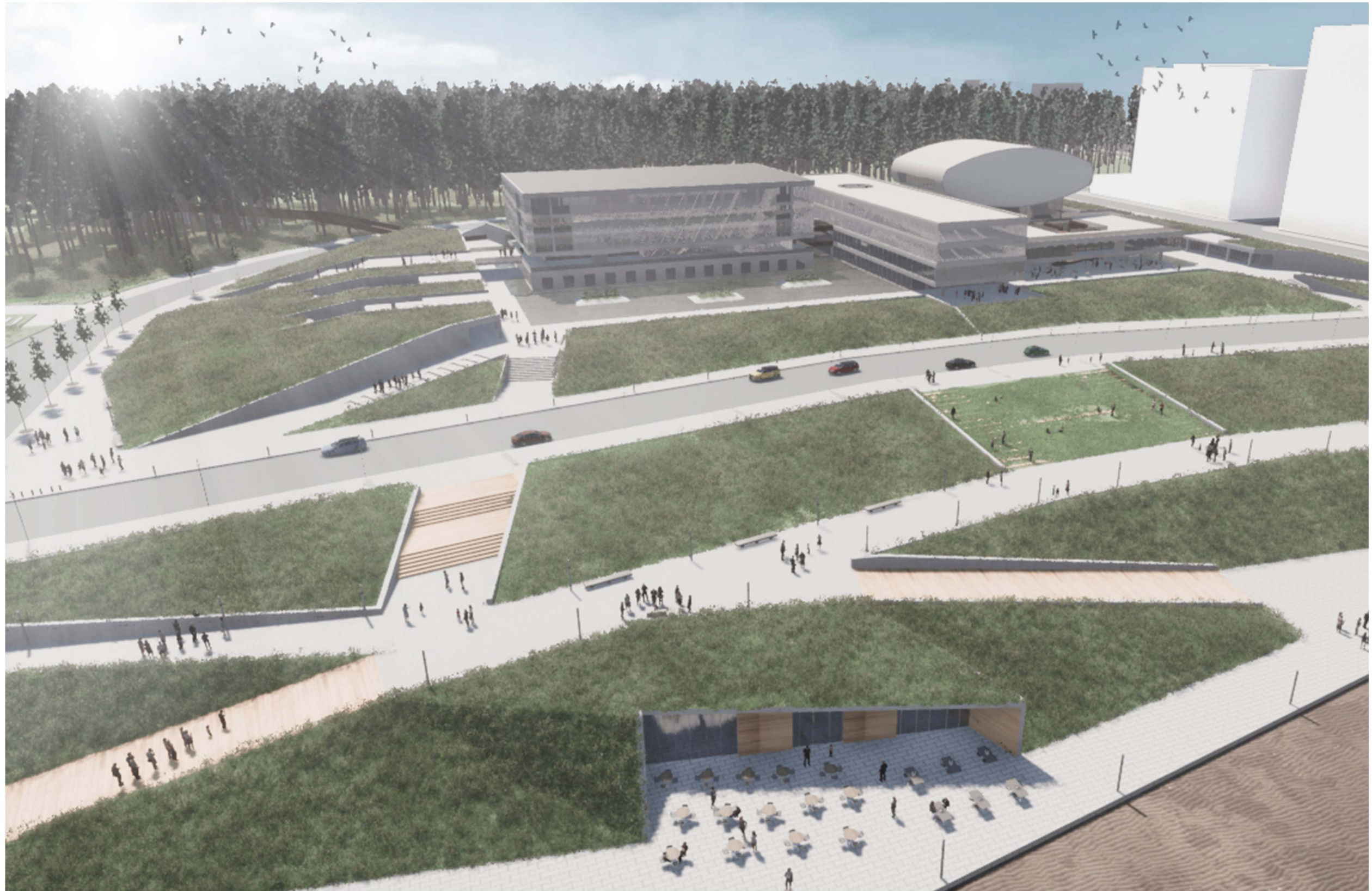
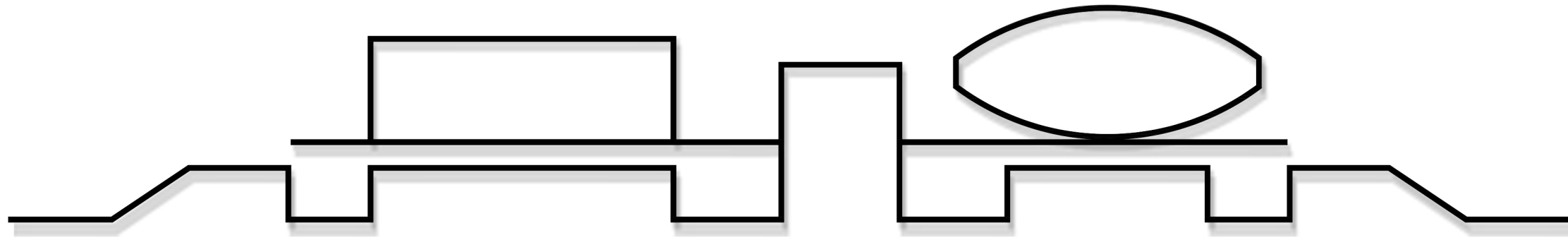


# CASINO DE NECOCHEA CONTENEDOR DE ATENCION TURISTICA Y SOCIAL





Agustín ANDORNO

N°32315/7

**CASINO DE NECOCHEA. CONTENEDOR DE ATENCION TURISTICA Y SOCIAL**

Proyecto Final de Carrera

Taller Vertical de Arquitectura N°3: GANDOLFI - OTTAVIANELLI - GENTILE

Docente: Alejandro DENIS

Unidad Integradora: Ing. Angel MAIDANA, Arq. Anibal FORNARI, Arq. Luis A. Larroque, Arq. Santiago PEREZ, Arq. Omar LOYOLA

Facultad de Arquitectura y Urbanismo - Universidad Nacional de La Plata

22/12/2020

Licencia Creative Commons 



INDICE 01  
PROLOGO 02

## U R B A N O ANALISIS C1

ANALISIS HISTORICO URBANO 03  
ANALISIS URBANO 04  
ANALISIS DEL SITIO 05

## U R B A N O PROPUESTA C2

PROPUESTA MASTER PLAN 06  
PROPUESTA PERESPECTIVA 07  
PROPUESTA PERESPECTIVA 08  
PROPUESTA PERSPECTIVA 09  
PROPUESTA PERSPECTIVA 10  
PROPUESTA MASTER PLAN LAYER ESTRUCTURA VIAL 11  
PROPUESTA MASTER PLAN LAYER PASAJE AEREO 12  
PROPUESTA MASTER PLAN LAYER BORDE COSTERO 13

## A R Q U I T E C T O N I C O ANALISIS C3

PREEXISTENCIA MARCO TEORICO 14  
PREEXISTENCIA PROGRAMA 15  
PREEXISTENCIA RELEVAMIENTO 16

## U R B A N O PROPUESTA DESARROLLO TEORICO C4

PERSPECTIVA 17  
MATRIZ CONCEPTUAL DESARROLLO MORFOLOGICO 18

### DESARROLLO ANTEPROYECTO

PERSPECTIVA 19  
IMPLANTACION 20  
PLANTA NIVEL +2.00m 21  
PLANTA NIVEL +5.42m 22  
PLANTA NIVEL +8.84m 23  
PLANTA NIVEL +12.26m 24  
PLANTA ESTACIONAMIENTO -1.50m 25  
CORTES 26  
VISTAS 27

### DESARROLLO TECNICO

PERSPECTIVA 28  
DETALLE CONSTRUCTIVO 29  
DETALLE CONSTRUCTIVO 30  
PROPUESTA ESTRUCTURAL 31  
PROPUESTA INSTALACIONES 32  
GESTION DE PRODUCCION 33

### PERSPECTIVAS

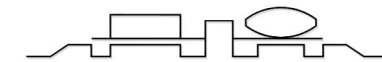
IMAGENES 34, 35, 36, 37, 38  
REFERENCIAS/BIBLIOGRAFIA 39



Sector costanera, Necochea.



Casino de Necochea. Año 1975.



El siguiente trabajo, enmarcado en el "Proyecto Final de Carrera" de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la UNLP, pretende abordar el análisis y propuesta de la refuncionalización de un hito urbano en la localidad de Necochea. La propuesta se estructura dentro de un plan urbano territorial, que contiene los principales lineamientos de las intervenciones.

Bajo los puntos de revitalización y conservación del paisaje urbano y costero, reestructuración, tanto del actual tejido urbano como del futuro crecimiento, y la revitalización de un patrimonio histórico y cultural.

La ciudad de Necochea desde su origen es una ciudad balnearia articulada al Puerto, uno de los pilares económicos, pero que a su vez a lo largo de su crecimiento se fue desarrollando como punto atractor turístico de la región por sus extensas costas. Dentro de este desarrollo la ciudad fue consolidando elementos que acentuaban la posibilidad de alojar y brindar espacios y actividades al turista en su estadia.

Por ello la creación del complejo CASINO de Necochea fue y es una de las principales atracciones de la ciudad, por ende un gran símbolo urbano para el ciudadano Necocheense.

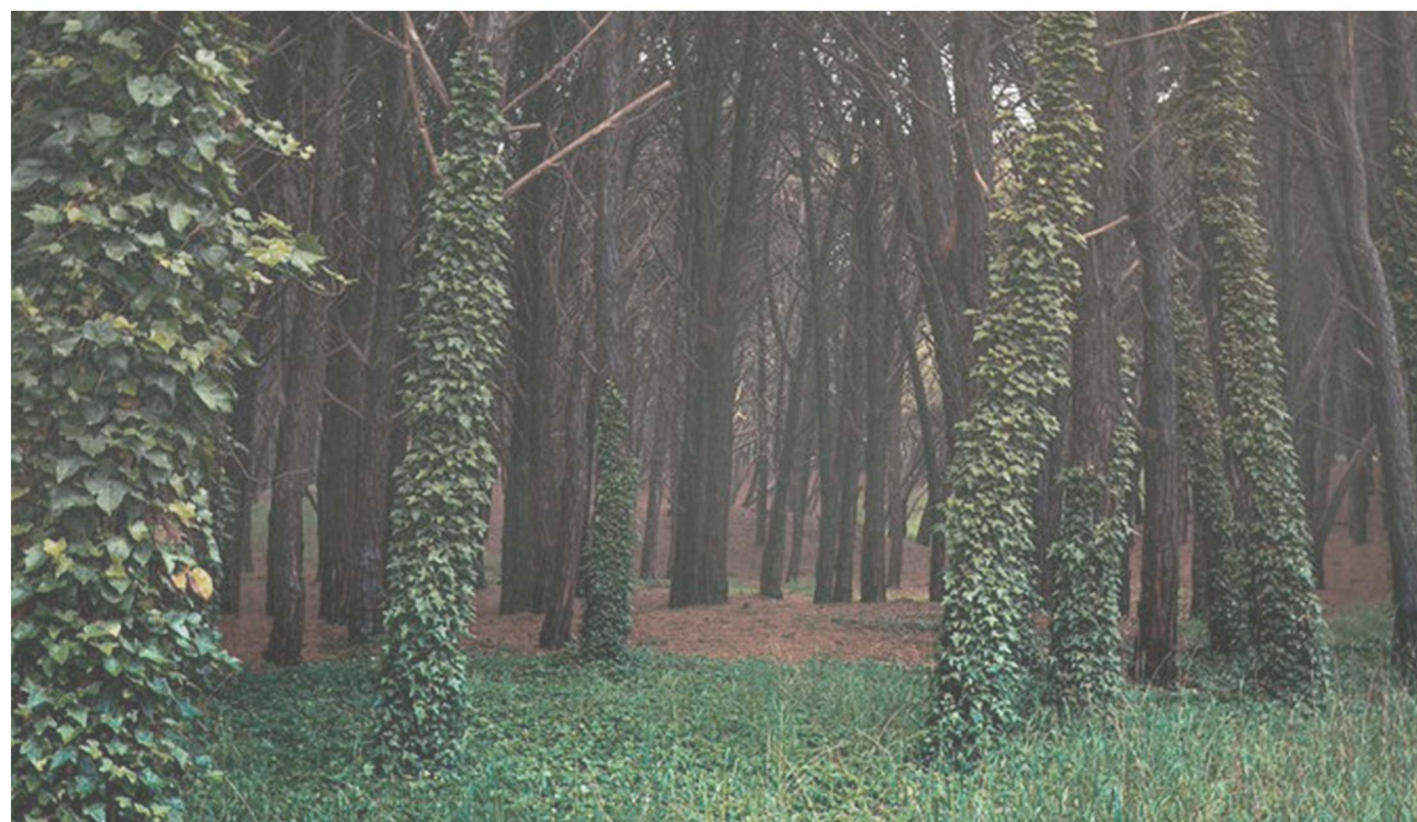
A pesar de estar cerrado desde hace 3 años, se propone su restauración y refuncionalización como un contenedor social y cultural.



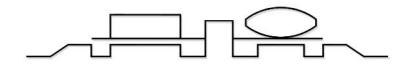
Costa de Necochea.

2020 PFC FAU-UNLP  
TVA 3 GOG

SITIO  
NECOCHEA, BUENOS AIRES, ARGENTINA

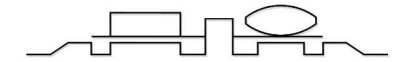


Parque Miguel Lillo, Necochea.



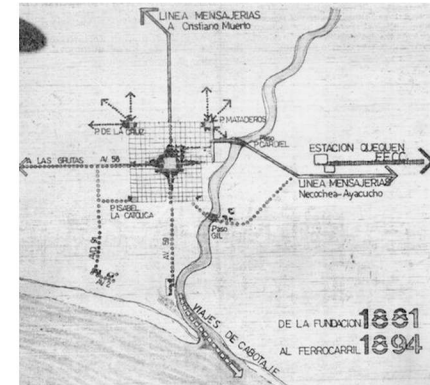
# 03 CASINO DE NECOCHEA

CONTENEDOR DE ATENCION TURISTICA Y SOCIAL  
ANALISIS HISTORICO URBANO

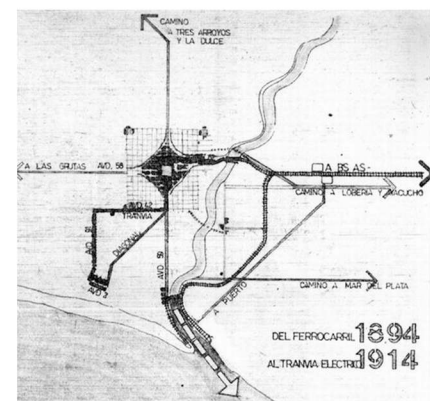


Necochea es una ciudad ubicada al sur de la Provincia de Buenos Aires, sobre la costa del océano atlántico. Es cabecera del partido homónimo y posee amplias playas y un importante puerto al encontrarse en la desembocadura del río Quequén Grande y el mar Argentino. Las principales actividades económicas de Necochea son la agropecuaria, el puerto y el turismo. Puerto de Necochea-Quequén, ha llegado a ser el segundo más importante de Argentina. El casco histórico inicial de la ciudad se ubica alejado de la costa, lo que generó que la trama urbana vaya extendiéndose, a lo largo de su desarrollo, de una forma irregular a medida que iba ganado terreno sobre los médanos costeros. Estableciendo diferentes ejes principales de circulación que permiten la conexión entre el cuadrante inicial con la trama consolidada de la actualidad.

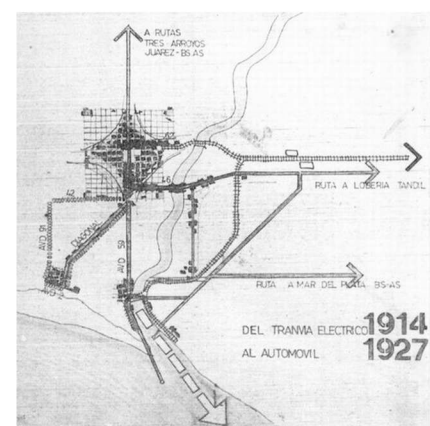
PERIODIZACIÓN HISTÓRICA DE LA EXPANSIÓN DEL CASCO URBANO A TRAVÉS DE LA INCORPORACIÓN DE LOS MEDIOS DE TRANSPORTE



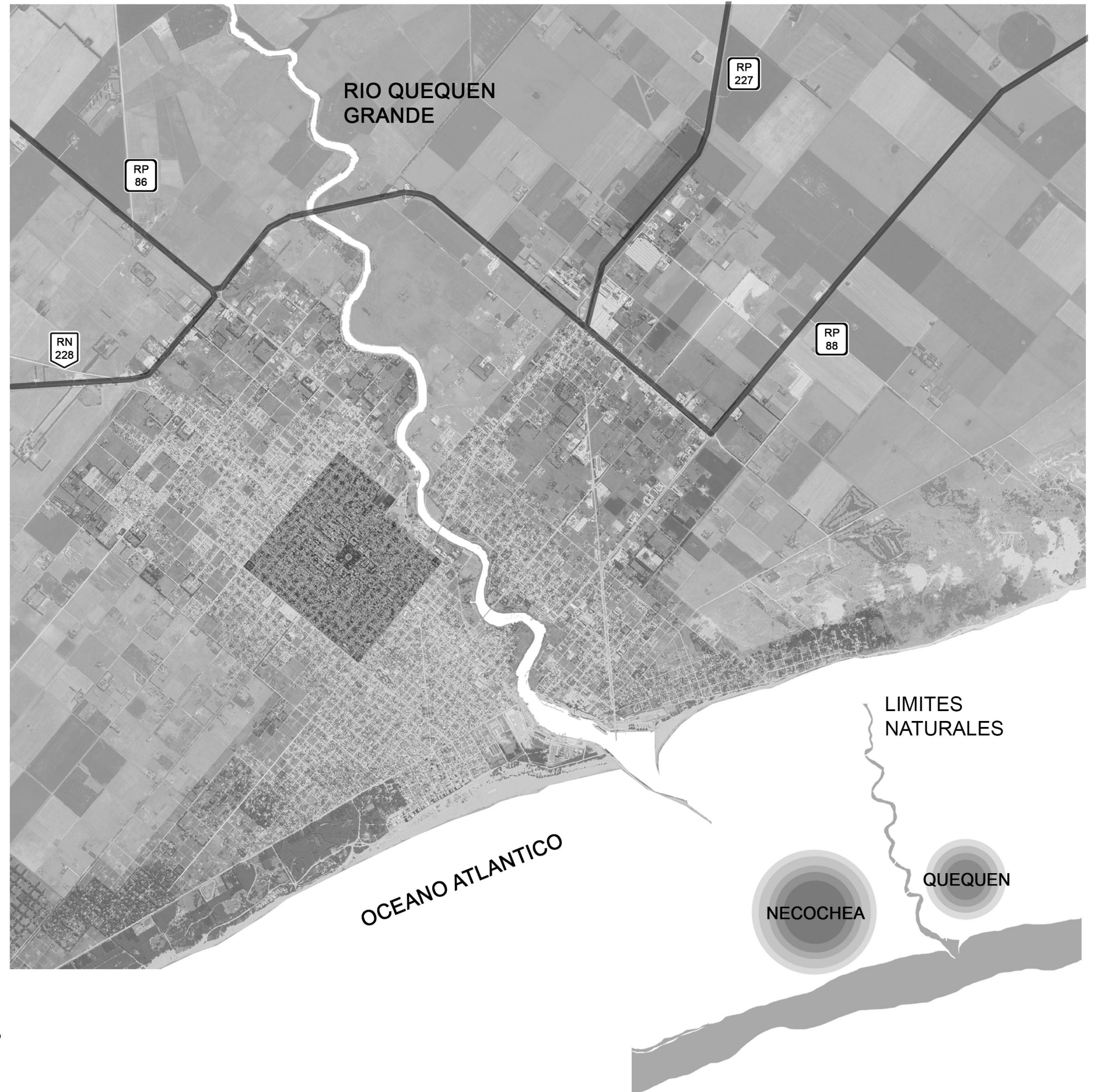
PLANO DESCRIPCION DE LA EXPANSION DE LAS VIAS DE MOVILIDAD. (Casco fundacional). Año 1881.



PLANO DESCRIPCION DE LA CONSOLIDACION DEL PUERTO Y EL INICIO DE LA EXPANSION DE LA TRAMA URBANA. (Casco fundacional, incorporación del tranvía eléctrico). Año 1894.



PLANO DESCRIPCION DE LA INCORPORACION DEL TRAZADO VEHICULAR A ESCALA REGIONAL. (Casco fundacional, consolidación rutas provinciales). Año 1914.



