

INTRODUCCIÓN.

En los últimos años Entre Ríos ha apostado fuertemente al desarrollo turístico de la provincia. Esta actividad se ha definido como una herramienta estratégica para el progreso provincial; por esto se ha trabajado enérgicamente, tanto desde el ámbito público como privado, en inversión y promoción. Así el turismo ha crecido hasta convertirse en una de las actividades socioeconómicas más importantes de Entre Ríos.

La ciudad de San José no ha sido ajena a esta situación y ha puesto sus esfuerzos en transformarse en un punto turístico de importancia, aprovechando su potencialidad en atractivos como lo son sus playas, termas e historia.

La magnitud y velocidad de este crecimiento hace necesaria la incorporación de mayor calidad y cantidad de servicios de alojamiento, gastronomía e infraestructura, entre otros.

La propuesta presentada por medio de este proyecto pretende aportar al mejoramiento y acrecentar la oferta de alojamiento turístico de calidad a la ciudad de San José.

LA CIUDAD.

La ciudad de San José se estableció como la primera colonia agrícola de la provincia; fue fundada el 2 de julio de 1857 con la llegada de inmigrantes europeos que impulsó el general Justo José de Urquiza.

Cuenta con una superficie de 106 km, de la cual sólo el 7% ha sido urbanizada. Su casco urbano es de 7 km², siendo su crecimiento más importante hacia el este (margen del río Uruguay), debido a sus emprendimientos turísticos, y en menor escala hacia el oeste, cuyo límite físico lo fija la localización de la Ruta Nacional N°14.-

En 2001 presentaba una población de 13.331 habitantes, actualmente se estima una cantidad de alrededor de 16.900 habitantes.

UBICACIÓN.

Se encuentra en el centro este de la provincia de Entre Ríos, con latitud Sur 32° 12.653 y longitud Oeste 58° 12.374.

Se halla a 10 km. de la Ciudad de Colón, cabecera del departamento, con la que se comunica a través de la Ruta Provincial N°130. A escasos kilómetros se encuentra el puente Internacional “Artigas”, que une Colón con la República Oriental del Uruguay.

Con la ciudad de Buenos Aires la separa una distancia de 360 km y tiene acceso directo a ella a través de la recientemente inaugurada Autovía Ruta Nacional 14, que se extiende hacia el Norte del País llegando a las provincias de Corrientes y Misiones. Por esta misma autovía, a solo 45 km. se encuentra el Parque Nacional “El Palmar”.

TOPOGRAFÍA.

Se trata de una zona de con suaves ondulaciones con pendiente de dirección Norte – Sur. Se encuentra a 40 metros sobre nivel del mar, en una franja arenosa paralela a la margen derecha del río, sus tierras son aptas para la forestación y la agricultura.

CLIMA.

Presenta un clima templado, con temperaturas medias anuales de 17° C, y las cuatro estaciones bien definidas. Los veranos no son muy calurosos, la temperatura solo ocasionalmente superan los 40° C y se presentan como “olas de calor” ante avances de aire cálido tropical; los inviernos son suaves y con frecuentes heladas, se han registrado mínimas de -3° C.

Los registros de lluvias rondan los 900mm anuales.

Los vientos típicos del Departamento Colón son el Norte-Noreste-Sureste y Sur; los primeros predominan en verano y los segundos en invierno.

