



FACULTAD DE ARQUITECTURA, PLANEAMIENTO y DISEÑO
UNIVERSIDAD NACIONAL DE ROSARIO

PFC

PROYECTO
FINAL DE
CARRERA

Autora: Julieta María Operti.

Legajo: O-0599/1.

Cátedra: Arq. Marcelo Barrale.

Tutor: Arq. Marcelo Barrale.

**Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño
Universidad Nacional de Rosario.**

PRÓLOGO

Esta publicación, corresponde a la materia Proyecto Final de Carrera, correspondiente al 6to año de cursado de la carrera de Arquitectura de la FAPYD. El objetivo general de este PFC consiste en la refuncionalización, reconversión e integración de una edificación olvidada de la ciudad de Victoria de la provincia de Entre Ríos, que es el “Ex Ingenio Azucarero La Victoria”. Cabe mencionar que dicha construcción se encuentra dispuesta en una posición estratégica dentro de la ciudad, ya que se ubica muy próxima a la zona costera que da con el Río Paraná, pero disponiéndose a su vez, a una distancia considerable de la máxima cota inundable del sector, permi-

tiendo que su asentamiento sea seguro.

A partir de la construcción del Puente Rosario-Victoria (1997-2003), se puede observar un aumento de la actividad económica vinculada al turismo en torno a la ciudad, con ejemplos claros como la construcción del Hotel-Casino, las Termas Victoria del Agua y numerosos complejos hoteleros nuevos desarrollados mayormente próximos al río. Siguiendo con esta lógica que además se encuentra respaldada por el Plan Maestro del Borde Costero, se plantea la realización de un proyecto que colabore con esta nueva idea de ciudad turística y que permita recibir visitantes de diferentes lugares. El proyecto consiste en

un polideportivo que entre numerosas funciones permite albergar a una gran cantidad de personas, pero que a su vez cuenta con otras funciones, fácilmente aprovechables para el resto de la sociedad, como ser talleres públicos y el sector de restaurante.

Es importante destacar que la zona de abordaje tiene dimensiones considerables, de modo que se tienen en cuenta además factores urbanos de la ciudad asociados a reordenamientos, aperturas y cierres de calles, generación de parques que incluyen circuitos recreativos, incorporación de equipamiento urbano, etc.



CAPÍTULO 1: EL LUGAR

Victoria, ubicación en el territorio.....	08
Ciudad de Victoria.....	12
Plan Maestro del Borde Costero.....	14

CAPÍTULO 2: RELEVAMIENTO DEL ESTADO ACTUAL

Sistema vial.....	18
Espacios verdes públicos.....	19
Equipamientos existentes.....	20
Máxima cota de inundabilidad y asentamiento irregular.....	21
Construcción preexistente, Ex Ingenio Azucarero La Victoria.....	22

CAPÍTULO 3: ESTRATEGIA URBANA

Objetivos Generales.....	28
Estado actual vs. Propuesta.....	31

CAPÍTULO 4: ANTECEDENTES DISCIPLINARIOS

Casos de estudio.....	36
-----------------------	----

CAPÍTULO 5: PROYECTO ARQUITECTÓNICO

Propuesta proyectual.....	44
Estructura.....	62

CAPÍTULO 6: APROXIMACIONES

Edificio preexistente.....	66
Sector de gimnasio nuevo.....	78
Sector de albergue.....	88
Sector de talleres.....	96
Plaza central.....	102

CAPÍTULO 7: CONCLUSIÓN, BIBLIOGRAFÍA Y AGRADECIMIENTOS

Conclusión.....	112
Bibliografía.....	113
Agradecimientos.....	114

CAPÍTULO

EL LUGAR

1

VICTORIA, UBICACIÓN EN EL TERRITORIO

La ciudad de Victoria emerge en medio de una impactante geografía singularizada por áreas rurales, humedales y riachuelos.

Se encuentra ubicada al Sudoeste de la provincia de Entre Ríos y es una de las localidades del departamento Victoria (del cual es cabecera).

Limita al Oeste con Diamante, al Norte con

Nogoyá, al Este con Gualeguay y al Sur con la provincia de Santa Fe, quedando a una distancia de 60 km de la ciudad de Rosario, comunicada con la misma mediante la Ruta Nacional 174 que cruza el puente “Nuestra Señora del Rosario”.

La construcción del viaducto Rosario-Victoria ha transformado al departamento en un punto

nodal de la circulación comercial de la Región Centro y del MERCOSUR, al colocarlo en el centro estratégico de la red vial que, atravesando la Argentina, une a Chile con el Brasil. Habitualmente es designado por los actores con la expresión de “corredor bioceánico”.



● **CIUDAD DE VICTORIA**
POBLACIÓN: 30 623 habs.

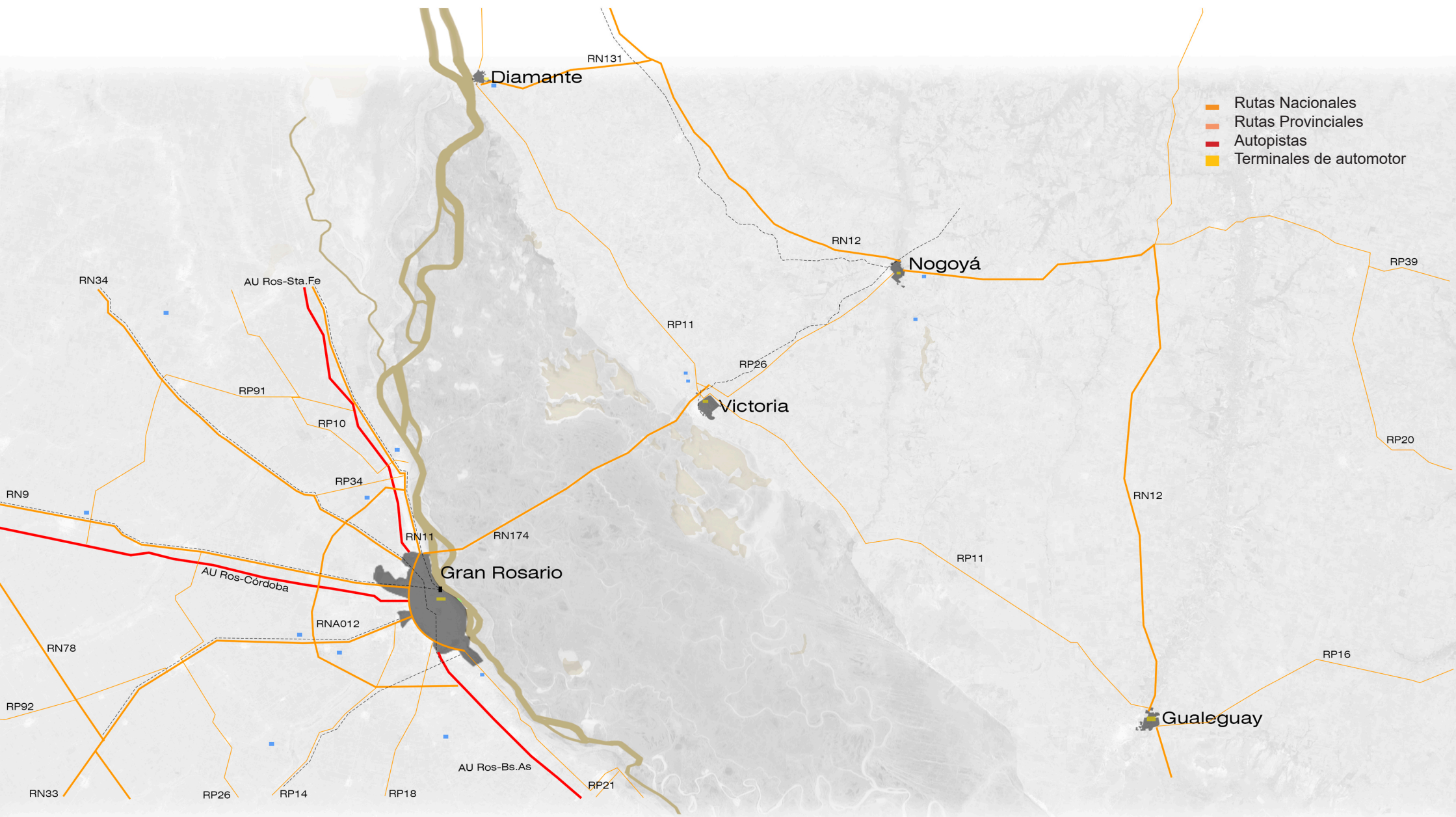


La apertura de dicho puente atirantado de 608 metros de longitud que actúa de enlace vial Rosario-Victoria, significó para la comunidad victoriense el surgimiento espontáneo de la actividad turística, como una variante que cada vez con más fuerza comenzaba a permeear la estructura del perfil de desarrollo de la ciudad. A partir del crecimiento turístico, la po-

blación que estaba fuera de la ciudad comenzó a regresar, al mismo tiempo que un gran número de personas provenientes de Rosario y ciudades aledañas, empezaron a realizar inversiones en la ciudad, coincidentemente con esto, surgió una creciente demanda por parte de la comunidad, hacia carreras universitarias y cursos de formación vinculados al sector.

El potencial turístico de Victoria, radica en su belleza paisajística la cual los victorienses han logrado mantener a lo largo de más de doscientos años mediante sus modos de pensar, sentir y conservar de acuerdo a sus tradiciones y concepciones, prueba de ello son las fachadas de los edificios que integran el casco histórico de la ciudad.





Las cuatro localidades se encuentran bien conectadas a través de Autopistas y Rutas Nacionales y Provinciales con la ciudad de Rosario y sus alrededores.

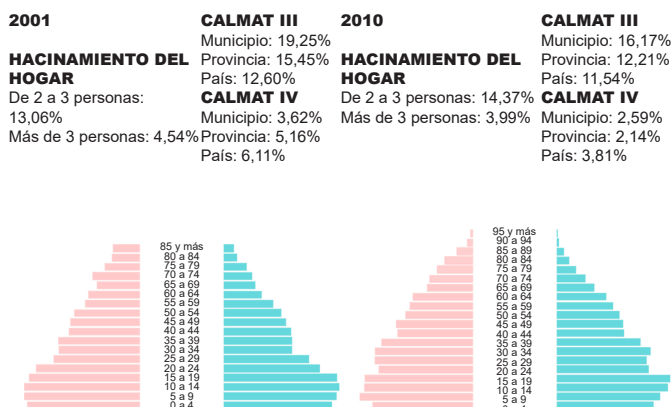
Mediante un análisis interno entorno a Victoria y sus localidades vecinas asociadas a cuestiones censales se procede a la realización de un estudio que permite volcar una serie de conclusiones en relación a cómo fue cambiando la vida en estas ciudades luego de la apertura del puente “Nuestra Señora del Rosario”:

Se produce una mejora en la calidad de vida

VICTORIA



CANT. HAB.1991: 22.931
CANT. HAB.2001: 28.492
CANT. HAB.2010: 31.842
Conclusiones: Se produce una mejoría en la condición de las viviendas. El hacinamiento mantiene valores aproximados. Aumento de la población joven y disminución de la población anciana.



de los habitantes y un aumento de la población, en general, en los cuatro municipios desde la construcción del puente. Además, en los cuatro diagramas de composición etario se puede observar un descenso en la cantidad de personas en las edades comprendidas desde los 20 a 30 años producto de una gran migración hacía centros universitarios y terciarios, siendo este un indicador de mejoras

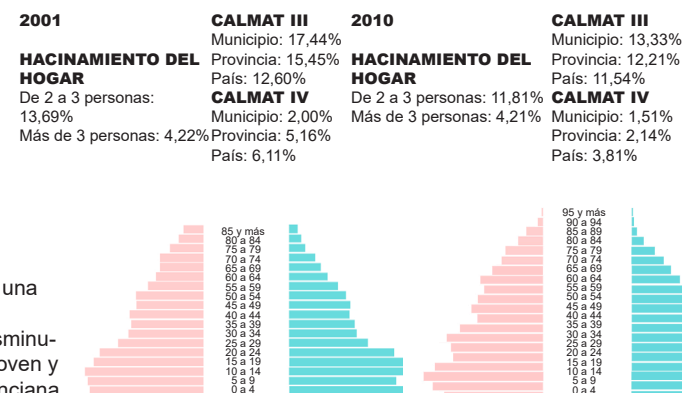
en la economía de la zona.

En base a los datos obtenidos de los Censos de 2001 y 2010 (Hacinamiento y CALMAT), se hacen notorias que las condiciones de vida son mejores en ciudades pequeñas como Diamante y Nogoya, siendo éstas, las dos ciudades con menor población; con respecto a los valores que se observan para Victoria y Gualeguay, las dos con mayor población.

NOGOYÁ



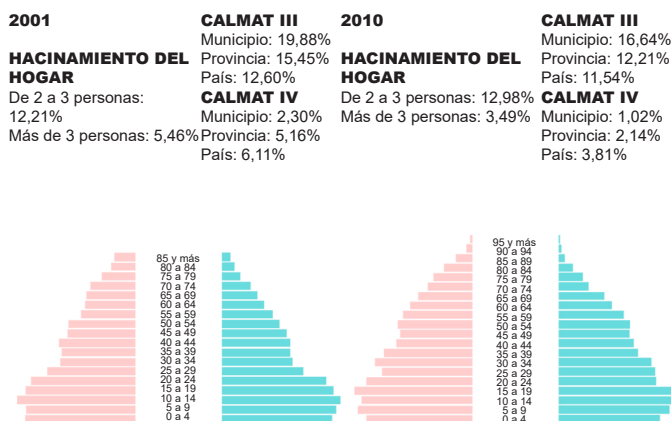
CANT. HAB.1991: 18.831
CANT. HAB.2001: 22.285
CANT. HAB.2010: 23.702
Conclusiones: Se produce una mejoría en la condición de las viviendas. El hacinamiento disminuye. Aumento de la población joven y disminución de la población anciana.



DIAMANTE



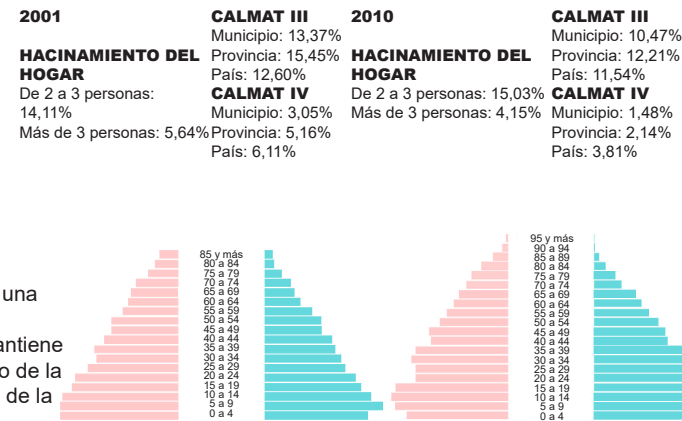
CANT. HAB.1991: 14.477
CANT. HAB.2001: 19.545
CANT. HAB.2010: 19.930
Conclusiones: Se produce una mejoría en la condición de las viviendas. El hacinamiento disminuye. Aumento de la población joven y disminución de la población anciana.



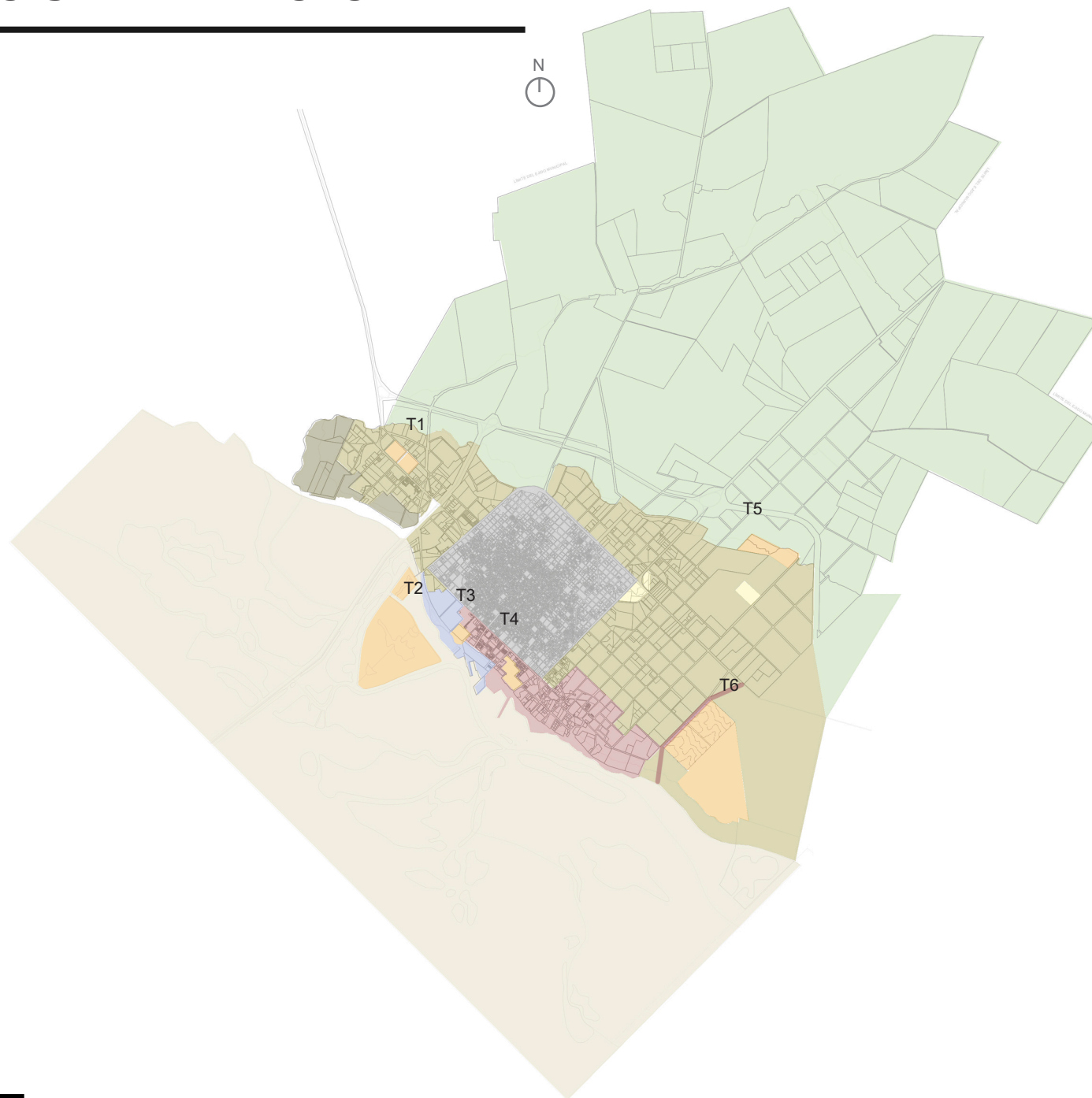
GAULEGUAY



CANT. HAB.1991: 30.389
CANT. HAB.2001: 39.035
CANT. HAB.2010: 43.009
Conclusiones: Se produce una mejoría en la condición de las viviendas. El hacinamiento mantiene valores aproximados. Aumento de la población joven y disminución de la población anciana.

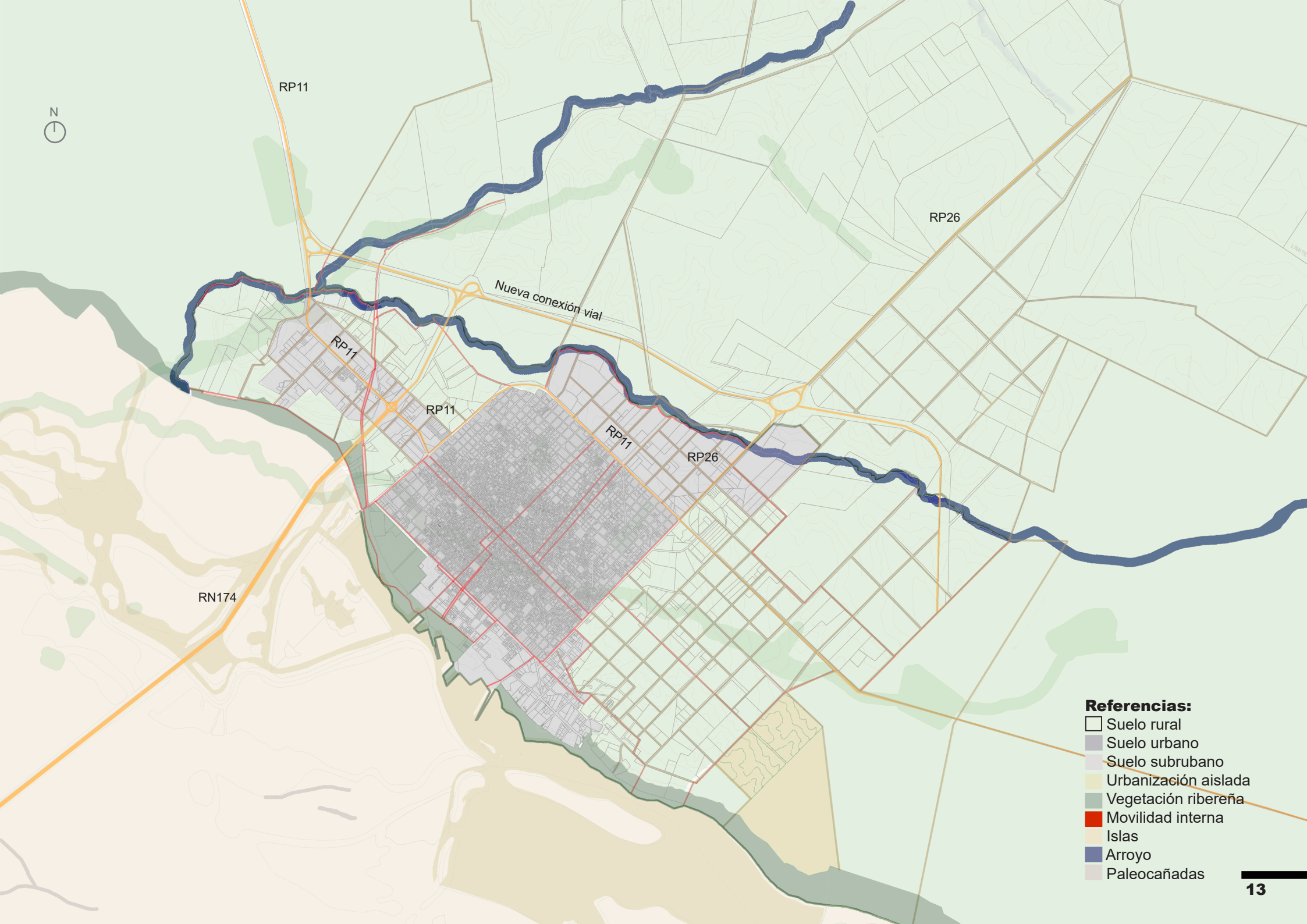


CIUDAD DE VICTORIA



Referencias:

- Actividad agropecuaria
- Actividad comercial
- Área de pesca
- Turismo:
- T1: Abadía del Niño Dios
- T2: Solar de Victoria
- T3: Casino Victoria
- T4: Ex-ingenio azucarero
- T5: Complejo "El Ceibo"
- T6: Suelo termal (barrios cerrados)
- Actividad industrial
- Área urbana
- Zona de islas
- Corredor turístico, industrial y de servicio
- Suelo litoral
- Cerro la Matanza Costa Central



Referencias:

-  Suelo rural
-  Suelo urbano
-  Suelo suburbano
-  Urbanización aislada
-  Vegetación ribereña
-  Movilidad interna
-  Islas
-  Arroyo
-  Paleocañadas

PLAN MAESTRO DEL BORDE COSTERO

A fines del año 2011, se culminó con el **Plan estratégico de Victoria**, donde se incluyen cuestiones de planificación como el Plan Maestro del Borde Costero, además de otras obras significativas para Victoria (como ser, la Nueva Terminal de ómnibus y remodelaciones en el Centro Cívico).

Victoria es una ciudad donde desde hace varios años se viene trabajando en torno al planeamiento urbano. De este modo, el Plan Estratégico de Victoria constituyó una nueva etapa a base de estudios anteriores como son los casos de los planes de desarrollo urbanos. A partir del trabajo realizado con los aportes de las organizaciones intermedias y el estado municipal, se detectaron los nudos críticos de la ciudad que sirvieron de base para generar la propuesta de desarrollo, planteando las líneas estratégicas, la visión de la ciudad y los proyectos.

Victoria asume su perfil de ciudad turística como base de un desarrollo integral e integrado, preserva su entorno natural y cultural. Asimismo, incorpora proyectos innovadores que agregan valor a su rica historia en el marco de un proceso de creciente cooperación del sector público y privado. En ese sentido, el Plan dejó asentadas estrategias para el desarrollo económico, urbano- ambiental, social y el fortalecimiento institucional.

En relación al desarrollo urbano-ambiental, se define a Victoria como una ciudad equilibrada, creando condiciones para una mejor calidad de

vida urbana. Además, en el Plan, se apuntó al rescate y protección de su patrimonio construido y natural y la modernización de la gestión de la ciudad.

En cuanto al desarrollo económico, Victoria orienta su actividad productiva trabajando articuladamente entre el sector público y el privado, en un proceso de diversificación económica con agregado de valor a la producción regional y el desarrollo del turismo con un cuidado perfil.

Habiendo mencionado todo esto, se puede proceder a detallar al **Plan Maestro de la Costa**, también denominado como Proyecto de Desarrollo Urbano Integral del Borde Costero, o “Costa Victoria”.

