

NOMBRE DE LA PROVINCIA: Buenos Aires

TÍTULO: Master plan participativo para el complejo balneario de Punta Mogotes

ESTUDIO: Universidad Atlántida

MES - AÑO: 15 de Abril 2024

AUTOR: Universidad Atlántida argentina



› MAR DEL PLATA
ARENALES 2740.

› MAR DE AJÓ
DIAG. RIVADAVIA 515.
ANEXO.
RICO ESQ. MONTEVIDEO.

› DOLORES
BELGRANO 89.
CAMPUS UNIVERSITARIO
ING. QUADRI Y JUNÍN

› CABA
SAN JOSÉ 343



WWW.
ATLANTIDA.
EDU.AR

INDICE

ABSTRACT	4
INTRODUCCION	6
PROPUESTA ARQUITECTONICA	9
1. ESQUEMA CIRCULATORIO	9
a. BAJADAS PÚBLICAS	9
b. CIRCUITO PASEO PEATONAL LAGUNAS.....	11
c. CIRCUITO DEPORTIVO (RUNNING)	12
d. BICISENDA.....	13
e. VIA RAPIDA EMERGENCIAS (RECORRIDO AMBULANCIA)	14
f. PASEO MAR (BALNEARIOS)	15
2.AREAS	16
a. BALNEARIOS	17
b. HOTEL.....	18
c. GUARDERIA NAUTICA + PLAYA PUBLICA.....	21
d. RECINTO GASTRONOMICO + ANFITEATRO	21
e. UNIDAD DE PRONTA ATENCION (UPA).....	24
f. ZONA DE JUEGOS	25
g. EDIFICIO ADMINISTRATIVO + EDUCACION	26
h. SECTOR FOOD TRUCKS	27
i. DEPORTES URBANOS	28
j. BALNEARIO PUBLICO	29
k. ESPACIOS DE DESCANSOS.....	32
l. SKATE PARK PÚBLICO	33
3.EQUIPAMIENTO	34
a. KIOSKOS + JUEGOS	34
b. ACCESO PLAYA	36
c. ACCESO ESTACIONAMIENTO.....	36
d. GARITA DE GUARDAVIDAS	36
4. SELECCIÓN DE MATERIALES Y MEMORIA TECNICA	38
DE MATERIALES Y MEMORIA TECNICA.....	38



1.MATERIALES.....	38
MEMORIA TECNICA DE APLICACIONES SUSTENTABLES	42
VENTILACIÓN Y RENOVACION DE AIRE	43
GENERACION DE UN PLAN DE RECICLAJE Y DECONSTRUCCION DE LOS MODULOS EXISTENTES.....	43
MATERIALES.....	44
ILUMINACIÓN INTERIOR	44
ILUMINACIÓN EXTERIOR	44
ENERGIAS RENOVABLES	44
ENERGÍA SOLAR TÉRMICA	44
MEDIDAS PARA LA REDUCCIÓN DEL CONSUMO DE AGUA	45
NOTA	45



ABSTRACT

El Complejo Punta Mogotes, proyectado y construido durante la Dictadura Militar, responde conceptualmente a una idea de, como el termino Complejo significa, conjunto de edificios o instalaciones agrupados para una actividad común. Esta actividad común se limita a la actividad recreativa de sol, mar y el espacio de playa y mar y de estacionamiento por sobre lo demás.

Este Master plan, el cual se ha desarrollado por un equipo interdisciplinar, de arquitectas, ingenieras ambientales, abogados, etc. tiene como objetivo principal la reelaboración conceptual y física de lo existente en un fragmento urbano que se inscriba en lo que hoy se denomina Derecho a la Ciudad. Este concepto incluye la generación de espacios públicos gratuitos, inclusivos, de prioridad peatón, diversos y de calidad paisajística y, usos, que aseguren romper la temporalidad veraniega para convertirse en un espacio urbano de 12 meses y de espacios pensados no solo para el turista sino que brinden a la ciudad toda nuevos atractivos públicos y de alta calidad arquitectónicas.

Se han detectado dos barreras entre el barrio vecino y la ciudad con relación a la playa y el mar siendo una de jurisdicción municipal que es la vía circulatoria vehicular y la otra el frente mismo de balnearios construidos. Para que la integración urbana sea efectiva se han liberado los extremos de la tira de balnearios de edificación y se han jerarquizado los pasos públicos dándole continuidad desde el barrio. Estas dos acciones de diseño abren el espacio de playa y mar para un disfrute comunitario.

La inclusión de espacios de deportes, solicitados en Talleres con la Comunidad, nuevos espacios de usos gastronómicos de doce meses, usos de hotelería, educativos y de Centro de Interpretación Ambiental, y de nuevos circuitos de recorridos peatonales forman un paquete de nuevas actividades que forman parte del Masterplan .

Abril de 2024, Equipo de Universidad Atlántida Argentina
Coordinador General Arq. Marcelo Artime





IMAGEN PUNTA MOGOTES ACTUAL

INTRODUCCION

El Complejo Punta Mogotes, más allá de sus diferentes fisonomías, sobre todo a partir del cambio generado en los 80 durante la Dictadura Militar que es donde se comienza a denominar de esta manera y se define su aspecto actual y funciones siempre constituyo un punto importante dentro del espacio urbano de la ciudad de Mar del Plata. En la actualidad está pensado y construido exclusivamente para usos de verano y permanece desocupado e inactivo durante los 9 meses restantes. Solo se realizan algunas actividades de manera espontáneas e improvisadas que se desarrollan en las grandes superficies pavimentadas de las playas de estacionamiento. Andar en bicicleta, patinar, aprender a manejar o hasta algunas actividades con kartings resultan casi las únicas actividades estos meses, como así también algún picnic improvisado en modo familiar aprovechando días templados, aunque fuera del verano. Las estructuras de balnearios existentes, con su ritmo repetitivo y sus tanques de agua característicos responden a una arquitectura estricta y rigurosa afín a la época en la que fue construido. En resumen, hoy el Complejo resulta un espacio subejecutado en sus posibilidades de usos y actividades y nos transmite una estética, después de cinco décadas anticuada para estos tiempos.



MASTERPLAN ARQUITECTONICO

Para nuestro equipo profesional de la Universidad Atlántida Argentina la oportunidad brindada por la Administración Punta Mogotes y el CFI de realizar este Master plan significa trabajar proyectualmente sobre un fragmento urbano hoy no integrado al resto y carente de virtudes espaciales y paisajísticas de aporte al resto de la ciudad y sus habitantes.

A fin de integrar este sector y tratar de brindarle los aspectos mas funcionales, socialmente integrados y ambientalmente sostenibles de la vida urbana actual marcamos algunas premisas conceptuales que serán traducidas arquitectónicamente en este Master plan

Premisas Conceptuales del Master Plan

A. El hoy denominado Complejo Punta Mogotes debe convertirse en un sector urbano integrado por funciones y espacios que lo relacionen al máximo con el entorno urbano y desarrollarse como un nuevo Distrito de Punta Mogotes que le brinde servicios urbanos a la comunidad vecina y al resto de la ciudad.

B. El uso de este sector, como también se refleja en la mayoría de los espacios urbanos no debe responder a una estacionalidad determinada ni exclusivamente al pago de servicios para poder ser disfrutado.

C. Los Espacios Públicos cumplirán un rol fundamental en el Master plan ya que cumplen funciones para sumar a la biodiversidad, generan comunidad, aportan a la Sostenibilidad, y además democratizan el uso de la ciudad.

D. El uso de las instalaciones y espacios durante los 12 meses son un objetivo principal ya que es parte de las características de la urbanidad que se pretende para el sector, También aporta a la oferta turística y productiva de la ciudad.

E. El concepto de Derecho a la Ciudad resulta un respaldo ideológico para el Master plan ya que el uso público y gratuito de espacios, el disfrute comunitario en todas épocas, las medidas de sostenibilidad ambiental, el diseño de espacios inclusivos y sin barreras arquitectónicas y constituirse en una oferta sin límites de edades, sexo o sectores de la sociedad resultan garantías de democratización de la ciudad,



F. El respeto y la valorización de los patrimonios ambientales que están dentro de la jurisdicción del Complejo como Las Lagunas y La Playa como de los circundantes en especial la Reserva Natural del Puerto en su calidad de Reserva Natural Urbana.

G. El uso en su materialidad de insumos y productos de elaboración y origen local y que en lo posible no sume a la Huella de Carbono del sector.

La importancia de los espacios públicos radica en su valor social y su papel en el establecimiento de comunidades socialmente justas. Los parques urbanos deberían ser una parte más importante del sistema de salud. Son lugares de interacción social y construcción comunitaria. Son lugares donde las personas aprenden a convivir con la diferencia. Son esenciales para el mejorar la calidad de vida de las personas y sus sociedades.

No existe un espacio público ideal, según ciertas características en donde entran los aspectos físicos del espacio a intervenir, la propiedad en sí, la gestión y financiación de ese espacio, control, regulación y acceso, el significado histórico o simbólico dentro de una ciudad y la actividad política.

La propuesta urbana – arquitectónica abarca desde lo social, ya que pretende que grupos diversos frecuenten el espacio público durante los doce meses del año y encuentren en el mismo, un lugar de pertenencia, que se adapte a las necesidades de la distinta concurrencia, ya sea publica o en espacios privados dentro del conjunto y de la bienvenida a través del diseño físico como pasarelas, rampas, nuevos recorridos y equipamiento, para que la comunidad entera se sienta parte, reconocida y respetada.

La propuesta tiene como premisa fundamental el uso del sitio todos los días del año, la incorporación del actual complejo que lo encontramos a otro nivel de territorio y “del otro lado” de la calle conectora de la ciudad y sumarlo a la traza urbana para que pase a ser parte de ella y no un complejo balneario para solo tres meses al año, como es el concepto actual.

Proponemos un modelo de usos de los espacios inclusivos y conectados, se eleva como la solución más apta a una ciudad con posibilidades para todos, incluyendo el medio ambiente. Con espacios públicos abiertos y atractivos, fomentar la movilidad, construcción sostenible, integradora y saludable.

El anteproyecto propone un espacio público dedicado al peatón, a la convivencia y al verde, ítems que son la base de las propuestas de ciudades



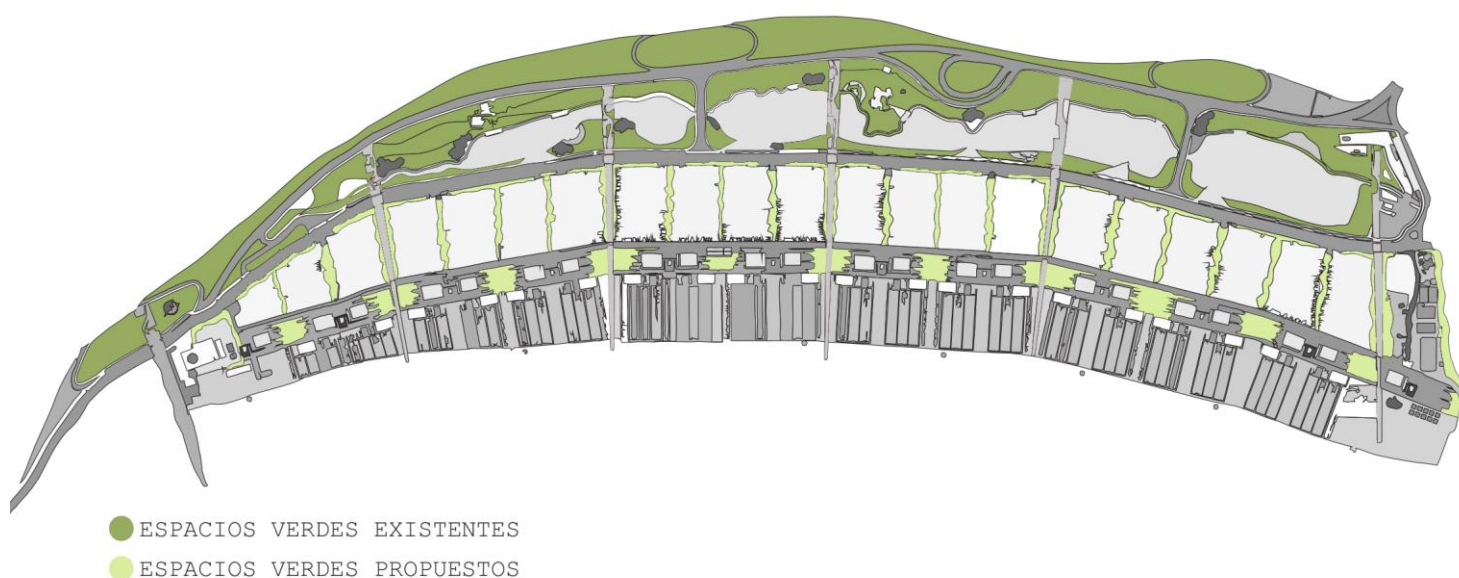
saludables, en donde se ve la cantidad de naturaleza y el aprovechamiento de la implantación existente y nuevos lugares de encuentro y convivencia.

El proyecto prioriza la continuidad física con la ciudad, incorpora un nuevo distrito que, ya no solo pertenece, sino que es continuidad entre lo urbano y el mar.

Ahora, una vez dentro del Masterplan, podemos identificar la unión con la ciudad, mediante la generación de recorridos perpendiculares al mar, bajadas públicas que van desde el nivel de circulación vehicular superior hasta la playa misma.

Tres tipos de recorridos paralelos a la ciudad se incorporan para mejorar la funcionalidad del sector a intervenir. (VER CROQUIS MASTERPLAN) circuito para biciesenda, circuito deportivo y circuito de recorrido peatonal. Un nuevo camino de ambulancia que permita la mejor circulación de la misma en hora pico, con rápido acceso a las playas y al centro de atención primaria.

La incorporación de la vegetación será clave para proyectar una infraestructura verde urbana que ayudara, no solo desde el punto de vista ecológico, sino también de salud al permitir recorridos y circuitos de ejercicio entre zonas, interviniendo con la misma estrategia, los espacios de convivencia y los estacionamientos. No solamente serían estas zonas verdes de proximidad sino también lugares donde poder realizar actividades en común. Incluso edificios destinados a ello.



CROQUIS 1

El master plan tiene como objetivo revitalizar los espacios existentes, haciéndolos funcionales e incorporar nuevos espacios que generen más

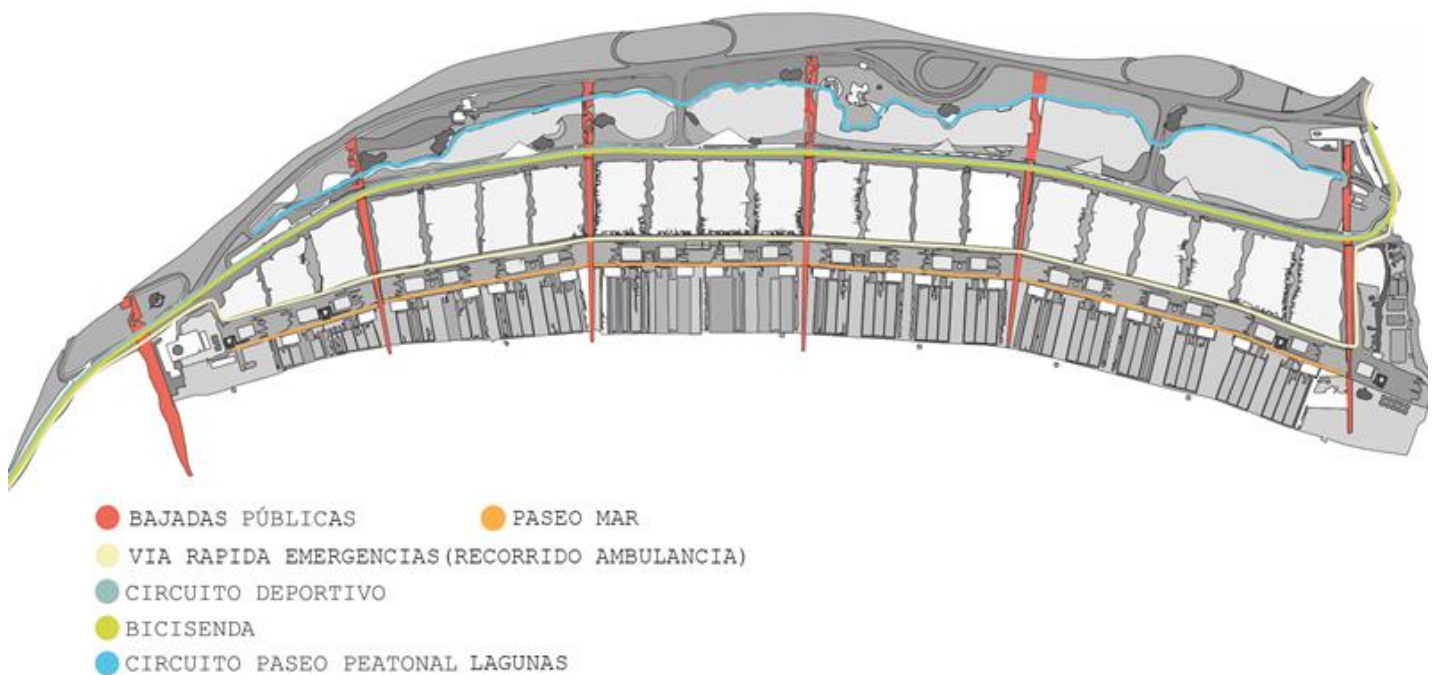




actividad a nivel comercial y de esparcimiento para atraer a más locales y a la ciudad a un sitio que no ha alcanzado su máximo potencial.

PROPUESTA ARQUITECTONICA

1. ESQUEMA CIRCULATORIO



CROQUIS 2

a. BAJADAS PÚBLICAS

La conexión entre la ciudad del mar enriquece el espacio urbano, en el caso de la ciudad de Mar de Plata, la misma se ve interrumpida, por una vía de circulación amplia que, a su vez, no propone ningún tipo de propuesta de conexión permeable, lo que genera una barrera de pavimento de cara al mar.

Para el diseño de las bajadas públicas, se incorpora el concepto de CIUDAD APROXIMÁNDOSE AL MAR.



Fluidez, funcionalidad, accesibilidad y recorridos que fomenten las actividades físicas y lúdicas sumado a esto la aparición de espacios verdes, intentan hacer de la llegada al mar un vínculo más estrecho entre este y la ciudad.



IMAGEN 1



IMAGEN 2



› **MAR DEL PLATA**
ARENALES 2740.

› **MAR DE AJÓ**
DIAG. RIVADAVIA 515.
ANEXO.
RICO ESQ. MONTEVIDEO.

› **DOLORES**
BELGRANO 89.
CAMPUS UNIVERSITARIO
ING. QUADRI Y JUNÍN

› **CABA**
SAN JOSÉ 343



**WWW.
ATLANTIDA.
EDU.AR**



b. CIRCUITO PASEO PEATONAL LAGUNAS.

Las sendas que recorren las lagunas, simulan el paseo costero que se da a lo largo de toda la ciudad y que, en este caso, por la particularidad de la diferencia de niveles, el peatón, se encuentra muy alejado del paisaje natural en sí. La idea es la de un recorrido público que organiza distintos espacios de uso lúdicos de descanso, gastronómicos y comerciales.

La ciudad comienza a introducirse en un nuevo recorrido que abraza las lagunas, en donde nos vamos encontrando nuevas áreas verdes que interactúan con otros espacios dedicados al comercio, la cultura y la recreación, dándole nuevas funciones a un renovado espacio urbano.



IMAGEN 3





IMAGEN SENDERO

c. CIRCUITO DEPORTIVO (RUNNING)

Luego de varias entrevistas a personas que suelen agruparse a realizar deportes al aire libre en este sector, se decide crear un circuito deportivo.

Teniendo en cuenta lo importante que es elegir lugares estimulantes y cómodos para realizar deportes y que el sector no contaba con espacios especialmente diseñados para estas actividades, es como se decide incorporar un circuito que permita apreciar un entorno agradable al mismo tiempo en que se lleva adelante una práctica deportiva.



› **MAR DEL PLATA**
ARENALES 2740.

› **MAR DE AJÓ**
DIAG. RIVADAVIA 515.
ANEXO.
RICO ESQ. MONTEVIDEO.

› **DOLORES**
BELGRANO 89.
CAMPUS UNIVERSITARIO
ING. QUADRI Y JUNÍN

› **CABA**
SAN JOSÉ 343



**WWW.
ATLANTIDA.
EDU.AR**



IMAGEN 4

d. BICISENDA

La biciesenda surge, básicamente, de la necesidad de segregar la pista en donde deportistas y visitantes del sector se acercan a realizar sus prácticas del resto del tráfico. Cuenta con dos vías, y esta debidamente demarcada para poder realizar un circuito de ida y vuelta, en torno a las lagunas.

Una práctica deportiva más que se intenta resolver desde pensar el espacio a partir de las voces de quienes durante todo el año, se acercan al sector a realizar actividades que no solo benefician a la mente y al cuerpo sino a incrementar las relaciones sociales que intensifican el crecimiento del sector.





IMAGEN 5

e. VIA RAPIDA EMERGENCIAS (RECORRIDO AMBULANCIA)

Con el objetivo de responder a cualquier incidente que pueda provocarse dentro de los balnearios, así como también en las distintas actividades deportivas propuestas, se delimito un sector de vía rápida en el cual los servicios de emergencia pueden, excepcionalmente y en cumplimiento estricto de su misión específica, no respetar las normas referentes a la circulación, velocidad y estacionamiento, si ello les fuera absolutamente imprescindible en la ocasión que se trate siempre y cuando no ocasionen un mal mayor que aquel que intenten resolver.

La ubicación de dicha vía se justifica teniendo en cuenta que es el sector de mejor conexión y rápida evacuación entre Punta Mogotes y la ciudad.





IMAGEN 6

f. PASEO MAR (BALNEARIOS)

El espacio que bordea la costa del mar representa una zona de transición entre el agua y la ciudad. Por esto, es indispensable generar un equilibrio entre la rigidez del espacio construido y la fluidez de las playas.

En este sentido, se propone un recorrido peatonal que conecta todos los balnearios, generando lugares de paso, pero también de permanencia, ofreciendo variadas actividades de ocio y descanso. Este paseo incorporará sectores comerciales y gastronómicos, que podrán utilizarse tanto en horarios diurnos como nocturnos.



› **MAR DEL PLATA**
ARENALES 2740.

› **MAR DE AJÓ**
DIAG. RIVADAVIA 515.
ANEXO.
RICO ESQ. MONTEVIDEO.

