

0341 PH

cerotrescuarentayuno



CERAMICOS • PORCELLANATOS • TEJAS • BAÑOS • MAMPARAS
HIDROMASAJES • CABINAS DE DUCHA • NOVEDADES • IMPORTADOS • EXCLUSIVIDADES •
ASESORAMIENTO ESPECIALIZADO • ATENCION PERSONALIZADA
LA MEJOR EXHIBICION



BENEFICIOS DOMUS QUE NO CUESTAN MAS

ITALIA Y PELLEGRINI • TEL.: 421 1117 (LINEAS ROTATIVAS)
MILAN 1250 (ENTRE RIOS 4500) • TEL.: 466 5830



0341
cerotrescuarentayuno

PH

0341
cerotrescuarentayuno

Propiedad Horizontal



Área de Servicios & Productos
del CAD2



CAD2

COLEGIO
DE ARQUITECTOS
DE ROSARIO
Distrito 2



0341 | cerotrescuarentayuno N° 1
Propiedad Horizontal

• **Área periodística:**

Dirección Editorial: Mesa Directiva CAD2

Curador: Arq. Daniel Verger

• **Área Diseño:**

Diseño Editorial: Arq. Dis. Javier Armentano

Fotografías: Provistas por los diferentes estudios
y por el Arq. Luis Vignoli

Imprenta: Borsellino Impresos

• **Área Comercial:**

Dirección: AS&P

Área de Servicios y Productos del CAD2

Director General: Arq. Manuel Ongaro

Autoridades CAD2:

Presidente: Arq. Aureliano José Saruá

Vicepresidente: Arq. Emilio Farruggia

Secretaria: Arq. Marta Ruarte

Tesorero: Arq. Ángel Seggiaro

Vocales Titulares:

1° vocal titular: Arq. Antonio Longo

2° vocal titular: Arq. Javier Grandinetti

3° vocal titular: Arq. Arnoldo Rolón

4° vocal titular: Arq. Marcelo Mascetti

Vocal Titular al D.S.P: Arq. José Flotio

Titular Comisión Revisora de Cuentas:

Arq. Roberto Quinteros

Juez Titular de Ética y Disciplina:

Arq. Luis Reggiardo



DISEÑO ARMENTANO



N° Obra	Página	Arquitectos
01	56	Arq. Leda Marelli
02	60	Arqs. Juan José Fabbri y Guillermo Fontán
03	64	Arq. Augusto Leopoldo Pantarotto
04	68	Arqs. Manuel Fernández de Luco y Asoc. Arqs. Biscayart & Rumieri y Asoc.
05	72	Arqs. Juan José Fabbri y Guillermo Fontán
06	76	Arqs. Matilde Luetich y Marcela Lovera
07	80	Arqs. Adolfo Bisellach, Alejandra Bisellach y Rubén Sartí
08	84	Arqs. Adolfo Bisellach, Alejandra Bisellach y Rubén Sartí
09	88	Arq. Rafael Iglesia
10	92	Arqs. Carlos Galbarsanini y Delfina Maldonado Bayo
11	96	Arqs. José Luis Ruani
12	98	Arqs. Gerardo Stoddart, Juan José Viarengo, Daniel Blique, M. M. O. Alberto Suárez
13	102	Arqs. Carlos Eugenio Murias, Hugo Eduardo Botta
14	106	Arq. Daniel Soría
15	110	Arq. Aldo O. Candusso, Ing. Mario Ulanovsky
16	114	Arqs. Dante Garesio, Sergio Garrini, Verónica de Valle, Mariana Motkosi, Andrés Ciatardoni
17	118	Arqs. César Bled, Mariana Gaudino, Fabián Co, Luciano González
18	120	Arqs. José Florio, Pablo Florio, Ariel Cerros
19	122	Arq. Juan José Marrafini
20	124	Arqs. Juan Blas, Cristián Gastón
21	128	Arqs. Gerardo Stoddart, Juan José Viarengo y Pablo Spina
22	132	Arqs. Juan Blas, Cristián Gastón
23	134	Arqs. Gonzalo Espindola y Horacio Jiménez
24	138	Arq. Marcelo Dellacasa
25	142	Arqs. Eduardo José Bressán, Ing. Héctor Aguerreberry
26	146	Arqs. Eduardo José Bressán, Ing. Héctor Aguerreberry
27	150	Arqs. Marcelo Claudio Ponzellini, Alejandro Beltramone
28	154	Arqs. José Florio, Pablo Florio, Ariel Cerros
29	158	Arq. Claudio Isiar
30	162	Arq. Gustavo Lein
31	166	Arqs. José Luis Remersaro y Eduardo Evelyn-Liardet
32	170	Arq. Miguel Ángel Berón



ARQ. AURELIANO JOSÉ SARUÁ
Presidente del CAD2

Rosario, obra de arquitectos

Rosario y su Región atraviesan un momento decisivo en su historia. El esfuerzo de su gente, la potencialidad de sus recursos y la belleza de su naturaleza le confieren a la construcción un futuro lleno de pujanza.

Nuestra profesión acompaña día a día esa construcción. Y es, a través de esta publicación, que quiero presentar, no solo como integrante de la Comisión Directiva del CAD2, sino como profesional ligado y comprometido con el hacer profesional, cada momento de las etapas de transformación por la que atraviese la región.

La revista-libro 0341 hará posible la participación de todos aquellos colegas que estén interesados en publicar sus obras. La atenta mirada de un curador, seleccionado para cada publicación, recepcionará las ideas proyectuales que se han plasmado a lo largo y a lo ancho del tejido de nuestras ciudades para así presentar una bibliografía cuidada y una muestra cabal de la

huella histórica que nuestro quehacer imprime al paisaje cotidiano.

La publicación 0341 se hace realidad gracias, en primera instancia al Arquitecto Emilio Farruggia y su Comisión Directiva que impulsó esta publicación en la gestión anterior; a los colegas de los estudios que presentaron sus obras; a las empresas que nos apoyan, y confían en nuestros productos; al Arquitecto Daniel Verger que seleccionó y curó las obras; al Arq. Manuel Ongaro que realizó la producción general desde el Área de Servicios y Productos del CAD2, al Arquitecto y Diseñador Javier Armentano por el arte y diseño y al Arquitecto Daniel Vignoli por las fotografías que forman parte de este emprendimiento editorial.

Hago una especial mención a Rubén Mauro —titular de la firma DOMUS— ya que gracias a su inestimable colaboración pudo concretarse este emprendimiento.

A partir de la excelente recepción de las empresas



sumándose a la inversión en divulgación de la obra de arquitectura, es que pensamos en constituir un Fondo Editorial del Colegio de Arquitectos de Rosario. Este Fondo Editorial que suma el aporte de las empresas del rubro de la construcción permitirá la actualización profesional en temáticas de arquitectura, y, siendo más ambiciosos, articular en un futuro próximo acciones con el Comité Editorial de la Facultad de Arquitectura Planeamiento y Diseño de la Universidad Nacional de Rosario a fin de aunar esfuerzos para transmitir a los colegas el conocimiento que se produce en los ámbitos académicos.

Aprovecho esta oportunidad para convocar a todos los colegas a sumarse a este proyecto, y así reafirmar el concepto que,

«ROSARIO Y LA REGION: OBRA DE ARQUITECTOS»



ARQ. DANIEL VERGER
Curador Revista-Libro 0341, Propiedad Horizontal

Pensando en nuevos logros . . .

La intensidad de los trabajos de diseño y construcción relacionados con la vivienda colectiva, generados en los últimos años en Rosario, hacía necesaria y además merecida esta recopilación parcial de obras concretadas. Sea, en consecuencia bienvenida esta propuesta surgida en nuestro Cad2, de mostrar y resumir por temas, lo que más allá de virtudes y defectos, hacemos con pasión los arquitectos rosarinos.

Un especial agradecimiento de mi parte, a las autoridades de nuestra casa, por haberme confiado la ardua pero grata tarea, de curar esta selección y al mismo tiempo plantear y desarrollar las entrevistas que la complementan. El reconocimiento, además, para nuestro anterior presidente, el Arq. Emilio Farruggia, que colaboró en los bosquejos de la idea general para esta publicación, además de participar personalmente en algunas de las entrevistas.

Además de mostrar lo producido, parecía de interés, que desde distintos ámbitos, se volcara la mirada

de algunos colegas, que pudiesen aportar opiniones de valor, acerca de este virulento proceso, en el que aún estamos inmersos.

Algunas consideraciones relacionadas con el actual desarrollo de la vivienda en propiedad horizontal, merecen ser realizadas, con la finalidad de reflexionar e indagar, en las fortalezas que dicho proceso conlleva y en otras cuestiones, pendientes de concreción:

- El modo de subdivisión de la tierra sumado a la arcaica normativa vigente, que fija fundamentalmente aspectos relacionados con la superficie cubierta a construir, sin manejar otros parámetros, imposibilitan la presencia de otros tipos edilicios que superen al remanido edificio entre medianeras.
- Como contrapartida, una simple mirada sobre esta nueva oleada de construcción de edificios, nos permite ver que en general, con respecto a anterior-

res procesos, la calidad del diseño del objeto en sí mismo, se ha consolidado.

- En cuanto a los aspectos distributivos de la unidad de vivienda, los nuevos modos del habitar, así como el recambio generacional en el usuario medio, debieran inducir la búsqueda de nuevas respuestas para las necesidades actuales, superando en consecuencia los esquemas algo agotados, en vigencia desde los años '50.

- Pareciera ser que, tal vez, presionados por los ciclos económicos, que se suponen efímeros, la tarea proyectual para cada encargo, se tornase algo vertiginosa. Tal vez, podrían profundizarse ciertos aspectos relacionados con la definición de la forma, la geometría que subyace a la misma, la búsqueda de cierta racionalidad en la concepción, en pos de una mejor materialización.

- La saturación edilicia a la que se está llegando en algunos fragmentos de la ciudad, impactan negativamente en lo ambiental, en la calidad de vida resultante, sobre todo en el espacio público, en dichos fragmentos urbanos. Hay nuevos paradigmas, a los que sería pertinente responder, relacionados con asoleamiento, iluminación, ventilación, etc. La densificación indiscriminada del área central de la ciudad y la aparición recurrente de edificios aislados en áreas antes destinadas fundamentalmente a la vivienda unifamiliar producen una clara degradación del ambiente. Obviamente sólo la actualización normativa, ayudará a corregir estos desvíos.

- Tal vez la escala de algunos emprendimientos no lo permita, pero nuevas profundizaciones relacionadas con la búsqueda de la racionalidad en los procesos

constructivos, como las que algunas empresas de la ciudad generaron a fines de los '70, serían deseables. Seguramente la aparición de créditos para la vivienda, que permitirá a otras franjas sociales acceder a la vivienda, motorizará estas búsquedas, ya que los costos pasarán a constituir un rol más preponderante dentro del espectro de cada desarrollo.

Aprovechar la coyuntura económica favorable, para promover cambios en el marco regulatorio, que beneficien al conjunto de la comunidad.

≠A través de la producción exhibida en estas páginas, queda claro que los arquitectos como actores fundamentales del momento favorable que vive la construcción de vivienda colectiva, han estado a la altura de las circunstancias. Sin embargo, entre otros, dos parecen ser aspectos fundamentales a consolidar en el futuro. El desarrollo de nuevos tipos edilicios por una parte, y la búsqueda de cierta racionalización constructiva pensando en el acceso a la vivienda para franjas más amplias de la población, por la otra.

Para que estos saltos cualitativos planteados se concreten, además de la necesaria persistencia de este ciclo económico favorable, es imprescindible la urgente actualización del marco regulatorio. Tal vez no se vuelvan a repetir con facilidad en el tiempo, momentos tan propicios para estos cambios. Los organismos municipales de planificación y el cuerpo legislativo tienen la palabra, ya que el consenso en la comunidad para que estos avances se materialicen, parecería estar dado. ■

Unicamente en Domus encontrará juntas todas las marcas líderes del mercado



Cerámicas y Porcellanatos Nacionales e Importados



Portobello



PORCELANOSA®

Griferías, Sanitarios e Hidromasajes



Robinet

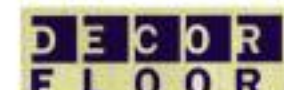


Cabinas, Mamparas, Paneles de Ducha, Saunas



Robinet

Amoblamientos, Espejos, Accesorios, Piletas, Mesadas, Ladrillos de Vidrio, Abrasivos, Pisos Flotantes



Mosaicos, Guardas, Piedras Naturales, Frisos, Borduras y Listeles



il bel bagno



Italia y Pellegrini

2000 Rosario

Tel/Fax: 4211117

www.domus.com.ar

info@domus.com.ar



www.estudiocavallero.com

Centro de Atención al Cliente: 0600-222-2268 - www.ferrum.com - hydro2000©ferrum.com

Ferrum



RESPALDA
TUS PROYECTOS

Productos diseñados por Juan Cavallero

ILVA nació en 1992 como fabricante de pisos cerámicos, tomando desde el inicio como política empresarial participar activamente en los mercados del exterior.

Incorporando tecnología en forma permanente, produce porcellanatos con diseño propio, asociados a una estética que nos distingue por sobre otros productos.

Con una amplia gama de accesorios, complementa sus colecciones, haciendo que las empresas constructoras tengan en cuenta a ILVA al momento de definir productos en un nuevo proyecto.

ILVA - diseño - calidad - tecnología.

PORCELLANATO

ILVA S.A.
Parque Industrial - Ruta 6 - Km. 60
(B.1629MXX) - Pilar - Buenos Aires - Argentina
Tel.: (02322) 529000 - Fax: (02322) 529001
E-mail: info@ilva.com.ar - www.ilva.com.ar

ILVA



Unicontrol[®]
CIERRE CERÁMICO MULTICONTROL

Nuevo concepto en Grifería

Con un solo movimiento, de 1/4 de giro mezcla agua fría y caliente, manteniendo el caudal constante.



HIDROMET

Grifería y Accesorios de Alta Calidad

Líneas
ONE e INNOVATION



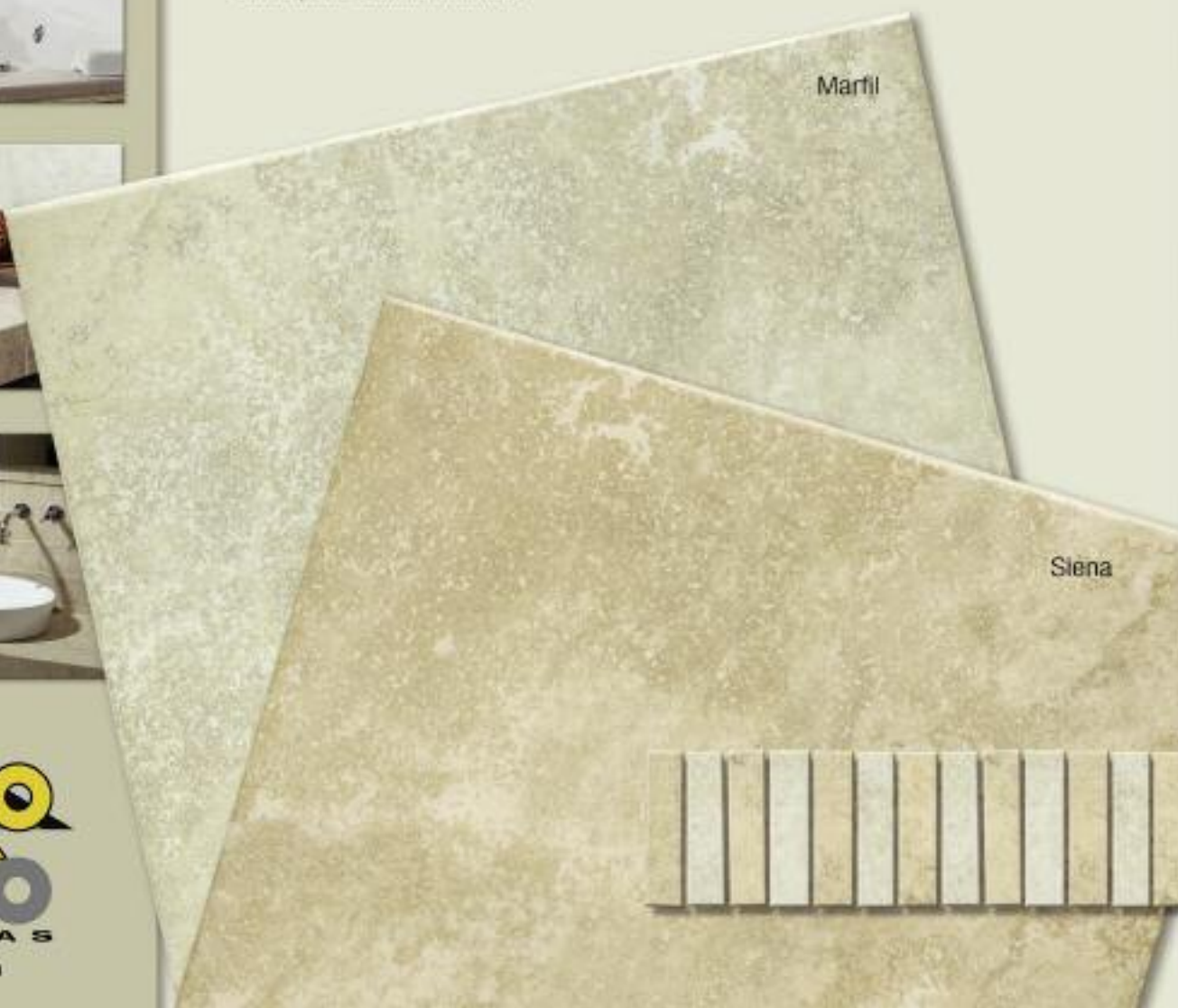
2 millones de ciclos garantizados
Mas de 10 años de uso constante

www.hidromet.com.ar



Cerámicas Cerro Negro Línea Atenas

Medidas: 44 x 44, 30 x 30, 10 x 10 cm.
 Colores: slena, marfil.
 Zócalos: 8 x 30 y 8 x 44 cm.
 Guarda: Atenas 7 x 28 cm.
 Usos: pisos tránsito intenso.



Marfil

Slena



Tiza

Miel

Café



Porcellanato Cerro Negro Línea Etruria

Medidas: 50 x 50, 33 x 66 cm.
 Colores: café, miel, tiza.
 Zócalos: 8 x 50 cm.
 Usos: pisos tránsito intenso.





Losa Olavarría, líder en la fabricación de tejas y pisos rústicos.

Junto a la más alta calidad y un acabado diseño para brindarle las mejores prestaciones.

www.losa.com



Losa Ladrillos Olavarría S.A.I.C.
H. Bouchard 557 P. 15° (1106) Capital Federal, Buenos Aires
Tel: (54) 11-4018-5623/5697 Fax: (54) 11-4018-5649
Servicio de atención al cliente: 0800-555-5672 (LOSA)

LOSA
OLAVARRIA

MATICES ETERNOS

weber.color
ELEGÍ EL COLOR DE HOY

SOLUCIONES ESTÉTICAS Y PERDURABLES



LINEA CLASSIC

Pastina de acabado fino

- Impermeable
- Antihongo
- Mayor resistencia
- Amplia gama de colores



LINEA COUNTRY

Pastina de acabado rústico

- Impermeable
- Sin fisuras de retracción
- Fácil aplicación



LINEA PRESTIGE

Pastina de altas prestaciones

- Juntas de 1 a 15 mm.
- Impermeable
- Antihongo
- Flexible
- Alguicida
- Gran adherencia



LINEA PLUS

Pastina de secado rápido

- Impermeable
- Antihongo
- Extrafina
- Gran dureza final
- Fácil aplicación
- Rápida



LINEA EPOXI

Mortero epoxi antiácido de dos componentes

- Máxima impermeabilidad
- Adherencia total
- Antiácido
- Resiste a los ataques químicos y bacteriológicos
- Para juntas de porcelanatos de grandes formatos



weber
concremax

www.weber-concremax.com

Planta Buenos Aires
R.P. 36 km. 30,5 CP: (B1889CXP)
Bosques • Florencio Varela
Tel./fax: (011) 4229-5000

Planta Tucumán
Juan B. Terán 239/245 CP: (T4000HPP)
San Miguel de Tucumán
Tel.: 0381-400-6864 (líneas rotativas)

weber.col LA MEZCLA ADHESIVA MAS VENDIDA EN ARGENTINA Y EL MUNDO

weber.col es más



weber.col impermeable

Ideal baños y cocinas



weber.col pro

Ideal pisos interiores 40 x 40



weber.col porcellanato

Ideal gres porcellanato



weber.col renovación

Ideal piso sobre piso



weber.col veneciano

Ideal mosaico veneciano



weber.col superflex

Ideal fachadas y pisos radiante



weber.col piscinas

Ideal superficies sumergidas



weber.col pasta

Ideal revestimiento sobre revestimiento



línea de consulta gratuita

0800-99 weber
(93237)

Entrevistas



Arq. Manuel Fernández De Luco
Ex-Secretario de Planeamiento
de la Municipalidad de Rosario



Arq. Héctor Floriani
Decano de la Facultad de Arquitectura,
Planeamiento y Diseño de la UNR



Arqs. Jorge Berca y Francisco Camp
Empresarios de la construcción



Arq. Mirta Levin
Secretaria de Planeamiento
de la Municipalidad de Rosario



Arq. Luis Caffaro Rossi
Empresario de la construcción

ARQ. MANUEL FERNÁNDEZ DE LUCO
Ex-Secretario de Planeamiento de la Municipalidad
de Rosario

Cuando la heterogeneidad es el programa

Daniel Verger: —Como actor, ya que se están construyendo varios edificios de propiedad horizontal de su autoría, ¿que reflexión le merece el proceso de transformación del área central a manos de la vivienda colectiva?

Manuel Fernández De Luco: —Basta simplemente dirigir la mirada sobre el *sky-line* de Rosario para percibir la invasión de un sin número de obradores y de edificios aún con el olor a pintura fresca.

Donde sí parecen engendrarse múltiples dudas es al adjudicarle valores —progresistas o de rechazo— a ese proceso. Dudan los administradores públicos locales, duda parte de la corporación de arquitectos; duda mucho menos la comunidad que construye y habita, y no dudan los productores y destinatarios que dinamizan los procesos de inversión y construcción de la edificación urbana.

Ahora bien, ¿cómo surge esta reciente desconfianza por el modo en que se ha venido construyendo la ciudad céntrica y semicéntrica al menos en los últimos cincuenta años?

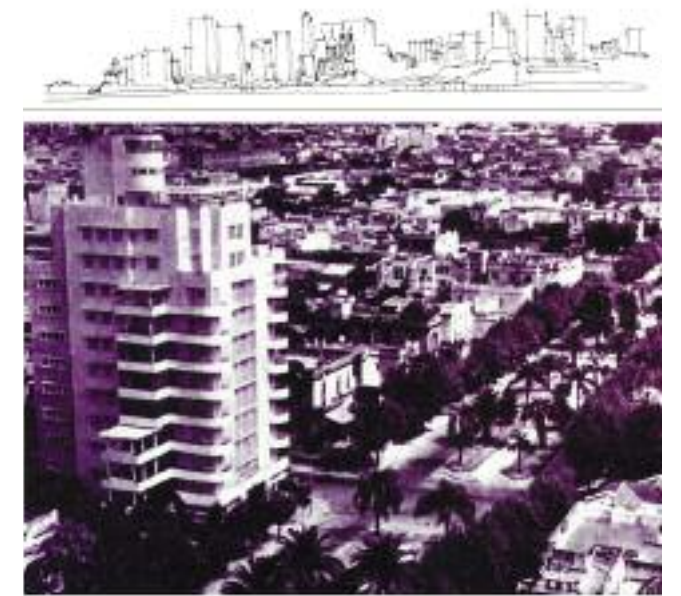
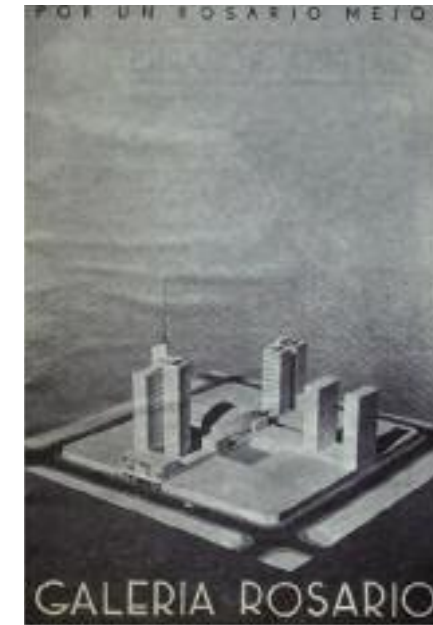
¿Qué ha sucedido para que se ensanche la fisura entre aquella «normalidad» y los «deseos» paradigmáticos de la Administración Urbanística y de algunos sectores del pensamiento (incluida la arquitectura)?

La forma construida y funcionante de la ciudad de Rosario y de sus partes es, heterogénea. Como en toda ciudad joven y moderna, de origen cosmopolita y vocación democrática, sus homogeneidades se encuentran (y esto se verifica con evidencia ejemplar) en la calidad y continuidad de la matriz de sus trazados (la relación público-privado), y en la dispersión territorial equilibrada de sus lugares centrales (el espacio de lo público). No existen, y no podría ser de otra manera, episodios extendidos de homogeneidad tipo-morfológica o estilística propios de aquellas ciudades gestionadas y construidas por factores de poder estables y concentrados.

En el caso de Rosario, sólo verifican tal unidad los tejidos continuos y homogéneos producto de acciones unitarias extendidas; ciertos «barrios jardín», resultado de la con-

De izquierda a derecha:

- Portada folleto promocional Edificio Galería Rosario.
- Portada folleto promocional editada por la Municipalidad de Rosario.
- Edificio «Gilardoni», Bv. Oroño esquina Rioja. Fotografía década del 40.



currencia cultural de sus promotores y destinatarios (Fisherton, Pueblo Alberdi, B° Roque Sáenz Peña, y más recientemente los *country clubs*); los que en su momento se manifestaran territorialmente como episodios unifuncionales —residenciales— paradójicamente alternativos o ajenos a la ciudad preexistente.

Estoy convencido que la ensoñación de la «cornisa continua», o de cualquier otra disposición de ordenamiento formal definitivo y uniforme, cual manifestación de una anhelada unificación de las prácticas sociales del habitar, (y por la que alguna vez pude haber sido tentado) adquiere ribetes de pesadilla en el caso de Rosario, ante el efecto de sus consecuencias: una nueva heterogeneidad imprevista.

Rosario es, una ciudad intrínsecamente heterogénea: social, funcional, y formalmente. Y es por esta naturaleza, que la actual recuperación de la intensidad adormecida de sus procesos de construcción y actualización del parque edilicio no debe resultar extraña, ya que aún no ha alcan-

zado los ritmos que la misma ciudad registrara alentada por el estímulo de la desgravación impositiva, ni reasumido programáticamente y en forma mayoritaria la calidad arquitectónica de la edificación residencial colectiva realizada entre las décadas del '40 al '60.