Dentro de las ciudades entrerrianas que se anotaron en esta iniciativa de carácter público y privado, se encuentra la ciudad de Victoria, donde el Plan Maestro de la Costa contempla el estudio y reformulación de 12 kilómetros del borde costero, que tiene como idea ordenar el desarrollo y habilitar la llegada de capitales privados, donde ya existen proyectos de inversión para la construcción de un hotel y un corredor gastronómico.

Con dicho Plan, se planean extender las playas, paseos públicos e inversiones para el desarrollo urbano a la vera del río.

Victoria, la ciudad que más creció en la provincia de Entre Ríos durante los últimos 10 años, encaró un estudio estratégico para apuntalar al turismo y dar sustentabilidad al

desarrollo urbano.

Con ese desafío estratégico, se encaró un estudio realizado y financiado por la Unidad Nación de Pre inversión (UMPRES) dependiente del Ministerio de Economía de la Nación, apuntando al redireccionamiento de la inversión privada hacia las áreas centrales del borde costero.

El trabajo de éste Plan Maestro apunta a recuperar áreas costeras y se orienta a consolidar a Victoria en el contexto de las ofertas turísticas del corredor del Río Paraná. El plan contempla, entre otros puntos, la extensión del sector de playas por 1.500 metros, desde la entrada de El Solar, hasta el Club de Pescadores. Al mismo tiempo, se proyecta la refuncionalización de los galpones del Puerto (que se transformarán en un hotel, un paseo de compras y un patio de comidas), y además otro establecimiento hotelero podría radicarse en el otro extremo de la Costanera, donde está el camping municipal. En éstos dos sectores se prevé además que funcionen como guarderías náuticas.

El proyecto Desarrollo Urbano Integral del Borde Costero, no deja aspectos sin analizar, incluso el tema económico, donde estuvieron previstas las posibilidades de inversiones privadas o mixtas, y hasta el financiamiento internacional.

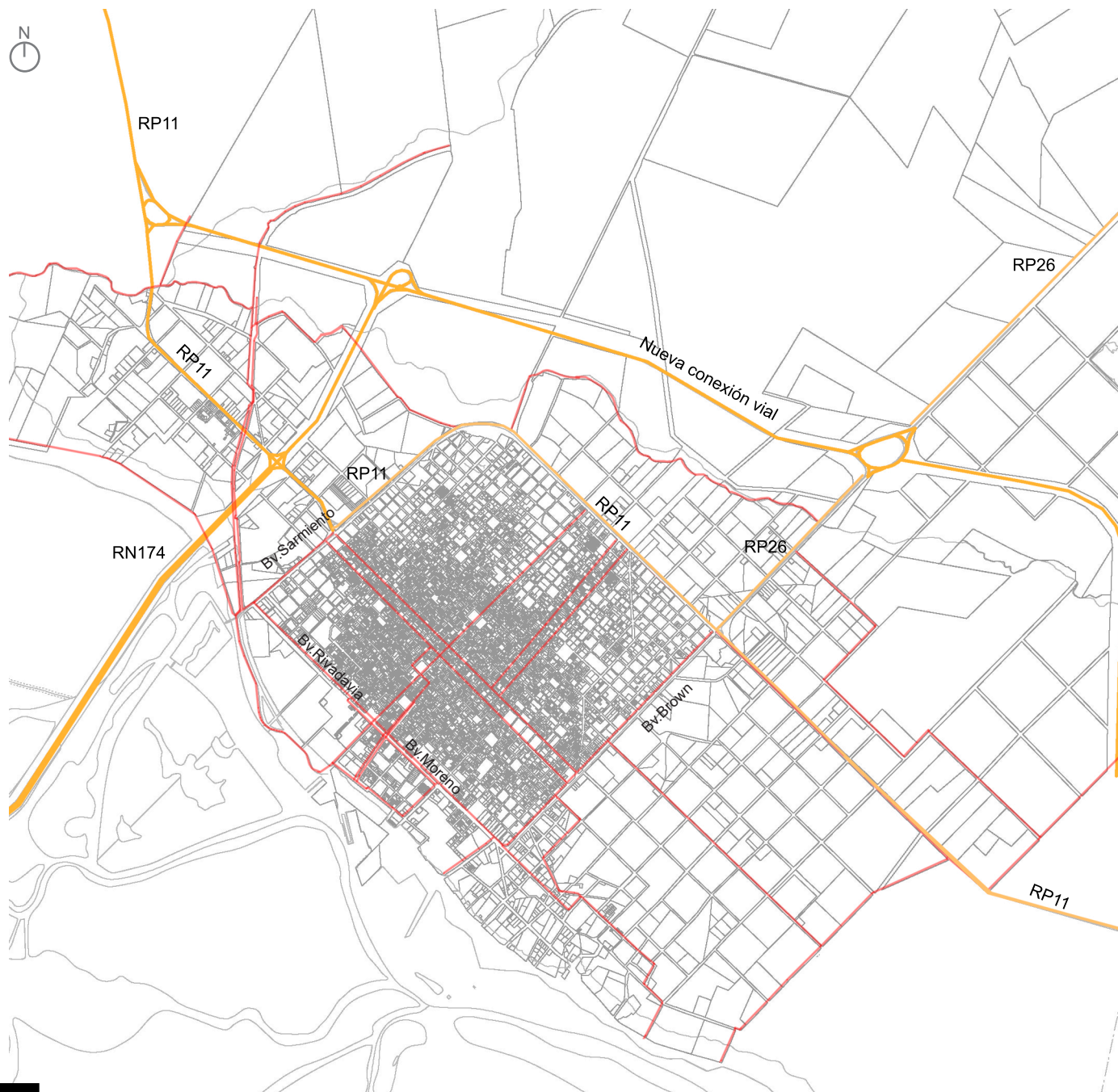


CAPÍTULO

**RELEVAMIENTO
DEL ESTADO
ACTUAL**

2

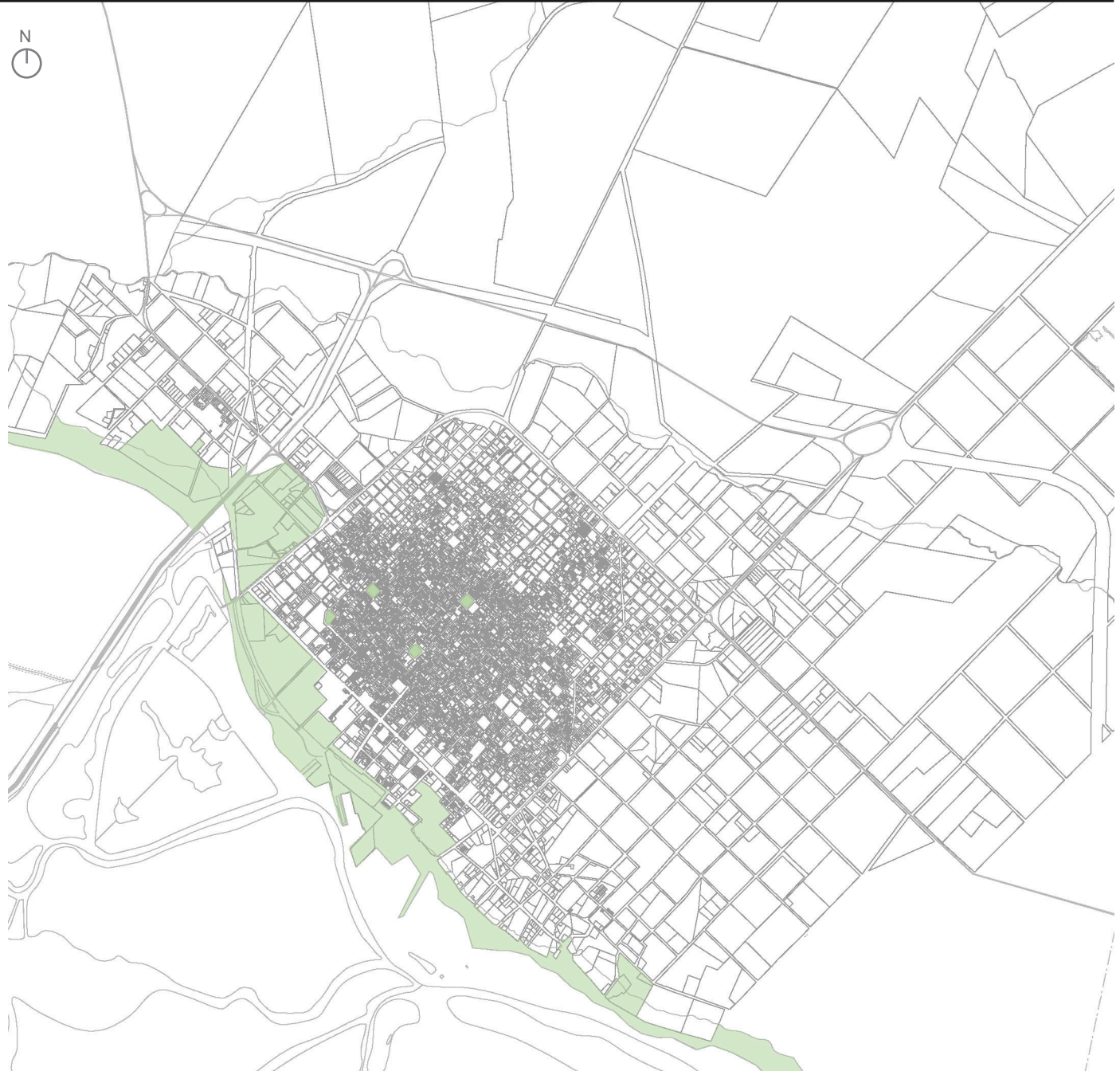
SISTEMA VIAL



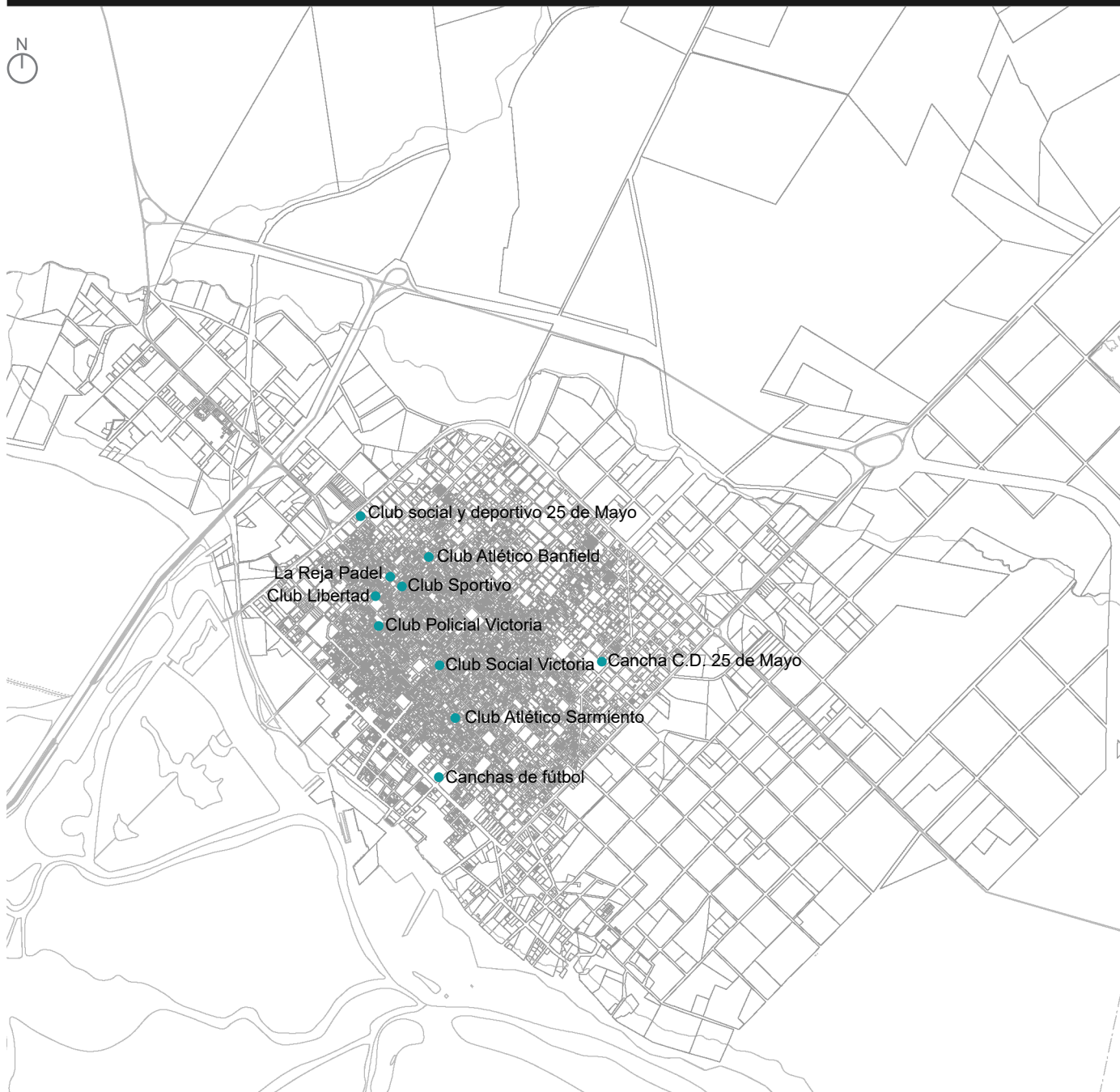
Uno de los principales accesos a Victoria es por la RN174, que llega a la ciudad por medio del puente “Nuestra Señora del Rosario”. A partir de allí pueden observarse otros accesos a la misma, mayormente asociados a rutas provinciales que conectan directamente con las localidades de Diamante, Nogoyá y Gualeguay; por lo que se puede decir que la ciudad se encuentra bien conectada a nivel vial en el territorio. En relación al suelo urbano, el mismo se encuentra delimitado no sólo por la RP11, sino también por cuatro boulevares (Bv. Sarmiento, Bv. Rivadavia, Bv. Moreno y Bv. Brown).

Por el momento, no se cuenta con un corredor principal costero que se desarrolle de manera uniforme, sino que hay un corredor fragmentado que se va desarrollando por partes en torno a la costa.

La ciudad cuenta con algunas plazas posicionadas dentro del suelo urbano, pero mayormente la gran cantidad de espacios verdes públicos se desarrollan próximos a la zona costera, siendo que algunos de ellos están siendo mal aprovechados por asentamientos irregulares o carencias de mantenimiento y equipamientos.



EQUIPAMIENTOS EXISTENTES

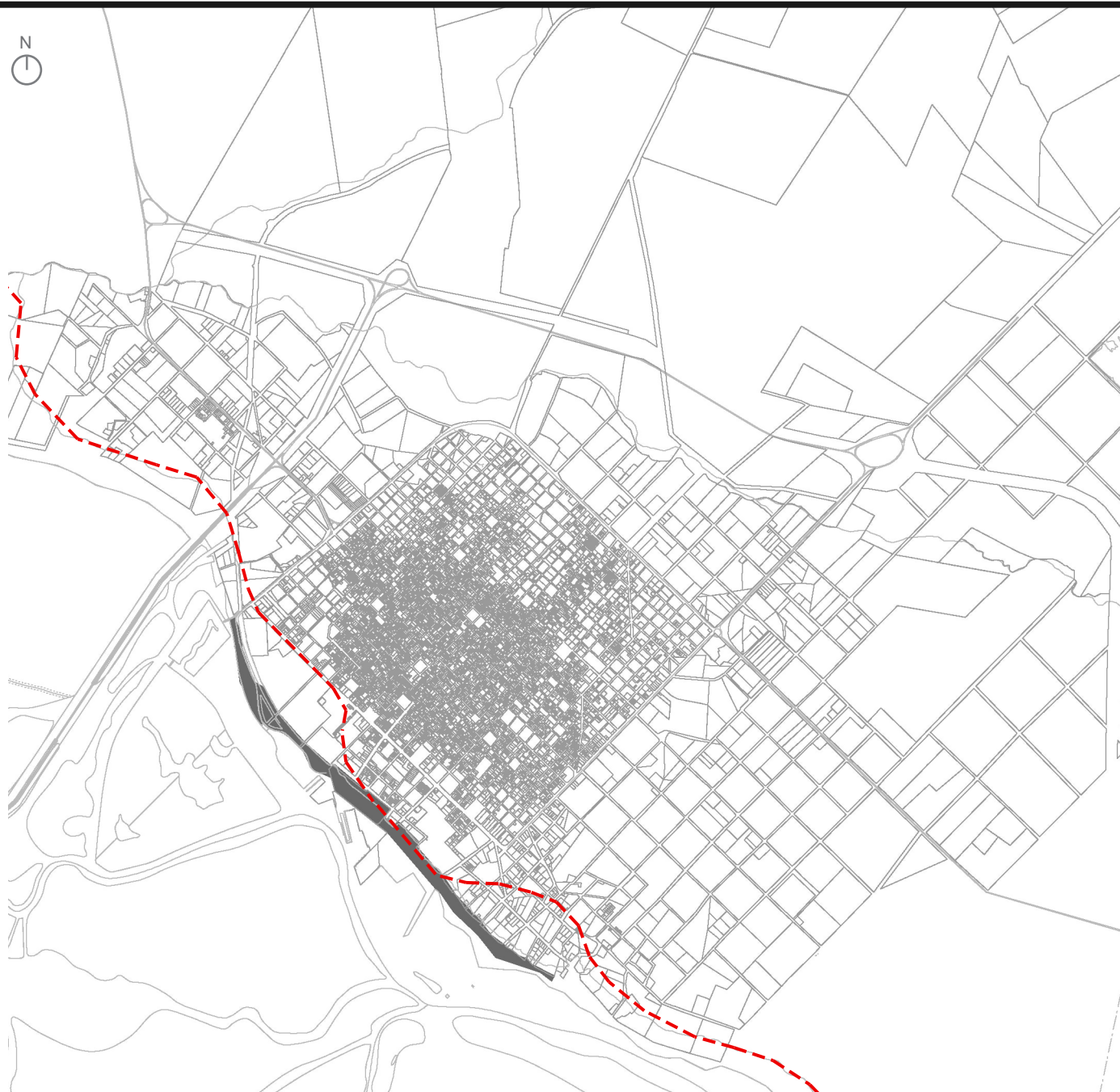


Si bien Victoria cuenta con cierta cantidad de clubes, la mayoría de ellos son pequeños o no poseen grandes infraestructuras. Además, se encuentran dispuestos mayormente en el sector céntrico de la ciudad, de modo que no tienen relación con la zona costera.

MÁXIMA COTA DE INUNDABILIDAD Y ASENTAMIENTO IRREGULAR

La máxima cota de inundabilidad se encuentra a una distancia considerable del sector de trabajo, lo que resulta una cualidad positiva a la hora de desarrollar el proyecto.

Asimismo, se puede observar en cuanto al tejido una gran cantidad de asentamientos irregulares establecidos dentro de los límites de la zona costera, por lo que los mismos deberán ser reubicados. Éstas viviendas están construidas sin respetar límites, ni terrenos, y en su mayoría consisten en establecimientos de precariedad edilicia y diferentes materialidades.



— Máxima cota inundable
■ Asentamientos irregulares

CONSTRUCCIÓN PREEXISTENTE, EX INGENIO AZUCARERO LA VICTORIA

Adentrándonos en una aproximación del sector en cuestión a intervenir, se debe desarrollar al “Ex Ingenio Azucarero La Victoria”, ya que se hace presente como edificación preexistente y que deberá ser tenida en cuenta llegada la hora del momento proyectual.

En la provincia, durante el año 1958, se realizaron cultivos experimentales de viña, tabaco, algodón y remolacha azucarera. Este último cultivo dio óptimos resultados, lo que impulsó al Gobierno a constituir una Comisión Promotora para que estudiara los informes técnicos y redactara las bases para el concurso de propuestas nacionales e internacionales para la construcción del primer ingenio azucarero. Para tal fin se adquirieron en Victoria, 12 hectáreas en las cercanías del puerto. Se

preveía que, con la ejecución de la obra que no se concretó debido a cuestiones de dinero, con una sola cosecha y zafra de 100 días, se podrían producir 16.000 toneladas de azúcar y un millón de litros de alcohol. Con ello la provincia economizaría mucho dinero. Además, habría trabajo para 190 a 200 personas entre directivos, empleados y operarios de la fábrica.

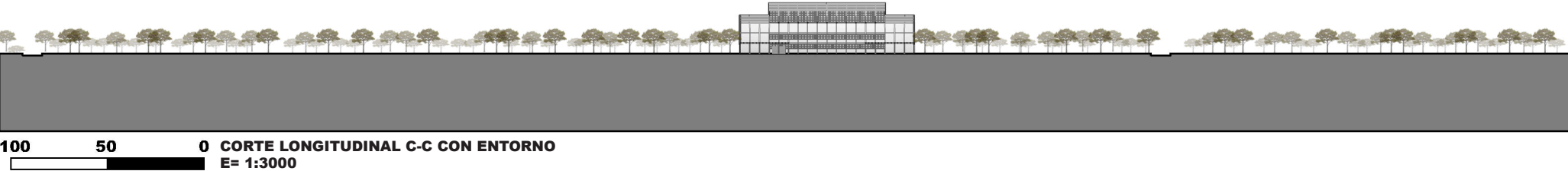
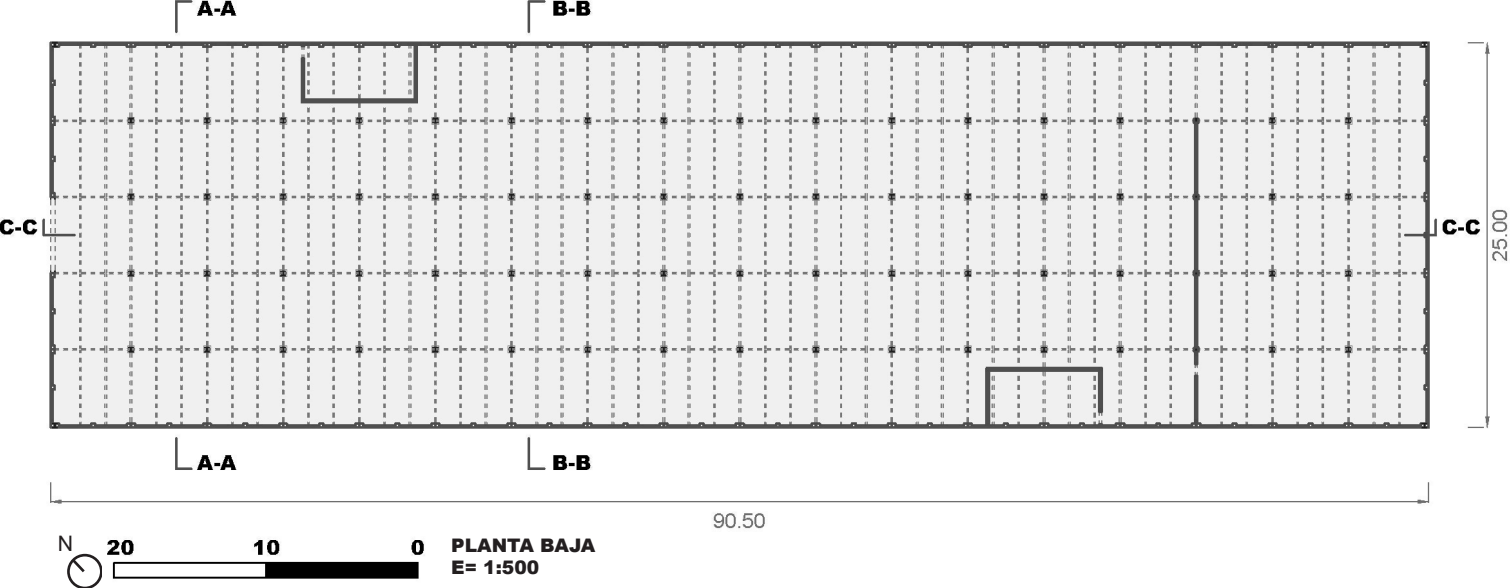
Tras años de intentos de reactivación, en 1986 el gobierno provincial acordó con la Compañía Azucarera y Alcohólica Soler SA la cesión de las instalaciones para producir azúcar y alcohol derivado de la remolacha y el sorgo sembrados en la zona. La actividad se desarrolló durante el bienio 1986 - 1987.

