

Concurso Nacional de Ideas rectoras / Master Plan a dos (2) vueltas del Sector frente costero Miramar entre los arroyos El Durazno y Las Brusquitas

RESPUESTAS DE LA ASESORIA A CONSULTAS DE LA 1º RONDA:

(Se han agrupado las preguntas similares)

1. Se menciona en las bases del mismo, el proyecto de construcción de una segunda calzada por Vialidad de la Provincia de Buenos Aires y su respectiva imagen a continuación. Nuestra consulta es si esta segunda calzada será realizada del lado derecho o izquierdo de la ya existente, teniendo como referencia el sentido Mar del Plata- Miramar.

Respuesta: La calzada está proyectada del lado derecho sentido hacia Miramar. Verificar en ANEXOS, punto 4.06 - Relevamiento R11, archivo en pdf. Allí se encuentra toda la información de la futura RP11 de Dirección de Vialidad con indicación por tramos, niveles, trazado en 9 planos desde Chapadmalal hasta rotonda de acceso a Miramar.

2. Nos gustaría consultar respecto al alcance de la concesión de los balnearios, ¿se puede intervenir la zona de los estacionamientos de los mismos?

Respuesta: Si, es posible y deseable intervenir la zona de estacionamientos. Verificar en BASES, Pág. 57, Ponderaciones para la 1º vuelta, donde se expresa: ***“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”.***

Por ello, es necesario intervenir en los estacionamientos para: ***“Favorecer las 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.”***

3. Por último, queríamos saber si es posible incorporar en el proyecto rotondas en la traza de la ruta 11.
4. Segunda Calzada Ruta 11: Se adjunta un proyecto de Vialidad Provincial para una segunda calzada. ¿Debe el Master Plan respetar estrictamente la geometría de ese proyecto técnico o existe flexibilidad para proponer una traza más urbana tipo bulvar siempre que se mantenga la capacidad vial?
5. Pág. 67, 06 Relevamiento de la Ruta 11. ¿Puede readecuarse el trazado de vialidad previsto en 4.06 - Relevamiento R 11 ?

Respuesta 3): Si, es posible incorporar rotondas, como concurso de ideas rectoras, queda a criterio del/los participante/s. Ver dentro del Relevamiento R11 de Vialidad, que existen varios retomes y ensanches proyectados.

Respuesta 4): Especialmente para este sector, es posible proponer un acceso diferente, ver en BASES, Pág. 57, Ponderaciones para la 1ra vuelta: ***“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 bulvar o un paseo costero. Sin modificar su traza pero ampliando y resignificando a esta como un “camino de acceso a la ciudad”.***

Respuesta 5): La readecuación es posible, como dicen las bases “no como ruta”, sino ampliando carriles, como avenida, como bulvar o como paseo costero, pero sin modificar su trazado (existente y proyectado).

6. Pág. 59 sectores coloreados. ¿Puede proporcionar referencias de los mismos y posibilidades de actuar sobre estos?

Respuesta: Verificar en ANEXOS, 4.05 - Relevamiento Unidades turísticas - Balnearios, el archivo relevamientosector.kmz, es un archivo de Google Earth, al abrirse se debe desplegar la pestaña Lugares, Relevamiento.kmz, Relevamiento, y a continuación, aparecen las referencias.

Se adjunta captura de imagen:



No es objeto del concurso actuar sobre todos estos sectores, si considerar las áreas aledañas al sector del concurso que fue delimitado en bases, que tienen fundamental incidencia en las propuestas. Verificar en BASES, Pág. 55: **“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.”**

7. Pág. 63. Pueden proporcionar cotas de niveles topografía parc. 64ad, 64ae, 64af, 64ag, 64ah, 64 am y 64ad?
8. Pág. 65, Capítulo 4...Planimetría del sector. ¿El citado relevamiento 3d será incorporado en esta ronda de consultas?
9. Topografía y Relevamiento: Las bases mencionan que la asesoría incorporará a la brevedad un relevamiento aéreo y un escaneo 3D con fotomosaicos georreferenciados. ¿En qué fecha exacta estará disponible este material, dado que es crítico para el diseño de los canales de agua y el manejo de las barrancas de 8 metros?

Respuestas: Como se expreso en bases, clima y vientos de sector, dificultaron el vuelo. No fue finalizado aun, esta Asesoría lo incorporara a la brevedad a ANEXOS como punto 4.01 Planimetría del sector. Se estima que estará incorporado en la primer semana del mes de Febrero.

10. Pág. 68, 07 Plan Estratégico de General Alvarado. ¿Se puede actuar sobre el sector frente costero "entre" RP11 Y los 250m del retiro playa?

Respuesta: Si, se puede actuar, siempre delimitados entre los arroyos El Durazno y Las Brusquitas. Verificar en BASES, Pág. 57, Ponderaciones para la 1era vuelta: **“Potenciar las diferentes modalidades de uso de una ciudad costera: los espacios de ocio y de percepción del paisaje”**.

