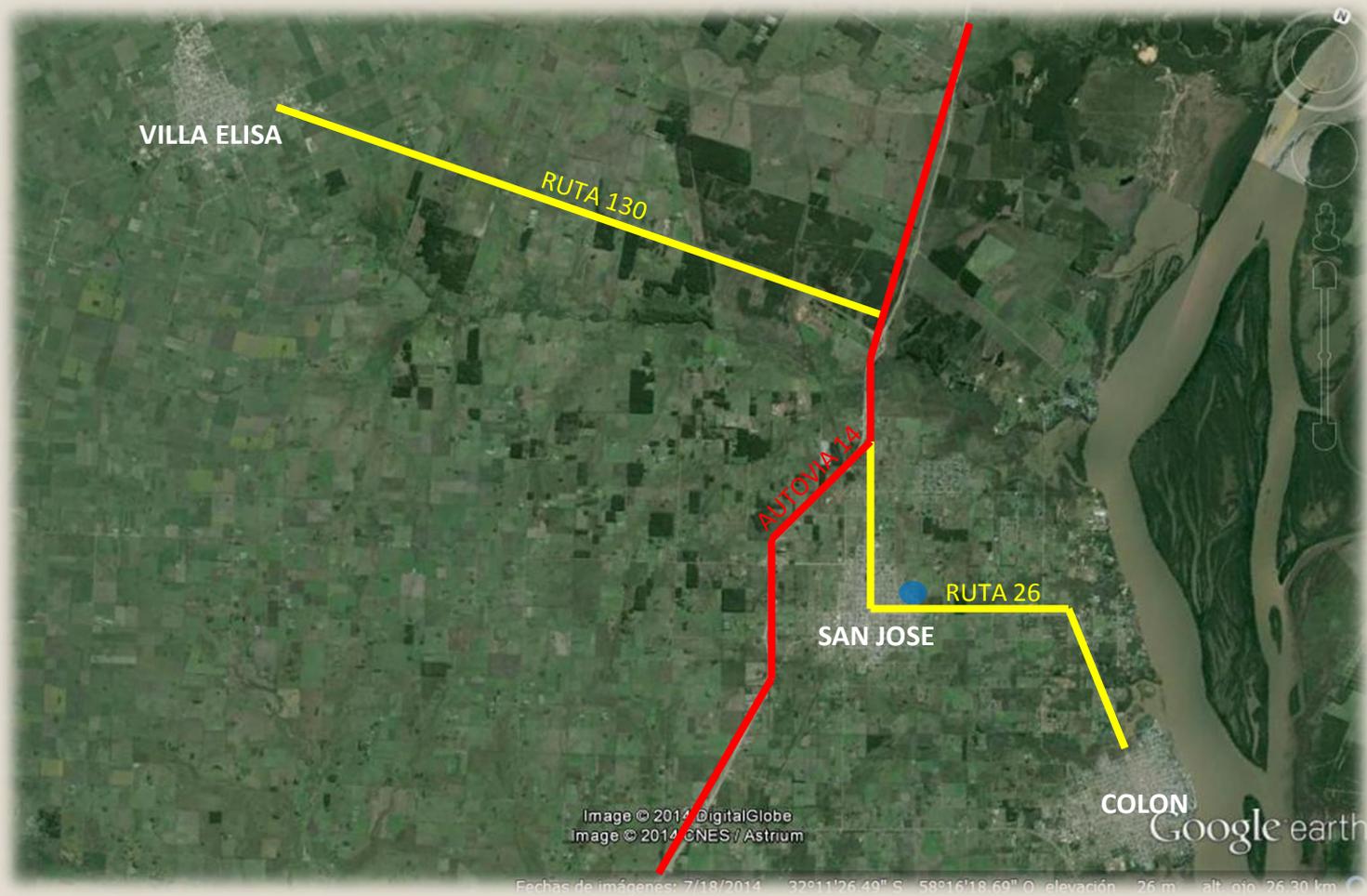


LOCAL COMERCIAL Y DEPARTAMENTOS

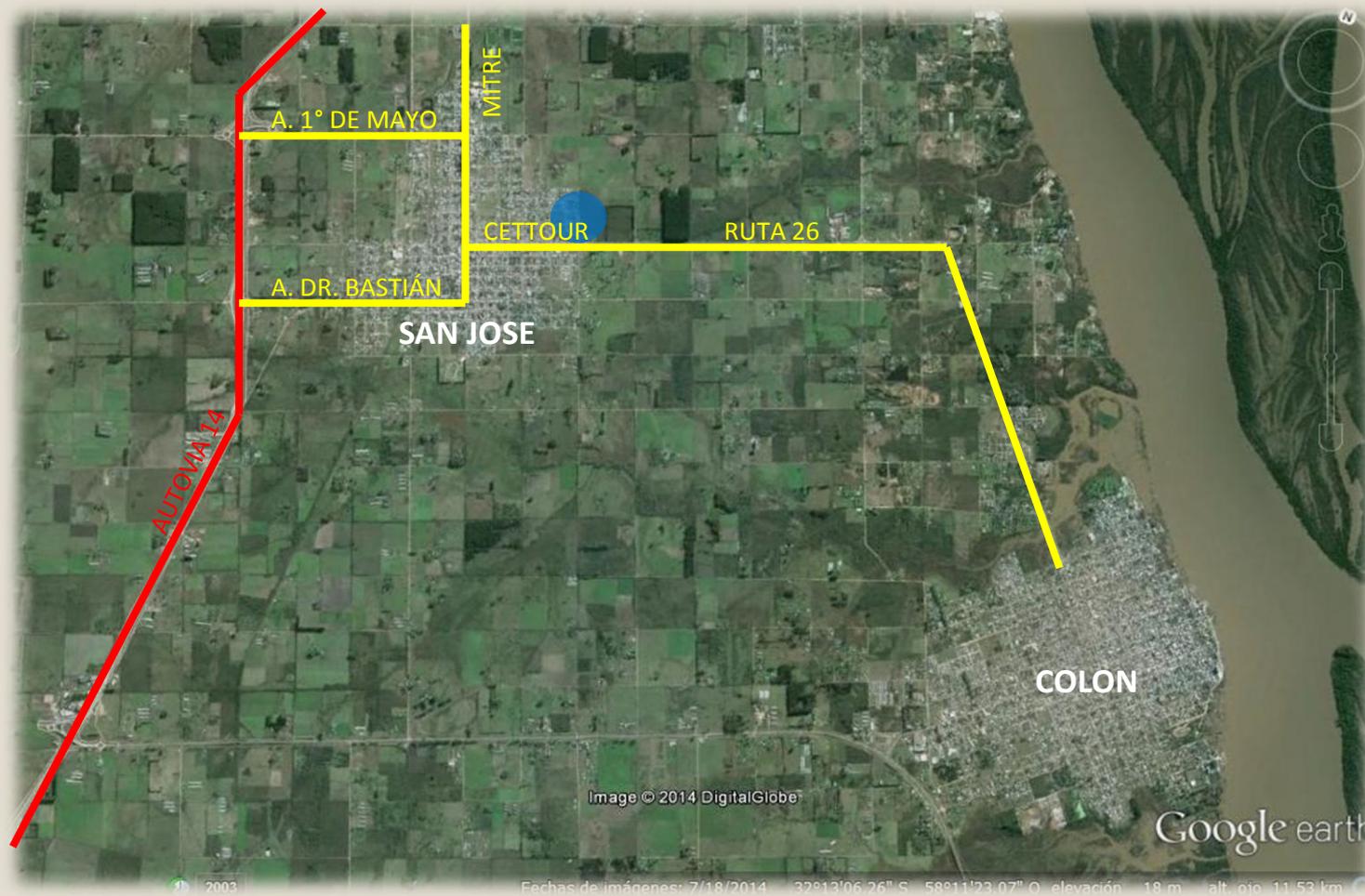


Ubicación: Dr. Cettour esq. 2 de Abril, San José, Entre Ríos.

