

Proyecto Final

Universidad de Concepción del Uruguay
Facultad de Arquitectura y Urbanismo

Centro de recreación y ocio

Colón - Entre Ríos

Cátedra: Arq. Analía Pietranera
Arq. Verónica Sersewitz

Alumna: Marianela Rios

Año: 2015

Indice

Introducción.....	2
· Ubicación.....	3
Elección del tema.....	4
·· Estructura urbana - Localización del terreno.....	5
Zonificación.....	6
·· Terrenos posibles.....	7
Comparación de terrenos.....	9
Terreno elegido.....	10
Ordenanzas.....	14
Programa.....	20
Aspectos (Social-Ambiental y Económico-Financiero).....	21
Bibliografía.....	22

Introducción

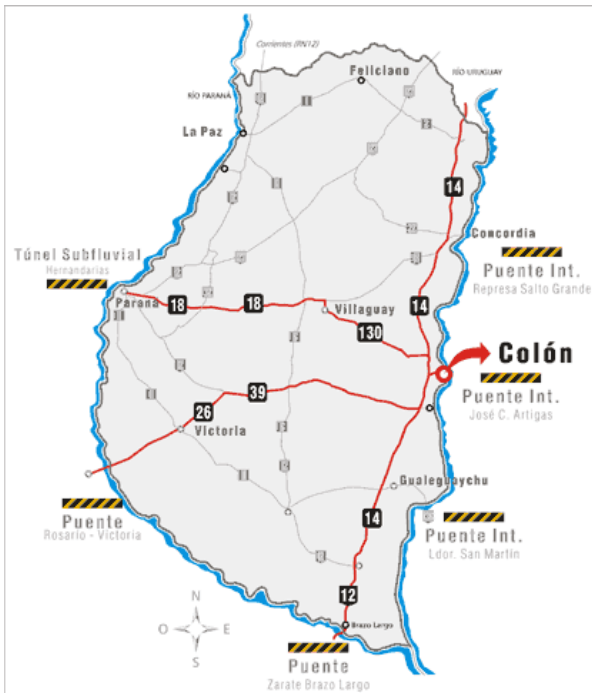
El trabajo consiste en realizar un proyecto con todos los aspectos posibles de la realidad, teniendo en cuenta varios criterios ya dados durante los años de cursado. Consta en plantear una propuesta definida, con un programa en una ciudad en particular, dicho programa debe contener la demanda de la zona ya que el mismo debe funcionar correctamente para brindarle una mejora a la sociedad.

Este programa debe seguir indicaciones básicas, como la materialidad, es decir utilizar materiales y tecnologías de la zona en la que se realice, flexibilización con el entorno, antecedentes, la utilización de los códigos y las ordenanzas de la ciudad, entre otros.

Ubicación

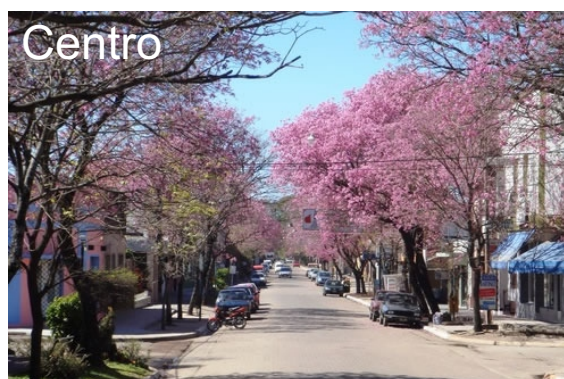
El trabajo se realizará en la ciudad de Colón Entre Ríos, ubicada en la costa del Río Uruguay. Fundada por el General Justo José de Urquiza, el 12 de abril de 1863. Según el Censo del 2010 la población se acerca a 25.000 habitantes.

Dicha ciudad se encuentra ubicada a 290Kms de la Ciudad de Rosario a través del Puente Rosario - Victoria; a 330Kms de la ciudad Autónoma de Buenos Aires, a través del Puente Zarate- Brazo Largo; a 288Kms de Paraná a través del Túnel Subfluvial Uranga-Silvestre Begnis y a 620Kms de la Corrientes.



Colón se destaca por el turismo en todas las épocas del año, sobre todo en verano, con sus 7Kms de playa para las que se han desarrollado servicios de hotelería y camping. Sus termas con su sector de juegos infantiles y demás atracciones turísticas de la zona.

Una de las fiestas populares es la Fiesta Nacional de la Artesanía, que se realiza en el Parque Quiroz, donde se puede apreciar los estilos y elementos de diversas culturas, (hilos, fibra vegetal, cerámica, platería, madera, cuero, hueso, etc), ya que los artesanos elaboran las piezas a la vista de los presentes. Por las noches, se despliegan grandes espectáculos



Elección del tema

El proyecto se trata de un Centro de recreación y ocio, el cual esta destinado a diferentes edades. Es una de las mayores necesidades y demanda que tiene la ciudad según investigaciones para el desarrollo y el crecimiento de la misma.

Esta pensado para todo publico, logrando la participación del ciudadano de Colón, si bien también puede ser consumido por Turistas, este espacio es pensado principalmente para la gente de la zona.

En investigaciones realizadas a la oficina de turismo, o encuestas individuales se puede observar la falta de espacios de este tipo, lugares cubiertos para los días de lluvia, vinculando el espacio abierto con el cerrado para aprovechar de mejor manera las visuales hacia el Río Uruguay.

El edificio debe mejorar la calidad de vida a las personas, teniendo en cuenta diferentes aspectos sustentables como la calidad arquitectónica, flexibilidad, funcionalidad, accesibilidad, tanto vehicular como peatonal, entre otros.

Investigación - Verificación

Como ya se menciona anteriormente, al realizar las siguiente preguntas a la oficina de turismo, (Andrea Romano) llegamos a la conclusión de que las necesidades en general que busca el turista en la ciudad son paseos temáticos dentro y fuera de la misma, lugares de recreación para niños (incluyendo sitios gastronómicos con patio infantil), centros de artículos regionales, espacios verdes recreativos, termas, lugares históricos, etc. Y una de las mayores demandas que se encuentran en la zona es la instalacion de sitios recreativos para niños, salas de cine y/o exposición, entre otros.

Lista de preguntas a Turismo:

1. Que necesidades busca el turista?
2. Que consume con frecuencia?
3. Que realizan los mismos los días de lluvias, o cuando las condiciones climaticas no son las recomendadas?
4. Que uso le parece a ud. que se puede proyectar en ese terreno?
5. Que necesidades cree que hace falta en la ciudad y que pueden ser necesarias para la zona?

Cualquier otro dato que crea necesario agregar sera bienvenido.

Por otro lado se realizaron encuestas a ciudadanos de Colón y a turistas que visitaron la zona, de las cuales podemos llegar a la conclusión de que la mayoría de las personas entrevistadas opinaron que la falta de recreación en Colón es un tema importante a tratar.

La falta de espacios público es uno de los aspectos mas pedidos por los usuarios.

Otros de los datos relevantes es el mantenimiento de los baños y calles de la ciudad. En los lugares público existentes la falta de baños limpios con servicios es escaza.

Uno de las ventajas que ofrece la ciudad es el paisaje que tiene la misma y la tranquilidad. Se puede observar desde cualquier punto la calidad de los espacios, ya sea el paseo por la costa del Río Uruguay (playas, costanera, puerto, termas) o el centro, con sus grandes arbolados.

