAPIDO

Ubicación: Calle Atanasio Lapidó 2830/38 (Pocitos)
 Comitente: Sociedad Civil
 Proyectista: EQUIPO TECNICO
 SECTOR VIVIENDA (C.C.U.)
 Fecha de Proyecto: 1980
 Fecha de Construcción: 1981-82
 Categoría: 3 B.H.U.
 Distribución por número de Dormitorios: 16 viv. 4D, 20 viv. 3D, total 36 viv.
 Servicios Comunes: Sala de usos múltiples, área 118
 Área total construida: 3774 m².



INSERCIÓN URBANA

El edificio tiene una implantación de características poco frecuentes. Se ubica en un predio con gran desarrollo de fachada. Frente a la típica edificación en altura de Pocitos que se extiende sobre Av. Brasil y Av. Soca el predio está rodeado de amplios espacios libres y edificaciones de baja altura muy consolidada; Colegios, Embajada Española.

Teniendo en cuenta la falta de continuidad de la calle a la que se enfrenta el edificio y la visibilidad que presenta desde muy distintos ángulos, en especial desde el encuentro de Av. Dr. Soca y Av. Brasil, se optó por un planteo de edificio en torre separada de las medianeras, con especial cuidado de su silueta.

ORGANIZACIÓN

El edificio se organiza con dos circulaciones verticales que distribuyen cada una a dos unidades por planta. Dadas las dimensiones disponibles con el planteo volumétrico adoptado, se optó por una tipología de crujía profunda; living comedor de simple orientación, baños interiores en las unidades centrales.



Ubicación: Av. Italia 4473/81
 Proyectista: Arq. FLOREAL
 LOY - R. MARTINEZ
 OTEGUI
 Fecha de Proyecto: 1974
 Fecha de Construcción:
 Mayo 1975-Diciembre 1977
 Programa No. P. 228 Categoría
 III: 34 de 2D, 44 de 3D, 10
 de 4D. Garages 34, 2 ascen-
 sores, 2 locales comerciales.
 Área Construida: 8.338 m2.

MEMORIA

El terreno, perpendicular a Avda. Italia, tiene orientación NORTE-SUR. A esa altura, Avda. Italia gira reorientándose hacia el NORESTE.

El programa permitió, gracias al ancho excepcional del terreno, pensar una tira de viviendas desplazada con orientación ESTE y OESTE, dejando al interior sólo 4 baños y permitiendo un asoleamiento de medio día para todos los locales habitables.

El terreno lindero por el OESTE está ocupado por L'OREAL de París, fábrica de cosméticos, con construcciones de dos plantas altas, de cierta importancia, lo que permitió prever que no se construiría por encima de la existente.

Por el ESTE, el giro de Avda. Italia dejó el terreno lindero triangular, ocupado por una casa relativamente nueva. Este predio no admitía, por sus dimensiones, programar construcciones de altura.

Se construyó desfasando 2 mts. los bloques separados por las circulaciones, creando aperturas visuales angulares hacia el SUR para las viviendas orientadas al ESTE.

Compensatoriamente, estos desfasamientos operaron sobre los apartamentos orientados al OESTE creando aperturas hacia el programa previsto del HOGARES-TUDIANTIL UNIVERSITARIO.

Estas aperturas se reafirmaron parcialmente con ventanas angulares en los estar-comedores. A su vez, estos locales se pudieron organizar con y sin terrazas, ofreciendo una variedad de opciones, buscando individualizar las unidades en el conjunto.

Se terminó el conjunto en ladrillo de campo, con cámaras de aire intermedias que han tenido buen comportamiento como moderador climático en las caras orientadas al ESTE, OESTE y NORTE.

