



UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN DEL URUGUAY
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

PROYECTO FINAL DE CARRERA

MUNICIPALIDAD DE SAN SALVADOR

Cátedra: Arq. Pietranera, Analia.
Arq. Sersewitz, Veronica.

Alumno: Onik, María Noel.

2015

INDICE:

1.- Definición y explicación del problema	2
2.- Aspectos técnicos	
A.- Ubicación de la ciudad	3
B.- Accesibilidad	4
C.- Estructura Urbana	4
D.- Zonas y distritos	5
E.- Características del terreno	6-7
F.- Imágenes del entorno	8-9
G.- Imágenes del terreno	10
H.- Imágenes interior de la terminal	11
3.- Antecedentes históricos	
A.- Estado actual de la Municipalidad	12
4.- Antecedentes Tipológicos	
A.- Concejo Deliberante de Salta	13
B.- Proyecto en Santiago del Estero	13
C.- Auditorio en Barcelona	13
5.- Programa de necesidades	14
6.- Análisis de zonificación	15
7.- Aspectos económicos	16
8.- Aspectos sociales y ambientales	17
BIBLIOGRAFÍA	18

1.- Definición y explicación del problema.

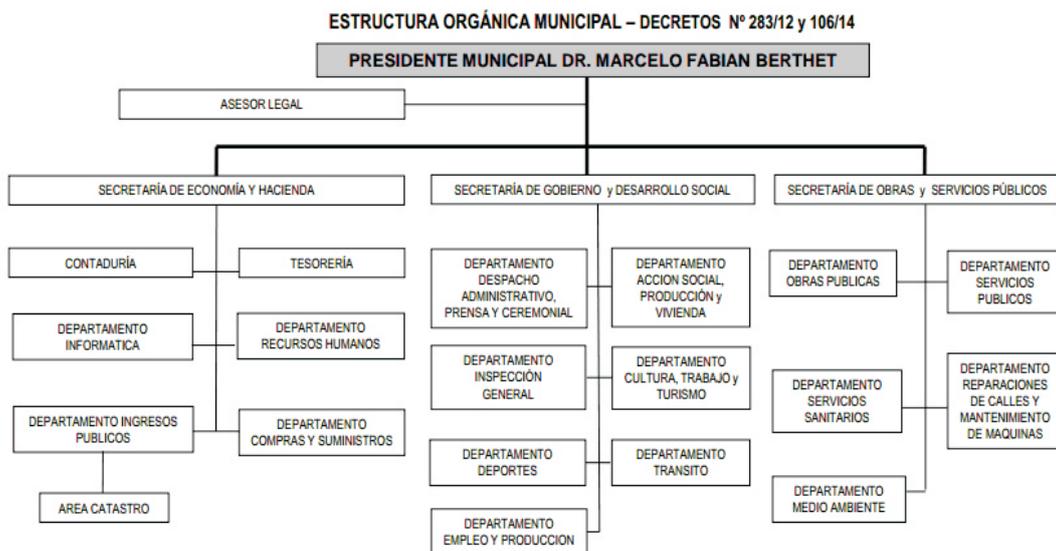
Este proyecto tiene locación en la ciudad de San Salvador, Entre Ríos.

Para la determinación del problema se comienza haciendo una reunión con los informantes claves: el Presidente municipal Berthet, Marcelo Fabián y el Vicepresidente municipal Larrarte, Lucas.

Ellos plantean carencias que afectan la ciudad, dentro de ellas se detecta la necesidad de una reestructuración del palacio municipal o la creación un nuevo edificio para la re ubicación del mismo, considerando como problema el poco espacio físico que posee la actual municipalidad, y el gasto de alquilar locales en diferentes puntos de la ciudad, para ubicar todas las actividades faltantes en el edificio. Después de revisar el plan de urbanización, se plantea un sala de juntas para reuniones sociales.

La característica principal del proyecto es lograr un edificio icónico, teniendo en cuenta las características del entorno, que este integrado y cumpla con los códigos de ordenamiento urbano.

Este cuadro muestra la actual organización de la Municipalidad con todas las areas a ubicar en el nuevo edificio.



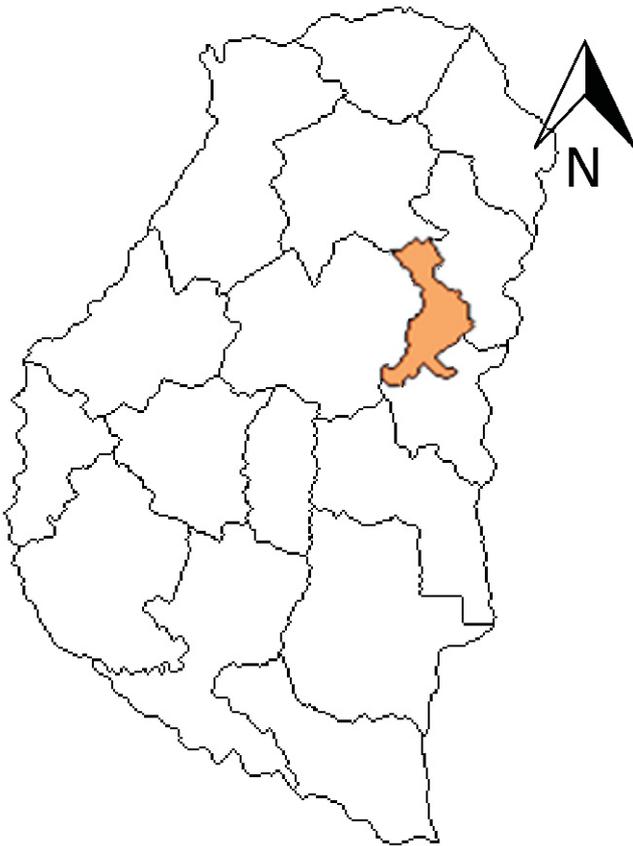
2- Aspectos técnicos

A- Ubicación de la ciudad.

La ciudad de San Salvador, se ubica al Centro- Este de la Provincia de Entre Ríos, sobre la Lomada Grande.

