

O/X.17  
M15

MFN-268

40964

VI

**"INFORME PARCIAL N° 3"**

**"ANTEPROYECTO PRELIMINAR**

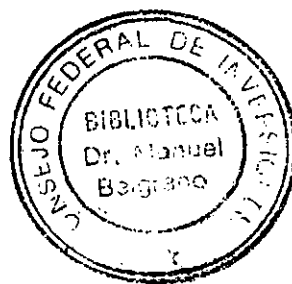
**PARA PUESTA EN VALOR FISICO DE**

**LAS RESERVAS FAUNISTICAS**

**DEL LITORAL ATLANTICO**

**CHUBUTENSE"**

*Mehaudy, José P*



**CONTRATO DE OBRA - EXPTE. N°3097**

# **“INFORME PARCIAL N° 3”**

## **“CONCLUSIONES Y PROPUESTA”**

**CONTRATO DE OBRA - EXPTE. N°3097**

## **Indice General**

### **Conclusiones y Propuestas**

<b>PUNTA NORTE</b>	<b>1</b>
1.- Propuesta de trabajos a realizar en las distintas Unidades Funcionales.	1
2.- Propuesta de construcción de nuevas Unidades Funcionales	6
<b>CABO DOS BAHIAS</b>	<b>7</b>
1.- Propuesta de trabajos a realizar en las distintas Unidades Funcionales.	7
2.- Propuesta de construcción de nuevas Unidades Funcionales	8
<b>PUNTA PIRAMIDE</b>	<b>10</b>
1.- Propuesta de trabajos a realizar en las distintas Unidades Funcionales.	10
2.- Propuesta de construcción de nuevas Unidades Funcionales	13
<b>PUNTA LOMA</b>	<b>14</b>
1.- Propuesta de trabajos a realizar en las distintas Unidades Funcionales.	14
2.- Propuesta de construcción de nuevas Unidades Funcionales	17
<b>CALETA VALDES</b>	<b>18</b>
1.- Propuesta de trabajos a realizar en las distintas Unidades Funcionales.	18
2.- Propuesta de construcción de nuevas Unidades Funcionales	19
<b>PUNTA TOMBO</b>	<b>20</b>
1.- Propuesta de trabajos a realizar en las distintas Unidades Funcionales.	20
2.- Propuesta de construcción de nuevas Unidades Funcionales	21
<b>ISLA DE LOS PAJAROS</b>	<b>22</b>
1.- Propuesta de trabajos a realizar en las distintas Unidades Funcionales.	22
2.- Propuesta de construcción de nuevas Unidades Funcionales	26
<b>ISTMO AMEGHINO</b>	<b>27</b>
1.- Propuesta de trabajos a realizar en las distintas Unidades Funcionales.	27
2.- Propuesta de construcción de nuevas Unidades Funcionales	29
<b>PUERTO PIRAMIDE</b>	<b>30</b>
1.- Propuesta de trabajos a realizar en las distintas Unidades Funcionales.	30
2.- Propuesta de construcción de nuevas Unidades Funcionales	31

## **PUNTA NORTE**

### ***1.- Propuesta de trabajos a realizar en las distintas unidades funcionales.***

#### **a) Casilla de Información:**

Trabajos a realizar:

- Ejecución de instalación sanitaria (cañerías de alimentación y distribución), la misma se construirá con materiales aptos para agua salobre preferentemente de PVC ó aleación plástica similar, la instalación se efectuará con cañerías a la vista engrampadas a la mampostería para su posterior visualización y mejor mantenimiento.
- Trabajo de reparación de la cubierta de hormigón armado: se procederá al levantamiento de las baldosas cerámicas ya deterioradas y posterior a ésto se efectuará una carpeta de alisado de cemento con el material hidrófugo correspondiente.
- Trabajo de pintura en general

#### **b) Centro de Interpretación**

Trabajos a realizar:

- Ejecución de la línea de alimentación de energía eléctrica de 220 VCA, desde el generador hasta esta Unidad Funcional, con un tendido de cable subterráneo del tipo Cintenac o similar, en reemplazo de la línea aérea existente.
- Provisión y colocación de un acumulador de 12 VCC alimentado por un panel solar como energía alternativa
- Trabajo de pintura en cubierta.

#### **c) Cantina**

Trabajos a realizar:

- Trabajo de reparación de membrana asfáltica sobre losa existente. Trabajo de reparación de la carga sobre mampostería superior con las aislaciones hidrófugas correspondientes y la reparación de los revoques deteriorados.
- Provisión y colocación de pisos y revestimientos cerámicos en la cocina.

- Ejecución de la línea de alimentación de energía eléctrica de 220 VCA, desde el generador hasta esta Unidad Funcional, con un tendido de cable subterráneo del tipo Cintenac o similar, en reemplazo de la línea aérea existente.
- Provisión y colocación de un acumulador de 12 VCC alimentado por un panel solar como energía alternativa
- Ejecución de instalación sanitaria (cañerías de alimentación y distribución), la misma se construirá con materiales aptos para agua salobre preferentemente de PVC ó aleación plástica similar, la instalación se efectuará con cañerías a la vista engrampadas a la mampostería para su posterior visualización y mejor mantenimiento.
- Trabajo de pintura en general

#### **d) Vivienda de Guardafauna Auxiliar**

Trabajos a realizar:

- Trabajo de reparación de membrana asfáltica sobre losa existente. Trabajo de reparación de la carga sobre mampostería superior con las aislaciones hidrófugas correspondientes y la reparación de los revoques deteriorados.
- Ejecución de la línea de alimentación de energía eléctrica de 220 VCA, desde el generador hasta esta Unidad Funcional, con un tendido de cable subterráneo del tipo Cintenac o similar, en reemplazo de la línea aérea existente.
- Provisión y colocación de un acumulador de 12 VCC alimentado por un panel solar como energía alternativa
- Ejecución de instalación sanitaria (cañerías de alimentación y distribución), la misma se construirá con materiales aptos para agua salobre preferentemente de PVC ó aleación plástica similar, la instalación se efectuará con cañerías a la vista engrampadas a la mampostería para su posterior visualización y mejor mantenimiento.
- Provisión e instalación de artefacto de cocina a gas de tubo.
- Trabajo de pintura en general

#### **e) Vivienda de Guardafauna Titular**

Trabajos a realizar:

- Trabajo de reparación de la cubierta de hormigón armado: se procederá al levantamiento de las baldosas cerámicas ya deterioradas y posterior a ésto se efectuará una carpeta de alisado de cemento con el material hidrófugo correspondiente.
- Ejecución de la línea de alimentación de energía eléctrica de 220 VCA, desde el generador hasta esta Unidad Funcional, con un tendido de cable subterráneo del tipo Cintenac o similar, en reemplazo de la línea aérea existente.