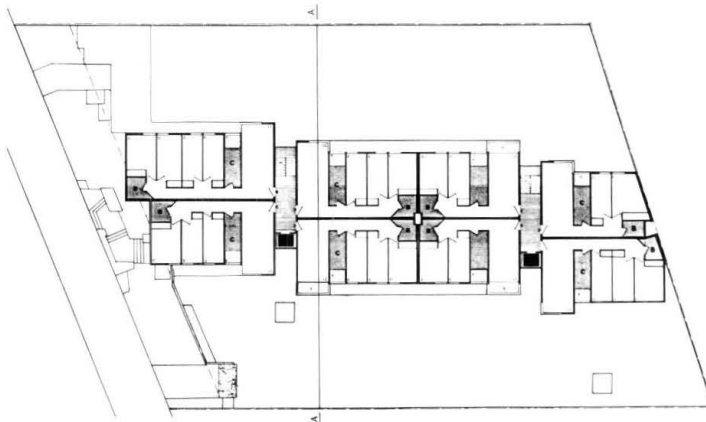
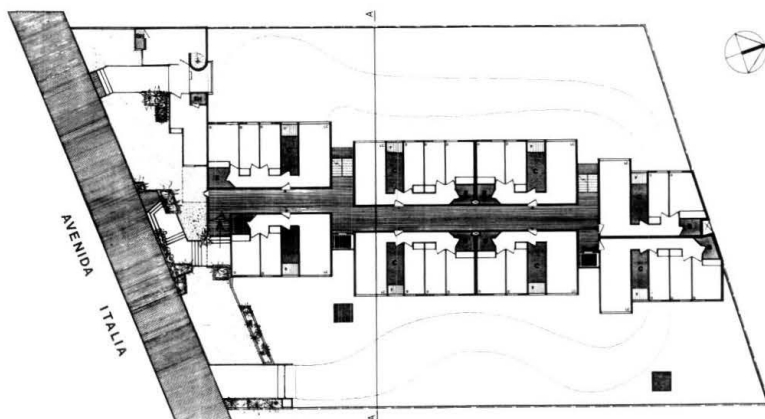
Los dormitorios orientados al SUR (hacia Avda. Italia) no han respondido bien desde este punto de vista.

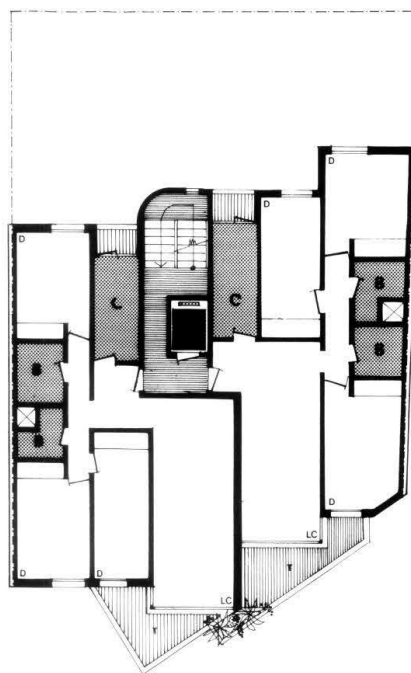
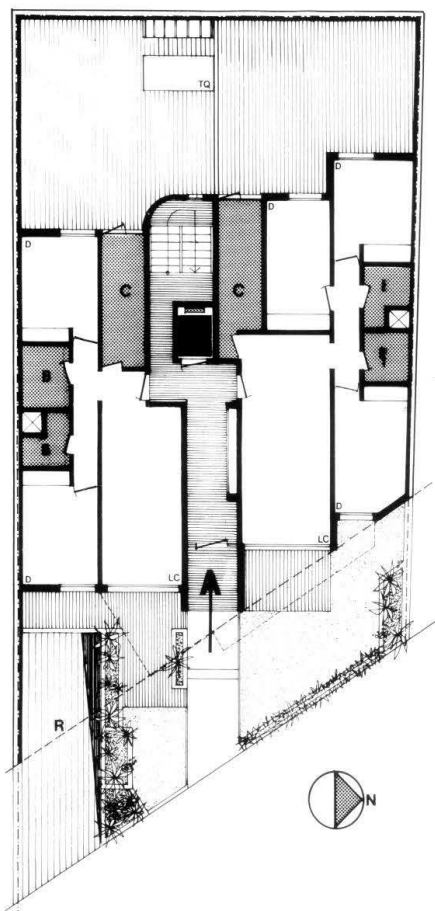
Interiormente se terminaron los muros en balai de portland blanco planchado, el que ha tenido un buen comportamiento en el tiempo.

