

# MEMORIA

## CONCURSO PROVINCIAL DE IDEAS COMPLEJO PUNTA MOGOTES PUESTA EN VALOR ARQUITECTÓNICA Y PAISAJÍSTICA – MAR DEL PLATA

### Marco Conceptual

Devenidos en un tiempo de grandes eventos como la Comunicación Virtual, la Relación Global, el Teletrabajo, un Crecimiento Urbano Acelerado y una pandemia que evidenció el desequilibrio territorial y puso en jaque muchas de las prácticas urbanas clásicas, hoy las ciudades nos comprometen a pensarlas como factores de cambio, de eventual transformación, donde reside una gran complejidad e intensidad de factores superpuestos y contrapuestos donde múltiples intereses intervienen tanto en el ámbito público como privado. La posibilidad de una nueva construcción, de una nueva ciudad, nos define el marco para plantear, replantear, nuevas expectativas acerca de aquello que podemos pensar como modelo de intervención o nuevos parámetros de definición urbana que abonen en la idea de un nuevo Modelo de Ciudad.



*Perspectiva General A Vuelo de Pájaro Nuevo Centro Urbano Punta Mogotes*

El Concurso Provincial de Ideas para el Complejo Punta Mogotes instala la oportunidad de revisar un hecho urbano consolidado que, aun funcionando, evidencia signos de desactualización respecto a las demandas contemporáneas. Su infraestructura, su lógica de uso y su relación con la ciudad muestran hoy un desfase entre potencial y desempeño real. En este sentido, el concurso no solo propone una puesta en valor, sino una **redefinición integral del sistema**, capaz de transformar al conjunto en un nuevo soporte urbano, social y paisajístico. La intervención deja de centrarse

únicamente en el objeto construido para incorporar su entorno inmediato y mediato, entendiendo el área como un **sistema complejo de múltiples escalas**.

Punta Mogotes, junto al área del puerto y su sistema de reserva, aparece, así como un **territorio estratégico**, donde es posible ensayar nuevas relaciones entre ciudad, paisaje y producción, estableciendo una sinergia capaz de activar procesos de transformación urbana más amplios.

## Mar del Plata / DIAFRAGMA URBANO

Mar del Plata, ubicada sobre la costa del Mar Argentino, se define como una ciudad intermedia con una fuerte condición estacional. Con una población estable que supera los 660.000 habitantes, su dinámica se ve profundamente alterada en períodos vacacionales, donde su población puede multiplicarse de manera significativa.

Esta condición de expansión y contracción temporal permite entender a la ciudad como un **"Diafragma Urbano"**, un sistema capaz de **absorber, regular y redistribuir flujos** de población, actividades e intensidades de uso. Sus espacios públicos, infraestructuras y equipamientos operan bajo esta lógica variable, adaptándose a distintos escenarios a lo largo del año. Pensar Punta Mogotes desde esta perspectiva implica proyectar no solo para el pico estival, sino para un **funcionamiento activo durante todo el año**.



*Perspectiva Peatonal Parque Metropolitano de la Reserva - Nuevo Centro Urbano Punta Mogotes*

## Escala Ciudad

Mar del Plata presenta una doble condición. Por un lado, una ciudad visible, vinculada a su borde costero, donde la relación con el mar configura uno de sus principales valores paisajísticos y urbanos. La secuencia de playas y balnearios construye un recorrido continuo que articula paisaje y urbanidad a lo largo de la costa, consolidando un sistema de alta intensidad.

