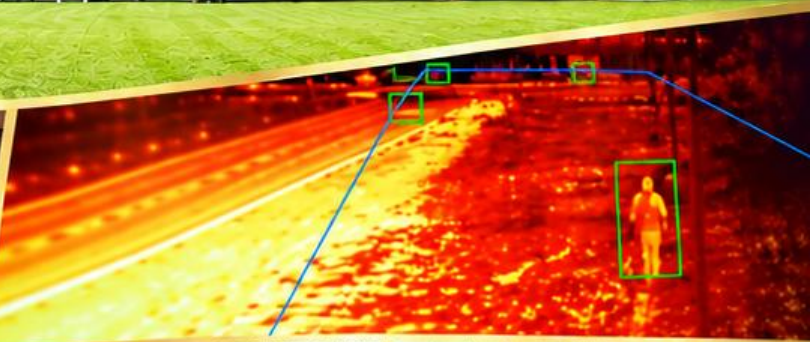


Saint Thomas Sur

Obras y transformaciones del barrio



Menú General
Por favor, elegi una opción tocando uno de los botones debajo:



Ver opciones
Gestión de Turnos
17 Ver Horarios
+ Reservar Turno
X Cancelar Turno
Mis Reservas

Boti Gym STS
Saint Thomas Sur
Ver opciones
? Consultas GYM
Consultas sobre gimnasio
Certificado
Información sobre certificado médico
Reportar problema
Informar falla en equipo o problema general

Ver mis luces
Tus luces asignadas
Basquet
Apagada
Futbol
Apagada
Hockey
Apagada

UNA HISTORIA PARA LA COMUNIDAD

Este libro reúne las obras y mejoras que transformaron Saint Thomas Sur a lo largo de estos años. Cuenta de dónde veníamos, qué decisiones y trabajos se realizaron y con qué infraestructura y servicios cuenta hoy la comunidad.

La transformación se construyó por etapas. Hubo que recuperar instalaciones, estudiar problemas, organizar recursos, financiar obras y sostener su ejecución. A la construcción se sumaron el equipamiento, la capacitación y el mantenimiento necesarios para conservar lo realizado.

Los ocho capítulos recorren la evolución de la seguridad, la obra eléctrica y el paso de las viviendas a clientes directos de EDESUR, las intervenciones hidráulicas, el sector de mantenimiento y los espacios deportivos. Se suman las calles y cunetas, el abastecimiento de agua y el cuidado ambiental y comunitario. Cada tema puede leerse por separado o como parte de un mismo proceso.

Las fotografías muestran obras, instalaciones y distintas etapas de su evolución. El relato distingue los trabajos realizados de las propuestas y etapas pendientes. La historia continúa con el cuidado de lo construido y las mejoras que aún necesita el barrio.

PRÓLOGO

Este libro reúne las obras y mejoras realizadas en Saint Thomas Sur entre 2014 y 2026 y explica qué problemas buscaron resolver. Está pensado para que cada vecino pueda conocer el recorrido del barrio, comprender las decisiones que lo hicieron posible y reconocer las tareas que todavía necesitan continuidad.

El relato está organizado por temas porque cada transformación tuvo su propio desarrollo. La seguridad creció con la fibra óptica, las cámaras, el monitoreo y la preparación del personal. La obra eléctrica cambió la infraestructura y la relación de cada vivienda con EDESUR. Los drenajes, las calles, el abastecimiento de agua, los espacios deportivos y el sector de mantenimiento fueron sumando obras y capacidades a lo largo del tiempo.

Detrás de cada resultado hubo etapas de estudio, decisiones, organización de recursos y ejecución. En algunos casos fue necesario intervenir nuevamente sobre lo construido, adaptar una solución o completar trabajos. Por eso se explican tanto las obras como su mantenimiento y los aspectos que siguen pendientes.

Las fotografías ayudan a comprender esa evolución. Permiten ver el estado de las instalaciones, el trabajo durante las obras y los cambios que quedaron disponibles para la comunidad. El texto busca acompañarlas con explicaciones claras sobre la función de cada intervención.

Esta mirada sobre lo realizado también sirve para planificar. El barrio está definiendo un Master Plan que reúna los temas pendientes y permita ordenar las necesidades de los próximos ejercicios. Su propósito es dar continuidad al trabajo, evaluar prioridades y relacionar las futuras intervenciones con los recursos y el cuidado que requieren.

El período que recorre este libro es una etapa de una historia que continúa. Conocerla permite valorar el esfuerzo de la comunidad y contar con una base compartida para conversar sobre los pasos que siguen.

ÍNDICE

Prólogo	3
1 Seguridad	5
2 Obra eléctrica	30
3 Hidráulica y drenajes.....	39
4 Sector de mantenimiento	51
5 Espacios deportivos.....	69
6 Calles cunetas y circulación.....	87
7 Agua y servicios esenciales	92
8 Ambiente y vida comunitaria	96
Cierre y próximos pasos.....	99

01

CAPÍTULO 1

Seguridad

Fibra óptica, cámaras, monitoreo permanente, personal y obras que se complementan para proteger al barrio.

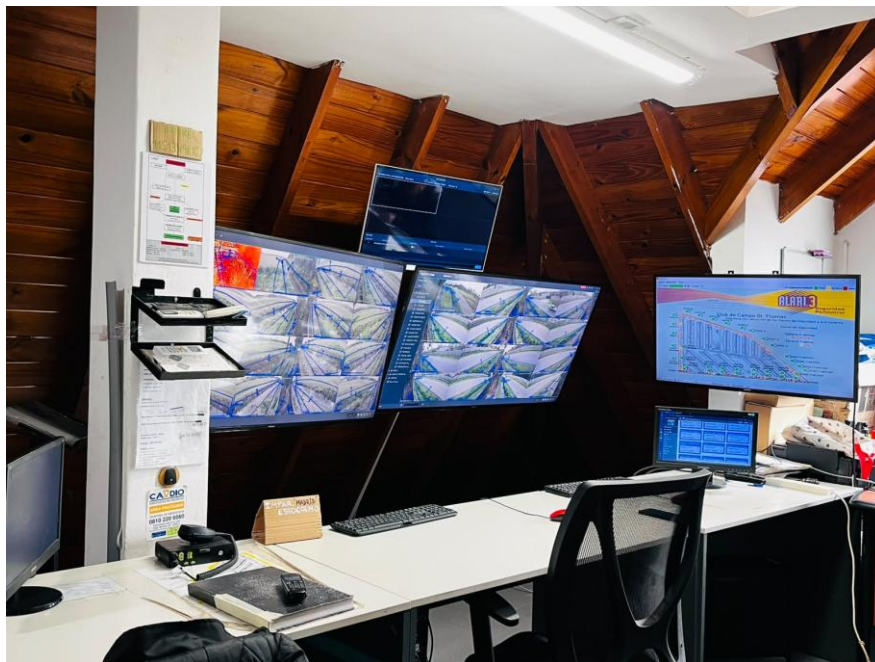


Centro de Monitoreo del barrio · 2026.

EVOLUCIÓN DEL SISTEMA DE SEGURIDAD

Fibra óptica, cámaras, monitoreo permanente, personal y obras que se complementan para proteger al barrio.

Entre 2014 y 2026, Saint Thomas Sur desarrolló una infraestructura de seguridad cada vez más integrada. Las cámaras perimetrales e internas, la red de fibra óptica y la sala de monitoreo se combinaron con controles de acceso, iluminación, alarmas, movilidad y respaldo eléctrico. Parte de estas inversiones y servicios se realizó conjuntamente con Saint Thomas Norte.



Centro de Monitoreo · 2026. El trabajo permanente de los operadores vincula imágenes, alertas y comunicaciones.

LA ESCALA ACTUAL

El sistema cuenta actualmente con **aproximadamente 200 cámaras instaladas y monitoreadas** y una sala que funciona las **24 horas, los siete días de la semana**. Digifort se incorporó para fortalecer la gestión de video y las analíticas, acompañado por capacitación del personal.

La seguridad es un trabajo continuo. Las obras y los equipos requieren operación, revisión, mantenimiento y nuevas mejoras para sostener la capacidad construida.

LAS PRIMERAS MEJORAS Y LA PREPARACIÓN DEL CAMBIO

Antes de la gran obra de fibra ya se trabajaba sobre accesos, cámaras y organización.

En 2015-2016 se puso en funcionamiento un nuevo sistema de acceso para socios, visitas, personal de servicios y proveedores. Se reemplazaron el hardware y el software anteriores y se reorganizó la administración de las altas, bajas y modificaciones de datos.

2017-2018 · CONECTIVIDAD Y PRIMERAS INCORPORACIONES

Con personal propio se conectaron tres cámaras en el acceso, una en el exterior lindero con Saint Thomas Centro, cuatro domos en el perímetro de calle Suárez y un domo en el boulevard. Estas **nueve incorporaciones** ampliaron el sistema existente durante 2017-2018.

Los equipos se vinculaban mediante una red inalámbrica hacia Portería, donde se concentraba el monitoreo. Durante esa etapa se preparó un pliego para un sistema de videovigilancia llave en mano, se convocó a seis empresas y se recibieron cuatro ofertas para su comparación técnica.

PREPARAR UNA SOLUCIÓN DE MAYOR ESCALA

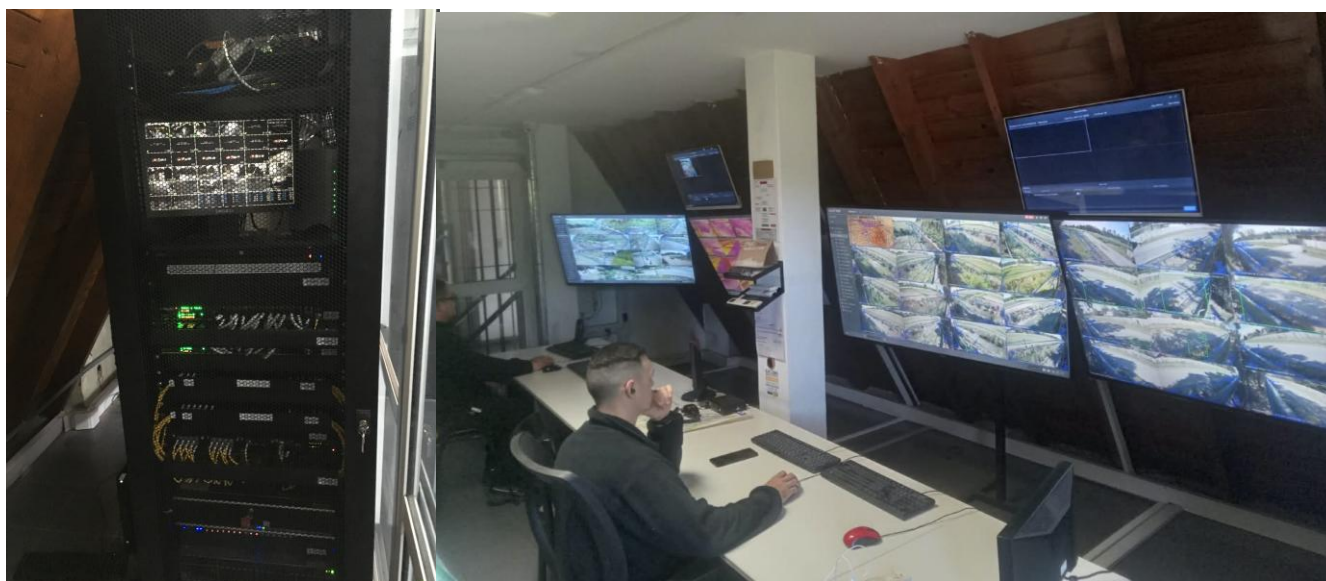
La evaluación pasó de alternativas por radioenlace a una obra de fibra óptica, cámaras, almacenamiento y sala de datos. También se incorporaron asesoramiento de seguridad, revisión de procedimientos y capacitación de porteros.

LA OBRA QUE CONECTÓ CÁMARAS Y MONITOREO

La fibra dio una base común a la transmisión de imágenes y al crecimiento del sistema.

La propuesta adjudicada a Mirich Seguridad Electrónica contemplaba 8.900 metros de fibra óptica, nodos de conectividad, canalizaciones, cámaras de inspección y equipos de almacenamiento. Era una obra civil y tecnológica: abrir zanjas, colocar ductos y cajas, tender la red y conectar los dispositivos.

Entre noviembre de 2018 y agosto de 2019 se realizó el tendido en perímetros, boulevard, biciesenda, calle Olímpica e intersecciones de calles. El perímetro con Saint Thomas Centro mantuvo inicialmente los enlaces inalámbricos de la etapa anterior.



Equipamiento del Centro de Control · hasta 2019. La red necesitó conectividad y equipos de recepción y almacenamiento.

QUÉ CAMBIÓ PARA EL BARRIO

Las cámaras dejaron de ser dispositivos aislados y pasaron a formar parte de una infraestructura conectada al Centro de Monitoreo. La obra incluyó cámaras para espacios interiores y comunes, perímetros y puntos de acceso, además de equipos para identificación.

Los 8.900 metros formaban parte del alcance previsto de aquella contratación. El tendido se ejecutó por etapas; ese metraje corresponde al proyecto y no a una medición final de la obra.

2022 Y 2023 AMPLIARON LA RED

La infraestructura se extendió para conectar nuevos equipos y mejorar los enlaces existentes.

Durante 2022 se ejecutaron aproximadamente **1.600 metros lineales de zanja** en el perímetro con Saint Thomas Centro, con biducto, 26 cajas de paso y 12 cajas de conexión. La obra civil fue realizada por personal propio y el tendido de fibra estuvo a cargo de TX COM.



OBRA · Canalización y caja de inspección · 2022.



OBRA · Ductos colocados antes de cerrar la zanja · 2022.

Las cámaras ópticas y los domos existentes en ese perímetro se conectaron a la nueva fibra, reemplazando sus enlaces inalámbricos. Se sumaron cámaras térmicas y gabinetes con protección eléctrica, conectividad y respaldo.



Nueva caja y recorrido de fibra en el perímetro de Ruta 52.



Trabajos de canalización realizados hasta 2023.

AMPLIAR LA OBSERVACIÓN DEL PERÍMETRO

Cámaras ópticas y térmicas cumplen funciones complementarias.

Las cámaras ópticas muestran las escenas del entorno; las térmicas aportan imágenes basadas en diferencias de temperatura. Su incorporación acompañó la búsqueda de mejores condiciones de detección y seguimiento, junto con iluminación, despeje de vegetación y conectividad.



Imagen térmica · 2020.



Cámaras del perímetro con calle Suárez.

AMPLIACIÓN DE 2022

En 2022 se instalaron siete cámaras térmicas Dahua con analíticas en el perímetro con Saint Thomas Centro. En septiembre de ese año se sumaron dos sobre calle Suárez para ampliar la observación del anillo de boulevard Dupuy, Suárez y Saint Thomas Centro.

En los años siguientes se incorporaron nuevas cámaras y se realizaron renovaciones en el perímetro con Saint Thomas Centro. La expansión incluyó soportes, tendido, gabinetes y almacenamiento, además de los dispositivos de captura.



