

CONCURSO DE IDEAS

PARA EL PLAN MAESTRO DEL PREDIO DE MAR AZUL
"RESERVA" VILLA GESELL, PROVINCIA DE BUENOS AIRES.

APERTURA

01
AGOSTO

MAR AZUL

PROMUEVE



ORGANIZA



AISPICIAN



FADEA
Federación Argentina de
Entidades de Arquitectos



CIERRE 15/10/19
ENTREGA DIGITAL
BASES: WWW.CAPBA.INFO

CONCURSO DE IDEAS PARA EL PLAN MAESTRO DEL PREDIO DE MAR AZUL “RESERVA” / VILLA GESELL PROVINCIA DE BUENOS AIRES

PROMOTOR

Caja de Previsión Social para Agrimensores, Arquitectos, Ingenieros y
Técnicos de la Provincia de Buenos Aires

ORGANIZADORES

Consejo Profesional de Agrimensura de la Provincia de Buenos Aires
Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires
Colegio de Ingenieros de la Provincia de Buenos Aires
Colegio de Técnicos de la Provincia de Buenos Aires

ENTIDAD RESPONSABLE DE LA ORGANIZACIÓN OPERATIVA DEL CONCURSO

Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires

AUSPICIANTES

Municipalidad de Villa Gesell
FADEA (Federación Argentina de Entidades de Arquitectos)

AUTORIDADES

PROMOTOR

**Caja de Previsión Social para Agrimensores, Arquitectos, Ingenieros y
Técnicos de la Provincia de Buenos Aires (CAAITBA)**

MESA EJECUTIVA

PRESIDENTE: Arq. Claudio Marcelo VIDELA
VICEPRESIDENTE: M.M.O. Daniel Edgardo CASTELLANI
SECRETARIO ADMINISTRATIVO: Jub. Ing. Aníbal GROSSO
SECRETARIO DE COORD. INSTITUCIONAL: Agrim. Alberto Gregorio SANTOLARIA
TESORERO: Ing. Enrique Francisco DE LUCA

ORGANIZADORES

CONSEJO PROFESIONAL DE AGRIMENSURA DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

PRESIDENTE: Agrim. Felipe Rosace

VICEPRESIDENTE: Agrim. José María Menéndez

SECRETARIO: Agrim. Javier Alejandro Pereyra

TESORERO: Agrim. Miguel Angel Bergonzi

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

PRESIDENTA: Arq. Adela Martínez

VICEPRESIDENTE: Arq. Ramón Rojo

SECRETARIO: Arq. María Botta

TESORERO: Arq. Darío Macagno

COLEGIO DE INGENIEROS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

PRESIDENTE: Ing. en Construcciones Norberto Lorenzo Beliera

VICEPRESIDENTE: Ing. Electricista Ricardo Ceferino Brassesco

SECRETARIO: Ing. Civil José María Jaúregui

TESORERO: Ing. Electricista y laboral Osvaldo Erquicia

COLEGIO DE TÉCNICOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

PRESIDENTE: Pedro Di Catlado

VICEPRESIDENTE: Francisco Javier Munitich Mladin

SECRETARIO: Daniel Angel Torres

TESORERO: Ignacio Andrés Imperial

ENTIDAD RESPONSABLE DE LA ORGANIZACIÓN OPERATIVA DEL CONCURSO

Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires

PRESIDENTA: Arq. Adela Martínez

VICEPRESIDENTE: Arq. Ramón Rojo

SECRETARIO: Arq. María Botta

TESORERO: Arq. Darío Macagno

AUSPICIANTES

MUNICIPALIDAD DE VILLA GESELL

INTENDENTE: Gustavo Barrera

SECRETARIO DE PLANEAMIENTO, OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS: Arq. Gerardo Galli

FEDERACIÓN ARGENTINA DE ENTIDADES DE ARQUITECTOS

PRESIDENTE: Arq. Martín Capobianco (Salta)

VICEPRESIDENTE: Arq. Eduardo Beckinschtein (CABA)

SECRETARIO GENERAL: Arq. Marcelo Ferretti (Chubut)

TESORERO: Arq. Daniel Ricci (Córdoba)

CALENDARIO DEL CONCURSO

- Apertura:** 1 de agosto de 2019
- Presentación de trabajos:** 15 de octubre de 2019
- Primera ronda de consultas:** hasta el 16 de agosto
- Respuestas primera ronda:** 21 de agosto
- Visita al Predio:** 24 de agosto
- Segunda ronda de consultas:** hasta el 16 de septiembre

INDICE

CAPÍTULO 1

1. REGLAMENTO DEL CONCURSO

1.1. LLAMADO A CONCURSO

1.2. BASES

1.3. CARÁCTER DEL CONCURSO

1.4. DE LOS PARTICIPANTES

- 1.4.1. Obligaciones de los Participantes
- 1.4.2. Condiciones que deben reunir los Participantes
- 1.4.3. Reclamo de los Participantes
- 1.4.4. Declaración de los Participantes
- 1.4.5. Anonimato
- 1.4.6. Inscripción

1.5. ASESORÍA

- 1.5.1. Asesores
- 1.5.2. Deberes de los Asesores
- 1.5.3. Consultas a los Asesores
- 1.5.4. Formulación de las consultas
- 1.5.5. Informes de los Asesores

1.6. JURADO

- 1.6.1. Composición del Jurado
- 1.6.2. Funcionamiento del Jurado
- 1.6.3. Deberes y Atribuciones del Jurado
- 1.6.4. Convocatoria y sede del Jurado
- 1.6.5. Informe de la Asesoría
- 1.6.6. Plazo para la actuación del Jurado
- 1.6.7. Asesores del Jurado
- 1.6.8. Premios desiertos
- 1.6.9. Inapelabilidad del fallo

1.6.10 Falsa declaración

1.6.11 Acta final

1.7. PRESENTACION DE LOS TRABAJOS

1.7.1. Condiciones

1.7.2. Exclusión del Concurso

1.7.3. Identificación

1.7.4. Recepción de los trabajos

1.7.5. Recibo y clave secreta

1.8. RETRIBUCIONES

1.8.1. Premios

1.9. OBLIGACIONES

1.9.1. Obligaciones del Promotor y del Ganador

1.9.2. Propiedad

1.9.3. Exposición

1.10 NORMAS DE PRESENTACION

1.10.1 PRESENTACION DE LOS TRABAJOS

1.10.2. ELEMENTOS DE PRESENTACIÓN

CAPÍTULO 2

2.1 OBJETO DEL CONCURSO

2.2. Introducción

2.3. Enmarque conceptual. Des encuentros entre paisaje y ciudad

2.4. Premisas programáticas. Criterios de valorización

CAPÍTULO 3

3. 1 AREA DE INTERVENCION

3.2 Características geográficas y ambientales

3.3. Estructura Vial

3.4. Reseña histórica y proceso de crecimiento urbano

CAPITULO 4

4. ANEXOS

A. MAPAS

A.1. VILLA GESELL – CONECTIVIDAD REGIONAL

A.2. VILLA GESELL – CIUDADES VECINAS

A.3. MUNICIPIO DE VILLA GESELL – RESERVA FARO QUERANDI

A.4. ZONIFICACIÓN ACTUAL MAR DE LAS PAMPAS Y MAR AZUL

A.5. ESTRUCTURA VIAL

A.6. CRECIMIENTO URBANO PARTIDO DE VILLA GESELL

A.7. ÁREA DE INTERVENCIÓN

A.8. EMPRENDIMIENTOS URBANOS

B. FOTOS

C. DOCUMENTACIÓN FORMATO DWG Y ROTULOS

C.1. PLANTA GENERAL SECTOR

C.2. ROTULOS

D. PLANILLA DE SUPERFICIES

E. LÁMINAS

F. VIDEOS

G. BIBLIOGRAFIA

CAPÍTULO 1 - REGLAMENTO DEL CONCURSO

1. REGLAMENTO DEL CONCURSO

1.1. LLAMADO A CONCURSO

La Caja de Previsión Social para Agrimensores, Arquitectos, Ingenieros y Técnicos de la Provincia de Buenos Aires, en adelante la "CAAITBA", promotora del presente llamado, encarga al Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires, en adelante el "CAPBA", la organización, realización y difusión de un CONCURSO DE IDEAS PARA EL PLAN MAESTRO GENERAL de los inmuebles de su propiedad localizados en la localidad de Mar Azul, del Municipio de Villa Gesell, conocido vulgarmente como "Camping de Ingenieros".