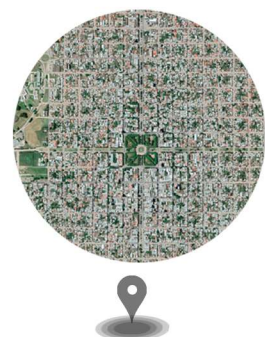
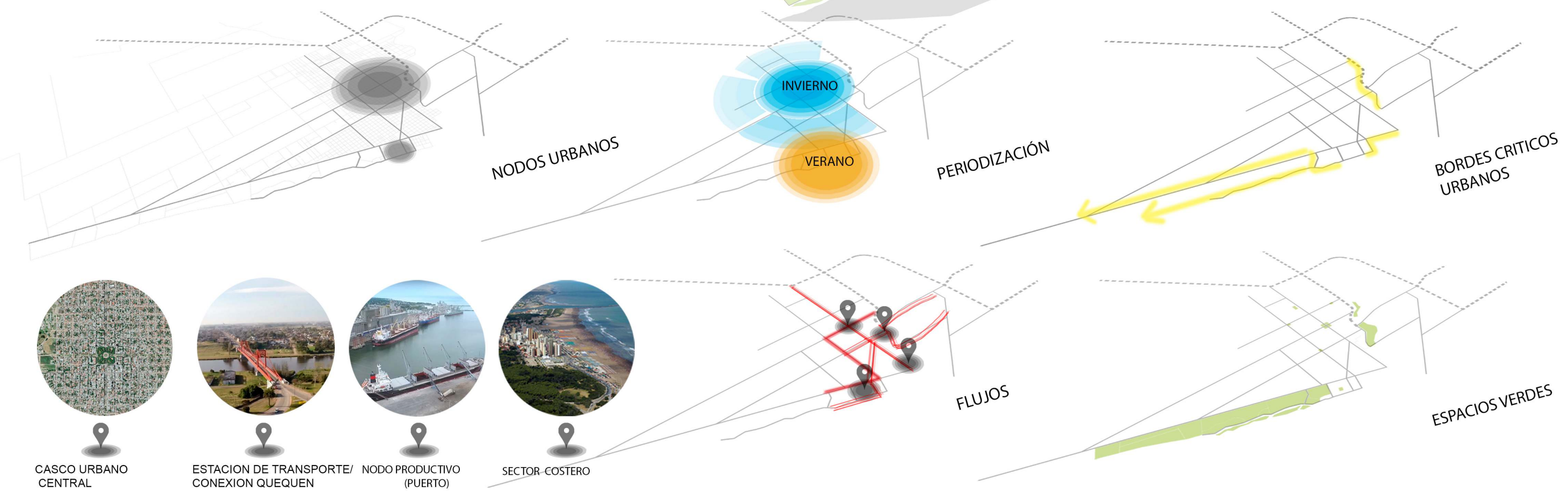
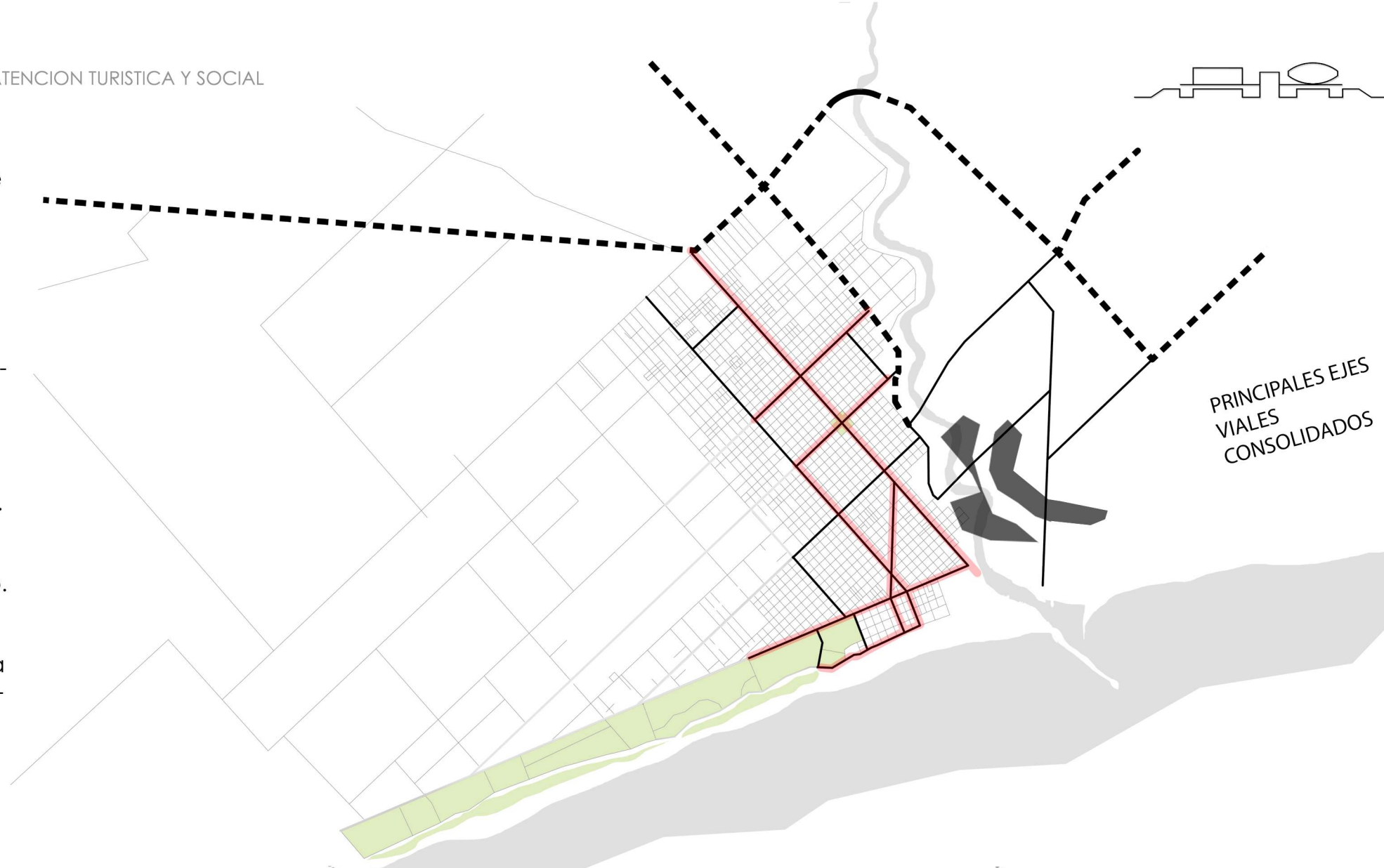
# 04 CASINO DE NECOCHEA

CONTENEDOR DE ATENCION TURISTICA Y SOCIAL  
ANALISIS URBANO

El analisis que se realizo sobre la ciudad tiene como foco principal el estudio de la estructura basado en los usos de la misma a traves de las distintas etapas del año. Como venimos mencionando uno de los pilares economicos de la ciudad se basa en el turismo, por lo tanto se podria decir que la ciudad en distintas etapas del año recibe, temporalmente, un flujo extra de usuarios.

En consecunecia tambien se puede decir que en las etapas que esto no ocurre, sectores de la ciudad disminuyen su actividad.

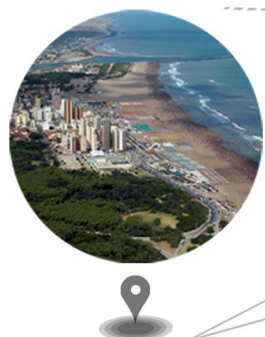
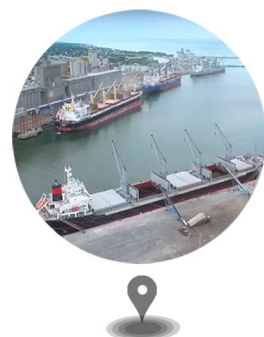
Basado en estas caracteristicas se puede visibilizar que la ciudad presenta dos centralidades definidas como, el casco historico inicial (ubicado lejos de la costanera) y una centralidad urbana ubicada en el sector de la costa. Entonces si pensamos en una periodizacion de la ciudad entendemos que en determinadas etapas del año, encuentra estos dos puntos totalmente activos y en otras no. Esto es determinante ya que los lineamientos de las propuestas, tanto a escala urbana como arquitectonica, pretenden una descentralizacion del casco historico para poder homogeneizar la estructura urbana en todas sus direcciones.



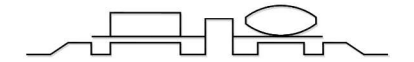
CASCO URBANO CENTRAL



ESTACION DE TRANSPORTE/ NODO PRODUCTIVO CONEXION QUEQUEN (PUERTO)



SECTOR-COSTERO



El sitio de intervencion es uno de los bordes criticos que presenta Necochea para el crecimiento de la trama. Parte de la extension de la ciudad se limita por los bordes del parque Miguel Lillio antes de llegar a la costa.

El parque cuenta con 640 hectáreas que alberga una frondosa vegetación: más de un millón de árboles, en su mayoría eucaliptos y pinos, que componen un paisaje matizado de dunas, dando una atmosfera totalmente natural/agreste, descontextualizando a la urbanización.

Este es uno de los atractivos turisticos mas importante que contiene la ciudad pero que en la actualidad no ofrece una equivalencia en servicios. Asi como la falta de una estructura peatonal/vial que soporte al usuario dentro de la gran reserva ecológica sin corromper su estado natural.

Esto es fundamental ya que la costa y el parque, ademas de ser bordes naturales para el crecimiento urbano, son dos sistemas naturales que deberian articularse para ofrecer una experiencia paisajista completa al usuario visitante.

Por lo tanto la falta de un sistema artificial que actue en complementacion de manera sensible al sistema natural es una de las principales necesidades para la intervencion.

En relacion a la preexistencia no es casualidad que su emplazamiento sea una especie de "portal" para el ingreso al parque. En su origen el diseño del complejo fue estrategicamente ubicado en uno de los puntos mas recurrentes por los turistas hasta el año 1970. En ese sector se ubicaba un conjunto de medanos llamados "la Olla" donde los usuarios visitaban al resguardo del viento costero para disfrutar las tardes. Esta particularidad topografica se repite a lo largo de todo el parque, siendo un conjunto de medanos con alturas que superan los 6 mts del nivel de la calle.

Hoy en dia el complejo del casino se lo podria interpretar como el sistema artificial que integra el resto de medanos del parque.



Fotografía. Google Earth. Año 2020



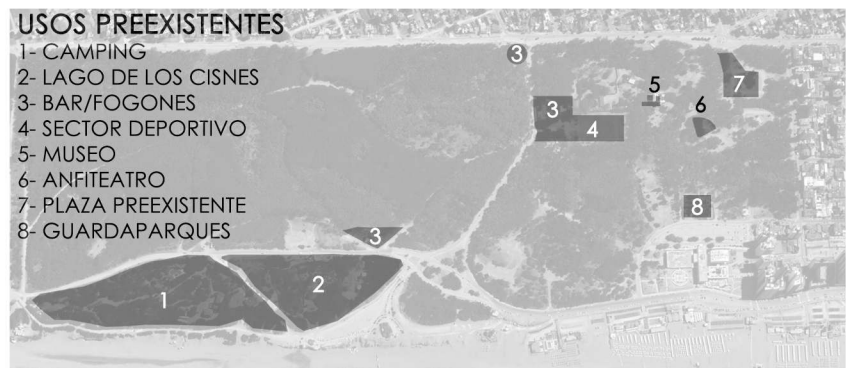
Fotografía. Google Earth. Año 2020



Fotografía diario "Ecodiarios".  
(Cimientos del futuro complejo Casino.)

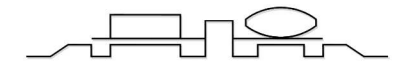
### USOS PREEXISTENTES

- 1- CAMPING
- 2- LAGO DE LOS CISNES
- 3- BAR/FOGONES
- 4- SECTOR DEPORTIVO
- 5- MUSEO
- 6- ANFITEATRO
- 7- PLAZA PREEXISTENTE
- 8- GUARDAPARQUES



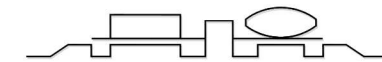
### SECCION TOPOGRAFICA





# 06 CASINO DE NECOCHEA CONTENEDOR DE ATENCION TURISTICA Y SOCIAL

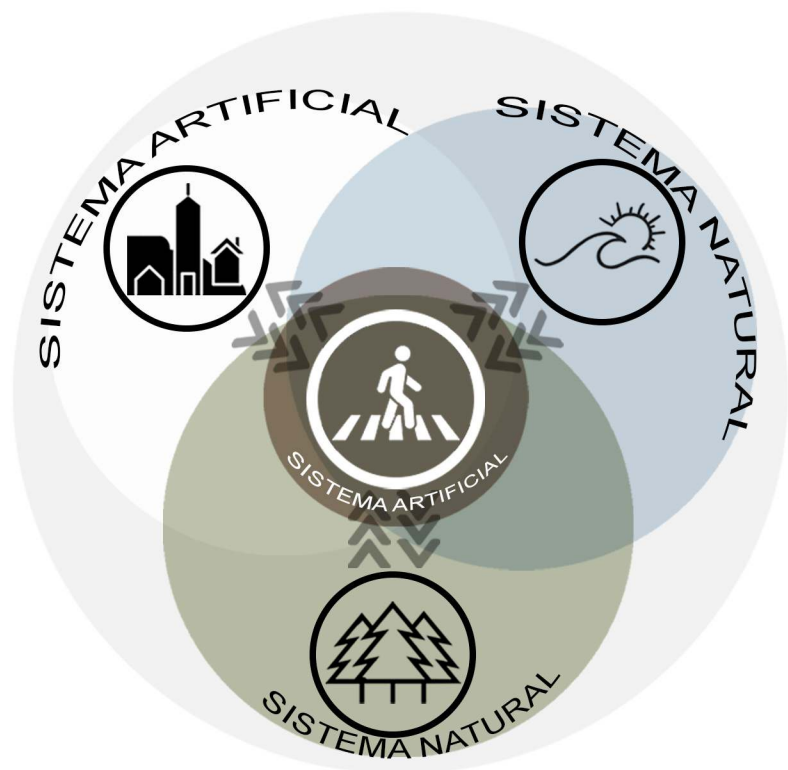
## PROPUESTA MASTERPLAN



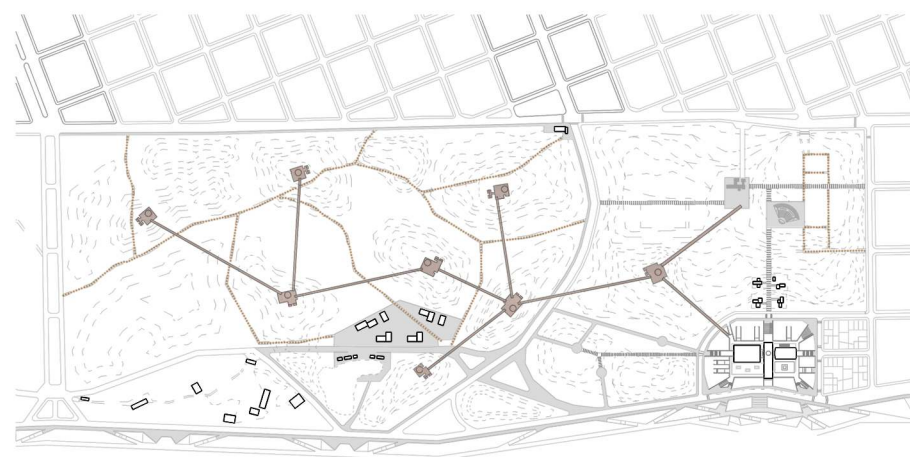
El máster plan propone reivindicar la estructura del sector de estudio, donde el SISTEMA NATURAL y el SISTEMA ARTIFICIAL coexistan, consolidando la expansión de la mancha urbana de manera articulada con los bordes naturales.

En su planificación histórica la ciudad de Necochea se fue desarrollando a través de estos bordes pero a los que no se los integro dentro de un plan que genere una vinculación activa entre ambos espacios. Es por eso que en pos de la descentralización del casco urbano histórico, y una ciudad mas homogénea en todas sus direcciones, se aprovecha esta condicion como punto de intervencion para el masterplan.

Hay que destacar que el parque "Miguel Lillio" es una gran reserva natural que se desplaza de manera extensa por la costa de la ciudad conservando, a pesar del gran crecimiento de la urbe en los ultimos años, su condicion natural y agreste. Caracteristicas que basicamente incitaron las ideas formales del proyecto.



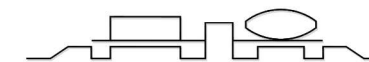
LAYER VIAS



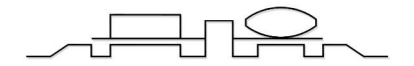
LAYER PASAJE AEREO



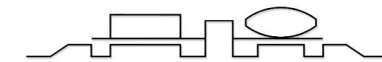
LAYER BORDE COSTERO



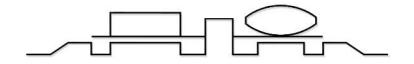
ACCESO LATERAL AL CASINO DESDE EL PARQUE.



PASARELAS DE RECONOCIMIENTO DEL PARQUE.



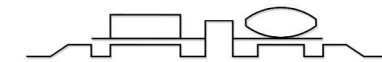
ESTACIONES DEL PASAJE AEREO.



NUEVO BORDE COSTERO, ACCESOS A LA PLAYA.

# 1 CASINO DE NECOCHEA

CONTENEDOR DE ATENCION TURISTICA Y SOCIAL  
PROPUESTA MASTERPLAN LAYER VIAS

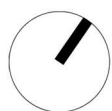


La reestructuración de la movilidad urbana (vial/peatonal) se la clasifica dentro de una de las capas que tiene la propuesta.

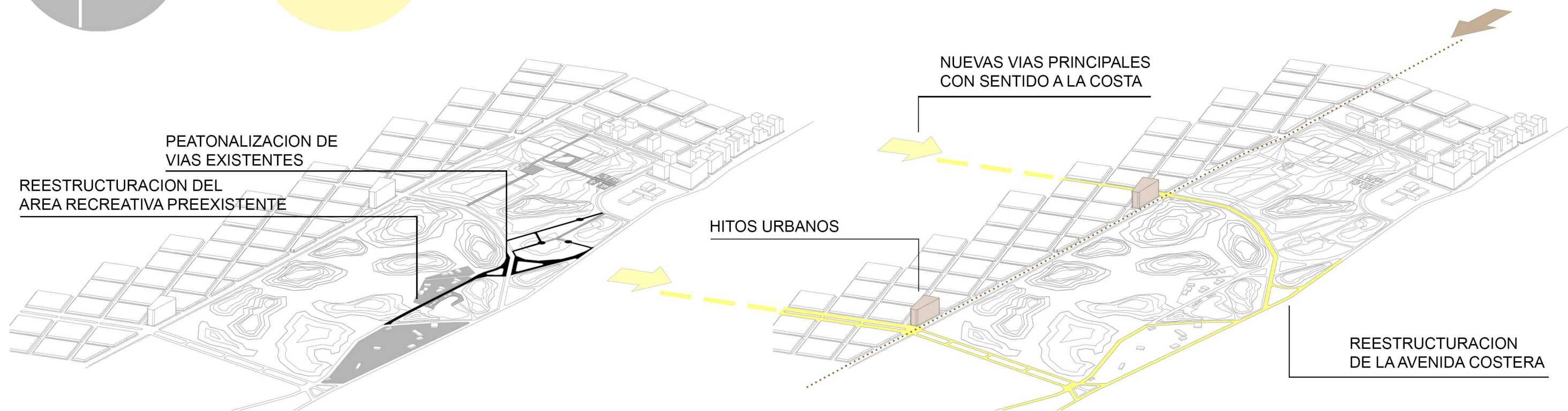
Como una de las intenciones primarias se basa en la descentralización del tejido urbano ubicado en el casco histórico inicial de la ciudad, es fundamental el trazado y revalidación de las vías existentes que conectan los distintos puntos de la ciudad. Respetando las condicionantes naturales del área de intervención. Para esto se utiliza el trazado actual, el cual cuenta con una de las vías asfaltadas pero que el resto se encuentra en estado natural (superficie de tierra/arena). En resumen para el trazado de las nuevas vías vehiculares la propuesta utiliza las conexiones "informales" pero que en definitiva son trazadas del tejido existente sin consolidar. Por lo tanto para un marco urbano que adopte estas nuevas vías principales, se propone reformular los **INDICADORES URBANOS** (usos, alturas, FOT/FOS, etc.) de manzanas o parcelas que estén en los remates de las mismas. Proponiendo nuevos programas como puntos atractores del sector (**HITOS URBANOS**).

En cuestiones del trazado peatonal, actualmente en el parque vías vehiculares escasamente utilizadas son ejes apropiados por los transeúntes (peatonales y en bicicletas), ya que en si carece de espacios peatonales para transitarlo por el nivel "cero". Es por eso que la propuesta de apropiar ciertas vías vehiculares y transformarlas en espacios peatonales es una de las herramientas para consolidar también los tramos vehiculares proyectados.

En los sectores "urbanizados" del parque se proponen solados semi-

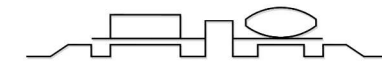


IMPLANTACION 0 45 90 180

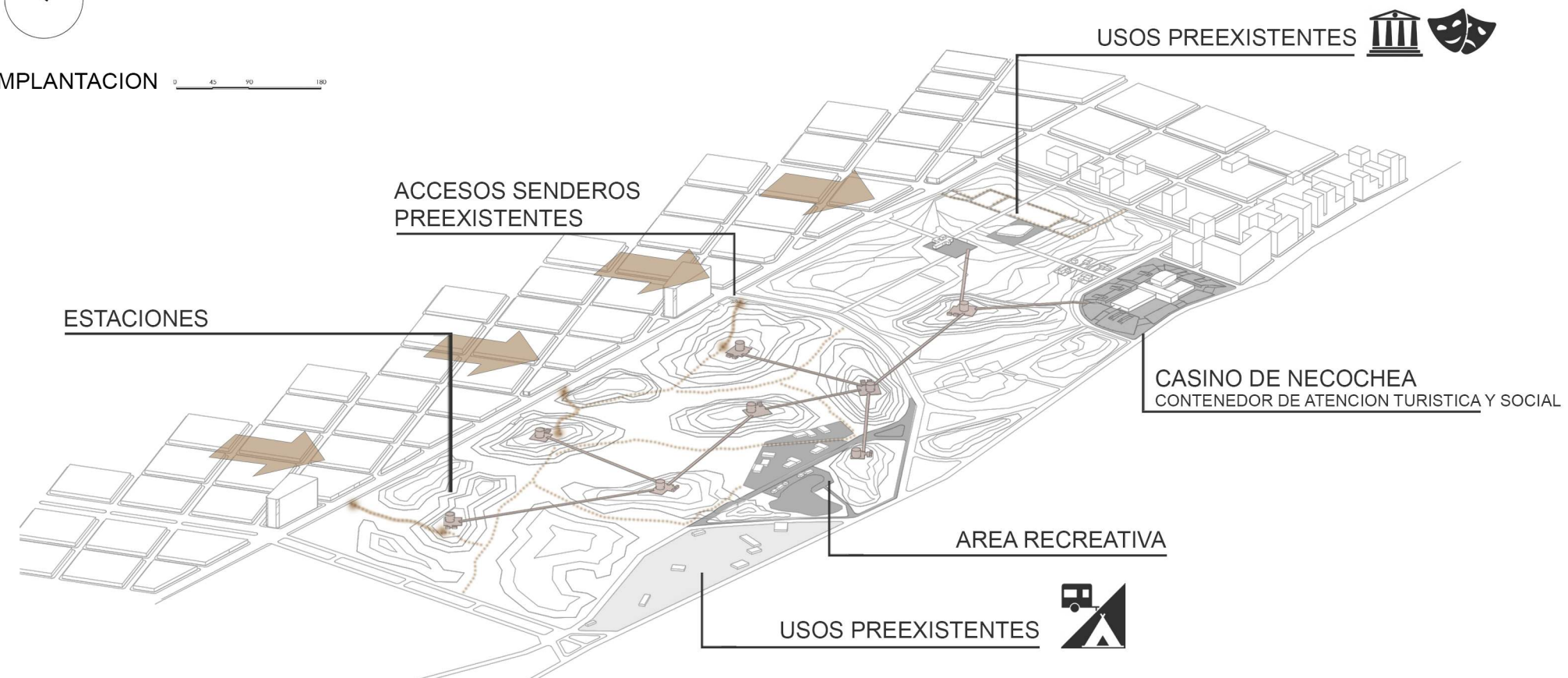
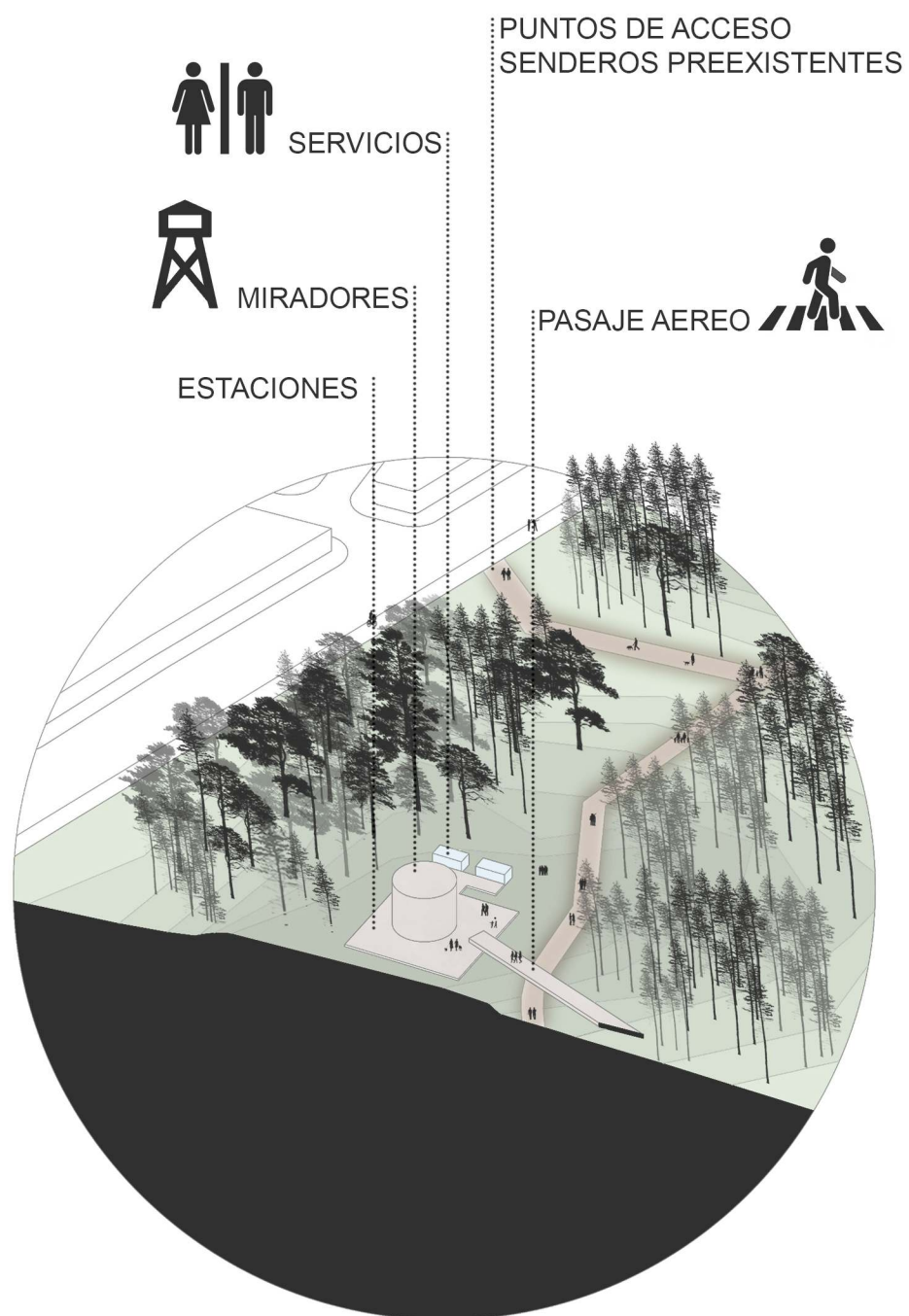
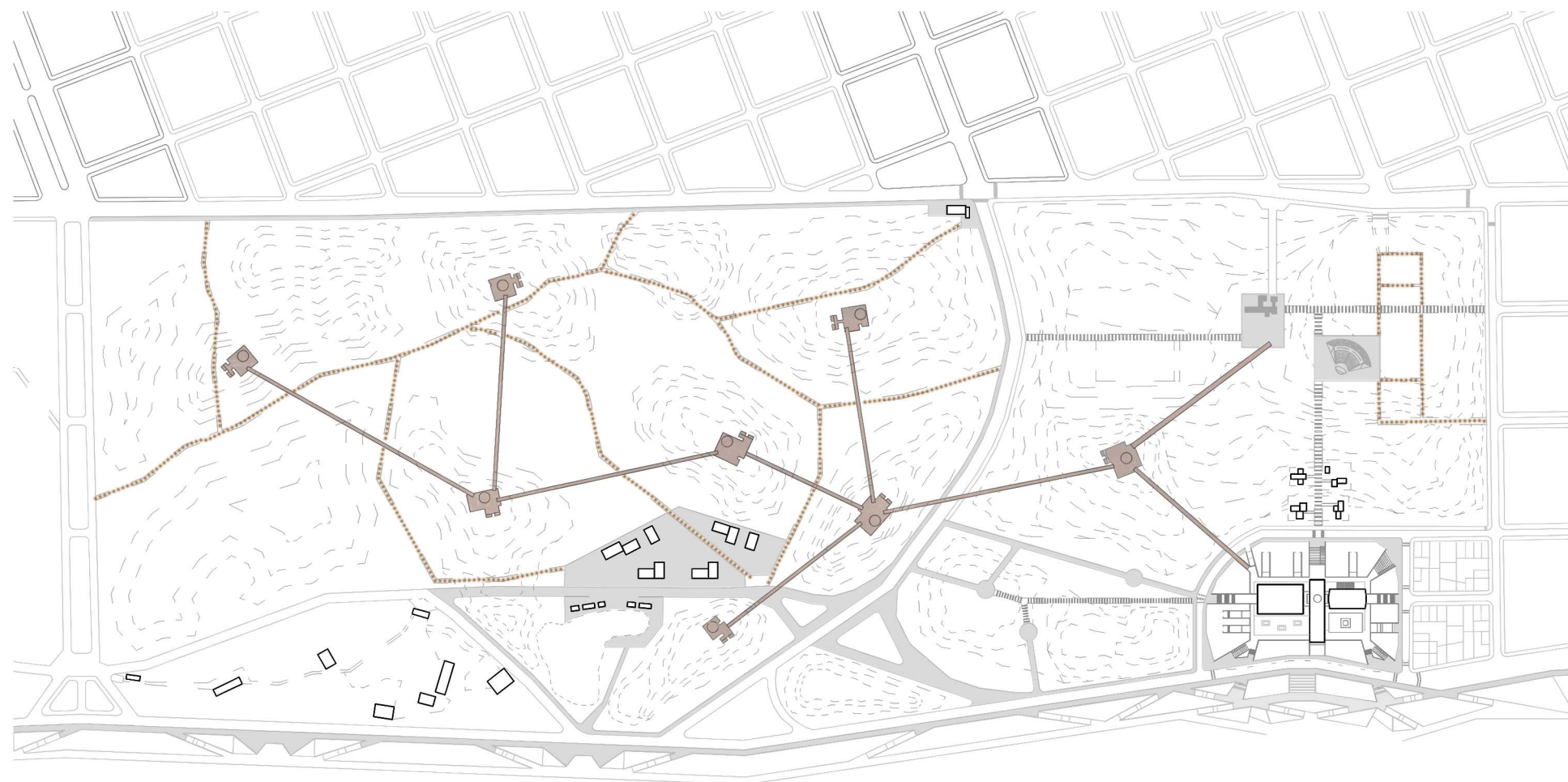


