

CONCURSO PROVINCIAL DE IDEAS - COMPLEJO PUNTA MOGOTES



Memoria del proyecto

1. Un territorio entre la ciudad y el mar

El Complejo Punta Mogotes constituye una de las grandes piezas recreativas, turísticas y ambientales de Mar del Plata. Su escala, su extensión lineal sobre el frente costero y su condición de enclave asociado al veraneo lo convierten en un territorio de alto valor urbano y simbólico. No se trata únicamente de una sucesión de balnearios, sino de un sistema complejo donde conviven la ciudad, la reserva natural de lagunas, las áreas de estacionamiento, los edificios de servicios, la arena y el mar.

Esa condición, sin embargo, aparece hoy debilitada por una organización fragmentaria. La relación entre el tejido urbano y la playa se encuentra mediada por una serie de barreras físicas y perceptivas: grandes superficies de asfalto, recorridos peatonales discontinuos, áreas de uso privado extendidas, cerramientos, fondos de balnearios y espacios residuales de baja calidad ambiental. El acceso al mar, que debería constituir una experiencia pública intensa y memorable, se reduce muchas veces a un trámite funcional atravesado por infraestructuras vehiculares.

El proyecto parte de esta contradicción: Punta Mogotes posee una potencia paisajística excepcional, pero su estructura actual no logra expresarla plenamente. La presencia de las lagunas y su área de influencia introduce una dimensión ambiental singular, capaz de actuar como soporte ecológico, regulador hídrico y ámbito de contemplación. La playa, por su parte, conserva su valor como espacio democrático de encuentro, descanso y recreación. Entre ambas, el sistema de estacionamientos y balnearios aparece como una pieza intermedia que debe ser profundamente reconsiderada.

La propuesta entiende entonces a Punta Mogotes como un gran umbral costero. Un territorio de transición entre ciudad, laguna y mar que requiere ser reordenado para recuperar continuidad pública, calidad ambiental y claridad espacial. La intervención no busca negar su identidad balnearia ni su intensidad estival, sino actualizarla: transformar un modelo basado en la ocupación fragmentada y la primacía del automóvil en un paisaje público contemporáneo, accesible, permeable y activo durante todo el año.



Figure 1 - Punta Mogotes años sesenta

2. Devolverle costa a la ciudad

La propuesta asume una posición clara frente a la progresiva privatización del borde costero. En un área de semejante valor ambiental, urbano y social, la actividad balnearia debe coexistir con una experiencia pública más amplia, continua y generosa. El proyecto no plantea una oposición simplista entre uso privado y uso público, sino una redefinición precisa de sus límites, intensidades y formas de convivencia.

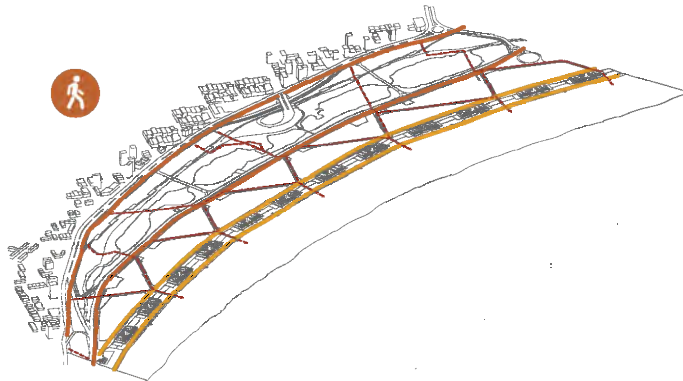
Punta Mogotes es parte de la memoria colectiva de Mar del Plata y de la cultura recreativa de la Provincia de Buenos Aires. Por eso, su puesta en valor no puede reducirse a una renovación de imagen o a la mejora aislada de sus edificios. Debe implicar, ante todo, una recuperación del suelo común: más superficie pública en la arena, mayor amplitud en los pasos hacia la playa, nuevas áreas de permanencia, mejores condiciones de accesibilidad y una relación más franca entre los balnearios, la rambla y el paisaje.

Limitar las áreas privadas no significa debilitar el funcionamiento del complejo. Por el contrario, significa hacerlo más equilibrado, más legible y más sostenible. La actividad concesionada puede seguir siendo un componente fundamental del uso estival, pero debe dejar de organizar la totalidad de la experiencia costera. La playa, los accesos, las ramblas y los espacios de transición deben recuperar su condición colectiva, permitiendo que residentes, visitantes y usuarios ocasionales puedan apropiarse del lugar sin quedar subordinados a lógicas de cierre o consumo.

