

Concurso
Nacional
de Ideas

Puesta en valor Av. del Mar

Propuesta urbana, paisajística y de espacio
público entre calle Quintana y Del Juncal

Pinamar | Buenos Aires



**Concurso
Nacional
de Ideas**

Puesta en valor Av. del Mar

Propuesta urbana, paisajística y de espacio
público entre calle Quintana y Del Juncal

Pinamar | Buenos Aires

Promotor

Municipio de Pinamar



Municipalidad de
Pinamar

Organizador

Colegio de Arquitectura y
Urbanismo de la Provincia de
Buenos Aires - Distrito 9



Auspician

CAUBA Consejo Superior



Federación Argentina de Entidades
de Arquitectos



Asesores/as

Arquitecta Jesica Meilan

Arquitecto Francisco Villamil

Índice

Presentación	4
Calendario - cronograma	5
Premios	6
Capítulo 01	7
Reglamento del concurso	
Capítulo 02	24
Condiciones particulares	
Capítulo 03	45
Condiciones de presentación	
Capítulo 04	47
Documentación anexa	

Presentación

El concurso tiene como objetivo una propuesta urbana, paisajística y de espacio público para la **Puesta en Valor de la Av. Del Mar**.

El ámbito de intervención comprende aproximadamente 3.000 metros lineales de extensión y una superficie estimada de 72.285 m², atravesando sectores con diferentes características urbanas, paisajísticas y funcionales.



Calendario

Inscripción

del 2 de octubre hasta
el 23 de noviembre del 2026

Consultas 1° ronda

hasta el 28 de octubre

Entrega de trabajos

lunes 30 de noviembre

Fallo

lunes 14 de diciembre

OCTUBRE

D	L	M	M	J	V	S
				1	2	3
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	31

NOVIEMBRE

D	L	M	M	J	V	S
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30					

DICIEMBRE

D	L	M	M	J	V	S
		1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30	31		

Premios

1° premio

\$10.000.000.-

(pesos diez millones)

2° premio

\$3.000.000.-

(pesos tres millones)

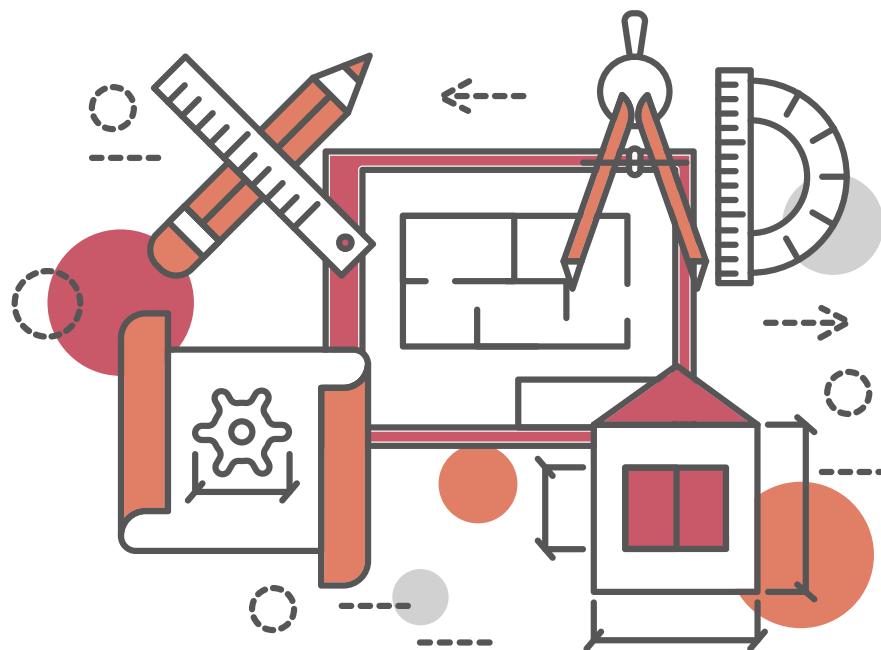
3° premio

\$1.00.000.-

(pesos un millón)

Menciones honoríficas

a criterio del jurado



Capítulo 01

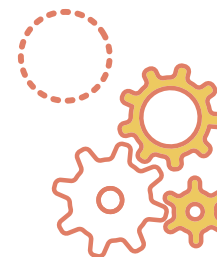
Reglamento del concurso.

1.1 Llamado a concurso

La Municipalidad del Partido de Pinamar, en adelante “el Promotor”, con domicilio en la calle Av. Enrique Shaw n° 18 de la ciudad de Pinamar, Provincia de Buenos Aires, representada por el Sr. Intendente Municipal Juan Manuel Ibarguren, y el Colegio de Arquitectura y Urbanismo de la Provincia de Buenos Aires, Distrito IX, en adelante “el organizador”, representado por el Arq. Diego Aníbal Domingorena, en su carácter de Presidente del CAUBA DIX, con domicilio legal en calle Dorrego N° 1657 de la ciudad de Mar del Plata, Provincia de Buenos Aires, llaman a Concurso Nacional de Ideas no vinculante para la Puesta en Valor de la Av. Del Mar, Propuesta urbana, paisajística y de espacio público entre calle Quintana y Del Juncal.

1.2 carácter del concurso

El presente concurso tendrá carácter Nacional, de ideas rectoras y será no vinculante. El Concurso se regirá en orden de prelación por lo establecido en estas Bases, por los informes de la Asesoría y por el Reglamento de Concursos del Colegio de Arquitectura y Urbanismo de la Provincia de Buenos Aires (en adelante CAUBA), a cuyo conjunto se le da el carácter de contrato previo entre el Promotor y los participantes. Las bases son gratuitas, es decir, que no tendrán



costo alguno.

Modalidad del concurso

Este Concurso es de alcance “Nacional” por la extensión del ámbito de participación; de “ideas” por el grado de profundidad de los estudios a realizar y la documentación a presentar exigida por las bases y; a una sola prueba. El concurso es de carácter “no vinculante”, por lo cual el equipo ganador podrá o no, ser contratado por el Promotor para la posterior realización del Anteproyecto, Proyecto, Planos de obra, detalles y pliego de especificaciones técnicas, entre otros.

Apertura y cierre

El presente Concurso permanecerá abierto durante 60 días corridos, entre los días viernes 2 de Octubre y lunes 30 de Noviembre del 2026, en que se producirá el cierre del mismo.

Visita al Sitio

Se podrá realizar un recorrido por parte de cada participante de manera opcional y de acceso libre por tratarse de un espacio público. La visita no será obligatoria.

1.3 De los/as participantes

Se podrá realizar un recorrido por parte de cada participante de manera opcional y de acceso libre por tratarse de un espacio público. La visita no será obligatoria ni implica acompañamiento

alguno por parte de la asesoría.

Condiciones que deben reunir los/as participantes

Para participar en este Concurso se requiere ser arquitecto/a, con título expedido o revalidado por Universidad debidamente reconocida en el país donde ejerce su profesión, poseer matrícula activa en el Colegio o Consejo Profesional respectivo de su jurisdicción y ser socio o matriculado de alguna entidad adherida a la F.A.D.E.A.