- Provisión y colocación de un acumulador de 12 VCC alimentado por un panel solar como energía alternativa
- Ejecución de instalación sanitaria (cañerías de alimentación y distribución), la misma se construirá con materiales aptos para agua salobre preferentemente de PVC ó aleación plástica similar, la instalación se efectuará con cañerías a la vista engrampadas a la mampostería para su posterior visualización y mejor mantenimiento.
- Provisión y colocación de pisos y revestimientos cerámicos en cocina y lavadero.
- Trabajo de pintura en general

#### **f) Unidad Sanitaria**

Considerando que estamos frente a una construcción de veinte años de antigüedad, con un estado de conservación clasificado en informes anteriores como *regular*, llevando esta clasificación a valores; se estima un valor residual de la misma en: *pesos siete mil seiscientos diecisiete* (\$ 7.617), teniendo en cuenta que su valor a nuevo sería de: *pesos trece mil setecientos* (\$ 13.700), estaríamos frente a un insumo para su puesta en valor de: *pesos seis mil ochenta y tres* (\$ 6.083).

De esta forma se reconstruiría una Unidad Funcional que evaluada desde el punto de vista de la demanda prevista para los próximos diez años (100% de crecimiento), no abarcaría la capacidad de carga prevista.

Con todo esto se propone:

- 1) La construcción de una Unidad Sanitaria nueva, con las siguientes características:

Sanitario Caballeros:

Cuatro (4) compartimentos con inodoro común.

Cuatro (4) mingitorios.

Tres (3) lavatorios.

Sanitario Damas

Cuatro (4) compartimentos con inodoro común

Cuatro (4) lavatorios

- 2) Reciclaje de la Unidad Sanitaria existente como ampliación del Boungalow anexo.

#### **g) Boungalow**

Trabajos a realizar:

- Trabajo de reparación de la cubierta de hormigón armado: se procederá al levantamiento de las baldosas cerámicas ya deterioradas y posterior a esto se efectuará una carpeta de alisado de cemento con el material hidrófugo correspondiente.
- Ejecución de la línea de alimentación de energía eléctrica de 220 VCA, desde el generador hasta esta Unidad Funcional, con un tendido de cable subterráneo del tipo Cintenac o similar, en reemplazo de la línea aérea existente.
- Provisión y colocación de un acumulador de 12 VCC alimentado por un panel solar como energía alternativa
- Ejecución de instalación sanitaria (cañerías de alimentación y distribución), la misma se construirá con materiales aptos para agua salobre preferentemente de PVC ó aleación plástica similar, la instalación se efectuará con cañerías a la vista engrampadas a la mampostería para su posterior visualización y mejor mantenimiento.
- Provisión y colocación de pisos y revestimientos cerámicos en cocina y sanitario.
- Trabajo de pintura en general

#### **h) Bungalow anexo a grupo sanitario**

Reciclaje y ampliación del mismo incorporando los locales de la Unidad Sanitaria.

Trabajos a realizar:

- Ejecución de la línea de alimentación de energía eléctrica de 220 VCA, desde el generador hasta esta Unidad Funcional, con un tendido de cable subterráneo del tipo Cintenac o similar, en reemplazo de la línea aérea existente.
- Provisión y colocación de un acumulador de 12 VCC alimentado por un panel solar como energía alternativa
- Ejecución de instalación sanitaria (cañerías de alimentación y distribución), la misma se construirá con materiales aptos para agua salobre preferentemente de PVC ó aleación plástica similar, la instalación se efectuará con cañerías a la vista engrampadas a la mampostería para su posterior visualización y mejor mantenimiento.
- Trabajo de reparación de revoques exteriores.
- Trabajo de pintura en general

#### **i) Garage**

Trabajos a realizar:

- Ejecución de la línea de alimentación de energía eléctrica de 220 VCA, desde el generador hasta esta Unidad Funcional, con un tendido de cable subterráneo del tipo Cintenac o similar, en reemplazo de la línea aérea existente.
- Apuntalamiento y reparación de la estructura de sostén de la cubierta de chapa.

- Ejecución y colocación de portón de chapa doblada en reemplazo del existente ya deteriorado.
- Trabajo de pintura en general

**j) Torre Tanque y casilla de grupo electrógeno.**

Trabajos a realizar:

Torre Tanque:

- Ejecución de instalación de cañería de alimentación, colector general en tanque de reserva superior y cañerías de distribución hacia las distintas unidades funcionales. La misma se construirá con materiales aptos para agua salobre de tipo PVC ó aleación plástica similar.
- Trabajo de pintura en general.

Trabajos a realizar:

Casilla de grupo electrógeno:

- Ejecución de la línea de alimentación de energía eléctrica de 220 VCA, desde el generador hacia las distintas Unidades Funcionales, con un tendido de cable subterráneo del tipo Cintenac o similar, en reemplazo de la línea aérea existente.
- Trabajo de pintura en general.

**II) Portal de acceso**

Trabajos a realizar:

- Construcción de un portal de acceso según diseño a realizar en entrega de croquis preliminares.

**m) Cisterna**

Trabajos a realizar:

- Trabajo de impermeabilización: El mismo se efectuará con un alisado de cemento y material hidrófugo en todo el interior del tanque.



**ñ) Mirador**

Trabajos a realizar:

- Recambio de cubierta de chapa doblada por una estructura similar materializada en carpintería de aluminio anodizado debido a su mayor grado de inalterabilidad frente a las acciones climáticas.
- Provisión y colocación de vidrios.
- Trabajo de pintura en general.

