

Punta Mogotes: Recuperar el Horizonte" Reinterpretación del paisaje genético marplatense para transformar una barrera de hormigón en un parque costero resiliente. El proyecto deshace la rigidez de 1979, devolviendo al barrio sus médanos y lagunas a través de portales urbanos que reconectan la ciudad con su memoria natural y su futuro productivo durante los 12 meses del año.

MEMORIA DESCRIPTIVA

Mar del Plata es una ciudad balnearia y cuenta con aproximadamente **47 kilómetros de costa** repletos de playas que varían en características, desde zonas céntricas concurridas hasta áreas más tranquilas al norte y sur, incluyendo sectores de acantilados. La extensión total de la línea costera del partido de General Pueyrredón ofrece una gran diversidad para los turistas.

Municipalidad de General Pueyrredon +

PUNTA MOGOTES:

Se define por su escala geográfica: la bahía más extensa de Mar del Plata. El proyecto entiende este sector no como una playa aislada, sino como la pieza final del sistema costero, donde la amplitud del horizonte debe ser el eje de cualquier intervención urbana.

HISTORIA: Evolución y Fragmentación del Paisaje Costero

De la simbiosis natural a la rigidez del hormigón La historia de Punta Mogotes es el relato de una transición crítica entre el paraje natural y la hiper-urbanización. A fines del siglo XIX, el sector surgió como una alternativa orgánica a la consolidación de Playa Grande. Las **primitivas casillas de madera** operaban como dispositivos ligeros sobre un ecosistema de médanos y lagunas,



donde el acceso a la playa no era un trámite vial, sino una experiencia de inmersión paisajística a través de senderos de vegetación autóctona.

En 1979, el sitio sufrió una transformación intempestiva que alteró irreversiblemente su topografía. La **artificialización del suelo** mediante el aplanamiento de médanos y la pavimentación masiva para estacionamientos dio paso a un complejo de 24 balnearios centralizados en estructuras de hormigón.

Esta intervención no solo liquidó el patrimonio natural, sino que consolidó una **barrera urbana** mediante vías de circulación rápida que fragmentaron definitivamente el vínculo entre el barrio y su frente costero.

El concurso de 1998 y la herencia del espacio residual La puesta en valor de finales de los 90 intentó mitigar el caos estival ordenando los flujos y dotando al complejo de servicios contemporáneos. Sin embargo, una de sus acciones más drásticas —la demolición de la pasarela elevada que unificaba las unidades— generó un efecto colateral técnico y programático: la aparición de una vasta **superficie ociosa en las plantas altas de los balnearios**.

Hoy, esa "arquitectura de descarte" en los niveles superiores representa el mayor desafío y, a la vez, la mayor oportunidad proyectual para devolverle al complejo su vitalidad urbana durante todo el año.

DIAGNÓSTICO: La Barrera y el "No-Lugar"

"El complejo actual funciona como un dique que separa al barrio del mar. La prevalencia del automóvil, la degradación material y la existencia de una rambla de escala técnica —un 'no-lugar'— demandan una cirugía urbana que priorice la accesibilidad y la continuidad espacial.

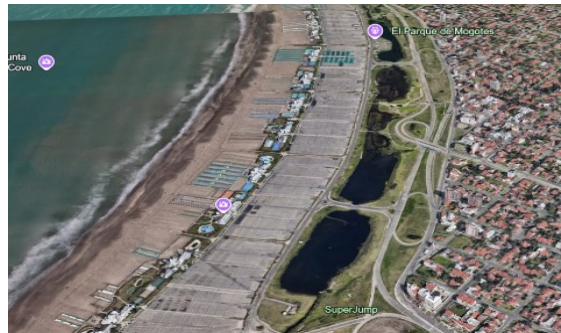
La Desarticulación del Frente Marítimo

El análisis del estado actual revela una profunda crisis funcional y espacial, donde el Complejo Punta Mogotes actúa como un **tapón urbano** más que como un soporte de actividades. Se identifican cuatro ejes de conflicto:

1. Ineficiencia en la Movilidad y Conectividad

Saturación Vial: La dependencia de solo cuatro puntos de acceso genera cuellos de botella críticos sobre la calle Cleto Ciochini. La falta de áreas de espera vehicular en los ingresos a balnearios traslada el conflicto directamente a la trama urbana.