En el caso de equipos interdisciplinarios, es necesario y suficiente que al menos un miembro sea arquitecto y cumpla con los requisitos establecidos en el párrafo anterior. No podrá presentarse al Concurso persona alguna que forme parte del Gobierno del Consejo Superior del CAUBA, de la Secretaría de Concursos del Consejo Superior del CAUBA, del Gobierno del Distrito IX del CAUBA, que hubiese sido contratada o colaboradora con el mismo para realizar estudios para el área objeto de este Concurso o de la administración de la Institución Promotora. Tampoco podrán participar quienes hubieren intervenido en forma directa en la confección de estas Bases o tuvieran contacto con ellas de cualquier manera en forma anterior a su publicación.

El Participante que fuese socio o colaborador, empleado o empleador de algún miembro del Cuerpo de Jurados de la Federación o de las entidades organizadoras, promotoras o ejecutoras, deberá dirigirse a éste con anterioridad a la presentación de los trabajos, para comunicarle su participación en el Concurso. En tal caso, el miembro del Cuerpo de Jurados involucrado deberá excusarse de participar en el sorteo o elección correspondiente.

Reclamo de los/as participantes

Ningún/a participante podrá reclamar ante el Promotor ni recurrir a propaganda alguna que trate de desvirtuar el fallo o desprestigiar a los miembros del Jurado, a la Asesoría o a los/as demás participantes. Quienes transgredieran lo establecido serán pasibles de las sanciones que correspondan, previa intervención del Tribunal de Disciplina del Colegio de Arquitectura y Urbanismo de la Provincia de Buenos Aires (Art. 47 Reglamento de Concursos).

Declaración de los/as participantes

Cada participante o equipo deberá declarar por escrito que el trabajo presentado es su obra personal, concebida por la/el/los y dibujada bajo su inmediata dirección. Podrá/n mencionar el /la/los colaborador/es, pero el Promotor sólo contrae las obligaciones emergentes del Concurso con el profesional o los/as profesionales arquitecto/a/s autor/a/es de los trabajos premiados, considerándose la mención de los/as demás a título informativo.

Anonimato

Los/as participantes no podrán revelar la identidad de su trabajo ni mantener comunicaciones referentes al Concurso ya sea con los miembros del Jurado, con el Promotor o con la Asesoría. El día de la jura, una vez seleccionados los trabajos premiados, la asesoría comunicará a la Secretaría de Concursos los números de códigos de dichos trabajos, los cuales se los habilitará en el sistema como “ganadores”. Luego la Secretaría comunicará los resultados al correo

electrónico declarado (que no exprese identidad, “correo de fantasía”), informándole la situación y solicitándole como respuesta la planilla completa de Declaración Jurada (la cual estará disponible en el sitio del concurso al igual que las bases y anexos). También, deberá presentar constancia de matrícula activa en el colegio de pertenencia, a excepción de los matriculados en el CAUBA que serán verificados por el operador en plataforma. Una vez recibido el mail con la Declaración jurada, la asesoría y/u operador podrá contactarse con los/as participantes en forma telefónica, se realizará el acta con los resultados y se acordaran los pagos de los premios resultantes.

Registro de los/as participantes y entrega de trabajos

La inscripción al Concurso debe realizarse obligatoriamente mediante la Plataforma Digital de Concursos del CAUBA hasta el día lunes 23 de noviembre del 2026. Esto se deberá realizar por medio de un correo electrónico que no acredite la identidad real de él/la/los/as participantes, según los siguientes pasos:

- a) Primer paso: Constituir un correo electrónico que no exprese identidad de la/el/los/as participantes: “correo electrónico de fantasía”.
- b) Segundo paso: ingresar al sitio www.capba.info, utilizando para la inscripción el mail de fantasía que no denote identidad. El sitio estará disponible a partir del día Viernes 02 de Octubre del 2026. Allí se deberá completar los datos requeridos.

c) Tercer paso (entrega): el/la PARTICIPANTE recibirá en forma automática un mail con la “clave” y link de acceso correspondiente para acceder a la plataforma del sitio www.capba.info para subir el material requerido en formato digital (láminas obligatorias + 1 memoria descriptiva resumida y el voto para la elección del Jurado en representación de los PARTICIPANTES) dentro de los plazos especificados en el Cronograma del concurso.

1.4 Asesores

Actúan como asesores, por parte del CAUBA DIX, el Arq. Francisco Villamil y por la Municipalidad del Partido de Pinamar la Arq. Jesica Meilan.

Deberes de la asesoría

- Redactar las Bases del Concurso, de acuerdo a las necesidades del Promotor y a lo establecido en las leyes y ordenanzas vigentes.
- Hacer aprobar las Bases por el PROMOTOR Y EL ORGANIZADOR. Organizar el llamado a Concurso.
- Notificar con la anterioridad necesaria a los miembros del Colegio de Jurados de la realización y fecha del Concurso, solicitando de los mismos su conformidad para ser incluidos en la selección y sorteos correspondientes.
- Evacuar, según el procedimiento que establezcan las Bases, las preguntas o aclaraciones que formulen en forma anónima, los participantes y la redacción de sus respuestas. Se podrán

excluir las consultas que no se refieran a puntos específicos del concurso o de las bases.

- Dirigir un informe especial al organizador, con anticipación a la fecha de clausura del concurso, donde consten las preguntas recibidas y sus correspondientes respuestas.

- Redactar un informe dando cuenta de los trabajos recibidos, de los rechazados y de los observados.

- Convocar al Jurado, entregarle los trabajos recibidos y realizarle todas las aclaraciones necesarias para una comprensión completa de los objetivos del Concurso.

- Participar de las reuniones del Jurado, sin voto, pero con facultades para emitir opinión sobre la interpretación de las Bases.

- Velar para que, en los trabajos que resultaran premiados, se hubieren cumplimentado las disposiciones obligatorias establecidas en las Bases debiendo si es el caso, señalar en el Acta del fallo las discrepancias que en tal sentido pudiera tener con el Jurado.

- Suscribir el Acta de fallo del Jurado y comunicar el resultado al COLEGIO y a los participantes premiados.

- Resguardar del Cuerpo de Jurados en la formulación del juicio crítico de todos los trabajos presentados.

Consulta de la asesoría

Los/as participantes podrán formular al asesor las consultas referidas a dudas de interpretación, datos específicos no incluidos, errores o cualquier otro tema vinculado al concurso que no

se encuentre expresado en las Bases.

Cronograma de consultas

La Asesoría contestará las consultas que le formulen según el siguiente cronograma:

Las recibidas hasta el miércoles 28 de Octubre, se responderán el miércoles 4 de Noviembre de 2026.

Las respuestas se remitirán por correo electrónico a las direcciones de e-mail de todos los/as inscriptos/as y además figurarán en el sitio www.capba.info.

Formulación de consultas

Se referirán a puntos concretos de las Bases. Deben estar expresadas en forma breve y clara. Serán enviadas por correo electrónico concursos@capba9.org.ar. Es obligación que las preguntas sean enviadas desde la dirección de correo electrónico que el/la participante haya indicado como “correo electrónico de fantasía”. Las consultas estarán dirigidas a Sres. asesores “Concurso Puesta en Valor Av. Del Mar” y no pueden contener dirección, firma, ni signos que permitan individualizar al remitente.