Los garages previstos un medio nivel por debajo de Avda. Italia, quedaron a nivel de la calle por descenso de Avda. Italia durante la ejecución de las obras de doble vía, posteriores a la iniciación del edificio.

Por consiguiente, la P.B. quedó a más de 2 mts. sobre la calle, obligando a un complejo movimiento de escaleras para conectar la vereda definitiva con el nivel de P.B. construido anteriormente.

Los apartamentos se dimensionaron dentro de las áreas máximas admitidas para su categoría por el B.H.U. Se vendieron por un sistema mixto con precios prefijados para el 40 por ciento que vendía el Departamento Financiero del B.H.U.





Ubicación: Luis B. Cavia 3084/86
 Proyectista: Arq. FLOREAL
 LOY - R. MARTINEZ
 OTEGUI
 Fecha de Proyecto: 1976
 Fecha de Construcción:
 Diciembre 1977 - Febrero
 1980
 Programa No. 175.729 - Cate-
 goría III: 1 de 2D, 17 de 3D,
 2 de 4D. Garages 14, 1
 ascensor.
 Área Construída: 2.371 m2.

MEMORIA

Se programó un conjunto de apartamentos en los que predominan las unidades de 3 dormitorios. La forma del terreno, trapecial con su cierre irregular en fachada, permitió jugar con terrazas volados sobre la línea de edificación. Estas terrazas son las que caracterizan el conjunto, creando un ritmo quebrado y repetido.

Este programa se construyó con superficies habitables en los máximos admitidos por el B.H.U. Por lo tanto se vió restringido en algunas posibilidades de terminación.

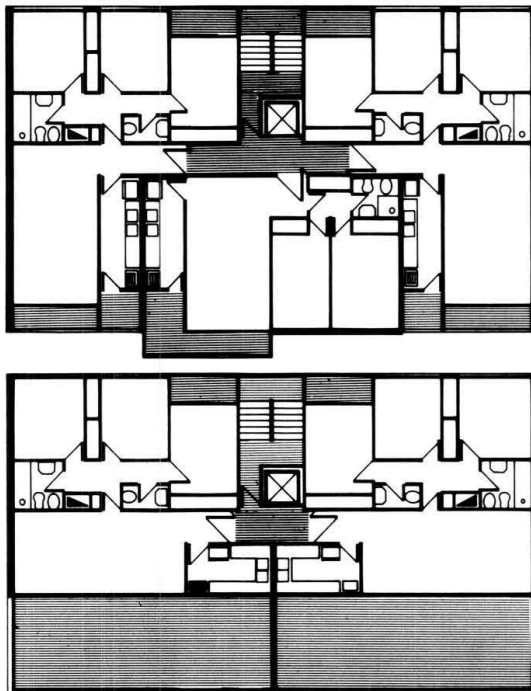
Las 4 fachadas se revistieron de ladrillo de campo generando cámaras de aire que actúan como buen moderador de clima interno.



