

# CONCURSO NACIONAL DE IDEAS RECTORAS – MASTER PLAN “A DOS VUELTAS” FRENTE COSTERO ENTRE LOS ARROYOS EL DURAZNO Y LAS BRUSQUITAS

Miramar | Provincia de Buenos Aires

## INTRODUCCIÓN

La propuesta para esta segunda vuelta se construye a partir de una revisión de las observaciones del Jurado, entendiendo esta instancia como una oportunidad para profundizar y precisar las ideas planteadas en la primera etapa.

Sin modificar el marco conceptual original —basado en la integración entre ciudad (preexistencia más el sitio a intervenir), paisaje e infraestructura—, el proyecto avanza hacia una mayor definición territorial, ambiental y operativa, consolidando un modelo urbano verificable y capaz de ser implementado en el tiempo.



*Perspectiva General Nuevo Frente Costero Miramar*

En este marco, la propuesta se organiza a partir de cuatro criterios proyectuales que sintetizan su enfoque urbano y territorial:

- Un sistema continuo de paisaje que integra ciudad, parque y mar como una única estructura urbana.
- El agua como infraestructura y material de proyecto, organizando drenaje, recolección de agua de lluvia, espacio público y paisaje.
- Un frente urbano de baja altura y alta permeabilidad, que equilibra densidad, naturaleza y usos mixtos.
- Un modelo flexible y etapabilizable que permite construir ciudad en el tiempo con coherencia ambiental y urbana.

## PROYECTO URBANO

La propuesta define un modelo urbano donde el espacio público y el paisaje estructuran la forma de crecimiento de la ciudad. El vacío adquiere un rol activo, organizando un sistema continuo que integra parque, infraestructura, agua y tejido construido.

La estructura parcelaria se organiza en macrolotes con ocupación de perímetro libre, estableciendo condiciones claras de implantación, alturas y retiros. Este sistema permite una diversidad tipológica y programática —vivienda, trabajo, comercio y turismo— manteniendo coherencia urbana y calidad ambiental.

El proyecto se configura, así como una pieza integral donde lo público no es residual, sino el soporte principal de la forma urbana.



*Perspectiva A Vuelo de Pájaro Nuevo Frente Costero Miramar*

## TERRITORIO Y PROYECTO

La propuesta se redefine a partir de una lectura precisa de los componentes naturales del sitio, incorporando el arroyo diagonal, la estructura vegetal existente y la geomorfología como elementos estructurantes.

El **arroyo diagonal** se incorpora como soporte ambiental y espacial del proyecto, organizando el sistema de drenaje, el parque lineal y una secuencia de espacios públicos asociados. Su traza introduce una variación en la trama urbana, consolidándose como un corredor ecológico que articula paisaje y ciudad.

Las **especies arbóreas existentes** se integran como parte activa del diseño, reforzando la identidad del lugar y estructurando ámbitos de sol/sombra, recorrido y permanencia.

La **topografía natural** y el sistema de médanos son asumidos como soporte del proyecto, permitiendo adaptar la propuesta a las condiciones del terreno y potenciar la experiencia espacial a partir de sus desniveles.

## SISTEMA COSTERO INTEGRADO

El proyecto consolida un sistema continuo que integra parque urbano, borde costero y balnearios como una única estructura territorial, sumando a esto la vinculación o integración que brinda la avenida principal con el **arco, Gral. San Martín**, de acceso a la ciudad.

El **Parque Urbano Costero** se extiende hasta el frente marítimo, eliminando la condición de piezas aisladas y garantizando continuidad física, visual y programática entre ciudad y mar. Esta operación transforma el acceso a Miramar en un paisaje integrado.

En el sector de **balnearios**, se propone el esponjamiento de las estructuras existentes para recuperar permeabilidad hacia el mar, junto con la incorporación de nuevos dispositivos de baja escala integrados al paisaje.

El borde se resuelve mediante un **paseo costero continuo**, que articula los distintos niveles del terreno sin recurrir a infraestructuras disruptivas, consolidando una relación directa y accesible con el mar.

