

## **Memoria conceptual Concurso Parque Termal de Santa Ana**

La propuesta se orienta a consolidar un complejo termal que integre arquitectura, agua y paisaje, conformando un espacio recreativo y turístico con identidad propia y fuerte vínculo con la ciudad de Santa Ana. El proyecto parte de entender al agua como elemento organizador del conjunto y como protagonista de la experiencia, mientras que el paisaje ribereño actúa como soporte y referencia constante en las decisiones de implantación.

Conceptualmente, la intervención se apoya en la idea de desmaterialización progresiva hacia el lago. Se busca que la presencia construida sea más contundente hacia la ciudad y que, a medida que el predio se acerca al borde costero, la arquitectura disminuya su escala, se fragmente e integre con la vegetación y la topografía existente. De esta manera, la horizontalidad del paisaje natural adquiere mayor protagonismo y el conjunto funciona como una transición gradual entre lo urbano y lo natural.

Sobre la calle 3 de Abril se consolida el frente urbano del proyecto. Allí se concentran el estacionamiento, las áreas de apoyo, el restaurante y el único acceso controlado del complejo. Esta decisión permite ordenar el funcionamiento general y establecer una secuencia clara de ingreso. El acceso se plantea como un punto de transición donde el visitante deja atrás el ritmo urbano y comienza la experiencia termal, anticipada por la presencia del agua a través de una cascada.

Un elemento clave del proyecto es la reutilización de la torre de agua existente, que se transforma en centro de interpretación y mirador. Se refuncionaliza el patrimonio desde una lógica de reversibilidad (al incorporar una escalera metálica con estructura independiente y una baranda de acrílico). Con esto no sólo se recupera una estructura preexistente, sino que se la convierte en hito y punto organizador del conjunto. A partir de allí se estructura el sistema de piscinas y el denominado "Camino del Agua", un recorrido acuático que articula los distintos sectores y permite atravesar el parque desde el propio elemento termal.

El Camino del Agua funciona como eje conector y experiencia en sí misma. A lo largo de su desarrollo se generan distintos ensanchamientos, cruces mediante puentes peatonales y variaciones que permiten acceder a cada sector. No se trata únicamente de circular, sino de recorrer el parque en contacto permanente con el agua. Incluso las duchas previas al uso de las piscinas se integran al lenguaje del conjunto, revolviéndose como pequeñas cascadas que forman parte del recorrido y refuerzan la continuidad del agua como elemento conductor.

La zonificación de las piscinas responde a criterios de temperatura y tipo de uso. Hacia el norte se ubica el sector terapéutico, concebido como un área más tranquila. Cuenta con cuatro piscinas de agua caliente, con temperaturas entre 37 °C y 40 °C, equipadas con cuellos de cisne, cascadas, camas de burbujas y bancos perimetrales con hidrojets. La disposición de la vegetación y la organización espacial favorece una atmósfera más íntima y de relajación.

Hacia el centro del predio se desarrolla el sector cubierto, resuelto con estructura metálica liviana, cubierta textil tensada y cerramientos de vidrio que permiten mantener la relación visual con el entorno. Allí se ubican una piscina terapéutica de 38 °C y una piscina de

relajación con agua templada a 30 °C. Este espacio garantiza el uso durante todo el año sin perder conexión con el paisaje.

Junto al área de mayor apertura visual se encuentra el sector de relajación exterior, orientado a las vistas del lago Lago Salto Grande y la costanera. Se dispone una piscina templada con solárium bajo agua y bancos perimetrales, pensada como espacio de contemplación y descanso, donde el paisaje se convierte en parte fundamental de la experiencia.

En el sector sur se localiza el área activa, vinculada a los programas de carácter social como el centro de interpretación, el spa y el restaurante, que se expande hacia un deck con espejo de agua. Este sector incluye una piscina recreativa general con solárium bajo agua, un área lúdica de menor profundidad para niños —con chorros y cascadas- y profundidad máxima de 1,30 m, y una piscina destinada a actividades deportivas como aquagym o gimnasia acuática, con profundidad uniforme y tarima para el instructor. En el extremo del predio se incorporan asadores y espacios de permanencia bajo la arboleda , promoviendo el uso familiar y comunitario.

Se decidió mantener la piscina pública preexistente para asegurar que los vecinos puedan seguir accediendo de manera gratuita al agua termal. La separación entre esta y el parque termal se resuelve mediante un talud verde y diferencias de nivel, evitando cierres rígidos y manteniendo continuidad visual.