Informes del/a Asesor/a

Los informes que emita el Asesor pasarán a formar parte de las Bases y serán entregadas al Jurado en el momento de su constitución.

1.5 Jurado

Composición del Jurado

El Jurado estará integrado por CINCO (5) miembros:

Dos representantes del Promotor

Un representante del CAUBA miembro del Cuerpo Jurados/as

Un representante de la Federación Argentina de Entidades de Arquitectos (FADEA)

Un representante de los participantes elegido por el voto directo de los mismos, entre los miembros del Cuerpo de Asesores/as y Jurados/as del CAUBA.

El Cuerpo de jurados elegirá quién será su presidente.

Funcionamiento del Jurado

El Jurado constituido otorgará los premios mediante el voto directo de sus miembros por simple mayoría. En caso de empate el/la Presidente tendrá doble voto.

Deberes y atribuciones del Jurado

Son deberes y atribuciones del Jurado:

Aceptar y respetar el cumplimiento de las condiciones del Reglamento de Concursos del CAUBA así como las Bases y el Programa del presente llamado a Concurso.

Recibir de la Asesoría los trabajos y su informe.

Estudiar las Bases y las respuestas a las consultas.

Visitar el sitio motivo del concurso.

Declarar fuera del Concurso los trabajos que no hayan respetado las condiciones obligatorias de Bases.

Evaluar los trabajos de acuerdo a su propio saber y entender.

Formular el juicio crítico de todos los trabajos presentados.

Adjudicar los premios previstos en estas Bases.

Otorgar, además de los premios establecidos, menciones honoríficas cuando lo considere conveniente.

Labrar el Acta de fallo donde se dejará constancia fundamentada del resultado del Concurso y, de corresponder, las razones por las que se declare desierto alguno de los premios.

Independientemente de la metodología de trabajo que adopte el Jurado, la labor crítica del mismo deberá, además, respetar las pautas que indican las presentes bases, en función de lograr que la idea premiada se ajuste a las necesidades del comitente.

Convocatoria y sede del Jurado

Dentro de las 24 horas a partir de la recepción y descarga de todos los trabajos por la Asesoría, el Jurado será convocado por la misma y sesionará en la sede que el Organizador designe oportunamente.

Informe de la Asesoría

En la primera reunión del Jurado, éste recibirá de la Asesoría un informe sobre el cumplimiento de las normas por parte de los/as Participantes, fundamentando las observaciones e ilustrando al Jurado sobre las características del Concurso. La Asesoría estará a disposición del Jurado durante el desarrollo de su trabajo, para efectuar las aclaraciones necesarias.

Plazo para la actuación del Jurado

El Jurado deberá emitir su fallo como máximo, el día lunes 14 de Diciembre del 2026, día en que se comunicaran los resultados, a los/as participantes premiados/as.

Asesores/as del Jurado

El Jurado está facultado para recabar los asesoramientos técnicos que considere conveniente, sin que ello implique delegar funciones. La persona consultada deberá declarar por escrito, y bajo declaración jurada, que no ha asesorado a ningún participante del Concurso (Art.15 del Reglamento de Concursos).

Premios desiertos

Para declarar desierto cualquiera de los premios del Concurso deberán fundamentarse ampliamente los graves motivos que determinen tal medida.

Inapelabilidad del fallo

El fallo del Jurado será inapelable (Art. 32 Reglamento de Concursos).

Adjudicaciones de premios

El día de la jura, una vez seleccionados los trabajos ganadores, la asesoría comunicará al operador mediante el acta de selección de trabajos, los números de códigos de los mismos, a los cuales se los habilitará en el sistema como “ganadores”. A partir de esto, cada participante ganador recibirá un correo (en el mail de registro del concurso) informándole la situación y solicitándole como respuesta la planilla completa de Declaración Jurada (la cual se adjuntará en esta notificación).

Dicha planilla constará de:

Nombre del autor/a o autores/as de la propuesta, con mención o no de los/as colaboradores o asesores/as.

Teléfono y mail

Constancia de vigencia en la matrícula de los colegios o asociaciones adheridos a la FADEA, y /o CAUBA.

Una vez recibido el mail con la Declaración jurada, la asesoría y/u operador podrá contactarse con los/as participantes en forma telefónica, se realizará el acta con los resultados y se acordarán los pagos de los premios resultantes.

Falsa declaración

Si alguna de las declaraciones juradas contuviese una falsa declaración, el trabajo será declarado fuera de concurso. En tal caso, el Jurado está facultado a efectuar una nueva adjudicación,

conservando el orden establecido en el fallo.

Acta final

Se labrará un acta de apertura de Declaraciones Juradas donde constará el nombre de los autores/as de los trabajos premiados que será difundida en acto público a tal fin el día posterior al fallo definitivo del jurado.

1.6 Presentación de los trabajos

Condiciones

Cada participante podrá presentar más de un trabajo completo separadamente. No serán admitidas variantes de una misma propuesta. Los elementos constitutivos no contendrán lema, ni señal que pueda servir para la identificación de su autor/a o autores/as.

Exclusión del Concurso

No serán aceptados los trabajos que no fueran entregados dentro del plazo fijado, o que contuviesen una indicación fehaciente de la identidad de los/as participantes. Los trabajos que, por exceso o defecto, no respeten las normas de presentación que se establecen en estas Bases, serán observados por la Asesoría, separando los elementos en exceso, siendo facultad del Jurado su aceptación o declaración fuera del Concurso.

Requisitos para la presentación de trabajos

Este punto contiene un listado de la documentación específica a presentar por los/as participantes. La intención de estos requerimientos es asegurar que todas las presentaciones sean evaluadas con el mismo criterio. Deberá contar básicamente con la descripción de la propuesta de ambas etapas, avalada por fundamentos y objetivos a cercano y largo plazo. Se tendrá amplia libertad para expresar la misma y para desarrollar la argumentación necesaria que demuestre su conveniencia y factibilidad.

Recepción de los trabajos

Los trabajos serán subidos al sitio web hasta el día lunes 30 de Noviembre del 2026 a las 13 hs., el mismo estará habilitado una semana antes del cierre.

Se deberá ingresar al sitio a través de link que se recibe en el mail de activación del/a participante, siguiendo el proceso de subida de material tal como lo va indicando el sistema.

Normas de presentación

Se indican a continuación las normas a las cuales deberán atenderse los/as participantes a efectos de presentar sus trabajos. Los elementos solicitados se consideran indispensables para la comprensión y evaluación de las propuestas arquitectónicas y/o urbanas. La presentación se realizará ingresando al sitio a través de link que se recibe en el mail de activación del/a participante, siguiendo el proceso de subida de material tal como lo va indicando el sistema.

Documentación a subir

Las láminas serán tamaño A0, 118,9 x 84,1 cm y se entregarán en formato .jpg, (no excediendo los 3 megabytes cada una). Las láminas estarán orientadas de forma horizontal.

Todas las plantas irán con Norte en el borde superior derecho, identificadas cada una con una tipografía ubicada en la parte superior derecha donde conste la sigla CN (Concurso Nacional) AV. DEL MAR más el número de orden de la lámina: CN / AV. DEL MAR / 01 (este número variará de acuerdo al orden de lámina correspondiente). Será en mayúscula y tipología Arial, altura 20 milímetros (20 mm) color negro o blanco de acuerdo al fondo.