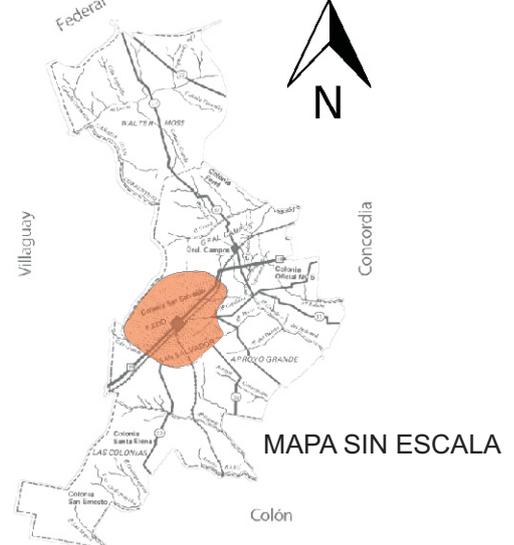
Tiene avenidas cada dieciséis manzanas, que permite dividir la planta urbana en sectores cuadrados casi perfectos; la delimitación de estos está dada por bulevares parqueizados, las vías del Ferrocarril General Urquiza y la Ruta Nacional 18.

DEPARTAMENTO SAN SALVADOR
EN LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS



MAPA SIN ESCALA

CIUDAD DE SAN SALVADOR
DENTRO DEL DEPARTAMENTO



MAPA SIN ESCALA

EJIDO DE SAN SALVADOR



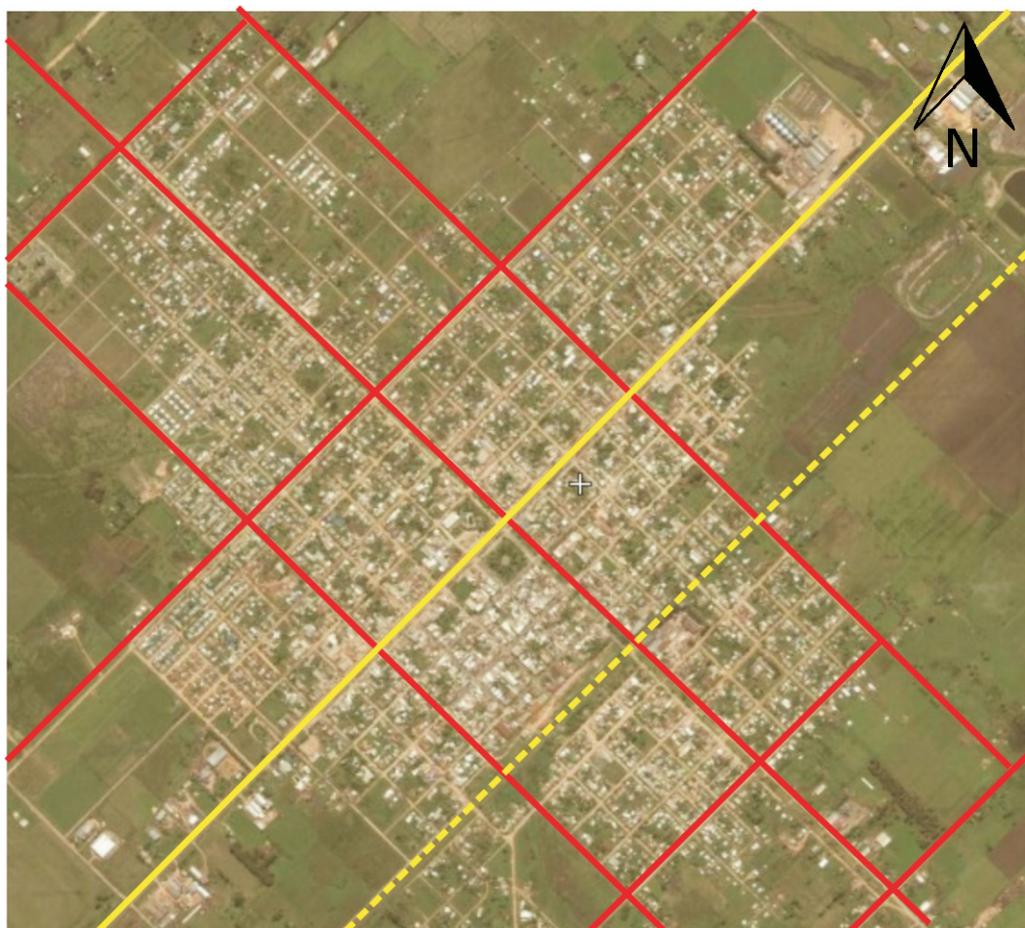
PLANO SIN ESCALA

En la ciudad viven 13.228 personas. La localidad posee un elevado acceso a servicios públicos. El agua potable se produce a partir de la perforación, la red de cloacas llega al 78,4% de la población, el valor más alto de la provincia. (censo 2010)

La principal actividad económica es la agro industrial. Dentro de ella se encuentra la cosecha de; arroz, soja, maíz y sorgo, entre otros cereales; el almacenamiento, elaboración y comercialización. También existen actividades importantes como, fabricas de carrocerías para camiones, bombas e implementos agrícola.

En la década del ochenta se construye el primer molino arrocero, hoy en día existen en la ciudad aproximadamente 20 molinos cerealeros.

B- Accesibilidad.



- RUTA 18
- - - VÍAS DEL FERROCARRIL
- BULEVARDS

Acá se puede apreciar, la delimitación, de cuadrados casi perfectos.