## SISTEMA HÍDRICO Y GESTIÓN DEL AGUA

El proyecto incorpora un sistema hídrico integrado que articula los arroyos existentes —Durazno, Diagonal y Brusquitas— con canales, acequias y lagunas de retención que articulan con la vista al mar, es decir, el concepto del agua acá y allá.

Las lagunas funcionan como reservorios de aguas pluviales, regulando escorrentías y permitiendo el funcionamiento del parque como un paisaje adaptable ante eventos de lluvia. Este sistema reduce riesgos de inundación y mejora el comportamiento ambiental del conjunto.

El agua se integra, así como infraestructura y como material del paisaje, consolidando una identidad ambiental para el proyecto.



*Perspectiva Peatonal Nuevo Frente Costero Miramar*

## ESPACIO PÚBLICO

El espacio público se concibe como una infraestructura ambiental continua, priorizando soluciones de bajo impacto y alta capacidad de absorción de agua de lluvia, sonora, de barrera al viento y partículas, y a su vez de captación de dióxido de carbono.

Las calles internas se resuelven con superficies permeables integradas al sustrato natural, mientras que los espacios de mayor intensidad incorporan materiales de bajo impacto ambiental, garantizando condiciones de uso y durabilidad. Este enfoque permite integrar movilidad, paisaje y uso social en un sistema coherente y adaptable.

## EQUILIBRIO Y ESTRUCTURA PARCELARIA

La propuesta alcanza un equilibrio conforme a las bases del concurso, con un **39% de superficie pública y 61% privada**.

El área pública se compone de un 20% de parque y un 19% de circulación. El área privada se organiza en un 34% de piezas edilicias de uso mixto (PB + 3 niveles) con 172.875 m<sup>2</sup> en **65 lotes de (40mx50m aprox.)**, y por otro lado un 27% de tejido residencial de baja densidad con 53.060 m<sup>2</sup>, con una relación de **111 lotes de (23mx42m aprox.)**.

La capacidad constructiva total asciende a **225.935 m<sup>2</sup>**, consolidando un modelo equilibrado entre densidad y espacio abierto.

## ESCENARIOS DE DESARROLLO

La propuesta se estructura a partir de un sistema de desarrollo progresivo que permite su implementación por etapas, garantizando coherencia urbana en todo el proceso.

Se establecen siete etapas que articulan infraestructura, espacio público y tejido urbano:

- Etapa 1: 23.730 m<sup>2</sup> - 9 lotes (40mx50m aprox.)
- Etapa 2: 50.523 m<sup>2</sup> - 16 lotes (40mx50m aprox.) + 32 lotes (23mx42m aprox.)
- Etapa 3: 18.280 m<sup>2</sup> - 6 lotes (40mx50m aprox.) + 2 lotes (23mx42m aprox.)
- Etapa 4: 51.342 m<sup>2</sup> - 16 lotes (40mx50m aprox.)
- Etapa 5: 45.536 m<sup>2</sup> - 4 lotes (40mx50m aprox.) + 72 lotes (23mx42m aprox.)
- Etapa 6: 23.644 m<sup>2</sup> - 8 lotes (40mx50m aprox.) + 5 lotes (23mx42m aprox.)
- Etapa 7: 12.880 m<sup>2</sup> - 6 lotes (40mx50m aprox.)

Las primeras etapas consolidan el parque, el sistema hídrico y el frente urbano, estableciendo las condiciones de valor para el desarrollo posterior.

La flexibilidad de las piezas edilicias permite adaptar los programas en el tiempo, respondiendo a diferentes escenarios de demanda.

## IDENTIDAD Y PAISAJE

La propuesta construye identidad a partir de los elementos propios del sitio: su sistema natural, sus especies vegetales, su estructura hídrica, sus elementos patrimoniales y su relación con el mar. El proyecto reorganiza y potencia estas condiciones para consolidar una nueva centralidad urbana integrada al paisaje.