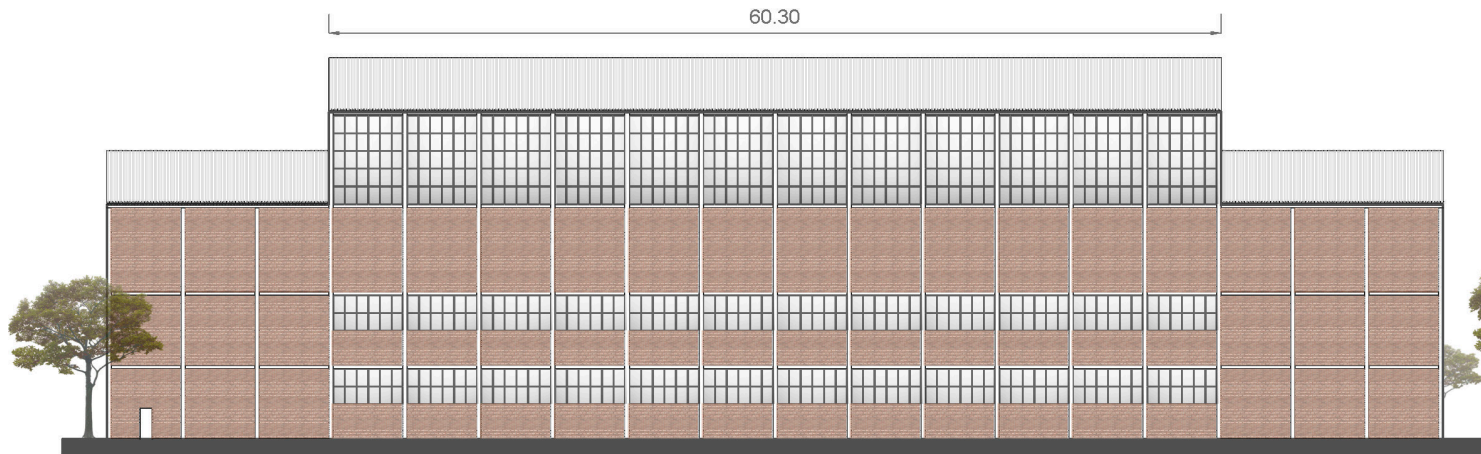
Para empezar a funcionar, los empresarios, de origen tucumano, tomaron créditos en ban-

cos Tucumán, Santa Fe, Entre Ríos y Buenos Aires, todos con garantías del gobierno provincial. Dos años después de haber arrancado, en 1988, el ingenio azucarero quebró. En el juicio de quiebra que se tramitó en los tribunales de la Provincia, el Estado se presentó como uno de los principales acreedores. Así, logró quedarse con la planta, pero se generaron conflictos legales con Tucumán, de este modo, tomó cartas en el asunto la Suprema Corte de Justicia de la Nación y el predio de Victoria debió volver a subastarse: otra vez lo tomó la Provincia, y en 2007 el predio fue entregado a un privado.



Si bien el Ex- Ingenio Azucarero se encuentra compuesto por un conjunto de varias edificaciones (donde la mayoría de ellas están inconclusas y en estado de extremo deterioro), como metodología de estudio se va a trabajar un único volumen del conjunto, que está en condiciones constructivas adecuadas, que posee gran atractivo a nivel arquitectónico y que consiste en una construcción de estructura independiente de hierro, cubierta de chapa y muros de ladrillos comunes utilizados como cerramiento. La misma es de dimensiones considerables lo que permite que a la hora de la refuncionalización sea posible incorporarle gran variedad de funciones.



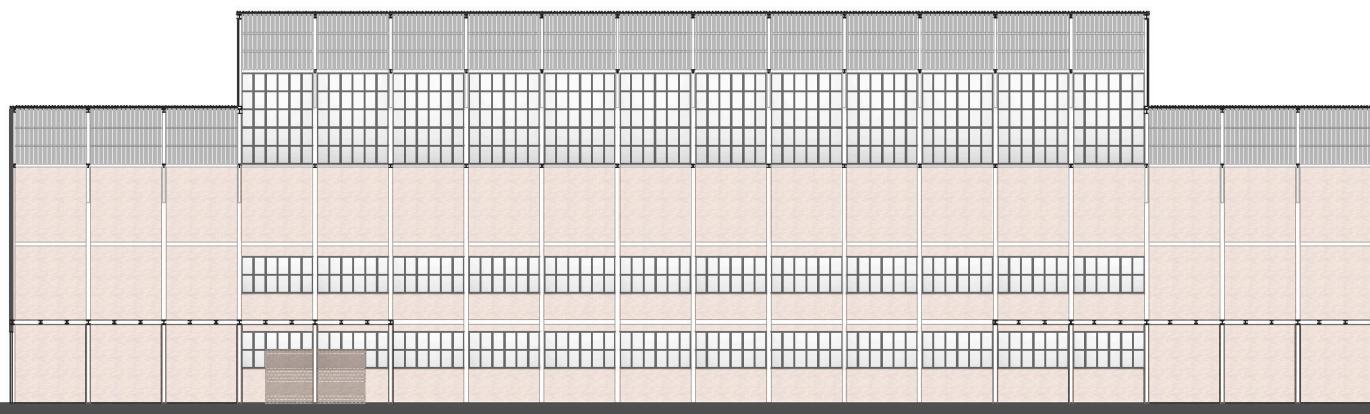


20 10 0

FACHADA SUR-OESTE
E= 1:500

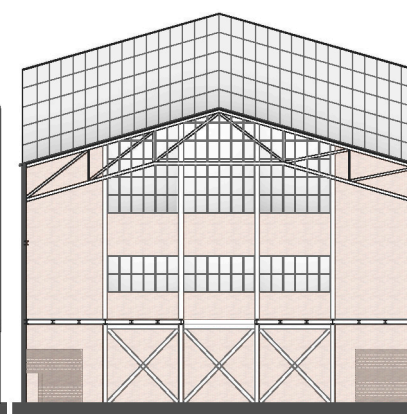


FACHADA NOROESTE
E= 1:500

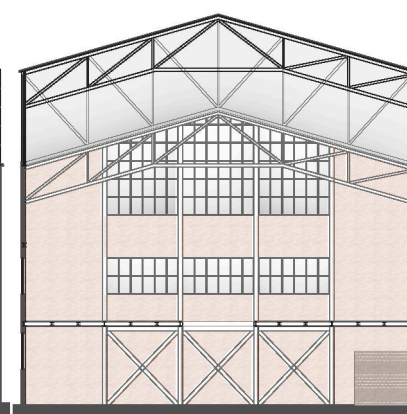


20 10 0

CORTE LONGITUDINAL C-C
E= 1:500



CORTE TRANSVERSAL A-A
E= 1:500



CORTE TRANSVERSAL B-B
E= 1:500

CAPÍTULO

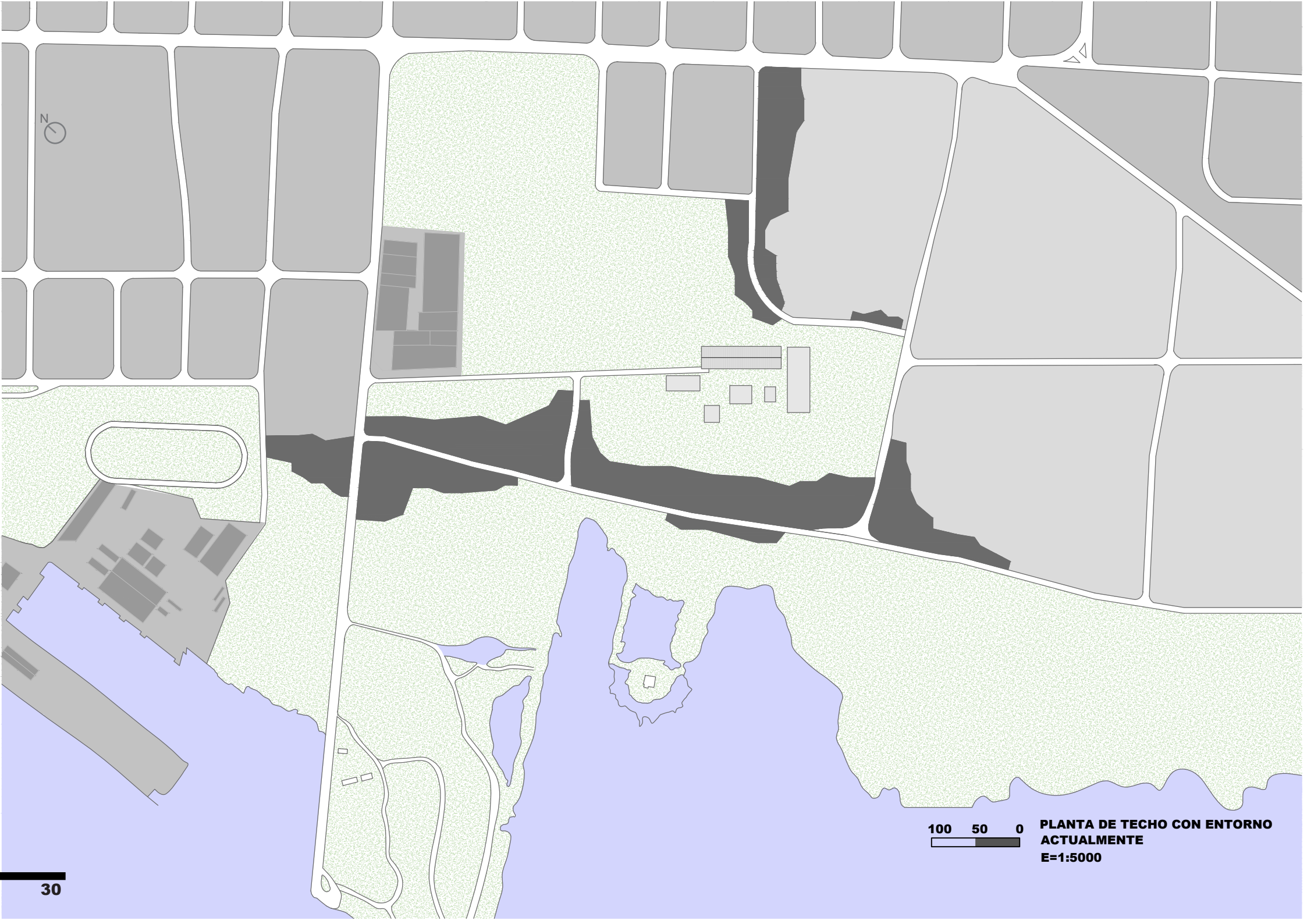
**ESTRATEGIA
URBANA**

3

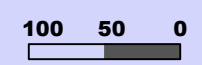
OBJETIVOS GENERALES

El principal objetivo de la intervención se orienta a mejorar la articulación del barrio de la Costa Central con los demás elementos de la ciudad, pero mayormente en torno a la zona costera; Además de potenciar las oportunidades únicas a nivel paisajístico y mejorar elementos rescatables reconocidos dentro del tejido consolidado. Asimismo, también apunta a proporcionar un sector para el uso de toda la población, que se integre en el área.



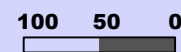
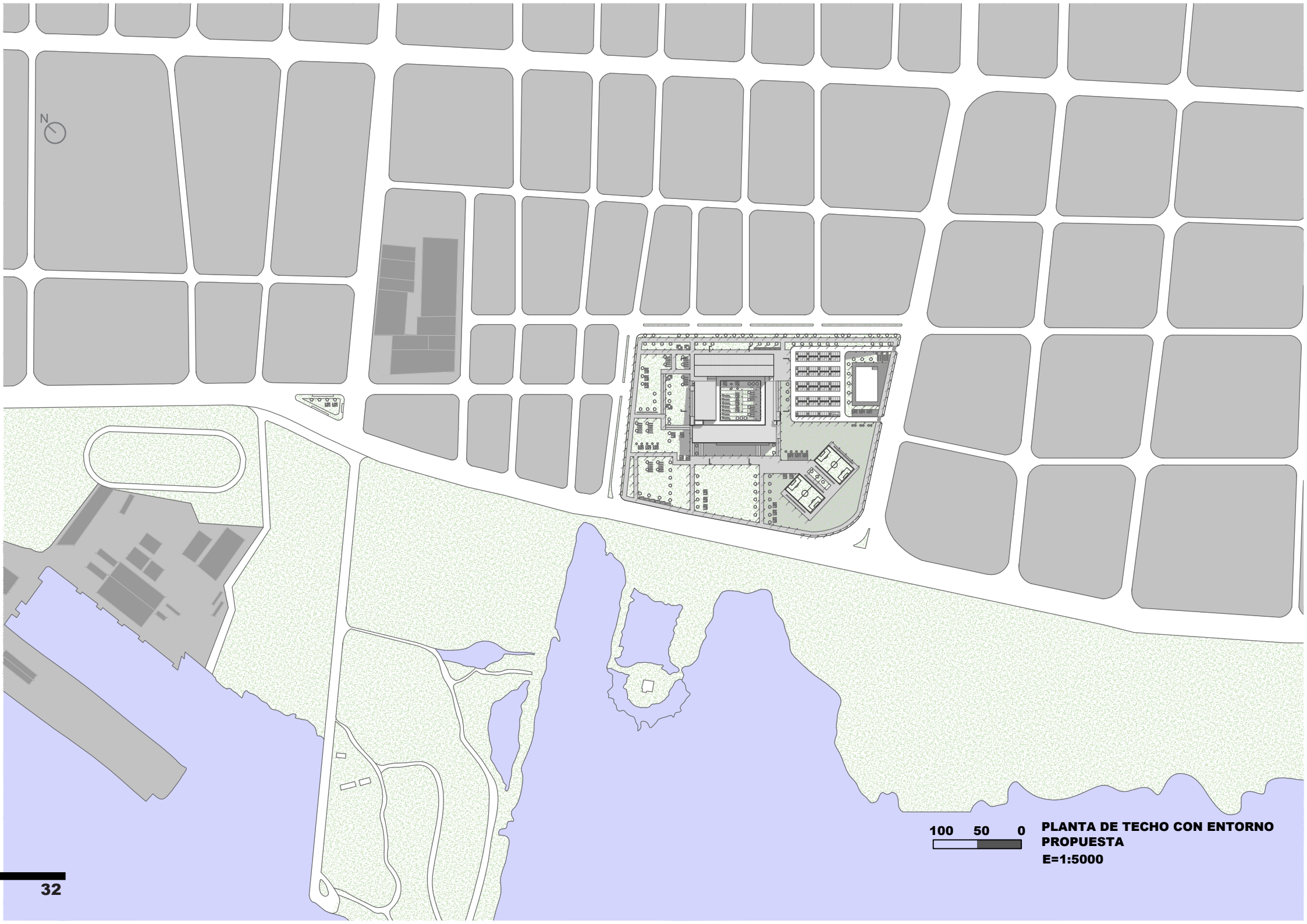


30



**PLANTA DE TECHO CON ENTORNO
ACTUALMENTE
E=1:5000**

En relación al estado actual del entorno próximo al sector a intervenir, se puede observar la falta de una continuidad vial en torno a la costa y también una gran cantidad de sectores donde se alojan asentamientos irregulares, siendo que algunos son ilegítimos y están dentro de los límites de las zonas inundables, y en algunos casos generan que los espacios verdes públicos costeros se vean alterados y perturbados. Además, se aprecian algunas manzanas de dimensiones inmensurables que se encuentran parcialmente ocupadas.



**PLANTA DE TECHO CON ENTORNO
PROPUESTA
E=1:5000**

En la propuesta, se plantea el ensanche de algunas calles, pero más importante aún, se propone generar una Avenida costera, de proporciones adecuadas para el fin turístico del que tanto se hace eco el Plan Maestro de la Costa de Victoria.

Se propone una continuidad del trazado ya existente, de modo de generar nuevas manzanas y no irrumpir de manera brusca y desordenada en el tejido, loteando dichos terrenos de grandes proporciones para que las nuevas manzanas permitan albergar y reubicar el asentamiento irregular, quedando los espacios verdes públicos de la costa liberados. Además, el proyecto propone un amplio sector donde se disponen caminos, rampas y espacios verdes para recreación y el uso por parte de toda la comunidad.

CAPÍTULO

**ANTECEDENTES
DISCIPLINARIOS**

4

CASOS DE ESTUDIO

CONVENTO LA TOURETTE

ARQUITECTO: LE CORBUSIER.
UBICACIÓN: LYON, FRANCIA.
AÑO: 1957-1960.



PREPARATORIA POLITÉCNICA UDEM PARA ZONAS MARGINADAS

ARQUITECTO: BERNARDO HI-
NOJOSA.
UBICACIÓN: SANTA CATARINA,
MÉXICO.
AÑO: 2018.



MUSEO CASA ROSADA

ESTUDIO: B4FS ARQUITECTOS
UBICACIÓN: BUENOS AIRES,
ARGENTINA.
AÑO: 2011.



CENTRO MUNICIPAL DEL DISTRITO SUR ROSA ZIPE-ROVICH

ARQUITECTO: ÁLVARO SIZA.
UBICACIÓN: ROSARIO, ARGEN-
TINA.
AÑO: 2002.



**CENTRO CULTURAL, COMERCIAL Y RESIDENCIAL
PASEO DE GÜEMES**

ESTUDIO: DLS ARQUITECTURA
UBICACIÓN: CÓRDOBA, ARGENTINA.
AÑO: 2013



PISCINAS RIBEIRÃO

ESTUDIO: PITAGORAS ARQUITECTOS.
UBICACIÓN: RIBEIRÃO, PORTUGAL.
AÑO: 2008.



CAPÍTULO

**PROYECTO
ARQUITECTÓNICO**

5



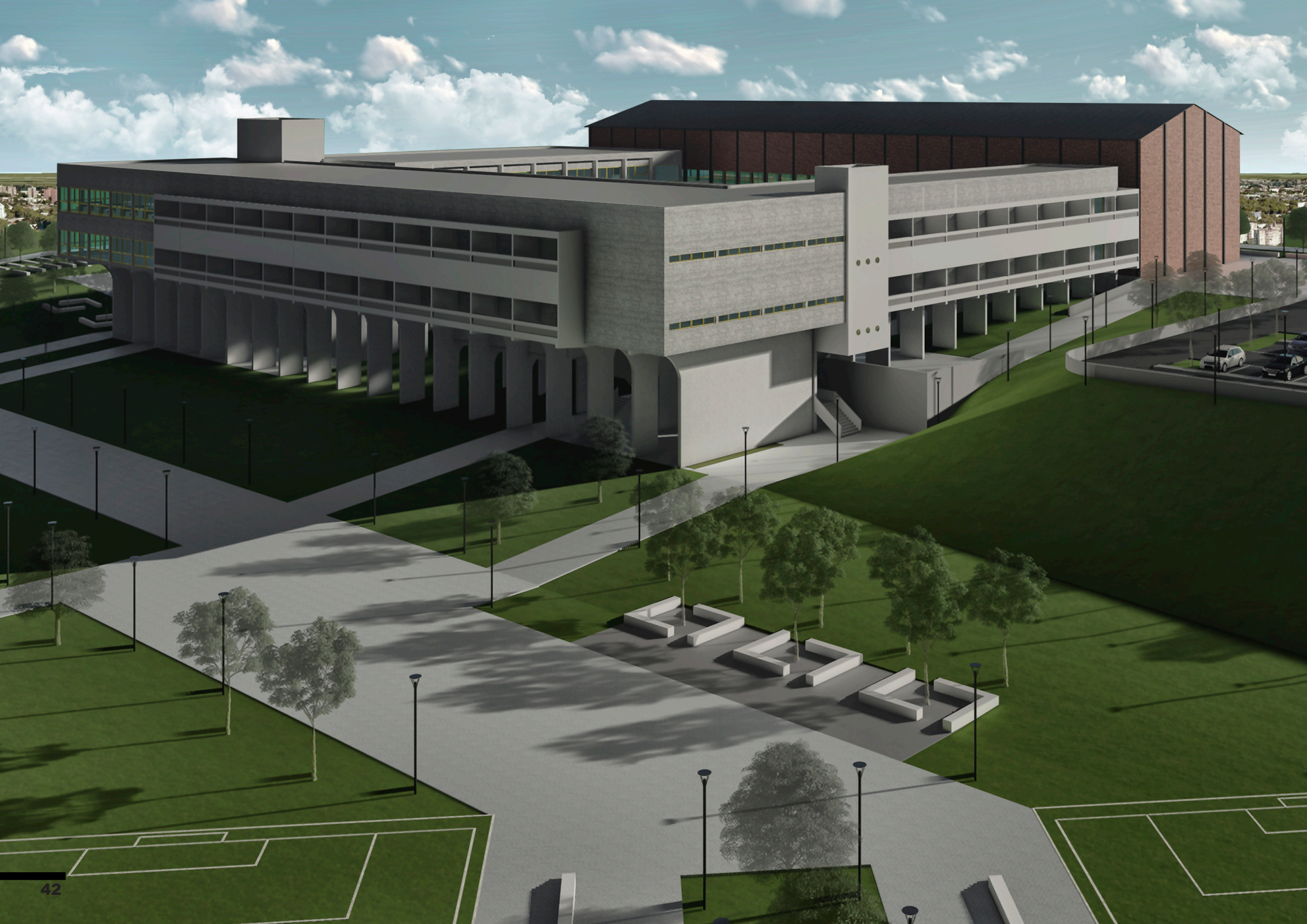


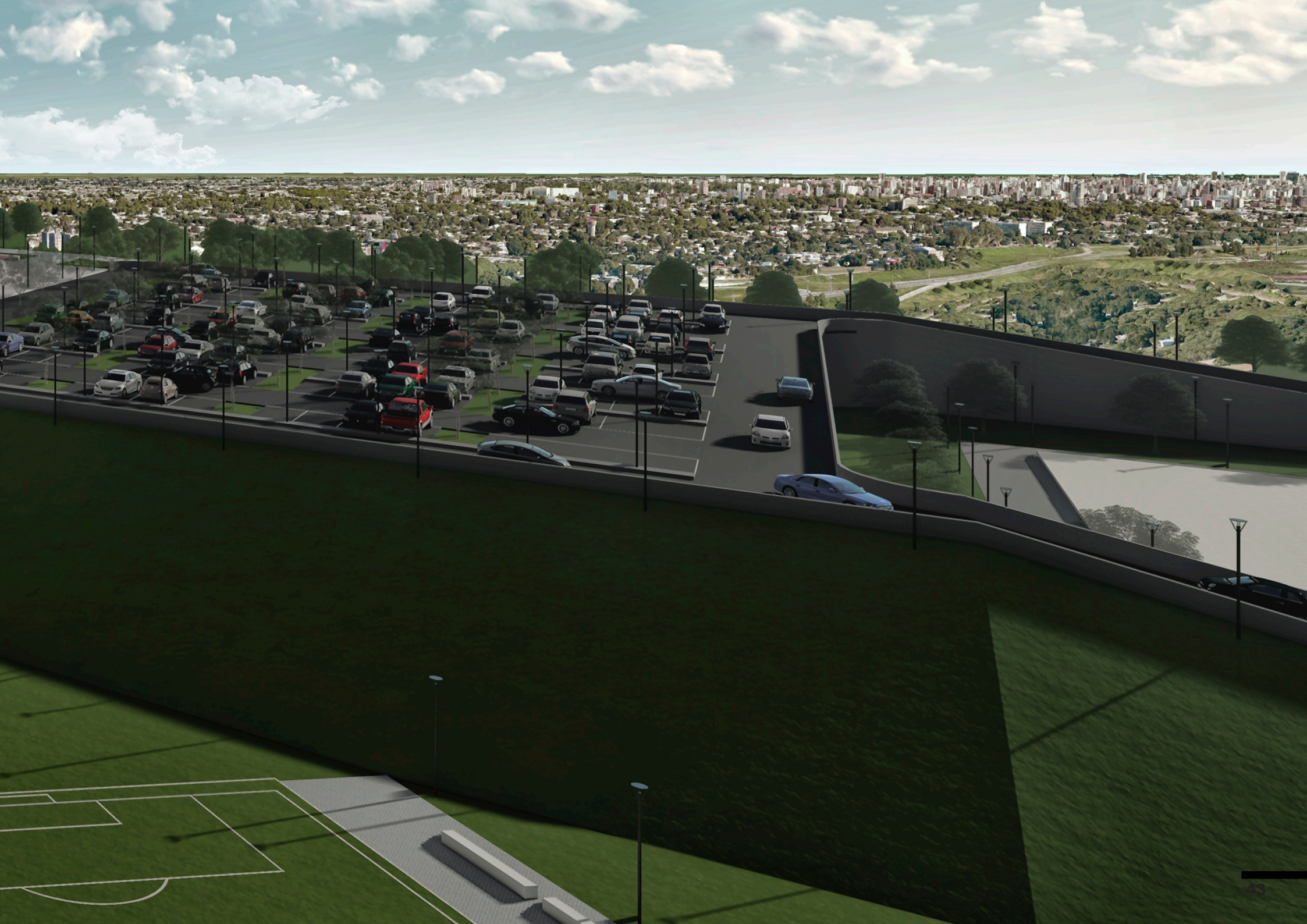
Referencias:

- 1- Sector de canchas.
- 2- Estacionamiento.
- 3- Playón de patinaje y y skateboard.