Ubicación: Avda. Rivera 24 esq.
Luis P. Ponce.
Comitente: RIVOSI LTDA —
Promoción Privada.
Proyecto: Arqs. CAGNOLI-VA-
LENTI-SILVA MONTERO
Fecha de Proyecto: 1979
Fecha de Construcción:
1980-1982

Programa:

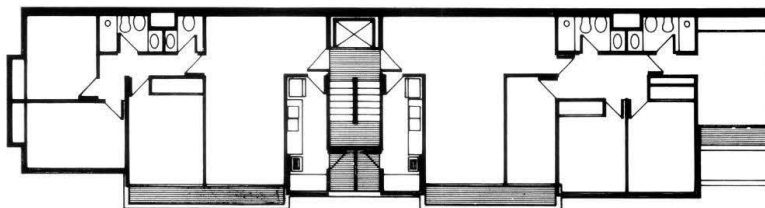
Categoría III del Banco Hipotecario del Uruguay
P. B. — 1 apto. de 4 dormitorios, - 1 estudio profesional cochera.
8 plantas altas con 2 aptos de 3 dormitorios y 1 de 2 dormitorios por planta.
2 plantas retiradas con 2 aptos de 3 dormitorios c/u.
Área total construida: 2.800 m²



MEMORIA DESCRIPTIVA

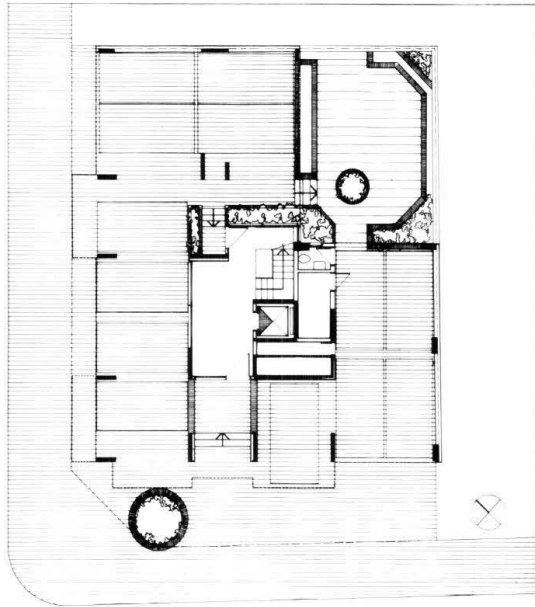
En un terreno entre medianeras, sin ninguna característica sobresaliente, se debería proyectar un edificio que constituyera una ecuación económica que satisficiera al promotor y que a la vez fuera una expresión digna de arquitectura. La planta se resolvió con 3 aptos. por planta que tienen las áreas y las terminaciones máximas admitidas por el Banco Hipotecario del Uruguay. El plano de fachada se articuló verticalmente con los elementos estructurales en hormigón visto y los dinteles y antepechos horizontales en ladrillo visto. Las barandas y cerramientos rilsanzados en rojo, completan el tratamiento de dicho plano.

Ubicación: Luis Lamas 3205 esq.
La Gaceta.
Comitente: CONSTRUCTORA
RIOPLATENSE LTDA. - Pro-
moción Privada
Proyecto: Arqs; CAGNOLI-VA-
LENTI-SILVA MONTERO
Fecha de Proyecto: 1978
Fecha de Construcción:
1979-1981
Programa:
Categoría III de Banco Hipote-
cario del Uruguay
P. B. garage y local de servicio
9 plantas altas con 1 aparta-
mento de 4 y de 3 c/u
Area total construída: 1.880 m²



MEMORIA DESCRIPTIVA

Las características poco usua-
les de este terreno en cuanto a sus
dimensiones (10m x 35m) y sus
niveles (2,80 mts. entre sus
extremos), condicionaron en gran
parte la resolución de este edificio.
La distribución de dormitorios
por apto., la determinó un apro-
vechamiento casi óptimo del área
edificable con un mínimo de áreas
de circulación. La fachada se esca-
lona de acuerdo a lo que permite
el terreno con los balcones al-
ternándose en forma regular en el
apto. de 4 dormitorios e irregular
en el de 3 dormitorios. Se utiliza
ladrillo de campo y hormigón vis-
to incorporando el color en los
pasamanos de las barandas, rilsani-
zados de rojo mientras que en el
cuerpo de la baranda se utiliza el
negro para que no destaque.



