

# Concurso Nacional de Ideas rectoras - Master Plan a 2 vueltas

## Frente costero

entre los arroyos El Durazno y Las Brusquitas

Miramar | Buenos Aires



# Concurso Nacional de Ideas rectoras - Master Plan a 2 vueltas

## Frente costero

entre los arroyos El Durazno y Las Brusquitas

Miramar | Buenos Aires

## Autoridades

Promotor

Municipalidad de General  
Alvarado



Organizador

Colegio de Arquitectos de  
la Provincia de Buenos  
Aires - Distrito 9



## Asesores

Municipalidad Gral Alvarado

Arq. Agustín Maceio

CAPBA D IX

Arq. Antonino D´Orso

## Auspiciantes

Federación Argentina de Entidades  
de Arquitectos



CAPBA Consejo Superior



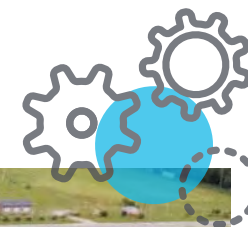
# Índice

Presentación	4
Calendario - cronograma	5
Premios	6
Capítulo 01	7
Consideraciones generales. Reglamento - Resolución 87/23	
Capítulo 02	29
Datos generales de la Estructura Urbana de Miramar	
Capítulo 03	53
Objeto del concurso	
1° vuelta - Ideas Rectoras	
2° vuelta - Master Plan	
Capítulo 04	65
Documentación anexa	

## Presentación

El concurso tiene por objeto dos instancias de alcance para el desarrollo del Frente Costero de Miramar sobre el sector comprendido entre los arroyos El Durazno y Las Brusquitas, las **Ideas Rectoras** sobre esta importante área costera y una propuesta de un **Plan Maestro** para urbanizar un predio de significativas proporciones (39 ha) que se encuentra dentro del área.

Este concurso es una iniciativa entre el Municipio de General Alvarado y el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires Distrito 9 y auspiciada por FADEA y el Consejo Superior del CAPBA para posibilitar “un puente hacia el mar”, una posibilidad de articulación urbana entre la ciudad y el mar que fomente el desarrollo de la ciudad de Miramar.



# Calendario

## Inscripción

del **lunes 12 de enero** hasta el **2 de marzo** del 2026

## Visita al sitio

se puede hacer un recorrido de acceso libre por parte de cada participante

## Consultas 1° ronda

hasta el 19 de enero, respuestas el **26 de enero**

## Consultas 2° ronda

hasta el 2 de febrero, respuestas el **9 de febrero**

## Entrega 1° vuelta IDEAS RECTORAS

**lunes 9 de marzo** a las 13:00 hs.

## Fallo 1° vuelta IDEAS RECTORAS

**lunes 23 de marzo** comunicación a los/as 5 participantes seleccionados/as.

## Entrega 2° vuelta MASTER PLAN

**lunes 27 de abril** a las 13:00 hs.

## Fallo 2° vuelta MASTER PLAN

**lunes 11 de mayo** comunicación de resultados a los/as participantes premiados/as.

ENERO						
D	L	M	M	J	V	S
				1	2	3
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	31

FEBRERO						
D	L	M	M	J	V	S
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28

MARZO						
D	L	M	M	J	V	S
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30	31				

ABRIL						
D	L	M	M	J	V	S
				1	2	3
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	

MAYO						
D	L	M	M	J	V	S
					1	2
3	4	5	6	7	8	9
10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23
24	25	26	27	28	29	30
31						

# Premios

1° Vuelta - IDEAS RECTORAS

5 primeros premios

**\$500.000.-** (pesos quinientos mil) c/u

2° Vuelta - MASTER PLAN

1° premio

**\$4.500.000.-** (pesos cuatro millones quinientos mil)

2° premio

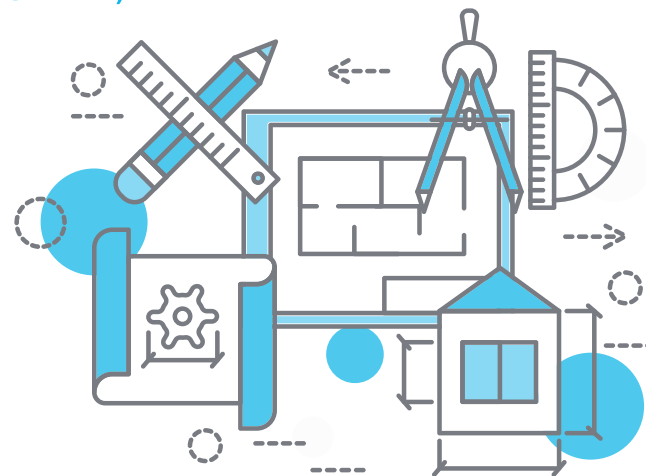
**\$2.000.000.-** (pesos dos millones)

3° premio

**\$1.000.000.-** (pesos un millon)

Menciones

**Diplomas**



# Capítulo 01

## Consideraciones generales. Reglamento - Resolución 87/23

### 01 Llamado a concurso

La Municipalidad de General Alvarado, en adelante “el Promotor”, con domicilio en la calle 28 N° 1084 de la ciudad de Miramar, Provincia de Buenos Aires, representada por el Sr. Intendente Municipal Sebastián Ianantuony, y Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires, Distrito IX, en adelante “el organizador”, representado por el Arq. Diego Aníbal Domingorena, en su carácter de Presidente del CAPBA DIX, con domicilio legal en calle Dorrego n° 1657 de la ciudad de Mar del Plata, Provincia de Buenos Aires, llaman a **Concurso Nacional de Ideas rectoras / Master Plan a dos (2) vueltas del Sector frente costero Miramar entre los arroyos El Durazno y Las Brusquitas**.

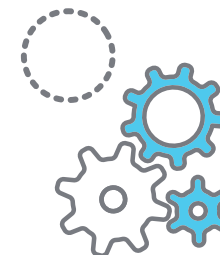
### Objeto del concurso

Se seleccionarán cinco (5) propuestas de **Ideas rectoras en la 1° vuelta**, del sector del frente costero entre los arroyos El Durazno y Las Brusquitas, de la ciudad de MIRAMAR, Provincia de Buenos Aires y la selección de un (1) **Master Plan para Urbanizar en la 2° vuelta**, el predio delimitado por 39 ha de las parcelas denominadas 64 ad, 64 ae, 64 af, 64 ag, 64 ah, 64 am + las 2 calles a ceder, de la ciudad de Miramar, Provincia de Buenos Aires; ajustándose al Reglamento de Concursos del CAPBA.

### 02 Carácter del concurso

#### Bases

El presente concurso tendrá carácter Nacional de ideas rectoras y master plan, a dos vueltas, no vinculante.



El Concurso se registrará en orden de prelación por lo establecido en estas Bases, por los informes de la Asesoría y por el Reglamento de Concursos del CAPBA, Consejo Superior, a cuyo conjunto se le da el carácter de contrato previo entre el Colegio de Arquitectos y los participantes.  
Las bases son gratuitas, no tendrán costo alguno.

## Modalidad del concurso

Este Concurso se define como “Nacional” por la extensión del ámbito de participación; “de ideas” por el grado de profundidad de las presentaciones exigidas y de “dos pruebas” por el mecanismo de substanciación del mismo.

## Apertura y cierre

El presente Concurso permanecerá abierto durante 48 días corridos, entre los días lunes 12 de Enero y lunes 9 de Marzo del 2026, en que se producirá el cierre de la primera vuelta.  
Para la segunda vuelta, permanecerá abierto durante 35 días corridos, entre los días lunes 23 de marzo y lunes 27 de abril del 2026.

## Visita al Sitio

Se podrá realizar un recorrido por parte de cada participante de manera opcional y de acceso libre por la ruta 11 desde los arroyos Las Brusquitas y El Durazno, y por las calles perimetrales al predio. El interior del mismo es de muy difícil acceso dada la vegetación existente. La visita no será obligatoria.

## 03 Participantes

### Obligaciones de los/as participantes

El hecho de intervenir en este concurso implica el reconocimiento y aceptación de todas las disposiciones,



documentos y anexos de las bases, como también de las consultas y respuestas que se cursen en el proceso del mismo y el Reglamento de Concursos del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires.

## Condiciones que deben reunir los/as participantes

Para participar en este Concurso en carácter de titular, se requiere ser arquitecto/s o arquitecta/s habilitados en el ejercicio por Colegio o institución de ley correspondiente y estar matriculado en el CAPBA o Colegios conveniados. Con título expedido o revalidado por Universidades Nacionales o Privadas debidamente reconocidas, poseer matrícula activa en el Colegio o entidad respectiva de su jurisdicción a la FADEA.

Los que figuran como Asociados deberán cumplir con los mismos requerimientos que los/as participantes que aparezcan en carácter de titulares. En el caso de equipos compuestos por arquitectos/as, estudiantes y/o miembros de distintas disciplinas, se constituirán como colaboradores de los / las titular/es participante/s.

No podrán presentarse en este concurso los miembros del Consejo Directivo del Distrito IX, tampoco quien hubiera intervenido en la confección del programa o de las presentes Bases. No podrá presentarse al Concurso persona alguna que forme parte del Gobierno del Consejo Superior del CAPBA, de la Secretaría de Concursos del Consejo Superior del CAPBA, del Gobierno del Distrito IX del CAPBA, que hubiese sido contratada o haya colaborado con el mismo para realizar estudios para el área objeto de este Concurso o de la administración de la Institución Promotora. Tampoco podrán participar quienes hubieren intervenido en forma directa en la confección de estas Bases

El/la Participante que fuese socio/a, colaborador/a o empleador/a de algún miembro del cuerpo de Jurados, deberá dirigirse a éste con anterioridad a la presentación de los trabajos, para comunicarle su participación en el Concurso. En tal caso el miembro del Jurado involucrado deberá excusarse de participar en el sorteo o elección correspondiente.

## Reclamo de los/as participantes

Ningún/a participante podrá reclamar ante el Promotor ni recurrir a propaganda alguna que trate de desvirtuar el fallo o desprestigiar a los miembros del Jurado, a la Asesoría o a los/as demás participantes. Quienes transgredie-

ran lo establecido serán pasibles de las sanciones que correspondan, previa intervención del Tribunal de Disciplina del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires (Art. 47 Reglamento de Concursos).

## Declaración de los/as participantes

Cada participante o equipo deberá declarar por escrito que el trabajo presentado es su obra personal, concebida por la/el/los y dibujada bajo su inmediata dirección. Podrá/n mencionar el /la/los colaborador/es, pero el Promotor sólo contrae las obligaciones emergentes del Concurso con el profesional o los/as profesionales arquitecto/a/s autor/a/es de los trabajos premiados, considerándose la mención de los/as demás a título informativo.

## Anonimato

Los/as participantes no podrán revelar la identidad de su trabajo ni mantener comunicaciones referentes al Concurso ya sea con los miembros del Jurado, con el Promotor o con la Asesoría.

El día de la 1º jura, una vez seleccionados los 5 trabajos que pasaran a la segunda vuelta, la asesoría comunicará los números de códigos de dichos trabajos, los cuales se los habilitará en el sistema como “seleccionados”.

Luego la asesoría comunicará los resultados al correo electrónico declarado (que no exprese identidad, “correo de fantasía”). Al recibir ese mail, los participantes seleccionados informaran un CBU o un Alias que no sea de alguno de la/el/los/as participante/s para el pago de la primera vuelta.

El día de la 2º jura, una vez seleccionados los trabajos ganadores, la asesoría comunicará los números de códigos de dichos trabajos, los cuales se los habilitará en el sistema como “ganadores”. A partir de esto, cada participante ganador/a recibirá un mail al correo electrónico declarado (que no exprese identidad, “correo de fantasía”), informándole la situación y solicitándole como respuesta la planilla completa de Declaración Jurada (la cual estará disponible en el sitio del concurso al igual que las bases y anexos). También, deberá presentar constancia de matrícula activa en el colegio de pertenencia.

Una vez recibido el mail con la Declaración jurada, la asesoría y/u operador podrá contactarse con los/as participantes en forma telefónica, se realizará el acta con los resultados y se acordaran los pagos de los premios resultantes.

## Registro de los/as participantes y entrega de trabajos

La inscripción al Concurso debe realizarse obligatoriamente mediante la Plataforma Digital de Concursos del CAPBA hasta el día **lunes 2 de Marzo del 2026**. Esto se deberá realizar por medio de un correo electrónico que no acredite la identidad real de él/la/los/as participantes, según los siguientes pasos:

a) **Primer paso:** Constituir un correo electrónico que no exprese identidad de la/el/los/as participantes: “correo electrónico de fantasía”.

b) **Segundo paso:** ingresar al sitio [www.capba.info](http://www.capba.info), utilizando para la inscripción el mail de fantasía que no denote identidad. El sitio estará disponible a partir del día **lunes 12 de Enero del 2026**. Allí se deberá completar los datos requeridos. Una vez inscripto, el/a participante recibirá un mail solicitando confirmación. Este mail será considerado como constancia de inscripción. El cierre para inscripciones se hará efectivo el día **lunes 2 de Marzo del 2026**, una semana antes de la recepción de la primera vuelta.

c) **Tercer paso (entrega primer etapa):** el/la PARTICIPANTE recibirá en forma automática un mail con la “clave” y link de acceso correspondiente para acceder a la plataforma del sitio [www.capba.info](http://www.capba.info) para subir el material requerido en formato digital (2 láminas obligatorias + 1 memoria descriptiva resumida y el voto para la elección del Jurado en representación de los PARTICIPANTES) dentro de los plazos especificados en el Cronograma del concurso.

d) **Cuarto paso (entrega segunda etapa):** las 5 PROPUESTAS SELECCIONADAS recibirán un nuevo mail con una nueva “clave” y el link de acceso correspondiente para acceder a la plataforma del sitio [www.capba.info](http://www.capba.info) para subir el material requerido en formato digital de la segunda etapa (2 laminas obligatorias + 1 lamina opcional + memoria descriptiva ampliada con computo de superficies).

## 04 Asesoría

Actúan como asesores, por parte del CAPBA D IX, el Arq. Antonino D’Orso (Mar del Plata) y por la Municipalidad de General Alvarado el Arq. Agustin Maceio (Miramar).