# 12 CASINO DE NECOCHEA CONTENEDOR DE ATENCION TURISTICA Y SOCIAL

## PROPUESTA MASTERPLAN LAYER PASAJE AEREO



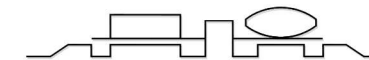
La propuesta de la peatonalización del "Sistema Natural" debía responder a las condicionantes naturales que tiene el área del Parque Miguel Lillio a intervenir. Una reserva natural que se extiende a lo largo de la costa atlántica donde parte de la superficie queda dentro del tejido urbano de la ciudad. También sumándose a estas características, el parque no solo cuenta con un terreno tupido de diferentes especies de pinos y cobertura herbácea, lo cual brindan una atmósfera contrapuesta de la ciudad, sino que también presenta superficies con alturas de hasta 6 metros sobre el nivel de la calle. Es por esto que la decisión desde lo propositivo, más la necesidad de una conexión formal (exceptuando los senderos preexistentes) entre la ciudad, el parque y la costa, derivó en la propuesta de un pasaje peatonal aéreo el cual se desarrolló a través de los puntos más altos del parque, donde se alojan miradores y servicios, y rematando uno de sus tramos dentro de la propuesta arquitectónica. La condición de "aéreo" potencia todas las características naturales preexistentes e incentiva valores de preservación del ecosistema.





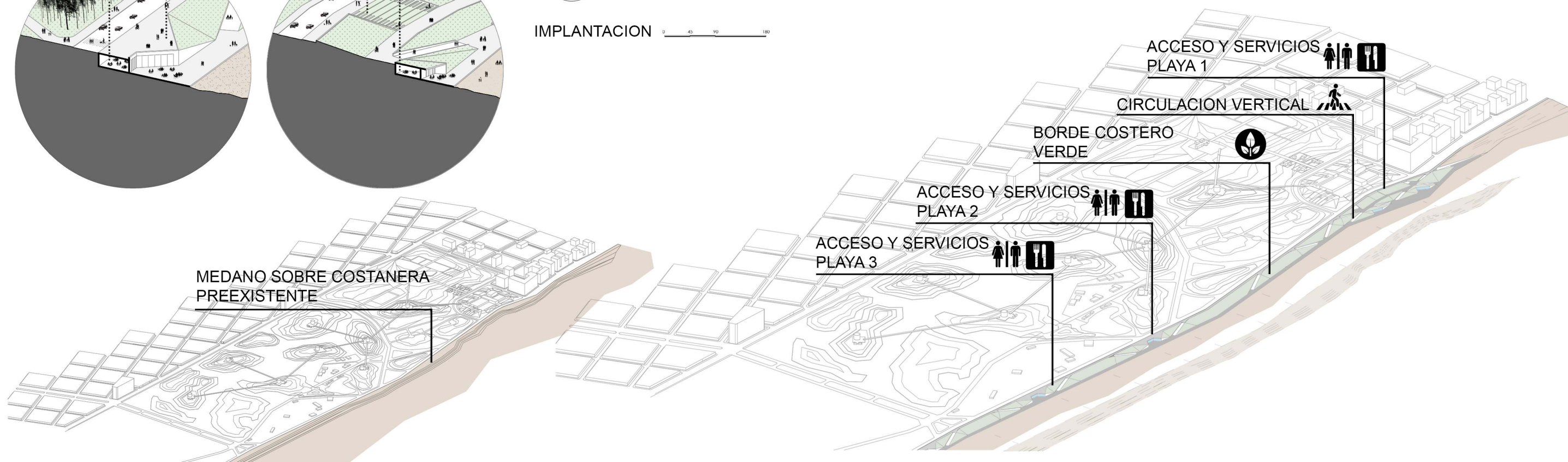
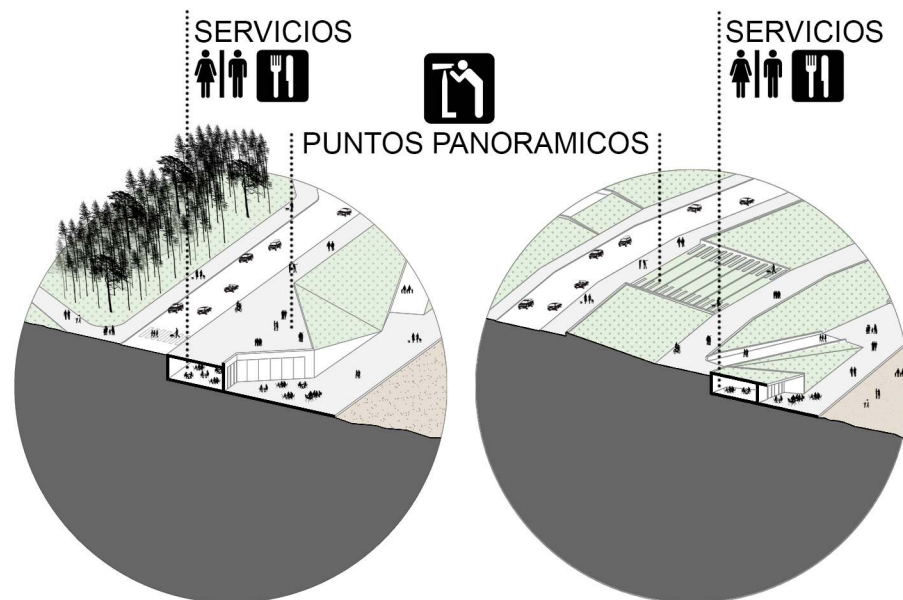
# 13 CASINO DE NECOCHEA CONTENEDOR DE ATENCION TURISTICA Y SOCIAL

## PROPUESTA MASTERPLAN LAYER BORDE COSTERO

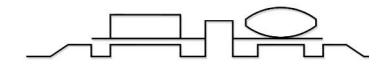


En relacion a la propuesta sobre la costa hay que mencionar que las condiciones actuales de los ultimos paradores que se materializan en al costanera de la ciudad se encuentran en condiciones criticas. Uno de ellos es el parador de ACA (Automovil Club Argentino) el cual se encuentra en licitacion para una reforma futura. Luego el borde de la costa desaparece conjuntamente con el trazado de la avenida "2" la cual es la via principal de la costanera. Por lo tanto y articulando el "layer estructural vial" se complementa la idea de la reestructuración de la avenida costanera con la construcción de un borde costero tomando como referencia su condición de "medano". En donde determinados sectores se utilicen para soterrar puntos de servicios (NUEVOS PARADORES). Por lo tanto el resto de la extensión de este borde sería cubierto por las mismas especies nativas herbáceas que componen los medanos de la costa Atlántica Bonaerense.

ESPECIES NATIVAS  
COBERTURA HERBACEA







Para iniciar el marco teórico me gustaría afirmar que la preexistencia elegida la considero, luego de un análisis crítico de diferentes bibliografías y autores, como uno de los patrimonios de la **Arquitectura Moderna Argentina**. Basándome en el análisis morfológico del edificio ligado a las decisiones proyectuales que ponen en evidencia la vinculación con obras paradigmáticas del periodo. Las cuales están enmarcadas en un contexto de *“producción intenso, intermitente y gestionado por impulsos de un Estado heterogéneo cuyo papel como promotor de las arquitecturas “para el desarrollo” tuvo una incidencia determinante”*.

En principio me gustaría aclarar el término “Arquitectura Moderna” a través de conceptos elaborados por **Jorge Liernur**. *“Por un lado la Arquitectura Moderna fue consecuencia del proceso de creación de un fenómeno inédito como la fabricación de vivienda como mercancía, lo que suponía asimilar las formas del habitar a las condiciones de producción, distribución, cambio y consumo, que caracterizan a la totalidad de las mercancías”. Y desde una perspectiva cultural cuestionando los principios de una arquitectura tradicional “basada en esfuerzos de comprensión, la disolución de los límites entre lugares, y entre interior y exterior (transparencia), la desvinculación con el contexto inmediato urbano o natural (objetualización), el cuestionamiento de la mediación lingüística en el concepto de mimesis, la negación del pasado y la consecuente necesidad de autovalidación.”*

Resulta que hablar sobre el marco teórico de la preexistencia, para entender de qué se trata su expresión monumentalista, material y morfológica, retomo el análisis que realiza **Fernando Aliata** en el texto *“Lógicas proyectuales, partido y sistema en la evolución de la arquitectura contemporánea en la Argentina”*. En resumen el autor destaca los hechos puntuales que fueron determinando el desarrollo de este tipo de edificios, y me refiero a un periodo donde desde lo proyectual la disciplina abandona ciertos cánones que se venían respetando en relación al estilo Beaux Arts, y funda lo que podría describirse como la génesis de la expresión moderna de la arquitectura Argentina. Y esto se da en el marco de la creación de la Facultad de Arquitectura de la UBA y la caída del peronismo en el año 1955 dando lugar a un periodo político sumamente irregular en el país, y que además se aparejaba con un contexto internacional donde *“la producción arquitectónica transitaba cambios de paradigmas, atravesada por las nuevas ideas del capitalismo de posguerra, las restricciones impuestas por el clima de la “Guerra Fría” y la nueva división del mundo donde países como Argentina adquieren la condición de “tercermundista”*.”

En cuestiones de la disciplina vamos a referirnos a los acontecimientos que dieron lugar a una nueva forma de representar la disciplina. *“La arquitectura dejó de ser composición para transformarse en organización”*, esto es elemental para entender lo que estaba pasando en términos de cambios de proyecto. El autor expresa que la nueva modalidad estaba basada en un elemento puntual *“la circulación”* debido a que la propuesta trataba de dar respuestas a las necesidades de programas más complejos. Pero lo interesante de este desarrollo es que a pesar de ser un movimiento, que parecía ser totalmente radical a lo establecido hasta el momento, principios del estilo academicista seguían latiendo. Y esto era la idea de partido.

*“Para fines de la década de 1950 su valor se potencio a partir de la elaboración local de críticas al Movimiento Moderno Ortodoxo.”* Críticas que hacían referencia a una ausencia de significado, que le dé la particularidad a las nuevas propuestas formales que se desarrollaban. Ya que tanto a nivel internacional como nacional se procuraba el desarrollo de un estilo que responda a la necesidad de una expresión formal libre, que este por fuera de lo que estaba convirtiéndose a través del desarrollo mecánico, estandarizado y repetitivo de los paradigmas que se desarrollaban hasta el momento.

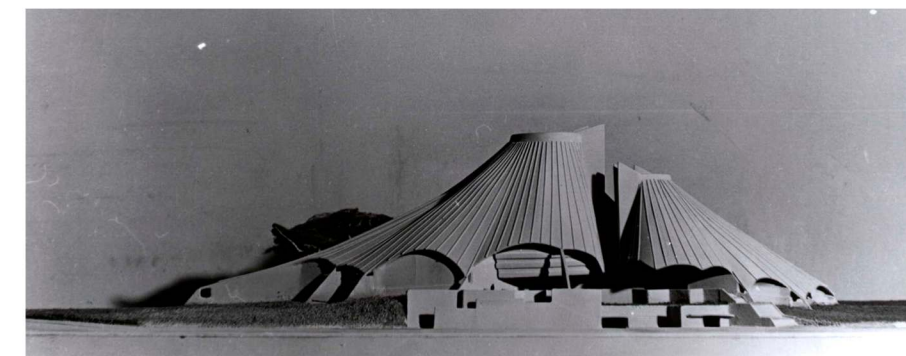
Es por eso que a nivel local resulta un acontecimiento bisagra el llamado a concurso de la Biblioteca Nacional. *“Un episodio emblemático del triunfo de esta combinación entre la antigua lógica del partido y la nueva monumentalidad moderna es el resultado del concurso de la Biblioteca Nacional realizado en 1961.”*

Sin embargo este concepto seguiría avanzando paralelamente desde la perspectiva de otros conceptos e ideas que surgían desde lo científico y cultural, básicamente me refiero a lo que autor señala como la nueva incorporación dentro de esta nueva metodología proyectual, la noción de la **Teoría General de Sistemas** que provenía originalmente del mundo de la Biología, *“un organismo concebido como un todo estructurado y no como un mero agregado de partes”* a partir de 1950 todo podía ser un sistema, tanto objetos reales como abstractos.

*“En arquitectura la teoría de sistemas prometida clarificar el proceso de diseño”*. Es por eso que en los proyectos de alta complejidad es donde este tipo de arquitectura comienza a sobresalir. Lo que hoy llamamos como programas de *“usos mixtos”* en ese periodo parecían presentarse como un nuevo desafío de resolver no solo en términos programáticos sino en el desarrollo de las tecnologías implementadas. *“Así es como partes previamente seleccionadas dentro de un programa, separadas por fracciones homogéneas y luego reagrupadas a partir de un conjunto orgánico, encuentran en la idea de partido, osea en un mandato a priori, una receta básica de organización que intenta responder a las diversas preguntas que incluye la generación de un edificio (orientación, particularidades del sitio, tecnología disponible, etc.)”*.

Para finalizar, es relevante aclarar que los inicios, de la Arquitectura Moderna Nacional, no solo se los podría adjudicar a este planteo. Ya que este análisis quedaría vacío sin entender que la expresión **“BRUTALISTA”** es otra parte del **“ADN”** de las ideas del desarrollo proyectual, pero que requiere de un análisis igual o mas extenso para comprenderlo.

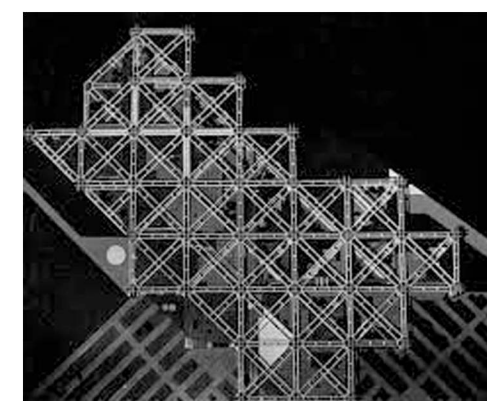
Como también es sumamente importante rescatar que esta corriente arquitectónica esta apoyada sobre un contexto socio-político, que indefectiblemente alentó esta radicalización en la practica profesional. Pero que en ocasiones, de manera desacertada, se la adjudica solo como una expresión del periodo político nefasto que vivió el país.



Maqueta concurso Biblioteca Nacional 1961. Solsona, Sánchez Gómez.



Maqueta concurso Biblioteca Nacional 1961. Cazzaniga/Bultrich/Testa.



Maqueta propuesta Hospital Nacional de pediatría. Viñoly, Solsona, Manteola, Sánchez Gómez, Santos.



Facultad de Ciencias Exactas UNLP. Ballester Peña, Baudizzone, Erbin, Lestard, Traine, Varas.



ATC Argentina Televisora Color. Manteola, Sánchez Gómez, Santos, Solsona, Viñoly, Sallaberry, Tarsitano.

# 15 CASINO DE NECOCHEA

CONTENEDOR DE ATENCION TURISTICA Y SOCIAL

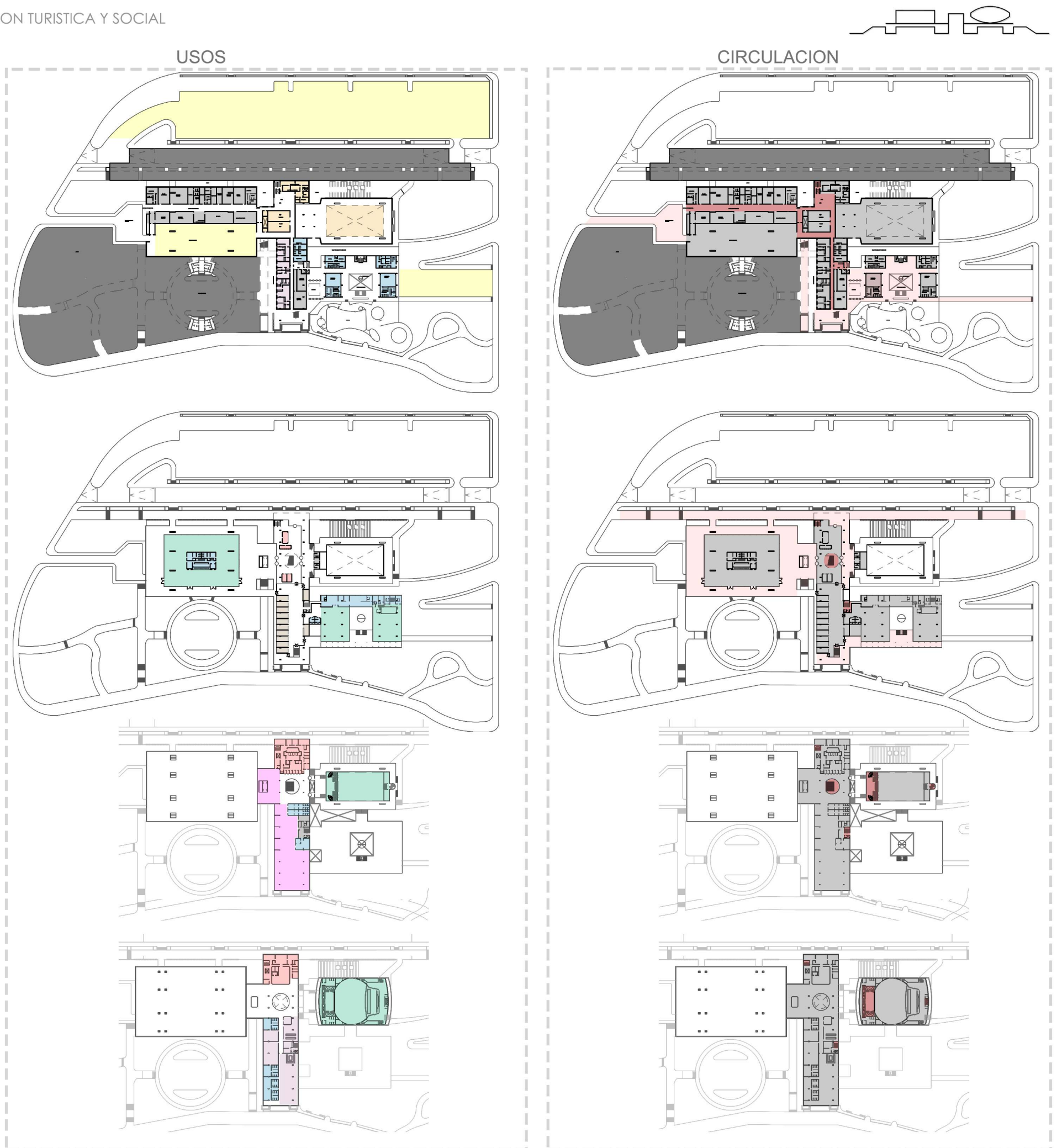
ANALISIS PREEXISTENCIA PROGRAMA

"La arquitectura dejo de ser composicion para transformarse en organizacion". Retomando una de las frases que Fernando Aliata expresa en su texto, es que vamos a enmarcar el analisis de la preexistencia en terminos del programa y circulaciones. Como he desarrollado dentro del marco teorico, el edificio expresa en todo momento las ideas de una arquitectura "Sistemica" en donde la complejidad del programa que planteaba el edificio se transforma en un complejo de edificios articulados por elementos puntuales (circulacion) le dan escencia al complejo como elemento unico. Pero para entender estos conceptos con el analisis grafico debo mencionar el programa planteado resumido en distintas categorias:

- ESTACIONAMIENTO
- DEPOSITOS/TALLERES
- SALA DE MAQUINAS
- ALOJAMIENTO DE PERSONAL
- SERVICIOS
- ADMINISTRACION
- ACTIVIDADES DE OCIO
- COMERCIO
- CASINO
- AREA PERSONAL DEL CASINO

En el analisis del sistema de circulacion podemos observar como este complejo programa cobra sentido a traves de una estrategia proyectual, generando espacios heterogeneos articulados, que va a consolidar el gran complejo como un todo, un solo edificio.