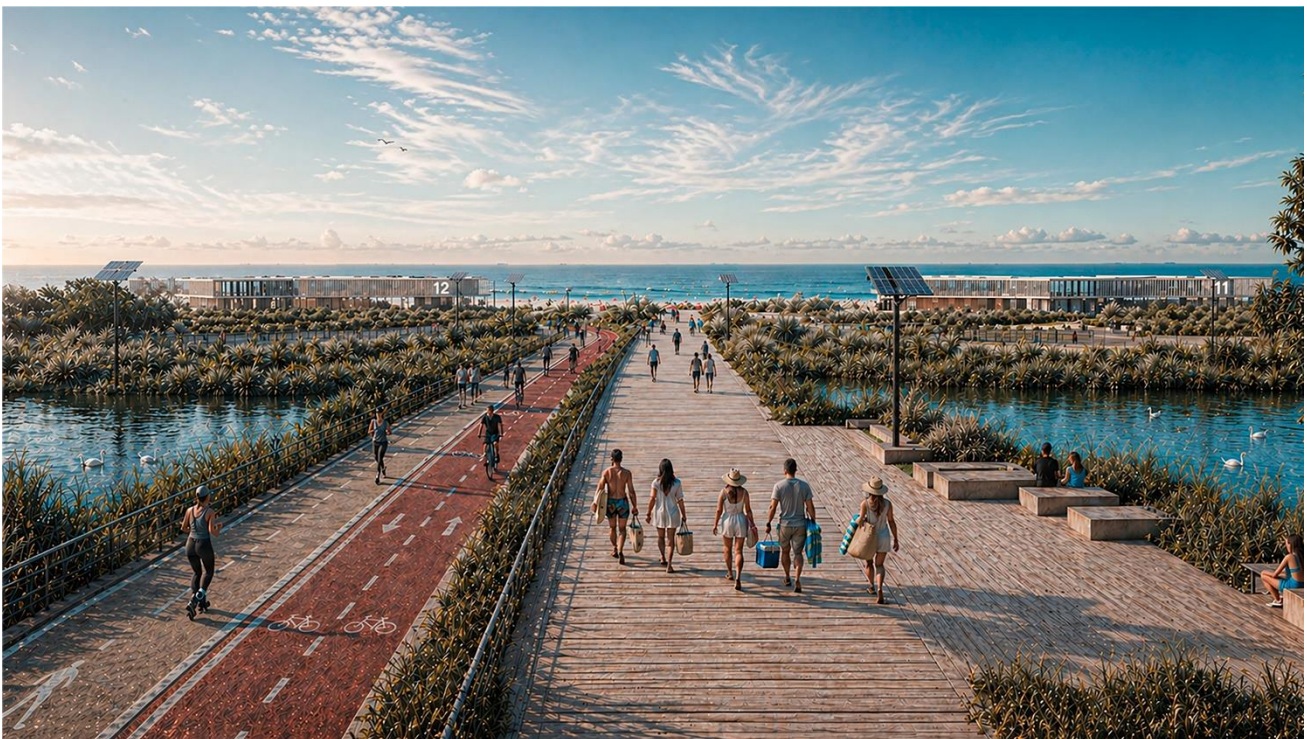
Por otro lado, hacia el sur, emerge una ciudad asociada a lógicas productivas e industriales, donde el puerto introduce una escala y una dinámica diferente, generando discontinuidades físicas, sociales y paisajísticas. Esta dualidad construye una **condición fragmentada** del territorio.

En este contexto, Punta Mogotes se ubica como un **espacio de transición**, y por lo tanto como una oportunidad para rearticular estas dos realidades.

## Escala Sector / Sistema Reserva – Puerto

El área de intervención se reconoce como un sistema dual en el que conviven dos condiciones claramente diferenciadas: la **reserva de lagunas**, como soporte de biodiversidad y valor ambiental estratégico, y el **sistema portuario**, como enclave productivo de gran escala.

Entre ambas condiciones se inserta el balneario de Punta Mogotes, históricamente concebido como un dispositivo de uso estacional, con **escasa integración urbana** y baja intensidad de uso fuera de temporada. La propuesta plantea revertir esta lógica, desplazando el foco hacia un **sistema abierto, integrado y activo todo el año**, donde el paisaje de la reserva se constituye como **estructura organizadora**.



*Perspectiva Peatonal sobre Corredores verdes peatonales - Nuevo Centro Urbano Punta Mogotes*

## Proyecto MAR-CIUDAD

El proyecto Mar - Ciudad propone redefinir la relación entre el mar y la ciudad a partir de una lógica de **integración transversal**, estableciendo nuevas conexiones físicas, ambientales y sociales. Para esto se definen una serie de **estrategias Urbano/Arquitectónicas** en este sentido.