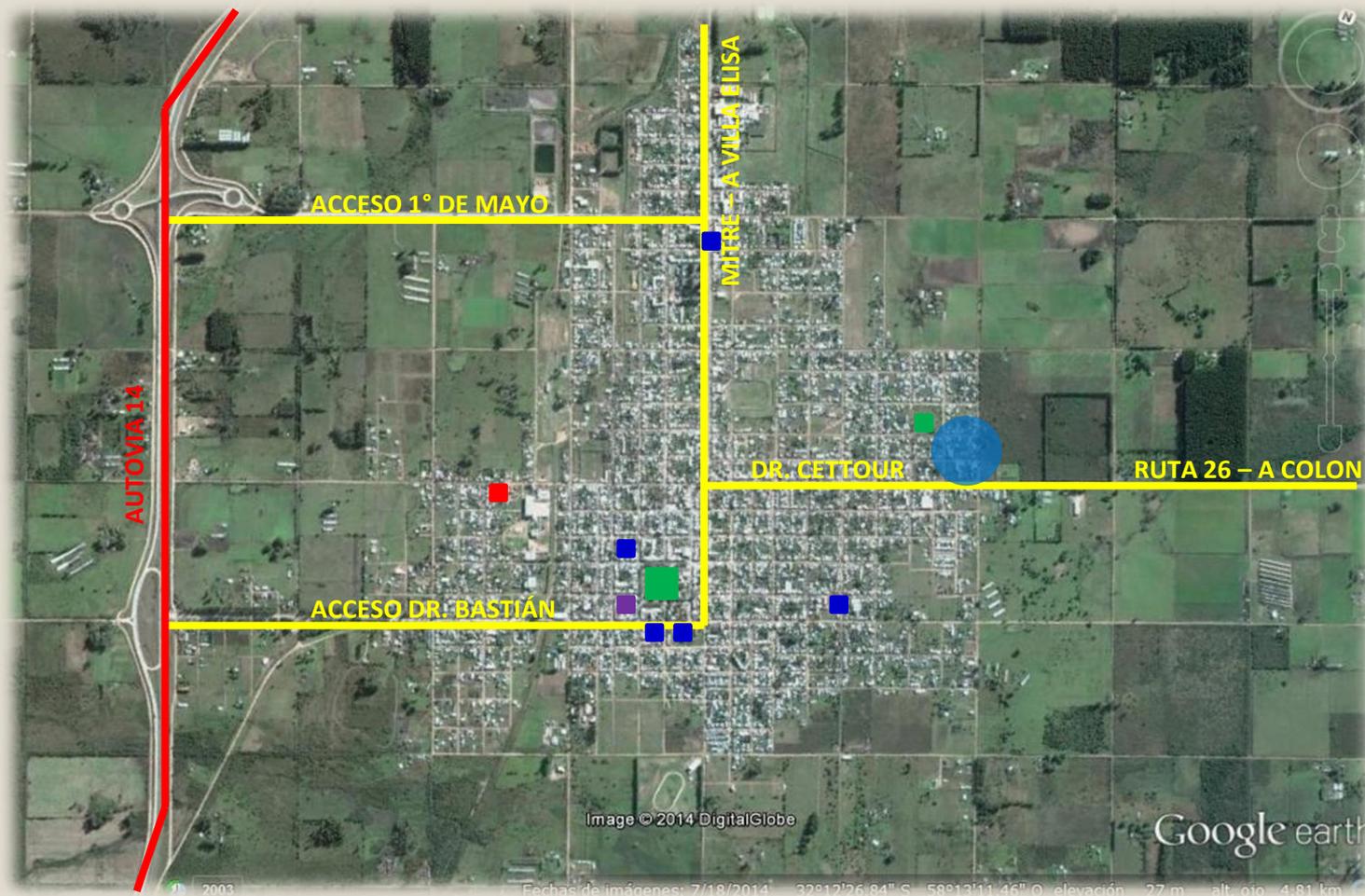
Ubicación en la Región



Accesos y vías principales

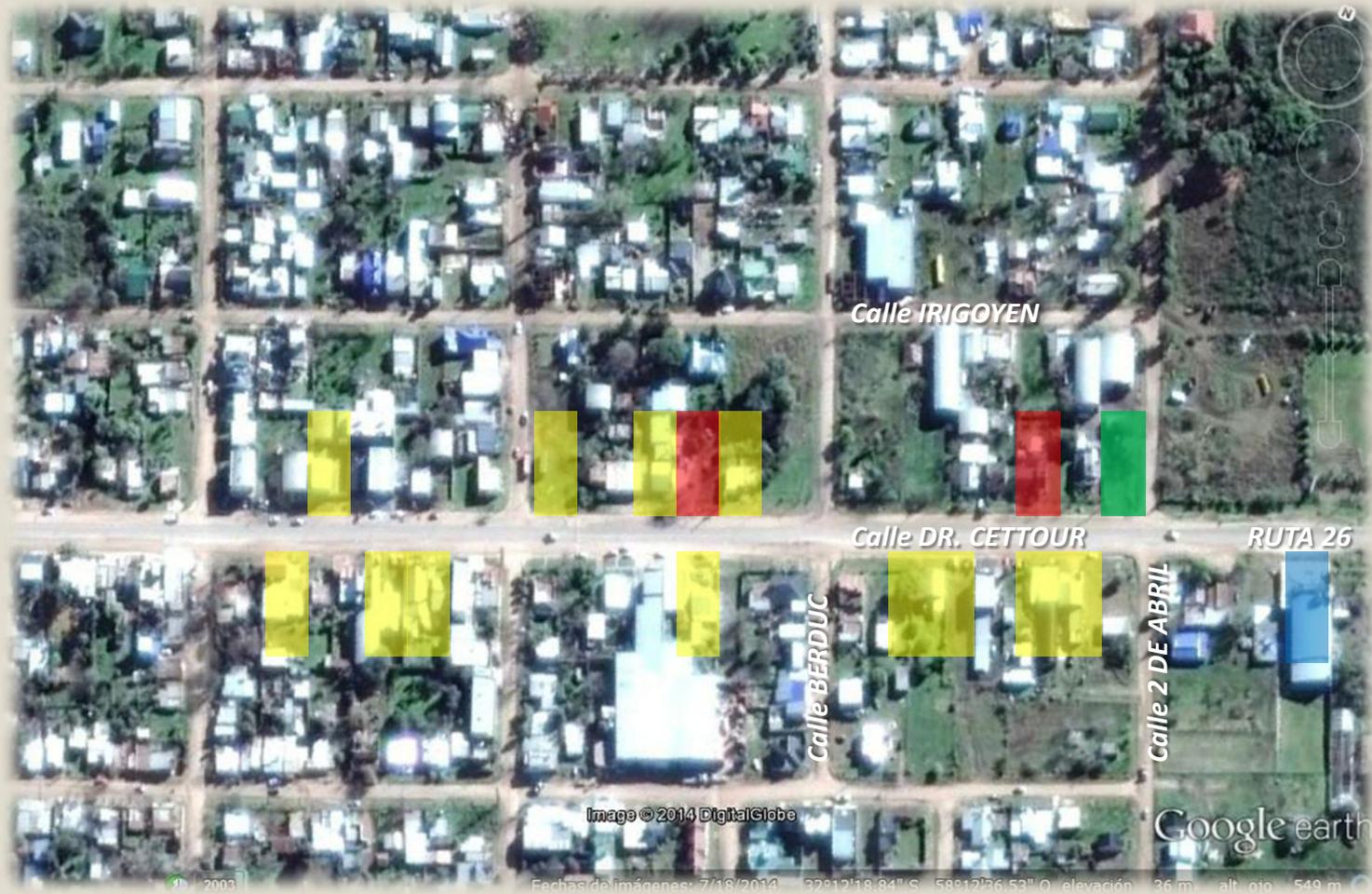


Equipamiento



- ESPACIOS VERDES
- CENTROS EDUCATIVOS
- CENTROS ASISTENCIALES
- COMISARIA

Entorno



LOTE PROYECTO
COMERCIOS DE GRAN ESCALA
ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS / RENTA PERMANENTE
SALONES DE EVENTOS

El lote

Dimensiones: 12,50 x 35,70 m.

Superficie: 446,25 m².

Ubicación: Dr. Cettour esq. 2 de Abril.