Las áreas y enclaves centrales de la ciudad, los más intensos en valores colectivos de uso, atraen y a la vez requieren, soportan y contienen eficientemente los modos intensivos del habitar. La contemporánea condición dinámica del «vivir en la ciudad» no siempre se resuelve satisfactoriamente en la aspiración del tipo residencial individual.

El nuevo carácter de integración de los núcleos familiares, la mayor movilidad entre ciudades, el creciente traslado de la vida privada «fuera de casa», los nuevos modos de los ritos hogareños, la actualización tecnológica permanente de los utensilios y del equipamiento doméstico, verifican progresivamente la eficiencia colectiva y compartida del tipo «unidad de habitación» (en sentido corbusierano). Considero entonces que la creciente tendencia en la pro-

ducción del espacio residencial central a la reproducción del tipo intenso, debe valorarse en la perspectiva señalada. La radicación y concentración de pobladores residenciales en las zonas de centralidad constituye un reaseguro para el mantenimiento de sus vigencias urbanísticas y de sus valores colectivos; actualizados por la oferta diversificada de servicios y opciones que una mayor densidad de ocupación estable demanda y promueve: seguridad, estímulo a la complementariedad comercial y de servicios, presencia continua de usuarios residentes; redefinición de caracteres, etc.

No se trata de apelar a «precavidos» retornos a retaguardia, sino a retomar frontalmente la atención proyectual y concentrarla en aquel universo latente de posibilidades (de continuidades y trasgresiones) con las que el tipo edificatorio residencial colectivo desafía cada caso de proyecto y construcción de un nuevo modelo. Y esto es responsabilidad y competencia del ejercicio de la profesión y no sólo de los promotores, especialmente en el caso de Rosario donde se logra mayoritariamente la coincidencia de ambos roles.

D. V.: —En cuanto a lo estrictamente proyectual, ¿considera que los arquitectos tenemos tareas pendientes en lo que hace al diseño de la vivienda colectiva?

M. F. D. L.: —La superación de los caracteres distributivos determinísticos de las unidades y acumulativos del conjunto edilicio; el reconocimiento de los condicionantes «de carácter» de las variables dimensionales de los espacios proyectados o resultantes del soporte catastral-parcelario; el valor variable en las secciones de la masa edificada (en elevación y en profundidad); el avance en la actualización de las relaciones espaciales exterior-interior; el ensamblaje y potenciación entre espacios domésticos privados (la casa) y los espacios de su extensión colectiva; el significado de las nuevas formas incorporadas al perfil de la edificación urbana; el valor asociativo adjudicado por

cada edificio proyectado a la edificación «adyacente» presente y futura; la actualización y eficiencia tecnológica de los procesos constructivos y de los equipamientos; el desarrollo propositivo ante las demandas actuales de confort y «calidad de vida»; son, entre otras, las tareas siempre pendientes en el proyecto de cada edificio residencial colectivo.

D. V.: —Apuntalar el trabajo profesional en estas búsquedas que menciona, con normas más claras, menos restrictivas, parece imprescindible. ¿No debieran generarse urgentes cambios conceptuales, en el marco regulatorio? Lo pregunto, pensando además, que en algún momento estuvo al frente de la Secretaría de Planeamiento de la ciudad.

M. F. D. L.: —En primer término debemos preguntarnos cuál es la finalidad de un cuerpo normativo-regulador oficial con competencia sobre el proceso de evolución del parque edilicio de la ciudad.

Por lo expuesto queda descartada la misión de estipular un «mega proyecto» de la forma urbana final y de sus usos, a ser completado por fragmentos edilicios parciales los que, paciente espera de por medio, completarán progresiva y disciplinadamente los casilleros vacíos de aquél. Esta descalificación no surge de una expresión de espíritu anárquico o de la descabellada añoranza de espacios para acciones proyectuales de exhuberancia personalista. Por el contrario, se nutre de la sistemática observación y seguimiento de la compleja y fragmentaria dinámica que orienta y caracteriza el proceso de toma de decisiones y pautan las directrices de voluntades, posibilidades, medios y circunstancias que se interactúan en la evolución y transformación polifuncional y edilicia de la ciudad.

Desde esta mirada, nuestro cuerpo normativo y reglamentario resulta primitivo. «Reduce» genéricamente el objeto de atención —la construcción/reconstrucción del tejido edilicio— a única dimensión funcional, la residen-

cia, y a un único tipo edilicio elemental de aplicación sin distinguos territoriales, el edificio de departamentos «apilados» en altura. Quedando el resto de los casos, por extrapolación o analogía, condicionados por las mismas normas de carácter restrictivo («lo que no se puede hacer») frente al «desenfreno» potencial de las dinámicas inmobiliarias, pero también culturales y proyectuales, que construyen las formas urbanas.

Índices edilicios mínimos y máximos, altura máxima permitida, dimensiones mínimas de patios, profundidad de balcones, ancho de escaleras, etc. no son suficientes. Las sucesivas «enmiendas» de emergencia, cada vez más frecuentes y circunstanciales, que llevan al grado de resultar hoy casi imposible iniciar un proyecto y concluir su construcción en el marco del mismo cuadro normativo, estarían revelando las propias limitaciones de su validez.

Normal/a-normal (normado/fuera de norma) están hoy separados por límites inestables. Y éste es a mi juicio el espacio de trabajo y revisión del cuerpo normativo oficial a recrear. Lo que no quiere decir una nueva e inesperada tentativa una nueva e inesperada tentativa de salto «a la novedad», sino avanzar en una maduración prudente y creativa respecto a aquel estado de «inocente primitivismo» referido con anterioridad.

Desde este cúmulo de conocimiento operativo, y de su confrontación en cada caso con las disposiciones normativas en vigencia, es que cabe recrear el sentido de utilidad —el bien común— y de eficiencia técnica de cualquier nuevo estadio de nuestra normativa urbanística. Hay que reconocer y aceptar como punto de partida irrenunciable que la ciudad es la «que es» —la legal y la espontánea—, con sus potencialidades, contradicciones y limitaciones.

D. V.: —Sus conclusiones...

M. F. D. L.: —Quiero hacer referencia a aquello que mi experiencia, tanto en la gestión pública como en la actividad profesional y docente, me ha enseñado:

- El valor operativo de todo plan, normativa o reglamento se mide en los resultados que induce o produce. No hay «buenas normas», cualquiera que sea la densidad de su enunciado técnico-político, con «malos» o inexistentes resultados. Y si bien toda norma se modifica con otra norma, el precio de las imprudencias en este juego es demasiado alto para ser graciosamente pagado por la forma y la posibilidad de uso de la ciudad, que acumula cicatrices difíciles de superar (tal el caso de la altura obligatoria y monofuncional en Av. Pellegrini). Acumulando en ello zonas de deterioro o vaciamiento, e inacabados o confusos procesos de caracterización. El exceso en «normar», paradójicamente suele conducir al descontrol e imprevisión de la resultante.

- Aquello que está bien, las variables de la gestión urbanística que se han demostrado efectivas en el tiempo para conservar y/o incrementar la calidad de vida en ciudad, deben valorarse y en todo caso afianzarse y actualizarse, nunca ignorarse.

- La construcción y transformación del parque edilicio de la ciudad es un proceso íntegro y complejo que pone en juego: los paradigmas contemporáneos del habitar, la disponibilidad de medios, la disponibilidad de suelo urbano y su localización, las necesidades de uso y funcionamiento, el modo de acceso y tenencia, y técnicas del construir, entre otros; y su trascendencia pública (objeto de la gestión urbanística) no es vinculable por medio de disposiciones de normativa oficial parciales, modélicas y/o apriorísticas. No basta recortar por vía de los impedimentos, «lo permitido» para asegurar que esto ocurra.

- Toda disposición de normativa urbanística, cualquiera sea la variable reglamentada, sólo resulta válida cuando asume técnicamente, y asegura objetivamente, la promoción del bien común —calidad de vida—; y como tal debe resguardar principios de equidad general y de estabilidad referencial para las acciones y actores, y debe prescindir de acciones subjetivas y/o erráticas en su aplicación. ■

ARQ. HÉCTOR FLORIANI
Decano de la Facultad de Arquitectura, Planeamiento
y Diseño de la UNR

Producción de ciudad central: una mirada crítica

Daniel Verger: —¿Cómo evalúa, como urbanista, el modo actual de renovación del tejido urbano en el área central de Rosario, a través de la construcción masiva de vivienda colectiva?

Héctor Floriani: —La producción de vivienda colectiva en Rosario ha adquirido una dinámica particularmente intensa en los últimos tiempos. Todo parece indicar que nos encontramos frente a una nueva «ola» de auge de la construcción, análoga a otras «olas» de ese tipo que, en el pasado, han impactado en la ciudad. Ello provoca un cierto clima de euforia, un cierto entusiasmo entre todos aquellos vinculados a este tipo de actividad; pero resulta evidente que una mirada desapasionada y objetiva debería ir más allá del mero congratularse por el incremento de las oportunidades de trabajo de las profesiones y las empresas vinculadas a la construcción.

El proceso de producción de vivienda colectiva en Rosario presenta, al menos, dos tipos de debilidades. Por un lado, es evidente que existe muy poca indagación respecto

de la forma de vida que estas construcciones proponen. Éstas, en efecto, se limitan mayoritariamente a repetir esquemas distributivos y modalidades de funcionamiento —de las unidades y del conjunto— puestos a punto hace ya demasiado tiempo. Es cierto que podría aducirse, y de hecho se aduce, que el mercado es un buen «testeador» de la vigencia de tales esquemas: aquello que se vende estaría pasando la prueba. Sin embargo, y sin desconocer la consistencia de esos argumentos, no deja de ser legítima una expectativa de más investigación, de mayor búsqueda e innovación en la forma de vida que se propone con las viviendas que se producen.

Por otro lado, se constata también la reiteración a-crítica de una modalidad de intervención (el edificio en altura y entre medianeras) de la que se ha olvidado una parte significativa de su sentido originario: hemos borrado de nuestra consciencia el hecho de que ese tipo de intervención es, en rigor, una «tajada» de un «edificio» a escala manzana, y que sólo en esa perspectiva alcanza su legiti-



mación. Pero, además, somos remisos a enfrentar algunos serios interrogantes que esa modalidad trae aparejados: ¿estamos seguros de querer una ciudad central, por ejemplo, con la intensidad de ocupación que implica la aplicación extensiva del índice edilicio máximo allí permitido?; ¿somos conscientes de lo que implicaría en términos de calidad de vida la realización completa de ese «proyecto» implícito en la normativa?

Cabe recordar, además, que es mucho lo que aún se puede avanzar en el camino de la «saturación» de la Sección 1^{ra} (entendiendo por «saturación» la realización del índice edilicio máximo). Un estudio reciente, aunque previo a este último auge de la construcción (AAVV «Forma urbana y normativa» en A & P N° 16, 2002), demostró cuán poco del área central se había saturado hacia el 2001, y por ende cuánto más denso puede llegar a ser ese sector de la ciudad, simplemente continuando en el camino en que estamos. En efecto, se constata allí que en un 50% de las manzanas de la Sección menos del 20% de los lotes estaban «saturados», y que ninguna manzana llegaba a contar con un 40% de sus lotes en ese estado.

Está claro que no se trata de combatir, genéricamente, la densidad y la altura. Sí se trata, en cambio, de reflexionar sobre las implicancias futuras de la ciudad que estamos

produciendo; y se trata, también, de resolver mejor —con mayor calidad espacial, arquitectónica— las manifestaciones de densidad y de altura en nuestra heterogénea ciudad. Es evidente que esa reiteración a-crítica de esta modalidad de intervención está alentada por algunos factores ajenos a la responsabilidad del proyectista: la normativa vigente, la estructura catastral, la «naturalización» del planteo en el imaginario colectivo... ¿Será posible hacer algo en relación a ello? Sin dudas el marco regulatorio puede y debe mejorar, superando el reduccionismo cuantitativista que lo caracteriza; es decir, tornando más *cualitativa* la normativa.

D. V.: —¿En qué aspectos deben basarse los nuevos instrumentos?

H. F.: —El desafío de pensar un nuevo marco regulatorio —portador de la característica recién señalada— resulta apasionante, al tiempo que difícil en extremo. Se trata, en rigor, de algo más que la sola normativa: implica repensar el paradigma en el que se asienta el conjunto de reglas de juego destinado a conducir el proceso de producción de ciudad. Intentaré, seguidamente, enunciar en apretada síntesis algunas cuestiones que dichas *reglas de juego* deberían contemplar:

- Debe asumirse la congénita, estructural e irreversible heterogeneidad de nuestras ciudades, y proyectar mejor esa *convivencia de distintos*.
- Consecuentemente, la regla debe ser *menos genérica y abstracta*, asumiendo en cambio los variados compromisos que en cada punto enfrenta el proceso de producción de ciudad (es decir, promoviendo soluciones tipo-morfológicas diferentes para situaciones diferentes).
- El documento-norma no puede, por ende, ser sólo numérico y literario, sino que debe incorporar más elementos del *discurso gráfico* (urbano-arquitectónico).

Es preciso repensar el paradigma en el que se asienta el conjunto de reglas de juego destinado a conducir el proceso de producción de ciudad.

- Deben identificarse las distintas modalidades de concreción de la densidad y la altura; es decir, debe restituirse al edificio alto entre medianeras *su significado y su rol específicos* (conformar un bloque o fragmento de bloque), confiando, en cambio, al tipo «edificio de perímetro libre» la realización de la altura y la densidad cuando éstas se manifiestan en parcelas aisladas, no constitutivas de un bloque o fragmento de bloque.
- Deben alentarse las *intervenciones de mayor porte*, capaces de resolver más integralmente los «cabos sueltos» de la forma urbana; para lo cual es preciso, también, que se reconozca el valor patrimonial de las parcelas grandes, y que se desaliente su fragmentación.



- Podría incorporarse la «transferencia de derechos de propiedad» como instrumento para dotar de *mayor flexibilidad* a una política orientada en este sentido.
- Debe alentarse el afianzamiento de una visión del proceso proyectual en términos de proceso *negociado, interactivo* entre el proyectista y la administración, en el marco de reglas claras, objetivas y estables.

CAD2

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE ROSARIO Distrito 2

Apoyando la difusión de la producción arquitectónica

HORARIOS DE ATENCION
Colegio de Arquitectos Distrito 2 - Rosario
Avda. Belgrano 650, (2000) Rosario,
Provincia de Santa Fe.
Teléfonos: 480 3912 / 480 3913 / 480 3914

DISEÑO ARGENTINO

ARQS. JORGE BERCA Y FRANCISCO CAMP
Empresarios de la construcción

La búsqueda de la racionalidad en los procesos constructivos

Daniel Verger: —La empresa que ustedes crearon, ha sido amplia protagonista del masivo proceso de construcción de vivienda colectiva de los '70 en Rosario. Los procesos de racionalización constructiva generados, han sido ejemplares a escala local. Sobre ese tema en particular, nos interesa desarrollar hoy, la entrevista. Para comenzar, nos interesaría conocer acerca de los inicios.

Jorge Berca: —La empresa nace de la relación entre dos arquitectos —Francisco Camp y Jorge Berca, sus actuales titulares— que conociéndose desde estudiantes se desempeñaron como docentes en la Facultad de Arquitectura de Rosario entre 1960 y 1967. Antes de construir una sociedad comercial, proyectaron y construyeron pequeños edificios de vivienda para luego comercializarlas por cuenta propia. Lograda una cierta capitalización, en el año 1967, constituyen una Sociedad de Responsabilidad Limitada que se transformaría en Sociedad Anónima en 1971. La sociedad nace ya con la idea de desarrollar una serie de innovaciones tendientes a lograr un proceso constructivo

más ordenado y racional.

Con ese criterio se comienza una serie de 7 edificios de 8 pisos con 2 unidades por planta. Se logra en ellos una apreciable disminución de los tiempos de ejecución y de costos, lo que permite una rápida comercialización.

La buena aceptación del producto alienta la continuación en la línea iniciada. Se desarrollan entonces a partir de los comienzos de los '70, distintas «series» de edificios ya del orden de 20, 40, 50 ó 60 unidades con superficies entre 2.000 y 3.700 metros cuadrados. El hablar de series indica ya una primera diferencia con lo que habitualmente se hacía en la ciudad. La repetición de prototipos permite el exhaustivo estudio de cada uno de ellos, lo que conjuntamente con criterios de simplificación y racionalización del proceso constructivo, lleva a una apreciable disminución de costos y plazos de ejecución.

Emilio Farrugia: —¿Podría describir el proceso proyectual y constructivo desarrollado en aquellos años?



J. B.: —Se observaba con asombro la cantidad de tiempo y esfuerzo que se perdía en una construcción totalmente tradicional desde la estructura misma. Todo ese conjunto de maderas, tablas y puntales. También todo el proceso posterior, donde para cada instalación había que hacer roturas, canaletas, agujeros en la losas. Comenzamos a pensar que esos procesos debían mejorar sustancialmente. Primero en la etapa de proyecto, pensando en los métodos que se iban a utilizar para concretarlo. Luego sistematizando pasos, tipificar soluciones, para tender a la racionalización.

Algunas de las innovaciones aplicadas en las primeras series eran:

- El uso de encofrados metálicos para la ejecución de una estructura modelada, que permitían un ritmo de no más de 10 días por losa, lográndose un conjunto de columnas y losas de fondo plano con las vigas incluidas en su espesor, contemplándose en esa losa la instalación eléctrica y los desagües en la instalación sanitaria

(en paquetes pre-armados) quedando la losa nivelada y fratasada. Las medianeras se erigían conjuntamente con la estructura quedando su cara exterior terminada.

- Los cerramientos exteriores consistentes en antepechos pre-moldeados de hormigón liviano y ventanas integrales de columna a columna, que permitía terminar la piel del edificio con un mínimo de trabajo exterior.
- La centralización de las instalaciones sanitarias, que permitía el uso de paquetes de agua fría y caliente pre-armados en taller, de muy rápida instalación.
- La estricta coordinación de las tareas de acuerdo a un cronograma que se fue ajustando según las experiencias anteriores.

D. V.: —Pero tengo entendido que en las primeras series de edificios, los moldes eran totalmente en madera.

J. B.: —En madera y prearmados en taller. En obra se en-

cofraban básicamente columnas, fondos de viga y unas viguetas sobre la cual apoyaban ladrillones, generando una losa nervurada alivianada. Las vigas estaban incluidas en las losas, lo que nos daba flexibilidad para desarrollar interiormente distintas alternativas de plantas. Los ladrillones eran de cemento, dando al conjunto un peso respetable generando mejor aislación acústica. Los tiempos de trabajo eran muy buenos, haciendo una losa cada ocho días corridos.

E. F.: —Este gusto de ustedes por lo racional, ¿lo traían desde la facultad?

J. B.: —Creo que fue una evolución propia. Lo que habíamos visto en la facultad eran los grandes sistemas de prefabricación, como el sistema Outinord, que eran equipamientos pesados y para obras de envergadura. Se justificaban para un plan de vivienda, con torres de diez o quince pisos. Lo nuestro era muy casero, por lo que no requirió ninguna inversión importante.

D. V.: —Una de las virtudes de este sistema que armaron ustedes, era precisamente su baja tecnología, con una baja inversión inicial, muy bien pensado, con recursos que eran muy lógicos... racionalizaron la tradición...

J. B.: —A veces nos preguntaban si nosotros prefabricábamos. Sólo usábamos métodos más racionales. La construcción era tradicional, la estructura de hormigón con volcado in situ, mampostería de ladrillos, revoque grueso y fino, es decir no había ninguna revolución. El proceso se complementaba con una serie de detalles, que están todos enfocados hacia el mismo objetivo, ordenar y hacer las cosas más rápido y a menor costo. Terminábamos los edificios en ocho meses. En cuanto a la parte sanitaria, en obra se instalaba una bajada con una conexión y llegaba de taller totalmente armada y sellada, la instalación de agua fría y agua caliente, con todas las salidas para un lado y para otro, se enfrentaban baño y cocina, etc. Así

lográbamos mejorar la calidad, por ser más confiable la instalación hecha en la tranquilidad de un taller.

Los cerramientos exteriores estaban basados en un antepecho prefabricado in situ, con hormigón alivianado. Se colocaban los encofrados de antepecho acostados, se llenaban, y una vez fraguados se desencofraban, se paraban y se instalaban entre las dos columnas. Entre las dos columnas, se montaba una ventana integrada, que incluía el oscurecimiento. Las columnas se amuraban a unos ángulos con sellador correspondiente y de ese ángulo se sostenía el antepecho y la ventana. La parte interior del antepecho se complementaba con un tabique de ladrillo hueco con cámara de aire intermedia. No se trabajaba la piel desde el exterior, ni en medianeras ni en frentes. Prácticamente todo se realizaba desde adentro.

E. F.: —¿Cómo era el proceso de trabajo en estudio?

J. B.: —El diseño de las unidades se basaba en la primicia de orientar todos los locales principales hacia espacios amplios (la calle o el centro de manzana) lo que resultaba en una excelente ventilación y luminosidad. A los llamado aire y luz sólo daban locales de segunda o eventualmente algún pequeño tercer dormitorio. En la mayoría de los casos, el edificio se complementaba con un buen número de amplias cocheras.

Como resultado de la aplicación de estos métodos y criterios básicos, se obtenía un producto adaptado a una gran franja de la demanda que buscaba calidad sin lujos o detalles superfluos a precios que con la ayuda de la financiación por parte de entidades crediticias o de la misma empresa, se hacían accesibles.

A lo largo del tiempo y como respuesta a una demanda que comenzaba a levantar sus exigencias se fueron incorporando cambios: se agregaron balcones, se modificaron algunos de talles, y se fueron adoptando nuevos materiales para mejorar las terminaciones, pero siempre manteniendo las premisas básicas.

D. V.: —Los cambios de los '90 en la normativa, los obligaron a algunas modificaciones, en el prototipo utilizado?

J. B.: —Los cambios introducidos en el Reglamento de Edificación, hicieron inviables los prototipos desarrollados hasta entonces e indujeron una serie de cambios muy importantes en los diseños, que a partir de ese momento resultaron más limitados por las nuevas exigencias. Los prototipos que teníamos desarrollados hasta ese momento, es decir un edificio con dos bloques, circulación central, y dos patios de aire y luz laterales a la circulación no eran viables.

Paralelamente la continua densificación del casco urbano, fruto de la intensa actividad inmobiliaria de los últimos años, hizo cada vez más difícil el acceso a terrenos adaptables a los nuevos prototipos (se requieren terrenos de dimensiones cada vez más difíciles de conseguir).

Por lo antedicho y por el deseo de poder incursionar en otras franjas del mercado, la empresa comienza a construir en años más recientes, además de sus edificios «clásicos», otros edificios «fuera de serie» adoptando para cada caso un diseño particular y utilizando métodos más convencionales.

E. F.: —Pareciera haber una progresiva voluntad en ustedes, de abandonar un sistema exitoso en su momento. ¿Qué cambios están viendo? ¿La racionalización pierde sustento en lo inmediato? Hemos visto algunos edificios de Camp & Berca que no son como los «clásicos», sino que vuelven a «complejizar» el proceso de construcción...

J. B.: —Responden a un deseo de trabajar el proyecto sin las limitaciones que impone este sistema. También a cuestiones de mercado. Desde hace unos tres años la plaza está «revuelta», y además tenemos ganas de competir en otras franjas.

Además toda empresa, tiene altibajos, evoluciones. Ahora



está en un proceso de recambio, hay gente joven, están mis hijos, y les quiero dar un poquito de libertad, no condenarlos a seguir con el sistema de papá, que dio sus frutos en su época, que puede seguir pero a la vez complementado con otras cosas que permiten ejercer un poco mas el trabajo de arquitectos.

D. V.: —Racionalización y diseño no debieran ser antagónicos. El bagaje técnico adquirido en tantos años, debiera ser potenciador. Tal vez sea éste un desafío para los nuevos que te acompañan.

J. B.: —Puede ser..., cuando las aguas se aplaquen vamos a seguir con todo esto. ■

MIRTA LEVIN
Secretaria de Planeamiento de la Municipalidad
de Rosario. Período 2003/2007

La actualización normativa como única manera de apuntalar el proceso de consolidación de la ciudad

Daniel Verger: —Me gustaría iniciar la entrevista, escuchando su comentario respecto al actual modo de expansión de la vivienda colectiva en el área central de la ciudad.

Mirta Levin: —En Rosario se está produciendo un cambio estructural, es decir, un salto de ser una ciudad media, a ser un centro de servicios de escala metropolitana. Se está modificando en consecuencia, su estructura urbana, afectando aspectos no sólo cuantitativos, sino también cualitativos. Esto no es un dato menor. Estamos en un proceso, en el cual tenemos que regular cual es el modo de crecimiento deseado para una metrópolis, ...ya no para un centro de escala intermedia. Hacia dónde queremos orientar los procesos de extensión de la ciudad? ¿Cómo queremos que crezca la ciudad en la periferia? ¿Qué tipo de controles tenemos que hacer, para evitar la fragmentación, la marginalidad en la periferia? Por una parte, estamos pensando en el control y el desarrollo de las áreas de expansión de la ciudad, instalando focos de calidad y evi-

tando que en la periferia se instalen procesos de marginalidad. Para esto, debemos planificar rápidamente, el crecimiento en distintas áreas estratégicas de la periferia.

El ejemplo típico de lo que queremos hacer es el Parque Habitacional Ludueña, experiencia piloto en la que hemos interactuado con privados, generándose un interesante modelo de concertación privado público. Consiste en un programa diversificado de vivienda que consta de vivienda para sectores de alto recursos, vivienda para sectores medios y vivienda social. Trabajamos un programa de distintas densidades, aumentando la densidad de la vivienda individual, generando prototipos de más alta densidad en la periferia. Por otra parte, el análisis del crecimiento de dicha periferia, hace replantear a su vez, qué queremos para la ciudad central. En la relación entre ciudad central y periferia, tenemos que encontrar un equilibrio...

D. V.: —Justamente, volviendo al área central, que es el tema que nos ocupa, ¿están considerando desde la Secre-



taría, modificaciones a la normativa vigente, a fin de cambiar, mejorar, la forma de consolidación del área central?