## Deberes de la Asesoría

- Redactar las Bases del Concurso, de acuerdo a las necesidades del Promotor y a lo establecido en las leyes y ordenanzas vigentes.
- Hacer aprobar las Bases por el PROMOTOR Y EL ORGANIZADOR.
- Organizar el llamado a Concurso.
- Notificar con la anterioridad necesaria a los miembros del Colegio de Jurados de la realización y fecha del Concurso, solicitando de los mismos su conformidad para ser incluidos en la selección y sorteos correspondientes.
- Evacuar, según el procedimiento que establezcan las Bases, las preguntas o aclaraciones que formulen en forma anónima, los participantes y la redacción de sus respuestas. Se podrán excluir las consultas que no se refieran a puntos específicos del concurso o de las bases.
- Dirigir un informe especial al organizador, con anticipación a la fecha de clausura del concurso, donde consten las preguntas recibidas y sus correspondientes respuestas.
- Redactar un informe dando cuenta de los trabajos recibidos, de los rechazados y de los observados.
- Convocar al Jurado, entregarle los trabajos recibidos y realizarle todas las aclaraciones necesarias para una comprensión completa de los objetivos del Concurso.
- Participar de las reuniones del Jurado, sin voto, pero con facultades para emitir opinión sobre la interpretación de las Bases.
- Velar para que, en los trabajos que resultaran premiados, se hubieren cumplimentado las disposiciones obligatorias establecidas en las Bases debiendo si es el caso, señalar en el Acta del fallo las discrepancias que en tal sentido pudiera tener con el Jurado.
- Suscribir el Acta de fallo del Jurado y comunicar el resultado al COLEGIO y a los participantes premiados.
- Resguardar del Cuerpo de Jurados en la formulación del juicio crítico de todos los trabajos presentados.

## Consultas a la Asesoría

Los/as participantes podrán formular al asesor las consultas referidas a dudas de interpretación, datos específicos no incluidos, errores o cualquier otro tema vinculado al concurso que no se encuentre expresado en las Bases.

## Cronograma de consultas

La Asesoría contestará las consultas que le formulen según el siguiente cronograma:

1° ronda) Las recibidas hasta **lunes 19 de Enero**, se responderán **lunes 26 de Enero** de 2026.

2° ronda) Las recibidas hasta **lunes 2 de Febrero**, se responderán **lunes 9 de Febrero** de 2026.

Las respuestas se remitirán por correo electrónico a las direcciones de e-mail de todos los/as inscriptos/as y además figurarán en el sitio [www.capba.info](http://www.capba.info).

## Formulación de consultas

Se referirán a puntos concretos de las Bases. Deben estar expresadas en forma breve y clara. Serán enviadas por correo electrónico [concursos@capba9.org.ar](mailto:concursos@capba9.org.ar) Es obligación que las preguntas sean enviadas desde la dirección de correo electrónico que el/la participante haya indicado como "correo electrónico de fantasía". Las consultas estarán dirigidas a Sres. asesores "Concurso Miramar" y no pueden contener dirección, firma, ni signos que permitan individualizar al remitente.

## Informes del Asesor

Los informes que emita el Asesor pasarán a formar parte de las Bases y serán entregadas al Jurado en el momento de su constitución.

## 05 Presentación de trabajos

### Condiciones

Cada participante podrá presentar más de un trabajo completo separadamente. No serán admitidas variantes de una misma propuesta. Los elementos constitutivos no contendrán lema, ni señal que pueda servir para la identificación de su autor/a o autores/as.

## Exclusión del Concurso

No serán aceptados los trabajos que no fueran entregados dentro del plazo fijado, o que contuviesen una indicación fehaciente de la identidad de los/as participantes. Los trabajos que, por exceso o defecto, no respeten las normas de presentación que se establecen en estas Bases, serán observados por la Asesoría, separando los elementos en exceso, siendo facultad del Jurado su aceptación o declaración fuera del Concurso.

## 06 Requisitos para la presentación de trabajos

### Introducción

Este punto contiene un listado de la documentación específica a presentar por los/as participantes. La intención de estos requerimientos es asegurar que todas las presentaciones sean evaluadas con el mismo criterio. Deberá contar básicamente con la descripción de la propuesta de ambas etapas, avalada por fundamentos y objetivos a cercano y largo plazo. Se tendrá amplia libertad para expresar la misma y para desarrollar la argumentación necesaria que demuestre su conveniencia y factibilidad.

### Recepción de los trabajos

#### Primera vuelta

Los trabajos para la primer vuelta, serán subidos al sitio web [hasta el día lunes 9 de Marzo del 2026 a las 13 hs.](#), el mismo estará habilitado una semana antes del cierre.

#### Segunda vuelta

Los trabajos que fueran seleccionados para participar de la segunda vuelta, serán subidos al sitio web [hasta el día lunes 27 de Abril del 2026 a las 13 hs.](#), el mismo estará habilitado una semana antes del cierre.

Para la entrega de ambas vueltas, se deberá ingresar al sitio a través de link que se recibe en el mail de activación del/a participante, siguiendo el proceso de subida de material tal como lo va indicando el sistema.

## Normas de presentación

Se indican a continuación las normas a las cuales deberán atenerse los participantes a efectos de presentar sus trabajos. Los elementos solicitados se consideran indispensables para la comprensión y evaluación de las propuestas arquitectónicas y/o urbanas. La presentación se realizará ingresando al sitio a través de link que se recibe en el mail de activación del participante, siguiendo el proceso de subida de material tal como lo va indicando el sistema, tanto en la primera como en la segunda vuelta.

## Documentación a subir

Las láminas serán tamaño A1, 59,5 x 84,1 cm y se entregarán en formato .jpg, (no excediendo los 3 megabytes cada una). Las láminas estarán orientadas de forma horizontal.

Todas las plantas irán con Norte en el borde superior derecho, identificadas cada una con una tipografía ubicada en la parte superior derecha donde conste la sigla CN (Concurso Nacional) MIRAMAR mas el número de orden de la lámina: CN / MIRAMAR / 01 (este número variara de acuerdo al orden de lámina correspondiente). Será en mayúscula y tipología Arial, altura 20 milímetros (20 mm) color negro o blanco de acuerdo al fondo.

Se admitirá cualquier forma de expresión gráfica que explique la propuesta siempre que el archivo resultante sea con la extensión .jpg. La forma de representación será libre. No podrá incorporarse ninguna marca, logo, código QR, insignia o algún elemento que pudiera identificar al / los autor/es o para agregar información adicional a la solicitada.

## 1° Vuelta

- las Láminas 1, 2 y la Memoria descriptiva resumida, son obligatorias pues se consideran indispensables para la comprensión, evaluación y poder expresar con claridad y síntesis la propuesta de Ideas rectoras del frente costero entre los arroyos El Durazno y Las Brusquitas, Miramar.
- no se aceptaran mas láminas.

## 2° Vuelta

- las Láminas 3, 4 y la Memoria descriptiva ampliada, son obligatorias pues se consideran indispensables para la comprensión, evaluación y poder expresar con claridad y síntesis el Master Plan para Urbanizar el predio delimitado por 39 ha, Miramar
- la Lámina 5, es opcional.

## Contenido de las láminas

### 1° Vuelta

Para la primera vuelta, la documentación gráfica del aérea general del concurso deberá describir claramente las estrategias y decisiones tomadas para todo el frente costero del sector a intervenir, donde se observen y se comprendan en una vista y escala aérea, la complejidad de las propuestas.

### Lámina 01

- Perspectiva del área general de las Ideas rectoras, desde el mar y viendo el frente costero entre los arroyos El Durazno y Las Brusquitas
- Perspectivas de sectores a elección de los participantes
- Esquemas de ideas, conceptos de la memoria descriptiva resumida, etc. en franja horizontal inferior (12 cm de alto)
- Nombre digital del archivo [L1/CNM.jpg](#)

### Lámina 02

- Planta general del área frente costero MIRAMAR, Escala 1:6500 comprendida entre arroyos El Durazno y Las Brusquitas
- 2 Cortes transversales, Escala 1:1000



- Vista Aérea General o Perspectiva aérea general, Escala 1:6500 (longitudinal, desde el mar y entre los arroyos)
- Esquemas de ideas, conceptos de la memoria descriptiva resumida, etc. en franja horizontal inferior (12 cm de alto)
- Nombre digital del archivo [L2/CNM.jpg](#)

## Memoria descriptiva resumida

Esta memoria descriptiva resumida de la propuesta realizada describirá las Ideas rectoras, integradoras y conceptuales del área a intervenir del frente costero entre los arroyos El Durazno y Las Brusquitas, Miramar.

Podrá incluir gráficos o esquemas que hagan mas comprensible la propuesta.

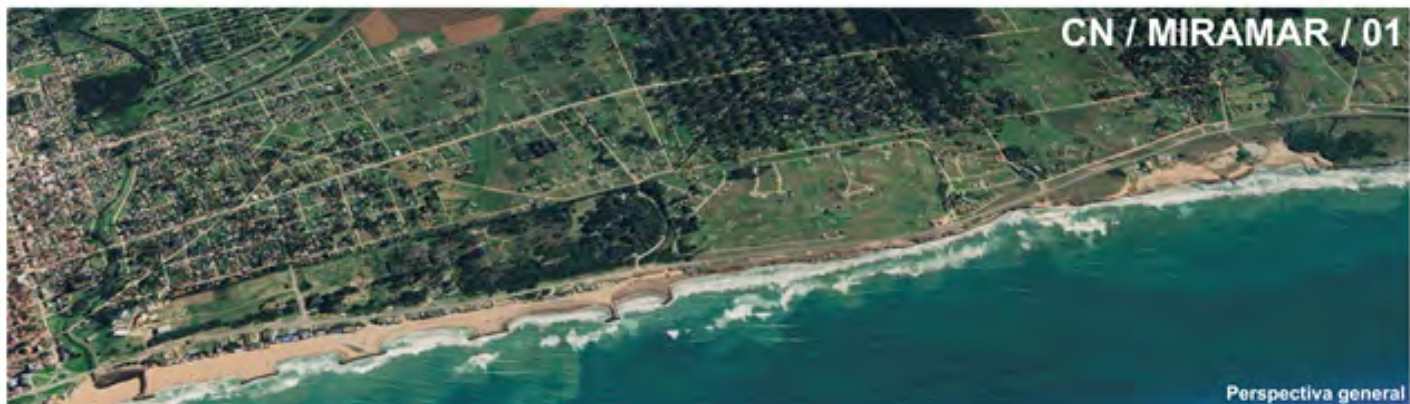
Será en formato PDF con un peso inferior a los 2 Megabytes y deberá ser concisa sin superar las [2 carillas en formato A4 vertical](#).

Nombre digital del archivo [Memoria Resumida/CNM.pdf](#)

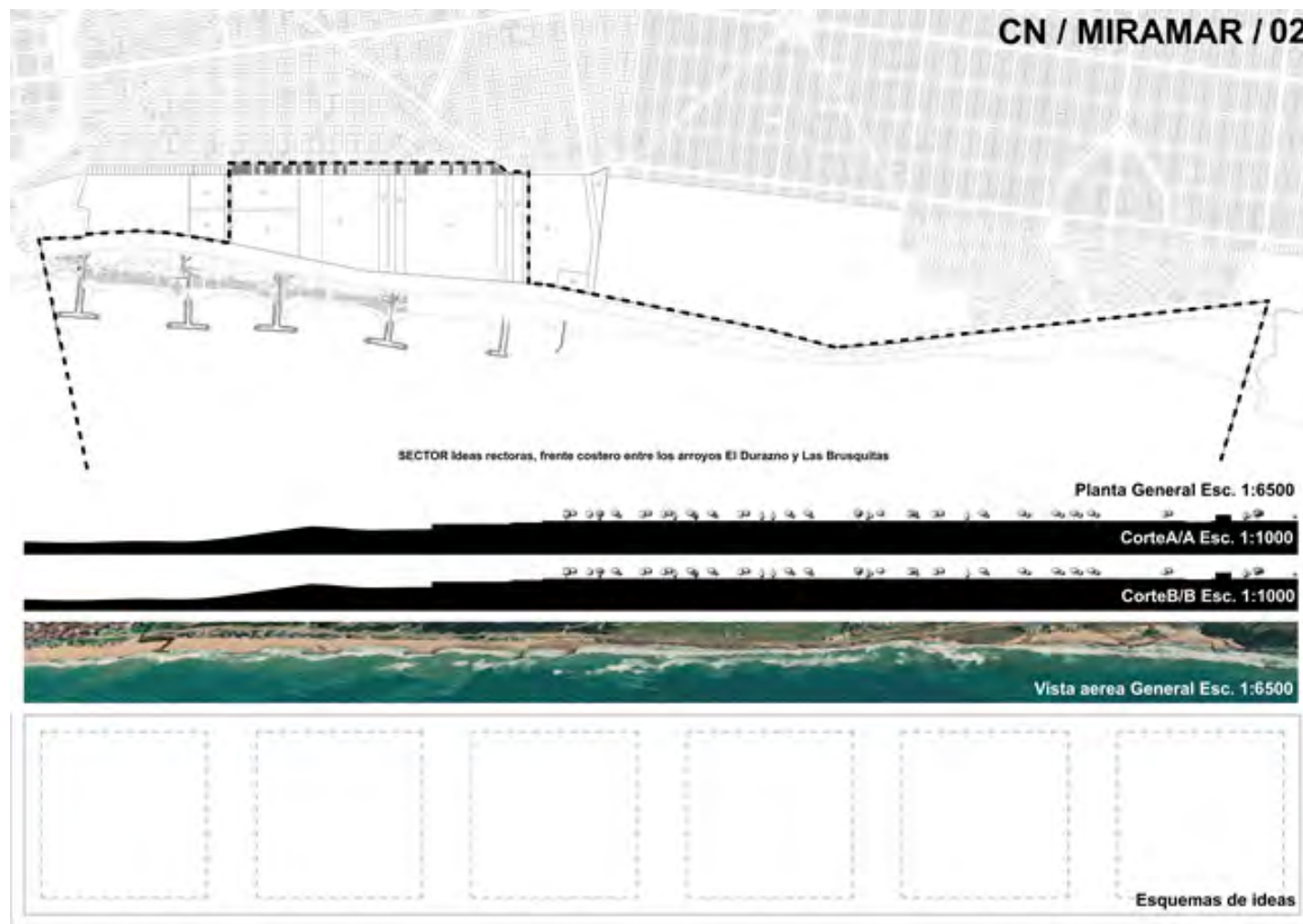
## Voto por el Jurado (solo en primera vuelta)

Como parte del proceso de subida, al finalizar se votará un jurado por los/as participantes el cual estará cargado en el sistema. La elección del jurado constituye uno de los pasos en la subida del material. Una vez finalizada la carga de las láminas y memoria, el participante votará por el jurado a través de un menú desplegable en donde constan los nombres de los mismos.

## Láminas 1° vuelta



NOTAS: - las fotografías de las láminas son orientativas, su uso queda a criterio de los participantes  
- se deberá respetar el zócalo de esquemas de 12 cm de alto y las escalas indicadas en plantas, cortes y vistas.



## Contenido de las láminas

### 2° Vuelta

Para la segunda vuelta, la documentación gráfica del aérea específica del Master Plan para Urbanizar las parcelas 64 ad, 64 ae, 64 af, 64 ag, 64 ah, 64 am + 2 calles a ceder, referidas en planos adjuntos de Miramar.

Se deberá describir claramente las estrategias y decisiones tomadas donde se observen y se comprendan en una vista y escala mas detallada, la complejidad de la propuesta urbana.

En estas laminas se detallaran y ampliaran con mayor definición del Master Plan, respecto de su resolución de calles, estacionamientos, plazas, equipamiento, superficies verdes, forestación, superficies comunes, superficies privadas, volumetrias edilicias, morfología urbana, niveles de planta baja, etc. Se dibujaran dos cortes transversales, una vista aérea longitudinal y/o perspectivas, indicando imágenes resultantes posibles de un “hipotético desarrollo volumétrico de la intervención”.