PLANO SIN ESCALA

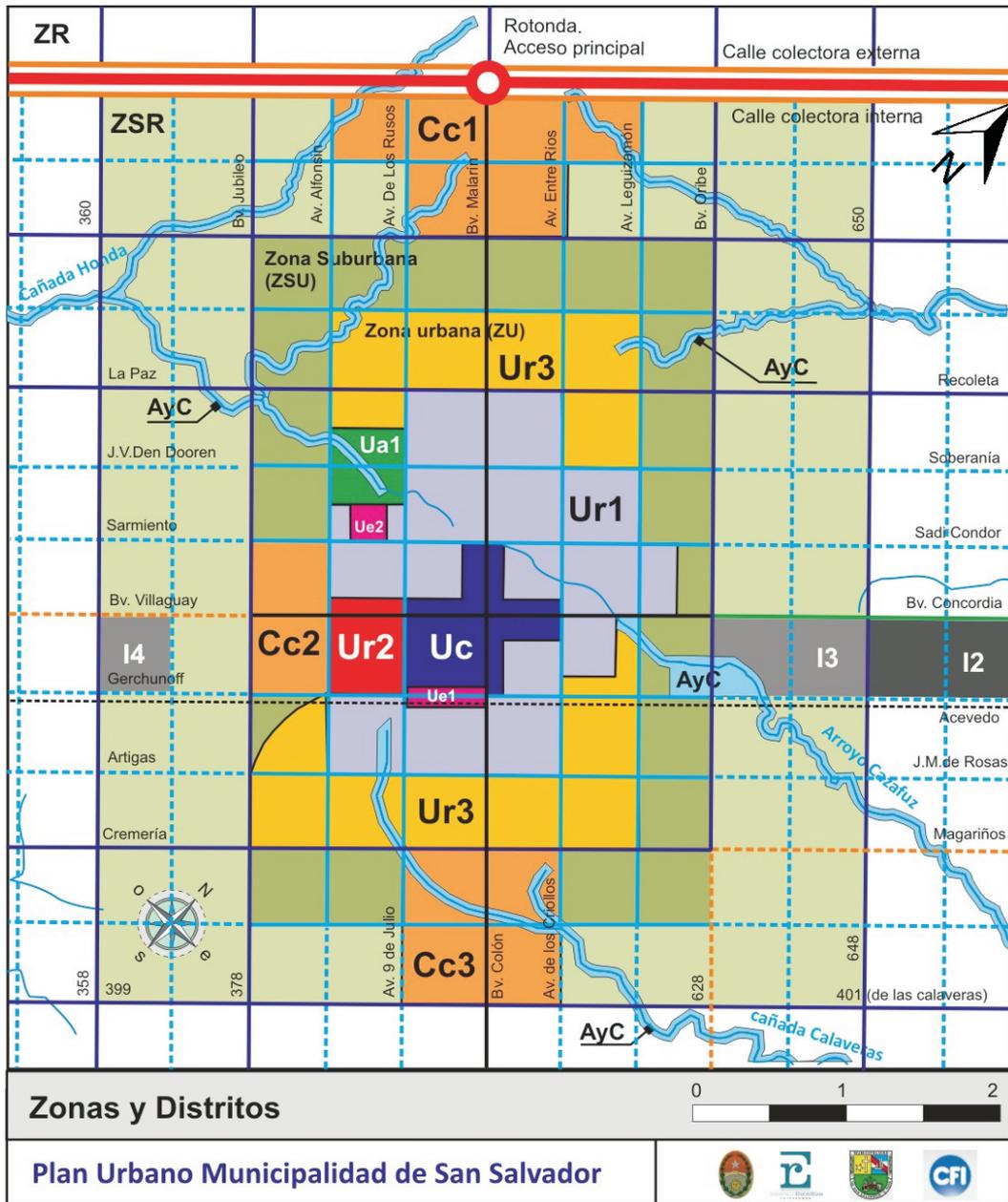
C- Estructura urbana.



- ESPACIO VERDE
- ESCUELA
- SALUD
- DEPORTE
- INSTITUCIONES
- INST. CULTURALES
- ESTACIONES DE SERVICIO
- BANCOS
- HOTELES
- EQUIPAMIENTO RELIGIOSO
- CEMENTERIO

PLANO SIN ESCALA

D- Zonas y distritos.



REFERENCIAS

- | | | | | | |
|--|--------------------------|--|----------------------------------|--|------------------------|
| | Nueva Autovia | | Ue2. - Urbano Especial 2 | | I3.- Industrial 3. |
| | U.C. - Urbano Central | | Ua1.- Urbano Ambiental 1 | | I4.- Industrial 4. |
| | Ur1. - Residencial 1 | | Cc1.- Complementario Comercial 1 | | Z.U.- Zona Urbana. |
| | Ur2. - Residencial 2 | | Cc2.- Complementario Comercial 2 | | Z.Su.- Zona Suburbana. |
| | Ur3. - Residencial 3 | | Cc3.- Complementario Comercial 3 | | Z.Sr.- Zona Subrural. |
| | Ue1. - Urbano Especial 1 | | I2.- Industrial 2. | | Z.R.- Zona Rural. |

La localidad está dividida en dos partes, por la Ruta Nacional N° 18. Para evitar esto, se inicia en 2011 la construcción de la nueva autovía hacia el norte de la ciudad, la cual prevé un trazado circunvalar periférico, evitando así la separación de la planta urbana. El acceso esta dado a través de los nodos en ambos extremos, y uno centra, además de la reconversión en boulevard urbano, de la traza actual.

E- Características del terreno.

Los informantes claves, eligen un terreno para la nueva implantación, éste se encuentra en el centro de la ciudad, en una de las manzanas que fueron donadas para espacio público por Don Miguel de Malarín, quien fuera fundador de la ciudad.

Su ubicación está dada en la manzana 16, concesión 191, en la esquina de las calles Boulevard Villaguay y calle San Martín.

El lote posee 2618 m², se encuentra en el barrio céntrico de la ciudad, frente a la plaza principal y a 100mts de la municipalidad; cuenta con todos los servicios básicos, cloacas, agua corriente, gas natural, energía eléctrica, cable e internet.

Las calles se encuentran asfaltadas, con cordón cuneta y alumbrado público.

Hoy en día, el terreno está ocupado por la terminal de ómnibus, la cual, según el Código de ordenamiento territorial y urbano de la municipalidad de la ciudad de San Salvador. Proyectos estratégicos urbanos. Página 66. Punto 16. "Relocalizar la estación terminal de ómnibus a un nuevo sitio que genere una nueva centralidad y sirva de elemento de desarrollo sinérgico del suelo urbano. Junto a ello se deberá prever la relocalización del polideportivo al complejo a realizar en el espacio nativo. Esto permitirá despejar una manzana en el centro y proyectar un uso altamente vinculado a la imagen de ciudad deseada."

Este último punto es uno de los factores que influyen para la elección de este terreno.