M. L.: —Las reglamentaciones vigentes han exagerado en la cuestión de las alturas en el área central y nos están llevando hacia un modelo que la ciudad no puede sostener, como es el modelo de explosión de las áreas centrales que, aplicado en otras ciudades del mundo, han hecho estallar el centro y reemplazar totalmente el mismo, por un centro moderno en altura. Nuestras ciudades no han tenido capacidad para esa transformación. Han quedado en un modelo intermedio, a mitad de camino, haciendo explotar la ciudad sin poder reconstruirla totalmente, con los riesgos que esto implica. Han sido destruidos en algunas zonas los tejidos residenciales y no han sido reemplazados totalmente por nuevas arquitecturas, dejando un proceso incompleto. Queda de este modo, un proyecto desbalanceado, donde conviven edificaciones bajas con edificaciones muy altas, que además, no se han desarrollado con modelos en torre, sino que lo han hecho reemplazando construcciones

bajas entre medianeras. Como consecuencia, se ha incrementado la altura con un prototipo que hasta tanto no se construye el lote adyacente, es un modelo incompleto. Hemos mezclado el concepto de la manzana en bloque, tan típica de las ciudades europeas, con el modelo del movimiento moderno. Con el agravante, que el bloque en el modelo europeo no resiste más que cinco o seis pisos de altura, mientras que nosotros hemos llevado el modelo de la manzana en bloque hasta los diez o quince pisos.

D. V.: —Parecería no haber aún consenso entre los distintos actores, en cuanto la necesidad de prefigurar, a través de la normativa, las formas urbanas pretendidas. Es posible un cambio cultural en ese sentido? Estamos a tiempo de corregir esta idea de crecimiento?

M. L.: —Yo creo que hay mucho por hacer. Debemos reorientar estos procesos y estar alertas respecto a los lugares donde todavía podemos preservar las condiciones barriales y las condiciones ambientales. Corremos el riesgo que si la

ciudad se construye en esa altura y densidad, se dirige hacia un modelo inviable, desde el punto de vista ambiental y de la sustentabilidad de los servicios e infraestructuras. Para remedar esto, estamos haciendo un análisis normativo casi, manzana a manzana, lote a lote. Tenemos una ciudad, en parte construida, y en parte a mitad de un proceso de consolidación. Por lo tanto, no podemos trabajar más con normas genéricas, con normas que hablan de una ciudad, como si no existiera, como si la estuviésemos reimplantando de cero.

La verdad es que no podemos asegurar que las propuestas en desarrollo serán exitosas. Lo que sí sabemos, es que con la normativa vigente, corremos el riesgo de llegar a un modelo de ciudad poco sustentable, que producirá problemas serios en lo ambiental, en las cuestiones de congestiónamiento, en la calidad de vida de la gente.

D. V.: —Plantea una tarea ardua, que parece casi imposible, trabajar fragmento por fragmento, lote a lote...

M. L.: —Tenemos que hacer un proceso de reconstrucción manzana por manzana. No hay una receta única. Estamos haciendo un esfuerzo enorme para estudiar sector por sector. Hemos enviado el año pasado muchísimas ordenanzas al Concejo que han sido trabajadas con este criterio, que es el de estudiar que pasa en cada lugar, dando una solución particular a cada problema.

Hemos detectado por ejemplo, en el caso tan comentado de Pichincha, que ahí tenemos un problema, pero también tenemos una enorme potencialidad, que no existe en otros lugares de la ciudad, que es la disponibilidad de lotes importantes o mayores áreas, que es algo casi insólito, ¿no? En pleno centro de la ciudad, uno encuentra lotes vacantes o semi vacantes de 30 m. de ancho o más. Debemos reconocer que si el lugar tiene esa particularidad, no podemos seguir aplicando el mismo modelo tradicional. Sería malo para la ciudad dar una respuesta igual a la del lote de 8,66 m., cuando tenemos lotes de 30 ó 60 m. de ancho, que en muchos casos atraviesan la manzana y son también frentistas a la calle contigua. Sería un desperdicio responder a esta problemática, con el viejo modelo, es decir construir en el lotecito y llevarlo al extremo de altura. Debe generarse en este, como en otros casos, una norma especial. Ese es el debate que se ha instalado en Pichincha. Detectamos que hay una particularidad. Tenemos una gran potencialidad que no existe en otras manzanas de la ciudad. Démonos, entonces, la oportunidad de construir en este lugar, un proyecto distinto para la ciudad.

D. V.: —Vuelvo sobre el tema. Una normativa que apunte a lo cualitativo, dejando de lado esta generalización cuantitativa, implica un esfuerzo casi titánico, que necesita además acuerdo de todas las partes intervinientes, ¿se está entendiendo la necesidad de un área central, menos caótica y un poco más «homogénea» en la heterogeneidad?

M. L.: —Prefiero no hablar de homogeneidad, porque es un término peligroso. Nosotros no pretendemos generar

una ciudad homogénea. Rosario es esencialmente heterogénea. No me preocupa la heterogeneidad, pero sí el no tener capacidad para desarrollar proyectos unitarios, que es otra cuestión. Los proyectos unitarios también se pueden instalar en un marco de heterogeneidad. Hay que reconstruir algunas porciones de la ciudad con criterios de mayor unitariedad. La normativa vigente ha exacerbado el modelo individual y muchas veces descontextualizado. El problema no es lograr homogeneidad, sino una arquitectura contextualizada, que es otra cosa.

Pretendemos la articulación de la heterogeneidad y eso no es homogeneidad, sino contextualizar la arquitectura. Estamos tratando con los proyectos en curso, de ver cómo articulamos lo alto con lo bajo, generando un entorno más amigable. No se trata sólo de un problema de altura, sino de cómo se relaciona esa altura con lo preexistente que no se va transformar. Con estas cuestiones relacionadas con la altura, la normativa vigente, ha generado una falsa ilusión. La ciudad en 40 años ha demostrado que no puede ser Manhattan. Tenemos ese modelo extendido hasta los bulevares. Debemos reconocer que las ciudades argentinas no van a poder construir ese modelo. Estamos produciendo la destrucción del viejo modelo, sin encontrar el modelo de reemplazo. El gran desafío, es entonces poder articular, en la heterogeneidad que hoy tenemos, las nuevas formas urbanas. Estamos viviendo hoy la necesidad de hacer un cambio de paradigma, estamos transformando un modelo. Estamos registrando la necesidad de pasar de un modelo al que estamos muy acostumbrados, a un modelo que nos genera ciertas incertidumbres. Siempre que la ciudad ha producido cambios de este tipo, obviamente se producen cimbronazos.

La arquitectura y el urbanismo siempre han sido disciplinas que han ayudado a dar estos grandes saltos. Me preocupa que hoy los arquitectos no nos animemos a acompañar estas transformaciones y a producir modelos que nos reclama la misma ciudad. Este es un planteo disciplinar

que nos tenemos que hacer. Si estamos o no estamos dispuestos a responder a lo que la ciudad misma nos está planteando. La ciudad está siendo transformada. No podemos responder con los mismos modelos o los mismos parámetros desde hace 40 ó 50 años.

Soy una apasionada de lo que hago. Creo que si hay algo que pueden generar la arquitectura y el urbanismo, es ayudarlo a la gente a visualizar otros escenarios, adelantarse con maquetas digitales, con perspectivas, mostrarle al vecino común, al ciudadano, el modelo de ciudad al que podemos aspirar. Es lo que debemos ser capaces de poder hacer, el gran desafío planteado en este momento.

D. V.: —Esto último, parece un buen remate para esta entrevista, ¿quisiera concluir con algún otro comentario?

M. L.: —Quisiera que no se piense que somos omnipotentes, o que tenemos la verdad en todo. También tenemos nuestras dudas. A veces me preguntan, ¿ustedes están seguros que el mercado va a responder a tal propuesta? Cuando se construyó el primer rascacielos, ¿había seguridad de que el mercado iba a responder a esa idea, que la gente se iba a animar a vivir en rascacielos? La verdad es que no podemos asegurar que las propuestas en desarrollo serán exitosas. Lo que sí sabemos, es que con la normativa vigente, corremos el riesgo de llegar a un modelo de ciudad poco sustentable, que producirá problemas serios en lo ambiental, en las cuestiones de congestiónamiento, en la calidad de vida de la gente. Es nuestra responsabilidad alertarlo. No tenemos todas las certezas. Cuando se producen estos cambios de paradigmas, nadie puede tener todas las seguridades, por más análisis de mercado y estudios económicos que hagamos. Debemos avanzar en una reflexión seria, una reflexión colectiva, en la que participen las instituciones, y pensemos entre todos, cual es la mejor solución para cada caso. De lo único que estamos convencidos, es que no podemos dejar las cosas como están...

ARQ. LUIS CAFFARO ROSSI
Empresario de la construcción

La búsqueda de la coherencia entre el proyectar y el construir

E milio Farrugia: —Nos interesó entrevistarlo, ya que el estudio ha desarrollado una importante cantidad de obras relacionadas con el tema que nos ocupa, desde los años cincuenta. Es legible en esas obras, una cierta coherencia en lo que hace a la búsqueda de lo racional, tanto en el diseño, como en la construcción de los mismos. Nos gustaría que desarrollara estos aspectos del diseño, aunque antes de abordar ese tema en particular, quisiéramos saber acerca de los inicios...

Luis Caffaro Rossi: —Mi viejo, tenía su estudio, hacía hospitales, escuelas, casas; pero nunca había hecho edificios. Durante el segundo año de mi carrera universitaria, fuimos a proponerle a mi padre, con Drazen Juraga, mi socio por muchos años, hacer uno. Habíamos visto que en Buenos Aires, el asunto de la vivienda colectiva estaba comenzando a desarrollarse. Hasta ese momento, sólo algunas grandes empresas, se dedicaban a la construcción de vivienda en altura, y lo hacían para renta del propietario.

E.F.: —¿En qué año inician el primer edificio?

L. C. R.: —El primero, en realidad, lo había hecho mi viejo, un edificio bajo; el Edificio Paraná que está en esta cuadra (Av. de la Libertad al 100) y tiene planta baja y dos pisos. Antes la reglamentación preexistente admitía sólo la construcción de «chalets». Mi padre logró que la cambiasen. Él en realidad quería, que la primer cuadra de lo que luego sería Barrio Martín, fuese «todo un edificio», una «avenida de estilo». Comenzó por buscar un terreno, y ubico éste, en el que estamos (Av. de la Libertad 175 / RIO V). El área era un descampado, esta calle no existía, pasaba el ferrocarril. Hicimos el pavimento, la red de agua, luz, todo. Donde se ubica el edificio Río Primero, había un zanjón. Estaba la Yerbatera. Era un barrio de crotos. Mi viejo aseveraba que iba a ser el mejor barrio de Rosario. Nos metimos con eso. Salió el crédito y lo hicimos casi viviendo aquí dentro. Con ese proyecto, se nos había ocurrido una idea muy buena. Fue, la de armar



el edificio, de acuerdo al interés que demostraran los usuarios. Que pudiera tener departamentos de 1, 2, 3 ó 4 dormitorios, modificándose de acuerdo a lo vendido. El edificio, en él que estamos es así (RIO V). Tiene una modulación que permite modificar las unidades. De esa manera comenzamos a armar el mecano. Teníamos unos despelotes... era todo muy nuevo. Los ingenieros, en esa época, no tenían claridad en el cálculo de los edificios. Habíamos proyectado un edificio desarmable para poder alzarlo con grúa, en un lote entre medianeras. Teníamos la idea de que la grúa era lo mejor. Se trataba de una estructura de bóvedas bajas. Nos decían que esas cosas, no se hacían en la Argentina. Hacia esa época desarrollamos también las escaleras premoldeadas de hormigón de tipo circular. Los moldes fueron concebidos por nosotros. Como ven, había muchas inquietudes... Mi socio trabajaba en la secretaría de la facultad, yo colaboraba en la organización de cursos, había una movida muy im-

portante. Estábamos locos por la arquitectura. Fuimos los primeros que tuvimos la suerte de tener como docentes entre otros, a Francisco Bullrich, que había estudiado en Alemania e Inglaterra, a Borthagaray que había estudiado en EEUU. Era gente que trajo muchas ideas. Adquirimos conocimientos trascendentes. Cuando me fui a Suecia, pude darme cuenta, comparándome con colegas americanos y suecos, que esta gente nos había nutrido bien, nos había hecho leer, nos había llenado de expectativas.

Daniel Verger: —Concentrándonos en el tema que más nos interesa, ¿considera que existe un soporte geométrico, en el desarrollo de los distintos proyectos a lo largo del tiempo? Pareciera que palabras como geometría, racionalidad, lógica constructiva, subyacen con claridad en algunos de tus edificios. Tal vez el edificio Daumas sea el punto más alto en ese sentido...

L. C. R.: —Teníamos una direccionalidad en lo racio-

nal y en lo constructivo. Hemos estudiado mucho las estructuras de hormigón, las instalaciones sanitarias, eléctricas. Desarrollábamos los proyectos a escala 1:1. Nos preocupábamos por darle un lugar en el espacio a cada elemento relacionado con la infraestructura. Fuimos los primeros en dejar los agujeros en la estructura para que pasaran los caños, para no romper luego la estructura.

También había cosas que no nos salían bien. Tratábamos de innovar. Hacíamos hincapié, no solamente en lo constructivo en sí mismo, ya que esto último tenía que estar al servicio de lo que nosotros interpretábamos era la arquitectura, sino en el proceso como un todo. Trabajamos mucho en coordinación modular pensando en la posterior ejecución.

Llegamos a imaginar edificios que podían haber sido todos iguales para terrenos de 8.66 y 10 m. Esa idea fue desarrollada también en esos años por Camp y Berca, que hicieron un trabajo muy interesante. Habíamos además, hecho un estudio de coordinación modular para la cátedra de Molinos.

También desarrollamos un edificio en la Av. de la Libertad, para que fuera todo premoldeado y coordinado modularmente, que después construimos de otra manera. Por ese tiempo comenzaron a interesarnos otras variantes. El edificio Daumas, de 1964, por ejemplo, fue desarrollado sin columnas, ya que es una estructura de tabiques plegados.

E. F.: —¿En que año proyectan el edificio Daumas?

L. C. R.: —En 1964. Ese edificio tiene, por ejemplo, todas sus instalaciones sanitarias inspeccionables.

D. V.: —Hoy se encuentra en construcción, sobre Av. Wheelwright al 1400, un proyecto importante del estudio. ¿Te ha interesado desarrollar en él la temática de la que estamos hablando?



L. C. R.: —Me formé en la sociedad de los '50, los '60. Uno quisiera adaptarse a los cambios, pero pareciera que hoy importa más lo inmediato... sin tantas elucubraciones a mediano plazo. Lo veo en mis hijos, que son arquitectos. Por lo tanto, los desarrollos de los que me hablan, no parecen demasiado pertinentes a los tiempos que corren. Pareciera que interesan más los procesos que puedan consumarse en la brevedad de los ciclos económicos. ■



AS&P

Área de Servicios y Productos Colegio de Arquitectos distrito 2

Agradece a las instituciones y empresas
que nos acompañan en este emprendimiento editorial:

Arqalum
Borsellino
Búnker
Caja de Previsión
Capsf
Cerro Negro Cerámica
Correo Moreno
Domus
Dopert
Dunod

Facultad de Arquitectura
Ferrum
Fiat Riviera
Fontela
Hidromet
Il Revestimento
Ilva
La Porteña
Laos
Los Olavarria

Maderas Oberá
Mainardi
Municipalidad de Rosario
Satelco
Stähli Informática
Tecno Sika
Tersuave
Vacs
Weber

AS&P

Dos años de gestión 300 millones de inversión

Las OBRAS que la Gente ya disfruta

3 nuevos Centros Municipales de Distrito
(Centro, Inaugurado,
Noroeste, Sudeste Inauguración 2006)
\$25.075.97

Nuevas desagües pluviales
(emisarios, secundarios, terciarios, sistema de
drenajes a cielo abierto (zanjas y canales)
\$ 58.000.000

180 obras realizadas por Presupuesto Participativo
\$ 47.000.000

Accesos viales terminados
Ingreso a Rosario per Boulevard Oroño
Ingreso a Rosario per Avenida Pellegrini
\$ 47.459.000

Accesos viales a inaugurar 2006
Ingreso a Rosario per Ruta 34
Ingreso a Rosario per Boulevard Seguí
\$ 29.870.000

Pavimentos Urbanos
(pavimentos definitivos, carpetas y estabilizados,
aperturas de pasos a
nivel ferroviario, bacheo.)
\$ 58.100.000

12 nuevos Centros de Salud
\$ 4.000.000
50 Playones Polideportivos en todas los barrios
\$2.250.000

Remodelación integral del Parque Irigoyen
\$ 5.218.558

3 Nuevos Centros Polideportivos con piscinas
\$ 200.000

Explanada Parque a la Bandera
\$ 3.172.000

Manejo a los caídos en Malvinas
\$ 350.000

Además
Más de 1000 pequeñas obras en todos los distritos
(veredas, senderos, rampas, ciclo vías, espacios
públicos, adecuación de desagües, cruces de calles,
etc.)
\$ 26.860.000

No te anunciamos lo que vamos a hacer
Te mostramos lo que hicimos.



MUNICIPALIDAD DE ROSARIO

TU CAJA

sustentada con el aporte solidario de todos los profesionales que nuclea, brinda seguridad y bienestar a sus afiliados a través de sus servicios de subsidios, préstamos, jubilaciones y salud, en un marco institucional democrático que posibilita y requiere la participación de sus integrantes.

ES TUYA



Mendoza 1520, Rosario S2000BIF. Tel: líneas rotativas 0341-4497959
e-mail: cajaingros@cajaingros.com.ar

En asistencia al desarrollo tecnológico y cultural de la región



Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño

Universidad Nacional de Rosario

Visite nuestra web: www.fapyd.unr.edu.ar



capsf

colegio de arquitectos de la provincia de santa fe ////

- cad 1** Santa Fe
- cad 2** Rosario
- cad 3** Venado Tuerto
- cad 4** Casilda
- cad 5** Rafaela
- cad 6** Reconquista

COLEGIO DE ARQUITECTOS PROVINCIA DE SANTA FE

Av. Belgrano 650 P.A. (S2000APT) / Rosario / Santa Fe / Argentina

Tel./Fax: (0341) 449-2389 / 480-3915

visite nuestro sitio web www.capsf.org.ar

0341 | 32 edificios en Propiedad Horizontal

- El orden de aparición de los edificios expuestos no responde en absoluto a un juicio de valor acerca de la calidad de los mismos, ni a un orden alfabético de los autores, sino que responde a un recorrido o circuito imaginario en la ciudad de Rosario según se presenta en página 10 de esta publicación.
- A los efectos de que puedan visualizarse las diferentes plantas de todos los edificios, se ha decidido no uniformar escalas reales sino que se han adoptado tamaños que permitiesen aprovechar al máximo el formato de página adoptado para esta publicación.
- La descripción, presencia o ausencia de memorias descriptivas son responsabilidad exclusiva de los autores.

CEROTRESCUARENTAYUNO | Edificio Puerto Brown

01

Arq. Leda Marelli

Edificio Puerto Brown
Brown 1613/27



Dirección técnica: Ing. Leonardo Marelli
 Construcción: Marelli Constructora S.A.
 Diseño de estructura: Ing. Orengo
 Superficie del Terreno: 540 m²
 Superficie Total construida: 4800 m²





El edificio está ubicado en un sector privilegiado de la ciudad. Frente a una magnífica vista del río y cambiantes islas. Donde la línea de horizonte tiene una fuerza increíble.

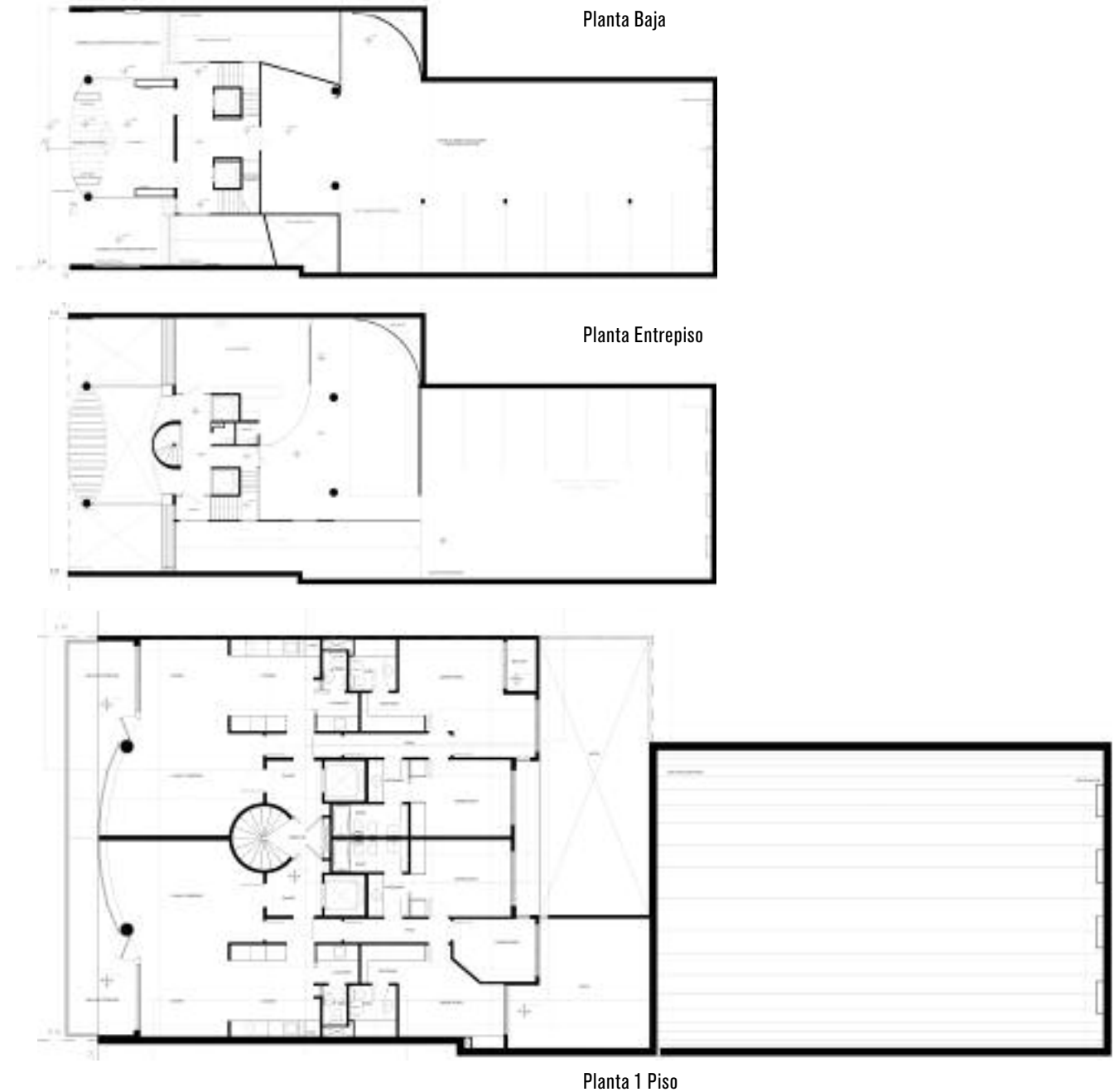
Al frente, al norte tiene toda la naturaleza; atrás, al sur, toda la ciudad construida. Un contraste de paisaje del cual es protagonista y refleja en su fachada.

Arquitectura e ingeniería en una estructura que nace con la primer línea de proyecto. El hormigón armado justo y necesario para lograr la mayor superficie vidriada, y ubicado de tal manera que permita la mayor flexibilidad de planta, ya sea espacial como funcional. Ambientes llenos de luz, amplitud visual, ventilación cruzada, circulaciones lo más claras y directas posibles y el juego entre líneas rectas horizontales y la dinámica de las curvas como elementos desafiantes a la hora de proyectar; a modo de diálogo con la realidad exterior. Con el ingreso ubicado centralmente, se logra la mayor fuerza y espacialidad que dos medianeras pueden permitir.

La vereda entra al edificio y el gran hall de doble altura sale a la calle, creando un espacio intermedio sutilmente contenido por una pérgola y un plano de piso, por donde ingresa la luz natural al subsuelo.

El hall se comunica con otro espacio intermedio que permite el acceso a los ascensores automáticos que derivan en palieres independientes a cada vivienda. La infraestructura de servicios comunes del edificio, se nuclea en el sector central de la planta y tiene acceso directo desde los palieres y salidas de emergencia de cada piso. No hay diferencias entre circulaciones de servicio y principales. No hay economía en los espacios comunes.

El edificio Puerto Brown se caracteriza por un diseño simple, liviano en su materialización, neutro en sus colores, claro en sus circulaciones y flexible en sus espacios.



02

Arqs. Juan José Fabbri y Guillermo Fontán
Colaboradores: Arqs. Gustavo Ferri y Federico Bittel

Edificio Buenaventura
Av. Whellwright esquina
Av. Corrientes



Superficie: 25.000 m² aprox.
Planta baja y 33 pisos de departamentos y 4 pisos técnicos
(Altura total 112 m.)
90 departamentos: 30 pisos exclusivos y 60 semipisos
oficinas
2 consultorios
2 salas de reuniones
130 cocheras





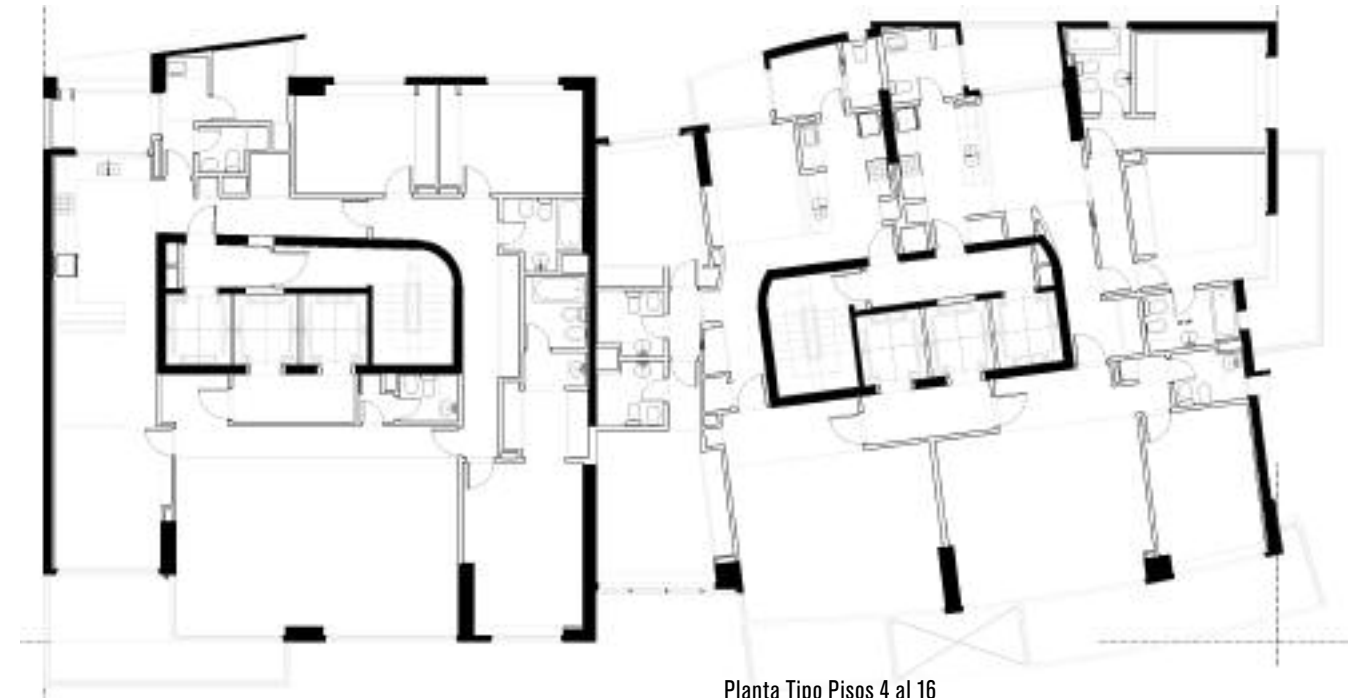
El edificio se sitúa en el encuentro de la trama urbana y el río, sobre una avenida de importante desarrollo en la ciudad por la profusión de edificios de vivienda con vistas al río y la incorporación de espacios recreativos y paseos parqueizados.