PLANTA DE TECHO CON ENTORNO



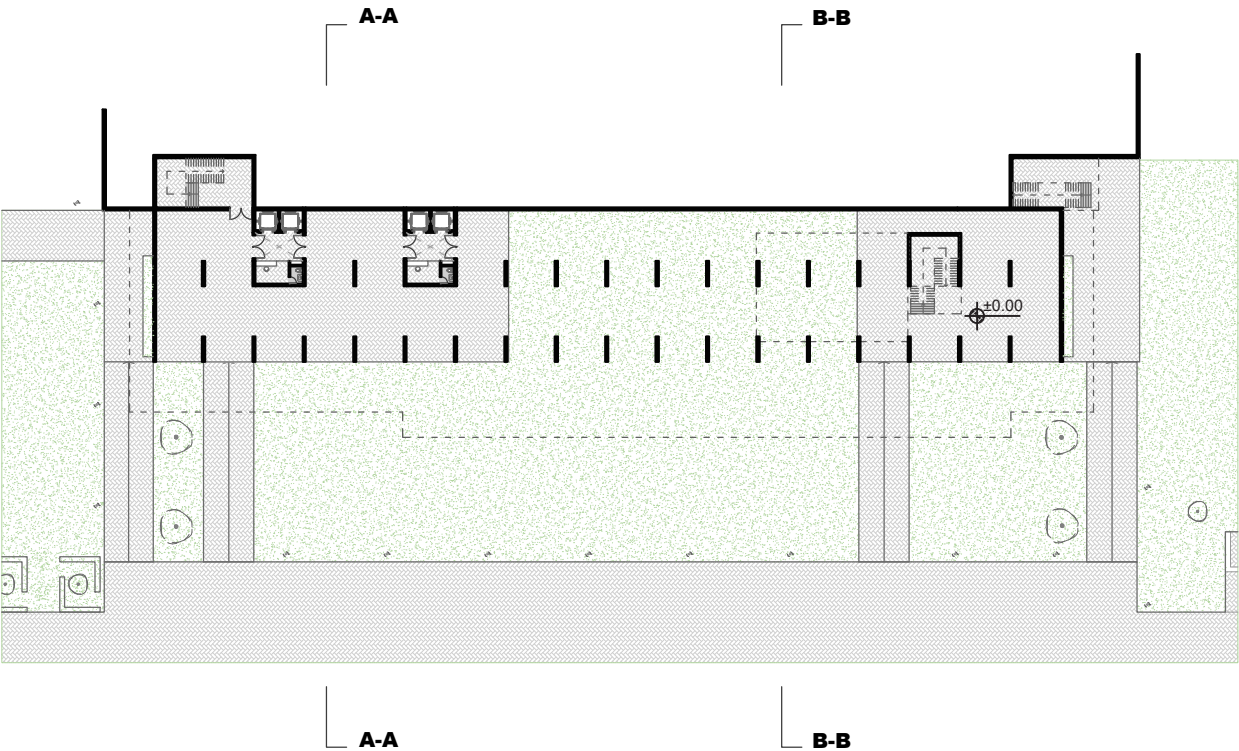


PROPUESTA PROYECTUAL

El conjunto tiene por finalidad integrar en su totalidad al edificio preexistente, por éste motivo se opta por una planta que se desenvuelve en torno al mismo, generando en su interior una plaza central de uso público, pero que por su ubicación en el proyecto es más privada que el resto del parque constituido por caminos, rampas y espacios verdes. Tanto la presencia del Ex Ingenio como los espacios verdes, se fusionan de manera tal con la nueva intervención, que hacen imposible imaginar al proyecto en otro terreno. La plaza central, además se encuentra rodeada por una serie de pasarelas que generan una tipología claus-

tral en el interior del complejo.
Debido a una cuestión programática y funcional se puede sectorizar a la nueva construcción a modo de “tres volúmenes”: sector de gimnasio nuevo, sector de albergue y sector de talleres; que son ventilados e iluminados por amplios ventanales que permiten enmarcar el paisaje en el que se encuentra inmerso el proyecto. Se encuentran articulados por medio de núcleos de circulación de escaleras (siendo que por encima de uno de ellos se encuentra el tanque de reserva de agua que abastece a todo el conjunto).
Los puntos de contacto de la nueva cons-

trucción con el edificio refuncionalizado a gimnasio se generan por medio de puentes metálicos que tienen comunicación exclusiva hacia algunos talleres y en algunos lugares puntuales de las pasarelas.
Es importante destacar que se propone un movimiento de tierra para aprovechar mejor la pendiente del terreno, y además, debido a esto, se trabaja con la cota de nivel $\pm 0.00\text{m}$ dispuesta en la planta ingreso, para una mayor compresión de las alturas del proyecto, pero la misma se encuentra a una altura real de 2.07m respecto del nivel de vereda municipal.



- Referencias:**
- 4- Sector de gimnasio con pileta.
 - 5- Edificio refuncionalizado con canchas de volleyball, baloncesto y escenario.
 - 6- Plaza interna.
 - 7- Sector de administración del complejo, baños y kiosco.
 - 8- Sector de talleres.
 - 9- Sector de albergue.
 - 10- Restaurante.
 - 11- Sector de gimnasio con maquinarias y cancha de boxeo.
 - 12- Comedor del albergue.

PLANTA INGRESO
E= 1:750

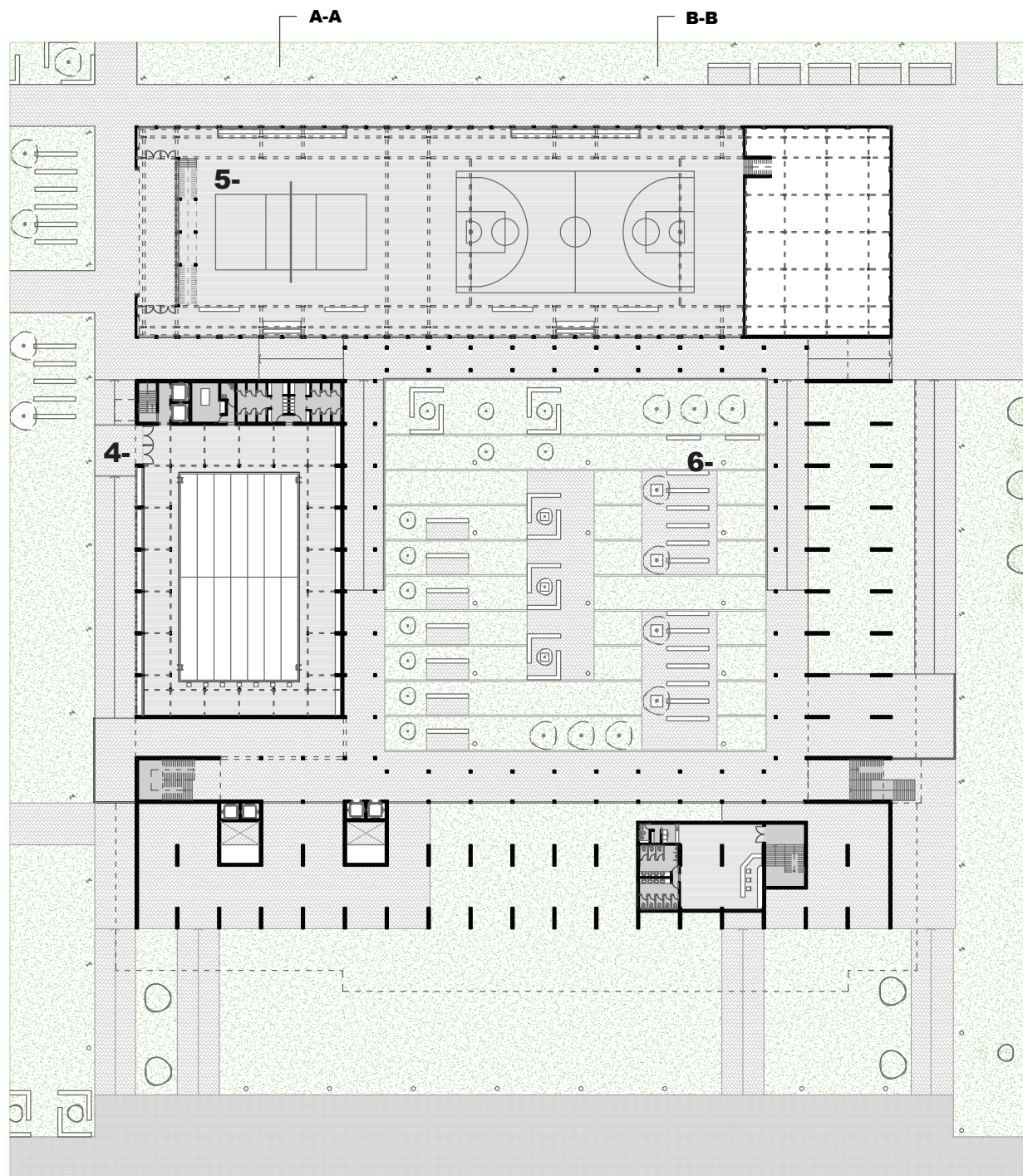




D-D

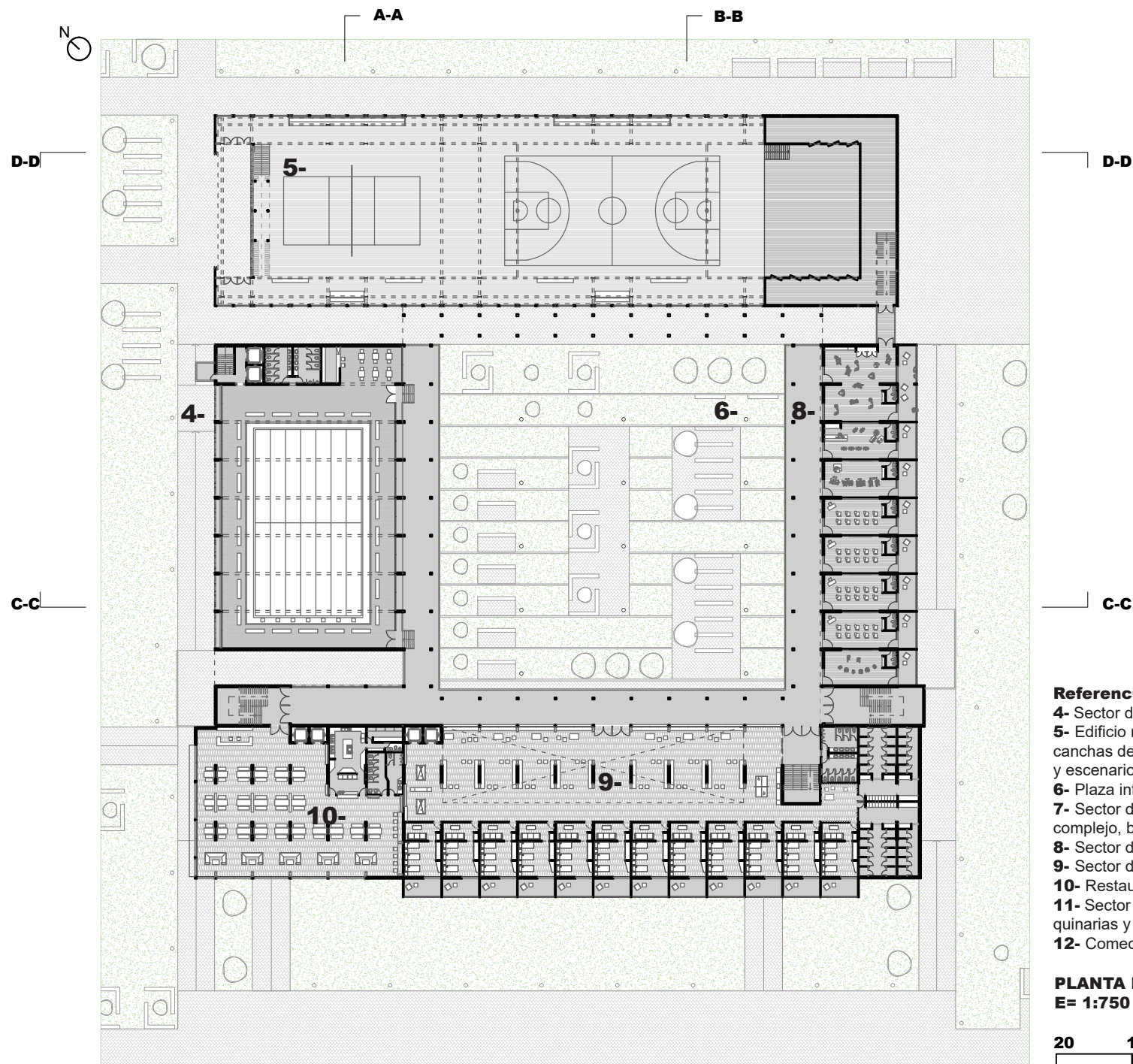
C-C

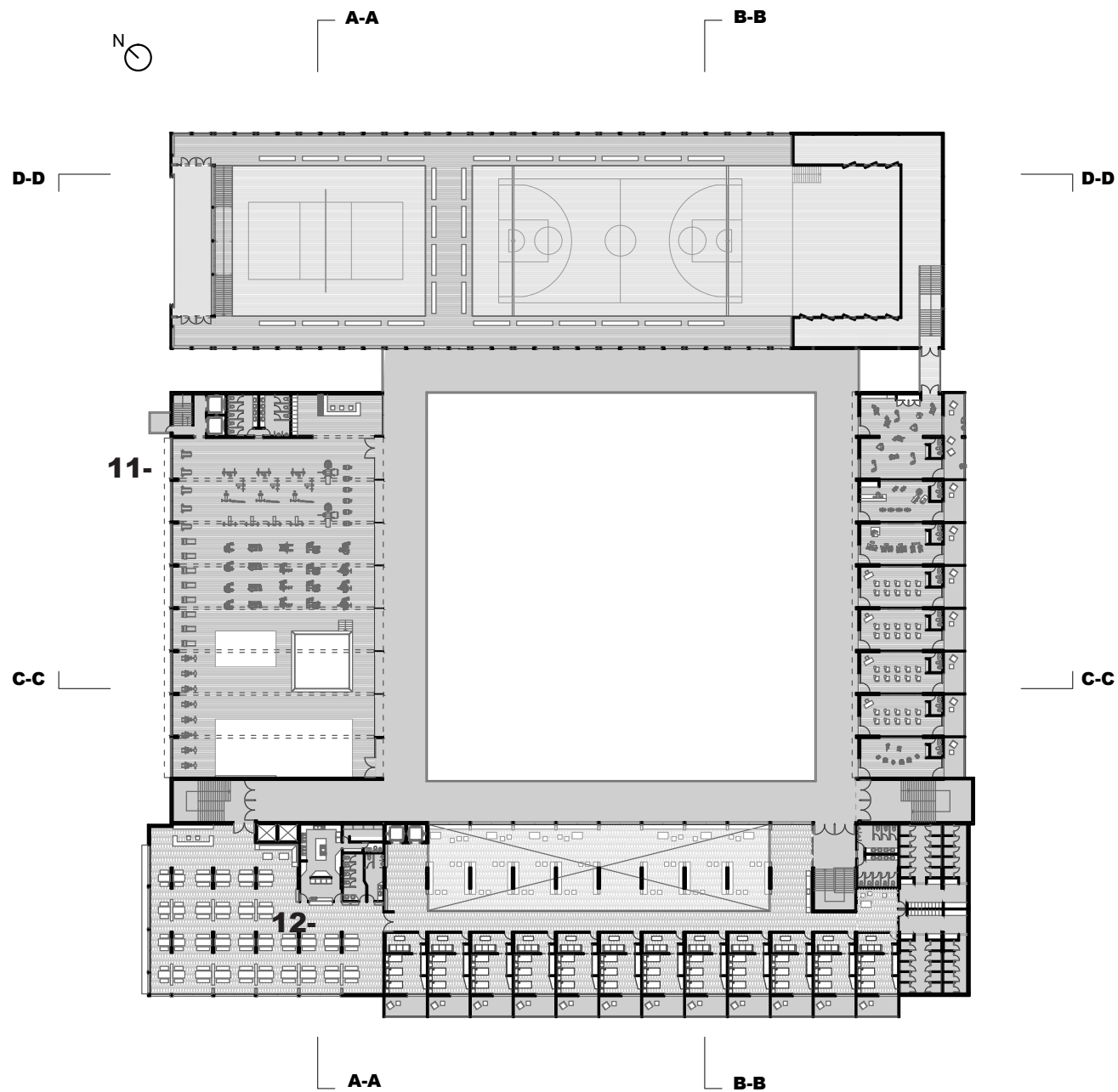
PLANTA BAJA
E= 1:750
20 10 0



A-A

B-B

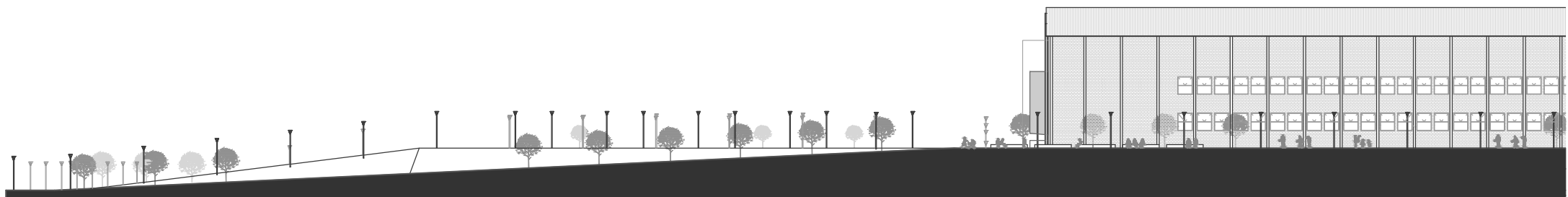
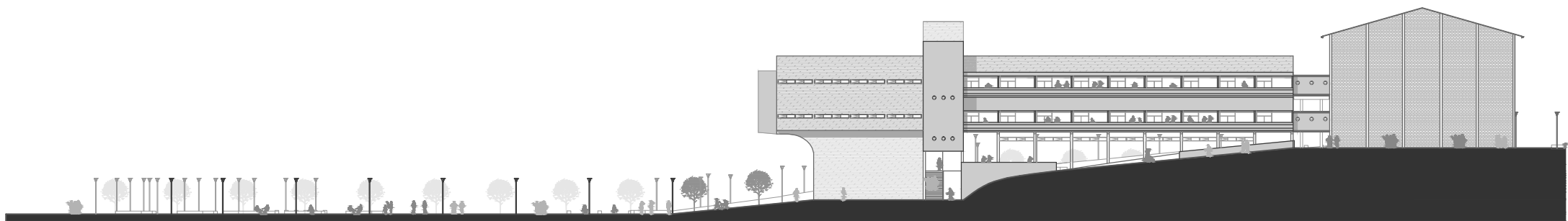




PLANTA SEGUNDA

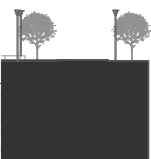
E= 1:750

20 10 0

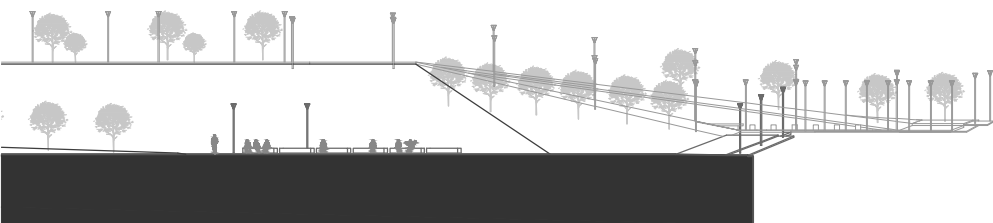




FACHADA NOROESTE
E=1:750



FACHADA SUR-ESTE
E=1:750

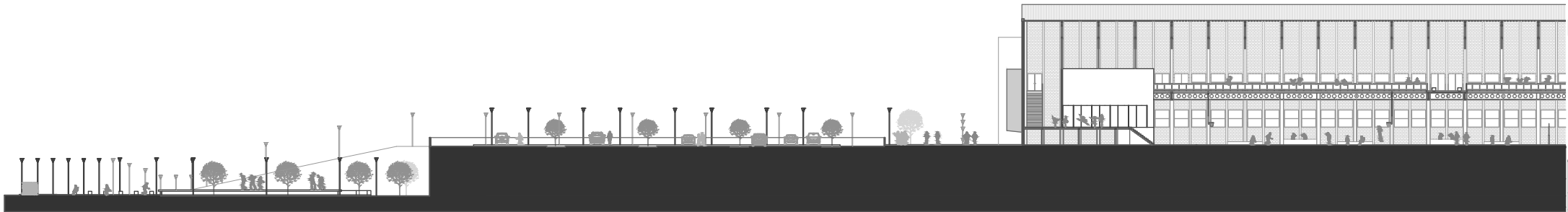
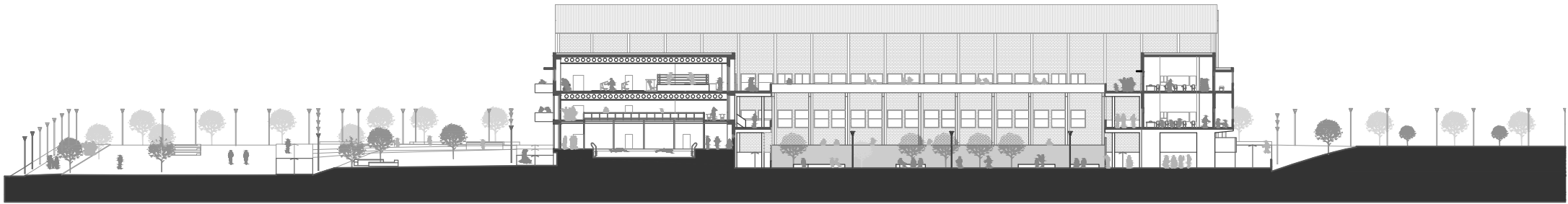