### Lámina 03

- Planta general del área específica Escala 1:1500 del Master Plan para Urbanizar las parcelas 64 ad, 64 ae, 64 af, 64 ag, 64 ah, 64 am + 2 calles a ceder, Miramar.
- Esquemas de sectores, cortes o vistas, volumetrias posibles, particularidades de conceptos de la memoria descriptiva ampliada, etc. en franja horizontal inferior (12 cm de alto)
- Nombre digital del archivo [L3/CNM.jpg](#)

### Lámina 04

- Perspectiva/s generales del área específica, parciales o peatonales del sector, etc. a criterio de los/as participantes.
- Esquemas de sectores, desarrollo volumétrico urbano, particularidades de conceptos de la memoria descriptiva ampliada, etc. en franja horizontal inferior (12 cm de alto).
- Nombre digital del archivo [L4/CNM.jpg](#)

## Lámina 05

- Opcional a criterio de los participantes. Destinada a completar la presentación realizada, a través de esquemas, croquis, imágenes, textos u otras referencias específicas, que amplíen la información referente a la propuesta
- Esquemas de sectores, particularidades de conceptos de la memoria descriptiva ampliada, etc. en franja horizontal inferior (12 cm de alto)
- Nombre digital del archivo [L5/CNM.jpg](#)

## Memoria descriptiva ampliada

Esta memoria descriptiva ampliada deberá agregar información a la ya escrita en la primer vuelta, ampliando conceptos de la idea integradora del área a intervenir, pero complementando específicamente la propuesta del Master Plan para Urbanizar del predio delimitado por 39 ha de Miramar. Aquí también se podrán incluir gráficos o esquemas volumetricos, pero que complementen la propuesta del sector específico.

Se deberá añadir un cómputo de superficies y sus porcentajes, de las parcelas proyectadas y de las superficies publicas de la propuesta, que este en acuerdo a los porcentajes solicitados en el Capitulo 03 punto 04.

Será en formato .pdf con un peso inferior a los 2 Megabytes y deberá ser concisa sin superar las **4 carillas (incluyendo el computo de superficies) en formato A4 vertical.**

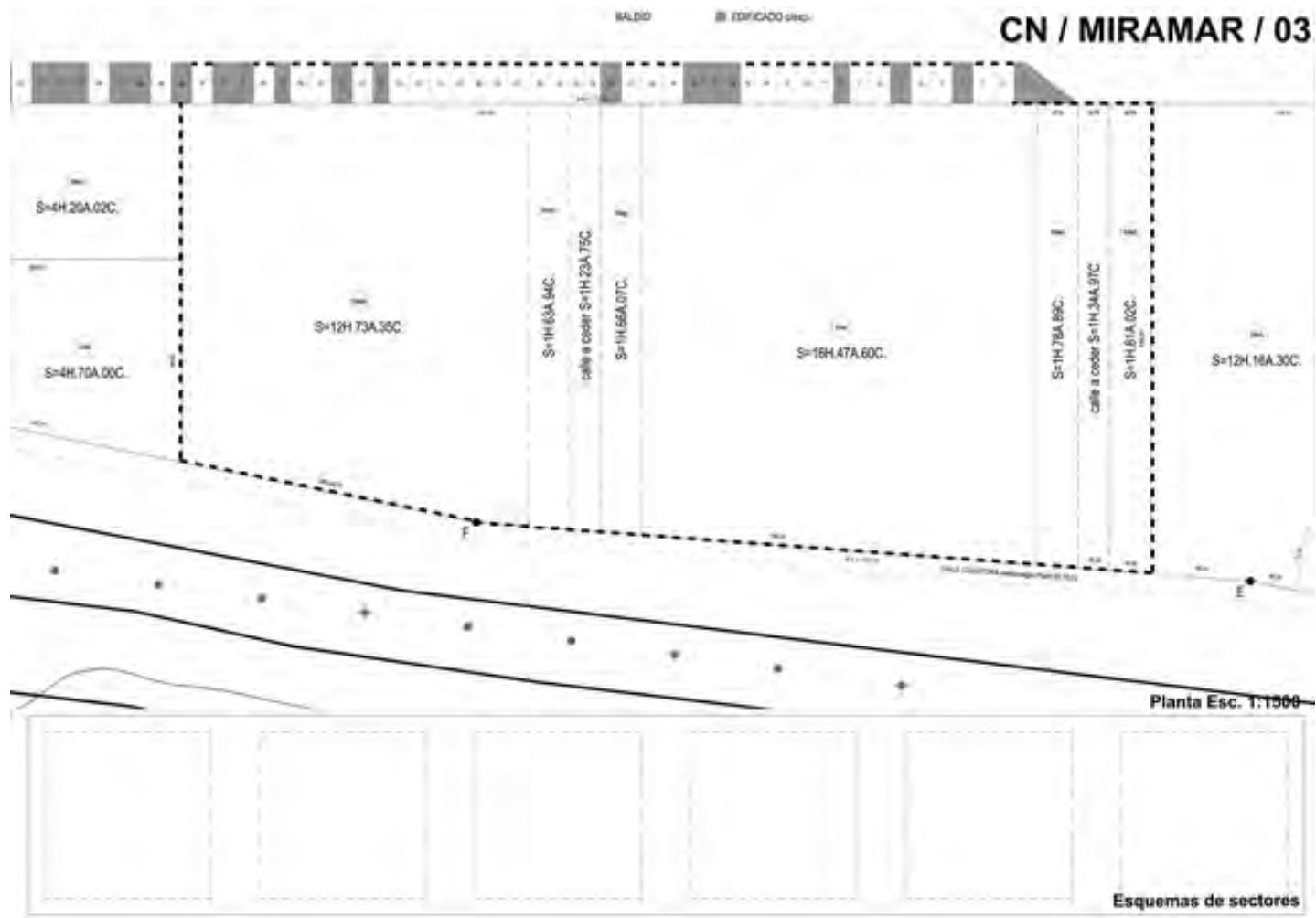
Nombre digital del archivo [Memoria Ampliada/CNM.pdf](#)

## Condiciones de Obligatoriedad

- Las láminas 1 y 2 + la Memoria Descriptiva Resumida, son obligatorias, en la primer vuelta.
- Las láminas 3 y 4 + la Memoria Descriptiva Ampliada (que incluye computo de superficies) son obligatorias, en la segunda vuelta.

La falta de cumplimiento de las Condiciones Obligatorias establecidas implica quedar fuera de las Bases y la exclusión del/la los/as PARTICIPANTE/S.

## Láminas 2° vuelta



NOTAS: - las fotografías de las láminas son orientativas, su uso queda a criterio de los participantes  
- se deberá respetar el zócalo de esquemas de 12 cm de alto y las escalas indicadas en plantas, cortes y vistas.



## 07 Jurado

### Composición del Jurado

El Jurado estará integrado por CINCO (5) miembros:

- DOS representantes del Promotor
- UN representante del CAPBA elegido mediante sorteo del Cuerpo de Asesores/as y Jurados/as
- UN representante de la Federación Argentina de Entidades de Arquitectos (FADEA)
- UN representante de los participantes elegido por el voto directo de los mismos, entre los miembros del Cuerpo de Asesores/as y Jurados/as del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Bs. As.

El Cuerpo de jurados elegirá quien será su presidente.

### Funcionamiento del Jurado

El Jurado constituido otorgará los premios en la primera y segunda vuelta, mediante el voto directo de sus miembros por simple mayoría. En caso de empate el/la Presidente tendrá doble voto.

### Deberes y atribuciones del Jurado

Son deberes y atribuciones del Jurado:

- Aceptar y respetar el cumplimiento de las condiciones del Reglamento de Concursos del CAPBA así como las Bases y el Programa del presente llamado a Concurso.
- Recibir de la Asesoría los trabajos y su informe.
- Estudiar las Bases y las respuestas a las consultas.
- Visitar el sitio motivo del concurso.
- Declarar fuera del Concurso los trabajos que no hayan respetado las condiciones obligatorias de Bases.
- Evaluar los trabajos de acuerdo a su propio saber y entender.



- Formular el juicio crítico de todos los trabajos presentados.
- Adjudicar los premios previstos en estas Bases.
- Otorgar, además de los premios establecidos, menciones honoríficas cuando lo considere conveniente
- Labrar el Acta de fallo donde se dejará constancia fundamentada del resultado del Concurso y, de corresponder, las razones por las que se declare desierto alguno de los premios.
- Independientemente de la metodología de trabajo que adopte el Jurado, la labor crítica del mismo deberá, además, respetar las pautas que indican las presentes bases, en función de lograr que la idea premiada se ajuste a las necesidades del comitente.

## Convocatoria y sede del Jurado

Dentro de las 24 horas a partir de la recepción y descarga de todos los trabajos por la Asesoría, el Jurado será convocado por la misma y sesionará en la sede que el Organizador designe oportunamente.

## Informe de la Asesoría

En la primera reunión del Jurado, éste recibirá de la Asesoría un informe sobre el cumplimiento de las normas por parte de los/as Participantes, fundamentando las observaciones e ilustrando al Jurado sobre las características del Concurso. La Asesoría estará a disposición del Jurado durante el desarrollo de su trabajo, para efectuar las aclaraciones necesarias.

## Plazo para la actuación del Jurado

El Jurado deberá emitir su fallo para la **primera vuelta** como máximo, el día **lunes 23 de marzo del 2026**, día en que se comunicaran los resultados, a los/as participantes seleccionados/as. Para la segunda vuelta, el mismo Jurado deberá emitir su fallo como máximo, el día **lunes 11 de Mayo del 2026**, día en que se comunicaran los resultados de los/as participantes premiados/as.

## Asesores/as del Jurado

El Jurado está facultado para recabar los asesoramientos técnicos que considere conveniente, sin que ello implique delegar funciones. La persona consultada deberá declarar por escrito, y bajo declaración jurada, que no ha asesorado a ningún participante del Concurso (Art.15 del Reglamento de Concursos).

## Premios desiertos

Para declarar desierto cualquiera de los premios del Concurso deberán fundamentarse ampliamente los graves motivos que determinen tal medida.

## Inapelabilidad del fallo

El fallo del Jurado será inapelable (Art. 32 Reglamento de Concursos).

## Adjudicaciones de premios

**Primera vuelta:** El día de la primer jura, una vez seleccionados los 5 trabajos que continuaran a la segunda vuelta, la asesoría comunicará al operador mediante un acta los números de códigos de dichos trabajos, a los cuales se los habilitará en el sistema como “seleccionados”. A partir de esto, cada representante recibirá un correo (en el mail de fantasía, registro del concurso) informándole la situación de pasaje a la segunda vuelta del concurso. Al recibir este mail, los/as participantes seleccionados **informaran un CBU o un Alias que no sea** de alguno de la/el/los/as participante/s para el pago de la primera vuelta.

**Segunda vuelta:** El día de la segunda jura, una vez seleccionados los trabajos ganadores, la asesoría comunicará al operador mediante un acta los números de códigos de dichos trabajos, a los cuales se los habilitará en el sistema como “ganadores” A partir de esto, cada participante ganador recibirá un correo (en el mail de registro del concurso) informándole la situación y solicitándole como respuesta la planilla completa de Declaración Jurada (la cual se adjuntará en esta notificación).

Dicha planilla constará de:

- Nombre del autor/a o autores/as de la propuesta, con mención o no de los/as colaboradores o asesores/as.
  - Teléfono y mail
  - Constancia de vigencia en la matrícula de los colegios o asociaciones adheridos a la FADEA, excepto el CAPBA
- Una vez recibido el mail con la Declaración jurada, la asesoría y/u operador podrá contactarse con los/as participantes en forma telefónica, se realizará el acta con los resultados y se acordaran los pagos de los premios resultantes.

## Falsa declaración

Si alguna de las declaraciones juradas contuviese una falsa declaración, el trabajo será declarado fuera de concurso. En tal caso, el Jurado esta facultado a efectuar una nueva adjudicación, conservando el orden establecido en el fallo.

## Acta final

Se labrará un acta de apertura de Declaraciones Juradas donde constará el nombre de los autores/as de los trabajos premiados que será difundida en acto público a tal fin el día posterior al fallo definitivo del jurado.

## Premios

**Primera vuelta** - Se establecen los 5 premios resultantes de la selección del Fallo del Jurado:

5 Primeros premios de Pesos Quinientos mil (\$ 500.000.-) c/u

**Segunda vuelta** - Se establecen los siguientes premios resultantes del Fallo del Jurado:

Primer Premio: Pesos Cuatro millones quinientos mil (\$ 4.500.000.-)

Segundo Premio: Pesos Dos millones (\$ 2.000.000.-)

Tercer Premio: Pesos Un millón (\$ 1.000.000.-)

Menciones Honoríficas: Diplomas.

## Formas de pago

El pago a los/as ganadores/as de dichos premios por el ORGANIZADOR en cualquiera de las dos vueltas y una vez emitido el fallo del Jurado, serán abonados como máximo 30 días después de expedirse el mismo.

## 08 Obligaciones

### Del Promotor

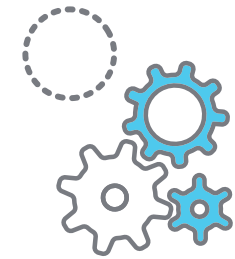
El trabajo acreedor del Primer Premio pasa a ser propiedad del Promotor, con la única condición de haberle abonado el valor del premio en concepto de honorarios por Ideas. El Concurso se presenta como NO VINCULANTE.

### Propiedad Intelectual

Los/as autore/as de los trabajos presentados conservan los derechos de propiedad intelectual previstos por las leyes y reglamentaciones vigentes.

### Exposición

Luego de haberse fallado el Concurso, todos los trabajos se expondrán públicamente siendo el Promotor el encargado de la impresión de los mismos en caso de ser necesario. Los trabajos autorizados a aceptación de apertura serán expuestos con él / los nombres de sus autores, colaboradores y asesores todo coordinado por el Organizador CAPBA D IX.



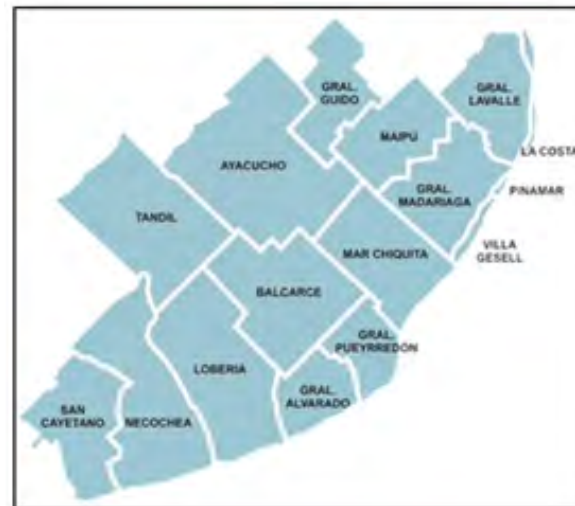
## Capítulo 02

### Datos generales / Estructura urbana de Miramar

(resumen extraído del Diagnostico Municipal de General Alvarado, para mas información, fuente ver archivo adjunto: DIAGNÓSTICO MUNICIPAL GENERAL ALVARADO.pdf)

#### 01 Ubicación - Desarrollo del sector costero Bonaerense

El Partido de General Alvarado forma parte del circuito turístico costero bonaerense, con su frente marítimo de playas y balnearios. Se encuentra a 450 Km. de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y a 45 Km. de Mar del Plata (Partido de General Pueyrredón) hacia el sudoeste. Limita al noreste con General Pueyrredón, al norte con Balcarce, al oeste con Lobería y al sudeste con las aguas del Mar Argentino.