› **DOLORES**
BELGRANO 89.
CAMPUS UNIVERSITARIO
ING. QUADRI Y JUNÍN

› **CABA**
SAN JOSÉ 343

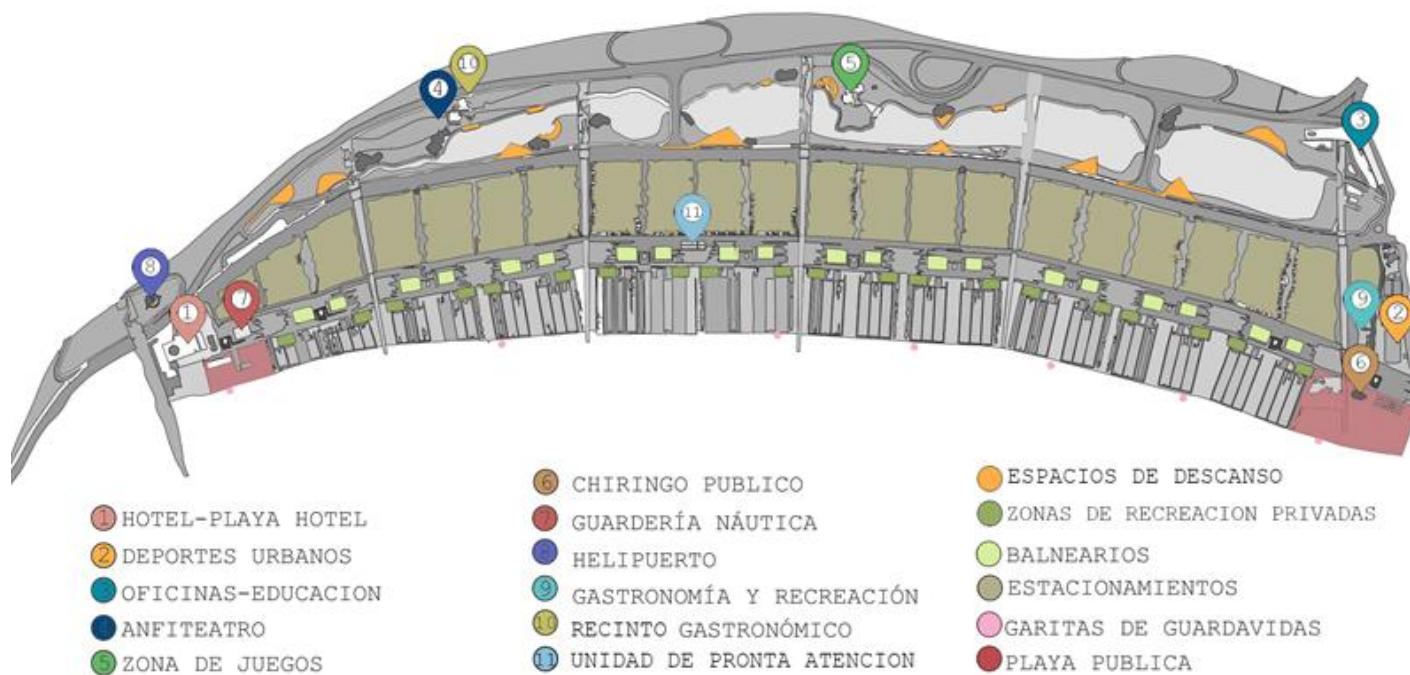


**WWW.
ATLANTIDA.
EDU.AR**



IMAGEN 7

2. AREAS



CROQUIS 3



› MAR DEL PLATA
ARENALES 2740.

› MAR DE AJÓ
DIAG. RIVADAVIA 515.
ANEXO.
RICO ESQ. MONTEVIDEO.

› DOLORES
BELGRANO 89.
CAMPUS UNIVERSITARIO
ING. QUADRI Y JUNÍN

› CABA
SAN JOSÉ 343



WWW.
ATLANTIDA.
EDU.AR



a. BALNEARIOS

Los balnearios que conforman Punta Mogotes son elementos emblemáticos que otorgan identidad al lugar. No obstante, en la actualidad, se encuentran en un estado de deterioro y han perdido su sentido de unidad debido a modificaciones individuales. Por este motivo, se propone restaurar la estructura original con el fin de devolverles una imagen cohesiva y hacer que sean más respetuosos con el entorno circundante.

Con este propósito se plantea la reducción de la altura de la torre del tanque de agua, principalmente para no obstaculizar las vistas hacia la playa y el mar. Además, se sugiere reemplazar el acceso mediante escaleras por una rampa, asegurando así la accesibilidad al sitio para todas las personas. Asimismo, se opta por romper con la rigidez de la estructura de hormigón actual al incorporar grandes ventanales que permiten la entrada de luz a los diferentes espacios y la adición de muros verdes, brindando una sensación más ligera y natural.

Por último, se decide crear amplios pasajes peatonales que conecten la ciudad con el mar, fortaleciendo así la relación entre ambos espacios y fomentando la integración urbana.



IMAGEN 8





IMAGEN 9

b. HOTEL

Los hoteles costeros ofrecen una serie de beneficios únicos tanto para los residentes locales como para los visitantes. Estos beneficios incluyen el acceso directo a las playas, las vistas privilegiadas hacia al mar, así como también permiten a los huéspedes disfrutar de actividades recreativas en la costa. Además, atraen turistas, lo que impulsa la economía local a través del gasto en alojamiento y restaurantes. También fomentan el desarrollo de infraestructuras turísticas, creando empleo y oportunidades comerciales para los residentes locales.

El hotel de Punta Mogotes se ubicó estratégicamente hacia el sur del sector a intervenir, teniendo en cuenta que es uno de los puntos de mayor conexión vehicular con la ciudad. Otra de las razones de su implantación es la distancia con la Reserva Natural, que es uno de los límites del sector a intervenir.



› **MAR DEL PLATA**
ARENALES 2740.

› **MAR DE AJÓ**
DIAG. RIVADAVIA 515.
ANEXO.
RICO ESQ. MONTEVIDEO.

› **DOLORES**
BELGRANO 89.
CAMPUS UNIVERSITARIO
ING. QUADRI Y JUNÍN

› **CABA**
SAN JOSÉ 343



**WWW.
ATLANTIDA.
EDU.AR**

Conservar el medio ambiente, preservar la biodiversidad y prever la contaminación fueron premisas a la hora de decidir dónde ubicar esta nueva propuesta de alojamiento en la ciudad.

Teniendo en cuenta el diseño y la morfología del hotel, se priorizó cuidadosamente su altura para evitar obstruir las vistas hacia la playa y para mantener una armonía con la escala de los edificios originales de los balnearios. Además, como se puede apreciar en la imagen 10, se incorporaron una serie de terrazas orientadas hacia el norte, las cuales ofrecen vistas panorámicas desde las habitaciones, así como también mejores condiciones de asoleamiento. Por otro lado, la parte trasera del edificio está orientada hacia el sur, alberga los servicios del establecimiento.

El edificio cuenta con un diseño que incorpora un espacio central abierto, lleno de vegetación, que forma parte de la circulación hacia los dormitorios del hotel. Esta disposición permite una permeabilidad visual entre la ciudad y el mar, integrando armoniosamente el edificio en el entorno urbano y evitando que actúe como una barrera arquitectónica. En este sentido, se ha logrado una propuesta que se fusiona con el paisaje circundante sin destacarse de manera desproporcionada sobre los demás edificios propuestos en la zona.

IMAGEN 10



► **MAR DEL PLATA**
ARENALES 2740.

► **MAR DE AJÓ**
DIAG. RIVADAVIA 515.
ANEXO.
RICO ESQ. MONTEVIDEO.

► **DOLORES**
BELGRANO 89.
CAMPUS UNIVERSITARIO
ING. QUADRI Y JUNÍN

► **CABA**
SAN JOSÉ 343



**WWW.
ATLANTIDA.
EDU.AR**



IMAGEN 11



› **MAR DEL PLATA**
ARENALES 2740.

› **MAR DE AJÓ**
DIAG. RIVADAVIA 515.
ANEXO.
RICO ESQ. MONTEVIDEO.

› **DOLORES**
BELGRANO 89.
CAMPUS UNIVERSITARIO
ING. QUADRI Y JUNÍN

› **CABA**
SAN JOSÉ 343



**WWW.
ATLANTIDA.
EDU.AR**



c. GUARDERIA NAUTICA + PLAYA PUBLICA

En el área de Punta Mogotes, se practican una variedad de deportes náuticos, lo cual es una de sus características distintivas. No obstante, actualmente no existe un espacio dedicado específicamente a satisfacer esta demanda. Por esta razón, se propone la creación de una guardería náutica. Esta se ubicaría junto al hotel, en el segundo balneario, considerando que es el punto más cercano a la playa de Waikiki, el principal punto de surf en la zona. Esto permitiría establecer un vínculo entre ambos espacios y actividades náuticas, simplificando el acceso de las personas con sus equipos.

Además, se contempla equipar la playa de este sector con el material necesario para la realización de competencias o eventos relacionados con deportes acuáticos.

La guardería náutica se integraría dentro de la estructura original de los balnearios, manteniendo el mismo estilo arquitectónico que el resto de los complejos. Esto garantizaría una coherencia visual en todo el conjunto, facilitando su identificación y lectura por parte de los visitantes.

d. RECINTO GASTRONOMICO + ANFITEATRO

Los establecimientos gastronómicos suelen ser catalizadores de la vitalidad en los barrios y distritos. Al proporcionar espacios para socializar y deleitarse con la comida, generan un entorno que potencia la calidad de vida de los residentes locales. Es por ello que se propone la construcción de un edificio gastronómico frente a los balnearios y cercano a las lagunas, con el objetivo de crear otro punto de atracción turística. El mismo se plantea en uno de los terrenos más empinados de la zona, con la intención de integrarlo armoniosamente en el entorno y así permitir vistas despejadas hacia la playa y el mar.

El acceso al establecimiento se facilita mediante un camino en rampa que inicia en el punto más alto, la Ruta 11, y se conecta con el sendero peatonal que surge desde la reserva ecológica. Este diseño no solo garantiza la accesibilidad, sino que también preserva la topografía natural del terreno. Además, se contempla la entrada al local desde el primer nivel, donde se encuentra un espacio anfiteatro que se extiende como una expansión del local. En síntesis, esta propuesta busca no solo crear un espacio gastronómico funcional, sino también integrarlo armoniosamente en el paisaje circundante.





IMAGEN 12



› **MAR DEL PLATA**
ARENALES 2740.

› **MAR DE AJÓ**
DIAG. RIVADAVIA 515.
ANEXO.
RICO ESQ. MONTEVIDEO.

› **DOLORES**
BELGRANO 89.
CAMPUS UNIVERSITARIO
ING. QUADRI Y JUNÍN

› **CABA**
SAN JOSÉ 343



**WWW.
ATLANTIDA.
EDU.AR**



IMAGEN 13



› **MAR DEL PLATA**
ARENALES 2740.

› **MAR DE AJÓ**
DIAG. RIVADAVIA 515.
ANEXO.
RICO ESQ. MONTEVIDEO.

› **DOLORES**
BELGRANO 89.
CAMPUS UNIVERSITARIO
ING. QUADRI Y JUNÍN

› **CABA**
SAN JOSÉ 343



**WWW.
ATLANTIDA.
EDU.AR**



e. UNIDAD DE PRONTA ATENCION (UPA)

Una Unidad de Pronta Atención (UPA) es una instalación médica diseñada para proporcionar atención médica inmediata y de emergencia a pacientes que presentan enfermedades o lesiones agudas que requieren atención médica inmediata, pero que no son lo suficientemente graves como para requerir la intervención de un hospital de mayor complejidad. Las UPAs suelen estar ubicadas estratégicamente en áreas de alta densidad poblacional para brindar acceso rápido a servicios de salud básicos, como atención médica primaria, servicios de urgencias, diagnósticos básicos, y tratamiento de condiciones médicas agudas.

Se propone ubicar la Unidad de Pronta Atención en el punto central de la agrupación de balnearios (como se puede ver en el croquis 3 referencia 11), adyacente a la vía de circulación rápida mencionada anteriormente. Esta ubicación estratégica permite abordar incidentes de manera ágil y efectiva, facilitando así la respuesta inmediata ante situaciones que requieran traslado a un hospital.

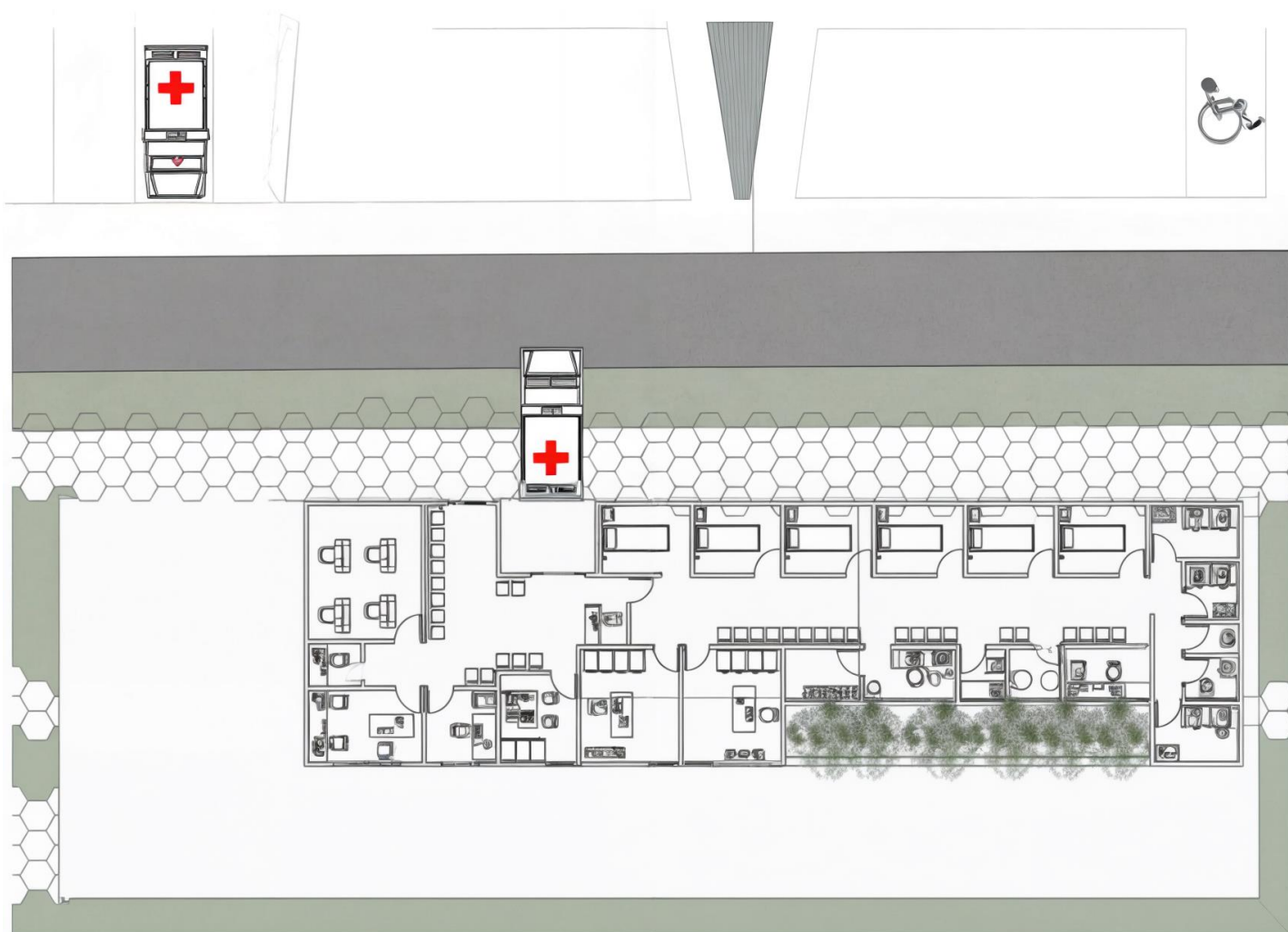


IMAGEN 14

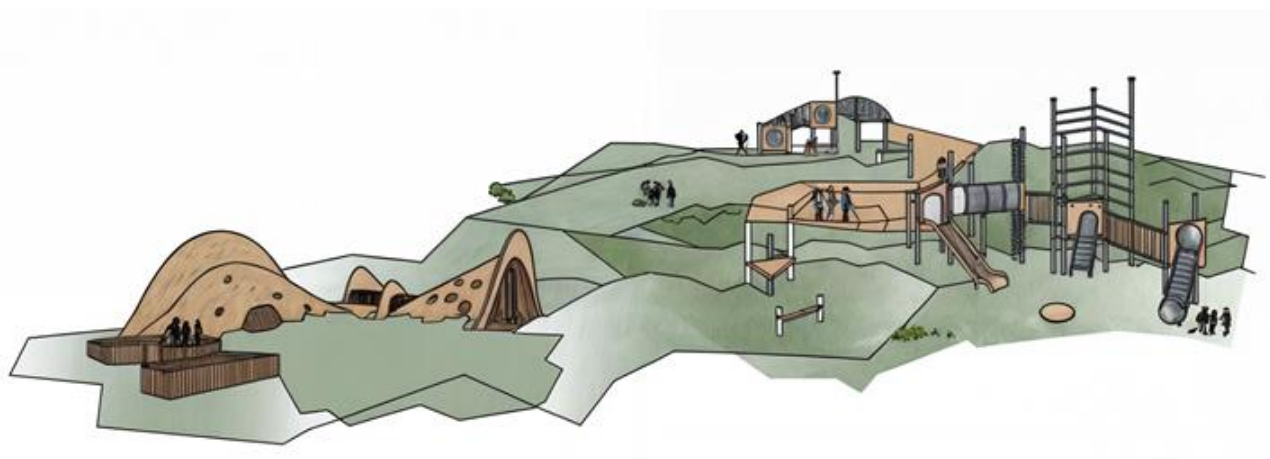




f. ZONA DE JUEGOS

Con la concepción de potenciar espacios de recreación en el sector, se proyecta para ese área, juegos de líneas ondulantes, orgánicas, que inviten a los más pequeños a interactuar con la naturaleza, para verse beneficiados desde lo cognitivo, lo sensorial, lo emocional y por supuesto desde lo físico.

Las dimensiones, las formas aparentemente esculturales, por diseño y materialidad, el tratamiento del suelo por medio de rampas y escalinatas que aprovechan el sitio en donde se implanta, tienen la intención de atraer al niño al juego corporal y al aire libre y que a su vez, genere una imagen atractiva, más cercana al arte, que llame la atención de quienes visiten el lugar.



CROQUIS 5



g. EDIFICIO ADMINISTRATIVO + EDUCACION

Uno de los requisitos para esta intervención fue la inclusión de un edificio que albergara las oficinas y áreas administrativas de Punta Mogotes, además de incorporar un espacio educativo. Se propone ubicar este edificio en el sector norte, con una morfología discreta que respete las alturas del terreno natural y que permita el acceso público al edificio utilizando su cubierta como parte del recorrido del área (imagen 14). Para lograr esto, se plantea la adición de escalinatas al principio y al final del edificio.

Además, se genera como parte del diseño la estrategia de no descubrir la totalidad de niveles que conforman el edificio, sino que desde la calle se percibe como un solo nivel, revelando sus dos plantas desde el entorno verde y la laguna más próxima.

La planta baja del edificio se concibe de manera permeable, con la inclusión de locales gastronómicos tanto en su interior como en su exterior. Además, se integran patios que se replican en la planta alta, donde se ubican áreas destinadas a conferencias, oficinas y aulas.

Es importante destacar, como se aprecia en la imagen 15, que una de las bajadas públicas propuestas atraviesa el centro del edificio, formando parte integral del mismo y contribuyendo a su interacción con el entorno circundante.



IMAGEN 14



› **MAR DEL PLATA**
ARENALES 2740.

› **MAR DE AJÓ**
DIAG. RIVADAVIA 515.
ANEXO.
RICO ESQ. MONTEVIDEO.

› **DOLORES**
BELGRANO 89.
CAMPUS UNIVERSITARIO
ING. QUADRI Y JUNÍN

› **CABA**
SAN JOSÉ 343



**WWW.
ATLANTIDA.
EDU.AR**



IMAGEN 15

h. SECTOR FOOD TRUCKS

Teniendo en cuenta el crecimiento de los sectores gastronómicos de paso se incorporan en esta intervención como puntos de atracción públicos, generando nuevas experiencias sociales en el sector, acompañadas de innovaciones gastronómicas y una diversidad de opciones al aire libre. El espacio donde se implantaron los foodtrucks fue pensado junto con infraestructuras que abordan la gestión de desechos, así como la provisión de servicios que se integran discretamente para no afectar la experiencia de los usuarios. Como se muestra en la imagen 16, además de ofrecer un área destinada a los carros gastronómicos, se han diseñado gradas que separan los puestos de comida del área deportiva que se detallará más adelante. Además, se ha dedicado un espacio para vehículos que facilitará el flujo de visitantes en el lugar.

El enfoque principal del área de foodtrucks es garantizar que cuente con las condiciones y el equipamiento necesarios para operar de manera eficiente, considerando especialmente su proximidad con la reserva natural de Mar del Plata. Como se observa en la imagen 16, se han instalado cestos de residuos en varios puntos, y se ha integrado vegetación en las gradas, bancos y canteros, creando un entorno armonioso que complementa la cercanía con la reserva



› **MAR DEL PLATA**
ARENALES 2740.

› **MAR DE AJÓ**
DIAG. RIVADAVIA 515.
ANEXO.
RICO ESQ. MONTEVIDEO.

› **DOLORES**
BELGRANO 89.
CAMPUS UNIVERSITARIO
ING. QUADRI Y JUNÍN

› **CABA**
SAN JOSÉ 343



**WWW.
ATLANTIDA.
EDU.AR**

natural mencionada anteriormente.



IMAGEN 16

I. DEPORTES URBANOS

Apropiación del espacio público, desarrollo de habilidades, promoción de un estilo de vida activo e inclusión social son algunos de los aspectos fundamentales que influyen positivamente en las comunidades y en la sociedad en general, al incorporar deportes urbanos.

Como se puede apreciar en la imagen 17, se han integrado junto al área de foodtrucks diversas instalaciones deportivas, tales como canchas de vóley, tenis, pádel y una cancha multifuncional de dimensiones más amplias. Los espacios de permanencia adyacentes al sector gastronómico han sido diseñados como gradas, permitiendo a los espectadores disfrutar cómodamente de las distintas actividades deportivas propuestas (imagen 16).



› **MAR DEL PLATA**
ARENALES 2740.

› **MAR DE AJÓ**
DIAG. RIVADAVIA 515.
ANEXO.
RICO ESQ. MONTEVIDEO.

› **DOLORES**
BELGRANO 89.
CAMPUS UNIVERSITARIO
ING. QUADRI Y JUNÍN

› **CABA**
SAN JOSÉ 343



**WWW.
ATLANTIDA.
EDU.AR**



IMAGEN 17

i. BALNEARIO PUBLICO

Más que simples destinos turísticos, las playas públicas son espacios de recreación, salud y bienestar para la comunidad, ofreciendo acceso gratuito a al mar y la arena para todos. Proporcionan oportunidades para actividades al aire libre, como natación, surf y paseos en familia. Además, promueven la inclusión social al permitir que personas de todos los ámbitos disfruten de la naturaleza y la diversión sin barreras económicas. Así, las playas públicas no solo son lugares de recreo, sino también fundamentales para la salud física y mental, la cohesión social y la conservación del medio ambiente costero.

Como podemos apreciar en el croquis 3, se ha ubicado estratégicamente el sector de playas públicas en proximidad a los espacios deportivos y gastronómicos, aprovechando además una adaptación del módulo original de balnearios de Punta Mogotes. Ahora, este puede servir como alojamiento en caso de ser necesario para competencias deportivas, actividades recreativas y visitas a la ciudad de Mar del Plata. Las imágenes 18 y 19 muestran la incorporación de chiringos que ofrecen infraestructura, servicios y espacios públicos para disfrutar de la playa y permanecer en ella cómodamente.



› **MAR DEL PLATA**
ARENALES 2740.

› **MAR DE AJÓ**
DIAG. RIVADAVIA 515.
ANEXO.
RICO ESQ. MONTEVIDEO.

› **DOLORES**
BELGRANO 89.
CAMPUS UNIVERSITARIO
ING. QUADRI Y JUNÍN

› **CABA**
SAN JOSÉ 343



**WWW.
ATLANTIDA.
EDU.AR**



IMAGEN 18



› **MAR DEL PLATA**
ARENALES 2740.

› **MAR DE AJÓ**
DIAG. RIVADAVIA 515.
ANEXO.
RICO ESQ. MONTEVIDEO.

› **DOLORES**
BELGRANO 89.
CAMPUS UNIVERSITARIO
ING. QUADRI Y JUNÍN

› **CABA**
SAN JOSÉ 343



**WWW.
ATLANTIDA.
EDU.AR**



IMAGEN 19



› **MAR DEL PLATA**
ARENALES 2740.

› **MAR DE AJÓ**
DIAG. RIVADAVIA 515.
ANEXO.
RICO ESQ. MONTEVIDEO.

