

CN / MIRAMAR / MEMORIA DESCRIPTIVA AMPLIADA

En atención a la devolución del Jurado y a la especificidad de esta instancia se indican a continuación los avances resolutivos acordes a las tres directrices formuladas y al concepto de temporalidad, adaptada a las coyunturas eventuales que signen su desarrollo, en las posibilidades propuestas para la efectiva transformación de este territorio.

1.- Frente costero: recuperar las visuales al mar

Breve reseña sobre ajustes que se incorporan sobre las dos acciones (trazados) que reconfiguran el territorio de los balnearios: la calle interior **paseo urbano** + el **dispositivo de recorrido peatonal** que definen el territorio para la futura transformación de las instalaciones existentes.

Agua y Puentes

Se acentúa la secuencia estructural de espacios de agua en el recorrido costero, iniciando con la **cabecera del arroyo** El Durazno en vínculo al sistema desde la ciudad; la instancia intermedia del **malecón al mar** en la desembocadura del arroyo, que junto con la explanada configuran un dispositivo que da salida al mar desde el Centro Cívico, y culminando con la **marina** que se liga a la nueva urbanización.

Una estructura sistémica que se vincula a través de tres **puentes peatonales** al territorio urbano, en intervalos de seiscientos metros. # ver CN / 05

2.- Nueva Urbanización: Conectar la ciudad al mar

2.1- Sector Norte: área predominantemente residencial, desarrollada sobre una **macro-trama de 140 x 150 metros**. Se subdivide en espacios de 1500 m² combinando parcelas profundas de 20 x 75 metros al interior y cuadrangulares de 40 x 35 metros sobre las calles transversales al desarrollo, conformando un macizo de 21.000 m². Esta composición permite que la superficie libre del 60%, en forma asociada en las parcelas, mantenga y promueva la mayor cantidad de vegetación arbórea del sitio. Para ello se plantean:

En parcelas 20x75: edificaciones de perímetro libre con retiros mínimo de 3m sobre ejes medianeros o semi-libre con retiro de 5m al eje opuesto. Línea de frente interno a 45m. Altura máxima 12m. Edificios entre medianeras (solo en planta baja y 1° piso admisible) con línea de frente interno a 25m

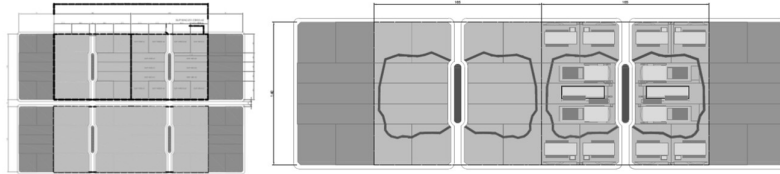
En parcelas 40x35: edificaciones de perímetro libre con retiros mínimo de 3m sobre ejes medianeros o semi-libre con retiro de 5m al eje opuesto. Línea de frente interno a 25m, en esquina 15m sobre el otro frente. Altura máxima 12m. Edificios entre medianeras no se admiten.

Calles: de 15m con veredas de 4m y calzadas de 7m



Alternativa de modelo:

Macrotrama en Condominio: la disposición propuesta en el Plan admite la posibilidad de generar como opcional cuatro desarrollos en forma de condominio. Asociando las unidades parcelarias por calle interna y permitiendo el uso mancomunado de los espacios verdes libres de la ocupación edilicia. Si bien el modelo resulta hábil para iniciar el desarrollo con baja o nula ocupación (disponibilidad de servicios recreativos-deportivos-seguridad) a futuro resulta una barrera por la dimensión del macizo resultante, lo que haría necesaria la condición de semi pública de la calle interior o bien aperturas de nuevas calles en los extremos. (se indica a modo de alternativa probable, no se incorpora al cómputo esta variante). El macizo resultante de 165 x 140m con la calle interna involucra una superficie de 23.090 m²



2.2- Sector Sur: aloja predominantemente los usos de servicios e institucionales.

Centro Cívico y Parque público: conformación de un complejo que oficie de referente para el nuevo entorno de acceso a Miramar; inscripto en un área circular de 100 metros de diámetro, inicia con la **reconversión de edificaciones** existentes adaptadas a los nuevos usos públicos (oficinas municipales, informes turísticos, oficinas administrativas, sucursales bancarias, cajeros automáticos, espacio de talleres, cultura, mantenimiento de parques) y la construcción de **una loggia** que permite su vinculación, conformando un claustro interno de 45m que contiene el espacio para desarrollar un natatorio y club municipal con áreas de servicio.