**2.- Propuesta de construcción de nuevas Unidades Funcionales.**

- Unidad Sanitaria (características detalladas en el Punto f 1)
- Reciclaje de Unidad sanitaria existente como ampliación del bungalow anexo según diseño a realizar en la entrega de croquis preliminares.
- Construcción de un portal de acceso. El mismo se efectuará según el diseño a entregar con los croquis preliminares.

----- oOo -----

## **CABO DOS BAHIAS**

### ***1.- Propuesta de trabajos a realizar en las distintas unidades funcionales.***

#### **a y b) Vivienda del Guardafauna y ampliación (comedor diario)**

Trabajos a realizar:

- Trabajo de apuntalamiento de la vivienda, puesto que esta es una vivienda prefabricada montada sobre bloques de hormigón armado, los cuales han cedido por la erosión de lluvias de años anteriores, provocando el desnivelamiento de la misma.
- Recambio de carpintería del frente de la vivienda por una carpintería de aluminio anodizado, debido a su mayor grado de inalterabilidad frente a las acciones climáticas.
- Ejecución de la línea de alimentación de energía eléctrica de 220 VCA, desde el generador hasta esta Unidad Funcional, con un tendido de cable subterráneo del tipo Cintenac o similar, en reemplazo de la línea aérea existente.
- Provisión y colocación de un acumulador de 12 VCC alimentado por un panel solar como energía alternativa.
- Ejecución de instalación sanitaria (cañerías de alimentación y distribución), la misma se construirá con materiales aptos para agua salobre preferentemente de PVC ó aleación plástica similar, la instalación se efectuará con cañerías a la vista engrampadas a la mampostería para su posterior visualización y mejor mantenimiento.
- Provisión y colocación de pisos y revestimientos cerámicos en cocina, comedor diario y sanitario.

#### **c) Garage**

Trabajos a realizar:

Esta Unidad Funcional no presenta necesidad de trabajos de reparaciones.

#### **d) Unidad Sanitaria**

Trabajos a realizar:

Considerando que estamos frente a una construcción antigua, con un estado de conservación clasificado en informes anteriores como *regular*, llevando esta clasificación a valores; se estima un valor residual de la misma en: *pesos cinco mil doscientos treinta y*

seis (\$ 5.236), teniendo en cuenta que su valor a nuevo sería de: *pesos ocho mil quinientos* (\$ 8.500), estaríamos frente a un insumo para su puesta en valor de: *pesos tres mil doscientos sesenta y cuatro* (\$ 3.264).

De esta forma reconstruiríamos una Unidad Funcional que evaluada desde el punto de vista de la demanda prevista para los próximos diez años (50% de crecimiento), no satisface la capacidad de carga prevista.

Con todo esto se propone:

- 1) El reciclaje de las dos unidades (sanitario caballeros y sanitario damas) a sanitario de damas.
- 2) La construcción de una nueva unidad anexa de sanitarios de caballeros.

De esta forma estaríamos abarcando la capacidad de crecimiento demandada, la cual se detalla a continuación:

#### Sanitario Caballeros:

Dos (2) compartimentos con inodoro común  
Dos (2) mingitorios  
Dos (2) lavatorios

#### Sanitario Damas

Tres (3) compartimentos con inodoro común  
Tres (3) lavatorios

#### Construcción de servicio:

- Ejecución de la línea de alimentación de energía eléctrica de 220 VCA, desde el generador hacia las distintas Unidades Funcionales, con un tendido de cable subterráneo del tipo Cintenac o similar, en reemplazo de la línea aérea existente.
- Trabajo de pintura en general.

## ***2.- Propuesta de construcción de nuevas Unidades Funcionales.***

### **2.1.- Aprovechamiento del agua:**

a.- En función de las necesidades especificadas en el Informe N°2 se propone en forma inmediata la construcción de un pequeño dique de contención en el manantial existente en la cercanía de las instalaciones, para la retención de agua. Puesto que el mismo a mermado notablemente debido a la sequía imperante en la zona. De esta forma se podría retener el agua que está aflorando. Actualmente se está perdiendo un 50% de la misma.

b.- Construcción de una cisterna ó tanque australiano, para el almacenamiento de agua de una capacidad de 20.000 lts. la misma funcionaría como reservorio soporte de la construcción que se generará en el manantial

2.2.- Construcción de una vivienda auxiliar.

Su función sería de vivienda soporte del Guardafauna Titular. Ante esta necesidad se propone un mejor aprovechamiento de la construcción de servicio (punto f). Afectando parte de su superficie a una ampliación cuya características serían las siguientes:

Estar-comedor con cocina incorporada

Un (1) dormitorio.

Sanitario.

Lavadero.

2.3.- Construcción de una Casilla de Información

Ante esta necesidad se propone la construcción de una unidad funcional implantada en el acceso a la reserva de una superficie de nueve metros cuadrados (9 m<sup>2</sup>) aproximadamente. Esta prestaría los usos simultáneos de oficina del Guardafauna, control de acceso y cobro de entrada a la reserva.

2.4.- Construcción de un Portal de Acceso:

El mismo se efectuará según el diseño a entregar con los croquis preliminares.

2.5.- Construcción de una nueva Unidad Sanitaria de caballeros.

-----oOo-----



## **PUNTA PIRAMIDE**

### ***1.- Propuesta de trabajos a realizar en las distintas unidades funcionales.***

#### **a ) Portal de Acceso**

Trabajos a realizar:

- Trabajo de pintura en general.

#### **b) Unidad Sanitaria**

Evalutando las necesidades funcionales especificadas en el Informe Parcial N°2 en el cual se estableció como necesidad un crecimiento del 50% de las instalaciones sanitarias, se propone la ampliación de ésta Unidad a una capacidad de:

Sanitario Caballeros

Tres (3) compartimentos con inodoro común.

Tres (3) mingitorios.

Tres (3) lavatorios.

Sanitario Damas

Tres (3) compartimentos con inodoro común.

Tres (3) lavatorios

#### **c) Bungalow anexo Unidad Sanitaria**

Trabajos a realizar en Unidad existente:

- Ejecución de instalación sanitaria (cañerías de alimentación y distribución), la misma se construirá con materiales aptos para agua salobre preferentemente de PVC ó aleación plástica similar, la instalación se efectuará con cañerías a la vista engrampadas a la mampostería para su posterior visualización y mejor mantenimiento.
- Trabajo de reparación de la cubierta de hormigón armado: se procederá al levantamiento de las baldosas cerámicas ya deterioradas y posterior a ésto se efectuará una carpeta de alisado de cemento con el material hidrófugo correspondiente.