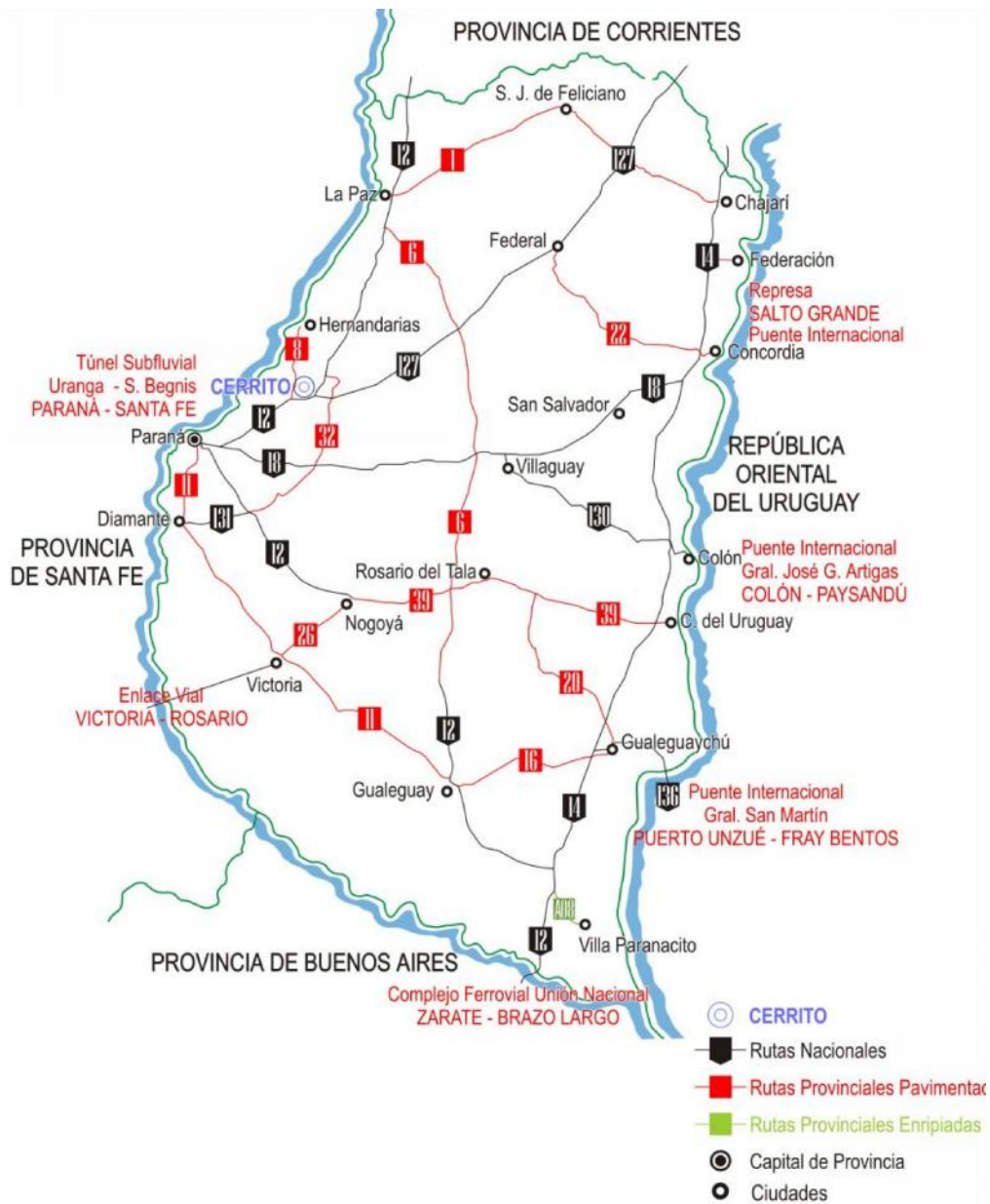
TURISMO.

San José forma parte del Corredor Turístico del Río Uruguay; también de la recientemente conformada Microregión “Tierra de Palmares”, junto con Colón, Liebig, Primero de Mayo, Ubajay, Villa Elisa, San Salvador y General Campos, con las que trabaja en conjunto para la promoción y desarrollo turístico micro regional.

El ubicarse a escasa distancia del Río Uruguay le ha dado la posibilidad de convertirse en una ciudad turística, que en los últimos años ha tenido una gran afluencia de distintas regiones del país.

Además de sus playas la ciudad también ofrece diversos atractivos turísticos, históricos y culturales. Entre los mas visitados se encuentran el Parque Termal, el Museo Histórico Regional de la Colonia San José (cuarta ubicación a nivel Nacional en su estilo), el Museo de ciencias Naturales, el Tiro Federal (primer polígono de Latinoamérica), el Molino Forclaz (declarado Monumento Histórico Nacional en 1985), el Reservoirio de Piedras Semi Preciosas, Nuez Pecán (posee la plantación de nogal de mayor envergadura de la Mesopotamia); también se ofrecen diversas actividades entre las que se encuentran el turismo rural, avistaje de aves, pesca deportiva; y se desarrollan diversas festividades como la Fiesta Nacional de la Colonización, el Carnaval de las Palmas, los tradicionales Corsos Barriales, la Fiesta Provincial del Campamentista, torneos de Bech Volley, entre otros.

PROVINCIA DE ENTRE RÍOS



MICRO REGIÓN TIERRA DE PALMARES





ELECCIÓN DEL TEMA.

El tema elegido para este proyecto se relaciona con la actividad turística que se desarrolla en San José, y se enfoca más precisamente en la creación de nuevas plazas de alojamiento destinadas a satisfacer la demanda de los turistas que visitan la zona.

En una primera instancia se realizó un Proyecto de Inversión Inmobiliaria (adjunto a esta memoria). Luego de analizar la situación de la ciudad, realizar entrevistas en inmobiliarias y a autoridades municipales, se llegó a la conclusión de que uno de los temas sobre los que se podía trabajar era el de los alojamientos turísticos. Esta decisión se basó en que, en los últimos años, el turismo ha crecido notablemente en toda la región; San José ha apostado fuertemente a esta actividad, pero su crecimiento ha sido tan veloz que la ciudad no ha alcanzado el nivel de desarrollo necesario para satisfacer la demanda de ocupación que esto genera. Lo que resulta muchas veces en que numerosos turistas deben ser derivados a localidades vecinas para albergarse.