Destinado a convertirse en un mojón urbano, tanto por su ubicación como por la gran escala del emprendimiento, el proyecto asume y reafirma esta condición, a la vez que intenta reconocer la trama original y las referencias de edificios existentes.

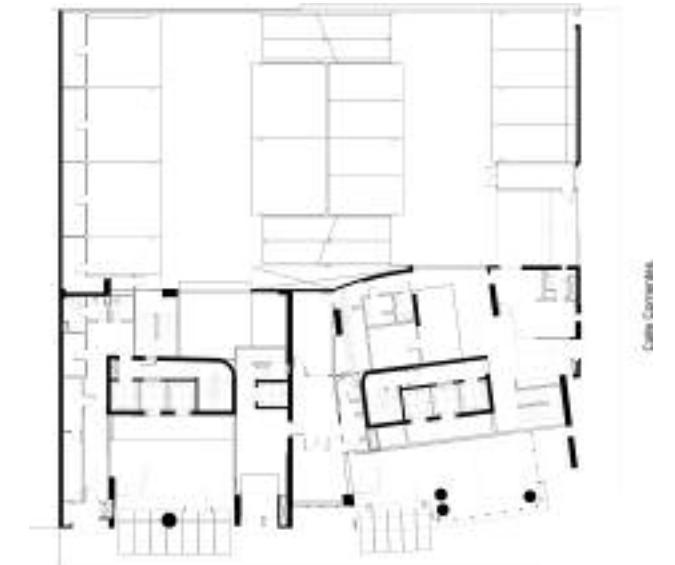
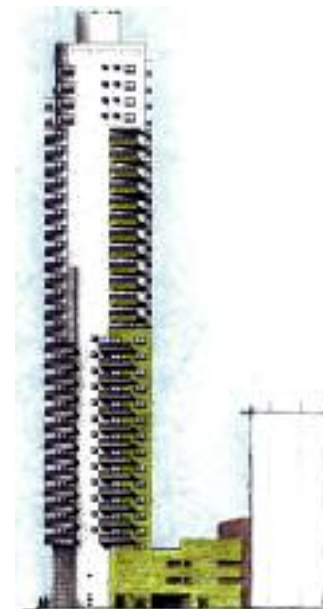
Respondiendo a estas intenciones, se generan dos volúmenes laterales que establecen relaciones de continuidad con un edificio de 16 pisos en la esquina sudoeste y con el edificio Sol Guaraní de 24 pisos, una obra nuestra anterior ubicada en dirección opuesta. Estos dos cuerpos contienen y atan al volumen central, que busca ir librándose de las preexistencias y ganar altura, diferenciándose con un suave movimiento curvo en el frente que lo transforma en un objeto identificable a la distancia. Al mismo tiempo las bandas curvas de los balcones generan un diálogo con el edificio Guernica, una obra racionalista del año 1960, de 10 pisos de altura, ubicada en la esquina noroeste.

Esta solución volumétrica permitió cumplir con una de las premisas del comitente, que era diferenciar exteriormente los distintos tipos de departamentos que requería el programa en cada planta: un piso exclusivo y dos semipisos, con ingresos independientes en planta baja.

El programa también contemplaba la incorporación de oficinas y consultorio en planta baja y primer piso, así como salas de reuniones en el segundo piso, que posibilitaron la definición morfológica-funcional de un basamento de tres niveles, conformando un zócalo de escala urbana proporcionado con respecto a la altura total del conjunto.



Planta Tipo Pisos 4 al 16

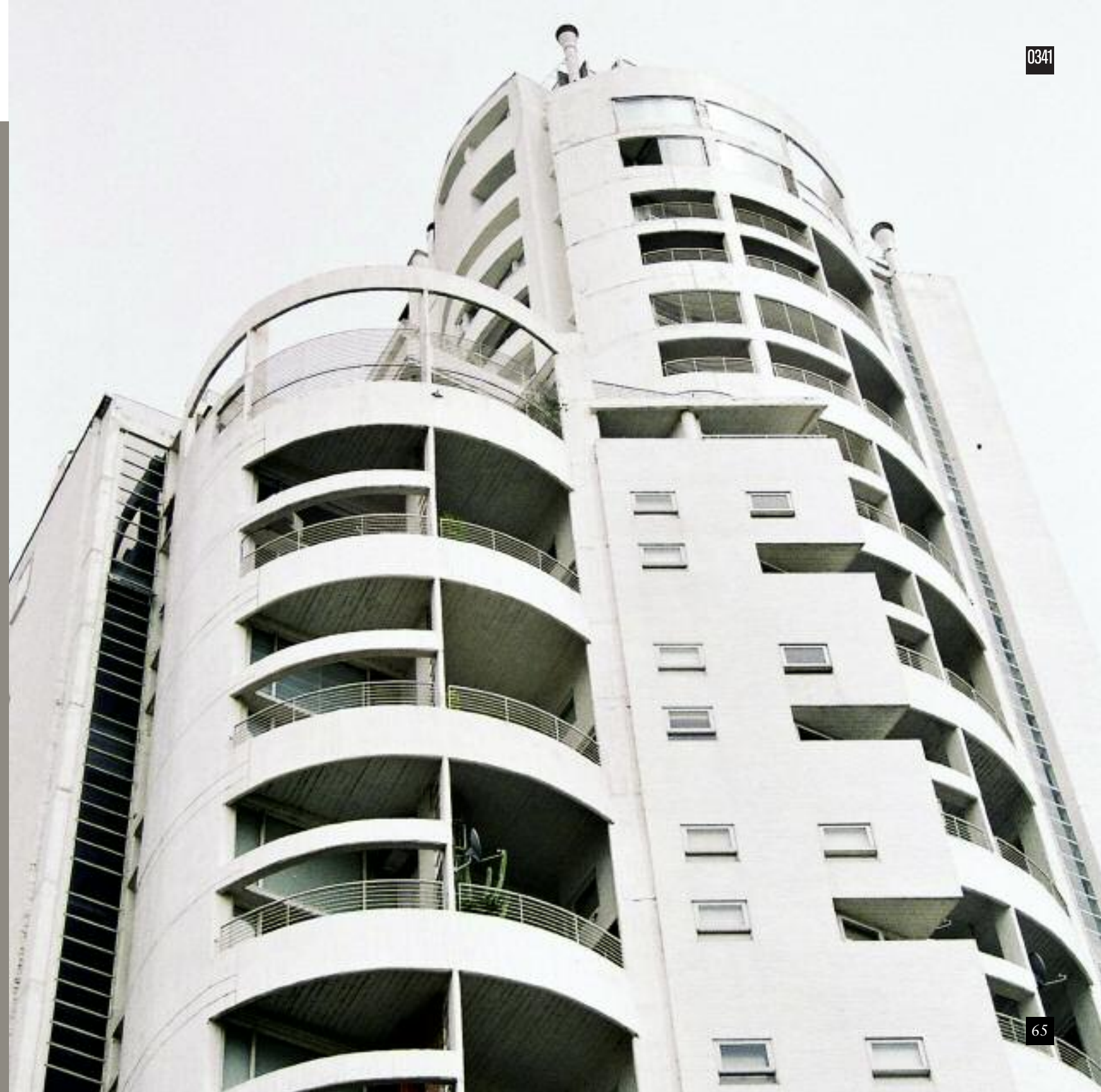


Planta Baja

Ave. del Puerto

Calle Guernica

Edificio Miracosta Palace
Av. Whellwright 1253





«**P**ara hacer un lofts no es imprescindible reciclar un edificio antiguo.

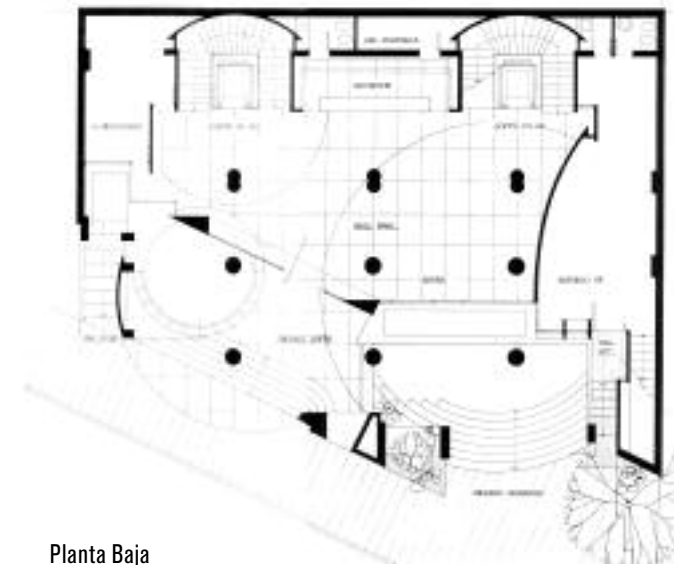
En estos tiempos el lofts se ha popularizado a tal punto que su nombre se asimila por forma de uso a cualquier ámbito de doble altura o tratamiento informal e intercomunicación espacial. Se reivindica el atelier.

En estos tiempos también la industria de la construcción generó una figura bastante usual: «la del departamento por terminar».

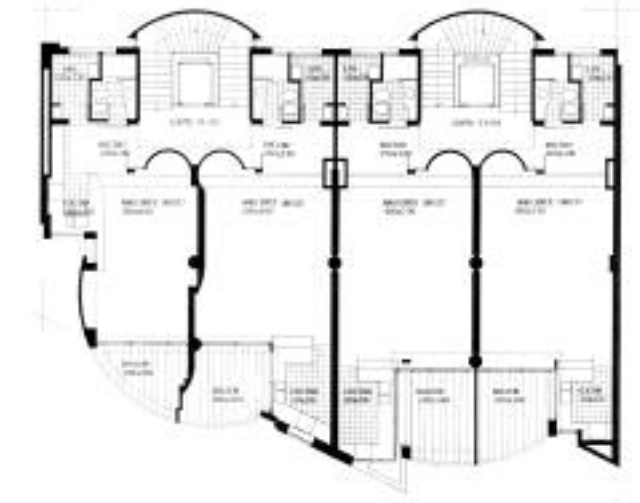
En estos tiempos se propone un edificio de lofts, una arquitectura actual y posibilidades antiguas.

Una estructura básica que permite a cada propietario definirlo a su criterio, un sitio sugerente que se puede vivir desde el principio y modificarlo creciendo con huellas personales. **Un lugar para reciclar.** Ámbitos de alturas antiguas que permiten «un departamento para diseñar»

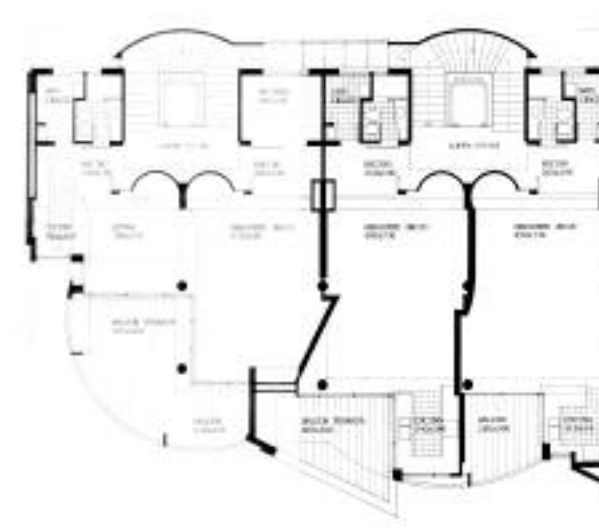
Un loft, un estilo de vida y en un lugar de privilegio.



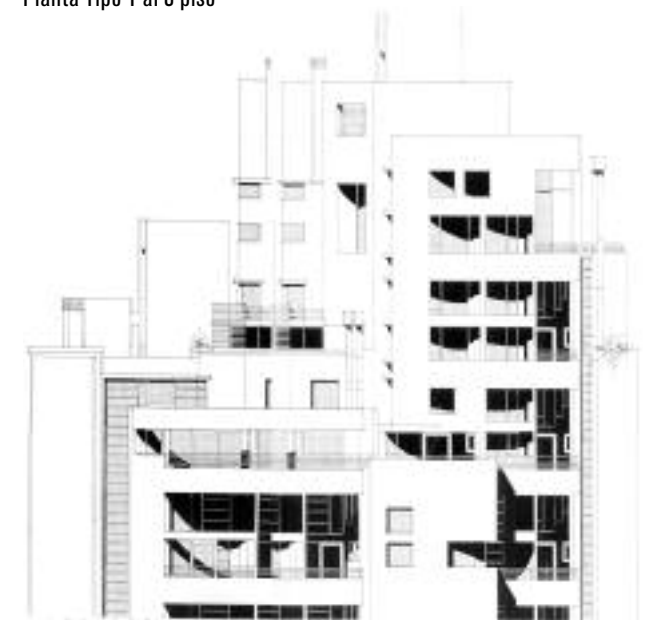
Planta Baja



Planta Tipo 1 al 8 piso



Planta piso 9



Detalle Fachada

CEROTRESCUARENTAYUNO | Edificio Solar del Este

04

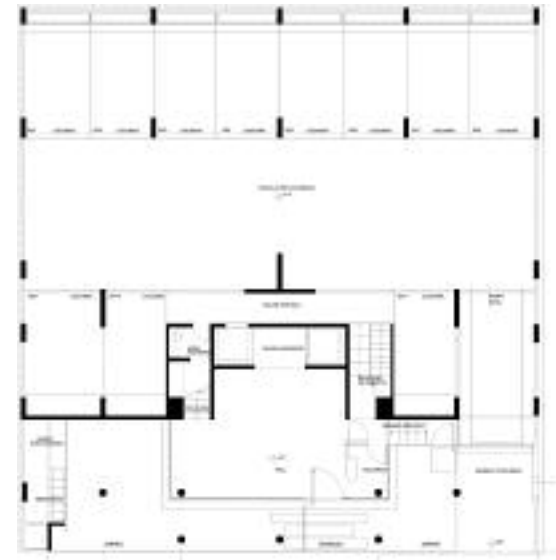
Arqs. M. Fernández de Luco y Asoc.
Arqs. Biscayart & Rumieri y Asoc.

Edificio Solar del Este
Entre Ríos 118

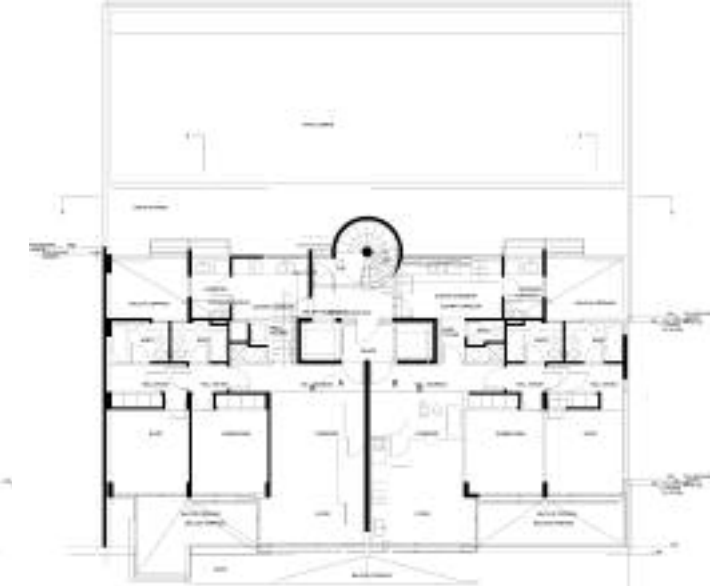


Empresa constructora: DEINCO S.A.
 Conductor técnico: Ing. R. Micheletti
 Cálculo estructura: Ings. A. Busnelli / M. Del Río
 2 niveles de cocheras y bauleras, 13 plantas de departamentos /
 Amenities comunes en piso 14 / 3 departamentos de 1 dormitorio
 22 departamentos de 2 dormitorios / 2 departamentos de 3 dormitorios
 22 puestos de cocheras
 Superficie Cubierta: 635 m² / Superficie semicubierta: 635 m²





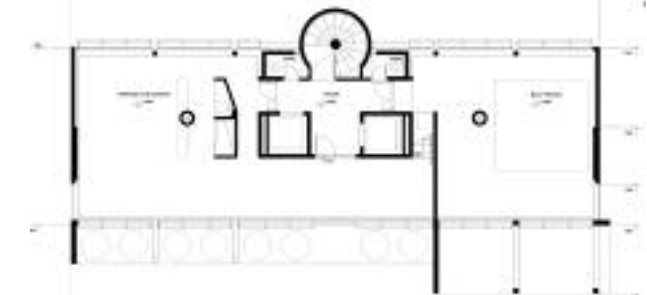
Planta Baja



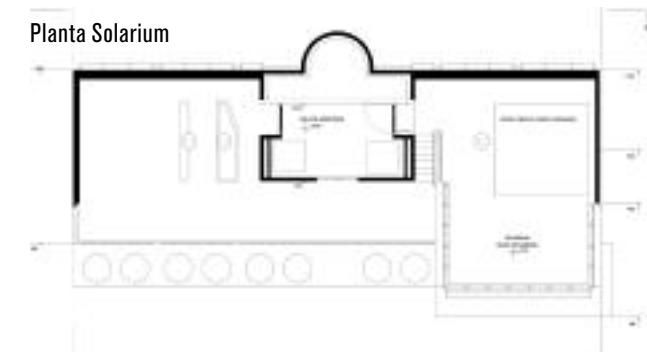
Planta Tipo



Fachada Principal



Planta Terraza



Planta Solarium

CEROTRESCUARENTAYUNO | Edificio Sol Guaraní

05

Arqs. Juan José Fabbri y Guillermo Fontán
Colaboradores: Arqs. Gustavo Ferri y Federico Bittel

Edificio Sol Guaraní
Salta 1265



Superficie: 2700 m²
Planta baja ingreso departamentos y cocheras
1° Piso al 10° Piso: semipisos
11° Piso y 12° Piso: pisos exclusivos



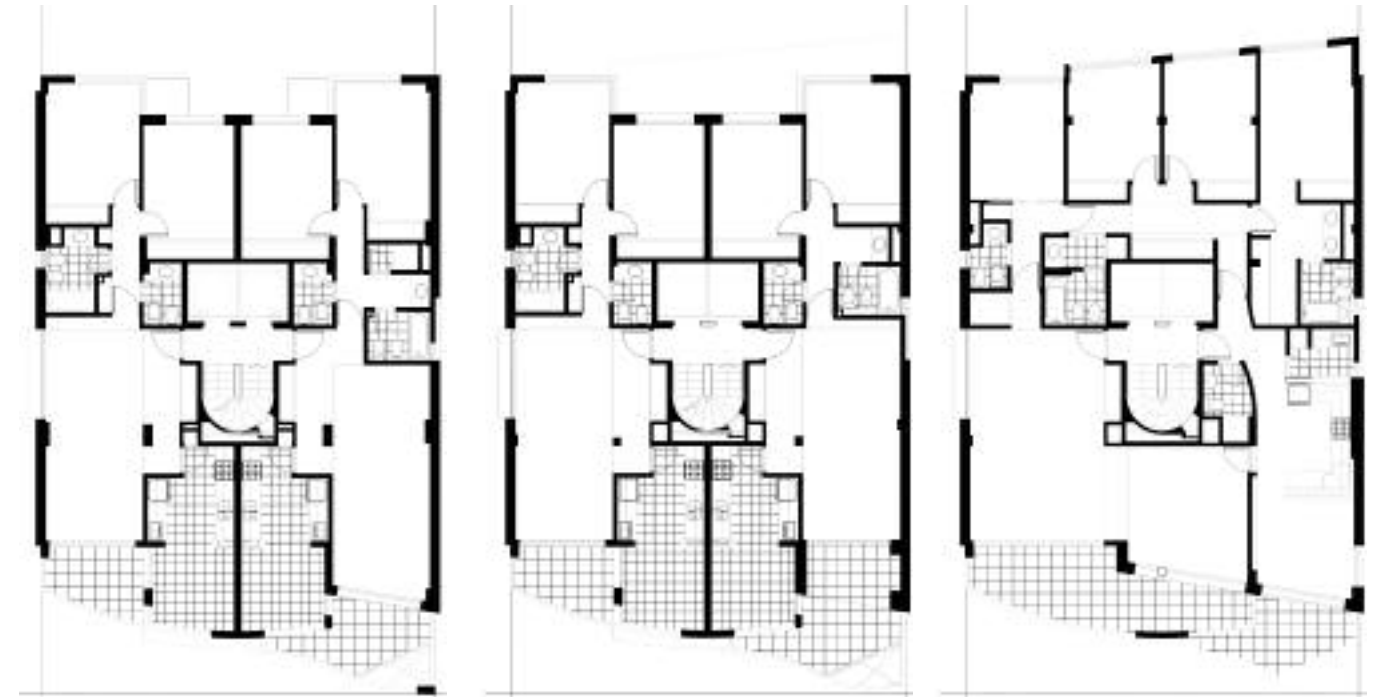


Este proyecto constituyó un verdadero desafío a nivel personal por encontrarse junto a una obra que había llamado mi atención desde antes de ingresar a la Facultad de Arquitectura, y que luego fotografié muchas veces siendo estudiante. Cuando más adelante conocí a su autor, el «Gugui» Pantarotto, ya se había convertido para mí en una importante figura del diseño de la ciudad, y proyectar al lado de su obra constituía una prueba difícil que espero hayamos logrado resolver lo más satisfactoriamente posible.

Nos pareció que la mejor manera de integrarnos a su obra era generar una volumetría que sirviera de transición entre los edificios existentes hacia calle Entre Ríos, que materializaban un frente continuo de diez pisos sobre la línea de edificación, y la Torre Rochdale a nuestra izquierda, que proponía un retiro de cuatro metros. Contábamos con un terreno de buenas dimensiones que nos permitía respetar este retranqueo sin resignar las exigencias del programa: resolver dos departamentos por piso y dos pisos exclusivos.

El material elegido como elemento de integración fue el hormigón visto. El ladrillo visto, que aparece en un segundo orden, hace referencia a algunos de los edificios vecinos.

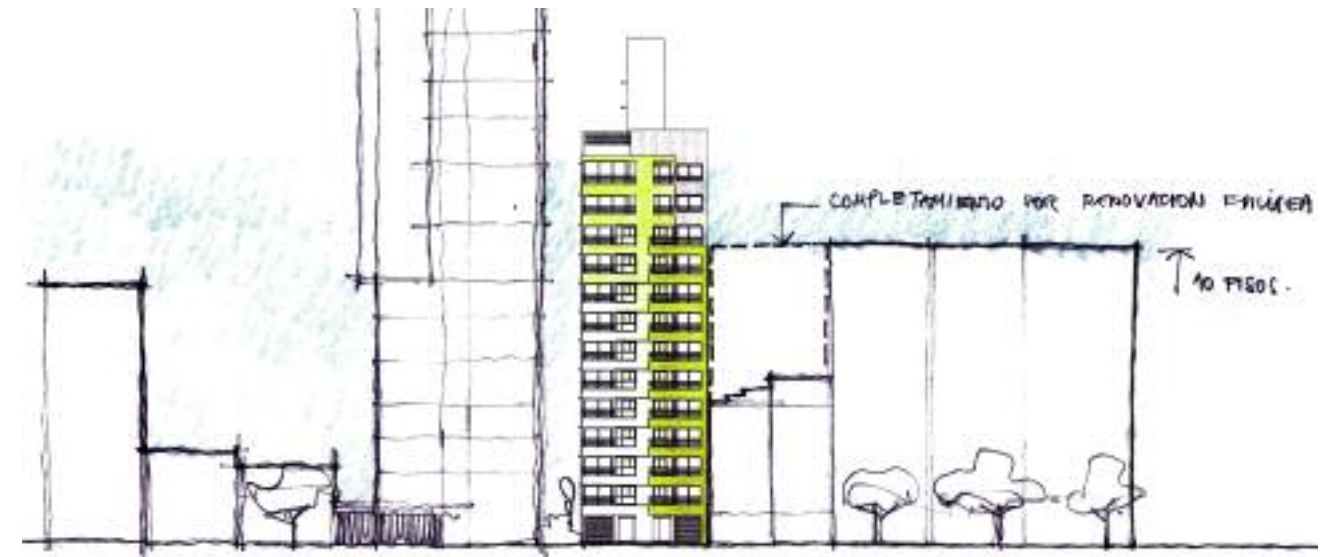
Otro dato que constituyó para nosotros una posible referencia a futuro, es que la casa lindera hacia la derecha está construida sobre un lote de escasa profundidad, que en caso de ser sustituida por un edificio en altura, daría como resultado una obra de diez pisos sobre la línea de edificación, continuando el frente urbano existente. Nuestro edificio asume esta referencia y la convierte en propuesta para quien intervenga en dicho lote.



Planta Tipo Pisos 1 al 9

Planta Piso 10

Planta Tipo Pisos 11 y 12



CEROTRESCUARENTAYUNO | Edificio Tranvía IX

06

Arqs. Matilde Luetich y Marcela Lovera
Colaboradores: Arqs. Bibiana Rezzoagli
y Natalia Farrugia

Edificio Tranvía IX
Av. Belgrano 945 Bis



Cálculo Estructural: Ing. Raúl Zamoni

Empresa Constructora:

Arqs. Matilde Luetich, Marcela Lovera MAC Ingeniería

Superficie Terreno: 76 m²

Superficie Construida: 1170 m²





En un mínimo terreno de 6,97 m. de frente se construyó este edificio de propiedad horizontal de catorce unidades de departamentos y una cochera para cuatro vehículos; y que contó con la posibilidad de colocar ventanas fijas y traslúcidas en sus medianeras.

Su mérito principal es su espléndida ubicación, frente al río y a las centenarias tipas de Av. Belgrano, dentro del silencio que otorga el doble vidriado de su ventanamiento y todo esto dentro de una distancia caminable al centro de la ciudad.