Se observa también que las mayores actividades que consume el turista son los paseos por la playa, termas, zonas aledañas, como San Jose, Palacio San Jose, El Palmar, Villa Elisa, Liebig, etc.

(Se adjuntan encuestas)

Estructura urbana - Localización de terrenos



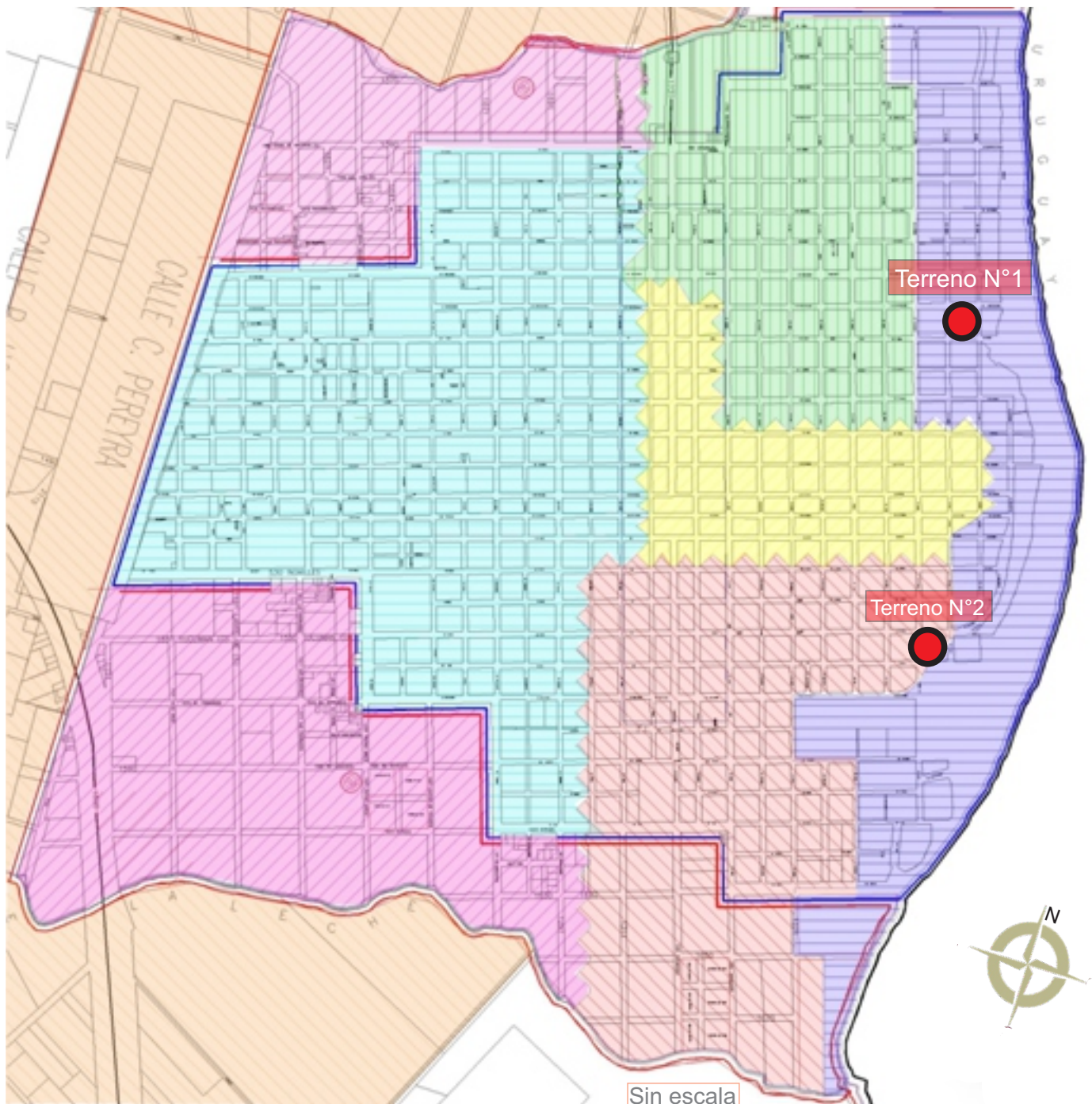
- 1- Plaza Washington
- 2- Plaza artigas
- 3- Iglesia Santos Justo y Pastor
- 4- Policía
- 5- Municipalidad
- 6- Bomberos
- 7- Sanatorio
- 8- Hospital San Benjamín
- 9- Parque Quiroz
- 10- Plaza San Martín
- 11- Cementerio
- 12- Terminal
- 13- Hospital Río Uruguay
- 14- Teatro Centenario
- 15- Teatro Gran Colón

- 16- Escuela Normal
- 17- Escuela N° 60
- 18- Escuela Técnica
- 19- Escuela N° 82
- 20- Escuela Católica MIF
- 21- Escuela J.J. Paso
- 22- Oficina de Turismo
- 23- Banco Nación
- 24- Banco Entre Ríos
- 25- Casino
- 26- Capilla Del Carmen

Referencias

- Plaza- Parques
- Iglesias - Capillas
- Instituciones
- Salud
- Cementerio
- Escuelas
- Teatros - Casino

Zonificación







La zonificación de una ciudad indica la división de un área en sectores conformes a ciertos criterios.





En este caso la ciudad de Colón se divide en Zonas:

Zona Urbana, suburbana, residencial norte y sur, turística y céntrica. Cada una de ellas corresponde a una ordenanza.

ORDENANZA 74 / 04

-  ZONA URBANA
-  ZONA URBANIZADA - AREA 1
-  ZONA SUBURBANA - AREA 2
-  ZONA EJIDO MUNICIPAL - AREA 3

ORDENANZA 54 / 07

-  ZONA RESIDENCIAL NORTE
-  ZONA DE PRIORIDAD TURISTICA
-  ZONA RESIDENCIAL SUR
-  ZONA CENTRO
- LIMITE DE LA PLANTA URBANA