Manzana 759

Zona Urbanizada 2

Limites: - Sur: calle Dr. Cettour

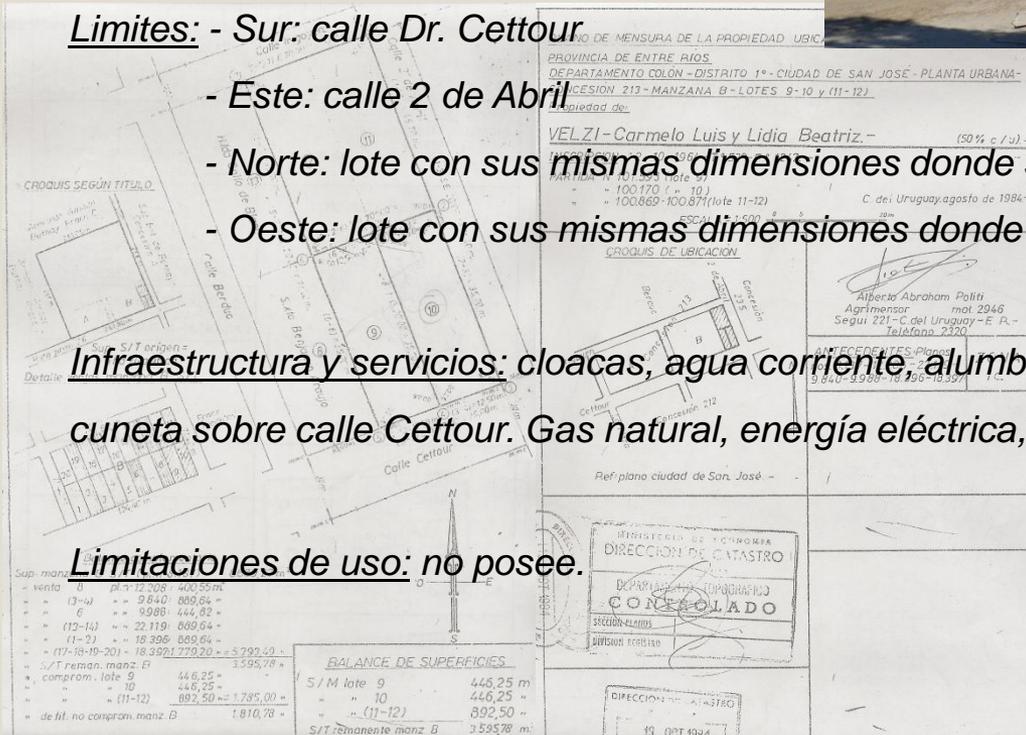
- Este: calle 2 de Abril

- Norte: lote con sus mismas dimensiones donde se halla un galpón depósito

- Oeste: lote con sus mismas dimensiones donde se halla una vivienda unifamiliar

Infraestructura y servicios: cloacas, agua corriente, alumbrado público, asfalto y cordón cuneta sobre calle Cettour. Gas natural, energía eléctrica, transporte.

Limitaciones de uso: no posee.



Matriz FODA

Fortalezas:

Fácil accesibilidad y rápida visualización, por estar sobre una de las calles principales y de acceso a la ciudad.

Adecuada orientación, ya que el frente recibirá asoleamiento del este y el contrafrente del oeste.

Infraestructura completa, cuenta con agua corriente, cloacas, asfaltado y cordón cuneta sobre calle Cettour, alumbrado público, etc.

Servicios aceptables, energía eléctrica, gas natural, recolección de residuos, transporte, etc.

Oportunidades:

Escasez de disponibilidad de locales comerciales de grandes dimensiones en la zona y de viviendas compactas para familias pequeñas.

Afluencia turística que genera mayor movimiento comercial y demanda de alojamiento.

Bicisenda proyectada por Ruta 26, desde calle 2 de Abril hasta acceso al Balneario San José, pendiente de realizar durante la gestión de gobierno 2011 – 2015.

Boulevard proyectado para la calle Cettour, desde calle 2 de Abril hasta Mitre.

Falta de reglamentaciones que limiten la ocupación del terreno y los niveles a edificar.