Columnas, iluminación y cámaras trabajando sobre un mismo recorrido perimetral · 2022.

LA OBSERVACIÓN TAMBIÉN CRECIÓ DENTRO DEL BARRIO

Boulevard, espacios comunes e instalaciones se integraron al sistema de cámaras.

La red original contempló calles y sectores internos, además del perímetro. El crecimiento posterior incorporó observación de instalaciones y puntos de circulación, como el acceso al obrador de mantenimiento y el ingreso al gimnasio.



Cámara del sector de acceso al obrador · hasta 2025.



Cámara panorámica de ingreso al gimnasio.

En los accesos se incorporaron cámaras para lectura de patentes e identificación, y dispositivos que ayudan a visualizar baúles y cajas de vehículos. Estas imágenes acompañan el trabajo de control del personal de Portería.



Equipo de cámara en el sector de acceso.



Visualización de los sectores de carga y baúles desde el puesto de control.

Las cámaras de instalaciones, accesos y tránsito cumplen finalidades diferentes de las perimetrales. La organización del monitoreo debe considerar esas funciones y su relación con cada evento.

CÓMO FUE CRECIENDO EL SISTEMA DE CÁMARAS

El crecimiento combinó nuevas instalaciones, reemplazos y ampliaciones de la infraestructura.

2017-2018 · INCORPORACIONES Y CONTRATACIÓN

Durante 2017-2018 se incorporaron nueve cámaras al sistema existente y se contrató una ampliación que contemplaba 82 cámaras de 4 MP, siete de lectura de patentes y siete de identificación de rostros. Ese alcance previsto no equivale por sí solo al total finalmente instalado.

2018-2019 · RED Y MONITOREO PERMANENTE

En 2018-2019 se desarrolló una red destinada a 108 cámaras, con lectura de patentes e identificación en accesos, y se consolidó el control de imágenes durante las 24 horas.

EVALUACIÓN DE DIGIFORT Y MANTENIMIENTO DE 2025

Durante la evaluación inicial de Digifort, el sistema reunía unas 180 cámaras: aproximadamente 80 perimetrales y 100 internas. En septiembre de 2025, el alcance del mantenimiento comprendía 188 cámaras IP para el sistema compartido de Norte y Sur.

2026 · ESCALA ACTUAL APROXIMADA

Actualmente el sistema cuenta con aproximadamente **200 cámaras instaladas y monitoreadas**. El crecimiento incluyó ampliaciones, reemplazos y cambios de función; las cifras de distintas etapas no se suman entre sí.

Los canales de una grabadora indican su capacidad, y las licencias habilitan funciones de software. Ninguno de esos números representa, por sí solo, una cantidad adicional de cámaras físicas.

UNA SALA QUE FUNCIONA LAS 24 HORAS

La infraestructura se convirtió en una capacidad permanente de observación y atención de eventos.

En 2018-2019 se armó la sala con pantallas, mobiliario y equipos de almacenamiento. En 2019 ya se observaban las cámaras las 24 horas. El funcionamiento actual continúa durante todos los días de la semana.



ETAPA ANTERIOR · Visualización de cámaras · 2020.



ETAPA ACTUAL · Pantallas y visualización térmica · 2026.

OBSERVAR, VERIFICAR Y COMUNICAR

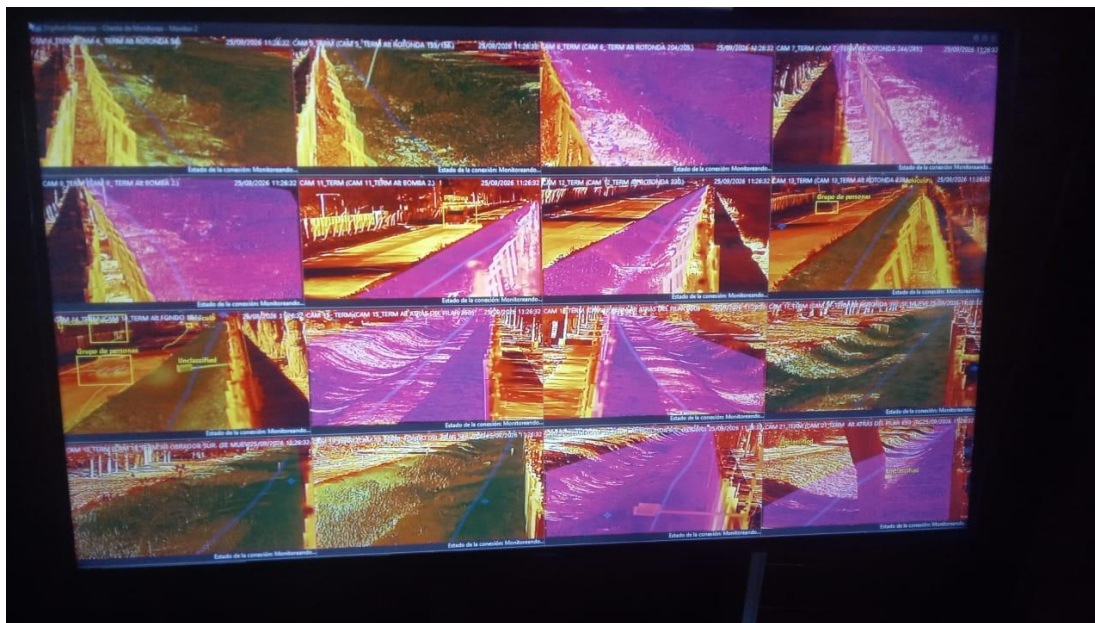
Los operadores recorren visualmente perímetros e instalaciones, atienden alertas, identifican el sector y comunican lo observado al personal correspondiente. La sala permite vincular las imágenes con las comunicaciones y la actuación en el lugar.

El desarrollo del centro incluyó nuevas pantallas, estaciones de trabajo y organización de vistas. El monitoreo permanente necesita personal capacitado, equipos disponibles y procedimientos compartidos con Portería, los rondines y los servicios de apoyo.

MONITOREO INTELIGENTE Y GESTIÓN DE VIDEO

La incorporación de software especializado acompañó el crecimiento y la complejidad del sistema.

Durante 2024 y 2025 se analizaron alternativas para administrar el parque de cámaras y mejorar el tratamiento de alertas. Digifort se incorporó al sistema de monitoreo, con servidor, instalación, configuración y capacitación del personal.



Pantalla de Digifort. Las analíticas complementan la visualización del operador.

INCORPORACIÓN DE DIGIFORT EN 2025-2026

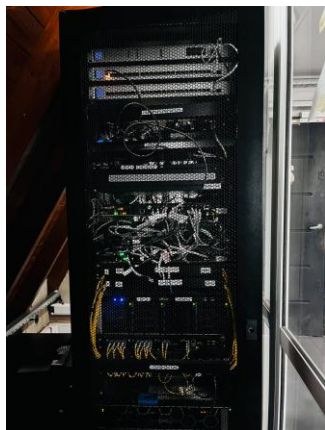
En el ejercicio 2025-2026 se adquirieron, junto con Saint Thomas Norte, **58 licencias VMS Digifort Enterprise** y **42 licencias de analíticas**. Son licencias de administración y análisis de video; no representan 100 cámaras nuevas ni implican que todas las cámaras cuenten con analíticas.

El análisis de video ayuda a identificar personas y comportamientos de posible intrusión, discriminar alertas y presentar al operador imágenes del entorno para su verificación y seguimiento. La decisión operativa continúa requiriendo atención humana y coordinación con el personal.

La configuración, las pruebas y la capacitación forman parte de la incorporación. La tecnología necesita ajustes y evaluación de su funcionamiento para acompañar las condiciones reales del barrio.

LA RED Y LOS EQUIPOS QUE SOSTIENEN LAS IMÁGENES

Detrás de las pantallas hay conectividad, servidores, grabadoras y almacenamiento.



Rack de conectividad y equipamiento · 2026.



Servidor y equipos del sistema · 2026.

La ampliación de 2022 incorporó una segunda grabadora NVR de 128 canales y discos adicionales para registrar las imágenes. Los NVR y el servidor Digifort forman parte de la evolución de la arquitectura de video.

En 2025-2026 se renovaron gabinetes, switches, UPS, baterías y ventilación de los tableros de la red de cámaras. También se adquirió equipamiento de red para mejorar la administración y estabilidad de la conectividad en Guardia.

UNA INFRAESTRUCTURA QUE REQUIERE CUIDADO

Los servidores procesan y organizan información; las grabadoras conservan video; la red transporta las imágenes. La disponibilidad del conjunto depende de esos equipos, sus conexiones, su alimentación y su mantenimiento.

Las mejoras de red contemplan administración centralizada y respaldo de conectividad. Su implementación y verificación acompañan la continuidad del servicio de monitoreo.

MUROS, ILUMINACIÓN Y DESPEJE VISUAL

Las condiciones del entorno acompañan la observación y detección.

En 2019 se reforzaron sectores del muro perimetral y se incorporaron iluminación y soportes para cámaras. La poda de ramas en los linderos de Suárez y Saint Thomas Centro mejoró las condiciones de iluminación; el personal propio retiró las cañas del exterior del muro del frente.



TRABAJO · Retiro de cañas del exterior · 2019.



Iluminación nocturna del recorrido perimetral · 2019.

RENOVACIÓN PROGRESIVA DE COLUMNAS

Durante 2020-2021 se adquirieron diez columnas metálicas para reemplazar postes deteriorados. En noviembre de 2021 se adquirieron otras 35; en enero de 2026 se sumó una compra de 20 para continuar el reemplazo. Estas intervenciones sostienen luminarias y, en varios casos, cámaras.

La mejora del perímetro combinó iluminación hacia el interior y el exterior, renovación de soportes y conservación del entorno. El cambio de postes de madera por columnas metálicas continuó por etapas.

CERCOS, ALARMAS, LUCES Y SIRENAS

Las alertas del perímetro se vinculan con la atención desde Guardia.

Durante 2019 se instaló un sistema detector sobre aproximadamente 2.878 metros del muro perimetral. Las alarmas del cerco se integraron a la operación de seguridad; en la arquitectura actual, Alaris está asociado al control del cerco eléctrico.



Sistema detector sobre el muro.



Sirena perimetral.

CONTROL DESDE GUARDIA

En noviembre de 2023 ya se había completado la instalación de dispositivos de control de luces y sirenas del perímetro desde el módulo Guardia de SASI. El sistema incorporó once sirenas acompañadas por luces rojas de disuasión.

La detección, la imagen y los dispositivos de disuasión cumplen funciones complementarias. La alerta necesita verificación y coordinación de la respuesta; el personal utiliza la información disponible para actuar sobre el evento.

PERSONAS PREPARADAS PARA OPERAR EL SISTEMA

La tecnología acompaña el trabajo del personal de Portería, monitoreo y seguridad.

La evolución incluyó revisión de procedimientos, asesoramiento y capacitación. Las funciones del operador contemplan atención permanente, conocimiento de las instalaciones, dominio de los equipos, comunicación precisa de eventos y detección de desperfectos. La capacitación constante acompaña esas responsabilidades y la incorporación de nuevas herramientas, como Digifort.



Vehículo eléctrico TITO para recorridas.

RECORRIDAS Y SERVICIOS DE APOYO

En diciembre de 2021 se anticipó la compra del TITO, recibido durante 2022 para recorridas internas. Complementó los carros eléctricos y otros medios utilizados por el personal. La operación combina personal propio, seguridad privada y apoyo policial, con contrataciones compartidas con Saint Thomas Norte.

La contratación de Baccarat Seguridad se inició en septiembre de 2019 y los servicios se ajustaron en los ejercicios posteriores. Los recursos y su organización necesitan revisión continua de acuerdo con las necesidades del barrio.

BÚNKER Y GARITAS PARA EL TRABAJO DEL PERSONAL

Las obras físicas también dieron soporte a la presencia y coordinación en el lugar.

En febrero de 2019 se terminó el búnker de seguridad del ingreso, construido en hormigón con puerta y vidrios blindados. El puesto se destinó al personal de Policía Adicional y se incorporó a la organización del acceso.



Búnker de seguridad del ingreso.



Garita perimetral incorporada al equipamiento de seguridad.

GARITAS Y CONDICIONES DE TRABAJO

Durante 2019 se adquirieron dos garitas para sectores perimetrales. En paralelo, las remodelaciones de Portería incluyeron baño, vestuario y espacio para las viandas del personal. La infraestructura operativa y las condiciones de trabajo acompañaron el crecimiento tecnológico.

Los puestos fijos, las recorridas y el Centro de Monitoreo forman parte de una misma organización. Las cámaras aportan información que debe comunicarse y coordinarse con quienes trabajan en el terreno.

IDENTIFICACIÓN Y COMUNICACIÓN EN LOS INGRESOS

Los accesos evolucionaron junto con la infraestructura de seguridad.

El sistema renovado en 2015-2016 fue seguido por nuevas etapas de integración. En noviembre de 2021 se reemplazó el sistema de acceso por OpenKey y se incorporaron lectores de reconocimiento facial, junto con recursos para el control peatonal.



Molinete y lectores en el acceso peatonal.



Estación de comunicación y control en el acceso vehicular.

En noviembre de 2022 se instaló un portero eléctrico Dahua y se reemplazó, en conjunto con Saint Thomas Norte, el motor del portón principal. Entre abril y junio de 2023 se adquirieron dos lectores faciales y una puerta para el ingreso y egreso de bicicletas y personas.

LA MEJORA CONTINÚA

En 2026 se reemplazaron los lectores faciales de entrada y salida por equipos ProFaceX. La identificación digital se complementa con el trabajo del personal y con las imágenes de las cámaras de acceso.

El control integra autorización, identificación, paso y registro. Las renovaciones buscan acompañar el uso cotidiano del ingreso sin perder la coordinación con Guardia.

OBRAS PARA ORDENAR LA CIRCULACIÓN DE PERSONAS

Senderos, barandas y delimitaciones acompañaron la seguridad del acceso.

En 2019 el personal de mantenimiento construyó una vereda externa de hormigón hacia la parada de colectivos. En 2022 se reemplazó un sendero de piedra partida por hormigón y se incorporó una baranda de madera para delimitar el recorrido peatonal.



PROCESO · Trabajos de vereda y recorrido peatonal.



Sendero exterior · 2024.

Se pintaron sendas peatonales y se incorporaron elementos de delimitación entre la circulación de personas y los sectores de entrada y salida de vehículos. En las mejoras posteriores se sumaron bolardos y postes de contención.



Delimitación física en el entorno del acceso.



Cerco lateral para delimitar el sector próximo al recorrido peatonal.

MEDICIÓN Y OBSERVACIÓN DE LA CIRCULACIÓN

El control del tránsito interno también forma parte del cuidado de la comunidad.

Se sostuvo el sistema de detección de exceso de velocidad por radar, con fotografía asociada al evento. Se incorporaron puestos con cámaras y carteles indicadores para acompañar el control de circulación.



