

SUMARIO

1. Apertura
2. Desarrollo

- 1 -

APERTURA

-En la ciudad de Mar del Plata, Partido de General Pueyrredon, a los diecisiete días del mes de diciembre de dos mil trece, reunidos en el recinto de sesiones del Honorable Concejo Deliberante, y siendo las 12:10, dice el

Sr. Castorina: Buenos días a todos, gracias a todos. Con la presencia de Héctor Rosso, vicepresidente 1° del Honorable Concejo Deliberante, y del arquitecto Antonio Costantino, Secretario del Cuerpo, vamos a dar comienzo a esta consulta pública que hemos instrumentado a partir de la presentación de una propuesta de intervención en el sector de balnearios de La Perla y Plaza España, formulada en base a la Ordenanza 19.203, que establece el régimen de iniciativa privada. El Decreto 190/10 designó como autoridad de aplicación del régimen a la Secretaría de Planeamiento Urbano. El señor Intendente Municipal, en nuestra condición de autoridad de aplicación, nos encomendó impulsar la participación ciudadana en el proceso de toma de decisiones, que hace al tratamiento de esta propuesta. Concretamente se ofrece el desarrollo de un proyecto integral para el sector de playas La Perla, consistente en intervención arquitectónica de la edificación existente y la ampliación de los servicios turístico-recreativos, fortaleciendo el uso público del sector, proponiendo estacionamientos vehiculares subterráneo bajo la avenida costera de 180 vehículos y un rediseño de la misma con el objeto de promover el uso de interés comunitario, rampa de skate, estaciones de salud, entre otros. El plazo de ejecución de las obras involucradas en la propuesta es de tres años, con un monto de inversión de 32 millones de pesos –valores a octubre de 2013- y un pedido de concesión de 30 años. Fueron invitados a esta consulta pública la Presidente del Honorable Concejo Deliberante, Vilma Baragiola, miembros de la Comisión de Obras, Seguridad y Planeamiento del HCD, y miembros de la Comisión de Turismo; el ENOSUR, la Dirección de Gestión Ambiental, el Departamento de Ingeniería de Tránsito, el EMTUR, la Dirección General de UTF, los colegios profesionales de Arquitectos, Ingenieros y Técnicos; Centro de Constructores, Cámara Argentina de la Construcción y los participantes inscriptos hasta el día que estaba prevista la inscripción, que son Analía Verón, Juan Luis Farina, Mario David Rodríguez, Hugo Ricardo Iturbe, Pablo Alberto Capurro, Natalia Massaro, la Asociación Marplatense de Defensores del Patrimonio Arquitectónico y Urbano, Cristian Andreoli, Juan Carlos Fernández Pérez, Emilo Del Carlo, Aldo Edgard Adler, la Asociación de Licenciados en Turismo, Carina Agüero, Sergio Bazán, y pidieron su inscripción para también poder hacer uso de la palabra Lucho Martínez Tecco. Los autores de la propuesta son el equipo técnico del estudio Mariani y el equipo técnico del estudio Clorindo Testa, que van a hacer uso de la palabra en primera instancia para explicar la propuesta y luego harán uso de la palabra los inscriptos durante cinco minutos más dos minutos más para redondear. En el caso que necesiten más tiempo, como por ejemplo el arquitecto Capurro que tiene un powerpoint, le vamos a dar más tiempo para que puedan desarrollar la idea.

- 2 -

DESARROLLO

Sr. Castorina: Arquitecto Mariani, tiene la palabra.

Sr. Mariani: Buenos días a todos, gracias por estar. Soy Gerónimo Mariani, represento al estudio Mariani-Pérez Maraviglia, y hemos tenido alguna experiencia con el arquitecto Clorindo Testa y los miembros de su estudio, que son en este caso Oscar Lorente, que nos acompaña, y Juan Fontana, hicimos algunos concursos y alguna obra juntos, a raíz de lo cual el grupo de empresarios del complejo La Perla nos introdujeron a ver si podíamos en conjunto trabajar con Clorindo porque el hecho de haber sido el arquitecto ganador del concurso del año '85 y además con el prestigio y la trayectoria que Clorindo supo conseguir parecía interesante que él mismo fuera quien opinara y tomara las decisiones de cómo había que enfrentar las reformas, adecuaciones o aggiornamiento que el complejo podía necesitar. De esa manera solicitamos a Clorindo nuestras inquietudes y él consideraba una muy buena oportunidad para después de algunos años ver cómo se había comportado el complejo, los empresarios le contaron algunos inconvenientes que se presentaban. Ahora lo vamos a ver, pero prácticamente lo que se está planteando son todas propuestas de remediación de algunos conflictos que el proyecto fue generando, con sus desniveles, con sus conflictos de playa pública y playa privada, de accesibilidad y todo ello aprovechando que él enseguida habló de incorporar la plaza. Oscar nos va a comentar un poco más de eso, pero

yo un poco quería dar un pantallazo de las ideas principales respecto a cómo intervenir y teniendo en cuenta que si esta iniciativa privada prospera, después se va a abrir un tiempo muy interesante de debate con los equipos técnicos del Municipio, ya que así lo prevé la Ordenanza, es decir, entre el supuesto declarado iniciador –en el caso de que seamos– y los equipos técnicos municipal se van a desarrollar los pliegos que van a volver a este mismo Concejo Deliberante para ser verificados por sus Comisiones, eventualmente aprobados y salidos a licitación. Vamos a aprovechar que el arquitecto Lorenti nos comente cuáles son los puntos principales de la propuesta.

Sr. Lorenti: Buen día. Vengo en nombre de Clorindo, de su memoria, y a cuidar su memoria, es una de las funciones que tenemos con Juan este día. El proyecto era sencillo. Clorindo –apoyando lo que decía recién Gerónimo– nunca tuvo problemas en entender que lo que él había hecho o cualquier otro, se podía cambiar. Entonces cuando vino esta iniciativa, lo primero que nos preguntamos fue cuáles son los inconvenientes que aparecieron en el tiempo. Tal como trabajamos en el estudio: cuando aparecía el problema, nos preguntamos cuál era la mejor solución. Clorindo siempre preguntaba cuál era la más sencilla y la mejor. De cada uno de los problemas que habíamos encontrado en los cinco balnearios íbamos encontrando soluciones particulares y ahí apareció como una idea general. La idea general era entender que el conjunto ya no era un balneario sino un conjunto urbano arquitectónico. Ese era el aporte novedoso a lo que había sido el concurso. Él siempre había dicho que la Plaza España tenía que ser parte de ese complejo. Empezamos las charlas, nos preguntábamos qué problema grave hay, tenemos patologías muy graves desde el punto de vista edilicio. Tenemos dos ramblas, le decíamos a Clorindo que nunca funcionó la segunda rambla; nos preguntamos si todo eso podía ser una gran terraza verde a la ciudad. Era una forma interesante de vincular con la plaza algo verde a través de una calle que usted cruza a muy baja velocidad y empezamos entonces a verlo como un nuevo paisaje que Mar del Plata no tenía. Entonces estábamos pasando por otra terraza verde al lado de la plaza y eso empezaba a configurar como si fuera el único espacio y, por supuesto, tratar de mantener estas vistas al mar que se generaban en el mismo paso unas terrazas urbanas que ya se habían planteado en ocasión de la Cumbre de las Américas y habíamos visto que se tomaba a la rambla como parte también del paseo. Entonces fue como que eso nos dio la punta para que además de tener esa terraza verde, en algunos puntos el personaje que viene caminando por la rambla original se mete por sobre el edificio y tiene esas vistas hacia el mar. Ese era el planteo general y que era como novedoso. Después, ya casi a pedido del comitente, también como cosas generales y complejas y que supuestamente aportarían a todo esto, es dividir de alguna forma más racional todo el tema del movimiento público y privado. Nosotros entendíamos que hacía falta accesibilidad en cada uno de los edificios (no tenía) y encontramos que los nodos ya planteados por Clorindo –que dividían cada uno de los balnearios– tiene todo un movimiento de peatón que va a llegar en un momento que se pueda dividir y tener un acceso privilegiado para el público, o sea, directo desde esos puntos, donde nosotros podíamos prever algún equipamiento público (baños, rampas) y después de ahí se derivaban de una forma lógica todo lo que serían los balnearios privados. Entonces teníamos en un lugar donde se juntaban y podíamos también controlar el uso de los balnearios y darle la mejor llegada al público hacia la playa pública. Con esta misma lógica nosotros ganamos otro concurso en San Fernando para el frente costero de San Fernando, no es similar la característica geográfica pero sí la idea. Es una calle donde se baja la velocidad al máximo con reductores de velocidad (encontramos allí dos o tres lugares donde lo podíamos hacer antes de llegar a Plaza España) y con algunos colores sobre el mismo asfalto y derivadores de tránsito lográbamos que la velocidad se bajara a 20 km por hora y en realidad lo que está haciendo es pasar por un paseo. Ya no es este camino de 50 o 60 km por hora sino que la idea era bajar al máximo la velocidad. Otro de los puntos era el tema de las visuales, era como un prerequisite. Clorindo, a modo de autocrítica, dice que nosotros teníamos que lograr más visuales hacia el mar; con él ya habíamos planteado el balneario 1 con algunos huecos y, bueno, planteaba mejorar esa relación que tenemos con la playa y el mar. Eso sería, a rasgos generales, lo que la propuesta dice. A eso se le sumaba algún tema de ordenamiento urbano pequeño, que –como decía Gerónimo– en realidad nosotros estamos dando un puntapié para poder tener la relación con todo el Municipio y tener un idea y vuelta que permita avanzar con eso. La otra vez lo comenté, porque me pega en lo más profundo, el día anterior a fallecer Clorindo estaba laburando en esto; el día antes de fallecer el tipo me estaba diciendo a mí qué podíamos hacer para mejorar la playa. Me decía “fijate que esto sería mejor si la gente pasara por aquí y que la rampa fuera así”, por eso que los esquemas que van a ver de Clorindo siempre son como a mano alzada, donde él está expresando como ideas. Entonces, de ahí en más hay un desarrollo grande a realizar de parte nuestra en comunidad con las autoridades del Municipio.