Se admitirá cualquier forma de expresión gráfica que explique la propuesta siempre que el archivo resultante sea con la extensión .jpg. La forma de representación será libre. 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.

Voto por el Jurado

Como parte del proceso de subida, al finalizar se votará un jurado por los/as participantes el cual estará cargado en el sistema. La elección del jurado constituye uno de los pasos en la subida del material. Una vez finalizada la carga de las láminas y memoria, el participante votará por el jurado a través de un menú desplegable en donde constan los nombres de los mismos.

1.7 Retribuciones | Premios

Se establecen los siguientes premios resultantes del Fallo del Jurado:

1° Premio : \$ 10.000.000 (pesos diez millones).

2° Premio : \$ 3.000.000 (pesos tres millones).

3° Premio : \$ 1.000.000 (pesos un millón).

Menciones honoríficas a criterio del jurado.

Forma de pago

El pago a los/as ganadores/as de dichos premios por el ORGANIZADOR una vez emitido el fallo del Jurado, serán abonados como máximo 30 días después de expedirse el mismo.

1.8 Obligaciones

El trabajo acreedor del Primer Premio pasa a ser propiedad del Promotor, con la única condición de haberle abonado el valor del premio en concepto de honorarios por Ideas. El Concurso se presenta como NO VINCULANTE.

Propiedad Intelectual

Los autores conservarán los derechos de propiedad intelectual sobre los trabajos presentados, de conformidad con la normativa vigente, el Reglamento de Concursos del CAUBA, el

Reglamento de Concursos de FADEA y las Bases del Concurso. Los trabajos premiados pasaran a ser propiedad del PROMOTOR. La participación en Concurso implica, para quienes resulten adjudicatarios de los premios, el consentimiento y autorización expresa a favor del PROMOTOR para utilizar, desarrollar, adaptar y ejecutar, total o parcialmente, los trabajos premiados, así como para realizar las adecuaciones técnicas, normativas, funcionales, constructivas y presupuestarias que resulten necesarias para su desarrollo y materialización. La aceptación de las Bases y la percepción de los premios correspondiente constituirán conformidad expresa de los autores a tales efectos, sin necesidad de celebrar un contrato o instrumento adicional, manteniéndose en todos los casos el reconocimiento de las autorías originales del trabajo premiado. Asimismo, los participantes autorizan al ORGANIZADOR y al Consejo Superior del CAUBA a exponer, publicar, archivar, reproducir y difundir los trabajos presentados, total o parcialmente, por medios gráficos, digitales, audiovisuales, sitios web, redes sociales, publicaciones institucionales, muestras y exposiciones vinculadas con el Concurso y sus finalidades institucionales.

Exposición

Luego de haberse fallado el Concurso, todos los trabajos se expondrán públicamente siendo el Promotor el encargado de la impresión de los mismos en caso de ser necesario. Los trabajos autorizados a aceptación de apertura serán expuestos con él / los nombres de sus autores, colaboradores y asesores todo coordinado por el Organizador CAUBA DIX.

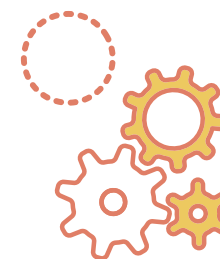
Capítulo 02

Condiciones particulares.

2.1 La Ciudad y el territorio

El Partido de Pinamar se localiza sobre el litoral marítimo de la Provincia de Buenos Aires y forma parte del corredor costero atlántico bonaerense. Está integrado por las localidades de Pinamar, Ostende, Valeria del Mar y Cariló, y se vincula regionalmente a través de la Ruta Provincial N.º 11, principal eje de conexión del sistema costero. Su configuración territorial se encuentra estrechamente vinculada con el mar, el sistema playa–duna, la forestación y la actividad turística, componentes que constituyen rasgos estructurantes de su identidad urbana, ambiental y paisajística.

La condición turística del Partido determina, asimismo, importantes variaciones estacionales en el funcionamiento urbano, particularmente en relación con la movilidad, el uso del espacio público, los accesos al frente marítimo y la demanda sobre las infraestructuras y servicios.



INSERCIÓN TERRITORIAL

SUPERFICIE TOTAL
DEL PARTIDO

6.720 HAS.

LÍMITES

N: P. DE LA COSTA

S: VILLA GESELL

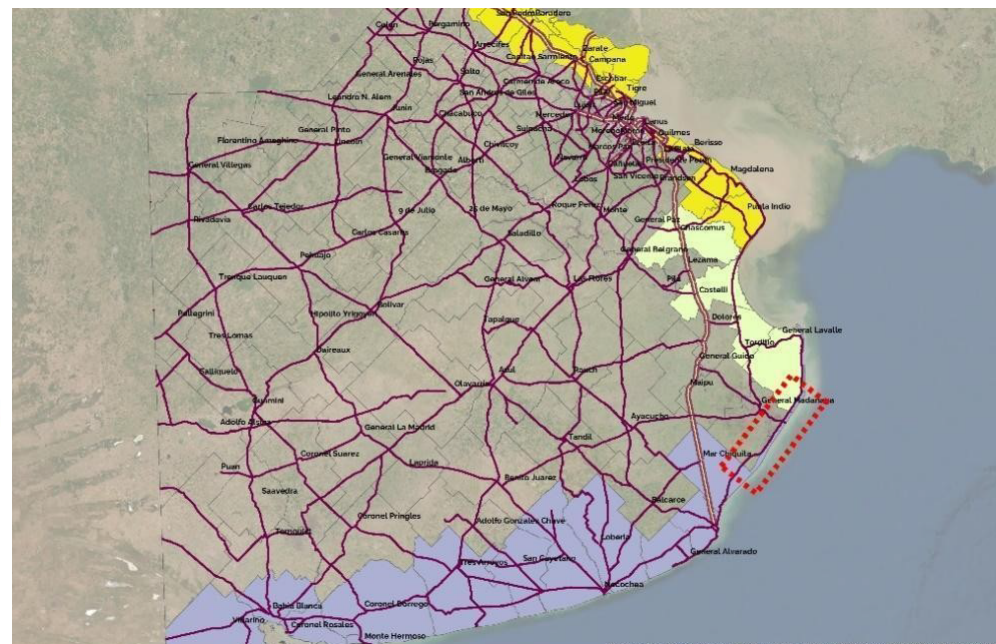
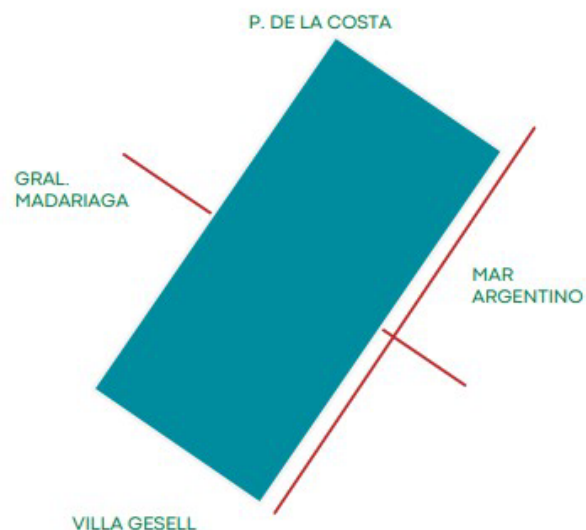
E: MAR ARGENTINO

O: GRAL. MADARIAGA

LINEALES DE LARGO 22 KM

LINEALES DE ANCHO 3,20 A 3,65 KM

ALTURA PROMEDIO 13 MSNM



Inserción Territorial. Partido de Pinamar, Provincia de Buenos Aires.