› **DOLORES**
BELGRANO 89.
CAMPUS UNIVERSITARIO
ING. QUADRI Y JUNÍN

› **CABA**
SAN JOSÉ 343



**WWW.
ATLANTIDA.
EDU.AR**

K. ESPACIOS DE DESCANSOS

La organización de los espacios de descanso junto a las lagunas y los paisajes privilegiados de Punta Mogotes fue prioridad al considerar cómo aprovechar las características naturales del área. La imagen 20 ofrece una perspectiva clara de la relación entre los nuevos recintos gastronómicos propuestos, los corredores deportivos y los sectores de descanso que se integran con los espacios verdes y las lagunas. Estos espacios fueron diseñados con el objetivo de maximizar la conexión entre los usuarios y la distintiva vegetación de Punta Mogotes.



IMAGEN 20



› **MAR DEL PLATA**
ARENALES 2740.

› **MAR DE AJÓ**
DIAG. RIVADAVIA 515.
ANEXO.
RICO ESQ. MONTEVIDEO.

› **DOLORES**
BELGRANO 89.
CAMPUS UNIVERSITARIO
ING. QUADRI Y JUNÍN

› **CABA**
SAN JOSÉ 343



**WWW.
ATLANTIDA.
EDU.AR**

I. SKATE PARK PÚBLICO

Los skates parks ofrecen a los usuarios un lugar apto y designado para practicar el deporte, fomentando la creatividad, la habilidad y el compañerismo. Además de ser áreas de recreación, los skate parks también pueden servir como centros comunitarios, donde personas de diferentes edades y trasfondos se reúnen para compartir su pasión por el deporte, promoviendo la inclusión y la diversidad.

Se propone integrar una pista de skate dentro del área designada para deportes urbanos, como se ilustra en el croquis 3. Esta elección de implantación fue cuidadosamente planificada para aprovechar la proximidad a los corredores deportivos y la biciesenda que atraviesa todo Punta Mogotes de norte a sur. La imagen 21 nos muestra la conexión entre el skate park y las canchas de pádel, que se encuentran en las inmediaciones de la pista. Se ha tenido en cuenta en todo momento la intención de incluir espacios verdes que complementen las diversas actividades recreativas.



IMAGEN 21



› **MAR DEL PLATA**
ARENALES 2740.

› **MAR DE AJÓ**
DIAG. RIVADAVIA 515.
ANEXO.
RICO ESQ. MONTEVIDEO.

› **DOLORES**
BELGRANO 89.
CAMPUS UNIVERSITARIO
ING. QUADRI Y JUNÍN

› **CABA**
SAN JOSÉ 343



**WWW.
ATLANTIDA.
EDU.AR**

3. EQUIPAMIENTO

a. KIOSKOS + JUEGOS

Uno de los principales desafíos de la propuesta fue identificar los elementos necesarios para optimizar el uso de los espacios verdes en Punta Mogotes, sin tener en cuenta las playas, y sacar el máximo provecho de la vegetación y las lagunas características de la zona. Además de incluir juegos infantiles diseñados para captar la atención de los más jóvenes, se propone la instalación de kioscos y mesas de juego destinadas a la tercera edad.

Los kioscos ofrecen conveniencia al proporcionar alimentos, bebidas y otros productos básicos para los residentes y visitantes. Por otro lado, los juegos en espacios urbanos, como parques infantiles o áreas recreativas, promueven la actividad física, el juego creativo y la interacción social. Estos lugares son especialmente importantes para el desarrollo y el bienestar de niños y adultos, proporcionándoles oportunidades para explorar, aprender y hacer ejercicio al aire libre.





› **MAR DEL PLATA**
ARENALES 2740.

› **MAR DE AJÓ**
DIAG. RIVADAVIA 515.
ANEXO.
RICO ESQ. MONTEVIDEO.

› **DOLORES**
BELGRANO 89.
CAMPUS UNIVERSITARIO
ING. QUADRI Y JUNÍN

› **CABA**
SAN JOSÉ 343



**WWW.
ATLANTIDA.
EDU.AR**

a. ACCESO PLAYA

En el esquema circulatorio previamente mencionado (croquis 2), podemos distinguir el Paseo Mar como un área de transición entre el entorno construido y las playas de Punta Mogotes, así como las carpas destinadas a los balnearios privados. Cada uno de los accesos a estos balnearios ha sido diseñado siguiendo un patrón similar, con el fin de mantener la continuidad estética del paseo y señalar claramente el acceso a las áreas de carpas privadas.

Se proponen recintos privados para el personal que trabaja en los balnearios, utilizando arquitectura ligera que armoniza con las condiciones naturales de las playas del área, de manera que no se contrapongan visualmente con el entorno.

b. ACCESO ESTACIONAMIENTO

Al igual que los accesos a los balnearios han sido diseñados de manera uniforme para establecer un ritmo visual en el Paseo Mar, se decidió implementar un diseño similar en los accesos a los estacionamientos, armonizando con las vistas de los corredores deportivos que rodean las lagunas (croquis 2). Estos accesos presentarán una arquitectura repetitiva, en línea con los colores y materiales especificados, proporcionando espacios de sombra para el personal encargado del control vehicular en los estacionamientos.

c. GARITA DE GUARDAVIDAS

La garita de guardavidas es un símbolo emblemático de los balnearios, representando no solo la seguridad, sino también la esencia y la tradición de las playas. Esta estructura icónica, con su distintiva forma, no solo cumple una función práctica al proporcionar un punto de vigilancia para los guardavidas, sino que también refuerza la identidad visual de los balnearios, marcando su ubicación y delimitando su área de influencia en la costa.





En este caso, se propone la adopción de una morfología circular para las garitas de guardavidas, lo que refuerza la coherencia estética dentro del conjunto. Como se mencionó previamente con respecto a los accesos de las playas y estacionamientos, es crucial que todas las garitas mantengan una uniformidad en colores, materiales y formas. Tal como se observa en la imagen 22, una parte del círculo se destina como semicubierto, ofreciendo vistas panorámicas hacia el mar, mientras que el área cerrada de las garitas proporciona sombra y mejores condiciones climáticas en caso de altas temperaturas, garantizando la comodidad de los usuarios de este equipamiento.

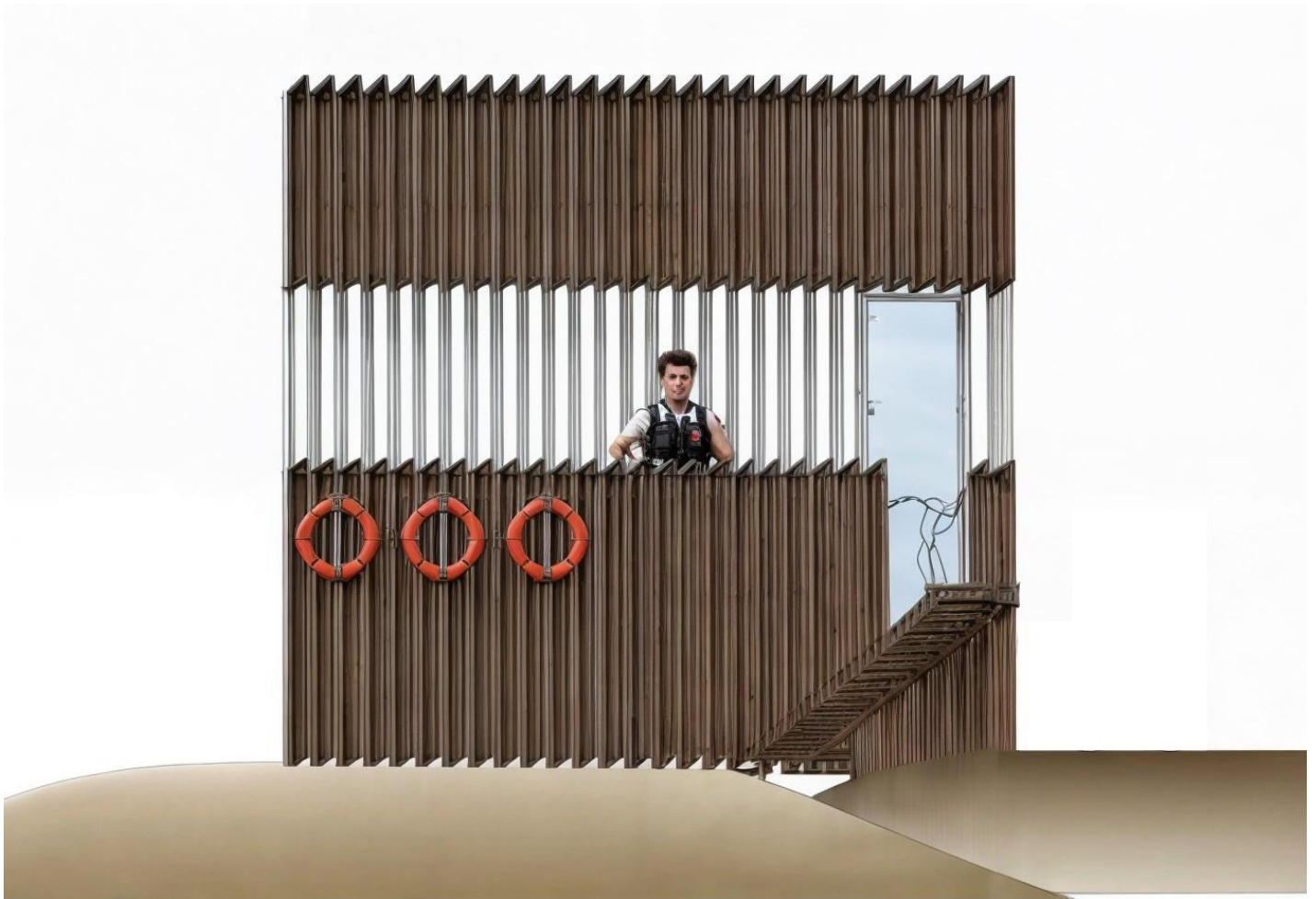


IMAGEN 22



SELECCIÓN DE MATERIALES Y MEMORIA TECNICA

1. MATERIALES

BAJADAS PUBLICAS



IMAGEN 25



› **MAR DEL PLATA**
ARENALES 2740.

› **MAR DE AJÓ**
DIAG. RIVADAVIA 515.
ANEXO.
RICO ESQ. MONTEVIDEO.

› **DOLORES**
BELGRANO 89.
CAMPUS UNIVERSITARIO
ING. QUADRI Y JUNÍN

› **CABA**
SAN JOSÉ 343



**WWW.
ATLANTIDA.
EDU.AR**



BALNEARIO PUBLICO



IMAGEN 26



BALNEARIOS

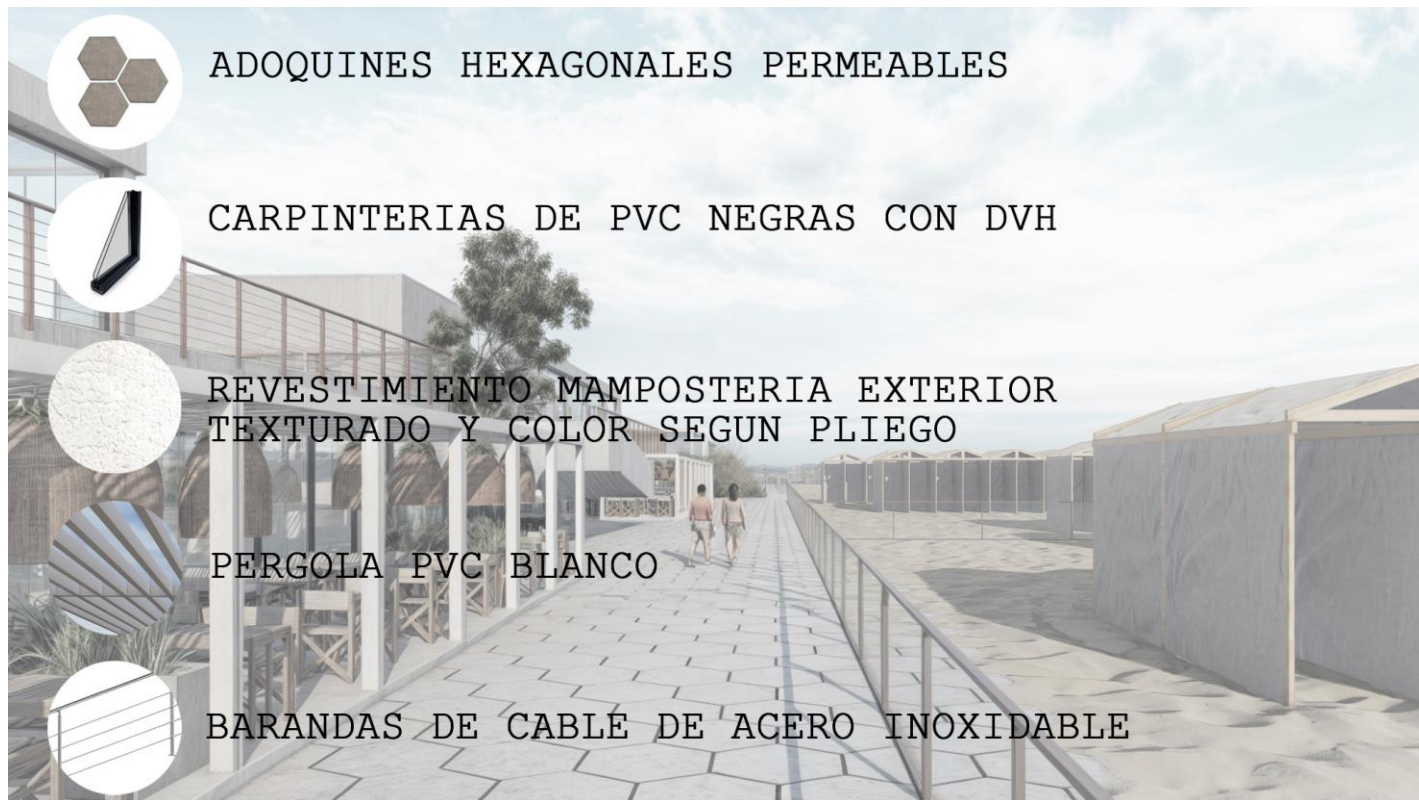


IMAGEN 27



› **MAR DEL PLATA**
ARENALES 2740.

› **MAR DE AJÓ**
DIAG. RIVADAVIA 515.
ANEXO.
RICO ESQ. MONTEVIDEO.

› **DOLORES**
BELGRANO 89.
CAMPUS UNIVERSITARIO
ING. QUADRI Y JUNÍN

› **CABA**
SAN JOSÉ 343



**WWW.
ATLANTIDA.
EDU.AR**



LOCALES GASTRONOMICOS



IMAGEN 28



› **MAR DEL PLATA**
ARENALES 2740.

› **MAR DE AJÓ**
DIAG. RIVADAVIA 515.
ANEXO.
RICO ESQ. MONTEVIDEO.

› **DOLORES**
BELGRANO 89.
CAMPUS UNIVERSITARIO
ING. QUADRI Y JUNÍN

› **CABA**
SAN JOSÉ 343



**WWW.
ATLANTIDA.
EDU.AR**

MEMORIA TECNICA DE APLICACIONES SUSTENTABLES

AISLACIÓN TÉRMICA EN MURO EXTERIORES

- REACONDICIONAMIENTO DE MUROS EXISTENTES.
- AISLACION EN MUROS A CONSTRUIR.

Ambos tratamientos permitirán proteger los edificios del clima; participa en su estabilidad estructural; favorece o impide el asoleamiento; reducir el consumo de energía por calefacción, refrigeración e iluminación.

Por otro lado se recomienda hacer de forma la aislación térmica paralela de cañerías y tanques para evitar las pérdidas de calor y así disminuir el consumo de energía.

TRATAMIENTO DE LA ENVOLVENTE con la intención de lograr reducir entre un 35 y 70 % el consumo de energía.

En **MUROS** se recomienda reducir la variación de temperaturas entre interior y exterior a partir de la utilización de los materiales de Polietileno expandido, Fibra de vidrio, Utilización de bloques de hormigón celular curado en autoclave y Aislación térmica y acústica de celulósica proyectada.

En **CUBIERTAS** se recomienda el REACONDICIONAMIENTO de losas existentes mediante refuerzos e impermeabilizaciones. En casos particulares se reverá la losa existente.

En caso de cubiertas verdes y canteros utilizaremos sustratos orgánicos y de sistemas de drenaje y retenedor de agua.

En **PISOS**, si bien la tierra en sí misma presenta cierta estabilidad térmica, es necesario incluir aislación para alcanzar los estándares requeridos.

En los sectores nuevos a construir se recomienda ejecutar plateas que servirán de aislantes para proteger de las posibles entradas de agua, lo que requiere menor mantenimiento.

Utilización de técnicas de aislación según edificio a intervenir, realización de nuevas impermeabilizaciones en edificios existentes, utilización de sustratos orgánicos y colocación de pisos de PVC en donde se sugiera decks o expansiones.

En **ABERTURAS** serán reemplazadas todas las carpinterías existentes y la colocación en los nuevos edificios que serán de pvc o aluminio anodizado color según proyecto con DVH (doble vidriado hermético) en este caso en particular aunque no sea de frio extremo, por la cercanía al mar, utilizaremos RPT (carpintería con ruptura de puente térmico) para evitar las filtraciones de aire en



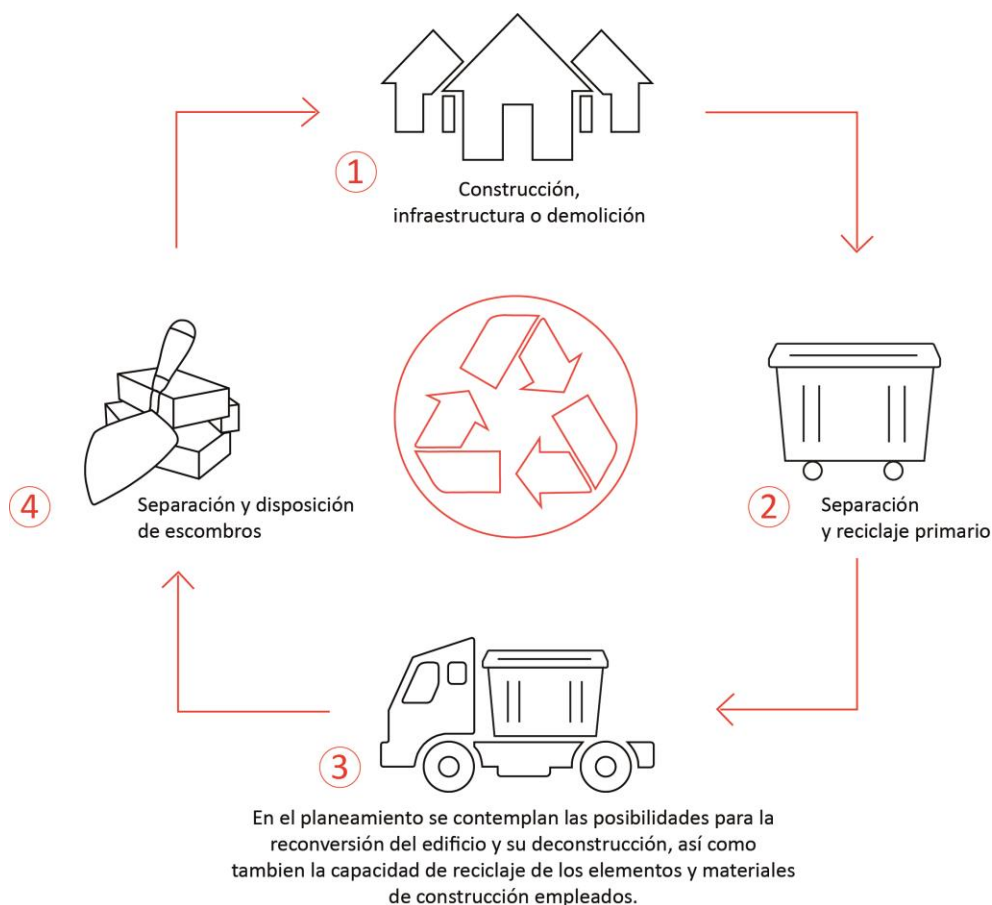


todos sus componentes.

VENTILACIÓN Y RENOVACION DE AIRE

La ventilación que incorpora renovación de aire, consiste en reemplazar gradualmente el aire viciado o contaminado de un ambiente interior por aire exterior. Es necesario ventilar para mejorar el confort térmico de los ocupantes, evitando humedad excesiva, calor/frío y acumulación de sustancias nocivas en el interior de la vivienda, obteniéndose así salubridad y confort para sus ocupantes. Para ello, generaremos una ventilación de manera natural mediante la colocación de ventanas hoy inexistentes en los módulos de habitación para evitar la ventilación forzada que aumente el consumo de energía y mediante el proyecto arquitectónico se incorporara ventilación cruzada para lograr calidad ambiental y ahorro en el consumo energético.

GENERACION DE UN PLAN DE RECICLAJE Y DECONSTRUCCION DE LOS MODULOS EXISTENTES





La reconversión y deconstrucción de edificios y el reciclaje de materiales ayudan a proteger los recursos naturales y a mejorar el aprovechamiento de materias primas.

MATERIALES

Al momento de proponer materiales, se diseñó según las siguientes estrategias:

- Reutilización de materiales.
- Optimización en el rendimiento de los materiales utilizados.
- Incorporamos productos declarados de bajo impacto al medio ambiente.
- Recomendamos la utilización de productos con contenido de material reciclado.
- Diseñamos los ambientes con madera certificada que garantice que proviene de bosques gestionados responsablemente.

ILUMINACIÓN INTERIOR

El diseño lumínico será zonificado y controlado por ambiente.

La iluminación en áreas comunes fueron pensadas con la utilización de interruptores con activación por detección de presencia y apagado automático. Se ampliarán las carpinterías en los lugares ya construidos no solo para que tengas las mejores condiciones respecto de las pérdidas de calor sino que además ofrezcan iluminación natural.

Utilización de lámparas LED.

ILUMINACIÓN EXTERIOR

Los artefactos de iluminación exterior contarán con interruptor de tiempo o interruptor con fotoceldas.

Utilización de lámparas LED.

Alumbrado público con carga solar.

ENERGIAS RENOVABLES

ENERGÍA SOLAR TÉRMICA

Aprovecharemos la energía radiante del sol para calentar el agua de algunos espacios a designar y utilizarlo en aplicaciones como agua caliente sanitaria.



MEDIDAS PARA LA REDUCCIÓN DEL CONSUMO DE AGUA

Utilización de inodoros de bajo flujo o doble descarga. Gracias al doble botón, se puede realizar una descarga mínima para líquidos que consume 3 litros de agua, y una descarga máxima para sólidos que consume 6 litros. Con esto se reduce a la mitad la descarga para desechos líquidos.

Tratamiento y Reutilización de aguas grises para descarga de inodoros.

Implementación de griferías de corte automático.

Reguladores de caudal de agua en duchas.

Recolección de agua de lluvia y aprovechamiento de la misma para limpieza y riego.

Optimización del sistema de riego, implementando un sistema de irrigación automatizada u otro que permita reducir el consumo de agua potable.

NOTA

- SISTRATOS ORGANICOS. especializados para mantener los valores adecuados de PH, conductibilidad, nutrición, permeabilidad, humedad, oxigenación y sanidad a la vegetación.
- CUBIERTA VERDE. Favorece al aislamiento térmico en ambientes conectados con techos y terrazas regulando la temperatura interior produciendo un ahorro significativo en el consumo de energía eléctrica y/o gas natural.
- BLOQUE DE HORMIGON CELULAR CURADO EN AUTOCLAVE. Bloques de hormigón celular que permite construir elevando la productividad en los recursos de la obra. Reducen al máximo los puentes térmicos, al tratarse de un material macizo y homogéneo.
- AISLACION TERMICA Y ACUSTICA DE CELULOSICA PROYECTADA. Es una bio- aislación natural con más de 85% de fibra de celulosa reciclada, que actúa como aislante de alta densidad térmico, acústico, fonoabsorbente y como control de la condensación.