Ubicación: Calle Miguel Barreiro
3002 esq. Cipriano Payán
3005
Comitente: Pandyr S.A.
Línea de Crédito: Promoción Privada (BHU)
Proyectista: ESTUDIO ARQ. LORENZO GARABELLI.
Fecha de Proyecto: 1980
Fecha de Construcción: 1981 - 1983.
Programa:
Categoría: III (Media)
Distribución: 9 aptos. de 2D y 15 aptos. de 3D.
Área total construida: 2300 m2

Si bien este edificio está ubicado en una zona con condicionantes muy diferentes a las del edificio Escorpio, presenta algunos rasgos comunes:

* en ambos casos estamos frente a predios en esquina, a los cuales se buscó dar interés particular a su zona de fachada más significativa, mediante un tratamiento similar (giros de estares y terrazas).

* a su vez en ambos edificios se plantea una planta baja lo más libre posible. En el caso del Ed. Escorpio, responde al interés de la transparencia hacia la Rambla, mientras que en el Ed. Tamesis se buscó enriquecer el recorrido del peatón, posibilitando tanto la visualización del jardín posterior desde cualquier punto de las veredas, así como el fácil atravesamiento del predio.

La altura del edificio fue determinada en función del rendimiento del terreno, por lo que no responde adecuadamente a las características de la zona. De todas maneras, por el tratamiento general del edificio así como de sus medianeras y fachadas al pozo de aire, se trató de hacer menos agresiva su presencia en el entorno.

La construcción es de tipo tradicional: estructura de hormigón armado (visto en balcones y en planta baja), tabiques cerámicos y fachadas de ladrillo de prensa visto.



Ubicación: Rambla O'Higgins, calle Río de la Plata, calle Mal Abrigo
 Comite: J. M. de Feo y Cía. Ltda.
 Línea de Crédito: Promoción Privada BHU.
 Proyectista: ESTUDIO ARQ. LORENZO GARABELLI.
 Fecha de Proyecto: 1978
 Fecha de Construcción: 1979 - 1981.
 Programa:
 * Categoría: III (Media)
 * Distribución: 20 aptos. de 2D y 10 aptos. de 3D.
 * Área total construida: 2560 m².



MEMORIA DESCRIPTIVA

El Edificio se emplaza en un predio de singulares características respecto a los lotes tipo de la ciudad:

- * frente a tres calles (una de ellas la Rambla)
- * una medianera afectada de retiro
- * forma prácticamente triangular
- * altura de excepción en la zona

Existe una perspectiva dominante en la dirección de la "bisectriz" del predio, por estar frente a un gran espacio libre, y por el trazado de la curva de la Rambla. (Croquis)

El volumen se encara como torre (4 fachadas) y particularmente en la esquina de la bisectriz se realiza un tratamiento de entrantes y salientes, resultando de giros de estares y terrazas, que contribuyen a dar interés a la zona de fachada más significativa.

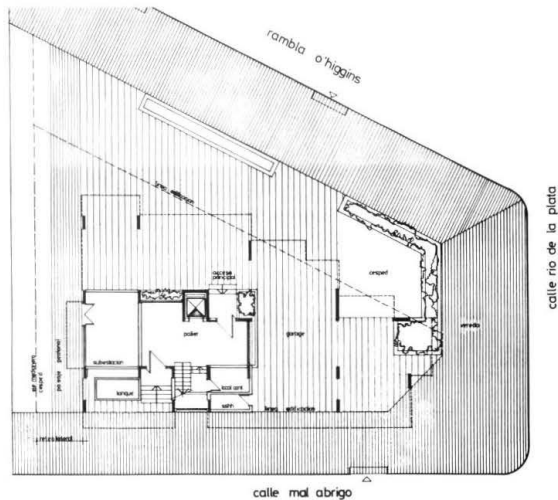
La planta baja se resuelve con cocheras abiertas bajo techo, concentrando los volúmenes opacos en torno al sector circulatorio a los efectos de lograr la máxima transparencia entre las calles Mal Abrigo y la Rambla.