Conectividad regional del Partido de Pinamar, Provincia de Buenos Aires. Fuente: Diagnóstico Territorial del Partido de Pinamar, elaboración propia, ARBA y OSM, 2022.

Medio físico-natural

El Partido de Pinamar constituye un territorio costero de configuración longitudinal, desarrollado sobre una franja de aproximadamente 22 km de costa y un ancho medio cercano a los 3 km, entre el Océano Atlántico y el territorio continental.

Desde el punto de vista geomorfológico forma parte de la franja medanosa oriental de la Provincia de Buenos Aires, un extenso cordón costero arenoso que se desarrolla paralelo al litoral atlántico.

Dentro de este territorio pueden reconocerse dos grandes ámbitos naturales: un sector costero-marino, conformado por el sistema mar-playa-duna, y un sector interior, correspondiente al territorio progresivamente estabilizado, forestado y posteriormente urbanizado. La ciudad fue implantada sobre un ambiente originalmente dominado por médanos móviles, cuya dinámica se encontraba determinada principalmente por la acción del viento, el mar y el transporte natural de arena.

El sistema playa-duna no constituye únicamente el paisaje visible del frente marítimo, sino un sistema natural dinámico. La playa y los médanos intercambian sedimentos y responden permanentemente a la acción de los vientos, las mareas, las tormentas y las sudestadas. La ocupación del frente costero, la apertura de calles hacia la playa, las construcciones rígidas y otras transformaciones antrópicas pueden alterar ese equilibrio y modificar los procesos naturales de transporte de arena. El desarrollo urbano de Pinamar debe entenderse, por lo tanto, en relación directa con esta dinámica costera.

Otra particularidad fundamental del territorio es su composición predominantemente arenosa y de elevada permeabilidad. Pinamar no cuenta con cursos de agua superficiales significativos y el abastecimiento de agua depende del sistema acuífero subterráneo, alimentado fundamentalmente por la infiltración local de las precipitaciones. En consecuencia, las superficies no impermeabilizadas y las áreas capaces de infiltrar agua cumplen una función estratégica en la recarga y conservación del recurso hídrico.

La forestación constituye, a su vez, un componente determinante del paisaje. Introducida históricamente con el objetivo de fijar los médanos y generar condiciones que permitieran la ocupación urbana, transformó progresivamente el ambiente original y posibilitó el desarrollo de la ciudad. Con el tiempo, el bosque se incorporó a la identidad paisajística de Pinamar y conformó, junto con los médanos y el mar, una de las imágenes más características del territorio.

Esta relación entre mar, playa, médano, vegetación, agua subterránea y urbanización determina un ambiente de elevada sensibilidad, especialmente en el frente costero. Por ello, cualquier intervención sobre este territorio requiere reconocer los procesos naturales existentes, procurando reducir la impermeabilización, conservar las capacidades de infiltración, preservar y recuperar el sistema dunícola y compatibilizar los usos urbanos con la dinámica propia de la costa.



Unidades de Playa (A) y Médanos (B)

Condiciones de exposición marítima

A las características naturales del territorio se suman las condiciones propias de exposición del frente marítimo, particularmente la acción de los vientos, el transporte de arena, la salinidad y las variaciones climáticas. Estos factores inciden directamente sobre el comportamiento y la durabilidad de las intervenciones urbanas, por lo que deberán ser considerados en el diseño del espacio público, la elección de materiales y sistemas constructivos, la selección de especies vegetales y los requerimientos de conservación y mantenimiento.

Medio construido

Sobre este soporte natural se desarrolló una **estructura urbana heterogénea**, resultado de diferentes períodos y criterios de urbanización. Ostende y Valeria del Mar presentan predominantemente trazados regulares y ortogonales, mientras que Pinamar y Cariló incorporan trazados curvos y sinuosos, asociados a parcelas de mayor superficie y a una mayor adaptación de la urbanización a la topografía dunícola y al paisaje forestado.

En la ciudad de Pinamar conviven sectores de trama más regular próximos al área central con sectores de calles curvas y configuraciones concéntricas hacia las áreas forestadas. A este tejido histórico se sumaron procesos de expansión y consolidación urbana que, particularmente durante las últimas décadas, completaron sectores intersticiales entre localidades y extendieron la ciudad hacia el norte y hacia áreas próximas a la Ruta Provincial N.º 11.

La **estructura circulatoria** se organiza a partir de una serie de ejes transversales que vinculan la Ruta Provincial N.º 11 con el mar, configurando una organización territorial similar a un peine. En la ciudad de Pinamar, la **Avenida Arquitecto Jorge Bunge** constituye el principal eje de acceso y centralidad, mientras que avenidas como Intermédanos, Enrique Shaw y Avenida del Mar conforman conexiones longitudinales aproximadamente paralelas a la costa.

La ciudad de Pinamar concentra las principales **centralidades urbanas, comerciales, administrativas, institucionales y turísticas** del Partido. Esta estructura se organiza principalmente en torno al eje de la Avenida Arquitecto Jorge Bunge, que articula el acceso desde la Ruta Provincial N.º 11 con el área central y el frente marítimo, y se complementa con otros corredores y

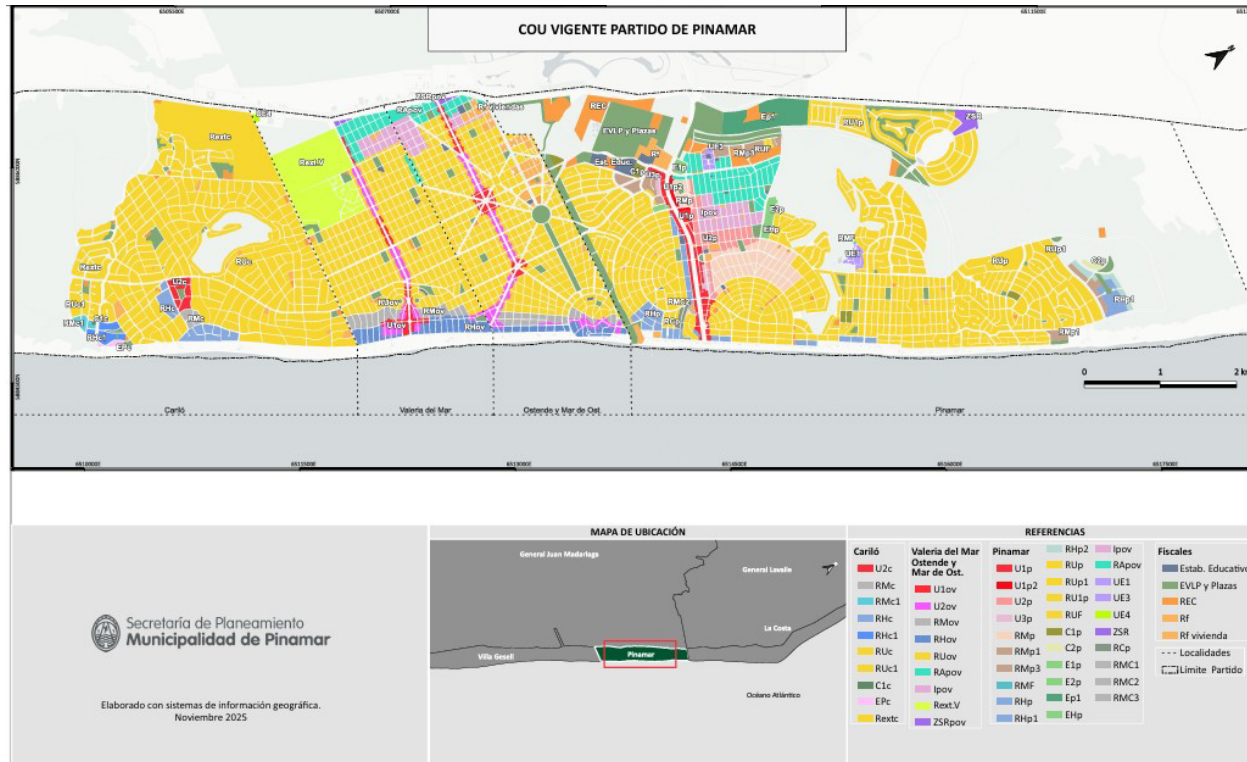
y sectores de actividad próximos a la costa.