11. Plano DWG: ¿a- Es posible abrir trazado entre parcelas 1 a 58 (manzana fideo)? b- El grisado de algunas de ellas que representa? c- en playa hay 23 sectores con rayado a 45° a que refiere? – d) Qué cantidad de unidades de estacionamientos debe preverse para asistentes a balnearios? E) Las Construcciones en parcela que invaden los 250 m del retiro playa pueden removerse?

Respuesta a): Si, es posible abrir trazado entre esas parcelas, pero solo en las parcelas baldías, como se expresa en BASES, Pág. 63: **“...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 edificadas y las parcelas baldías.”**

Dichas parcelas hoy tienen acceso desde la Av. del Parque y se recomienda, ver en BASES, Pág. 63: ***“...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.”***

Respuesta b): Verificar en ANEXOS, punto 4.02 Planos Cad - Modelos Laminas, las parcelas grises son Edificadas con expediente, según las referencias indicadas:



BALDÍO



EDIFICADO c/exp.

Respuesta c): Verificar en ANEXOS, punto 4.05 - Relevamiento unidades turísticas. Allí, los sectores en rojo (o rayado a 45° en CAD) son sectores de sombra y playa; los sectores amarillos son sectores de equipamiento y servicios.

Respuesta d): Si, como concurso de Ideas rectoras, queda a criterio del/los participante/s.

12. Ingrese a la pagina que me mandaron pero quiero saber requisitos y como hacer para inscribirme.

Respuesta: Verificar en BASES, Pág. 11 - Registro de los/as participantes.

13. Leyendo el resumen de las bases, creo que hay un error en los montos de los premios del mencionado concurso, si no es así me podrían confirmar dichos montos.

Respuesta: Los premios son los indicados en BASES, Pag. 6, 27 y 28.

14. Dinámica de Médanos: Se indica que las dunas se mueven a una velocidad de 9 metros por año. ¿Existen restricciones legales adicionales o retiros específicos respecto a la "línea de pie de médano" más allá de los 100 metros mencionados en la Ley 8912/77 para este predio en particular?

Respuesta: La zona del concurso entre arroyos y la parcela de 39ha, no están afectadas a la dinámica de medanos activos. Todo el sector, da frente a acantilados, por lo tanto no hay problemas de movimientos de medanos, los espigones y la misma playa protegen al acantilado.

15. Vegetación Existente: Dado que el predio de 39 ha tiene una vegetación frondosa de especies exóticas (pinos, acacias, eucaliptos), ¿existe algún inventario de ejemplares de "valor" que el municipio considere de preservación obligatoria?

Respuesta: No se cuenta con esa información. El sector de las 39 ha, es de muy difícil acceso peatonal. Sin embargo, en el relevamiento aéreo, escaneo 2D y 3D, se generara un modelo topográfico donde quedara indicada la ubicación y la altura de la vegetación existente. A partir de esta información, se podría establecer categorías de especies a preservar.

16. Parcela 64ad: Las bases recomiendan destinar esta parcela a espacios privados debido al compromiso con la Asociación Judicial Bonaerense. ¿Es esta recomendación obligatoria o el equipo puede proponer un uso mixto o público siempre que se garantice la superficie para dicha asociación en otro sector del predio?

Respuesta: No, no es posible ubicarlo en otro sector, el predio de la Asociación Judicial Bonaerense es lindero a esta parcela. La recomendación obliga a realizar propuestas para este sector destinadas a espacios privados.

17. Infraestructura de Servicios: Se menciona que el conjunto dispondrá en un futuro de un sistema de tratamiento cloacal y conexión a redes existentes. ¿Debe el Master Plan localizar físicamente una planta de tratamiento dentro de las 39 ha o se asume que la conexión será externa a la red municipal?

Respuesta: Se trata de un concurso de Ideas Rectoras y Master Plan. No es condición del mismo la ubicación física de un planta de tratamiento en este predio de características únicas. Será necesario un análisis posterior por parte del Municipio quien incorporara además en su proyecto de infraestructura el área aledaña, que también las necesita.

Ver en BASES, Pág. 64: ***“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.”***

Ver en BASES, Pág. 60: ***“...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.”***

18. Indicadores Urbanísticos: Para las parcelas comerciales se pide una densidad de 600 hab/ha y para residenciales 350 hab/ha. ¿Cómo debe calcularse esta densidad si la propuesta incluye hoteles o alojamientos turísticos que no tienen un número fijo de habitantes permanentes? (¿por ej, debe asumirse un porcentaje de ocupación de camas de un hotel?; Hay algún límite de cuántas camas pueden tener los hoteles?)

Respuesta: Como concurso de ideas rectoras y Master Plan, se pretenden propuestas de un Plan Maestro para urbanizar el predio de 39 ha. En la definición de este Plan, se ponderarán entre otras cosas, las propuestas de los usos del suelo privado, del tejido y sus volumetrías arquitectónicas. La densidades establecidas podrán aplicarse a cantidades de camas para hotelería o para alojamientos turísticos, pero en esta etapa del Concurso, no son ponderaciones solicitadas. Ver en BASES, Pág. 64, Ponderaciones para la 2da etapa:

- 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,

19. Viviendas Existentes en Av. del Parque: Sobre el borde superior hay viviendas construidas con expedientes municipales. ¿Estas parcelas deben computarse dentro del 65% de suelo privado o se consideran preexistencias ajenas al cómputo de las 39 hectáreas?