Debilidades:

Sector no consolidado para viviendas agrupadas.

Lejanía al centro comercial-administrativo, a instituciones educativas y a centros asistenciales.

Ruidos molestos provenientes del agitado tránsito de la calle Cettour.

Amenazas:

Altas tasas de inflación.

Escasez temporaria de algunos materiales para la construcción.

El proyecto

De acuerdo a los usos y el potencial de la zona, y a la necesidad de expansión de las áreas comercial y residencial de la ciudad, se propone un proyecto que contempla un local comercial de generosas dimensiones, y departamentos para la renta permanente.

Esquema

Con un partido en forma de “L”, se plantea para el edificio un local comercial que ocupa dos niveles en la esquina, y diez departamentos dispuestos entre el primer y el tercer piso, cinco de dos dormitorios y cinco de un dormitorio, todos comunicados por una circulación vertical central, con espacios de uso común como las cocheras y la terraza.



FACHADA SOBRE CALLE CETTOUR

FACHADA SOBRE CALLE 2 DE ABRIL

Programa de necesidades

PLANTA SUBSUELO:

- 5 cocheras
- 10 boxes de guardado para deptos.
- 1 sala de maquinas
- Circulaciones

PLANTA BAJA:

- 1er. nivel local comercial
- Hall de acceso a deptos. y palier
- 3 cocheras
- Servicios

PLANTA 1° PISO:

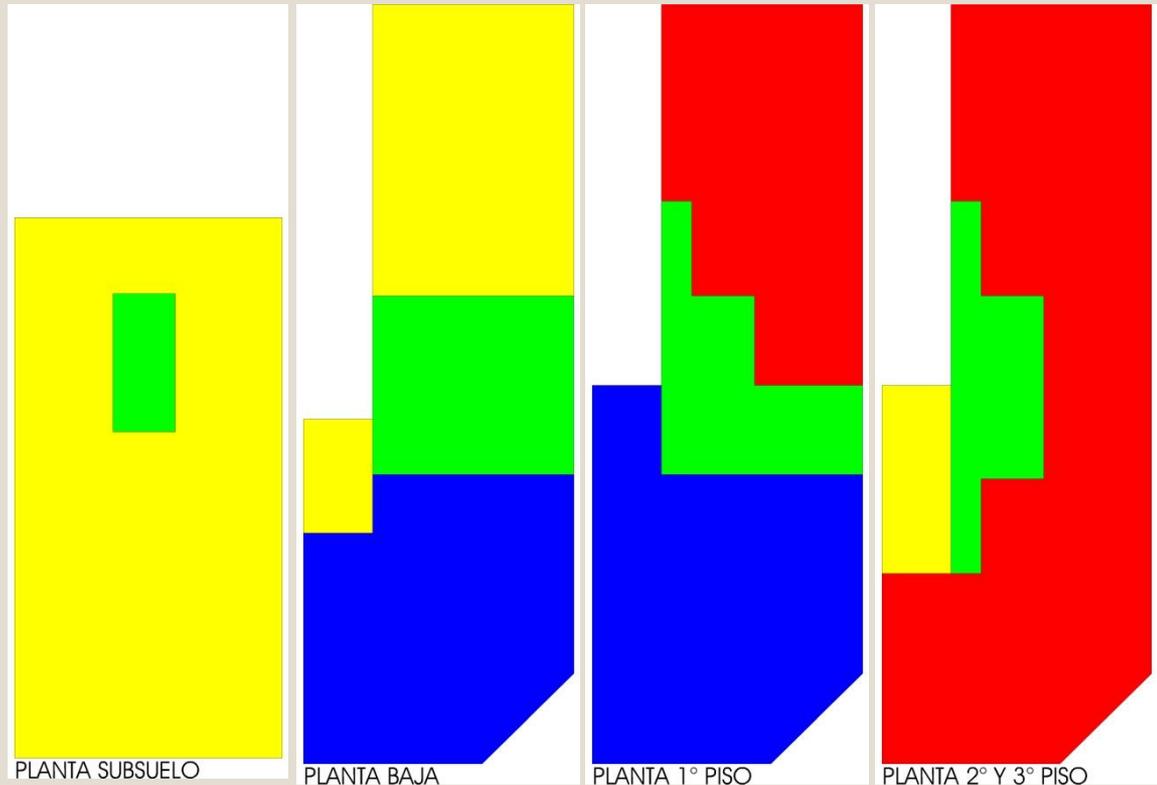
- 2do. nivel local comercial
- 1 depto. de 1 dormitorio (apto disc.)
- 1 depto. de 2 dormitorios
- Palier y circulaciones

