

Año

2020.-

OBRAS



Provincia de Buenos Aires

**Municipalidad de
Villa Gesell**

Honorable Concejo Deliberante

LETRA A.-

Nº 13.242/20.-

INICIADO ARQUITECTOS GESELINOS AGRUPADOS.-

MOTIVO ELEVAR NOTA SOBRE EXPEDIENTE 12.912/20 PLAN DE

ORDENAMIENTO URBANO.-



Villa Gesell, 04 Agosto de 2020.-

SR. INTENDENTE MUNICIPAL: Dr. Gustavo Barrera:

SRA. PRESIDENTE HCD; SRES. CONCEJALES H.C.D.:

De nuestra consideración.

Nos dirigimos a Uds. en referencia al Expte. HCD 12912/20 - Plan de Ordenamiento Municipal.

Si bien, aunque hemos solicitado copia al Sr. Presidente de la Comisión de Obras, aún no contamos con la misma, y de todas maneras analizamos la documentación disponible a través de distintos medios y queremos hacerles conocer nuestras opiniones, en el convencimiento de que la participación democrática, respetuosa y responsable, es la mejor contribución para la construcción de la ciudad, entendida no sólo como un ámbito físico sino también y esencialmente, en cuanto espacio político.

Las distintas cuestiones han sido separadas en 3 partes:

PARTE I: CONSIDERACIONES GENERALES.

PARTE II: AREA URBANA CONSOLIDADA (Villa Gesell / Colonia Marina / Mar de Las Pampas, Las Gaviotas y Mar Azul.)

PARTE III: AMPLIACION URBANA (Norte, Oeste y Sur.)

PARTE I.

CONSIDERACIONES GENERALES.

Es importante destacar algunas consideraciones generales previas al análisis de aspectos puntuales.

- Un Plan de ordenamiento urbano (POM), no es un asunto exclusivo de los profesionales de la industria de la construcción y su contraparte del mercado inmobiliario. Por el contrario, condiciona la forma de vida de toda la población en el territorio, afectado.
- En relación al tipo de ciudad o territorio deseado es que se determinan aspectos tales, como la escala, densidad y usos. No al revés.
- El análisis, creación, modificación o baja de usos del suelo, estructuran la economía local, que da, en parte, sustento a la calidad de vida de la población

1- FRENTE MARITIMO.

Este Plan necesita incluir un programa de manejo que incorpore la revisión de la política de la playa, el principal espacio público de nuestra comunidad.

Este proyecto no propone articulación entre ésta y el área urbana, ni consideración alguna sobre sus modos de uso y los impactos que provoca en la ciudad.

2- RESERVAS MUNICIPALES (Norte 346 ha. – Faro Querandí 5.800).

El POM debe garantizar la integridad territorial y espacial de las parcelas propiedad de la municipalidad en el Norte (346 ha), y de la Reserva Municipal Faro Querandí (5.800 ha), así como la autonomía en el manejo de las mismas.

Se deben preservar las distintas zonas verdes la ciudad de Villa Gesell (A.C.A., Pinar del Norte, Pinar Histórico, Polo Polideportivo y Autocine.)

3- MANEJO DEL AGUA.

Establecer un programa de manejo del recurso en forma sustentable en el tiempo, nos permitirá prever el desarrollo en un crecimiento planificado. El nuevo POM debe contener mayores precisiones en relación al manejo del agua.

4- TRATAMIENTO DE AGUAS PLUVIALES.

El POM debe incluir programas de manejo de los excedentes pluviales que permitan la infiltración y eviten la erosión de playa asociada a los escurrimientos superficiales

5- FORESTACION Y ESPACIOS PUBLICOS.

Es recomendable garantizar que cada barrio de la ciudad tenga un espacio verde libre público, que no se destine a otro uso y mantenga este carácter.

El POM debe incluir un plan de forestación integral que retome las iniciativas de *Don Carlos* teniendo en cuenta la importancia de los árboles en nuestra ciudad con un proyecto paisajístico y especies que propongan color en la ciudad durante las cuatro estaciones del año.

Se vincula con este punto la necesidad del soterramiento de la infraestructura pública a los efectos de disminuir la contaminación visual y mejorar el espacio urbano, recomendamos como política de estado municipal estas acciones con las empresas prestadoras de servicio que usen el espacio público.

6- VIVIENDA SOCIAL.

Deben promoverse soluciones de uso colectivo del suelo, con densidad media, y programas con participación de los usuarios. Estas propuestas deben contar con los necesarios equipamientos comunitarios que garanticen el acceso no sólo al suelo, sino a las actividades y servicios que son propios de la ciudad.