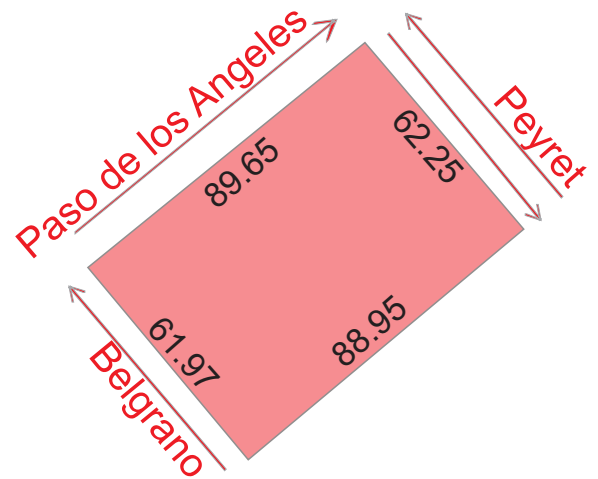
Terreno N°1



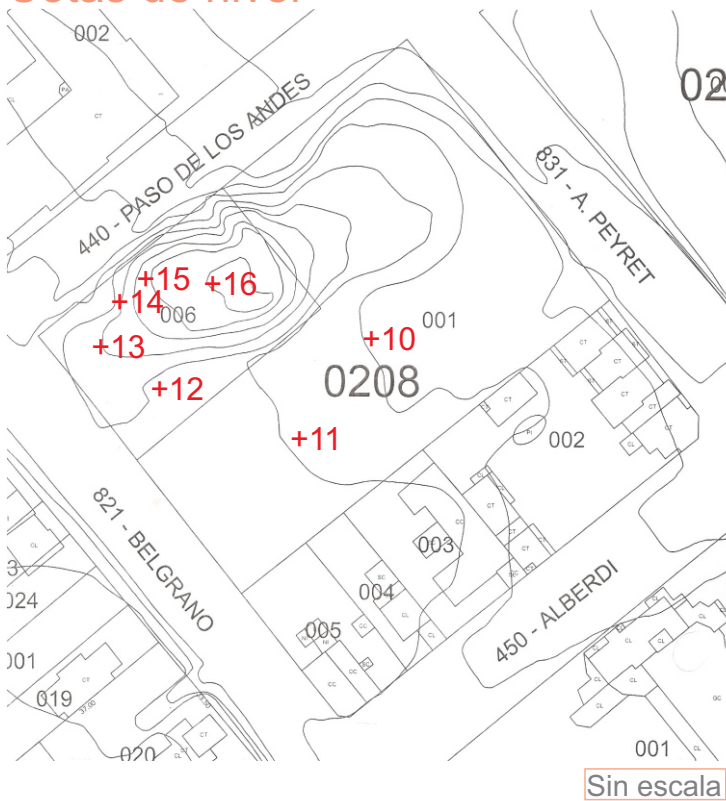
Descripción:

La ubicación de este terreno se encuentra entre las calles Peyret, Paso de los Andes y Belgrano. Situado en el cuadrante Noreste y corresponde a la Zona de prioridad turística. En la costa del Río Uruguay.

Superficie: 5515.30 m²



Cotas de nivel



Según ordenanzas y Código de la ciudad:

FOS: 0,75

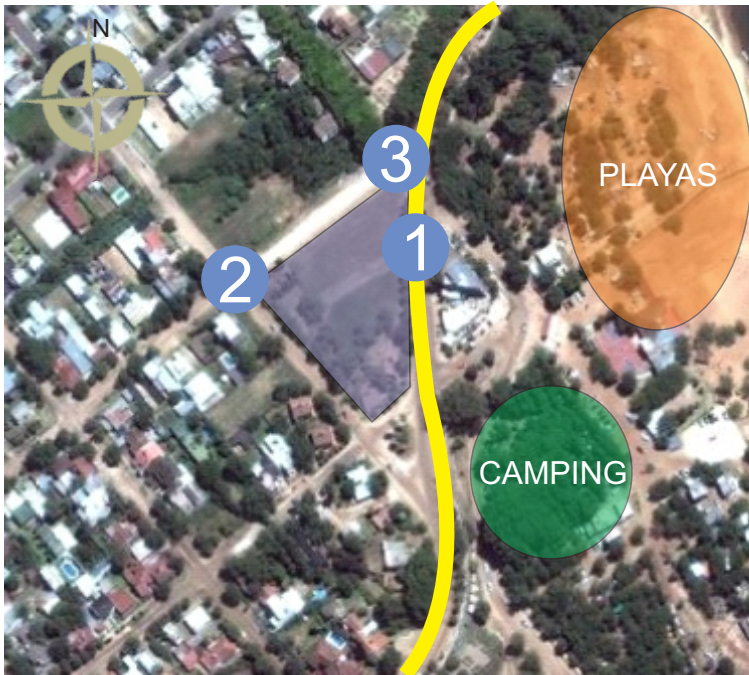
FOT: 2,00

ALTURA MÁXIMA: 0,60 de ancho de calle

Terreno Imágenes



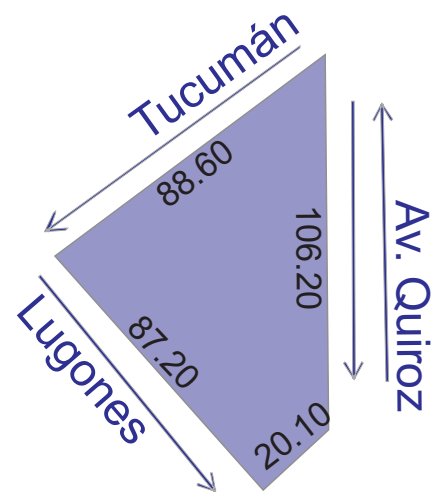
Terreno N° 2



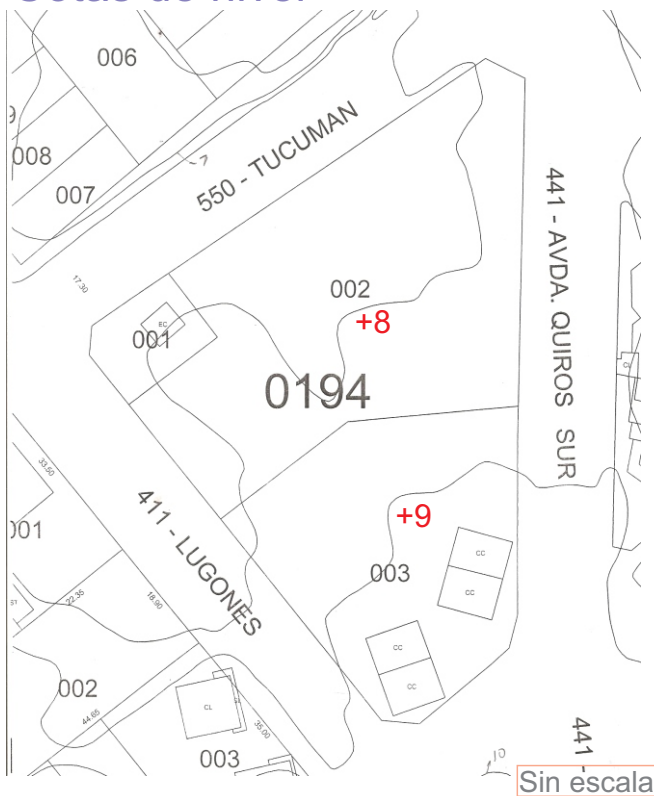
Descripción:

La ubicación de este terreno se encuentra entre Av. Quiroz, Lugones y Tucumán. En el cuadrante Sureste, en la Zona Residencial Sur, frente a la costanera de la ciudad.