Sr. Mariani: Dado que se va a ralentizar el tránsito costero, aprovechar para darle una mano más a Independencia y tratar de derivar por Catamarca y no perder fluidez vehicular, el tema de dar una prioridad al peatón –que no significa sacar el auto sino dejar que los autos puedan seguir circulando por la costa– eventualmente puede generar algún tema de tránsito. Por eso pensábamos que ensanchar Libertad en el tramo de la plaza, entre los siempreverdes, puede dar la posibilidad tanto de girar en Catamarca como de seguir hasta

Independencia y darle fluidez vehicular a esa situación, que inclusive hoy lo estamos sufriendo cuando está el corredor saludable y hay mucha demanda en ese sector de la costa. Habrá que estudiarlo con gente de Tránsito, que tiene más experiencia, pero nos parecía por ahí una forma de mitigar ese impacto. Otro punto es el de las cocheras. Se prevé hacer una cantidad de cocheras aprovechando parte de la cinta asfáltica sobre la plaza, con una calle central y una doble cruja, de manera de darle el barrio un servicio distinto y nuevo, que es la posibilidad de estacionar a cubierto. Es un proyecto que se está dando en muchos lugares de la ciudad y sería interesante que este lugar lo pudiera acompañar, siempre teniendo en cuenta que esto va a tener mucha demanda en algunos momentos y pensando en la Mar del Plata de todo el año darle iluminación y ventilación natural de manera de usarlo de forma barrial para algunas actividades sociales y culturales a todo ese espacio lineal tan interesante bajo la plaza.

Sr. Lorenti: Me quedó un tema que con Clorindo estuvimos viendo. Nosotros con el Google empezamos a estudiar la plaza y aparecía el museo dentro de la plaza; no entendíamos muy bien cuál era la función, entonces quedamos de acuerdo que en algún momento –todavía no pasó– juntarnos con la autoridad que fuere y entender como que eso es parte de esa plaza y de todo el conjunto; entender que el borde no es un borde sino que parte de este museo puede estar afuera como adentro, que la gente pueda participar. Esa era otra de las cosas que habíamos pensado, que por lo pronto no está desarrollada pero sí pensada.

Sr. Mariani: Respecto de la intervención en la plaza, que habían planteado esas cuestiones transversales como para generar una conexión bien directa entre la plaza existente, el cruce del boulevard y la rambla con esos estares que nos contaba Lorenti recién, de manera de vincular transversalmente con espacios de reparo, sombra, esa situación que hoy está como muy lineal a partir de vincular la ciudad y el complejo. Creo que nada más. Nos ponemos a escuchar entonces a ver si podemos aclarar algunas de las cosas que vayan surgiendo.

Sr. Castorina: Si les parece bien, escucharemos primero a la gente que está inscripta y para lo último dejamos el ciclo de preguntas. Dentro de las personas inscriptas, la primera es Analía Verón.

Sra. Verón: Yo estoy a cargo del Museo de Ciencias Naturales que está en Plaza España y nosotros cuando vimos en la prensa la presentación del proyecto sinceramente nos preocupamos mucho y lo hicimos saber a nuestro funcionario porque en realidad una cosa es verlo desde Google y otra cosa es trabajar allí. El Museo está en la plaza desde hace más de 45 años, fue el primer edificio de la ciudad pensado para museo. Yo fui a ver la propuesta, leí todo lo que pude de ella, y en realidad me parece que la propuesta está centrada principalmente en los balnearios. Sí me preocupa el avance que ustedes hacen sobre la plaza porque es donde nosotros estamos, donde estamos todo el año y la articulación que tiene el museo con la plaza es plena. Nosotros recibimos miles de alumnos de escuelas no sólo de Mar del Plata sino de alrededores y los chicos que deciden venir a Mar del Plata como viaje de egresados, por ejemplo. De manera tal que la articulación entre la visita a la plaza y la salida al museo, recorrer el museo e ir a la plaza es permanente, es pensado como un uso bastante intensivo. Lo que sentimos es mucha preocupación porque en realidad sentimos que la propuesta hace que el museo pierda un espacio porque el balneario –a nuestro criterio– avanza sobre la plaza y porque achican Libertad. De manera tal que si, como museo, nosotros pretendemos crecer (que es algo que estamos pidiendo hace muchos años con las dificultades que tiene un edificio público en una plaza para crecer), entendemos que la propuesta nos “achica”. Seguramente de esto hay varias lecturas; lo que nos interesaba era aprovechar este espacio justamente para contarles lo que sentimos nosotros, lo que percibimos todos los trabajadores del museo en el sentido que nos sentimos sumamente preocupados por eso. Por otro lado, desconocemos las cuestiones técnicas respecto de la construcción subterránea, cosa que en principio a nosotros nos dijeron siempre que era muy dificultosa, y nos preocupaba también que pusiera en riesgo la toma de agua salada, que alimenta a todas las peceras con miles de litros que tenemos en el acuario municipal y que logramos después de muchos años de acarrear agua desde muy lejos en un tanque. Es decir, todo lo hacemos con mucho esfuerzo y por lo tanto toda propuesta que sentimos que nos puede limitar en nuestras funciones nos resulta preocupante. En principio era sólo esto, que conocieran acerca de nuestra preocupación e invitarlos a conocer el funcionamiento del museo, a vivir el funcionamiento de la plaza porque creemos que en todo caso lo que puede hacer el conocimiento pleno es reformular la propuesta y tener en cuenta esta institución que hace tantos años está en la ciudad y que presta un servicio muy importante a su comunidad. Gracias.

Sr. Castorina: Muy bien, gracias. Tiene la palabra Juan Luis Farina.