La proximidad al mar determina, asimismo, una concentración significativa de usos vinculados con el turismo, el alojamiento, la gastronomía y los servicios, especialmente en el área central y en los sectores próximos a la Avenida del Mar.

La estructura urbana presenta una **diversidad de usos, intensidades y tejidos** que se distribuyen de manera diferenciada a lo largo de la ciudad y alcanzan el frente marítimo. El plano de zonificación permite reconocer esta heterogeneidad y comprender cómo la Avenida del Mar atraviesa sectores con distintas características residenciales, hoteleras, comerciales y de servicios.



Estructura vial y accesibilidad del Partido de Pinamar. Provincia de Buenos Aires. Fuente: Elaboración Propia. ARBA. OSM. 2022.



Cou Pinamar – 2026

Esta organización territorial se encuentra fuertemente condicionada por la **estacionalidad**. Durante los períodos de mayor afluencia turística se intensifican los desplazamientos desde los accesos regionales hacia el área central y la costa, aumenta la demanda sobre la red vial y el estacionamiento y se incrementa considerablemente el uso del espacio público y de los accesos a playa.

Como consecuencia, determinados corredores y sectores del frente marítimo adquieren durante la temporada una intensidad de uso significativamente mayor que durante el resto del año. Esta variación constituye una característica estructural del funcionamiento urbano de Pinamar, condicionando la movilidad, la accesibilidad, el uso del espacio público y la relación entre las centralidades urbanas y el borde costero.

La relación entre ciudad y costa

La configuración urbana de Pinamar se encuentra estrechamente vinculada con su condición costera. La ciudad se desarrolló sobre un territorio en el que playa, dunas, forestación, acuífero y tejido urbano forman parte de un mismo sistema. La relación entre medio natural y medio construido constituye, por lo tanto, una condición estructural para comprender la organización y el paisaje de la ciudad. El frente marítimo es el espacio donde esta relación se manifiesta con mayor intensidad. Allí confluyen los principales ejes transversales que vinculan el interior de la ciudad con el mar, los accesos peatonales y vehiculares a la playa, los balnearios y servicios turísticos, los espacios públicos, el sistema dunícola y las áreas forestadas. Esta superposición de componentes ambientales, urbanos y funcionales configura un borde heterogéneo y de elevada intensidad de uso.

Dentro de esta estructura, la Avenida del Mar funciona como el principal eje longitudinal de articulación del frente costero de Pinamar. Su localización entre el tejido urbano y el sistema playa–duna–mar le otorga un rol estratégico: conecta los distintos sectores de la costa, recibe y

distribuye los flujos provenientes de la ciudad y, al mismo tiempo, constituye el espacio de transición entre la urbanización y el ambiente costero.

Por esta condición, la Avenida del Mar debe entenderse más allá de su función circulatoria, como una pieza del sistema de espacio público y paisaje de la ciudad, vinculada con la movilidad, los accesos al mar, la actividad turística, la protección ambiental y la continuidad del frente costero.



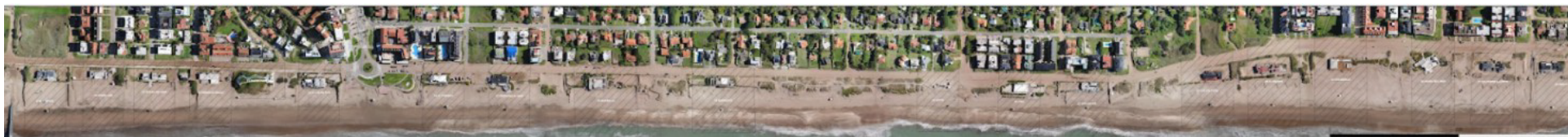
El sector de intervención

El tramo de la Avenida del Mar comprendido entre Quintana y Del Juncal presenta condiciones urbanas, paisajísticas y funcionales diversas a lo largo de su recorrido. Sobre el mismo confluyen sectores residenciales de distinta intensidad, establecimientos hoteleros, actividades comerciales y turísticas, accesos a balnearios y playa, áreas de estacionamiento, recorridos peatonales y sectores asociados al sistema dunícola.

Estas condiciones generan diferentes grados de intensidad y apropiación del espacio público. Mientras determinados sectores concentran mayores niveles de actividad, circulación y demanda de estacionamiento, otros presentan un carácter predominantemente residencial o una mayor presencia del paisaje natural.

La Avenida constituye, asimismo, el punto de llegada de numerosas calles provenientes del interior de la ciudad, por lo que las intersecciones y accesos transversales adquieren particular relevancia en la relación ciudad–costa.

Esta diversidad constituye una de las principales características del área de Concurso y configura un corredor compuesto por situaciones urbanas, paisajísticas y funcionales diferenciadas a lo largo de su recorrido. Ver Anexos.



2.2 Objeto del Concurso

El objeto del presente Concurso es obtener una propuesta urbana, paisajística y de espacio público para la puesta en valor integral de la Avenida del Mar de Pinamar, en el tramo comprendido entre calle Quintana y calle Del Juncal.

La propuesta deberá abordar la Avenida del Mar no exclusivamente como una infraestructura destinada a la circulación vehicular, sino como una pieza estructurante del sistema de espacios públicos del frente marítimo, capaz de articular longitudinalmente el borde costero y fortalecer las conexiones transversales entre la ciudad y el mar.

El ámbito de intervención comprende aproximadamente 3.000 metros lineales de extensión y una superficie estimada de 72.285 m², atravesando sectores con diferentes características urbanas, paisajísticas y funcionales, en los que conviven usos residenciales unifamiliares y multifamiliares, hoteleros, comerciales, turísticos y recreativos, junto con espacios de valor ambiental vinculados al sistema costero. La delimitación indicada corresponde al área específica de intervención del Concurso. No obstante, las propuestas podrán considerar las áreas y situaciones urbanas vinculadas que resulten necesarias para su adecuada comprensión y articulación, particularmente los ejes transversales provenientes de la ciudad, los accesos al frente marítimo, los sectores de playa y las relaciones con los espacios públicos y actividades próximas.