FACHADA SUR-OESTE
E=1:750



FACHADA NORESTE
E=1:750



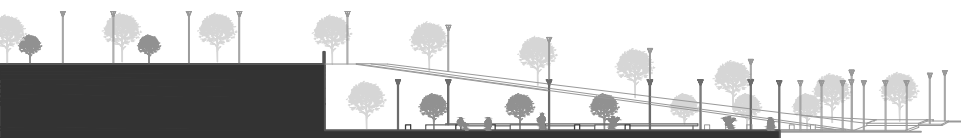




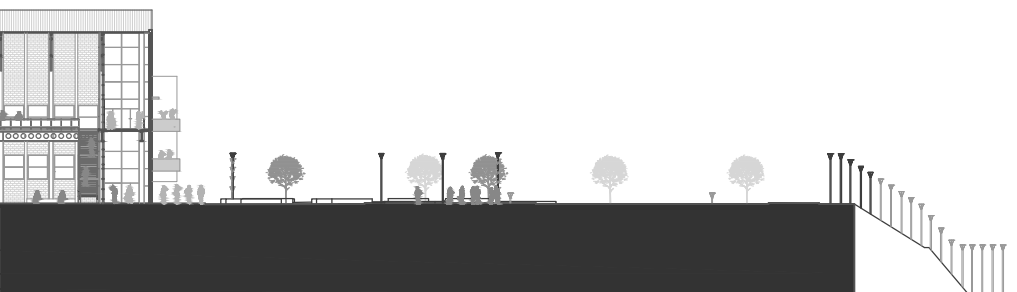
CORTE A-A
E=1:750



CORTE B-B
E=1:750



CORTE C-C
E=1:750



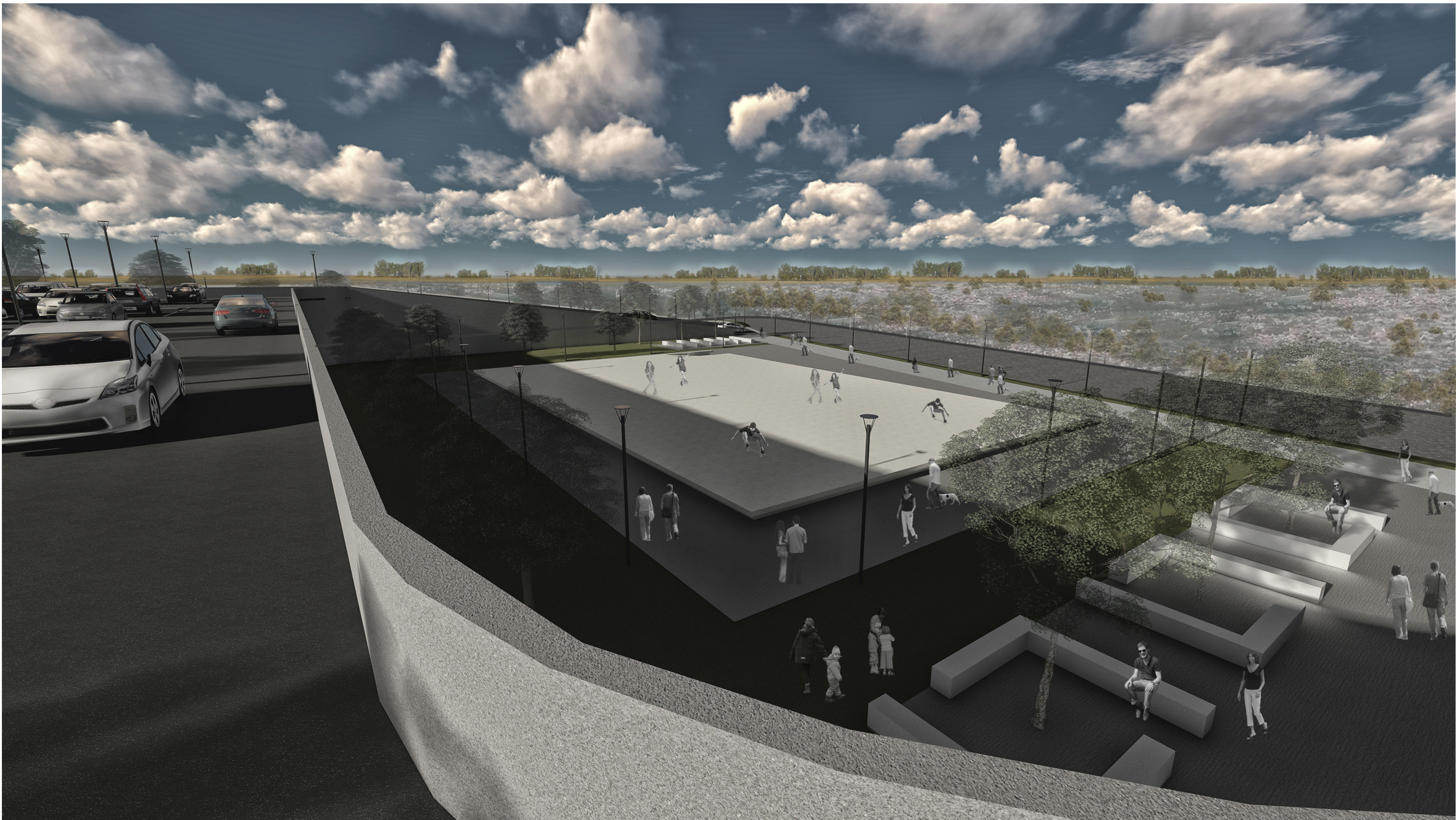
CORTE D-D
E=1:750

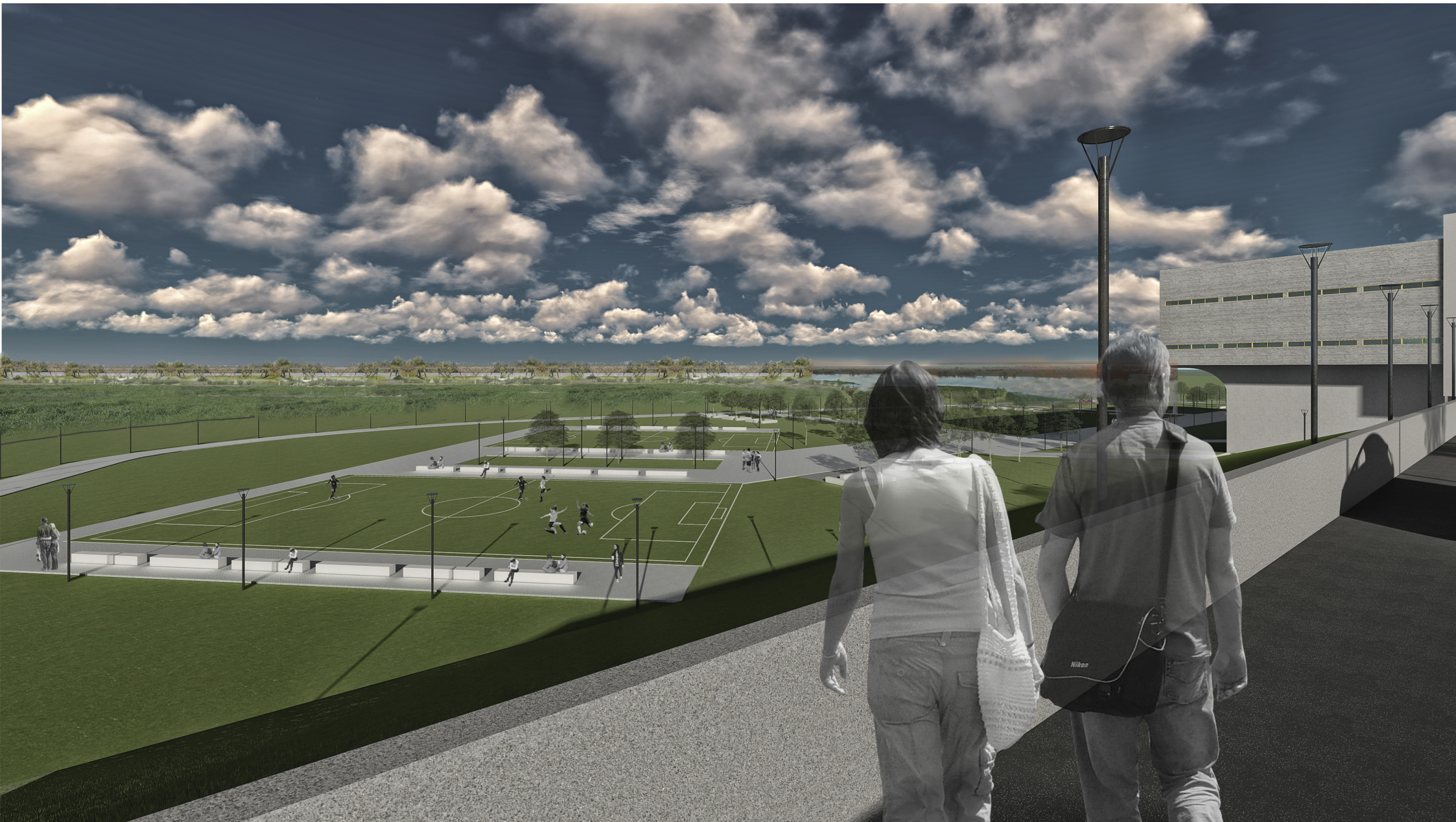










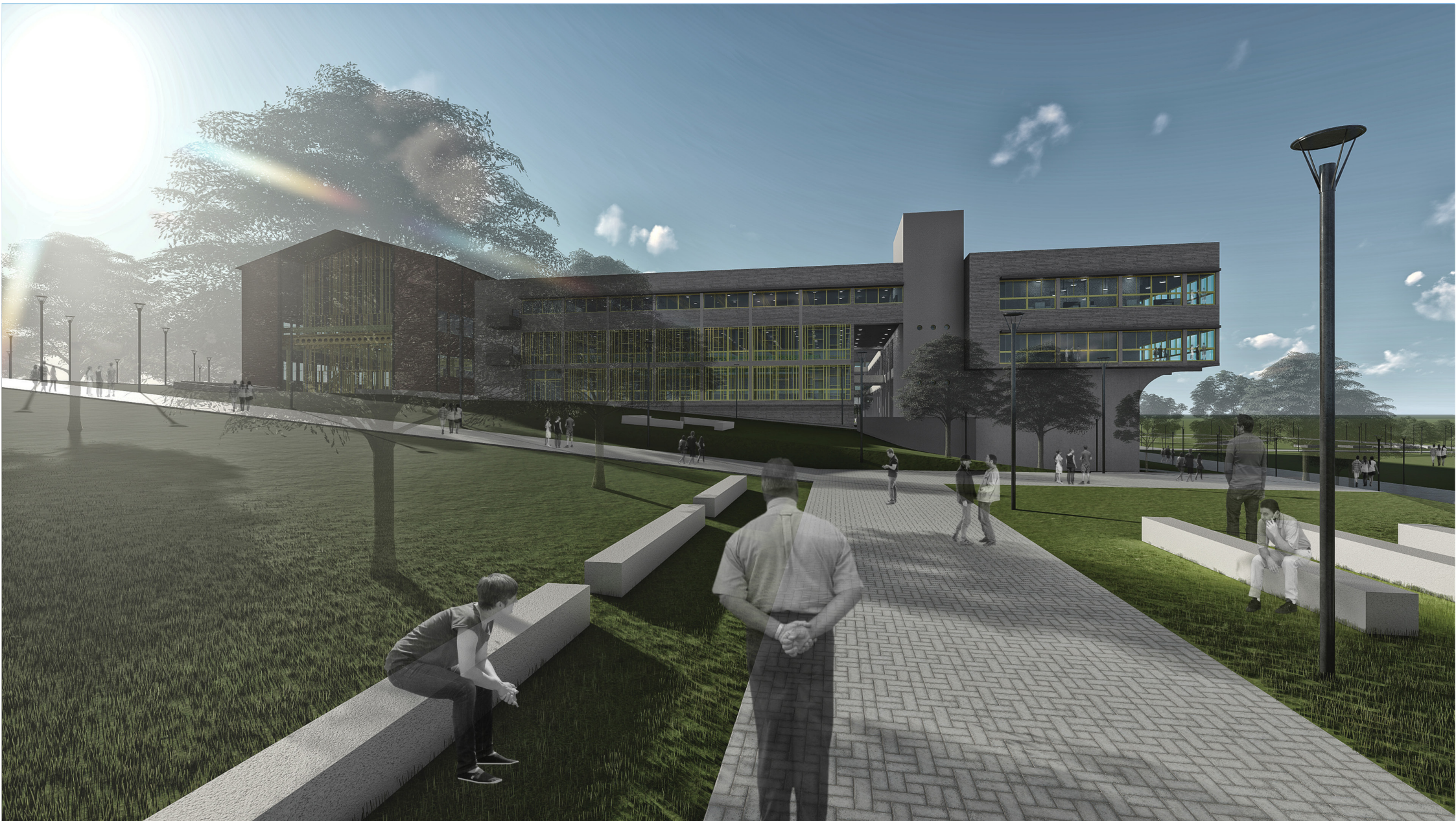












ESTRUCTURA

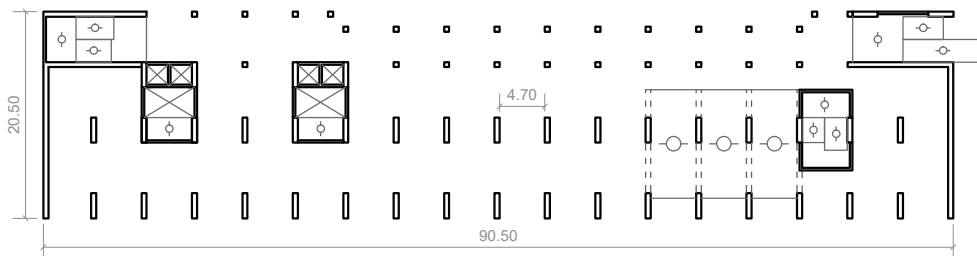
La estructura que se plantea tanto para el interior del edificio preexistente, como para el resto del conjunto es de lógica simple y modular, y toma como base el módulo que posee la estructura del edificio preexistente. En el interior del mismo se planta una estructura mayormente metálica, que incluye amplias vigas alveolares que permiten saldar grandes luces con menores dimensiones; las losas están ejecutadas con losetas alveolares pretensadas que resultan livianas y son de rápido montaje en obra. Cabe destacar, que la construcción vieja sufre un despegue de las nuevas intervenciones (también reflejada en las pasarelas de hormigón).

En el caso del gimnasio nuevo, la estructura se desarrolla con los mismos materiales, pero se le suma la presencia del hormigón armado en muros y tabiques estructurales.

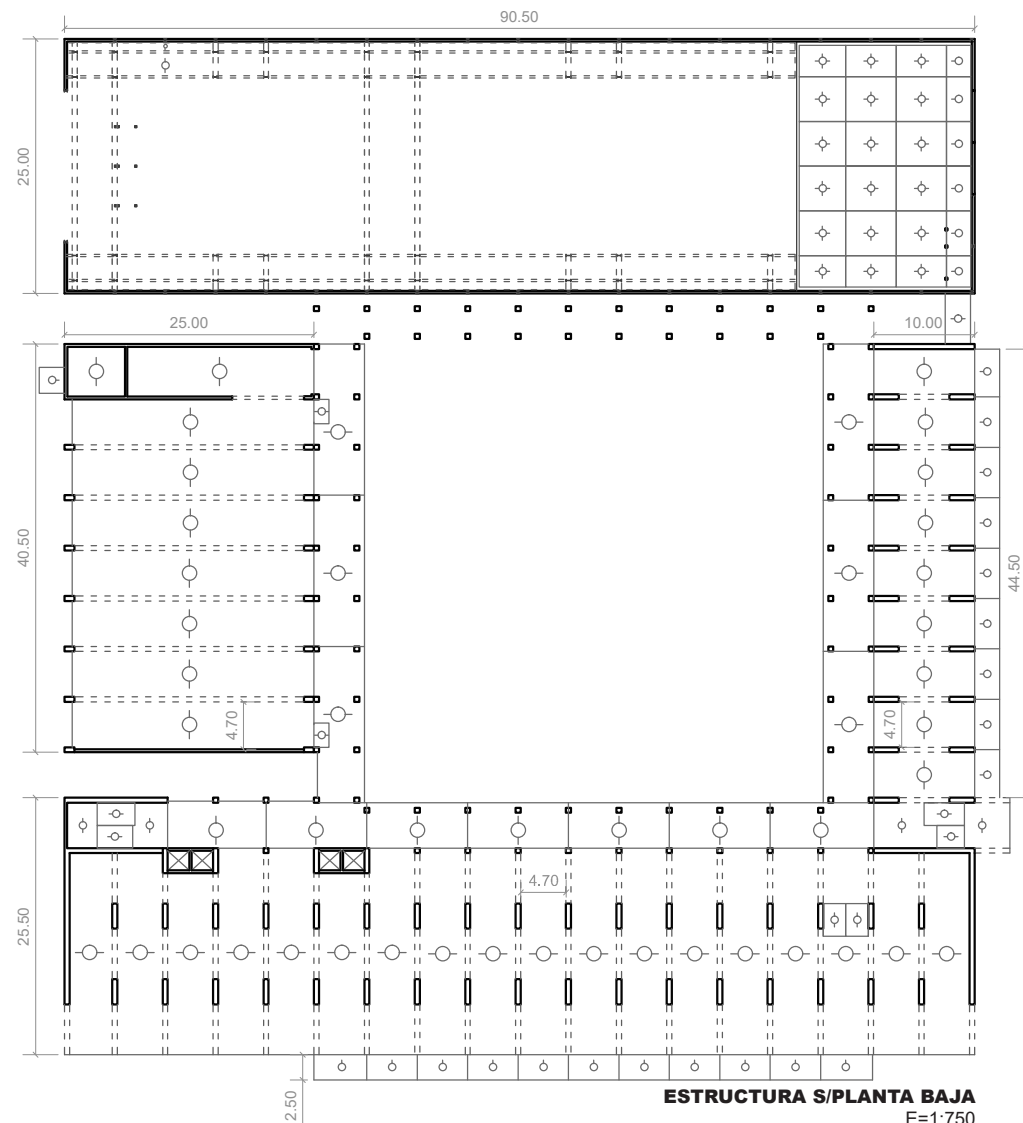
El sector de albergues, talleres y las pasa-

relas posee tanto estructura resistente como losas de H°A°. La totalidad del conjunto (independientemente de su materialidad), trabaja

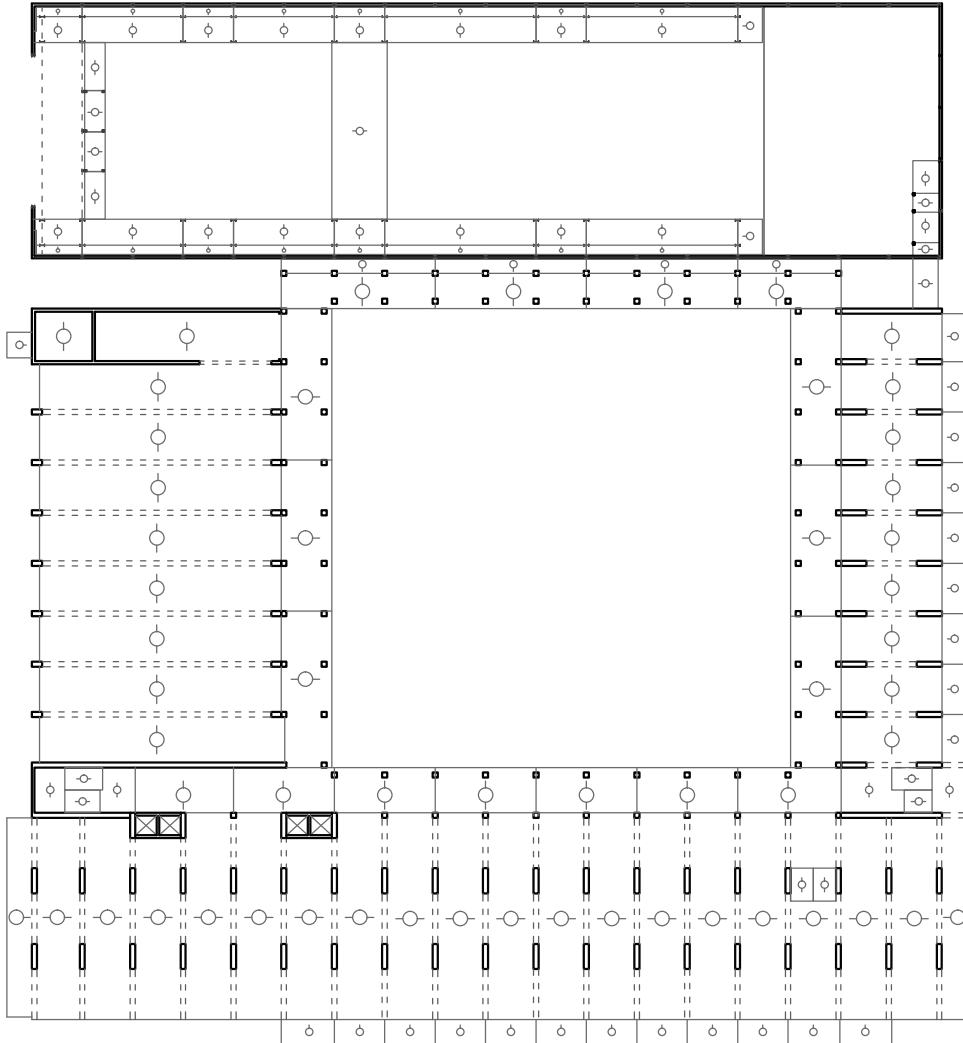
mayormente con losas derechas, pero en menor cantidad también se aprecia la presencia de losas en voladizo.



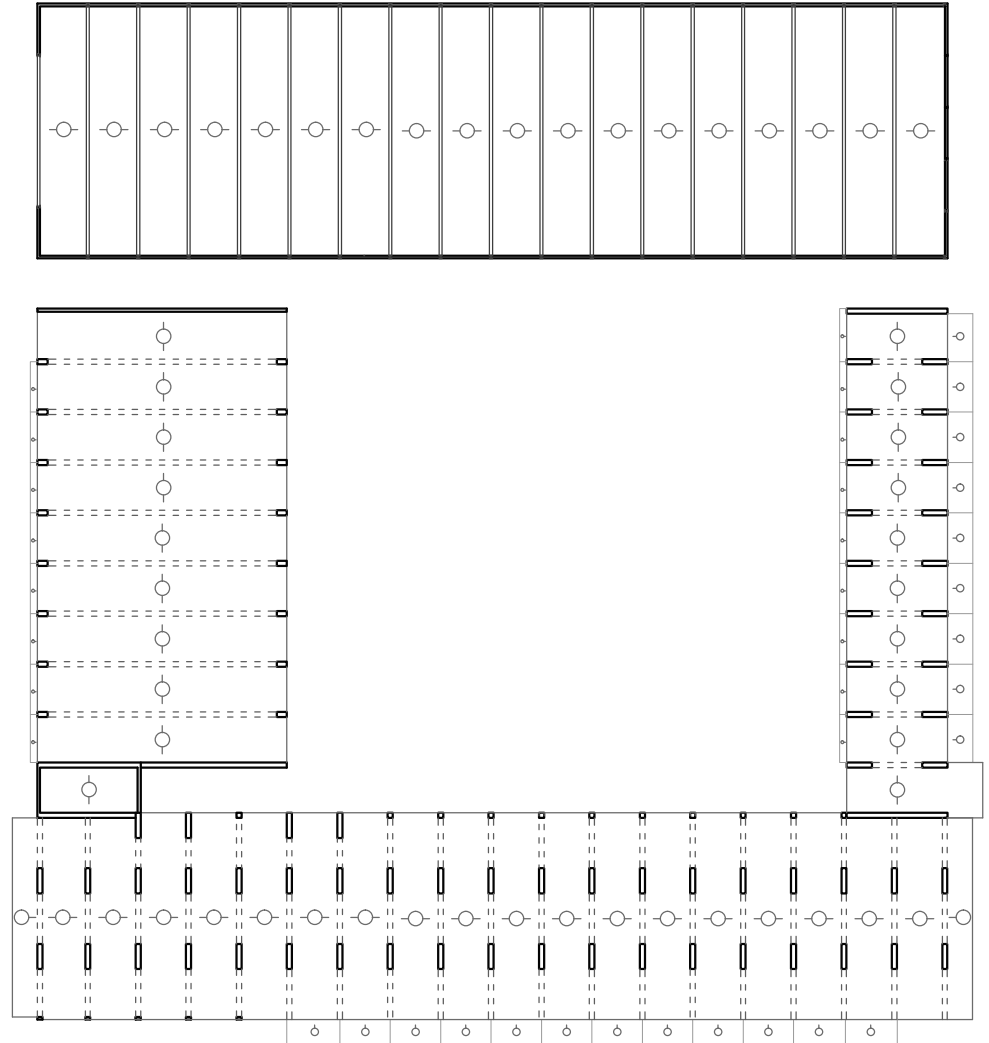
ESTRUCTURA S/PLANTA INGRESO
E=1:750



ESTRUCTURA S/PLANTA BAJA
E=1:750



ESTRUCTURA S/PLANTA PRIMERA
E=1:750



ESTRUCTURA S/PLANTA SEGUNDA
E=1:750

CAPÍTULO

APROXIMACIONES

6

EDIFICIO PRE-EXISTENTE

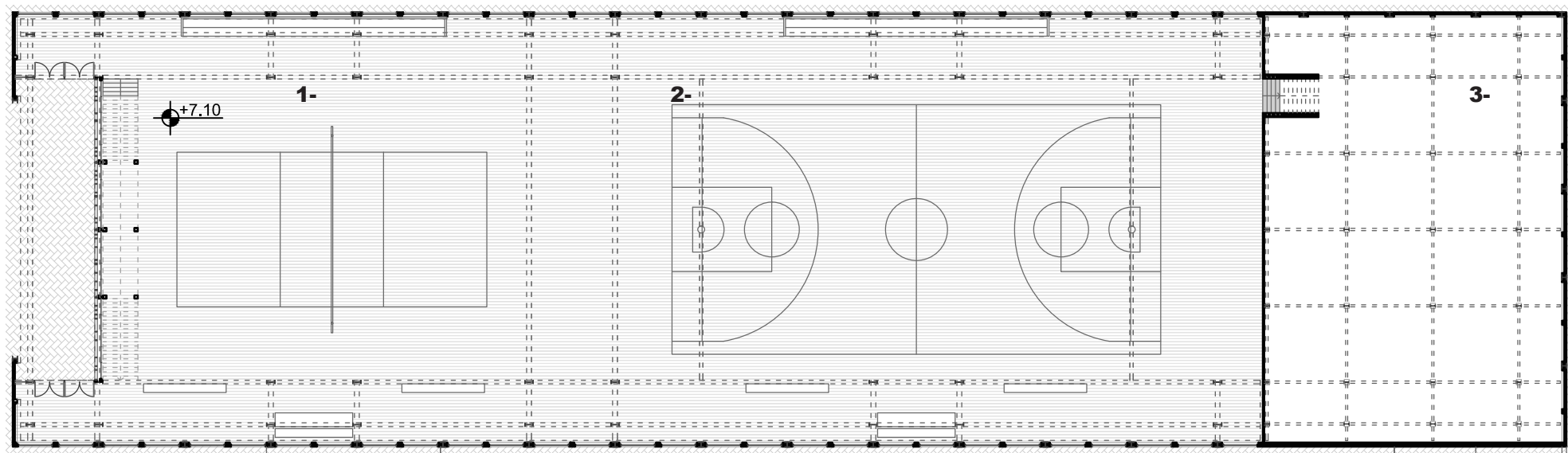
El Ex Ingenio Azucarero la Victoria va a sufrir un proceso de refuncionalización que lo lleva a convertirse en un edificio cuya función consiste en albergar dos canchas deportivas (donde una de ellas será destinada para volleyball y la otra para baloncesto) y un escenario para el uso de la comunidad.

La nueva intervención interna no genera cargas sobre la antigua edificación ya que se desarrolla de manera independiente de la misma, generando un despegue que respeta al edificio. A su vez, se va a proceder a realizar una redistribución de la estructura interior que se adapte a los nuevos requerimientos, por medio de la colocación de nuevos perfiles metálicos que se articulan como columnas y vigas celulares.

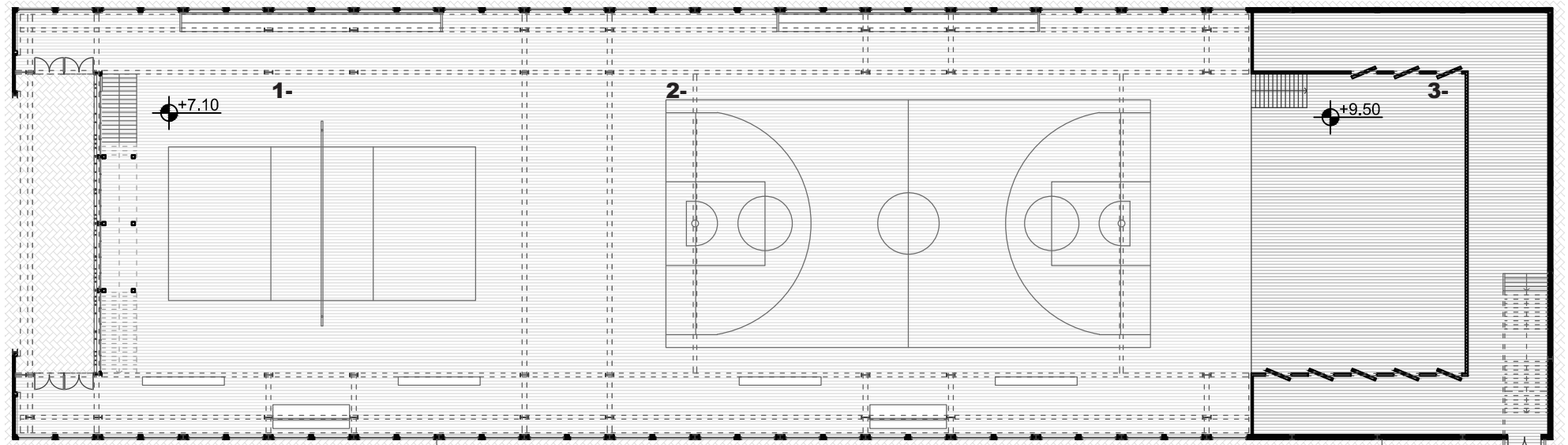
Otra reforma consiste en el completamiento de los muros de cerramiento de ladrillos comunes que no se encuentran en buen estado o incluso en algunos sectores se encuentran desaparecidos (siendo que dicho completamiento va a incluir además el cierre intencional de algunos vanos). También se homogeniza la altura de la cubierta.