El Plan debe generar zonas para esta necesidad, ya que la repetida solución de crear lotes unifamiliares como única respuesta está limitada por la disponibilidad de suelo existente en el territorio del partido.

La estrategia propuesta del POM restringe el acceso a tierra urbana a las siguientes generaciones.

7- OBRAS PUBLICAS.

Un plan de Obras Publicas debe acompañar las exigencias que este plan impone a las parcelas privadas. Algunas obras deberían ser objeto de concurso público de anteproyectos.

Es destacable la intención institucional de revisar y adecuar la normativa vigente, sin embargo, esa decisión resulta contradictoria con las actuales decisiones en orden de las obras públicas ejecutadas y/o en ejecución actualmente.

PARTE II

AREA URBANA CONSOLIDADA.

1- ALTURA EN EL FRENTE DE PLAYA.

Nuestro recurso principal es la playa. La volumetría recomendada es Planta Baja, 2 (dos) pisos y coronamiento, resolución exclusiva de cubierta liviana (uso libre) del espacio de terraza. No más de 9 metros de altura, cota de nivel de planta + coronamiento. (3 metros).

No es recomendable que el perfil se replique a lo largo de toda la playa, sugerimos que haya alternancia, zonas unifamiliares frente al mar (vivienda) y otras áreas multifamiliares.

2- LIMITACIONES POR ANGULO.

Este proyecto plantea una nueva delimitación de alturas en todo el Partido de Villa Gesell por la interrelación de ángulos y planos imaginarios.

Esto plantea un sinsentido, ya que la utilización de ángulos límite tiene origen en normas de habitabilidad para zonas céntricas en ciudades muy pobladas. Dichas normas, son condiciones mínimas para la habitabilidad. Los ángulos de cálculo no son arbitrarios. Proviene de estudios de asoleamiento específicos para cada área.

Otra cuestión es que la diferencia de geometría de los lotes influye en la determinación de la altura, variando el volumen y altura máxima permitidas. Depreciando o valorizando terrenos y generando la especulación de unificar para conseguir más altura.

Son normas que en el caso de nuestra planta urbana se prestan a especulación, a las llamadas "trampas de horizontalita".

En este sentido, la norma actual es mucho más clara y honesta en su concepción. (Ej. Planta Baja más un número determinado de pisos, como lo plantea la norma vigente Ord. 2051/06),

3- AREAS DEGRADADAS.

Se propone terminar con edificios de altura (mayores de 6 niveles) en la ciudad o que estos estén limitados a una zona, en lo posible alejados de la playa, preferentemente hacia el oeste. El POM debe tener una propuesta global del funcionamiento de la ciudad poniendo en valor lo existente, con la característica de una ciudad turística que busca proteger y mejorar el paisaje urbano. Es preciso tener claro la idea de ciudad futura, preservar la densidad y restringir la oferta. para generar un reciclaje de lo degradado para mejorar la calidad de la oferta.

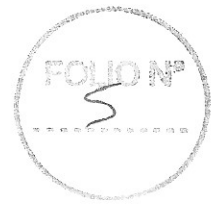
A partir del reciclado se puede volver a posicionar la ciudad, "ponerse en pausa" para la reconstrucción de lo existente,

En resumen, conocer la demanda que plantea la ciudad para generar oferta, el consumo lógico de suelo para nuevas actividades, para servicios etc. permite definir las estrategias de crecimiento, el desarrollo del suelo y del modelo de ciudad.

"Crecer no significa desarrollarse"

4- BARRIO NORTE.

El barrio norte de Villa Gesell debe conservar su espíritu unifamiliar, sin desconocer que existen áreas con uso multifamiliar (Alameda 201 y Alameda 205)



5- COMERCIO.

Este proyecto de POM unifica de forma nominal las zonas comerciales, e iguala en su desarrollo territorial con sus indicadores de uso de suelo y terreno.

Resuelve el área comercial en dos zonas C1 Y C2, para todo el partido de VILLA GESELL. (ord.2051 vigente contiene C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8.)

No se observa en el expediente la argumentación diagnóstica para tales cambios, consulta a sectores, trabajo metodológico documentado que justifique este reduccionismo de un área tan vital.

CONSIDERACIONES SOBRE COMERCIO Y TURISMO.

Definir comercio en el espacio turístico requiere de una comprensión de usos y actividades múltiples, con funcionalidades diversa, visualmente muy comunicativo, donde se produce la máxima interacción con el turista. Dando complementariedad a nuestro recurso principal LA PLAYA.

El comercio se funde en esa interacción que implica lo humano, gente que vive acá, convive con mucha gente de otro lugar, de manera tal que es difícil en el momento de máxima ocupación de las localidades reconocer lo público de lo privado.