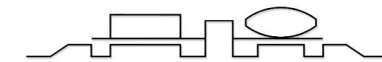
Por otro lado hay que destacar las intenciones vinculadas al "sistema natural" el cual tiene un gran papel dentro de este tipo de edificios. Es decir los limites que desafian al Complejo en terminos de principio y fin de lo construido y lo natural se ve reflejado en la relacion que pretende desde la circulacion publica urbana trabajada a traves del paisaje integrandose con el edificio.



# 16 CASINO DE NECOCHEA

CONTENEDOR DE ATENCION TURISTICA Y SOCIAL

ANALISIS PREEXISTENCIA RELEVAMIENTO



En la actualidad el complejo esta en condiciones muy deterioradas, la falta prolongada de gestion publica por parte del estado municipal en el edificio ha perjudicado notablemente todas sus cualidades, tanto materiales como espaciales.

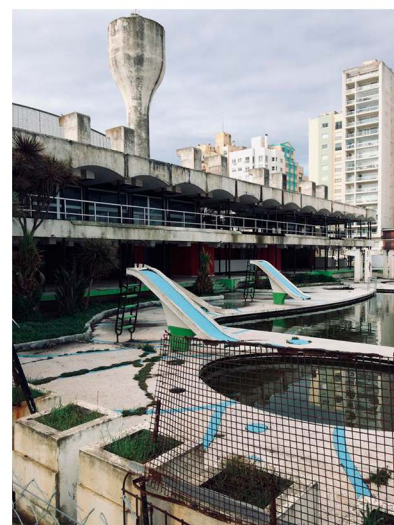
Antecedentes puntuales fueron pronunciando esta situacion. En el año 2001 el complejo sufre un incendio sobre una de los bloques consumiendo dos plantas ubicadas por encima de la gran loza que cubre el area del antiguo restaurante y salon de juegos infantiles. Sin embargo el sector consumido por el fuego, previamente presentaba condiciones preocupantes ya que por decisiones de diseño los materiales elegidos eran contraproducentes en relacion a las condiciones bioclimaticas que presenta Necochea. Una estructura y una envolvente metalica componian este sector de la obra, la exposcion frente al ambiente salino del mar fueron deteriorando de manera contundente el volumen, incendiado posteriormente.

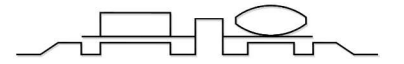
En agosto del año 2020, por otra parte, sufrio un gran incendio el volumen que contiene el auditorio del complejo. Consuminado todo su interior dejandolo en estado de desuso total.

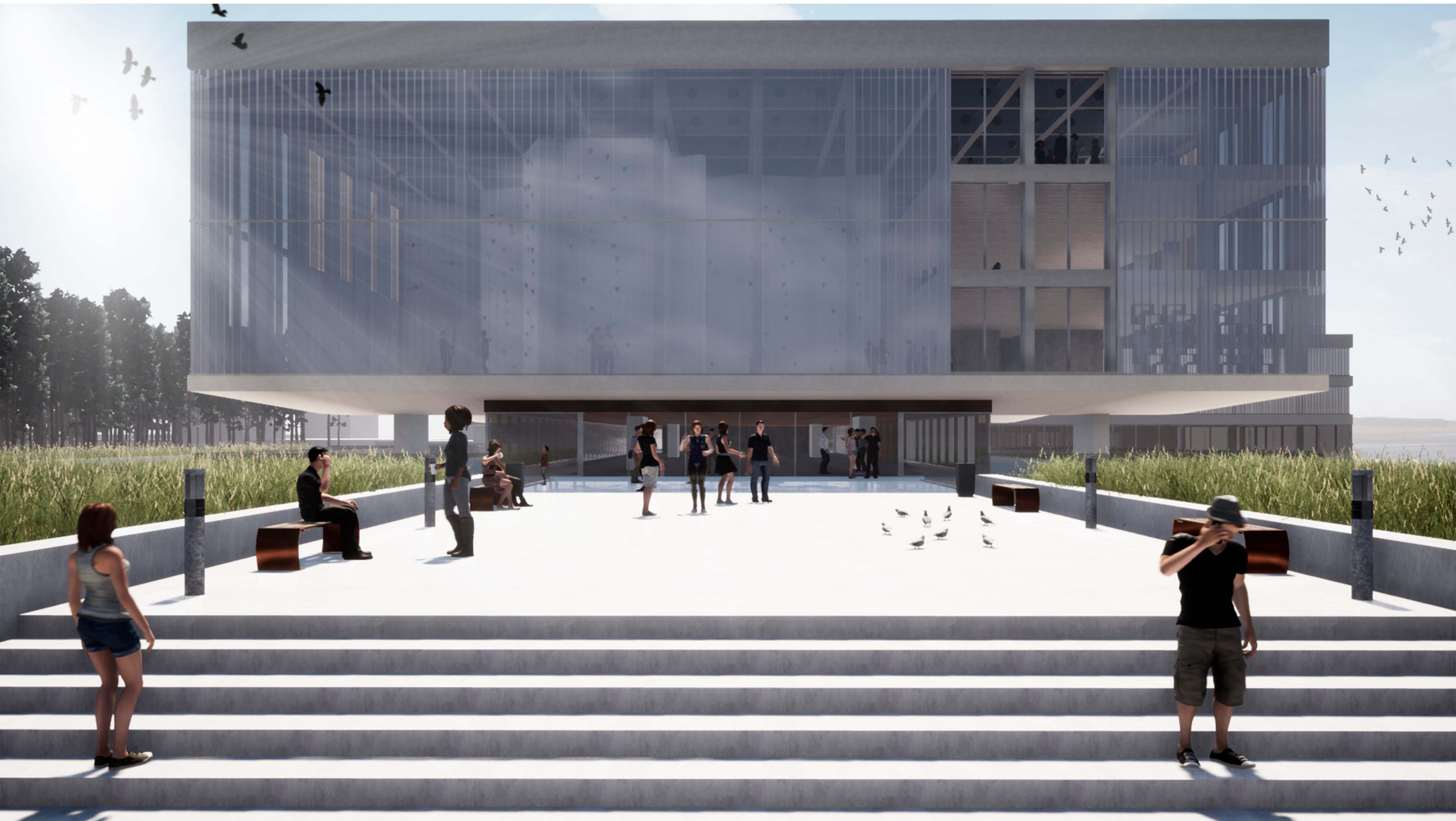
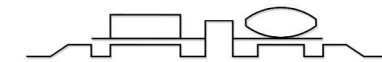
Registro incendio año 2001.



Registro incendio agosto 2020.







ACCESO LATERAL DESDE EL PARQUE MIGUEL LILLIO.

# 18 CASINO DE NECOCHEA

CONTENEDOR DE ATENCION TURISTICA Y SOCIAL  
PROPUESTA DESARROLLO TEORICO MATRIZ CONCEPTUAL-MORFOLOGIA

El desarrollo del programa se estructura bajo los lineamientos propuestos por la intervencion urbana, los cuales no solo ratifican la propuesta en la preexistencia sino que le dan sentido a los diferentes espacios y usos propuestos en la reestructuración del complejo. Por lo tanto, en esencia, se trata de reivindicar el programa de "usos mixtos" que aloja en su origen el Casino de Necochea. Pero es relevante resaltar que la propuesta programatica tambien se estructura bajo lineamientos que tienen que ver con el **sistema natural** propuesto en su momento. La idea de reinterpretar el basamento que actualmente se encuentra como un gesto dentro de la estrategia proyectual del edificio nace en parte desde lo programatico, ya que acentua las intenciones de preservar una morfologia tan consolidada como el Casino pero que ademas alude de una manera reminiscente el "ADN" de la preexistencia. Es por eso que una de las estrategias desde lo proyectual para la intervencion es generar una adición a través del sistema natural (el cual acentúa y consolida las propuestas que vinculan la intervencion urbana) soterrando parte del programa nuevo. De esta forma el programa se equilibra espacialmente entre una intervencion puntual en el Complejo y la reestructuración del basamento existente.

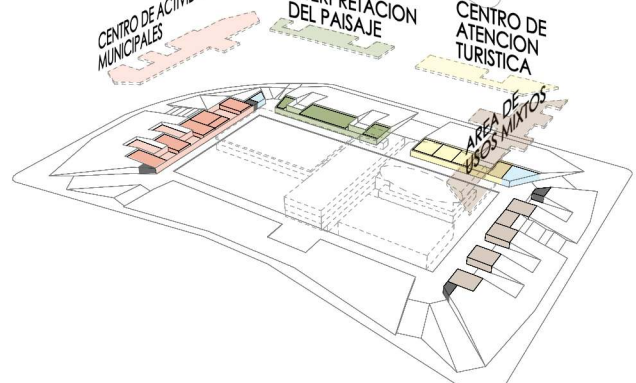
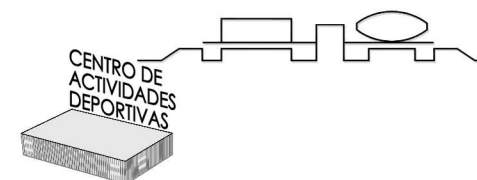
**PROPUESTA VOLUMETRICA**  
REINTERPRETAR EL VOLUMEN DEL COMPLEJO ORIGINAL, PERDIDO A CAUSA DE UN INCENDIO. COMO EN EL "ALA" PRINCIPAL LA ADHESION SE ESTRUCTURA MEDIANTE LA INCORPORACION DE UN NUCLEO VERTICAL.

**NUEVO BASAMENTO**  
SE PROPONE UN NUEVO BASAMENTO, CON EQUIPAMIENTO INTEGRADO, QUE SIRVA AL EDIFICIO GENERANDO ESPACIOS PUBLICOS TRANSITABLES.

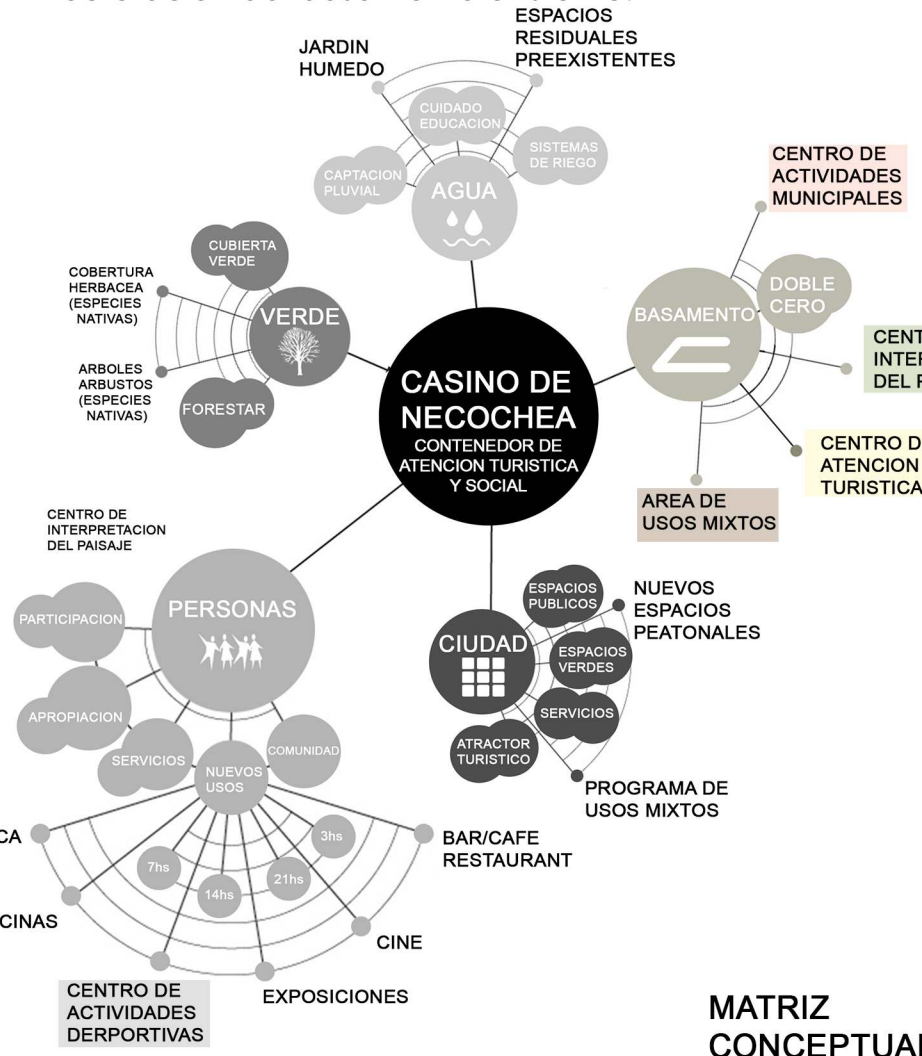
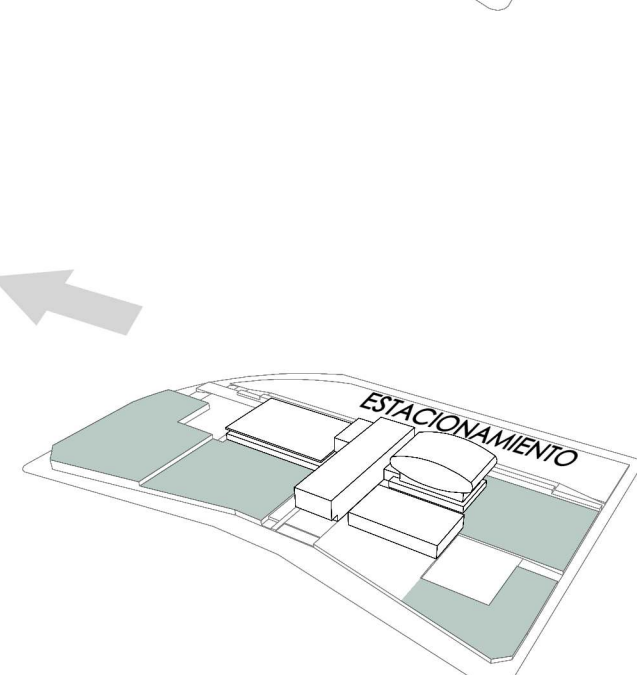
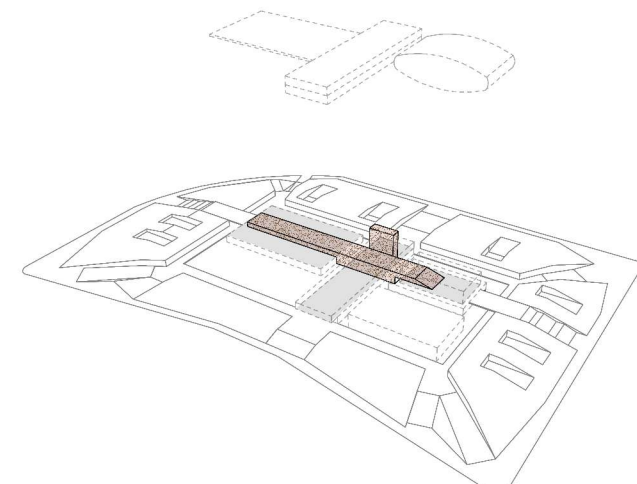
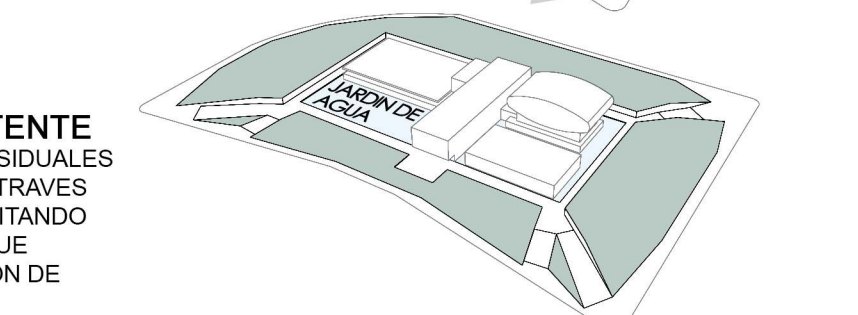
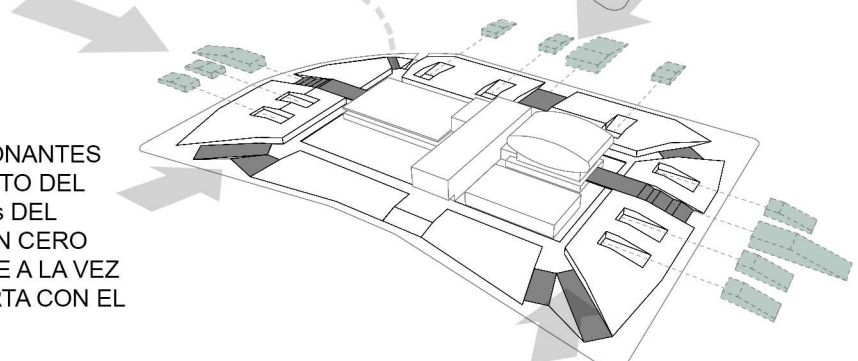
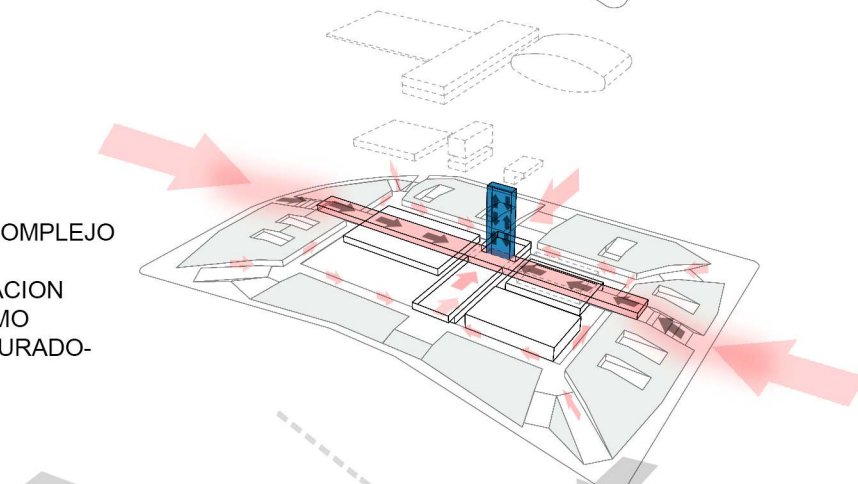
**NUCLEO CENTRAL**  
FORTALECER EL CENTRO DEL COMPLEJO PREEXISTENTE UBICANDO SERVICIOS, CIRCULACION VERTICAL Y EQUIPAMIENTO COMO ELEMENTOS NUEVOS ESTRUCTURADORES EN EL USO DEL EDIFICIO.

**PLAZA PUBLICA (CERO ELEVADO)**  
APROVECHANDO LAS CONDICIONANTES ORIGINALES DEL EMPLAZAMIENTO DEL COMPLEJO, EN UN NIVEL +/-2mts DEL NIVEL DE SUELO, SE GENERA UN CERO PROPIO DEL EDIFICIO PERO QUE A LA VEZ SE ARTICULE DE MANERA ABIERTA CON EL AREA URBANA/NATURAL

**BASAMENTO PREEXISTENTE**  
SE ELIMINAN LOS ESPACIOS RESIDUALES DEL "NIVEL 0" PREEXISTENTE A TRAVES DE UN "JARDIN HUMEDO" DELIMITANDO LA SUPERFICIE DEL EDIFICIO, QUE ADEMAS ACENTUE LA CONDICION DE "MONUMENTO MODERNO".

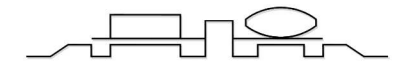


CENTRO DE ACTIVIDADES MUNICIPALES	Aulas/talleres Microsala de proyecciones Auditorio
CENTRO DE INTERPRETACION DEL PAISAJE	Administración Area de exposición Microsala de proyecciones
CENTRO DE ATENCION TURISTICA	Area de atención al público Sala de reuniones
AREA DE USOS MIXTOS	Comercios Oficinas Consultorios
CENTRO DE ACTIVIDADES DEPORTIVAS	Cancha MIXTA Sector de "Escalada" Gimnasio / Talleres



**MATRIZ CONCEPTUAL**

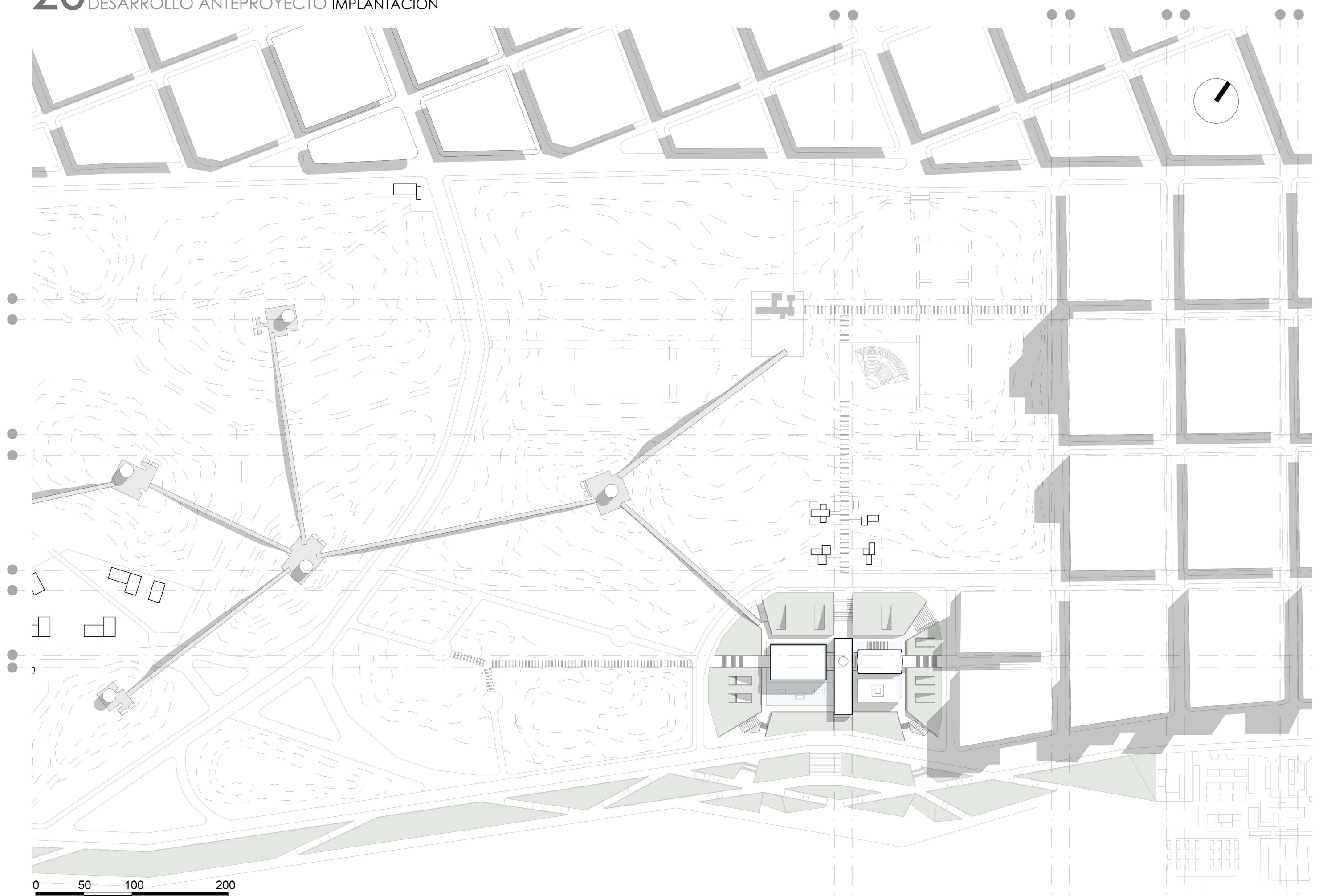
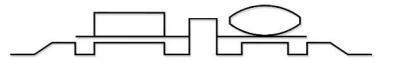




ACCESO DESDE EL PARQUE MIGUEL LILLIO.