El Concurso propone redefinir y jerarquizar el carácter urbano y paisajístico de este corredor, a partir de una intervención que mejore la calidad y continuidad del espacio público, ordene las distintas formas de movilidad y accesibilidad, fortalezca la relación entre el tejido urbano

y el frente marítimo y ponga en valor las condiciones paisajísticas y ambientales propias del lugar.

La propuesta deberá reconocer la diversidad de situaciones que se suceden a lo largo de la Avenida del Mar y establecer una estrategia integral que otorgue continuidad, identidad y coherencia al conjunto, admitiendo al mismo tiempo respuestas diferenciadas de acuerdo con las características urbanas, ambientales y funcionales de cada sector.

Finalmente, las ideas deberán contemplar la particular condición de la Avenida del Mar como interfaz entre la urbanización y el sistema playa–duna–mar, procurando compatibilizar las necesidades propias del espacio público y de la actividad urbana con la preservación y puesta en valor del paisaje costero.

2.3 Objetivos generales

El Concurso tendrá como objetivos generales:

- **Resignificar la Avenida del Mar como una pieza estructurante del sistema de espacios públicos de Pinamar**, fortaleciendo su carácter de paseo costero y superando una lectura centrada exclusivamente en la circulación vehicular.
- **Fortalecer la relación entre la ciudad y el frente marítimo**, articulando el tejido urbano, la Avenida del Mar, el sistema playa–duna y el mar mediante una propuesta integral que mejore las conexiones físicas, visuales, paisajísticas y funcionales.

- **Consolidar una estructura urbana y paisajística continua para la totalidad del corredor**, capaz de otorgar unidad e identidad a la Avenida del Mar y, al mismo tiempo, reconocer las particularidades de los diferentes sectores que atraviesa.
- **Mejorar la calidad, accesibilidad y funcionamiento del espacio público**, promoviendo una convivencia equilibrada entre peatones, ciclistas, vehículos, actividades urbanas, usos turísticos y espacios de permanencia.
- **Poner en valor las condiciones ambientales y paisajísticas propias del frente costero**, incorporando criterios de sostenibilidad, infraestructura verde, permeabilidad y adaptación al ambiente marítimo.
- **Promover una transformación progresiva**, factible y duradera de la Avenida del Mar, capaz de responder tanto a las demandas de la temporada turística como al funcionamiento cotidiano de la ciudad durante todo el año.

2.4 Objetivos particulares

A los efectos de alcanzar los objetivos generales establecidos, las propuestas deberán procurar:

- Consolidar un sistema continuo, accesible y seguro de espacios públicos y recorridos a lo largo del frente costero.
- Promover una movilidad equilibrada, articulando los desplazamientos peatonales, ciclistas,

- de baja velocidad y vehiculares, y ordenando el estacionamiento y las áreas de servicio.
- Fortalecer las conexiones transversales entre la ciudad y el mar, jerarquizando intersecciones, accesos a playa y relaciones físicas y visuales con la costa.
 - Reconocer y cualificar los sectores de mayor intensidad urbana, generando espacios de encuentro, permanencia y referencia dentro del recorrido.
 - Preservar y potenciar los valores ambientales y paisajísticos del frente costero, incorporando criterios de permeabilidad, infraestructura verde y manejo sostenible del agua.
 - Articular el espacio público con la diversidad de usos y frentes urbanos existentes, garantizando su continuidad, accesibilidad y carácter público.
 - Construir una identidad común para la Avenida del Mar, mediante criterios integrales de paisaje, materialidad, iluminación, señalética y equipamiento.
 - Integrar las preexistencias y favorecer una implementación progresiva, manteniendo la coherencia de la propuesta general a lo largo del tiempo.
 - Reducir la estacionalidad, activando usos de todo el año en el sector costero.
 - Favorecer la desestacionalización del frente costero, promoviendo condiciones urbanas que posibiliten su uso, apropiación y activación durante todo el año, mediante espacios públicos y actividades compatibles con las distintas épocas y dinámicas de la ciudad.

2.5 Programa

El programa se estructura a partir de una serie de componentes que deberán ser considerados de manera integrada dentro de una estrategia general para la Av. del Mar.

Los lineamientos que se establecen a continuación tienen por objeto definir los principales aspectos urbanos, paisajísticos, ambientales y de movilidad que deberán ser abordados por las propuestas, sin predeterminedar soluciones formales ni configuraciones específicas.

Se valorará especialmente la capacidad de cada propuesta para articular estos componentes dentro de una idea clara y coherente para la totalidad del corredor, reconociendo al mismo tiempo las particularidades de los diferentes sectores que lo conforman.

COMPONENTE

LINEAMIENTOS PRINCIPALES

Paseo peatonal costero

Consolidar un recorrido peatonal continuo a lo largo del área de intervención, garantizando accesibilidad universal y una adecuada relación con el frente marítimo. Se deberán contemplar espacios de circulación, descanso, permanencia, sombra, iluminación y mobiliario urbano.

Movilidad ciclista y de baja velocidad

Incorporar recorridos seguros y continuos para bicicletas y otros modos de movilidad de baja velocidad, articulados con la estructura urbana existente y las conexiones hacia la ciudad. La propuesta deberá definir y justificar su modalidad y localización dentro del perfil de la Avenida del Mar, considerando los antecedentes del Plan Pinamar 2050.

COMPONENTE

LINEAMIENTOS PRINCIPALES

Calzada y movilidad vehicular

Revisar la sección y el funcionamiento de la Avenida del Mar, procurando velocidades compatibles con su carácter de paseo costero y una convivencia segura entre peatones, ciclistas y vehículos. La propuesta no deberá incrementar la superficie impermeabilizada existente, priorizando soluciones de suelo permeable acordes con las condiciones actuales del sector.

Estacionamiento y servicios

Reordenar las áreas destinadas al estacionamiento, evitando su predominio sobre el frente costero. Se deberán contemplar las necesidades de ascenso y descenso, accesibilidad, abastecimiento, servicios y estadías de corta duración según las características de cada sector.

Conexiones ciudad-mar

Jerarquizar las calles y ejes urbanos que desembocan sobre la Avenida del Mar como vínculos estructurantes entre la ciudad y la costa, fortaleciendo cruces, visuales, continuidad peatonal y articulación con el sistema de espacios públicos. Las intervenciones sobre el médano costero deberán ser mínimas y compatibles con su dinámica ambiental, priorizando soluciones de bajo impacto, permeables y reversibles, y evitando alteraciones innecesarias de su configuración natural.

COMPONENTE

Nodos y áreas de permanencia

LINEAMIENTOS PRINCIPALES

Reconocer los sectores de mayor intensidad urbana, turística o paisajística y evaluar la generación de espacios de encuentro, descanso, contemplación, miradores u otras situaciones de permanencia vinculadas con el carácter de cada sector. Las propuestas podrán extenderse hacia los sectores de playa en su articulación con el espacio público, sin intervenir sobre las UTF existentes. En los puntos de mayor convocatoria podrá evaluarse la reorganización de áreas de estacionamiento de dominio público para ampliar y cualificar el espacio destinado al uso peatonal y de permanencia.