Fractura Barrio-Mar: La Av. de los Trabajadores se consolida como una barrera infranqueable. Los puentes existentes son dispositivos obsoletos que ignoran las pendientes de accesibilidad universal, desvinculando el tejido residencial de la línea de costa.



Invisibilidad de los Accesos: Los caminos públicos carecen de jerarquía urbana; son senderos inhóspitos y estrechos que no logran actuar como "portales" o puntos de referencia desde la ciudad.

2. Degradación del Espacio Público: El "No-Lugar"

La Rambla Residual: El paseo peatonal de 2.2 km es un espacio higienista y despojado de atractivo. Encerrada entre edificios y estacionamientos, la rambla niega la vista al mar y carece de equipamiento básico (bancos, sombra, luminarias), reduciendo su uso a una mera circulación técnica sin permanencia.

Escasez de Equipamiento: La falta de infraestructura de apoyo (duchas de calidad, bebederos, mobiliario de descanso) expulsa al usuario fuera del horario estricto de playa, impidiendo que el complejo funcione como un paseo urbano nocturno o invernal.

3. Obsolescencia Edilicia y Espacio Residual

Patologías Estructurales: Los edificios presentan un estado de conservación crítico, con procesos avanzados de oxidación en estructuras de hormigón y fallas sistémicas en desagües pluviales e instalaciones, producto de un diseño original que no previó la agresividad del clima marino.

Vacío Programático: La demolición de la antigua pasarela dejó las plantas altas como **superficies muertas**. Actualmente son áreas residuales sin rotación, subutilizadas como depósitos o salones aislados, desconectadas del flujo peatonal principal.

4. Fragmentación Jurisdiccional e Imagen Urbana Falta de Unidad Paisajística: La superposición de tres jurisdicciones (Puerto, Municipio y Provincia) ha impedido un plan de manejo integral. El complejo arroja como resultado una imagen urbana "dura", pesada y fragmentada, donde el asfalto del estacionamiento y la sombra precaria rompen cualquier intento de continuidad con la Reserva Natural y el entorno del barrio.

Inaccesibilidad Sistémica: A excepción de intervenciones puntuales, el complejo es inaccesible. Los cordones infranqueables, la falta de conexiones verticales para persona

con movilidad reducida y la ausencia de veredas seguras en los sectores de estacionamiento convierten el tránsito peatonal en una situación de riesgo

LA PROPUESTA: Estrategias de Intervención

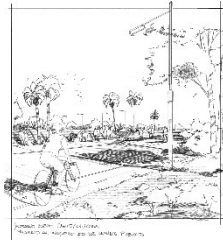
Caminos públicos: Portales Urbanos

La propuesta identifica los caminos públicos como la pieza clave para desarticular la **barrera urbana** que hoy representan la Av. de los Trabajadores y el propio complejo. El objetivo es transformar el acceso a la playa en una experiencia de transición paisajística, recuperando el espíritu de las antiguas bajadas naturales.

A. Secuencia Narrativa de Nodos (Conectividad Multimodal)

Los caminos se estructuran como conectores estratégicos que nacen en las paradas del transporte público, integrando el flujo barrial al sistema costero a través de tres hitos:

Nodo [1] | El Umbral de la Reserva: Punto de contacto con el área de lagunas. Se proyectan pasarelas que permiten la contemplación de la fauna y flora (colas de zorro y Tamarix Ramosissima, que visibiliza la totalidad del camino) sin alterar el ecosistema, devolviendo la escala humana al humedal. |



Nodo [2] | El Cruce de Prioridad Peatonal: Intersección con la colectora Cleto Ciochini. Aquí el camino se expande a nivel de vereda, funcionando como un gran reductor de velocidad que invierte la jerarquía vial, otorgando seguridad absoluta al peatón y accesibilidad universal. Se plantea la **plaza de las esculturas**, este espacio debe estar destinado a artistas locales para difundir su arte.