Sr. Farina: Buen día a todos. Adhiero completamente a lo que dijo Analía, aparte somos compañeros, desde el año '87 estamos trabajando en el museo. Lo único que voy a agregar desde mi puesto de trabajo, más allá de lo que significa el museo para la comunidad en cuanto a los visitantes –más de 35.000 por año–, los que estamos en

la parte técnica y profesional estamos a cargo de colecciones científicas que vienen desde hace muchos años, de alguna manera nos convertimos en algo así como “los templarios”, la cuidamos con nuestro cuerpo porque sabemos el valor que tiene hacer una colección científica. En las colecciones quizás están los únicos representantes de lo que existió en algún momento y que ya no existe más; fijense lo que es la costa de Mar del Plata actualmente y lo que quedó de la parte natural es muy poco. Nosotros tenemos elementos de más de cien años que estamos guardando y cualquier impacto que pueda intervenir en la plaza pone a riesgo también esas colecciones; quizá alguna gente ve al museo como un lugar de exposición pero no sabe lo que hay atrás y lo valioso que es. Esa actividad se llama conservación y de alguna manera nuestra preocupación es saber bien cómo va a ser esta intervención y que tengan en cuenta que cualquier impacto que tenga la plaza va a repercutir directamente en nuestra institución. Por eso, como decía Analía, el Google Earth es una muy buena herramienta pero ustedes tienen la posibilidad de bajar al museo y ver la actividad que se lleva a cabo ahí. Por otro lado, en lo personal siempre tiro hacia la parte natural y lo que veo es que cada vez hay más cemento. Yo vengo coleccionando insectos desde chico, he visto estos cambios y los tengo registrados con los insectos que he venido coleccionando de juntarlos en las playas; nunca se tiene en cuenta el ambiente natural. Yo veo que cada vez se avanza más sobre lo nativo y no se resguarda. Mismo nosotros, en el museo, nos pusimos a plantar algunas especies nativas y en un momento teníamos pensado hacer una laguna costera, porque en realidad hay que preservar ese ambiente aunque sea un spot. Miren si no, lo que pasó con la Reserva del Puerto. El único amortiguador que teníamos entre el cemento y lo natural y ya cada vez queda menos, es una pérdida realmente grave. Los que estamos desde este lado no nos gustaría que esto siga pasando, de alguna manera se tiene que contemplar y yo no he escuchado eso.

Sr. Lorenti: Con nosotros estuvo trabajando una de las paisajistas más reconocidas del país, la arquitecta Ana Bascura, seguramente en esta documentación no aparece, pero estén seguros que esto está por lo menos en gatera. Recuerden ustedes que Clorindo no era solamente un arquitecto, era un personaje de la cultura, entonces un museo para Clorindo es como decirle su casa, el tipo entendía absolutamente lo que vos me estás diciendo. No tengan la menor duda que ustedes son parte. Por supuesto que por la instancia que estamos pasando aún no hemos tenido la conversación pero nosotros no entendemos la plaza sin el museo. Lo de Google Earth lo dije realmente como una gracia, porque Clorindo hacía mucho que no venía por Mar del Plata y era como un descubrimiento, me ha mandado a mí directamente al museo cuando vengo a Mar del Plata, la segunda vez fuimos con Gerónimo, me parece fantástica la colección que tienen. Para nosotros, lo de ustedes es una preocupación, igual que la de ustedes. Estoy hablando ahora como profesional, no me interesa absolutamente nada en este momento, vos me hacés una consulta a mí y yo te estoy respondiendo. Para nosotros es fundamental, otras cosas no, pero eso es fundamental.

Sr. Mariani: Es una oportunidad buenísima que tiene el museo, dentro del elemento “plaza”, con una renovación que estamos tratando ... justamente el gran porcentaje hoy de techo que no tiene ningún tipo de absorción, que son las cubiertas de los balnearios, que suben y bajan y no tienen utilización, van a estar cubiertos de verde. Estamos incorporando verde, ralentizando. Nosotros no estamos tratando de achicar la plaza sino de agrandarla, de extenderla hasta el borde de la arena, inclusive por sobre los edificios. Pero la oportunidad que le da el museo, que haya una recuperación de la plaza ... por supuesto que hay que trabajar en conjunto porque no hay otro elemento: está la escultura del Quijote y el museo, y no tienen comparación entre sí. Son los dos elementos importantes con los que cuenta hoy este espacio, con lo cual desde ya que toda la renovación va a ser en conjunto, por supuesto a partir de cuando tengamos una posibilidad de sentarnos a una mesa cuando tengamos cierta entidad. Lo único que hicimos nosotros hasta el momento fue presentar una iniciativa; si somos declarados iniciadores vamos a tener la obligación de hacerla en conjunto, pero si esto no prospera, no.

Sr. Lorenti: La idea de venir acá es enterarnos y aportar lo que tenemos.

Sr. Rosso: Pablo Alberto Capurro.

Sr. Capurro: Yo he hecho un powerpoint con mínimos elementos, he tenido poco tiempo, no lo he desarrollado demasiado, sabía también que había poco tiempo para exponer. Voy a tratar tres puntos fundamentales: el cierre del boulevard desde la avenida Libertad hacia el norte –o el cierre parcial-; las visuales sobre hacia el mar desde el boulevard; y la propuesta de refuncionalización de las terrazas resultantes luego de la reforma. En principio es preocupante no solo para mí, sino para todas las personas con las que he hablado del barrio; perdón, no me presenté, soy comerciante en frente, me invitó Pilafsidis para que diga mi opinión; soy usuario de La Perla, nací en Buenos Aires pero prácticamente mi familia toda desde que yo nací y mucho antes está en La Perla, y bueno, veo problemas, además también como profesional. Uno de los problemas es el tránsito, el mismo viene muy atascado, yo no pude sacar una visual aérea de un día festivo, pero por el boulevard viene muy atascado el

tránsito y recién se libera cuando llega a Libertad que es donde se pretende reducir la velocidad de tránsito. Todos sabemos que cada vez hay más coches, circulan cada vez más por la ciudad; el flujo de tránsito es importante, y desviar el tránsito justo en los sitios donde se libera, mandarlo hacia independencia por más que ensanchemos un sector de Libertad, vamos a seguir congestionando Independencia. Por otro lado, privamos del paseo costero que es algo agradable para los marplatenses, todo un sector al que se supone que le vamos a bajar el nivel o le van a bajar el mismo para poder tener visuales sobre el mar, y también privamos a los que pasean por toda la costa, sobre todo en el invierno que lo hacen en coche, paran, estacionan al costado, algunos toman mate, y si le sacamos ese sector les estamos sacando un sector importante que es amplio, que se puede estacionar en ambas manos, que libera el tránsito y que luego está estrangulado por los carriles laterales que es más difícil. O sea, hay muchísima gente que va a tomar mate, a charlar, a estar con la familia en este sector de la costa. No me voy a extender sobre el estacionamiento subterráneo; creo que si esto no se ve bien, en realidad la documentación no es suficiente para evaluar, pero si vamos a hacer debajo de esto o lateralmente un estacionamiento, yo les diría si hay gente de tránsito o ingenieros viales, cuánto se ha trabajado para lograr compactar ese suelo y cuántas veces se ha hundido y se ha vuelto a compactar, y justo vamos a excavar donde tanto trabajo nos dio. Esto está relacionado también con la vinculación con la playa o la incorporación a la misma. El segundo punto es el tema de las visuales; acá abajo muestro un corte y la foto del balneario N° 2, porque lo que se plantea es demoler el balneario N° 1, pero el N°2 tiene visuales que están obstaculizadas; en el corte se plantea como que la altura de observador, hay visuales plenas hacia el mar; acá vemos, esto es entre Libertad y Balcarce, que si no rompemos este sector como se va a hacer en el balneario N° 1, si no bajamos el nivel de este sector, no se va a lograr ver el mar, este corte no está en la misma escala que la fotografía, la misma está tomada a la altura de un observador de 1,83 mt., o sea, a la altura de mi vista. Me han dicho algunos de los concesionarios con los que tengo muy buena relación, que creen que bajando esto se va a poder ver el mar; esto en este sector hacia la izquierda, es imposible ver el mar por más que bajemos, porque el nivel del piso ya está; si no se rompe ese sector, no van a ver visuales plenas sobre el mar, que es una de las ideas, ¿verdad? Acá en este sector se lo ve porque es lo que sigue hacia la derecha, hay visuales no solo en la playa, sino sobre el mar, sería una altura aceptable esa si es que se puede refuncionalizar la misma para aprovechar ese espacio, ese corredor. Y lo que quiero hacer es solamente dar un aporte como marplatense, como habitante de La Perla, como amigo de los concesionarios, para que si ellos ponen una plata que es mucha, que resulte en algo que nos sirva a todos y que no perjudique a nadie, que inviertan en algo que vaya a servir. Bueno acá hay otro sector también, en San Sebastián tenes un sector que obstruye, no es tan grave, pero en realidad también habría que estudiarlo. Ahora, un punto con el que nos vamos a poner un poco de punta con ustedes, porque es la idea de Clorindo Testa, les voy a mostrar una fotos de La Perla en la década del 30'; esta era la playa cuando ya había un muelle; esto pasaba en la pleamar; prácticamente no había arena, ¿cómo se logró la arena? No quiero ser fanfarrón, pero este era el hotel de mi abuelo; me contaba que en el invierno hacían un espigón, y le digo "pero, ¿quién te pagaba?, ¿la provincia, la Municipalidad?", yo no entendía, "no, no, había que hacer playa", entonces los concesionarios de toda esta rambla, hicieron espigón para hacer playa. Después vinieron los espigones que los que tiene más o menos mi edad los conocieron, que son los que salieron en punta con rieles de ferrocarril, ponían piedras en el medio, hormigonaban arriba, que formaron más arena sobre todo en San Sebastián. Después vinieron estos espigones que tienen sus ventajas y desventajas; formar arena, formaron arena, la corriente que viene es terrible, los bañeros se mueren ahí. Y hay un proyecto para hacer espigones mucho más largos y agrandar la playa, hemos siempre agrandado la playa, ¿por qué? Porque queremos arena para la gente y porque además cuando uno pasea por la costa, lo que quiere ver es arena y playa en cualquier parte del mundo, uno cuando va a la playa busca arena y playa. La costa es un acantilado y se baja a la playa, la línea del acantilado acá en el fondo la vemos, donde se hace el complejo abajo; entonces desde esta línea hasta la Cordillera de Los Andes, es la parte continental de la Argentina, verde, hay en cantidad; acá los locales, queremos ver playa. Entonces, si tenemos un complejo que no fue usado porque nadie pasea subiendo y bajando, nadie lo usa, lo usan los skaters para saltar las rampas, etc., no fue usado subiendo y bajando, entonces lo que tenemos es no taponarlo con verde como para justificarlo, porque el verde no tiene sentido del acantilado hacia allá, si tenemos en la plaza; deslindemos la playa, trabajemos el verde en la plaza, tenemos el resto de la Argentina con verde, pero acá hagamos algo que – no poner arena obviamente-, nos sirva a todos. Por otro lado, no sé si vos Jerónimo o el arquitecto, mencionó el tema de corrosión estructural, supongo que los profesionales ya lo saben, pero la corrosión estructural es esto, oxidación en la armadura, ¿por qué? Porque no hay un código marplatense cuando lo construyeron los que hicieron la obra, los arquitectos ..., yo les dije "acá tienen que dejar para hormigón a la vista, 4 cms. de espesor de recubrimiento, cosa que ya ahora lo sabemos todos los arquitectos, pero en el 85' éramos pocos los que teníamos problemas que resolver de este tipo, recién se iniciaba por el hormigón a la vista. Entonces, esto tiene corrosión y si ponemos verde arriba, al que hay que echarle agua, entonces va a seguir pasando la humedad, por más que me digan que hay impermeabilizantes; esta es otra franja, otro sector, no se ve en la diapositiva, pero acá hay una línea, es una fisura, nos está mostrando que ahí hay un fierro que como la ataca el ambiente marino y no tiene suficiente recubrimiento de ambos lados, se oxidó y aumenta hasta el 100% de su volumen, disgrega