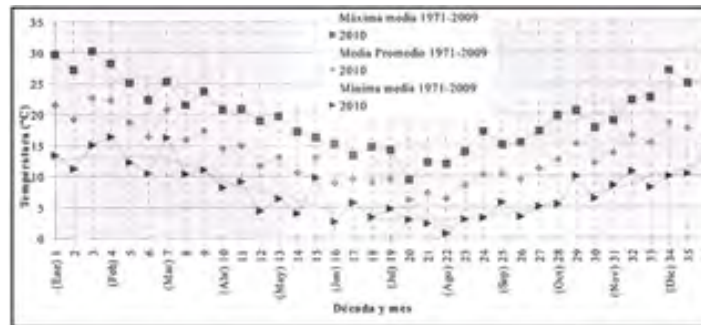
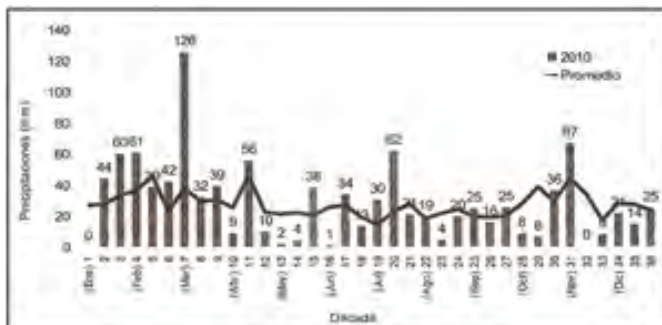


Según datos actualizados del Censo Nacional de Población, Vivienda y Hogares 2022 realizado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC), el partido de General Alvarado tiene 43.307 habitantes. Su estructura territorial administrativa está conformada por cinco localidades, tres sobre el frente marítimo (Miramar, Mar del Sur y Centinela del Mar), y dos interiores y rurales (Mechongué y Nicanor Otamendi). La actividad turística, como actividad productiva, acompaña a la otra actividad principal del Partido, la agrícola, estructurando su territorio en base a estos dos frentes, el marítimo y el rural.

En el frente costero, los sectores más consolidados del Partido son Miramar como localidad cabecera y Mar del Sur que se encuentran vinculados con la traza de la ruta provincial n° 11, que vincula al Partido con General Pueyrredón hacia el noreste. En el sector rural, se destacan las localidades de Otamendi y Mechongué, ubicadas a 35 Km y 45 Km de Miramar.

## 02 Clima en General Alvarado

El Partido de General Alvarado tiene un clima templado húmedo y las temperaturas de verano tienden a oscilar entre los 11°C y 27°C, y en invierno las temperaturas se sitúan entre los 2°C y 13°C (Servicio Meteorológico Nacional y Ministerio de Asuntos Agrarios de la Nación).



La temperatura mínima absoluta durante el periodo 1971-2009 llegó a  $-9,2^{\circ}\text{C}$  y la máxima a  $40^{\circ}\text{C}$  (M. Asuntos Agrarios Nación). Las precipitaciones del año 2010 superaron el promedio anual de 700 a 850mm, registrando en la Chacra Experimental de Miramar 987mm.

Las lluvias decrecen de NE a SO, con predominio de precipitaciones en los meses de verano y otoño (Términos de Referencia UNPRE, Ministerio de Asuntos Agrarios de la Nación). La temperatura superficial del agua del mar está alrededor de los  $8^{\circ}\text{C}$  como promedio durante el invierno y llega a  $18^{\circ}\text{C}$  en el verano (Servicio Meteorológico Nacional 2011).

### 03 Hidrografía en General Alvarado

El Partido pertenece a la denominada Región Hídrica del Sur de la Provincia de Buenos Aires, que limita al norte por el sistema de Tandilla y que posee una red de drenaje principalmente norte-sur con desagüe en el Océano Atlántico. La hidrografía del Partido está constituida por varios arroyos permanentes que desembocan en el mar, incluyendo El Durazno, Las Brusquitas, El Seco, La Totorá, La Ballenera, La Carolina, La Tigra y Nutria Mansa (Términos de Referencia UNPRE). Asimismo, el área cuenta con cuerpos de agua como lagunas y bañados, siendo la principal La Laguna Ballenera que tiene una superficie de 50 has. y una profundidad media de 1 m. El agua subterránea fluye desde las tierras más altas hacia el mar, de modo que el Partido no sufre inundaciones recurrentes de importancia. Al analizar las características hidrogeológicas del Partido, se puede observar que hay un acuífero multiunitario de carácter freático y también la existencia de un Basamento Hidrogeológico. El acuífero multiunitario, está integrado por un paquete sedimentario cuyo espesor es de 159,60 m (Municipalidad de General Alvarado 2010).

En la localidad de Miramar, el acuífero “se compone de dos secciones superpuestas: la inferior principalmente arenosa y la superior en la que predomina la fracción limosa” y la recarga del acuífero se produce regionalmente, “a partir de las precipitaciones que recibe toda la llanura pedemontaña que se extiende entre las Sierras de Los Padres (perteneciente al Sistema de Tandilla o Septentrionales de la Provincia de Buenos Aires) y la costa atlántica” (Martín y García 2007: 16). La sección inferior se extiende entre las cotas de 75,06 metros (87,4 m.b.b.p.)

y 147,26 metros (159,60 m.b.b.p.) totalizando una espesor máximo de reconocido de 72,2 metros. La sección superior comprende el resto de la columna hasta la superficie del terreno con un espesor total de 87,4 metros, correspondiendo a los Sedimentos Pampeanos (Municipalidad de General Alvarado 2010).





El agua potable del Partido se extrae exclusivamente de aguas subterráneas, mediante un sistema de pozos que sostienen profundidades desde los 72 m hasta los 116 m.

## 04 Tipos de suelo en General Alvarado

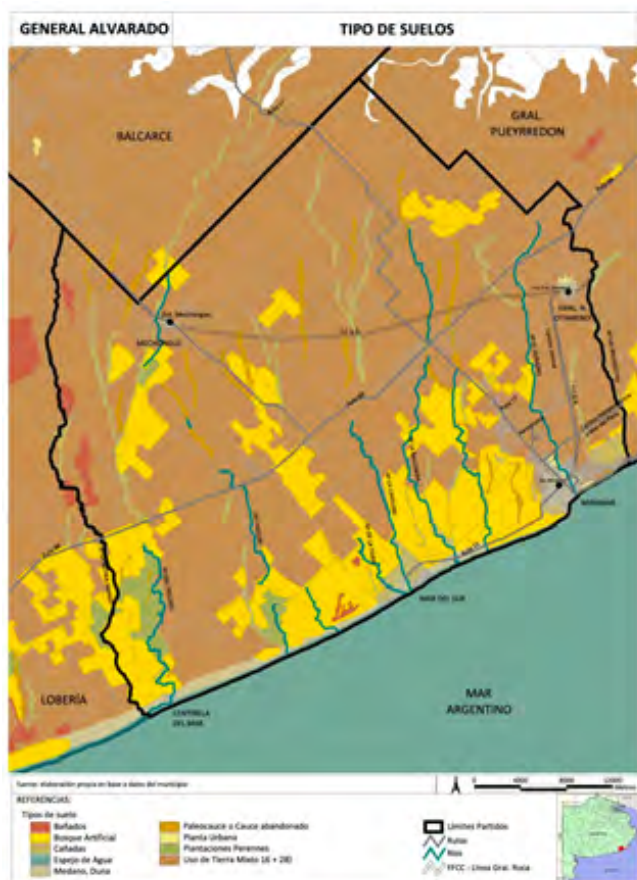
En el territorio de General Alvarado, se identifican tres tipos de suelos: molisoles, alfisoles y entisoles de las zonas costeras (Términos de Referencia UNPRE). Los tres tipos de suelos comprenden diferentes características:

- Entisoles: suelos débilmente desarrollados sobre material de acarreo en áreas montañosas o serranas. Sus limitaciones son el pobre desarrollo del perfil, la baja fertilidad y, a veces, el alto contenido de sales. Se los encuentra en cualquier tipo de clima y la vegetación va de acuerdo con el mismo, aunque la más característica es la de ribera en los valles aluviales.
- Molisoles: excelentes suelos agrícolas. Tienen una buena estructura granular o migajosa con alto contenido de materia orgánica y buen drenaje. Se localizan en una gama climática muy amplia. La vegetación está compuesta por pastos abundantes y bosques caducifolios de madera dura.
- Alfisoles: suelos minerales generalmente húmedos de alta saturación básica. Tienen problemas de drenaje debido a su alto contenido arcilloso y poco material orgánico. Pueden ser buenos suelos agrícolas con adecuada fertilización (González 2011).

La zona costera del Partido forma parte de las costas marinas de la llanura pampeana (subregión de la Pampa Interserrana) y es un área que se presenta como un paisaje de médanos barridos por los vientos y, en otras áreas, se caracteriza por zonas de barrancas que pueden llegar hasta ocho metros de altura (Dadon y Matteucci 2006).

La zona de la costa presentaba históricamente un paisaje parecido a un desierto dotado por médanos vivos (arena que se movía por efecto del viento). Según el sitio Web de Miramar, hay estudios de las características de los médanos que afirman que las dunas se mueven a una velocidad de 9 m por año.

En las cercanías de Miramar, se encuentra una zona donde la costa está caracterizada por una ancha faja de dunas costeras más bajas que separa la actual playa de los terrenos continentales. Aquí, la acción erosiva del mar y el viento produjo acantilados y se construyeron espigones para retener la arena de las playas turísticas (Dadon y Matteucci 2006).



La costa del Partido forma parte del Corredor Turístico de la Costa Bonaerense y ha sufrido varios cambios producidos por el avance de las urbanizaciones. Aunque detrás de la franja costera de médanos y barrancas se encuentran las zonas más aptas para la construcción de usos urbanos, las urbanizaciones han invadido esta zona, modificando los médanos, por ejemplo, a través de la plantación de árboles para fijarlas, o incluso, eliminando los médanos y aplicando otros mecanismos de control de erosión. Algunas playas naturales del Partido han sido modificadas por balnearios y otras actividades urbanas, mientras que otras todavía se encuentran en un buen estado ambiental y tienen un uso de baja intensidad.

## 05 Flora y Fauna en General Alvarado

La flora del Partido se desarrolla “dentro de la formación fitogeográfica de las gramíneas”, con características de “estepa herbácea” (Términos de Referencia UNPRE). Existe también una gran variedad de especies exóticas, incluyendo los pinos, las acacias y los eucaliptos, entre otras (Términos de Referencia UNPRE). Se hallan varios lugares de altas concentraciones de vegetación, por ejemplo, en los parques y plazas, las zonas no urbanizadas y, en particular, dentro del Vivero Dunícola. El vivero posee más de 502 hectáreas forestadas con predominancia de eucaliptos y varias especies de coníferas. El vivero empezó su funcionamiento en el año 1923 con 14 hectáreas como un lugar de experimentación, durante la época del inicio de las urbanizaciones del pueblo, cuando se necesitaba probar diversas técnicas de fijar médanos y las posibilidades de adaptación de las especies vegetales al suelo arenoso y al duro clima marítimo (sitio Web de la Ciudad de Miramar: [www.ciudad-de-miramar.com.ar/historia/historia.htm](http://www.ciudad-de-miramar.com.ar/historia/historia.htm)).

La fauna del Partido es característica de las zonas llanas, por ejemplo, con liebres, mamíferos cavadores, roedores, peludos, vizcachas, zorros, zorrinos, nutrias, comadreja, anfibios, reptiles y aves de variadas especies (Términos de Referencia UNPRE). En el mar se encuentra la fauna propia de esta zona marítima, con existencia de merluza, pejerrey, pez palo, anchoa, corvina, etc., que sostienen la explotación comercial (Dadon y Matteucci 2006).

## 06 Áreas de interés e importancia ambiental

Se puede identificar un amplio rango de sitios de interés ambiental dentro del Partido de General Alvarado que contribuyen al funcionamiento de sus diversos ecosistemas, y representan una riqueza de recursos naturales factibles de ser explotados para el turismo y el desarrollo local.



- El Vivero Dunícola, como patrimonio paisajístico (ord. 233/24 declara Reserva Forestal al predio "Vivero Dunícola Florentino Ameghino");
- Los parques y plazas municipales;
- El mar argentino;
- Las playas y los médanos;
- Las cuencas de los arroyos y otros cursos de agua superficiales; y
- Las áreas no urbanizadas pero de carácter verde y con presencia de flora y fauna autóctona (por ejemplo los barrios Parque Bristol, Arenas de Oro y Copacabana).

## 07 Breve Reseña Histórica de Miramar

En General Alvarado la distribución de la población dentro del casco urbano se da en forma gradual, en torno al frente de edificios costeros (de hasta 20 pisos) ubicados sobre los principales balnearios, donde se concentra una densidad de 40 a 70 hab. / ha., los cuales presentan una baja ocupación durante la época invernal. Un segundo frente, que contiene la zona de chalets y casas de los veraneantes, donde la densidad se reduce a entre 20 y 40 hab./ha. En esta área muchas viviendas se encuentran desocupadas, al igual que en el frente costero, durante la época invernal. Una tercera franja que sucede al área residencial de temporada, donde se aloja la población permanente en viviendas unifamiliares, edificios de media densidad y tipologías residenciales de dúplex y triplex, que tiene una densidad promedio superior a los 40 hab./ha.

La expansión de la ciudad se da hacia dos frentes. El mayor crecimiento de los nuevos barrios del noroeste en proceso de consolidación, como Aeroparque y Las Flores, identificados como zonas “borde” de la mancha urbana, donde los usos residenciales se mezclan con actividades industriales, de logística, quintas hortícolas, equipamientos como clubes o aeródromo, presentando la complejidad de un territorio periurbano.

Por otro lado, los barrios sobre la costa noreste como Parquemar, Bristol y Copacabana, loteados en la década del '50 sin provisión de infraestructuras y servicios, que en gran parte aún se encuentran sin consolidar. Estos barrios tienen una población muy dispersa, ya que muchas parcelas no están ocupadas o en ciertos sectores aún no existe la traza urbana. Entre la zona céntrica y el vivero municipal, se localiza el Barrio Oeste, el cual tiene poca densidad y se encuentra en proceso de consolidación impulsado por la construcción de viviendas y cabañas para renta turística.