1.2. BASES

El Concurso se registrará por lo establecido en el presente reglamento, programa, anexos e informes de la asesoría llamado en adelante "**Bases**", las que tendrán carácter contractual entre el PROMOTOR / ORGANIZADOR y los PARTICIPANTES. Estas BASES se ajustan al Reglamento de Concursos de la Federación Argentina de Entidades de Arquitectos (FADEA) y, en adelante, cualquier aspecto no específicamente contemplado en las mismas deberá resolverse de acuerdo a lo que estipula dicho Reglamento. Consultar: www.fadea.org.ar (Concursos; Reglamento Nacional de Concursos).

Las bases se pueden descargar de las páginas web www.capbacs.com y de la plataforma de la Secretaría de Concursos del CAPBA www.capba.info

1.3. CARÁCTER DEL CONCURSO

El presente **CONCURSO ES DE IDEAS**, a una vuelta y queda abierto a partir del día 1 de agosto de 2019

En función del mayor o menor grado de profundidad de los estudios a realizar, se define que un concurso es de **IDEAS**, "cuando se deba presentar croquis, esquemas de plantas, elevaciones o secciones, diagramas y todo otro elemento gráfico ó escrito en la medida preliminar indispensable para expresar los alcances del trabajo y la interpretación dada al programa que en este caso no deberá ser estricto

1.4. DE LOS PARTICIPANTES

1.4.1. OBLIGACIONES DE LOS PARTICIPANTES

El hecho de intervenir en este Concurso implica el reconocimiento y aceptación de todas las disposiciones, documentos y anexos de las Bases, de las consultas y respuestas que se cursen en el proceso del concurso, las del Reglamento de Concursos de FADEA como así también de las normativas del Municipio.

1.4.2. CONDICIONES QUE DEBEN REUNIR LOS PARTICIPANTES

Para participar en este Concurso se requiere:

- Como autor: Ser Arquitecto, Agrimensor, Ingeniero con título expedido o revalidado por universidad debidamente reconocida en el país, estar matriculado y afiliado a la CAAITBA.
- Como coautor ó asociado: Ser profesional Arquitecto, Agrimensor, Ingeniero o Técnico estar matriculados y afiliados a la CAAITBA y de cualquier otra disciplina concurrente a la planificación y/o el diseño urbano con título expedido por una Universidad y matriculado en el Consejo Profesional correspondiente.

1.4.3. RECLAMO DE LOS PARTICIPANTES

Ningún participante podrá reclamar ante la Promotora y/o la Entidad Organizadora ni recurrir a propaganda alguna que trate de desvirtuar el fallo o desprestigiar a los miembros del Jurado, a la Asesoría, al Promotor, al Organizador y/o demás participantes. El fallo es definitivo e inapelable. Quienes transgredieren lo

establecido, serán pasibles de las sanciones que correspondan, previa intervención del Tribunal de Disciplina del CAPBA o del Colegio o Consejo correspondiente.

1.4.4. DECLARACIÓN DE LOS PARTICIPANTES

Cada Participante deberá declarar que las ideas presentadas son su obra personal, concebida por él y dibujada bajo su inmediata dirección, de acuerdo con el formulario que recibirá, en caso de obtener premio, desde la Plataforma Digital de Concursos del CAPBA y que reviste el carácter de Declaración Jurada. En el mismo podrá mencionar a los colaboradores que reúnan las condiciones establecidas en el punto 1.4.2, pero el PROMOTOR sólo contrae las obligaciones emergentes del Concurso con el profesional o los profesionales autores del trabajo premiado, considerándose la mención de los demás a título informativo

1.4.5. ANONIMATO

Los Participantes no podrán revelar la identidad de su trabajo ni mantener comunicaciones referentes al Concurso ya sea con miembros del Jurado o con “el Promotor”, salvo en la forma en que se establece en el punto 1.5.3. de estas Bases.

1.4.6. REGISTRO DE LOS PARTICIPANTES Y ADQUISICION DE BASES

La inscripción debe realizarse únicamente mediante la Plataforma Digital de Concursos del CAPBA, siguiendo el procedimiento que a continuación se detalla:

a) Primer paso: depositar el monto de la inscripción mediante una transferencia por cajero automático, por banca electrónica o desde el banco donde se tenga cuenta, o hacer un depósito, en el Banco de la Provincia de Buenos Aires: **Cta. Cte. 300505/0 suc. 351 - CBU: 017035192000030050503**

Titular: Colegio de Arquitectos de la Pcia. de Buenos Aires DII , **CUIT: 3 30-68038021-6**. El monto a depositar es de **\$ 500 (pesos quinientos)**.

b) Segundo paso: ingresar al sitio www.capba.info y completar los datos requeridos respecto al depósito o transferencia de \$ 500 (pesos quinientos). Una vez inscripto, el participante recibirá un mail solicitando el escaneo del comprobante del pago, el cual se deberá adjuntar en la respuesta.

c) Tercer paso: una vez comprobada su acreditación en banco, el participante recibirá un mail con el link y “clave” correspondiente para poder acceder el día de la entrega a la plataforma digital y subir el material requerido (láminas, texto con memoria descriptiva y voto para la elección del Jurado en representación de los participantes) dentro de los plazos especificados en el Cronograma. Este mail será considerado como constancia de inscripción, y el plazo máximo para el ingreso de los datos del depósito es el día 3 de octubre de 2019. Con el completamiento de este último paso, el concursante queda habilitado a participar en el Concurso.

1.5. ASESORÍA

1.5.1 ASESORES

Actúan como tales los Arquitectos Adolfo Canosa, designados por la Entidad Promotora (CAAITBA) y Gabriel Santinelli, designado por la Entidad Organizadora (CAPBA).

1.5.2 DEBERES DE LOS ASESORES

La Asesoría deberá:

a) Redactar el programa y las Bases del Concurso, de acuerdo a directivas del promotor, y a lo establecido en este Reglamento y en las leyes, ordenanzas y normativas vigentes.

b) Hacer aprobar las Bases por el Promotor y las entidades Organizadoras.

c) Organizar el llamado a Concurso y la remisión a todas las entidades federadas de un juego digital de Bases y sus anexos.

- d) Responder según el procedimiento que establezcan las Bases, las preguntas y/o aclaraciones que formulen en forma anónima, los participantes.
- e) Solicitar a las entidades la remisión de la lista actualizada de su Cuerpo de Jurados y con ella elaborar una nómina que será utilizada para la elección o sorteo de los Jurados. Cumplido esto, remitir a la Federación un informe donde consten los nombres de los Jurados electos o sorteados.
- f) Recibir del operador de la Plataforma los trabajos presentados y elaborar un informe dando cuenta de los trabajos recibidos, rechazados y observados.
- g) Convocar al Jurado, entregar los trabajos y el informe al que alude el inciso anterior y participar de la reunión con facultades para emitir opinión sobre la interpretación hecha de las Bases, por parte de los participantes, velando para que se cumplan todas las disposiciones obligatorias.
- h) Suscribir juntamente con el Jurado el Acta de Fallo, señalando, si es el caso, las discrepancias que pudiera tener.
- i) Comunicar al operador de la Plataforma los números de código de dichos trabajos, sin orden de prelación. A partir de esta comunicación, cada ganador recibirá un correo electrónico solicitándole el completamiento de la Declaración Jurada, adjuntada al mismo.
- j) Recepcionar los correos electrónicos con las Declaraciones Juradas y conjuntamente con el Acta de Fallo, determinar la identidad de los galardonados, verificar sus matrículas o número de asociados y elaborar el Acta de Resultados del Concurso.
- k) Comunicar el resultado del Concurso al Promotor, a la Federación y a la prensa.
- l) En el caso de incumplimiento o falsedad de alguno de los requisitos establecidos en estas bases por parte de algún ganador de premio y/o mención, la Asesoría deberá informar al Tribunal de Disciplina de su respectiva Entidad.

1.5.3. CONSULTAS A LOS ASESORES Y VISITAS AL PREDIO DEL CONCURSO

Los Asesores contestarán las consultas que formulen los participantes según el cronograma siguiente:

- Las consultas recibidas hasta el día lunes 16 de agosto se contestarán el día miércoles 21 de agosto.
- Las consultas recibidas hasta el día lunes 16 de septiembre se contestarán el día viernes 20 de septiembre.