## 1 - Sistema Peatonal / Nuevos Corredores Verdes

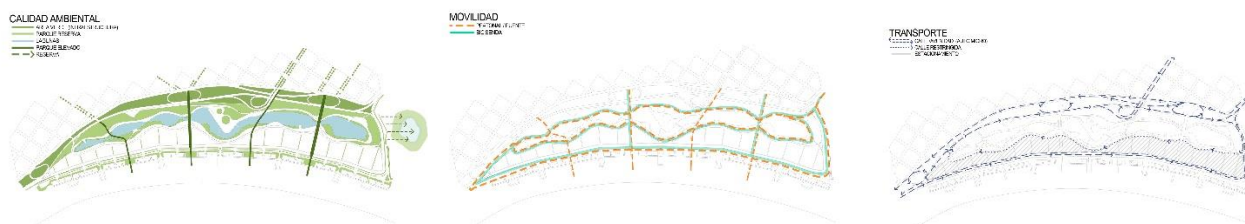
Se plantea un sistema de **corredores verdes perpendiculares al mar**, capaces de vincular el tejido urbano con la costa, atravesando barreras existentes y articulando espacios públicos y equipamientos. Esta operación introduce una **nueva estructura de conectividad**, priorizando la movilidad peatonal y la continuidad del paisaje.

## 2 - Sistema de Movilidad / Reconstrucción de la Relación Mar–Ciudad

La propuesta redefine el sistema de movilidad a partir de una reinterpretación de los bordes costeros tradicionales de Mar del Plata. Se establece una **estructura jerárquica de circulación** donde la Av. de los Trabajadores funciona como vía rápida, una nueva vía de proximidad organiza el acceso directo a los balnearios, y un recorrido peatonal continuo se consolida como nueva rambla costera.

Esta organización permite recuperar la **escala de relación entre ciudad y mar**, hoy debilitada por un sistema de accesos centrado en el automóvil, donde grandes superficies de estacionamiento generan una **barrera urbana**.

La propuesta invierte esta lógica, integrando la estructura urbana hasta el borde costero y transformando la movilidad en un **sistema de articulación entre espacio público, paisaje y accesibilidad**.



*Esquemas Calidad Ambiental – Movilidad - Transporte - Nuevo Centro Urbano Punta Mogotes*

## 3 - Parque Metropolitano de la Reserva / Un Parque de Agua

El sistema de lagunas se consolida como un **Parque Público Metropolitano**, donde el agua y la biodiversidad se constituyen como elementos centrales. A partir de un recorrido continuo de borde, como ámbito de contemplación paisajístico, se configura un sistema que habilita actividades recreativas, deportivas y contemplativas en equilibrio con el entorno.

El parque actúa como **interfaz entre ciudad y balnearios**, como espacio de integración social y como soporte de actividades durante todo el año, configurando un **nuevo paisaje urbano-natural**.

#### 4 - Centro de Convenciones Sociales y Culturales

Como pieza estratégica del conjunto, se propone un **Centro de Convenciones** que actúa como nueva centralidad. El edificio se concibe como una extensión del terreno, donde su cubierta se transforma en una **nueva rambla pública**, extendiendo el espacio colectivo hacia el mar.

Su implantación busca integrarse al paisaje, minimizar su impacto y potenciar la relación con la topografía, consolidándose como un **nodo cultural, social y paisajístico** activo durante todo el año.



*Perspectiva Peatonal hacia Centro de Convenciones - Nuevo Centro Urbano Punta Mogotes*

#### 5 - Sistema de Bañerios

El sistema de bañerios se reinterpreta a partir de una lógica de **unidad y actualización**, manteniendo su condición de conjunto, pero incorporando nuevas formas de uso y adaptación. La propuesta unifica su imagen, actualiza sus programas e incorpora flexibilidad funcional.

La nueva envolvente liviana mejora su comportamiento ambiental y consolida una **imagen contemporánea del sistema**, reforzando su lectura como conjunto integrado al paisaje.

#### 6 - Infraestructura de Apoyo y Sistema de Usos

Los sistemas de servicios se integran en una lógica unificada, formando parte de un sistema continuo de espacio público.