## 08 Evolución de la mancha urbana

Miramar fue en un principio parte del establecimiento de campo llamado “El Saboyardo”, propiedad de Don Fortunato de la Plaza. Su cuñado, José María Dupuy, quien tenía un gran conocimiento de la zona costera y seguía paso a paso los adelantos que vivía la ciudad de Mar del Plata, compartió con él la idea de fundar un pueblo balneario

cuando corría el año 1887. En ese mismo año, el Ing. Rómulo Otamendi, ayudado por el agrimensor Eugenio Moy, y su emprendedor sobrino José María Dupuy, realizaron los planos de Miramar inspirados en las normas urbanísticas de La Plata.



El 20 de septiembre de 1888 el Gobierno de la Provincia de Buenos Aires aprobó los planos presentados y dictó el decreto de fundación de la ciudad de Miramar, nombre que le fue impuesto a similitud de un poblado de Austria donde solía veranear el emperador Maximiliano.

La ciudad comenzó a crecer con la venta de los lotes y la construcción de viviendas, a lo que se sumó la instalación de comercios para atender las necesidades de la población estable y de temporada. Para 1890 Mira-Mar, como se lo denominaba en sus comienzos, ya contaba con una escuela, un juzgado de paz, una iglesia en construcción, un hotel: "El Argentino" y 860 habitantes, parte de los cuales proclamaban la creación de un partido con asiento en esta ciudad.

El 29 de septiembre de 1891 se crea el partido de General Alvarado, siendo declarada cabeza de partido la ciudad de Miramar Posteriormente, en 1893 se estableció el primer médico, en 1895 se habilitó el telégrafo y en 1905 se estableció la compañía "Unión Telefónica". En 1911 se inauguró el ferrocarril, que significó un gran impulso para la llegada del turismo masivo.

Debido al constante movimiento de los médanos y a los fuertes vientos que inundaban de arena a la ciudad, fue el gobernador Cantilo quien en 1922 en una visita a Miramar creó lo que es el actual Vivero Dunícola Florentino Ameghino. Los médanos fueron testigo de los cambios que sufrió la ciudad, pero a ellos también los tocaría la "mano del progreso" (Acha, Segundo M., 100 Años de Anecdótico Histórico de Miramar, 1888/1988 -1997).

En el año 1924 se construye el primer chalet sobre la costa llamado Mamapina, el cual sobresalía notablemente porque todas las construcciones estaban alejadas de la playa. Entre 1925 y 1930 se construyeron algunos equipamientos que fueron decisivos para el turismo: el muelle de pescadores, la rambla de material y el golf club con el hotel Dormy House con túnel exclusivo que permite llegar desde el mismo hasta la playa.

Se destaca que actualmente existen 41.455 parcelas en la localidad de Miramar, 14.760 en Mar del Sur, 3.316 en Otamendi, 1.536 en Centinela del Mar y 953 en Mechongué.

## 09 Frente costero de la Provincia de Buenos Aires - Surgimiento de los balnearios

Históricamente, el frente costero de la Provincia de Buenos Aires estuvo ocupado por grandes estancias dedicadas a la ganadería extensiva, con bajos niveles de poblamiento. Su ocupación como destino turístico fue

impulsado por varias razones: un movimiento social-cultural relacionado al turismo de ‘sol y playa’ de la clase media, el mejoramiento de la infraestructura vial y el desarrollo del auto y, aún más importante, por la crisis del modelo agroexportador que produjo la valorización de las tierras a través de la subdivisión para la venta en loteos urbanos. De esta forma, surgieron los pueblos que actualmente se encuentran en la zona, como el pueblo balneario de Miramar que se estableció en el año 1887.

El surgimiento de los balnearios y las urbanizaciones ha correspondido a diferentes marcos normativos, con diferentes requisitos. En este sentido, a partir del año 1830 existieron en la Provincia de Buenos Aires tres formas de ocupación y apropiación de las tierras:

- Por la ley de Enfiteusis desde 1830 a 1849 (“goce perpetuo o a largo plazo de la tierra mediante el pago de un arrendamiento al propietario”).
- Por la vigencia de la modalidad de arrendamiento de las tierras públicas, desde 1860 a 1877.
- Por la venta de las tierras a propietarios, desde 1878 en adelante.

Los pueblos que surgieron a principios del siglo XX se rigieron por la Ley de Fundación de Pueblos de la Provincia de Buenos Aires n° 3487/13, que no tomaba en cuenta las condiciones particulares de las urbanizaciones litorales, dejando de lado aspectos de gran importancia como las irregularidades topográficas y el modo de resolver las mismas al menor costo ambiental posible. Tampoco planteaba la definición de “playa”, ni tenía en cuenta los aspectos dinámicos ligados a la misma, lo cual determinó la fundación de villas balnearias a distancias mínimas del mar, adosadas al cordón litoral. En este contexto, es donde desde finales del siglo XVIII se realizan los primeros asentamientos.

La creación de éstos pueblos debía ser aprobada por la Dirección de Geodesia y Catastro Provincial, según lo establecía la ley de 1913 (esta ley se mantuvo vigente hasta la sanción de la ley 8912/77 de uso del suelo). Para ser autorizada la misma, el sitio debía cumplir con tres condiciones básicas: tener acceso al agua potable, no ser terrenos inundables, y ceder a la Provincia tierras para usos públicos (plaza, iglesia, municipalidad).

A partir de 1950, diversos decretos y leyes intentaron modificar esta situación. El decreto provincial 9196/50 dirigido específicamente a reglamentar “los fraccionamientos que se realicen sobre la costa atlántica y en zonas de médanos vivos de la Provincia”. Allí aparece una definición más amplia de lo que debe considerarse playa, estableciendo dos zonas bien diferenciadas:



- La ribera externa, franja paralela y contigua a la playa, sujeta a la entrada de mar durante las mareas astronómicas y eólicas, es de uso público.
- La avenida costanera: contigua a la anterior, de 100 m. de ancho.
- Además prohibía lotear en zonas de médanos vírgenes, limitando el proceso de subdivisión de las tierras.

Posteriormente, la Ley Provincial de uso del Suelo 8912/77 trató de frenar los loteos ilimitados sobre el frente costero, estableciendo normativas relacionadas con la ocupación y uso de la costa. El art. 33 establece: “sólo se podrán crear núcleos urbanos y zonas de usos específicos en terrenos con médanos o dunas después que los mismos se encuentren fijados y forestados de acuerdo con lo establecido en las normas provinciales sobre la materia.” El art. 58 consigna: “al crear o ampliar núcleos urbanos que limiten con el Océano Atlántico, deberá delimitarse una franja de 100 m. de ancho, medida desde la línea de pie de médano o de acantilado, lindera y paralela a las mismas, destinada a usos complementarios al de playa, que se cederá al fisco de la Provincia, fijada, arbolada, parqueada y con espacios para estacionamiento de vehículos.”

Asimismo, dentro de las áreas verdes y libres públicas que corresponda ceder según lo estipulado en el art. 56, (...) “no menos del 70 % de ellas, se localizarán en sectores adyacentes a la franja mencionada en el párrafo anterior, con un frente mínimo paralelo a la costa de 50 m. y con una profundidad mínima de 300 m., debidamente fijada y forestada. La separación máxima entre estas áreas será de 3.000 m.” El decreto provincial 1549/83 determina que quien fija la línea de ribera que marca el límite entre los dominios público y privado es la Provincia. Por último, el decreto 3202/06 viene a suplementar los niveles de protección de la línea de costa, en cuanto a recursos hídricos, médanos y ambientes naturales, fijando las distancias mínimas de las urbanizaciones al frente costero, entre otros parámetros. Como se explica en el capítulo Aspecto Físico-Ambiental del presente documento, dicho decreto aplica para la aprobación de proyectos urbanísticos en la zona atlántica y establece limitaciones con al frente costero urbanizable en metros lineales. Define una restricción de franja de protección nueva de la costa que en ningún caso podrá tener un ancho menor a 250 m.

En base de la evaluación del marco normativo y los métodos de ocupación de la tierra, se puede observar el paulatino mejoramiento de los estándares de urbanización, con provisiones de infraestructura, equipamiento urbano y protección ambiental. Muchas veces las normas han surgidos en respuesta a determinados problemas (falta

de infraestructura, degradación de la calidad ambiental, etc.) y existen dificultades con respecto a la implementación en contextos ya urbanos o en proceso de expansión urbana.

El área sudeste de la Provincia de Buenos Aires se encuentra ocupado por balnearios desde el sector lindero al cabo San Antonio (Punta Rasa). Esta zona costera está formada por una cadena dunaria baja, lo cual ha contribuido al desarrollo del turismo (la suave pendiente de las playas, la ausencia de rocas y las condiciones climáticas benignas) (Durán 1981).

## 10 Caracterización de las urbanizaciones

Con respecto al patrón de desarrollo de las urbanizaciones costeras, se pueden identificar dos etapas principales de crecimiento después del nacimiento de los balnearios. Hubo una etapa fundacional importante que tiene su comienzo a principios de la década de 1930 y que se extiende hasta 1960, y después un periodo de expansión urbana notable de 1960 hasta 1980. Las últimas décadas han sido caracterizadas por la consolidación del trazado existente con construcciones de mayor densidad, y, además, con nuevas urbanizaciones en las periferias de las localidades, por ejemplo en la localidad de Miramar.

Vale mencionar en este caso, que el crecimiento de construcciones experimentado durante la última década no se correspondió solamente al crecimiento vegetativo de la población, si no que fue impulsado por el desarrollo de segundas residencias de verano. En este apartado, se busca desarrollar una caracterización de las principales etapas de las urbanizaciones.

## 11 Accesibilidad, Movilidad y Transporte Público

El principal eje de conexión vial es la Ruta Provincial N° 11, paralela al frente costero, que vincula la cabecera del partido, Miramar, con el Partido de General Pueyrredón y con la localidad de Mar del Sur. Otro eje de importancia es la Ruta Provincial N° 88, que atraviesa el interior del partido, también en forma paralela a la costa, y que lo vincula con Mar Del Plata hacia el noreste y con Necochea hacia el sudoeste. El tercer eje en importancia es la Ruta Provincial N° 77 que, perpendicular a los otras, vincula a Miramar con el interior del partido.

Hacia el interior de la Provincia se vincula a través de la ruta a Mechongué, con Balcarce y Lobería, con rutas pavimentadas.

El ferrocarril Roca que vincula las tres localidades de General Alvarado (Miramar, Mechongué y Otamendi) con Mar del Plata es otro eje relevante, hoy prácticamente desafectado. Cuenta además con un aeródromo propio sobre la Ruta Provincial N° 77, alternativo al de Mar del Plata, con una pista de 1.850 m. y capacidad operativa de última generación.

El principal transporte público de pasajeros a escala regional se realiza a través de cinco empresas de colectivo de larga distancia nacionales, con alrededor de 20 frecuencias diarias desde y hacia Buenos Aires, junto con otros servicios locales y provinciales con destinos diversos hacia el interior de la provincia.

El medio de transporte más utilizado es el automóvil, las vías de acceso están en óptimas condiciones a partir de la construcción de la autovía 2, aunque **en la Ruta Provincial N°11 en inmediaciones de Miramar** suele producirse congestión en determinadas horas del día debido a la alta concurrencia de gente a los balnearios, especialmente los del sector Norte.

El Partido no cuenta con un servicio público de transporte de pasajeros local, lo que dificulta la comunicación entre sus localidades, restringiendo la movilidad interna, suplantado por servicios de coches de alquiler. Es de **destacar el uso de las bicicletas** como medio alternativo de movilidad local, que actualmente se encuentra sin provisiones adecuadas (como una red de biciesendas u otra infraestructura) para su efectivo desarrollo.

Una de las fortalezas históricamente destacada del Partido es el perfil compacto de las localidades, que permite trasladarse mediante transporte no-motorizado, “prácticamente todos tienen una bicicleta”. **Será de gran valor para el Partido fomentar esta tendencia tradicional a través del modelo de desarrollo y la provisión de infraestructuras adecuadas.**

## 12 Centralidades

El centro principal de General Alvarado está ubicado en su localidad cabecera, Miramar, con 29.433 habitantes según Censo 2022 (INDEC). Miramar representa el centro administrativo del Partido, teniendo la mayor parte de las funciones del gobierno municipal y un amplio rango de actividades comerciales, residenciales y de esparcimiento.

En época estival, Miramar recibe aproximadamente 53.000 turistas estables promedio, lo que hace que durante esa estación la ciudad contenga a 80.000 habitantes y adquiera otro papel como centro turístico principal del Partido.

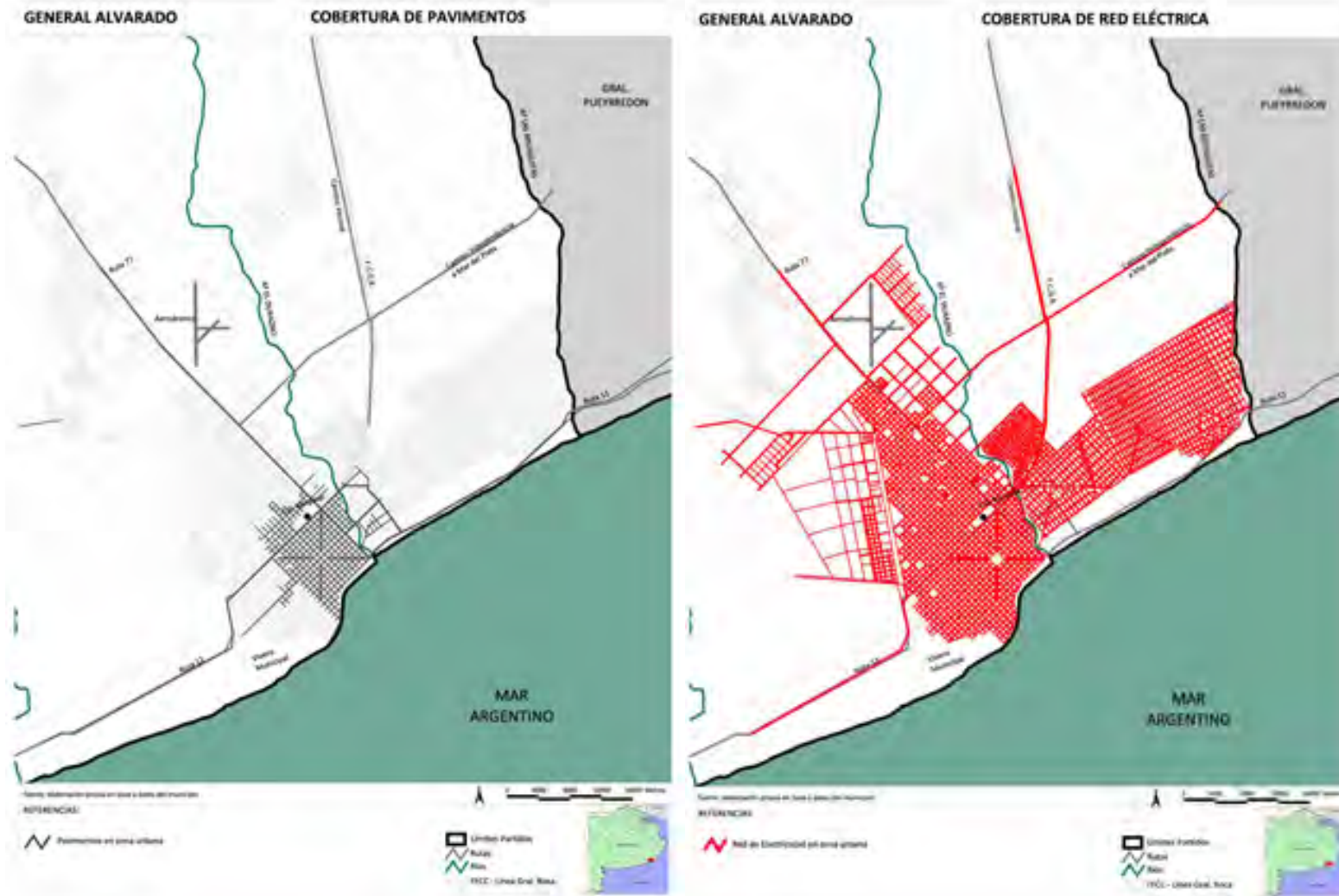
Su carácter como centro principal se ve reflejado en la alta concentración comercial y de servicios que ofrecen sus calles céntricas, y su alta densidad constructiva necesaria para contener un alto flujo de visitantes. Por otra parte, este fenómeno trae aparejado la capacidad ociosa de su oferta (tanto en comercios y servicios como en m<sup>2</sup> construidos) durante el resto del año. Según datos actualizados del Censo 2022 (INDEC), el Partido cuenta con 28.946 viviendas de las cuales solamente 16.621 se encuentran habitadas todo el año por la población estable (aproximadamente un 57,42%).