Las respuestas se remitirán por correo electrónico (e-mail) y figurarán en el sitio web del Organizador: www.capba.org.ar

Visita al predio el sábado 24 de agosto en horario a determinar

El punto de encuentro será la recepción del Camping de Ingenieros, Avenida Mar del Plata y Calle 47, Mar Azul, Villa Gesell, Provincia de Buenos Aires. Se realizará un registro de las visitas, que será subido posteriormente a la carpeta digital de Anexos a fin de que la misma se encuentre accesible para los participantes

1.5.4. FORMULACION DE LAS CONSULTAS A LOS ASESORES

- a) Se referirán a puntos concretos de las Bases.
- b) Deben estar expresadas en forma breve y clara.
- c) Serán escritas sin firmas ni signos que permitan individualizar el remitente. Estas se realizarán desde un correo electrónico **que no acredite la identidad real de él o los participantes.**
- d) Estarán dirigidas a "*Sres. de la Asesoría del Concurso Provincial Plan Maestro Villa Gesell*", serán recibidas por correo electrónico a: concursos@capba.info

1.5.5. INFORMES DE LOS ASESORES

Los informes que emita la Asesoría pasarán a formar parte de las Bases y serán entregados al jurado en el momento de su constitución.

1.6 JURADO

1.6.1 COMPOSICIÓN DEL JURADO

El Jurado que emitirá el fallo del Concurso estará compuesto por 9 miembros, de la siguiente manera:

- Un Jurado agrimensor designado por el Consejo Profesional de Agrimensura de la Provincia de Buenos Aires
- Un Jurado arquitecto designado por el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires.
- Un Jurado Ingeniero designado por el Colegio de Ingenieros de la Provincia de Buenos Aires
- Un Jurado Técnico designado por el Colegio de Técnicos de la Provincia de Buenos Aires
- Un Jurado designado por la CAAITBA
- Un Jurado arquitecto designado por la Federación Argentina de Entidades de Arquitectos, sorteado de la nómina vigente de Jurados Nacionales.
- Un Jurado, en representación de los participantes (el listado estará en la Plataforma al momento de la entrega, estará conformado por el listado del CAPBA con el agregado de tres representantes de Agrimensores, Ingenieros y Técnicos), elegido por votación de los mismos.
- Un Jurado designado por la Municipalidad de Villa Gesell
- La Presidencia del Jurado será designada en la primera reunión del cuerpo, el que tendrá voto doble en caso de empate.

El Jurado tendrá la facultad de declarar desierto cualquiera de los premios del Concurso, debiendo fundamentarse ampliamente los motivos que determinaron tal medida.

1.6.2 FUNCIONAMIENTO DEL JURADO

Los jurados serán nominativos e inamovibles desde la constitución del Jurado hasta la emisión del fallo, el cual funcionará con un quórum constituido por la mayoría de sus miembros. Al proceder al otorgamiento de los premios, el fallo del Jurado se realizará de acuerdo con el voto directo de sus miembros. Si existiera caso de empate entre dos o más trabajos premiados, el Presidente del Jurado poseerá doble voto para desempatar. Las sesiones de funcionamiento del Jurado serán secretas, y sólo sus miembros y los asesores y colaboradores podrán asistir a ellas. Cada miembro del Jurado tendrá derecho a un voto, excepto el presidente cuyo voto será doble en caso de empate.

1.6.3 DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL JURADO

Son deberes y atribuciones del Jurado:

- a) Aceptar las condiciones de este reglamento, de las Bases y Programa del Concurso, como así también respetar las disposiciones obligatorias a las que hace referencia el Art. 21 RC.
- b) Recibir de la Asesoría los trabajos y su informe.
- c) Visitar el terreno o sitio donde se realizará la obra motivo del Concurso.
- d) Estudiar en reunión plenaria las Bases, programa, consultas, respuestas y aclaraciones, dictando las normas a que se ajustará su tarea, de manera que se asegure una valoración de todos los trabajos.
- e) Interpretar, previa consulta a la Asesoría, las posibles imprecisiones contenidas en las Bases, programas y anexos, así como las respuestas o aclaraciones emitidas por la Asesoría en respuesta a las consultas de los participantes.
- f) Declarar fuera del Concurso los trabajos en los que no se hayan respetado las condiciones obligatorias de las Bases y programa y los no admitidos, de acuerdo con lo establecido en el Art. 1.4 y subsiguientes.
- g) Formular el juicio crítico de todos los trabajos premiados y mencionados, siendo optativo para el resto de los trabajos presentados.

h) Adjudicar los premios y demás distinciones previstas en estas Bases y otorgar menciones honoríficas cuando lo considere conveniente.

i) Abrir las declaraciones juradas de los ganadores, controlar que los seleccionados cumplan con los requisitos exigidos en estas Bases, en caso de algún incumplimiento deberá intimar al concursante para que, en el plazo de 24hs. regularice la falta o en su defecto se informará al Jurado para que seleccione un nuevo ganador o declarar desierto el lugar.

j) Labrar un acta en la que se deje constancia del resultado del Concurso, explicando la aplicación de los incisos d, e, f, g y h; además, si fuera el caso, la aplicación del inciso i.

k) El Jurado deberá permanecer en sus funciones hasta que se elabore el acta del resultado del Concurso. En el caso que se aplique sanción a algún participante, deberán continuar hasta la finalización del trabajo del Tribunal de Honor, Disciplina y/o Ética de la jurisdicción interviniente resolviendo las medidas que se deberán aplicar, junto a la Asesoría. Elevar un informe de los hechos y/o sanciones al órgano en cuestión y realizar el seguimiento del expediente hasta su finalización.

1.6.4 CONVOCATORIA Y SEDE DEL JURADO

Dentro de las 72 horas a partir de la recepción de todos los trabajos por la Asesoría, el Jurado será convocado por la misma y sesionará en la sede del CS del CAPBA, Calle 54 N°315 de la ciudad de La Plata.

1.6.5 INFORME DE LA ASESORÍA

En la primera reunión del Jurado, éste recibirá de la Asesoría un informe sobre el cumplimiento de las normas de las Bases, por los 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.

1.6.6 PLAZO PARA LA ACTUACIÓN DEL JURADO

El Jurado del Concurso deberá emitir su fallo dentro de los diez días a partir de la fecha de cierre. Por razones debidamente fundadas, podrá solicitar a la Organizadora la ampliación del plazo del fallo, con intervención de la Asesoría

1.6.7 ASESORES 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 y deberá mantener la confidencialidad de lo consultado y resuelto, caso contrario será responsable de los daños y/o perjuicios que pudiese causar.

1.6.8 PREMIOS DESIERTOS

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

1.6.9 INAPELABILIDAD DEL FALLO

El fallo del Jurado será inapelable.

1.6.10 FALSA DECLARACIÓN

Si algunas de las declaraciones juradas mencionadas en 1.4.4 contuviesen una falsa declaración, o incumpla con lo requerido en las bases, el Jurado está facultado para efectuar una nueva adjudicación, conservando el orden establecido en el fallo.

1.6.11 ACTA FINAL

En el acto de identificación de claves se labrará un Acta, "ACTA FINAL DE PREMIACIÓN" donde constará el nombre de los autores de los trabajos premiados o mencionados.

1.7 PRESENTACIÓN DE LOS TRABAJOS

1.7.1 CONDICIONES

Cada participante podrá presentar más de una propuesta, siempre que cumpla con la inscripción completa

correspondiente para cada uno de ellos. No serán admitidas variantes de una misma propuesta.

1.7.2 EXCLUSIÓN DEL CONCURSO

No serán aceptados los trabajos que no fueran entregados dentro del plazo fijado o que contuviesen una indicación que permita determinar la identidad del participante. Los trabajos que por, exceso o defecto, no respeten las normas de presentación que se establecen en las Bases, serán observados por los asesores, separando los elementos en exceso o en defecto, siendo facultad del Jurado su aceptación o declaración fuera del concurso.

1.7.3 IDENTIFICACIÓN

El día de la jura, una vez seleccionados los trabajos ganadores, la asesoría comunicará al operador los números de códigos de dichos trabajos, los cuales se habilitarán en el sistema como “ganadores”. A partir de esto, **cada participante ganador recibirá un mail informándole la situación y solicitándole como respuesta la planilla completa de Declaración Jurada.**

Dicha planilla constará de:

- Nombre del autor o autores de la propuesta, con mención o no de los colaboradores o asesores.
- Domicilio, teléfono y mail
- Número de matrícula del Colegio o Consejo al que está asociado y Nº de afiliado de la CAAITBA.
- Una vez recepcionado el mail con la Declaración jurada, la asesoría y / u operador podrá contactarse con los participantes en forma telefónica.

Toda declaración que no contenga los datos exigidos en estas bases, por incumplimiento, será pasible de su descalificación en caso de ser premiado sin derecho a reclamo alguno.