PLANTA 2° PISO:

- 2 deptos de 1 dormitorio
- 2 deptos. de 2 dormitorios
- Palier y circulaciones
- Terraza / tendedero

PLANTA 3° PISO:

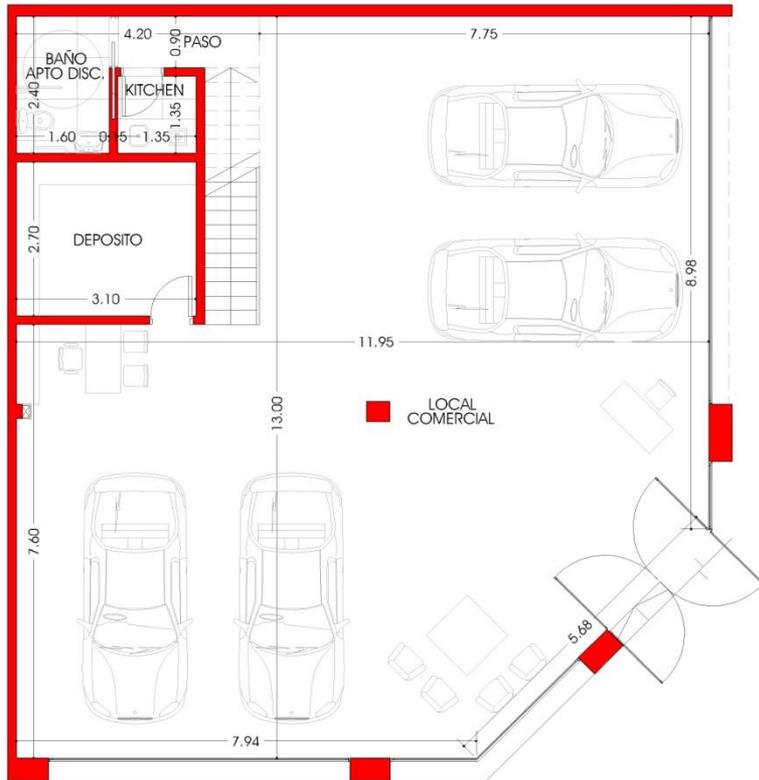
- 2 deptos de 1 dormitorio
- 2 deptos. de 2 dormitorios
- Palier y circulaciones



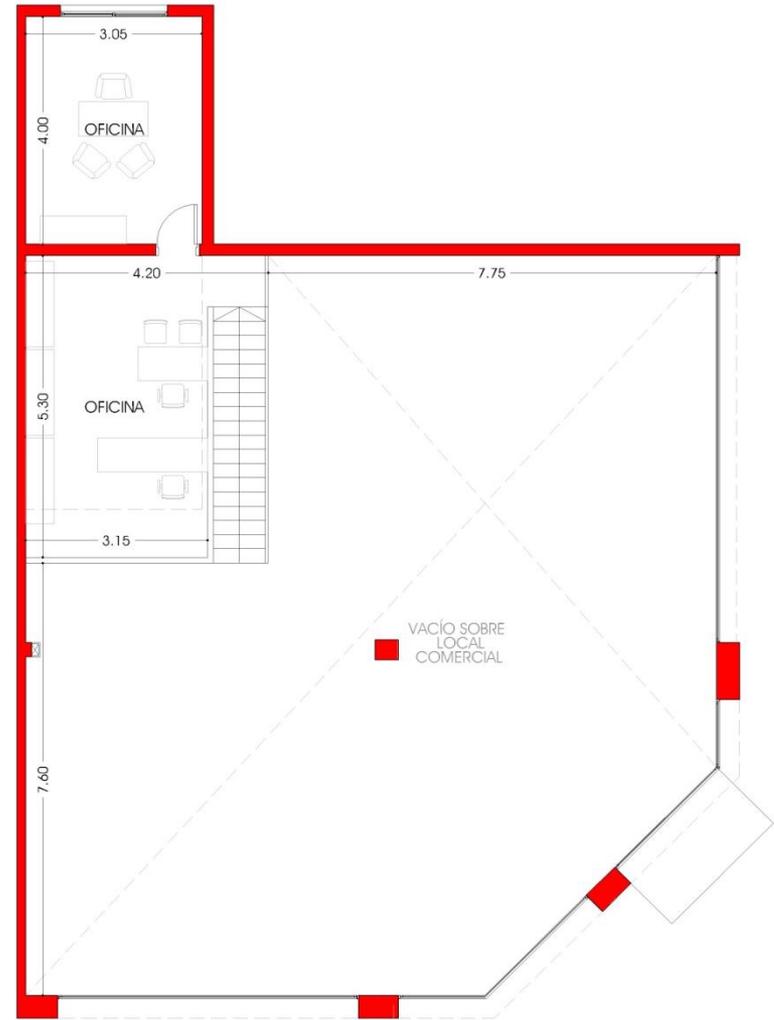
CIRCULACIONES
SERVICIOS / ESPACIOS DE USO COMUN
LOCAL COMERCIAL
DEPARTAMENTOS

Planimetría

LOCAL COMERCIAL



LOCAL COMERCIAL - P.B.