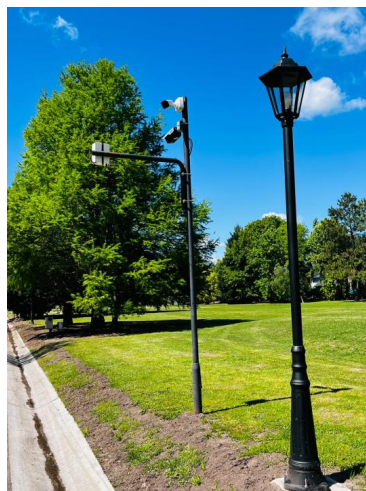
Puesto de control de velocidad · hasta 2025.



Cartel indicador y dispositivos asociados · hasta 2025.

SECTOR DEPORTIVO · OCTUBRE DE 2026

En calle Olímpica se incorporó un nuevo puesto de control vehicular para el sector deportivo. Su funcionamiento y las mejoras de estacionamiento se desarrollan en el capítulo de espacios deportivos.



Nuevo puesto de control vehicular en Olímpica · octubre de 2026.

La integración con lectura de patentes y herramientas de gestión es una línea de evolución. Su desarrollo debe distinguirse de los controles ya operativos y de las funciones que se incorporan por etapas.

RESPALDO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE GUARDIA

Las cámaras y el monitoreo requieren alimentación eléctrica y equipos protegidos.

En el ejercicio 2018-2019 se adquirió un grupo electrógeno Generac de 27 kVA para respaldar edificios y equipos del acceso. También se incorporó una UPS de 5 kVA para el equipamiento de Guardia y monitoreo. Una UPS aporta alimentación de respaldo y estabilización a los equipos conectados.



Grupo electrógeno destinado al sector de Guardia.



Ampliación del cerramiento del sector realizada en 2026 por personal propio.

MEJORAS POSTERIORES

El respaldo se complementó con transformadores, tableros, protecciones y una segunda UPS. La infraestructura de cámaras también recibió gabinetes, baterías y ventilación. La continuidad depende de mantener y comprobar estos recursos.

En 2026 se amplió el cerramiento metálico del espacio del generador para su resguardo y ordenamiento. También se realizaron trabajos de mejora y reparación del equipo, incluyendo el cambio del regulador y del medidor de gas para permitir un mayor consumo. La mejora del suministro eléctrico de Guardia y del sistema de monitoreo continuó como una tarea propia de seguridad.

2026 REFORZÓ LA ALIMENTACIÓN DE LOS EQUIPOS

Los trabajos incluyeron nuevos comandos, distribución y ordenamiento eléctrico.

Desde abril de 2026 se realizaron mejoras en los edificios de Guardia: nuevo tablero de comando de UPS, cableado desde el generador, transformadores y segunda UPS. El tablero de la sala permite visualizar la alimentación y las mediciones de los equipos, y operar la selección de UPS.



Tablero de comando instalado en Guardia · 2026.

Protecciones y distribución del sistema · 2026.

TRABAJO SOBRE LA INSTALACIÓN COMPLETA

Los trabajos comprendieron relevamiento de circuitos, redistribución de cargas entre fases, identificación y rotulado, revisión de protecciones y ordenamiento del cableado. También se realizaron adecuaciones de nueve tableros perimetrales.

Estas intervenciones acompañan el crecimiento de cámaras, servidores y comunicaciones. El mantenimiento eléctrico, la revisión de conexiones y la organización de circuitos forman parte del cuidado del sistema de seguridad.

CONSERVAR GUARDIA Y MEJORAR SUS DESAGÜES

Las obras edilicias y pluviales acompañaron el funcionamiento del sector.

En junio de 2019 comenzaron las mejoras del desagüe del acceso. Se retiraron el badén abierto y el conducto anterior y se construyeron tramos de mayor sección, abiertos y cerrados, con hormigón y rejas de cierre. La obra fue ejecutada por Laz Construcciones y abonada conjuntamente por Norte y Sur.



ETAPA ANTERIOR · Desagüe antes de los trabajos de pintura posteriores.



RESULTADO · Sector de desagüe conservado y pintado.

En junio de 2024 se inició la pintura exterior de los edificios de Guardia y de los desagües. Los trabajos incluyeron reparaciones de partes deterioradas, lavado y pintura. La mano de obra fue contratada y los materiales fueron adquiridos por el country.



Trabajos de pintura y reparación del edificio de Portería vehicular.

LIMPIEZA DE ZANJONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

El cuidado del entorno y las necesidades operativas también forman parte del trabajo continuo.

En 2014-2015 se completó la limpieza de canales del frente y de calle Suárez. Los trabajos se repitieron en años posteriores, con desmalezamiento y recanalización en 2019-2020 y continuidad desde 2021. El Municipio colaboró con el retiro de los desechos.



ANTES · Estado del zanjón · 2024.



DESPUÉS · Sector despejado después de los trabajos de limpieza.

La conservación de estos sectores acompaña el drenaje y el cuidado de los linderos. Se complementa con las obras hidráulicas desarrolladas en su capítulo específico.

CANIL JUNTO A PORTERÍA · 2021-2022

El personal de mantenimiento construyó, en conjunto con Saint Thomas Norte, un canil para el cuidado de mascotas encontradas sueltas en los espacios comunes. Fue una obra complementaria para atender esa necesidad operativa.



Canil construido en el sector lindero a Portería.

PREPARARSE PARA UNA EMERGENCIA

La protección del barrio también requiere equipos de respuesta y medidas preventivas.

Durante 2022-2023, Saint Thomas Sur y Saint Thomas Norte adquirieron conjuntamente una motobomba de alta presión de 15 HP, con arranque eléctrico, un tanque de agua de 650 litros y un tráiler de 800 kg para trasladar el conjunto.

El equipo fue incorporado para una primera intervención del personal propio ante un incendio, hasta la llegada de los bomberos. Se dispuso en el sector próximo a Portería.

PROTECCIÓN EN LA ZONA DE ACCESO

En noviembre de 2021 se instaló, también en conjunto con Norte, un pararrayos sobre una columna de 15 metros de altura en la zona de acceso. Esta intervención se sumó a las mejoras de protección de la infraestructura común.



Motobomba, tanque y tráiler.

Equipo destinado a la respuesta inicial ante incendios.

La incorporación de equipos acompaña el trabajo del personal y la coordinación de la respuesta ante emergencias.

INCORPORACIONES QUE SOSTUVIERON LA EVOLUCIÓN

Entre las grandes obras hubo ampliaciones y adecuaciones que dieron continuidad al sistema.

Durante 2019-2020 se sumaron seis cámaras de 4 megapíxeles sobre tres postes metálicos en el perímetro con Saint Thomas Centro y otras cuatro en el frente de la Ruta 52. Estas incorporaciones acompañaron el crecimiento previo a las ampliaciones posteriores de fibra y visión térmica.

En diciembre de 2024 se adquirieron otras cuatro cámaras IP de 4 megapíxeles para el perímetro con Saint Thomas Centro. También se reemplazaron tres gabinetes por otros de mayor tamaño para ordenar sus componentes y se incorporó una cámara para observar el ingreso y egreso del área de mantenimiento.

REVISAR LA OPERACIÓN Y CUIDAR AL PERSONAL

En octubre de 2021 se contrató una auditoría y asesoramiento externo de seguridad que incluyó sistemas tecnológicos, procedimientos, recursos humanos y análisis de riesgos. En 2025 se incorporaron, junto con Norte, dos UPS de 6 kVA para Guardia, se repusieron computadoras y sillas ergonómicas y se amplió el espacio destinado a los equipos.



Interior de un gabinete de equipos.



Puesto de trabajo del Centro de Monitoreo.

Equipamiento y organización del sistema de monitoreo.

LA SEGURIDAD NECESITA SOSTENER LO CONSTRUIDO

La evolución se apoya en operación permanente, mantenimiento, capacitación y nuevas etapas.

El parque de cámaras, los enlaces, las grabadoras, el software y los equipos eléctricos necesitan revisión. El trabajo de mantenimiento contempla detectar fallas desde monitoreo, verificar la instalación, comunicar el problema y dar seguimiento a la intervención técnica.

MANTENIMIENTO Y EVALUACIÓN

El mantenimiento previsto en 2025 comprende revisiones preventivas e informes de estado de la grabación, los discos y la conectividad. La evaluación del sistema y la capacitación de operadores acompañan los cambios en equipos y procedimientos.



Visualización de cámaras en la sala · 2026. El servicio necesita atención y cuidado todos los días.

DE DÓNDE VENÍAMOS Y DÓNDE ESTAMOS

Al comienzo: mejoras puntuales de acceso y cámaras conectadas por enlaces inalámbricos.

Lo construido: red de fibra, cámaras perimetrales e internas, Centro de Monitoreo, alarmas, puestos y respaldo eléctrico.

La continuidad: aproximadamente 200 cámaras monitoreadas, Digifort, capacitación, mantenimiento y nuevas mejoras.

La comunidad cuenta hoy con una capacidad de seguridad más amplia e integrada. Su valor depende de mantenerla disponible, revisar cómo funciona y seguir adaptándola a las necesidades del barrio.

02

CAPÍTULO 2

Obra eléctrica

La obra que permitió pasar de un único cliente del barrio a clientes individuales de EDESUR.



Tendido subterráneo durante la ejecución de la obra eléctrica.

Un cambio para cada vivienda

La obra que permitió pasar de un único cliente del barrio a clientes individuales de EDESUR.

La transformación eléctrica de Saint Thomas Sur tuvo dos dimensiones inseparables: construir una nueva red subterránea y cambiar la relación de cada vivienda con la distribuidora. Para concretarla hicieron falta años de preparación, una decisión colectiva, financiamiento, ejecución y gestiones de conexión.



Nueva infraestructura eléctrica. El tendido subterráneo se combina con transformadores y conexiones que permanecen visibles.

EL HITO CENTRAL

La red de media tensión fue energizada el **22 de julio de 2024**. La instalación de medidores residenciales comenzó el **24 de octubre de 2024**. El traspaso de las viviendas se completó aproximadamente en **marzo de 2025**.

CÓMO FUNCIONABA EL SUMINISTRO

El barrio recibía el servicio como un único cliente; las viviendas todavía no tenían una relación directa con EDESUR.

En el esquema anterior, el consumo eléctrico se liquidaba a los vecinos junto con las expensas. Las mediciones internas permitían distribuir el consumo, pero no equivalían a que cada casa fuera cliente directo de la empresa distribuidora.

El objetivo fue cambiar ese esquema: que cada vivienda contara con un medidor de EDESUR y recibiera su facturación individual. Para hacerlo posible había que adecuar la infraestructura y completar las conexiones y las altas del servicio.



Pilar de la infraestructura anterior.

ANTECEDENTES · 2014-2016

A fines de 2014 y durante 2015 se retomó con EDESUR la elaboración de un nuevo proyecto. En 2016 la empresa entregó un diseño de red subterránea de baja y media tensión. Las cotizaciones resultaban difíciles de afrontar para la situación financiera de entonces; la solución siguió en agenda durante los años posteriores.

HACER POSIBLE UNA OBRA DE ESCALA

La decisión técnica necesitó una decisión institucional y recursos para ejecutarse.

En octubre de 2022, la Asamblea aprobó avanzar con una nueva red subterránea de baja y media tensión. Se contemplaron mecanismos extraordinarios de financiación y la posibilidad de utilizar reservas. La decisión fue debatida y aprobada por mayoría.

Se compararon ofertas y se amplió la convocatoria a empresas. A fines de diciembre de 2022 se seleccionó Agile Electric One. El contrato se firmó el **8 de febrero de 2023** y la obra comenzó el **2 de marzo**, por calle Las Casuarinas. El barrio adquirió directamente gran parte de los materiales.



Cateos y canalizaciones: apertura para reconocer el terreno y preparar los recorridos.



Paso subterráneo realizado con tunelera.

FINANCIAR Y SOSTENER LA EJECUCIÓN

El seguimiento de las cuotas y del avance acompañó la obra. En noviembre de 2023 se había alcanzado aproximadamente un **84% de avance**. La construcción tuvo que adaptarse también a inspecciones y requerimientos de EDESUR.

LA RED QUE QUEDÓ BAJO TIERRA

Muchas de las tareas más importantes dejaron de verse una vez cerradas las zanjas.

La ejecución comprendió cateos, excavaciones, canalizaciones y tendido de cables. Los cateos son aperturas de reconocimiento; las canalizaciones preparan el recorrido de la instalación. En determinados cruces se utilizó una tunelera especializada, en reemplazo del método manual previsto inicialmente.

La **media tensión** transporta energía hasta los puntos de transformación. Allí, los transformadores la convierten a la **baja tensión** que utiliza la distribución hacia las viviendas. La obra necesitó ambos niveles de red y sus conexiones.



Cableado de media tensión durante la ejecución. Las fotografías permiten ver el recorrido antes de su cobertura.



Cableado de baja tensión en una zanja. Esta parte de la red forma parte de la distribución hacia los suministros.

Hacia fines de diciembre de 2023 estaban prácticamente finalizados los zanjeos y tendidos principales. Todavía quedaban montajes, adecuaciones, inspecciones y trámites para la puesta en servicio.

TRANSFORMADORES, PLATAFORMAS Y PILARES

La red subterránea necesitaba puntos de transformación y distribución para funcionar.

Se incorporaron plataformas y transformadores, y se realizaron conexiones y empalmes. También se adecuaron pilares y puntos de suministro conforme a las exigencias de la distribuidora. Estas tareas vincularon el tendido general con la instalación que debía llegar a cada usuario.



Transformadores durante la etapa de montaje. Su función es adecuar la tensión para la distribución de energía.



Izaje y montaje de un transformador: una etapa necesaria antes de poner el sistema en servicio.



Pilar con cajas para los puntos de conexión y medición.

La infraestructura se completó por etapas. Terminar una canalización, montar un equipo y habilitar un suministro fueron pasos diferentes de un mismo proyecto.

2024: DE LA OBRA A LA ENERGIZACIÓN

La finalización de los trabajos debía acompañarse con inspecciones y conexiones de EDESUR.

El **7 de mayo de 2024** se realizó la inspección final y, al día siguiente, se comunicó la aprobación de la obra y la firma del libro de obra. Aún era necesario completar la documentación y las gestiones para energizar las plataformas pendientes.

La construcción interna y la conexión externa no avanzaron siempre al mismo ritmo. En abril de 2024 ya había calles conectadas a la nueva red interna, mientras otras etapas continuaban pendientes. Por eso, la puesta en servicio debe entenderse como un proceso y no como una única jornada.



Trabajos de conexión y empalme en Las Magnolias · 2024.

ENERGIZACIÓN Y MEDIDORES

22 de julio de 2024: energización de la nueva red de media tensión.

24 de octubre de 2024: comienzo de la instalación de medidores residenciales.

Noviembre de 2024: 149 medidores instalados.

Los plazos estimados durante la preparación fueron ajustándose hasta concretar estos hitos.