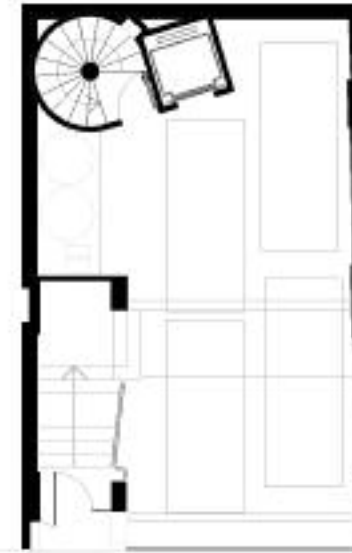
En esta unidad compacta los dos ambientes principales, estar-cocina y dormitorio dan al frente, una pared curva los separa, y la misma por su disposición permite ensanchar las visuales del estar y dar al dormitorio su ancho en el sector cama. La misma curva juega su rol visual cuando se abre la puerta del ascensor se visualiza casi el total del departamento y tras sus ventanas las tipas y en sus abras el río.

Su ingreso lateral conduce a un entrepiso donde se desarrolla el hall de entrada y un espejo de agua, contenido por vidrios templados que le otorgan seguridad y continuidad con el exterior.

En su fachada de hormigón visto pintado de blanco, las barandas de los balcones se extienden hacia las medianeras con el intento de ampliar su estrechez.

Para evitar que su frente fuera una simple sumatoria de pisos se utilizó el recurso de cambiar la forma a tres balcones e introducir tabiques verticales que los unen entre sí, buscando una nueva unidad al conjunto.

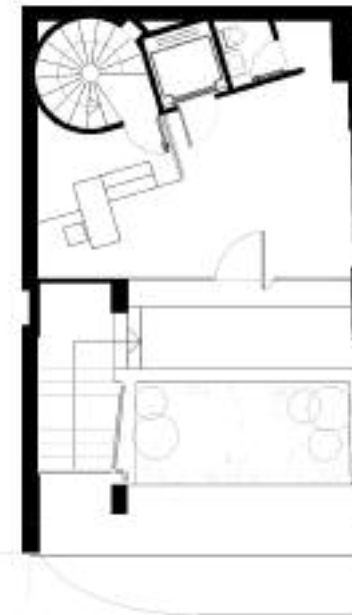
Planta Baja



Planta Tipo A



Planta
Primer Piso



Planta Tipo B



CEROTRESCUARENTAYUNO | Edificio Belgrano

07

Arqs. Adolfo Bisellach, Alejandra Bisellach y Rubén Sarti
Colaboradores: Arqs. Gerardo Stoddart, Juaní Viarengo y Carlos Batallán

Edificio Belgrano
Av. Belgrano 929 | 935 bis



Cálculo y Conducción Técnica Estructura: Ing. Raúl Zamboni
Ejecución: Bisellach S.A.
Superficie: 4.472 m²
Subsuelo
Planta baja y 16 pisos altos





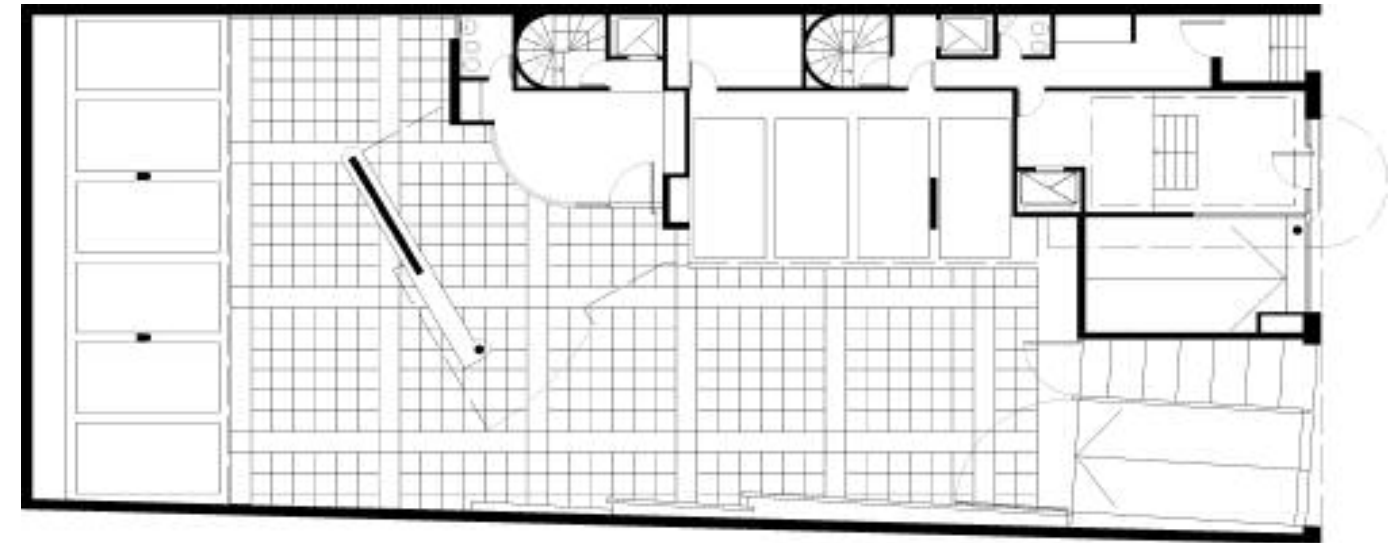
Lote de generosas dimensiones y alto costo con una fuerte condicionante de proyecto: es lindero a una obra de la misma empresa ejecutada con anterioridad, en torre y abierta hacia el nuevo terreno.

El proyecto propuso:

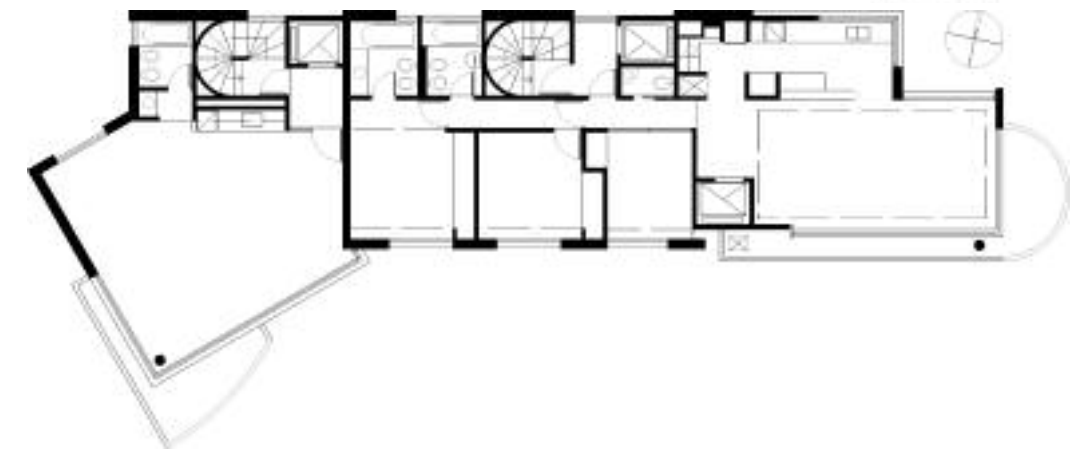
- Una planta lineal compuesta por dos edificios, recostada contra la medianera opuesta generando un gran patio frentista entre ambos.
- Utilizar al máximo el índice edilicio permitido, consiguiendo unidades de superficie comercial razonable y la mayor altura posible.

Este nuevo edificio compuesto por uno al frente de características tradicionales e igual lenguaje expresivo que el lindero (ladrillo y H° visto) y otro sobre el patio interior, de carácter informal y mayor libertad funcional, de hormigón blanco y cristal, conforma con la torre un conjunto que se vuelca al patio multiuso de Planta Baja (ingresos, estacionamiento, recreación) conservando cada uno su identidad y utilizando diferentes tipologías, alturas, morfología y remate.

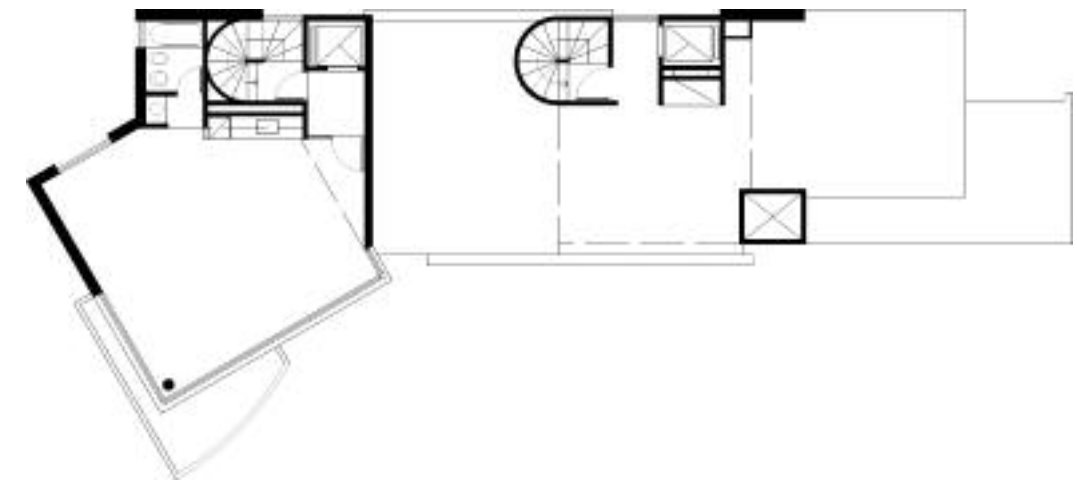
Sobre Avenida Belgrano los edificios se unifican con un basamento de granito negro de espesor variable que contiene los accesos y servicios.



Planta Baja



Planta Tipo Pisos 1 a 12



Planta Alta Dúplex 15 y 16

Arqs. Alejandra Bisellach, Ademar Cerfoglio
y Rubén Sarti
Colaboradores: Arqs. Florencia Malamud
y Gonzalo Moreno

Av. Belgrano 901 bis



Cálculo y Conducción Técnica Estructura: Ing. Sebastián Bonet
Ejecución: Concreto Obras S.A.
Subsuelo
Planta Baja y 15 pisos altos.
Superficie: 1180 m²

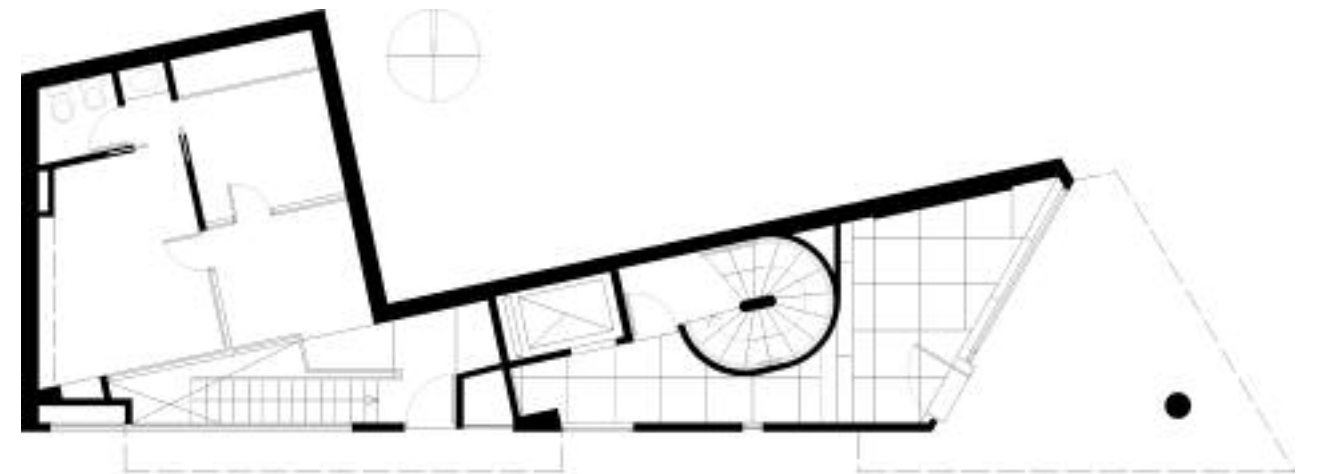




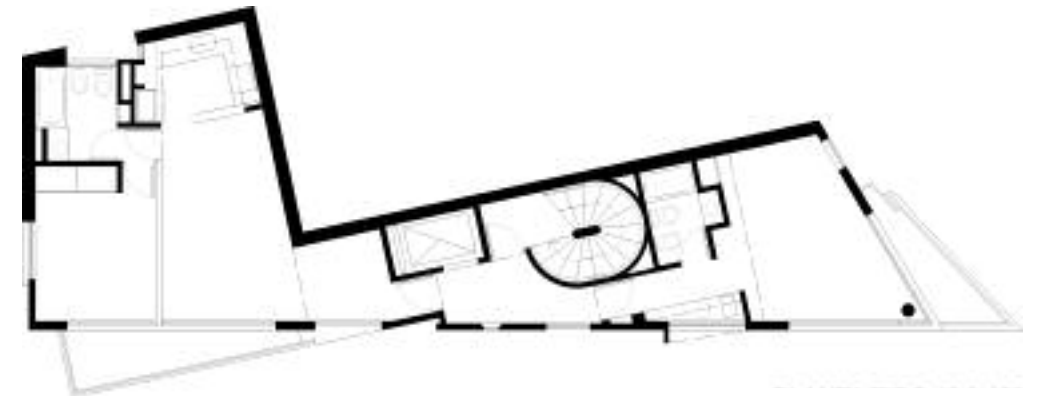
Loote en esquina de forma irregular y extrangulada con tres direcciones que guían la composición espacial y volumétrica del proyecto. Una de éstas domina el remate aprovechando los volúmenes superiores del triplex y los servicios sobreelevados.

La solución estructural propone una delgada piel de H^oA^o que junto con la circulación vertical soporta los entresijos y resuelve ventanamientos y salientes.

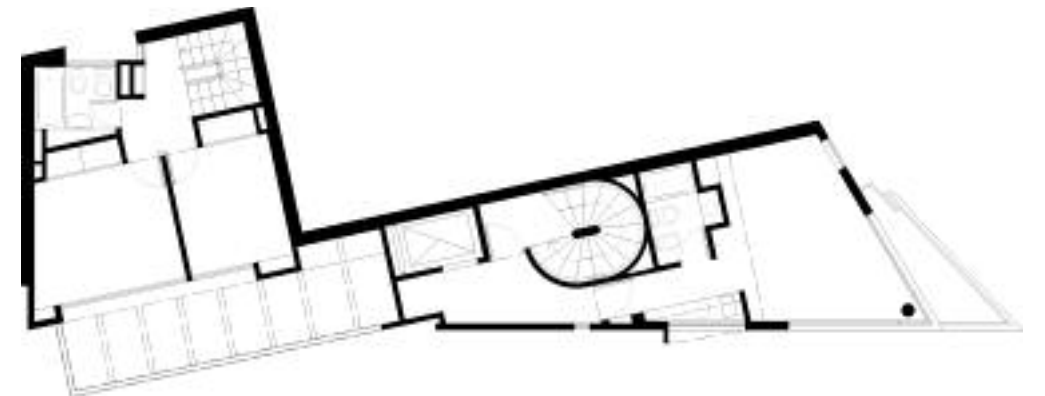
Esta piel de hormigón a la vista es, a su vez, la expresión final del edificio buscando acusar con mayor dramatismo la triaxialidad del terreno, que a pesar de su poco tamaño tiene un gran desarrollo de fachada.



Planta Baja



Planta Tipo Pisos 1 a 12



Planta Piso 14

Arq. Rafael A. Iglesias
Colaboradores: Andrés Lombardo, Mariano Fiorentini

Edificio Altamira
San Luis 470



Promotor / Propietario y Empresa constructora: CONYSTAR
Superficie Construida: 1180 m²



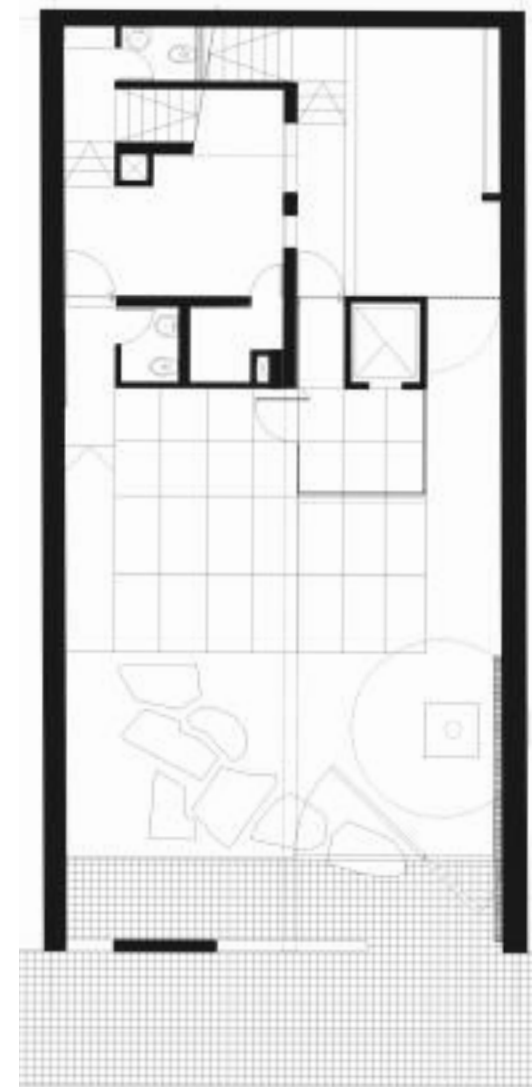


«En un objeto lógico cada parte depende de la precedente. Se establece una cierta secuencia en cuanto parte de la lógica. Sin embargo, un objeto racional es algo donde en cada momento hay que tomar una decisión lógica... es algo acerca de lo que reflexionar. En una secuencia lógica no existe reflexión. Es un modo de no pensar. Es irracional.»
Sol Lewit

«**E**n este proyecto, me interesa destacar dos aspectos. El intento de cuestionar lo que es un apartamento para vivienda y su funcionamiento, es decir, el programa. Y su resolución estructural, que hace que la forma de sostén —es decir, la manera en que las cargas llegan al suelo— sea por sí misma el lenguaje del edificio.

El programa: El Movimiento Moderno no sólo nos dio una estética sino una ética: es decir, en una casa-habitación la especificidad de las funciones nos indica que hay un dormitorio para los padres (para la procreación), otro para los hijos —dos, si fueran de distinto sexo—, un ámbito común, etc. En el edificio lo que intento poner en cuestión es esta especificidad de funciones, porque el núcleo familiar ya no es lo que era, lo cual, sin duda, impone otra ética. Pretendimos que la planta fuera lo más flexible posible, por eso, en este proyecto la indiferencia por la estandarización de las funciones llega hasta la mesada.

Estructura: El diseño de la estructura es como un objeto formado por el estibado de las vigas, a la manera en que se acopia la madera. Pero al desarrollarlo, nos dimos cuenta que de utilizar esta estrategia hasta el final, el edificio hubiera quedado encerrado en esta trama. Asimismo, me había propuesto sacar a la vista la circulación vertical. De esta forma, el ingreso a la vivienda sale del interior de la planta para transformarse en un espectáculo, tal como sucede en una vivienda de planta baja.



Planta Baja



Planta Pisos 2, 4, 6, 8 y 10



Planta Pisos 3, 5, 7 y 9

Edificio Eneas III
Mendoza 69



Edificio de departamentos
13 pisos exclusivos y cocheras
Superficie del terreno: 198,50 m²
Superficie cubierta total: 2952,48 m²
Cálculo Estructural: Ing. Gonzalo Garibay
Dirección de obra: Estudio Sánchez Hermelo & Asociados
Ejecución: Constructora Niza S.R.L.



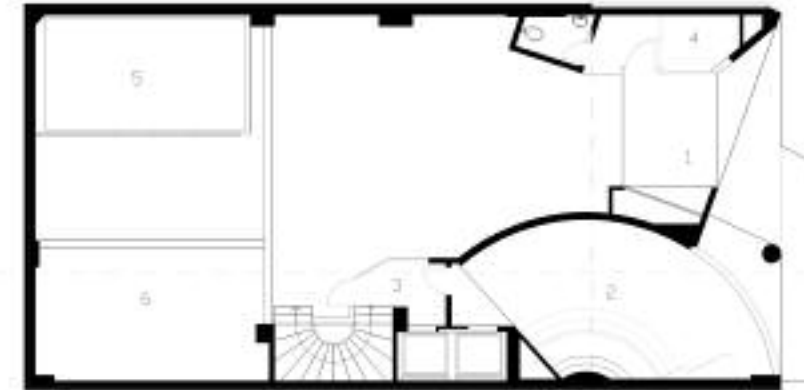


El encargo fue un edificio para el mejor lote de barrio martin, central, en una saliente del frente edificado con vista panorámica continua desde el parque a la bandera, ilimitada a las islas y al curso del río parana aguas abajo; calle de por medio, el parque elevado por las barrancas encima del puerto, viendo el horizonte de islas.

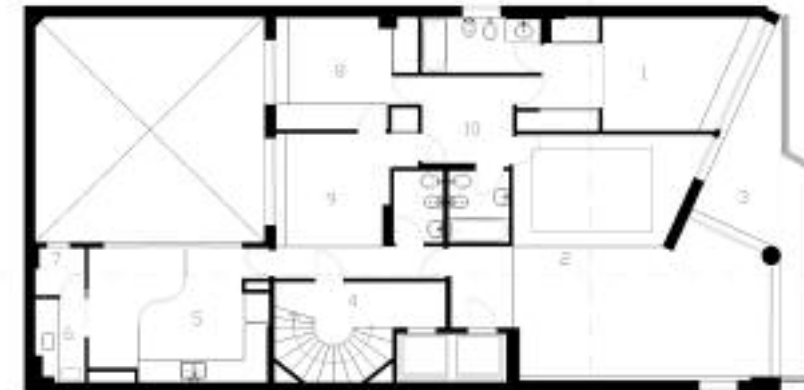
Se trabajó en base a un programa de edificio de propiedad horizontal destinado a viviendas de alto nivel, equipado con toda la tecnología disponible, ocupando el índice máximo fijado en el Reglamento de Edificación resultando, con trece pisos exclusivos de tres dormitorios, y la posibilidad a cada cliente de personalizar variantes de la planta tipo; para la piscina se reservó la perspectiva desde la terraza limitada con muros de vidrio laminado, dependencias de quincho cerrado con balcón exclusivo y solarium en un nivel más alto completaron el área de recreación. Las cocheras, con maniobras de montavehículos, se distribuyeron en tres plantas. Para el control de los diferentes ingresos se proyectó una cabina específica; el principal amplio y despojado, el vehicular con accionamiento automatizado, supervisado.

La expresión del edificio es intencionalmente sencilla manifestada por planos de hormigón estucados y barandas de vidrios tonalizados, solo comprometida por las aberturas y sus detalles; desde la perspectiva del observador, el tercer elemento es la secuencia de cielorrasos laqueados.

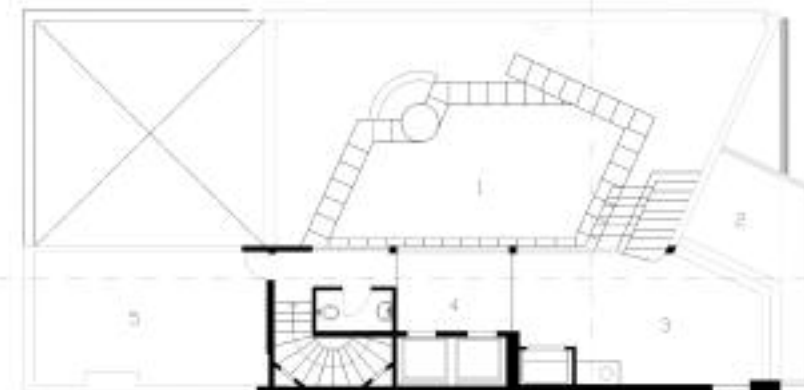
En la planta baja el diálogo es entre el acero inoxidable y el vidrio curvo, inclusive en la puerta de ingreso. En planta de departamentos, el frente está inclinado permitiendo que un tercio del living esté dentro de un «semi-bowindow» con vistas al Parque a la Bandera, generando un leit-motiv que se adopta tanto en la disposición de los ingresos en planta baja, hasta la terraza.



Planta Baja



Planta Tipo



Planta Terraza

CEROTRESCUARENTAYUNO |

11

Arqs. José Luis Ruani

Necochea 1273



Planta Tipo
1 y 2 Dormitorios
(Pisos 2, 3, 4 6)



Planta Piso Exclusivo
(Pisos 5, 7, 8, 9, 10)

CEROTRESCUARENTAYUNO | Edificio 3F85

12 Arqs. Gerardo Stoddart, Juan José Viarengo,
Daniel Blique
M.M.O. Alberto Suárez

Edificio 3F85
3 de febrero 85



Proyecto estructura
Ing. Raúl O. ZAMBONI
1000 M², 10 Pisos





Edificio de planta baja y 10 departamentos. Un edificio linderero al este y otro por construirse al oeste. Extender líneas horizontales y alturas existentes, ordenar la imagen de la cuadra, dejar establecida una continuidad.

Pensar el encuentro de dos edificios, una raja vertical los separa, otorga privacidad y define materialidades e imágenes distintas. En el interior organiza el equipamiento de los departamentos.

La estructura portante de hormigón tratados como planos define la imagen del edificio.

La economía de diseño de su estructura posibilita distintas distribuciones dentro de las unidades.



Planta Baja



Primer Piso



Planta Tipo



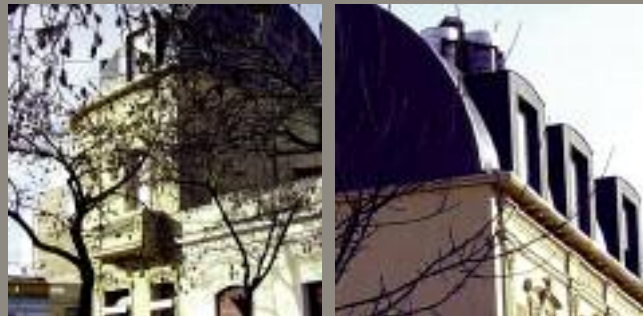
Piso 10

CEROTRESCUARENTAYUNO | Edificio Rosario Suites

13

Arq. Carlos Eugenio Murias, Hugo Eduardo Botta

Rosario Suites
Juan Manuel de Rosas 1805,
esq. Cochabamba



Superficie cubierta: 291 m² | Subsuelo existente: 52 m²
 Local comercial planta baja: 126 m² | Entrepiso s/ salon: 40 m²
 Depósito salón en sótano: 52 m² | Superficie Total local comercial: 218 m²
 Hall Ingreso PB a Deptos.: 30 m² | Entrepiso Oficina + Depósito: 45 m²
 7 Deptos. 2º/3º + circul.: 253 m² | 6 Deptos. 4º/5º + circul.: 211 m²
 Sala maquinas: 30 m² | Superficie Total Departamentos: 569 m²
 Superficie Total Construida: 787 m²
 Son en total 13 departamentos tipo studio de 1 dormitorio en duplex con una superficie que varía entre 29 y 33 m² total entre ambas plantas c/u.