A partir del concepto de **"Diafragma Urbano"**, el proyecto aborda la variabilidad del uso del suelo como condición estructural. Las superficies de estacionamiento, altamente demandadas en verano, presentan durante gran parte del año una condición de vacío, configurándose como **espacios sin identidad urbana**.

La propuesta redefine estos espacios mediante la reducción de su superficie, la incorporación de **superficies permeables** y la **reprogramación de usos** en relación a nodos estratégicos. De este modo, se transforman en una **infraestructura adaptable**, capaz de albergar ferias, mercados, exposiciones y eventos.

Esta estrategia permite activar el espacio público durante todo el año, revirtiendo la condición de "no lugar" y consolidando un sistema urbano dinámico.



*Perspectiva Peatonal sobre calle pública Balnearios Reciclados - Nuevo Centro Urbano Punta Mogotes*

## Paisaje

### Estrategia vegetal – Construcción de paisaje y experiencia

El área de intervención correspondiente a Punta Mogotes se configura como un sistema territorial complejo donde confluyen dinámicas urbanas, turísticas y naturales. En este marco, la incorporación de vegetación se concibe como una **estrategia integral**, capaz de articular funcionamiento ecológico y experiencia espacial, en continuidad con la Reserva Natural del Puerto de Mar del Plata como **núcleo estructurante de biodiversidad**.

El sistema lagunar, conformado por cinco lagunas interconectadas que drenan hacia el mar, constituye un soporte ambiental de alto valor, funcionando como regulador hídrico, hábitat de biodiversidad y espacio de aprendizaje y relación con la naturaleza. La propuesta no introduce un

paisaje ajeno, sino que **reinterpreta y extiende las dinámicas propias del sistema costero**, consolidando a Punta Mogotes como un soporte activo de biodiversidad, uso público y calidad ambiental.

El paisaje se organiza a partir de un **gradiente ambiental y perceptual** que vincula mar, lagunas y ciudad, diluyendo los límites entre naturaleza y urbanidad. Esta transición se materializa a través de una **infraestructura verde continua**, capaz de articular los distintos sectores y escalas del proyecto.

En la franja costera, la vegetación baja y resistente acompaña la dinámica de los médanos, preservando las visuales abiertas y reforzando la relación con el mar. En las áreas intermedias, vinculadas a los balnearios y espacios públicos, pastizales y herbáceas nativas construyen recorridos dinámicos, incorporando variación, estacionalidad y textura al paisaje. En contacto con las lagunas y la reserva, la vegetación incrementa su densidad y estratificación, funcionando como **filtro ecológico** y soporte de biodiversidad. Hacia el borde urbano, el estrato arbóreo define espacios de sombra y permanencia, generando microclimas y condiciones de apropiación social.



*Perspectiva Peatonal Baños públicos y Pileta - Nuevo Centro Urbano Punta Mogotes*