Nodo [3] | La Plaza de Servicios: Punto de llegada y distribución que vincula el área de servicios públicos, el acceso a la playa y el ascenso a la **Rambla Elevada**.



B. Morfología y Tectónica del Recorrido

Diseño Sistémico: El camino se concibe a través de un juego de piezas modulares que permiten una **morfología blanda y orgánica**. El ancho variable está diseñado para absorber flujos diversos: desde el paseo contemplativo hasta la actividad física intensa, integrando áreas de descanso con bancos, bebederos y tótems de reciclaje.

Materialidad Resiliente: Se opta por el **adoquín de cemento tipo holandés**, seleccionado por su carácter antideslizante, su capacidad de drenaje y la facilidad de mantenimiento técnico. Este pavimento se inserta en un entorno de "infraestructura verde" compuesto por colas de zorro, médanos fijados y árboles autóctonos que brindan protección eólica.

C. El Tramo Colectora-Playa: Gestión del Paisaje Costero

Transición Espacial: En este sector, la contención del terreno se resuelve mediante el uso de **miolos** (fijadores de dunas), permitiendo que los médanos "derramen" naturalmente hacia el estacionamiento, ablandando la transición entre el asfalto y el camino público.

Defensa Pasiva y Equipamiento: Desde la plaza colectora hacia la arena, el camino se protege mediante un **enquinchado de troncos de palmera**. Este dispositivo técnico cumple una triple función:

Protección Eólica: Evita que la arena invada y sature el sendero durante la baja temporada.

Límite Jurisdiccional: Define claramente el borde entre el espacio público y el área de explotación privada de los balnearios.

Soporte de Servicios: Funciona como respaldo para el equipamiento de duchas, lava-pies y módulos gastronómicos de abastecimiento para el sector de playa pública.

Rambla Elevada: Activación y Sutura

La propuesta identifica la planta alta de los balnearios no como una carga estructural, sino como un **nuevo suelo urbano**. La elevación de la rambla a la cota de +3.50m es la operación quirúrgica que permite reconvertir el complejo de un "predio de servicios" a un **Paseo Marítimo Multinivel**.

A. Estrategia de Revitalización Programática

La rambla: Se proyecta un recorrido lineal de 2.2 km que funciona como una columna vertebral de actividades. Al situarse sobre el frente de los edificios, la arquitectura deja de ser una barrera para convertirse en un **balcón urbano**.

Nodos de Actividad (Plazas de Torre): Cada una de las 12 torres del complejo se transforma en un nodo de acceso vertical y encuentro. En estos puntos, la rambla se ensancha para generar plazas de orden público, permitiendo la instalación de servicios que hoy Mogotes no ofrece: cafés con vista franca al mar, espacios de coworking costero y centros de interpretación ambiental.

Miradores Sistémicos: Se distribuyen plataformas de observación que funcionan como hitos visuales, recuperando la relación contemplativa con el horizonte atlántico y el perfil urbano de la ciudad, hoy negados por la cota de vereda actual.

B. Resolución Técnica y Saneamiento de Patologías

Liberación de la Planta Baja: La estructura de la rambla elevada genera un "soportalamiento" técnico. Al trasladar los núcleos húmedos (baterías de baños y vestuarios) a este espacio bajo-rambla, se logra:

1. **Sanear las instalaciones:** Se proyecta una nueva red de infraestructura de fácil mantenimiento, eliminando las filtraciones y patologías que hoy afectan a los módulos centrales.
2. **Planta Libre:** Los balnearios recuperan su flexibilidad espacial, permitiendo que la planta baja sea un espacio transparente, vidriado y permeable

Accesibilidad Universal Integrada: El acceso no es una adición, sino parte de la morfología del proyecto. Las rampas de acceso en el **Nodo [3]** cuentan con una pendiente del 6%, integrando de forma orgánica a personas con movilidad reducida y familias con cochecitos al nivel superior del paseo.