Referencias:

- 1- Cancha de volleyball.
- 2- Cancha de baloncesto.
- 3- Escenario.



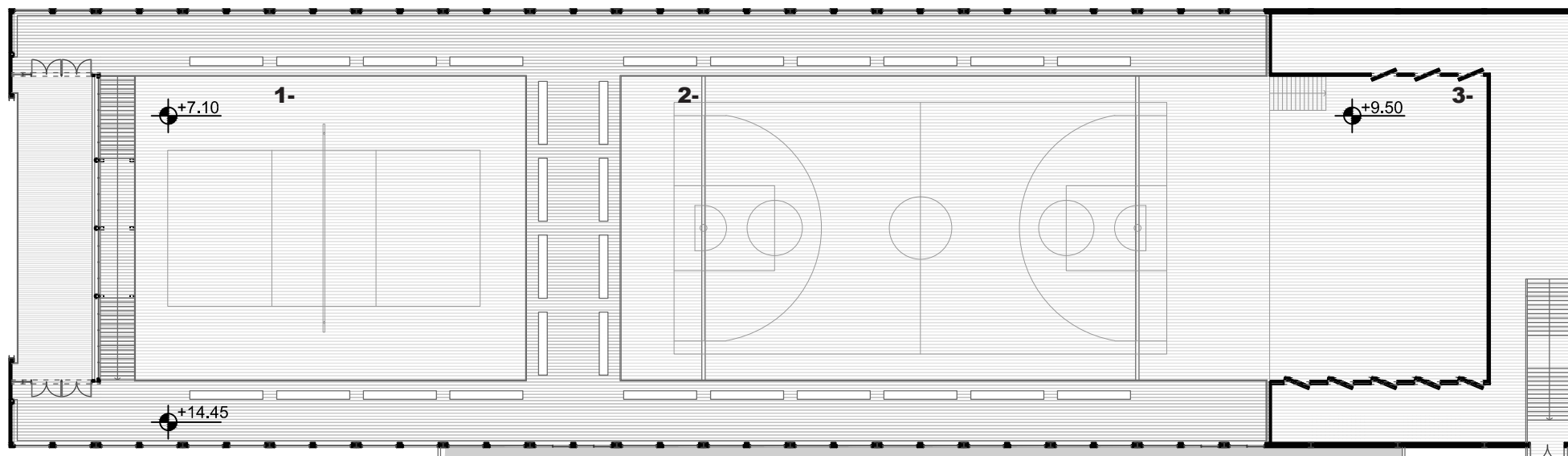
PLANTA BAJA
SECTOR REFUNCIONALIZADO A GIMNASIO
E=1:350



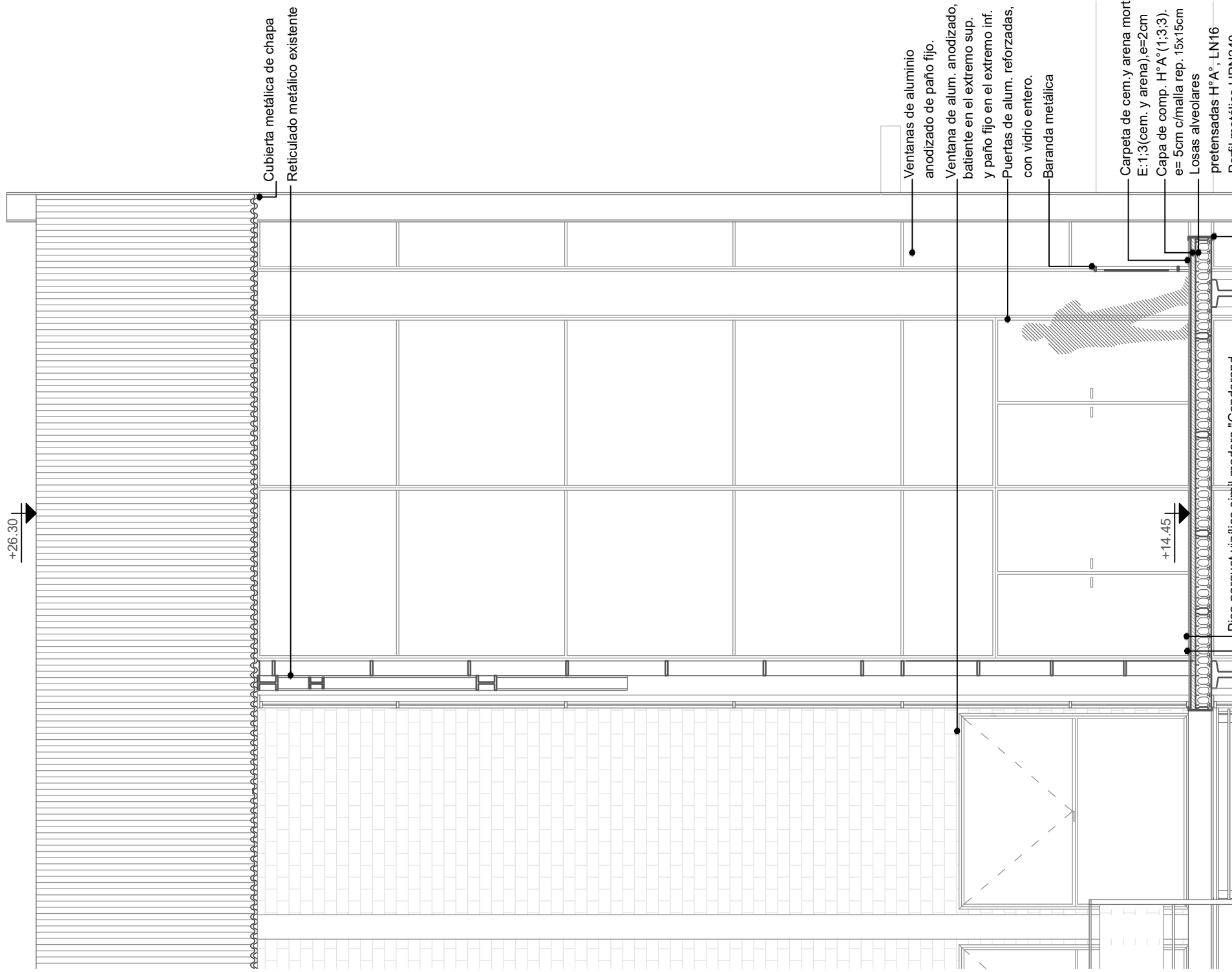
PLANTA PRIMERA
SECTOR REFUNCIONALIZADO A GIMNASIO
E=1:350

Referencias:

- 1- Cancha de volleyball.
- 2- Cancha de baloncesto.
- 3- Escenario.



PLANTA SEGUNDA
SECTOR REFUNCIONALIZADO A GIMNASIO
E=1:350



Perfil metálico UPN240
Viga celular metálica IPN900

Piso parquet vinílico similar madera "Condorand andina glue down White": 18cmx122cm. e=3mm
Adhesivo en pasta "Klaukol ECOSTICK" e=5mm

Protección de reja metálica
Ventanas de alum. anodizado
amarillo de paño fijo
Escalera metálica

Columna metálica existente,
perfil IPB 300

Puertas de alum. reforzadas,
con vidrio entero.
Carpeta nivelación c/ mortero
E:1 ; 3(cem. y arena)e=2cm

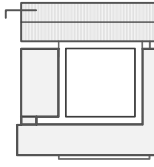
Contrapiso H° cascote e=12cm
Film de polietileno de alta
densidad e=0,1cm

Losetas graníticas, color
gris claro, asentado
s/mortero "A1" $\frac{1}{4}$: 1:4
(cemento, cal hidráulica,
arena mediana).

+7.10

Piso parquet vinílico similar
madera "Condorand andina
glue down White". e=3mm
Adhesivo en pasta "Klaukol
ECOSTICK" e=5mm
Encadenado de fundación

1-1



2

1

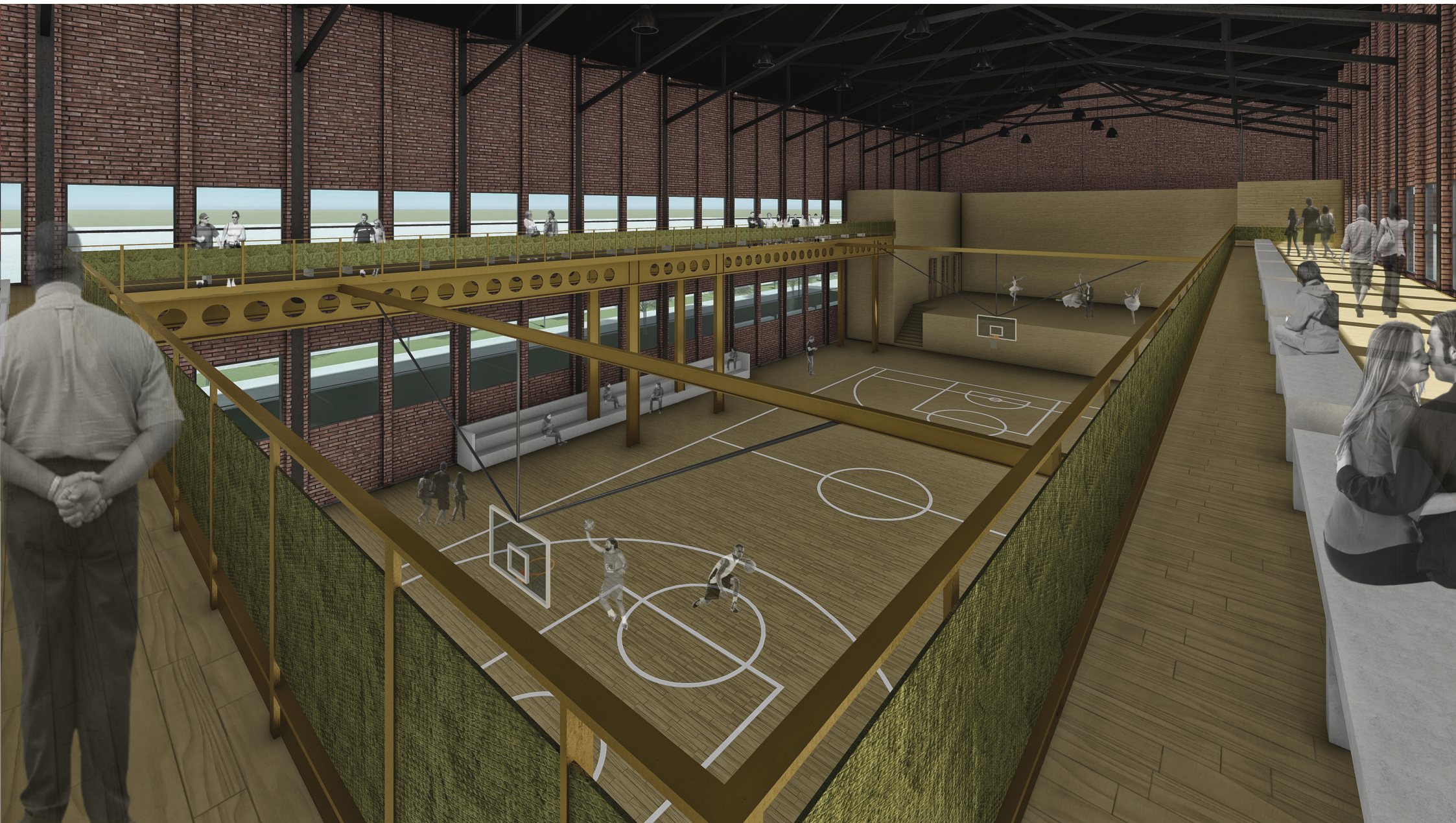
0

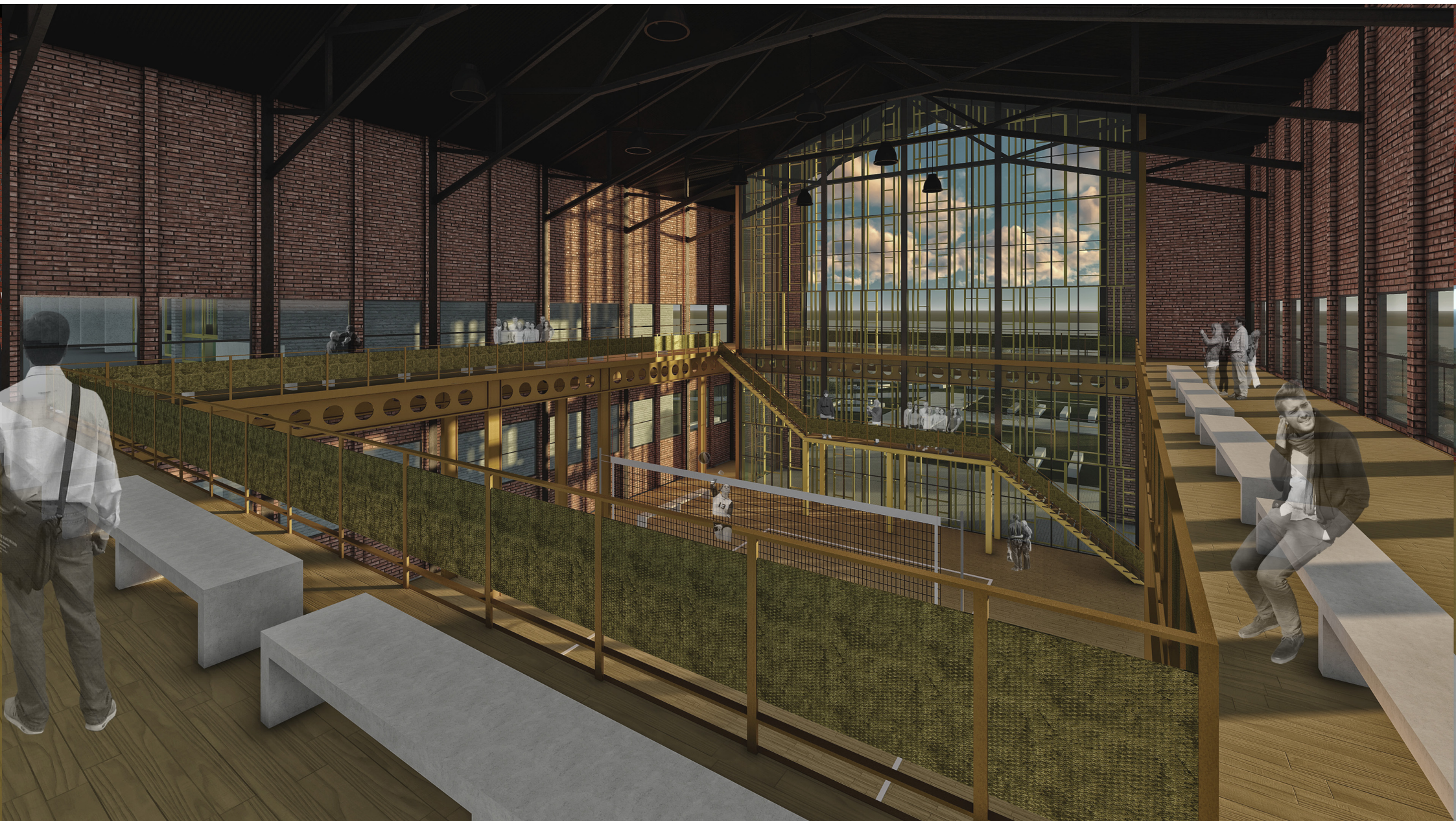
DETALLE CONSTRUCTIVO 1-1
SECTOR REFUNCIONALIZADO A
GIMNASIO
E=1:50













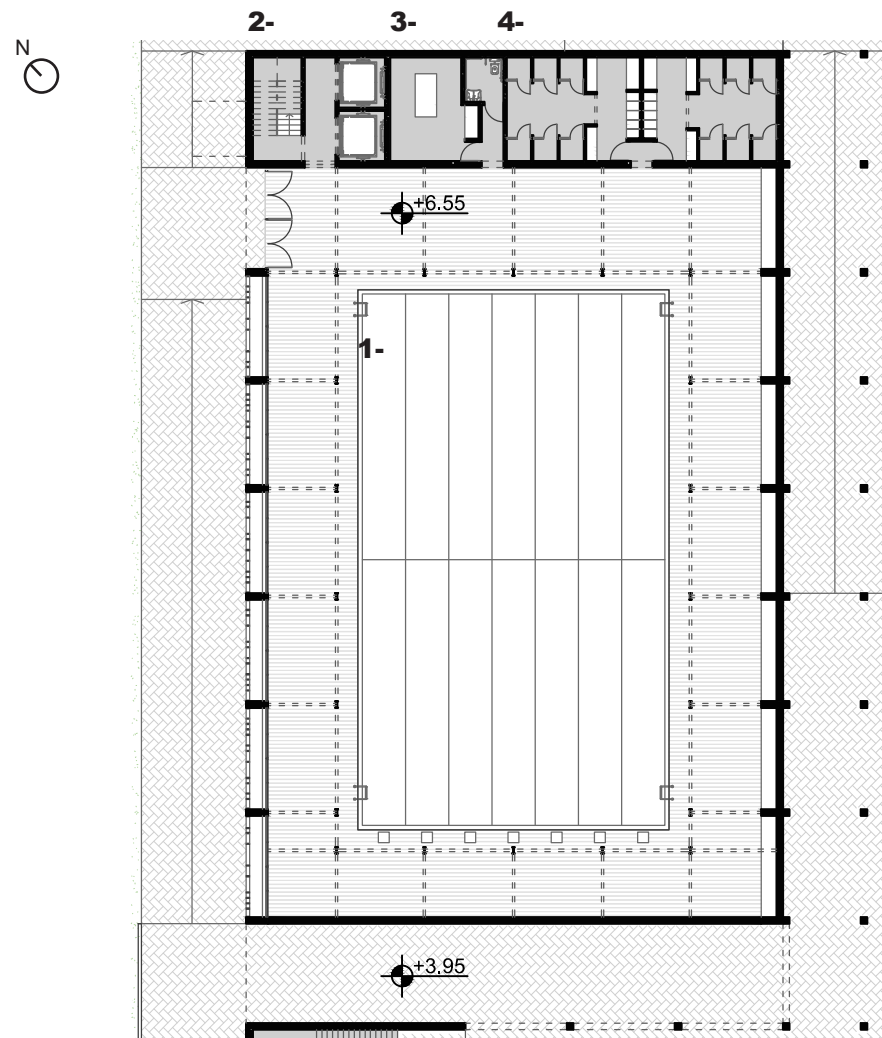
SECTOR DE GIMNASIO NUEVO

El sector de gimnasio nuevo albergará diversas funciones: en su planta baja posee una pileta climatizada dispuesta en posición central, con bancos laterales en los muros que dan al Noroeste y al Sureste, para la comodidad de los espectadores; en planta primera se dispone de un entrepiso perimetral y en la última planta se ubica un sector de gimnasio con máquinas y cancha de boxeo entre otros usos.

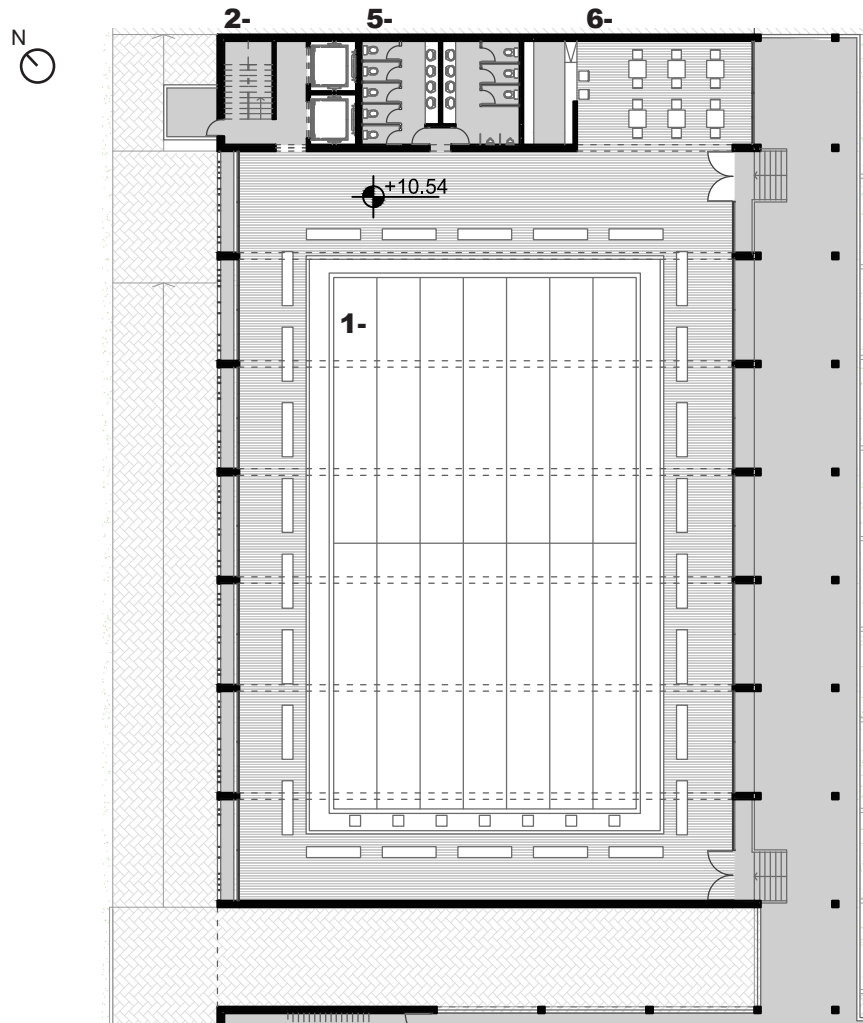
El volumen se complementa además con un sector de servicios en el que se ubican las circulaciones verticales, la sala de máquinas (donde está la caldera de la pileta), zona de duchas, baños, bar y administración.

Referencias:

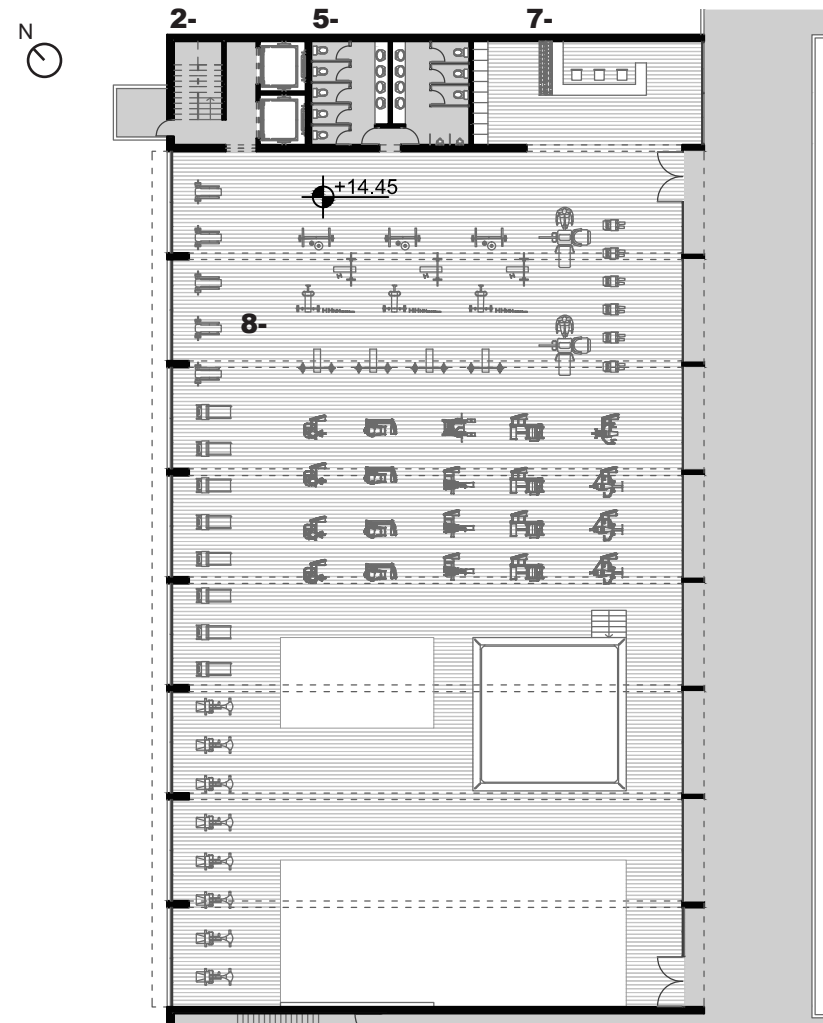
- 1- Pileta climatizada.
- 2- Núcleo de circulación vertical.
- 3- Sala de máquinas.
- 4- Duchas.
- 5- Baños.
- 6- Bar Victoria.
- 7- Administración gimnasio.
- 8- Zona de máquinas y boxeo.