Plan Integral de Gestión Ambiental Masterplan Complejo Punta Mogotes

1. Introducción

La idea principal de este Masterplan es convertir al Complejo Punta Mogotes (PM) en un espacio donde se puedan realizar actividades los 12 meses del año, sin por ello dejar de lado su atractivo turístico actual.

Es innegable la relación e interdependencia que el turismo tiene con el ambiente, espacio en el que la actividad turística se circunscribe. Por ello, debemos tener muy en cuenta el entorno ambiental a fin de preservarlo y evitar su contaminación o deterioro. La mejora de la calidad ambiental de los entornos costeros, impacta no sólo en el cuidado del recurso (las playas, el agua, la arena, calidad del aire, la biodiversidad) sino también en la experiencia turística en general (infraestructura, gastronomía, seguridad, etc) generando así un círculo virtuoso (mejores condiciones ambientales, mayor calidad de servicios, sustentabilidad del recurso que propicia la actividad en si). Se pone entonces al recurso costero como un recurso estratégico para el desarrollo, del cual tanto el sector público como el privado deben promover y potenciar modelos sostenibles de producción y consumo.

Los espacios públicos y los establecimientos concesionados, actuales y futuros, deben ser eficientes productivamente, responsables y sostenibles ambientalmente. Es por ello que, luego de la caracterización del estado actual de todo el Complejo Punta Mogotes, se desarrolla a continuación un Plan de Gestión Ambiental, cuyo principal objetivo es el de contar con una adecuada gestión ambiental, eliminando y/o minimizando los aspectos ambientales propios de las actividades instaladas (o a instalarse), de manera que no impacten negativamente en el medio que lo rodea, tanto natural como antrópico.

La zona en la que se encuentra emplazado dicho complejo, comprende no sólo el sector de playas sino también un área de lagunas protegidas, las cuales deben sufrir lo mínimo posible la intervención del proyecto pero a la vez

estar integrado a él, de modo de sensibilizar a los visitantes, y puedan así apreciar, entender y cuidar su biodiversidad.

Las medidas planteadas en este Plan no son limitativas y quedan abiertas a nuevos aportes, favoreciendo la mejora continua, con la intención de establecer las bases para llevar a cabo un proyecto que resulte ambientalmente amigable, perdurable en el tiempo. Se describen entonces las pautas que deberá adoptar tanto la Administración del Complejo PM, en cuanto responsable de los recursos del área; como cualquier actividad que se concesione e instale dentro del mismo.

2. Marco legal

El marco legal de referencia se compone de la legislación ambiental de la Provincia de Buenos Aires, más las normas que rigen la calidad de la salud de la población. Deben ser consideradas como referencia y de cumplimiento obligatorio.

Leyes Nacionales

Ley N° 25.675. General del Ambiente.

Ley N° 25688/02. Régimen de Gestión Ambiental de Aguas.

Ley N° 20.284/73. Disposiciones para la preservación de los Recursos del Aire.

Ley N° 22.428/81. Fomento de la conservación de los suelos.

Ley N° 22.351/80. Ley de parques, reservas nacionales y monumentos naturales.

Ley N° 24.421. Protección y Conservación de la Fauna Silvestre.

Ley N° 25.916. Gestión Integral De Residuos Domiciliarios

Ley N° 24.051. Manejo de Residuos Especiales.

Ley N° 27.566. Aprueba el Acuerdo Regional sobre el acceso a la información, la participación pública y el acceso a la justicia en asuntos ambientales en América Latina y el Caribe (conocido como “Acuerdo de Escazú”).



Ley N° 27.424. Régimen De Fomento A La Generación Distribuida De Energía Renovable Integrada A La Red Eléctrica Pública.

Resolución 608/2023. Secretaría de Energía de la Nación. De los Usuarios Generadores Individual, Usuarios Generadores Comunitarios y Usuarios Generadores Comunitarios Virtual.

Leyes Provinciales

Ley N° 11.723. Integral del Medio Ambiente y los Recursos Naturales.

Ley N° 5.965. Ley de Protección a las Fuentes de Provisión, y a los Cursos y Cuerpos Receptores de Agua y a la Atmósfera.

Resolución SPA 94/02. Evaluación de ruidos con trascendencia al vecindario. Resolución SPA 159/96 Método de medición y clasificación de ruidos molestos fijados por la Norma IRAM 4062/84.

Ley N° 12.257/99. Protección, conservación y manejo del recurso hídrico de la provincia.

Ley N° 10.907/90. Reservas Naturales.

Ley N° 12.704/01. Paisaje Protegido de Interés Provincial. Espacio Verde de Interés Provincial.

Ley N° 13.592. Gestión Integral De Los Residuos Sólidos Urbanos.

Resol. OPDS 317/20. Generadores especiales de residuos sólidos urbanos (comercios, centros de distribución, universidades públicas y privadas, dependencias de la administración pública provincial, entre otros).

Ley N° 11.720/95 y modificatorias, Generación, manipulación, almacenamiento, transporte, tratamiento y disposición final de Residuos Especiales.

Ley N° 11.347/92 (modif. por Ley 12019/97). Residuos Patogénicos.

Ley N° 14.321/11. Gestión sustentable de residuos de aparatos eléctricos y electrónicos (RAEES).

Resolución 264/19 Pre factibilidad de Proyectos de Energías Renovables.

Ley N° 15325. Adhesión a la Ley Nacional de Energía Distribuida 27424 que establece el régimen de fomento de las Energías Distribuidas integradas a la Red de distribución.





Ordenanzas Municipales

Ordenanza N° 11.038. Declara "Área Protegida" al sector conocido como Lagunas de Punta Mogotes.

Ordenanza N° 9784 y modificatorias. Código de Preservación Forestal

Ordenanza N° 12.032/12.033. Transmisión de Ruidos al Vecindario.

Ordenanza N° 23.486. Generación, manipulación, operación, transporte, tratamiento y disposición final de las distintas categorías de residuos, desechos o desperdicios considerados como Residuos Sólidos Urbanos (RSU) y asimilables.

Ordenanza N° 4.595. Control de Plagas Urbanas

3. Medidas ambientales generales

3.1 Uso eficiente del agua

El agua es un recurso natural escaso, indispensable para la vida. El ahorro del agua potable debe ser considerado como una premisa fundamental, independientemente de la disponibilidad puntual del recurso. Hay que considerar que el coste real del agua es superior a los costos de suministro y depuración, de lo que se deduce la importancia de realizar prácticas que reduzcan su consumo.

Será necesario entonces aplicar medidas para la reducción en el uso de agua potable para el drenaje cloacal, ya sea mediante artefactos eficientes o bien mediante el uso de agua recuperada y/o no potable en los casos que no afecte la salubridad de las personas.

Un mayor consumo de agua implica también el vertido de un importante volumen de efluentes que deben ser tratados convenientemente. Las aguas residuales deberán cumplir con los límites máximos permisibles de acuerdo a la norma correspondiente, y para ello se deben instalar los dispositivos necesarios para la toma de muestras.



Medidas:

- Medir y seguir la evolución del consumo de agua utilizando indicadores de referencia. Realizar auditorías para verificar los consumos de agua y detectar posibles deficiencias.
- Establecer un programa de mantenimiento preventivo de las instalaciones para evitar: el goteo y/o la formación de un hilo continuo de agua en los grifos, filtraciones en los depósitos de agua de inodoros y cañerías.
- Realizar inspecciones periódicas de las instalaciones y dar aviso al personal responsable del mantenimiento.
- Evitar el lavado de veredas, espacios abiertos o vehículos usando manguera. Es recomendable primero eliminar la suciedad grosera mediante el barrido y luego utilizar el agua necesaria en un balde, asegurándose que la cantidad empleada es la adecuada. Lo mismo para el lavado de pisos dentro de los locales.
- Establecer directrices para el uso eficiente del agua, principalmente en las labores de limpieza, lavandería si hubiere, elaboración de alimentos y mantenimiento de áreas verdes; cambiar los procedimientos y frecuencias cuando sea necesario.
- Instalar cisternas de recirculado y almacenamiento de agua de lluvia cuando sea posible.
- Fomentar prácticas de formación en los empleados para que sepan comunicar a los clientes y turistas las acciones en las que pueden participar para reducir el consumo; asimismo, colocar cartelera con mensajes sencillos e inequívocos sobre los sistemas ahorradores y su correcto empleo.
- Aplicar medidas para la reducción en el uso de agua total para artefactos como inodoros, mingitorios, piletas, lavamanos y duchas, a través del uso de artefactos más eficientes, sensores, sistemas secos, etc. En el caso particular de inodoros, las cisternas de los mismos deberán ser de doble descarga o de interrupción de descarga, con limitador del volumen de descarga como máximo de seis litros.
- Colocar una papelera junto a inodoros, para depositar papeles, compresas, algodones.



- Instalar instrumentos de ahorro de agua provisto de un sistema de corte, o interruptores, pulsadores, difusores, limitadores de la presión, temporizadores en los servicios, válvulas de cuarto de vuelta y picos reductores en los extremos de mangueras.
- Instalar griferías monocomando o termostáticas.
- Utilizar hidrolavadoras para limpieza en exteriores.
- En el caso de optar por una fuente alternativa de provisión de agua no potable, realizar una adecuada gestión de la misma e independizar los circuitos (cañerías) y almacenamientos (tanques) de agua de lluvia de los correspondientes a agua potable de red, a los fines de evitar riesgos de contaminación de la red de agua potable, afectando a las/os usuarias/os de la misma.
- El agua de sanitarios no tiene que ser necesariamente apta para consumo, aliviando así el consumo de la red de agua potable y evitando el desagüe de la misma.

Balnearios, hoteles, spa, piletas deportivas

Mención aparte merece la gestión de las piscinas. Se recomienda que se logren implementar las llamadas *piscinas sostenibles*, que son más que aquellas que incorporan elementos claves para lograr un menor impacto ambiental, en el sentido que reducen de forma significativa el consumo de recursos (agua y energía), siendo viable en cuanto al coste de mantenimiento y retorno de la inversión inicial. A continuación se describen una serie de medidas tendientes a lograr la mencionada sustentabilidad en las piscinas.

- Evitar o bien detectar y reparar fugas originadas por defectos constructivos o mantenimiento deficiente. Cada pequeña fuga que pierde 1 gota de agua por segundo genera pérdidas de 8.000 litros/año.
- Colocar un cobertor reduce las pérdidas de agua por evaporación en un 30% en piscinas públicas. Como consecuencia se





consigue un ahorro del 25% de energía en los procesos de evaporación, convección y climatización.

- Emplear la iluminación por LEDs permite ahorrar hasta un 80% de energía gracias a la mayor eficiencia energética de esta tecnología, combinado con las ventajas de una mayor vida útil y más prestaciones (colores, secuencias, etc.).

- Tratar el agua de la piscina durante todo el año (no abandonar la piscina en invierno). Una vez llena la piscina, el agua se mantiene en condiciones durante todo el año, y ya no se debe vaciar. Así se consigue un importante ahorro de agua, se evita la aparición de problemas estructurales y de fugas y se facilita la puesta en marcha en primavera ahorrando a la vez agua y producto químico.

- Emplear un limpiafondos automático autónomo, además de aportar comodidad a la hora de limpiar el vaso de la piscina y menor esfuerzo de mantenimiento, permite ahorrar más de un 20% de agua en el lavado del filtro.

- Optimizar la frecuencia y el tiempo de la filtración así como los lavados del filtro. Utilizando vidrio reciclado como medio filtrante se ahorra hasta un 25% de agua en los lavados del filtro. En piscinas públicas, el lavado con aire y agua aporta entre un 30 y un 60% de ahorro de agua.

- En la piscina pública, la recuperación del calor y de los condensados son elementos de alto valor añadido y mínima inversión. Con los recuperadores de calor-agua se obtiene un ahorro de energía de hasta un 80% en el calentamiento del agua de reposición. Los recuperadores cruzados de calor aire-aire ofrecen un rendimiento similar. Los sistemas de recuperación de condensados permiten recuperar el 100% del agua condensada y su reutilización para sauna, lavanderías, etc.

- La automatización de la desinfección permite optimizar el rendimiento del desinfectante utilizado dado que una regulación automática permite evitar situaciones de sobredosis o falta de producto químico permitiendo ajustar óptimamente la aplicación de desinfectante y



el consumo de regulador de pH mejorando así la calidad del agua y del aire.

- Minimizar el gasto energético generado por la bomba de recirculación. Instalar una bomba de velocidad variable que permite adaptar su velocidad de trabajo a los requerimientos reales de la piscina lo cual permite ahorrar un 65% de energía eléctrica. Además, es más silenciosa y tiene una mayor durabilidad.

- Reducir la carga de trabajo del filtro en la retención de la suciedad del agua de la piscina mediante la instalación de prefiltros, de manera tal que gran parte de las impurezas ya no llegan al filtro porque quedan retenidas antes. El filtro tarda más en ensuciarse, los lavados del mismo se espacian más en el tiempo permitiendo un ahorro de agua del 50%.

Sector Gastronómico

Previo a establecer medidas específicas para este sector, es importante tener presente las etapas en las que se desarrolla, en términos generales, una actividad de tipo gastronómica, a saber:

1. Recepción y almacenamiento de materia prima e insumos: Las materias primas pueden ser crudas, procesadas o semielaboradas, que luego de un acondicionamiento adecuado o cocción resultan alimentos listos para consumir.

2. Pre-elaboración de alimentos: Es la etapa de procesamiento de la materia prima según su origen. Algunas pueden sufrir un proceso de cocción previo o pre cocción, operaciones que utilizan importante cantidad de agua potable.

3. Elaboración: Es la etapa en la que la materia prima o los productos se preparan o se transforman para ser consumidos.

4. Almacenamiento de producto terminado: Los alimentos terminados o pre-elaborados deben almacenarse en contenedores adecuados y con



cobertura de frío, ordenadamente dispuesto de forma de evitar la contaminación cruzada, y etiquetados con la fecha de preparación.

5. Expendio al público: En cuanto a los servicios de venta, esta modalidad de trabajo genera residuos y requiere diferentes etapas de higiene generando efluentes líquidos.

6. Limpieza y desinfección: Las actividades de limpieza y desinfección de las instalaciones, equipos y utensilios son fundamentales para no ocasionen riesgos para la salud.

La eficiencia debe darse tanto en el uso del agua de red (proceso productivo) como en el descarte de la misma (efluentes líquidos). El sector utiliza una cantidad importante de agua ya que se usa en la elaboración de alimentos, en la limpieza y en la desinfección. Es por ello, que el sector gastronómico debe plantearse como uno de sus principales objetivos proveer un uso y aprovechamiento, racionales, eficientes, equitativos y sostenibles del agua.

Por otro lado, las actividades de preparación de los alimentos (lavado de frutas y hortalizas, aguas de cocción), y las de limpieza y desinfección, son las más importantes en cuanto a la generación de efluentes. Los mismos se caracterizan principalmente por un alto contenido de materia orgánica y sólidos (suspendidos y disueltos), producto del arrastre de aceites, grasas y restos de alimentos. Además, pueden contener ácidos, álcalis y detergentes.

Para desecharlos correctamente a cloaca deberán dar cumplimiento con los límites máximos permisibles de acuerdo a la norma correspondiente, y para ello se deben instalar los dispositivos necesarios para toma de muestras y para medir el caudal de vertido.

Es necesario que los efluentes provenientes del área de elaboración y/o cocción cuenten con, al menos, una cámara separadora - interceptora de sólidos sedimentables y grasas, realizando un mantenimiento periódico de las mismas. Este último resulta fundamental para evitar cualquier tipo de contaminación por colmatación.



Por otra parte, debe asegurarse una adecuada gestión de los aceites vegetales usados (AVUs). Los mismos deben ser dispuestos en forma diferenciada, respetando la normativa vigente en la materia.

Medidas complementarias:

- Lavar los platos y utensilios en pileta tapada, realizando previamente la limpieza en seco, y retirando el máximo posible de material sólido.
- En caso de instalar, utilizar el lavavajillas con carga completa.
- Evitar el vertido de los aceites usados de cocina en los desagües; entregarlos a los gestores autorizados.
- Seleccionar los productos de limpieza entre aquellos que sean menos tóxicos o biodegradables. Por ejemplo, detergentes sin fosfatos.
- Seguir las recomendaciones de los fabricantes en cuanto a la dosificación correcta de los productos de limpieza para evitar verter excesos de los mismos al sistema de efluentes.
- Evitar el mantenimiento de grifos abiertos en forma continuada durante el lavado de loza y otros implementos de cocina.
- Seleccionar los electrodomésticos más eficientes (lavaplatos) al momento de adquirir una nueva unidad.
- Instalar sistemas de tratamiento de aguas servidas que purifiquen el agua ^[1]_{SEP} hasta un nivel aceptable.
- Colocar trampas de grasa en las cocinas de restaurantes y bares.

3.2 Uso eficiente de la energía / Iluminación / Emisiones a la atmósfera

Se exigirá a la concesión un nivel mínimo de eficiencia energética en todos sus artefactos según las normas IRAM correspondientes.

Se deberán implementar medidas que tiendan al ahorro energético y al uso de energía proveniente de fuentes renovables. Se contará con la instalación de paneles de energía solar para abastecimiento de iluminación pública.



Queda prohibida la utilización de gases refrigerantes en base a CFC's, HCFC's o Halones. Se deberán instalar sistemas de refrigeración y sistemas contra incendios que utilicen refrigerantes sintéticos que no dañen la capa de ozono.

Medidas:

- Establecer un programa de mantenimiento preventivo de las instalaciones y de cada equipo para evitar: problemas eléctricos y en las instalaciones de gas, o cualquier anomalía que pueda significar un derroche de recursos o signifiquen un riesgo de accidentes.
- Reducir al mínimo las ganancias de calor por transmisión a través de los cerramientos.
- Aprovechar el clima y las condiciones del entorno para crear una situación de confort térmico en el interior de los edificios.
- Fomentar prácticas de formación en los empleados para que sepan comunicar a los clientes las recomendaciones ambientales en las que pueden participar para reducir el consumo de energía.
- Propiciar construcciones con entrada de luz natural y cerramientos que aseguren buen aislamiento térmico, tanto en invierno como en verano; para una mejora en la eficiencia energética.
- Seleccionar equipos más eficientes que permitan reducir el consumo de energía, al momento de renovar los equipos.
- Conocer adecuadamente cómo funcionan los sistemas de calefacción y refrigeración, para maximizar la eficiencia de los equipos de climatización.
- Utilizar aberturas con doble vidrio sellado herméticamente porque disminuyen ganancias en verano y pérdidas en invierno de temperatura en el interior de los edificios.
- Implementación de ventilación natural inducida.
- Mantener la temperatura aproximadamente en 20°C en invierno, y aproximadamente en 24°C en verano, para disminuir el consumo energético.
- Utilizar interruptores temporizados que aseguren la desconexión de la iluminación tras un tiempo de servicio, y en zonas de paso como





pasillos, entradas a los servicios, y escaleras de emergencias se aconseja disponer de detectores de presencia que activen o desactiven la luz.

- Diseñar los circuitos de iluminación para independizar el encendido de lámparas. De esta manera se podrán apagar las luces innecesarias.
- Sustituir las lámparas incandescentes por las lámparas compactas fluorescentes.
- Instalar sensores fotosensibles para todas las zonas que deban ser iluminadas artificialmente.
- Climatizar las piletas, en lo posible, mediante fuentes de energía renovable.
- Evaluar la posibilidad de proveer agua sanitaria caliente mediante fuentes de energía renovable, o una combinación de fuentes renovables-no renovables, de manera tal de reducir las emisiones atmosféricas generadas por las calderas utilizadas actualmente para satisfacer dicha necesidad.
- Considerar el consumo energético de los productos como un argumento de compra.

Sector Gastronómico

Las principales emisiones para el caso específico de los sectores que produzcan carnes asadas, corresponden a emisiones por combustión. Los olores generalmente están asociados a procesos de asado y/o de fritura de alimentos. Los locales deberán tener por separado e independientemente, brasero y artefactos para la cocción (parrilla, freidora etc) con los sistemas de ventilación-aspiración y conductos de salida o cañón de humo.

Respecto del uso de aceites, no deberá superar el límite de su vida útil, ya que genera humos a menor temperatura los cuales arrastran compuestos orgánicos volátiles que son responsables del olor.

Se deberá controlar el humo de tabaco a través de la prohibición de fumar dentro de los locales.

Medidas complementarias:





- Situar las cámaras de frío, freezers y heladeras lejos de las fuentes de calor.
- Inspeccionar periódicamente las cámaras de frío, freezers y heladeras para controlar que funcionen con la temperatura correcta y no posean signos de congelación.
- Ubicar los insumos cerca del acceso de la cámara de frío y evitar la apertura de las puertas para minimizar la infiltración de aire y la consecuente pérdida de frío.
- Mantener bien cerradas las puertas y reducir al mínimo los tiempos de precalentamiento de hornos, parrillas y freidoras.
- Campanas colectoras, cuya boca tenga una superficie mayor a la superficie de la ^[L]_{SEP} parrilla para evitar pérdidas en la captación.
- Instalar sistema de filtrado o retención de humos y partículas.
- Instalar sistema de eliminación de chispas (deflectores colocados de manera perpendicular a ^[L]_{SEP} las paredes del conducto de salida de manera de interceptar el humo y disipar las ^[L]_{SEP} chispas para evitar incendios).
- Sistemas de separación de grasas en la zona de conexión conducto-chimenea.
- Adoptar un sistema de medición y verificación del consumo de energía a fin de tomar decisiones tendientes al ahorro energético y verificar su correcto funcionamiento.

3.3 Ruidos y vibraciones

De la lista de actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, un gran porcentaje de éstas pueden ser consideradas como potencialmente ruidosas. Esto hace necesario un Estudio de Impacto Acústico a los proyectos que incluyan este tipo de actividades, el cual debe considerar las tres fases de vida del proyecto, las cuales son:

Etapas de Construcción: En este proceso, el impacto acústico lo generan principalmente fuentes móviles como los camiones que transportan los materiales de construcción, la maquinaria de movimiento de tierra, grúas, etc. No



es menos importante el proceso intrínseco de la construcción de la infraestructura (limpieza de terrenos, construcción de caminos, levantamiento de edificios, etc.)

Etapas de Funcionamiento: En esta etapa el ruido es producido por el proceso productivo propiamente tal. Será necesario aplicar el análisis acústico a todas las fuentes particulares, en especial para realizar una predicción en la generación de niveles de ruido.

Etapas de Retiro: Nuevamente por su naturaleza ruidosa, se puede considerar similar a la primera etapa.

Medidas:

- Tender a la máxima insonorización de equipos cuyos motores se encuentren en exteriores (grupos electrógenos, ventilaciones, etc.).
- Durante etapas de obra pedir a los contratistas que compren modelos menos ruidosos cuando compren equipos nuevos.
- Procurar el buen mantenimiento de los equipos y maquinarias.
- Emplear maquinaria y utensilios que posean dispositivos para el control de ruido.
- Desconectar los equipos cuando no se estén utilizando.
- Colocación de materiales que favorezcan la absorción sonora.
- Colocación de barreras auditivas.
- Delimitar zonas con distintos niveles de ruido.
- Comprobar periódicamente las medidas adoptadas para prevenir o controlar el ruido.
- El aislamiento de la fuente es más sencillo para las vibraciones que para el ruido ya que a menudo con soportes y contención de la elasticidad adecuada puede reducirse notablemente la intensidad de las vibraciones.
- Instalación de pantallas entre el foco de ruido y los oyentes.
- Recubrir equipos ruidosos con materiales aislantes.
- Se deberán respetar los parámetros máximos permisibles de ruido y los valores límites de transmisión de vibraciones tanto en el ambiente exterior como interior.



- Se deberán comprobar periódicamente las medidas adoptadas para prevenir o controlar el ruido.

3.4 Materiales y Construcciones

Se utilizarán materiales que hayan sido extraídos, procesados y fabricados localmente, dentro de un radio de 800 km. Asimismo, en todos los casos en que sea factible, se aconseja optar por los denominados “*materiales ecológicos*” para la confección de las distintas instalaciones.