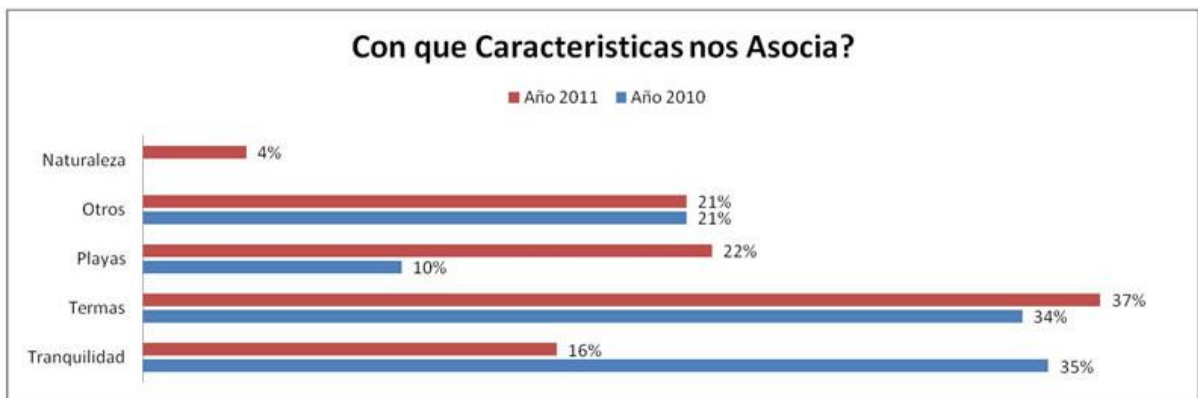
Además de la demanda de plazas también es necesario un desarrollo edilicio de mayor calidad, tanto en diseño como en servicio; ya que la mayoría de los alojamientos turísticos de la ciudad se limitan a pequeñas inversiones particulares.

INVESTIGACIÓN.

Los siguientes datos obtenidos a través de la Oficina de Turismo de San José muestran los avances en alojamiento según los datos recopilados en los años 2008 - 2009 – 2010- 2011 (no contándose con datos anteriores a estas fechas).



(Gráfico N°1)

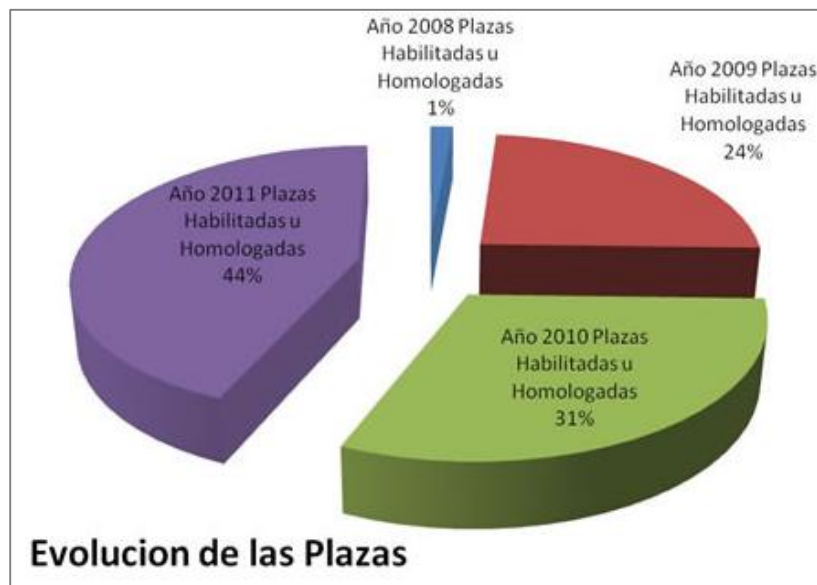


(Gráfico N°2)

En los gráficos N°1 y N°2 podemos observar que el interés de los turistas se vuelcan sobre todo hacia el balneario sanjosesino. También podemos ver como ha crecido año a año el interés por las termas y museos.



(Gráfico N°3)



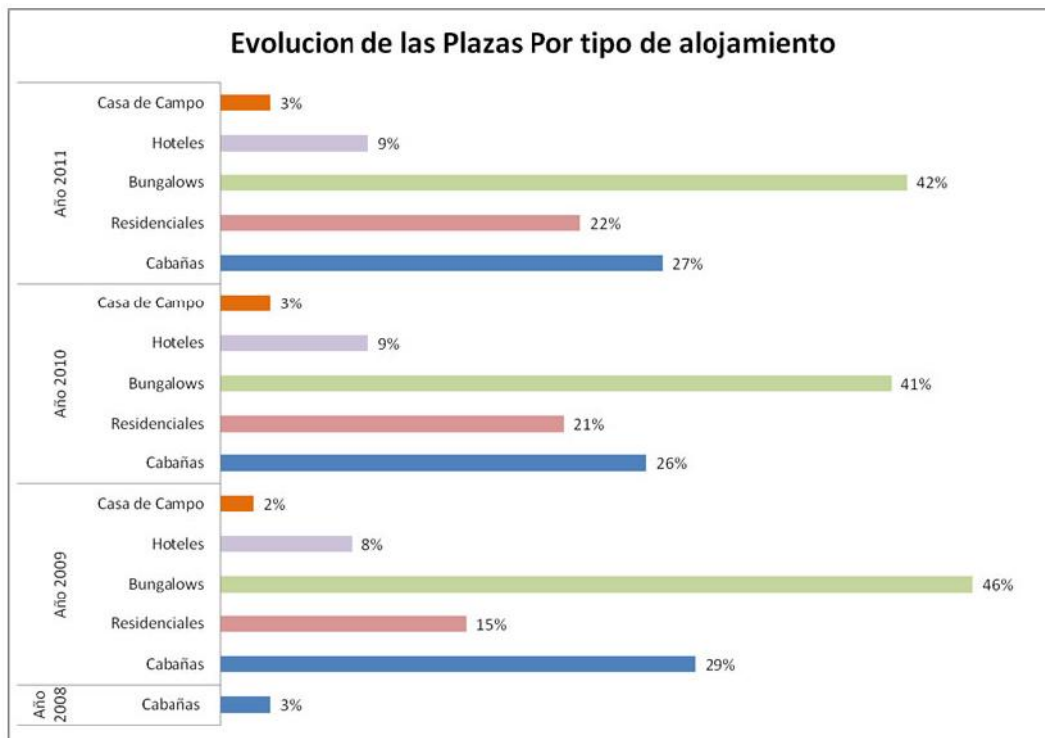
(Gráfico N°4)