CADA CASA, CLIENTE DE EDESUR

La obra permitió pasar de la liquidación interna a la relación individual con la distribuidora.

Con la colocación de los medidores y las altas correspondientes, las viviendas pasaron a ser clientes directos de EDESUR. El cambio central fue la **medición y facturación individual de la electricidad de cada casa**, en lugar de su liquidación a través del barrio junto con las expensas.



Trabajo de conexión en un pilar de vivienda.



Intervención en un pilar residencial durante la transición al nuevo sistema.

FINALIZACIÓN APROXIMADA · MARZO DE 2025

El traspaso de las viviendas se completó aproximadamente en marzo de 2025. Así culminó el proceso de altas que había comenzado con la instalación de medidores en octubre de 2024.

La normalización de la red interna no significa que desaparezcan todos los problemas del suministro externo. La calidad del servicio y los reclamos a la distribuidora continuaron como una cuestión propia, aun después de la transformación.

UNA TRANSFORMACIÓN QUE DEJÓ CAPACIDAD

La puesta en marcha fue el resultado de años de preparación y de una obra sostenida por la comunidad.

La conclusión técnica y el cierre económico tuvieron tiempos distintos. En **enero de 2026**, EDESUR efectuó el reintegro previsto en el convenio de cesión de instalaciones. La base de cálculo de la devolución fue de **302 clientes/medidores censados**.

EL REINTEGRO, CON SUS CONCEPTOS SEPARADOS

Importe facturado: \$ 219.095.617,97.

Transferencia recibida: \$ 179.623.535,99.

Retenciones: \$ 39.472.081,98.

El importe facturado se compone de la transferencia y las retenciones. Son valores nominales de enero de 2026.



Cobertura del tendido en el Boulevard durante los trabajos.



Sector del Boulevard luego de la cobertura y limpieza de los trabajos.

La obra dejó una nueva red y una nueva relación de servicio para las viviendas. Su significado se entiende al reunir la decisión colectiva, el esfuerzo de financiamiento, los trabajos que quedaron bajo tierra y el paso de cada casa a cliente directo de EDESUR.

03

CAPÍTULO 3

Hidráulica y drenajes

Las obras realizadas para atenuar los anegamientos y la derivación que todavía falta completar.



Obras de conducción y desagüe de Cinco Esquinas.

CINCO ESQUINAS Y EL RECORRIDO DEL AGUA

Las obras realizadas para atenuar los anegamientos y la derivación que todavía falta completar.

Cuando el agua se acumula en Cinco Esquinas, el problema afecta una circulación cotidiana del barrio. Durante lluvias intensas, la confluencia de escurrimientos puede dificultar o impedir el paso de los vecinos. La obra buscó aumentar la evacuación y desviar parte del agua antes de que llegara a ese punto.



Acumulación de agua junto a la entrada del conducto de desagüe. 2024.

EL ESTADO DE LA TRANSFORMACIÓN

Las **etapas 1 y 2** se ejecutaron durante 2025 y, al **12 de agosto**, ya estaban finalizadas. La **etapa 3** propone derivar el aporte de Saint Thomas Norte hacia el sistema de Araucarias y la salida por Suárez, aprovechando la obra existente. La tercera etapa continúa pendiente.

UN PROBLEMA ESTUDIADO DURANTE AÑOS

La respuesta se construyó con mantenimiento, estudios de niveles y evaluación de distintas alternativas.

La necesidad de mejorar el drenaje antecede a la obra reciente. Se encomendaron estudios en **marzo de 2010, julio de 2018 y diciembre de 2019**. En abril de 2024, el ingeniero Daniel Italo Gerli actualizó el análisis a partir de esos antecedentes. Esa continuidad permitió revisar recorridos, pendientes y posibilidades de almacenamiento.

En los años intermedios se realizaron limpiezas y desobstrucciones de canales y zanjones. El anegamiento importante de **febrero de 2017** y los episodios posteriores mantuvieron el problema en agenda. La obra hídrica del acceso de 2019 fue otra intervención del barrio; se distingue de las etapas recientes de Cinco Esquinas.



Relevamiento de niveles · abril de 2024. Estudio del terreno para evaluar las alternativas de obra.

QUÉ APORTA ESTUDIAR LOS NIVELES

El relevamiento planialtimétrico mide la posición y la altura del terreno. Permite saber hacia dónde puede escurrir el agua por gravedad, dónde se acumula y en qué lugares hacen falta conducción, almacenamiento o bombeo.

UNA RESPUESTA DE BOMBEO ANTES DE LAS NUEVAS ETAPAS

En 2020 ya se trabajaba para evacuar el agua acumulada y reducir sus efectos.

Como parte de las medidas anteriores a las obras recientes de Cinco Esquinas, se adquirió una bomba Motorarg DWG 550 ET con una capacidad nominal de 150.000 litros por hora para el reservorio existente en el sector del campo de golf entre Las Retamas y Las Acacias.

La intervención incluyó una conducción enterrada para impulsar el agua hacia el arroyo Aguirre, en Saint Thomas Centro, y la preparación para incorporar una segunda bomba.

Fue una respuesta de bombeo a la acumulación de agua. El problema continuó requiriendo estudios y una intervención sobre los recorridos y la capacidad de salida, que más adelante dieron lugar a las etapas ejecutadas en 2025.



Conducción enterrada y trabajos de bombeo · 2020.

La instalación de bombeo de 2020 y su conducción enterrada.

EL REFUERZO POSTERIOR EN LAS RETAMAS

En 2025 se incorporó una cámara de bombeo en la confluencia del agua de Las Retamas con el conducto existente de 800 mm, con una bomba de capacidad nominal de 250.000 litros por hora. Es una intervención diferente de la instalación de 2020 y complementa las obras de las primeras etapas.

ENTENDER ANTES DE INTERVENIR

Cinco Esquinas reúne aportes de distintas calles; la solución debía mirar toda la trayectoria del agua.

El diagnóstico identificó un estrechamiento en el recorrido hacia la salida existente. Varios escurrimientos llegaban a un badén de aproximadamente 60 cm de ancho frente al pilar 415. Cuando la llegada de agua superaba la capacidad de evacuación, el exceso quedaba sobre el Boulevard.

ALTERNATIVAS EVALUADAS

Canal abierto y reservorios: conducir y almacenar agua, con intervención en sectores del campo de golf.

Nuevo conducto y reservorio: ampliar la salida hacia Saint Thomas Centro con una conducción adicional.

Solución por etapas: mejorar el badén existente y desviar aportes hacia otros puntos de descarga, evaluando el comportamiento antes de sumar intervenciones.

Durante 2024 se estudiaron trazas, niveles del conducto existente, superficies de reservorios y necesidades de bombeo. También se consideró el efecto sobre el campo de golf, la forestación y el mantenimiento. Las alternativas fueron cambiando hasta dar lugar a la ejecución por etapas.



Trabajos sobre el Boulevard durante la ejecución de la primera etapa.

El criterio adoptado fue avanzar en intervenciones complementarias: facilitar la salida existente y reducir el agua que llegaba al punto más conflictivo.

AMPLIAR LA SALIDA DEL BOULEVARD

Un primer cambio para mejorar el escurrimiento hacia el conducto existente de 800 mm.

La etapa 1 amplió el badén del Boulevard desde Cinco Esquinas hacia la entrada del conducto que descarga en **Saint Thomas Centro (STC)**. Se construyó un nuevo tramo de aproximadamente **80 metros de largo y 1,5 metros de ancho**, complementario al badén anterior.



Nuevo badén de hormigón durante los trabajos.



Entrada del conducto de 800 mm, con adecuaciones de las aletas colectoras.

Se modificaron las aletas colectoras y la conexión entre el badén y la entrada del conducto. Los trabajos incluyeron preparación, hormigonado y terminaciones. El objetivo fue mejorar la conducción del agua que llegaba por Las Acacias y por los sectores que confluyen en el Boulevard.

QUÉ CAMBIÓ

La primera etapa mejoró un tramo que restringía el escurrimiento. Su función es facilitar el recorrido hacia una salida existente; por sí sola no elimina todos los aportes que llegan a Cinco Esquinas.

DESVIAR EL AGUA DE LAS ARAUCARIAS

Una nueva conducción hacia Suárez para reducir el aporte que antes llegaba al Boulevard.

La segunda etapa cambió el recorrido del agua de Las Araucarias. Se construyó un canal de hormigón de aproximadamente **30 metros** hacia el Sumidero Araucarias, conectado con un conducto enterrado de **800 mm de diámetro y 120 metros de longitud**.



Zanjeo y preparación del tendido hacia el sector de descarga.



Conductos acopiados para la nueva conducción de la segunda etapa.

EL RECORRIDO DE ESTA ETAPA

Las Araucarias: el canal recoge y desvía el escurrimiento.

Sumidero: capta el agua y la introduce en el conducto.

Conducto enterrado: la transporta hacia la cámara.

Cámara, bombas y reservorio: permiten conducir y almacenar temporalmente el agua para su descarga hacia Suárez.

Al desviar este aporte, la etapa 2 reduce el volumen que antes confluía en Cinco Esquinas y deja infraestructura que puede aprovechar una derivación futura.

CAPTAR, CONDUCIR Y BOMBLEAR

El sistema combina el recorrido por gravedad con bombeo y almacenamiento temporal.

La conducción llega a una cámara de aproximadamente **2 × 2 × 3 metros** próxima a Suárez. Se incorporaron dos bombas y un reservorio para contener excedentes. Las bombas cumplen funciones de evacuación diferenciadas: una para caudales habituales y otra para lluvias.



Construcción de la cámara de impulsión: estructura y obra civil.



Cámara con tapa y boca de inspección, al completar la obra civil.

Un **reservorio** es un espacio que retiene agua durante un tiempo; no es sólo una salida. Esa retención ayuda cuando la lluvia aporta agua más rápido de lo que puede evacuarse. Las bombas permiten impulsar el agua en los tramos donde las condiciones de nivel requieren ese apoyo.

CÓMO TRABAJAN JUNTOS

La pendiente favorece el escurrimiento hacia la captación. El conducto lleva el agua a la cámara y el bombeo acompaña la descarga. Para que el conjunto funcione se necesitan energía, equipos operativos, entradas libres y mantenimiento de los recorridos.

LAS DOS PRIMERAS ETAPAS TERMINADAS

La mejora redujo aportes al punto crítico, pero las lluvias intensas mostraron lo que aún faltaba resolver.

El **1 de julio de 2025**, las dos etapas estaban en ejecución y se preveía terminarlas hacia fines de ese mes. Al **12 de agosto de 2025** ya se encontraban ejecutadas y finalizadas.

También se construyó una cámara de bombeo en el sector **Las Retamas y Boulevard**, junto al sumidero donde llega el agua de esa calle. Este refuerzo se incorporó a las intervenciones de evacuación del sector.



Captación y trabajos del sistema de Araucarias.



Cámara de impulsión del sector Retamas.

UNA MEJORA CON CONTINUIDAD

Las primeras obras redujeron el anegamiento y aumentaron la capacidad de evacuación. Sin embargo, durante lluvias intensas persistía acumulación en Cinco Esquinas. La existencia de esa mejora y la necesidad de otra etapa pueden darse al mismo tiempo.

DESVIAR EL APOORTE DE SAINT THOMAS NORTE

La propuesta aprovecha el sistema de Araucarias ya construido para evitar la confluencia en el punto crítico.

Después de las primeras obras, el seguimiento del escurrimiento permitió identificar el aporte de calles de **Saint Thomas Norte (STN)** como el caudal pendiente de derivar en Cinco Esquinas. La propuesta consiste en captarlo antes de que sobrecargue el Boulevard y conducirlo hacia el Sumidero Araucarias.



Traza propuesta para la etapa 3. Alternativa pendiente de ejecución.

LA CONEXIÓN QUE FALTA

Aporte de STN: captación y cruce de calle.

Nuevo canal lateral: conducción hacia Araucarias aprovechando la pendiente.

Infraestructura de la etapa 2: sumidero, conducto de 800 mm, cámara, bombeo y reservorio.

Salida: descarga hacia calle Suárez.

LO QUE QUEDA POR RESOLVER CON STN

Se acordó analizar la tercera etapa, buscando que su costo fuera asumido por Norte.

En la reunión de directorios del **1 de julio de 2025**, Sur presentó las obras y propuso una nueva derivación del agua de Norte. **STN se comprometió a analizar la tercera etapa y su realización, buscando asumir el costo.** La contratación y la fecha de ejecución aún requerían definición.

La propuesta de la tercera etapa, definida al 12 de agosto de 2025, contempla un canal lateral de aproximadamente **225 metros**, con cruce de calle y conexión al sistema de Araucarias. Una segunda fase dentro de esta etapa propone una guía central de hormigón de 40 cm de ancho para favorecer el escurrimiento de pequeños caudales y facilitar la conservación del canal.

PRESUPUESTO HISTÓRICO · 17 DE JULIO DE 2025

Badén natural y cruce de calle: \$ 5.350.000 + IVA.

Guía de hormigón: \$ 9.408.000 + IVA.

Suma de ambos rubros: \$ 14.758.000 + IVA.

Son importes de una propuesta de 2025, no un gasto ejecutado ni una cotización actual.

PARA AVANZAR

Confirmar el alcance técnico y los niveles de la conexión; revisar la capacidad conjunta de captación, conducto, almacenamiento y bombeo; actualizar presupuesto; definir aprobación, financiación y cronograma entre los barrios.

UNA OBRA POR ETAPAS Y UN OBJETIVO COMÚN

Reducir los anegamientos y proteger la circulación exige completar y mantener todo el recorrido del agua.

EJECUTADO

Etapas 1: ampliación del badén y adecuación de la entrada al conducto existente hacia Centro.

Etapas 2: desvío de Araucarias, conducto enterrado, cámara, bombas y reservorio hacia Suárez.

Refuerzo del sector: cámara de bombeo en Retamas y Boulevard.

PENDIENTE

Etapas 3: derivación del aporte de STN hacia el sistema de Araucarias. La obra propuesta requiere coordinación y definición de ejecución del lado de Norte. Su objetivo es aliviar Cinco Esquinas aprovechando la infraestructura construida por Sur.



Badén ampliado: parte visible del nuevo recorrido de evacuación.



Terminaciones de la primera etapa.

El valor de la obra está en combinar soluciones: ampliar una salida, separar aportes, conducir, almacenar y bombear. La evaluación durante lluvias y el mantenimiento de sumideros, canales, conductos y equipos deben continuar. La propuesta pendiente busca reducir el riesgo; su ejecución no se presenta como garantía frente a cualquier tormenta.

04

CAPÍTULO 4

Sector de mantenimiento

Una base propia de trabajo para cuidar las instalaciones y los espacios comunes de Saint Thomas Sur.



Edificio del sector de mantenimiento · 2021.

PUESTA EN VALOR DEL SECTOR DE MANTENIMIENTO

Una base propia de trabajo para cuidar las instalaciones y los espacios comunes de Saint Thomas Sur.