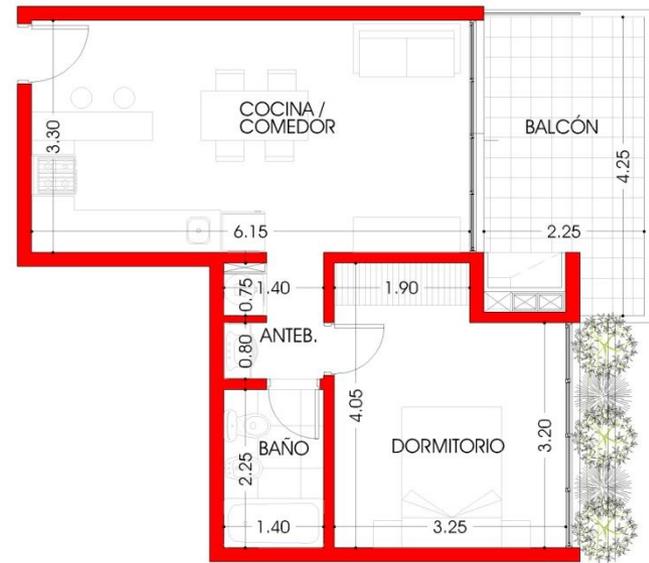


LOCAL COMERCIAL - P.A.

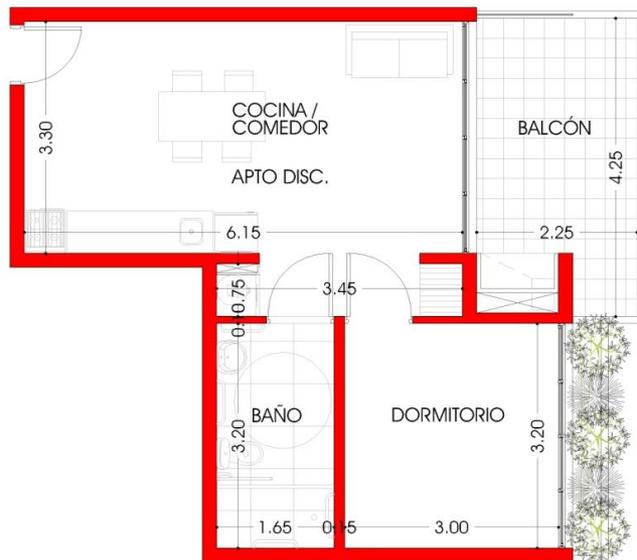
DEPARTAMENTOS

Tipología A:

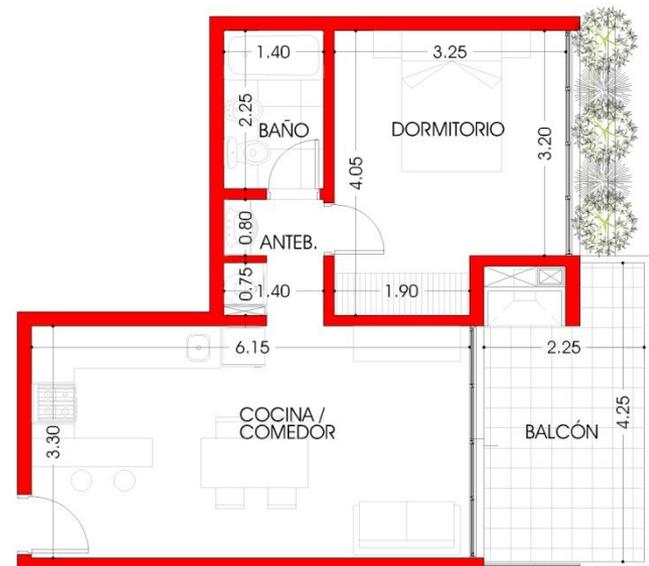
Departamento de un dormitorio
Sup: 53,47 m²