C. Acondicionamiento Ambiental y Confort Térmico

Defensa Eólica: Entendiendo la agresividad del clima marino en Mar del Plata, la rambla incorpora en su diseño una "barrera verde" sistemática. Se seleccionan especies arbustivas resistentes a la salinidad (como el *Tamarix*) que filtran los vientos predominantes del cuadrante Sur-Sureste, permitiendo una permanencia agradable en los miradores durante la baja temporada.

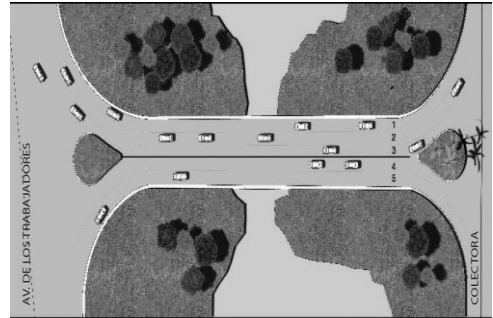
La Cubierta Linterna: (Opcional para incluir aquí): Sobre los sectores comerciales de la planta alta, se proyecta una estructura ligera de acero y paneles translúcidos con filtro UV. Esta pieza técnica garantiza el control lumínico y térmico, transformando la rambla en una "linterna urbana" que dota de seguridad y presencia institucional al complejo durante el horario nocturno

Colectora: Movilidad e Integración

La propuesta interviene la calle Cleto Ciochini para transformar una vía de congestión en un **dispositivo de movilidad eficiente**. La estrategia se basa en la segregación de flujos, la optimización de los tiempos de espera y la democratización del acceso al espacio público.

A. Optimización de la Capacidad Vial (Nodos de Acceso)

Ampliación de Puentes Conectores: Se propone la reconfiguración de los puentes que vinculan la Av. de los Trabajadores con la colectora. Al trasladar el flujo peatonal a los nuevos Caminos Públicos sobre las lagunas, se liberan las estructuras existentes para ampliar la calzada a **5 carriles (3 de salida y 2 de acceso)**. Esta sección variable permite una gestión dinámica del tránsito según la demanda horaria (picos de entrada o salida).



Áreas de Acopio Vehicular: Para evitar el bloqueo de la colectora durante el ingreso a los balnearios, se diseña una **calle central de acceso** por cada unidad. Este esquema permite el almacenamiento de hasta 7 vehículos en espera dentro del predio, eliminando las colas sobre la arteria principal y fluidez al tránsito pasante.



B. El Nodo [2]: El Peatón como Regulador de Velocidad

Plataformas de Prioridad Peatonal: En las intersecciones de los Caminos Públicos con la colectora, se proyectan **6 reductores de velocidad a nivel de vereda**. Esta operación morfológica obliga al vehículo a reducir la velocidad y jerarquiza el cruce peatonal.

Materialidad Técnica: Estos nodos se materializan en **adoquín tipo Holandés**, diferenciándose visual y hápticamente del asfalto, reforzando el concepto de "calle de convivencia" o paseo urbano fuera de la temporada estival.

Logística de Accesibilidad: Estas plataformas funcionan como puntos de transferencia para vehículos que transportan personas con movilidad reducida (PMR), permitiendo el ascenso/descenso directo hacia la red de rampas que conectan con la playa pública y la rambla elevada.

C. Estacionamiento Público y Unificación de Accesos

Playas de Transferencia Gratuita: Se identifica la falta de estacionamiento público como una patología que afecta al barrio residencial. La propuesta integra **estacionamientos públicos gratuitos** a lo largo de la colectora del lado de los balnearios, vinculados directamente a la vereda-paseo de las esculturas.

Racionalización de Cruces Peatonales: Actualmente, el diseño fragmentado hace que el tránsito peatonal sea errático y peligroso. El proyecto unifica los accesos a los estacionamientos privados de los balnearios, reduciendo a solo **12 puntos de conflicto** vehicular-peatonal en todo el recorrido de 2.2 km. Esto garantiza una vereda continua, segura y libre de barreras arquitectónicas para el caminante.