Accesos a playa

Ordenar, jerarquizar y cualificar los accesos públicos al frente marítimo, garantizando su identificación, accesibilidad y continuidad como espacios de uso público. Cuando resulte necesario, podrá proponerse la reorganización o adecuación de los espacios de estacionamiento existentes, a fin de garantizar la continuidad, accesibilidad y jerarquía de los accesos públicos.

COMPONENTE

Paisaje y vegetación

LINEAMIENTOS PRINCIPALES

Preservar y poner en valor la vegetación existente de interés e incorporar especies adaptadas al ambiente marítimo. Se priorizarán la generación de sombra, la continuidad verde y la integración de la intervención con el paisaje característico de Pinamar. Se indicarán en los Anexos, un listado de especies compatibles con el ambiente.

Infraestructura ambiental

Incorporar criterios de manejo sostenible del agua, procurando reducir la impermeabilización mediante superficies absorbentes, pavimentos drenantes e infraestructura verde, con soluciones compatibles con las características del ambiente costero.

Equipamiento, mobiliario e iluminación

Definir criterios integrales para bancos, luminarias, bicicletteros, señalética, cestos y demás elementos necesarios para el funcionamiento del espacio público, procurando una imagen común, durable y de bajo mantenimiento. Asimismo, podrán incorporarse postas aeróbicas, estaciones de ejercicio, equipamiento recreativo y otros dispositivos vinculados a la actividad física y al uso saludable del espacio público, localizados estratégicamente en función de las características y niveles de intensidad de cada sector e integrados al paisaje costero.

COMPONENTE

Relación con los frentes urbanos

LINEAMIENTOS PRINCIPALES

Reconocer las diferentes condiciones de ocupación y uso existentes a lo largo del corredor y procurar una adecuada articulación entre el espacio público y los frentes residenciales, hoteleros, comerciales, turísticos y recreativos.

Las propuestas deberán considerar las preexistencias y podrán explorar nuevas formas de relación entre los frentes privados y la Avenida del Mar, especialmente en accesos, retiros, expansiones de actividades, tratamiento de bordes, áreas de servicio y sectores de mayor intensidad de uso, dentro del marco normativo vigente.

Criterios transversales

La totalidad de la propuesta deberá contemplar como criterios transversales la accesibilidad universal, la adaptación a las variaciones estacionales de uso, la respuesta a las condiciones propias de exposición marítima, la durabilidad y el mantenimiento de las soluciones propuestas y la posibilidad de una implementación progresiva por etapas, manteniendo en todo momento la coherencia de la estrategia general.

Preexistencias y proyectos para considerar

Las propuestas deberán reconocer e integrar las principales intervenciones existentes y proyectadas dentro del ámbito del Concurso.

En particular, deberá respetarse la pasarela proyectada sobre la Av. del Mar, entre Av. Bunge y Del Juncal, prevista desde la Línea Oficial hacia el frente marítimo, incorporándola como condicionante de la propuesta y articulándola con los recorridos peatonales, los cruces, los accesos a playa y los espacios de permanencia.

Las restantes intervenciones existentes deberán ser consideradas como antecedentes, pudiendo proponerse su adecuación o integración cuando resulte necesario para garantizar la coherencia de la propuesta general. En cuanto a la materialidad, las propuestas deberán considerar las condiciones y restricciones establecidas por la normativa vigente aplicable al frente costero y a las UTF, procurando soluciones compatibles con el paisaje, la exposición marítima, la durabilidad y el bajo mantenimiento.

Capítulo 03

Condiciones de presentación.

3.1 Documentación a subir

Las láminas serán tamaño A0, 118,9 x 84,1 cm y se entregarán en formato .jpg, (no excediendo los 3 megabytes cada una). Las láminas estarán orientadas de forma horizontal.

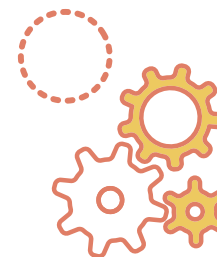
Todas las plantas irán con Norte en el borde superior derecho, identificadas cada una con una tipografía ubicada en la parte superior derecha donde conste la sigla CN (Concurso Nacional) AV. DEL MAR más el número de orden de la lámina: CN / AV. DEL MAR / 01 (este número variará de acuerdo al orden de lámina correspondiente). Será en mayúscula y tipología Arial, altura 20 milímetros (20 mm) color negro o blanco de acuerdo al fondo.

Se admitirá cualquier forma de expresión gráfica que explique la propuesta siempre que el archivo resultante sea con la extensión .jpg. La forma de representación será libre. No podrá incorporarse ninguna marca, logo, código QR, insignia o algún elemento que pudiera identificar al/los/as autor/es/as o para agregar información adicional a la solicitada.

3.2 Láminas a presentar

Lámina 01

Ideas rectoras de todo el sector a intervenir.



Perspectivas de sectores a elección de los participantes
Esquemas de ideas, conceptos de la memoria explicativa.

Lámina 02

Sectores esc. 1:1000.

Criterios de intervención. Cortes

Croquis e imágenes que sintetizen la propuesta.

Criterios de sustentabilidad.

Lámina 03

Sectores ampliados esc. 1:200

Cortes. Esquemas.

Lámina 04

Imágenes. Perspectivas escala libre.

3.3 Memoria explicativa

Presentar independientemente de las láminas, una memoria descriptiva en fuente 12 puntos de cuerpo, en formato PDF tamaño DIN A4 vertical. Esta no deberá superar las (5) carillas. Podrá incluir imágenes, gráficos y/o esquemas conceptuales. Nombre digital del archivo Memoria CNAVM.pdf

Capítulo 04

Documentación anexa.

Anexos

A continuación se encuentran los enlaces a cada anexo:

IMÁGENES

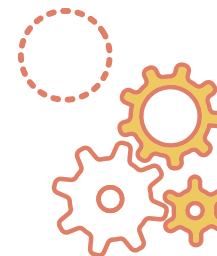
PLAN PINAMAR 2050

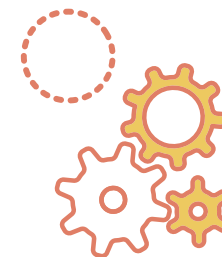
ALTIMETRÍA

INTERVENCIÓN PASARELA AV. DEL MAR

PLAN DE GESTIÓN FRENTE MARÍTIMO

ÁREA DE INTERVENCIÓN





Promotor

Municipalidad de Pinamar

Señor Intendente

Juan Manuel Ibarguren

Organizador

Colegio de Arquitectura y Urbanismo de la Provincia de Buenos Aires

Distrito IX (CAUBA D IX)

Presidente

Arq. Diego Aníbal Domingorena

Secretaria

Arq. Paula Suero

Tesorero

Arq. Antonio Fabián Bruno

**Concurso
Nacional
de Ideas**

Puesta en valor Av. del Mar

Propuesta urbana, paisajística y de espacio
público entre calle Quintana y Del Juncal

Pinamar | Buenos Aires



Municipalidad de
Pinamar

cauba_9