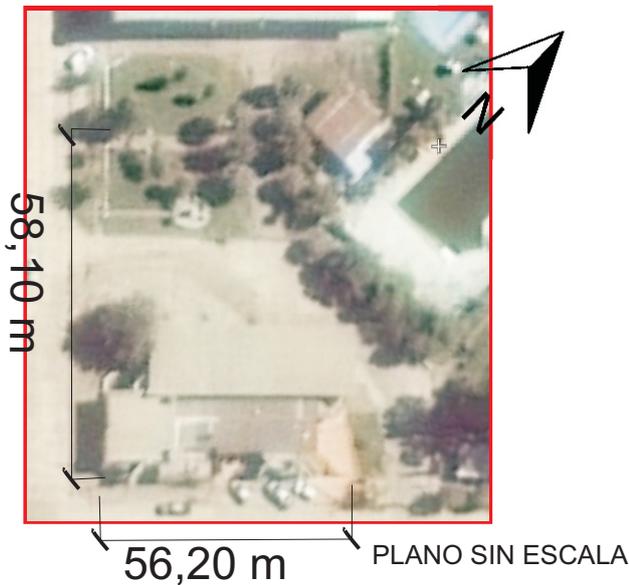


Ubicación del sector en el ejido de San Salvador

ENTORNO DEL TERRENO



TERRENO SELECCIONADO

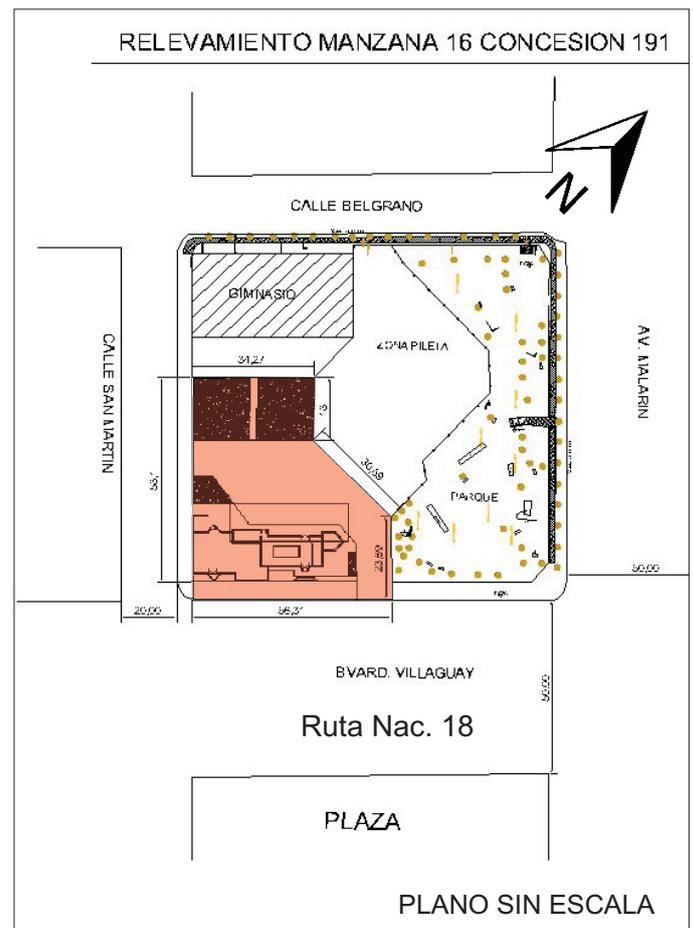
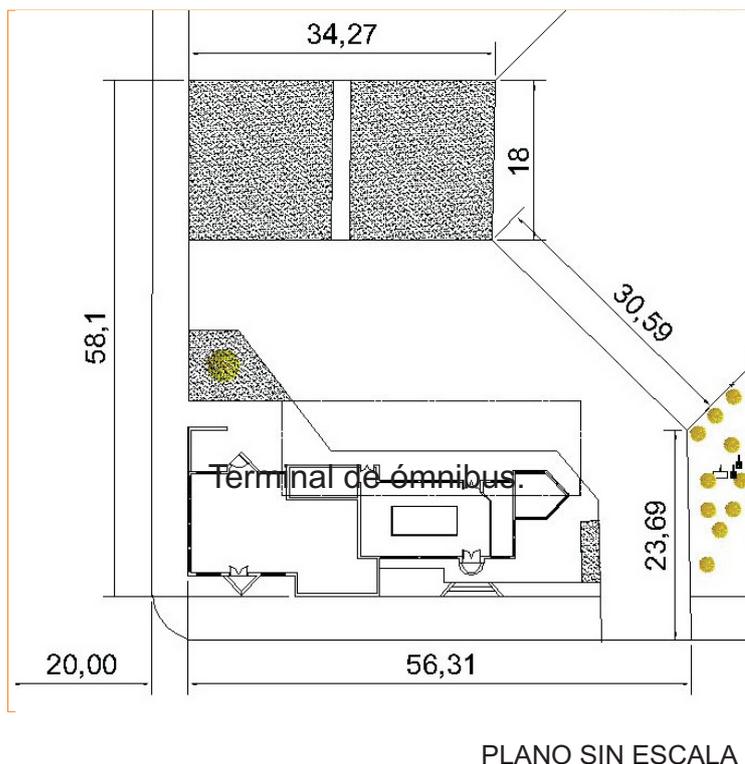


MATRIZ F.O.D.A.

FORTALEZAS
-Ubicación en el centro de la ciudad. -Terreno en esquina de gran dimensión. - Todos los servicios de infraestructura
OPORTUNIDADES
- Accesibilidad peatonal y vehicular. - Fácil reconocimiento y localización.
DEBILIDADES
-Construcción existente no apta para este tipo de proyecto.
AMENAZAS
-Ruidos molestos causados por el entorno