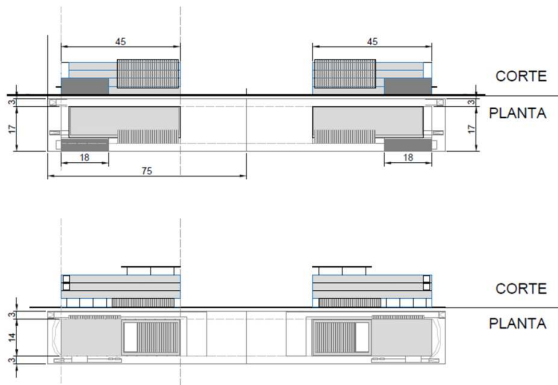
Esta disposición anular resulta hábil para incorporar adosando nuevas instalaciones edilicias acorde a la demanda, consolidando a futuro la materialización de un **nuevo edificio municipal** sobre el frente, que contenga la Delegación, responda al crecimiento urbano previsto para el sector y conforme una nueva imagen institucional del partido. El parque público completa esta dimensión a escala.

Agua interior - Agua infinita: la dimensión del arroyo estructura el sector sur incorporando una secuencia de dos espacialidades interiores que inician y culmina en dos espacios de agua. Una como portal en relación al área urbana, la otra un malecón en su desembocadura al mar sobre la costa. Estos sitios abarcan usos recreativos, deportivos, paisajísticos y comerciales.

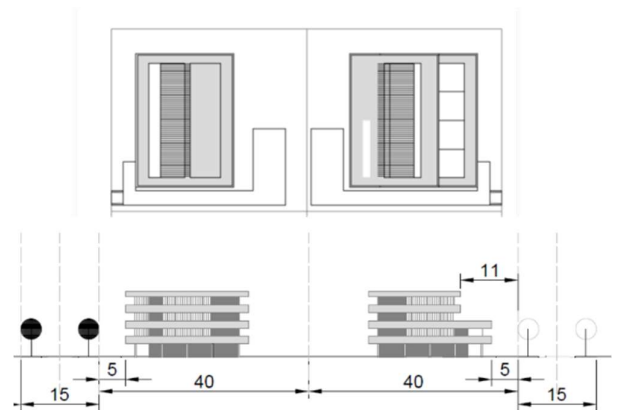
La cuenca del arroyo se trató alternadamente con una ribera intervenida que define una **rambla urbana** y la circulación vehicular, enfrentada a una **orilla de paisaje natural** con caminería deportiva y biciesenda. Tal disposición, alternada en la secuencia de recorrido, permite sortear los cruces entre las vialidades y el cauce de agua, al tiempo que incorpora espacios de contemplación y conectividad con el resto del desarrollo. Alrededor de estos espacios se acoplan los usos residenciales y comerciales que completan los servicios del Plan.

Los bordes: se adecuó el completamiento de las parcelas baldías de borde con los **nuevos macizos** de 80m incorporando nueva tipología, junto a la apertura de una vialidad que conecta la plaza de agua con el Parque y Centro Cívico, sin interrumpir la continuidad de la macrotrama con la ciudad en el parcelario vacante, así como la promovida independencia de la parcela de Judiciales. Se estructura el frente a ruta, con una **avenida bulevar** articulando con el Centro Cívico (ver imagen). Aloja usos mixtos de servicio, hotelería y residencia, Se adecuó la tipología con un gran zócalo comercial al interior urbano y un desarrollo en terrazas con vistas a la costa,

TIPOLOGÍA EDILICIA RESIDENCIAL MACROTRAMA



RESIDENCIAL FONDO

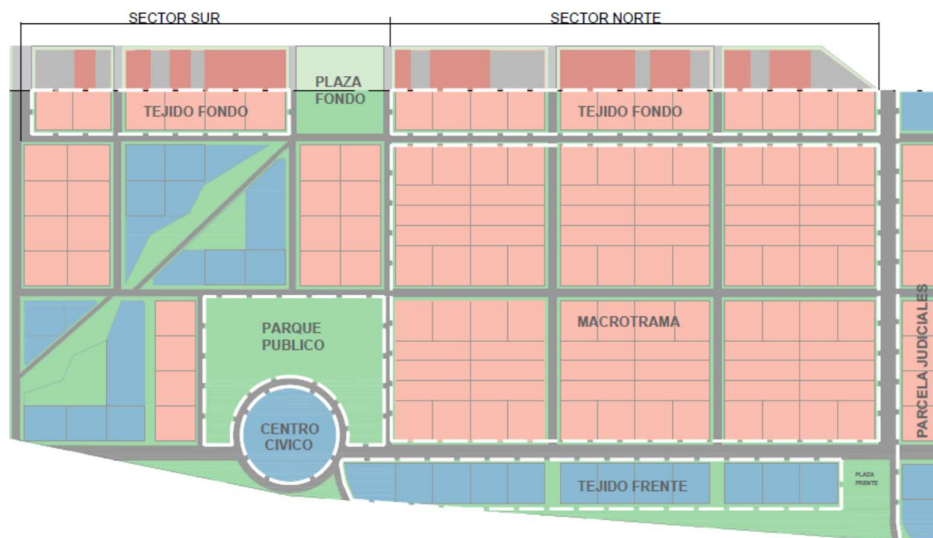


3.- La autovía: escenario de Ingreso a Miramar

Se proponen tres instancias de materialización que ofrece el bajo de la traza rutera, para la vinculación entre el portal Centro Cívico y la costa de balnearios