- Ampliación de sanitario privado del bungalow afectando para este uso el local depósito de la Unidad Sanitaria.
- Trabajo de pintura en general

#### **d) Vivienda del Guardafauna**

Trabajos a realizar:

- Ejecución de instalación sanitaria (cañerías de alimentación y distribución), la misma se construirá con materiales aptos para agua salobre preferentemente de PVC ó aleación plástica similar, la instalación se efectuará con cañerías a la vista engrampadas a la mampostería para su posterior visualización y mejor mantenimiento.
- Trabajo de reparación de la cubierta de hormigón armado: se procederá al levantamiento de las baldosas cerámicas ya deterioradas y posterior a ésto se efectuará una carpeta de alisado de cemento con el material hidrófugo correspondiente.
- Ejecución de la línea de alimentación de energía eléctrica de 220 VCA, desde el generador hasta esta Unidad Funcional, con un tendido de cable subterráneo del tipo Cintenac o similar, en reemplazo de la línea aérea existente.
- Provisión y colocación de revestimiento cerámico en sanitario.
- Trabajo de pintura en general.

#### **e) Torre Tanque**

Trabajos a realizar:

- Ejecución de instalación de cañería de alimentación, colector general en tanque de reserva superior y cañerías de distribución hacia las distintas unidades funcionales. La misma se construirá con materiales aptos para agua salobre de tipo PVC ó aleación plástica similar.
- Trabajo de reparación en mampostería superior del tanque de reserva: Se demolerán los dos muros que recubren el tanque para evitar que éstos se desmoronen.
- Ejecución de la línea de alimentación de energía eléctrica de 220 VCA, desde el generador hacia las distintas Unidades Funcionales, con un tendido de cable subterráneo del tipo Cintenac o similar, en reemplazo de la línea aérea existente.
- Trabajo de pintura en general.

#### **f) Cisterna**

Trabajos a realizar:

Esta Unidad Funcional no presenta necesidades de trabajos de reparación

### **g1) Garage**

Trabajos a realizar:

- Ejecución de la línea de alimentación de energía eléctrica de 220 VCA, desde el generador hacia esta Unidad Funcional, con un tendido de cable subterráneo del tipo Cintenac o similar, en reemplazo de la línea aérea existente.
- Provisión y colocación de un acumulador de 12 VCC alimentado por un panel solar como energía alternativa
- Provisión y colocación de portón de chapa en reemplazo del existente.
- Trabajos de pintura en general

### **g2) Fogón cubierto**

Tareas a realizar:

- Ejecución de la línea de alimentación de energía eléctrica de 220 VCA, desde el generador hacia esta Unidad Funcional, con un tendido de cable subterráneo del tipo Cintenac o similar, en reemplazo de la línea aérea existente.
- Trabajos de pintura en general

### **h) Mirador**

Tareas a realizar:

En el Informe Parcial Nº1 se encuentra técnicamente detallada la propuesta.

### **i) Mirador alternativo**

Tareas a realizar:

- Provisión y colocación de un cerco perimetral de treinta y seis metros lineales (36 mts) con postes de madera dura y baranda según diseño a proponer en croquis preliminares.

## ***2.- Propuesta de construcción de nuevas Unidades Funcionales.***

2.1.- Construcción de una Unidad Funcional de nueve metros cuadrados (9 m<sup>2</sup>) de superficie aproximadamente, en el sector del Mirador. Dicha Unidad prestará el uso de control de los turistas debido a que éstos al pasar los límites establecidos, corren riesgo de acercarse peligrosamente al borde del acantilado.

2.2.- Ampliación de Unidad Sanitaria según características mencionadas en el punto b)

2.3.- Ampliación de sanitario privado en bungalow anexo según características detalladas en punto c)

-----oOo-----



## PUNTA LOMA

### *1.- Propuesta de trabajos a realizar en las distintas unidades funcionales.*

#### **a ) Portal de Acceso**

Trabajos a realizar:

- Proyecto y ejecución de un portal de acceso según diseño a entregar en croquis preliminares.

#### **b) Casilla de Información**

Trabajos a realizar:

- Ejecución de instalación sanitaria (cañerías de alimentación y distribución), la misma se construirá con materiales aptos para agua salobre preferentemente de PVC ó aleación plástica similar, la instalación se efectuará con cañerías a la vista engrapadas a la mampostería para su posterior visualización y mejor mantenimiento.
- Trabajo de reparación de capa aisladora realizando la impermeabilización correspondiente hasta una altura de 0,50 mts del nivel de piso.
- Trabajo de lijado, masillado y pintura con acabado sintético en puerta de frente, para evitar que se siga deteriorando.
- Trabajos de pintura en general.

#### **c) Vivienda Guardafauna Titular**

Tareas a realizar:

- Trabajo de reparación de la cubierta de hormigón armado: se procederá al levantamiento de las baldosas cerámicas ya deterioradas y posterior a ésto se efectuará una carpeta de alisado de cemento con el material hidrófugo correspondiente.
- Ejecución de instalación sanitaria (cañerías de alimentación y distribución), la misma se construirá con materiales aptos para agua salobre preferentemente de PVC ó aleación plástica similar, la instalación se efectuará con cañerías a la vista engrapadas a la mampostería para su posterior visualización y mejor mantenimiento.
- Provisión y colocación de pisos y revestimientos cerámicos en cocina.
- Provisión y colocación de pisos cerámicos en sanitario.

- Trabajo de reparación de capa aisladora realizando la impermeabilización correspondiente hasta una altura de 0,50 mts del nivel de piso.
- Ejecución de la línea de alimentación de energía eléctrica de 220 VCA, desde el generador hasta esta Unidad Funcional, con un tendido de cable subterráneo del tipo Cintenac o similar, en reemplazo de la línea aérea existente.
- Trabajos de pintura en general.

