

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

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

- Se completa respuesta de la pregunta 11d, que por error fue omitida:

11d) Qué cantidad de unidades de estacionamientos debe preverse para asistentes a balnearios?

Respuesta 11d): Los espacios de estacionamiento vehicular no se encuentran incluidos en la licitación de las Unidades Turísticas Fiscales, la explotación de este espacio se realiza por parte del Municipio, por lo cual queda sujeto a cada propuesta. Sin embargo, entendiendo el motivo de la consulta, se aclara que la licitación pública de Unidades Turísticas Fiscales autoriza como máximo a la instalación de hasta 140 unidades de sombra.

11e) Las Construcciones en parcela que invaden los 250 m del retiro playa pueden removerse?

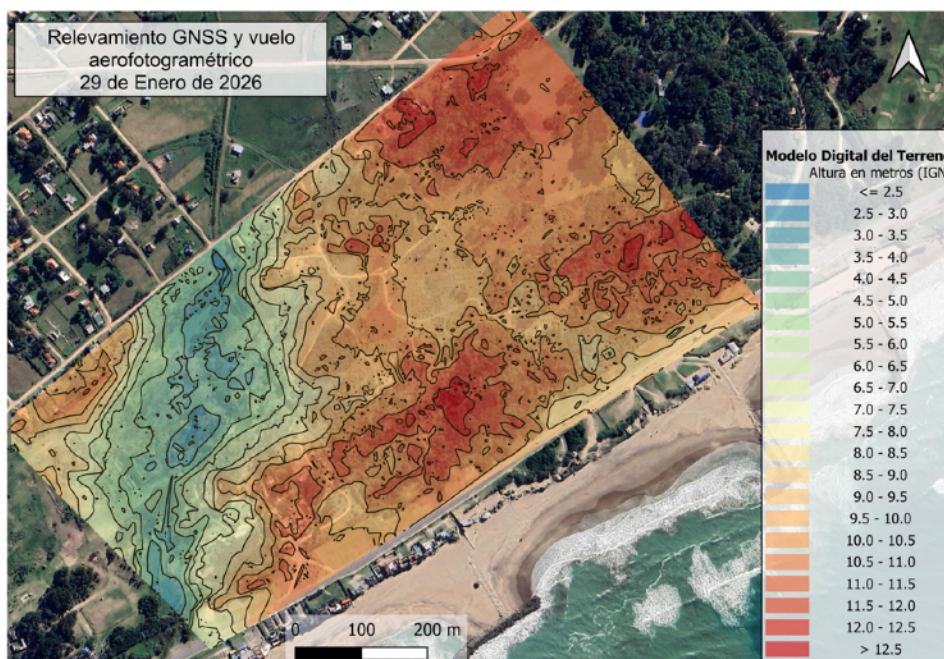
Respuesta 11e*): Si, como concurso de Ideas rectoras, queda a criterio del/los participante/s.
*(indicado como d) por error)

- Se completa respuesta de la pregunta 26, consultada al Municipio y a Vialidad Municipal:

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

Respuesta 26): Las paradas de colectivo son de jurisdicción provincial y, según normativa, no pueden ser emplazadas a una distancia menor de trescientos 300 metros en zonas suburbanas, entre ellas y en un mismo sentido de circulación.

- Esta Asesoría incorporo a ANEXOS carpeta 4.01 la **Planimetría del sector**.



RESPUESTAS DE LA ASESORIA A CONSULTAS DE LA 2º RONDA:

(Se han agrupado las preguntas similares)

1. Es posible incluir en el archivo de CAD ya entregado más información: a) Trazado de la RN11, el existente, la ampliación proyectada por vialidad y sus medidas. b) Cortes transversales entre el sector a intervenir y la playa, especificando niveles y calzada de los tramos de ruta. c) Si existen otros arroyos que pasen bajo la ruta y por la zona a intervenir, por favor ubicarlos en el mismo plano. d) Colocar nombres de calles, ubicar rotonda de acceso y pórticos. e) Un plano altimétrico de toda la zona a intervenir.
2. ¿Se proveerá de una base CAD de la vialidad, la construcción y estructuras, y cotas del terreno? Tener un archivo base (2D o 3D) ayudaría a dedicar más tiempo a los materiales gráficos de la propuesta.