La puesta en valor del mantenimiento reunió infraestructura, organización, equipamiento y mejores condiciones para el personal. El barrio construyó un sector para guardar y reparar máquinas, ordenar herramientas y materiales, y disponer de oficina y servicios para el equipo. Esa capacidad acompaña el cuidado cotidiano de edificios, espacios verdes e instalaciones.



Sector de mantenimiento terminado · 2021. El edificio reúne guardado de máquinas y materiales y espacios de trabajo.

UNA TRANSFORMACIÓN CON EFECTOS EN TODO EL BARRIO

La construcción del obrador y sus dependencias se complementó con vehículos, máquinas, herramientas y capacitación. También permitió recuperar progresivamente sectores del House para usos comunitarios y sostener obras de conservación en edificios y servicios.

DE ESPACIOS DISPERSOS A UN ÁREA PROPIA

La nueva base se preparó y construyó por etapas.

En 2015 se contó con un primer obrador cerrado para ordenar máquinas y materiales. Todavía había funciones de taller dentro del House. La reorganización del área y la creación de la función de capataz acompañaron la necesidad de disponer de un lugar de trabajo más adecuado.

2017-2018 · PREPARAR LA CONSTRUCCIÓN

Bajo la dirección del arquitecto Bernardo Lanza se avanzó con movimiento de suelo, relleno, columnas y platea para el área de guardado de herramientas, insumos y máquinas, y el sector de vestuarios, baños y comedor del personal.

Durante esa etapa se incurrió en los siguientes gastos: movimiento de suelo y relleno, \$ 42.398; armado de columnas, \$ 5.098; materiales varios, \$ 17.707; hormigonado con la empresa Forkret, \$ 244.097; bombeo, \$ 17.220; y tercerización del armado de platea, \$ 178.000.

CÓMO LEER ESOS IMPORTES

Son valores nominales históricos del ejercicio 2017-2018 y corresponden a los rubros enumerados de aquella etapa. No representan el costo total del edificio terminado ni valores actualizados a 2026.

La preparación física se acompañó con el proyecto, los planos y la tramitación municipal. La nivelación del terreno y la platea ya estaban realizadas cuando comenzó la construcción del edificio definitivo.

EL EDIFICIO DEFINITIVO DE MANTENIMIENTO

Septiembre de 2020 marcó el inicio de las compras de materiales y en noviembre comenzó la construcción.

El sector se ubicó junto al estacionamiento del Club House. Con la presentación del plano ante el Municipio de Esteban Echeverría y los permisos de construcción, la obra continuó sobre la base ya ejecutada. La dirección estuvo a cargo del arquitecto Bernardo Lanza y el edificio se encontraba finalizado en 2021.



Vista general del acceso al nuevo sector · 2021.



Guardado y espacios de trabajo integrados al edificio · 2021.

QUÉ COMPRENDIÓ LA OBRA

Mampostería, revestimientos, pintura, zinguería, electricidad, iluminación, plomería y cerramientos. Se sumaron mobiliario, electrodomésticos, equipamiento de oficina y climatización, manteniendo la edificación en armonía con el barrio.

La obra pasó de una platea preparada a un conjunto de ambientes utilizables, con instalaciones y equipamiento para el trabajo diario.

UN LUGAR PARA CADA FUNCIÓN

El edificio mejoró tanto la organización del trabajo como las condiciones de uso del personal.

TALLER Y GUARDADO

Un sector destinado a máquinas y materiales, con espacio para reparaciones y trabajos propios. El pañol permite reunir y organizar las herramientas; la oficina acompaña la planificación y la coordinación del área.

SERVICIOS PARA EL EQUIPO

Se construyeron cocina, comedor, baños y vestuarios para el personal de mantenimiento. Estos ambientes forman parte de la infraestructura de trabajo y de las condiciones cotidianas del equipo.



Cerramientos y acceso del sector de mantenimiento · 2021.

La mejora continuó después de la construcción. En 2025-2026 se proveyeron un microondas y un horno eléctrico para el personal, además de nuevas herramientas para las tareas del área.



Cocina y comedor.



Acceso al sector de guardado.



Baños.



Duchas.



Vestuario y casilleros.



Mesa de trabajo.

UN DEPÓSITO ESPECÍFICO JUNTO AL OBRADOR

El abastecimiento de las máquinas también necesitó un espacio y equipamiento propios.

En 2021 se construyó el depósito de combustibles junto al obrador, con trabajos iniciados en abril y terminados en julio, a cargo del Sr. Carlos Blanco. Incluyó movimiento de suelo y platea, mampostería, revoques, techo, puertas, pintura y electricidad con materiales ignífugos.



Edificio del depósito · 2021.



Sector interior con recipiente y contención.

EQUIPAMIENTO INCORPORADO EN 2022

Se incorporó un módulo de abastecimiento de nafta de **500 litros**, con batea de contención antiderrame y kit de surtidor completo antiexplosivo, con bombas de carga y descarga. El equipo fue provisto por Tool Solutions SRL.



Depósito y módulo de abastecimiento · estado actual.

MÁQUINAS PARA CONSERVAR LOS ESPACIOS VERDES

La capacidad de mantenimiento creció con incorporaciones y renovación de equipos.

En 2015-2016 se adquirieron una cortadora radio cero, una greenera para greens de golf, dos motoguadañas y un carro eléctrico para el traslado del personal, herramientas y equipos. La radio cero facilita el corte alrededor de árboles y arbustos; la greenera permite un trabajo específico sobre los greens.

En 2016-2017 se incorporaron un tractor John Deere y una cortadora helicoidal de cinco cuerpos para fairways y cancha de fútbol, que reemplazó un equipo antiguo gravemente dañado. En 2018-2019 se sumaron otra radio cero, desmalezadoras y una motosierra.



Equipo radio cero en tareas sobre espacios verdes.



Greenera · octubre de 2020.

UNA INVERSIÓN QUE CONTINUÓ

La greenera de octubre de 2020, las reparaciones de equipos de corte y las nuevas herramientas fueron parte de una renovación sostenida. En el ejercicio 2024-2025 se incorporó otra greenera, además de herramientas para poda y trabajos generales.

RECURSOS PARA DISTINTAS TAREAS

El área incorporó medios para trabajos en altura, cloacas, fumigación y conservación deportiva.

En 2017-2018 se adquirió un hidroelevador de 15 metros y se capacitó al personal, conjuntamente con Saint Thomas Norte, para su utilización en trabajos en altura. La formación acompañó la incorporación del equipo.



Hidroelevador incorporado al equipamiento del área.



Capacitación del personal · trabajos en altura.

En 2020-2021 se adquirieron una varillera para desobstrucción de conductos cloacales, compartida con Saint Thomas Norte, un pulverizador para fumigación y fertilización y un rotoavator para los bunkers de golf. En 2022-2023 se sumó, también en conjunto con Norte, un rolo apisonador para tenis.



Varillera y accesorios para trabajos sobre conductos cloacales.



Rolo apisonador para el mantenimiento de superficies de tenis.

DAR AL EQUIPO MEDIOS PARA TRABAJAR

El utilitario y las herramientas complementaron la maquinaria de mayor porte.

En 2017 se incorporó una Volkswagen Saveiro para las tareas de mantenimiento. La adquisición se realizó mediante el canje de un plan adjudicado por un vehículo que se consideró más adecuado para el trabajo y el terreno del country.



Saveiro incorporada en 2017 para tareas del personal de mantenimiento.

Las incorporaciones posteriores incluyeron motosierra extensible, sopladora, aspiradora, soldadora, maletín de herramientas, mochila pulverizadora, morsa, martillo perforador, motosierra, cortacercos y amoladoras. La renovación de herramientas continuó durante 2025-2026.



Maletín de herramientas para tareas y reparaciones.



Motosierra extensible · 2024.

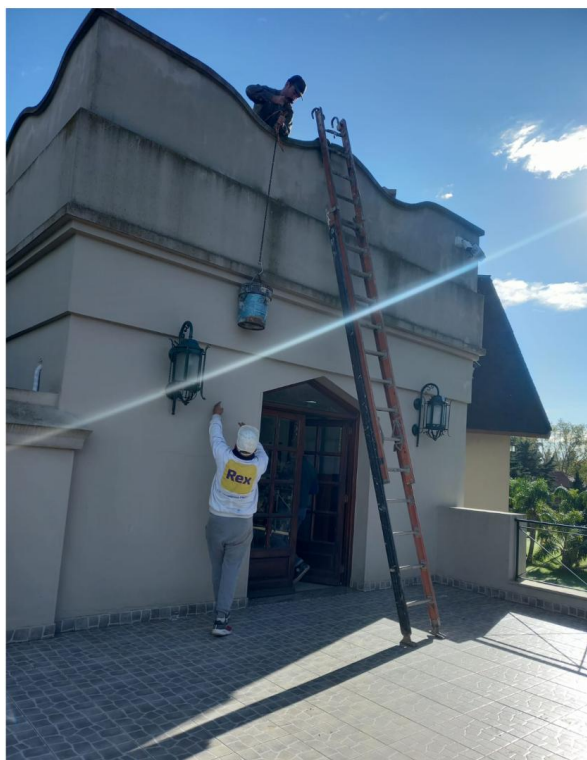
CONSERVAR TAMBIÉN LOS EQUIPOS

La compra de máquinas se complementó con reparaciones y afilado de cuchillas. Mantener los equipos en condiciones forma parte de sostener la capacidad de trabajo del área.

REPARAR LOS TECHOS Y CONSERVAR LOS EDIFICIOS

Las filtraciones y el deterioro de las cubiertas requirieron intervenciones sobre los espacios comunes.

La recuperación del House comprendió pintura de cenefas y aleros, reparación de filtraciones, sellado de ventanas y mejoras de cocina y equipamiento. También se realizaron trabajos de reacondicionamiento del SUM. Con el tiempo continuaron las reparaciones de techos, canaletas pluviales y otros sectores afectados por el ingreso de agua.



PROCESO · Reparación de techos del House y del SUM.



RESULTADO · Vista de la cubierta, hasta 2025.

CONSERVAR LO RECUPERADO

El traslado de funciones operativas al nuevo sector de mantenimiento acompañó la recuperación progresiva de espacios del House. Las reparaciones de cubiertas y desagües pluviales forman parte del cuidado necesario para sostener esos usos.

LA CONSERVACIÓN DEL HOUSE Y DEL SUM CONTINUÓ

Las reparaciones actuaron sobre las causas de las filtraciones y sobre el deterioro exterior.

En 2024 se reparó el techo del House: se levantaron pizarras sobre la zinguería para limpiar las obstrucciones, se reemplazaron 120 piezas rotas y se acomodaron las desplazadas. También se repararon grietas, se aplicó membrana líquida y se arreglaron y pintaron cenefas.

Durante 2024-2025 continuaron las reparaciones. En el SUM se renovaron cumbreras, se repusieron pizarras rotas, se fijaron piezas sueltas y se reemplazaron sectores de zinguería y apoyos de madera. En el House se reformaron las zinguerías de las chimeneas, se cambiaron cumbreras y pizarras dañadas y se ampliaron dos desagües hacia la avenida Olímpica.

PUESTA EN VALOR EXTERIOR DEL SUM EN 2026

En marzo de 2026 se repararon rajaduras, se hidrolavaron las superficies y se aplicaron sellador y pintura exterior. Se recuperaron las cenefas y se limpiaron, sellaron y pintaron chimeneas y canaletas. El personal propio preparó un cerramiento para los equipos exteriores de aire acondicionado.



Vista de la fachada renovada.



Terminaciones exteriores.

Exterior del SUM después de la pintura y recuperación de terminaciones de 2026.

NUEVOS USOS Y MEJORAS DE LOS AMBIENTES

La conservación de los edificios se combinó con la recuperación de sectores que estaban en desuso.

En 2025-2026 se habilitó una sala de reuniones en la planta baja del House. Se realizaron trabajos de pintura con personal contratado; el personal propio hizo tareas de electricidad, cambio de luminarias, reemplazo de cerámicos exteriores deteriorados y cambio de cerraduras.

La antigua cocina del House Sur se reconvirtió en sala de spinning integrada al gimnasio. El personal propio realizó desmantelamiento, plomería, electricidad, reposición de cerámicos y pintura; se tercerizaron las terminaciones del techo de yeso. El desarrollo deportivo de esta obra se trata en el capítulo de espacios deportivos.

OTRAS INTERVENCIONES REALIZADAS

Reparaciones de aires acondicionados del SUM y del gimnasio; pintura y arreglos en salones y circulaciones; reposición de vidrios y mejoras eléctricas. El personal de mantenimiento también preparó un cerramiento para los equipos exteriores de aire acondicionado del SUM.



Sala de reuniones recuperada.



Cerramiento de los equipos exteriores del SUM.

En 2020-2021 también se remodeló la oficina de correspondencia: pintura, reemplazo de la membrana del techo y de la iluminación, nuevas estanterías, sillas y equipamiento para el personal.

RECUPERAR Y CONSERVAR EL TANQUE DE AGUA

Una infraestructura poco visible en el uso diario, pero necesaria para el servicio a las viviendas.

La recuperación del tanque de reserva comprendió reparación de filtraciones, grietas y armaduras expuestas, además de impermeabilización interior, exterior y de la losa superior. La intervención se realizó durante la etapa 2015-2016.



Tanque de reserva · trabajos de reparación.



Armaduras expuestas durante la intervención sobre el tanque.

Para acompañar esos trabajos se incorporó un inverter regulado por un controlador de presión. Este equipo permite que la bomba ajuste su capacidad a la demanda y llegue a detenerse cuando corresponde.

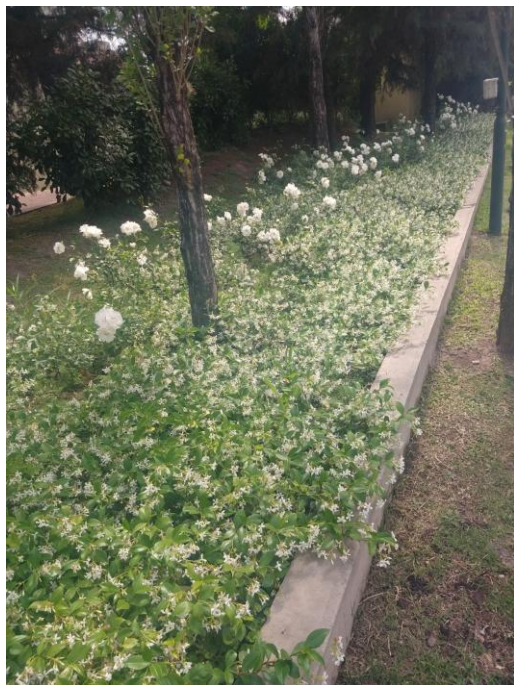
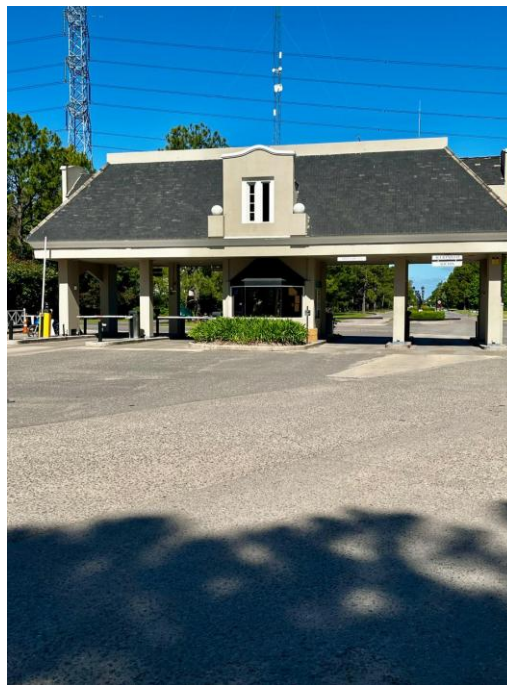
LA CONSERVACIÓN POSTERIOR

En octubre de 2022 se realizó limpieza y desinfección con análisis bacteriológico, fisicoquímico y certificado. En 2025-2026 se efectuó una nueva limpieza y desinfección, también con análisis y certificación. La reparación de la estructura y el control sanitario son tareas distintas que se complementan.