# 20 CASINO DE NECOCHEA

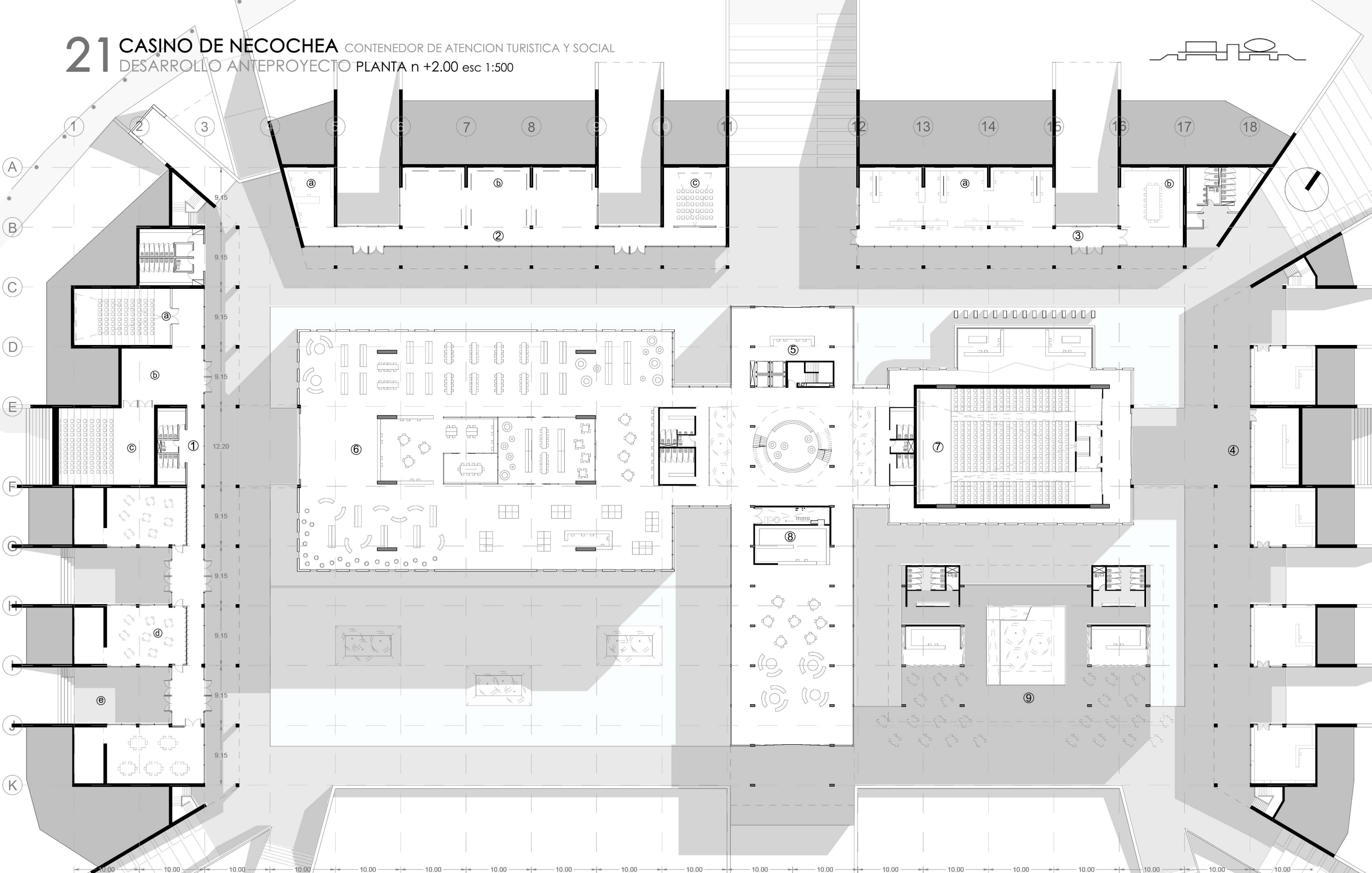
CONTENEDOR DE ATENCION TURISTICA Y SOCIAL  
DESARROLLO ANTEPROYECTO IMPLANTACION



0 50 100 200

# 21 CASINO DE NECOCHEA CONTENEDOR DE ATENCION TURISTICA Y SOCIAL

DESARROLLO ANTEPROYECTO PLANTA n +2.00 esc 1:500



## REFERENCIAS

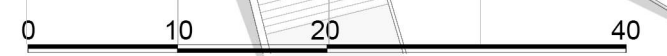
**1 CENTRO DE ACTIVIDADES MUNICIPALES**  
 a- Sala de proyecciones e- Aulas exteriores  
 b- Antesala  
 c- Auditorio  
 d- Aulas

**2 CENTRO DE INTERPRETACION DEL PAISAJE**  
 a- Administración  
 b- Sala de exposición  
 c- Sala de proyecciones

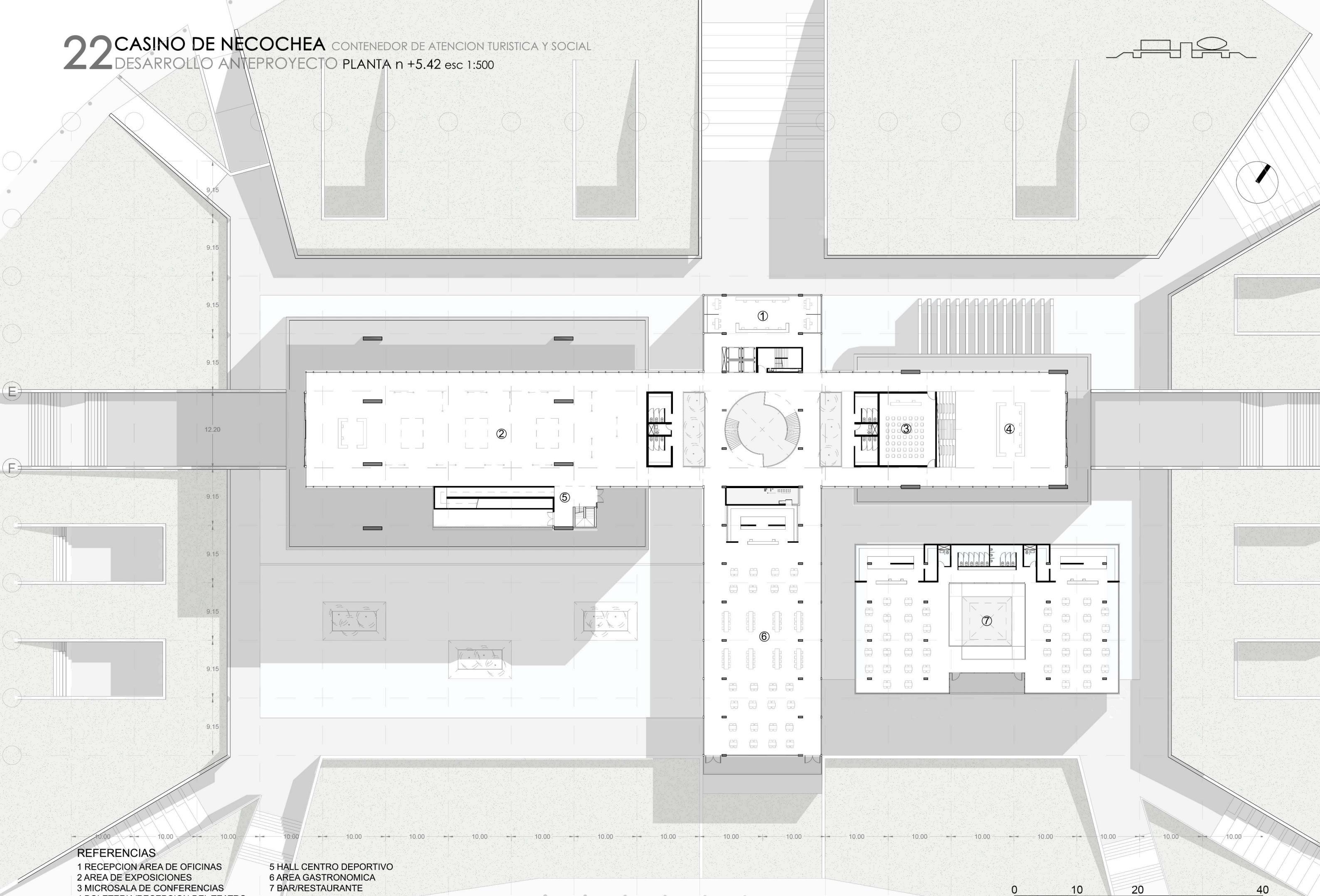
**3 CENTRO DE ATENCION TURISTICA**  
 a- Area de atención al público  
 b- Sala de reuniones

**4 AREA COMERCIAL OFICINAS**

**5 RECEPCION**  
**6 BIBLIOTECA MUNICIPAL**  
**7 CINE**  
**8 AREA GASTRONOMICA**  
**9 BAR - RESTAURANTE**

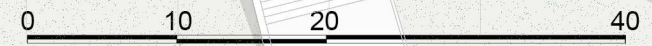


**22 CASINO DE NECOCHEA** CONTENEDOR DE ATENCION TURISTICA Y SOCIAL  
 DESARROLLO ANTEPROYECTO PLANTA n +5.42 esc 1:500



**REFERENCIAS**

- 1 RECEPCION AREA DE OFICINAS
- 2 AREA DE EXPOSICIONES
- 3 MICROSALA DE CONFERENCIAS
- 4 BOLETERIA/RECEPCION DEL TEATRO
- 5 HALL CENTRO DEPORTIVO
- 6 AREA GASTRONOMICA
- 7 BAR/RESTAURANTE



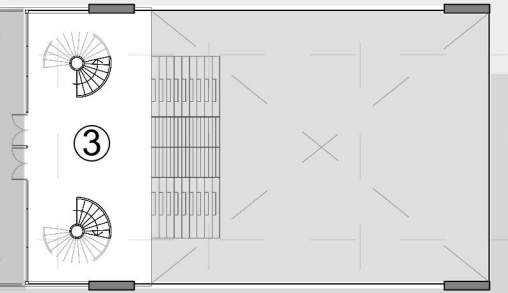
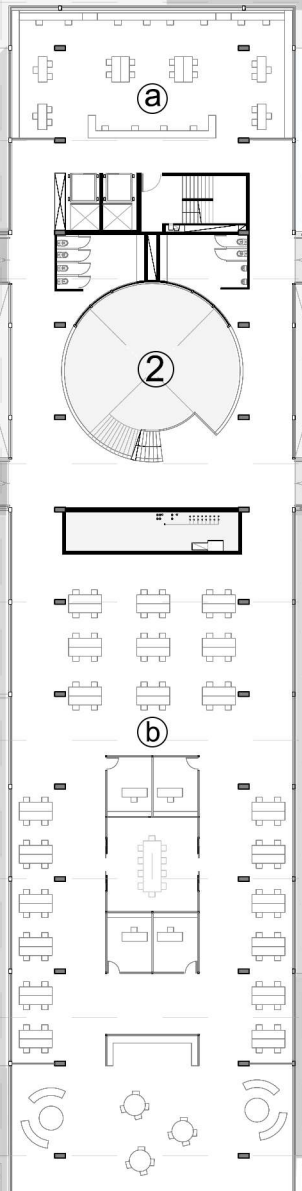
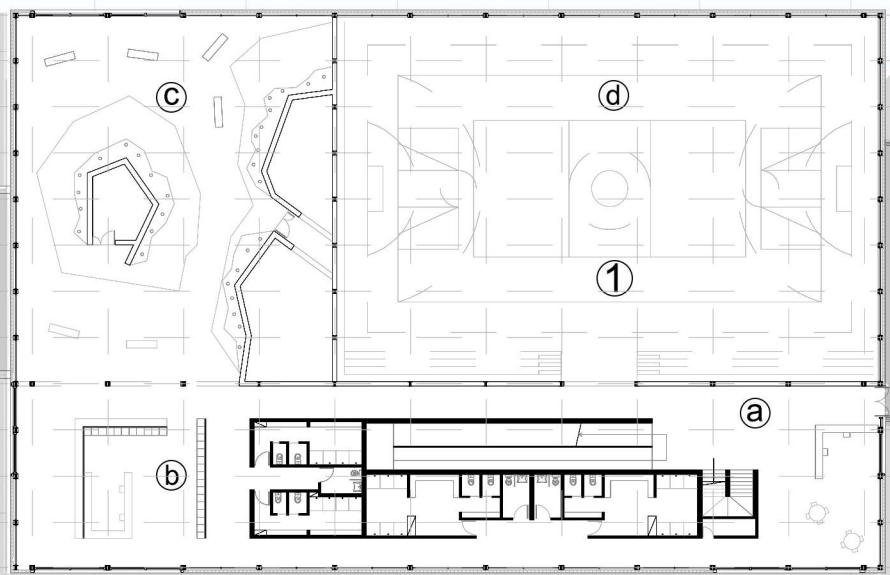
# 23 CASINO DE NECOCHEA CONTENEDOR DE ATENCION TURISTICA Y SOCIAL

DESARROLLO ANTEPROYECTO PLANTA n +8.84 esc 1:500



9.45  
9.15  
1A 3.00  
2B 3.05  
3C 3.05  
4D 3.05  
5E 3.05  
6F 3.05  
7G 3.05  
8H 3.05  
9I 3.05  
10J 3.05  
11K 3.05  
12L 3.00  
13M 3.00  
9.15  
9.15  
9.15

I II III IV V VI VII VIII IX X XI XII



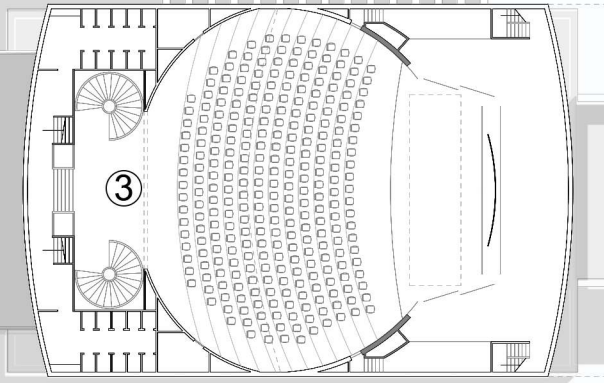
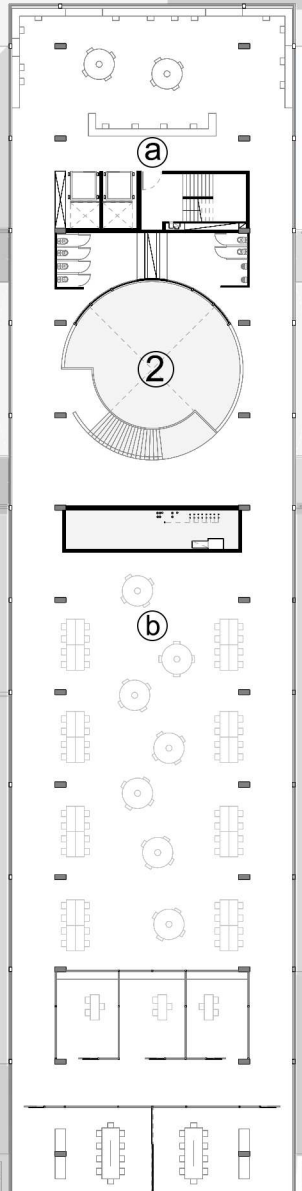
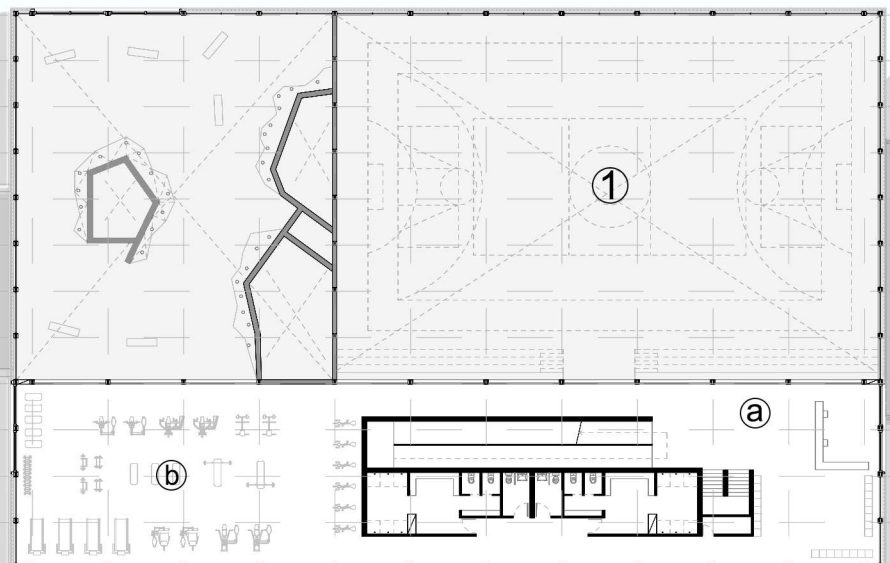
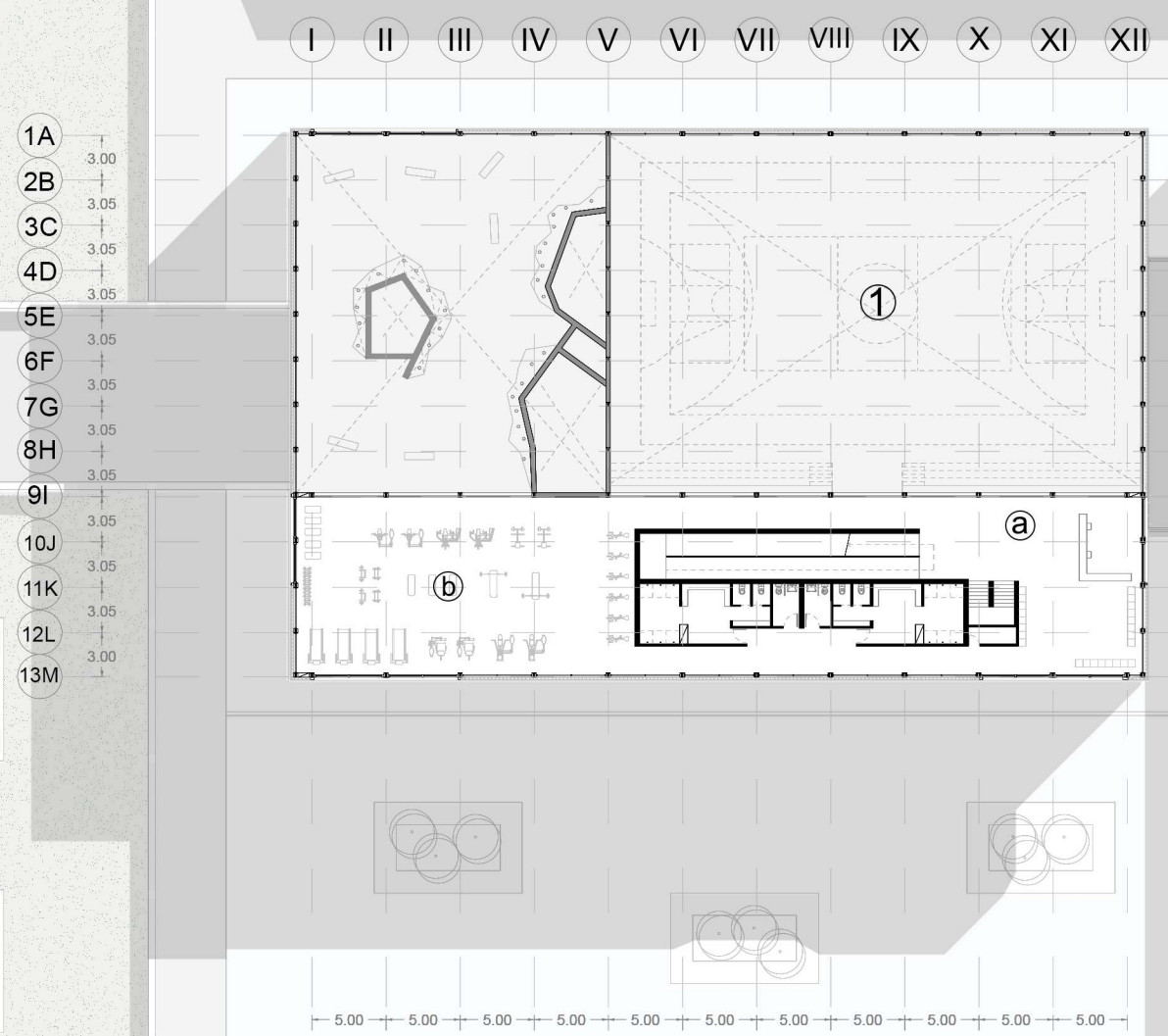
5.00 5.00 5.00 5.00 5.00 5.00 5.00 5.00 5.00 5.00

- REFERENCIAS**
- 1 CENTRO DE ACTIVIDADES DEPORTIVAS
  - a- Hall Administrativo
  - b- Administracion Escalada
  - c- Area de Escalada
  - d- Cancha Multiple
  - 2 AREA DE OFICINAS
  - a- Hall administrativo
  - b- Sector de oficinas
  - 3 HALL DE ACCESO TEATRO

0 10 20 40

# 24 CASINO DE NECOCHEA CONTENEDOR DE ATENCION TURISTICA Y SOCIAL

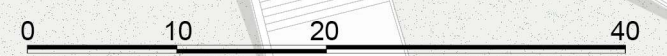
DESARROLLO ANTEPROYECTO PLANTA n +12.26 esc 1:500