SEDE DISTRITAL

Dorrego 1657,
7600 Mar del Plata.
T.223 473-3031
223 473-8282

☎ Institucional 223 534 2175
☎ Área técnica 223 676 5224
✉ Secretario: secretaria@capba9.org.ar
✉ Institucional: arq@capba9.org.ar

www.capba9.org.ar

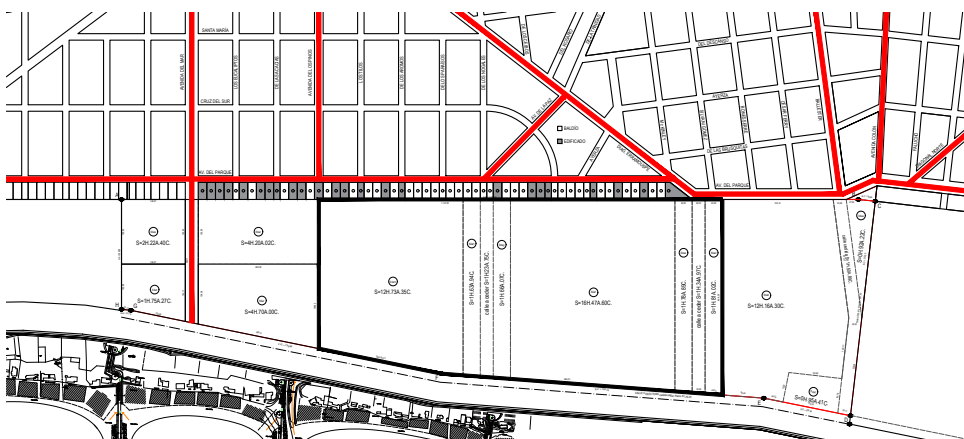
f i t @capba9

Respuesta a): El trazado se encuentra en los ANEXOS, carpeta 4.06 - Relevamiento R 11.

Respuesta b) y c): Se incorpora a ANEXOS, carpeta 4.01 la **Planimetría del sector** y carpeta **4.08 Últimos archivos**: - Plano Base 2.dwg con indicación de cortes, - fotografía aérea de 07/2003 de Google y - link en .kmz, con el curso de agua que pasa por la parcela 64af.



Respuesta d): Las calles del sector aledaño a las 39 ha, al no estar pavimentadas, no tienen sentido de circulación definido por Ordenanza. Se adjunta a ANEXOS, **4.08 Últimos archivos**: - Plano avenidas.pdf, este plano demarca las avenidas, que son las únicas con doble sentido definido.



Respuesta e): Se incorpora a ANEXOS carpeta **4.01 la Planimetría del sector** de las 39 ha.

Respuesta 2): Ver respuesta 1c) de esta 2º Ronda de consultas.

3. Quisiera saber si el CPAU esta incluido en lo que en bases llaman "Colegios conveniados" según el párrafo: "...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..." En este caso el titular será un arquitecto UBA con matrícula CPAU al día.

Respuesta: El CPAU no está adherido a FADEA. Por lo tanto aquellos participantes del CPAU, que quieran participar deberán tener un arquitecto en carácter de titular que los represente, ya sea de la SCA Sociedad Central de Arquitectos que sí está asociada a FADEA, o algún arquitecto en carácter de titular que los represente, de cualquier Colegio de Arquitectos que esté adherido a FADEA.

SEDE DISTRITAL

Dorrego 1657,
7600 Mar del Plata.
T.223 473-3031
223 473-8282

Intitucional 223 534 2175
Área técnica 223 676 5224
Secretario: secretaria@capba9.org.ar
Institucional: arq@capba9.org.ar

www.capba9.org.ar

f @capba9

4. Desde el arroyo Las Brusquitas hasta la primera escollera, es decir hasta el final del Golf, hay aproximadamente 3,2 km de playas. ¿Existe algún proyecto de nuevas escolleras en esa zona?