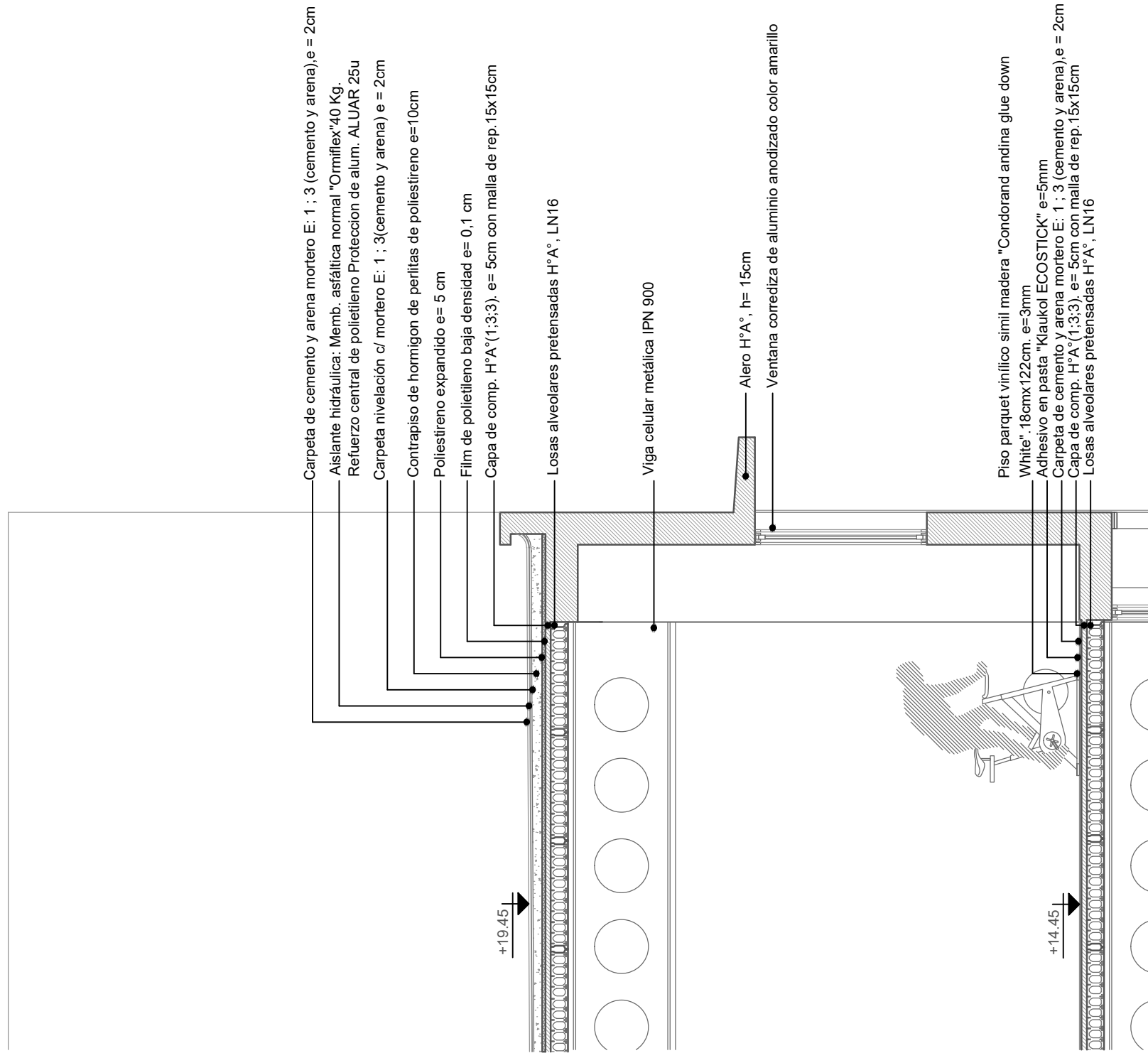
PLANTA BAJA
SECTOR DE GIMNASIO NUEVO
E=1:350

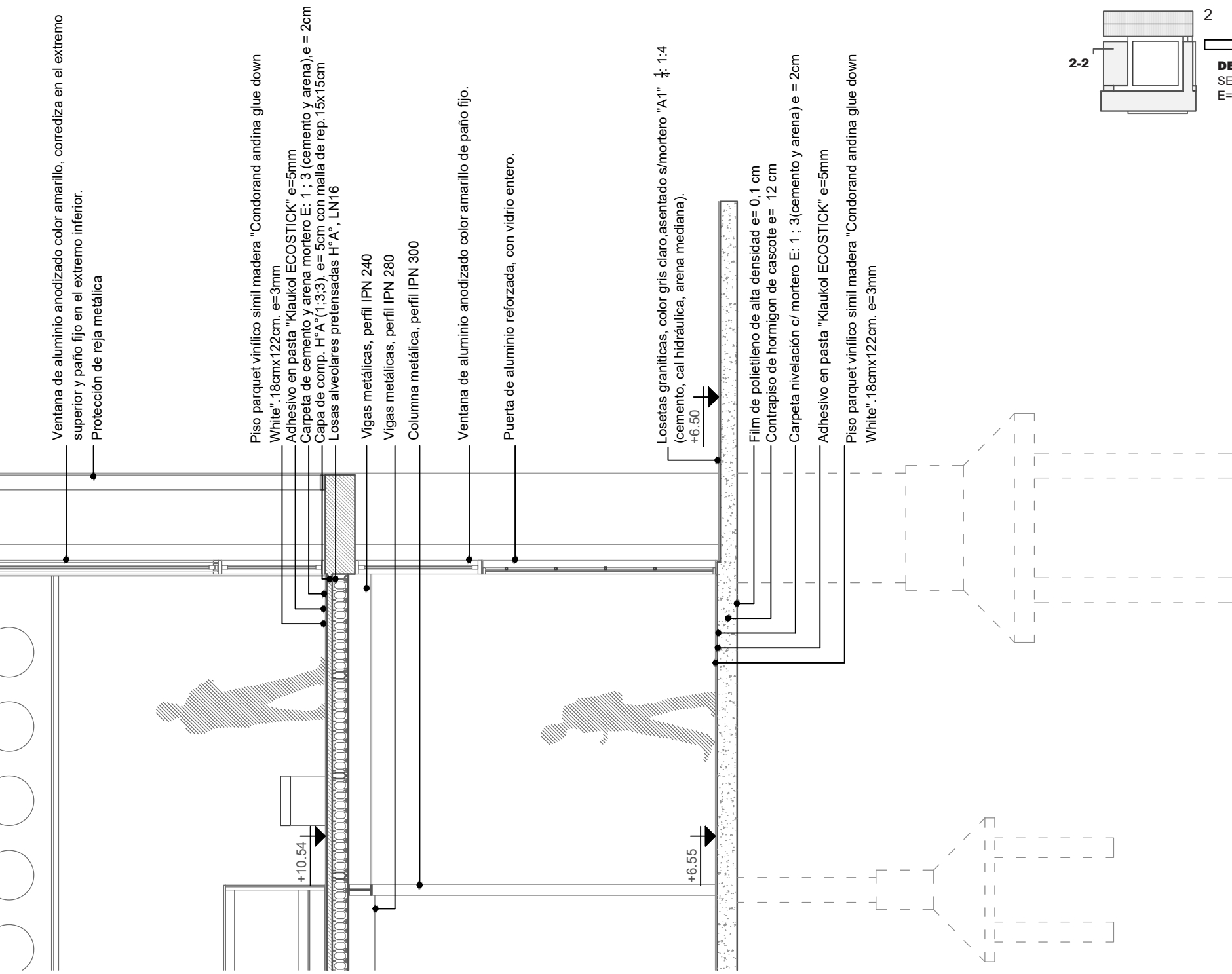


PLANTA PRIMERA
SECTOR DE GIMNASIO NUEVO
E=1:350



PLANTA SEGUNDA
SECTOR DE GIMNASIO NUEVO
E=1:350





2-2

2 1 0

DETALLE CONSTRUCTIVO 2-2
SECTOR DE GIMNASIO NUEVO
E=1:50











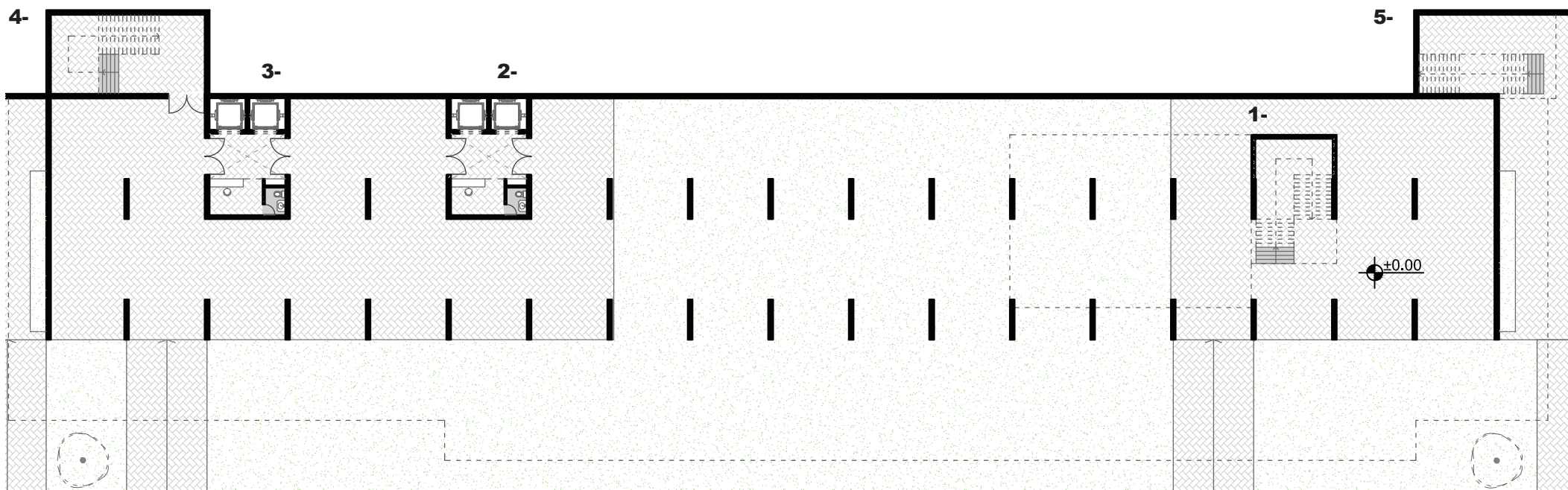


SECTOR DE ALBERGUE

El sector de albergue concentra diversas funciones: en planta ingreso se aprecian los distintos núcleos de circulación vertical, siendo que algunos de ellos tienen la posibilidad de ser más privados y cerrarse en horarios deseables para mayor seguridad. En planta baja se

ubica la administración del albergue, y además un kiosco y un núcleo de baños para el acceso rápido de las personas que se encuentran en el sector de canchas de fútbol o próximos a dicho espacio. En planta primera se dispone de un gran espacio que actúa como una gran

sala de recepción respecto de las diferentes congregaciones que posee doble altura, y en torno a ella se disponen las habitaciones del albergue. En el extremo del volumen que da con la fachada Noroeste se dispone un restaurante para el uso de la comunidad que permite



PLANTA INGRESO
SECTOR DE ALBERGUE
E=1:350

Referencias:

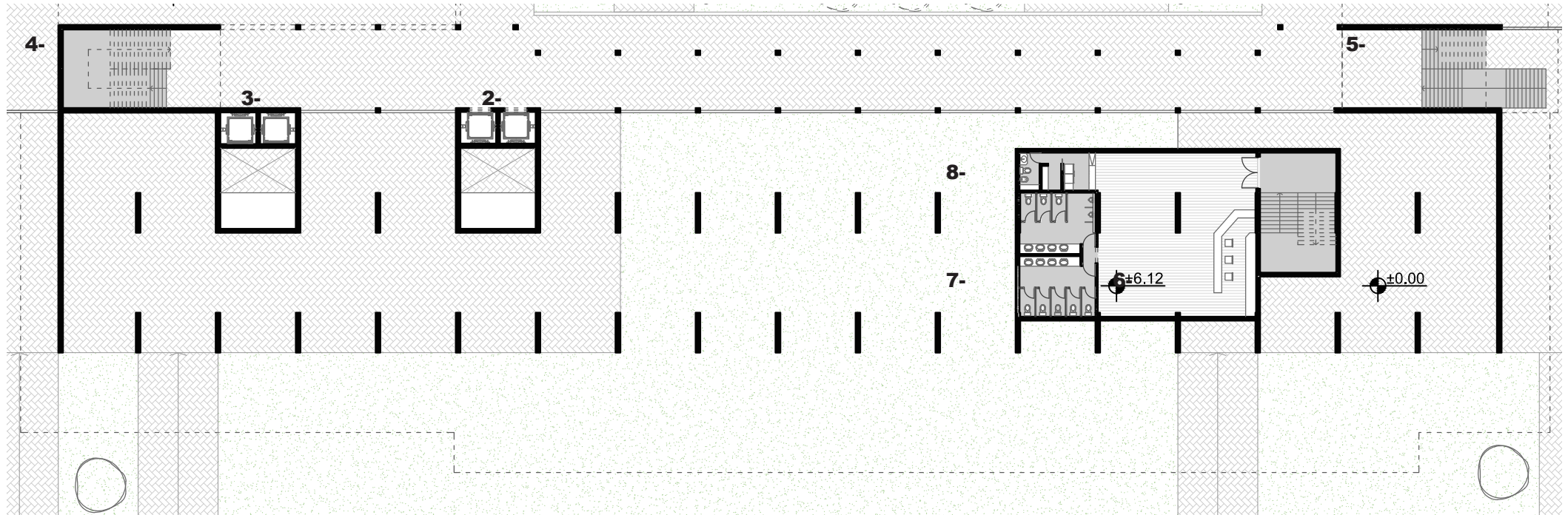
- 1- Núcleo escaleras a adm., baños y kiosco.
- 2- Núcleo de circulación vertical a albergue.
- 3- Núcleo de circulación vertical a restaurante.
- 4- Núcleo escaleras comunes (con tanque de reserva).
- 5- Núcleo escaleras comunes.

- 6- Administración albergue.
- 7- Baños.
- 8- kiosco.
- 9- Duchas.
- 10- Habitaciones con dormitorios.

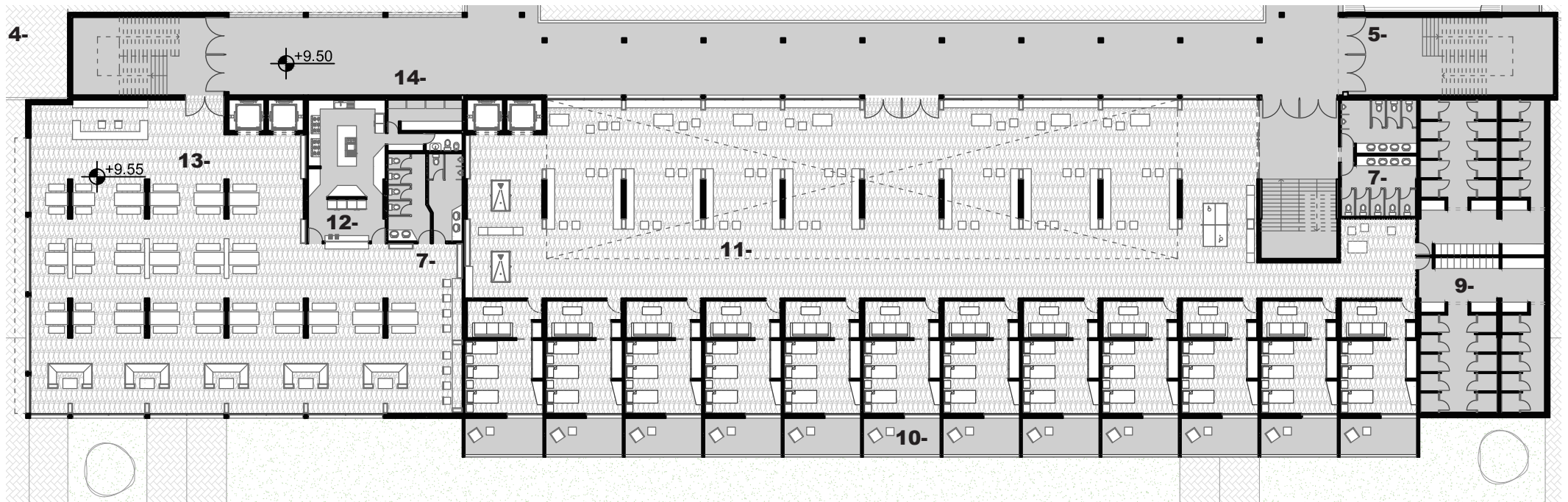
- 11- Sala de recepción.
- 12- Cocina.
- 13- Restaurante Victoria.
- 14- Depósito.
- 15- Comedor albergue.

obtener amplias visuales a la zona costera, mientras que en el otro extremo, que da con la fachada Sureste se dispone un núcleo húmedo que incluye duchas y baños. En planta segunda las funciones son similares, con la salvedad de que lo que en planta primera es restau-

te, en ésta planta consiste en un comedor para las congregaciones que tiene comunicación directa con la sala de recepción.



PLANTA BAJA
SECTOR DE ALBERGUE
E=1:350



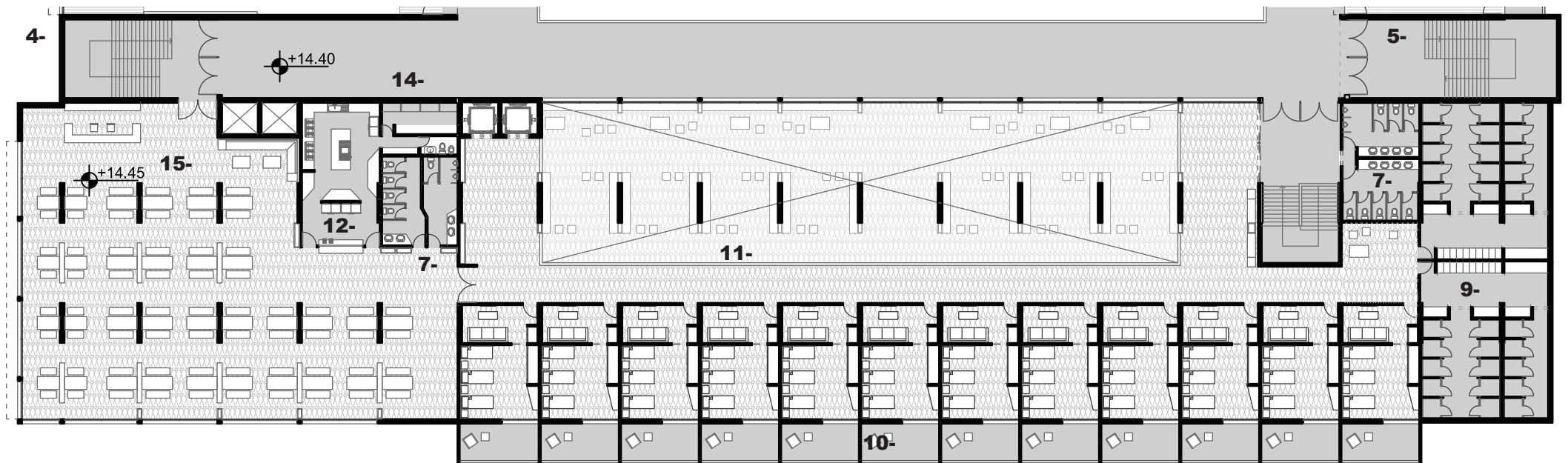
PLANTA PRIMERA
SECTOR DE ALBERGUE
E=1:350

Referencias:

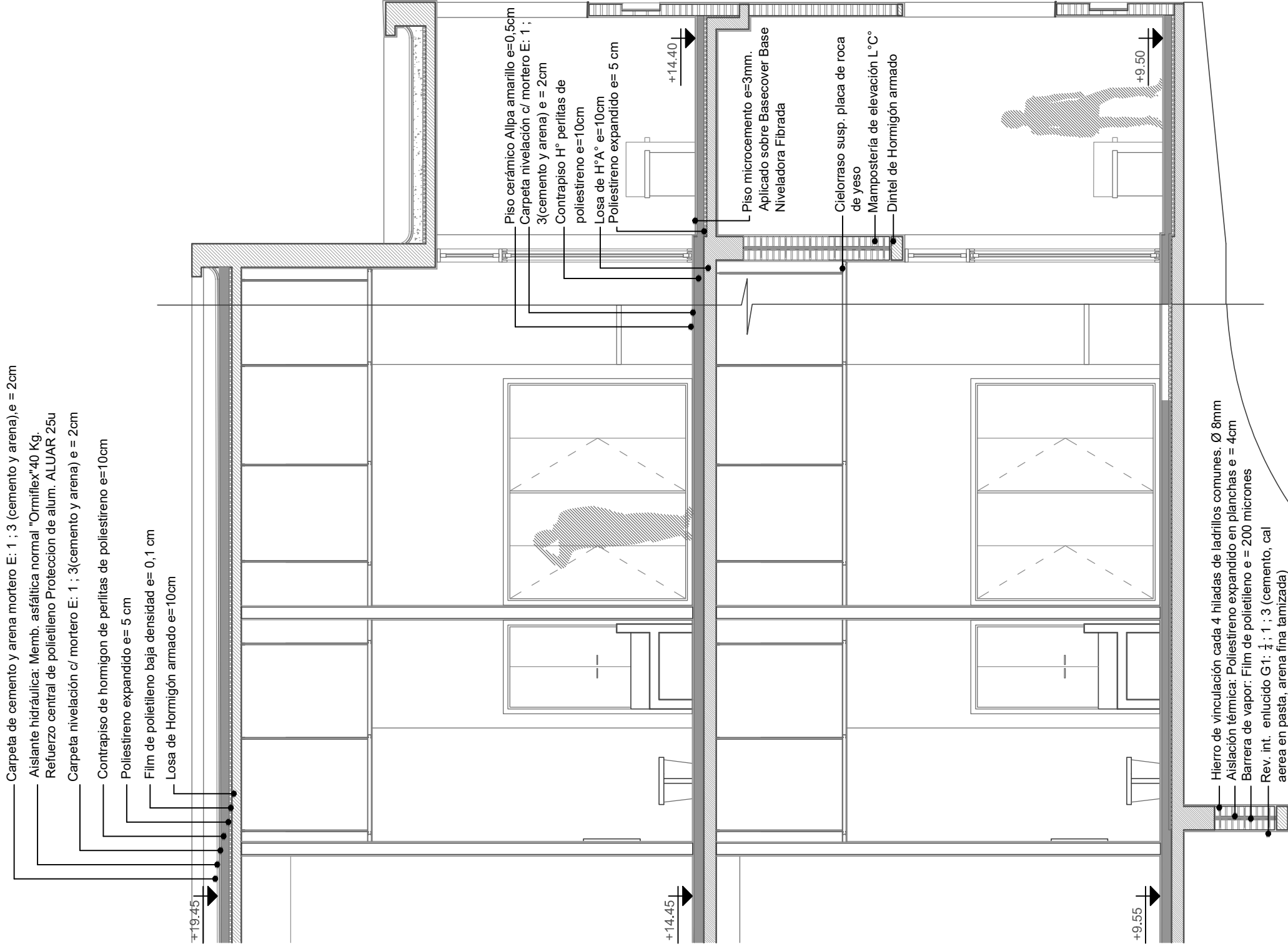
- 1- Núcleo escaleras a adm., baños y kiosco.
- 2- Núcleo de circulación vertical a albergue.
- 3- Núcleo de circulación vertical a restaurante.
- 4- Núcleo escaleras comunes (con tanque de reserva).
- 5- Núcleo escaleras comunes.

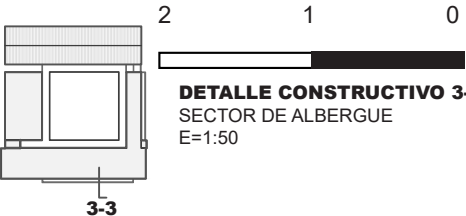
- 6- Administración albergue.
- 7- Baños.
- 8- kiosco.
- 9- Duchas.
- 10- Habitaciones con dormitorios.