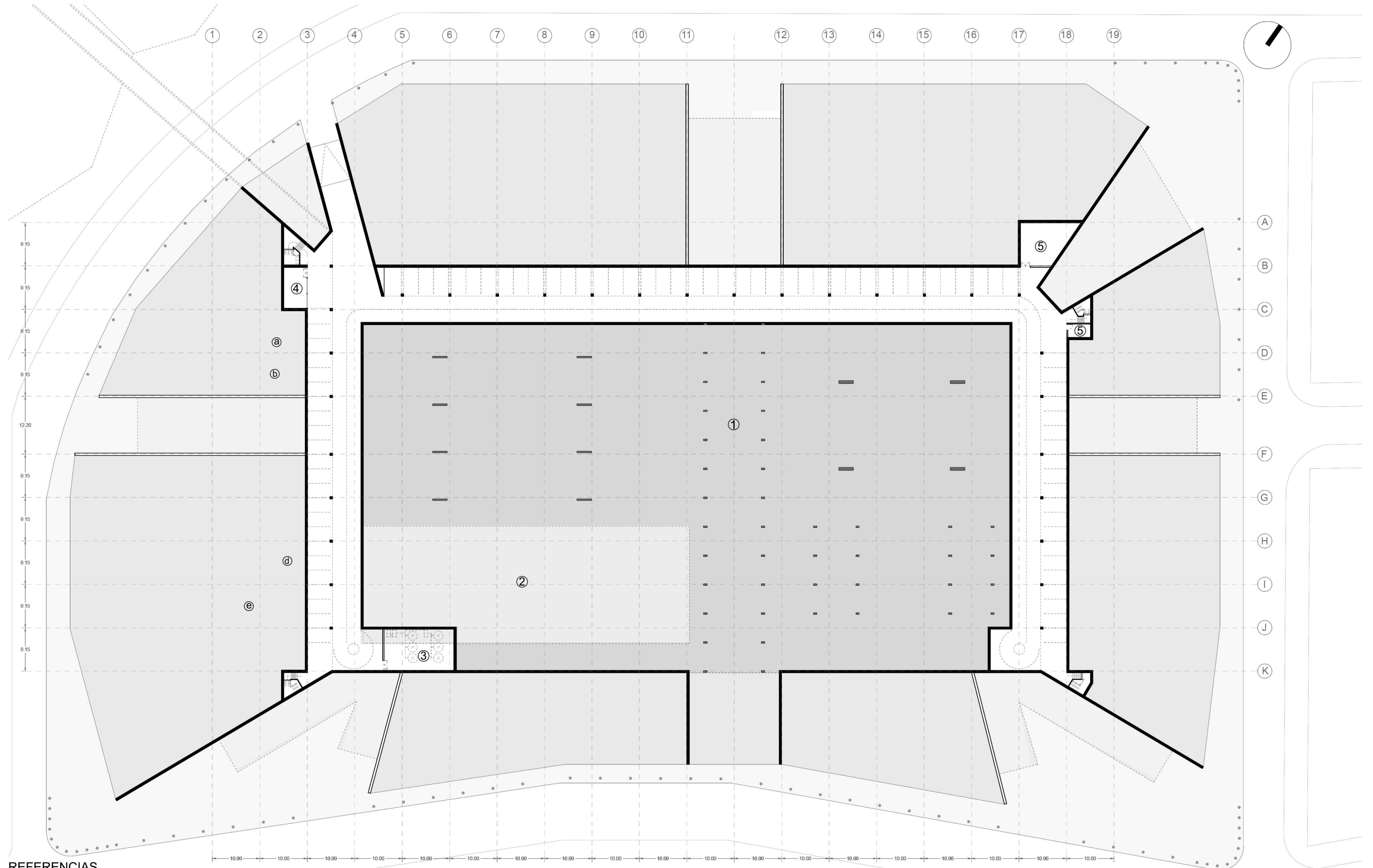
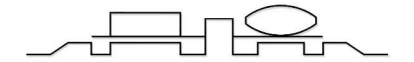


**REFERENCIAS**  
 1 CENTRO DE ACTIVIDADES DEPORTIVAS  
 a- Hall Administrativo Gimnasio  
 b- Gimnasio

2 AREA DE OFICINAS  
 a- Hall administrativo  
 b- Sector de oficinas

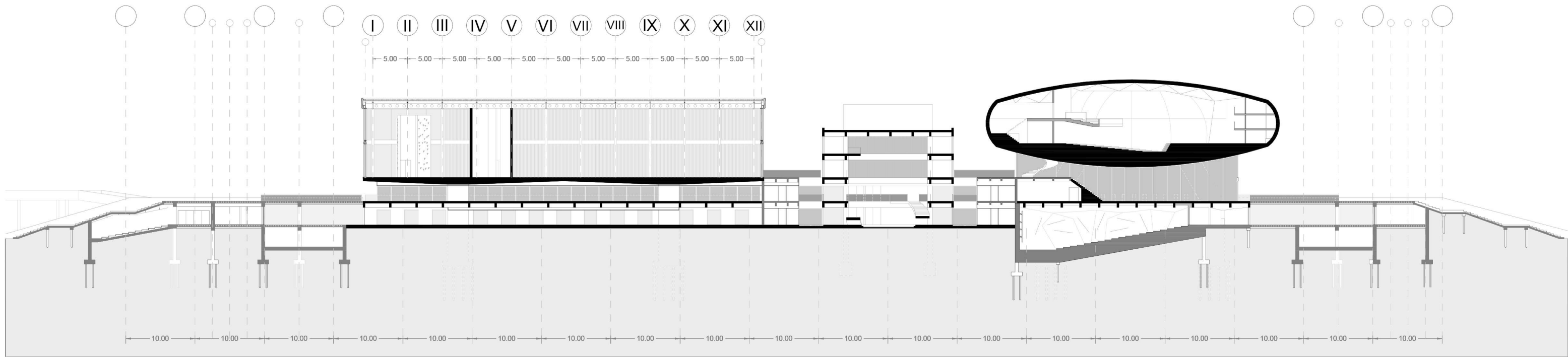
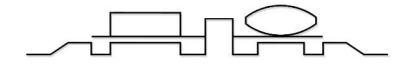
3 HALL DE ACCESO TEATRO



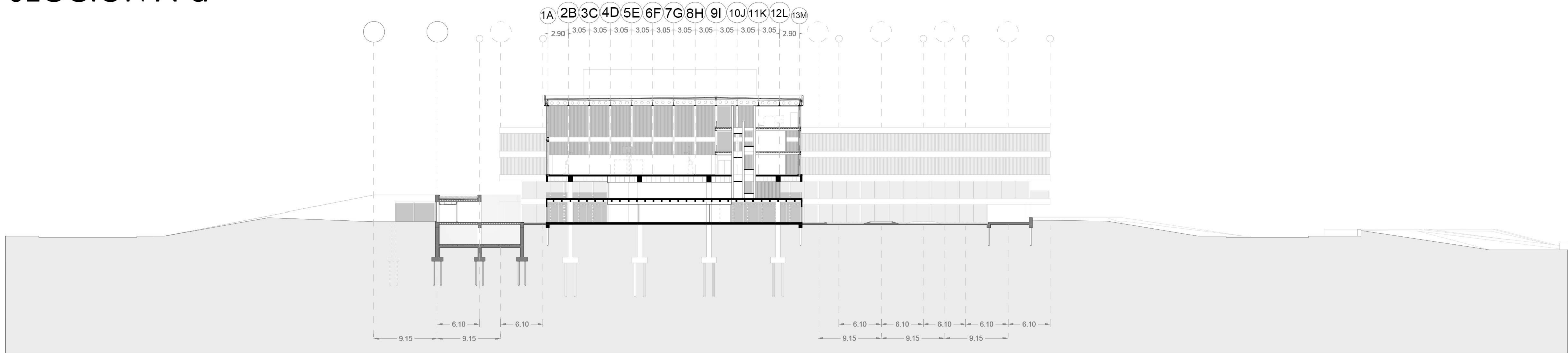


**REFERENCIAS**

- |  |   |             |
|--|---|-------------|
| 1 SUPERFICIE DE FUNDACIONES PREEXISTENTES  | 3 SALA DE MAQUINAS SISTEMA DE CAPTACION DE AGUA | 5 SERVICIOS |
| 2 PROYECCION DEL AREA DE CAPTACION DE AGUA | 4 AREA ADMINISTRATIVA                           |             |

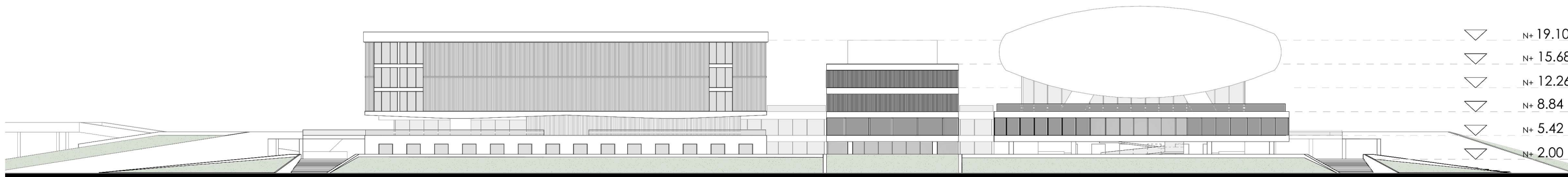
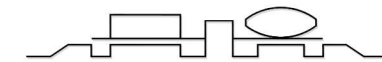


SECCION A-a

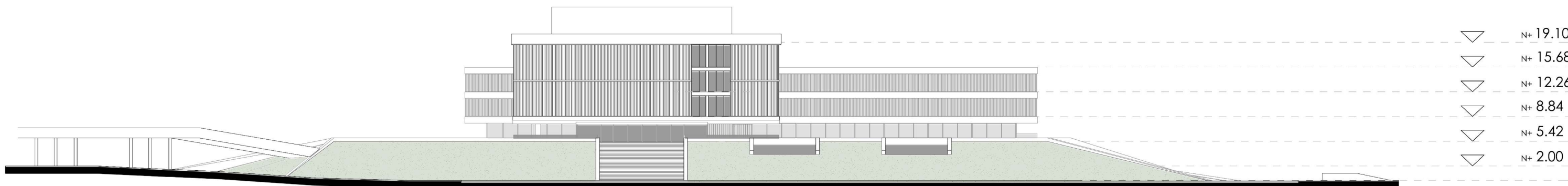


SECCION B-b

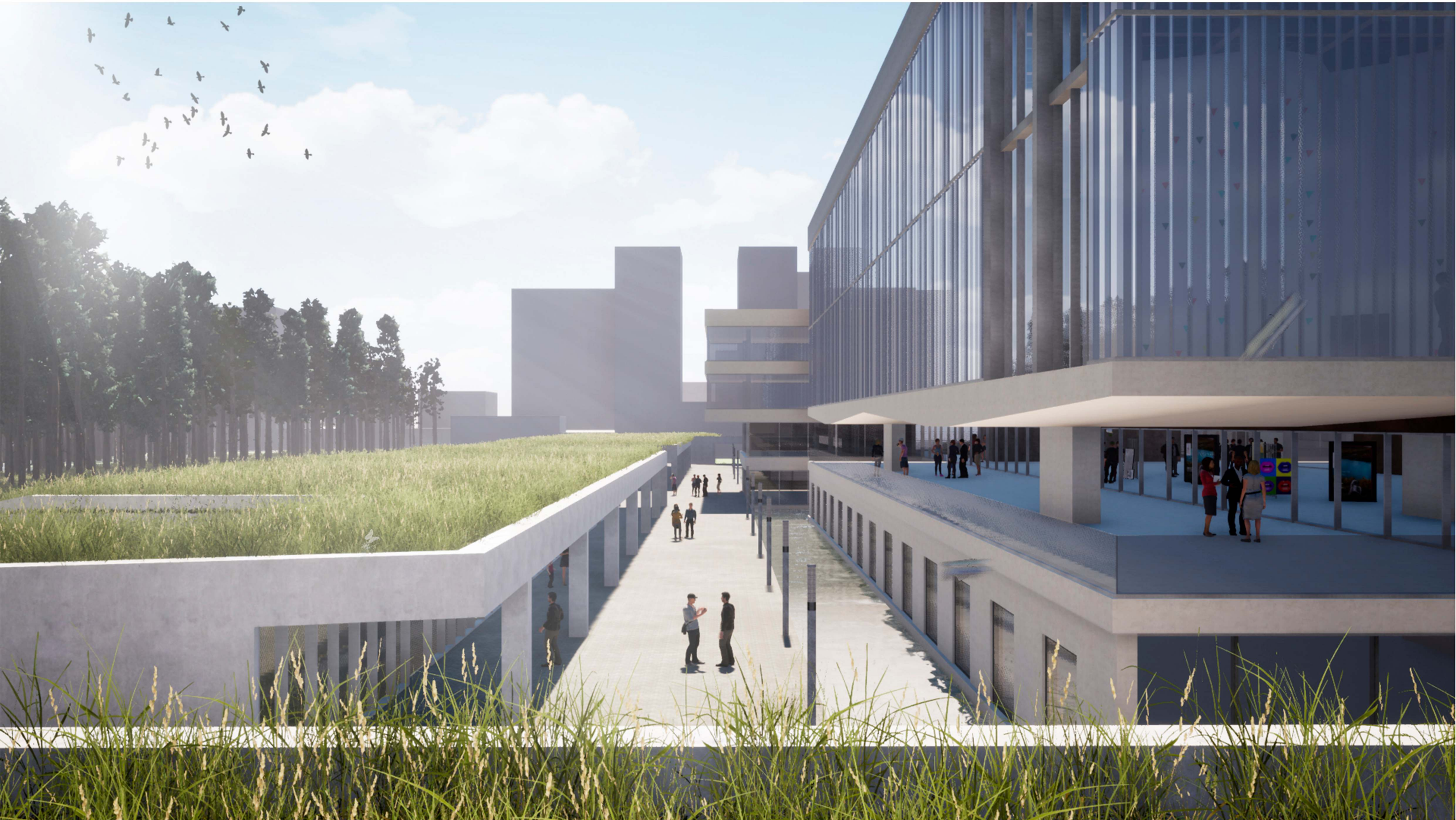
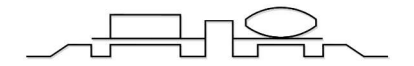




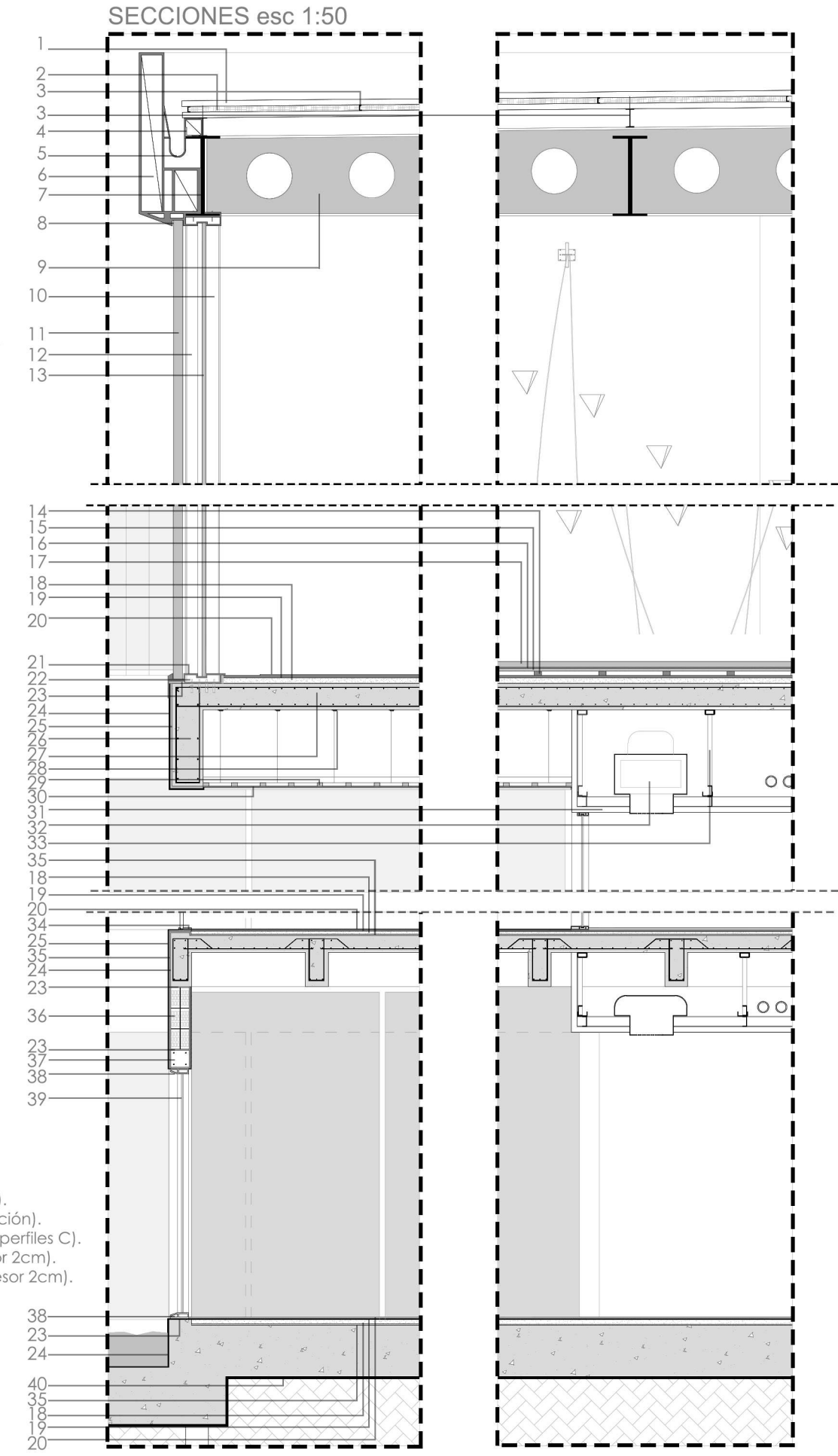
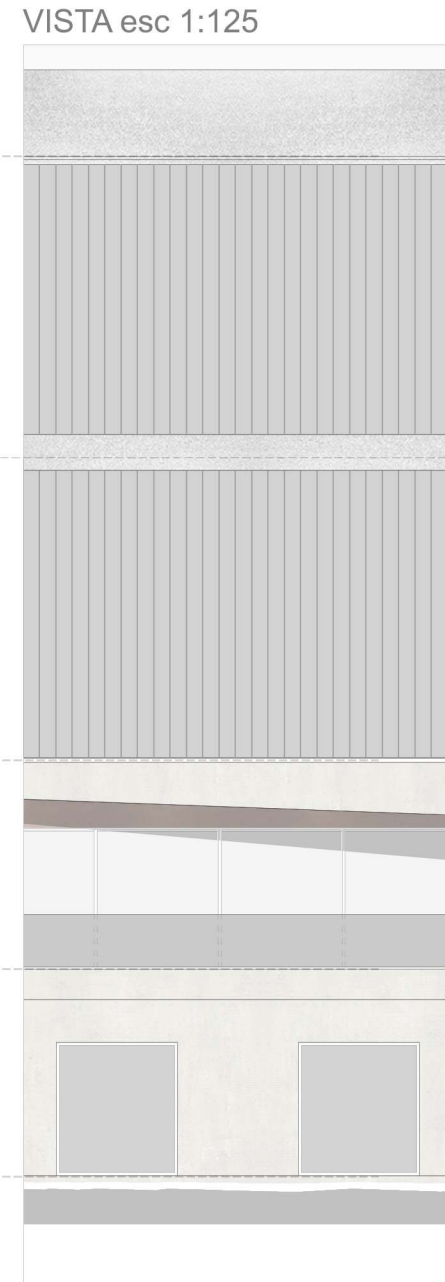
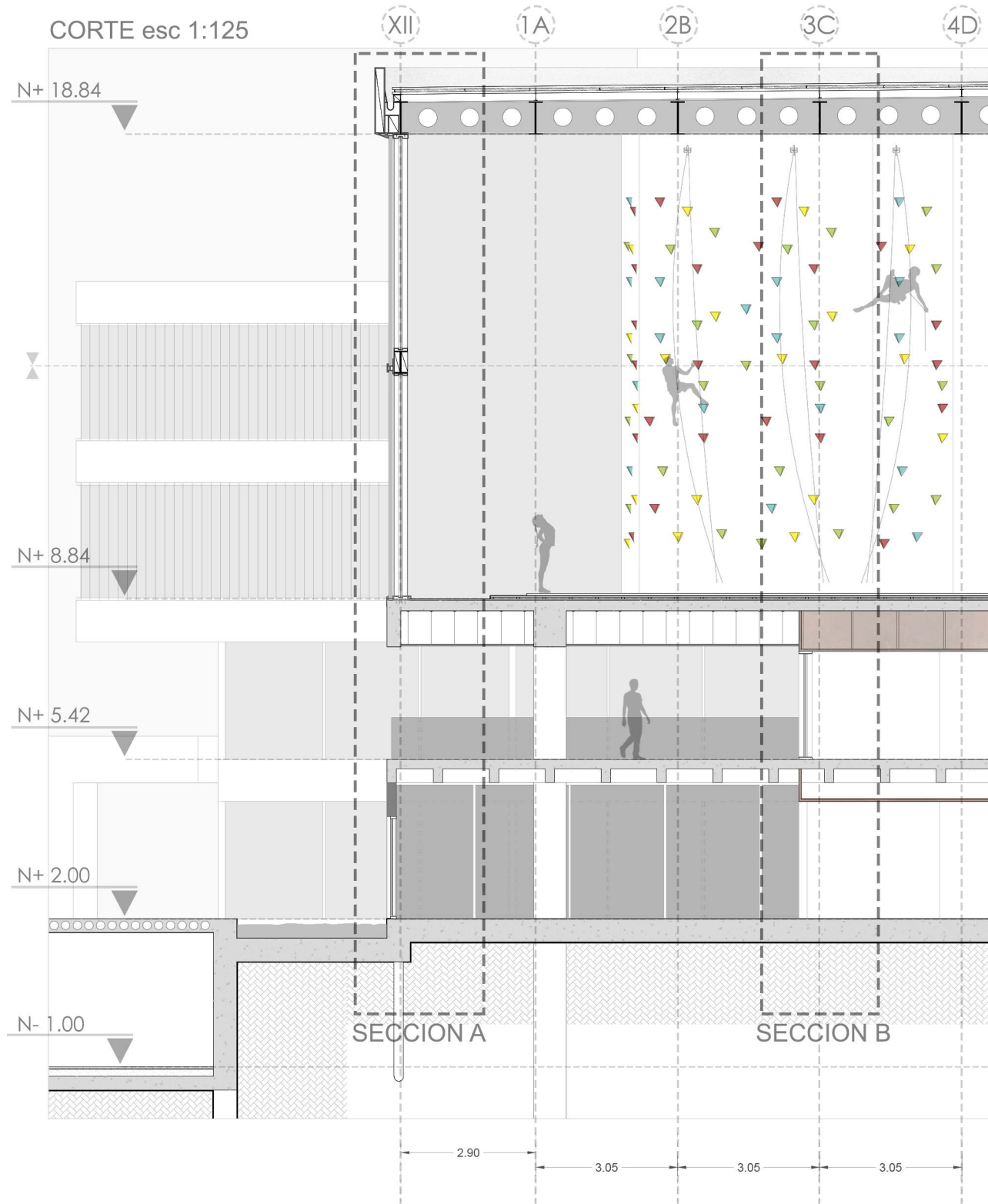
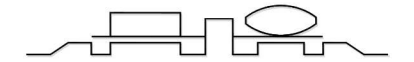
VISTA FRONTAL