el hormigón, rompe todo, es un cáncer para el hormigón a la vista, sin protección; son muy caros los trabajos de esto. Entonces ponerle algo húmedo arriba agrava la situación. La idea mía y lo he conversado con deportistas que vienen a mi negocio, es que bajemos las partes que molestan las visuales, tratemos de sacar las escaleras, vincular todo el paseo costero; si vinculan todas las terrazas, con la necesidad que hay y que la Municipalidad tiene mucho interés en hacer algo deportivo, la provincia también, si se hiciera por lo menos en este sector, unificar las terrazas con algunos puentes y con desniveles suaves, se lograría por ejemplo una pista de trote, de patín o de algo que serviría a la cantidad de deportistas que se juntan en esos sectores, sería de muchísima utilidad; o sea, como que le estoy dando algunas ideas para que, o sea, ustedes que viven en Buenos Aires están acostumbrados a ir a la plaza, ¿pero acá? La playa es nuestra expansión, entonces vienen todos los deportistas, hay personal trainers que van con su gente y ellos mismos me decían “¿y qué hacemos con los sectores que se amplían?”, y bueno, ahí podríamos dar gimnasia, es algo muy lindo y sería muy útil, además es mucho más seco y es más compatible con el uso de la playa. Después no me quise meter porque llevaría mucho tiempo propuestas para los balnearios, además no hay documentación propuesta para los mismos, propuesta para los accesos, no se sabe cómo mejorar un poquito el acceso peatonal, o sea, tengo un negocio y me exigen poner “no hay baños para discapacitados”; propuestas para los balnearios, sector público y sector privado, eso lo pueden elaborar, hay equipos acá. Lo de tránsito lo tendría que ver la gente de tránsito misma. ¿Y cómo seguir para llegar a buen término? Yo crearía una comisión representativa de las partes involucradas, no solo las partes técnicas, sino algunos sectores como era el museo, o el Colegio de Arquitectos, o gente del barrio; que provee a los arquitectos de un programa que esté de acuerdo con las necesidades locales y de los concesionarios, sin afectar a los mismos que quieren invertir y quieren tener 30 años más. Perfecto, nos parece bárbaro, pero que nos sirva a todos, a todos los que usamos la costa, a todos los que queremos Mar del Plata. Sin afectar el normal funcionamiento urbano, así la refuncionalización del complejo La Rambla, sería útil para todos y yo proponía que este sector, lo podríamos llamar en honor a Testa “Circuito Deportivo Clorindo Testa”, o sea, que armen algo que a lo mejor no es la idea de Testa porque él vivía en Buenos Aires y quería la plaza, nosotros acá tenemos más necesidad de elementos para que se patine, se trote y se haga gimnasia que cada vez más gente trata de tener una vida más sana.

Sr. Lorenti: Bueno, muchas gracias arquitecto; vamos a tomar nota de todas las propuestas.

Sr. Capurro: Cuando debatan algo o cuando quieran alguna idea, estoy hace muchos años ahí y tenelo en cuenta.

Sr. Castorina: Bueno, le vamos a dar la palabra a Natalia Mazzaro.

Sra. Mazzaro: Buen día, yo soy Natalia Mazzaro, soy vecina frentista de la avenida Libertad y me trae acá la inquietud de saber cómo va a repercutir el cambio en el corte de circulación de la avenida de la costa sobre la avenida Libertad, ya que hace unos años hemos sufrido un impacto de tránsito al desviar el semáforo de Libertad y la avenida Independencia donde se nota un incremento, se ha cambiado la tranquilidad de lo que era el frente de la plaza por Libertad, y me interesa saber si han evaluado el impacto sobre los vecinos frentistas de la avenida Libertad en este sentido.

Sr. Mariani: Me gustaría aprovechar porque por ahí no lo explicamos bien o ustedes tienen la preocupación de que se va a cerrar la costa o algo parecido, y no es por lo menos la intención ni la búsqueda. Cuando hablamos de dar prioridad al peatón, está buenísima la foto que nos mostró el arquitecto recién que vos veías tres manos libres y dos autos estacionados por el boulevard; ahora, el que da la “vuelta del perro”, esa línea de autos estacionados tapa mucho más, no ves el mar, no te permite las visuales ni a la plaza ni al mar. Lo interesante es mantener los mismos tres carriles, que al no estacionar incluso son hasta más fluidos, y de esa manera darle continuidad a la plaza, que la calle permanentemente siga circulando con los mismos tres flujos vehiculares que tiene hoy, no tendría que generar ningún problema. Cuando planteamos el ensanche de Libertad por lo menos hasta Catamarca, es porque vemos que hay muy periódicamente necesidad de cortar la costanera, entonces esa puede ser una remediación a un problema que hoy ya está existiendo, no es que queremos generarlo. Nosotros creemos que no estacionando de los dos lados de la costa, en frente de la plaza, el flujo vehicular va a ser más liberado, va a ser más agradable visualmente y va a estar más integrado. Si se produjera un problema como el que muchas veces se produce por distintos eventos, creemos que está la posibilidad de darle una solución en el espacio entre los árboles, pero no está en ningún momento de la propuesta planteado el corte de ese tramo porque sería incluso inconveniente desde todo punto de vista para nosotros.

Sr. Lorenti: Nunca se planteó. Yo sé que es lo que más veo que está causando mucha preocupación, pero no es una propuesta digamos, no está dentro de lo propuesto.

Sra. Mazzaro: También un tema es que eventualmente una vez por semana hagan una actividad y corten la avenida de la costa y tengamos más afluencia de tránsito y otra es que en forma permanente pasen muchos más vehículos, más colectivos, es un empalme.