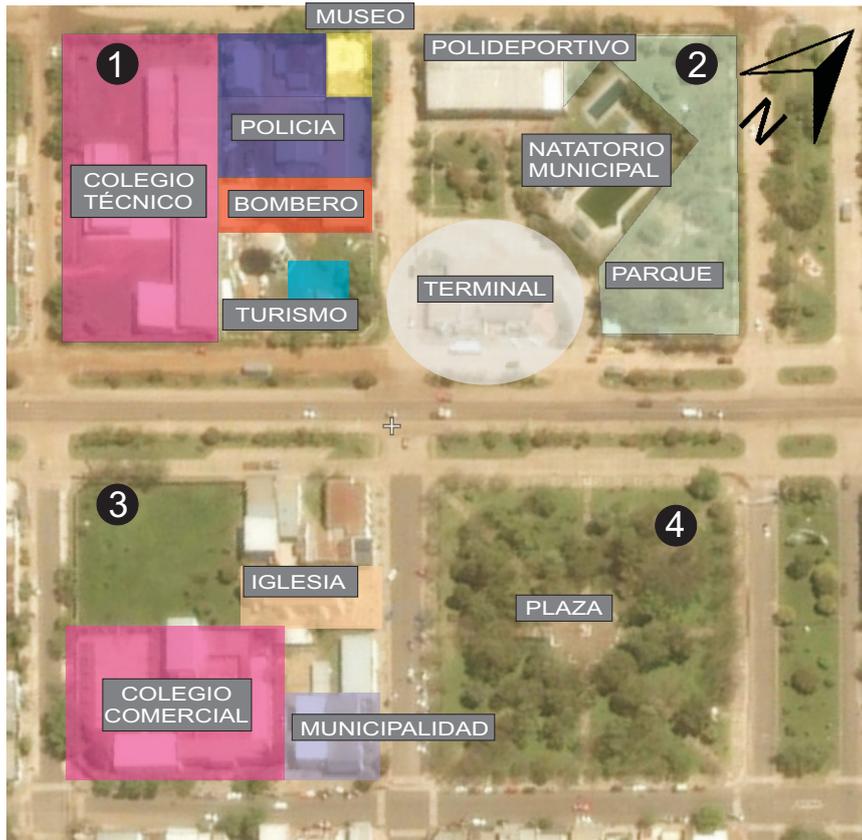
Para hacer la recolección de datos sobre el terreno y la construcción de la terminal, se consulta en obras públicas y catastro; en dichos lugares no se encuentra la información requerida, por lo que se procede a hacer una relevamiento de la obra existente, y se consulta sobre el lote a Carlos Lanaro, personal de estudio de agrimensores Mario Reynoso, quien brinda el plano base del terreno, con medidas actualizadas. Sobre éste se coloca el gráfico relevado de la terminal.

PLANO DEL TERRENO



F-Imágenes del entorno

Planta de entorno



PLANO SIN ESCALA

El Parque está en remodelación por lo que no se adjuntan fotografías

IMÁGENES CUADRA 1

OFICINA TURISMO



MUSEO DEL ARROZ



BOMBEROS



POLICIA



COLEGIO TECNICO



IMÁGENES CUADRA 2

POLIDEPORTIVO



TERMINAL



NATATORIO MUNICIPAL



IMÁGENES CUADRA 3

MUNICIPALIDAD



IGLESIA
SANTA TERESITA DEL NIÑO JESÚS

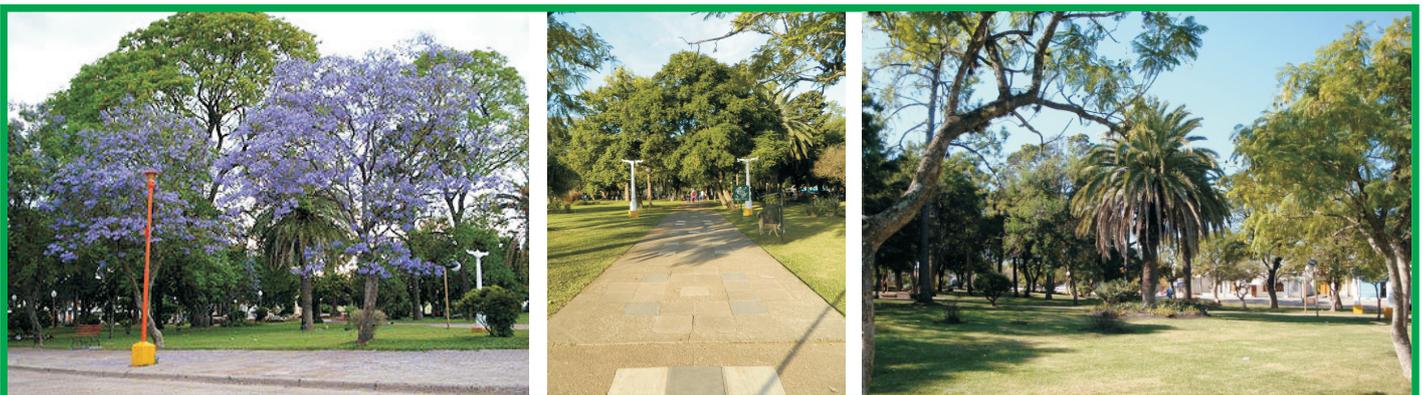


COLEGIO COMERCIAL



IMÁGENES CUADRA 4

PLAZA



G- Imágenes del terreno.

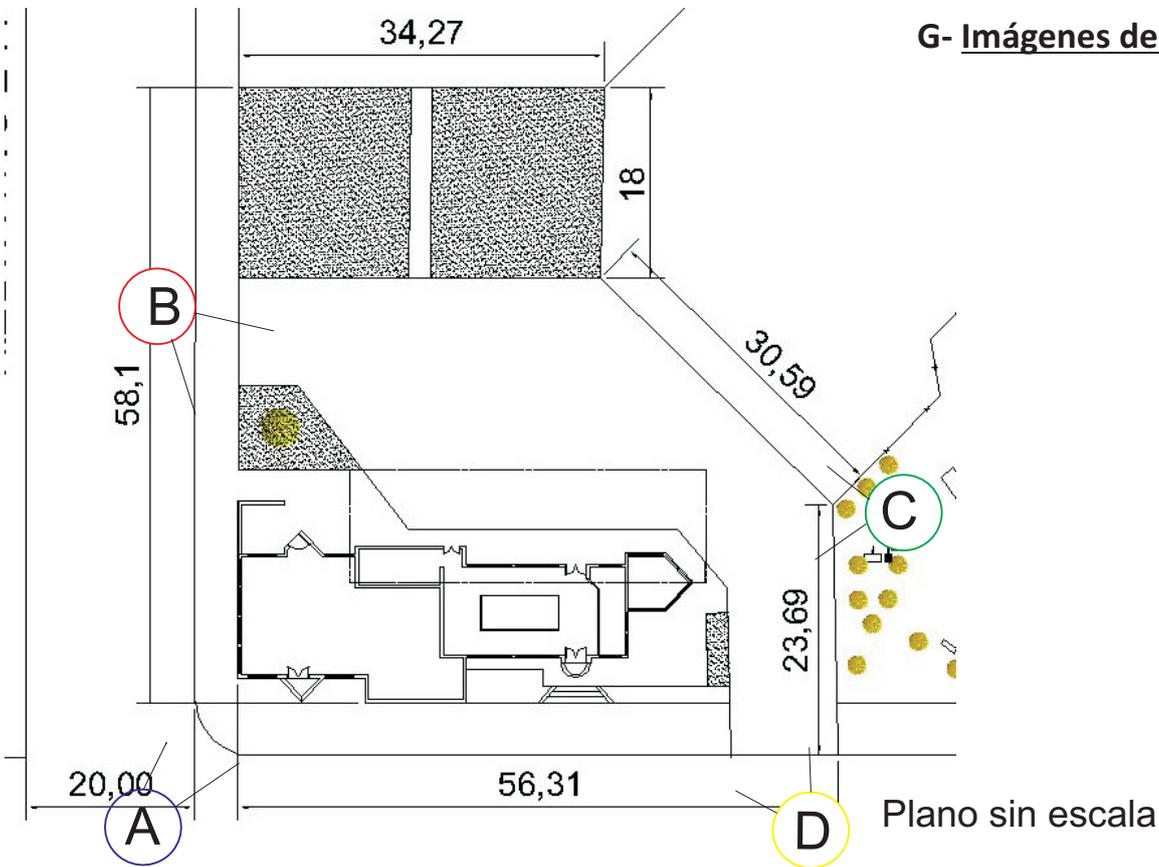


Foto aérea del Terreno



IMAGEN (B)