En el gráfico N°3 se puede observar como se ha acrecentado notablemente la concurrencia de visitantes a la localidad y como la mayoría deciden alojarse en la ciudad. En el gráfico siguiente se muestra como ha crecido la cantidad de plazas habilitadas u homologadas entre los años 2008 y 2011.

Según datos obtenidos en la oficina de turismo en la zona urbana existen 62 alojamientos residenciales (casas o departamentos) habilitados, a los que se suman 29 cabañas y 3 hoteles; cerca de la costa hay 41 bungalows; y dentro del ejido existen 2 alojamientos rurales, 2 apart y 1 apart hotel. La mayor parte de plazas se encuentra dispersa dentro de la ciudad y otra parte considerable en la zona ribereña.



(Gráfico N°5)



(Gráfico N°6)

En el gráfico N°5 se puede observar como ha aumentado la ocupación de plazas entre los años 2008 y 2011. Mientras que en el gráfico N°6 vemos cual ha sido el tipo de alojamiento elegido por los inversores. Allí podemos ver que la mayoría de los alojamientos de la ciudad son los bungalows y cabañas, seguido por los residenciales.

LEGISLACIÓN APLICABLE.

A continuación se detalla la legislación que se consultó y aplicó para el desarrollo del proyecto.

- Ley n° 7360 de alojamientos turísticos de la Provincia de Entre Ríos.
- Decreto Provincial n° 117/10. Decreto de Alojamientos Turísticos de la Provincia de Entre Ríos.
- Resolución N° 026 STER de la Provincia de Entre Ríos. Clasificación, disposiciones y requisitos para cada tipo de alojamiento.
- Ordenanza n° 13/85. Ordenanza de edificación de la Ciudad de San José.
- Ordenanza n°16/2009. Ordenanza de uso de suelo de la Ciudad de San José.
- Ordenanza n° 10/2011. Ordenanza de zonificación de usos de la Ciudad de San José.
- Ordenanza n°22/2008. Ordenanza y reglamentación de alojamientos turísticos de la Ciudad de San José.

ELECCIÓN DEL TERRENO.

El terreno elegido se encuentra en la zona ribereña de Río Uruguay, dentro del “Loteo Termal” que forma parte del predio de Termas San José. Con geometría similar a la de un pentágono, cuenta con una superficie de 9.667,44 m².

DATOS GEOGRÁFICOS.

Latitud: 32°11'35.00"S; Longitud: 58° 9'39.00"O.

DATOS CATASTRALES.

Concesión N°370;

Manzana N°3;

Partida municipal N°8037;

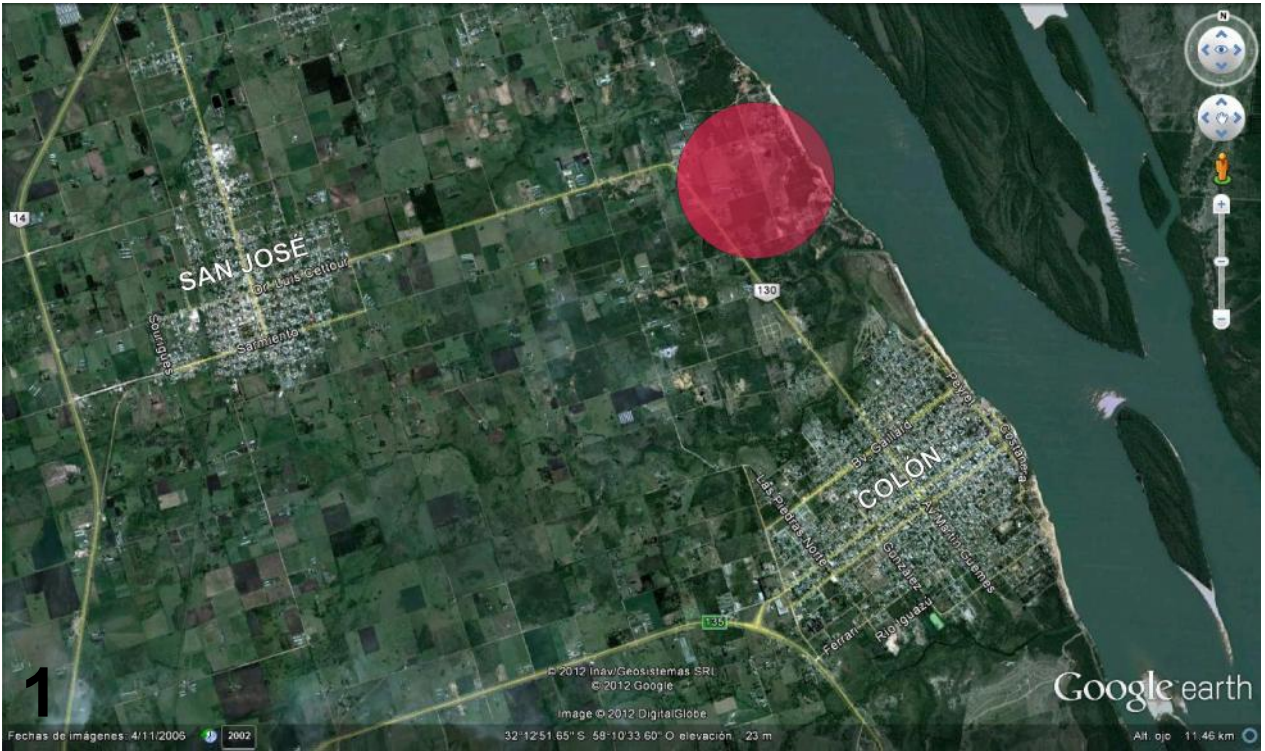
Partida provincial N°140.549.