El proyecto nace como una alternativa a la crisis que se vislumbraba en el 2001, y que finalmente explota con toda la fuerza en el 2002, donde algunos pensábamos que la tarea profesional tal como la veníamos desarrollando no iba a tener continuidad, por lo cual empezamos a bucear entre distintas variantes.

Surge la idea de construir un conjunto de departamentos de alquiler temporario con un mínimo de servicios, en una ubicación no céntrica, para lo cual la edificación existente en la esquina sureste de J. M. de Rosas y Cochabamba se adaptaba. La propiedad se desarrolla en un lote de 9,53 x 17,32, y poseía antes de las reformas implementadas un local comercial en PB con algunas dependencias menores y una casa de planta alta, con 4 habitaciones dispuestas al frente y un sector de servicios hacia el patio interno. Si bien no formaba parte del Patrimonio arquitectónico rosarino catalogado, la construcción poseía elementos dignos de ser recuperados en sus formas y materialidad, aún en la precariedad estilística en que había sido concebida. Se planteó necesaria una reforma externa mínima de lo existente.

Para que la ecuación económica del proyecto resultara factible se debía agregar más superficie, acercándonos a los máximos reglamentarios de la zona. Aparte de los consabidos entrepisos que permiten las generosas alturas de los locales de principios del siglo pasado, se decide incorporar una cubierta metálica que cubra la azotea, y que recree la idea de las antiguas mansardas, aunque formalmente más simple.

El trabajo de restauración, reciclaje y puesta en valor de la propiedad fue un proceso de diseño integral, que comprendió desde las reformas arquitectónicas antes mencionadas hasta el equipamiento interno de las unidades y espacios comunes con el manejo de la imagen publicitaria del complejo inclusive.

Planta
Piso 1



Planta
Piso 2



Planta
Piso 3



Planta
Piso 4



14 Arq. Daniel Soria
Colaboradores: Arqs. Mónica Cornaglia
y Pablo Elinbaum

Edificio La Paz Jardín
La Paz 1706



Superficie: 275 m²
Empresa Constructora: De Paoli & Troscé





La casa q arde sobre el asfalto / la casa q mira al norte / la que bebe sombra en los pozos de ventilación / ¿cual casa?...

Más casas son las que construyen la ciudad. De eso, de muchas casas está hecha la ciudad. Cimientos anclados al borde de lo ajeno. Medianeras sin sentido. Las casas con patios son la medida del proyecto. Escaleras, patios destrabados contra el cielo, aire-patio, aire-llego, aire-suelo. Nuevas casas apiladas sobre los patios, recrean obsesiones. Patios como proyectores. Centros de la escena, iluminando materiales densos que la luz los vuelve ingrátidos. El hueco es la fuerza modeladora, objeto central. Vacío por lleno. Camino inverso. Construir desde le vacío.

Escala. La decision inicial del proyecto se aparta de la explotacion maxima del indice edificio permitido para el área y prioriza el valor por las formas urbanas preexistentes. Por el modo de vida del barrio, su escala. Casas bajas. Terrazas. Patios. Incorporamos a la obra esa línea de horizonte y nos ponemos en medida con ella.

Vacíos. Los espacios buscan el sol. Orientamos los locales de primera hacia el norte (y no hacia la calle) coincidente con el centro de manzana. Un magnífico patio urbano oculto. Potenciar cualitativamente los exiguos 50 m² correspondientes a c/ planta nos llevó a desarrollar el programa en torno a un patio, elemento articulador del proyecto. Resultan de esta operación dos momentos de definición formal:

- Un sistema de circulación vertical/acceso, el cual propone un juego de transparencias, filtros, luces y sombras enriqueciendo ese singular y sutil momento que divide lo público de lo privado.
- Un estar/expansión enfatizado por una resolución estructural que permite aprovechar la máxima luz libre, aprovechando la plenitud de la orientación norte y las visuales hacia los jardines que componen, al sumarse, el centro de manzana.



CEROTRESCUARENTAYUNO | Edificio Plaza Maderos

15

Arq. Aldo O. Candusso, Ing. Mario Ulanovsky.
Colaboradores: Arqs. Horacio Cutifani,
Carlos Marcelo Zurita, TCO Ricardo Sirna.

Edificio Plaza Maderos
Italia 1871/47/57
y Cochabamba 1773



Superficie del terreno: 3.335 m²
Superficie cubierta total: 18.478 m²
Distribuida en 2 plantas para cocheras y bauleras
4 cuerpos de edificios de departamentos, PB; 14, 12, 12 y 11 pisos altos respectivamente. Cálculo de estructura: Estudio Drincovich Ings. Civiles
Diseño de Jardines: Paisajista Adriana Saccone
División en propiedad horizontal: Ing. Geógr. Alfredo O. Toledo
Desarrollo, construcción y venta: Ángel Ulanovsky S.A.
Contratistas principales: Loren S.A. Valderrey e Hijos Construcciones S.A.





«A mor a primera vista...» Esta es la sensación que suscitó la posibilidad de concretar en ese gran espacio verde y con olor a madera, el sueño del «club privado».

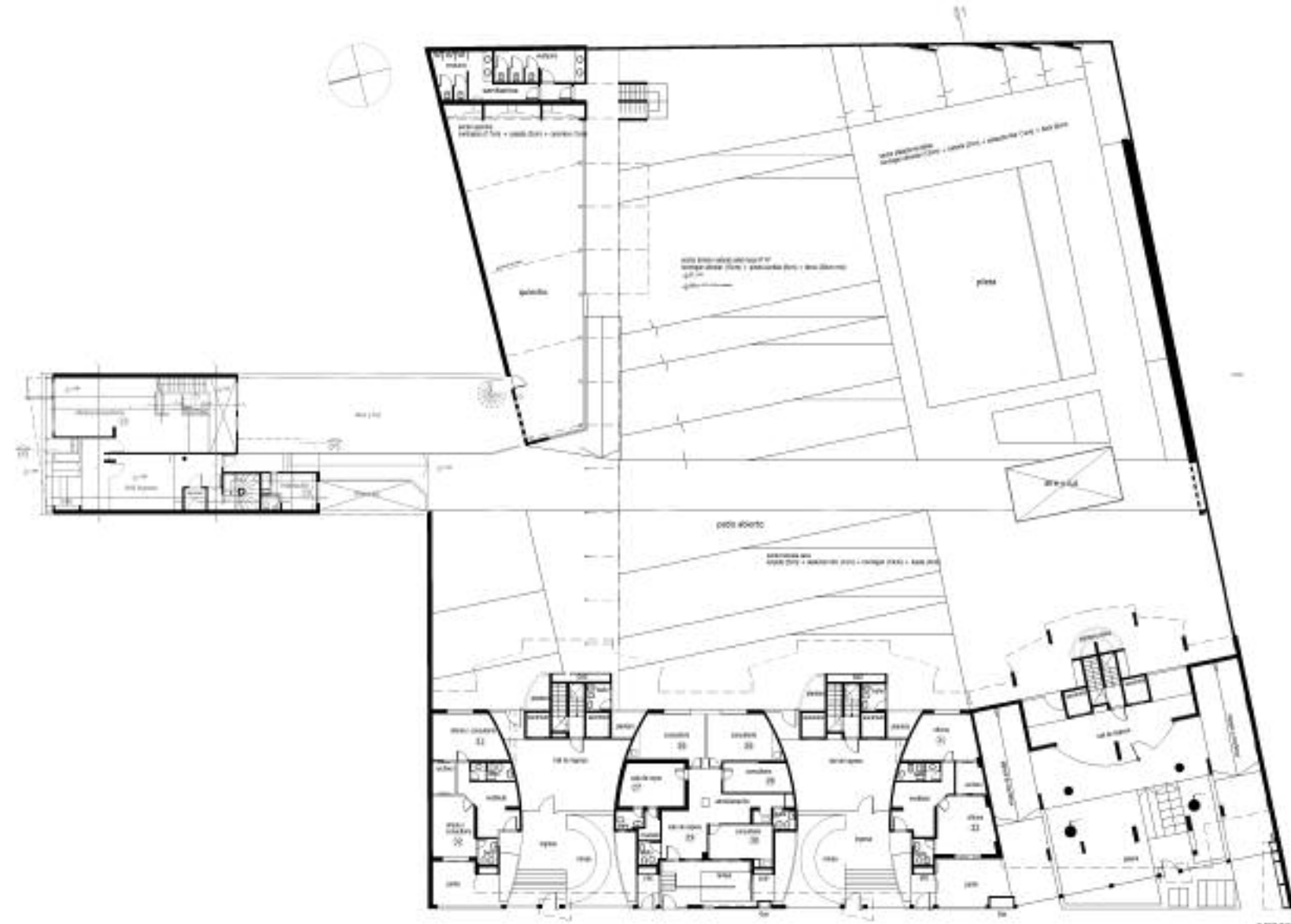
Desde un principio lo percibimos como la gran oportunidad de lograr un espacio único y original: ubicación céntrica, naturaleza y seguridad ya no debían ser términos excluyentes.

En una ubicación privilegiada, logramos un conjunto habitacional en el cual fue posible combinar los elementos más preciados de nuestra realidad actual. Departamentos de jerarquía en pleno centro con aire, sol, árboles, pájaros y una infraestructura para la recreación; todo ello, en un ámbito de total tranquilidad y seguridad.

El partido se generó de adentro hacia afuera, con una pantalla formada por las unidades de departamentos que encierran el gran espacio comunitario, en el cual conviven armónicamente; de un lado, la gran piscina con sus solariums seco y húmedo, el parque arbolado y el jardín con especies ya crecidas y; del otro, el edificio para actividades recreativas de dos plantas con amplios ventanales y terrazas hacia el jardín. Este último, alberga en planta baja un amplio salón de usos múltiples, los parrilleros y sanitarios y, en su planta alta, la sala de juegos, el gimnasio y los sauna femenino y masculino.

Los departamentos que integran Plaza Maderos son semipisos y pisos exclusivos, todos externos y de tres dormitorios más habitación de servicio o trabajo. Cuentan con tres baños (uno de ellos en suite), lavadero independiente, balcón, cocheras y bauleras exclusivas.

Todos estos elementos confluyeron para constituir un complejo edilicio cuyas características lo convierten en un espacio único en la ciudad, que confirma de manera tangible nuestra primera sensación.



Planta Conjunto

CEROTRESCUARENTAYUNO | Edificio Scala 14

16

Arqs. Dante Garesio, Sergio Garrini, Verónica de Valle, Mariana Motkoski, Andrés Ciafardoni

Scala 14
Dorrego 1304



Superficie de Terreno: 240,75 m²
Superficie Cubierta Total: 1957 m²
9 Pisos / 3 Dtos. por Piso 143 m² / cocheras
Calculo Estructural: Estudio Ing. Kaufmann





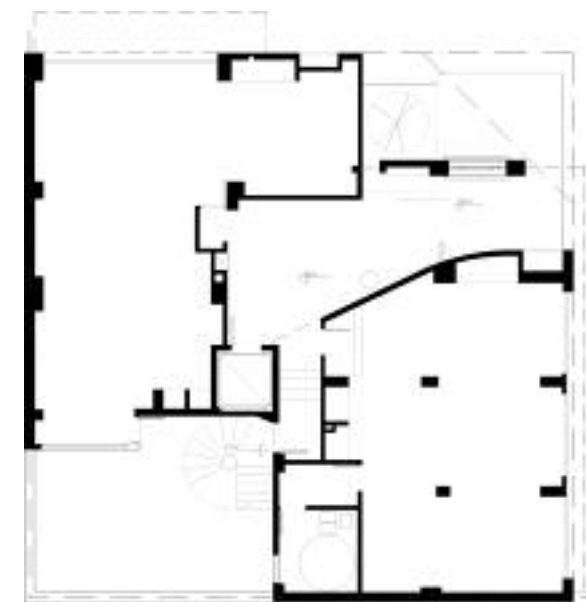
El estudio desarrolla en forma completa el diseño, la ejecución y gestión de la totalidad de sus proyectos, resulta primordial en el proceso del diseño la elección de los solares para su implantación, considerando su localización urbana, orientación y dimensiones para lograr el producto perseguido en cada caso.

El edificio refuerza y jerarquiza su condición de esquina. Así Scala 14 se proyectó como un volumen netamente definido emergiendo de forma rotunda, materializado en dos cuerpos de cara a la dirección de las calles, que se articulan sobre el eje de la esquina y se traducen en una planta de esquema claro y conciso, buscando conseguir un rendimiento de superficie, donde se prioriza la plena utilización de los espacios en función de su vivencia, tanto en las áreas sociales como en los lugares de mayor privacidad.

La obra se desarrolla en Planta Baja y nueve pisos con tres unidades habitacionales cada uno. Se ejecutó a través de un método constructivo tradicional, que sumado a la utilización de un material básico, como el hormigón, en la estructura y en todo el perímetro envolvente, le confieren al edificio una imagen fuertemente identificatoria.

En una búsqueda de relación con su entorno, a la altura del basamento, el edificio resuelve el ingreso con elementos livianos y transparentes volviéndose permeable, incorpora equipamiento urbano y elementos naturales, se abre a la esquina. Se genera así, un lugar de uso común integrado a la vereda, de escala humana.

El desafío es seguir apostando al crecimiento de la construcción, reinvertiendo en producción y desarrollo, con la consigna de agregar valor a través de la sobriedad en el diseño y la calidad constructiva, a partir de la utilización de materiales nobles, para generar un producto de alto impacto, donde su durabilidad, fácil mantenimiento y buen envejecimiento estén garantizados, a costos accesibles.



Planta Baja



Planta Piso 1



Planta Pisos 2 al 9

CEROTRESCUARENTAYUNO | Edificio Sol de Patagonia III

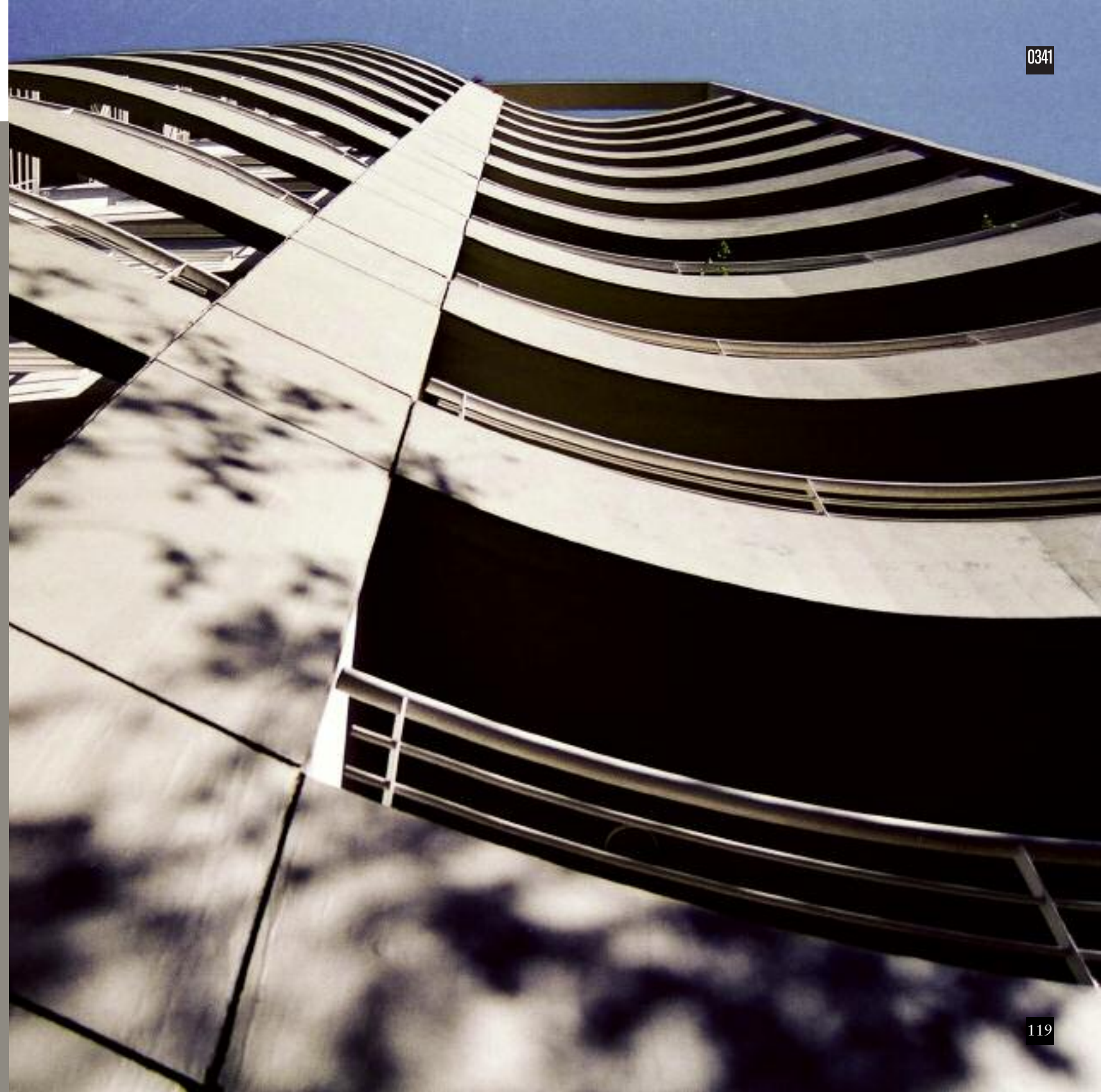
17

NB Construcciones
Arqs. César Bled, Mariana Gaudino, Fabián Co,
Luciano González

Edificio Sol de Patagonia III
Presidente Roca 1228



Planta baja, subsuelo y 12 pisos.
Departamentos de 1 y 2 dormitorios.
Departamentos en dúplex.
Dormitorios en suite, vestidor, cocheras.
Grupo Bled
Bled Emprendimientos Inmobiliarios
NB Construcciones



Arqs. José Florio, Pablo Florio, Ariel Cerros
Colaborador: Arq. Cristian Van Poepelen

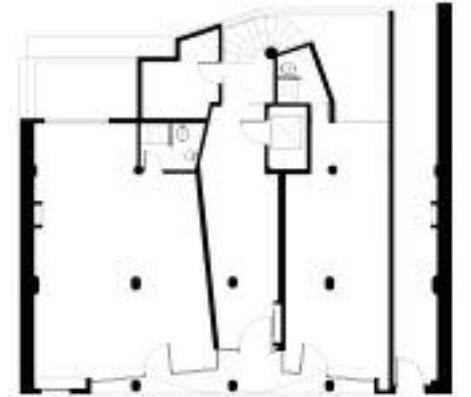
3 de Febrero 1723



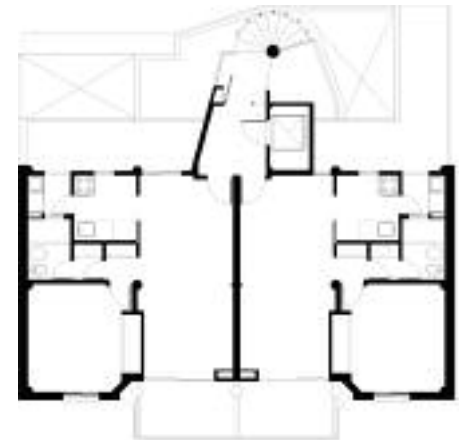
Final de Obras: 1999
Sup. Cubierta: 941m2
Cálculo de estructuras: Ing. Marcelo Soboleosky
Administración: CPN Edgardo Cerros



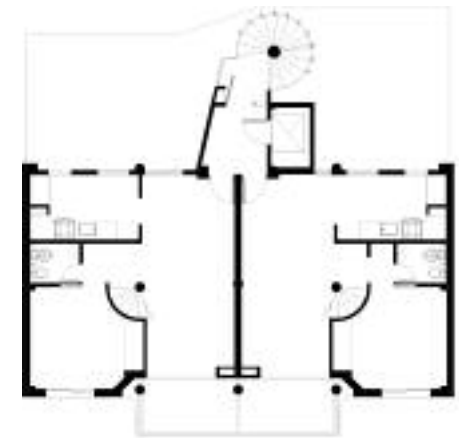
Planta Baja



Planta Piso 1



Planta Piso 8



CEROTRESCUARENTAYUNO | Edificio Pacific 3

19

Arq. José Juan Marraffini

Edificio Pacific 3
3 de febrero 1842



Planta Pisos 1 al 5

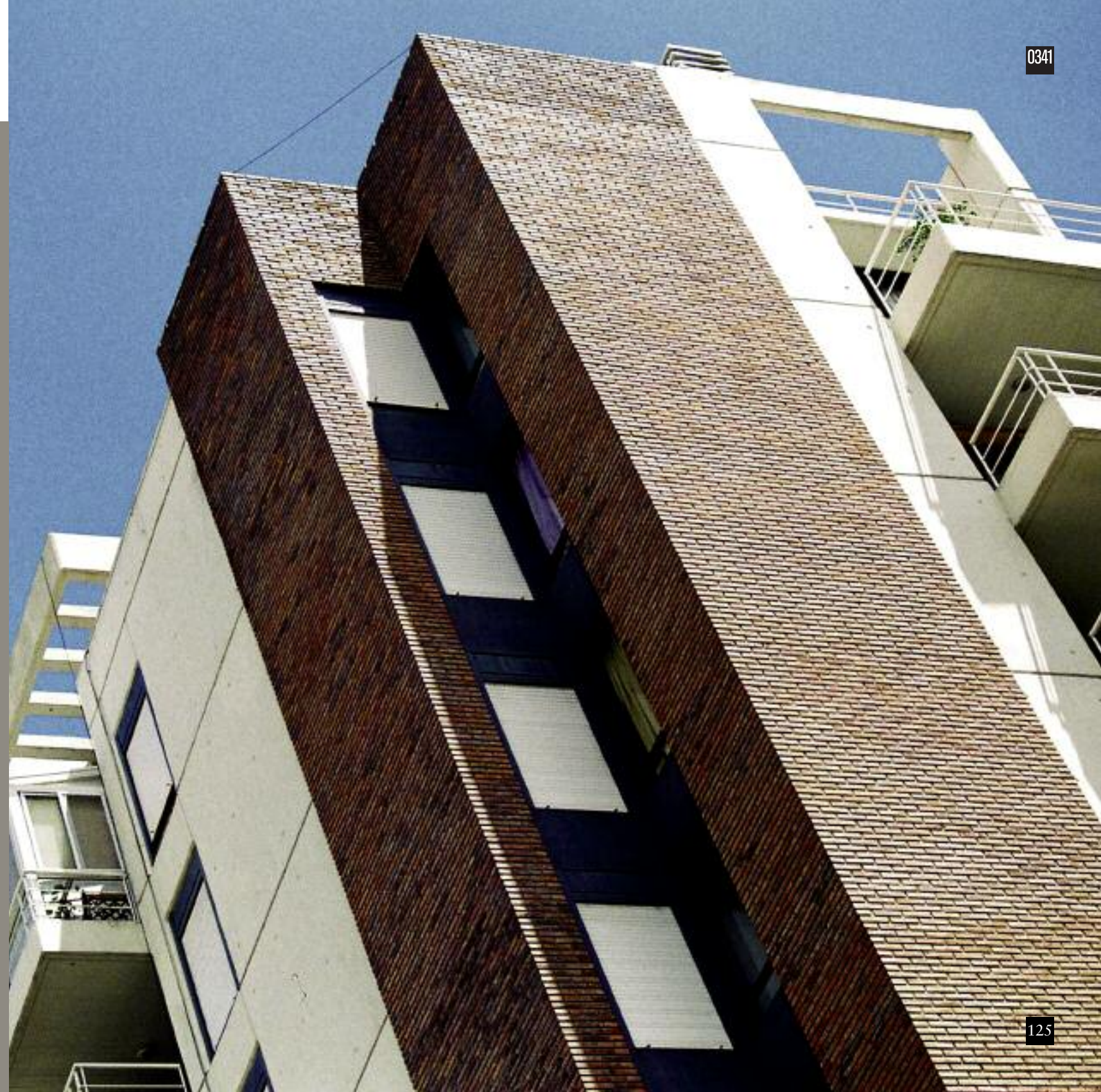


Planta Pisos 6 al 10



Proyecto y conducción técnica: Arq. José Juan Marraffini
Superficie cubierta: 1.950 m²
Año: 2004/05
Comitente: PACIFIC GROUP
Empresa Constructora: Kolimpo S.R.L.

Edificio Gestar 2
Moreno 1494, esquina Moreno





Planta Baja



Planta Pisos 2 al 8



Planta Azotea Piso 10



Planta Piso 9



Planta Piso 1

CEROTRESCUARENTAYUNO |

21

Arqs. Gerardo Stoddart, Juan José Viarengo
y Pablo Spina

Alvear 1425

Superficie cubierta: 1000 m²

Proyecto estructura: Ing. Raúl O. Zamboni

Edificio Alvear 1425, planta baja y nueve pisos.

Planta Baja, hall de ingreso y cocheras.

1° a 3° piso, 2 unidades de 1 dormitorio por piso.

4° a 7° piso, unidades de 3 dormitorios.

8° y 9° piso, dúplex.





La diversidad del programa responde a criterios de aprovechamiento del terreno y comercialización, al mismo tiempo colabora con la imagen del edificio, que varía su expresión en altura en correspondencia con las distintas tipologías, naturalmente entonces se resuelve un basamento, un desarrollo y un remate.

El frente y contrafrente se resuelve en hormigón armado, las medianeras en ladrillo visto y material de frente, los cortes verticales acomodan algunas ventanas de iluminación y dan esbeltez a las medianeras.