La disponibilidad turística, según fuentes municipales, está integrada por 56 establecimientos hoteleros, 3 campings, con lo que se ofrecen alrededor de 10.000 plazas turísticas y 50.000 plazas en el ámbito privado (casas y departamentos). Existe una alta concentración de unidades de vivienda en el frente costero y en la zona central – comercial, contra la baja densidad de población estable, lo que pone en evidencia la capacidad ociosa mencionada.

En resumen, el sistema de centralidades de General Alvarado está compuesto por un centro principal administrativo y turístico, y otros sub-centros que responden a las demandas de las diferentes escalas locales (Mar del Sur, Otamendi y Mechongué). Cabe mencionar que el sistema de centralidades del Partido se inserta dentro de un sistema regional de centros. En este esquema, la ciudad de Mar del Plata posee el centro cabecera a sólo 45km. al norte de Miramar, de carácter metropolitano y centro balneario.

### **13 Servicios en Miramar - Redes y pavimentos**

En la localidad de Miramar, sus lotes urbanos poseen servicios de agua corriente y cloacas. Posee una planta de tratamiento cloacal, ubicada sobre la ruta que se dirige hacia Mar del Sur, detrás de la reserva del Vivero Dunícola. El área urbana posee una red pluvial que descarga a través de dos emisarios a los arroyos El Durazno y a la costa (calle 39).



Miramar posee casi un tercio de sus calles pavimentadas contra 530 mejoradas y 1350 de tierra, según información presentada en el documento de desarrollo local elaborado por la Municipalidad. En cuanto a la cobertura de la red eléctrica, se trata del servicio de mayor alcance territorial: más del 80 % del área urbanizada está cubierta.



La red de gas, en avance, cubre el centro, parte del barrio Oeste, los barrios La Palma, 25 de Mayo, Patricios y un sector del barrio Parquemar. Los sectores sin cobertura utilizan gas envasado, lo que tiene un costo mayor que la provisión por red, por lo que se trata de un servicio cuyo costo de expansión, sobre todo en las áreas de residencia permanente, es rápidamente compensado por el ahorro que genera.



Al estudiar la cobertura de servicios se reconoce dentro del área urbanizada de Miramar dos sectores de cobertura deficitaria con características diferenciadas.

- El primero: barrios Belgrano, El Paraíso, Las Flores y Aeroparque, en coincidencia con los índices de vulnerabilidad y pobreza más altos que tiene el Partido. Se trata del sector de urbanización más reciente, conformado por residentes permanentes de bajos recursos económicos.
- El segundo: barrios Parquemar, Parque Bistol, Arenas de Oro y Copacabana, responde a viejos loteos sobre los que el desarrollo del tejido urbano es incipiente, por lo que presenta una densidad de construcción y de habitantes muy baja. Al mismo tiempo, los indicadores sociales dan cuenta de una población sin déficits.

## 14 Equipamiento Urbano

### Salud

El Partido cuenta con seis centros o unidades de atención primaria, distribuidos en el área urbana de Miramar, uno en Mechongué, uno en Otamendi y otro en Mar del Sur, además del hospital municipal Dr. Cassano en el centro de Miramar, con guardia de adultos y pediátrica de 24 hs. y unidad de terapia intensiva. Los requerimientos de alta complejidad se realizan fuera del partido, generalmente en Mar del Plata (Partido de General Pueyrredón).

### Educación

Actualmente, el Partido de General Alvarado cuenta con una amplia oferta educativa, es decir: inicial, primaria, secundaria y terciaria. Al año 2009 existían 43 escuelas de nivel inicial y primaria, 27 de nivel poli-modal y secundarias, y 20 centros educativos para adultos y formación profesional.

### Residuos sólidos urbanos

El gobierno municipal ha encarado desde el año 2007, una política sustentable en el tema de los residuos sólidos urbanos. El plan se denomina Gestión integral de Residuos Sólidos, y comprende un conjunto de actividades

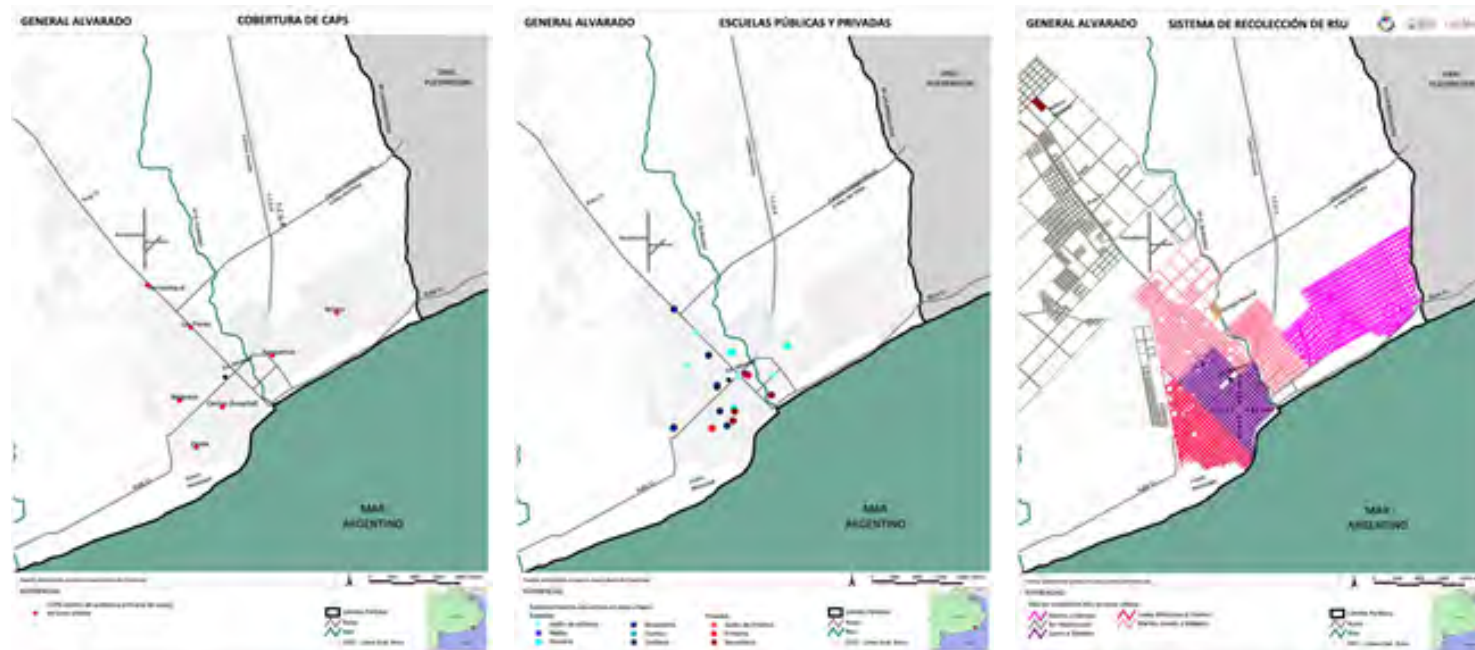


complementarias que forman un proceso de acciones para el manejo de los residuos sólidos urbanos, con el objeto de proteger el ambiente y la calidad de vida de la población. La gestión integral comprende las etapas de: generación, recolección, transporte, transferencia, tratamiento y disposición final.

Actualmente, la Municipalidad realiza toda la recolección y tratamiento de los RSU.

El proyecto de relleno sanitario para el actual sitio de disposición final fue elaborado por el organismo de CEAMSE. También se diseñaron las tareas de clausura y saneamiento del antiguo vertedero a cielo abierto de residuos ubicado en las calles 1 y 80 de la ciudad.

El nuevo relleno, ubicado en las afueras de la localidad, propone una solución técnicamente eficiente, económicamente viable y de bajo impacto ambiental. El predio, denominado Santa Irene, ya lleva cinco años de uso y está ubicado a 10 km. del centro urbano, en dirección noroeste, accediendo a través de la Ruta Provincial N°77.

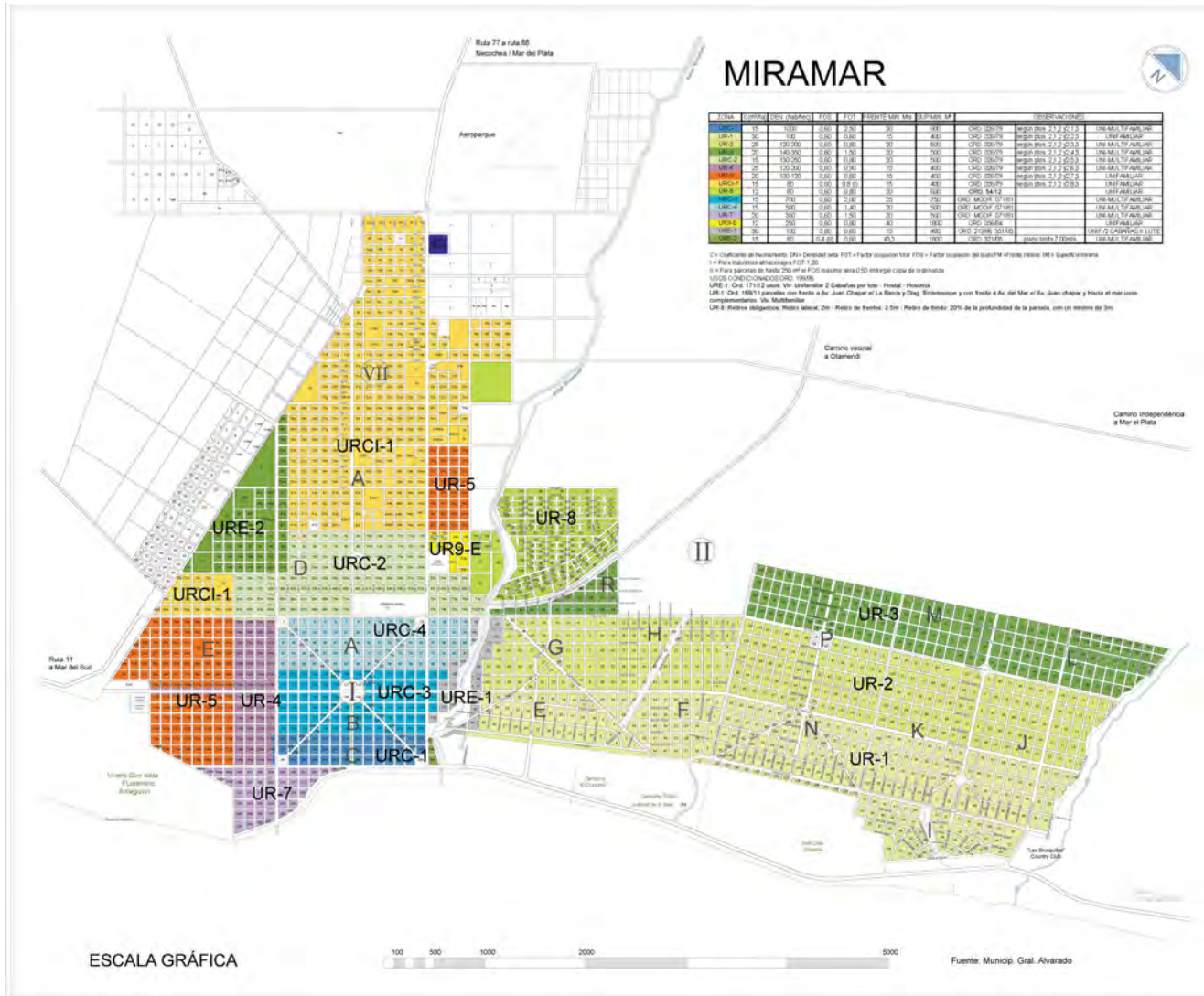


## 15 Zonificación de la ciudad de Miramar - Normativas - Distritos - Indicadores

Miramar, como ciudad cabecera del Partido, presenta el mayor porcentaje de urbanización. Al ver el ordenamiento territorial, se observa una gran cantidad de usos que contempla pero, a la vez, la falta de una delimitación precisa con referencia a un área complementaria para la expansión de la ciudad y la falta de definición del rol del periurbano; como es el caso de ciertos usos condicionados (aeroclub, autódromo, planta de disposición final de residuos sólidos urbanos, tratamiento de efluentes, etc.) que se ubican en los bordes de la ciudad con el riesgo de quedar incorporados en la trama de la misma.

Por otro lado, se observa que existen ciertos sectores ya loteados y zonificados que se presentan como grandes vacíos ya que su ocupación territorial es escasa. Asimismo, presenta la necesidad de rever situaciones como la línea de playa y las urbanizaciones sobre esta, el tratamiento en los sectores de médanos y los alrededores al arroyo El Durazno.