El cuidado de las instalaciones se amplió con reparaciones de bombas de cloacas, protecciones eléctricas y equipos de telesupervisión para el tanque y estaciones de bombeo, que permiten advertir problemas de nivel o de alimentación.

EL MANTENIMIENTO QUE ACOMPAÑA LA VIDA DEL BARRIO

Las obras dejan capacidad instalada; su conservación exige tareas sostenidas.



Mantenimiento del boulevard y espacios comunes · hasta 2019. Pintura de edificios de portería · hasta 2025.

Se sostuvo el cuidado del boulevard, canteros, accesos y espacios verdes, con colaboración del comité de paisajismo y asesoramiento agronómico. También se pintaron muros, edificios, portones y el refugio de colectivos, se lijaron y pintaron farolas y se renovó la señalización peatonal.

Se sostuvieron el desmalezamiento y la limpieza de zanjones perimetrales en Saint Thomas Centro, calle Suárez y Ruta 52, con retiro de desechos por el Municipio de Esteban Echeverría. El mantenimiento de drenajes acompaña las obras hidráulicas desarrolladas en su capítulo específico.

PERSONAL PROPIO Y TRABAJOS ESPECIALIZADOS

Las tareas se resolvieron mediante una combinación de trabajo propio y servicios contratados: reparaciones y trabajos eléctricos realizados por el equipo, terminaciones especializadas y contratación de limpieza de los edificios comunes.

RECUPERAR EL RESPALDO ELÉCTRICO DEL BARRIO

El reemplazo del generador del House permitió recuperar el equipo de respaldo de servicios comunes.

En diciembre de 2024 se incendió el grupo electrógeno CETEC de 110 kVA ubicado en el House. Este equipo abastecía, ante fallas del suministro eléctrico, al House, el SUM, las bombas de agua y cloacas, la iluminación de calles, perímetros y espacios deportivos y el sistema de cámaras.

Para reemplazarlo se adquirió un grupo electrógeno marca ARI de 155 kVA, con motor Cummins de 1.500 revoluciones por minuto y pocas horas de uso. Se incorporó con llave motorizada y tableros de transferencia automática inteligente, con garantía de un año o 1.000 horas.

El equipo fue entregado en mayo de 2025. Hasta entonces se utilizó un generador alquilado: se abonaron los primeros 30 días y el resto del período fue sin cargo.

LA COBERTURA DEL SEGURO

En marzo de 2025, el seguro reintegró el 100 % del gasto neto efectuado por la compra del equipo de reemplazo y otras erogaciones ocasionadas por el siniestro.



Grupo electrógeno ARI.



Placa del motor Cummins.

Generador ARI de 155 kVA con motor Cummins, incorporado como reemplazo del equipo siniestrado.

El equipo del House y el generador que respalda Portería corresponden a instalaciones diferentes. Ambos forman parte del sostenimiento de los servicios comunes.

CONSERVAR LOS ESPACIOS COMUNES Y EL EQUIPAMIENTO

La puesta en valor también se expresa en el estado de los muros, las luminarias y las herramientas de trabajo.

Durante 2025-2026, junto con Saint Thomas Norte, se pintó el muro entre las calles Dupuy y Suárez: 2.351 metros lineales por 2,37 metros de altura, equivalentes a 5.571,87 m². También se pintaron 1.311 m² del muro del frente de Saint Thomas Sur. El Country adquirió los materiales y contrató la mano de obra.

En diciembre de 2025 se lijaron y pintaron las farolas del Boulevard y el refugio de colectivos del acceso exterior. Estas tareas acompañaron las reparaciones y la conservación de edificios y espacios comunes.

HERRAMIENTAS Y CONDICIONES DE TRABAJO

En octubre de 2025 se adquirió una greenera manual John Deere 220SL para el cuidado del césped. Se sumaron herramientas para corte, poda y reparaciones, entre ellas amoladoras, una desmalezadora y una sopladora. El personal recibió un microondas y un horno eléctrico para su sector de uso cotidiano.



ANTES Y DESPUÉS · Conservación del muro perimetral.

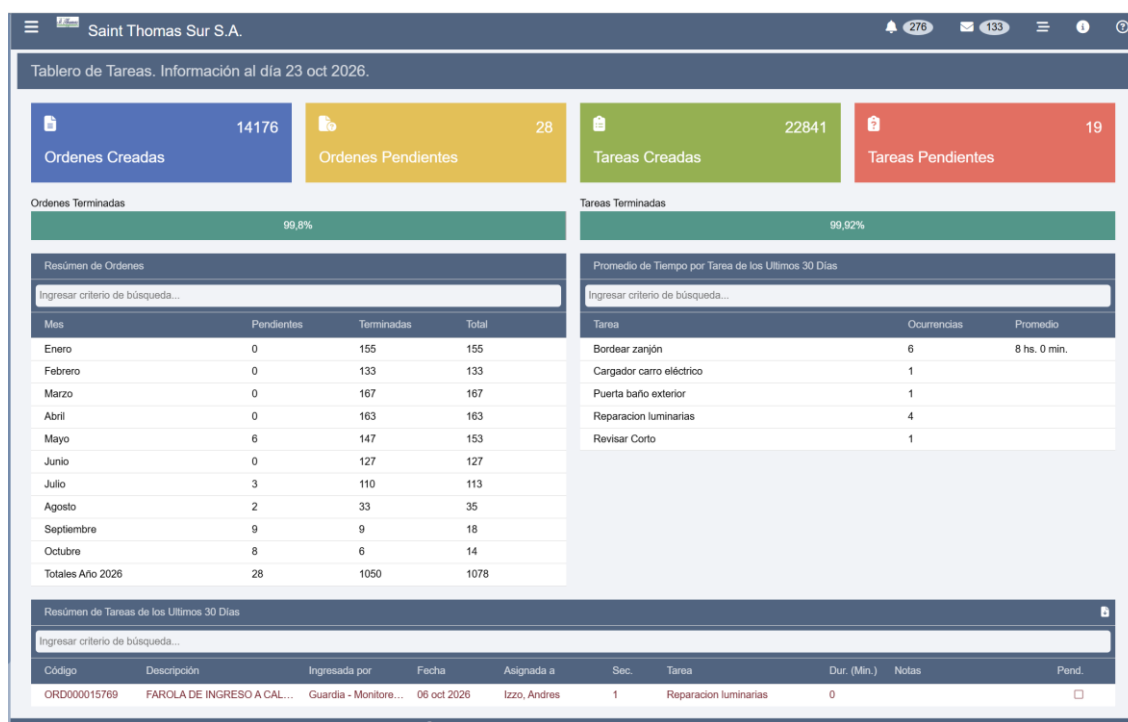
Recuperación y pintura del muro perimetral.

La conservación reúne tareas propias y servicios especializados. Su continuidad permite sostener las mejoras realizadas en el barrio.

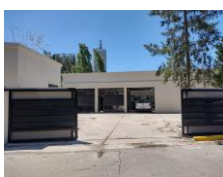
SOSTENER LA CAPACIDAD CONSTRUIDA

Edificio, equipamiento y organización forman parte de una misma transformación.

La evolución del área incorporó también herramientas de gestión. SASI reúne órdenes de trabajo, mantenimiento de instalaciones, activos, materiales e inventario. Estos registros permiten organizar intervenciones y conservar información sobre los recursos del barrio.



SASI · Tablero de tareas de mantenimiento.



Base de mantenimiento. Una infraestructura propia para organizar el trabajo del área.

DE DÓNDE VENÍAMOS Y DÓNDE ESTAMOS

Al comienzo: funciones operativas dispersas y sectores del House destinados a taller.

Lo realizado: obrador, dependencias para el personal, depósito de combustible y equipamiento para distintas tareas.

La capacidad actual: una base propia, herramientas de gestión y recursos para conservar edificios, espacios e instalaciones.

La puesta en valor del mantenimiento permite entender muchas mejoras del barrio: detrás de una cancha conservada, una luminaria reparada o un espacio recuperado hay personal, organización, herramientas y un lugar de trabajo. Esa capacidad necesita cuidado y renovación para sostenerse en el tiempo.

05

CAPÍTULO 5

Espacios deportivos

Recuperar instalaciones, sostener su mantenimiento y facilitar su uso por los vecinos.



Canchas de tenis del barrio.

Puesta en valor de los espacios deportivos

Recuperar instalaciones, sostener su mantenimiento y facilitar su uso por los vecinos.

La transformación del sector deportivo reunió obras de distinta escala. La reconstrucción de la cancha de fútbol fue una de las más importantes; se sumaron reparaciones profundas en tenis, la creación del polideportivo, la recuperación de pádel y mejoras de pileta, caminos y estacionamientos.



Cancha de fútbol. La superficie actual es el resultado de reconstrucción y mantenimiento sostenido.

EL RECORRIDO DE ESTE CAPÍTULO

Fútbol; tenis; polideportivo; pádel; pileta; circulación y seguridad del sector; iluminación y servicios digitales. El cierre está dedicado al gimnasio, sus nuevas salas, equipamiento y gestión de actividades.

RECONSTRUIR LA CANCHA DESDE EL SUELO

Una intervención profunda que combinó movimiento de tierra, drenajes, riego y nueva cobertura vegetal.

En 2015 se analizaron alternativas para recuperar la cancha. Las propuestas incluían trabajo sobre el suelo, corrección de niveles, drenajes y riego. La preparación comenzó hacia fines de ese año y durante 2016 se realizaron los trabajos de reconstrucción.

La superficie se aró y se trabajó nuevamente el terreno. El abovedado conformó pendientes para favorecer el escurrimiento hacia los laterales. Se incorporaron drenajes y se renovó el césped, junto con el riego y las tareas necesarias para su implantación. La cancha necesitó un período sin uso para permitir la recuperación vegetal.



Obra sobre la cancha · febrero de 2016.



Movimiento y preparación del suelo durante la reconstrucción.

QUÉ DEBE ENTENDER EL VECINO

La recuperación abarcó tanto la superficie visible como el suelo y el recorrido del agua. Los drenajes, las pendientes y el riego forman parte del sistema que permite conservar y utilizar la cancha.

LA RECUPERACIÓN Y SU CONTINUIDAD

La cancha reconstruida necesita mantenimiento para sostener la cobertura y la capacidad de uso.



Estado de la cancha · 2026.



Iluminación de la cancha

En 2017 y 2018 continuaron trabajos de drenaje, aireado, arenado y resiembra. El aireado y el corte vertical ayudan al tratamiento de la superficie; el arenado y la resiembra forman parte de la conservación del césped. No son una nueva reconstrucción cada año, sino tareas para mantener lo recuperado.

La iluminación amplió las posibilidades de uso nocturno. Después se incorporó el control de luces mediante sistemas digitales y aplicaciones, y más recientemente mediante BOTI en los espacios habilitados. La mejora física y la organización de su uso avanzaron juntas.

MANTENIMIENTO DE 2025-2026

En julio y diciembre de 2025 se realizaron arenados; en abril de 2026 se efectuó la resiembra, con trabajos previos de corte vertical. Estas tareas se suman al cuidado regular del campo y al equipamiento para la práctica y los entrenamientos.

REPARACIÓN PROFUNDA DE LAS CUATRO CANCHAS

Superficies, pendientes, drenajes e iluminación dentro de una recuperación por etapas.

Las cuatro canchas recibieron reparaciones profundas. Las canchas 1 y 2 se recuperaron durante 2017-2018. La reparación de 3 y 4 se sitúa aproximadamente en la misma época.

En 1 y 2 se picó la superficie, se acomodó el sustrato y se corrigieron pendientes; se incorporaron granza y nuevas capas de terminación de polvo de ladrillo, y se demarcaron líneas. Los trabajos de desagüe incluyeron canaletas, rejillas, colectores y bombeo.



Cancha número 1.



Canchas 3 y 4. Vista de las instalaciones.

LA FUNCIÓN DE LA REPARACIÓN

Recuperar el piso y las pendientes ayuda a sostener una superficie de juego adecuada. Los desagües y el mantenimiento del entorno acompañan esa condición. La recuperación se entiende como un conjunto de trabajos, no sólo una nueva capa de polvo de ladrillo.

ILUMINACIÓN Y ACCESO A LAS CANCHAS

Las mejoras del entorno también forman parte de la experiencia deportiva.

Durante 2017-2018 se realizó la iluminación central de las cuatro canchas: cuatro columnas de 8,20 metros de altura libre y 24 reflectores LED. En años posteriores se renovaron artefactos, redes y lonas; se podaron árboles y se incorporaron herramientas para el mantenimiento de las superficies.



Iluminación de tenis. Vistas del sistema de iluminación.



Camino de acceso a tenis · 2026.



Camino iluminado: la circulación entre instalaciones también fue mejorada.

Los senderos y las pequeñas farolas permiten recorrer el complejo con mayor comodidad. Durante 2025-2026 se construyeron 191 m² de caminos en las inmediaciones de tenis y pádel, con losetas de hormigón y terminaciones de piedra.

UNA CANCHA RECONVERTIDA PARA VARIOS DEPORTES

El espacio junto a calle Olímpica se transformó para básquet, fútbol 5 y vóley.

Una cancha de tenis existente dio lugar a un playón multipropósito. En 2017 se decidió la reconversión y, durante 2017-2018, se construyó el área multideporte. La obra permitió utilizar el mismo lugar para distintas prácticas.



Polideportivo · 2018. Se reconocen las demarcaciones y el equipamiento de la nueva superficie.

LO QUE SE INCORPORÓ

Se incorporaron superficie de hormigón, demarcación para los deportes, equipamiento de básquet, arcos de fútbol 5 y elementos de vóley. La iluminación se realizó con cuatro columnas y ocho reflectores LED, con un sistema de encendido por ficha como antecedente de la gestión posterior de iluminación.

La preparación incluyó cañerías eléctricas, bases de iluminación y puntos de instalación del equipamiento antes del hormigonado.