Respuesta: No existen proyectos de nueva escollera hacia el norte de la Escollera 0 (última escollera sentido norte). Sin embargo, existe una propuesta sujeta a estudio de adecuación y ampliación de las Escolleras 0 y 1, para el desarrollo de un puerto para actividades náuticas.

5. Espigones. ¿La propuesta puede contemplar el diseño de los espigones?

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

6. En la página 54 de las bases el plano para desarrollar el proyecto incluye los lotes 64an y 64ar, al igual que el archivo CAD. Pero en la fase 2 de este concurso en la página 62, no están incluidos estos lotes en el proyecto. Por favor aclarar. Gracias
7. Nos comunicamos a fin de realizar una consulta respecto de los límites del loteo especificado, comprendido entre los barridos de escalas, ya que la información presentada en las bases resulta ambigua. En una primera instancia, según lo indicado en la página 54 de las Bases del Concurso, se interpreta un área delimitada mediante línea punteada que incluye los lotes 64 AN y 64 AR como parte de los límites de intervención Sin embargo, en la página 62 de las Bases, dichos lotes aparecen excluidos de los parámetros del área a intervenir. A partir de esta aparente contradicción, solicitamos se aclare cuál es el criterio correcto a adoptar para el desarrollo de la propuesta, tanto en escala macro (Master Plan) como en escala micro (sector específico de intervención).
8. Sobre "03/ 04/ Programa de usos del suelo" Para la primera vuelta debemos incluir las parcelas 64an y 64ar, según gráfico de la pagina 25, pero en la segunda vuelta no (gráfico pagina 29)?

Respuestas: Las parcelas 64an y 64ar se han incluido por error en la pagina 19 y 54. Se aclara nuevamente, que las 39 hectáreas comprenden las parcelas denominadas 64ad, 64 ae, 64 af, 64 ag, 64 ah, 64 am + las 2 calles a ceder, ver planos de paginas 22 y 62.

Se reitera que las BASES sugieren en Pág. 55 **"...considerar las áreas aledañas o de borde que tienen fundamental incidencia en las propuestas..."**

Ver respuesta a pregunta 6, de la 1º Ronda de consultas.

9. ¿Podrían profundizar en el cambio de modalidad de estacionamiento en función de las visuales? Considerando que las estructuras actuales ya obstruyen la vista y el acceso a la playa, ¿cómo garantiza este cambio una mejora real en la permeabilidad visual? En definitiva, ¿cuál es el objetivo técnico de esta modificación si los paradores ya representan una barrera física hacia la costa?

Respuesta: Ver respuesta 2 de esta asesoría, de la 1º Ronda de consultas.

Al respecto, las soluciones al tema consultado, surgirán de la elaboración en el corte del sector, lo que permitirá garantizar la ubicación de los estacionamientos y en consecuencia, mejorar vistas y vinculaciones con la playa. Las propuestas de balnearios no deberán ser una barrera, sino por el contrario deberán permitir la coexistencia de las dos funciones (balnearios y relaciones físicas y visuales).

Ver en BASES, Pág. 57, Ponderaciones para la 1º vuelta, donde se expresa: ***"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."***

10. Respecto a la expansión proyectada por Vialidad: ¿Existe margen para proponer alternativas de diseño que optimicen el impacto local, o el proyecto se ejecutará estrictamente según los planos actuales? En ese sentido, ¿se contempla una instancia de revisión para presentar propuestas técnicas antes de la intervención definitiva del organismo?
11. En relación con la Ruta Provincial N.º 11, se entiende que su traza actual constituye una condición dada y no es objeto de modificación. Sin embargo, respecto del Proyecto de Vialidad adjunto (construcción de una segunda calzada elaborado por la

Dirección de Vialidad de la Provincia de Buenos Aires), ¿las propuestas pueden plantear ajustes, reinterpretaciones o modificaciones parciales sobre dicha documentación técnica (planimetría y/o altimetría), o debe considerarse como un condicionante estrictamente inmodificable?