Planta Tipo Pisos 1 a 3



Planta Tipo Pisos 4 a 7

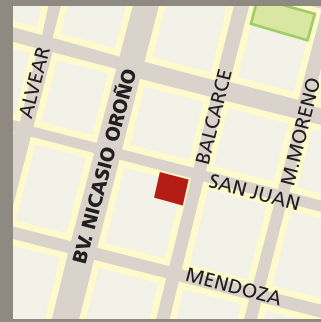


Planta Piso 8

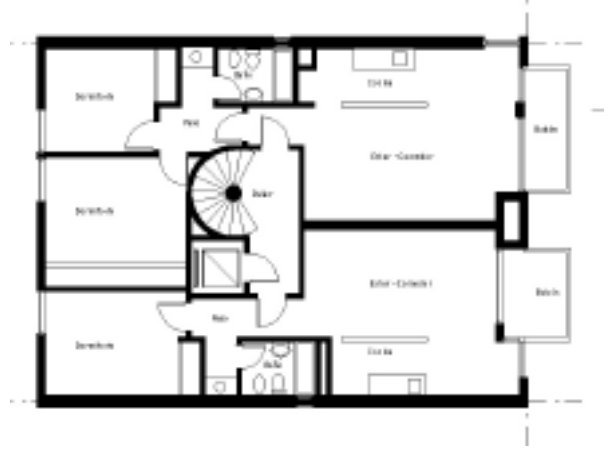


Planta Piso 9

Edificio Gestar 4
San Juan 2133



Planta Pisos 1 al 7



Planta Pisos 8 y 9

CEROTRESCUARENTAYUNO | Edificio Dalí X

23

Arq. Gonzalo Espíndola y Horacio Jiménez
Colaboradores: Arqs. Galleano y Capriotti

Edificio Dalí X
Rodríguez 1105



Superficie: 1398 m²





La obra se emplaza en una de las zonas de la ciudad de mayor crecimiento en los últimos años. Los nuevos desarrollos inmobiliarios buscaron distanciarse de la zona central de la ciudad. La esquina de San Juan y Rodríguez tiene un neto carácter barrial, cerca del parque y del centro, cerca de las facultades, con acceso a servicios especialmente en transporte, de veredas anchas y muy arboladas, estos datos fueron los que nos dieron una pauta para la inserción del edificio en su entorno. El terreno tiene medidas acotadas 8.66 x 13.11 en esquina con orientaciones norte y oeste el lado más largo.

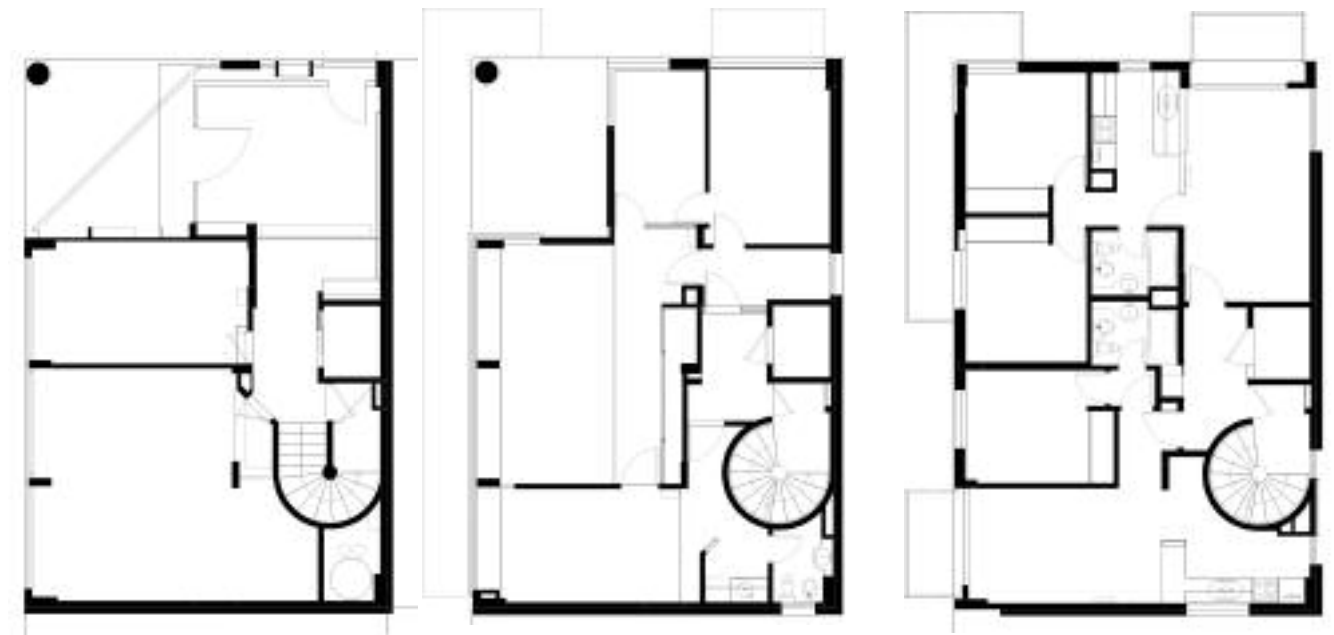
El programa se resolvió de forma simple: Relacionando la planta baja y el primer piso con las alturas promedio del barrio, resolviéndose en estos niveles el ingreso al edificio, cocheras y en el primer piso una planta completa dedicada a oficinas. A partir del 2^{do} piso se suceden una situación repetitivas de plantas de uno, dos y tres dormitorios, priorizando la buena iluminación de todos los ambientes, hasta llegar al último piso donde vuelve a aparecer un espacio común.

El tratamiento exterior del edificio intenta desarrollar una característica que lo diferencie de los típicos edificios de propiedad horizontal. Las fajas horizontales de hormigón de los balcones, agranda el volumen del edificio y a la vez compensa y proporciona la altura del mismo sirviendo a la vez de parasol.

En su materialidad, elementos que acompañen la vida del edificio: hormigón y ladrillos visto material de frente, aluminio y vidrio.

No trata de ser un prototipo, sino un tipo de edificio, que no es la reproducción de un modelo, sino la reproducción de ciertos rasgos que hacen a la identidad de un producto.

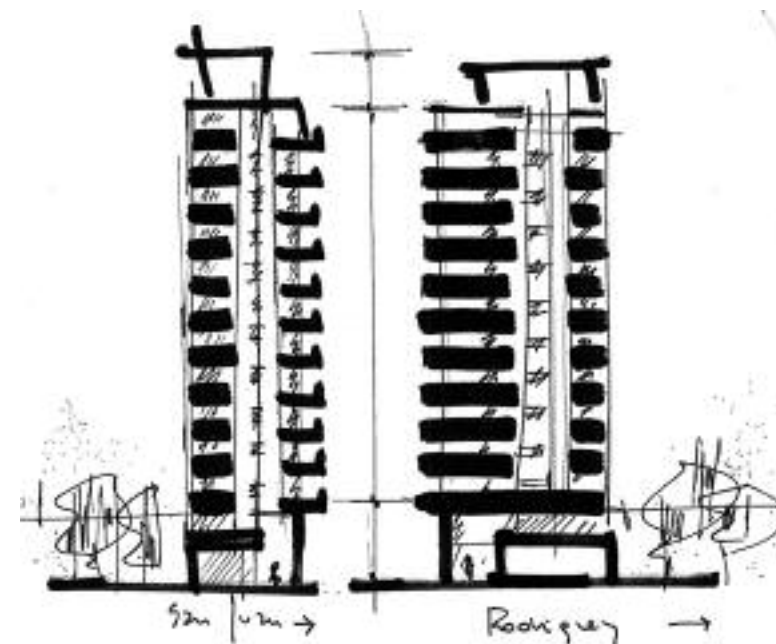
De los autores.



Planta Baja

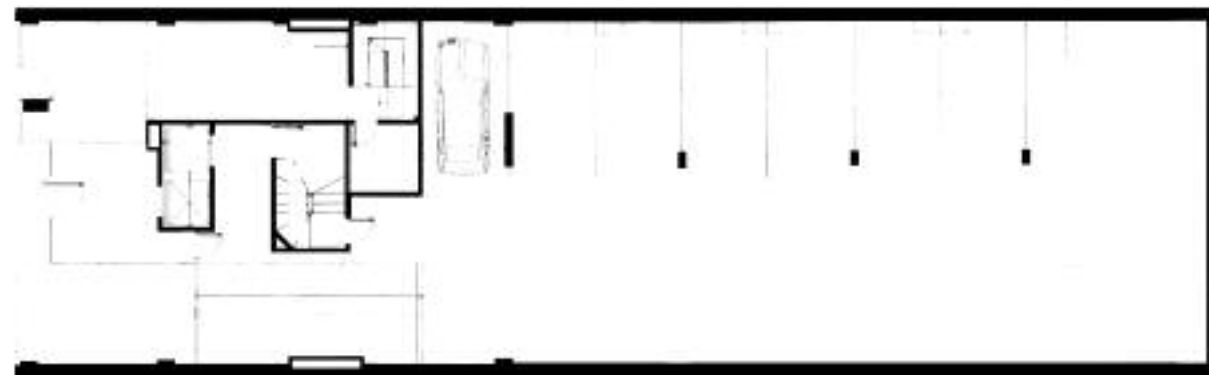
Planta Piso 1

Planta Pisos 2 al 7 y 11



Córdoba 2363





Planta Baja



Planta Tipo Pisos 2 a 8 y 10



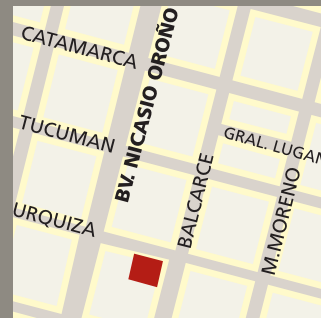
Planta Pisos 12 y 13

CEROTRESCUARENTAYUNO | Edificio Paraíso II

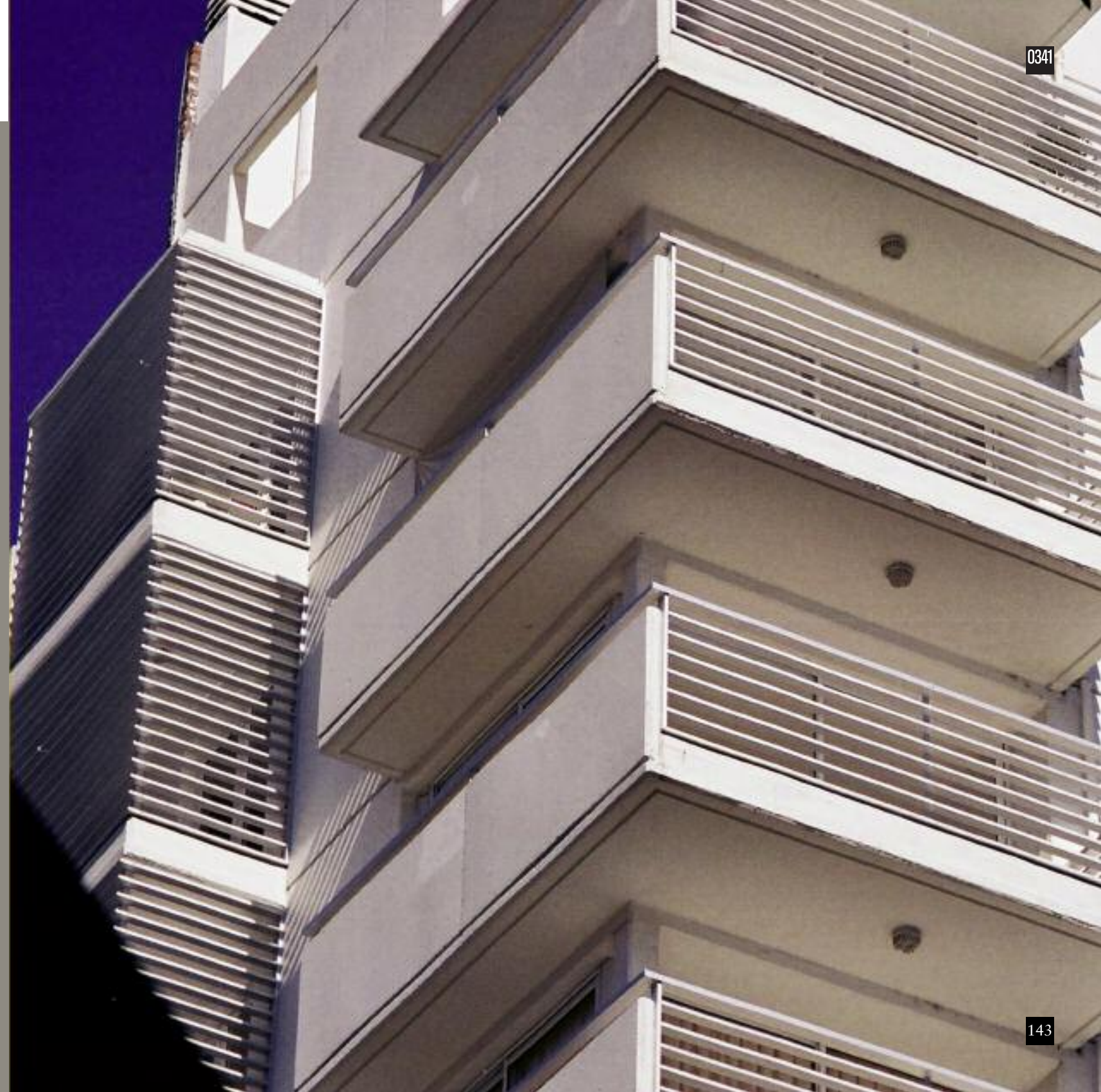
25

Arqs. Eduardo José Bressán, Héctor Aguerreberry

Edificio Paraíso II
Balcarce 504, esquina Urquiza



Superficie cubierta: 700m²





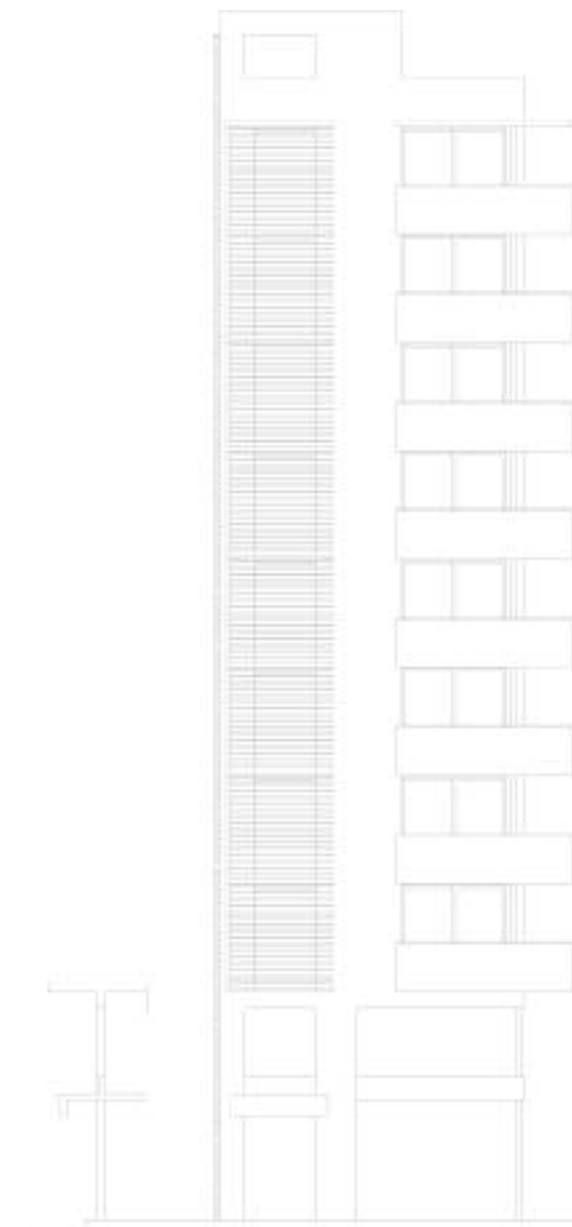
Planta Baja



Planta Pisos 2 al 9



Planta Piso 10



Fachada sobre Urquiza

CEROTRESCUARENTAYUNO | Edificio Jacarandá II

26

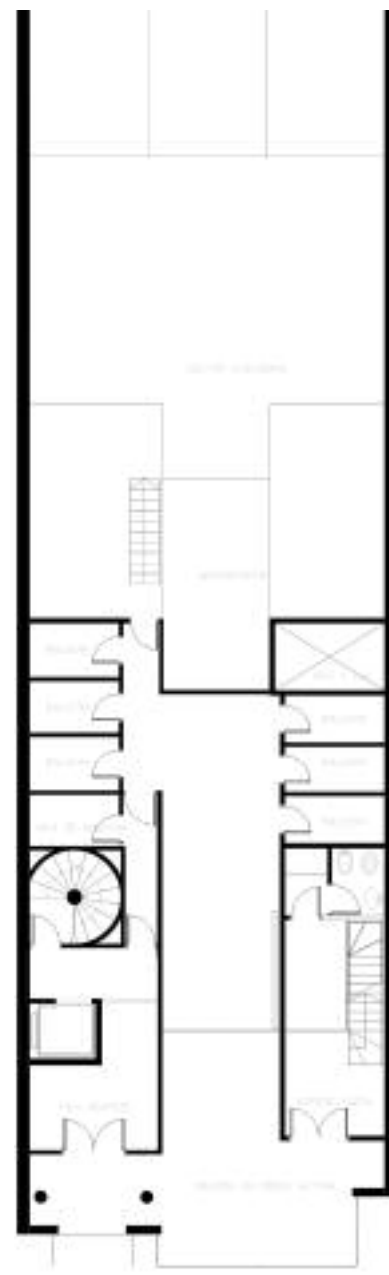
Arqs. Eduardo José Bressán, Héctor Aguerreberry

Jacarandá II
Bv. Oroño 320



Superficie cubierta: 2000m²





Planta Baja

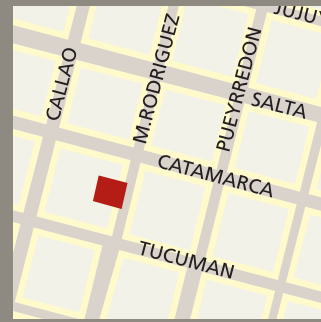


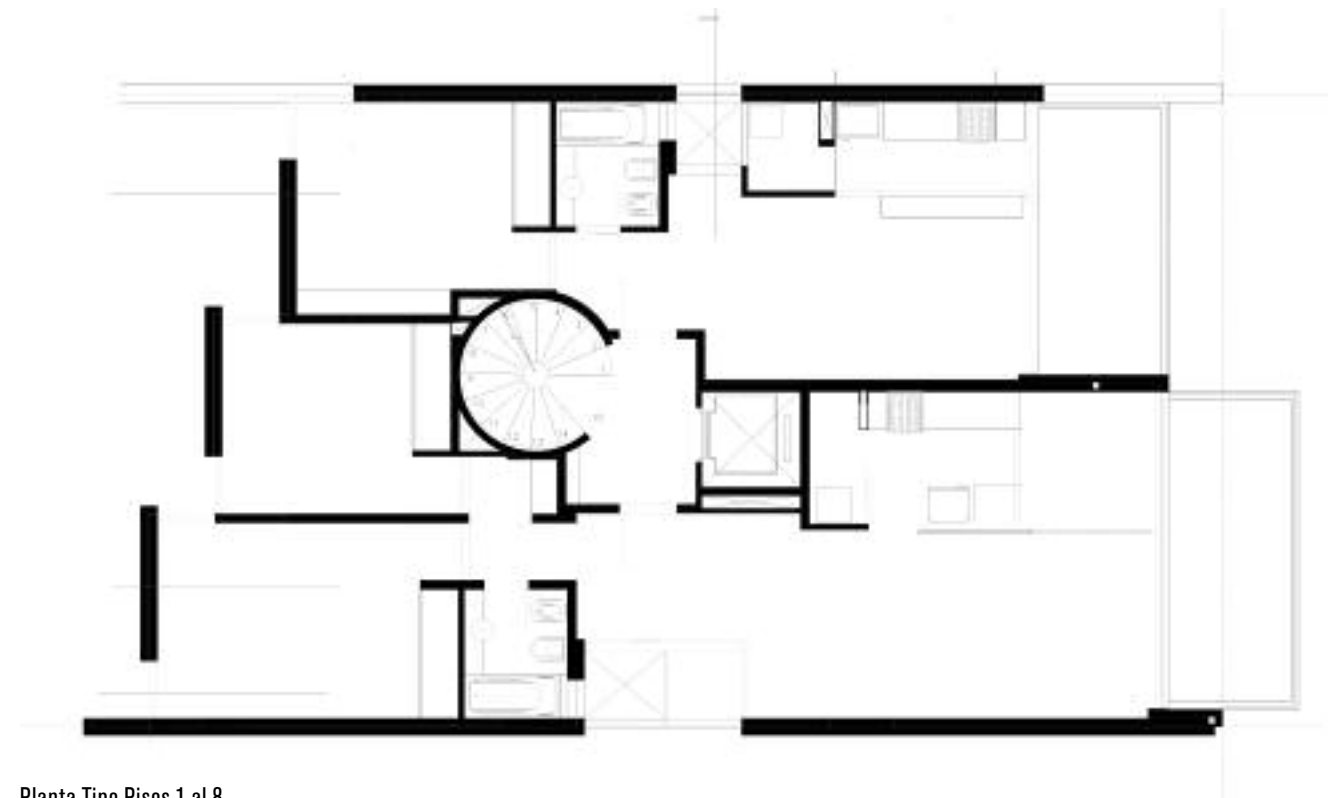
Planta Pisos 2 al 5



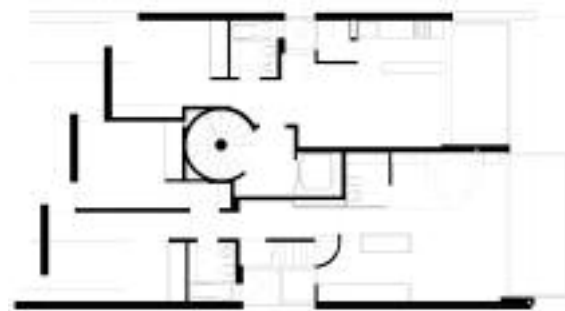
Planta Pisos 6 al 12

Edificio S & G
Rodríguez 330





Planta Tipo Pisos 1 al 8



Planta Tipo Piso 9



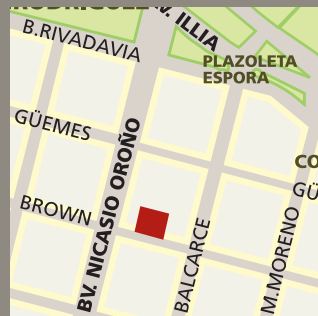
Planta Piso 10

CEROTRESCUARENTAYUNO |

28

Arqs. José Florio, Pablo Florio, Ariel Cerros
Colaborador: Arq. Cristian Van Poepelen

Brown 2190

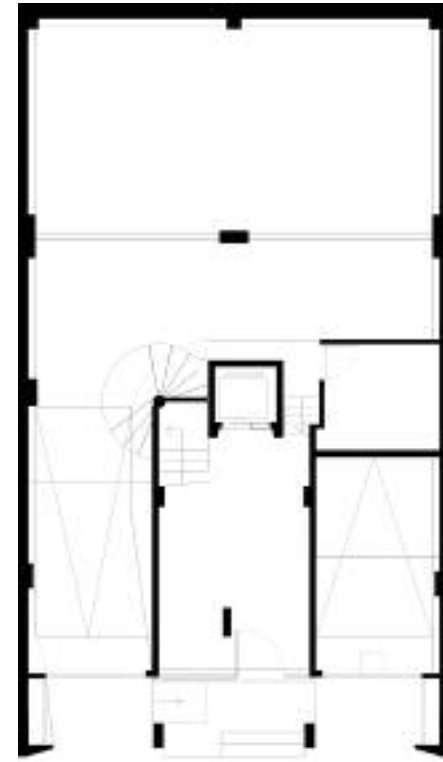


Cálculo de Estructuras: Ing. Marcelo Soboleosky
 Administración: CPN Edgardo Cerros
 Superficie Cubierta: 1020 m²
 Planta baja y 9 pisos
 2 Locales comerciales,
 2 semipisos por pisos y un dúplex en el 9^{no} piso
 Cocheras





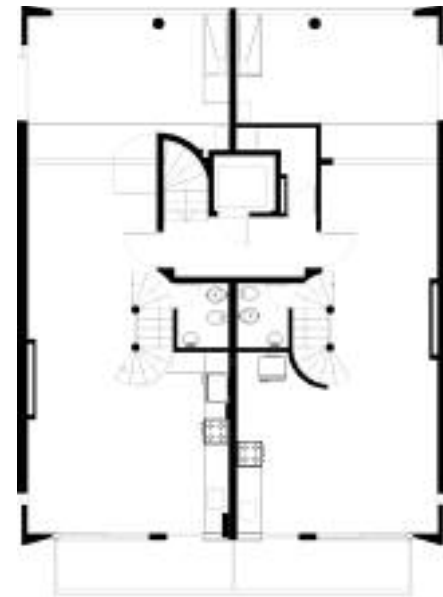
Planta Baja



Planta Pisos 2 al 7



Planta Piso 8

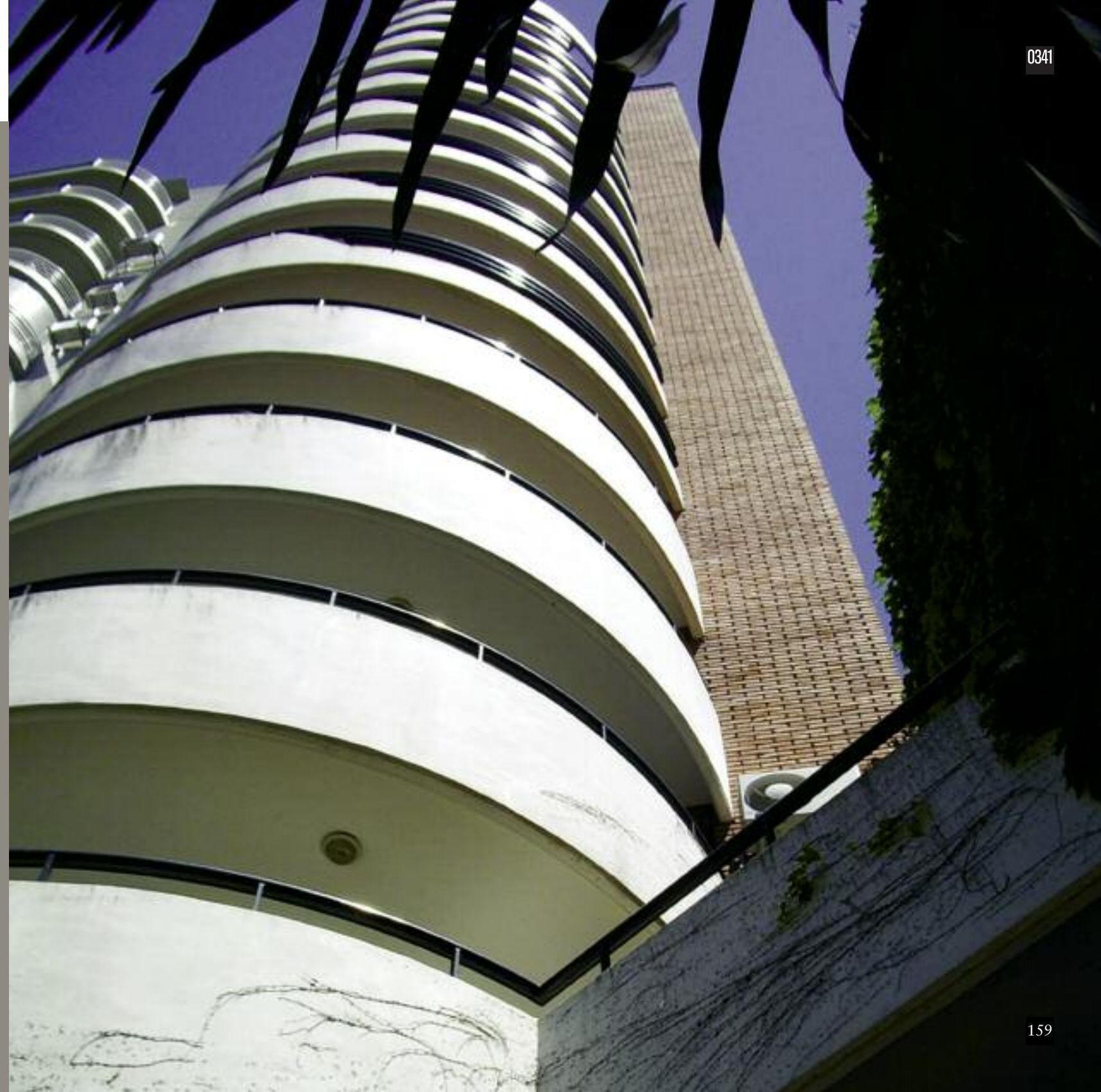


CEROTRESCUARENTAYUNO | Edificio Postal del Río

29

Arq. Claudio Isiar

Edificio Postal del Río
Bv. Oroño 178 Bis





La integración con el entorno, la direccionalidad de las visuales y la búsqueda de una propuesta diferente, fueron los impulsores de este proyecto arquitectónico. Es un edificio que muestra claramente el compromiso urbanístico, aportando con su presencia, una imagen integradora y el respeto a una zona que por sus características fue siempre el clásico paseo del rosarino. Bv. Oroño en ese sector, es por excelencia la unión del Parque Independencia el pulmón verde de la ciudad, con el río, enmarcada con una edificación que deja ver la evolución de una Rosario esplendorosa, que data de la época en la que se la llegó a denominar la «Chicago Argentina», junto a la intervención de nuevos edificios que de a poco entablaron el dialogo que propone el evolucionar de las épocas.