1. A nivel: la ejecución de dos colectoras a ambos lados de la ruta sobre un mínimo terraplén desarrollado en 500m (la dimensión total de la hondonada), posibilita el retome y el acceso tanto a lo urbano como de costa. En esta instancia se formula la posibilidad de un puente peatonal.
2. Puente dos calzadas: las colectoras permiten la cancelación de este tramo de ruta, y el espacio para la construcción de un puente para la situación actual de dos manos. Manteniendo las calzadas a nivel superior de la hondonada, mediante terraplenes y un tablero puente, se habilita el paso a nivel por debajo y las vías de enlace al paseo urbano de costa. A la inversa, en el cruce con la Avenida del Mar, donde la ruta tiene la mayor altura, la posibilidad del cruce se establece con un túnel la articulación.
3. Puente cuatro calzadas: la ejecución de la futura autovía se resuelve de similar manera sumando un nuevo puente adyacente al anterior. (ver imágenes y secuencia)

PLANO DE USOS



PLANILLA CÓMPUTO DE SUPERFICIES

		SUP. PARCELA M2	CANTIDAD	TOTAL M2	TOTAL SUP. RESIDENCIAL	TOTAL SUP. COMERCIAL/SERVICIOS	TOTAL SUP. ESPACIOS PÚBLICOS	PARCELAS BALDÍAS
SECTOR NORTE	MACROTRAMIA	1.500	84	126.000	126.000			
		1.400	8	11.200	11.200			
	PARCELA JUDICIALES	1.400	1	1.400		1.400		
		1.600	2	3.200		3.200		
	TEJIDO FRENTE (bulevar)	1.500	11	16.500		16.500		
		1.800	1	1.800		1.800		
	TEJIDO FONDO	1.500	12	18.000	18.000			
	RESIDENCIAL - PARCELAS BALDÍAS incorporadas	600	1	600				600
		1.000	1	1.000				1.000
		1.500	2	3.000				3.000
		1.600	2	3.200				3.200
	2.400	1	2.400				2.400	
PLAZA FRENTE	2.360	1	2.360			2.360		
TOTAL SECTOR NORTE				155.200	22.900	2.360	10.200	
SECTOR SUR	RESIDENCIALES	1.400	12	16.800	16.800			
		1.500	8	12.000	12.000			
	COMERCIALES	1.400	9	12.600		12.600		
	CENTRO CÍVICO	7.300	1	7.300		7.300		
	TEJIDO FONDO	1.500	2	3.000	3.000			
		1.600	4	6.400	6.400			
	RESIDENCIAL - PARCELAS BALDÍAS incorporadas	802	2	1.604				1.604
		1.000	1	1.000				1.000
		1.600	2	3.200				3.200
	ESPACIO PÚBLICO + SERVICIOS	GL		13.224		13.224		
	PARQUE PÚBLICO	19.950	1	19.950			19.950	
PLAZA FONDO - PARCELAS BALDÍAS incorporadas	3.900	1	3.900				3.900	
PLAZA FONDO	3.900	1	3.900			3.900		
TOTAL SECTOR SUR				38.200	33.124	23.850	9.704	
ESPACIO URBANO	ESPACIO PÚBLICO / CIRCULACIÓN	GI		50.508			61.080	
	VIALIDADES	GI		52.619			50.245	
	ESPACIO PÚBLICO / CIRCULACIÓN parcelas baldías incorporadas	GI		1.826				1.826
	VIALIDADES parcelas baldías incorporadas	GI		1.270				1.270
TOTAL ESPACIO URBANO						111.325	3.096	
		TOTAL SUP. RESIDENCIAL	TOTAL SUP. COMERCIAL/SERVICIOS	TOTAL SUP. ESPACIOS PÚBLICOS	PARCELAS BALDÍAS			
		193.400	56.024	137.535	23.000			
		49,98%	14,48%	35,54%				
		TOTAL SUP. DE URBANIZACIÓN	386.959	100%				

Estrategia de gestión: el “mientras tanto”

Con absoluta convicción sobre la dimensión del mientras tanto, la propuesta promovida se entiende autogestiva y resolutive de las instancias coyunturales que estos procesos atraviesan. Una idea posible organiza la gestión en entusiasmo colectivo de identidad para su concreción.

- Con inicio en el sector norte del desarrollo, habilitando los recursos para las infraestructuras necesarias para la continuidad de la operación en secuencias programadas.
- Ejecución de la calle interior del frente costero y reglamentación de la readecuación de balnearios. Ejecución en tramos del paseo peatonal frente al mar. Fijación de plazos parciales y promociones para su adecuación.
- Continuidad del desarrollo incorporando las áreas de servicio, el Centro cívico, esparcimiento y espacios públicos.
- Gestiones de adecuación plan vialidad R11, conexiones a nivel vehicular y puentes peatonales conectando el paseo costero en instancia preliminar a su concreción.