12. ¿Cuáles son los requerimientos (min o max) del nuevo proyecto vial de la RP11 (ancho, número de carriles, tipo de cordón/solera, veredas y su ancho, ciclovías) como la relación en sección de estos componentes?

Respuestas: Dadas las ponderaciones descriptas en BASES, Pág. 57, **Ponderaciones para la 1ra vuelta**, es deseable que las propuestas sean mejoradoras al proyecto de vialidad y a la ruta existente actual, pues como se expresa, es necesario que dicho tramo se transforme en un camino de acceso y no en una ruta.

Por lo tanto nuevamente se aclara que el objetivo es el tratamiento de la ruta existente y considerando la ampliación, donde se podrán proponer ajustes de anchos, modificaciones parciales, ampliaciones de carriles, inclusión de rotondas, cruces peatonales, semáforos, paradas de ómnibus, transformar en avenida, boulevard, incorporar nuevas calles, resolver cruces, propiciar la integración peatonal, el acceso al loteo y a las playas, incluir miradores, paseos costeros, etc., etc.; tanto del tramo existente como del proyecto de vialidad.

Pero siempre las propuestas deberán considerar la transformación de su tipología de **“ruta a un camino de acceso que relacione la ciudad con el mar”**, sin que por ello implique que se tenga que modificar su trazado o eliminar la ampliación, pues hasta este momento su desarrollo es en jurisdicción provincial y su construcción ya está establecida.

Ver también respuestas 3, 4 y 5 de esta asesoría, de la 1º Ronda de consultas.

13. Sobre "3/ 02/ Las ideas rectoras sobre el área costera" Se busca una reconversión de la ruta para que favorecer las vistas de quienes llegan a la ciudad por la ruta 11?

Respuesta: No exclusivamente para la llegada a la ciudad, sino para todo el sector. Ver en BASES, Pág. 57, Ponderaciones para la 1º vuelta: **“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.”**

Ver respuesta anterior y también respuesta 4 de la 1º Ronda de consultas.

14. Nivel de intervención. Siendo un concurso de ideas, ¿qué grado de resolución es permitido/esperado en relación a los lotes circundantes al predio objetivo? ¿qué grado de modificaciones se pueden proponer a los lotes donde se encuentran los equipamientos Educativos y Deportivos? Lo mismo para el Club de Campo Cardón Miramar?

Respuesta: El nivel de intervención de las propuestas, se corresponde a un concurso de Ideas Rectoras y Master Plan, con el grado de resolución que permiten las escalas asignadas en cada vuelta.

Respecto a las modificaciones de equipamientos Educativos, Deportivos y del Club de Campo, se sugiere limitar las propuestas al sector demarcado en BASES con líneas de puntos, comprendido entre los arroyos El Durazno y Las Brusquitas y las 39 ha, y solo considerar su incidencia en las propuestas. Ver BASES, Pág. 55 **“...las áreas aledañas o de borde que tienen fundamental incidencia en las propuestas...”**

Ver también respuesta a pregunta 6, de la 1º Ronda de consultas.

Se amplía información al respecto de las construcciones existentes del Camping El Durazno que se encuentra dentro de las 39 ha. Actualmente, el mismo se encuentra en una prórroga del plazo de licitación otorgado y en Marzo del 2026, queda a disposición del municipio, por lo tanto **sus construcciones NO deben considerarse para las propuestas, pues las mismas se demolerán al momento de ejecutar el desarrollo.**

15. Densidad. ¿Se podrán proponer variantes al FOS, FOT y densidad propuesto? ¿por ejemplo aumentar la densidad en algunas áreas? ¿o modificar el FOS y FOT?

Respuesta: Ver respuesta 29 y 30 de esta asesoría, de la 1º Ronda de consultas.