1.7.4 RECEPCIÓN DE LOS TRABAJOS

Para la entrega del trabajo se deberá seguir el siguiente procedimiento:

- 1) Los trabajos del concurso serán recepcionados únicamente en la plataforma digital a través del link que se recibe en el mail de activación **hasta las 13 hs. del día lunes 15 de octubre de 2019.**
- 2) Los dibujos y otros elementos gráficos que integren la presentación deberán ser presentados como imágenes JPG, cada lámina en tamaño A0 apaisadas a 150 dpi con un tamaño máximo de 3MB. Ninguno de los elementos debe contener identificación alguna (por ejemplo, número de inscripción o clave de acceso) ya que el sistema codifica automáticamente los elementos de cada participante.
- 3) La Memoria Descriptiva se presentará en archivos PDF o Word (con extensión .doc) . Si tuviera imágenes incorporadas, no deberá superar los 3 megabytes.
- 4) Como parte del proceso de subida del trabajo a la Plataforma Digital, el participante votará el Jurado por los participantes. El listado cargado en el sistema estará compuesto por los miembros del Cuerpo de Jurados del CAPBA, que no están inhibidos de participar como tales y que hayan aceptado participar del sorteo. Se admitirá el voto en blanco.
- 5) Vencido el plazo de incorporación de los trabajos al sitio estipulado en estas Bases, la Secretaría de Concursos procederá a remitir a la Asesoría un Acta de Recepción, la que deberá indicar la cantidad de trabajos recibidos, los elementos que consta cada uno y los votos emitidos por los participantes para elegir el miembro que los representará en el Jurado.

1.7.5. RECIBO Y CLAVE SECRETA

La Asesoría recibirá a través del operador de la Plataforma todos los trabajos presentados, verificando en cada caso que conste la Clave de Identificación correspondiente, la cual es otorgada por el sistema en forma automática a cada uno de los trabajos presentados.

La Clave de Identificación será conservada en poder de la Asesoría hasta el momento del fallo del Jurado. La Asesoría será la encargada, en presencia del Jurado -una vez que el operador haya solicitado por mail a los

ganadores el completamiento de la Declaración Jurada y estos hayan respondido con copia a la misma Asesoría-, de dar el orden correspondiente de premiación en consonancia al orden de las Claves de Identificación de los ganadores, según consta en el Acta de Jura.

1.8 RETRIBUCIONES

1.8.1 PREMIOS

Se establecen los siguientes premios:

1º Premio: \$ 1.200.000.- (Pesos Un millón doscientos)

2º Premio: \$ 600.000.- (Pesos Seiscientos mil)

3º Premio: \$ 200.000.- (Pesos Doscientos mil)

Menciones Honoríficas: a criterio del jurado.

MODALIDAD DE PAGO

Los premios serán abonados por el PROMOTOR con cheque o Transferencia Bancaria. Todos los premios se abonarán contra presentación de factura.

1.9 OBLIGACIONES

1.9.1 OBLIGACIONES DEL PROMOTOR Y DEL GANADOR

PREMIOS. Abonada la totalidad de las sumas mencionadas en el art. 1.8.1 de estas bases, quedan expresa y totalmente liberados de todo compromiso y responsabilidad la entidad PROMOTORA y/o la ORGANIZADORA, quedando así también, tanto el/los ganador/es y/o terceros, exentos de todo derecho a efectuar reclamo alguno que exceda la suma expresada, conforme a los artículos 54 y 55 del RC.

1.9.2 PROPIEDAD

La propiedad intelectual del primer premio pasará a ser propiedad de la CAAITBA. El CAAITBA no podrá utilizar otra idea que haya concursado (ya sea premiada o no) sin expreso consenso con el autor. El resto de los trabajos quedaran bajo titularidad de sus respectivos ganadores, reservándose la CAAITBA, el CAPBA y las tres entidades que conforman la organización, un derecho de reproducción para la publicación y difusión de los mismos, en los medios y formas que las PARTES definan. Todos los ganadores guardarán el derecho de citar y publicar el trabajo premiado, sin por ello reclamar ningún derecho pecuniario adicional de autoría, como así por su sola participación, autorizan expresamente al Organizador y/o a la Promotora a difundir sus nombres, datos personales, dibujos e imágenes, del modo, forma y medios que aquellos consideren convenientes, con fines informativos, sin derecho a compensación alguna

1.9.3 EXPOSICIÓN

Luego de haberse fallado el concurso, los trabajos premiados y las menciones honoríficas serán expuestos públicamente, exhibiéndose el juicio crítico emitido por el jurado, como así también, cualquier trabajo con o sin autoría, que a juicio de las autoridades del Concurso tenga suficiente valor para su publicación y el/los participantes/s haya dado su conformidad para dicho fin.

1.10 NORMAS DE PRESENTACION

1.10.1 PRESENTACION DE LOS TRABAJOS

Los elementos solicitados se consideran indispensables para la comprensión y evaluación de las propuestas arquitectónicas, y las presentaciones se realizarán en formato digital a través del sitio www.capba.info, ingresando a través del link que se recibe en el e-mail de activación del participante, procediendo a subir el material, tal como lo va indicando el sistema.

1.10.2. ELEMENTOS DE PRESENTACIÓN

La entrega estará compuesta por 5 láminas de carácter obligatorio y la memoria descriptiva, con posibilidad de anexar una lámina más.

El formato de lámina será A0 en posición horizontal, formato JPG con resolución 150 dpi con un tamaño máximo de 3MB por archivo.

Todas las plantas se presentarán con el norte en el extremo superior izquierdo.

VER ANEXO E

VER ANEXO F

1. Lámina 1 – Lámina de inserción urbana. Planta esc. 1:7.500

Deberá incluir: definiciones del conjunto en relación al sitio y a su entorno urbano y natural. Se acompañará con esquemas, imágenes y/o textos, que sustenten las implicancias territoriales de las decisiones adoptadas por los concursantes. Se incluirá una perspectiva general de conjunto encuadrada de acuerdo al punto de vista anexada en las presentes bases.

2.Lámina 2 – Planta de conjunto. Esc. 1:3.000

Deberá incluir: - Volúmenes edificados (planta de techos del conjunto) - Circulaciones vehiculares y peatonales propuestas, forestación existente y propuesta. Sectores destinados a actividades deportivas, culturales, recreativas, etc. Sectores destinados a equipamientos de utilidad pública. Relaciones entre llenos y vacíos, definiendo envolventes, superficies transitables, forestación, redes y circulaciones. - La imagen final deberá expresar las formas de integración con el entorno urbano.

VER ANEXO C.1.

3.Lámina 3 - Fragmentos Urbanos. Esc. libre

Deberá incluir: Planta, cortes, vistas, esquemas, volumetrías y todos aquellos elementos gráficos que ayuden a la comprensión de al menos dos fragmentos urbanos. Se detallara lo requerido en la Planta de conjunto, ampliando la definición respecto de la resolución, equipamiento, forestación y desarrollo de las superficies de los sectores representativos a elección del participante. Deberá indicarse la división parcelaria, con medidas, indicadores y esquemas morfológicos del sector.

En caso de que el concursante lo considere necesario, se podrá incluir **una lámina adicional (Lámina 3b)** para el desarrollo de más fragmentos urbanos.

4.Lámina 4 - Ambiente y Paisaje.

Esta lámina será destinada a presentar gráficos, esquemas, croquis, imágenes o textos sobre el desarrollo e intervenciones de Paisaje. Se detallaran además los criterios proyectuales ambientales y de eficiencia energética urbana y arquitectónica incorporados en el proyecto.

Se detallaran el sistema de áreas de parque de uso público costera y otras incorporadas a la propuesta.

5. Lámina 5 – Perspectivas aéreas y peatonales.

Esta lámina será destinada a presentar gráficos, esquemas, croquis, imágenes o textos que amplíen la información sobre la propuesta.

Esquemas: Los concursantes podrán presentar, dentro de las láminas, todos aquellos esquemas que consideren relevantes para explicar la propuesta. A modo de referencia se proponen los siguientes ítems: Criterios de distribución de Usos, Densidades, Alturas, Esquemas parcelarios, Relaciones espacios de uso Público y Privado, Relaciones Llenos, Vacíos, Suelo permeable, Vialidad, Conectividad, Circulaciones, Etapabilidad, etc.

6.Memoria Descriptiva

En formato pdf o Word (con extensión .doc) , A4 vertical, pudiendo contener imágenes con un peso no superior a los 2 Megabytes. Será concisa y no podrá superar las 4 carillas.

CAPITULO 2

2.1.OBJETO DEL CONCURSO

La caja de Previsión Social para Agrimensores, Arquitectos, Ingenieros y Técnicos de la Provincia de Buenos Aires llama a “**CONCURSO DE IDEAS PARA EL PLAN MAESTRO DEL PREDIO DE MAR AZUL “RESERVA” / VILLA GESELL**” del predio conformado por el actual Camping del Caiitba y sus parcelas anexas rurales 106, 40hh, 40ii, 40jj y 40kk, de la Circunscripción VI, de la localidad de Mar Azul, Villa Gesell, provincia de Buenos Aires.