Superficie 4821.50 m²



Cotas de nivel



Según ordenanzas y Código de la ciudad:

FOS: 0,75

FOT: 2,00

ALTURA MÁXIMA: 0,60 de ancho de calle

Terreno Imágenes



Comparación de terrenos

Valoración	Terreno N° 1	Terreno N° 2
Ubicación	Calle Peyret, Paso de los andes y Belgrano	Av. Quiroz, Lugones y Tucumán
M2	5515.30 m2	4821.50 m2
Zona	Zona prioridad turistica	Zona residencial Sur
FOS	0,75	0,75
FOT	2	2
Valor del terreno	\$9.927.540	\$6.750.100
Cota maxima	+16	+10
Cota minima	+10	+8
Orientacion	Noreste	Sureste
Forma	Rectangular	Triangular
Accesibilidad	Buena	Buena
Agua	Si	Si
Cloaca	Si	Si
Electricidad	Si	Si
Instalacion de Gas	Si	No
Calles- Materialidad	Ripio	Ripio - Asfalto
Alumbrado publico	Si	Si
Equipamiento urbano		
Educacion	4 cuadras - 3min	12 cuadras - 11 min
Salud	10 cuadras - 9min	5 cuadras - 4 min
Espacios verdes	15 cuadras - 14 min	4 cuadras - 3 min
Policia	13 cuadras - 12 min	12 cuadras -11 min
Bomberos	14 cuadras - 13 min	11 cuadras - 10 min
Terminal	11 cuadras - 10 min	20 cuadras - 19 min
Equipamiento Religioso	4 cuadras - 3min	15 cuadras - 14 min
Oficina de Turismo	2 cuadra - 1 1/2min	10 cuadras - 9min
Teatros	7 cuadras - 5min	3 cuadras - 2min
Casino	7 cuadras - 5min	4 cuadras - 3 min

Conclusión: El terreno N° 1 es el mas indicado para realizar el proyecto, si bien ambos tienen similitudes en las características, y cercanía en el equipamiento urbano.

Los terrenos se diferencian por dos cualidades muy diferenciadas:

Cota maxima: +16,00 en terreno N° 1 y +10,00 en terreno N°2

Cota minima: +10,00 en el primer terreno y +8,00 en el segundo.

Siendo la cota minima en Colón: +10,00 mts.

Otro de los datos relevantes es la superficie de ambos, uno cuenta con 5515,30 m2 y el segundo con 4821,50 m2.

Terreno elegido



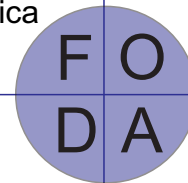
Vista panorámica

Descripción:

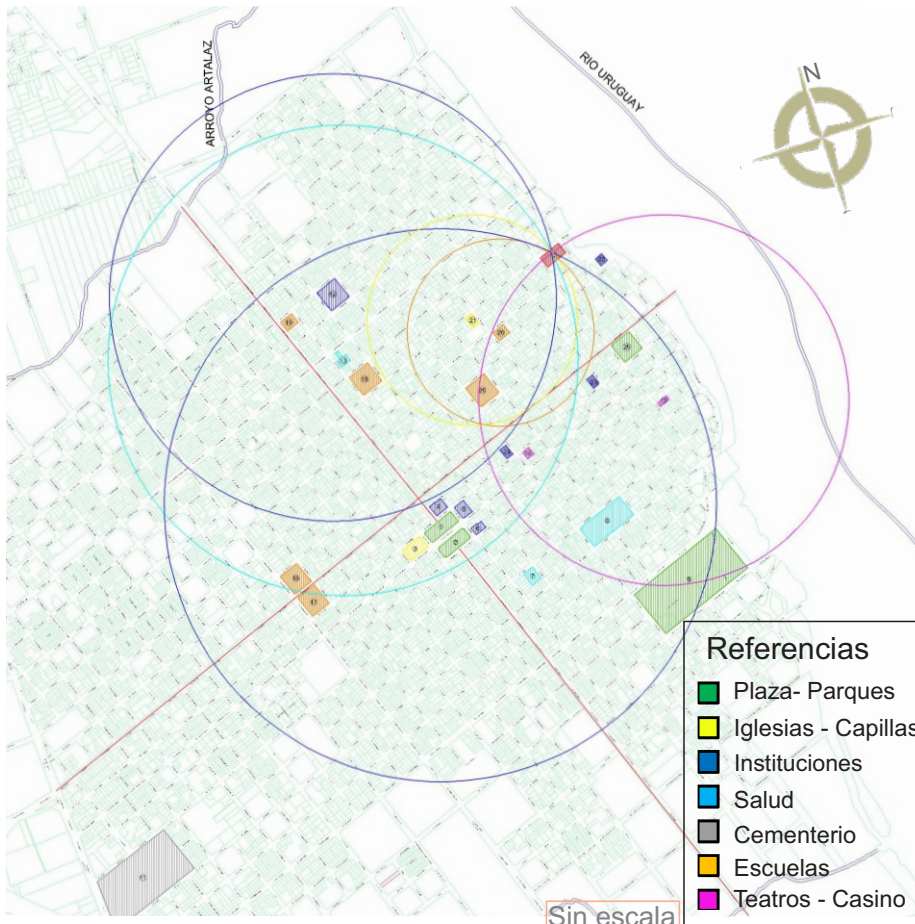
Para finalizar con la elección del terreno se tuvo en cuenta muchos aspectos, como ser el entorno, las actividades que se afectan, necesidades que utiliza la gente de la zona y el turista que visita la ciudad, entre otros. Este terreno consta de una buena accesibilidad, ya que la calle Peyret es una de las principales vías costeras que comunican toda la zona de playas, puerto y termas.

Consta con buenas visuales hacia el Río Uruguay, rodeado de arboles, buena vegetación y espacios verdes.

<ul style="list-style-type: none"> - Buena ubicación - Accesibilidad - Cuenta con servicios esenciales agua, cloaca, gas. - En Zona Turística 	<ul style="list-style-type: none"> - Elevación del terreno - Espacios verdes - Vegetación
<ul style="list-style-type: none"> - Costo actual del terreno, 	<ul style="list-style-type: none"> - Creciente mayor a los 12 metros - Aumento del costo del terreno.



MAPA ISÓCRONOS



Análisis - Entorno



1 Puerto de la Ciudad Frente al “Sótano de los Quesos”
Actualmente se realizó un camino peatonal en donde estaba el viejo puerto.



2 Boliche “Mediterraneo” frente al puerto



3 Comdor libre y salón de eventos con show “ La Gran Cabaña de Antoño”



4 “El sótano de los Quesos” un lugar gastronómico que aprovecha las visuales del Río Uruguay



5 Regionales “Las Palmas” en esquina de Peyret y Alberdi.



6 Calle Peyret, una de las principales vías turísticas



7 1928 Oficina de turismo, antigua estación fluvial, sala de espera de los pasajeros.

Análisis - Entorno



8
Antes funcionaba una de las primeras instituciones educativas que hubo en la ciudad de Colón. Actualmente se encuentra un hotel turístico.



9
10
Sobre la calle Belgrano se pueden observar que las viviendas construidas en la zona están por encima de la cota de inundación (+12 mts).



11
12
Casas antiguas, entre las calles Alberdi y Belgrano. Edificios característicos del Puerto Colón. La segunda forma parte de la "Quinta de Moreno". vivienda del Dr. Esteban María Moreno, donde se oficiaron los primeros servicios religiosos.