16. Topografía. ¿El organizador proporcionará un modelo 2d y 3d de la topografía? Se sugiere una sección en las láminas de muestra (en la cual las alturas varían varios metros), pero es difícil reconocer dónde son esos lugares y cómo varía a lo largo y ancho. Sobre todo para la propuesta relacionada a los balnearios.

SEDE DISTRITAL

Dorrego 1657,
7600 Mar del Plata.
T.223 473-3031
223 473-8282

☎ Institucional 223 534 2175
☎ Área técnica 223 676 5224
✉ Secretario: secretaria@capba9.org.ar
✉ Institucional: arq@capba9.org.ar

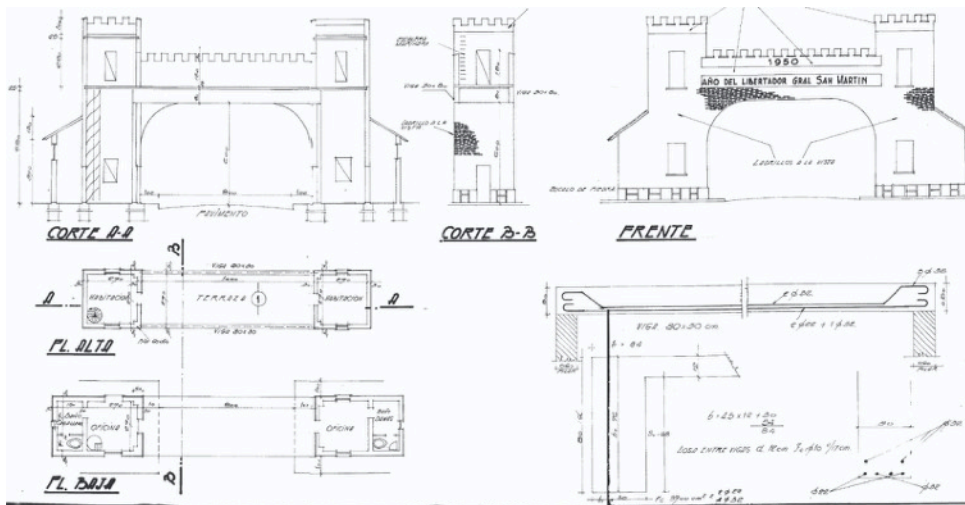
www.capba9.org.ar

[f](#) [i](#) [t](#) [@capba9](#)

Respuesta: Esta Asesoría incorporo a ANEXOS carpeta **4.01 la Planimetría del sector** de las 39 ha.

17. ¿Hay disponibles modelos 3D del arco de San Martín y/o de la edificación existente dentro y en áreas adyacentes al límite del proyecto?

Respuesta: No se cuenta con la digitalización del Arco San Martín, se agrega en ANEXOS, carpeta **4.08 Últimos archivos**: Plano Arco.jpeg plano del Arco San Martín.



18. Se pueden reconfigurar los balnearios que están cerca de la desembocadura del Durazno?

Respuesta: Se recomienda limitar las propuestas al sector demarcado en BASES con líneas de puntos, comprendido entre los arroyos El Durazno y Las Brusquitas.

19. Dada la complejidad y escala del concurso, ¿se prevé la posibilidad de una prórroga de los plazos establecidos?

Respuesta: Se otorga una prórroga de una semana, siendo las nuevas fechas las siguientes:

- Entrega 1º vuelta IDEAS RECTORAS: 16 de Marzo hasta las 13 hs
- Fallo 1º vuelta IDEAS RECTORAS: 30 de Marzo
- Entrega 2º vuelta MASTER PLAN: 04 de Mayo hasta las 13 hs
- Fallo 2º vuelta MASTER PLAN: 18 de Mayo

Mar del Plata, lunes 9 de Febrero del 2026.-

Asesor por el CAPBA D IX: Arq. AntoNino D'Orso
Asesor por la Municipalidad: Arq. Agustin Maceio