La comuna que tiene implementadas tasas por el uso del espacio público, no ignora esto.

Estos espacios en las ciudades costeras argentinas funcionan como centralidades, teniendo el valor simbólico del todo, conocemos el centro y nos parece conocer "todo". Por lo mismo muchas veces el turista ve a nuestras localidades según su comercio.

OBSERVACIONES ESPECIFICAS:

Este proyecto, creemos será perjudicial para el destino turístico:

MICROCENTRO:

El POM no atiende esta zona que requiere de estímulo para alentar el reciclado de fachadas o frentes, y la falta de resolución de muchos edificios. Alentado el concepto de coronación, que habiéndose construidos hace muchos años (casco histórico) han superado los indicadores (fos y fot) y no lograron definir un perfil y que en muchos casos no logran embellecer la ciudad.

No incluye el tratamiento de lo público, que tiene ordenanzas que lo regulan como, veredas, marquesinas, ni se relaciona con COMERCIO MUNICIPAL, que tiene pedido de planos de planta para calcular habilitaciones en esc 1:50, plano marquesina, veredas. Este proyecto POM, no se articuló ni con la gente, ni con la administración pública, mejorando sus gestiones.

ZONA POLO SUR:



Esta zona claramente forma otro polo, con muchas similitudes del microcentro, requiere propuesta particularizada entre, lo privado y lo público, accesibilidad, transporte, señalética, etc.

COLONIA MARINA:

Este es el ejemplo claro de lo que no debe pasar el comercio, fuera de escala, dando una imagen al acceso de Mar de las PAMPAS, claramente perjudicial. (Villa Gesell sufrió y sufre, la mala decisión de haber tenido talleres mecánicos en su ingreso.)

MAR DE LAS PAMPAS:

La localidad explotó como los mayores metros construidos cuando se forma la fracción comercial, produciendo identidad al conjunto de sus habitantes, con diferente criterio que Villa Gesell definió un espacio de recorrido interiores salvaguardando su paisaje, con acierto evidente en la calidad de sus espacios y el tipo de turista en términos de consumo. **Este nuevo proyecto destruye esto.**

MAR AZUL:

No debería perder su escala, para que no se provoque un todo comercial como en VILLA GESELL, favoreciendo los conceptos de premios a mayor paisaje protegido.

COMERCIO BARRIAL:

Este comercio es de interacción comunitaria, no debiera de salirse de los usos del suelo ni del terreno que, las viviendas, en favor de perfiles homogéneos,

Este proyecto ignora la circunstancia barrial, y la escala.

PARTE III

AMPLIACION URBANA



1- ESQUEMA LINEAL:

NORTE:

El proyecto propone una asignación de usos lineal y por estratos, paralela a la costa, generando una situación de características continuas, opuesta a la idea del Código vigente. La norma actualmente vigente establece: " ... la idea general **es no** propender a generar continuos urbanos y por el contrario reforzar el carácter de cada centro de población separándolos mediante áreas verdes y de equipamientos recreativos y deportivos" (Ord. 2051/06 Capítulo III Zonificación, Esquema general, pág. 34).

En el planteo en tratamiento en el HCD, esta linealidad, llevada hasta el paroxismo, reubica estos equipamientos todo a lo largo del nuevo frente costero: (RD) Recreativo Deportivo, con usos complementarios Hotelero y Gastronómicos, con una **superficie mínima de parcelas de 50.000 m² y 90 m de frente mínimo**, en toda la ampliación urbana. ¿cada cuantos metros habrá posibilidad de acceso libre y público a la playa, de llevarse adelante esta modalidad de parcelamiento, ?

¿Es éste el nuevo perfil buscado para la relación entre la comunidad, su territorio y la playa? **Una sucesión interminable de clubes, o de establecimientos deportivos que incluyan "como complemento "hoteles y restaurantes en parcelas de al menos 5 hectáreas, ¿en toda la costa del partido?** Hay con seguridad, mejores decisiones que la propuesta.

SUR:

Se cuestiona de la propuesta que extiende el esquema lineal de la actual Villa Gesell sur, sin interrupción y el uso por estratos comercial, unifamiliar y multifamiliar.

El esquema de Colonia Marina será conveniente que replique los lineamientos generales de Mar de las Pampas: un área unifamiliar predominante que envuelva un núcleo multifamiliar hotelero y comercial.

La zona comercial aumenta sus indicadores FOS 0,6 y FOT 1 y se desarrolla a lo largo de la continuidad de la Avenida Tres.

Se propone que los lotes se intercomunicuen sin cercas en los ejes divisorios permitiendo peatonalizar la manzana internamente, (ZP).