La elección de este terreno para la realización del proyecto responde principalmente a su ubicación estratégica, a escasos metros de la zona balnearia de la ciudad y del complejo termal, que constituyen el principal polo de atracción turístico de la ciudad. A esto se suma su escasa distancia al centro comercial de la Ciudad de Colón (hacia el sureste por la ruta provincial N°130) y del centro histórico de la Ciudad de San José (hacia el oeste por la misma ruta), ambos puntos a 4,5 km del terreno.

Otros aspectos que alentaron la elección de este terreno en particular fueron: que se encuentra en una zona destinada a la actividad turística, según la ordenanza de ordenamiento urbano de la ciudad de San José; dentro del loteo termal es una de las manzanas destinadas a la actividad hotelera; su superficie permite trabajar con amplios espacios verdes; sus visuales son privilegiadas, incluyen el Río Uruguay, el complejo termal con su inmenso parque, piscinas y lago, y la reserva natural de bosque nativo en galería, propio de las costas de la zona; y su topografía desciende hacia el río que enriquece aún mas las visuales.



● LOCALIZACIÓN DEL TERRENO.



EL PROYECTO.

En líneas generales el proyecto desarrollado consiste en un complejo de alojamiento con destino turístico de tipo "Apart Hotel" ubicado en la zona ribereña del Río Uruguay contiguo a Termas San José.

El Decreto Provincial nº117/10 en su Anexo sobre Sistema de clasificación de alojamientos turísticos, capítulo IV, define al Apart Hotel:

"Tipo 2: AH (Apart Hoteles): son aquellos establecimientos que ofrecen alojamiento en unidades con baño privado, las que incorporan, además, las instalaciones adecuadas para la conservación, elaboración y el consumo de alimentos; y que cuentan con otros servicios complementarios según su categoría. La unidad de alojamiento mínima se define como una habitación con baño privado dotada con las instalaciones para la conservación, elaboración y el consumo de alimentos."

Este apart hotel cuenta con treinta departamentos de uno y dos dormitorios, cada uno con cocina baño y parrilla; un sector de uso común con salón de usos múltiples, recepción con estar y un café-bar; un área de recreación con tres piscinas al aire libre, una de ellas provista de agua termal, y gimnasio; además de un extenso parque que se mimetiza con la reserva natural que precede al terreno hacia la costa del río. Todas estas áreas se unen mediante un solado de uso peatonal equipado con mobiliario público. El acceso al complejo se realiza a través de una de sus esquinas, ingresando a una calle interna que comunica el sector común y el sector alojamiento, dotada con estacionamiento para treintaiséis vehículos.



Una de las principales premisas en la realización de este proyecto fue aprovechar las visuales paisajísticas que ofrece el entorno; además de trabajar sobre la orientación, se mantuvo la pendiente natural del terreno (descendiente hacia el norte), lo que permite un amplio dominio visual del Río Uruguay y el copioso verde que lo rodea.

El proyecto se desarrolla en planta baja y primer piso, contando con tres cuerpos principales, dos destinados a alojamiento y uno a usos comunes. El área de alojamiento ha sido diseñada en forma de células de seis departamentos cada una que se repiten formando dos tiras que se disponen en forma de “V”, abriéndose hacia el norte, y se articulan en el centro con un volumen de mayor tamaño que contiene las áreas de uso común.

Estos volúmenes se abren hacia un extenso parque provisto de especies autóctonas, árboles florales y aromáticos, que se complementan con los existentes en la reserva natural contigua el terreno.

El sector de recreación se ubica hacia el norte del terreno convirtiéndose en parte de las visuales de las construcciones principales.