VISTA LATERAL

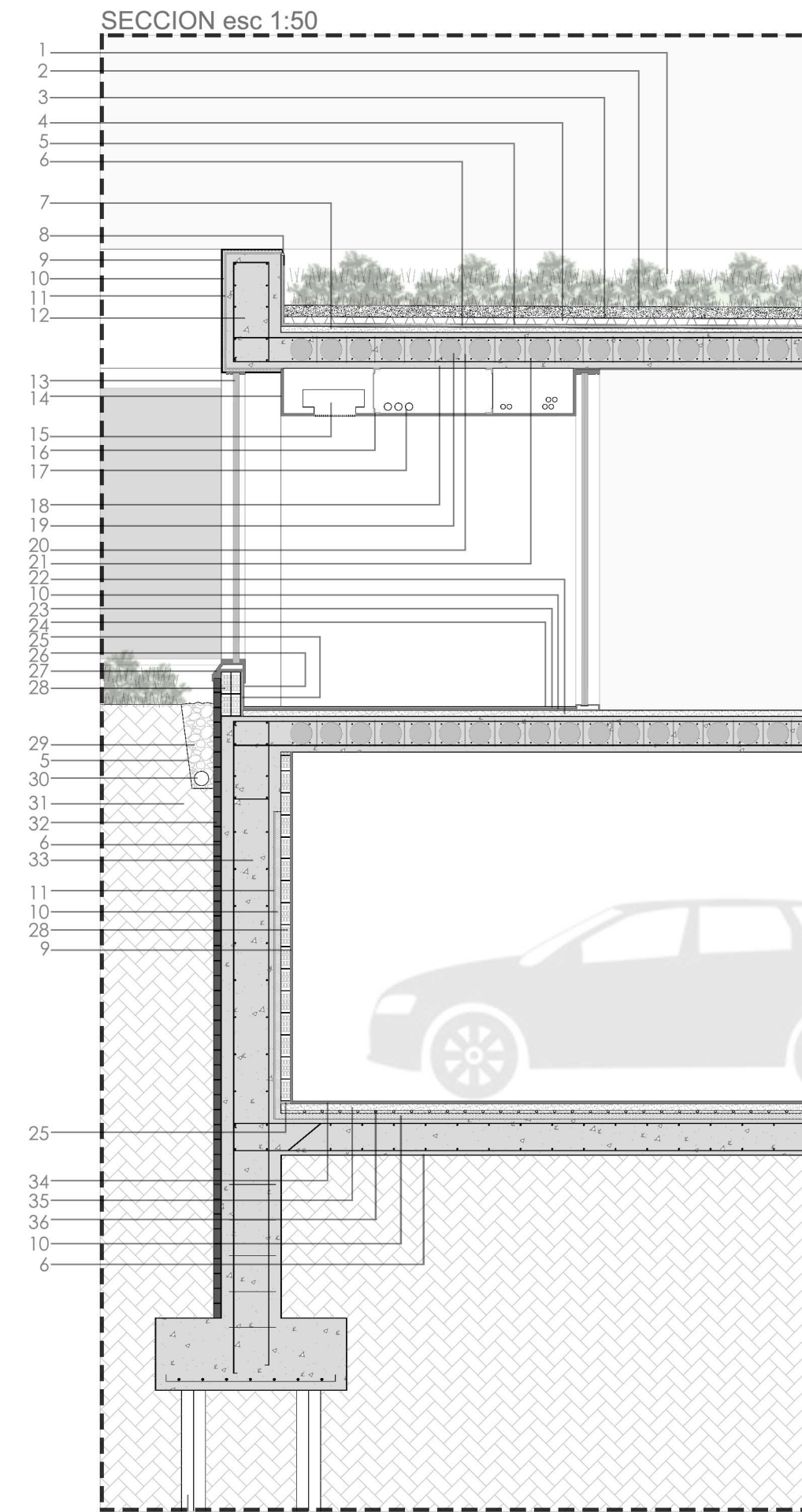
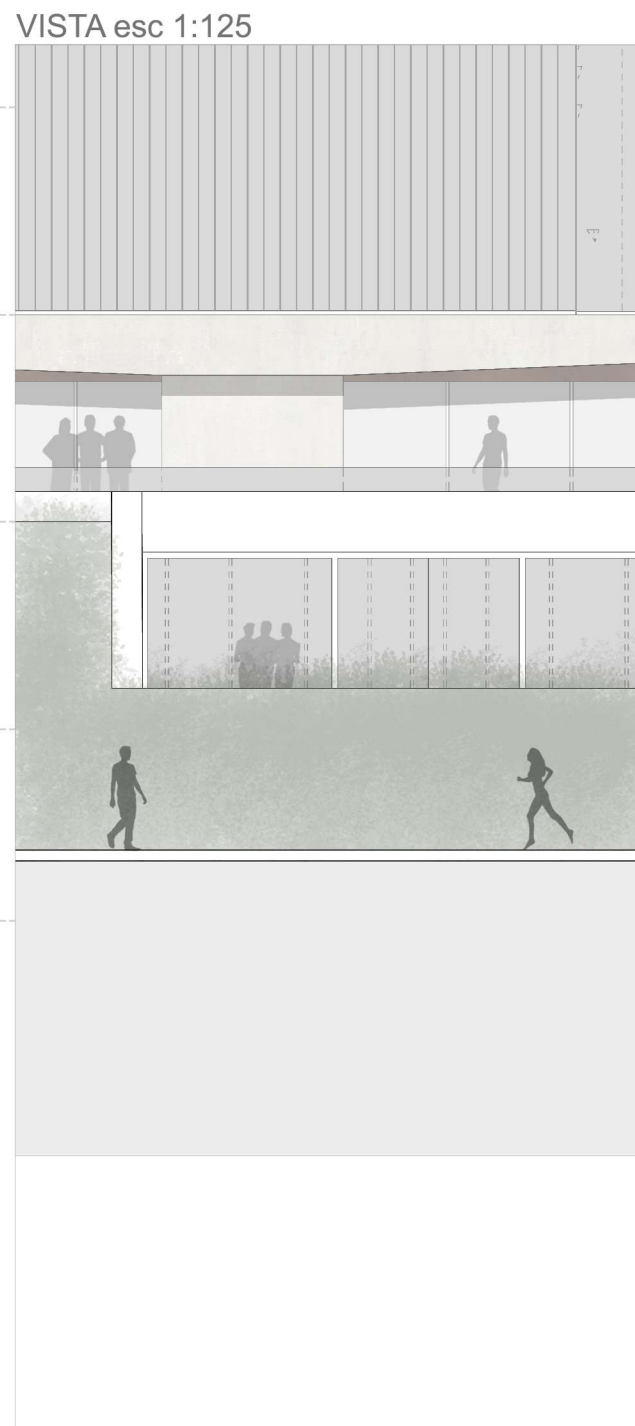
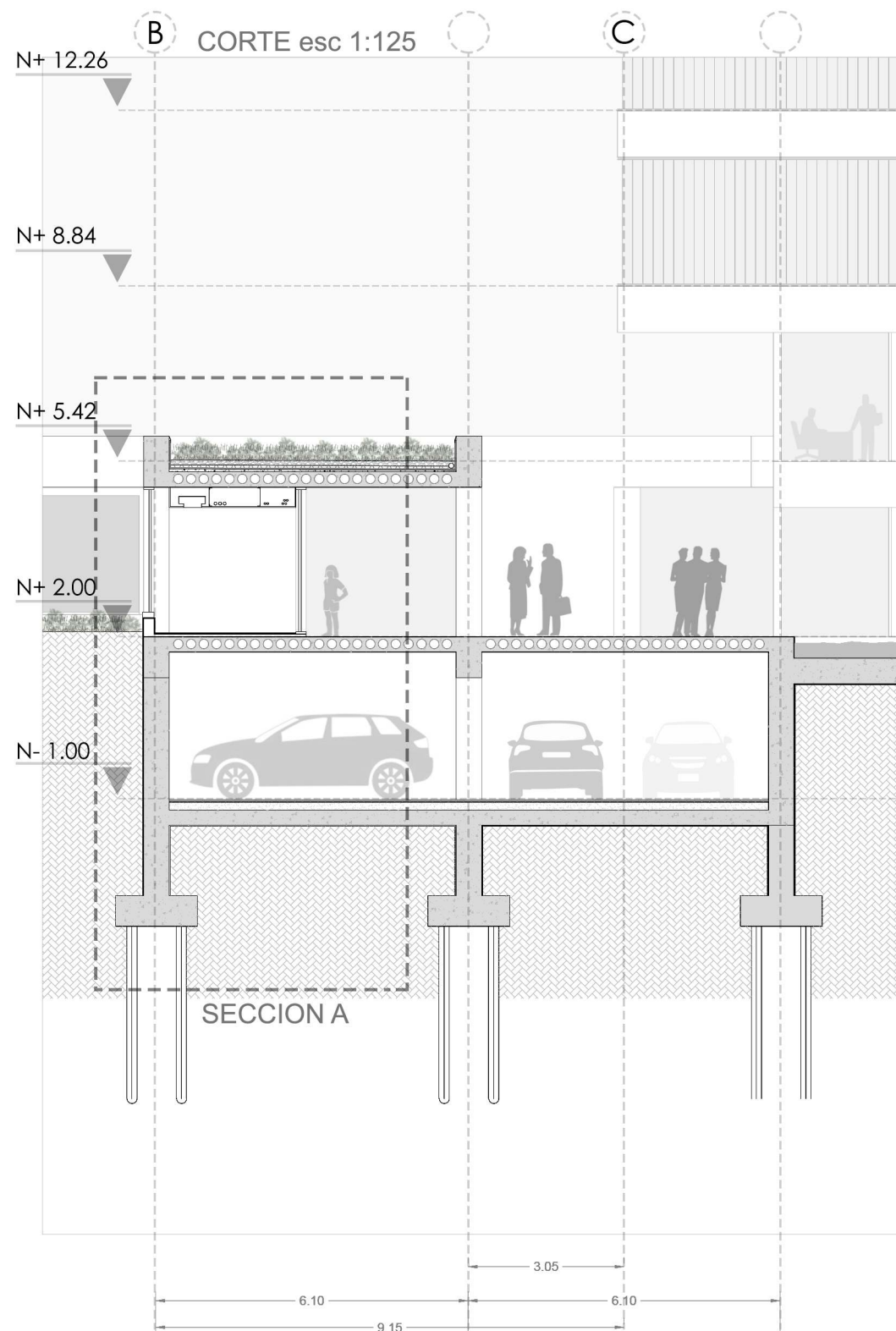


PERSPECTIVA PEATONAL, NUEVO "CERO" DEL CASINO.

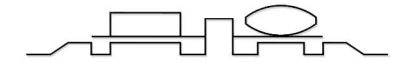


- |   |  |
|---|--|
| 1 - Perfil de Chapa acanalada de plastico exterior/interior.    | 16 - Piso de madera.   |
| 2 - Lana de fieltro (Aislacion) esp 50mm.                       | 17 - Piso de goma (espesor 5cm).   |
| 3 - Perfil omega subestructura.                                 | 18 - Contrapiso de Hº (espesor 5cm).                                     |
| 4 - Anclajes.   | 19 - Carpeta niveladora + Aditivo Hidrofugo (pend. 2%).                  |
| 5 - Seccion desague pluvial (pieza vinculada a cerramiento).    | 20 - Piso terminado-microcemento alisado (espesor 2cm).                  |
| 6 - Pieza de aluminio (terminacion de envolvente vertical).     | 21 - Estructura inferior envolvente vidrio Profilit (pieza de aluminio). |
| 7 - Viga perimetral, Perfil de acero doble "T" (subestructura). | 22 - Barras ancladas con Adhesivo Estructural a perfil de hierro.        |
| 8 - Remate estructura de envolvente "Profilit".                 | 23 - Placa EPS - junta de dilatacion (espesor 1cm).                      |
| 9 - Vigas alveolares doble "T". (Estructura principal).         | 24 - Revoque grueso +Aditivo Hidrofugo (espesor 2cm).                    |
| 10 - Perfil de hierro doble "T". (Estructura vertical).         | 25 - Terminacion Microcemento alisado (espesor 1cm).                     |
| 11 - Envolvente vertical (Sistema "PROFILIT").                  | 26 - Viga perimetral HºAº (preexistente).                                |
| 12 - Camara de aire (doble envolvente).                         | 27 - Losa HºAº reforzada (armadura inferior/superior)(preexistente).     |
| 13 - Aberturas DVH (doble vidrio templado).                     | 28 - Anclajes metalicos (estructura cielo raso).                         |
| 14 - Tacones de goma.   | 29 - Estructura cielo raso suspendido (tirantes de madera) preexistente. |
| 15 - Tirantes de madera.  | 30 - Placa de Yeso hidrofugo.  |

- |  |
|--|
| 31 - Piezas de Acero corten (Cielorraso).          |
| 32 - Instalaciones (Sistema de climatización).     |
| 33 - Estructura de chapa galvanizada (perfiles C). |
| 34 - Vidrio templado perimetral (espesor 2cm).     |
| 35 - Plancha EPS/aislante térmico (espesor 2cm).   |
| 36 - Ladrillo ceramico hueco (0.18).               |
| 37 - Dintel de Hormigón reforzado.                 |
| 38 - Carpintería de aluminio gris.                 |
| 39 - Paño fijo - doble vidrio DVH.                 |
| 40 - Film Polietileno 200 micrones.                |



- |   |   |   |
|---|---|---|
| 1 - Cobertura herbácea ("Agropiro" especie nativa). | 16 - Estructura cielo raso suspendido (perfiles "C" chapa galv.). | 31 - Terreno Natural.                               |
| 2 - Sustrato de crecimiento.                        | 17 - Sección de Instalaciones.                                    | 32 - Muro de sacrificio ladrillo común (panderete). |
| 3 - Membrana Geotextil drenante: 200grs.            | 18 - Losa Alivianada sistema "Prenova" de H°A°.                   | 33 - Submuración estructural H°A° (según calculo).  |
| 4 - Placa aislante Termodrenante: 74mm .            | 19 - Esferas de plástico reciclado.                               | 34 - Carpeta de nivelación (espesor 2cm).           |
| 5 - Barrera Geotextil antiraices: 5mm.              | 20 - Ganchos (según calculo).                                     | 35 - Contrapiso de Hormigón H-21 (espesor 8cm).     |
| 6 - Film poliestireno 200 micrones.                 | 21 - Mallas inferior/superior (según calculo).                    | 36 - Malla Electrosoldada.                          |
| 7 - Contrapiso de H° con pend 2%.                   | 22 - Contrapiso de H° esp: 5cm.                                   |   |
| 8 - Cobertura Zinc: 3mm.                            | 23 - Carpeta de nivelación esp: 2cm.                              |   |
| 9 - Revoque grueso o Jaharro: 1.5cm.                | 24 - Piso terminado (micro-cemento alisado esp: 1cm).             |   |
| 10 - Placa EPS poliestireno: 2cm.                   | 25 - Placa EPS - junta de dilatación (esp: 1cm).                  |   |
| 11 - Mortero Impermeable: 1cm (aditivo hidrofugo).  | 26 - Revoque grueso + aditivo hidrofugo esp: 2 cm.                |   |
| 12 - Viga invertida H°A° (según calculo).           | 27 - Carpintería de aluminio gris.                                |   |
| 13 - Aberturas DVH (doble vidrio templado).         | 28 - Ladrillo cerámico hueco (0.18).                              |   |
| 14 - Cieloraso suspendido (Placa de Yeso).          | 29 - Material Pètreo (drenaje).                                   |   |
| 15 - Instalaciones (Sistema de climatización).      | 30 - Caño de drenaje (d: 110mm).                                  |   |



La propuesta estructural requería la resolución de espacios de grandes luces y tener la capacidad de resistir las solicitaciones de una cubierta vegetal, ya que la variedad de capas y el peso de la cobertura herbácea genera un gran esfuerzo.

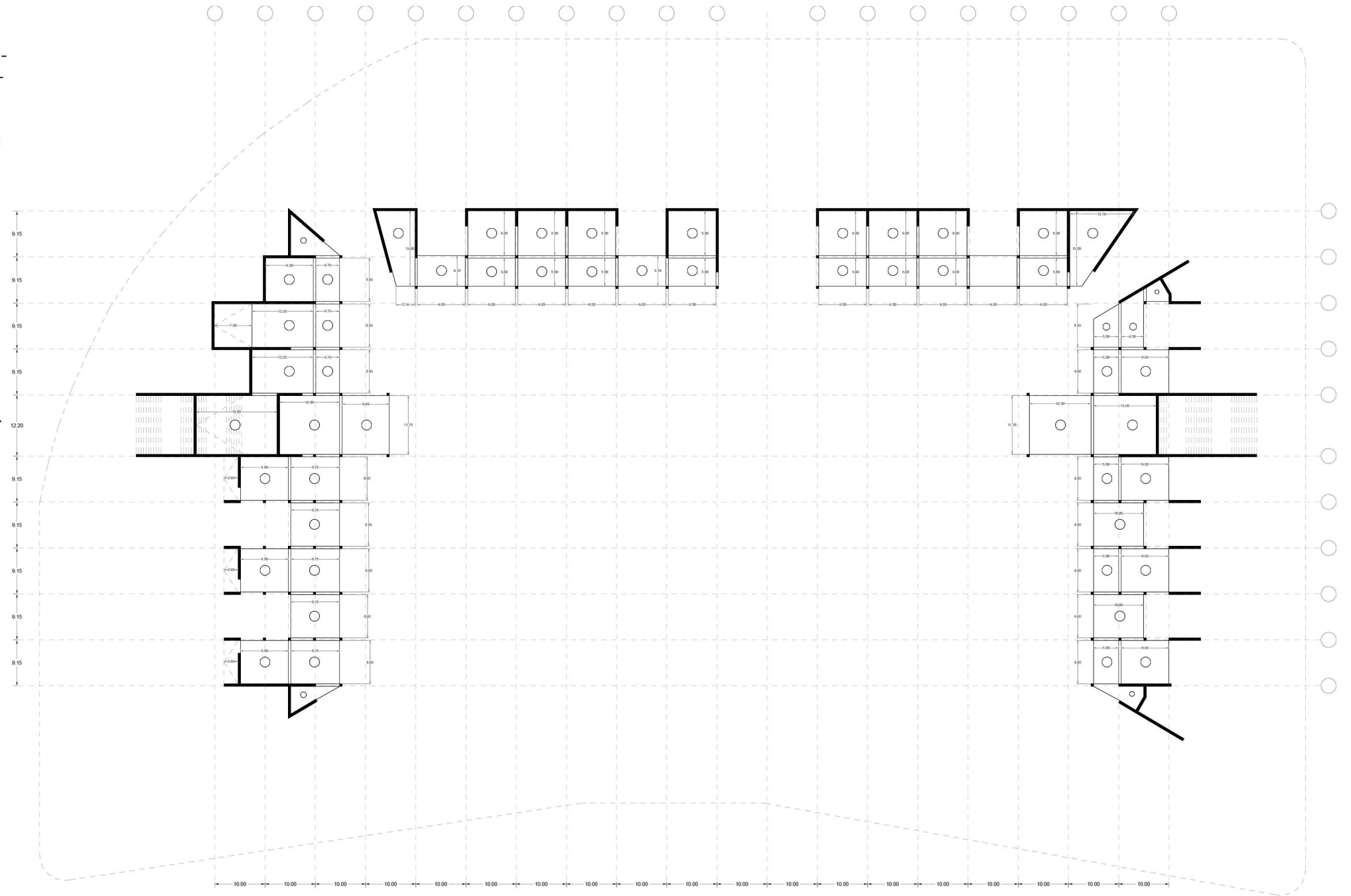
Por otra parte los espacios que requerían los usos de los diferentes programas también requerían superficies amplias y sin interrupciones de apoyos. Por lo que se optó por elegir una solución estructural basada en el sistema "PRENOVA". Un sistema de losas alivianadas que tienen la capacidad de trabajar sin vigas, por lo que brinda la solución a grandes luces.

Por otra parte es un sistema que utiliza esferas de plástico reciclado por lo que me parece que una solución que además se ocupe de criterios sustentables en el proceso de fabricación me pareció un gran recurso para la propuesta.

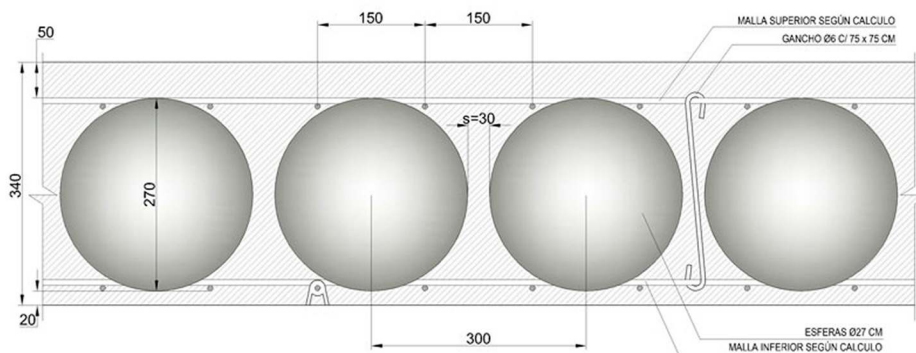
En términos de confort este sistema aporta una gran respuesta de aislación, en comparación de otros sistemas de envolvente horizontal, frente a las condicionantes climáticas. Dinamizado con una cubierta vegetal brindan los requerimientos de confort térmico requeridos por normativa sin necesidad de utilizar tecnologías para lograrlo.



Las losas de sistema PRENOVA brindan la posibilidad de eliminar el contrapiso, carpeta y cielorrasos. Esto permite incluir como por ejemplo la instalación eléctrica, pases, serpentín de calefacción e instalación sanitaria "in situ".



PLANTA ESTRUCTURAL esc 1:1000



Sección constructiva de ilustración. (Losa de espesor de 340mm = luces hasta 16mts).