Datos de la parcela



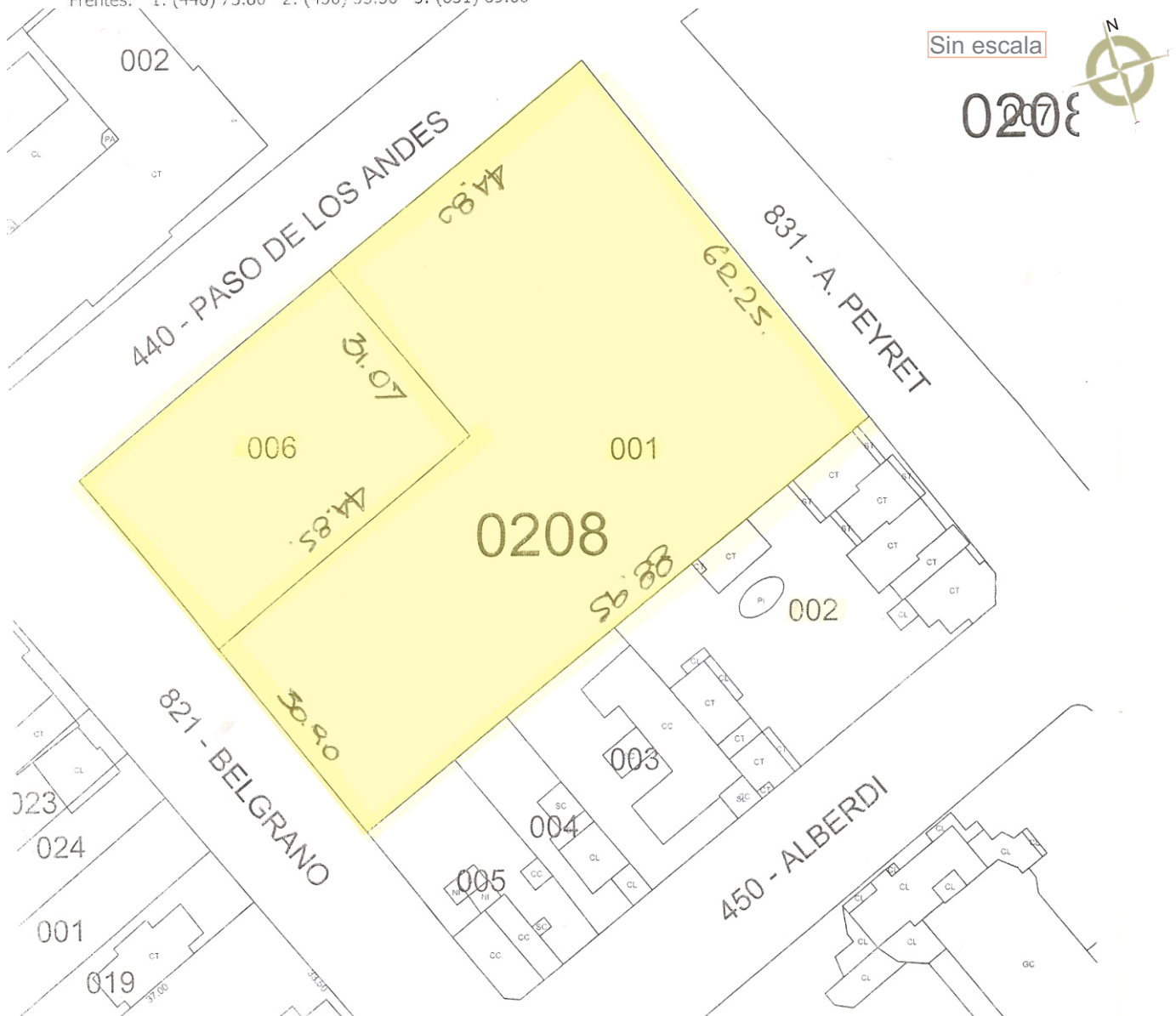
Municipio de Colón
Urquiza 495
Tel: 03447-426056/7/8/9
contribuyentes@colon.gov.ar

Fecha de Impresión: 08/04/2014

Inmuebles por Manzana

Sector: 0 - Grupo: 0 - Manzana: 208

Parc	Objeto	P. Prov	Plano	Nombre	Domicilio Parcelario	Matricula	Año
1	I003414	102895	6861	CAJA MNCP. JU. Y PENSIONES	PASO DE LOS ANDES	012-0235	1998
Frentes: 1: (440) 44.80 2: (821) 30.90 3: (831) 62.25							
2	I004759	1328	13597	TIACU S.A.	ALBERDI 71	010-6169	2013
Frentes: 1: (450) 44.30 2: (831) 30.30							
3	I004241	353	2616	OTERO JULIO ALBERTO	ALBERDI 77	010-3007	1974
Frentes: 1: (450) 19.05							
4	I006461	128196	29837	PRESENTADO JORGE RUBEN	ALBERDI 87	011-5137	1990
Frentes: 1: (450) 9.00							
5	I004481	848	37514	PRESENTADO CELEDONIO E. Y OTROS	ALBERDI 95	012-2156	2001
Frentes: 1: (450) 15.00 2: (821) 28.88							
6	I002134	1071	3612	CAJA MNCP.DE JUB.Y PENSIONES	BELGRANO	012-0234	1998
Frentes: 1: (440) 44.85 2: (821) 31.07							
7	I006261	2234	6376	MUNICIPALIDAD DE COLON	A. PEYRET	048-0702	1960
Frentes: 1: (440) 73.80 2: (450) 55.50 3: (831) 89.60							



Ordenanzas

ORDENANZA N° 69/96

ARTICULO 1º) Declárase **Zona de Prioridad Turística** al sector delimitado por:

Calle San Martín entre Belgrano y Costa del Río Uruguay.-
Calle Belgrano/ J.J.Paso entre San Martín y calle Tucumán.-
Calle Tucumán entre J.J.Paso y Costa del Río Uruguay.-

ARTICULO 2º) A partir de la promulgación de la presente se declara obligatoria la construcción de veredas en el sector las que deberán cumplir con las exigencias que al efecto establece el Código de Edificación para cada caso.-

Será obligatorio además el cercado sobre línea municipal de los terrenos baldíos y la limpieza de los mismos por cuenta del propietario.-

En caso contrario la Municipalidad podrá ejecutar los trabajos obligatorios enunciados con cargo a cada frentista.-

ARTICULO 3º) En Avenida Quiróz solo se permitirá la instalación de Hoteles, Confiterías, Restaurantes, Viviendas Individuales o colectivas y Playas de Estacionamiento conforme a reglamentaciones vigentes.-

ARTICULO 4º) A partir de la promulgación de la presente Ordenanza sólo podrán establecerse en el lugar los comercios que a continuación se detallan, debidamente autorizados:

Hoteles, Residenciales, Alojamientos Turísticos, Hospedajes, Hosterías, Apart-Hoteles, Bungalows y/o casas de Familia c/ pensión para turistas, Departamentos de alquiler, Unidades de tiempo compartido, Albergues estudiantiles.-

Bares, Confiterías, Cafeterías, Salones de Te, Restaurantes, Pizzerías, Comedores, Choperías, Heladerías, Lecherías.-

Autoservicios de comestibles, Almacenes y/o proveedurías, Panaderías, Fruterías y/o Verdulerías, Carnicerías, Rotiserías y locales de provisión de alimentos elaborados en general.-

Locales de esparcimiento (NO autorizados como locales para reuniones bailables), Salas de Juegos Electrónicos, Teatros, Cines, Parques de Diversiones, Casinos, Centro de Exposiciones, Galerías de Arte, Museos, Canchas de Tenis y/o paddle, Gimnasios, Piscinas e Instalaciones Deportivas en General cuya actividad no produzca ruidos molestos para los residentes en el lugar.-

Locales de Venta de Artículos Regionales, de Artículos Deportivos, Peluquerías, Perfumerías, Farmacias, Anticuarios, Casas de Cambio, Inmobiliarias, Bancos, Playas de Estacionamiento.-