Los materiales ecológicos son aquellos que minimizan el impacto ambiental respecto de su alternativa convencional. Son materiales cuyas características físico-químicas y de proceso productivo los convierten en una mejora a nivel técnico en cuanto a su desempeño.

Son materiales amigables con el medio ambiente tanto en su fabricación, transporte, uso y desecho, si es que lo tuviera; pero también amigables con la población por su inocuidad o los beneficios que aporta.

Son el resultado de procesos de investigación e innovación tecnológica como así también de la reivindicación de antiguas prácticas como es el caso del barro en la arquitectura sustentable.

Para ser considerados ecológicos, deben cumplir algunos de los siguientes criterios:

- ser de origen natural, de materiales reciclados o de fuentes sostenibles
- tener bajo requerimiento de consumo energético para su producción y uso tener larga vida útil
- ser posible de reciclar o reutilizar
- ser inocuo y libre de contaminantes potenciales
- requerir poco o nulo mantenimiento
- generar bajas emisiones de gases de efecto invernadero

- tener baja huella hídrica en toda su trazabilidad
- ser socialmente responsable en cuanto las condiciones de producción
- tener un costo accesible

A su vez, los materiales ecológicos se pueden clasificar según su origen y final de vida útil en:

Materiales biodegradables: en esta categoría entran aquellos que pueden ser descompuestos por microorganismos o degradados por factores ambientales en un corto período de tiempo. Ej: bolsas de bioplástico de almidón que se disuelven en el agua.

Materiales reciclados: se utilizan como materia prima para otros productos. Un ejemplo son los impermeabilizantes ecológicos producidos con caucho de llantas en desuso.

Materiales reutilizables: aquellos materiales que pueden ser usados nuevamente con el mismo fin como es el caso de las botellas de gaseosa de vidrio retornables que vuelven al circuito de llenado y venta una y otra vez.

Existen algunos sellos a nivel nacional e internacional que permiten identificar aquellos materiales ecológicos que cumplen con estas características con el objetivo de garantizar al consumidor un acceso a los materiales sustentables. Se recomienda que la madera utilizada en construcción e instalaciones sea procedente de fuente certificada (FSC); y/o la utilización de materiales reciclados, como maderas plásticas en los casos que pudiera corresponder.

En cuanto a las construcciones y el diseño arquitectónico, se adoptarán las siguientes medidas:

- Integrar edificios e instalaciones de manera natural en el entorno, utilizando materiales que se mezclen con la vegetación local y la topografía circundante, reduciendo el impacto visual que pudiesen

generar, recurriendo a estrategias como las superficies verdes en techos y jardines verticales.

- Propiciar construcciones con entrada de luz natural y cerramientos que aseguren buen aislamiento térmico.

3.5 Compras sustentables. Economía circular

Este concepto, según la norma ISO 20400, el nuevo estándar y certificación de compras sostenibles o compras verdes, consiste en tomar decisiones de compra que satisfagan las necesidades de bienes y servicios de una organización de tal manera que beneficie no solo a la compañía, sino a la sociedad en su conjunto, a la vez que minimiza su impacto en el ambiente.

Dicho de otra manera, se trata de la puesta en práctica de una estrategia de compras que busca generar el mayor impacto positivo ambiental, social y económico durante todo su ciclo de vida. Para conseguirlo, se deben tener en cuenta una gran cantidad de factores, entre los que se destaca:

- La transparencia
- La responsabilidad
- El comportamiento ético
- Los derechos humanos
- La economía circular
- La mejora continua
- Las soluciones innovadoras
- Las prácticas laborales
- El consumo responsable
- El entorno y desarrollo de la comunidad

En definitiva, se debe mirar mucho más allá de obtener beneficios a cualquier precio. En este sentido, se deben integrar todos estos requisitos y criterios medioambientales y sociales durante el proceso de compra con el fin de

pensar en el bien común presente, pero, sobre todo, teniendo en cuenta el futuro de nuestro planeta.

Medidas:

- Elaborar un Manual de Compras Sustentables extensible a todas las actividades a desarrollar en el Complejo, indicando los materiales a utilizar (packaging), medidas de reducción y ahorro de los mismos, proveedores “ecofriendly” o “fairtrade”, medidas de reutilización, etc.
- Diseñar e implementar un programa tendiente a eliminar, de manera gradual, el uso de elementos plásticos descartables como vasos, cubiertos, platos, etc. (de plástico, telgopor, vasos encerados). Asegurarse que aquello que deba descartarse sea reciclable o reutilizable y darle la gestión correspondiente.
- Elegir productos con menor cantidad de embalaje.
- Preferir materias primas seleccionadas o procesadas, en envases de mayor peso y volumen.
- Elegir envases reutilizables, especialmente en las bebidas o reciclables (preferentemente cartón y vidrio).
- Adquirir productos respetuosos con el medioambiente, que al final de su vida útil no se conviertan en residuos tóxicos. Apostar por opciones más duraderas que se puedan reparar, actualizar o reutilizar.
- Evitar el excedente y el desperdicio en cada uno de los procesos de compra.
- Hacer un uso eficiente de los recursos naturales y las energías renovables, esto es, optar por procesos de una mayor eficiencia energética y por materiales reciclados o biodegradables.
- Pensar de forma estratégica, teniendo en cuenta los riesgos y las oportunidades durante todo el ciclo de vida.
- Utilizar de forma preferente y en la medida de lo posible papel reciclado. No se debe olvidar que el papel reciclado es perfectamente válido y puede llegar a tener una calidad similar a la del papel convencional.

Sector Gastronómico

Quedará prohibida la utilización de elementos plásticos descartables como vasos, cubiertos, platos, etc. (de plástico, telgopor, vasos encerados). Asegurarse que aquello que deba descartarse sea reciclable o reutilizable y darle la gestión correspondiente.

Medidas complementarias:

- Elegir productos con menor cantidad de embalaje.
- Preferir materias primas seleccionadas o procesadas, en envases de mayor peso y volumen. Ej.: papas peladas y cortadas, verduras seleccionadas, bolsas con mayor cantidad de azúcar, harinas, leche en polvo, etc.
- Elegir envases reutilizables, especialmente en las bebidas o reciclables (preferentemente cartón y vidrio).

3.6 Residuos

Dentro del complejo se deberán prever distintas áreas dedicadas a la recolección y separación de residuos reciclables, orgánicos y asimilables a domiciliarios.

Separar los residuos en origen genera múltiples impactos ambientales, sociales y económicos positivos, ya que los materiales reutilizables o reciclables pueden ser reinsertados en el circuito productivo como materia prima para la industria y el comercio. Es por esto que deben estar limpios y secos.

Muchos de los materiales que componen los objetos que se utilizan todos los días son recuperables o reciclables, es decir, pueden extender su ciclo de vida. Cuando todos los materiales reciclables recuperados reingresan en el circuito comercial e industrial se reducen los gastos de insumos, energía y agua que la industria necesita para su elaboración, por lo que resultan más baratos

que los materiales vírgenes. Además, al reciclar o reutilizar se reduce el derroche de recursos naturales y los costos de la disposición final de los mismos.

En este sentido es que debemos introducir el concepto de economía circular, un paradigma que busca modificar la forma en que producimos y consumimos. Frente a la economía lineal tradicional de extracción, producción, consumo y desperdicio, la economía circular alienta un flujo constante, un círculo virtuoso, en el que los residuos puedan ser utilizados como recursos para reingresar al sistema productivo, creando así un valor adicional.

Las y los recuperadores urbanos son el eslabón principal en la cadena de la economía circular. Es por ello que sería conveniente llevar a cabo convenios con cooperativas de reciclaje para el retiro de este tipo de residuos.



Para cumplir con estos fines se deberá contar dentro de todo el Complejo, y dentro de cada balneario o actividad concesionada, con la cantidad necesaria de recipientes para habilitar y garantizar la correcta disposición de cada fracción de residuos de forma diferenciada. Dichos recipientes deberán estar claramente señalizados y ser accesibles a fin de garantizar la calidad del material y evitar la mezcla de residuos.

Entonces, para asegurar una correcta separación, se deberá:

- Utilizar cestos con colores diferenciados, claramente señalizados con la fracción que corresponde.
- Aplicar piezas de comunicación claras y visibles para cada cesto, indicando qué materiales corresponde tirar. Es clave para asegurar una buena calidad del residuo reciclable: sin mezclar, limpios y secos.
- Evitar el acopio a la intemperie, la lluvia daña el material a reciclar.
- Utilizar contenedores con tapa, sobre todo en la zona de playas donde no pueden quedar a resguardo.
- Tener un acuerdo de retiro periódico en proporción a los volúmenes generados.
- Colocar los cestos para reciclables y basura general en las mismas estaciones. Si sólo hubiese uno de una corriente, se genera una posible instancia en la que el desechador, para no desplazarse, mezcle los residuos que descarta.

Dado el sistema de recolección que posee el Partido de General Pueyrredón, y el criterio adoptado por el COFEMA, se optará por una segregación binaria de los residuos; que contemplará contenedores verdes para todos los residuos reciclables y contenedores negros para el resto de los desechos. En casos particulares se optará por alguna tercera opción, según el rubro a instalarse.

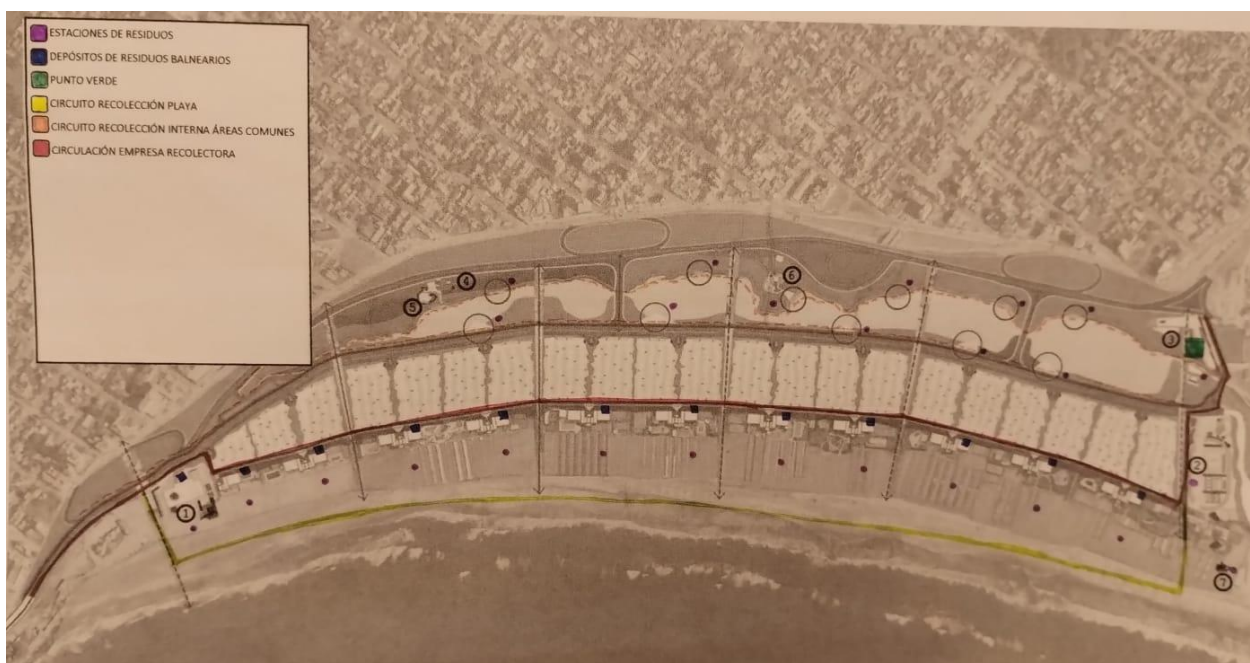
Contenedor verde con la leyenda: RECICLABLES (botellas plásticas, vidrios, latas y cartón).

Arrojar los residuos limpios y secos.

Contenedor negro con la leyenda: BASURA (yerba, restos de comida, papeles sucios, y todo aquello que no aplique al contenedor verde).

Circuito de recolección de residuos

La recolección diferenciada de residuos estará a cargo de la empresa debidamente habilitada contratada para tal fin. La frecuencia de recolección será 6 en todas las áreas.



El recorrido de recolección se realizará por la vía de ambulancias, dado que se realizará en horarios donde no hay afluencia de personas al complejo. Esta vía bordea el hotel, balnearios y oficinas, y los centros deportivos y de educación, cubriendo de esta manera todos los sectores del complejo.

Si bien la recolección urbana se realizará en una sola vía (la de emergencias), se contará con distintos circuitos de recolección, que concluirán al borde de entrada de los balnearios por donde pasan los camiones de recolección. Los mismos se esquematizan en la siguiente figura.

Punto VERDE

Dentro del Complejo, más precisamente en el Centro de Interpretación y Educación Sustentable, se instalará un punto de recolección más integral, que podrá ser también utilizado como punto verde por los barrios aledaños al Complejo. En el mismo se realizará la separación de residuos en reciclables, comunes y RAEE.

Los RAEE (Residuos de Aparatos Eléctricos y Electrónicos) son todos los aparatos eléctricos y electrónicos que una vez finalizada su vida útil, pasan a ser residuos. Muchos de estos productos se pueden reutilizar o reciclar, pero algunos de sus componentes pueden contener sustancias peligrosas, por lo que deben ser dispuestos de forma correcta y apartada. Para su retiro se deberán contratar empresas habilitadas y deberá quedar registrado con los correspondientes manifiestos. Todo según el cumplimiento de las leyes N°24051 y N°11720.

Dadas las distintas actividades que pueden realizarse dentro del complejo pueden generarse, aunque en menor cantidad, este tipo de residuos; como pilas y baterías, equipos e insumos de informática, instrumentos de vigilancia como cámaras y radios, pequeños electrodomésticos como secadores de pelo, microondas, cafeteras.

Para electrodomésticos de mayor volumen, cada generador deberá realizar la contratación que corresponda para su correcto retiro.

Gestión de residuos en sectores comunes y área de lagunas

Se deberán seguir los lineamientos planteados anteriormente, con separación binaria de residuos. Por ser un área protegida, será necesario el recorrido periódico de cuadrillas de limpieza, a fin de asegurar el cuidado y preservación de flora y fauna. Las mismas deberán separar los residuos con los mismos criterios.

Las estaciones de cestos se colocarán a lo largo del paseo peatonal, circuito deportivo y caminos públicos.

Respecto de los desagües pluviales que bajan desde la urbanización hacia las lagunas, se deberán tomar medidas para retener cualquier residuo sólido que baje por el alcantarillado de modo que no se introduzca en las mismas. Los residuos retenidos serán también separados según su posibilidad de reciclado, por parte de las cuadrillas de limpieza.

Los residuos de poda recibirán una recolección diferenciada por parte de la empresa contratada para el servicio de recolección de residuos y serán dispuestos en el predio municipal habilitado para tal fin.

Dado que en este área y en todo el espacio público peatonal no se puede realizar la recolección de residuos a través de los camiones de recolección urbana, las cuadrillas de limpieza deberán acercar los residuos a los puntos determinados para tal fin, al borde de los balnearios. Para ello deberán contar con unidades motorizadas que faciliten su movilización y traslado.

Gestión de residuos en playas y balnearios

Cada unidad concesionada deberá implementar y controlar un sistema propio de recolección, depósito y disposición de residuos en todo el ámbito concesionado del balneario, que sea compatible con el sistema de recolección general del Complejo. Por lo tanto, también contarán con separación binaria en contenedores verdes y negros.

Respecto de la arena, tendrán que prever un sistema de limpieza que contemple el mantenimiento adecuado (aireación, remoción, etc.) en el área de concesión y el entorno hasta el borde del cuerpo de agua. Este sistema puede combinar métodos mecánicos como también manuales, como la organización de cuadrillas que realicen salidas con frecuencias debidamente especificadas. También en esta zona se instalarán estaciones de residuos binarias.



Tendrán que contar aparte con un sistema específico para la disposición de colillas de cigarrillos, a fin de que no terminen diseminadas por la arena, para lo cual contarán con cartelería alusiva que persuada a los visitantes. Luego, serán los encargados de recolectar los residuos quienes las dispongan junto con el resto de los residuos generales en el contenedor negro del depósito.

Cada unidad contará con un depósito de residuos, a fin de acopiar los desechos generados y recolectados durante la actividad diaria, hasta su retiro por el servicio de recolección urbana. Dicho depósito deberá estar techado y cerrado al público, con acceso únicamente por personal del balneario y por los recolectores urbanos. Allí se centrarán los residuos recolectados tanto en la zona de carpas, vestuarios y áreas recreativas de cada balneario; como los recolectados en la limpieza de la arena.

Gestión de residuos en unidades gastronómicas

Todo establecimiento que preste servicios gastronómicos deberá presentar un Plan de Gestión Integral de Residuos a la Administración de Punta Mogotes, estableciendo las medidas de gestión de cada una de las fracciones de residuos.

Si bien la mayor proporción de los residuos generados son del tipo asimilables a domiciliarios, el sector es un gran generador de residuos puramente orgánicos, que se desprenden del lavado y corte de frutas y verduras; y de aceites vegetales usados (AVUs). Es por ello que deberán también implementar una correcta gestión de ambos residuos.

Además de contar con la segregación binaria, cada unidad deberá contar también con un tercer contenedor de color azul para la fracción orgánica. Es importante la capacitación al personal para que dichos residuos no se mezclen. Se utilizarán contenedores con tapa para evitar el ingreso de animales y la emisión de posibles olores. Los recipientes serán vaciados diariamente, se limpiarán y desinfectarán periódicamente, en un área destinada para tal fin. Las





áreas de desechos deberán mantenerse limpias y despojadas de olores. Esto se logra implementando adecuadamente el procedimiento de limpieza y desinfección aprobado en el establecimiento. 

Se deberá destinar un lugar dentro del local para el acopio transitorio de los residuos, además de mantener limpio el espacio público en que desarrollen su cometido y sus proximidades durante el horario de actividad. De realizar dicha actividad dentro de las unidades balnearias podrán disponer los residuos dentro de los depósitos ya mencionados, al finalizar la jornada, para lo cual deberán acondicionar dicho depósito con un tercer contenedor azul.

Para el retiro de los residuos orgánicos se realizarán convenios con organizaciones afines, viveros, municipalidad, etc.

Respecto de los aceites, es importante la correcta gestión y almacenamiento de los AVU's, haciendo especial hincapié en no desecharlos en los desagües o en las piletas de lavado. Deberán ser desechados de manera apropiada para evitar la contaminación hídrica, del suelo y de los desagües cloacales. El Generador deberá realizar el almacenamiento de AVUs en lugares cerrados, en perfectas condiciones de higiene, utilizando bidones que en su parte exterior se encuentren lavados, secos y limpios, con capacidad para fácil manipulación y transporte, con tapa a rosca y/o con precintos metálicos, en el que se indicará la identificación "AVUs". Para el retiro de los AVUs se deberá contratar a un transportista inscripto, y presentar el correspondiente Certificado de Retiro a la Administración.

Respecto de la limpieza de las cocinas, será obligatorio contar con cámaras decantadoras de grasas. Las grasas y barros del sobrenadante podrán ser finalmente destinadas como residuos orgánicos o se deberá contratar alguna empresa dedicada a su limpieza y evacuación. Será tarea de cada establecimiento el correcto funcionamiento de dichas cámaras y su mantenimiento para cumplir con los parámetros de vuelco admitidos por OSSE.



Gestión de residuos de oficina

Al ser un rubro donde se concentran tareas administrativas, la mayor cantidad de residuos está dada por el consumo de papel. En este caso particular se deberán realizar gestiones previas a su desecho para contribuir a minimizar la cantidad descartada, como:

- Evitar su uso siempre que sea posible, por ejemplo, guardando los documentos en formato digital, optimizando el número de copias necesarias, compartiendo información en lugar de generar copias para cada persona, aprovechando las posibilidades de Intranet, correos electrónicos, teléfono.
- Evitar imprimir documentos innecesarios.
- Antes de imprimir, comprobar los posibles fallos y mejoras del documento, utilizando, por ejemplo, la “vista previa”: ajuste de márgenes, división de párrafos eficiente, paginación correcta, reducción del tamaño de las fuentes, ajustar en la medida de lo posible los textos para que quepan dos páginas de un documento, libro o publicación en una hoja estándar.
- Utilizar el papel por las dos caras en el fotocopiado e impresión de documentos, siempre que sea posible. Igualmente, todos los documentos internos se imprimirán reutilizando papel o bien, usando papel reciclado y a doble cara.
- Utilizar medios de comunicación electrónicos en la medida de lo posible, para reducir también el uso de impresoras y faxes.
- Reutilizar todo el papel que haya sido impreso sólo por una cara para imprimir borradores, fabricar bloc de notas, etc.
- Utilizar papel reciclado para hacer fotocopias.

El papel usado, una vez utilizado por las dos caras, se debe separar del resto de la basura y desecharse como material reciclable.



El resto de los residuos proceden de envases o embalajes de los productos que se utilizan en las oficinas, todos ellos deben separarse adecuadamente y llevarse a sus contenedores para su posterior tratamiento o reciclado.

La actividad administrativa es también generadora de residuos especiales como baterías, pilas y toners. En los casos que no se pueda generar vínculo con proveedores con responsabilidad extendida que se hagan cargo de los residuos considerados peligrosos, los mismo serán descartados en el Punto Verde ubicado dentro del Complejo, coordinando con la Administración de qué manera se llevará a cabo dicho descarte.

Gestión de residuos de limpieza

En todas las actividades se realizan tareas de limpieza. Por ello se deberá prestar atención especial a los productos tóxicos y peligrosos: productos de desinfección, disolventes, aerosoles, etc.

Los contenedores de este tipo de residuos deben ser cuidadosamente lavados para poder reutilizarse, y algunos ni siquiera admiten tal proceso. Por ello se deberán colocar en contenedores específicos para su posterior retiro por gestores autorizados, y presentar también el correspondiente Certificado de Retiro a la Administración.

Gestión de residuos en casos de obras

En los casos que se realicen nuevas obras, se utilizará el material de demolición de las estructuras ya existentes, como relleno de paredes y contrapisos. En el caso de las estructuras de madera que no puedan reutilizarse en obra, se contactará con empresas o asociaciones dedicadas a su reutilización para otros fines.

Para esto se deberá contar con un programa de recuperación de los residuos de construcción, demolición y/o limpieza de terreno y será necesario

presentar un plan de manejo y certificar los procesos de selección y los destinos de los mismos.

4. Medidas ambientales particulares: Área de Lagunas – Zona lindera Reserva Natural

Los espacios comunes abarcan aquellas zonas identificadas generalmente como “espacios verdes”, destinados al uso del público en general, para el desarrollo de actividades al aire libre. Estos espacios, en su gran mayoría, se encontrarán distribuidos en el área de lagunas, es por ello que se los desarrollará en forma conjunta.

4.1 Uso eficiente del agua

Se deberán seguir los lineamientos planteados anteriormente. Sobre todo en lo que respecta al agua para riego y el uso de sanitarios públicos.

Medidas particulares:

- Seleccionar especies autóctonas para jardines y áreas verdes porque se encuentran adaptadas al clima, requieren menos agua y son menos sensibles a plagas y enfermedades.
- Regar jardines y huertas bien temprano por la mañana y/o al final de la tarde; es decir cuando la temperatura sea menor así se evapora menos agua.
- Utilizar sistemas de riego de bajo consumo de agua: por aspersión o por goteo.

4.2 Uso eficiente de la energía / Emisiones a la atmósfera / Ruidos

Se deberán seguir los lineamientos planteados en el punto 3.2 y 3.3 del presente informe, especialmente en lo que respecta al uso de energía proveniente de fuentes renovables generada en el sitio, para abastecer a la futura red de alumbrado público.

En estos sectores, lo que consideramos como contaminación atmosférica (presencia en el aire de pequeñas partículas o productos secundarios gaseosos que pueden implicar riesgo, daño o molestia para las personas, plantas y animales que se encuentran expuestas a un determinado ambiente), se presenta a pequeña escala, siendo principal fuente, la combustión de combustibles fósiles proveniente del transporte (vehículos particulares y públicos).