Estacionamientos: Paisaje Absorbente y Sombra Natural

El proyecto reconoce al área de estacionamiento, con su TOTEM de hormigón identificador, como una pieza crítica para la viabilidad operativa y económica del complejo. La premisa fundamental es alcanzar la ratio de **un vehículo por unidad de sombra (carpa)**, pero transformando la superficie de un "páramo de asfalto" en una **infraestructura verde resiliente**.

A. Reconfiguración de la Trama y Eficiencia Espacial

Se propone una transición del esquema de estacionamiento actual, a menudo fragmentado y sub - optimizado, hacia un sistema de **doble crujía** con veredas de circulación peatonal integradas.

Optimización de Superficie: La disposición perpendicular permite una mayor densidad de guardado en menor superficie, liberando metros cuadrados que se ceden a los caminos públicos y áreas de recreación.

Módulos de Pausa: Se insertan espacios verdes cada 5 plazas de estacionamiento, rompiendo la continuidad visual de la masa vehicular y permitiendo la infiltración de escorrentía.

B. La Arboleda Autóctona como Dispositivo de Sombra

Ante la proliferación histórica de estructuras de sombra precarias (media sombras, lonas, cañas, etc) que degradan la imagen urbana y sufren un deterioro acelerado por la bruma marina y el viento, el proyecto recurre a la **solución biológica**:

Sombra Natural: Se propone la implantación de una arboleda autóctona de alta resistencia al clima costero. Este dosel vegetal no solo ofrece una protección térmica superior a cualquier material sintético, sino que "ablanda" la percepción visual del complejo desde la ciudad.

Resiliencia Material: A diferencia de las estructuras metálicas que requieren mantenimiento constante por la oxidación, el sistema forestal se fortalece con el tiempo y contribuye a la fijación de CO₂.

C. Suelos Técnicos y Flexibilidad Programática

La intervención material del suelo se divide en dos lógicas complementarias:

Superficie Absorbente (2/3 del total): Se implementa el uso de **Adocésped gris**. Este material permite el tránsito vehicular pesado manteniendo la permeabilidad del suelo, reduciendo el efecto de "isla de calor" y permitiendo que el agua de lluvia alimente el sistema de lagunas circundante.

Soporte Multi-programático (1/3 del total): Se reserva un sector de superficie más despojada y consolidada para usos flexibles fuera de la temporada alta o en horarios nocturnos: ferias itinerantes, food trucks, eventos culturales o exhibiciones deportivas

Lagunas: Refugio de Biodiversidad y Paisaje Contemplativo

El proyecto reconoce el valor ecosistémico del sistema de lagunas (1 a 5) como un **corredor biológico**. Ante la degradación de sectores aledaños de la Reserva Portuaria, estas piezas hídricas se han consolidado como el hábitat de más de 150 especies de aves, pequeños mamíferos y flora autóctona. La intervención se fundamenta en la **mínima acción**, priorizando la conservación por sobre la transformación.

UPA y ADMINISTRACION: se traslada al camino de acceso sur al complejo, frente al club Aldosivi, facilita el traslado y el uso para los vecinos los 365 días del año. La administración se instala debajo del talud de la Av. Fortunato de la Plaza

Extensión del Paseo de la Escollera (Continuidad Natural)

Se propone la extensión del Paseo de la Escollera Sur, integrándolo al complejo de lagunas para generar un recorrido ininterrumpido que permita el "descubrimiento" de la naturaleza oculta. Este paseo se concibe como una infraestructura blanda destinada a:

La Contemplación: Espacios de pausa diseñados para la observación de aves y el estudio del ecosistema.

El Ocio Pasivo: Actividades recreativas que no alteren el orden biológico, integrando al ciudadano en la dinámica del humedal sin invadirlo.

Arquitectura Orgánica y Puentes de Conexión

Los **Caminos Públicos Peatonales** atraviesan las lagunas mediante puentes que funcionan como "muelles de transición". Estos dispositivos se definen por:

Tectónica Sustentable: Materialización íntegramente en madera (troncos de palmera y miosos), siguiendo la lógica constructiva de las reservas naturales. Es un material de bajo impacto, orgánico y con una huella de carbono reducida.