Figura 1:  
Losas con esferas  
-Espesores desde 28cm hasta 42cm  
-Luces admisibles: De 5mts a 16mts



Figura 2:  
Losas con discos  
-Espesores desde 15cm hasta 28cm  
-Luces admisibles: De 5mts a 7,5mts

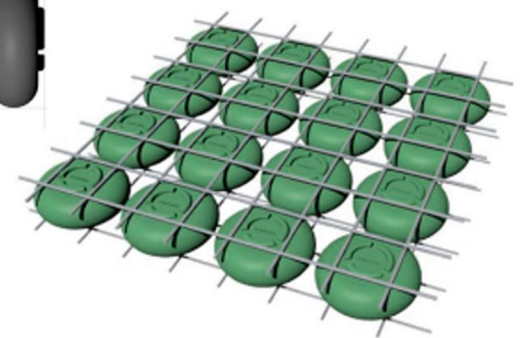
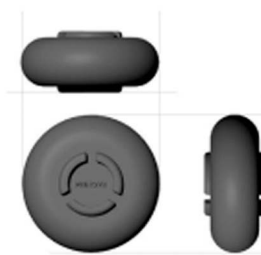
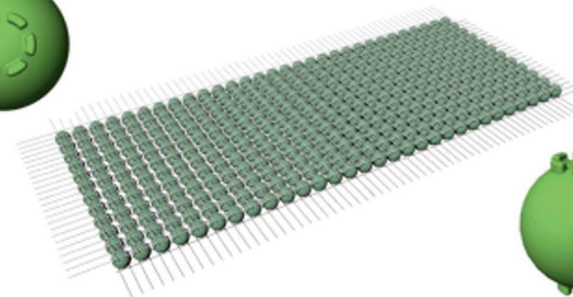
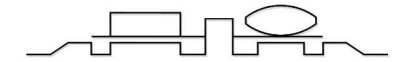


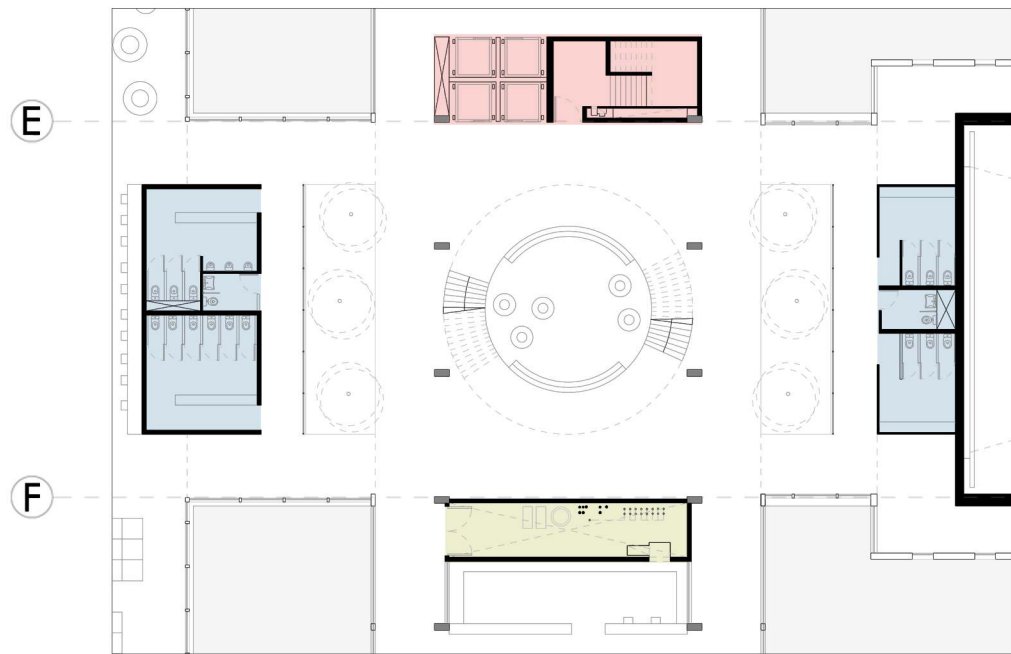
Figura1

Figura2



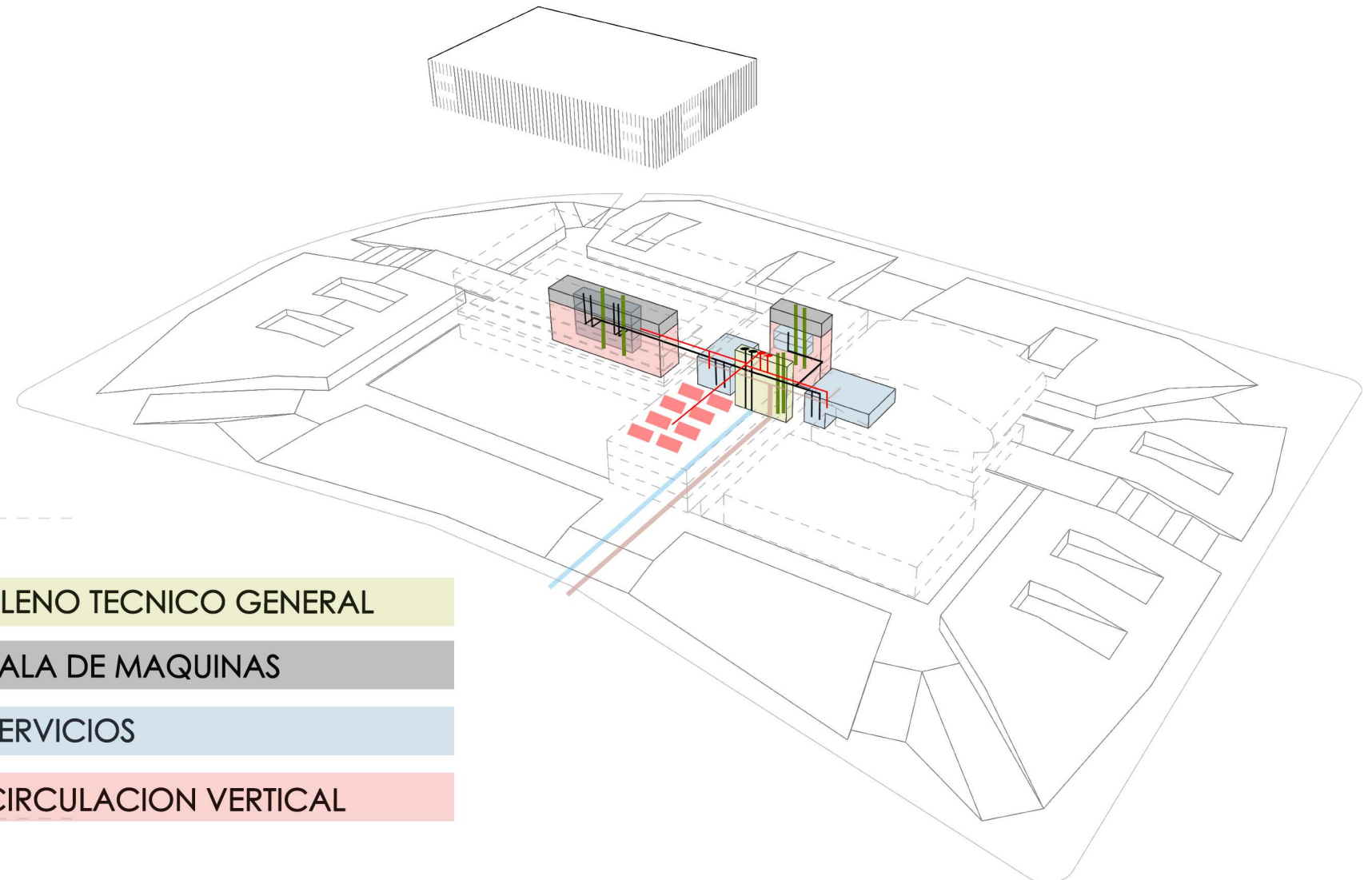
Los sistemas de instalaciones y circulacion vertical se encuentran estructurados a traves de un nucleo central ubicado en la nave principal. La idea de esta propuesta es ubicar estrategicamente todo en un punto central para poder organizar y materializar todo desde un punto especifico en el gran Complejo.  
Por otra parte esta idea refuerza la intervencion puntual que se efectua en la preexistencia pudiendo concretar la propuesta sin alterar todo el edificio.

El sector de servicios y circulacion del "CENTRO DE ACTIVIDADES DEPORTIVAS" inevitablemente propone otro nucleo pero que se encuentra dentro de la modulacion del nucleo centra humedo, el cual facilita el acceso a todo montante o instalacion necesaria para su confort.



PLANTA esc 1:500 SECTOR DE NUCLEO DE SERVICIOS

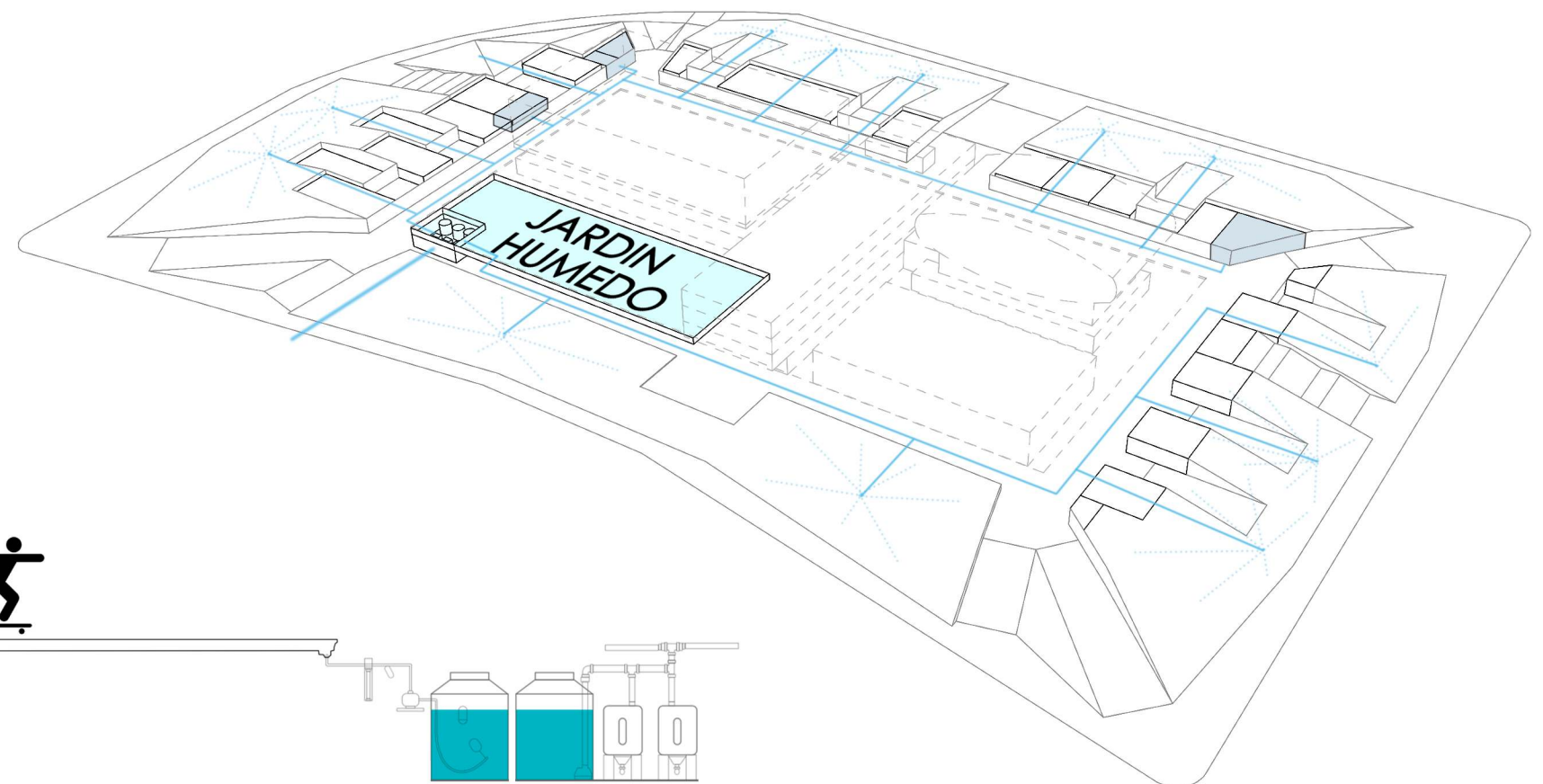
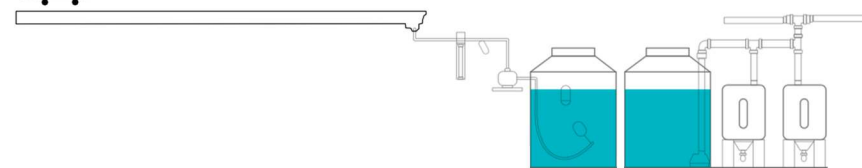
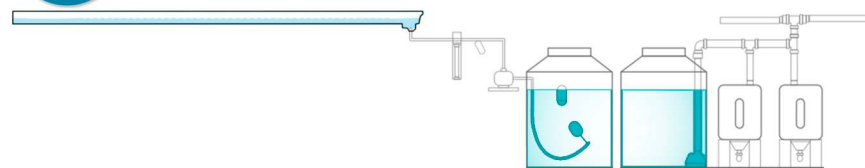
- PLENO TECNICO GENERAL
- SALA DE MAQUINAS
- SERVICIOS
- CIRCULACION VERTICAL

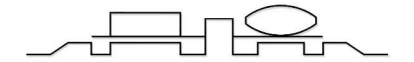


La decisi3n de "inundar" la superficie perimetral de las naves preexistentes del Casino no solo responde a una estrategia de dise1o sino que nace de la iniciativa de generar un espacio en donde se pueda recolectar el agua de precipitaciones para poder utilizarse en servicios del nuevo basamento.

Estos servicios b1asicamente son los artefactos de ba1os y para un sistema de riego que apoye la propuesta de la cubierta "verde". A trav1es de un sistema de tanques de almacenamiento, filtros y bombas de impuls3n que se alojan en una sala de maquinas ubicada en la planta de estacionamiento, por debajo de la superficie de captaci3n.

El pileton de recolecci3n cuando se encuentre "seco" por la utilizaci3n del agua, se lo mantiene en esta condici3n en periodos para uso como PISTA DE PATINAJE.





Como cierre de la propuesta de la intervencion cabe destacar la realidad que transita hoy el Complejo del Casino, el cual se encuentra "loteado" por una decision del Municipio. Por lo que la intervencion en cuestion toma mas sentido en pos de su marco teorico, el cual pretende rescatar un "patrimonio moderno" de la identidad Nacional.

Quisiera citar un fragmento del texto, de la Arquitecta Diana Beatriz Maggi, "PATRIMONIO ARQUITECTONICO Y URBANO" para complementar las intenciones que pretendo a traves de las relaciones de los distintos actores sociales.

"Las Reformas a la Constitución Nacional y de la Provincia de Buenos Aires en 1994 y la nueva Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se han hecho eco de nuestra problemática en mayor o menor medida. El art. 41 de la Constitución de la Nación expresa "Las autoridades proveerán a la protección de este derecho (se refiere al ambiente sano), a la utilización racional de los recursos naturales, a la preservación del patrimonio natural y cultural y de la diversidad biológica y a la información y educación ambientales."

"En el ámbito provincial el art.28, 3er párrafo in fine dice: "...y garantizar (se refiere a la Provincia) el derecho a solicitar y recibir la adecuada información y a participar en la defensa del ambiente, de los recursos naturales y culturales..."

"Evidentemente, las nuevas Constituciones han incorporado valiosos conceptos en materia de preservación del patrimonio arquitectónico".

Lo que la autora afirma en su analisis sobre el progreso de las políticas en terminos de preservacion, es de necesidad, y aun mas en el caso del Casino de Necochea, tomar accion, generar propuestas y potenciar todas aquellas que aporten para la puesta en valor de este edificio.

Dólar Balanz 86,00 / 88,00 | Dólar B.Nación 81,50 / 87,50 | Merval 53.048,28

MENÚ

**BAE** HACIA UN CAPITALISMO NACIONAL NEGOCIOS

Hoy Vacuna Aborto FMI AUH

SUSCRIBITE A NUESTRO NEWSLETTER

Martes 15 de 26:20 Edición Impresa Buenos Aires

DESARROLLO INMOBILIARIO 16-10-2020 22:14 Hs.

## Aprobaron la venta del histórico Casino de Necochea

La idea cobró impulso luego del incendio de parte del complejo en agosto. En el lugar, podrán construir tres torres de departamentos con vista al mar y al parque

BAE Por BAE Negocios



El Complejo Casino de Necochea fue inaugurado en 1973

Tras cuatro horas y media de debate que no lograron torcer el curso del destino, el **Concejo Deliberante de Necochea** aprobó anoche la **venta del histórico Casino de la ciudad**, lo que permitirá a un privado comprar el predio para construir tres torres de departamentos de ocho pisos.

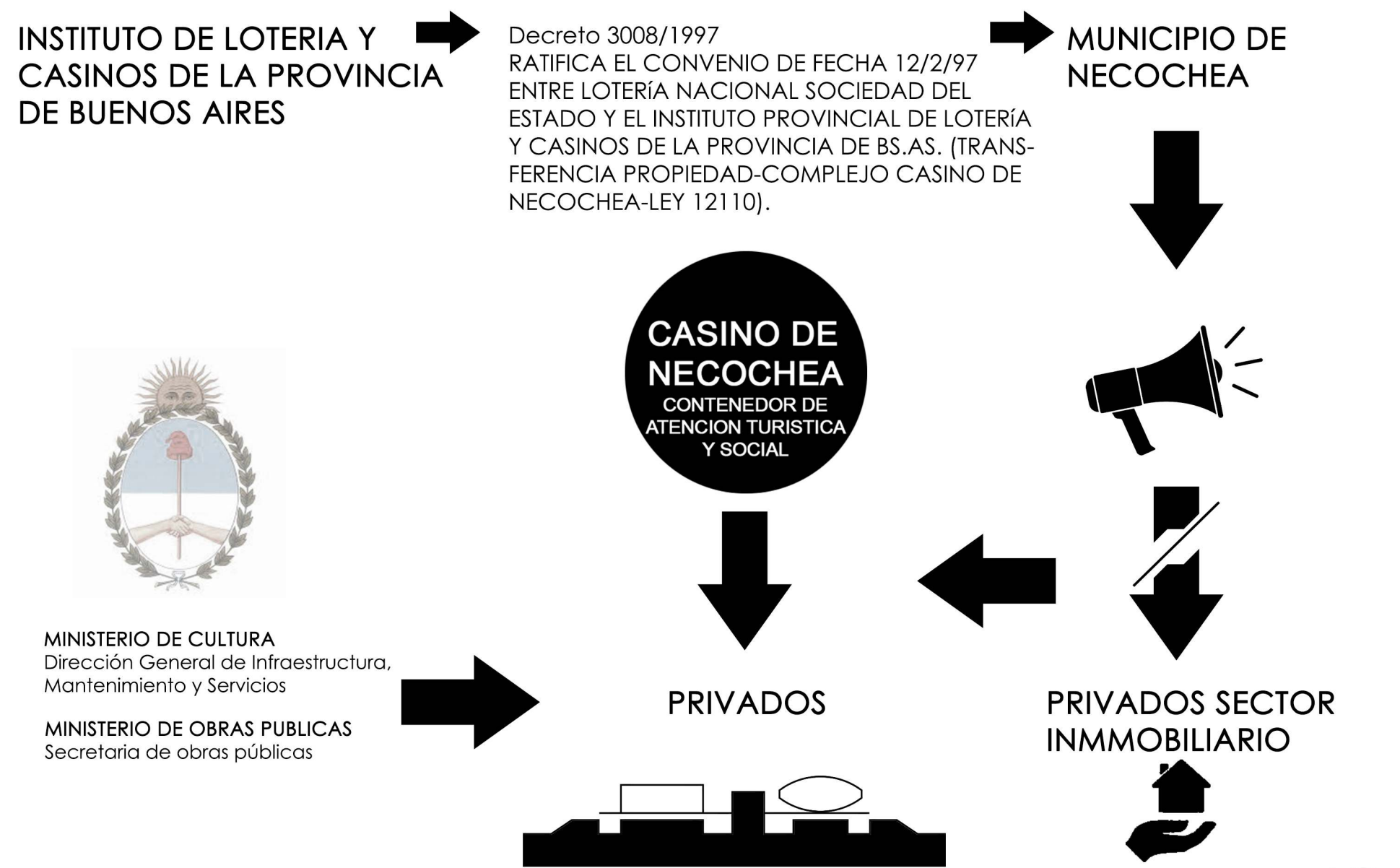
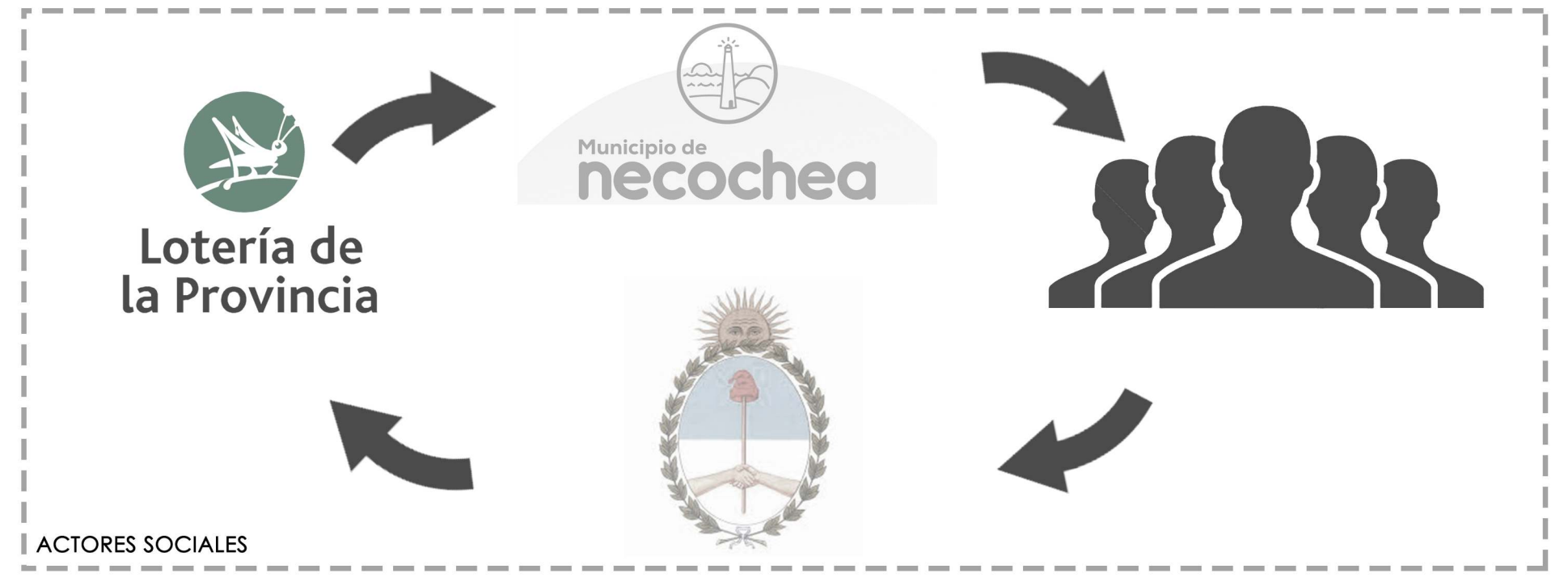
RANKING DE NOTICIAS

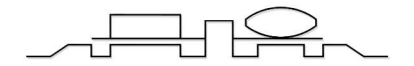
Mi Anses: Caja navideña para AUH y cuándo cobro el 20% acumulado

Anses confirmó los nuevos montos que paga en diciembre 2020

Se reglamentó la Ley de Gondolas: puntos principales

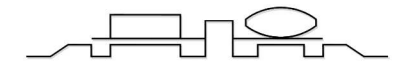
Vencimientos: Economía canjea títulos por dos bonos en moneda extranjera



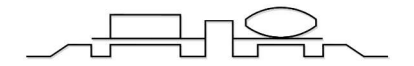


ACCESO ESQUINA, CALLE 4 Y CALLE 91

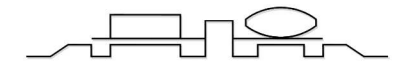




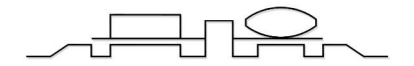
PERSPECTIVA PEATONAL AREA GASTRONOMICA



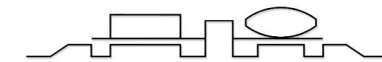
PILETA DE CAPTACION VACIA / PISTA DE PATINAJE



PILETA DE CAPTACION DE AGUA LLENA / ESPEJO DE AGUA



PERSPECTIVA INTERIOR HALL DE ACCESO AL TEATRO



## BIBLIOGRAFIA

Fernando Aliata. LOGICAS PROYECTUALES. PARTIDO Y SISTEMA EN LA EVOLUCION DE LA ARQUITECTURA CONTEMPORANEA EN LA ARGENTINA. (2006).

Mariana Santángelo. UN MUNDIAL A COLORES: ARQUEOLOGIA DE PREDIO. (2014)

Cecilia Parera, Luis Muller. LAS ARQUITECTURAS DE ESTADO DURANTE EL CICLO DESARROLLISTA EN ARGENTINA. REFELEXIONES SOBRE UNA INVESTIGACION EN CURSO.

J. Francisco Liernur. ARQUITECTURA EN LA ARGENTINA DEL SIGLO XX. LA CONSTRUCCION DE LA MODERNIDAD.

Diana, Beatriz Maggi. PATRIMONIO ARQUITECTONICO Y URBANO.

Oswaldo, Barreneche. HISTORIA DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES. TOMO 5 - DEL PRIMER PERONISMO A LA CRISIS DEL 2001.

## REFERENCIAS

ATC. Argentina Television a Color. MSGSSS.



Concurso Parque, Centro de Exposiciones y Convenciones en Buenos Aires.



Parc de la Villette. Bernard Tschumi.



Carlo Scarpa. Cementerio Brion.



## AGRADECIMIENTOS

Facultad de Arquitectura y Urbanismo UNLP.

Docentes de las distintas unidades de asesoramiento.

Cuerpo docente de la catedra:  
GANDOLFI-OTTAVIANELLI-GENTILE. Especialmente docente tutor  
Arq. Alejandro Denis.  
Familiares y amistades.

Parque costero en el rio Aiyi. BLVD International.