Respuesta: No están incluidas las parcelas baldías. Verificar en BASES, Pág. 61, resumen final:

Superficie suelo urbanización	386.959 m2 (no incluye parcelas baldías)
35 % espacio publico/urbano	135.436 m2 (38.696 m2 + 96.740 m2)
65% parcelas privadas	251.523 m2 (58.044 m2 + 193.480 m2)
Superficies parcelas baldias	23.000 m2

20. Memoria Descriptiva: Se solicita que la memoria resumida (1° vuelta) no supere las 2 carillas A4 y la ampliada (2° vuelta) las 4 carillas. ¿El cómputo de superficies y los esquemas gráficos pueden incluirse como anexos o deben estar integrados dentro del límite de carillas mencionado?

Respuesta: El Computo de superficies, debe estar incluido dentro de las 4 carillas. Verificar en BASES, Pág. 21, Memoria descriptiva ampliada: ***“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.”***

21. Lotes baldíos fuera del área de concurso: ¿Se podrán considerar como una sola unidad de paisaje tanto los lotes baldíos dentro como los que están fuera del área del concurso? la duda viene porque quizás esos lotes baldíos coincidan con humedales se extiendan más allá del área de concurso.

Respuesta: Es deseable considerar a toda la propuesta como una unidad paisajística. Verificar en BASES, Pág. 55: ***“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.”***

22. Código QR: Está permitido incluir códigos QR en algún lugar de la lámina (por ej., en una de las vistas renderizadas o en una "esquinita" del plan general) para que los jurados accedan a gráficas adicionales (por ej, más vistas renderizadas o una animación).

Respuesta: No, no es posible incorporar códigos QR. Verificar en BASES, Pág. 15, Documentación a subir: ***“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.”***

23. ¿Se permite incorporar cruces peatonales, proponer semáforos sobre la Ruta provincial 11?

Respuesta: Si, es posible, a criterio del / los participante/s. Verificar en BASES, Pág. 57, Ponderaciones para la 1ra vuelta: ***“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 públicas, 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.”***

24. ¿Está previsto un cambio de status de la Ruta 11 (traspaso a autoridad local) en determinados segmentos en base a intensidad/tipo de usos?

Respuesta: No se cuenta con esa información. No es relevante en este momento, para el desarrollo del concurso.

25. ¿Se puede proponer cambio de velocidades máximas, topografía, plani-altimetría de la traza?

Respuesta: Si, como concurso de Ideas rectoras, queda a criterio del/los participante/s.

26. ¿Existe un espaciado máximo o mínimo para las paradas de colectivo? ¿Son de jurisdicción provincial?

Respuesta: No se cuenta con esa información. Se solicito al Municipio y a Vialidad Municipal. Se confirmara la respuesta, en la 2º ronda de consultas.

27. ¿Existe un espaciado máximo o mínimo para los ingresos a la playa?

Respuesta: El espaciado de las bajadas públicas a la playa, están previstas en correspondencia con cada escollera del sector, pues los niveles existentes permiten una accesibilidad universal peatonal, además de poder llegar hasta el mar.

28. ¿Se pueden proponer propuestas alternativas al actual modelo de explotación de los balnearios?

Respuesta: Si, como concurso de Ideas rectoras, queda a criterio del/los participante/s.

29. ¿Existe la posibilidad de proponer mayor cantidad de espacio público?

Respuesta: No es posible. Se estudiaron los porcentajes establecidos en BASES para que, en todas las propuestas, prevalezca la mayor cantidad de suelo verde. Por lo tanto, se deberán respetar esos porcentajes (se solicita el Computo de Superficies para su verificación).

A su vez, a los efectos de la evaluación y ponderación de las propuestas por parte del jurado, es necesario igualar y respetar las proporciones de suelo libre y ocupado.

30. ¿Y en un planteo así podrían superarse los planos límites máximos propuestos?

Respuesta: No, se deberán respetar los porcentajes que figuran en BASES.

31. ¿El 100% del predio es con acceso público o puede haber sectores residenciales privativos para propietarios?

Respuesta: El área y el predio son de acceso público con parcelas privadas, con las proporciones establecidas en BASES, Pág. 60, Programa de usos de suelo.

32. ¿Si hay Estacionamiento mínimo requerido, tanto privado como público dentro del predio?

Respuesta: No se han establecido porcentajes mínimos ni máximos de estacionamiento publico, solo se han considerado su incorporación, ver BASES, Pág. 64, Ponderaciones para la 2da etapa.

Se sugiere a criterio del/los participante/s, que dentro de los espacios urbanos y públicos de las propuestas, se propongan plazas de estacionamiento.

Respecto de los estacionamientos de los espacios privados, se establecerán porcentajes dentro de las parcelas, en una etapa posterior o en la nueva propuesta del COUT.

Mar del Plata, lunes 26 de Enero del 2026.-

Asesor por el CAPBA D IX: Arq. AntoNino D'Orso

Asesor por la Municipalidad: Arq. Agustin Maceio