Sr. Mariani: Te entiendo perfecto, pero realmente no está dentro de lo que estuvimos proponiendo.

Sr. Castorina: Muchas gracias. Le damos la palabra a Cristian Andreoli, de la Asociación Marplatense Defensora del Patrimonio Arquitectónico y Urbano.

Sr. Andreoli: Buenas tardes. La Asociación lo que quiere manifestar respecto a esto, es preocupación o más tajantemente rechazo, a todo lo que signifique desvirtuar el carácter del complejo La Perla. Lamentablemente algunos oradores no han esperado a que profundizaran sobre esta cuestión de los valores de autor que tiene la obra. Todo lo que desvirtúe el carácter que tiene la obra, a pesar de que sabemos que hay a veces posturas encontradas en la comunidad, pero que es indudable que tiene carácter el conjunto y que con su permanencia aporta a la identidad urbanística y paisajística del sector. Entendemos que es posible generar algunas modificaciones que atiendan esas cuestiones de las visuales, como también de accesibilidad, pero siempre respetando el carácter de la obra. Rechazamos asimismo todo lo que signifique ampliación del conjunto por lo que significa la ocupación de playa; creemos que si es necesario dotar de equipamiento público como se lo dice, se puede esperar el vencimiento de los plazos de concesiones y refuncionalizar lo que existe, pero no seguir incrementando m². y reduciendo playa pública. Accesoriamente también queremos manifestar nuestro rechazo a todo lo que signifique seguir alentando el arribo del auto al sector céntrico, y este es un sector céntrico de la ciudad. Hay propuestas de variado tiempo que habla de esta necesidad de desalentar y de generar los estacionamientos en sectores previos a la llegada al centro de la ciudad, sea en la intersección de las avenidas o donde corresponda. Y más cuando esta función de estacionamiento se lo hace suprimiendo estacionamiento público, o sea que es en beneficio de generar un interés lucrativo. Yo estaba viendo así rápidamente y si se suprime la circulación vehicular en este tramo de boulevard marítimo, aproximadamente dos cuadras, y estamos suprimiendo la posibilidad que estacionen unos 80 vehículos que hoy lo hacen libremente para dar la vuelta al perro como se mencionaba, y que ahora pasarían a tener que ocupar un lugar y una concesión privada. Sin profundizar porque creemos que una cuestión de estacionamiento debería estar alejado, desalentar; en la planificación urbana, hay sobrados antecedentes que justamente mencionan esta necesidad. Por último, también nos preocupa siempre esta cuestión de querer mostrar un recambio de mostrar algo nuevo a la comunidad cada temporada; creemos que hay que apostar a generar cosas nuevas y dejar de reemplazar lo que tenemos, o sea, incrementar nuestro patrimonio en vez de estar siempre sustituyendo. Eso es todo. Gracias.

Sr. Castorina: Gracias arquitecto. Le damos la palabra a Karina Agüero.

Sra. Agüero: Gracias. Yo vengo en representación de la Asociación de Licenciadas en Turismo, estuvimos viendo lo que es el proyecto y tenemos varias dudas sobre principalmente la intervención en las terrazas que se pensaba hacer, en la funcionalidad de la plaza, ya de por sí en lo personal tiene bastantes actividades como para que se sigan incrementando, aunque también se ve que están tratando de cubrir algunas necesidades como la parte del skate y la parte de los grafiteros. El tema del tránsito que vimos nos pareció complicado, el tema de la reducción o el desvío hacia Independencia y sobre todo el ensanchamiento de Libertad, o sea, sí sé que se va a ensanchar pero no sé qué va a pasar con los puestos que están ahí que trabajan, que venden excursiones e incluso estacionan los micros ahí; eso ya sería trasladar los micros a otro lado para que salgan las excursiones, creo que también va a generar un impacto negativo. El tema de lo que es el impacto que va a tener el barrio de por sí con el movimiento que se quiere generar, creo que también va a ser negativo; también habla mucho de lo que es la puesta en valor de los frentes de todo el costero, asumo que son los edificios, lo cual no se explicó nada y en el proyecto queda mucho, hay muchos grises, no hay nada explicado en detenimiento. Y bueno, una de las cosas que nos interesaba era poder ver el mar desde la costa y no se explicaba qué iba a pasar con todos los balnearios que ya estaban construidos. Uno de los puntos que también nos pareció importante era el tema de querer seguir construyendo sobre lo que sería la playa, de por sí ya es mucho lo que está construido; para nosotros sabemos que tiene que haber más espacio público y construir de por sí en el balneario N° 1 es muy ilógico, o sea, ya no queda mucha playa ahí. También lo que queremos es una explicación más detallada de los nuevos equipamientos que se quieren hacer, porque puede tocar muchos temas y construir demasiado. Esos son los puntos que nosotros creemos que se tendrían que tratar más y en el caso que se quiera llevar esto a cabo, tiene que ser una explicación más detallada de todo y un mejor impacto, ya sea ambiental o sociológico de lugar. Eso es todo.

Sr. Mariani: Gracias. Tocaste un montón de puntos, pero yo me quedé un poco con; a mí me resulta por ahí, desde ya que esto está en una etapa que no es un proyecto, ni siquiera es un anteproyecto arquitectónico, pero sí tiene ideas muy claras y principios que podemos compartir o no pero que son claros. Cuando se habla de agregar superficie, en realidad lo que estamos diciendo es poner baños públicos para la playa pública, que van a ser en Alfonsina, extendiendo la vereda hacer un mirador y poner un pequeño equipamiento de baño público porque si no hoy hay que caminar como 200 mts. para ir al baño y entrar a un balneario; realmente es aportar una solución. Si eso lo vemos como una venida desventajosa; nosotros por ahí nos equivocamos, pero lo que estamos haciendo es remediar problemas existentes, no queremos generar problemas nuevos porque si no uno sería perverso. Pongámosle que realmente estamos todos bien intencionados queriendo resolverle la situación a la gente. Respecto de la accesibilidad, el esquema es balneario-espacio intermedio-balneario, con esos nodos; a los tres nodos vas a llegar por rampa peatonal con pendiente para discapacitados, vas a encontrar a donde hoy no hay arena, porque hay unos sectores construidos, debajo de esos sectores construidos que van a estar a medio nivel, vas a tener un pequeño equipamiento público de playa para que sigas bajando. Entonces tenes un descanso, un mirador, que abajo tiene baños y que no está sacando arena en los tres nodos. Y además que va a permitir que vos llegues con accesibilidad pública hasta el 10% de arena que está delante, creo que la playa pública es más, pero estamos queriendo llegar hasta bien adelante como para que todo el mundo pueda acceder y en distintas épocas del año con un cochecito o con una sillas de ruedas o con lo que fuere, dar la accesibilidad a todos esos puntos que son muy importantes, son medidas de remediación de situaciones que hoy no existen, que hoy no tienen. Sigo creyendo que la propuesta de Clorindo es buena respecto de cubrir con verde lugares que no tienen utilidad; en todos esos escalones, si vos los impermeabilizas y les pones verde, va a tener menor sufrimiento que el que están teniendo hoy las estructuras que desde ya hay que recuperarlas. A nosotros nos ha tocado trabajar en muchas de las obras de Bustillo, en la Normandina, grandes estructuras costeras que tuvieron gravísimos problemas de corrosión, los conocemos y lo que hay que hacer es enfrentarlos y solucionarlos, lamentablemente a todos nos gustaría que no existieran ese tipo de problemas, pero están. Respecto del tránsito, creo que lo que yo expliqué y me sirve también para ampliar la opinión del arquitecto Andreoli, respecto de las cocheras, la circulación y la fluidez. Desde ya que una ciudad va decidiendo con sus decisiones urbanas qué tipo de situaciones va queriendo vivir; yo vengo de San Martín de Los Andes la semana pasada, sacó absolutamente todos los autos del borde del Lacar e hizo lo que estamos proponiendo nosotros, dar prioridad al peatón con tránsito restringido con unos palitos de lenga muy lindos, con lo cual todo el mundo se acerca al lago, todos lo disfrutan y no es para los que llegaron temprano y estacionaron los autos y todos los demás se quedan sin ver nada. Eventualmente puede ser interesante estacionar entre la calle y la plaza, o no estacionar en ese lugar, pero no es una medida que nosotros dispongamos, nosotros estamos proponiendo. Nos parece que ese lugar desde los 80 privilegiados que pueden llegar y estacionar ahí que está buenísimo, haya 180 cocheras y que no molesten a los otros cientos de miles que eventualmente pueden dar la vuelta del perro y disfrutar de todo el complejo. Pero es una visión digamos, no tiene por qué ser acertada, lo que sí, es bien intencionada.