Este entorno, junto a la necesidad de buscar un lenguaje, no extraño a esta conformación, fue el que sugirió las formas arquitectónicas del edificio.

En el terreno, no muy generoso, trabajamos con una volumetría y no con una fachada. Buscamos la síntesis de los silos y de los canteros del Bulevar, minimizando los encuentros angulosos y, aunque existen, se utilizaron como fuelle entre las fracciones cilíndricas de su composición, frente y contrafrente. En este caso, las medianeras conforman el volumen, tras el cual permite que reaparezca la porción faltante del cilindro. El mensaje expresa dos mitades cilíndricas interrumpidas, que se unen en la mente, por la experiencia visual del individuo.

El edificio presenta una composición movida, fácil de recomponer por sus llenos y vacíos que se ordenan radialmente y danzan a partir de un volumen que los orienta. Su remate completa una imagen clara y confirma el dinamismo que propone, aun cuando la resultante da una impresión de un edificio inserto en el paisaje, con presencia, pero sin generar un impacto agresivo, al calmo recorrido del paseo tradicional.



Planta Piso Exclusivo 1

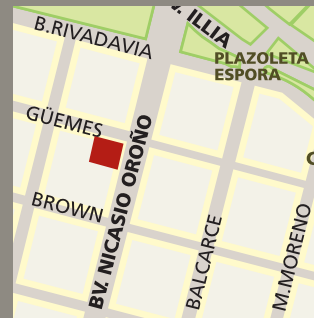


Planta Pisos 2 a 4



Planta Pisos Exclusivos 5 a 12

Edificio Sol del Boulevard
Bv. Oroño 98 bis



Superficie: 1300 m²

Año: 2000 -2003

Proyecto: Arq. Gustavo Lein.

Dirección Técnica:

Ing. Civil Jaime Lein. Ing. Civil Marcelo Lein.

Desarrollo y Construcción:

Ingeniero Lein y Asociados S.R.L.





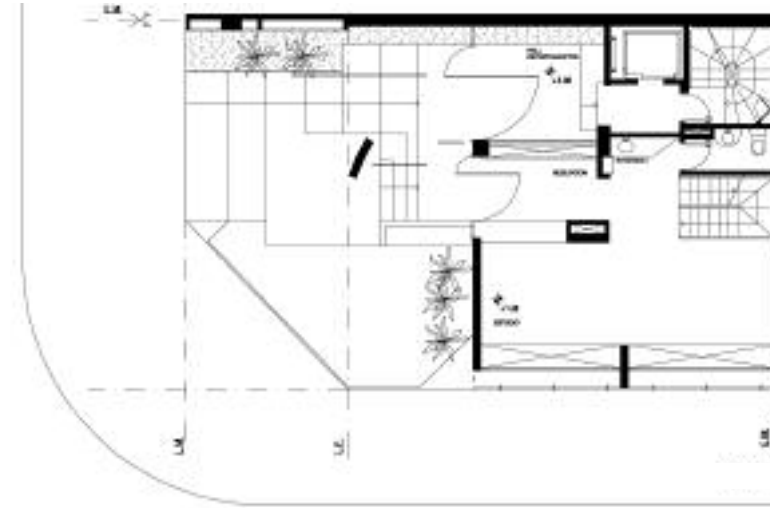
En un lote de pequeñas dimensiones, la obra consiste en la repetición en altura de una unidad de vivienda tipo lo que inevitablemente resulta en un cuerpo esbelto. Las atipicidades funcionales se dan en el basamento (oficina) y en el remate del edificio (vivienda en dúplex).

Por sus dimensiones en relación a sus vecinos, y por su ubicación de privilegio, el edificio se vuelve protagonista en su entorno y, a diferencia de otras obras, se puede apreciar su totalidad desde los cotidianos recorridos de los paseantes del Bulevar y ofrece a éstos diferentes perspectivas. Ésta situación obligó a pensar con igual intensidad en situaciones de aproximación como en las visuales del edificio que se obtienen desde doscientos o trescientos metros del mismo.

La estructura se distingue y tiene una clara lectura, es el sostén necesario y el elemento expresivo. Con un elemento vertical sobresaliente se exalta su esbeltez y su independencia.

Se tuvo especial cuidado en «la llegada del edificio al suelo», las dos fachadas tienen un modo de relación diferente. Hacia el Bulevar se proyectaron los ingresos como «una transición», una especie de placita regalada a la esquina. Y hacia Güemes se proyectó un gran paño vidriado como «un límite» preciso.

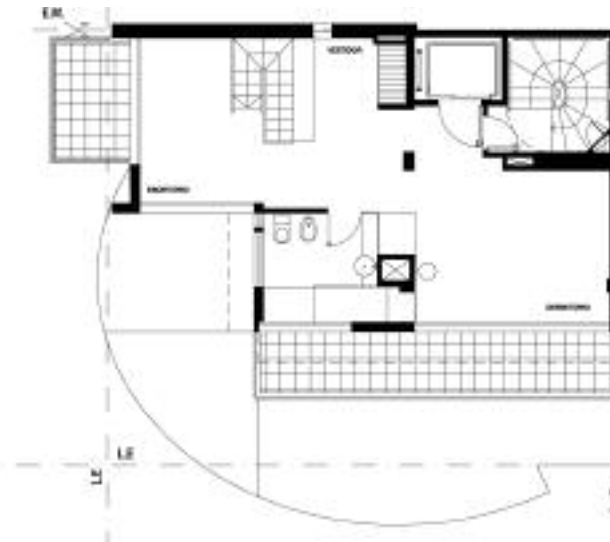
El espacio interior de las viviendas es lo más fluido posible y la expansión hacia el exterior se da en toda la planta, dándole una gran importancia a los espacios semicubiertos entendiéndolos como extensión y continuación de los espacios interiores. Se consigue así atender a una manera de vivir estos espacios en la ciudad y además, conseguir la protección del sol necesaria con los propios elementos constitutivos.



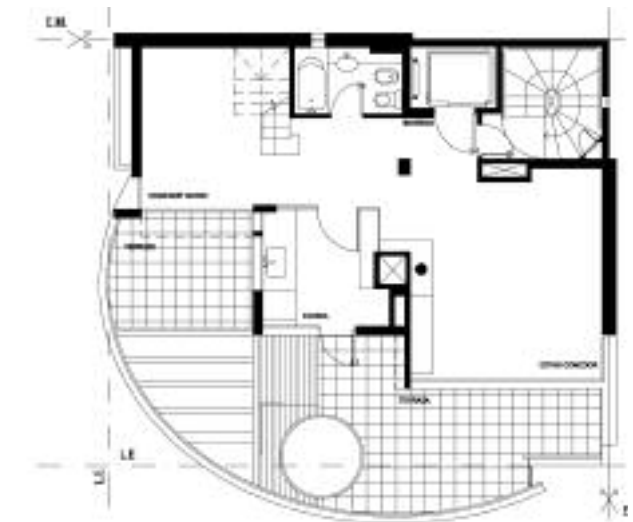
Planta Baja



Planta Tipo



Planta Baja Dúplex



Planta Alta Dúplex

CEROTRESCUARENTAYUNO | Edificio Milenium

31

Arqs. José Luis Remersaro y Eduardo Evelyn-Liardet

Edificio Milenium
Rivadavia 2239

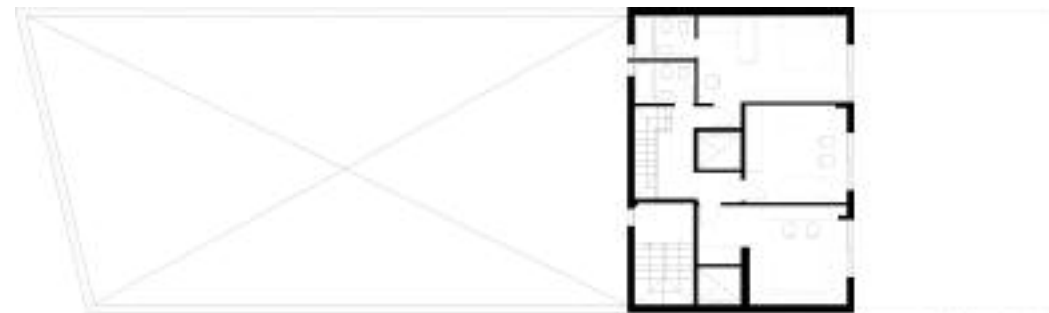
Planta Baja

Pisos 1° a 13° exclusivos de 3 dormitorios

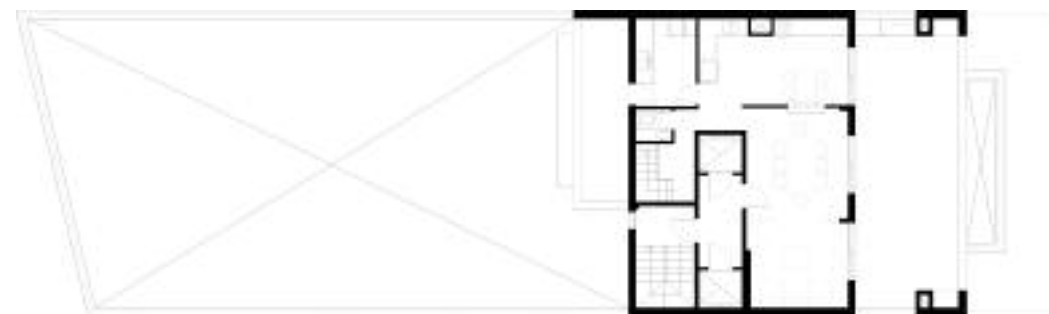
Pisos 14° y 15° en Duplex de 3 dormitorios c/terrazza

Cocheras

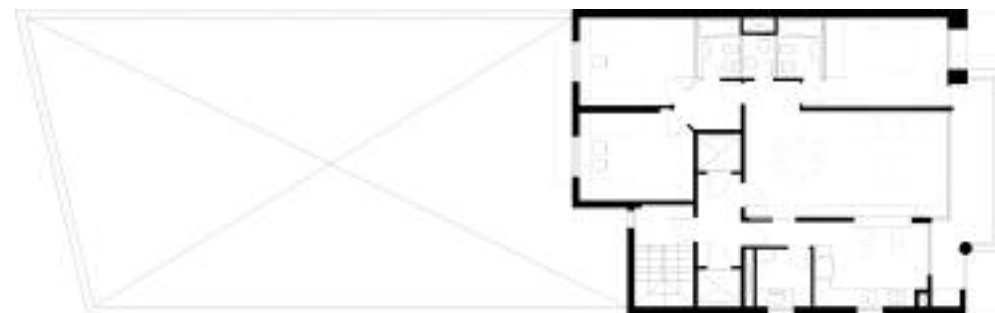
Superficie: 2500 m²



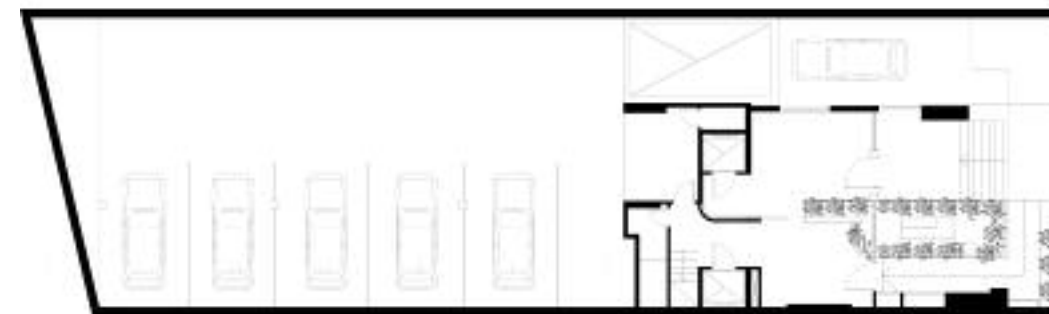
Planta Piso 16 Dúplex



Planta Piso 15 Dúplex



Planta Tipo



Planta Baja

CEROTRESCUARENTAYUNO | Edificio M & M

32

Arq. Miguel Angel Berón

Edificio M & M
Güemes 1984



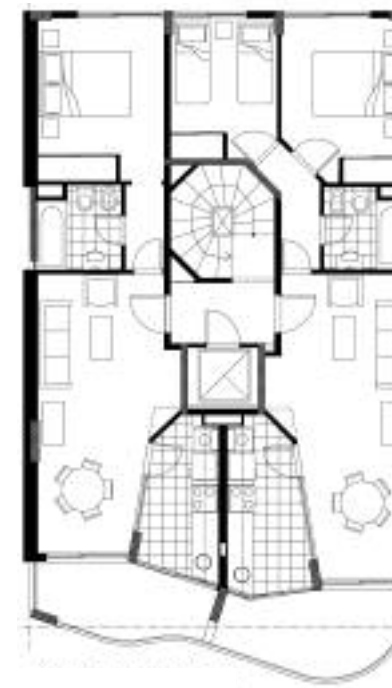
Proyecto y Dirección: Arq. Miguel Angel Berón
 Constructora: M & M Constructora S.R.L.
 Año: 2005 / 2006
 Superficie Total: 1300 m²



Planta Baja



Planta Tipo



Seguro de Responsabilidad Civil Profesional para Arquitectos

Convenio entre el Colegio de Arquitectos de Rosario y Vacs & Asociados Broker-Asesores de Seguros

Mediante un Convenio suscripto entre el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Santa Fe Distrito 2, Rosario y Vacs y Asociados Broker-Asesores de Seguros se ofrece a los arquitectos matriculados la cobertura de Responsabilidad Civil Profesional de Arquitectos de Federación Patronal Seguros S.A., cuyo asesoramiento y suscripción estará a cargo del broker Vacs y Asociados.

- Bonificación especial en el costo por convenio con el Colegio de Arquitectos.
- Periodo retroactivo de cobertura de dos años anteriores al inicio de la póliza.
- Periodo extendido de denuncias de dos años a partir de la finalización de la póliza.
- Atención de siniestros en sede civil, asesoramiento penal y asistencia permanente a través del Departamento Legal de la aseguradora.
- Comité de Siniestros con participación del Colegio de Arquitectos en casos dudosos.

- El Colegio, conjuntamente con Vacs y Asociados, realizará un programa de encuentros de arquitectos con la presencia de destacados especialistas en el tema, para asesorar a los matriculados sobre los riesgos de la profesión, los alcances de la cobertura de la póliza y las actitudes a adoptar frente a las diversas contingencias que puedan presentarse.
- El primero encuentro se realizará el próximo martes 19 de Septiembre a las 19, en El Túnel, Córdoba 954, subsuelo Galería Pasaje Pam.



Otros seguros para Arquitectos

Seguros para la Arquitectura y la Construcción

- Seguros de accidentes personales
- Seguros de caución
- Riesgos del trabajo (ART)
- Seguros de transporte
- Seguros técnicos de equipos
- Responsabilidad civil de obras
- Automotores
- Todo riesgo construcción



Vacs & Asociados
Broker-ASESORES de Seguros



Av. Corrientes 209 | (2000) Rosario
Tel./Fax (0341) 424 2269 | 449 6433 | 449 4942
E-mail: info@vacs-seguros.com.ar Web: www.vacs-seguros.com.ar



Presentamos VRV, el sistema más moderno de aire acondicionado y calefacción central.

El sistema VRV permite mediante una sola unidad exterior llegar hasta a 180 unidades interiores, pudiendo regular cada una de ellas independientemente, ahorrando y optimizando energía. Ideal para viviendas familiares y oficinas.



BUNKER
CLIMATIZACION

Paraguay 787
Tel./Fax: (0341) 426 0123
www.bunker.com.ar

Buenos Aires 1943
Tel./Fax: (0341) 481 8283
2000 Rosario - Santa Fe

Cuando la luz
se convierte en
clima interior.

Modelo Pantalla Rol

LA PORTENA

CORTINAS



www.cortinaslaportena.com.ar

Exposición Centro:
España esq. Tucumán.

Fábrica y Administración:
Rueda 2129. 2000 Rosario.
Telefax (0341) 4826307.



Nuestras obras: Aeropuerto Ezeiza, Buenos Aires / Centro Islámico, Palermo / Colonos Plaza, Pto. Madero / Edificio Jafche, Vicente Lopez
Punta Divisadero, Rosario / Hotel Plaza Real, Rosario / Aeropuerto Fisherton, Rosario / HECA, Rosario
Sede Bapco, Capital Federal / Osmecon, Lomas de Zamora / Hotel Riviera, Rosario / Unimarc, Nuñez



Fontela
CRISTALES

Planta Industrial: Av. Arijón 537 - Tel.: (0341) 462 7272 - Fax: (0341) 462 6565 - (S2011BYF), Rosario - Argentina
E-mail: info@fontela.com.ar - www.fontela.com.ar

Nosotros lo hacemos mejor.

www.dunod.com.ar

Visite nuestro sitio web y conozca nuestros servicios.

dunod
PROPIEDADES

Tenemos

una vasta experiencia en el mercado inmobiliario.

Contamos

con un equipo de personas permanentemente capacitado
para dar respuesta a todos los requerimientos.

Adaptamos

nuestra estructura comercial a los tiempos que corren.

Generamos

unidades de negocios dirigidas a satisfacer demandas específicas.

Poseemos

más de 1000 clientes satisfechos con nuestro servicio.

Forjamos

alianzas estratégicas para
la consecución de nuevos proyectos.

dunod
PROPIEDADES

Nacimos en Rosario y nos proyectamos más allá de la región.

Maipú 719 Rosario Santa Fe Argentina | (0341) 448-1000 y líneas rotativas

Elija la opción adecuada

- Atender el llamado proveniente de la cochera.
- Activar el cierre del portón y programar el encendido de luces.
- Intercomunicarse con el 8 "A".
- Todas las opciones anteriores.

Nexo Passport. Sistema de Portero Inteligente.

Tecnología de avanzada para una vida más cómoda y segura.

Nexo Passport es la opción ideal para aquellos edificios que buscan la mayor confiabilidad y seguridad para sus ocupantes. Con Passport usted puede atender hasta 4 frentes de calle distintos (hall de ingreso, cochera, área de servicios, etc) y activar selectivamente las cerraduras. Puede llamar al puesto de guardia con sólo descolgar el tubo, intercomunicarse con otros departamentos, programar el despertador y controlar en forma remota el encendido de luces, alarmas y portones.



Además, es de fabricación nacional. Lo que significa tres años de garantía y servicio técnico en todo el país. Con Nexo Passport usted tiene finalmente lo que cualquier edificio de su barrio siempre quiso tener: un portero inteligente.

www.centralesnexo.com.ar - info@centralesnexo.com.ar



NEXO
nos comunica mejor

NEXO es una marca registrada. © 2008 NEXO S.A.

Borsellino



EL PODER DE LA PINTURA

Tersuave

El mejor camino para llegar a tu 0 Km



Siena HLX



Idea



Strada

- ✓ Entregas aseguradas en cuota 8ª y 12ª*
- ✓ Promociones especiales para arquitectos y/o estudiantes de arquitectura
- ✓ Bonificaciones en efectivo al retirar la unidad
- ✓ Solicite asesor comercial a domicilio

FIAT
PLAN

PESADO CASTRO AUTOMOTORES
FIAT RIVIERA

Comunicarse con:

Alejandro Pacilio
Asesor comercial Fiat Plan
Cel: (0341) 155-420988

Además precios especiales por venta directa.

* Acorde modelo suscripción y condiciones generales de Solicitud de Adhesión y anexos de Fiat Plan de Ahorro para fines determinados

Aserradero propio • Fábrica de vigas y pisos Multilaminados • Viviendas • Cabañas • Machimbres • Tiranterías



T o d o p a r a e l P r o f e s i o n a l



Asesoramiento personalizado y sin cargo • Ventas por Mayor y Menor

Los mejores productos directamente de aserradero, con la seriedad y calidad consolidadas a lo largo de los años de trabajo y experiencia, apostando siempre a futuro y con las mejores opciones para su necesidad.

Administración y Ventas:

Juan José Paso 7423
Tel./Fax: (0341) 458-3544
(2000) Rosario - Santa Fe

www.maderasobera.com.ar



Sucursal Funes:

Córdoba 1280
Tel.: (0341) 493-6920
Funes - Santa Fe

info@maderasobera.com.ar

P r e c i o s E s p e c i a l e s a P r o f e s i o n a l e s



TECNO
Sika
Productos • Servicios

Aditivos
Selladores
Impermeabilizantes
Adhesivos

Tecno Sika Rosario es un emprendimiento creado para abastecer al mercado de la construcción, profesionales, empresas y particulares, brindando asesoramiento técnico, con personal altamente capacitado y ventas de toda la línea de productos que comercializa la empresa. SIKA ARGENTINA SAIC

SANTA FE 3254 - S2000KUB - ROSARIO - SANTA FE - ARGENTINA - TEL. 0341 4373726 4375050 - rosario@tecnosika.com.ar



il rivestimento
Decora su Vida

Le ofrece una gran variedad de productos para remodelar su hogar, su oficina y para la construcción de obras de envergadura.



CONSTRUCCION EN SECO

PISOS VINILICOS

REVESTIMIENTOS

PISOS FLOTANTES

Y como siempre toda la variedad en empapelados, alfombras, revestimientos, pisos de goma, accesorios, molduras, cielorrasos. Asesoramiento técnico sin cargo.

MURESCO / MELLER / FADEMAC / DURLOCK / CORLOK / FLOORING / WEPEL / HORPAC / FRACAS / ATENNEAS / INDELVAL

Casa central: Sarmiento 2260 - Tel.: 4818500 / Rioja 1683 - Tel.: 4498684 / San Juan 3841 - Tel.: 4372338
2000 - ROSARIO - www.ilrivestimento.com - obras@ilrivestimento.com

El Programa de Televisión
de Arquitectura Construcción y Diseño



Por Canal 6 de Cablevisión
Domingo 23 hs , Lunes 03 hs
Miércoles 15 hs y Viernes 10.30 hs

EL MEJOR SERVICIO PARA SU EMPRESA

MORENO
SERVICIO POSTAL PRIVADO

Distribución de Cartas - Mailing
Gacetillas - Revistas - Volantes Publicitarios - etc.

Rosario y Localidades aledañas
Retiro a domicilio

Centro Operativo Moreno
Moreno 2821. Tel.: (0341) 485 1844



MINIMAL ART MINIMAL PRICE

M Mainardi
ILUMINACION PROFESIONAL
Av. Pellegrini 1748, Rosario
Tel. (0341) 4482626
gmainardi@netizen.com.ar
gratis: Italia 1656

ploteos@stahliinformatica.com.ar

PLOTEOS
FOTOCOPIAS DE PLANOS
HELIOCOPIAS

Tel. (0341) 449 7434 **STÄHLI**
Tucumán 2180 - 2000 Rosario **INFORMATICA**

DOPERT
sistemas de aluminio

DISTRIBUIDOR OFICIAL
aluar
división elaborados

ASISTENCIA TECNICA PARA PROFESIONALES DE LA CONSTRUCCION
SHOWROOM PERFILES CHAPAS DE ALUMINIO
ASESORAMIENTO EN LA ELECCION DE SISTEMAS DE CARPINTERIA



Dopert Metal S.R.L. - Alsina 1360 - Rosario - Tel/Fax: (0341) 437 2828 / 3652
email: asistenciatecnica@dopert.com.ar - www.dopert.com.ar

Aberturas de Aluminio
Arévalo 7349, Rosario
Tel.: 0341 458 7441
E-mail: arqalum@ciudad.com.ar

aluar
división elaborados
RED DE CARPINTEROS CERTIFICADOS

ALUMINUM SRL

DISEÑO ARGENTINO



La ciudad de Rosario ha experimentado en los últimos años un evidente crecimiento en materia de construcción masiva de edificios en propiedad horizontal. Fenómeno urbanístico que no pasa desapercibido ni desde el punto de vista de la imagen de la ciudad ni de la materia prima que genera para la reflexión y el análisis tanto académico como institucional.

Las normativas que deben permanecer, los índices que deben modificarse, y los planteos de planes y posibilidades de gestión y control son temas que afloran ante la evidencia constructiva, sumado a que las formas de vida de la sociedad ya no son las mismas que hace tan sólo 50 años atrás.

El Colegio de Arquitectos distrito 2, Rosario, y su Área de Servicios y Productos ofrecen a través de este emprendimiento editorial, un muestreo cabal del crecimiento de la ciudad en materia edilicia en el período que comienza al principios del año 2000, conjuntamente con el nacimiento del nuevo milenio. En materia edilicia, el CAAd2 acompaña a una nueva Rosario, de cara al futuro.