Los ruidos también se producen en mayor escala por el tránsito de vehículos y la cantidad de gente que acude a la zona, música de los locales, etc. Los efectos y los principales indicadores del impacto que produce el ruido en las cercanías del vecindario pueden ser variados. Ellos incluyen interferencia de la comunicación, la perturbación del sueño, trabajo u ocio, molestias, pérdida de concentración y posibles efectos en la salud de los vecinos. Como así también influyen en la calidad de vida de los animales de la zona.

La contaminación sonora se puede reducir, obviamente, produciendo menos ruido. Esto se puede conseguir disminuyendo el uso de sirenas en las calles, controlando el ruido de motocicletas, coches, maquinaria, etc.

Recomendaciones particulares:

- Modificar los hábitos de conducción de vehículos, dado que contribuyen enormemente a la contaminación del aire mediante la emisión de gases.
- Controlar en accesos que los vehículos cuenten con el adecuado mantenimiento en lo que respecta a gases emitidos (VTV – VERIFICACIÓN TÉCNICA VEHICULAR).
- Fomentar entre los usuarios aquellas actividades que reduzcan la utilización de vehículos para desplazarse (como, por ejemplo, alquiler de bicicletas).
- Elaborar Estudios de Impacto Acústico para aquellos eventos que incluyan actividades potencialmente generadoras de ruidos y vibraciones.
- Tender a la máxima insonorización de equipos varios cuyos motores se encuentren en exteriores (grupos electrógenos, ventilaciones, etc.).

- Delimitación de zonas con limitación de niveles de ruido.

4.4 Conservación del entorno natural y del patrimonio cultural

El patrimonio natural comprende las formaciones físicas, biológicas y geológicas excepcionales, hábitat de especies animales y vegetales amenazadas, y zonas naturales estrictamente delimitadas que cuentan con un valor científico, de conservación o también estético.

Proteger el patrimonio natural implica no sólo proteger los espacios naturales que hemos conservado, sino asumir la regeneración de aquellos degradados, y asignar los medios adecuados para permitir un uso sustentable del territorio.

La biodiversidad ha sido definida por algunos autores como la riqueza y variedad de especies individuales, como de grupos de especies o ecosistemas que se encuentran actualmente en la Tierra. Está presente entonces en los espacios protegidos (Lagunas de Punta Mogotes), en los sistemas naturales o semi naturales y en sistemas dominados en grados diversos por la intervención humana. Debiéndose promover conductas respetuosas con la naturaleza y la cultura local.

Medidas particulares:

- Adoptar medidas para que las actividades desarrolladas en estos sectores no afecten la vida silvestre.
- Conocer los valores naturales y los problemas ambientales locales.
- Realizar estudios de impacto ambiental para evaluar las posibles consecuencias de la infraestructura sobre el entorno.
- Informar a los usuarios sobre cómo comportarse adecuadamente cuando hacen uso de estos espacios.
- Organizar programas de limpieza o mantenimiento de espacios verdes.



- Elaborar un código de conducta para usuarios, incorporando los siguientes consejos: respetar los senderos, evitar arrojar los residuos en espacios naturales (especialmente en las lagunas) y no extraer especies vegetales.
- Minimizar el riesgo de ocasionar impactos negativos sobre la flora y la fauna por encontrarse cerca de un área sensible, como son las lagunas.
- Realizar cursos de capacitación específicos para el personal, tales como interpretación ambiental, legislación ambiental local, conocimiento de la naturaleza y del comportamiento del usuario.
- Facilitar las instalaciones u otros recursos para promover la cultura local.
- Brindar apoyo a las organizaciones conservacionistas locales. Particularmente, las lagunas del Complejo son un continuado de las lagunas que forman parte de la Reserva Natural del Puerto, la cual cuenta con su fundación particular.

4.5 Sensibilización y comunicación ambiental

La sensibilización ambiental supone la concienciación que se trata de transmitir a las futuras generaciones y a la sociedad actual que se sustenta en los siguientes pilares: respeto al planeta, su protección y conservación; y el uso sostenible de los recursos naturales disponibles.

El objetivo de la sensibilización ambiental en cuanto a generar comportamientos sociales respetuosos con el planeta, requiere de inculcar hábitos que forman parte de lo más cotidiano de las personas. Para ello, resulta fundamental establecer canales de comunicación que sean eficaces, efectivos y sostenibles en el tiempo.

Medidas particulares:

- Elaborar programas de sensibilización ambiental, destinados a todas aquellas actividades que se desarrollen en el Complejo, prestando





especial atención al sector de Lagunas, por tratarse de un área ambientalmente sensible.

- Desarrollar talleres de educación ambiental, como charlas de concienciación o la celebración de encuentros orientados a lograr un papel activo de sus participantes o asistentes. Posibles temas a tratar en estos talleres podrán ser la movilidad sostenible, el ahorro de recursos energéticos o de agua, la separación de residuos y reciclaje, flora y fauna autóctona del sector de lagunas, etc.

- Organizar juegos eco friendly para niños/as, los cuales buscan el aprendizaje de los niños/as en edad infantil de la forma más eficiente, que es a través del juego. Se podrán realizar actividades como la separación de residuos, mostrar las actuaciones que facilitan la disminución del consumo de plástico o la limpieza de entornos naturales como son las playas, avistaje de especies características de la zona, entre otros.

- Ofrecer a la comunidad, en general y en especial a la educativa en todos sus niveles, visitas guiadas en el sector para dar a conocer sus características ecosistémicas principales.

- Diseñar un circuito educativo, desde el sector de lagunas hacia el sector de Reserva, brindando información a lo largo del recorrido (mediante cartelera, por ejemplo) acerca de la importancia ecológica de los humedales.

- Implementar campañas informativas que incluyan uso de carteles, folletos o materiales visuales relacionados con la sensibilización ambiental. Para ello, se recomienda emplear materiales reciclados o realizarlos en un soporte digital para así evitar el consumo de papel. Posibles temáticas a incluir en estas campañas podrán ser: el buen uso de las papeleras/contenedores, el uso responsable del agua y energía para evitar su derroche, la responsabilidad sobre los residuos que se genera cuando se disfruta de las playas y espacios verdes.



4.6 Bienestar animal

4.6.1 Iluminación

La importancia de los ciclos de luz y oscuridad para los seres vivos

El fotoperiodo es un cambio ambiental que se define como el número de horas luz (ciclos luminosos) que recibimos durante un día. La intensidad de luz produce cambios en el comportamiento de los animales, conocidos como ritmos circadianos, que son los cambios internos que tienen que hacer plantas y animales para adaptarse y asegurar su supervivencia en el medio ambiente que los rodea. Por tanto, el ritmo circadiano influye en las fluctuaciones de la atención y la conducta, la producción de hormonas, la temperatura corporal, el metabolismo y, lo más evidente, en el ciclo de sueño - vigilia.

La luz es la sensación específica que nace en el ojo excitado por ondas electromagnéticas cuya longitud de onda oscila entre 380-760nm. La vista de algunos animales abarca longitudes de onda que sobrepasan ligeramente el espectro visible para los seres humanos.

En los animales existen dos tipos de células especializadas en la fotorrecepción: los conos y los bastones (fotorreceptores), los cuales contienen ftopigmentos que producen energía química ante la exposición de la luz. Dicha energía se transmite a través de la vía óptica hasta la corteza visual para ser interpretada.

Dependiendo del modo de vida y los hábitos, predominará uno u otro tipo de célula fotorreceptora en los integrantes del reino animal. La retina en los animales diurnos está conformada por una mayor cantidad de conos que de bastones y, por el contrario, en los animales nocturnos predominan los bastones, lo que les permiten ver con mayor claridad y divisar los matices del gris durante la noche. Es así, que los animales nocturnos, al ser expuestos a la luz artificial pueden permanecer inactivos como durante el día, interfiriendo así en su comportamiento.

La flora también es sensible a la contaminación lumínica, produciéndose un crecimiento anormal por fototropismo, alterar los ritmos de floración y disminuir la cantidad de insectos que efectúan la polinización.

Características de la luminaria a utilizar en el exterior

La iluminación nocturna puede desorientar a las aves migratorias, alterar el comportamiento de especies crepusculares y nocturnas, como los murciélagos, atraer altas concentraciones de insectos y polillas facilitando su captura por depredadores, o dificultar la comunicación de especies que usan la bioluminiscencia para buscar pareja.

Para no competir con la biodiversidad de la zona, las luminarias exteriores deberían ser de luz amarilla (luz cálida). También se recomienda evaluar la posibilidad de utilizar iluminación con Led PC Ámbar (~1800K) que desaparece el pico de emisión y se consigue una reducción notable del nivel de contaminación lumínica y resulta prácticamente invisible a la fauna nocturna, especialmente para los insectos que son muy sensible a la radiación azulada.

La iluminación alta debe generar un cono hacia el piso, evitando la iluminación lateral, ya que encandila a los animales generando un desorden en su ciclo circadiano.

Aquellos sectores que no sean peatonales, deberían tener la iluminación mínima para uso del personal de seguridad para generar rondas nocturnas. Las cámaras de seguridad deberían captar imágenes infrarrojas para no tener que depender de una gran luminosidad. En caso que las luces deban permanecer encendidas se recomienda que las mismas estén conectadas a sensores de movimiento, de este modo no se consume energía innecesaria, no se perturba a la fauna y podrán ser utilizadas para la seguridad del establecimiento.

Se desaconseja el uso de iluminación intermitente o de gran colorido como marquesinas o pantallas LED con imágenes, en sectores al aire libre. Se propone tener sectores sin iluminación nocturna, de suelo de baja intensidad sólo con fines de marcar senderos peatonales y escaleras y/o supeditada a determinadas

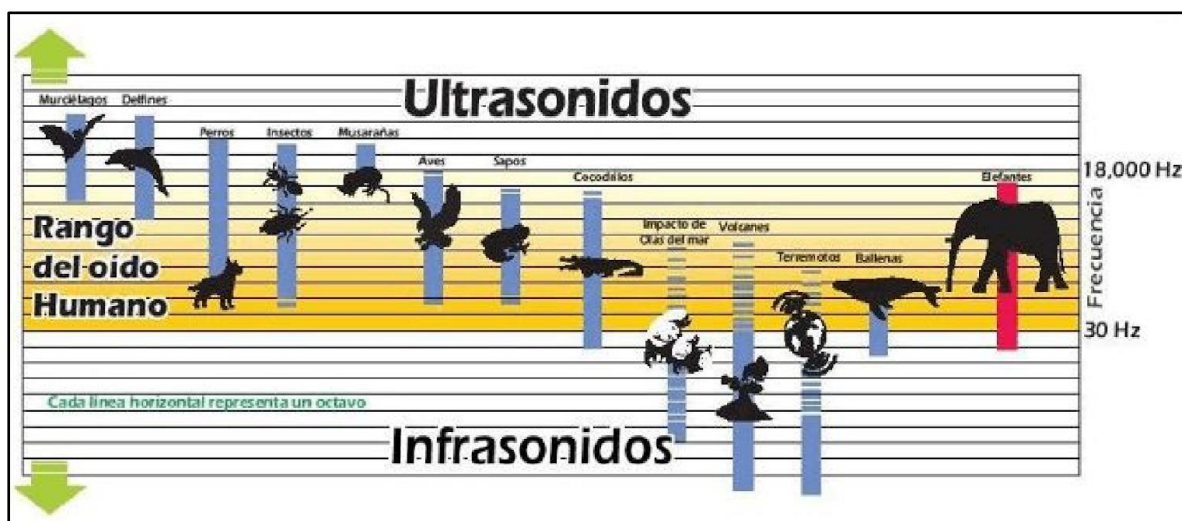
áreas para generar un ambiente lo más parecido al natural. De esta forma se respetan los momentos de los animales diurnos, nocturnos y crepusculares, siguiendo sus ciclos circadianos.

4.6.2 Ruidos y vibraciones

Es recomendable que, periódicamente, los concesionarios presenten un certificado de contaminación sonora permisible en el perímetro de ambientes ocupados por animales más cercanos.

La percepción auditiva en las distintas especies

Cada especie percibe el mundo de acuerdo con sus capacidades y limitaciones de su sistema sensorial. La capacidad auditiva de algunas especies animales es sustancialmente diferente a la del ser humano.



El efecto indirecto del ruido en los animales

Está constatado que el ruido causado por las actividades humanas puede causar estrés en los demás animales, afectando sus pautas de comportamiento, desarrollo y éxito reproductivo. Esto se ha podido comprobar tanto en especies domésticas consideradas “de granja” como en animales salvajes. A modo de ejemplo de estas situaciones, las gallinas ponedoras muestran una producción

de huevos extremadamente baja el día después de una explosión de fuegos artificiales y sus huevos presentan malformaciones. De la misma manera el efecto pernicioso de los ruidos también ha podido comprobarse en animales salvajes mantenidos en cautividad, demostrando que los ruidos provocados por unas obras cercanas eran causa de estrés para los leopardos de las nieves alojados en un zoológico.

Está reportado que los sobresaltos por polución sonora también disminuyen la tasa de crecimiento y el peso final de desarrollo en especies silvestres. Otro ensayo realizado sobre el impacto del sonido de disparos en gansos niveles mostró que las aves afectadas por estos ruidos reducían su tiempo de alimentación. Esta pérdida de energía en los animales podía ser sólo parcialmente compensada por la alimentación durante la noche, pero esto conllevaba acortar el periodo de descanso y sueño. La conclusión fue que con el tiempo este tipo de disturbios reducían las tasas de supervivencia.

No han sido suficientemente evaluados los daños originados en la fauna invertebrada y otras especies de pequeño tamaño, pero es de suponer que estos animales poco pueden hacer para no resultar perjudicados si las explosiones ocurren en zonas próximas a donde se encuentran.

5. Conclusiones

El presente Plan Integral de Gestión Ambiental describe cómo introducir medidas de gestión de residuos sólidos, agua, emisiones atmosféricas, ruido y aguas residuales, entre otros parámetros, para el MasterPlan Complejo Punta Mogotes. Por tanto, es de alta importancia ambiental que este plan integral sea socializado, **implementado y monitoreada** su aplicación; pues la adopción del plan de gestión implica un cambio en la actitud de la dirección, de los concesionarios y de los usuarios en general del complejo.

En este contexto, cobran vital importancia los conceptos de educación y concientización ambiental. Ambos están interrelacionados y se centran en aumentar la comprensión y la conciencia pública sobre cuestiones ambientales, así como en fomentar comportamientos y prácticas más sostenibles, como la



reducción del consumo de recursos, la gestión adecuada de residuos y la adopción de fuentes de energía renovable. Asimismo, estos enfoques buscan involucrar a la ciudadanía en la toma de decisiones relacionadas con el medio ambiente, alentando la participación activa en iniciativas comunitarias y proyectos de conservación, contribuyendo al desarrollo de una cultura que valora y respeta el medio ambiente, lo que es esencial para abordar los problemas a largo plazo.

Es a partir de la implementación del presente Plan Integral de Gestión Ambiental, que se puede pensar en la denominada **Certificación de la Calidad Ambiental** del complejo. Existen actualmente una variedad de certificaciones que se pueden aplicar (Green Globe 2, IRAM 42.100, Blue Flag, etc.). Algunas de ellas están dirigidas a determinadas áreas, como playas o parques naturales, servicios gastronómicos, servicios de alojamientos, etc. Este instrumento voluntario permite otorgar un distintivo a productos o servicios que en comparación con otros, son menos perjudiciales para el ambiente, y testimoniar los esfuerzos de la organización, reconociendo las buenas prácticas implementadas. Por otro lado, otorgan información ambiental a los clientes y de este modo les ayudan a tomar decisiones sobre qué destino o servicio elegir.

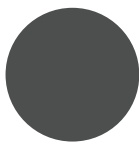
Sin embargo, la certificación no es un fin en sí misma. Es una herramienta para motivar a los actores involucrados (administración, concesionarios, usuarios) a mejorar el desempeño ambiental, social y económico, al tiempo que los recompensa por hacerlo. Estas recompensas pueden ser económicas, aunque su fortaleza está en beneficios no tangibles, como el mejoramiento de la calidad ambiental e integración de los actores locales para cumplir con un objetivo común: desarrollar un modelo sostenible de producción/explotación y consumo que permitan desarrollar economías sustentables, mantener y mejorar la calidad ambiental, cultural y física de la zona, a la vez que se satisfacen las necesidades, deseos y exigencias tanto de turistas como de la población local que busca poder disfrutar este espacio desde otra mirada los doce meses del año.



Distrito
Mogotes

Paleta De Colores

Principales



#4D4E4E
R77 G78 B78
C66 M58 Y 57 K36



#F7F3F1
R247 G243 B24
C2 M3 Y3 K01



Iconografía

Sistema de simbología / iconografía representando cada una de las áreas principales del distrito.

El grosor de las líneas se sugiere en 2pts en tamaño A3.

	Lagunas #004882 R0 G72 B130 C100 M79 Y23 K7
	Educación / Admin. #008DA8 R0 G141 B168 C83 M29 Y23 K0
	Recreación #62B864 R98 G184 B100 C64 M2 Y81 K0
	Deportes #FFAF48 R253 G186 B74 C0 M30 Y80 K0
	Playa #C3945E R195 G148 B94 C23 M41 Y71 K2
	Hotelería #DA9389 R218 G147 B137 C13 M48 Y40 K0
	Gastronomía #A86F72 R168 G111 B114 C32 M61 Y45 K6

Área de Reserva

Es un espacio que se debe mantener libre alrededor del logotipo para evitar que se solape con otros elementos.

Se utiliza para proteger su integridad visual.

Al mantener un espacio en blanco alrededor del logotipo, se evita que otros elementos visuales interfieran con su diseño y se mantiene su apariencia original.



Familia Tipográfica

Montserrat

Montserrat es una tipografía geométrica palo seco, sans serif, de líneas geométricas limpias y estética moderna. Esta tipografía resulta versátil, atractiva, y legible diferentes fondos y tamaños.

Light

abcdefghijkl	ABCDEFGHIJ	0123456789
klmnopqrst	KLMNOPQRST	
uvwxyz	UVWXYZ	

Medium

abcdefghijkl	ABCDEFGHIJ	0123456789
klmnopqrst	KLMNOPQRST	
uvwxyz	UVWXYZ	

Semibold

abcdefghijkl	ABCDEFGHIJ	0123456789
klmnopqrst	KLMNOPQRST	
uvwxyz	UVWXYZ	

Semibold

abcdefghijkl	ABCDEFGHIJ	0123456789
klmnopqrst	KLMNOPQRST	
uvwxyz	UVWXYZ	



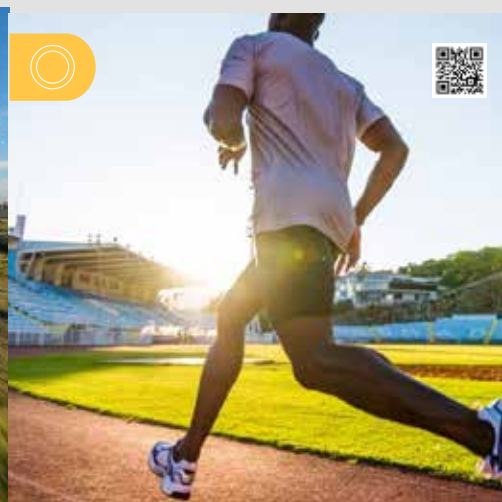
Distrito
Mogotes
todo el año para vos

**disfrutá
el circuito
de lagunas**



Distrito
Mogotes
todo el año para vos

**divertite
en las áreas
recreativas**



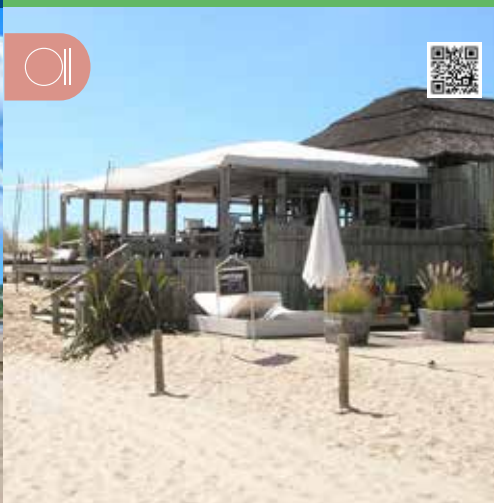
Distrito
Mogotes
todo el año para vos

**activá
tu cuerpo**



Distrito
Mogotes
todo el año para vos

**reconectá
en nuestras
amplias playas**



Distrito
Mogotes
todo el año para vos

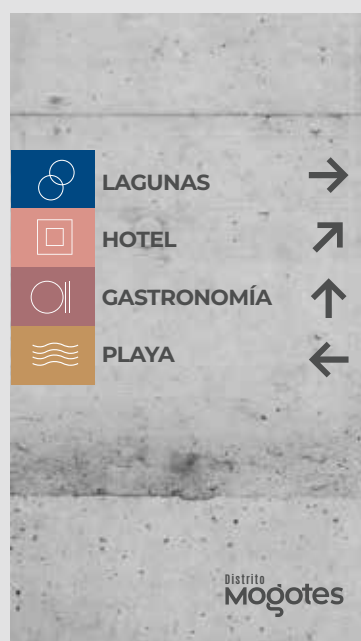
**viví
las mejores
opciones en
gastronomía**



Distrito
Mogotes
todo el año para vos

**descansá
en el complejo
más moderno
de la ciudad**









REGLAMENTO DE CONSTRUCCION

OBRAS DE OBLIGATORIA EJECUCION

Las obras a ejecutar tienen tres fases de construcción, cuyo desarrollo consiste en:

- a) Tareas de remoción
- b) Tareas de construcción base y
- c) Terminaciones.

TAREAS DE CONSTRUCCIÓN BASE

- a.- Nivelación de todos los paseos, suelos naturales, veredas, etc.
- b.- Ejecución a nuevo de todas las trazas de instalaciones y desagües, siguiendo las reglas del arte y ajustado al proyecto integral que diera motivo a la siguiente licitación.
- c.- Relevamiento y mensura de toda la intervención de obra a ejecutar.
- d.- Ejecución de tareas de relleno, contrapisos, plateas de asiento para escaleras y rampas, preparación de pisos, bateas para estanques de agua, suelos naturales para áreas verdes, etc.
- e.- Preparación de todas las superficies construidas y naturales para recibir terminaciones.

TERMINACIONES

Dicha fase conlleva la ejecución de todas las tareas de terminación que involucren entre otras:

Solados, muretes, bateas de agua, equipamiento urbano, luminarias, vegetación y parquización, escaleras y rampas.

Asimismo, se considerarán como parte de las tareas a ejecutar la habilitación y puesta en funcionamiento de todas las instalaciones y sistemas complementarios.



PLANTEO TÉCNICO

El desafío esencial es el de recuperar la capacidad física constructiva del edificio que se encuentra degradada en virtud de su singular exposición a las inclemencias climáticas marinas que exigirá, asimismo, una permanente tarea de control y mantenimiento durante todo el período de concesión.

El edificio será provisto de nuevas instalaciones proyectadas de acuerdo a las actuales necesidades y tecnologías. Se revisarán todas las instalaciones eléctricas, sanitarias, de acondicionamiento de aire caliente y frío, servicios contra incendio y toda otra instalación que permita que el edificio tenga un óptimo nivel de confort y seguridad.