FACHADA

IMAGEN (C)



CONTRA FRENTE



DARSENAS

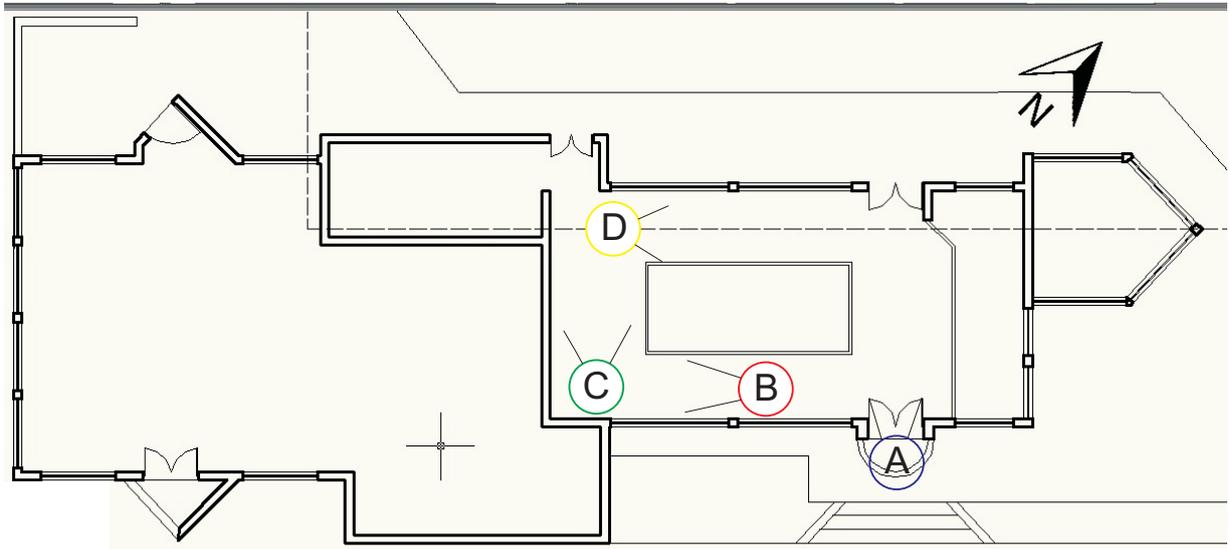
IMAGEN (D)



SALIDA DE COLECTIVOS

H- Imágenes Interior Terminal.

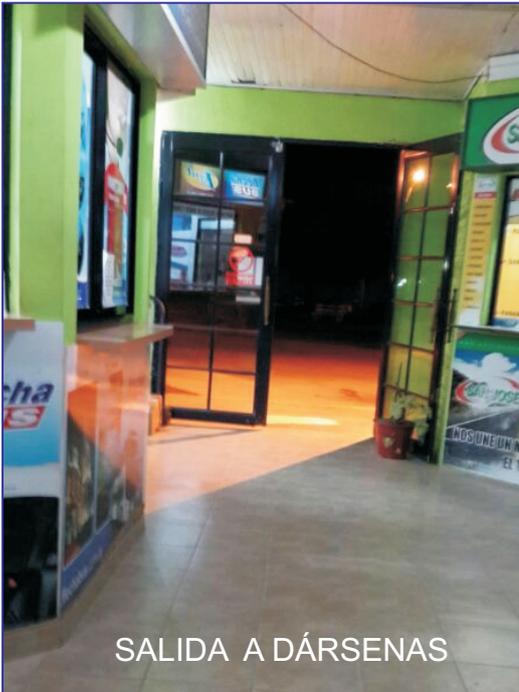
San Martín



Bv. Villaguay

Plano sin escala

IMAGEN (A)



SALIDA A DÁRSENAS

IMAGEN (C)



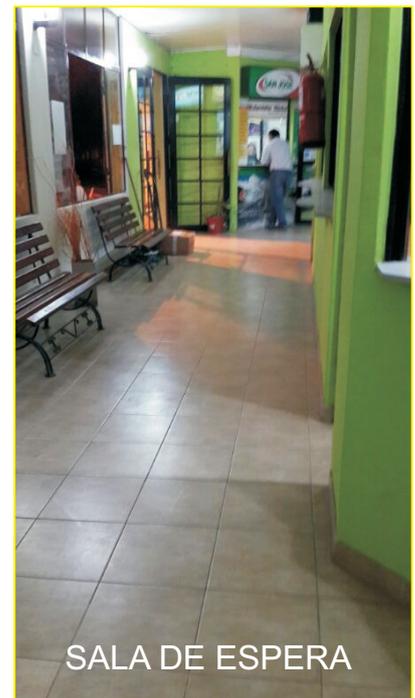
SALIDA SECUNDARIA

IMAGEN (B)



BOLETERIA

IMAGEN (D)



SALA DE ESPERA

3- Antecedentes histórico

A- Estado actual de la Municipalidad de San Salvador.

En 1913 se establece el primer edificio para la Junta de Gobierno de la ciudad, esta construcción actualmente contiene algunas dependencias municipales.

Para 1981 se construye la Municipalidad actual, yuxtapuesta a la antigua edificación. Esta cantidad de metros construidos no alcanza para albergar todas las funciones municipales, por lo que es necesario descentralizar las actividades y alquilar locaciones en diferentes áreas de la ciudad.