Sra. Agüero: Tengo una duda que me quedo, que es la parte del ensanchamiento de Libertad, porque no comenta que va a pasar con los puestos que están ahí, con la parte de los micros.

Sr. Mariani: En el caso de que se proceda y se considere que el ensanchamiento de la avenida Libertad es positivo, -eso es un estudio de tránsito que el municipio tendrá que analizar porque la verdad que el municipio tiene excelentes técnicos con respecto de esa especificidad- a nosotros lo que nos da la impresión es que en el caso de que hubiera que hacerlo es cuestión de desplazar una mano y seguir manteniendo los usos que realmente sirvan en el lugar, no es que tienen que irse.

Sr. Castorina: Muchas gracias. Le vamos a dar la palabra al señor “Lucho” Martínez Tecco.

Sr. Martínez Tecco: Muchas gracias. Yo quiero iniciar esta conversación primero reivindicando una posición que no está adecuadamente conocida ni aceptada especialmente por los arquitectos, discúlpeme. Si el turismo no sirve para mejorar la calidad de vida del habitante estable de la ciudad, ese turismo no sirve. Mar del Plata ha vivido durante años un mecanismo turístico planteado equivocadamente, reivindicando usos que no eran productivos para el producto bruto interno de toda la ciudad. Que me disculpen los queridos “bañorólogos”, pero el tendido de la sombra al sol es de las actividades turísticas que yo conozco la que tiene menor valor agregado, razón por la cual creo que hay que empezar a dimensionar adecuadamente las nuevas tendencias mundiales con respecto al uso de la arena. El turismo de sol y playa está desapareciendo en el mundo, quienes han estado en España el año pasado o años anteriores habrán observado que la mayoría de las playitas menores de la Costa Azul, de la Costa Brava, están siendo reemplazadas en su uso, por otro tipo de uso mucho más activo que el simple tendido a la sombra o al sol. Porque además hay razones médicas de por medio que las puedo mencionar, por ejemplo que las obras sociales alemanas comunican a sus afiliados que quienes van a tomar sol a la Costa

Azul, a la Costa Brava, no estarán cubiertos por esa obra social si sufren alguna enfermedad proveniente de la toma excesiva de sol. Eso restringió casi en un 40% -hace dos años- el acceso de alemanes a las islas frente a España y a la propia costa. Esto trae como consecuencia que Mar del Plata exige, necesita y merece refuncionalizar su actividad, reconozcamos que precisamente La Perla no es una playa turística, La Perla es una playa recreativa para los marplatenses. Yo invitaría a los “bañorólogos” que tienen sus estructuras funcionando, que me comenten o que comenten públicamente qué porcentaje de turistas, es decir no residentes de la ciudad son sus clientes habituales y qué porcentaje de marplatenses son sus clientes habituales y comprobaremos que más del 70% de los usuarios de la sombra y el sol somos nosotros los locales. Entonces primero, privilegiemos por favor al habitante estable como primera posición. Segundo, no conozco en detalle el proyecto urbanístico, siempre me han preocupado los proyectos urbanísticos construidos por arquitectos que no son “turistólogos”, razón por la cual los invito a tomar contacto con la Universidad Nacional de Mar del Plata que para eso la tenemos, que tiene departamentos específicos que trabajan gratuita y voluntariamente para informar, asesorar y hacer conocer lo que tal vez no se conoce. Así por ejemplo en un momento se construyó Mogotes y los viejos sabemos muy bien el desastre que fue Mogotes, como estructura de prestación de servicios por cuya razón hace cuatro o cinco años se está comenzando a ser refuncionalizada por los propios concesionarios. Afortunadamente con una cierta aceptación por el estado concedente. Yo entiendo como local, como “turismólogo” y como periodista que me parece brillante la posibilidad de refuncionalizar un área fundamental de Mar del Plata que históricamente tiene una fuerza terrible y acompaña a los compañeros que hablaron antes de eso, pero teniendo muchísimo cuidado en privilegiar al habitante estable. Porque Mar del Plata está totalmente acotada en el tiempo y en el espacio con respecto al uso de sus playas, estamos acotados en el tiempo a una cada vez más escasa temporada y en el espacio a 1.370.000 metros cuadrados de arena en disminución, no en crecimiento. En los estándares internacionales hablan que, para simplemente tomar sol una señorita en bikini necesita no menos de cuatro metros cuadrados y están hablando de que una ciudad balnearia –nosotros no lo somos- están necesitando una mínima de cincuenta metros cuadrados por persona de usuario, estándar que no se da prácticamente en ningún lugar de Mar del Plata excepto en algunos balnearios privados de Mogotes. Por cuya razón -vuelvo a insistir- que como ya no somos una ciudad turística sino una ciudad con turistas; ya no somos un balneario, sino que somos un eje distribuidor al servicio de 400 kilómetros de playa, tengamos eso adecuadamente en contra porque plantear tal vez la posibilidad del “negocio” –que me parece lógico- para un grupo de permissionarios estaría en contra de la idea general de crecimiento de la ciudad. Cuando digo crecimiento digo también desarrollo, que no son sinónimos. Gracias.

Sr. Castorina: Si alguien más quiere hacer uso de la palabra ... adelante, arquitecta, como representante del Colegio de Arquitectos Distrito IX.

Sra. Olivera: Exactamente. Mi nombre es Adriana Olivera y la realidad es que vengo por el Instituto del Colegio de Arquitectos. Conforme lo establecido en la ley 10.405 es obligación de los colegios profesionales asesorar a los poderes públicos, velar por el cumplimiento de las normas, emitir opinión y formular propuestas, con las limitaciones propias de la competencia de cada profesión. En ese sentido, el Colegio de Arquitectos Distrito IX concurre a esta Consulta Pública. La presentación se va a focalizar en tres aspectos. En primer lugar, va a realizar una sintética caracterización acerca del proceso del accionar del Estado y como forma de interpretar en qué marco es que se dicta la primitiva ley de iniciativa privada y en qué momento y bajo qué circunstancias se sancionan los Decretos modificatorios 966 y 967, ambos del 2005. Como sería muy extenso leer el documento dado el poco tiempo que tenemos, vamos a entregar por Secretaría una copia del mismo. Sólo voy a hacer algunas menciones referidas a las acciones en planificación que se vienen realizando en la ciudad de Mar del Plata en los últimos años y algunas particularidades, en concordancia con los momentos de accionar del Estado descriptos y algunas observaciones de carácter general en relación a la propuesta de iniciativa privada objeto de esta convocatoria. Acerca del proceso de planificación en el Partido de General Pueyrredon, les decía que la crisis en los procesos de urbanización en ciudades intermedias, en el sentido que las plantea Harvey, están siendo provocadas por la acción estatal que privilegia las acciones del mercado y del capital por sobre las propuestas de quienes habitan la ciudad. Este accionar del Estado en el que se pondera la acción del capital, no condice con algunas de las más recientes que a nivel nacional se vienen impulsando, tales como la adquisición de ciertas porciones de empresas con diversos grados de injerencia estatal y donde los límites entre lo privado y lo estatal en alguna medida se han difuminado. En este sentido, es que creemos que el Estado Municipal debería, en el marco de un proceso de planificación participativo y mediante una visión estratégica del territorio, ser capaz de delinear programas y áreas de actuación prioritarias destinadas a la inversión privada y al bienestar común y garantizados a partir de consensos con los distintos actores que construyen la ciudad. Estos procesos de planificación deben propender a que no sean sólo los sectores costeros los destinatarios de este tipo de propuestas. Los espacios destinados a la reproducción del capital han sido históricamente los mayores beneficiados por estas iniciativas y aun cuando sólo dependían de capital público. El desequilibrio entre las