Aumento de altura sobre el frente marítimo (10 mts.). Se propone bajar la altura a planta baja y 2 pisos y no más de 9 mts., parte del frente de Colonia Marina con uso unifamiliar exclusivo, hacia el sur, coincidente con el uso RUP de Mar de las Pampas.

2- ZONA DE QUINTAS AL OESTE:



El plan puede prever espacios de mitigación para la zona más cercana a la RP11, a modo de barrera forestal que atenué los impactos ambientales del tránsito. Debe considerarse el tratamiento paisajístico integral del frente de Ruta.

Puede servir de cinturón verde y emplazamiento de actividades vinculadas a cultivos a pequeña escala y con productores locales.

3- CRECER NO SIGNIFICA SIEMPRE DESARROLLO:

Entender la ciudad como un escenario, donde es posible atender a las demandas o necesidades tanto urbanas como territoriales y al mismo tiempo como la base o soporte donde se entienden a las actividades relacionadas al turismo como generadora de riquezas económicas, es básico para comprender distintos procesos urbanos

En la definición del modelo de ciudad preguntas como:

¿Queremos crecer?, ¿Vamos a desarrollarnos?, ¿De qué manera?, ¿Qué desequilibrios habrá que corregir?, ¿Cuál será el soporte económico y de actividad de este desarrollo?, ¿Como?, ¿De qué manera?

“Una ciudad turística que no tiene la capacidad de sorprender a sus visitantes está condenada al fracaso”

Por eso expresamos que previamente al dictado de este proyecto de POM “No se realizó un Plan estratégico que promueva el debate y la reflexión pública sobre los problemas y oportunidades de la ciudad.

Cada una de las cuestiones enumeradas pueden ser objeto de un análisis y desarrollo pormenorizado, quedamos a su disposición.

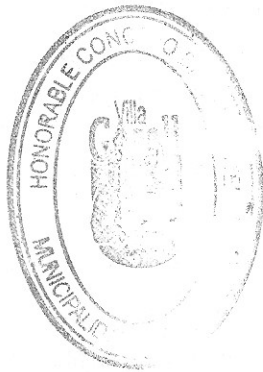
Saludamos atentamente.


- | | |
|-----------------------|-------------|
| Arq. Sergio Cabutti | MAT 5.699 |
| Arq. Eugenia Grinspun | MAT 19.148 |
| Arq. Pablo La Frossia | MAT 23.156 |
| Arq. Mauricio Villate | MAT 5.521 |
| Arq. Marcela Di Marco | MAT 10526 |
| Arq. Roberto García | MAT 5.711 |
| Arq. Ezequiel Samsolo | MAT 20.535. |

POR CUANTO EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE HA SANCIONADO EL PASE DEL PRESENTE EXPEDIENTE A LA COMISION DE: OBRAS SERVICIOS Y TRANSPORTE PUBLICO.-

SALA DE SESIONES 7 DE SEPTIEMBRE DE 2020.-


CONSTANTA ZGONC
SECRETARIA HCD

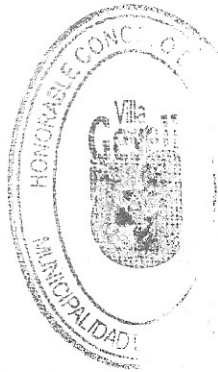




OILLATAGUERRE MYRIAN ELIZABETH
PRESIDENTE
Honorable Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Gesell

POR CUANTO EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE HA SANCIONADO EL PASE DEL PRESENTE EXPEDIENTE A LA COMISION DE: OBRAS SERVICIOS Y TRANSPORTE PUBLICO.-

SALA DE SESIONES 15 DE MARZO DE 2021.-


Constanta del Rodio
Zgonc Palacios
Secretaria
Honorable Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Gesell




OILLATAGUERRE MYRIAN ELIZABETH
PRESIDENTE
Honorable Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Gesell





Provincia de Buenos Aires
Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante



"2021 - Año de homenaje al Premio Nobel de Medicina Dr. César Milstein"

Por cuanto la Comisión de Obras, Servicios y Transporte Público solicita el pase a archivo del presente expediente.


MONGE CARLOS
CONCEJAL H.C.D.
Honorable Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Gesell


VILLAGGIO GABRIEL
CONCEJAL H.C.D.
Honorable Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Gesell


VILLOLDO CARLOS ALBERTO
CONCEJAL
Honorable Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Gesell



POR CUANTO EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE HA SANCIONADO EL PASE DEL PRESENTE EXPEDIENTE AL ARCHIVO.-

SALA DE SESIONES 3 DE MAYO DE 2021.-


Constanza del Rocio
Zgonc Palacios
Secretaria
Honorable Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Gesell




VILLATAGUERRE MYRIAN ELIZABETH
PRESIDENTE
Honorable Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Gesell