Será de exigencia:

a) Ejecutar las obras edilicias, de infraestructura y equipamiento con técnicas y materiales de primera calidad, solidez estructural y correcta factura constructiva.

b) Respetar las pautas y criterios que se enuncian en el Masterplan, vinculados a imagen, materialidad, usos, plano límite y ocupación de suelo, como así también los emplazamientos que para cada caso que se defina en el futuro proyecto.

c) Ofrecer accesibilidad a todos los espacios existentes y propuestos de acuerdo a las normas de accesibilidad física para usuarios con movilidad y/o comunicación restringida.

d) Ejecutar todas las tareas necesarias para la reconversión de las instalaciones propias de la Unidades y de los espacios comunes, según los preceptos que sobre sustentabilidad ambiental y turística se detallan en PIGA (Plan Integral de Gestión Ambiental).

e) La transformación de los espacios cubiertos propios de la concesión, ajustando las áreas de uso y servicios al destino comercial que para caso se plantee. Deberá garantizar la adaptación de las instalaciones a los tópicos que para cada rubro determine la normativa vigente.

LEYES COMPOSITIVAS GENERALES

Con respecto al diseño de espacios exteriores e interiores, deberán ser observadas y respetadas las leyes compositivas de generación del edificio tal



como se lo presenta en el anteproyecto, solo pudiendo incorporar obra nueva, en las condiciones previstas en este master plan.

OCUPACIÓN Y PLANOS LÍMITE

Las obras de arquitectura, infraestructura y equipamiento a ejecutarse en las Áreas Propias de la concesión deberán respetar los siguientes requisitos:

- En el nivel del Paseo del Mar, sólo se podrá desarrollar la actividad de expansión gastronómica en los decks con apoyatura que se definen en según proyecto, para lo cual se deberá ejecutar su construcción de acuerdo al modelo planteado como única resolución posible del proyecto.

- Para el caso de una Unidad Turística Fiscal Balneario las construcciones correspondientes a infraestructura y servicios propios, sanitarios públicos y actividades complementarias de playa, gastronomía y comercial e realizarán intramuros, debiendo para ello disponerse de los espacios necesarios para su desarrollo.

- La altura máxima admitida será la de las azoteas existentes (filo terminado), considerando como ± 0.00 m el nivel del solado terminado del Paseo Peatonal, debiendo respetarse las alturas y niveles previstos en el Código de Ordenamiento Territorial, Reglamento General de Construcciones y toda la normativa que sea de aplicación sobre los locales construidos y su destino. La altura de los tanques de agua serán reducidos al máximo posible una vez ejecutado el proyecto que lo determine, ubicando los tanques de agua en forma subterránea.

ACCESIBILIDAD

Será de obligatoria aplicación en la ejecución de la totalidad de las obras la Ordenanza N° 13.007 y concordantes se deberán respetar las pautas dimensionales y funcionales allí establecidas en referencia a accesos, senderos, sanitarios públicos y sectores de esparcimiento.

MATERIALIDAD

Los materiales propuestos para ser utilizados en la obra, deberán respetar los originales utilizados en el edificio, siendo los más relevantes:



- Estructura resistente en hormigón armado, adecuada a las condiciones de exposición al clima marítimo, y productos específicos para la recuperación estructural.
- Revestimiento exterior según proyecto de arquitectura.
- Carpintería exterior de aluminio anodizado color negro.
- Vidrios DVH (doble vidriado hermético) con ruptura de puente térmico.
- Cubierta de losa de hormigón armado con sus correspondientes aislaciones.
- Cielorrasos ignífugos.
- Pisos interiores antideslizantes en el caso de locales húmedos y de alto tránsito para locales comerciales.
- Todos los materiales serán de primera calidad; todas las instalaciones y medios de elevación mecánica (ascensor y escaleras) según las disposiciones que regulan su aprobación.}
- Se deberá reacondicionar y poner en valor la totalidad de la superficie cubierta existente.

ESTRUCTURA EDILICIA EXISTENTE RECUPERABLE

a) Mampostería y tabiquería de hormigón.

Reparación de mampostería en todos aquellos lugares que presenten grietas y/o desprendimientos. Los detalles de determinación se efectuarán observando lo previsto en las Especificaciones Técnicas que surgirán del proyecto de arquitectura.

b) Revoques y tratamiento de grietas y fisuras

- Revoque general, grueso y fino en todos aquellos sectores del edificio que se encuentren saltados, desprendidos o faltantes, previo tratamiento de grietas y/o fisuras con productos selladores.

- Reparación general de grietas y fisuras en dinteles, existentes en los vanos en general.

c) Reparación e impermeabilizado general de cubiertas

En losa:

- nivelación general de superficie, verificación y reparación de desagües.



- impermeabilización de superficie a través de colocación de productos siliconados o similares.

- realización de babetas.

- retiro de piezas sueltas y colocación de baldosa nuevas

- previsión juntas de dilatación cada 3 m.

d) Contrapisos, pisos, zócalos

En interiores:

- ejecución de nuevos contrapisos donde la adecuación así lo solicite.

- provisión, recambio y colocación de pisos alto tránsito de primera calidad, cambio de piezas sueltas donde corresponda.

ESPECIFICACIONES GENERALES

En todos los casos los materiales serán de primera calidad y adaptables conforme el uso previsto según el RGC del Municipio de General Pueyrredón.

Revestimientos

En interiores:

- retiro de revestimientos rotos, sueltos o deteriorados en sanitarios y locales comerciales, ajustando los materiales en tipo, alturas y definición a lo exigido por la normativa vigente para cada caso.

- preparación de superficie y aplicación de revoques o de revestimiento cerámico de primera calidad hasta el cielorraso o hasta la losa, según corresponda, conforme la alternativa de uso y propuesta del concesionario.

En exteriores-fachadas:

- deberán ser removidos todas las ampliaciones antirreglamentarias que fueron agregadas a los edificios a criterio de los concesionarios actuales, sin medir el efecto que produjo en el conjunto.

- limpieza general de fachadas del edificio a través de técnicas no abrasivas ni erosivas.



- pintura general con un material elastómero impermeabilizante de Frentes, color blanco.

e) Cielorrasos

- ejecución de cielorrasos en locales según propuesta de usos.

f)- Instalaciones

- remoción de todo tipo de cañería expuesta, cableado aéreo, artefactos e instalaciones en general de colocación precaria.

- relevamiento y verificación general del funcionamiento de las instalaciones correspondientes a electricidad, agua, gas, desagües, instalaciones especiales, procediendo a la reparación y / o recambio o provisión y colocación de todas aquellas cañerías, cableados y artefactos que garanticen su correcto funcionamiento.

- en ningún caso se permitirán cañerías, cableados o cualquier tipo de instalaciones.

- Ejecución de tareas a ejecutar respecto de desagües cloacales y pluviales, como las instalaciones de agua potable, electricidad y de gas.

- conexión a las redes correspondientes.

- las características constructivas y materiales deberán encuadrarse en lo previsto en el RGC y en las reglamentaciones vigentes de cada organismo competente.

g) Carpinterías y herrajes

- Ajustar al proyecto de arquitectura la carpintería.

h) Vidrios

- dvh con ruptura de puente térmico.

- provisión y colocación de vidrios en sectores faltantes de iguales características a las descriptas.

- en caso de paños de grandes dimensiones, se utilizarán vidrios del tipo Blindex, Blisán o similar.

i) Interiores

El concesionario deberá proceder a la rehabilitación y refuncionalización general de todos los locales del edificio.

- rampa para discapacitados que permita el acceso y circulación desde los servicios hacia el sector de arena, según la normativa específica vigente.

- cabinas/ lockers para mujeres y varones
- depósitos
- elementos para primeros auxilios
- local o espacio para personal que desempeña tareas en la Unidad
- sanitarios públicos para mujeres y varones

- La rehabilitación de los locales sanitarios involucra la obligación del tendido de redes de desagües cloacales y agua potable. En ambos casos, se contemplarán las conexiones a red, las instalaciones intermedias, las cisternas de reserva, decantadores de arena, etc. y todos los elementos complementarios requeridos para la adecuación de las condiciones de las mismas. Toda instalación que se incorpore (gas, electricidad, cloacas, etc.) deberá encuadrarse en las normas vigentes.

j) Conductos, ventilaciones, chimeneas

Como parte de las obras, se deberá dar respuesta a los dispositivos de evacuación de gases, ventilaciones y humos producto de las áreas de cocinas, depósitos y sanitarios, como así también de los equipos de refrigeración y climatización propuestos.

Sera de indispensable ejecución el tratamiento estético en función de la exposición y relevancia que dichos elementos.

k) En la elaboración del proyecto de arquitectura propio se deberá incorporar:

- válvula de cierre automático en griferías.
- reductor de caudal en duchas,
- tecla doble de descarga para inodoros
- células fotoeléctricas detectoras de movimiento en las instalaciones eléctricas



- decantadores de grasa y jabones
- trampas de arena en duchas
- filtros de tratamiento de humos.

l) El proyecto determina como nuevo y único espacio de expansión propio de cada local gastronómico un deck con área de soporte de abastecimiento, cuyo modelo formal y funcional serán especificados en los anexos del pliego licitatorio.

m) En locales comerciales, los usos alternativos a incorporar deberán prever la adaptación de sus instalaciones a lo dispuesto por la normativa vigente para cada rubro.

n) Materiales

La totalidad de los materiales, artefactos, accesorios, elementos de equipamiento e infraestructura y técnicas a utilizar que se empleen en la obra deberán ser de la mejor calidad de existencia en plaza, con aprobación previa y expresa de la Inspección de Obra. No serán admitidos materiales defectuosos o de calidad inferior ni los de buena calidad puestos en desacuerdo con las reglas del arte.

Aunque los planos y/o especificaciones no enunciaran todos los elementos precisos al efecto, se deberán ejecutar todos los trabajos que sean necesarios para que la obra quede perfectamente acabada y cumpla con su fin.

USOS DE SUELO SUGERIDOS

En el siguiente listado se enumeran posibles usos de suelo que serán evaluados previa a la ejecución del pliego licitatorio

El uso destinado a cada unidad turística será determinado por las autoridades de la administración Punta Mogotes para cada caso en particular.

Alquiler de sombras

Servicios de playa

Actividades administrativas

Establecimiento Educativo



Actividades culturales

Gastronomía móvil

Gastronomía

Estacionamiento

Establecimiento deportivo

Administración pública

Comercio Minorista

Administración Pública

Uso habitacional: clase 4 (hotel y hostel) según COT reglamento de uso de suelo

Club social y cultural

Dispensario medico

Espectáculos y exposiciones temporarias (en estructuras no tradicionales)

Cine-teatro.

Alquiler de bicicletas

Alquiler de botes

Banco

Campus universitario

Casa de fiestas

Confitería

Esparcimientos condicionados por su construcción de equipamiento (tobogán gigante, juegos artísticos)

Exposición masiva temporaria

Guarderías para botes o lanchas.

Helipuertos



Institutos de extensión.

Institutos de extensión socio-cultural.

Institutos de investigación.

Institutos técnicos y/o académicos.

Juegos infantiles

Micro-cine y/o micro-teatro

Oficina de Promoción Turística

Oficinas en general

Playas de estacionamiento

Prestación de primeros auxilios

Salón de Actividades Físicas no Deportivas y/o Deportivas sin Pelota de Enseñanza y Entrenamiento (exclusivamente)

Gimnasia en todas sus modalidades (aerobics; mantenimiento, taebo, tai chi, step, cycle, localizada, latino, aero, salsa, abdominales, etc)

Gimnasia con Maquinas y/o con Máquinas Computarizadas; Complemento de pesas; Masajes, Relax; Yoga; Pilates; Box o Artes Marciales (tae kwon do, karate, judo, kendo, etc) Servicio móvil de emergencias médicas (ambulancias) Surf





**REGLAMENTO DE CONVIVENCIA “COMPLEJO PUNTA MOGOTES” -LEY
N.º 10233-.**

El presente Reglamento de Convivencia tiene por objeto ser un instrumento complementario para incluir en futuras concesiones del denominado ente interjurisdiccional “Complejo Punta Mogotes” -ley N° 10233-.

INDICE

OBJETO.....	1
ALCANCE Y AMBITO DE APLICACIÓN.....	2
AUTORIDAD DE APLICACIÓN - FACULTADES	3
NORMAS GENERALES DE CONVIVENCIA	4
USO DE ÁREAS COMUNES.....	5
TRÁNSITO, USO DE LAS CALLES INTERNAS, VEHICULOS	6
ANIMALES	7
FIESTAS O EVENTOS DENTRO DE ESPACIOS CONCESIONARIOS.....	8
CANON, SUBALQUILER Y COMODATOS.....	9
SANCIONES.....	10



1.- OBJETO

1. El presente reglamento de convivencia tiene por objeto establecer normas mínimas de convivencia que deberán ser observadas dentro del ente interjurisdiccional “Complejo Punta Mogotes” (el “Complejo”), para un sano y cordial entendimiento entre los Concesionarios, el consejo de Administración (ENTE) y los usuarios, promoviendo el cuidado y buen uso de los bienes objeto del presente. Se tiene en cuenta la convivencia organizada entre los distintos concesionarios, la libertad personal y la responsabilidad social de todos y cada uno de los miembros de la comunidad.

La mejora de la seguridad, la accesibilidad, la limpieza, la contaminación acústica, la prevención de riesgos y la modernización en las instalaciones etc. son parámetros que deben guiar nuestra actuación presente y futura.

Los entornos, infraestructuras y servicios dentro del balneario deben marcar las posibilidades de los ciudadanos para desplazarse, hacer deporte, disfrutar del tiempo libre, así como el clima, la cultura, el entorno natural, la oferta de ocio, y la variada gastronomía local y regional, serán “factores clave” de una buena calidad de vida.

2.- ALCANCE Y AMBITO DE APLICACIÓN

2.1. La totalidad de las normas de este Reglamento serán obligatorias para todas las personas que se encuentren dentro de los límites del Complejo, incluyendo, sin limitación, a los concesionarios o sus dependientes, proveedores, personal de servicio, usuarios y consumidores y/o cualquier otra persona que ingrese al ejido de este por cualquier motivo.

2.2. Ellos están obligados al estricto cumplimiento de las restricciones, limitaciones y prohibiciones que a continuación se enumeran, relativas al uso de las Unidades turísticas y a las partes comunes. Es decir, de sus 24 balnearios, lagunas, espacios de playa y demás espacios comunes.



2.3. El presente reglamento se presumirá conocido, pudiéndose consultar en la Administración del Complejo Punta Mogotes o en la página web portal: <https://puntamogotes.gob.ar/>

3.- AUTORIDAD DE APLICACIÓN - FACULTADES

3.1. La aplicación de penalizaciones por incumplimientos se realizará a través “CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE PUNTA MOGOTES”, áreas legales, o bien al departamento que esta lo delegue.

3.2. Cuando en este Reglamento de Convivencia se utilice el término “Administrador”, se referirá al Consejo de Administración, designado a través de la Carta Orgánica de dicho organismo y por la normativa legal vigente de la Provincia de Buenos Aires. Es función del Administrador la aplicación de las sanciones por los siguientes motivos:

- a)** Actos perjudiciales a los intereses del Complejo.
- b)** Conflicto entre Concesionarios, o entre ellos y usuarios que afecten la normal convivencia del Complejo.
- c)** Por las infracciones, a este reglamento o a las resoluciones de la Administración.

La Administración actuará de oficio o por denuncias presentadas ante ella, por hechos cometidos por cualquier persona dentro del Complejo.

4.- NORMAS GENERALES DE CONVIVENCIA

4.1. Principio general de convivencia: La convivencia dentro del Complejo queda sujeta al principio general que establece que los derechos de cada uno terminan donde comienzan los de los demás. La armonía, la cortesía y la buena voluntad por la búsqueda de soluciones a los diferendos entre Concesionarios y usuarios del Complejo son actitudes que deberán observarse en todo momento.



Es responsabilidad de todos los ccesionarios la correcta utilización, mantenimiento, limpieza y cuidado de los espacios y bienes públicos, como plazas, parques, veredas, instalaciones, calles, banquetas, etc. En consecuencia, éstos deberán contribuir, a su realce o embellecimiento, mediante el pago de las expensas o gastos comunes y absteniéndose de realizar cualquier acto que implique deteriorar dichas áreas.

4.2. A efectos de asegurar la convivencia pacífica en el Complejo:

a) Queda prohibido llevar a cabo de cualquier manera actos u omisiones que contraríen, imposibiliten o dificulten los objetivos de esparcimiento y sana convivencia que se consideran principios esenciales del complejo Punta Mogotes.

b) Queda prohibido en todo el ejido del complejo el uso de armas, cualquiera sea su tipo y la clase de proyectil utilizado. Queda asimismo prohibido el uso de elementos de pirotecnia quedando a criterio de la administración aplicar las sanciones que considere apropiadas para los infractores a tal prohibición.

c) En el caso de que algún Concesionario tenga servicio de custodia privada, deberán observar las siguientes regulaciones:

d) El personal de custodia privada, de ingresar al Complejo deberá de contar con todos los permisos necesarios para el cumplimiento de su tarea: permiso de portación de armas emitido por el RENAR, armas registradas a su nombre o de la empresa para la cual trabaja con el correspondiente poder para su uso, estar bajo relación de dependencia, contar con certificado de antecedentes policiales, debiendo presentar la documentación que así lo acredite a la Administración, toda vez que esta lo solicite. La Administración llevara un registro de estos, pudiendo cobrar por canon un seguro de caución a quienes cuenten con este servicio. Para el caso que el personal de custodia privada lo fuere respecto de un invitado/usuario, el Concesionario deberá dar aviso previo a la Administración, siéndole aplicable idénticos requisitos a los establecidos anteriormente. Para el caso de que no cumpla con alguno de los mismos, no se autorizará el ingreso de dicho personal.



e) Queda prohibido en todo el ejido residencial la caza y pesca de animales, incluidos los pájaros, salvo en los casos en que LA ADMINISTRACION, por razones sanitarias, disponga en contrario.

f) La colocación de carteles de publicidad, de cualquier tipo, como letreros, banderas de propaganda, pasacalles o anuncios, incluyéndose la promoción de actividades inmobiliarias, aún en el frente o dentro de las unidades turísticas queda prohibida a excepción de las que cuenten con previa autorización de la Administración. El concesionario podrá colocar carteles identificatorios de la unidad y de los servicios que brinda.

g) El Administrador podrá establecer procedimientos de identificación y control personal y vehicular, tanto en el ingreso como al egreso del complejo, como así también para el uso de las instalaciones comunes de todo tipo. Igualmente podrá limitar la entrada de proveedores y contratistas a los días y horas que determine.

h) Constituyen atribuciones específicas LA ADMINISTRACION o sus órganos delegados, dictar normas sobre ruidos y luces molestos, control de animales sueltos, uso de las lagunas, horarios de prestación de servicios y demás normativa interna que haga menester.

i) Se concederá el uso de los espacios comunes únicamente para el caso de eventos deportivos y/o culturales organizados por la administración en forma oficial, o bien actividades similares por los concesionarios y/o usuarios con autorización previa, y en su caso podrán hacerse anuncios y colocar carteles publicitarios por parte de los auspiciantes, previo pago de canon.

j) Deberán cumplirse estrictamente los horarios y modalidades para la prestación de servicios (proveedores) y tareas de mantenimiento y/o construcción.

Para el caso de proveedores el horario de carga y descarga es de 7 a 10 horas, sin limitación en cuanto a los días en la semana.



Para el caso de tareas de mantenimiento estas deber realizarse en temporada baja, es decir desde la culminación de semana Santa hasta el primero de diciembre de cada año.

k) Para la autorización de los denominados “servicios de obra” se deberá contar con la autorización del departamento de arquitectura del ente, y siempre sujeto a la normativa y reglamento de construcción vigente. De no contar con la aprobación se considerará como una reforma edilicia ilegal sujeta a las penalidades aquí expuestas.

l) Todo el personal de proveedores habituales de servicios, reparaciones, construcción, jardineros, de pileta, etc., debe estar expresamente autorizado por el Concesionario mediante una autorización por escrito y fehaciente en la cual debe constar, de corresponder, su fecha de expiración o vencimiento.

m) Las tareas reglamentadas por el Reglamento de Construcción deberán cumplirse en los días y horarios indicados en el mismo.

n) Queda exceptuado de los límites horarios detallados precedentemente cualquier trabajo de naturaleza urgente (a modo de ejemplo: escapes de gas, fallas eléctricas, falta de agua potable, etc.)

ñ) Filmaciones: Está prohibida la realización de filmaciones y producciones fotográficas en espacios comunes al complejo, sean o no con fines comerciales. Cualquier autorización por circunstancias especiales a ser tenidas en cuenta por la Administración, debe ser enviada por escrito y autorizada por las áreas competentes.

o) Las fiestas, celebraciones y reuniones sociales de carácter particular deberán llevarse a cabo minimizando las molestias a los usuarios y concesionarios. El Administrador definirá los niveles de ruido admisibles medidos en decibeles.

p) La emisión de ruidos o de música de cualquier medio debe hacerse de tal modo que quede acotado a la unidad concesionada, sujetándose a las normas sobre decibeles máximos y horarios permitidos.



q) Está prohibida la realización de fiestas o eventos convocadas por redes sociales y/o que propicien el ingreso masivo de personas sin previa autorización del ente y pago de canon extra de corresponder. El pago de canon extra será fijado por la administración, teniendo en cuenta para ello si la actividad posee fines de lucro (si se corta tiket), o bien si es de carácter solidario donde podrá eximir al concesionario de dicho pago.

r) Todo aquel Concesionario que posea una alarma, susceptible de producir ruidos molestos al ser accionada, deberá dar a conocer desde el momento de la instalación de esta, todos los datos de la empresa de seguridad encargada, de conformidad al artículo correspondiente.

t) Están prohibidas las luminarias tipo reflectores o cualquier fuente lumínica directa o indirecta que, por su posición, acondicionamiento y/o por su intensidad afecten al resto de los concesionarios o usuarios, y que no estén aprobadas por el departamento de arquitectura de la administración.

u) Queda prohibida la instalación o estacionamiento en el complejo de todo tipo de casas rodantes o vehículos similares. Estos vehículos, así como camiones, embarcaciones, trailers u otros objetos que afecten la estética de la urbanización, tampoco podrán estacionarse a la vista tanto dentro como fuera de la unidad turística, debiendo solicitar la excepción correspondiente a la administración fundamentando dicho pedido.

v) Están prohibidas las prácticas deportivas, realización de “asados”, “picnic” o reuniones sociales de cualquier tipo en los espacios comunes que específicamente no estén asignados a dichos eventos. Debiendo pedir autorización previa del uso de espacios comunes sin asignación específica o distinta tanto sea por concesionarios o usuarios.

w) No podrán realizarse trabajos de acopio, armado ni preparaciones de ningún tipo relacionados con la construcción sino en el espacio concesionado, si no es con autorización expresa por escrito del concesionario lindero y el debido cumplimiento a las disposiciones del Reglamento de Construcción del complejo.

x) las actividades gastronómicas y comerciales que se realicen deben respetar lo establecido por la ley nacional 18284 y su decreto reglamentario provincial 13230 y demás reglas que regulen y habiliten la actividad, asimismo deben cumplir con los requisitos que fijan los Organismos Nacionales y provinciales que regulan las actividades económicas (ARBA/ AFIP).

4.3. Cuando se encuentre algún objeto extraviado, se procederá a entregarlo en la oficina de Administración, completando el registro habilitado a tal efecto donde conste, el tipo de objeto, la hora y el lugar en que fue hallado. La Administración procederá a la guarda de dichos objetos por el plazo de 3 meses. Vencido dicho plazo, y no habiendo persona alguna reclamado el objeto, la Administración se expedirá sobre el destino de dichos objetos (Ej.: donaciones a entidades de bien público, escuelas, hospitales, hogares de niños, etc.)