U.F. 5 - 9



U.F. 1



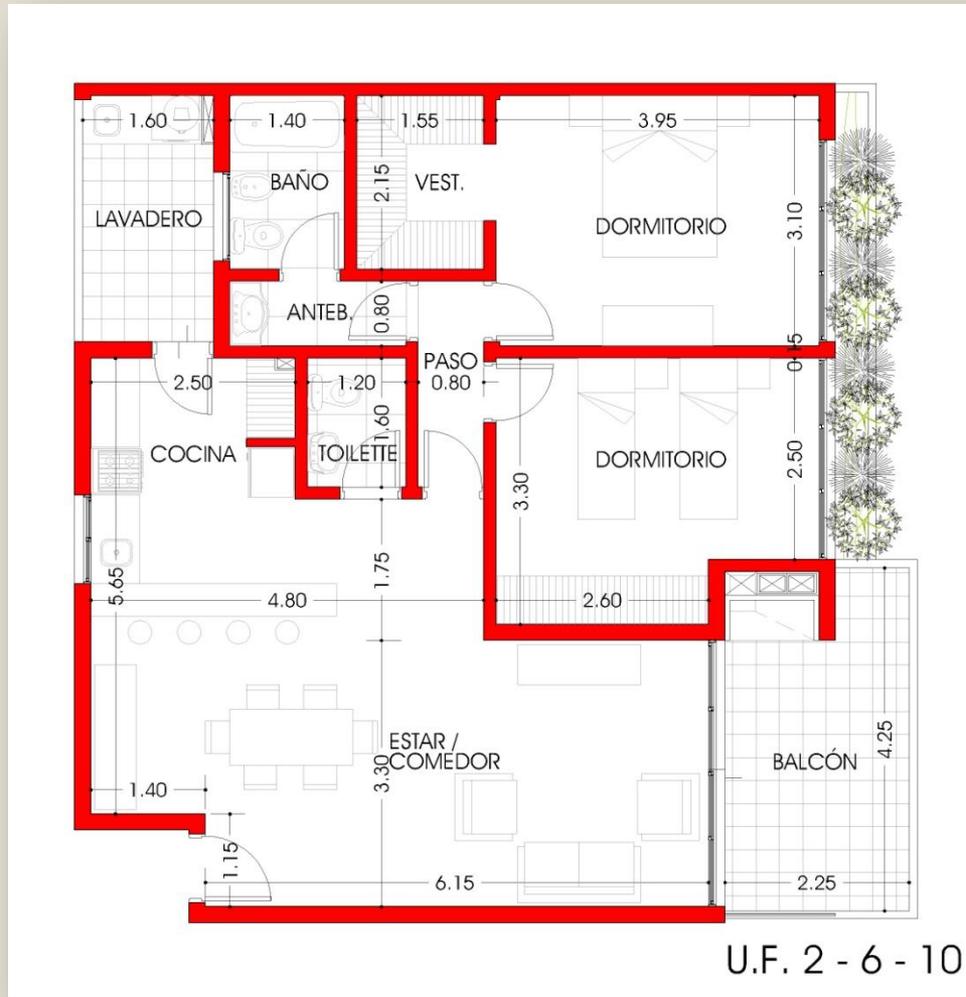
U.F. 4 - 8

DEPARTAMENTOS

Tipología B:

Departamento de dos dormitorios

Sup: 98,72 m²

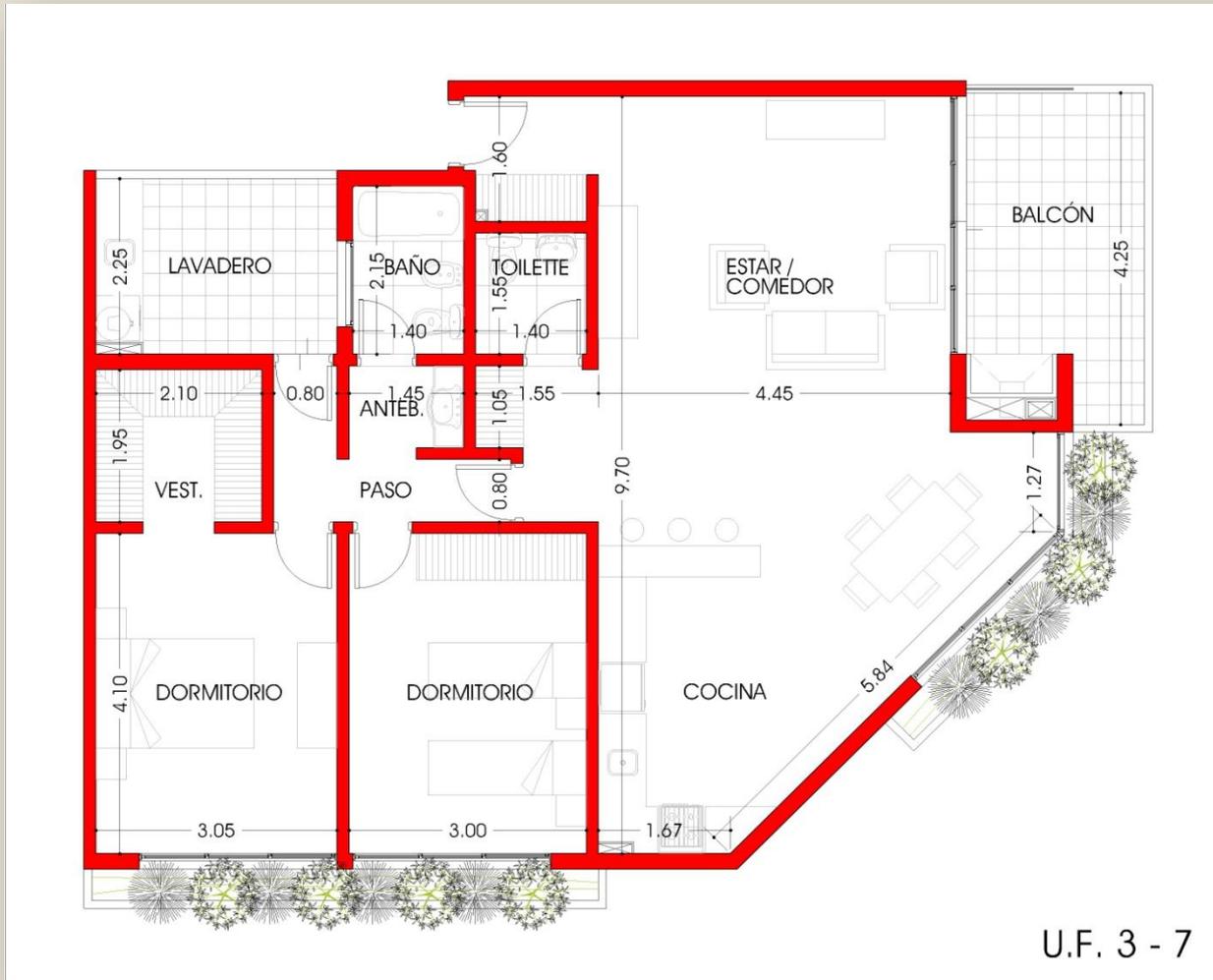


DEPARTAMENTOS

Tipología C:

Departamento de dos dormitorios

Sup: 115,56 m²



Criterios de diseño

Se propone un diseño donde predomina la ortogonalidad, que se adapta a la morfología del terreno y se vuelca hacia las partes más visibles y de mayor contacto con las calles circundantes.