2.2.INTRODUCCION

El presente concurso plantea como objetivo principal el desarrollo de ideas para la urbanización de un predio ubicado sobre la costa del Mar Argentino, de 167 hectáreas de superficie en la localidad de Mar Azul, partido de Villa Gesell Provincia de Buenos Aires.

El área se ubica en un territorio de gran valor ambiental y paisajístico compuesto por el típico paisaje costero bonaerense. Su enclave en particular forma parte por un lado de la interfase tierra mar y por el otro del entrecruzamiento del ecosistema de dunas bonaerenses con la extensión urbana sur del partido de Villa Gesell.

Esta característica pone al concurso en un desafío muy complejo y singular; pensar el territorio *en armonía y equilibrio con el valioso ambiente y paisaje natural existente*, desafío que las propuestas desde un enfoque axiológico deberán definir con precisión los criterios de valorización del par cultura/naturaleza¹ en los cuales fundan sus ideas.

La expectativa general del presente concurso es encontrar propuestas innovadoras en la relación desarrollo /naturaleza entendiendo que este es un par en construcción, en síntesis, ideas proyectuales fundadas para un bienestar colectivo en convivencia armónica con los recursos naturales, ambientales y paisajísticos del área, pilares centrales del desarrollo urbano esperado.

En otras palabras, encontrar propuestas de desarrollo urbano y arquitectónico ubicadas en el aquí y ahora, de bajo insumo energético y con una visión propositiva desde el proyecto de mejorar la calidad de vida de nuestro hábitat.

2.3. ENMARQUE CONCEPTUAL: DESENCUENTROS ENTRE PAISAJE Y CIUDAD.

¹ Si bien la naturaleza no es más esa naturaleza, prístina, virgen y bella según los criterios valorados y expresados en el Romanticismo, tampoco debiera ser definida como un enorme mecanismo, una máquina que hay que hacer marchar conforme a nuestros propósitos como lo expreso la Modernidad.

Precisar y definir desde dónde se habla de Naturaleza nos permitirá re-construir una relación que aporte a la construcción de un nuevo paradigma en donde esta deje de ser un objeto patrimonial del Arte o de la Ciencia, sino una paulatina construcción social de la comunidad en relación a su territorio. Hoy menos que nunca puede separarse la Naturaleza y la Cultura, y hay que aprender a pensar “transversalmente” las interacciones entre ecosistemas, mecanósfera y universo de referencias sociales e individuales.

Para ampliar ver Gabriel Santinelli, Paisaje Reflexiones, ed. Al Margen, ISBN987-9248-79-1

La utilización de un modelo abstracto urbanizador -trama de damero- sobre casi la totalidad de la extensión del paisaje americano ha producido sobre el territorio un sin número de encuentros y desencuentros entre cultura y naturaleza.

En el caso de la fundación de pueblos y ciudades pampeanas encontramos muy pocos ejemplos en los que se ha incorporado el Paisaje existente como recurso en el diseño de nuevos trazados urbanos, como claramente describió Patricio Randle, *“encontramos un territorio carente de bosques naturales, carente de variedad de materiales y con una planicie infinita, y si bien las preocupaciones políticas, económicas y sociales eran otras el paisaje como recurso no fue valorizado”*²

Caso análogo podríamos mencionar un sinnúmero de desarrollos urbanos costeros en una diversidad de latitudes y en nuestro caso en particular, en donde el valioso y vulnerable recurso del ecosistema de Dunas costero fue y es sentenciado a su desaparición³

La autonomía estructural del cardo y el decumano, fue conformando su propio paisaje, un paisaje autónomo, artificial. La trama, como modelo urbanizador, en su infinidad de variantes tapizó no solamente la planicie sino también un sin número de alteraciones geográficas, accidentes topográficas, ríos, bañados, sierras, médanos, bosques, etc. ignorando cualquier obstáculo -posible de flanquear- que la naturaleza le interponía a su paso.

La imposición de un modelo urbano teórico sobrepuesto al paisaje existente fue quizá el primer desencuentro con el paisaje típico del lugar. Un caso paradigmático es el trazado de las calles de San Francisco, o la ciudad de Chicago en la USA *“...en donde la aplicación de la cuadrícula ha creado inmensos problemas al cauce del río que atraviesa el centro de la ciudad; las líneas de la calle se detienen abruptamente en una orilla y prosiguen imperturbables por la otra, como si los extremos estuvieran unidos por puentes invisibles”*⁴

La cuadrícula hispano americana es una estructura cargada de afección, con una imagen definida, creando centros públicos dotados de una fuerte carga simbólica, a diferencia de las Norteamericanas en donde fueron en general utilizadas con fines muy distintos, vaciándolas en muchos casos de un contenido simbólico público institucional, pero en una estrecha relación con la doctrina capitalista, como señala Luis Mumford, *“...el capitalismo renaciente del siglo XVII trató la parcela individual, la manzana, la calle y la avenida como unidades abstractas de compra y venta, sin el menor respeto por los usos y costumbres tradicionales, por las condiciones topográficas o por las necesidades sociales”* (Richard Sennet, op.cit.)

Es aquí en donde nos interesa detenernos y reflexionar desde lo disciplinar mediante el proyecto, en tiempos en general signados por un pensamiento que postula la construcción de un paisaje genérico, -Free Style- prácticamente delineado por premisas económicas en donde el arquitecto/urbanista se diluye entre un pool de empresarios y promotores inmobiliarios, entre otros.

Postulamos que el concurso sea un ámbito que propicie la innovación, profundizando sobre un paradigma en donde la mirada del paisaje y del ambiente, entre otras disciplinas, dejen de ser meras asesorías proyectuales y pasan a ser estructurales y estructurantes en la definición de proyectos de escala territorial.

Como señala Charles Waldheim en su libro paisaje como urbanismo *“Las prácticas del paisaje como*

² P H Randle, El paisaje Pampeano, percepción y comportamientos geográficos, estudios geográficos pampeanos, 1981.

³ Las dunas costeras forman parte de un sistema de intercambio dinámico de arena y son interdependientes con la playa arenosa, lo que conforma al sistema playa-duna costera. Esta interdependencia provoca que las alteraciones en las playas arenosas afecten a las dunas costeras y viceversa. En consecuencia, para que el manejo de los ecosistemas de dunas costeras sea efectivo, se debe considerar al sistema playa-dunas costeras como unidad de funcionamiento.

Para ampliar ver: Manejo de Ecosistemas de Dunas Costeras, Criterios Ecológicos y Estrategias.

<https://www.researchgate.net/publication/323487322/download>.

⁴ Richard Sennet., Planta ortogonal y ética protestante. 2004

*urbanismo evolucionaron para ocupar un vacío creado por el cambio de la planificación urbana hacia un modelo de las ciencias sociales, alejado del diseño físico en el último medio siglo.*⁵

Quizá el llamado a concurso para la ciudad de Brasilia marco un hito en el pensamiento urbano y arquitectónico latinoamericano de mediados del siglo xx. Al revisar esta valiosa experiencia encontramos una variedad de interesantes propuestas que intentaron ser innovadoras, dando respuestas proyectuales al paradigma de la época, en un paisaje inhóspito del interior continental latinoamericano.

Reflexionar proyectualmente en las sinergias entre paisaje ambiente y ciudad quizá nos permita ir superando modelos abstractos de subdivisión de tierra cualificada principalmente por ecuaciones económico /normativas cada vez menos exitosas.

Reinterpretar sus programas edilicios y urbanos sustentados en novedosos modelos de gestión y de manejo territorial es también, sin lugar a dudas, parte del asunto.

2.4.PREMISAS PROGRAMATICAS. CRITERIOS DE VALORIZACION

Tanto el urbanismo como la arquitectura comienzan en la definición de un programa de usos y actividades. Definir y precisar el programa es una de las claves en la conformación del proyecto. En este caso en particular definir una amplia gama de criterios de valorización⁶ del predio nos posibilitara generar nuevas concepciones que intenten dar respuestas a las nuevas formas de apropiación y uso, redefinir programas edilicios y urbanos, encontrar nuevas articulaciones y sinergias en el entramado urbano, responder a nuevos paradigmas energéticos, incorporar desarrollos tecnológicos que logren una mejor eficiencia, en síntesis, ir en búsqueda de una mejor performance del hábitat en un sitio tan singular como el del presente concurso.