RECUPERACIÓN DE LAS DOS CANCHAS DE PÁDEL

Superficies, cerramientos, redes e iluminación renovados para devolverles uso.

En agosto de 2024, la comisión de tenis y pádel evaluó el deterioro de las canchas de pádel y la necesidad de una puesta en valor. Durante el ejercicio 2024-2025 se ejecutó la recuperación integral de las dos canchas existentes.



ANTES · Superficie y cerramientos previos a la intervención.



DESPUÉS · Cancha con la superficie azul renovada. Las tomas muestran el mismo tipo de instalación desde encuadres diferentes.

Se repararon paredes, alambrados y estructuras laterales; se colocaron nuevas redes y se renovó la iluminación con 12 luminarias LED de 180 W. Las superficies recibieron césped sintético monofilamento azul y arena específica.



PROCESO · Colocación de la nueva superficie durante la obra de pádel.

PUESTA EN VALOR Y MANTENIMIENTO DE TEMPORADA

El natatorio requiere preparación anual y atención durante el uso.



ANTES · Pileta antes de pintar, 2023.



DESPUÉS · Pileta llena, 2024.

En septiembre de 2023 se realizó un reacondicionamiento profundo y pintura de la pileta principal y la infantil. Luego se repararon sectores del solárium, cerámicos deteriorados y superficies antideslizantes. También se renovaron gravas de filtrado, mobiliario y sombrillas.



Trabajo de pintura de pileta · 2026.

El mantenimiento anual incluye la preparación de las instalaciones para la temporada y el seguimiento durante el uso. Las tareas comprenden intervenciones de distinta escala, de acuerdo con las necesidades de conservación.

ORDENAR EL ACCESO AL SECTOR DEPORTIVO

Camino, estacionamientos y control de vehículos acompañan la seguridad de quienes utilizan las instalaciones.



ANTES · Camino junto a pádel, antes de su renovación.



DESPUÉS · Sendero con losetas y terminaciones junto a pádel.

Se ampliaron los estacionamientos del sector para ordenar el tránsito y acompañar la seguridad de los usuarios. La circulación peatonal se mejoró con caminos entre canchas.

NUEVO CONTROL VEHICULAR · OCTUBRE DE 2026

En calle Olímpica se instaló una cámara para el control de velocidades de los vehículos que ingresan y salen del sector deportivo, con actualización de la cantidad de automotores en el sector.



Cámara de control vehicular en Olímpica.



Cartel indicador del nuevo puesto.



Vista general del estacionamiento.



Demarcación del estacionamiento.

LUCES, RESERVAS Y AVISOS DESDE EL TELÉFONO

La tecnología facilita el uso y el seguimiento de los espacios recuperados.

El encendido remoto de luces de pádel se incorporó a través de SmartPanic, que permitió encenderlas y apagarlas desde la aplicación y registrar su utilización, como alternativa al sistema por fichas. Posteriormente, SASI incorporó control de iluminación deportiva y registro del consumo.

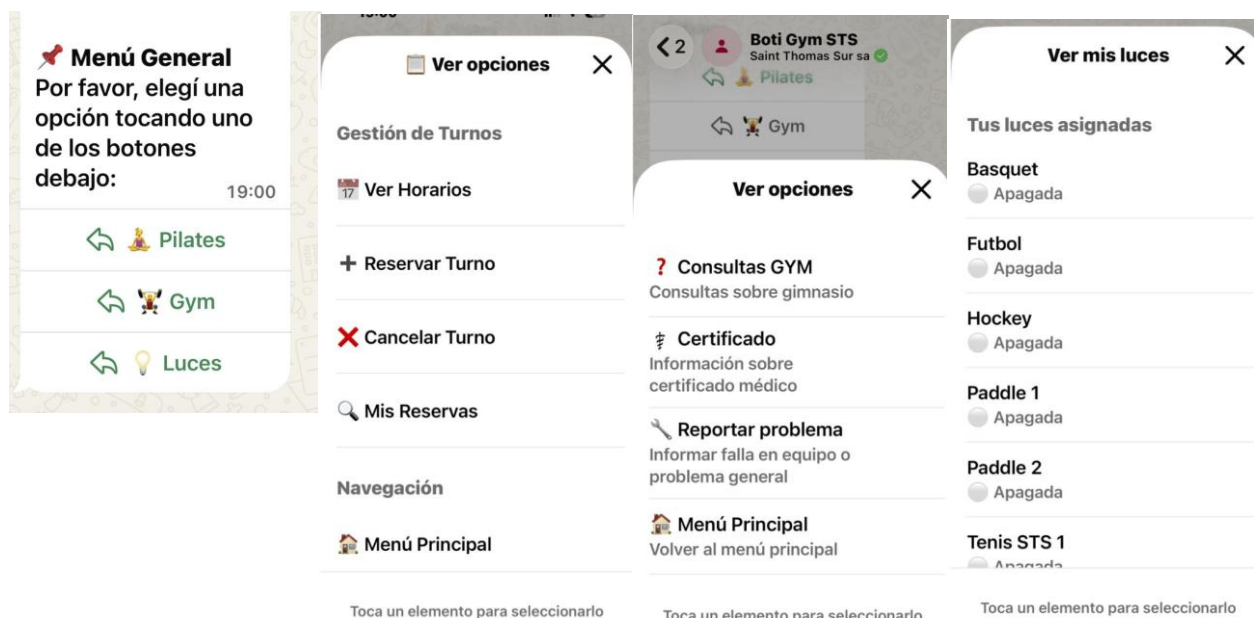
LA INCORPORACIÓN DE BOTI

Iluminación: encendido y apagado en los espacios deportivos habilitados.

Clases: reservas y cancelaciones, especialmente de Pilates Reformer, con cupos, confirmaciones y lista de espera.

Avisos: un canal más dinámico para reportar problemas.

En enero de 2026 se incorporó BOTI GYM para las reservas de Pilates; durante ese año se amplió el servicio hacia el control de luces. El servicio vincula el pedido del vecino con la gestión de las instalaciones y actividades.



BOTI para luces, reservas y reporte de problemas

LA TRANSFORMACIÓN DE LAS SALAS

La puesta en valor amplió equipamiento, condiciones de uso y actividades.

El gimnasio evolucionó mediante renovaciones sucesivas. Se incorporaron materiales para entrenamiento, máquinas y bicicletas; se colocaron pisos de caucho y se repararon y retapizaron equipos existentes. Las mejoras continuaron con nuevas salas y adecuaciones edilicias.



ETAPA ANTERIOR · Sala de musculación 2019.



ACTUALIDAD · Equipamiento y sala de musculación 2026. Son vistas de etapas, no una comparación de encuadre idéntico.

MEJORAS DEL EDIFICIO

Pintura, reparación de rajaduras, pisos, reorganización de puertas y espacios, iluminación, climatización y mobiliario de guardado. En 2025-2026 también se incorporaron cerraduras eléctricas, cartelera de ingreso y mejoras de los sectores de circulación.

La transformación busca que las instalaciones acompañen el uso cotidiano: salas para distintas disciplinas, equipos adecuados y recursos para ordenar el servicio.

LA ANTIGUA COCINA SE CONVIRTIÓ EN SALA DE SPINNING

Recuperar un espacio existente permitió integrarlo al gimnasio.

La cocina del House Sur se remodeló para crear una sala de spinning. La obra comprendió desmantelamiento, plomería, electricidad, reposición de cerámicos, pintura y terminación del techo. Se renovaron luminarias y se incorporaron climatización y paneles de insonorización.



PROCESO · Trabajos durante la reconversión del espacio.



ACTUALIDAD · Sala de spinning con bicicletas, 2026.

CÓMO SE EJECUTÓ

Durante 2025-2026 se realizaron trabajos con personal propio y se tercerizaron las terminaciones de yeso. La ampliación complementa la incorporación de bicicletas de spinning y los recursos audiovisuales para las actividades.

La nueva sala incorporó al gimnasio un espacio del House que antes tenía otro uso.

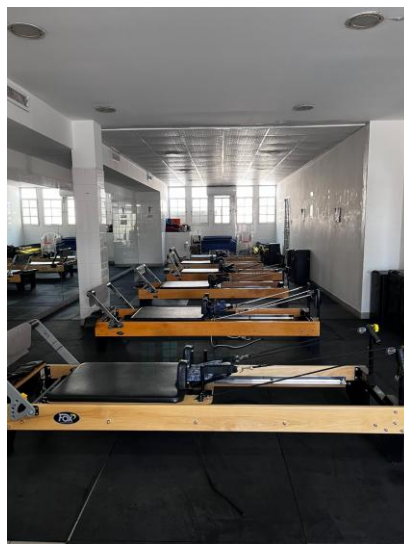
EQUIPAMIENTO Y PILATES REFORMER

La inversión en máquinas y materiales acompañó nuevas posibilidades de entrenamiento.

Durante 2025-2026 se incorporaron una polea doble enfrentada, una máquina Smith multifuerza, un banco multiangular, racks y soportes para mancuernas y discos, bicicletas de spinning y renovación de pisos de caucho. También se repararon módulos y tapizados.



Equipos de musculación · 2026.



Sala de Pilates Reformer · 2026.

PILATES REFORMER

Durante 2026 se incorporó una nueva camilla Reformer y se dispuso de una sala con seis camillas. Se ampliaron horarios y se configuró la reserva de clases por BOTI en WhatsApp.

El equipamiento se vincula con una oferta de actividades que incluye musculación, funcional, spinning y Pilates, además de propuestas incorporadas durante 2026 como defensa personal, CrossFit y stretching.

LAS MEJORAS DEPORTIVAS TUVIERON CONTINUIDAD

Además de recuperar las superficies, se renovaron protecciones, iluminación y servicios.

En 2022 se amplió y reacondicionó el salón de Pilates, con piso de caucho, trabajos en el cielorraso, electricidad, pintura y un nuevo aire acondicionado. En los años siguientes continuaron la reposición de equipamiento, repuestos y materiales para las clases.

La renovación de la iluminación se sostuvo por etapas: se reemplazaron reflectores de tenis y fútbol por equipos LED y se repararon redes y otros elementos de uso deportivo. Durante 2026 se completaron sectores de piso de caucho.

PÁDEL Y POLIDEPORTIVO EN 2025

Los trabajos de recuperación de las dos canchas de pádel comenzaron en mayo de 2025. Junto con esa intervención se reacondicionaron y pintaron los alambrados del polideportivo, se reemplazaron protecciones dañadas y se pintaron la polvera y el depósito de materiales deportivos.

En el gimnasio se incorporaron cámaras en las salas y se amplió el horario de funcionamiento a los sábados por la tarde y los domingos. Durante 2026 se sumaron mejoras de climatización, un purificador de agua y elementos de organización de las salas.



Cerramiento del polideportivo.



Edificación y entorno del sector deportivo.

Cerramiento y entorno del sector deportivo después de su puesta en valor.

EL DEPORTE COMO ESPACIO DE ENCUENTRO

Las obras sostienen actividades que reúnen a niños, jóvenes y adultos del barrio.

A lo largo de los años se mantuvieron, en coordinación con Saint Thomas Norte, actividades para menores con profesores contratados por los clubes. Las propuestas incluyeron fútbol y básquet y, en períodos anteriores, hockey.

Los equipos de fútbol de menores y mayores participaron en torneos de la Asociación Deportiva Country Canning. Los equipos de tenis tuvieron participación en competencias de la Liga Country Sur.

COLONIA Y ACTIVIDADES PARA LAS FAMILIAS

La colonia de verano se organizó con grupos por edades, desde los más pequeños hasta los niños de 12 años, con actividades a cargo de docentes y profesores de Educación Física. También se realizaron encuentros por el Día del Niño y Halloween junto con Norte.

Las propuestas se adaptaron a las condiciones de cada período. Durante las restricciones sanitarias se modificaron actividades y modalidades de uso; luego se retomaron los encuentros y el aprovechamiento de los espacios.



Actividad de fútbol.



Encuentro al aire libre.



Encuentro de la comunidad en el House.

Los espacios recuperados también son lugares de actividad deportiva y encuentro comunitario.

El valor de las instalaciones se completa con su uso: entrenar, aprender, compartir actividades y encontrarse con otros vecinos.

INSTALACIONES RECUPERADAS Y SERVICIOS GESTIONADOS

El resultado se sostiene con mantenimiento, organización y participación de los vecinos.



Gimnasio · 2026. La puesta en valor reúne edificio, equipamiento y servicio.

El acceso digital, las reservas, la asistencia y los avisos complementan la infraestructura. OpenKey acompaña la habilitación de ingreso; BOTI simplifica reservas y cancelaciones; SASI reúne registros de gestión. Las herramientas permiten organizar el uso de las salas y los recursos disponibles.

UNA TRANSFORMACIÓN QUE SE SOSTIENE

Reconstrucción de fútbol; recuperación de las cuatro canchas de tenis; creación del polideportivo; renovación de pádel; preparación y mantenimiento de pileta; mejores circulaciones; gimnasio ampliado y equipado. La puesta en valor se completa con iluminación, servicios digitales y seguimiento del funcionamiento.

Cada espacio requiere cuidados posteriores a la obra. El césped se conserva, las superficies se mantienen, las redes y luminarias se renuevan y los equipos necesitan revisión. La transformación deportiva se entiende al mirar lo construido y la capacidad de sostenerlo en el tiempo.

06

CAPÍTULO 6

Calles cunetas y circulación

La recuperación de los pavimentos se acompañó con obras de drenaje y mejoras para ordenar los recorridos.



Vista de una calle del barrio después de la cobertura de la obra eléctrica.

CALLES CUNETAS Y CIRCULACIÓN

La recuperación de los pavimentos se acompañó con obras de drenaje y mejoras para ordenar los recorridos.

Las calles y sus bordes forman parte del uso cotidiano del barrio. El deterioro del pavimento, los sectores con agua acumulada y las dificultades de circulación requirieron intervenciones en distintos momentos.

Primero se realizaron reparaciones localizadas en calles, badenes y accesos. En 2025 se inició una intervención de mayor alcance sobre el pavimento interno. En enero de 2026 comenzó la reconstrucción de cordones cuneta, junto con la recuperación de rotondas y otras mejoras de circulación.

Antes	Trabajos realizados
Sectores de pavimento deteriorado	Bacheos y reconstrucción de bases y carpeta asfáltica.
Bordes y badenes que requerían reparación	Demolición y reconstrucción de cordones cuneta con nivelación.
Rotondas y recorridos que necesitaban mejoras	Recolocación de adoquines, señalización y demarcación.



DURANTE · Retiro del pavimento deteriorado.



DESPUÉS · Pavimento reparado.

Distintas vistas de la intervención y del resultado de la reparación del pavimento de 2025.

REPARACIONES QUE PREPARARON UNA INTERVENCIÓN MAYOR

La conservación del pavimento tuvo distintas etapas antes de la obra de 2025.

En 2020 se realizaron reparaciones de 360 m² de asfalto y 547 m² de hormigón. En diciembre de ese año se reconstruyeron, junto con Norte, 140 m² del Boulevard y 330 m² del carril de aceleración.