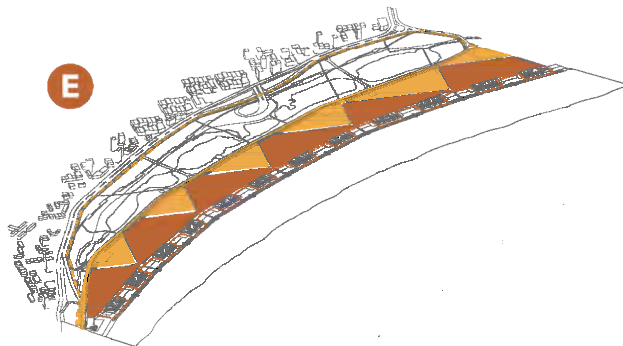
El proyecto propone, en este sentido, devolverle costa a la ciudad. Hacer que el borde marítimo vuelva a percibirse como un bien común, donde la arquitectura y el paisaje funcionen como mediadores entre distintos modos de uso. La intervención busca ampliar las posibilidades de encuentro, descanso, recorrido y contemplación, construyendo una nueva relación entre la infraestructura turística y el derecho al disfrute público del paisaje.

3. Del playón al parque: una nueva secuencia pública hacia el mar

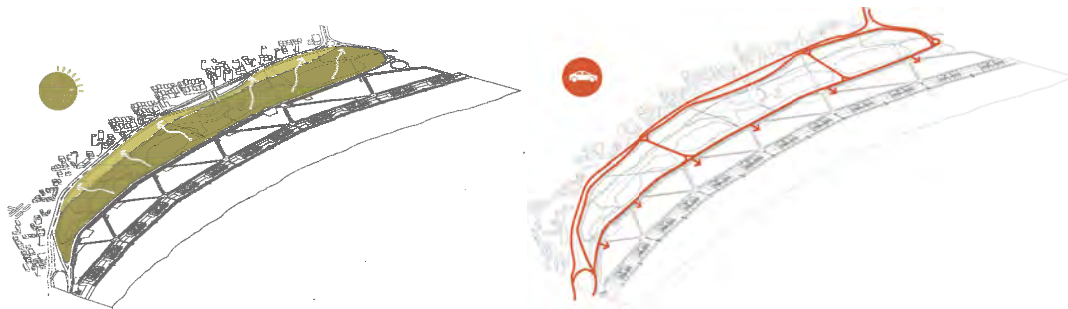
La transformación urbana se organiza a partir de una estrategia central: convertir la llegada a la playa en una experiencia espacial, ambiental y pública. Allí donde hoy predomina una extensa superficie de estacionamientos, el proyecto propone un sistema integral de recorridos, suelos permeables, vegetación, sombra y programas abiertos capaces de recomponer el vínculo entre la ciudad, las lagunas, los balnearios y el mar.



El área de estacionamientos deja de entenderse como un vacío de asfalto destinado exclusivamente al automóvil. Sin desconocer la necesidad de mantener una capacidad operativa acorde al uso intensivo de temporada, se plantea su reconversión como soporte flexible y paisajístico. El nuevo suelo incorpora superficies drenantes, sectores absorbentes, vegetación costera, arbolado resistente al ambiente marino y áreas programables que puedan alojar ferias, actividades recreativas, postas aeróbicas, juegos, descanso y eventos de baja escala fuera de la temporada alta.



La reorganización vehicular permite concentrar y racionalizar los movimientos del automóvil, reduciendo su impacto sobre los recorridos peatonales y liberando superficies estratégicas para el uso público. Los accesos se ordenan, las circulaciones se clarifican y los estacionamientos se integran a una matriz verde más amplia. Esta operación no sólo mejora la experiencia cotidiana del usuario, sino que permite extender la influencia ambiental del área protegida de lagunas hacia el borde urbano, construyendo una transición gradual entre reserva, ciudad y playa.



El sistema de peatonalización propuesto establece una red de recorridos continuos, accesibles y jerarquizados. Desde la Avenida de los Trabajadores hasta la línea de balnearios, el proyecto construye una serie de aproximaciones al mar donde el desplazamiento deja de ser residual para convertirse en parte esencial de la experiencia costera. Senderos, bicisendas, pasarelas, ramblas ampliadas y áreas de estar conforman una nueva estructura pública que prioriza la movilidad lenta, la accesibilidad universal y la contemplación del paisaje.