La conformación del programa a incorporar en la propuesta se asienta sobre las siguientes premisas:

- a) Se destinará un área de parque ambiental distribuida de acuerdo a los criterios de los participantes para usos recreativos, educativos, interpretación y estimulación sobre los valores del paisaje prototípico del sector. Esta área incorporara un edificio de equipamiento y un centro de interpretación, destinado al desarrollo de actividades del parque ambiental.
- b) Se preservará un área de restricción de construcción costero mediante un retiro 250 mts desde el límite del terreno frente al mar. Los primeros 150 metros deben estar libres de cualquier intervención edilicia y los 100 metros restantes podrán albergar mínimas intervenciones efímeras que den prestaciones al parque y den acceso al sector de playa.
- c) Se incorporaran áreas para la inclusión de equipamientos urbanos públicos y privados como ser: Áreas de juegos, centro de información turística, centros culturales y deportivos, entre otros.
- d) Se incorporara un espacio exclusivo para camping.
- e) Incorporar a criterio de los participantes los programas que consideren pertinentes para la mejora del hábitat.
- f) Se destinaran áreas con loteos que incorporen usos residenciales individuales.
- g) Se destinaran aéreas con loteos que incorporen usos residenciales colectivos.
- h) Se incluirán áreas con loteos para usos mixtos; como ser: comercios de diversas características y tamaños
- i) Se incluirán áreas con loteos destinados a hotelería de diversas escalas.
- j) Incorporan áreas destinadas para prestaciones de servicios de infraestructura y de

⁵ Charles Walgheim. El paisaje como Urbanismo. 2016. Princeton University.

⁶ Hablamos de valorización y no de valor, entendiendo la carga subjetiva del término, que sin duda será definida e interpretada por cada proyecto.

- estacionamiento.
- k) Es deseable que las propuestas propicien fórmulas abiertas y flexibles de gestión urbana, permitiendo conformar diversas etapas de desarrollo mediante escenarios proyectuales futuros.
 - l) Incorporar un nuevo acceso exclusivo desde la ruta 11 hacia el proyecto.
 - m) Establecer la continuidad de la Av. Punta del Este en conexión con el emprendimiento ubicado sobre el lado sur denominado "El Salvaje".
 - n) Prever área de cesión para futuros equipamientos municipales sobre la continuación de Av. Punta del Este.

CUADRO DE SUPERFICIES TOTALES	%
USO	100%
PARQUE PAISAJISTICO AMBIENTAL	30 %
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (Lote minimo 1000 m2. Lado minimo 25 m)	20%
MIXTO COMERCIAL (Lote minimo 7000 m2. Lado minimo 80 m)	15%
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR / HOTELERIA (Lote minimo 5000 m2. Lado minimo 70m)	15%
CIRCULACIONES CALLES Y AVENIDAS	20%

CAPITULO 3

3.1.ÁREA DE INTERVENCIÓN⁷

El Partido de Villa Gesell se encuentra ubicado en la latitud S a los 37° 15' 14'' S y en la longitud Oeste a los 56° 56' 53'' O. Villa Gesell es la segunda ciudad receptora de turismo de la costa atlántica luego de la ciudad de Mar del Plata. Integra el corredor turístico atlántico bonaerense, junto a los partidos de: La Costa, Pinamar, Mar Chiquita, General Pueyrredón (Mar del Plata) y General Alvarado (Miramar), enlazados por la Ruta Provincial N° 11- Interbalnearia.

La superficie de Villa Gesell alcanza las 28.500 has. Y está dividido en las localidades de: Villa Gesell, Las Gaviotas, Mar de las Pampas y Mar Azul. Según el Censo Nacional de Población del año 2010 registra 31.730 habitantes (www.indec.gov.ar).

Posee una terminal de micros en la zona sur y un aeropuerto ubicado a 2 km. de la rotonda de ingreso. La

⁷ Tanto para la caracterización del área en términos geográficos y ambientales, como para el estudio de la evolución en el tiempo del partido de Villa Gesell, utilizaremos información extraída de investigaciones de diversos autores que en los últimos años se han dedicado al estudio del área. Entre ellos se destacan las investigaciones realizadas por Graciela Benseny, Dra. en Geografía por la Universidad Nacional del Sur, Profesora Titular e Investigadora en la Universidad Nacional de Mar del Plata.

En el apartado BIBLIOGRAFÍA podrán encontrar los links para acceder a los documentos completos.

conexión ferroviaria se realiza a través de General Madariaga, distante a 45 km. de la ciudad.

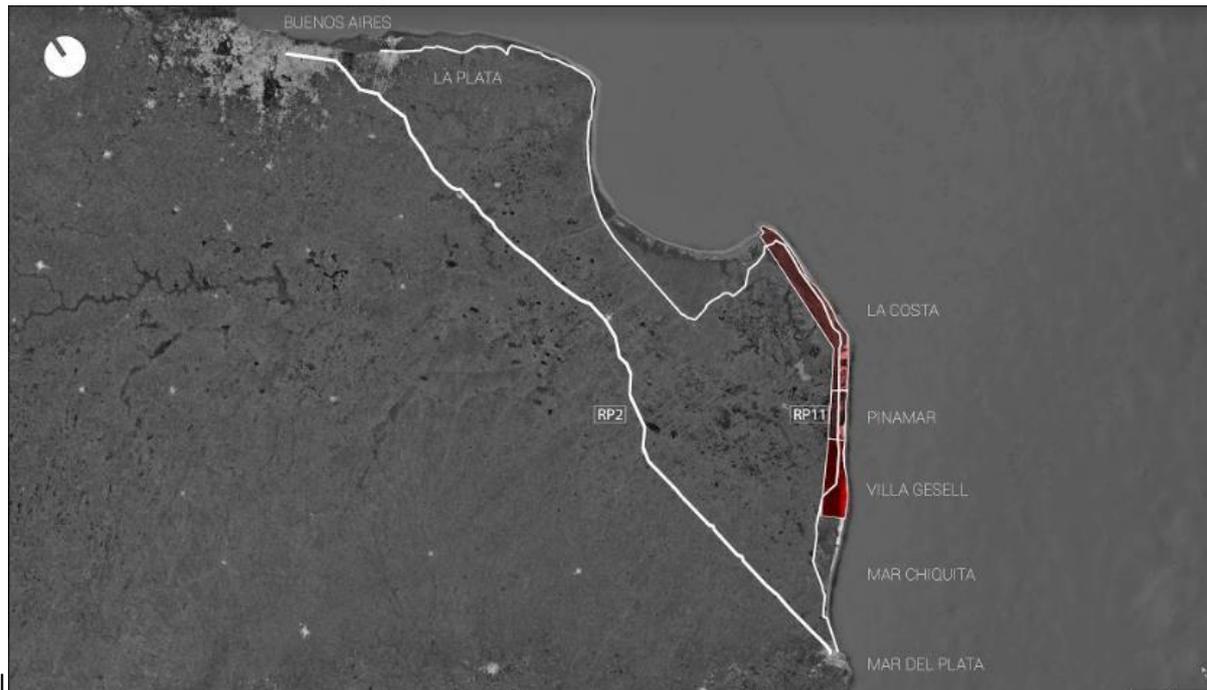


IMAGEN 01 - CONECTIVIDAD REGIONAL

Fuente: Elaboración propia

Junto con Pinamar, el partido de Villa Gesell conforma el conglomerado de playas de mayor extensión de la provincia de Buenos Aires, caracterizadas especialmente por la presencia de cuerpos medanosos con vegetación natural. En verano la demanda turística supera el millón de visitantes y es uno de los principales balnearios y centro de atracción turística localizado sobre el Mar Argentino.

El área a intervenir está ubicada al sur la ciudad de Mar Azul, al límite de donde termina el actual trazado, y se extiende en los casi 2 km que tiene la localidad desde el borde costero. Hacia el sur limita con terrenos privados en los que en los últimos años se han desarrollado loteos y una ocupación incipiente por parte de complejos hoteleros de baja escala.

Más al sur, encontramos la ya mencionada Reserva Municipal Faro Querandí.

La totalidad de área destinada al concurso cuenta con 165 hectáreas, producto de la unión de 5 parcelas, entre las que se encuentra la parcela del actual camping. Las mismas se inscriben en el marco de los lineamientos generales definidos por el Plan de Ordenamiento Municipal del Partido de Villa Gesell que actualmente elabora el Municipio.