En cuanto a los límites del predio, se trabajó con distintos recursos según el grado de apertura buscado en cada sector. En las áreas donde se requiere mayor presencia y contención se utilizan gaviones de piedra, que aportan solidez y dialogan con el carácter costero del lugar. En otros sectores se opta por límites vegetales, conformados por especies que permiten filtrar visuales y generar bordes más naturales. Finalmente, donde es necesario un control más definido pero sin perder transparencia, se incorporan mallas o alambrados livianos acompañados por vegetación. Esta combinación permite graduar la relación entre interior y exterior, equilibrando seguridad e integración paisajística.

La secuencia espacial del conjunto propone un recorrido que va desde espacios más contenidos y contruidos hacia ámbitos cada vez más abiertos, culminando en la relación directa con el lago. La materialidad —gaviones, piedra, madera en decks y estructuras livianas— retoma elementos presentes en la playa de Santa Ana y en el espigón existente, reforzando la integración con el entorno inmediato.

El proyecto se desarrolla bajo criterios de bajo impacto ambiental y sostenibilidad, procurando una implantación con intervenciones mínimas sobre el terreno natural, respetando la topografía existente. Si bien el predio no presenta una arboleda consolidada, se incorpora una estrategia de forestación con especies adecuadas al entorno ribereño, destinada a generar sombra, confort y continuidad paisajística en el tiempo. La incorporación de superficies permeables y soluciones pasivas de control climático —como galerías, semicubiertos y orientación estratégica de las visuales— contribuye a mejorar el comportamiento térmico del conjunto. Asimismo, la utilización de sistemas constructivos livianos, estructuras metálicas y materiales de bajo mantenimiento favorece la factibilidad técnica y económica, permitiendo una ejecución por etapas acorde a la demanda y a la disponibilidad de recursos.

El proyecto busca consolidar un parque termal que no se imponga sobre el paisaje, sino que se inserte de manera respetuosa, potenciando el vínculo entre ciudad y naturaleza y ofreciendo distintas formas de experimentar el agua a lo largo de todo el recorrido.

Superficies cubiertas y semicubiertas			
Area	Local		M²
Ingreso			
	Boletería		9,00 m²
	Semicubierto ingreso		86,30 m²
	Sala de máquinas		49,70 m²
Espejos de agua			
	Piscinas de agua termal cubiertas		195 m²
	Piscinas de agua termal descubiertas		1990,73 m²
	Espejo de agua en torno al deck (sin agua termal)		86,30 m²
Servicios para los visitantes			
	Restaurante	Total	392,80 m²
	Salón Restaurante		240,00 m²
	Apoyo (cocina, depósito, área de empleados)		152,80 m²
	Alquiler de insumos - kiosco		139,30 m²
	Spa		112,20 m²
	Centro de interpretación		76,20 m²
	Semicubierto centro de interpretación		242,00 m²
	Bar		38,90 m²
	Semicubierto galerías		1.649,20 m²
	Deck mesas		111,00 m²
Servicios de apoyo			
	Sector de baños	Total	172,6 m²
	Baños (con vestuarios)		92,70 m²
	Baños		79,90 m²
	Lockers		31,60 m²
	Guardavidas		12,60 m²
	Atención médica		31,20 m²