4.4. A efectos de asegurar el aseo y limpieza del Complejo:

a) La recolección de residuos será realizada por la empresa que la Administración determine, dentro de los horarios y con las modalidades que establecerá la misma. Los concesionarios y usuarios deberán cumplir con las normas de disposición de residuos separados que fije el Municipio, depositar la basura el mismo día en que esté programada la recolección y retiro, en recipientes seguros según Anexo II - Contenedores de Residuos.

b) Para los usuarios de zonas públicas en particular, la Administración dispondrá recipientes en los accesos al complejo, playas públicas y lugares de uso público, para que depositen allí las bolsas con residuos.

c) El retiro de escombros, tierra, podas de volumen considerables o cualquier otro tipo de carga especial debe ser efectuada por el concesionario. El Administrador, en caso de que este no lo hiciere, procederá al retiro a costo del mismo, sin necesidad de autorización previa de este.

d) Queda prohibido la quema de hojas y basura por parte de los propietarios, así como también arrojar basura dentro de los espacios comunes.

e) Los Concesionarios y usuarios deberán velar por la limpieza interior y exterior de los espacios que utilicen, ya sea que se encuentren en estado baldío,

construidos o en construcción. En caso de incumplimiento de parte del concesionario del mantenimiento, el Administrador estará facultada para ejecutar los trabajos de limpieza necesarios a costa de este, procediendo al cobro de los mismos junto con el canon ordinario.

f) Los Concesionarios se obligan a no ejecutar ni permitir que personas dependientes o contratistas ejecuten trabajos, preparen mezclas con cemento, morteros y hormigones y otros en áreas comunes y calles.

4.5. A todos los Concesionarios y usuarios, en cualquier carácter les está prohibido:

a) Depositar y/o guardar en lugares propios o comunes, sin considerar el tiempo de permanencia: sustancias o materiales inflamables o explosivos, o que puedan entrar en descomposición o que representen un peligro biológico, sean del origen que sean.

b) Cortar, podar, extraer, reemplazar u ocasionar daños intencionalmente o no a toda planta, árbol y/o arbusto en espacios comunes sin expresa solicitud previa por escrito a la Administración y expresa contestación por el mismo medio autorizando dicha solicitud.

c) Conectar a los desagües pluviales del Complejo salidas de cloacas, sumideros que sirvan al sistema de desagües cloacales y/o desgranadores que pudieran ocasionar malos olores o contaminaciones de cualquier tipo.

d) Conectar a la red de agua corriente del Complejo, incluso dentro del propio espacio de concesión, agua proveniente de pozo, evitando la contaminación de la red por contaminación de napas.

e) Utilizar como taller mecánico o lavadero de cualquier tipo de vehículos, las calles de propiedad común o las veredas del complejo.

f) Colocar cables, antenas para radio o televisión, o cualquier otro uso sin previa autorización.

g) El uso o juego con material pirotécnico en cualquier parte común del Complejo, por parte de cualquier persona, en cualquier época del año. Para el

uso de material pirotécnico en los eventos autorizados a realizarse en las instalaciones del Complejo, se deberá pedir la autorización a la Administración.

4.6. Todos los Concesionarios de unidades turística o espacios se obligan a:

a) Comunicar a la Administración lo más rápidamente posible todo caso de enfermedad infectocontagiosa que padezca cualquier usuario o dependiente que pudiera atribuirse a contaminación de agua o napas, a fin de adoptar las medidas preventivas necesarias.

b) Conservar las instalaciones y demás partes comunes del complejo en perfecto estado de orden y aseo.

d) Hacer conocer el presente reglamento a las personas a las que cedieren y/o alquilar la unidad turística o espacio y recabar de las mismas su observancia de los reglamentos. Sin perjuicio de ello el Concesionario seguirá siendo el único responsable ante la administración.

e) Hacer conocer a la Administración en caso de alquiler o cesión de cualquier espacio permitido, el nombre y período de alquiler de la unidad, con anticipación a la ausencia y pago de canon respectivo.

5.- USO DE ÁREAS COMUNES

5.1. Las Áreas Comunes serán utilizadas de acuerdo a las siguientes normas:

a) El uso de las Áreas Comunes deberá corresponder al destino para el que fueron concebidas y el uso temporal que el Administrador determine.

b) Queda prohibida la instalación de objetos o bienes de propiedad de Concesionarios o terceras personas en Áreas Comunes, incluidas las veredas y banquetas, lagunas, playa pública, o el uso de las mismas de forma tal que impida o dificulte el uso y goce de los usuarios en general.

c) En particular queda prohibida la instalación en veredas y banquetas de estacas, palos, canastas de residuos no autorizadas, escombros y plantas.

d) La conservación de la flora constituye una de las normas elementales de convivencia. En consecuencia, los parques, lagunas, playas y jardines deberán ser mantenidos con esmero y pulcritud practicándose las podas y fumigaciones periódicas que resulten aconsejables a cada concesionario según su espacio de concesión.

6.- TRÁNSITO, USO DE LAS CALLES INTERNAS, VEHICULOS

6.1. Con la finalidad esencial de preservar la seguridad en el tránsito, tratando de evitar lesiones a las personas y daños en las cosas, los concesionarios y los usuarios que ingresen al Complejo deberán ajustarse a las normas de tránsito vehicular que a continuación se indican:

a) Son de cumplimiento obligatorio todas las normas de tránsito establecidas por la Ley Provincial de Tránsito N° 11.430, decreto 690/2003 y sus modificaciones (entre ellas, el Decreto 40/07 de enero de 2007 por Emergencia Vial), que no sean especialmente modificadas por el presente reglamento, y toda otra norma pública de tránsito vigente.

b) Queda prohibido producir ruidos molestos con el uso de vehículos por medio de bocinas, escapes y cualquier otro.

c) Los vehículos a motor, bicicletas, y todo otro rodado circularán respetando las indicaciones y únicamente por las calles definidas como tales dentro de los límites del Complejo. Está prohibido hacerlo sobre los espacios verdes.

d) Los peatones y los ciclistas tienen prioridades de paso.

e) El Administrador podrá disponer controles al ingreso y a la circulación por las calles del Complejo de los vehículos.



› **MAR DEL PLATA**
ARENALES 2740.

› **MAR DE AJÓ**
DIAG. RIVADAVIA 515.
ANEXO.
RICO ESQ. MONTEVIDEO.

› **DOLORES**
BELGRANO 89.
CAMPUS UNIVERSITARIO
ING. QUADRI Y JUNÍN

› **CABA**
SAN JOSÉ 343



**WWW.
ATLANTIDA.
EDU.AR**

f) La velocidad máxima autorizada será de 40 (cuarenta) kilómetros por hora en las calles y boulevard y de 15 kilómetros por hora en el sector del puente, salvo los vehículos sanitarios o de seguridad, en caso de emergencias.

g) El Administrador podrá colocar carteles, vallas y/o lomas de burro para limitar la velocidad dentro del Barrio.

h) Queda expresamente prohibido el aprendizaje o práctica de manejo de cualquier vehículo dentro del ámbito del complejo.

i) Las calles del Complejo no son lugares de estacionamiento habitual, salvo el momentáneo y necesario para los servicios u excepciones. Fuera de las playas de estacionamiento y otros sectores habilitados definitiva o temporalmente para ello, los vehículos de cualquier naturaleza deberán ubicarse en los estacionamientos internos de las unidades turísticas, conforme a las normas del Reglamento de Construcción.

j) Está prohibido estacionar sobre el césped, veredas, cunetas y especialmente frente a las entradas de vehículos. También se prohíbe el estacionamiento en las calles de manera que se obstruya la normal circulación de los vehículos en las mismas.

k) Se encuentra prohibido detener los vehículos en el puente y/o calles de acceso.

l) Procedimiento de notificación de infracciones:

- Para el caso de un usuario se anoticiará a la delegación de la policía bonaerense del complejo para que labre las actuaciones pertinentes.

- Para el Concesionario, se le labrará un acta por personal de la administración, pudiendo el infractor realizar un descargo dentro de los 10 días de recibida la comunicación al mail oficial constituido en el pliego de bases y condiciones.

- Posibilidad de descargo: (i) Primera infracción/No reincidencia: Se condonará la multa, si es la única infracción registrada o si hubieran transcurrido 12 meses desde la última infracción. (ii) Emergencia médica: En caso de exceso

de velocidad por emergencia médica, debe acompañar el descargo con un certificado médico. (iiii) Otros motivos: Aquellas situaciones que no se encuadren en las anteriores serán evaluadas y resueltas individualmente por la Administración.

m) En caso de infracción a estas normas serán aplicables las sanciones previstas en el capítulo 10 – Sanciones. Multas.

o) Se podrá impedir el ingreso al Complejo de vehículos con los cuales se hayan infringido normas de circulación y/o conducción mientras las multas aplicadas por tal o tales infracciones no hayan sido previamente canceladas.

7.- ANIMALES

7.1. Queda totalmente prohibida el ingreso de animales no domésticos. El ingreso de animales domésticos no peligrosos queda permitido con las siguientes limitaciones:

a) Todos los animales domésticos deben estar vacunados contra la rabia y otras enfermedades contagiosas y debidamente desparasitados.

b) Todos los animales domésticos deberán llevar collar en el que conste su nombre de su propietario y teléfono.

c) Realizar sus necesidades fisiológicas dentro en los lugares asignados, debiendo el paseador o dueño recoger las deposiciones y limpiar el área de manera que la fetidez no ocasione molestias.

d) Se admite un máximo de 2 animales por usuario.

f) Queda prohibida la caza de animales, salvo que la Administración por razones sanitarias disponga que resulte necesario.

g) Queda prohibido el ingreso al Balneario a caballos y otros animales de similar porte, así como la operación de vehículos a tracción a sangre.

h) No se permite el acceso de animales domésticos a las instalaciones del sector social y deportivo. El propietario cuyo animal infrinja esta prohibición será notificado por escrito de la infracción antes mencionada y en caso de

reincidencia, será pasible de multa. Igualmente es responsable por los animales de sus visitas.

8.- FIESTAS O EVENTOS DENTRO DE ESPACIOS CONCESIONARIOS

8.1. Tiene el objetivo de favorecer la convivencia entre todos los concesionarios y usuarios durante su estadía dentro del Complejo, garantizar la seguridad y respetar el ambiente natural y familiar.

a) En todos los casos, las fiestas o similares no pueden extenderse pasadas las 3:00 horas AM o según normativas nacionales o provincial.

b) Decibeles permitidos. Se establece como nivel de ruido máximo tolerable: (i) Límite máximo en horarios diurnos: 55 dBA (decibeles); (ii) Límite máximo en días laborales o previos a días laborales en horarios nocturnos hasta 1AM 53 dBA (decibeles); y, (iii) Límite máximo los viernes, sábados y vísperas de feriados en horarios nocturnos hasta 3AM: 55 dBA (decibeles).

c) Las mediciones se efectuarán sobre los ejes medianeros o sobre la vereda de cada unidad turística o espacio concesionado. Cuando las lecturas sobrepasen los valores máximos admisibles, el personal del complejo, o el contratado a tal efecto, pedirá al infractor que disminuya el nivel de ruido.

Ante cualquier incumplimiento se labrará una infracción y serán pasibles de las sanciones establecidas capítulo 10 - Sanciones. Multas.

9.- CANON, SUBALQUILER Y COMODATOS

9.1. El canon de cada unidad turística será fijado por la administración del ente de referencia de acuerdo con el pliego de bases y condiciones de cada una de ellas. De igual forma se procederá con todo espacio que la administración determine locar.

9.2. Queda prohibida toda sub-concesión, comodato o alquiler sin previa autorización del administrador.

9.3. El Concesionario es responsable ante la Administración por los actos u omisiones de los inquilinos, como si hubieran sido ejecutados u omitidos por él, y de las sanciones a que se apliquen.

9.4. El Concesionario es el único responsable del pago del canon y gastos particulares de cada unidad turística o espacio concesionado.

10.- SANCIONES

10.1. La Administración podrá aplicar las sanciones previstas en el presente Reglamento. En el caso de multas, las mismas se graduarán de acuerdo a la gravedad y reincidencia en las faltas y las circunstancias del caso, pudiendo la Administración fijar el monto de las mismas, las que tendrán un mínimo de un tercio y un máximo de cinco cánones ordinarios.

10.2. El único objeto de las sanciones es el de la prevención y disuasión de futuras infracciones y de lograr una garantía de respeto a las modalidades y valores traducidos en todas las normas dictadas al efecto.

10.3. La graduación de las sanciones tanto en su calificación como en su duración, deberán ser prudentes, ponderando los antecedentes del concesionario, la gravedad de la cuestión en examen y las resoluciones tomadas en casos análogos.

10.4. El Concesionario tiene derecho a ejercer su defensa. La Administración tendrá facultades investigativas y podrá requerir toda la información atinente al caso, ya sea ante los otros concesionarios, usuarios o personal del complejo o entes públicos/privados, para determinar la exactitud del hecho.

10.5. Las infracciones serán comprobadas por medio de la actuación del Administrador, o personal del Complejo, con indicación de la infracción, lugar, día y hora de acaecido el hecho. Sin perjuicio del descargo que pudiera

presentar el presunto infractor en ejercicio de su derecho de defensa, el informe escrito y suscrito por personal superior de la Administración del complejo, bastará para tener por verificada, prima facie, la infracción. Podrán también utilizarse como constancias otros medios (fotografías, circuito cerrado de T.V., radares, etc.). que en el futuro se implementen.

10.6. Los fondos recaudados por aplicación de las sanciones de multa serán destinados a solventar los gastos comunes, según lo determine el Administrador, luego de deducir los gastos administrativos que la aplicación de este Reglamento implique.

10.7. Las multas serán imputadas en el canon del infractor o responsable y deberán ser abonadas al vencimiento de las mismas. En caso de incumplimiento de pago de la multa las mismas podrán ser cobradas por la vía ejecutiva judicial.

10.8. El Concesionario será responsable por las infracciones que cometan terceras personas vinculadas al mismo.

10.9. Las multas no abonadas devengarán el mismo interés que se aplica a las expensas vencidas impagas.

10.10. En caso de incumpliendo graves o reincidencia la administración podrá revocar la concesión otorgada.

Se considera incumplimiento grave:

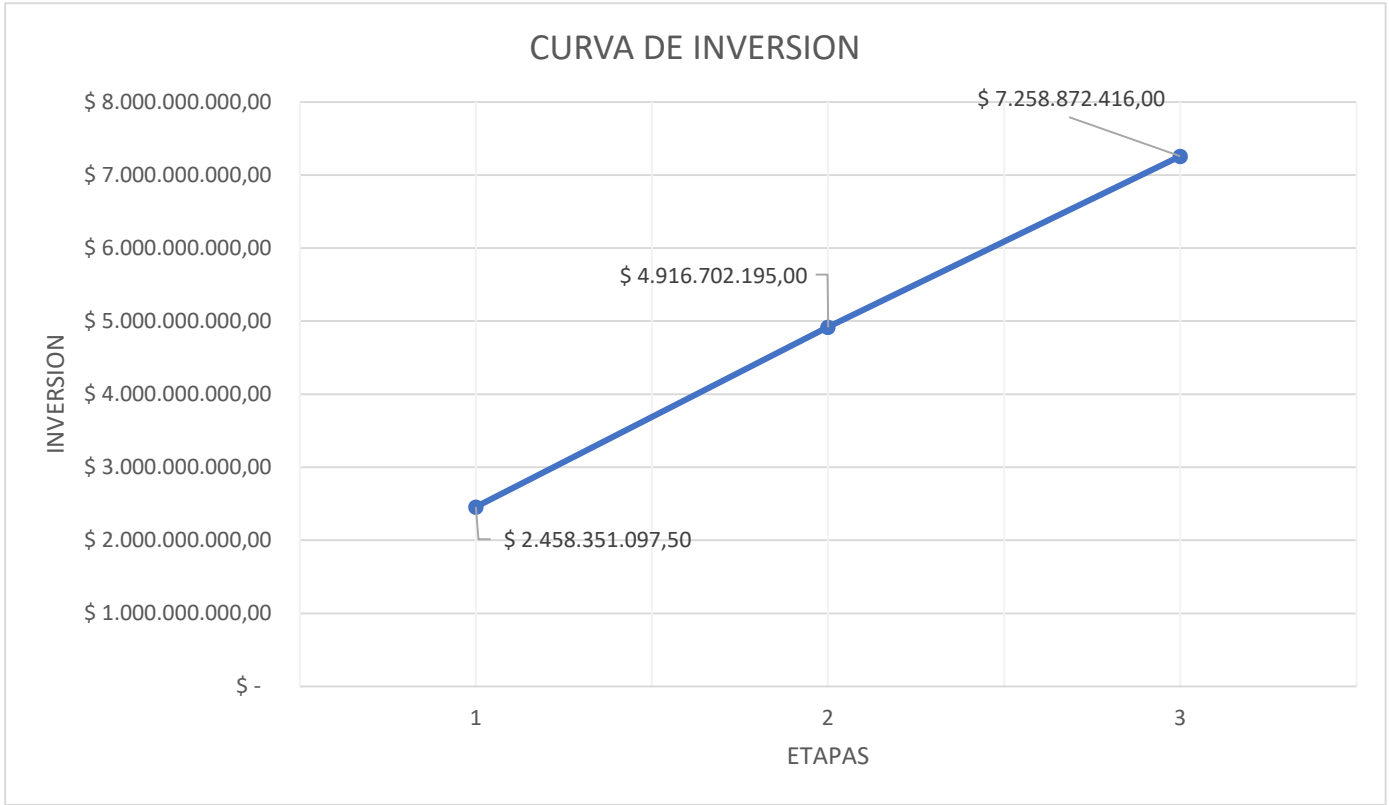
- a) La falta de pago de pago del canon anual ordinario.
- b) La omisión deliberada de instrucciones o disipaciones emanadas por la administración
- c) La omisión en el pago de multas impuestas.

COMPUTO Y PRESUPUESTO - CROQUIS PRELIMINAR MASTER PLAN PUNTA MOGOTES

EQUIPAMIENTO	M2	VALOR X M2	VALOR TOTAL
OFICINAS/EDUCACION	5842,84	\$ 841.491,84	\$ 4.916.702.195,34
PLAYA PÚBLICA	5523,82	\$ 298.335,10	\$ 1.647.949.379,00
GASTRONOMIA Y RECREACION	4010,30	\$ 32.300,00	\$ 129.532.690,00
DEPORTES URBANOS	6628,12	\$ 64.961,00	\$ 430.569.303,32
CHIRINGO PUBLICO	230	\$ 204.006,94	\$ 46.921.595,05
PASEO MAR	45923,16	\$ 64.961,00	\$ 2.983.214.396,76
CIRCUITO PASEO PEATONAL LAGUNA	10536,56	\$ 47.129,49	\$ 496.582.746,00
BAJADAS PUBLICAS	24190,16	\$ 32.300,00	\$ 781.342.168,00
UNIDAD DE PRONTA ATENCION	432	\$ 1.100.000,00	\$ 475.200.000,00
HELIPUERTO	729	\$ 278.627,00	\$ 203.119.083,00
VIAS VEHICULARES	35433,1	\$ 37.500,00	\$ 1.328.741.250,00
TOTAL	139479,06		\$ 13.439.874.806,47

CURVA DE INVERSION	
OBRA:	PUNTA MOGOTES - OBRA ADMINISTRACION

ETAPA	FECHA INCICIO	FECHA FINALIZACION	% EJECUCION PROGRAMADA	INVERSION	INVERSION ACUMULADA
1	1/3/2025	1/11/2025	34%	\$ 2.458.351.097,50	\$ 2.458.351.097,50
2	1/3/2026	1/11/2026	34%	\$ 2.458.351.097,50	\$ 4.916.702.195,00
3	1/3/2027	1/11/2027	32%	\$ 2.342.170.221,00	\$ 7.258.872.416,00
			100%	\$ 7.258.872.416,00	



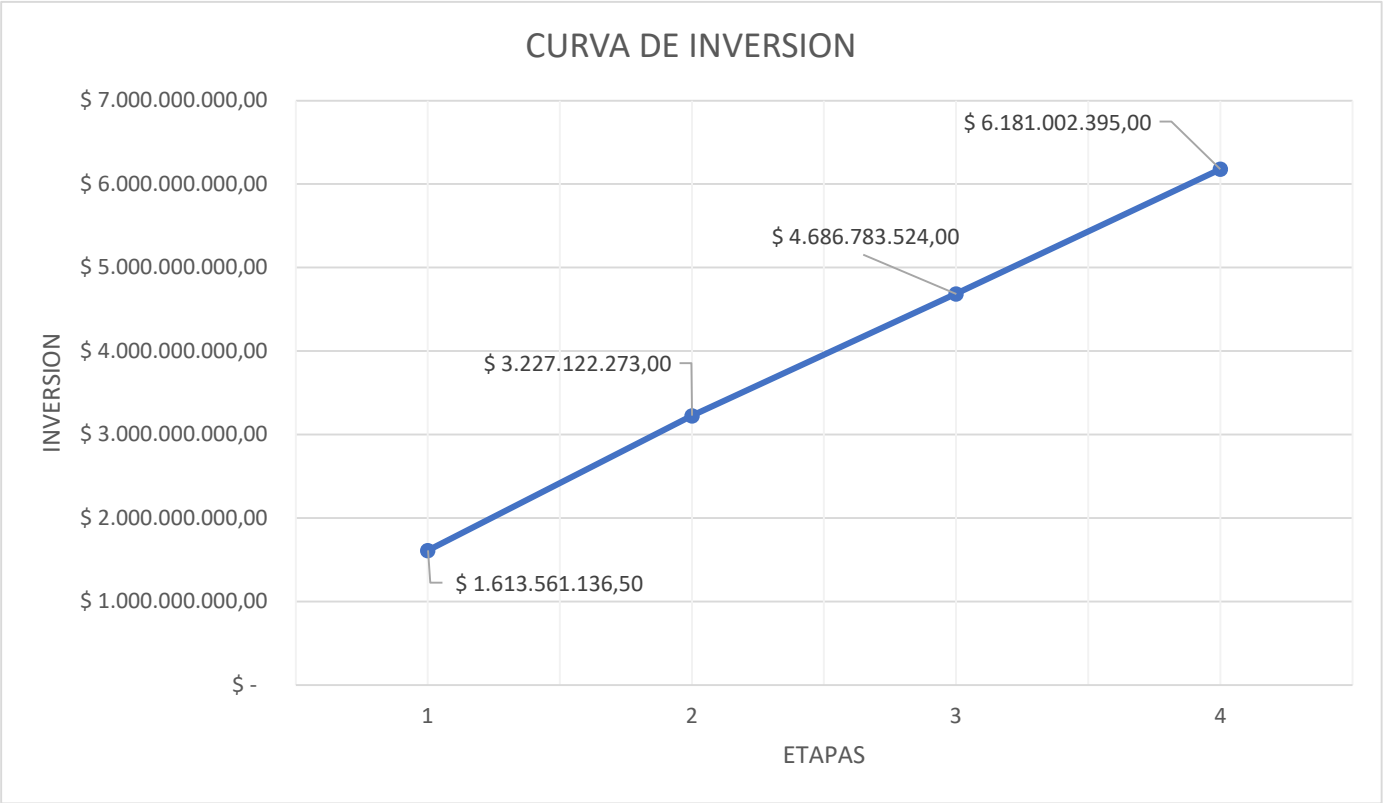
NOTA: Los valores utilizados por m2 para el calculo del siguiente grafico son estimativos. Los mismos se obtuvieron de los valores publicados por la revista AQR del diario Clarin y de la revista Vivienda del mes de abril del año 2024.

CURVA DE INVERSION

OBRA:

PUNTA MOGOTES

ETAPA	FECHA INCICIO	FECHA FINALIZACION	% EJECUCION PROGRAMADA	INVERSION	INVERSION ACUMULADA
1	1/3/2026	1/11/2026	26%	\$ 1.613.561.136,50	\$ 1.613.561.136,50
2	1/3/2027	1/11/2027	26%	\$ 1.613.561.136,50	\$ 3.227.122.273,00
3	1/3/2028	1/11/2028	24%	\$ 1.459.661.251,00	\$ 4.686.783.524,00
4	1/3/2029	1/11/2029	24%	\$ 1.494.218.871,00	\$ 6.181.002.395,00
			100%	\$ 6.181.002.395,00	



NOTA: Los valores utilizados por m2 para el calculo del siguiente grafico son estimativos. Los mismos se obtuvieron de los valores publicados por la revista AQR del diario Clarin y de la revista Vivienda del mes de abril del año 2024.