En la elección de materiales se tuvo en cuenta que ofrezcan economía y calidad, facilidad y economía de mantenimiento y acondicionamiento térmico; además de que sean conocidos y utilizados en la zona, lo que permite contar con mano de obra calificada para la construcción.

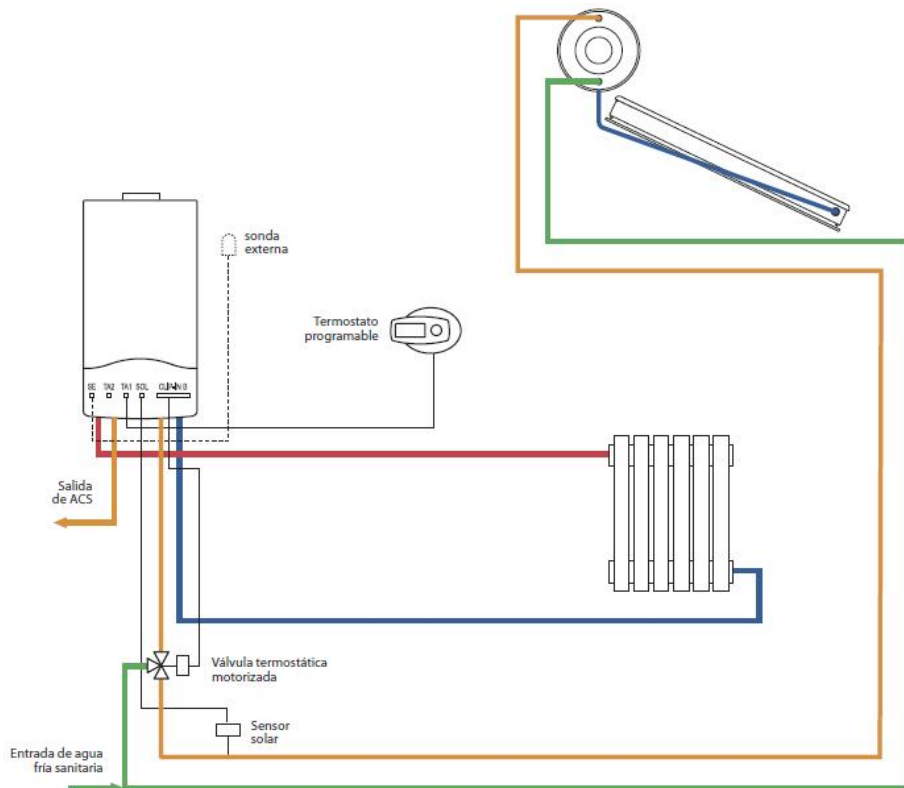
Se optó por el sistema constructivo tradicional: estructura independiente de hormigón armado, mampostería de ladrillos y cubierta de chapa sobre estructura de madera. También se trabajó con losas pretensadas que, comparadas con una losa convencional, requieren un tiempo de ejecución considerablemente menor, además de ser fáciles de montar y reducir los costos de mano de obra. En casos de cubierta especiales donde se necesitó cubrir grandes luces se optó por la utilización de sistemas metálicos.

El material predominante es el ladrillo a la vista, elaborado en la zona, y que recuerda las primeras construcciones realizadas en la colonia. Éste se combinó con madera y piedra en algunos volúmenes.



La naturaleza toma importancia en el desarrollo del proyecto no simplemente como generadora de paisaje, sino también como generadora de recursos para el desarrollo de una arquitectura que contempla el ahorro energético y la disminución del impacto al ambiente y al hombre.

Para el ahorro energético se trabajó con colectores solares. Estos dispositivos colectan, absorben y transfieren la energía solar convirtiéndola en energía térmica, que es utilizada para calentar agua tanto para uso sanitario como para calefacción de los ambientes. Están compuestos por tres elementos básicos: el colector solar, el tanque de almacenamiento de agua caliente y las cañerías de ventilación; además generalmente son complementados con equipos auxiliares.



Esquema de conexión general de colectores solares (fuente: Catálogo ARISTON)

En el proyecto se colocó un colector solar por cada departamento (30 en total), de una superficie de $3,5\text{m}^2$ cada uno según cálculo; orientados al norte, lo que permite una mejor captación de la energía solar. A su vez cada uno de estos se corresponde con un tanque acumulador, desde donde el agua se distribuye a radiadores ubicados en los distintos ambientes de cada departamento y a las cañerías para uso sanitario, antes pasando por un sistema auxiliar, en este caso un calefón eléctrico, que sirve de apoyo cuando la temperatura del agua calentada por los colectores no es suficiente para cubrir los requerimientos del usuario. En el sector común se utilizó el mismo sistema de colectores solares, pero se optó por la calefacción mediante losa radiante, debido a que se trata de ambientes de mayor tamaño.

Otro aspecto que se tuvo en cuenta fue la utilización de semicubiertos para reducir la influencia solar en verano, cuando el sol está alto, y permitir su entrada en invierno cuando se encuentra más bajo. Esto combinado con componentes constructivos con buen aislamiento térmico ayuda a la conservación del calor

interior y la protección del sol en época estival, aportando al ahorro energético y generando un mayor confort.