Diseño No Invasivo: La estructura se eleva sobre el nivel del agua para permitir el flujo de especies y el crecimiento de la vegetación (juncos y camalotes) por debajo del plano de tránsito, garantizando que el proceso productivo y la presencia humana no agredan al ecosistema.

Convivencia Mancomunada

El objetivo final es transformar el "espacio residual" entre el barrio y la playa en un **Parque de Reserva**. Se busca potenciar la convivencia entre el usuario y la fauna, donde la arquitectura no sea un objeto extraño, sino un puente que facilite el contacto con el paisaje genético de Mar del Plata, hoy oculto tras la infraestructura urbana.

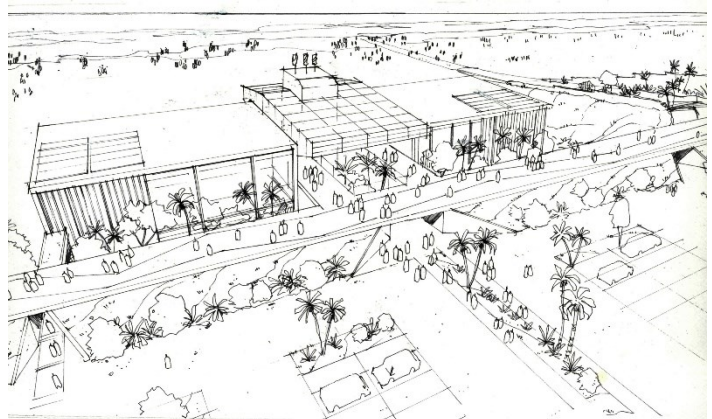
Balnearios: El Edificio como Activador Urbano

El modelo proyectual se fundamenta en la **desestacionalización** del complejo. Se propone un cambio de paradigma donde el objeto arquitectónico trasciende el servicio estival para convertirse en un soporte de actividad urbana los 365 días del año, reactivando las superficies hoy obsoletas.

Estratificación Programática y la "Planta Alta Viva"

El mayor desafío de diseño es la recuperación de las plantas altas. La elevación de la **Rambla Peatonal** actúa como el motor de esta transformación:

Paseo de Usos Mixtos: Al conectar las 12 torres a nivel +3.50m, se crea un nuevo plano de acceso público. Los locales se reconvierten en espacios para servicios gastronómicos, centros deportivos, áreas culturales y propuestas de nocturnidad, todos vinculados por miradores panorámicos hacia la ciudad y el mar. **La Cubierta Linterna:** Se proyecta una cubierta translúcida con tratamiento UV que garantiza el control térmico y lumínico.



Funcionalmente, protege el paseo de las inclemencias climáticas, permitiendo su apropiación permanente. Estéticamente, esta pieza transforma al complejo en una **"linterna urbana"**, reconfigurando la fachada nocturna y otorgándole una nueva identidad institucional al frente costero.

Planta Baja Libre y Reingeniería de Servicios

La intervención en el nivel 0 busca la transparencia y la eficiencia operativa:

Plaza de Acceso y Control: El nivel de suelo se reserva para el acceso de clientes registrados desde el estacionamiento. Se propone una planta libre destinada a administración y transición, potenciando la vinculación visual directa con el área de playa.

Núcleos de Circulación Vertical: Se aprovecha la impronta de las torres representativas para instalar medios de elevación (ascensores y escaleras). Esta operación implica el retiro de calderas y cisternas, liberando espacio para garantizar la **accesibilidad universal** entre niveles.

Zócalo Técnico Bajo Rambla: Se relocalizan los núcleos húmedos (baños y vestuarios) y las salas de máquinas debajo de la estructura de la rambla elevada. Esta decisión estratégica sana las patologías estructurales preexistentes y permite que el módulo principal del balneario sea un **contenedor flexible** para cualquier requerimiento del programa.