Los dependencias que se encuentran actualmente en el edificio municipal son, servicio y obras públicas, intendencia, secretaría y hacienda, también El Concejo Deliberante, opera dentro de esa entidad la cual, no posee oficinas para cada bloque, ni tiene lugar para el público que quiera asistir; se utiliza el mismo recinto concejil para las reuniones internas.

Por estos motivos se necesita una edificación en una nueva ubicación y con un nuevo diseño, brindando autonomía, el espacio suficiente y centralización para el uso apropiado.



4- Antecedentes tipológicos.

A- Concejo Deliberante Salta.



La idea principal para el C.D. es realizar un diseño de la cámara en la que la parte del público este por separado, tal como muestran las imágenes.

C.D. Salta

B- Proyecto para el C. D. de Santiago del Estero.

<http://arqa.com/arquitectura/premios/concurso-concejo-deliberante-de-santiago-del-estero-1er-premio.html>

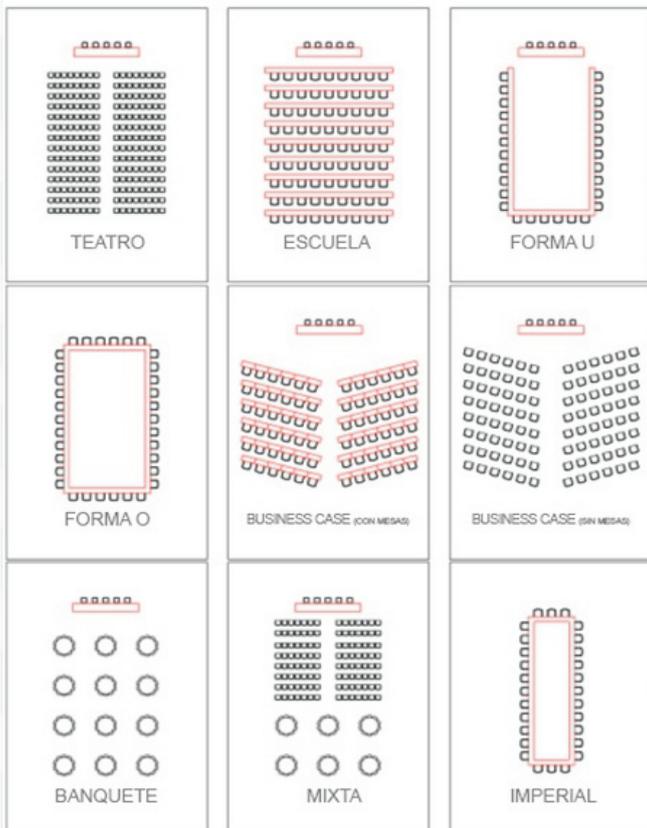


En el exterior del proyecto, la intención es que tenga un carácter similar a de estas imágenes, ya que se requiere que tenga una importancia simbólica, pero con materiales y mano de obra de la zona.

C- Auditorio en Barcelona,

<http://arqa.com/arquitectura/premios/concurso-auditorio-de-barcelona-1er-premio.html>

La idea para la sala para reuniones sociales es que sea flexible, como muestran estas imágenes, así puede abarcar cualquier tipo de reunión o muestra.



5- Programa de necesidades.

El proyecto cumple las funciones requeridas por los informantes, El palacio Municipal, Concejo Deliberante y Sala de juntas.

ESTACIONAMIENTO -----	430m2
SALA DE REUNIONES -----	220m2
CABIAN DE SONIDO -----	30m2
INFORME -----	15 m2
APOYO SALA DE REUNIONES -----	25 m2
CAMAARÍN -----	30 m2
PRENSA Y CEREMOÑAL -----	20 m2
INSPECCION GENERAL -----	35 m2
DEPARTAMENTO DE DEPORTES -----	17 m2
DEPARTAMENTO DE TRANSITO -----	60 m2
DEPARTAMENTO EMPLEO Y PRODUCCION -----	20 m2
DEPARTAMENTO, CULTURA, TRABAJO, TURISMO -----	80 m2
ACCIÓN SOCIAL AREA NIÑEZ -----	130 m2
MESA DE ENTRADA -----	20 m2
DEPÓSITO, CIRCULACION Y BAÑO -----	200 m2
MESA DE ENTRADA -----	20 m2
CATASTRO -----	35 m2
OBRAS PÚBLICAS -----	20 m2
OBRAS PRIVADAS -----	25 m2
SERVICIO PUBLICO -----	20 m2
MEDIO AMBIETE -----	20m2
ARCHIVO -----	30 m2
DEPOSITO, CIRCULACION Y BAÑO -----	300 m2
PRECIDENCIA DEL CONSEJO -----	30 m2
SECRETIA DEL CONSEJO-----	30 m2
ESPACIO PARA EL PUBLICO -----	50 m2
RECINTO CONCEJIL -----	100 m2
3 BLOQUES PARA CONCEJALES -----	60 m2 C/U
ARCHIVO -----	20 m2
CIRCULACION, DEPOSITO, BAÑO, KITCHEN -----	100 m2
SECRETARIA DE INTENDENCIA -----	15 m2
DESPACHO ADMINISTRATIVO -----	20 m2
OFICINA INTENDENCIA -----	40 m2
ASESORIA LEGAL -----	30 m2
SALA DE ESPERA, PASILLO, SERVICIOS -----	20 m2
SECRETARÍA DE HACIENDA -----	15 m2
INGRESOS PUBLICOS -----	35 m2
COMPRA Y SUMINISTRO -----	40 m2
INFORMÁTICA -----	25 m2
ARCHIVO -----	14 m2
RECURSOS HUMANOS -----	25 m2
CONTADOR -----	25 m2
JUEZ DE FALTAS -----	40 m2
SALA DE REUNIONES -----	45 m2
SALA DE ESPERA, PASILLO, SERVICIO -----	250m2

TOTAL PROGRAMA: 3.456 m2

Las restricciones para la construcción del terreno, según el código de ordenamiento urbano:

SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO:	2.618 m2
F.O.S.(0,8) CONSTRUIBLE:	2.094,4 m2
F.O.T. básico (1,5) COSNTRUIBLE:	3.927 m2
ALTURA MÁXIMA SOBRE BV. VILLAGUAY:	15 m
RETIRO DE FRENTE MÍN S/ BV VILLAGUAY:	5 m

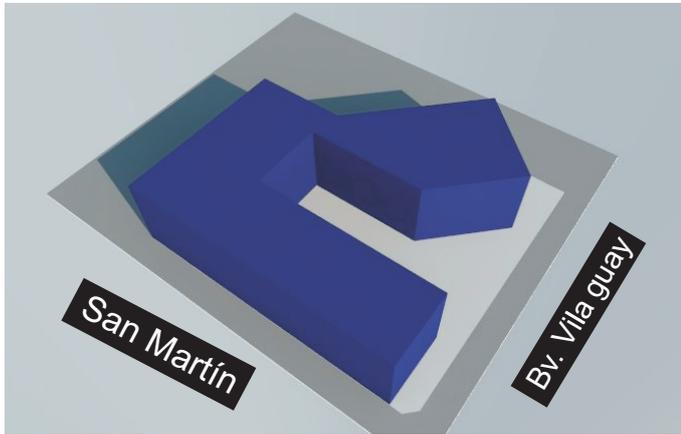
6- Análisis de zonificación.