La peatonal planteada en el retiro lateral favorece el atajo natural que ya se realiza entre ambas calles.

La organización interna responde fundamentalmente al interés de las visuales hacia la costa y Rambla: todos los estares comedores y terrazas gozan de buenas vistas, por la propia forma de "rendiente" de la fachada sur.

La mayoría de los dormitorios se orientan al norte.

La construcción es de tipo tradicional: estructura de hormigón armado a la vista, tabiques cerámicos y fachados de ladrillo de prensa visto.



Ubicación: Agraciada 3055/77; Uruguayana 3080/98 y con frente a la Plaza de los Soldados Orientales del Libertador San Martín.

Comitente: Franvar S.A.
Proyecto y Dirección: ESTUDIO FEDER-SVIRSKY-PETIT.

Empresa Constructora: Carbi S.A.
Estructura: Ings. Fernández Tuneu y Lichtenstein

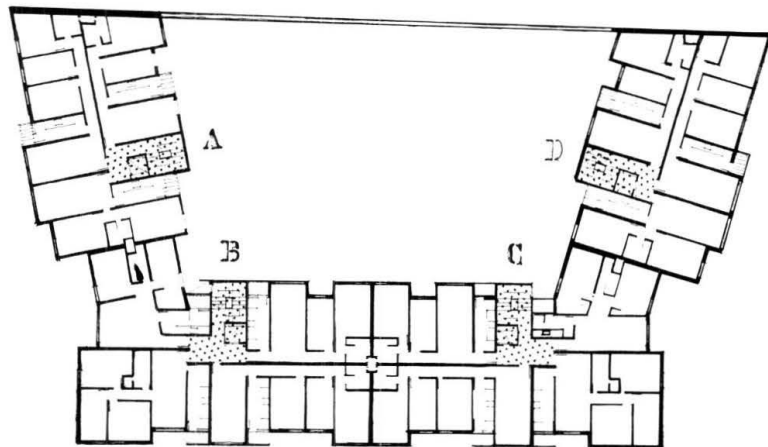
Fecha del Proyecto: Abril de 1980

Fecha de Construcción: Febrero 1981-Setiembre 1983

Programa: 136 apartamentos categoría económica del Banco Hipotecario, 78 de dos dormitorios y 58 de tres dormitorios, y 14 salones comerciales. Garage con 26 cocheras.

Sub-Estación UTE.

Superficie del terreno:
Superficie Construida: m² 10.000
Superficie del espacio interior: 600 m².



I.— ASPECTOS URBANÍSTICOS

El entorno inmediato.— El predio está rodeado por tres de sus lados por espacio público: Avda. Agraciada, Espacio Público frente a la Plaza de los Soldados Orientales del Libertador San Martín, y calle Uruguayana. Notoriamente el espacio de la Plaza es dominante, pese a la impresión de sus límites físicos y a la indefinición de su entorno. La edificación inmediata o próxima al predio es fundamentalmente baja, con continuidad de su masa frente al espacio público y sin elementos ordenadores. Una concentración comercial empieza a insinuarse en el lugar.

Normas que regulan la edificación.— El Decreto Municipal 18.813 dispone altura obligatoria; alineación al límite del predio frente a la Plaza y pórtico obligatorio librado al uso público. El Decreto 20051 que se aprobó a nuestro requerimiento, adecúa el dimensionado del pórtico.

La inserción del edificio en el entorno urbano.— Por su programa, por las disposiciones que regulan la edificación en el sitio y por la configuración del predio en relación con el espacio público, el edificio iba a producir un impacto notable en el entorno. El partido adoptado tiende a afirmar la estructura pre-existente del espacio público y de la masa edificada y a conformar, a valorizar la Plaza como tal. El gran volumen del edificio sigue el alineamiento de las construccio-

nes vecinas en su manzana, y ofrece un gran frente hacia Agraciada, hacia la Plaza y hacia Uruguayana, definiendo y ordenando el espacio urbano y manteniendo libre al mismo tiempo al modo tradicional, el corazón de la manzana.