(ver archivo adjunto: ZonificaciónMIRAMAR.pdf)

ZONA	C(m²/ha)	DEN. (hab/hect)	FOS	FOT	FRENTE MIN. Mts	SUP.MIN. M²	OBSERVACIONES		
URC-1	15	1000	0,60	2,50	30	900	ORD. 026/79	según ptos. 2,1,2 y2,1,3	UNI-MULTIFAMILIAR
UR-1	30	100	0,60	0,60	15	400	ORD. 026/79	según ptos. 2,1,2 y2,2,3	UNIFAMILIAR
UR-2	25	120-200	0,60	0,80	20	500	ORD. 026/79	según ptos. 2,1,2 y2,3,3	UNI-MULTIFAMILIAR
UR-3	20	140-350	0,60	1,50	20	500	ORD. 026/79	según ptos. 2,1,2 y2,4,3	UNI-MULTIFAMILIAR
URC-2	15	130-250	0,60	0,80	20	500	ORD. 026/79	según ptos. 2,1,2 y2,5,3	UNI-MULTIFAMILIAR
UR-4	25	120-200	0,60	0,90	15	400	ORD. 026/79	según ptos. 2,1,2 y2,6,3	UNI-MULTIFAMILIAR
UR-5	20	100-120	0,60	0,60	15	400	ORD. 026/79	según ptos. 2,1,2 y2,7,3	UNIFAMILIAR
URCI-1	15	80	0,60	0,8 (I)	15	400	ORD. 026/79	según ptos. 2,1,2 y2,8,3	UNIFAMILIAR
UR6-E	12	80	0,60	0,80	20	600	ORD.159/90		UNIFAMILIAR
URC-3	15	700	0,60	2,00	25	750	ORD. MODIF. 071/81		UNI-MULTIFAMILIAR
URC-4	15	500	0,60	1,40	20	500	ORD. MODIF. 071/81		UNI-MULTIFAMILIAR
UR-7	20	350	0,60	1,50	20	500	ORD. MODIF. 071/81		UNI-MULTIFAMILIAR
UR9-E	12	250	0,60	0,80	40	1800	ORD. 056/84		UNIFAMILIAR
URE-1	30	100	0,60	0,60	15	400	ORD. 212/96 351/05		UNIF./2 CABAÑAS X LOTE
URE-2	15	80	0,4 (II)	0,60	43,3	1800	ORD. 321/05	plano limite 7,00mts	UNI-MULTIFAMILIAR

C = Coeficiente de hacinamiento DN= Densidad neta FOT = Factor ocupacion total FOS = Factor ocupacion del suelo FM =Frente minimo SM = Superficie minima

I = Para industrias almacenajes FOT 1,20

II = Para parcelas de hasta 250 m² el FOS maximo sera 0,50 entregar copia de ordenanza

USOS CONDICIONADOS ORD. 199/95

## Capítulo 03



Objeto del Concurso | 1° etapa IDEAS RECTORAS - 2° etapa MASTER PLAN

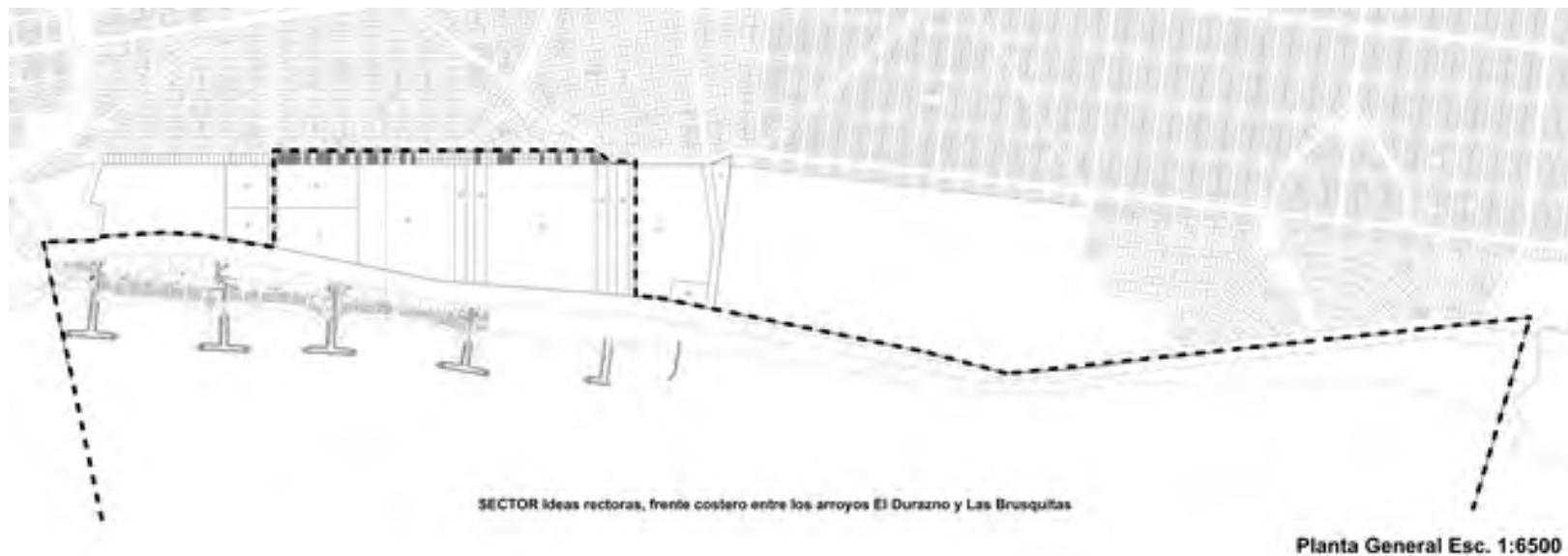
### 01 Consideraciones generales - Alcances

El concurso tiene dos alcances, las ideas rectoras sobre una importante área costera y una propuesta de un Plan Maestro para urbanizar un predio de significativas proporciones que se encuentra dentro del área.

Miramar es una ciudad que para el residente late a varias cuadras de la costa, en torno a su plaza principal y alrededor de las oficinas de la Municipalidad. Sobre la costa, a la altura de dicho centro Administrativo-Comercial-Residencial, se levantan edificios en altura que representan la mayor concentración de departamentos de oferta turística; desde ya, a nivel de la calle se encuentran locales gastronómicos de diferentes características y los comerciales se ubican sobre la calle peatonal que une la costa con el centro, como así también en sus arterias aledañas.

El principal acceso a Miramar está donde comienza la zona céntrica con sus grandes edificios. Sobre la ruta, muy cerca de allí, pasando el arroyo El Durazno, se encuentra el emblemático arco que marca el ingreso a la ciudad. Desde allí, hasta el límite con el Partido vecino de General Pueyrredon, se desarrolla la ruta en un área que hasta el momento está catalogada como “rural”. La realidad dista mucho de ello, la presencia del mar y la cercanía a ambas ciudades fue desarrollando este sector, aunque muchas veces de manera impulsiva.

Por ello, el concurso plantea como primera parte y a nivel de ideas, líneas rectoras sobre el sector comprendido entre los dos arroyos El Durazno y Las Brusquitas, el mar y el trazado urbano que incipientemente se va desarrollando por detrás de esta franja urbana:



(ver archivos adjuntos: Plano base.dwg y L2/CNM.jpg)

El sector a intervenir, que por razones operativas se ha delimitado por la línea de puntos indicada en el plano de Escala 1:6500, no impide considerar las áreas aledañas o de borde que tienen fundamental incidencia en las propuestas, caso del Club de Golf, el barrio entre avenida San Martín y la costa, la actual rotonda de acceso a la ciudad de Miramar, los sectores linderos al área de la segunda etapa entre el Golf y el arroyo El Durazno, etc.

## 02 Las ideas rectoras sobre el área costera

Todo el sector en cuestión tiene particularidades, comenzando con sus límites: los dos arroyos, la presencia del mar y la ruta. En el sentido hacia Miramar, nos encontramos con una zona residencial de baja densidad e incipiente desarrollo, luego el Club de Golf que incorporó un loteo de más de trescientas parcelas unifamiliares en el formato de urbanización cerrada, a continuación, el suelo municipal (objeto especial de este concurso) y finalmente una zona de equipamientos urbanos que en gran parte es suelo concesionado a entidades sin fines de lucro.

Del otro lado de la ruta, el mar se encuentra a pocos metros, pero solo se integra al paisaje por momentos. Los diversos emprendimientos de servicios turísticos que lógicamente se abren al mar, tienen en su frente a la ruta un área de servicios y de estacionamiento, que impiden las vistas al horizonte y al mar en todo su desarrollo.

Por otra parte, las zonas correspondientes a los equipamientos, el golf y el suelo vacante entre ellos, conforman una fuerte barrera para el acceso al mar, de los barrios que se encuentran por detrás. Respecto de la zona urbana entre la avenida San Martín y la Ruta, en la nueva propuesta del COUT, se busca fortalecer en densidad con el fin de promover más rápidamente su desarrollo.

En el trayecto de la Ruta 11, nos encontramos con el famoso “Arco General San Martín”, acceso a Miramar desde 1950, el cual no podrá modificarse, pero sí exaltar su presencia como un acontecimiento histórico y trascendental para la ciudad.



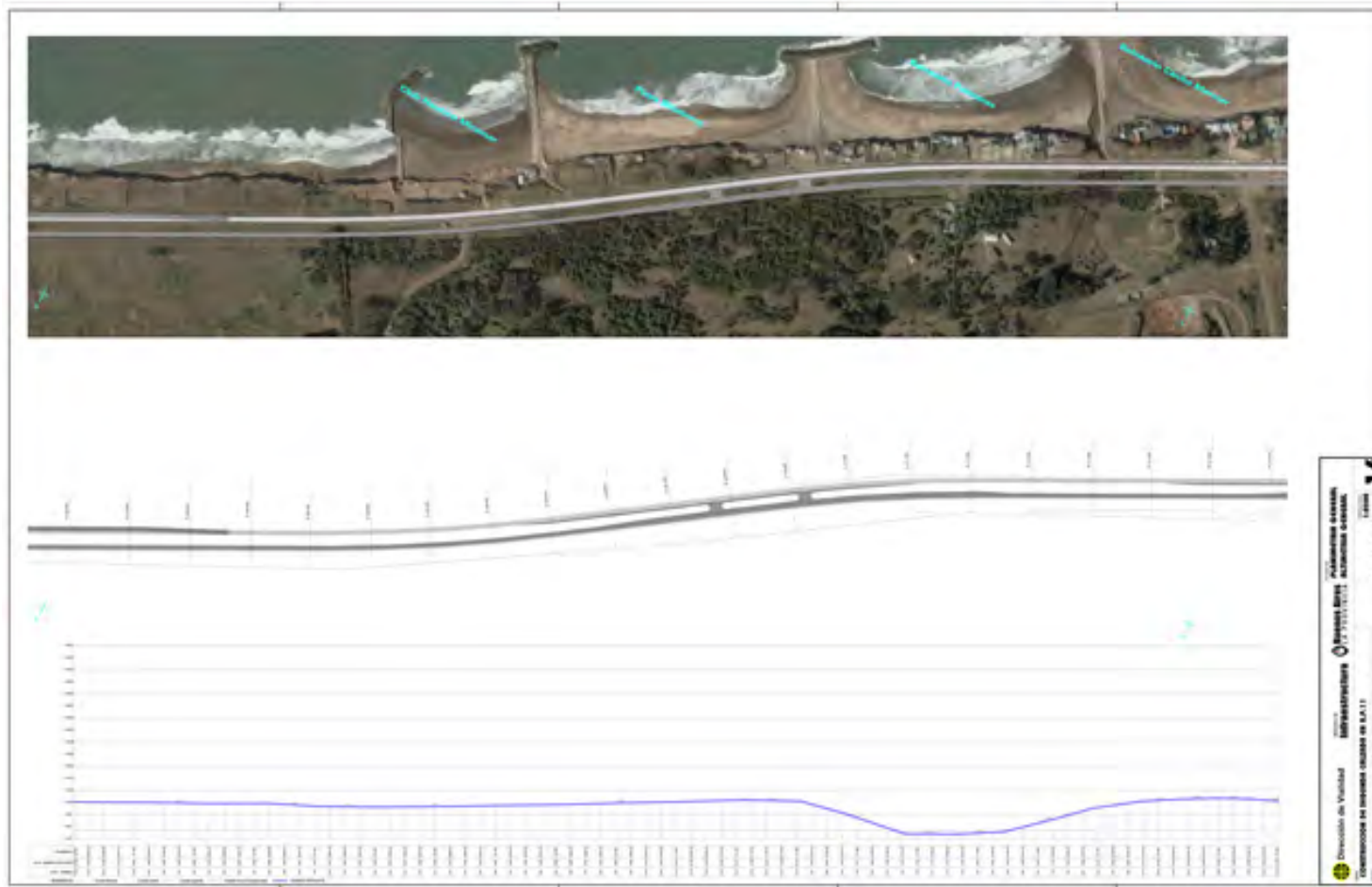
(ver archivo adjunto: relevamiento sector.kmz)





## Se pondera para la 1° vuelta IDEAS RECTORAS

- **Propiciar la articulación urbana entre la ciudad y el mar:** hoy totalmente desconectados. Dicha conectividad transversal del barrio a la Ruta 11 y al mar podrá tener diferentes modalidades: aperturas de calles vehiculares, caminos peatonales, plazas publicas, paseos urbanos, pasajes por debajo o por arriba de la cota de nivel, etc. Esto permitirá una relación más directa a los habitantes que se encuentran detrás.
- **Fomentar la reconversión de la Ruta 11:** dentro de este tramo entre arroyos El Durazno y Las Brusquitas, no como una ruta, sino como una posible avenida, un bulevar o un paseo costero. Sin modificar su traza pero ampliando y resignificando a esta como un “camino de acceso a la ciudad”. Para ello, se adjunta el proyecto de construcción de una segunda calzada por Vialidad de la Provincia de Buenos Aires.
- **Favorecer la vistas:** En esta reconversión de la ruta, es necesario un análisis escénico de este “camino” donde se fortalezca el paisaje y las vistas al mar.
- **Potenciar las diferentes modalidades de uso de una ciudad costera:** los espacios de ocio y de percepción del paisaje.
- **Propiciar ideas rectoras para los balnearios:** con la intervención en los sitios concesionados para paradores, modificar sus modalidades de estacionamiento y de servicios para que no entorpezcan las visuales desde este “camino”.
- **Promover y mantener desarrollos con ofertas turísticas variadas,** que diversifiquen las actuales opciones de departamento en el centro o casa suburbana, con alojamientos que cuenten con servicios y equipamientos - públicos y privados - para satisfacer actuales requerimientos, pero que a su vez se integren a la dinámica propia de la ciudad, complementados con actividades de servicios y comerciales.



(ver archivo adjunto: RP11 Dirección de Vialidad.pdf )



(ver archivo adjunto: ZONA NORTE.kmz)

### 03 El terreno objeto del concurso

El predio objeto del concurso es un posible “puente hacia el mar”, es un suelo de gran oportunidad, tanto por sus dimensiones, su localización y sus características. Las casi treinta y nueve (39) hectáreas que lo conforman, con una geometría rectangular de la cual, su lado mayor se encuentra frente a la ruta y su localización cercana al mar, hacen que este solar una muy buena oportunidad para el desarrollo de Miramar.

Si agregamos el hecho de que es suelo público, nos permite hacer más énfasis en el proyecto y en su máxima rentabilidad; para ser claros: **se busca el mejor proyecto para la ciudad, no para su desarrollista.**

Sin embargo, la rentabilidad del proyecto no es menor. La propuesta debe pagarse sola, es decir, debe ser un negocio que permita el propio desarrollo de sus infraestructuras y equipamientos, a la vez de considerar los costos del suelo y las propias exigencias de contribuciones que tiene un desarrollo de estas características en nuestra Provincia. En definitiva, y si bien no se pretende en el concurso contar con un detalle de inversión, la propuesta debe sustentarse económicamente en su propio desarrollo y además generar un fondo suficiente para la inversión en infraestructura y en equipamiento en otras partes de la ciudad.