#### **d) Bungalow**

Trabajos a realizar:

- Trabajo de reparación de la cubierta de hormigón armado: se procederá al levantamiento de las baldosas cerámicas ya deterioradas y posterior a esto se efectuará una carpeta de alisado de cemento con el material hidrófugo correspondiente.
- Ejecución de instalación sanitaria (cañerías de alimentación y distribución), la misma se construirá con materiales aptos para agua salobre preferentemente de PVC ó aleación plástica similar, la instalación se efectuará con cañerías a la vista engrampadas a la mampostería para su posterior visualización y mejor mantenimiento.
- Ejecución de la línea de alimentación de energía eléctrica de 220 VCA, desde el generador hasta esta Unidad Funcional, con un tendido de cable subterráneo del tipo Cintenac o similar, en reemplazo de la línea aérea existente.
- Provisión y colocación de un acumulador de 12 VCC alimentado por un panel solar como energía alternativa
- Trabajo de reparación de postigos en el frente de la vivienda.

#### **e) Unidad Sanitaria**

Evaluando las necesidades funcionales especificadas en el Informe Parcial Nº2 en el cual se estableció como necesidad un crecimiento del 50% de las instalaciones sanitarias, se propone la ampliación de ésta Unidad a una capacidad de:

Sanitarios Caballeros

Tres (3) compartimentos con inodoro común

Tres (3) mingitorios

Tres (3) lavatorios

Sanitarios Damas

Tres (3) compartimentos con inodoro común

Tres (3) lavatorios

**f) Bungalow anexo a Unidad Sanitaria**

- Trabajo de reparación de la cubierta de hormigón armado: se procederá al levantamiento de las baldosas cerámicas ya deterioradas y posterior a esto se efectuará una carpeta de alisado de cemento con el material hidrófugo correspondiente.
- Ejecución de instalación sanitaria (cañerías de alimentación y distribución), la misma se construirá con materiales aptos para agua salobre preferentemente de PVC ó aleación plástica similar, la instalación se efectuará con cañerías a la vista engrampadas a la mampostería para su posterior visualización y mejor mantenimiento.
- Ejecución de la línea de alimentación de energía eléctrica de 220 VCA, desde el generador hasta esta Unidad Funcional, con un tendido de cable subterráneo del tipo Cintenac o similar, en reemplazo de la línea aérea existente.
- Provisión y colocación de un acumulador de 12 VCC alimentado por un panel solar como energía alternativa
- Trabajos de pintura en general
- Ampliación de sanitario privado del bungalow afectando para este uso el local depósito de la Unidad Sanitaria.

**g) Torre Tanque**

Trabajos a realizar:

- Ejecución de instalación de cañería de alimentación, colector general en tanque de reserva superior y cañerías de distribución hacia las distintas unidades funcionales. La misma se construirá con materiales aptos para agua salobre de tipo PVC ó aleación plástica similar.
- Trabajos de pintura en general

**h) Centro de Interpretación**

- Actualmente se encuentra en reparaciones.

**i) Terrario**

Trabajos a realizar

- Trabajos de reparación de revoques exteriores.
- Trabajos de pintura en general.

**j) Cantina**

Trabajos a realizar:

- Ejecución de instalación sanitaria (cañerías de alimentación y distribución), la misma se construirá con materiales aptos para agua salobre preferentemente de PVC ó aleación plástica similar, la instalación se efectuará con cañerías a la vista engrampadas a la mampostería para su posterior visualización y mejor mantenimiento.
- Ejecución de la línea de alimentación de energía eléctrica de 220 VCA, desde el generador hasta esta Unidad Funcional, con un tendido de cable subterráneo del tipo Cintenac o similar, en reemplazo de la línea aérea existente.
- Trabajo de reparación de capa aisladora realizando la impermeabilización correspondiente hasta una altura de 0,50 mts del nivel de piso.
- Recambio de la carpintería de chapa doblada del frente del local, por una carpintería de aluminio anodizado.
- Provisión y colocación de artefactos: cocina apta para uso de restaurante y termotanque de 110 lts; ambos artefactos de combustión a gas de tubo.
- Trabajo de pintura en general.

#### **k) Miradores (zona A y zona B)**

En el Tomo I del Informe Parcial Nº1 se encuentra detallada técnicamente la propuesta de solución para este caso.

#### **l) Casilla Grupo Electrónico**

Trabajos a realizar:

- Provisión y colocación de un motor generador de 220 VCA y ejecución de la línea de alimentación de energía eléctrica de 220 VCA, desde el generador hacia las distintas Unidades Funcionales, con un tendido de cable subterráneo del tipo Cintenac o similar, en reemplazo de la línea aérea existente.

## ***2.- Propuesta de construcción de nuevas Unidades Funcionales.***

2.1.- Construcción de un mirador (las características constructivas se encuentran detalladas en el Tomo I Informe Parcial Nº1)

2.2.- Construcción de un portal de acceso. El mismo se efectuará según el diseño a entregar con los croquis preliminares.

2.3.- Ampliación de Unidad Sanitaria según características especificadas en el punto e)

----- oOo -----

## **CALETA VALDES**

### ***1.- Propuesta de trabajos a realizar en las distintas unidades funcionales.***

#### **a1 ) Vivienda Guardafauna Titular**

Trabajos a realizar:

- Ampliación de un dormitorio adicional

#### **a2 ) Garage**

Trabajos a realizar:

- Trabajo de instalación reglamentaria de la ventilación del termotanque.

#### **a3 ) Depósito con cisterna subterránea en planta baja; torre tanque en planta alta.**

Esta Unidad Funcional no presenta necesidades de trabajos de reparaciones.

#### **a4) Anexo Vivienda Guardafauna Auxiliar.**

Trabajos a realizar:

- Ampliación de un dormitorio.

#### **b) Unidad Sanitaria**

Evaluando las necesidades funcionales especificadas en el Informe Parcial N°2 en el cual se estableció como necesidad un crecimiento del 100% de las instalaciones sanitarias, se propone la ampliación de ésta Unidad a una capacidad de:

Sanitario Caballeros:

Seis (6) compartimentos con inodoro común

Seis (6) lavatorios

Cuatro (4) mingitorios

Sanitario Damas:

Seis (6) compartimentos con inodoro común

Seis (6) lavatorios

## ***2.- Propuesta de construcción de nuevas Unidades Funcionales.***

2.1.- Construcción de una Unidad Funcional de nueve metros cuadrados de superficie (9m<sup>2</sup>) aproximadamente, la cual será destinada a oficina y control del guardafauna en el sector mirador.