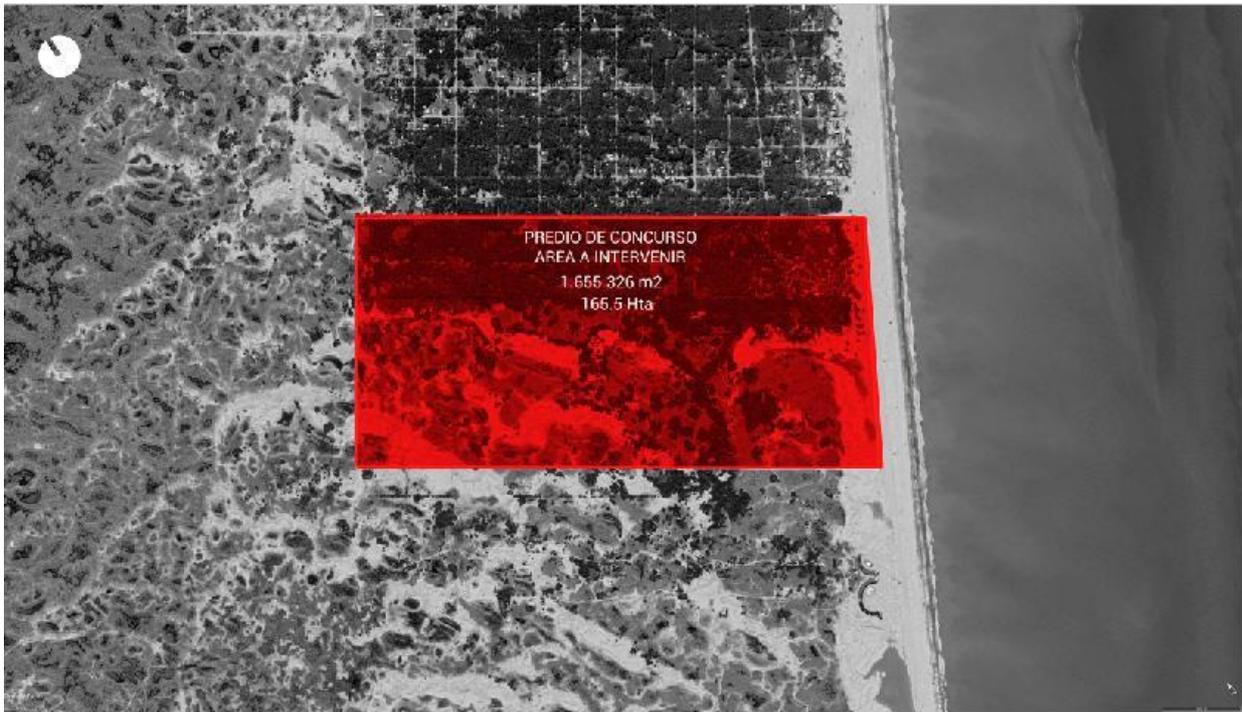


IMAGEN 08 - ÁREA DE INTERVENCIÓN

Fuente: Elaboración propia

3.2. CARACTERÍSTICAS GEOGRÁFICAS Y AMBIENTALES

El área a intervenir se halla ubicada en el borde oriental de la Pampa Húmeda, dentro de la subregión conocida como Pampa Deprimida. Geomorfológicamente es una planicie costera, resultante del relleno de la Paleo bahía de Samborombón producido en el Pleistoceno tardío por la acción de los vientos del este que originaron condiciones de oleaje de alta energía favoreciendo la acumulación de sedimentos. La acumulación de estos sedimentos originó una barrera medanosa que se extiende desde Punta Rasa hasta Mar Chiquita con un ancho que oscila entre los 2 y 4 km. Este cordón costero está dividido en dos unidades geomorfológicas, la playa y el médano.

La playa es aproximadamente rectilínea con un ancho que oscila entre 50 y 150 m. Presenta pendientes suaves, formadas por arenas finas a medianas.

La barrera medanosa, que puede superar los 30m de altura, es el rasgo dominante en el área. Gran parte fue forestada y fijada por el hombre, solo en algunos sectores se mantiene virgen. (UTN, 2009)

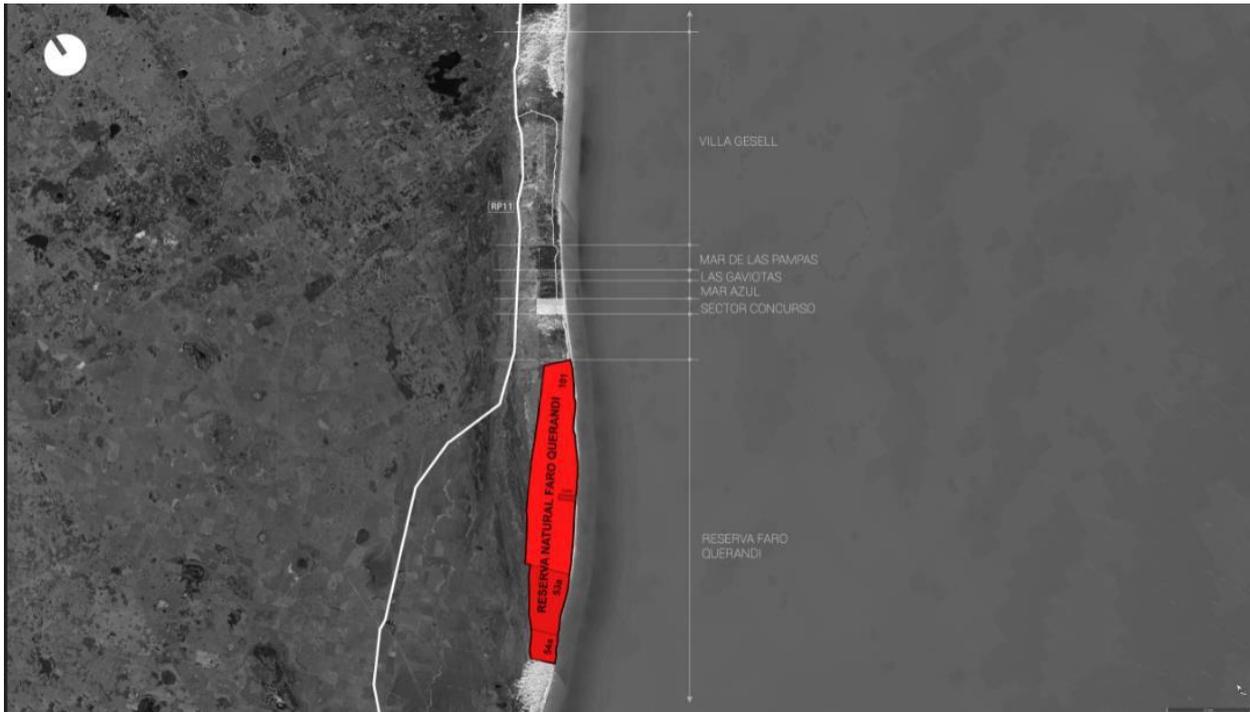


IMAGEN 03 - PARTIDO DE VILLA GESELL.

En la Imagen se puede observar la extensión de la Reserva Municipal Faro Querandí.

Fuente: Elaboración propia

SUELO, LOS MEDANOS

Los médanos son moldeados por las cambiantes influencias del viento dominante, originando una barrera con forma de cordillera de médanos paralelos entre sí y perpendiculares a la dirección dominante del viento marino, que alternan con valles facilitando el drenaje natural; y un conglomerado de médanos con crestas sinuosas y cambiantes originan una topografía complicada y producen espacios cerrados con difícil drenaje formando lagunas temporarias. Las mayores extensiones se localizan en los extremos del partido, la zona norte y la zona sur donde se encuentra la Reserva Natural Municipal Faro Querandí.

“Los médanos cumplen diferentes funciones, constituyen hábitats de aves y animales, permiten la filtración del aporte pluvial, protegen al acuífero, sirven de base para la forestación, urbanización y como escenario para prácticas de recreación. Las barreras medanosas costeras vivas actúan como reservorio de arena para la playa y protección de la costa ante los fuertes vientos. Son además, un espacio de transición entre la playa y el monte – bosque, manteniendo el valor estético del paisaje y actuando como soporte a la forestación.

En la costa atlántica, los médanos sufren la presión humana, y en algunos sectores han sido decapitadas, niveladas e impermeabilizadas como consecuencia de la urbanización.” (Benseny, 2011)

CLIMA

El clima de la región es templado oceánico, predominan días con sol radiante, temperaturas de valor medio de 22.4°C en enero y de 8.5°C en julio, con una media anual de 15.2°C. Los valores extremos están determinados por máximos medios de 24°C a 25°C y máximos absolutos que no superan los 33°C y los mínimos medios alcanzan 8°C y los mínimos absolutos 0°C en forma excepcional. Las heladas se caracterizan por su variabilidad, el período se inicia los primeros días de junio y finalizan en el mes de agosto.ⁱ

La precipitación media anual es de 885 mm y 14,6°C de temperatura media. Las precipitaciones se distribuyen durante todo el año, aunque aumentan en los meses de diciembre y enero y disminuyen durante el invierno.