El listado precedente de actividades tiene carácter enunciativo no excluyente por lo que podrán autorizarse otras actividades en tanto mantengan estrecha relación con las enumeradas, con expresa autorización del Departamento Ejecutivo Municipal previo dictámen unánime de la Secretaría de Turismo y Ambiente Humano, de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos y de la Oficina de Inspección General de la Municipalidad.-

NO SE AUTORIZARA en este sector la construcción de inmuebles destinados a viviendas de tipo prefabricadas de madera o casillas con paredes simples de chapa, tablas u otro sistema constructivo no aprobado por la Municipalidad para la zona.-

NO SE PERMITIRA la instalación de ningún tipo de industrias, talleres, depósitos, empresas de prestación de servicios u otras actividades que produzcan ruidos, humos, olores y/o residuos incompatibles con la característica residencial de la zona.-

Ordenanzas

QUEDA PROHIBIDA la instalación de kioscos, carritos, trailers comerciales o vehículos similares utilizados como puestos de venta en la vía pública o internados que ofrezcan mercadería sobre la misma.-

ARTICULO 5º) *Se establecen para la zona los siguientes valores de FACTOR DE OCUPACION DE SUELO (F.O.S.), FACTOR DE OCUPACION TOTAL (F.O.T.) y ALTURA MAXIMA autorizada para construir edificios sobre una o ambas medianeras:*

a- VIVIENDAS INDIVIDUALES O COLECTIVAS

F.O.S.	0,60
F.O.T.	1,50
ALTURA MAXIMA	0,60 DE ANCHO DE CALLE

b- HOTELES, RESIDENCIALES, CLINICAS Y SANATORIOS, EDIFICIOS DE COMERCIOS O SERVICIOS DIRECTAMENTE RELACIONADOS CON EL TURISMO, HABILITADOS EN LA ZONA QUE CUENTEN CON LOCALES DE PRIMERA CATEGORIA.

F.O.S.	0,75
F.O.T.	2,00
ALTURA MAXIMA	0,60 DE ANCHO DE CALLE

c- EDIFICIOS DE VIVIENDAS COLECTIVAS U HOTELES CONSTRUIDOS EN FORMA DE "TORRES" AISLADOS EN TODO SU PERIMETRO

F.O.S.	0,50
F.O.T.	2,00

EXPRESAMENTE en estos casos la limitación de altura estará dada por la sombra arrojada en todas las direcciones en un ángulo de cincuenta grados (50º) con respecto a la horizontal caiga dentro de los límites del predio en que se encuentra emplazado el edificio.-

ARTICULO 6º) *El retiro de la línea de edificación será de 3,00 metros a contar de la línea municipal (L.M.) límite de propiedad lindante con el espacio público.-*

El espacio destinado a jardines entre la línea municipal y la línea de edificación que resulte del retiro obligatorio podrá ocuparse con superficie cubierta o semicubierta como partes integrantes de las construcciones o como locales si se cumplen los siguientes requisitos:

a) En terrenos frente a una sola calle:

- 1- La franja de jardín adyacente a la vereda y de ancho mínimo igual a la mitad del retiro o 1,50 m. si este no fuera lo suficiente; NO podrá ser ocupada por superficies cubiertas o semicubiertas de ningún tipo.-*
- 2- La mitad restante del espacio de jardines podrá ocuparse con edificación en tanto se efectúe la compensación de esta superficie cubierta o semicubierta con igual superficie libre ubicada en la franja inmediatamente posterior a la línea de edificación determinada por el retiro y hasta una profundidad máxima igual a la medida del retiro obligatorio.-*

b) En terrenos en esquinas:

- 1- En las franjas adyacentes a ambas veredas rigen iguales condiciones que para los terrenos de frente a una sola calle, teniendo en cuenta además la obligatoriedad de la línea de ochavas.-*
- 2- En la mitad restante del espacio de jardines la compensación de superficies deberá hacerse teniendo en cuenta las siguientes exigencias:*

Ordenanzas

- I- *Para los primeros treinta metros de ambos lados contados desde el vértice formado por ambas líneas municipales deberá compensarse con espacio verde la mitad (50%) de la superficie cubierta y/o semicubierta edificada entre la línea municipal y la línea de edificación, en el espacio definido en el punto a) 2- de este artículo.-*
- II- *A partir de los 30.00 m.l. de ambos lados será considerado el terreno comp "frente a una sola calle" y deberán compensarse el 100% de las superficies indicadas.-*

b) *En todos los casos se tendrá en cuenta además:*

- 1- *Los patios principales o de servicio cerrados con muros perimetrales que ocupen espacio destinado a jardines serán considerados como superficie cubierta a los fines de las compensaciones que correspondan.-*
- 2- *A los efectos exclusivos de esta compensación de superficies los espacios semicubiertos que ocupen jardines serán considerados con el 100% de su valor.-*

ARTICULO 7º) *Los fraccionamientos por loteos que se produzcan a partir de la presente Ordenanza deberán tener una superficie mínima de cuatrocientos metros cuadrados (400,00 m2) y un frente mínimo de quince metros (15,00 m.).-*

ARTICULO 8º) *Toda situación no prevista específicamente en esta Ordenanza que pueda dar lugar a interpretaciones diferentes al sentido de la misma estará reglada por el CODIGO DE EDIFICACION y CODIGO DE PLANEAMIENTO actualmente en estudio en el ámbito de la Municipalidad, por lo cual la presente ordenanza adquiere carácter de TRANSITORIA hasta la aprobación del citado instrumento legal.-*

En los casos de superposiciones de carácter técnico en la confrontación de estas normas se tendrá en cuenta para su aplicación la condición que resulte más favorable para la preservación de los espacios abiertos públicos o privados, el menor impacto ambiental, la mejor calidad de vida de sus habitantes y la conservación de los recursos naturales de la zona en un todo de acuerdo con la definición adoptada por la misma.-

ARTICULO 9º) *La presente norma no modifica la condición de los inmuebles con respecto a la Tasa General Inmobiliaria y sus especificaciones no tiene carácter retroactivo sobre aquellas construcciones existentes en la magnitud de las superficies cubiertas debidamente declaradas.-*

ARTICULO 10º) *Derógase la Ordenanza 15/84 y toda otra disposición anterior que se oponga a la presente.-*

ARTICULO 11º) *De forma.-*

Sala de Sesiones, Colón, Entre Ríos, 06 de diciembre de 1.996.-

Antecedentes - Referentes Históricos

Historia de Colón

La ciudad fue fundada por el general Justo José de Urquiza, primer presidente constitucional de la Argentina, el 12 de abril de 1863.