Se lleva a cabo un análisis del entorno, actividades que se realizan; se recolecta información a través de relevamiento fotográfico y métrico; entrevista a los vecinos y con informantes claves.

Las siguientes propuestas, se evalúan según sus ventajas y desventajas teniendo en cuenta el espacio a intervenir, respetando el entorno, y brindando soluciones para la ciudad.

Se procura dar soluciones constructivas simples y de fácil mantenimiento, utilizando materiales y mano de obra de la zona.

TIPOLOGÍA 1.



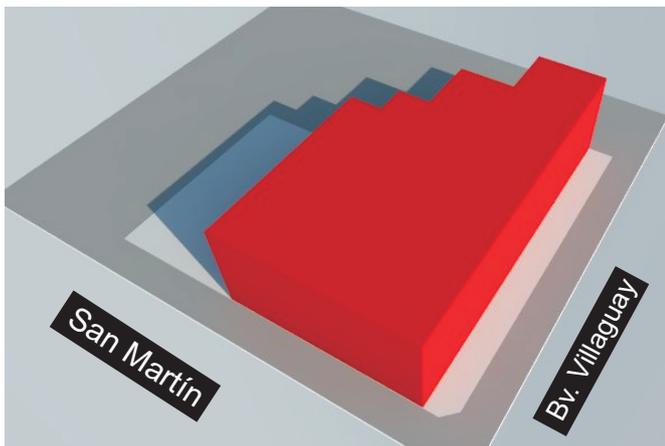
Referencias:

— EDIFICIO MUNICIPAL
TIPOLOGÍA NUMERO 1

Se plantea una tipología en "U" adaptada al terreno donde todas las actividades se vuelcan hacia el corazón de la municipalidad, quedando libre la línea municipal, siendo esta accesible a todos los ciudadanos.

Sobre el lateral que da al parque se plantea el estacionamiento para el personal.

TIPOLOGÍA 2.



Referencias:

— EDIFICIO MUNICIPAL
TIPOLOGIA NUMERO 2

En este caso se propone un volumen, donde todas las actividades den sobre la línea municipal, el espacio de servicio, queda en la partelateral del conjunto.

El estacionamiento para el personal se plantea en el subsuelo, dejando así parte del terreno a nivel para diseñar una plaza que actúa como acceso secundario.

7- Aspecto económico.

Entrevista realizada con Salinas Rey consultora jurídica inmobiliaria.

Propietario: José Luis Salina Rey,
Abogado, Escribano, Tasador, Martillero Público y Corredor Inmobiliario.

El terreno seleccionado para el proyecto se encuentra el Distrito Urbano Central UC. esta zona posee todos los servicios de infraestructura y estructura urbana.

El costo de los terrenos, en general varia dependiendo del distrito, la consolidación urbana, la infraestructura, servicios y cercanía a la zona céntrica.

Respecto al Emprendimiento:

Excelente ubicación y buena accesibilidad.

Éste emprendimiento favorece el uso del espacio y consolida la urbanización.

El lugar cuenta con servicios básicos, fácil accesibilidad desde vías de circulación importantes de la ciudad, cercanía a instituciones educativas, culturales, de seguridad y religiosas.

Costo de la Inversión

Se calculan valores de gran importancia que determinarán el precio de la inversión. Teniendo en cuenta que es una proyecto de carácter municipal, se busca priorizar los beneficios sociales y ambientales.

Costo del terreno:

Para calcular el valor del terreno se toman como datos la superficie del mismo y el valor del m2 de tierra brindado por la inmobiliaria, que es de \$1000.-

SUP. TERRENO	PRECIO DEL m2	COSTO DEL TERRENO
2618 m2	\$1000	\$2.618.000

8- Aspectos sociales y ambientales.

OBJETIVOS SOCIALES:

- Generar un lugar de reconocimiento social para la comunidad.
- Crear un espacio adecuado para las reuniones que tengan que ver con los habitantes.
- Fortalecer los vínculos de colaboración entre los ciudadanos.
- Realizar una entidad funcionalmente operativa para las actividades municipales.
- Concentrar actividades en una zona.
- Satisfacer la necesidad planteada por el área municipal.

OBJETIVOS AMBIENTALES:

- Tener en cuenta soluciones constructivas que se adapten al lugar, respetando el entorno y medio ambiente.
- Prever la utilización de materiales reciclados o reutilizados.
- Optar por materiales locales, para evitar contaminación y gastos de transporte.
- Generará producción y mano de obra local.
- Proyectar circuitos de aguas y residuos, con el objetivo ser lo más eficientes posibles internamente y de generar la menor cantidad de emisiones al entorno.

h

BENEFICIOS SOCIALES:

- Integrar a la población, con espacios adecuados.
- Unificar servicios prestados.
- Incrementar la cantidad y calidad de los servicios públicos.
- Preferir materiales locales, para favorecer el desarrollo de la industria local.
- Centralizar actividades.

BENEFICIOS AMBIENTALES:

- Considerar criterios de diseño sustentable para lograr beneficios ambientales.
- Respetar la implantación del entorno, como fauna y mobiliario.

Bibliografía.

- Código de edificación de la Ciudad de San Salvador.
- Proyecto de ordenanza, plan de ordenamiento territorial San Salvador.
- Dialogos con informantes claves y habitantes de la ciudad.
- <http://sansalvadorer.gov.ar/ciudad/>
- Imágenes Google.
- <http://www.flashearth.com/>
- [http://es.wikipedia.org/wiki/San_Salvador_\(Entre_R%C3%ADos\)](http://es.wikipedia.org/wiki/San_Salvador_(Entre_R%C3%ADos))