En el sector recreación se implementó la utilización de la cubierta verde o jardín, que además de colaborar en la disminución de la ganancia térmica, sirve para recuperar la vegetación original desplazada por la construcción.

En el aspecto sanitario se desarrolló un sistema natural para el tratamiento de efluentes cloacales. Se trata de un sistema de depuración de aguas mediante la utilización de plantas acuáticas, de fácil implementación y bajo costo y con otras grandes ventajas como la posibilidad de reutilizar el agua para riego. El funcionamiento de este sistema se detalla mas adelante en un informe adjunto a esta memoria.

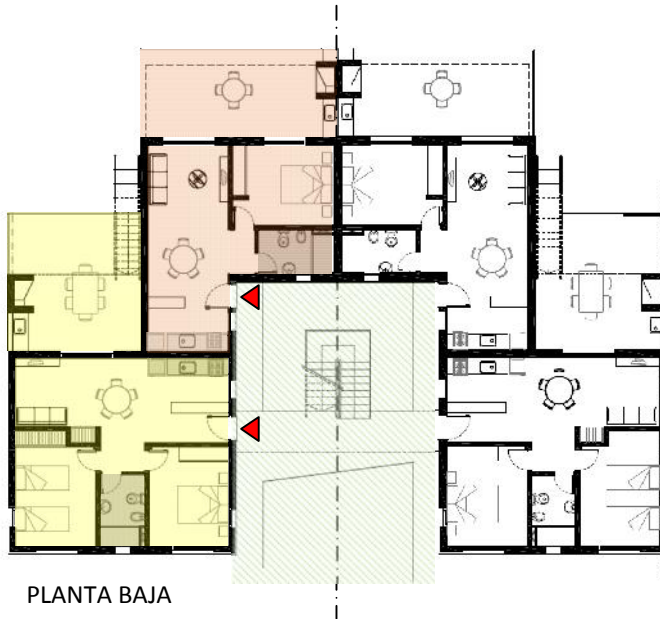


DESCRIPCIÓN DE SUPERFICIES POR SECTORES.

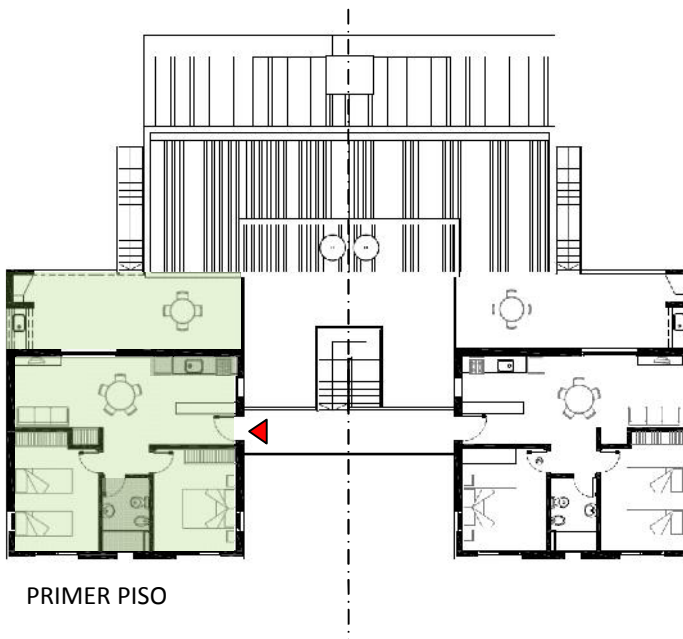
SECTOR ALOJAMIENTO / CÉLULA TIPO

La célula de alojamiento se desarrolla en dos plantas; cuenta con seis departamentos, cuatro en planta baja y dos en primer piso. Cada uno de ellos consta de una cocina comedor, baño privado y dormitorios.

El acceso a los departamentos se produce a través de un patio-jardín común que da a la calle interna vehicular del complejo. A su vez cada departamento cuenta con salida al parque del complejo pasando por un sector semicubierto de uso privado provisto con una parrilla.



PLANTA BAJA



PRIMER PISO

SECTOR COMÚN

DPTO. 1 DORMITORIO

SUPERFICIES

Cocina comedor	22,95 m ²
Dormitorio	11,30 m ²
Baño	4,60 m ²

SUP. CUBIERTA	41,80 m ²
SUP. SEMICUB.	23,10 m ²
SUP. TOTAL	69,90 m²

DPTO. 2 DORMITORIOS

SUPERFICIES

Cocina comedor	23,15 m ²
Dormitorio 1	12,25 m ²
Dormitorio 2	11,10 m ²
Baño	4,60 m ²