inversiones destinadas entre este sector y el resto de la ciudad es muy significativo, los planes deben ser más inclusivos debiendo ser capaz de satisfacer las demandas concretas y específicas de cada sector de la ciudad. En la audiencia del 29 de noviembre próximo pasado con motivo de la consulta del barrio privado Arenas del Sur, en la presentación que hizo nuestro colegio recomendábamos desarrollar una propuesta integral de acción del ordenamiento territorial en el Partido de General Pueyrredon, lo cual exige a su vez una actualización del COT. En los últimos días se han sancionado algunas Ordenanzas que introducen modificaciones al COT, pero consideramos necesario mencionar que, más allá de contradecirse con algunas de las normas de rango superior, siguen siendo de carácter parcial sin responder a políticas integrales de intervención en el territorio. Con relación a estas nuevas modificaciones, a priori pareciera que no se adecua a algunos de los Decretos, como el Decreto 3202, la ley provincial 12.605, la 10.699 y la ley nacional 24.585 entre otras. Es auspicioso que en jornadas como la de ayer, en la presentación del Plan Estratégico Mar del Plata, desde el poder público se anunciase una revisión profunda del COT a partir del próximo año, tarea que debiera ser llevada adelante por el mismo grupo de trabajo del PEM con la participación de representantes locales y un equipo técnico conformado al efecto con recursos humanos locales seleccionados por concurso. En los últimos años se han llevado adelante diversos procesos licitatorios de balnearios, algunos de los cuales –como el complejo Playa Grande- están en plena etapa de ejecución de obras en general y de algunos balnearios en particular. Sin embargo, en estos llamados no se incluyeron a los balnearios del complejo La Perla a pesar de que las concesiones vencieron el 30 de marzo de 2011 sin que se hayan difundido públicamente las causas de tales prórrogas. Quizás se deba al hecho de que tres de los balnearios (Alfonsina, Saint Michel y San Sebastián) son un caso excepcional porque desde 1997 han adquirido el derecho de preferencia otorgado por Ordenanza del Concejo Deliberante. En casos como este, creemos necesario realizar un monitoreo de las acciones de los concesionarios; las ofertas deberían ir acompañadas por propuestas de desarrollo y mejoras junto a las del canon, en las que se indiquen claramente las etapas de acción de dichos planes y no sólo limitarse a presentar mejoramientos cuando las concesiones ya están vencidas o próximo a ello y como estrategia de prorrogarlas. El no cumplimiento de la misma puede argumentarse como herramienta de caducidad. Entendemos que la realización de la presente propuesta ha sido elaborada a partir de la intervención interdisciplinaria de profesionales con incumbencia directa sobre el tema. Creemos que la herramienta debiera ser la de concurso público de arquitectura y urbanismo, tema que históricamente ha sido reivindicado por nuestra institución. Si queremos destacar la metodología de audiencia pública como forma de permitir la participación de todos los sectores, aunque no debería llegarse a instancias como ésta –la de la audiencia consultiva- sin que mediare opinión antes por parte del Estado Municipal y las respectivas áreas de competencia, así como promover mecanismos de discusión pública de dichos dictámenes. Acerca del proyecto del barrio La Perla y la propuesta, dicho barrio es uno de los más antiguos de la ciudad. Nace por el asentamiento de viviendas secundarias de los nuevos ricos de familias inglesas y empleados ferroviarios de carácter más moderno en el período que Cova ha denominado “la villa de los porteños”; además se asentaron conventillos destinados a obreros y empleados. Concordante con su origen en el sector del balneario, se fue desarrollando espontáneamente una rambla a la luz de los locales comerciales, mientras que en el barrio se fueron construyendo las casonas destinadas a estos pobladores y hoteles de menor categoría que se localizaban en inmediaciones de la Rambla Bristol. El segundo proceso de transformación de esta área se produce con las primeras edificaciones de altura de forma intraurbana primero y costera después, mientras que los hoteles que no respondían a las nuevas demandas de los sectores turísticos fueron reconvirtiendo su uso en hoteles-pensión. En los últimos años se reconoce un tercer proceso en el marco de flexibilización edilicia promovido por la MGP en 2001 que, como forma de promover la industria de la construcción, incentivaban incrementos del FOT en un 30% y permitían dos pisos más del plano límite establecidos originalmente. Así es que las viejas casonas que aún subsistían fueron demolidas para ser reemplazadas por la construcción de edificios de altura con amenities, verdaderas ciudades hacia adentro que niegan la relación de la ciudad y como tal se publicitan. Entre el segundo y tercer proceso, se produce el llamado a concurso nacional con los primeros años de la democracia. Ha pasado poco más de 28 años y hoy se presenta esta iniciativa privada como forma de extender la concesión que se otorgara en su oportunidad y que fuera prorrogada. Esta nueva propuesta condice con quien fuera ganador del concurso del año '85, el arquitecto Testa, en este caso acompañado por los arquitectos Fontana y Lorenti y asociado el estudio Mariani-Pérez Maraviglia, de raigambre local. Desde el Colegio de Arquitectos valoramos la presentación de ideas como estas, con intervenciones profesionales elaboradas desde la interpretación de las necesidades del comitente, con la aplicación del conocimiento disciplinar para lograr propuestas que conjuguen intereses y beneficien a la ciudad. En este caso, la iniciativa es que matiza algunas ideas proyectuales si bien no nos brinda la suficiente información que nos permitirían analizarla, a la vez que no podemos dejar de mencionar la subjetividad que toda propuesta de arquitectura puede llevar implícita y la que debería ser motivo de análisis por un jurado constituido a tal fin una vez que brinden todo el material que permitiera desgajarla. No queremos dejar de mencionar algunos interrogantes de carácter general en relación a la presentación. A) La avenida Peralta Ramos entre los balnearios es interpretada como una barrera; no alcanzamos a entender dicha conceptualización ya que la avenida Costanera es una vía que brinda

continuidad al pasaje costero. Por muchos años, la ciudad pareció negar estas visuales y en los últimos años se ha recuperado la apertura de la ciudad al mar y el uso de la costa, con la consolidación de servicios para el disfrute del ocio tendientes a satisfacer necesidades y los nuevos hábitos de recreación. El punto B) refería al cierre de la avenida Costanera, que el arquitecto Mariani explicó que parece que todos malinterpretamos, pero algunas de las propuestas enunciadas parecieran no condecir con los últimos proyectos que desde el Plan Maestro de Transporte y Tránsito se están ejecutando, como las bicisendas de la avenida Libertad ni los últimos cambios en avenida Independencia con los cuatro carriles en dirección norte-sur que tratan de balancear los tres costeros y dos por la avenida Independencia. C) ¿Cuáles serían las alternativas de no permitirse el ensanche de la avenida Libertad? Sabido es de los conflictos e impedimentos por parte de los vecinos a que acciones como esta se materialicen ya que entienden que se les modifica las condiciones de vida. D) Pareciera que la calle Chacabuco se transformara en una vía exclusiva de acceso a los estacionamientos. ¿Cómo se materializaría el tratamiento urbano de dichos accesos? E) La propuesta refiere a techos verdes sobre los balnearios. En este sentido nos preguntamos: ¿un proyecto verde no debería dar continuidad al verde de la plaza pasando por encima de la avenida y por las barrancas hasta llegar al área de arena, tomando como referencia la intervención de 1930 en Playa Grande? F) Poco se explica acerca del uso y acerca de quien se hará cargo del mantenimiento de dichas terrazas verdes. G) ¿Cómo se coordinarán los equipamientos de la Plaza España (nuevos usos, zonificación, etc)? Estos son sólo algunos de los interrogantes que se nos plantean. En ese sentido, como observaciones y reflexiones finales, desde el Colegio de Arquitectos queremos hacer énfasis en que acciones como éstas deberían discutirse previamente en el marco del proceso de planificación estratégica en curso en la ciudad de Mar del Plata. El PEM debe ser capaz de integrar todas las intervenciones aisladas que se están desarrollando en la ciudad. Vistos los antecedentes, las características del emprendimiento, las ventajas y desventajas enunciadas originalmente desde el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires Distrito IX consideramos oportuno recomendar no promover el desarrollo de iniciativas privadas como hechos aislados hasta tanto no sean analizados por una comisión de perfil interdisciplinario conformada a tal fin, con el objeto de que propuestas de este tipo sean evaluadas previamente en el marco de una promoción integral de planificación participativa en el ámbito del Partido de General Pueyrredon y, a la vez, promover el monitoreo público y continuo de los diferentes emprendimientos y sus etapas de implementación y no sólo en instancias como esta. Destacamos nuevamente la metodología de la audiencia pública que garantiza la posibilidad de la participación ciudadana. Muchas gracias.

Sr. Castorina: ¿Alguna otra persona quiere hacer uso de la palabra? Marcelo Abal, adelante.