C. Imagen Urbana y Tectónica Sustentable

Para mitigar el impacto de la arquitectura pesada y obsoleta de los años 80, se propone una nueva piel que rinde homenaje a la historia de Punta Mogotes:

Envoltentes de Bajo Impacto: Los edificios se revisten con listones de **PVC reciclado simil madera**, combinados con grandes superficies vidriadas (piel de vidrio) y cubiertas de panel con poliuretano inyectado y terminación en chapa blanca. Esta materialidad remite a las casillas fundacionales, pero con tecnología de alta durabilidad y bajo mantenimiento.

Soberanía Energética: Las nuevas cubiertas integran un sistema de **paneles solares fotovoltaicos**, destinados a la generación de energía limpia para el funcionamiento autónomo de las unidades y la iluminación del paseo público.

[1] fundación reserva natural del puerto mar del plata

SUSTENTABILIDAD

Estrategia de Regeneración del Ecosistema Costero

La propuesta abandona el concepto de "defensa rígida" por uno de **dinámica costera flexible**:

- **Restauración del Médano:** Se utilizan sistemas de *enquinchados* y vegetación nativa para fijar médanos que actúen como barreras naturales contra el viento y la arena, evitando que esta invada las zonas urbanas y reduciendo los costos de mantenimiento mecánico.
- **Conservación de Humedales (Lagunas 1 a 5):** Se establece un área de protección biológica. Los puentes peatonales se diseñan con fundaciones mínimas y materiales orgánicos (madera) para no interrumpir el flujo hídrico ni el hábitat de las más de 150 especies de aves registradas. [1]

Gestión Eficiente de Recursos y Energía

El proyecto integra tecnologías pasivas y activas para alcanzar la autonomía energética parcial:

- **Energías Renovables:** Instalación de **paneles fotovoltaicos** sobre la cubiertas de los balnearios. Aprovechamiento de la alta exposición solar del sector para alimentar la iluminación LED y los servicios comunes.
- **Acondicionamiento Pasivo:** La nueva cubierta transparente con **tratamiento UV** genera un efecto invernadero controlado en invierno y permite la ventilación convectiva en verano, reduciendo la necesidad de climatización artificial en los locales comerciales.
- **Reducción de la Huella de Carbono:** Uso intensivo de **PVC reciclado** en revestimientos de fachada, pisos, barandas de ramblas, caminos públicos y maderas de origen certificado. Estos materiales de bajo mantenimiento resisten la corrosión marina sin necesidad de pinturas o solventes tóxicos recurrentes.

Urbanismo de Bajo Impacto (LID)

Superficies Permeables: Se propone la transición de la cinta asfáltica deteriorada hacia pavimentos articulados (adoquín holandés) y áreas de infiltración natural en los estacionamientos. Esto permite la recarga de acuíferos y reduce el caudal de pluviales que arrastran contaminantes al mar.

Movilidad Sostenible: Se prioriza al peatón y al ciclista mediante la creación de una red de senderos que conectan con el transporte público. La reducción de la velocidad máxima en la colectora y la creación de "nodos de calma" disminuyen la contaminación sonora y de gases.

Ciclo del Agua y Gestión de Residuos

Sistemas de Fitodepuración: Implementación de humedales artificiales en los márgenes de las lagunas para el tratamiento de aguas grises antes de su reintegro al medio. A su vez se utiliza la rambla elevada y la cubierta de los balnearios para recolectar el agua de lluvia y derivarla a una cisterna independiente para su posterior tratamiento para en aguas grises

Mobiliario Urbano de Reciclaje: El equipamiento propuesto incluye estaciones de separación de residuos (puntos verdes) integradas al diseño, fomentando la economía circular dentro del predio.

Adaptabilidad y Resiliencia Social: La sustentabilidad también es social. Al dotar al complejo de **accesibilidad universal** y usos mixtos durante los **12 meses del año**, se garantiza:

Sostenibilidad Económica: Evita la degradación de infraestructuras por abandono fuera de temporada.

Integración Urbana: Elimina la segregación entre el barrio residencial y la zona balnearia, devolviendo el espacio público de calidad a los residentes permanentes de Mar del Plata.