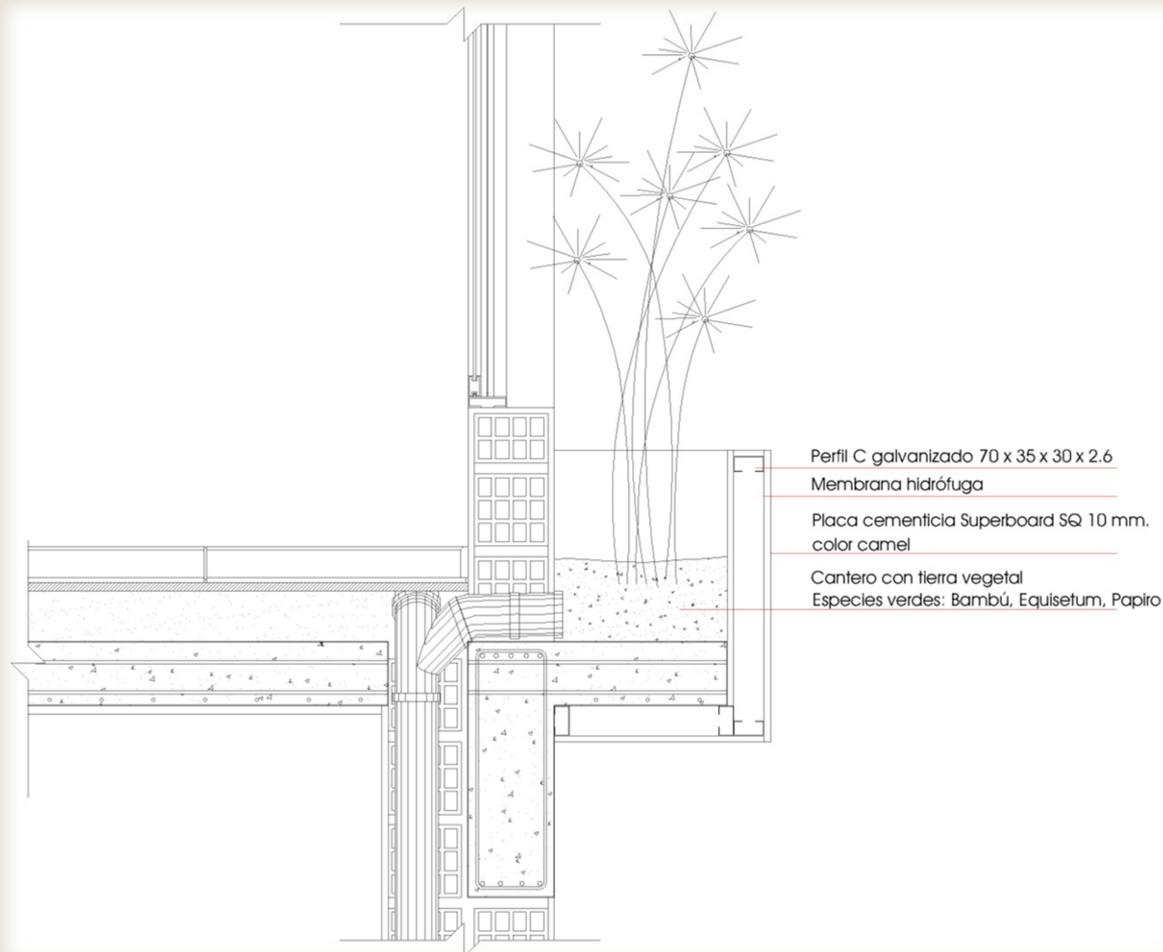
Para cada depto. se plantea un amplio balcón con salida al frente y orientado al este, para que sea un lugar agradable para la permanencia, con parrilleros y barandas ciegas que brindan cierta privacidad y seguridad. Asimismo en la fachada, debajo de los aventanamientos, se disponen canteros para plantas de hojas perennes y duraderas, con la intención de devolver al edificio y sus usuarios los espacios verdes carentes sin la necesidad de un excesivo mantenimiento, y del mismo modo atenuar la entrada de los rayos solares. Para ello se proponen especies como bambú, equisetum y papiro:



El resto de los ventanales de la fachada son amplios con el fin de aprovechar la mayor luminosidad proveniente del este, mientras que en la contrafachada el aventanamiento es escaso, persiguiendo los fines de privacidad entre vecinos.

Materialidad

Si bien el edificio se levanta sobre una estructura de hormigón armado y un sistema de construcción tradicional, se hace el aporte para una arquitectura sustentable a través de la materialización de las barandas de los balcones y los canteros, incorporando un sistema constructivo alternativo como lo es el que provee la empresa de la zona “UNOSTEEL”.



De esta forma interactúan el sistema constructivo tradicional con un sistema alternativo conocido como “Steel Framing”, sistema liviano, ya que no necesita equipos y maquinaria pesada para su uso que cuenta con los siguientes beneficios:

- Sistema abierto: es abierto porque se puede combinar con otros materiales dentro de una misma estructura, permitiendo cualquier tipo de terminación exterior e interior, o ser utilizado como único elemento estructural. En edificios en altura se utiliza para las subdivisiones interiores y para la estructura secundaria de revestimiento de fachadas. En edificios entre medianeras logra adaptarse perfectamente a las exigencias y situaciones existentes. En viviendas, y en otros edificios de menor altura, puede ser el único material estructural utilizado, haciendo de base a substratos en cubiertas y fachadas.
- Confort y Ahorro de Energía: el sistema permite pensar y ejecutar de una manera mas eficiente las aislaciones, las instalaciones y todos los ítems que redundan en un mayor confort de la construcción. El Steel Framing, es especialmente apto para cualquier tipo de clima y situación geográfica, sobre todo las extremas.
- Optimización de Recursos: por ser un sistema liviano nos da la posibilidad de rapidez de ejecución incluyendo el panelizado, y posterior montaje. La ejecución de las instalaciones es realmente sencilla y muy eficiente. Estas características influyen en gran medida en el aprovechamiento de los materiales y de la mano de obra.
- Durabilidad: el Steel Framing utiliza materiales inertes y nobles como el acero galvanizado, placas cementicias, aluminio y otros, lo cual lo convierte objetivamente en extremadamente durable a través del tiempo.
- Reciclaje: la composición del acero producido en la actualidad incluye más de un 60% de acero reciclado, por lo que, desde un punto de vista ecológico, lo caracteriza como muy eficiente.

