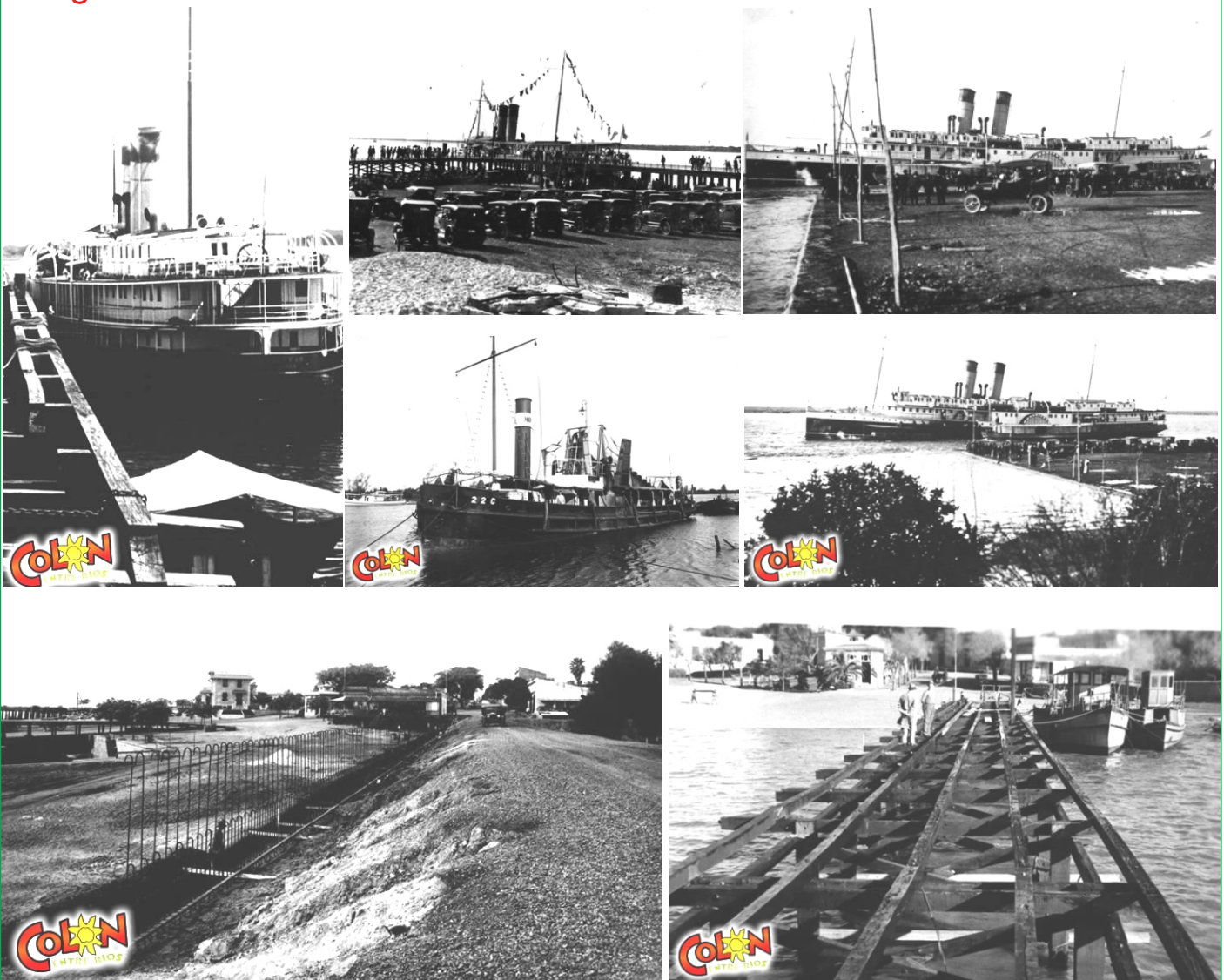
Su condición de puerto natural, favoreció el comercio fluvial de los productos regionales, principalmente provenientes de la Colonia San José, núcleo urbano formado años antes por el mismo Urquiza con inmigrantes suizos y franceses, donde arribaron tras desembarcar en 1857 en la Calera de Espiro, actual emplazamiento portuario de Colón.

Eran colonos que provenían de los cantones suizos, de Saboya o del Piamonte. Dedicados a la actividad agrícola ganadera, fueron acercándose a la zona aledaña al puerto, para agilizar la comercialización de los productos.

Al incrementarse cada vez más el número de habitantes en ese sector, el general Urquiza consideró necesario la creación de un nuevo poblado en las inmediaciones de la Calera Espiro.

(Ver video: <https://www.youtube.com/watch?v=VrW7WVIBAnM&feature=youtu.be>).

Imágenes del Puerto de Colón



Proyectos futuros en Colón

“PLAN GENERAL DE DESARROLLO DEL ÁREA COSTERA DEL PUERTO DE COLÓN”

AUTORIDADES

Sr. Hugo José María Marso

Intendente Municipal

Arq. Omar Sánchez

Representante Técnico del Municipio

CONSULTORES INTERVINIENTES

Arq. Gastón W. Grand

Experto Coordinador

Arq. Liliana Lukasch Liebau

Experta Diseño Urbano

Ing. Diego Ahumada

Experto Ambiental

Arq. Raúl Acuña

Experto Patrimonio Arquitectónico

Cdr. Miguel Chini

Experto Evaluación Socio Económica

Dra. Maite Churrarín

Experto Aspectos Jurídicos e Institucionales

Arq. Pablo Olmos

Experto Comunicación Gráfica

“La propuesta define claramente dos sectores articulados por la nueva traza de la costanera. Estos dos sectores son los denominados “Rambla del Puerto” y “Barrio Histórico del Puerto”.

En ambos casos la propuesta busca generar una sinergia originada en la complementariedad de las actividades y en la intensidad de uso del espacio con un doble objetivo: mayor seguridad de las personas y los bienes y alcanzar la cohesión social y democratización del espacio público.”

Rambla del Puerto

La propuesta de este gran espacio público prevé dar continuidad a la costanera sur sobre la norte, vinculando de una manera fluida las circulaciones, tanto vehicular como peatonal. De esta forma, el espacio adquiere nuevas características en su morfología, proponiendo un plano horizontal de piso con un tratamiento material que logra continuidad en la lectura; en sus usos, como núcleo concentrador de servicios vinculados al turismo y a los paseantes en general, y también en su rol urbano espacial, en cuanto se transforma en articulador de los dos segmentos de costanera (sur y norte) actualmente desarticulados.