2.2.- Ampliación de Unidad Sanitaria, según características detalladas en el punto b)

2.3.- Ampliación de vivienda Guardafauna Titular.

2.4.- Ampliación de vivienda Guardafauna Auxiliar.

2.5.- Construcción de un portal de acceso. El mismo se efectuará según el diseño a entregar con los croquis preliminares.

----- oOo -----

## PUNTA TOMBO

### *1.- Propuesta de trabajos a realizar en las distintas unidades funcionales.*

#### **a) Vivienda Guardafauna**

Trabajos a realizar:

- Ejecución de instalación sanitaria (cañerías de alimentación desde cisterna hasta el colector general en el tanque de reserva superior y cañería de distribución hacia las distintas unidades funcionales), la misma se construirá con materiales aptos para agua salobre preferentemente de PVC ó aleación plástica similar, la instalación se efectuará con cañerías a la vista engrampadas a la mampostería para su posterior visualización y mejor mantenimiento.

*Inst. Eléctrica —*

#### **b) Departamento anexo a vivienda del Guardafauna Auxiliar**

Trabajos a realizar:

- Ejecución de instalación sanitaria (cañerías de alimentación y distribución), la misma se construirá con materiales aptos para agua salobre preferentemente de PVC ó aleación plástica similar, la instalación se efectuará con cañerías a la vista engrampadas a la mampostería para su posterior visualización y mejor mantenimiento.

#### **b1) Departamento monoambiente intermedio entre vivienda del Guardafauna y departamento anexo.**

Trabajos a realizar:

- Ejecución de instalación sanitaria (cañerías de alimentación y distribución), la misma se construirá con materiales aptos para agua salobre preferentemente de PVC ó aleación plástica similar, la instalación se efectuará con cañerías a la vista engrampadas a la mampostería para su posterior visualización y mejor mantenimiento.
- Provisión y colocación de ~~mesa~~ de ~~granito reconstituido~~ con bacha de acero inoxidable.

### c) Casilla de Información

Esta Unidad Funcional no presenta necesidad de trabajos de reparación.

### d) Unidad Sanitaria

Evaluyendo las necesidades funcionales especificadas en el Informe Parcial N°2 en el cual se estableció como necesidad un crecimiento del 100% de las instalaciones sanitarias, se propone la ampliación de ésta Unidad a una capacidad de:

Sanitario Caballeros:

Seis (6) compartimentos con inodoro común

Cinco (5) lavatorios

Siete (7) mingitorios

Sanitario Damas:

Seis (6) compartimentos con inodoro común

Cinco (5) lavatorios

## 2.- Propuesta de construcción de nuevas Unidades Funcionales.

2.1.- Evaluando las necesidades determinadas en el Informe Parcial N°2 se propone la construcción de una Unidad Funcional de cincuenta metros cuadrados de superficie (50 m²) aproximadamente, destinada a los usos diferenciados de:

Garage.

Depósito de herramientas.

Casilla de Grupo Electrógeno.

2.2.- Construcción de un Portal de Acceso según diseño a entregar con croquis preliminares.

2.3.- Ampliación de la Unidad Sanitaria según características detalladas en el punto d)

No hacer mención al replanteo de la instalación  
-----oOo-----  
mencionado en el 2º informe  
ms. en donde se...



## **ISLA DE LOS PAJAROS**

### ***1.- Propuesta de trabajos a realizar en las distintas unidades funcionales.***

#### **a) Portal de Acceso**

Trabajos a realizar:

- Trabajo de reparación de revoques.
- Trabajos de pintura en general.

#### **b) Casilla de Información**

Trabajos a realizar:

- Trabajo de reparación de la cubierta de hormigón armado: se procederá al levantamiento de las baldosas cerámicas ya deterioradas y posterior a ésto se efectuará una carpeta de alisado de cemento con el material hidrófugo correspondiente.
- Trabajos de reparación de revoques interiores y exteriores.
- Ejecución de instalación sanitaria (cañerías de alimentación y distribución), la misma se construirá con materiales aptos para agua salobre preferentemente de PVC ó aleación plástica similar, la instalación se efectuará con cañerías a la vista engrampadas a la mampostería para su posterior visualización y mejor mantenimiento.
- Trabajo de pintura en general.

#### **c) Vivienda Guardafauna Titular**

Trabajos a realizar:

- Trabajo de reparación de la cubierta de hormigón armado: se procederá al levantamiento de las baldosas cerámicas ya deterioradas y posterior a ésto se efectuará una carpeta de alisado de cemento con el material hidrófugo correspondiente.
- Trabajos de reparación de revoques interiores y exteriores.
- Ejecución de instalación sanitaria (cañerías de alimentación y distribución), la misma se construirá con materiales aptos para agua salobre preferentemente de PVC ó aleación plástica similar, la instalación se efectuará con cañerías a la vista engrampadas a la mampostería para su posterior visualización y mejor mantenimiento.
- Provisión y colocación de revestimientos cerámicos en cocina y sanitario.

- Ejecución de la línea de alimentación de energía eléctrica de 220 VCA, desde el generador hasta esta unidad funcional, con un tendido de cable subterráneo del tipo Cintenac o similar, en reemplazo de la línea aérea existente.
- Provisión y colocación de un acumulador de 12 VCC alimentado por un panel solar como energía alternativa
- Trabajo de pintura en general.

#### **d) Centro de Interpretación**

Este Centro de Interpretación se encuentra actualmente fuera de uso y ha sido demolido en un alto porcentaje (tabiquería interior y lucernarios) considerando rescatable la mampostería exterior, estructura y cubierta de hormigón armado. Se considera un valor residual de: *pesos treinta y seis mil doscientos cuarenta y ocho* (\$ 36.248), un valor a nuevo de: *pesos ochenta y seis mil quinientos* (\$ 86.500), por lo cual se propone su reciclaje. Considerando ~~un~~ necesario un insumo de: *pesos cincuenta mil doscientos cincuenta y dos* (\$ 50.252).