## CIERRE

La intervención redefine el acceso a Miramar como un sistema urbano y paisajístico continuo, donde infraestructura, espacio público y naturaleza se integran en una nueva relación con el mar.

El frente costero deja de ser un límite para convertirse en un espacio activo de la ciudad, consolidando **una nueva puerta urbana sobre el mar**.

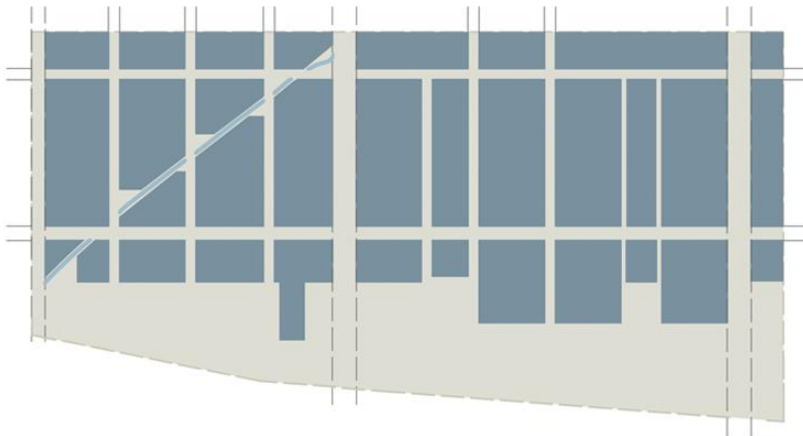


*Perspectiva A Vuelo de Pájaro Nuevo Frente Costero Miramar*

# COMPUTO DE SUPERFICIES

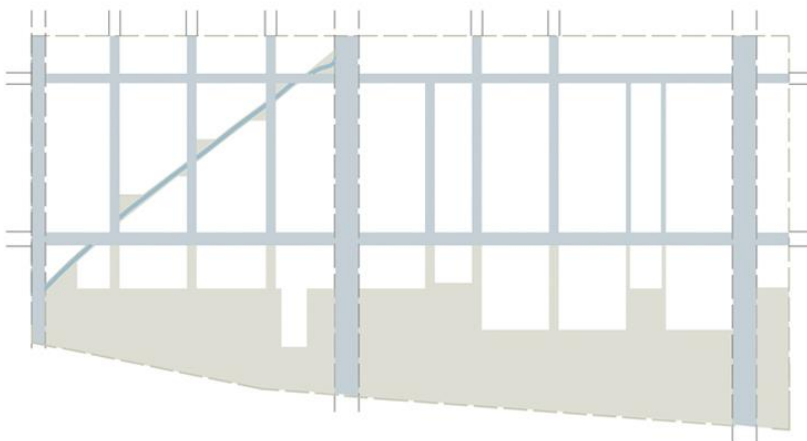
**PÚBLICO / PRIVADO AREA TOTAL: 386.959m<sup>2</sup>**

- AREA PRIVADA: 236.044m<sup>2</sup> (61%)
- AREA PÚBLICA: 150.914m<sup>2</sup> (39%)



**SUPERFICIES PÚBLICO AREA TOTAL: 386.959m<sup>2</sup>**

- AREA PÚBLICA PARQUE: 85.868m<sup>2</sup> (22%)
- AREA PÚBLICA CIRCULACION: 65.783m<sup>2</sup> (17%)



**AREA TOTAL M<sup>2</sup> 386.959m<sup>2</sup>**

- AREA PIEZAS EDILICIAS TIERRA: 128.726m<sup>2</sup> (33%) - (pb+3 pisos): **172.875m<sup>2</sup>**
- AREA TEJIDO RESIDENCIAL TIERRA: 105.178m<sup>2</sup> (28%) - (pb + 1 piso) (pb + 2 pisos): **53.060m<sup>2</sup>**

**TOTAL CAPACIDAD CONSTRUCTIVA: 225.935m<sup>2</sup>**