Sr. Abal: Buenos días. Mi nombre es Marcelo Abal, junto al doctor Manuel Peralta somos asesores legales de los concesionarios. Luego de escuchar a la señora, al arquitecto Capurro y a las demás personas, creo importante, arquitecto Castorina, que ustedes explicaran o comentaran a la comunidad de cuál es el procedimiento que sigue una Ordenanza de iniciativa privada en el sentido de que, como bien dijo Gerónimo, esta es una propuesta que hacen los concesionarios, que son concesionarios que hacen mucho tiempo que están y que ostentan un derecho de preferencia para una próxima licitación. No obstante ello, se han puesto de acuerdo en tratar de hacer algo mejor para la comunidad. Desde ese punto de vista, esta es una propuesta, un comienzo, un proyecto que implica que a partir de este momento lo que ha sido un proyecto privado, a los efectos de poder ser declarado como algo público, o sea que responda a los intereses de la comunidad, requiere que pase por una serie de informes y dictámenes de instituciones internas y externas de la Municipalidad. Por lo tanto, esto debe darnos tranquilidad a todos porque va a llegar el momento en que la autoridad concedente dirá si esto es bueno o no es bueno para la comunidad. De forma tal que si esto no es bueno para la comunidad, no va a haber una declaración de iniciadores y no va a seguir adelante. Si se declara que esto es bueno para la comunidad, es porque previamente se hicieron una serie de análisis y después eso se va a plasmar en un pliego de bases y condiciones que va a volver a ser analizado y eventualmente sancionado por los representantes de la comunidad. Creo importante, arquitecto, transmitirle a las personas que están aquí que esto es así y que esto no termina con que esta propuesta es lo que va a ser elaborado, aprobado y ejecutado.

Sr. Castorina: Por supuesto es así, doctor. El propósito de tener esta consulta pública es a los efectos de tener los argumentos de la consulta a la gente del barrio y a las entidades profesionales antes de analizarla en base a la Ordenanza 19.203, que tiene varios artículos pero el artículo 3º -que nosotros hemos hecho en la Dirección de Proyectos y Hábitat dependiente de esta Secretaría, ha hecho un estudio preliminar respecto al artículo 3º, donde se establecen los requisitos de admisibilidad. Ahora la arquitecta les va a informar en qué situación nos encontramos.

Sra. Fernández: Buen día. Como dice el doctor, toda presentación de iniciativa privada tiene una lógica y una Ordenanza que va reglando cada uno de los pasos que debe cumplir el iniciador hasta llegar a ejecutarse el

pliego de licitación. Esto siempre termina en un pliego de licitación pública, eso hay que aclararlo; no es una cuestión que queda entre privados sino que el Estado se compromete hasta llegar a una licitación pública en la que hay otras empresas que pueden presentarse, más allá de la preferencia que puede llegar a tener el iniciador y que, por supuesto, la Ordenanza está basada en una ley vigente y que por el momento las personas o las empresas pueden presentarse y acogerse a esa ley y a esa Ordenanza. En este caso, la Ordenanza 19.203 dice que las iniciativas ingresan en la Secretaría de Planeamiento, se hace un seguimiento y debe cumplir una serie de requisitos. Los requisitos mínimos, que constan en el artículo 3º, son requisitos de admisibilidad, llegan a la Dirección a mi cargo, hago una evaluación de la documentación presentada y le informo al Secretario de Planeamiento (esto lo hago acompañada por otros profesionales y de los lugares que tienen especial interés en los temas que cada iniciativa privada presenta, que no siempre es de carácter turístico, puede ser de otra incumbencia). En este caso, he analizado las carpetas con la propuesta, coincido con el arquitecto Mariani en que esto no es un proyecto, es una propuesta, y los que se proponen como iniciadores están proponiendo una idea para que luego entre todos podamos evaluar si esa propuesta es conveniente para la ciudad. En estos puntos, la identificación del proyecto y su naturaleza se deben evaluar: el objeto de la iniciativa, el interés público comprometido en la concreción de la iniciativa, el cronograma de obras, su conservación y explotación o de los servicios y su ampliación, las bases de su factibilidad económica, técnica y jurídica, un estudio económico financiero y de rentabilidad que deben presentar, una evaluación de la factibilidad ambiental, un monto estimado de inversión y cronograma de esas inversiones, antecedentes completos del autor de la iniciativa, instrumento constitutivo de la sociedad, UTE o lo que estas personas quieran conformar para presentar la iniciativa, la fuente de recursos o de financiamiento con los que van a emprender este proyecto y todos otros antecedentes que se consideren adecuados para una mejor individualización del proyecto y sus beneficios. Señalar la necesidad de obras de infraestructura básica, la garantía del mantenimiento de esta iniciativa en la forma que prevé el artículo 4º de la Ordenanza y la iniciativa deberá ser suscripta por los profesionales que de acuerdo a su idoneidad específica resulten aptos para demostrar su viabilidad. Les puedo ofrecer, si alguno lo quiere leer, el análisis que nosotros hicimos sobre cada uno de estos puntos, que son los que exige el artículo 3º de la Ordenanza, para poder presentar una iniciativa. Luego se hacen informes, la audiencia esta y todas estas opiniones participativas de los actores de Mar del Plata tienen un sentido para seguir con la evaluación. Esto ni significa que se haya permitido o no, la ley lo permite y por eso los proponentes hacen su presentación; este es un proceso bastante largo de análisis, que no es caprichoso y que tiene la opinión de todos. Después, si ustedes quieren, les puedo dejar una copia para que todos conozcan qué cosas cumplieron y qué cosas todavía le faltan cumplir. En realidad, la propuesta cumple en su mayoría con los requerimientos de la Ordenanza y con algunos todavía no es suficiente. Nada más.

Sr. Castorina: ¿Alguien más? Martínez Tecco, tiene la palabra.

Sr. Martínez Tecco: Cuando hablamos de refuncionalización, hay un tema que nos preocupa, tanto es así que llevamos más de dos años, yo en lo personal, pero otra gente mucho más, trabajando con el Ministerio de Turismo de la Nación en la concreción del turismo náutico en la Argentina. Precisamente, el propio ministro de Economía al asumir hace poco tiempo comete el terrible error de mencionar como suntuario a una embarcación y para nosotros una embarcación es una tabla de surf, una chalupa, un kayak y, obviamente, un crucero internacional. Yo quiero insistir en que Mar del Plata, que lamentablemente en estos dos años no ha asistido oficialmente a ninguna de esas reuniones citadas por el Ministerio de Turismo de la Nación, da la sensación que Mar del Plata como estructura de poder está ausente de esas tendencias, está ausente de la posibilidad de los créditos nacionales e internacionales que se están generando, uno de los cuales fue comentado hace tres días, el caso de Puerto Pirámides y además en Puerto Madryn. Entonces es mi intención señalarles especialmente a los distinguidos diseñadores si han previsto una simple estructura de bajada náutica. No hablo de un puerto deportivo y ni siquiera de un gran reparo, sino un lugar donde los nautas (que son los kayakistas o los que usan también tablas de surf) puedan descender y acceder al recurso, que son uno de los grandes problemas que tiene Mar del Plata porque seguimos viviendo de espaldas al mar y lo único que hacemos es arrimarnos para tomar sol y perdemos la posibilidad tremenda que tiene el mar como atractivo turístico convocante de realizar un sinnúmero de actividades que no son necesariamente bañarse. Es lo que está pasando en el mundo y como no tenemos una bajada náutica adecuada en este momento (conozco solamente una, que es privada y trucha) Mar del Plata pareciera haberse olvidado que la tendencia del mundo es el turismo náutico y que además la náutica no es –como mal señaló el ministro y su propio secretario del área tuvo que corregirlo en privado- una actividad de élite, porque hoy un equivalente náutico de los que usamos habitualmente tiene un valor menor a una bicicleta de aventura o una motocicleta de mediana cilindrada. No conocemos en realidad la cantidad de usuarios de que dispone Mar del Plata –yo sí afortunadamente lo conozco- y quiero explicarles que tres de cada cinco autos que ingresan a Mar del Plata a lo largo del verano vienen transportando equipamiento de uso náutico. Esta es una realidad que parece que Mar del Plata no ha terminado de entender. Muchas gracias.

Sr. Castorina: Gracias. ¿Alguna pregunta? Bien, les agradezco a todos la presencia. Buenos días.

-Es la hora 13:45