El terreno cuenta en la actualidad con una frondosa vegetación que hace muy difícil su reconocimiento, pero que adelanta la existencia de especies de interesante valor. También, el predio es cruzado por canales de agua que escurren desde los barrios y que deben ser tenidos en cuenta para un funcionamiento natural sustentable (a la brevedad se incorporara un relevamiento aéreo y un escaneo 3D).

La integración a la trama urbana de un predio de estas características depende en gran parte de los criterios del abordaje y del diseño del mismo. Se busca una integración real y segura, con espacios de intercambio natural entre la población que habite el sitio y la de su entorno cercano o de la ciudad. Los espacios comunes y los comerciales son claves para ello. La escala del tejido y sus volumétricas arquitectónicas, deben ser también adecuados y de bajo impacto.

### 04 Programa de usos del suelo

Se propone un programa de usos del suelo equilibrado, para no limitar las propuestas a superficies fijas y

obtener la mayor variedad de proyectos posibles. En cuanto a las cantidades proporcionales de uso del suelo, se solicita que del 100 % se proyecte:

- El 35% del mismo debe estar destinado a espacios públicos/urbanos - verdes y libres - y espacios de circulación vehicular, de bicisendas y de peatones. Este total se descompone en:
  - \* 10% de espacios de circulación y
  - \* 25 % de espacios públicos de estar.

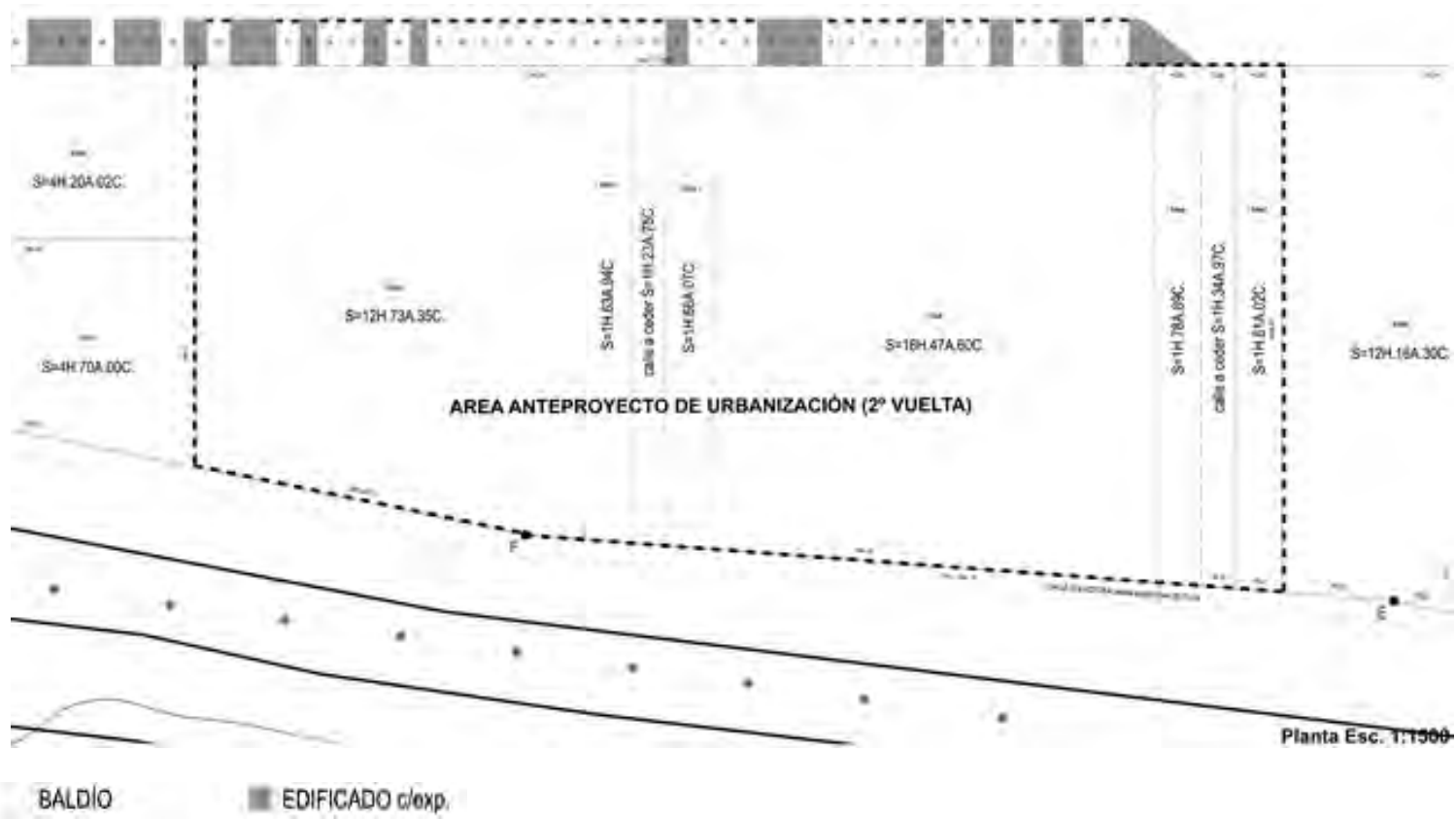
Estos porcentuales podrán estar integrados conformando ese 35 % total destinado a el espacio publico.

El sentido de englobar ambos tipos de espacios (circulación y estar urbano), tiene por fin ampliar las opciones de las propuestas, ya que en el presente es lógico pensar la integración proyectual de las circulaciones con los espacios abiertos lineales, los espacios centrales, etc. o de acuerdo a las propuestas.

- El 65% restante del suelo es para el uso de parcelas privadas. Este total se descompone en:
  - \* 15 % parcelas destinadas a superficies comerciales, actividades de servicios, equipamientos deportivos privados, gastronomía y alojamiento turístico. La superficie mínima de parcela será entre 1.500 y 2.500 m<sup>2</sup> con los siguientes indicadores urbanísticos: FOS: 0,5 (se busca prevalecer una mayor cantidad de suelo verde), FOT: 2, Altura máxima edificable de PB + 3 pisos (12 m), Densidad poblacional de 600 habitantes por hectárea, tipología edilicia entre medianeras o semi perímetro libre (según propuesta).
  - \* 50% restante parcelas de uso residencial. La superficie mínima de las mismas será de entre 1.000 m<sup>2</sup> y 1.500 m<sup>2</sup> con los siguientes indicadores urbanísticos: FOS: 0,40 (se busca prevalecer una mayor cantidad de suelo verde), FOT: 1,5, Altura máxima edificable de PB + 3 pisos (12 m), Densidad poblacional de 350 habitantes por hectárea, tipología edilicia entre medianeras o semi perímetro libre (según propuesta).

Es decir que del 100 % del suelo se dividirá en un 35% (10%+25%) para espacios públicos/urbanos + 65% (15%+50%) para parcelas privadas:

Superficie suelo urbanización	386.959 m <sup>2</sup> (no incluye parcelas baldías)
35 % espacio publico/urbano	135.436 m <sup>2</sup> (38.696 m <sup>2</sup> + 96.740 m <sup>2</sup> )
65% parcelas privadas	251.523 m <sup>2</sup> (58.044 m <sup>2</sup> + 193.480 m <sup>2</sup> )
Superficies parcelas baldias	23.000 m <sup>2</sup>



(ver archivo adjunto: Plano base.dwg y L3/CNM.jpg)

Es importante aclarar que en el terreno objeto del concurso, en su borde superior y con acceso desde la calle Av. del Parque, se encuentran una serie de viviendas construidas y parcelas vacías, que se pueden identificar en las fotografías y en el Plano Base adjunto. Allí, se han demarcado las construcciones con expedientes municipales edificados y las parcelas baldías.

Para este concurso **se recomienda utilizar estas parcelas libres o baldías, en las propuestas de urbanización tanto para espacios públicos como para privados**, integrado las parcelas construidas o baldías no utilizadas a la propuesta general, sin conformar una barrera o un límite entre lo existente y lo nuevo.

En el Plano Base, la línea de puntos perimetral ( --- ) indica la totalidad del área específica de intervención de las casi 39 hectáreas, y las líneas de puntos verticales ( --- ) con indicaciones de "calle a ceder S=" son delimitaciones existentes dadas por la Municipalidad de General Alvarado, **las que no son necesario respetar**, quedando a criterio de los participantes las propuestas de aperturas de calles y sus espacios urbanos.

También es necesario aclarar que dentro de esta aérea específica nombrada con códigos: 64ad, 64ae, 64af, 64ag, 64ah y 64am, todas son parcelas públicas que podrán ser utilizadas en las propuestas del presente concurso. Sin embargo, sobre la parcela 64ad existe un compromiso de la Municipalidad de cederla a la ASOCIACIÓN JUDICIAL BONAERENSE, por lo tanto se recomienda destinar dicha parcela a espacios privados dentro de las propuestas.

## Se resume para la 2° etapa MASTER PLAN

- **del 100 % del suelo (386.959m<sup>2</sup>)**
- **35 % del suelo para espacio públicos/urbanos, verdes o libres, que se descompone en:**
  - un 10 % del suelo para espacios públicos de circulación
  - un 25 % del suelo para espacios públicos de estar
- **65 % restante para parcelas privadas, que se descompone en:**

Un 15 % serán parcelas de usos comerciales, gastronómicos, deportivos, servicios y alojamiento turístico, superficie mínima entre 1.500 y 2.500 m<sup>2</sup> / FOS 0,5 / FOT 2 / H max. PB + 3 pisos, 12 m / Densidad: 600 hab.

x hect. tipología edilicia entre medianeras o semi perímetro libre (según propuesta).

El 50 % restante serán parcelas de uso residencial, superficie mínima entre 1.000 m<sup>2</sup> y 1.500 m<sup>2</sup> / FOS: 0,40, FOT: 1,5, / H max. PB + 3 pisos, 12 m / Densidad 350 hab. x hect., tipología edilicia entre medianeras o semi perímetro libre (según propuesta).

El conjunto urbano propuesto dispondrá en un futuro de todas las infraestructuras y servicios necesarios para su desarrollo, entre ellos, desagües pluviales, pavimentación, iluminación, red eléctrica y de gas, agua potable y un sistema de tratamiento cloacal. Para ello se contemplará de manera programada, la conexión a sistemas existentes, lo que podrá implicar obras de adecuación, ampliación de conductos u nuevas obras.

## Se pondera para la 2° etapa MASTER PLAN

- los espacios públicos de circulación y de estar urbano que conecten la ciudad con el mar,
- los espacios verdes, arroyos, topografía y la preservación de especies naturales,
- los usos del suelo privado, del tejido y sus volumetrías arquitectónicas,
- los usos comerciales, de servicios turísticos y sus plantas bajas,
- los circuitos vehiculares y espacios de estacionamiento,
- los circuitos de bicisendas y peatonales,



# Capítulo 04

## Documentación Anexa

### 01 Planimetría del sector

Se encuentra en elaboración un relevamiento aéreo y un escaneo, a partir de la captura y generación de fotomosaicos georeferenciados de alta resolución en 2D y 3D, generando un modelo topográfico de las 39 ha del área del concurso para el Master plan para Urbanizar el sector de la segunda vuelta. Dicha tarea es muy compleja, y esta Asesoría, lo incorporara a estos anexos a la brevedad.

### 02 Planos cad del sector - Modelos de Láminas

En base a toda la documentación entregada por el Municipio, se sintetizo en un plano en formato .dwg. A su vez, se elaboro una diagramación de laminas con fotografías orientativas, donde su uso quedara a criterio de los participantes. En las mismas se deberá respetar la sigla **CN / MIRAMAR / 01** (y n° siguientes), el zócalo de 12 cm de alto y las escalas indicadas en plantas, cortes y vistas.

VER ARCHIVOS ADJUNTOS:

Plano base.dwg

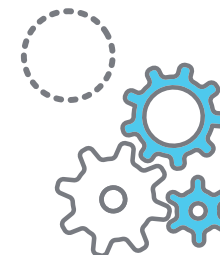
L1/CNM.jpg

L2/CNM.jpg

L3/CNM.jpg

L4/CNM.jpg

L5/CNM.jpg



### 03 Relevamiento fotográfico peatonal del sector

Se realizó un relevamiento fotográfico peatonal del sector desde las calles perimetrales, solo desde sectores donde se pudo acceder. Se adjunta la designación de las fotografías:



VER ARCHIVOS ADJUNTOS EN CARPETA:  
4.03 - Fotos Peatonales 20/10/25 (Contiene 13 archivos jpg)

## 04 Relevamiento fotográfico y de videos aéreos del sector

Se realizó un relevamiento aéreo desde un dron en diferentes días y horarios, dadas las dificultades para su vuelo por el viento. En diferentes archivos adjuntos se podrán observar las distintas capturas. Esta Asesoría recomienda ver mínimamente los siguientes videos y fotografías descriptas a continuación:

VER ARCHIVOS ADJUNTOS EN CARPETA DE VIDEOS AÉREOS:

4.04c - Videos Dron 20/10/25 (Contiene 6 videos .mp4)

4.04d - Videos Dron 8/11/25 (Contiene 4 videos .mp4)

VER ARCHIVOS ADJUNTOS EN CARPETA DE FOTOGRAFÍAS AÉREAS:

4.04a- Fotos aéreas 8/11/25 (Contiene 4 fotos .jpg)

4.04b - Fotos aéreas 20/10/25 (Contiene 7 fotos .jpg)

## 05 Relevamiento unidades turísticas

Se entrega información de las diferentes unidades turísticas, en archivos .dwg y .km2

VER ARCHIVOS ADJUNTOS EN CARPETA:

4.05 - Relevamiento unidades turísticas (Contiene 10 archivos)

## 06 Relevamiento de la Ruta 11

Se adjunta información de Planos de la Construcción de la segunda calzada de la Ruta 11 con Planos de Planimetría y altimetría general en sus diferentes tramos y con detalles constructivos, realizada por la Dirección de Vialidad del Ministerio de Infraestructura de la Provincia de Buenos Aires.

VER ARCHIVO ADJUNTO:

4.06 - RP11 Dirección de Vialidad.pdf

## **07 Plan Estratégico de General Alvarado**

Se entrega información del Plan Estratégico de General Alvarado, con sus anexos correspondientes.

VER ARCHIVOS ADJUNTOS EN CARPETA:

4.07 - Archivos complementarios (Contiene 5 archivos .pdf)

**Concurso  
Nacional  
de Ideas  
rectoras -  
Master Plan  
a 2 vueltas**

**Frente costero**

entre los arroyos El Durazno y Las Brusquitas

**Miramar | Buenos Aires**



**FADEA**  
Federación Argentina de  
Entidades de Arquitectos