

## MEMORIA DESCRIPTIVA

### **1. Idea rectora**

La propuesta organiza el parque termal a partir de un sistema de franjas espaciales estructuradas por una espina peatonal Norte–Sur de 4 metros de ancho.

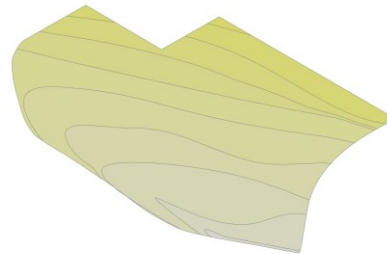
La elección de esta dirección no es arbitraria: el eje Norte–Sur coincide con el punto que permite nivelar las alturas de las veredas perimetrales, reduciendo movimientos de suelo innecesarios y optimizando la implantación general. De este modo, la espina no solo organiza el programa, sino que resuelve una condición topográfica y constructiva.

La espina no es únicamente un paseo: es la infraestructura organizadora del parque, integrando circulación, servicios, sistema hídrico y etapas de crecimiento. Concentra accesos, equipamientos y servicios principales, constituyéndose como soporte programático y articulador paisajístico. A partir de ella se desprenden recorridos transversales que estructuran el terreno en franjas donde se despliegan piletas, áreas verdes y reservas de crecimiento.

El proyecto no parte de un gesto formal, sino de una estructura territorial capaz de ordenar el paisaje, absorber el programa y admitir ampliaciones progresivas sin perder coherencia. Esta operación otorga mayor longitudinalidad al predio y establece una transición clara entre el frente urbano —que mantiene la lógica del damero— y el parque orientado hacia el lago.

### **2. Relación con el sitio**

La intervención se posa sobre el terreno acompañando su pendiente natural de noreste a sureste, evitando movimientos de suelo innecesarios.



La implantación dialoga con tres órdenes presentes en el lugar:

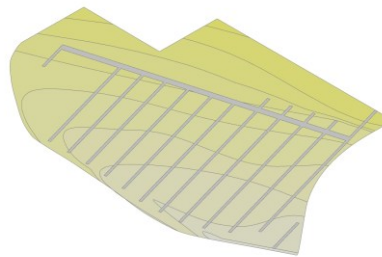
- La grilla urbana.
- El paisaje productivo regional.
- La condición abierta del lago y su borde.

Las visuales hacia el lago se integran desde el acceso, la espina principal y los sectores norte del parque, incorporándolo como horizonte permanente del proyecto.

Los recorridos culminan en una laguna de enfriamiento que funciona como pieza paisajística y transición ambiental previa al vertido controlado, prolongando el parque hacia el lago de Santa Ana y construyendo una condición de doble frente costero junto al paseo exterior.

### **3. Estrategia de implantación**

El sistema se compone de un eje estructurante Norte–Sur y una serie de recorridos transversales que acompañan la topografía, organizando el terreno en franjas espaciales.



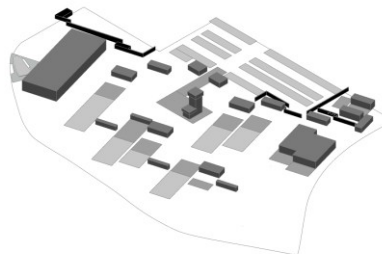
Estas franjas no funcionan como piezas aisladas, sino como parte de una estructura integrada que articula programa, paisaje e infraestructura hídrica. Cada franja contiene piletas o equipamientos con áreas de descanso, servicios, vegetación y espacios de reserva para crecimiento futuro, permitiendo ampliaciones sin alterar la lógica general del conjunto.

La materialización inicial de esta red de recorridos establece el orden territorial del parque y habilita su ejecución por etapas.

### **4. Organización programática**

En los extremos de la espina se ubican los programas traccionantes:

- Al norte, la pileta cubierta con sus servicios.
- Al sur, el restaurante y spa, con posibilidad de funcionamiento independiente.



En el punto de acceso se articula una plaza vinculada al Centro de Interpretación, consolidando un espacio de encuentro activo durante todo el año.

Sobre la espina se disponen kioscos, enfermería y tienda, concentrando servicios y facilitando la orientación. La propia espina funciona como paseo protegido y articulador permanente, garantizando actividad aun en temporadas de menor uso exterior.

Las piletas exteriores se organizan dentro de las franjas espaciales según un gradiente térmico: las de mayor temperatura se ubican al norte y, acompañando la pendiente natural del terreno, el agua descende hacia sectores de menor temperatura. Esta estrategia permite reutilización térmica en cascada, optimizando el recurso antes de su recirculación o enfriamiento.

El dimensionamiento específico del sistema hídrico se ajustará en etapa ejecutiva, manteniendo el principio de aprovechamiento térmico por pendiente natural como criterio rector.

La vegetación y la disposición de las franjas generan sectores más contenidos y protegidos del viento, favoreciendo microclimas que amplían el período anual de uso del parque.

### 5. Estrategia paisajística



La propuesta prioriza especies autóctonas adaptadas al clima local y vinculadas a la identidad regional.

Ibirá pitá: porte grande, de crecimiento rápido, semi perenne, media sombra, de floración amarilla en verano y otoño. Dispuesto en bordes y estacionamientos como barrera de viento y control acústico.

Yatay: palmera de la zona, resistente, con fruto comestible de verano, no requiere mucho riego. Plantadas en grilla ortogonal evocando el patrón de las plantaciones citrícolas.