Superficies y descripción Sector Piscinas						
Nº	Tipo	Descripción	Prof. Min.	Prof. Max.	Temperatura	M²
1	Piscina Publica Existente	Se mantiene de carácter público para los habitantes de Santa Ana	-0,20m	-0,60m	38°	97,73 m²
2	Camino del Agua	Recorrido bajo agua alrededor de todo el predio con un ingreso principal en el centro y ingresos secundarios en sectores terapéutico y recreativo. Cuenta con escalinata, cuellos de cisne y cascadas para cervicales en ingreso.	-	-1,00m	Agua fría 22°-28° (según temp. ambiental)	950,00 m²
Sector Terapéutico (Agua caliente)						
3	Piscina de agua termal caliente con 2 accesos con escalinata y barral, camas de burbujas y banco perifericos con hidrojets.		-0,90m	-1,30m	37°	65,00 m²
4	Piscina de agua termal caliente con escalinata y barral de acceso, cuellos de cisne y cascadas para cervicales y banco perifericos con hidrojets.		-0,90m	-1,30m	38°	45,00 m²
5	Piscina de agua termal caliente con escalinata y barral de acceso y banco perifericos con hidrojets.		-0,90m	-1,30m	39°	45,00 m²
6	Piscina de agua termal caliente con escalinata y barral de acceso.		-0,90m	-1,30m	40°	58,00 m²
Sector Cubierto (Agua caliente y templada)						
7	Piscina de agua termal caliente con escalinata y barral de acceso, cuellos de cisne y cascadas para cervicales y banco perifericos con hidrojets.		-0,90m	-1,10m	38°	65,00 m²
8	Piscina de agua termal templada con escalinata y barral de acceso y banco perifericos con hidrojets.		-0,90m	-1,30m	30°	130,00 m²
Sector de Relajación (Agua templada)						
9	Piscina de Relajación y Contemplación	Piscina de agua termal templada con escalinata y barral de acceso, cuellos de cisne y cascadas para cervicales y banco perifericos con hidrojets y sector de solarium bajo agua (-0,20m de profundidad).	-0,20m	-1,30m	30°	170,00 m²
Sector Activo (Agua fría)						
10	Piscina Recreativa General	Piscina de agua termal fría con escalinata y barral de acceso, cuellos de cisne y cascadas para cervicales, duchas tipo cascadas y chorros lúdicos en sector playo para niños (-0,40m) y sector de solarium bajo agua (-0,10m y -0,20m de profundidad).	-0,20m	-1,30m	Agua fría 22° - 28° (según temp. ambiental)	340,00 m²
11	Piscina Recreativa de Gimnasia	Piscina de agua termal fría con profundidad regular para actividades (gimnasia, aquagym, zumba, etc), con escalinata y barral de acceso y tarima para profesor.	-	-0,90m	Agua fría 22°-28° (según temp. ambiental)	220,00 m²
					Total	2185,73 m²
Cada sector además cuenta con duchas tipo cascadas fuera de las piscinas.						
Se desprecia el area de solariums bajo agua dentro de la superficie del sector piscinas por tener poca profundidad.						

ESQUEMA DE ETAPABILIDAD				
<p><b>Parque Termal – Desarrollo por Fases</b></p> <p>La propuesta se estructura a partir de una estrategia de crecimiento progresivo, que permite habilitar el funcionamiento del complejo desde una primera instancia y consolidarlo gradualmente en función de la demanda y disponibilidad de recursos. La etapabilidad responde a criterios de factibilidad técnica, sostenibilidad económica y lógica constructiva.</p>				
ETAPA	ALCANCE DE OBRA	PROGRAMAS INCORPORADOS	IMPACTO EN EL FUNCIONAMIENTO	OBJETIVO ESTRATÉGICO
Etapa 1	Infraestructura estructurante y habilitación inicial del predio	Perforación y sala de máquinas · Redes sanitarias, eléctricas y pluviales · Movimiento de suelo y trazado principal del Camino del Agua · Acceso controlado · Administración básica · Estacionamiento · Sector terapéutico exterior (4 piscinas) · Cerramientos principales (ejecución de gaviones y bordes principales como definición material del conjunto) y parquización inicial	Permite la apertura operativa del complejo con oferta terapéutica básica y control de ingresos	Permitir la apertura del complejo con funcionamiento básico con inversión inicial acotada y generación inicial de ingresos.
Etapa 2	Consolidación edilicia y ampliación de servicios	Sector cubierto (estructura metálica y cubierta tensada) · Piscinas cubiertas (terapéutica y templada) · Spa · Continuidad del recorrido acuático · Puentes peatonales · Forestación complementaria	Amplía la capacidad y garantiza uso anual, mejorando confort climático y permanencia	Garantizar funcionamiento durante todo el año, ampliar la oferta de bienestar y fortalecer la rentabilidad.
Etapa 3	Desarrollo del sector recreativo y social	Piscina recreativa general · Sector infantil · Piscina deportiva · Restaurante con expansión en deck · Restauración y reacondicionamiento de la torre de agua existente para su funcionamiento como centro de interpretación · Área de asadores y permanencia	Diversifica el público y consolida la oferta turística y comunitaria del complejo.	Reforzar identidad e incorporar programa cultural.
Etapa 4	Consolidación paisajística y crecimiento progresivo	Refuerzo de forestación · Equipamiento exterior · Ajustes de bordes y cerramientos secundarios · Posibles ampliaciones futuras	Mejora calidad ambiental e integración final	Completar la identidad paisajística y permitir crecimiento progresivo según demanda.