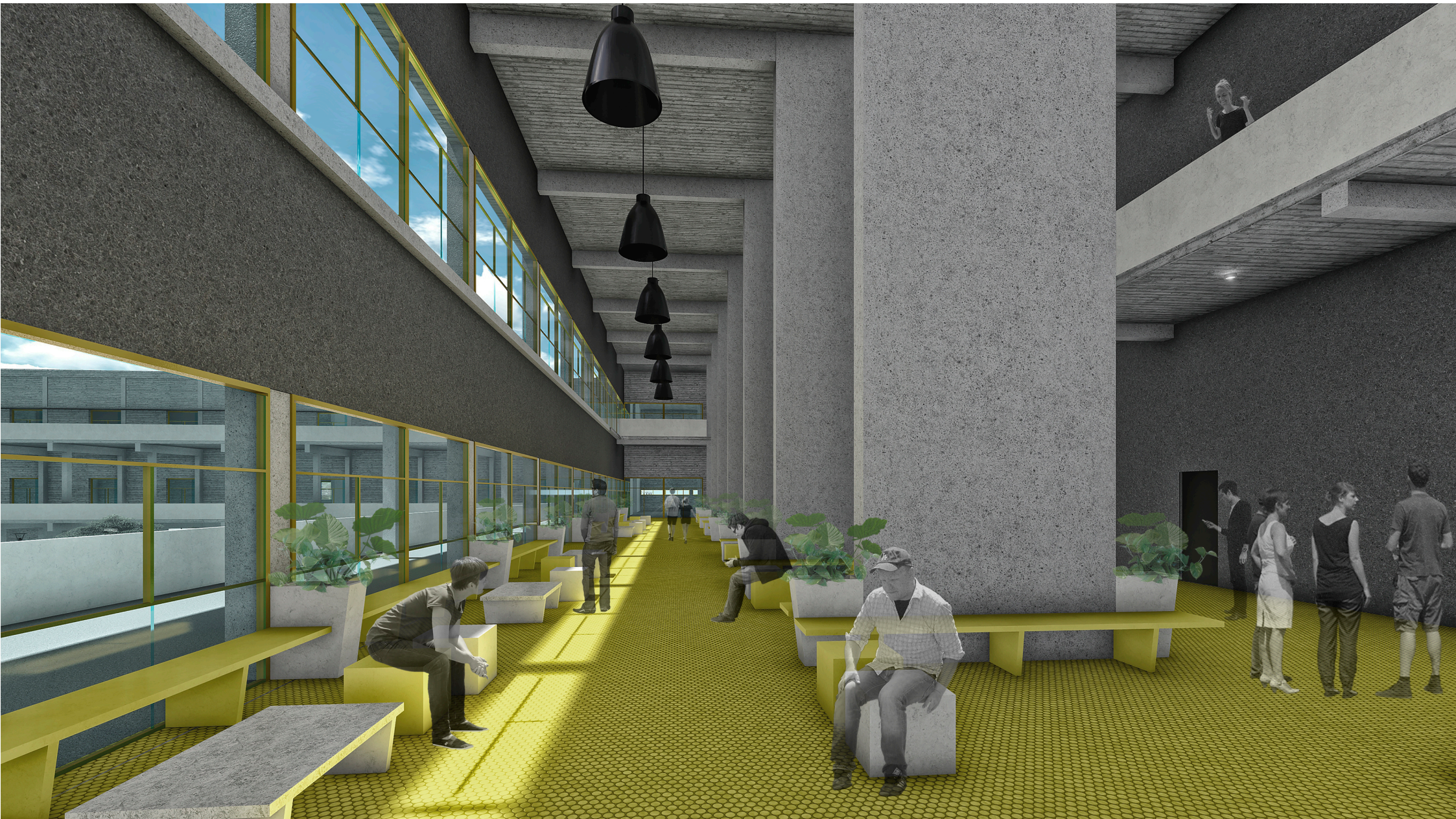
- 11- Sala de recepción.
- 12- Cocina.
- 13- Restaurante Victoria.
- 14- Depósito.
- 15- Comedor albergue.



PLANTA SEGUNDA
SECTOR DE ALBERGUE
E=1:350







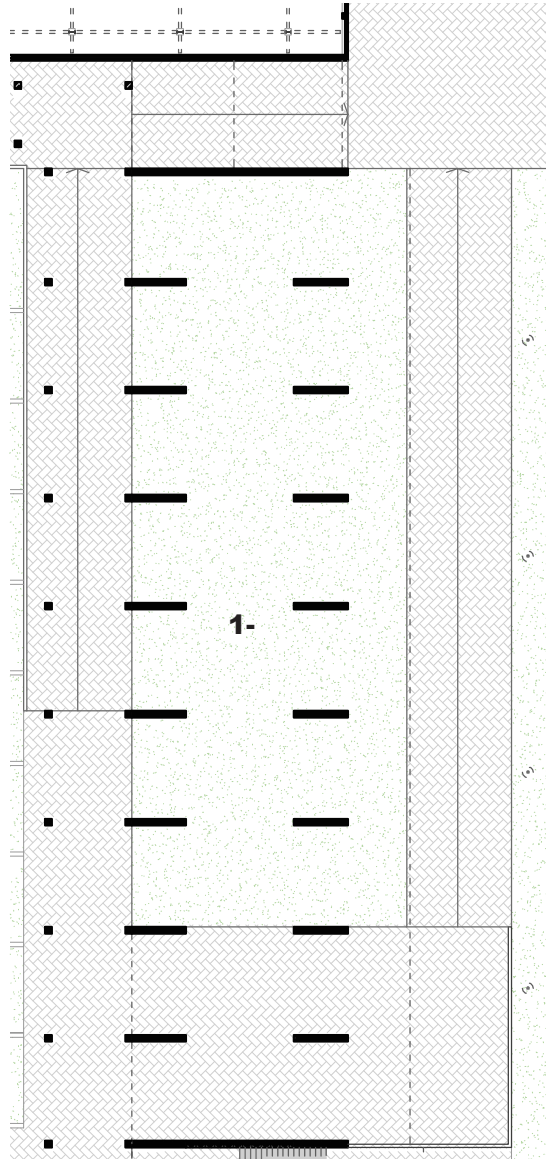


SECTOR DE TALLERES

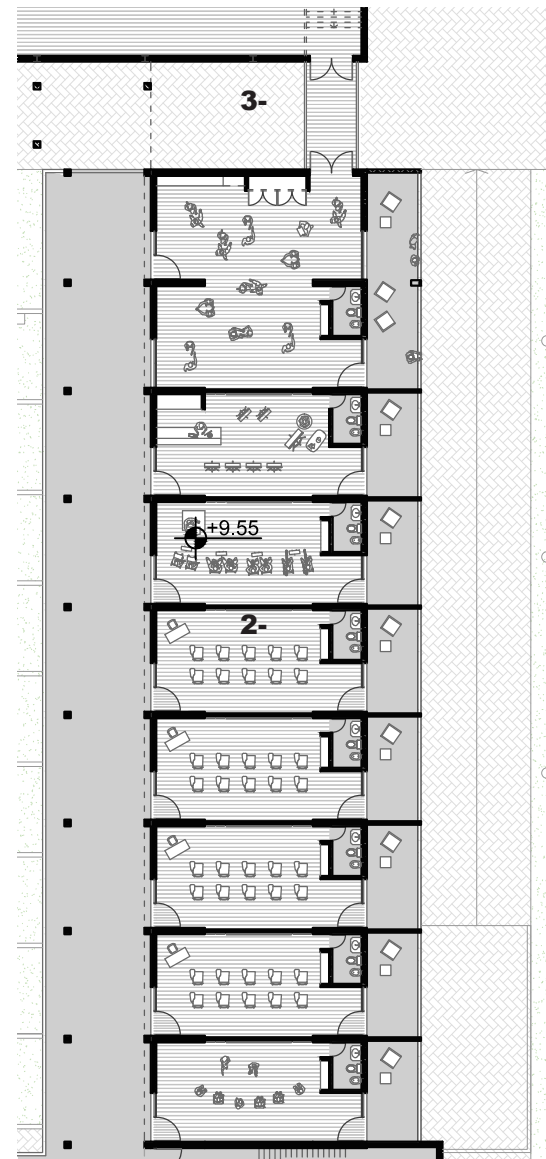
El sector de talleres posee una planta baja completamente libre. En lo que respecta a las plantas sucesivas, consiste en un volumen sustentado estructuralmente por tabiques de hormigón los cuales se encuentran modulados de manera tal que si son divididos por medio de tabiques delgados, genera un módulo de taller. Éste sistema permite que en caso de requerir un taller de mayores proporciones, se puede prescindir de dicho tabique delgado que separa a dos talleres entre sí; un ejemplo de esto sucede en el caso de los talleres del extremo que se comunican por medio de puentes metálicos con el edificio preexistente, cuyo uso está asociado a actividades teatrales o de danzas y por ende requiere de dimensiones mayores.

Referencias:

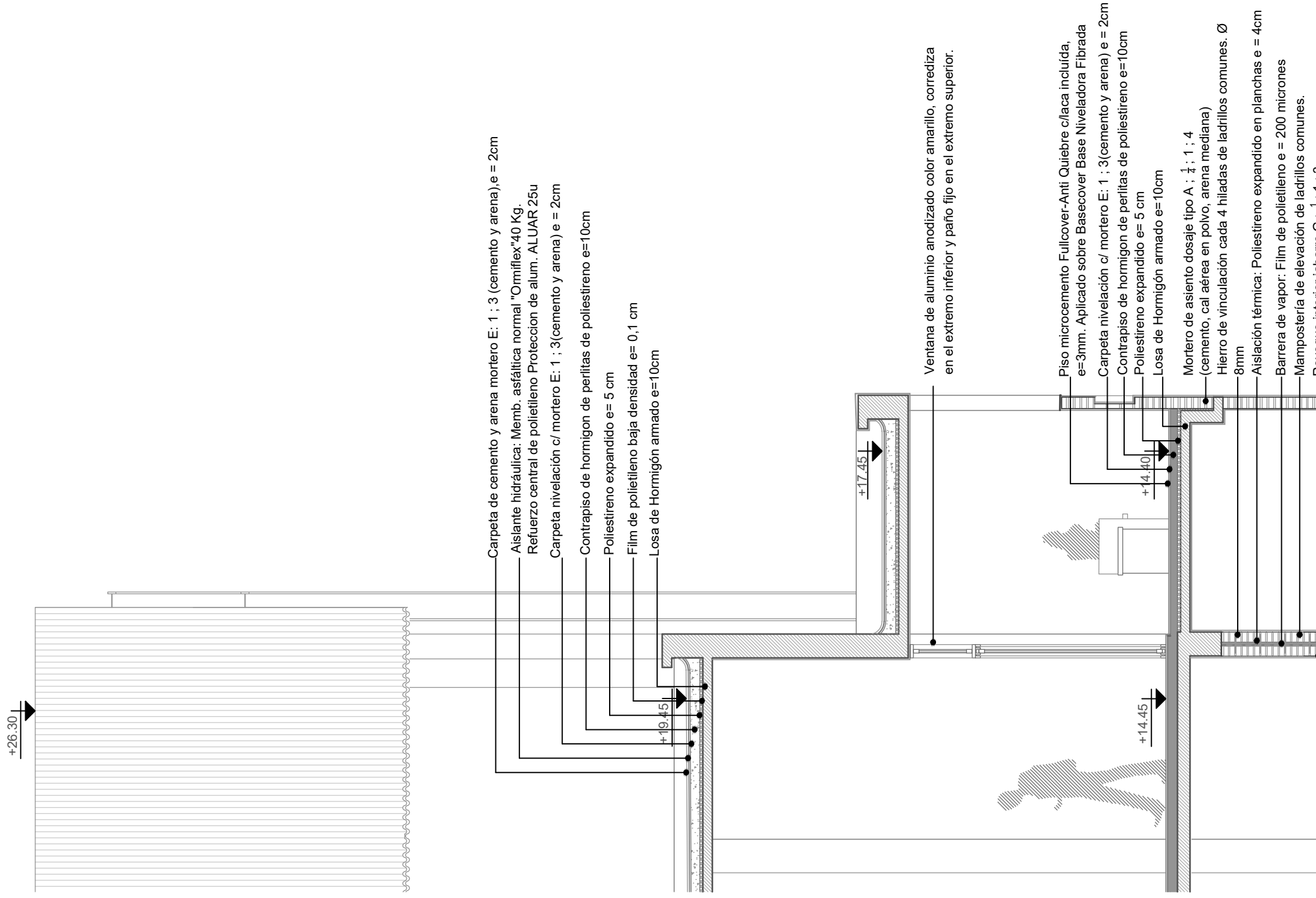
- 1- Planta libre.
- 2- Sector de talleres.
- 3- Puentes metálicos.

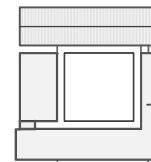
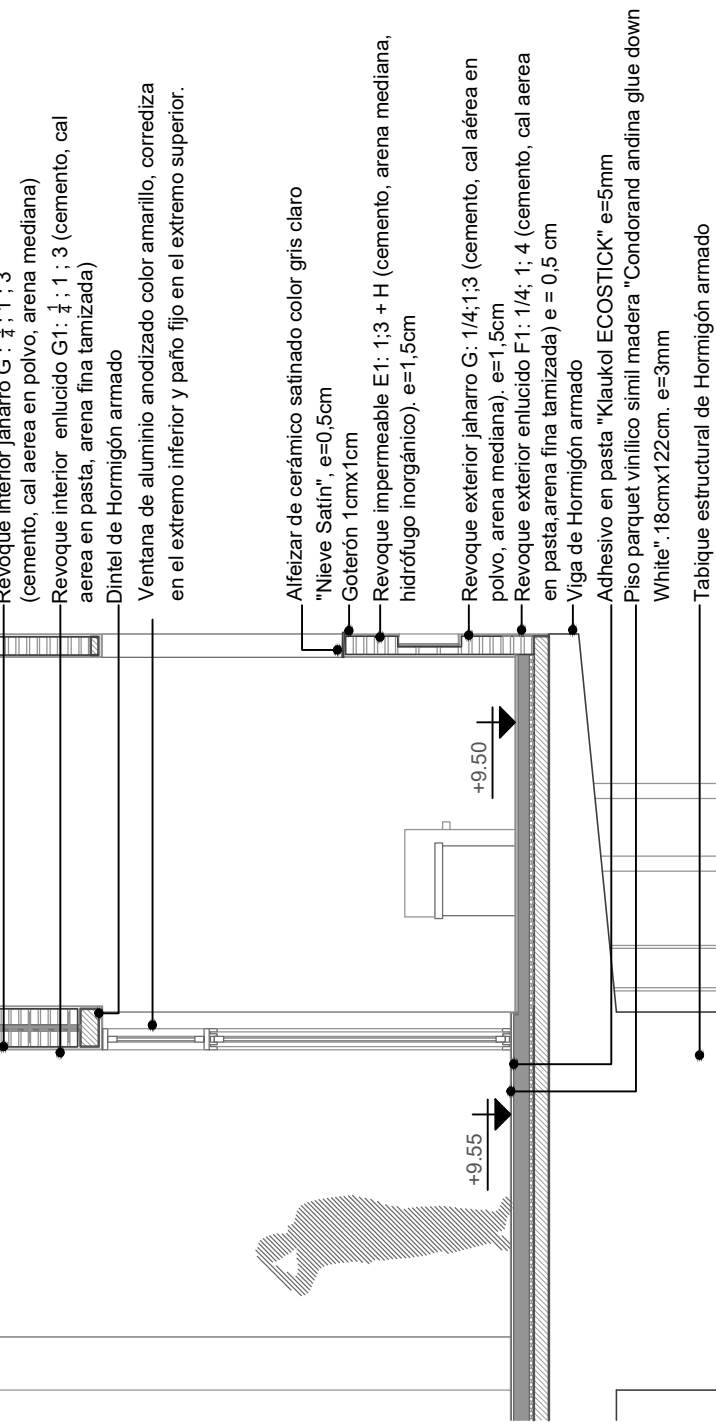


PLANTA BAJA
SECTOR DE TALLERES
E=1:350



PLANTA PRIMERA Y SEGUNDA
SECTOR DE GIMNASIO NUEVO
E=1:350





4-4

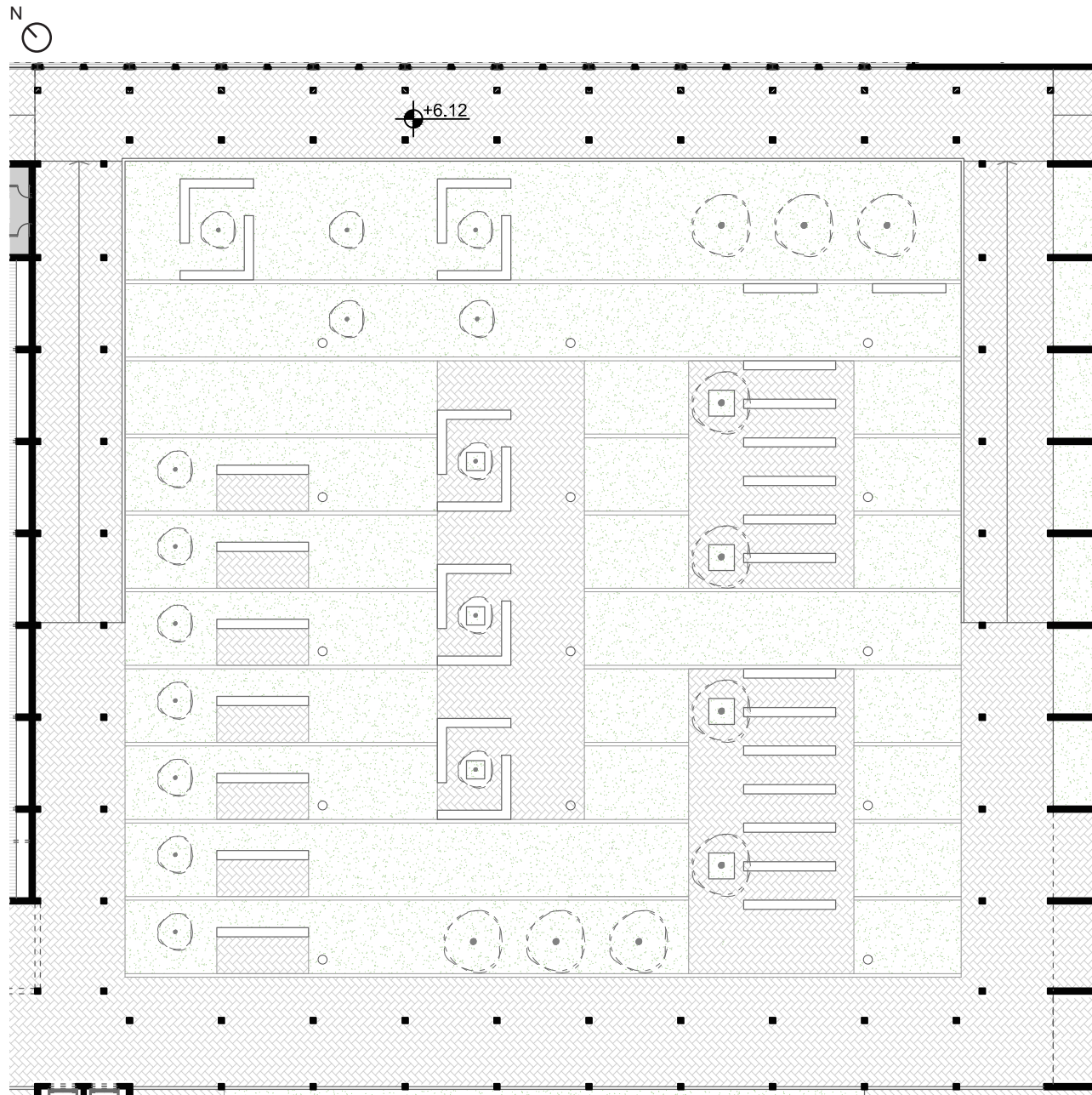
2 1 0

DETALLE CONSTRUCTIVO 4-4
SECTOR DE TALLERES
E=1:50





PLAZA CENTRAL



El conjunto posee además una plaza central que se complementa con el nuevo paseo de parques y caminos del proyecto, que a su vez se complementan con el paisaje de la ciudad, generando visuales y sensaciones únicas. La idea es generar un espacio más privado, pero que tampoco deja de ser de libre acceso para toda la comunidad.

La plaza posee una única altura donde se encuentran la zona de césped, bancos y plantas. Está delimitada por caminos y rampas que generan un recorrido perimetral y además permiten acceder a los diferentes sectores del proyecto.

PLANTA BAJA
SECTOR DE PLAZA CENTRAL
E=1:350

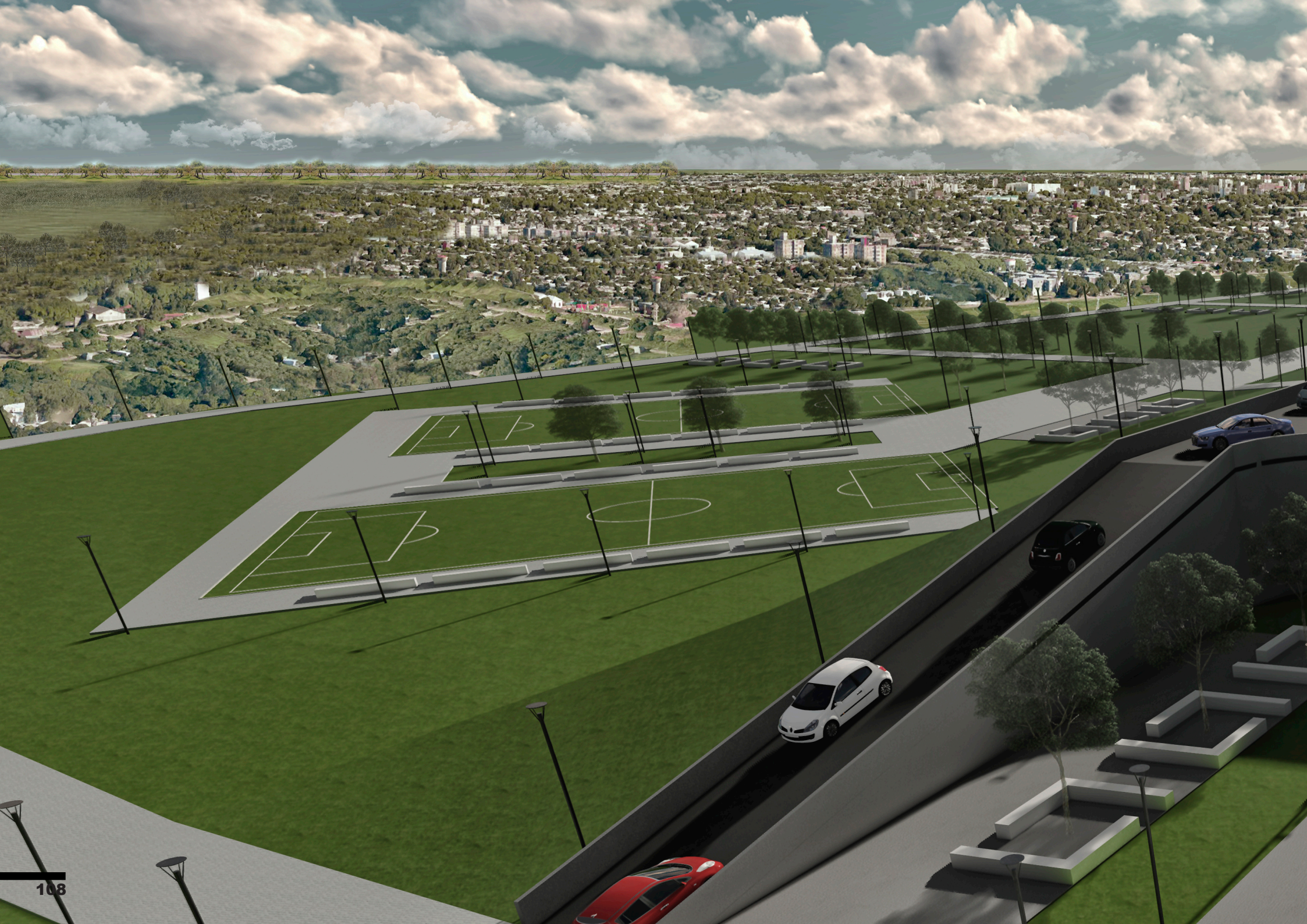














CAPÍTULO

**CONCLUSIÓN,
BIBLIOGRAFÍA Y
AGRADECIMIENTOS**

7

CONCLUSIÓN

Este proyecto final de carrera es el cierre de una etapa muy importante de mi vida llena de maduración y aprendizajes, tanto a nivel grupal como individual. Desde el principio se trató de lograr un proyecto que apuntara más allá que una mera cuestión funcional y programática, sino que permita recuperar un espacio olvidado del territorio, teniendo en cuenta cuestiones urbanas, sociales y colectivas, logrando una resolución integral, de modo que su rol coincida con las necesidades analizadas de la ciudad en cuestión.

- NEUFERT, ERNST. (1936).** El arte de proyectar en arquitectura. Edlitorial Gustavo Gili.
- HEIDEGGER, MARTIN. (1956).** Construir, Habitar, Pensar.
- BERVEJILLO, FEDERICO (1996).** Territorios en la globalización, cambio global y estrategias. ILPES.
- ZUMTHOR, PETER. (1998).** Pensar la arquitectura. Edlitorial Gustavo Gili.
- BORJA, J. / ZAIDA, M. (2000).** El espacio público ciudad y ciudadanía. Editorial Alianza.
- JAUREGUI, JORGE MARIO. (2002).** Estrategias de articulación urbana.
- CAMPOS BAEZA, ALBERTO. (2008).** Aprendiendo a pensar. Editorial Nobuko.
- JANCHES, F. / ROHM, M. (2012).** Interrelaciones urbanas. Editorial Mundial S.A.
- GARCÍA, R. / ORTIZ, M.D. / PRATS, A. (2013).** Espacios públicos, género y diversidad. Editorial Alianza.
- PLAN URBANO DE LA CIUDAD DE VICTORIA,** políticas públicas y negocios privados **(2003).**
- PIÑEIRO, J. / FERRERO, L. (2008).** Pensar la ciudad después del puente. El proceso político de discusión del ordenamiento urbano en Victoria, Entre Ríos.
- LUJÁN, VERÓNICA MARCELA. (2014).** La gestión ambiental del desarrollo turístico en el caso de Victoria.
- Artículos e informes varios,** ciudad de Victoria, Entre Ríos.

AGRADECIMIENTOS

Quisiera comenzar agradeciendo profundamente a mis familiares y amigos ya que sin su apoyo, amor y comprensión me hubiera resultado imposible transitar este viaje. Una presencia destacable y de sostén fue la de mi hermano, arq. Martín Operti, que actuó como un pilar importante en mi formación.

Resulta imposible además no agradecer a la FAPYD y a todos los docentes que a lo largo de mi carrera me brindaron las herramientas y conocimientos necesarios para mi futuro desarrollo profesional y donde también se me hace irrelevante mencionar al arq. Marcelo Barrale, quién me supo guiar siempre con respeto, alegría y predisposición para lograr este deseoso objetivo.



FACULTAD DE ARQUITECTURA, PLANEAMIENTO y DISEÑO
UNIVERSIDAD NACIONAL DE ROSARIO