Propuesta de uso para esta unidad funcional

Esta reserva es la primera en ser visitada en el circuito turístico Península Valdes, donde los turistas según estudios anteriores permanecen en la reserva una hora aproximadamente, así también en altas temporadas el pico de pasajeros es de 340 pasajeros/hora. Se considera necesaria una adecuada contención del turista con posibilidades de acceder a un servicio de confitería y refrigerio, pudiendo disfrutar de una excelente vista panorámica de la Isla. Por lo cual se propone el reciclaje de esta Unidad a Cantina.

#### **e) Bungalow**

Trabajos a realizar:

- Ejecución de instalación sanitaria (cañerías de alimentación y distribución), la misma se construirá con materiales aptos para agua salobre preferentemente de PVC ó aleación plástica similar, la instalación se efectuará con cañerías a la vista engrampadas a la mampostería para su posterior visualización y mejor mantenimiento.
- Reparación de carpintería en puerta del frente.
- Ejecución de la línea de alimentación de energía eléctrica de 220 VCA, desde el generador hacia esta unidad funcional, con un tendido de cable subterráneo del tipo Cintenac o similar, en reemplazo de la línea aérea existente.
- Provisión y colocación de un acumulador de 12 VCC alimentado por un panel solar como energía alternativa

- Trabajos de pintura en general.

#### **f) Unidad Sanitaria**

Considerando que estamos frente a una construcción de veinte años de antigüedad, con un estado de conservación clasificado en informes anteriores como *regular*, llevando esta clasificación a valores; se estima un valor residual de la misma en: *pesos nueve mil trescientos dieciseis* (\$ 9.316), teniendo en cuenta que su valor a nuevo sería de: *pesos trece mil setecientos* (\$ 13.700), estaríamos frente a un insumo para su puesta en valor de: *pesos cuatro mil trescientos ochenta y cuatro* (\$ 4.384).

Si bien el insumo para su puesta en valor no es excesivo, no estaríamos resolviendo la problemática funcional, ya que de esta forma se reconstruiría una Unidad Funcional que evaluada desde el punto de vista de la demanda prevista para los próximos diez años (100% de crecimiento), no abarcaría la capacidad de carga prevista.

Con todo esto se propone:

- 1) La construcción de una nueva Unidad Sanitaria, con las siguientes características:

Sanitario Caballeros:

Cuatro (4) compartimentos con inodoro común

Cuatro (4) mingitorios

Tres (3) lavatorios

Sanitario Damas

Cuatro (4) compartimentos con inodoro común

Cuatro (4) lavatorios

- 2) Reciclaje de la Unidad Sanitaria existente como ampliación del Bungalow anexo.

#### **g) Bungalow anexo a Unidad Sanitaria**

Trabajos a realizar:

- Trabajo de reparación de la cubierta de hormigón armado: se procederá al levantamiento de las baldosas cerámicas ya deterioradas y posterior a ésto se efectuará una carpeta de alisado de cemento con el material hidrófugo correspondiente.
- Ejecución de la línea de alimentación de energía eléctrica de 220 VCA, desde el generador hasta esta unidad funcional, con un tendido de cable subterráneo del tipo Cintenac o similar, en reemplazo de la línea aérea existente.

- Provisión y colocación de un acumulador de 12 VCC alimentado por un panel solar como energía alternativa
- Ejecución de instalación sanitaria (cañerías de alimentación y distribución), la misma se construirá con materiales aptos para agua salobre preferentemente de PVC ó aleación plástica similar, la instalación se efectuará con cañerías a la vista engrampadas a la mampostería para su posterior visualización y mejor mantenimiento.
- Ampliación de sanitario privado del bungalow afectando para este uso el local depósito de la Unidad Sanitaria.
- Trabajos de pintura en general

#### **h) Galpón y Torre Tanque**

Trabajos a realizar:

Galpón

- Trabajos de pintura en general.

Trabajos a realizar:

Torre Tanque

- Ejecución de instalación de cañería de alimentación desde la cisterna hasta el tanque de reserva superior, colector general en tanque de reserva superior y cañerías de distribución hacia las distintas unidades funcionales. La misma se construirá con materiales aptos para agua salobre de tipo PVC ó aleación plástica similar.
- Ejecución de la línea de alimentación de energía eléctrica de 220 VCA, desde el generador hacia las distintas Unidades Funcionales, con un tendido de cable subterráneo del tipo Cintenac o similar, en reemplazo de la línea aérea existente. Esta reserva será beneficiada por el tendido de la línea de alta tensión que se realizará entre la ciudad de Puerto Madryn y la villa balnearia de Puerto Pirámide.
- Trabajos de reparación de revoques exteriores en mampostería superior del tanque de reserva.
- Trabajo de reparación de escalera metálica en torre tanque: lijado, masillado y tres capas de antióxido tipo Seakrome.
- Trabajo de reparación en portón de chapa en acceso a torre tanque en planta baja.
- Trabajo de pintura en general.

#### **i) Vivienda Guardafauna Auxiliar**

Trabajos a realizar:

Considerando que estamos frente a una construcción de veinte años de antigüedad, con un estado de conservación clasificado en informes anteriores como *malo*, llevando esta clasificación a valores, se estima un valor residual de la misma en: *pesos trece mil ciento*

sesenta (\$ 13.160), teniendo en cuenta que su valor a nuevo sería de: *pesos treinta y cinco mil* (\$ 35.000), estaríamos frente a un insumo para su puesta en valor de: *pesos veintiun mil ochocientos cuarenta* (\$ 21.840)

Con todo esto se considera conveniente la demolición de esta Unidad Funcional y construcción de una nueva vivienda para el Guardafauna Auxiliar, con las siguientes características:

Estar-comedor con cocina incorporada.

Dos dormitorios.

Sanitario

Lavadero.

#### **k) Mirador**

Esta Unidad Funcional no presenta necesidad de trabajos de reparación.

## ***2.- Propuesta de construcción de nuevas Unidades Funcionales.***

2.1.- Construcción de una nueva Unidad Sanitaria según características especificadas en el punto f 1)

2.2.- Reciclaje de la Unidad Sanitaria existente como ampliación del bungalow anexo la cual podría funcionar como vivienda del Guardafauna Auxiliar.