Sauce criollo: de porte grande y crecimiento rápido, sombra, requiere abundante agua y suelos húmedos. Ubicado en pares sobre la laguna de enfriamiento en la zona baja del terreno.

Aguaribay: mediano, de crecimiento rápido, perenne, sombra, de floración amarillenta en primavera y frutos rojos en verano, resistentes a sequía y frío, adaptable. Atrae aves. Lo ubicamos en agrupaciones que generan sombra, referencia espacial y áreas de permanencia.

Cerco vivo de pitanga y chal-chal combinados como límite vegetal. De porte pequeño a mediano, florecen en primavera, dan frutos que atraen aves, y son adaptables.

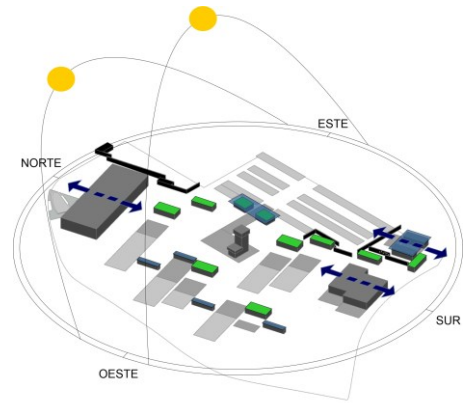


La vegetación cumple funciones ambientales concretas: control de vientos predominantes, generación de sombra y definición de recorridos, además de contribuir a la conformación de áreas de resguardo en épocas invernales.

El agua se incorpora como elemento estructurante del paisaje y la infraestructura. Un sistema de acequias paralelas a los senderos acompaña los recorridos y permite un enfriamiento gradual previo al vertido controlado, haciendo visible el ciclo del agua dentro del parque.

## 6. Sistema constructivo y sustentabilidad

Se propone un sistema prefabricado en madera multilaminada como estructura principal, reduciendo tiempos de obra e impacto ambiental y otorgando identidad al conjunto. La elección responde también a la condición regional de producción maderera, fortaleciendo la economía local y reduciendo costos de transporte.



La madera multilaminada estructural presenta comportamiento predecible ante el fuego, generando una capa de carbonización superficial que protege el núcleo resistente. El dimensionamiento contempla esta condición, complementándose con tratamientos ignífugos, sectorización adecuada y cumplimiento de normativas vigentes en materia de seguridad contra incendios.

En áreas de mayor exigencia de humedad se prevén protecciones específicas y soluciones constructivas diferenciadas que garantizan durabilidad y mantenimiento controlado.

Se proponen fundaciones tipo plateas, o en los edificios de menores dimensiones, losetas de hormigón prefabricadas apoyadas sobre vigas semienterradas. Garantizando el movimiento parejo sobre un suelo costero y que en partes es de relleno.

Los cerramientos se resuelven mediante sistemas en seco. La estructura permite integrar carpinterías vidriadas mediante calados controlados, optimizando recursos.

Las piletas se ejecutan en hormigón armado y los solados exteriores en pavimento articulado y superficies atérmicas.

Todos los espacios priorizan ventilación cruzada e iluminación natural. Se incorporan terrazas verdes y dobles cubiertas ventiladas que reducen la carga térmica y mejoran el confort interior.

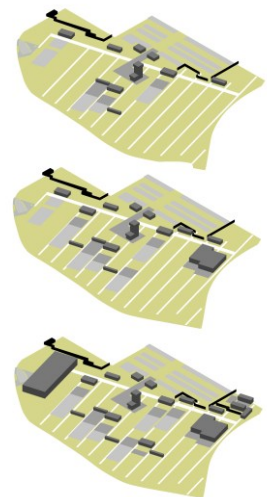
La implantación aprovecha la pendiente natural para optimizar escurrimientos y minimizar intervenciones de alto impacto.

## 7. Etapabilidad y viabilidad

El proyecto se basa en una estructura clara y modular que permite ejecución progresiva.

La materialización inicial de la espina y los recorridos transversales establece la infraestructura básica y habilita el uso parcial del parque. Posteriormente, los edificios pueden construirse de manera independiente ocupando las franjas previstas, sin alterar la coherencia del sistema general.

Esta lógica garantiza viabilidad económica, flexibilidad programática y capacidad de adaptación futura



BALANCE DE SUPERFICIES

PARQUE TERMAL SANTA ANA		SUP. CUBIERTA	SUP. SEMI CUBIERTA	SUP. TOTAL
INGRESO	ADMINISTRACION Y VENTA ENTRADAS	49,7	150,5	125,0
SERVICIOS DE APOYO	ALQUILER DE ARTICULOS	49,7		125,0
	SANITARIOS, VESTUARIOS Y LOCKERS (5 BLOQUES)	362,4	85,6	448,0
	DEPOSITO Y SALA DE MAQUINAS	63,8	0,0	63,8
	ATENCION MEDICA Y GUARDAVIDAS	48,0	18,2	66,2
SERVICIOS PARA VISITANTES	KIOSCOS (2 BLOQUES)	96,0	36,5	132,5
	RESTAURANTE	380,1	73,1	453,2
	SPA	131,6	34,8	166,4
	CENTRO DE INTERPRETACION	46,0	0,0	46,0
PILETA	2 PILETAS INTERIORES	1053,2	18,6	1071,9
TOTAL		2280,6	417,4	2698,0

SUP. AGUA (PILETAS)	CUBIERTAS	438,0	2137,8
	DESCUBIERTAS	1699,8	

- PILETAS
- SUP. CUBIERTA
- SUP. SEMICUBIERTA