II.— DISEÑO EDILICIO.—

En este aspecto, los objetivos fueron:
— Darle a las viviendas el área máxima para cada tipo (55 metros para dos dormitorios y 70 metros para tres) y las mejores terminaciones permitidas por el Banco Hipotecario para la categoría.

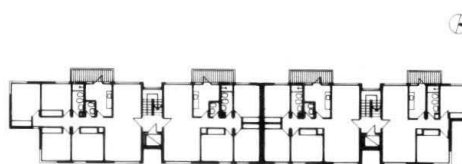
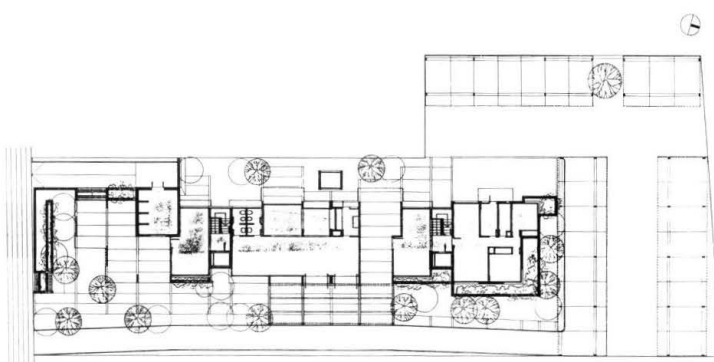
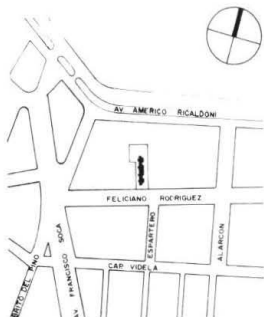
Dotar al edificio de un volumen que por su color y diseño se transformara en un acento ordenador del espacio urbano en el cual está inmerso y con el que se interrelaciona, caracterizando el inmediato y ordenando el general. Rodearlo con esos fines de una fachada interior-exterior.

Dotar al edificio de terminaciones exteriores que, sin requerir costos de mantenimiento de los cuales sus propietarios probablemente no podrían disponer, mantuvieran inalterable su estado inicial.

En consecuencia, se optó por realizar una construcción tradicional en hormigón armado y mampostería de material cerámico, con paramentos exteriores revestidos de ladrillo visto. Pórtico de Planta baja con pilares revestidos en mármol.



Ubicación: Calle Feliciano Rodríguez 2717/21 entre calle Brito del Pino y calle Alarcón (Parque Batlle)
 Comitente: Sociedad Civil
 Proyectista: EQUIPO TECNICO DEL SECTOR VIVIENDA (C.C.U.)
 Fecha de Proyecto: 1980
 Fecha de Construcción: 1981-83
 Categoría: 3 B.H.U.
 Distribución por Número de Dormitorios: 4 viv. 4D, 18 viv. 3D, 8 viv. 2D, total 26 viv.
 Servicios Comunes: Sala de usos múltiples, área 90 m
 Área total construida: 2674 m²



INSERCIÓN URBANA

El edificio se implanta en un predio frentista a una típica calle residencial con construcciones de baja altura - 2 a 3 plantas - en la zona de Parque Batlle.

Dadas las dimensiones del predio se optó por una edificación del mismo en profundidad con un bloque aislado de las medianeras. Respetando las características de la calle el edificio la enfrenta con una altura de cuatro plantas, aumentando la misma hacia el centro de la manzana. El edificio puede apreciarse en su conjunto desde el Parque Batlle - Av. Ricaldoni, su perfil se integra coherentemente a la ciudad en un sector en que domina la edificación en altura.

ORGANIZACIÓN

Dada la conveniencia de reducir la profundidad de crujía, para aumentar el ancho de los espacios libres laterales, se optó por unidades con área de relación en doble orientación.