2.3.- Reciclaje del Centro de Interpretación según características mencionadas en el punto d)

----- oOo -----

## ISTMO AMEGHINO

### *1.- Propuesta de trabajos a realizar en las distintas unidades funcionales.*

#### **a) Centro de Interpretación**

Trabajos a realizar:

- Trabajo de reparación en canaleta de desagüe pluvial ubicada en el quiebre de la cubierta de techo sobre sector auditorium.
- Trabajo de reparación en el empalme de las cubiertas del Centro de Interpretación (cubierta metálica), con la ampliación de la Unidad Sanitaria (losa plana de hormigón armado): deberá procederse al desmontado de las chapas metálicas ubicadas en la unión con la losa de hormigón para una correcta unión de las cubiertas con una canaleta de chapa galvanizada cubierta posteriormente por la membrana asfáltica de la losa de hormigón armado.
- Trabajo de redistribución de los circuitos de la instalación eléctrica, realizada en tubos fluorescentes.
- Trabajo de pintura en general.

#### **b) Unidad Sanitaria**

Evaluando las necesidades funcionales especificadas en el Informe Parcial N°2 en el cual se estableció como necesidad un crecimiento del 50% de las instalaciones sanitarias, se propone la ampliación de ésta Unidad a una capacidad de:

Sanitario Caballeros

Cinco (5) compartimentos con inodoro común.

Cuatro (4) mingitorios.

Seis (6) lavatorios.

Sanitario Damas

Seis (6) compartimentos con inodoro común.

Seis (6) lavatorios

**c) Mirador**

Trabajos a realizar:

En el Tomo I del Informe Parcial Nº1 se encuentra detallada la propuesta técnica para la reparación de esta Unidad Funcional.

**d) Vivienda Guardafauna**

Trabajos a realizar:

- Ejecución de instalación sanitaria (cañerías de alimentación y distribución). La misma se construirá con materiales aptos para agua salobre de tipo PVC ó aleación plástica similar, la instalación se efectuará con cañerías a la vista engrampadas a la mampostería para su posterior visualización y mejor mantenimiento
- Ejecución de la línea de alimentación de energía eléctrica de 220 VCA, desde el generador hasta esta Unidad Funcional, con un tendido de cable subterráneo del tipo Cintenac o similar, en reemplazo de la línea aérea existente.
- Provisión y colocación de un entablonado de madera dura con una aislación hidrófuga en su parte inferior a fines de evitar el alto grado de humedad concentrado en el ambiente.

**e) Casilla del Grupo Electrónico**

Trabajos a realizar:

- Ejecución de la línea de alimentación de energía eléctrica de 220 VCA, desde el generador hacia las distintas Unidades Funcionales, con un tendido de cable subterráneo del tipo Cintenac o similar, en reemplazo de la línea aérea existente.
- Esta reserva será beneficiada por el tendido de la línea de alta tensión que se realizará entre la ciudad de Puerto Madryn y la villa balnearia de Puerto Pirámide.

**f) Casilla de Información**

Trabajos a realizar:

- Provisión y colocación de vidrios.
- Trabajos de pintura en general

**g) Portal de Acceso**

Esta Unidad Funcional no presenta necesidad de trabajos de reparación.

***2.- Propuesta de construcción de nuevas Unidades Funcionales.***

2.1.- Ampliación de Unidad Sanitaria según características especificadas en el punto b)

-----oOo-----



## **PUERTO PIRAMIDE**

### ***1.- Propuesta de trabajos a realizar en las distintas unidades funcionales.***

#### **a) Vivienda 1**

Trabajos a realizar:

- Trabajo de reparación de contrapiso de hormigón.
- Ejecución de instalación sanitaria (cañerías de distribución), la misma se construirá con materiales aptos para agua salobre preferentemente de PVC ó aleación plástica similar, la instalación se efectuará con cañerías a la vista engrampadas a la tabiquería para su posterior visualización y mejor mantenimiento.
- Provisión y colocación del elemento de ajuste de cumbrera (Compriband) en la cubierta metálica.
- Provisión y colocación de pisos y revestimientos cerámicos en cocina, lavadero y sanitario.
- Provisión y colocación de pisos cerámicos en estar-comedor y dormitorios.
- Provisión y colocación de una aislación térmica (telgopor de 1" o lana de vidrio de 1") sobre el cielo raso de chapadur existente para conservar una temperatura estable dentro del ambiente.
- Trabajo de reparación del tabique sanitario materializado en placa durlock: se procederá al desmantelamiento del tabique y se reemplazará por un tabique ejecutado en mampostería de elevación de 0,20 mts de espesor, el mismo se revestirá en azulejos de 0,15x0,15 mts tanto en la cocina como en el sanitario.
- Provisión y colocación del artefacto: cocina.
- Ejecución de veredas reglamentarias.
- Trabajos de pintura en general.

#### **b) Vivienda 2**

Trabajos a realizar:

- Trabajo de reparación de contrapiso de hormigón.
- Ejecución de instalación sanitaria (cañerías de distribución), la misma se construirá con materiales aptos para agua salobre preferentemente de PVC ó aleación plástica similar, la instalación se efectuará con cañerías a la vista engrampadas a la tabiquería para su posterior visualización y mejor mantenimiento.

- Provisión y colocación del elemento de ajuste de cumbrera (Compriband) en la cubierta metálica.
- Provisión y colocación de pisos y revestimientos cerámicos en cocina, lavadero y sanitario.
- Provisión y colocación de pisos cerámicos en estar-comedor y dormitorios.
- Provisión y colocación de una aislación térmica (telgopor de 1" o lana de vidrio de 1") sobre el cielo raso de chapadur existente para conservar una temperatura estable dentro del ambiente.
- Trabajo de reparación en tanque de reserva superior el cual se encuentra desprovisto de flotante de corte de alimentación.
- Provisión y colocación del artefacto: cocina.
- Ejecución de veredas reglamentarias.
- Trabajos de pintura en general.

## ***2.- Propuesta de construcción de nuevas Unidades Funcionales.***

2.1.- Se sugiere la exigencia por parte de la Secretaría de Turismo hacia los prestadores de servicio de avistaje de ballenas de proveer de un resguardo y recepción adecuada de los turistas que arriban con la finalidad de realizar el avistaje.

-----oOo-----