El Círculo Virtuoso del Plástico Reciclado (WPC)

La elección de **WPC (Wood Plastic Composite)** y otros polímeros reciclados para los revestimientos, la rambla elevada y el mobiliario urbano, trasciende la mera solución estética. Esta decisión arquitectónica activa un círculo virtuoso de triple impacto: **Mitigación Ambiental:** Se desvían toneladas de residuos plásticos que actualmente saturan los predios de disposición final, transformando un pasivo ambiental en un activo constructivo de alta durabilidad.

Tracción Industrial: La escala de la intervención (2.2 km de longitud) genera una demanda volumétrica tal que actúa como motor para la industria del reciclaje local y regional, incentivando la inversión en tecnologías de recuperación de materiales.

Eficiencia Energética y Mantenimiento: Al ser materiales inertes a la corrosión galvánica y al salitre, se elimina el ciclo de mantenimiento tradicional (pinturas, solventes y selladores químicos) que suelen ser altamente contaminantes en entornos costeros.

Nota Técnica: El uso de listones de PVC y plástico reciclado no solo rinde homenaje a las antiguas casillas de madera de principios de siglo, sino que posiciona al Complejo Punta Mogotes como un **banco de materiales recuperados**, donde la arquitectura sirve de soporte para la gestión de residuos de la ciudad.

ETAPABILIDAD: el proyecto es totalizador y ambicioso, se plantea la posibilidad de ejecutarlo en etapas, la obra mínima obligatoria a ejecutar en el espacio público debe ser en la ejecución de la rambla elevada y los caminos públicos que reconectan la playa con el barrio. -

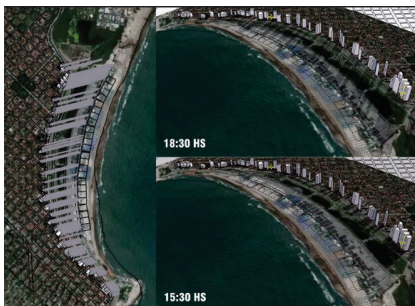
CONCLUSIÓN: El Reencuentro con el Paisaje Genético y su futuro

La intervención en el Complejo Punta Mogotes trasciende una renovación estética o funcional: propone una **reparación urbana y ambiental**. Luego de décadas de fragmentación, el proyecto restituye la escala humana y la porosidad en un sector estratégico del frente marítimo marplatense.

La **Rambla Elevada** transforma superficies ociosas en soporte de actividad permanente; los **Portales Urbanos** suturan la discontinuidad entre el barrio y el mar; y la puesta en valor de las **Lagunas** preserva un sistema ambiental clave para el futuro. El proyecto no impone una morfología ajena, sino que interpreta la historia y la identidad del lugar. A través de materiales nobles, la recuperación de humedales y la generación de espacios protegidos del clima marino, Punta Mogotes se redefine como un equilibrio entre ciudad, habitante y naturaleza. De este modo, deja de operar como una barrera para convertirse en un **Parque Costero Multimodal**, activo durante todo el año y capaz de consolidar una nueva relación entre Mar del Plata y su frente marítimo.

El borde costero ofrece una oportunidad morfológica excepcional: es el único sector de la ciudad con manzanas completas por desarrollar que permiten una densificación estratégica.

Verticalidad y Asoleamiento: La condición de retiro profundo respecto a la línea de costa permite la proyección de edificios de **35 pisos**.



Esta altura, validada mediante un **estudio de cono de sombra**, garantiza la máxima explotación del suelo sin comprometer el asoleamiento de las playas ni la integridad del paisaje costero.

Densidad Eficiente: Se propone una revisión del código edilicio que favorezca la liberación de suelo en planta baja a cambio de altura, evitando el efecto de "muralla" y multiplicando los corredores visuales.

Esta operación integral marca el paso de un modelo de ocupación fragmentario a uno de **integración sistémica**. Al optimizar la relación entre ciudad, habitante y naturaleza, Mar del Plata consolida una nueva frontera urbana capaz de sostener una densidad contemporánea en armonía con su recurso más valioso: el mar.