Esta estrategia permite transformar el antiguo no-lugar vehicular en un parque costero de transición. Un espesor habitable donde el visitante ya no atraviesa simplemente un estacionamiento, sino una secuencia de ambientes: el borde urbano, la laguna, el suelo vegetalizado, las sombras, los activadores del paisaje, la rambla, los balnearios y finalmente la playa. La llegada al mar se vuelve proyecto.

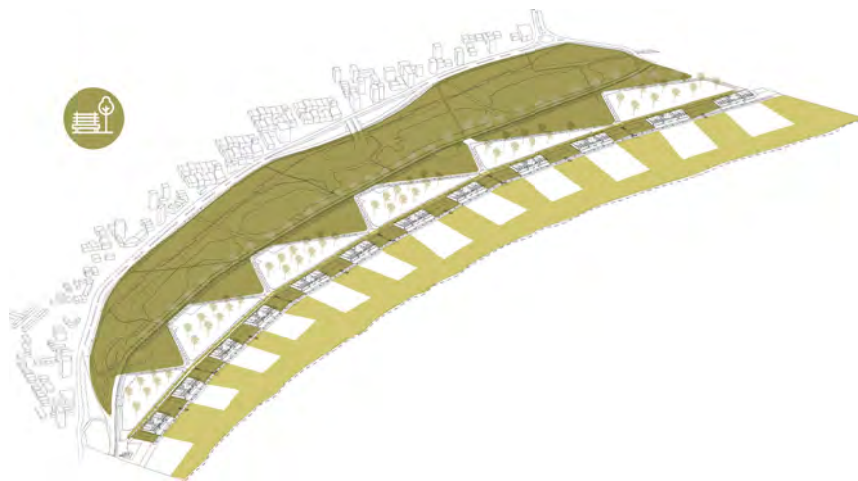


Figure 2 - Jerarquizacion del Espacio Publico

4. Arquitecturas livianas para activar el paisaje

La operación arquitectónica sobre los balnearios existentes parte de una decisión de equilibrio: intervenir sin borrar, actualizar sin sustituir completamente, ordenar sin negar la memoria construida del conjunto. Los edificios originales se asumen como una infraestructura consolidada sobre la cual es posible actuar mediante operaciones de completamiento volumétrico, reorganización funcional e integración material.

La propuesta completa las siluetas existentes y recompone la lectura unitaria de los balnearios. Frente a la heterogeneidad acumulada por ampliaciones, cierres y usos diversos, la intervención introduce una envolvente común capaz de otorgar coherencia al conjunto. Esta nueva piel no funciona como un simple revestimiento, sino como una mediación entre lo existente y lo nuevo: ordena la imagen, filtra la luz, mejora la relación con el espacio público y permite incorporar programas flexibles vinculados al ocio, la cultura, el deporte, la gastronomía, la interpretación ambiental y la actividad turística fuera de temporada.

La materialidad acompaña esta búsqueda. La madera aporta calidez, escala táctil y una relación directa con el imaginario costero. El aluminio introduce precisión, durabilidad y resistencia frente al clima marino. El policarbonato permite construir una piel liviana, translúcida y cambiante, capaz de unificar los volúmenes sin volverlos opacos ni pesados. La combinación de estos materiales propone una arquitectura seca, liviana y de bajo impacto relativo, más amable con el ambiente y más adaptable a futuras transformaciones.

Junto a la intervención sobre los balnearios, el proyecto incorpora un sistema de piezas arquitectónicas menores que actúan como activadores del paisaje. Miradores, pasarelas, pérgolas, estaciones de descanso, puntos de observación y accesos a playa aparecen como dispositivos capaces de orientar recorridos, construir referencias y ofrecer nuevas formas de apropiación pública del territorio.

Estas piezas no buscan imponerse sobre el paisaje. Por el contrario, asumen una condición deliberadamente ligera, casi pasajera. Construidas principalmente en madera, se presentan como artefactos de borde, sombra y paso; arquitecturas mínimas que permiten mirar, detenerse, atravesar y reconocer. Su propia fragilidad material refuerza la potencia de aquello que las rodea: la permanencia de las lagunas, la amplitud del cielo, el horizonte del mar y la necesidad de conservar el equilibrio ambiental del sitio.

En conjunto, la arquitectura propuesta no compite con la naturaleza ni pretende monumentalizar el frente costero. Su objetivo es hacer visible el paisaje, ordenar las relaciones entre usos y construir una nueva experiencia pública para Punta Mogotes. Una arquitectura esencial, precisa y liviana, capaz de acompañar la intensidad recreativa del verano y, al mismo tiempo, habilitar una vida más amplia, cotidiana y ambientalmente consciente durante el resto del año.