SUP. CUBIERTA	55,50 m ²
SUP. SEMICUB.	12,70 m ²
SUP. TOTAL	68,20 m²

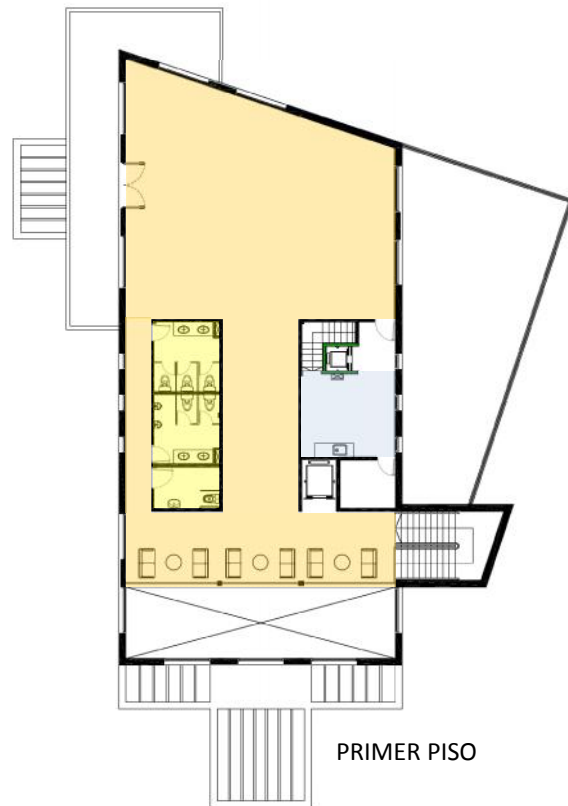
DPTO. 2 DORMITORIOS

SUPERFICIES

Cocina comedor	23,15 m ²
Dormitorio 1	12,25 m ²
Dormitorio 2	11,10 m ²
Baño	4,60 m ²

SUP. CUBIERTA	55,50 m ²
SUP. SEMICUB.	21,80 m ²
SUP. TOTAL	77,30 m²

Este cuerpo contiene las áreas de uso común de todos los usuarios, así como también el sector administrativo y de servicios. El volúmen es atacado por tres sectores; por uno de sus lados mas cortos se accede al sector de recepción, éste ingreso se conecta directamente con la calle de acceso al complejo. Hacia otro de sus lados, en este caso uno de los más largos, y con relación directa con el parque del complejo, se encuentra el acceso al café bar. Estas dos entradas principales son jerarquizadas mediante pórticos y semicubiertos. Por último en el lado opuesto a este último se encuentra un acceso de servicio, también con relación directa con la calle interna. La planta alta es ocupada por un salón de usos múltiples y sectores de servicios.



SUPERFICIES EN P.B.

Loby	75,00 m ²
Recepción/admin	26,50 m ²
Grupo sanitario	22,00 m ²
Área de personal	24,70 m ²
Limpieza y Lavado	11,30 m ²
Café/Bar	110,30 m ²
Cocina	19,90 m ²
Depósito	20,80 m ²
Semicubierto	95,90 m ²

SUP. CUBIERTA EN P.B.	367,50 m ²
SUP. SEMICUB. EN P.B.	95,90 m ²
SUP. TOTAL EN P.B.	463,40 m²

- ÁREA PÚBLICA
- ÁREA DE PERSONAL
- ÁREAS DE SERVICIOS PÚBLICA
- ÁREAS DE SERVICIO PRIVADAS

SUPERFICIES EN 1er PISO

SUM	176,30 m ²
Grupo sanitario	22,00 m ²
Servicios S.U.M.	14,15 m ²
Depósito	20,80 m ²
Terraza	115,36 m ²

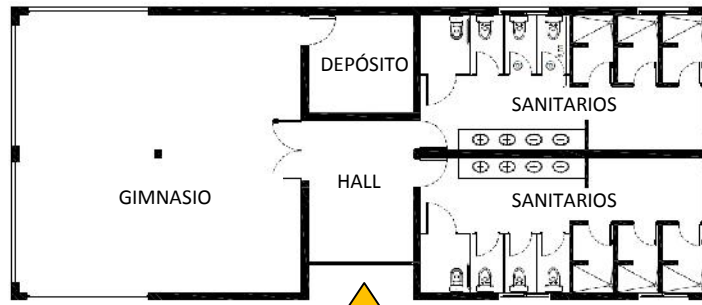
SUP. CUBIERTA 1er PISO	283,40 m ²
SUP. TOTAL EN 1er PISO	398,76 m²

SECTOR RECREACIÓN (GIMNASIO)

Este volumen esta compuesto por un gimnasio y un cuerpo sanitario, que sirve tanto de apoyo para el gimnasio como para el sector de piletas que se encuentra en relación directa con este sector.

Se trata de un volumen simple que se encuentra enterrado en el terreno buscando no interferir bruscamente las visuales de los demás sectores; para aportar a esto cuenta con cubierta verde.

Visto en planta se reconoce una superficie rectangular cuyo acceso se encuentra en la zona media de uno de sus lados mas largos, allí se ingresa a un hall distribuidor que se conecta hacia un lado con el gimnasio y hacia el otro con el cuerpo sanitario.



PLANTA

SUPERFICIES

Gimnasio	66,25 m ²
Hall	12,23 m ²
Depósito	8,45 m ²
Baños	65,90 m ²
Semicubierto	3,12 m ²

SUP. CUBIERTA	156,70 m ²
SUP. SEMICUB.	3,12m ²
SUP. TOTAL	159,82 m²