Barrio Histórico del Puerto

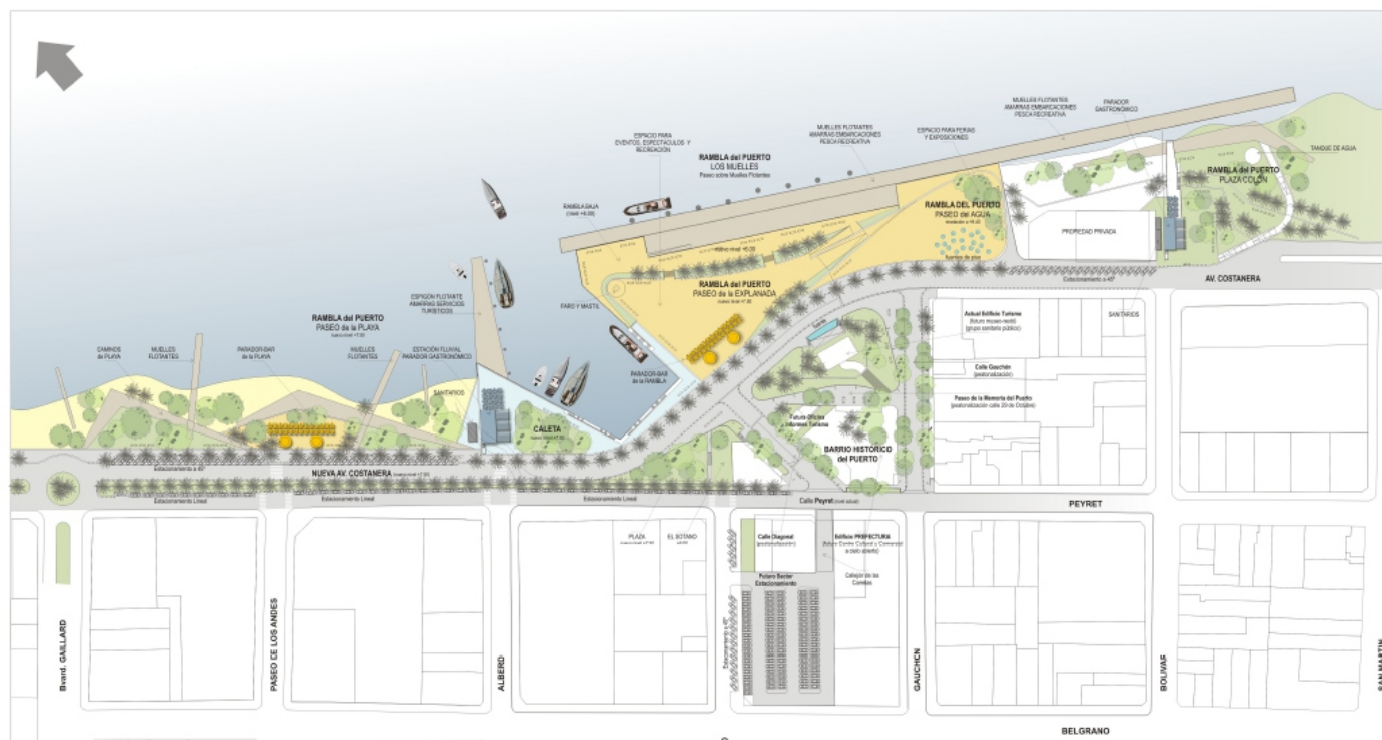
Este sector es el que queda comprendido hacia el oeste de la nueva traza de la costanera, definido por los frentes que dan sobre las calles Gouchon entre Peyret y la costanera; la proyección de Chacabuco entre Peyret y la costanera; Peyret entre Alberdi y Gouchon; 29 de Octubre y la calle de una cuadra, diagonal, que remata visualmente en la caleta y en Peyret (sin nombre).

En este caso, dado que el área está integrada por propiedades públicas, privadas, y por espacio urbano, y que el mismo reviste el carácter de área de valor patrimonial histórica, la intervención se concentra en la recualificación del espacio urbano y en la preservación de los edificios de valor patrimonial, desarrollando una propuesta que incorpora mobiliario urbano en un espacio que modifica el valor de sus límites, con nuevos solados, luminarias y señalética.

Los usos previstos en este caso, incorporan con carácter de prioritario, al comercial y de servicios turísticos y pretende generar desde éste una actividad que complemente el destino de la Rambla del Puerto.

Así, cada sector influye positivamente sobre el otro componiendo un sistema en el que la propuesta es una sola.

Proyectos futuros en Colón



Sin escala



Programa Necesidades

Administración.....	200m2
Oficinas para la atención al público	
Sala de reuniones	
Office	
Baños	
Bowling.....	650m2
Pistas de bowling de 19 x 4 mts	
Cafetería/ Bar/ Sector mesas	
Baños	
Cocina	
Boletería	
Cine.....	700m2
Kiosco	
Sala de computo	
Boleterías	
Baños	
Sector para chicos.....	300m2
Guardería	
Muro escalador	
Cocina	
Baños	
Area de Juegos varios.....	600m2
Sala de bingo	
Sala de Ajedrez	
Sala de Juegos	
Sector Juegos	
Estar	
Confitería.....	650m2
Cocina	
Baños	
Deposito general y Sanitarios Públicos.....	100m2
Subsuelo	1400m2
Estacionamiento	
Hall / Muros / Terraza accesible.....	430m2
Plaza Publica	
TOTAL.....	5030m2

Aspectos Social - Ambiental

Objetivos sociales:

- Crear un espacio que satisfaga con la necesidad de cada persona en su tiempo libre.
- Mejorar los espacios de recreación, teniendo en cuenta diferentes aspectos sociales, como ser la calidad de vida de las personas.
- Promover el turismo.
- Desarrollar el crecimiento de la ciudad.
- Capacitación y conciencia de la mano del hombre a la hora de proyectar y diseñar.
- Pueden ingresar todos los vecinos y visitantes de manera gratuita.
- Posee una plaza publica (lugar de encuentro).
- Actividades cotidianas para los habitantes.
- Actividades de integración social. Recreación.
- Programa orientado para todas las edades.

Objetivos Ambientales:

- Promover estructuras sustentables
- Soluciones arquitectónicas que respeten el entorno de la ciudad de Colón.
- Aprovechar de manera optima las visuales hacia el Río Uruguay.
- Respetar el diseño sustentable para el beneficio de la población.
- Lograr espacios agradables.
- Considerar los elementos naturales como el paisaje, la tierra, el agua, etc. para vivir en armonía con la naturaleza que esta zona nos brinda.
- Tener en cuenta el asoleamiento, para la energía solar y para la ubicación del proyecto.

Respecto a la ubicación del terreno, el cual se encuentra en la Zona de prioridad turística de la ciudad de Colón, se tienen en cuenta varios aspectos :

Una excelente accesibilidad y buena ubicación.

Es uno de los últimos terrenos que tiene una cota NO inundable.

Además es un lugar con mayor desarrollo gracias al turismo,

Consta también con una gran variable de servicios básicos en su cercanía.

La “Caja de Jubilados y Pensiones” de la ciudad de Colón, quienes corresponden a la Municipalidad de la misma, son los propietarios de dicho terreno. El estado le otorga a estos un monto mensual, del cual un porcentaje es destinado para los jubilados y otro porcentaje es invertido en lugares públicos, como en la parte de juegos de las Termas de la ciudad. De esta inversión, ellos deben tener una renta, o un ingreso para colaborar con los jubilados y seguir invirtiendo en diferentes actividades.

Un inversor de la ciudad (Alejandro colombo) esta dispuesto a invertir en dicho proyecto con el fin de respetar los aspectos sociales y ambientales, teniendo en cuenta una retribución monetaria, un recupero de lo invertido y una ganancia de mismo, ofreciendo a la ciudad un espacio agradable y de uso recreativo.

Costos del terreno:

Se puede realizar una calculo estimativo teniendo en cuenta los factores anteriores que influyen notablemente. En una encuentra con la Inmobiliaria Deymonnaz (Carlos Deymonnaz) sugiere un valor del terreno de aproximadamente 9 millones de pesos en la fecha 06 de Junio del 2014. Es decir unos \$1800 aproximado por metro cuadrado.

Valor del terreno		
Superficie (m2)	Costo (\$/m2)	Total (\$)
5.515,30	1.800	9.927.540

Bibliografía

- <http://www.colonteespera.com.ar/villa-colon-entre-rios-argentina.php>
- <http://www.colonturismo.gov.ar/index.php>
- <http://www.entrerios.gov.ar/dec/>
- http://es.wikipedia.org/wiki/Col%C3%B3n_%28Entre_R%C3%ADos%29
- Plan general de desarrollo del área costera del puerto de Colón - Otorgada por el Arq. Raúl Acuña
- <http://bonninkeller.com.ar/>
- “El patrimonio cultural de los entrerrianos” - Subsecretaria de cultura y prensa. Entre Rios.
- Proyectos futuros.