En noviembre de 2022 se efectuó un bacheo en Las Magnolias. El personal propio también reparó badenes y otros sectores de hormigón en espacios comunes.

En marzo de 2024, junto con Norte, se repararon 183 m² del pavimento de acceso. El trabajo incluyó retirar el material existente, preparar y nivelar el suelo y ejecutar hormigón H30 de 18 cm de espesor con doble malla y juntas. Durante ese período, personal propio realizó otras reparaciones con hormigón en calles internas, por aproximadamente 70 m².

LA OBRA DE CALLES INTERNAS DE 2025

En abril de 2025 comenzaron los trabajos contratados a Altilio Vial. La intervención incluyó demolición del asfalto deteriorado, excavación, construcción de la base, colocación de una carpeta asfáltica de 6 cm y compactación con rodillo metálico.



Demolición y retiro de material.



Trabajos de colocación de asfalto.

Etapas de ejecución de la obra de calles internas de 2025.

RECONSTRUIR LAS CUNETAS PARA CONDUCIR EL AGUA

La nivelación de los bordes de las calles forma parte de la mejora del escurrimiento pluvial.

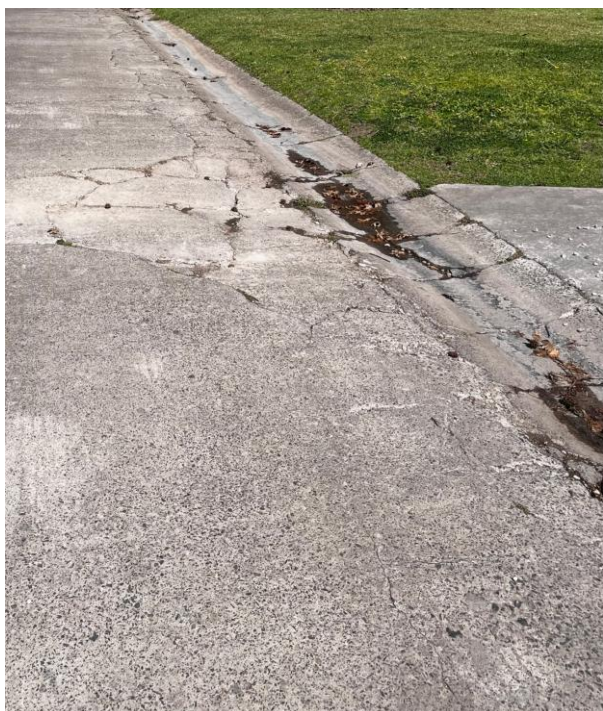
En enero de 2026 comenzó la reconstrucción de 10.570 metros lineales de cordón cuneta, contratada a Altilio Vial. El trabajo comprendió la demolición de lo existente y la ejecución de badenes de hormigón H30 de 80 cm de ancho y 15 cm de espesor, con tomado de juntas.

Antes del llenado se realiza la nivelación necesaria para conducir el agua de lluvia. La obra seguía en ejecución al cierre de junio de 2026.

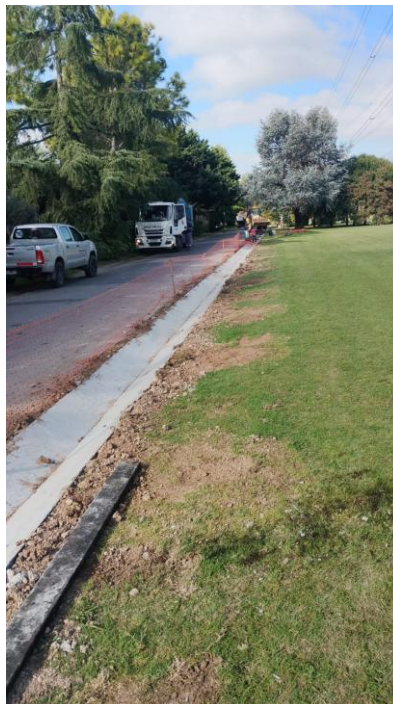
CÓMO SE COMPLEMENTAN LAS OBRAS

El pavimento permite circular; las cunetas recogen y conducen el agua por los bordes de la calle. Su conservación se relaciona con las limpiezas de desagües y con las obras hidráulicas que reciben esos aportes en otros puntos del barrio.

La reconstrucción de cunetas y las etapas de Cinco Esquinas actúan sobre partes distintas del recorrido del agua. Por eso se presentan como intervenciones complementarias.



ANTES · Cuneta deteriorada.



OBRA · Nuevo tramo de hormigón.

Estado previo y reconstrucción de cunetas durante la obra de 2026.

RECUPERAR ROTONDAS Y ORDENAR LOS RECORRIDOS

Las mejoras se extendieron a los finales de calle, la orientación y el acceso al barrio.

Durante 2025-2026 se pusieron en valor las rotondas de los cul de sac de las calles internas. Se desmontaron los adoquines, se niveló el suelo, se ejecutó una base de hormigón con malla y se recolocaron las piezas en forma de abanico. Se incorporó una cinta de contención para separar el césped de los adoquines.

También se renovaron los carteles de calles, incorporando la numeración de las viviendas y reemplazando los anteriores de madera que estaban deteriorados.

ACCESOS Y CIRCULACIÓN PEATONAL

Junto con Norte se demarcaron los carriles de salida para socios y visitas desde Los Robles hasta las barreras. Se renovaron sendas peatonales con pintura termoplástica en el acceso y sobre el puente, y se mejoró con piedra partida la pequeña dársena de ingreso desde la mano de Ezeiza.

Estas intervenciones acompañan las mejoras de veredas, delimitaciones y control de circulación desarrolladas en los capítulos de seguridad y deportes.



PROCESO · Preparación del borde.



DESPUÉS · Adoquines y borde recuperados.

Intervención sobre los bordes y adoquines de las rotondas.

07

CAPÍTULO 7

AGUA Y SERVICIOS ESENCIALES

Una infraestructura que necesita capacidad de abastecimiento, control y mantenimiento permanente.



Tanque de reserva durante su recuperación.

Captación / Reserva / Distribución

AGUA Y SERVICIOS ESENCIALES

Una infraestructura que necesita capacidad de abastecimiento, control y mantenimiento permanente.

El suministro de agua a las viviendas depende de una cadena de instalaciones: las perforaciones captan el agua, las bombas la impulsan y el tanque y los equipos de regulación acompañan su distribución. Las estaciones cloacales tienen, a su vez, sus propios sistemas de bombeo.

Durante estos años se recuperó el tanque, se reforzó la captación, se repararon equipos y se incorporaron protecciones y avisos para detectar problemas. Estas intervenciones se suman al respaldo eléctrico de los servicios comunes.

Intervención	Función
Recuperación del tanque	Reparar la estructura y la impermeabilización.
Perforación adicional para viviendas	Reforzar la provisión al tanque de agua.
Protecciones y telesupervisión	Advertir fallas de alimentación, niveles y funcionamiento.
Limpieza y análisis	Controlar las condiciones sanitarias del servicio.



Tanque de reserva de agua del barrio.

El tanque forma parte de la infraestructura común de abastecimiento.

REFORZAR LA CAPTACIÓN Y CONSERVAR EL TANQUE

Las obras sobre el abastecimiento tuvieron distintos objetivos y destinatarios.

En 2015-2016 se repararon filtraciones, grietas y armaduras expuestas del tanque de reserva y se impermeabilizaron sus superficies. La incorporación de un inverter con control de presión permitió regular el bombeo de acuerdo con la demanda.

En enero de 2022, ante un descenso del nivel de agua en el pozo principal, se agregaron caños para bajar la bomba y mantenerla sumergida dentro del acuífero Puelche.

UNA PERFORACIÓN ADICIONAL PARA LAS VIVIENDAS

En 2023 se realizó una nueva perforación de 70 metros de profundidad para aportar agua adicional al tanque que abastece a las viviendas. Se incorporó una electrobomba sumergible Motorarg de 10 HP.

OTRA INTERVENCIÓN PARA LAS PISCINAS

Entre noviembre y diciembre de 2024, tras la pérdida del pozo existente, se realizó una nueva perforación con una bomba sumergible de 7,5 HP para el abastecimiento de las piscinas del House. Esta instalación tiene una función diferente de la perforación destinada al consumo de las viviendas.



Vista exterior de la instalación de abastecimiento.

Instalación de abastecimiento de agua.

CONTROLAR EL FUNCIONAMIENTO Y ANTICIPAR FALLAS

Los avisos y las protecciones complementan las obras físicas y las tareas sanitarias.

En 2022 se incorporó un elevador automático de tensión trifásico de 48 kVA para afrontar problemas de baja tensión que afectaban al bombeo. En 2023 se adquirieron seis elevadores monofásicos de 10 kVA para bombas de agua.

El tanque recibió un sistema de telesupervisión que controla nivel de agua, tensión de alimentación y estado de los controles de las bombas. Se incorporaron una pequeña UPS y una antena exterior de telefonía para sostener el envío de alertas a celulares configurados.

También se instalaron equipos de telesupervisión en las estaciones cloacales próximas al límite con Saint Thomas Centro y en Las Casuarinas. Permiten advertir el nivel en la cámara, la alimentación eléctrica y el estado de los circuitos de las bombas.

LIMPIEZA Y CONTROLES SANITARIOS

En octubre de 2022 se realizó la limpieza y desinfección del tanque con análisis bacteriológico y fisicoquímico y certificación. Durante 2025-2026 se repitieron estas tareas y controles. A lo largo de los años también se repararon bombas de agua y cloacas.



Interior del tanque de agua.

Componentes del tablero de control. Protecciones del tablero.

Tablero de control e interior del tanque de agua.

La capacidad de abastecimiento y el cuidado sanitario requieren continuidad después de cada obra.

08

CAPÍTULO 8

AMBIENTE Y VIDA COMUNITARIA

El cuidado de los espacios y la participación de los vecinos también forman parte de la transformación.



Espacios verdes del sector deportivo del barrio.

AMBIENTE Y VIDA COMUNITARIA

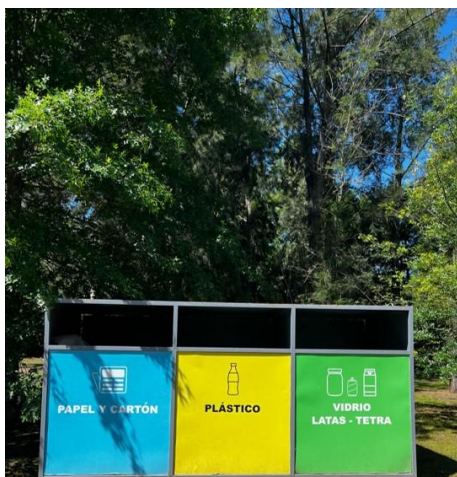
El cuidado de los espacios y la participación de los vecinos también forman parte de la transformación.

La conservación del paisaje, la separación de residuos y las actividades compartidas acompañan las obras de infraestructura. Son tareas que se sostienen en el uso cotidiano de los espacios del barrio.

PUNTOS DE DISPOSICIÓN DE RESIDUOS RECICLABLES

Durante 2024-2025, el personal de mantenimiento construyó dos contenedores metálicos con tres compartimentos para separar residuos reciclables. Se instalaron en la calle Olímpica y junto al ingreso de Las Abelias.

En 2025 estaba en construcción otro contenedor, con un cuarto compartimento destinado a residuos de aparatos eléctricos y electrónicos. Su incorporación fue planteada para ampliar las posibilidades de separación.



Contenedor de tres compartimentos.



Contenedor con un compartimento adicional para RAEE.

Puntos de separación de reciclables y sector identificado para residuos de aparatos eléctricos y electrónicos (RAEE).

La disponibilidad de puntos de separación facilita la participación de los vecinos y requiere un uso adecuado de cada compartimento.

CUIDAR EL PAISAJE Y COMPARTIR LOS ESPACIOS

El mantenimiento de lo común y las actividades de encuentro dan continuidad a las mejoras.

Se sostuvo el cuidado del Boulevard, los canteros de Portería, los accesos y otros espacios comunes, con trabajo del personal propio, colaboración del comité de paisajismo integrado por vecinas de ambos barrios y asesoramiento agronómico.

Las tareas comprendieron organización de la fertilización, fumigación y cuidado de los espacios verdes y de la cancha de fútbol. También continuaron las limpiezas de zanjones y desagües, con colaboración municipal para el retiro de residuos de esas tareas.

ESPACIOS QUE SE USAN Y SE COMPARTEN

Las actividades deportivas, la colonia y los encuentros para niños y familias vinculan a la comunidad con las instalaciones recuperadas. El capítulo deportivo desarrolla esas propuestas y su continuidad.

La transformación del barrio reúne obras que se ven, redes que quedaron bajo tierra y tareas que deben repetirse. Conservarlas y seguir mejorándolas forma parte de la misma historia.



Paisajismo y conservación de espacios comunes.

Canteros, vegetación y espacios comunes del barrio.

CIERRE Y PRÓXIMOS PASOS

Las obras reunidas en estas páginas muestran un proceso sostenido de recuperación y mejora de Saint Thomas Sur. Durante estos años se construyeron redes, se recuperaron instalaciones, se incorporó equipamiento y se organizaron servicios que forman parte de la vida cotidiana del barrio.

Algunas transformaciones cambiaron la estructura de los servicios, como el paso de las viviendas a clientes directos de EDESUR. Otras ampliaron la capacidad de observar y responder en seguridad, mejoraron el recorrido del agua, recuperaron superficies de circulación y renovaron espacios deportivos y de trabajo. A esas obras se sumaron tareas de conservación que necesitan repetirse para sostener sus resultados.

El cierre de este recorrido no implica que estén resueltas todas las necesidades. La solución hidráulica de Cinco Esquinas todavía requiere completar la derivación del aporte proveniente de Saint Thomas Norte. La infraestructura de seguridad necesita revisión, capacitación y actualización. Las calles, cunetas, edificios, equipos y espacios verdes requieren mantenimiento y nuevas intervenciones cuando su estado lo demanda.

Para ordenar esa continuidad estamos definiendo un Master Plan. Se busca reunir los asuntos pendientes en una visión de conjunto y contar con una base para planificar los próximos ejercicios. Así será posible evaluar cada necesidad junto con su alcance, las alternativas de solución, la prioridad, los recursos necesarios y su relación con otras obras.

La planificación también debe considerar lo que ocurre después de construir: quién conserva cada instalación, qué equipamiento necesita y qué costos de funcionamiento genera. El cuidado de lo realizado forma parte de las decisiones futuras tanto como las obras nuevas.

El Master Plan está en definición. Las prioridades y las etapas deberán desarrollarse y evaluarse antes de convertirse en compromisos de ejecución. Este libro aporta el punto de partida: qué se hizo, qué capacidad se construyó y qué cuestiones permanecen abiertas.

La continuidad del trabajo permitirá preservar las mejoras alcanzadas y avanzar sobre las necesidades que la comunidad vaya definiendo. La historia del barrio sigue con el uso responsable de sus espacios, la participación de los vecinos y la planificación de los próximos pasos.