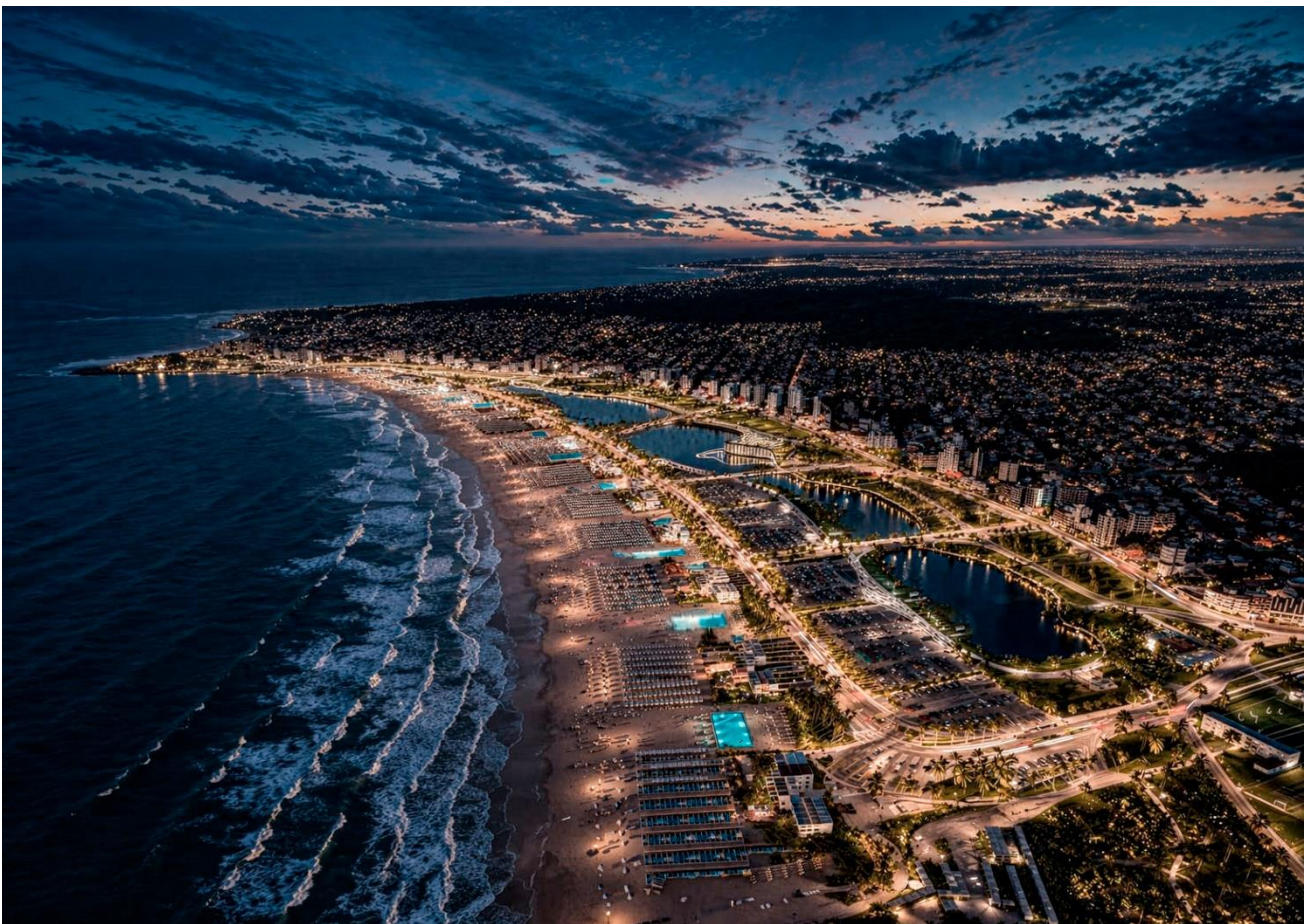
La selección vegetal prioriza especies adaptadas al ecosistema costero bonaerense —viento, salinidad, suelos arenosos— organizadas en comunidades que favorecen la resiliencia del sistema. La incorporación puntual de especies exóticas en sectores urbanos complementa esta estrategia sin comprometer su coherencia ambiental.

De este modo, la vegetación deja de ser un recurso ornamental para constituirse en una **infraestructura viva**, capaz de estabilizar el ambiente, conectar hábitats y construir una experiencia sensible del paisaje costero. La vegetación no se dispone como un elemento decorativo, sino como una **herramienta de proyecto**, capaz de regular el ambiente, guiar los recorridos y articular la transición entre la exposición del paisaje marítimo y las condiciones de refugio del entorno urbano.

## Conclusión

La propuesta para Punta Mogotes plantea una transformación que excede la puesta en valor de un balneario, para convertirse en una **reconfiguración integral de un sistema urbano, paisajístico y social**.

A partir de la idea de **Mar del Plata como Diafragma Urbano**, el proyecto redefine las relaciones entre **movilidad, uso y paisaje**, construyendo un territorio capaz de adaptarse a distintas temporalidades e intensidades. La **integración transversal entre ciudad y mar**, la **activación del espacio público** y la consolidación del paisaje como estructura permiten configurar un nuevo modelo de intervención, donde el borde costero deja de ser un límite para convertirse en un **espacio activo, continuo e integrado a la ciudad**.



*Perspectiva General A Vuelo de Pájaro Nocturna - Nuevo Centro Urbano Punta Mogotes*