En las costas del Municipio de Villa Gesell, los vientos dominantes son del Este de octubre a febrero, y del Norte entre abril y agosto. La intensidad media anual es del orden de 12 km/h. (Servicio Meteorológico Nacional)

FLORA

La vegetación responde al tipo de dunícola, los vientos del mar hacia el interior cubrieron la vegetación primitiva de bunquillares y espartillares. En las lagunas internas crecen juncales, totorales y espadañales. Con las tareas de fijación, el fundador introdujo especies exóticas: pinos, acacias negras, tamariscos, eucaliptos, álamos, sauces y otras especies que fueron desplazando a la vegetación autóctona.

LA RESERVA MUNICIPAL FARO QUERANDÍ

A 15 KM al sur de Mar Azul, se encuentra la Reserva Natural Municipal Faro Querandí, abarca una superficie de 5.757 has., y fue creada en 1996 con el objetivo de preservar el ecosistema de médanos costeros en su estado natural, junto con las especies de flora y fauna que habitan.

Se caracteriza por la presencia de dunas y pastizales junto a la costa atlántica con una extensión sobre ella de 21 km., y tiene un ancho variable de 3 km., donde la amplitud de las playas es uno de los rasgos más destacables.

Dentro de la Reserva podemos encontrar al Faro Querandí, fundado en 1922, como señal para los navegantes. Mide 54 m. y tiene 276 escalones en caracol que conducen hacia el mirador. Alrededor de él existe un bosque con una superficie de 4 has. formado por acacias, tamarindo, pinos, cipreses, álamos y frutales.

Actualmente el acceso se realiza únicamente a través de la playa con vehículos de doble tracción.



IMAGEN 04 – FOTO RESERVA FARO QUERANDI¹¹

Ver anexos para más información

3.3. ESTRUCTURA VIAL



IMAGEN 07 - ESTRUCTURA VIAL

Fuente: Elaboración propia

La accesibilidad a las diferentes localidades de Villa Gesell es por medio de la ruta Interbalnearia N°11. A Mar de las Pampas se ingresa a la altura del Kilómetro 420 y a Mar Azul y Las Gaviotas al kilómetro 423, coincidente con la calle 33, límite de estas dos localidades.

Dos de las vías principales de conexión de estas ciudades son la Av. 3 y la Av. Monte hermoso, ambas paralelas a la costa y que atraviesan las 4 localidades del partido.

Sobre el eje de la Av. 3, tanto en Villa Gesell como en Mar Azul (aunque su recorrido aquí se vuelve más sinuoso y variante) y Mar Azul, se localizan los principales comercios y circuitos comerciales turísticos, en especial por su proximidad con la costa.

Mientras tanto sobre la Av. Monte Hermoso, que actúa a modo de circunvalación a lo largo del partido fue propiciando la radicación de comercios de tipo más industrial y destinados a la construcción.

Ambas avenidas actúan como columnas vertebrales, conectando las distintas ciudades en sentido longitudinal a la costa. Actualmente el recorrido del transporte público desde Villa Gesell hacia las localidades del sur se da únicamente por la Av. 3.

En cuanto a la estructura vial interna de Villa Gesell, Mar de las Pampas y Mar Azul, las mismas son muy disímiles entre sí, notando en Villa Gesell una estructura semi orgánica, en donde el damero se permite variar para adaptarse al terreno natural; Mar de las Pampas se si bien se compró inicialmente como un damero, luego de su mensura se lo rediseño con un trazado urbano irregular, abriendo las calles de modo tal de bordear las dunas respetando la topografía del lugar, generando calles que en su mayoría no tienen salida ni continuidad fuera de sus límites. Por el contrario, Mar Azul mantienen el diseño de damero aprobado a mediados de la década de los años 40, haciendo caso omiso a alteraciones naturales del medio natural.

3.4. BREVE RESEÑA HISTÓRICA Y PROCESO DE CRECIMIENTO URBANO

Para analizar la evolución turística y la conformación socio-espacial del partido de Villa Gesell, nos basaremos en la periodización utilizada por la Dra. Graciela Benseny, basada en tres momentos históricos o fases, analizando la transformación del recurso natural, la valorización de la zona costera y el desarrollo de la urbanización turística.

Primera fase. La fijación del médano: 1931 - 1940

A comienzos del siglo XX en la provincia de Buenos Aires se realiza un reajuste de mensura, surgiendo un excedente fiscal. Los primeros propietarios deciden desafectar el borde costero de su estancia dedicada a la cría de ganado, formado por una barrera medanosa.

En el año 1931 Don Carlos Gesell decide comprar 1.648 has. Para plantar árboles y crear un bosque, asegurándose la provisión de madera necesaria en su emprendimiento familiar dedicado a la fabricación y comercialización de muebles y artículos de bebé (Gesell, 1983; Palavecino y García, 1997). Durante diez años realizó una fuerte inversión en diferentes especies de flora exótica capaces de resistir las condiciones del lugar.

Experimentó con diferentes especies, tanto nacionales como extranjeras. Hizo pruebas con diversas semillas de verduras, flores, forrajeras, cereales, árboles y arbustos, hasta que probó con una planta forrajera similar a la alfalfa (Melilotus Alba) oriunda de Siberia, actuando como planta protectora logró detener la arena en movimiento.

En la primera fase, la forestación de los médanos cambió el valor improductivo del terreno en productivo forestado, y se transformó en la base de la futura villa balnearia. De un uso forestal a un uso inmobiliario, introducido por la acción antrópica en el recurso para crear un sitio natural urbanizado, en base a la valorización de la zona costera como escenario para la nueva urbanización turística, que será gestionada bajo las ideas y el ímpetu de su fundador.

Segunda fase. La colonización y búsqueda de inversores para construir una nueva sociedad: 1941 a 1970

La segunda fase se caracteriza por el crecimiento del balneario que asume las características de un proceso de colonización donde el fundador intenta captar inversores y una población residente para conformar una nueva sociedad. . El carácter y la tenacidad de Don Carlos Gesell, lo llevaron a quedarse con la inversión en la costa, y ante la falta de dinero, reemplazó el fin forestal por turístico-inmobiliario.

En 1941 realiza un primer loteo distante a 1.200 m. de la franja costera (abarcaba 600 m. por 5 km., dividido en veinticuatro secciones de diez quintas de una hectárea cada una. Para ajustarse a la Ley de Fundación de Pueblos, el primer loteo adopta la forma de damero.

El fundador vislumbra la oportunidad de construir un balneario que mantuviera las ondulaciones del terreno, adoptando un trazado irregular y un diseño arquitectónico de una villa alpina, con casas bajas de una o dos plantas y techos de tejas a dos aguas (1941).

En 1942 se realiza un segundo loteo sobre tres fracciones discontinuas y de menor extensión, en el lote ubicado sobre la línea de playa y el Paseo 104 se construye el primer hotel (Hotel Playa, 1942).

En el siguiente año se realiza otro loteo adoptando un trazado sinuoso buscando los valles intermedanosos, con fraccionamientos que respetan la topografía del terreno, es decir, los lotes más altos que las calles, de esta manera las alturas logran un aspecto original, como así también las arterias que las circundan.

Las calles paralelas a la costa reciben el nombre de Avenidas y las perpendiculares al mar se llaman Paseos, aplicando una numeración creciente que facilita la localización. De a poco se fue concentrando la hotelería a lo largo de la costa entre la Avda. 3 y el mar, los comercios sobre la Avda. 3 y las casas de los habitantes permanentes entre la Avda. 3 y la Avda. Silvio Gesell.

A partir de 1944 la ciudad capta una importante corriente migratoria. A los extranjeros oriundos de los países de Europa del Este les vende gran parte de los lotes del sector norte de la localidad. Luego se suman inmigrantes españoles e italianos especializados en la prestación de servicios de alojamiento y gastronomía y mano de obra capacitada en tareas de construcción.

En el año 1967 se construyen edificios altos aislados en el frente costero, se extrae arena de la playa y comienza el avance urbanístico sobre la barrera medanosa. La localidad crece sin una planificación que structure la expansión urbana, prevea espacios públicos y la prestación de infraestructura. El crecimiento urbano se intensificó especialmente en los primeros 300 m. paralelos a la línea de costa y en los sectores céntricos de la ciudad, sobre terrenos ocupados por médanos. La superficie construida aumentó la impermeabilidad del suelo y en consecuencia los flujos superficiales discurren directamente hacia la playa (Gesell, 1983; Masor, 1995).

Consolidada el área central, la localidad se expande hacia el sur en forma paralela a la costa aumentando la oferta de alojamiento extra hotelero, y hacia el oeste profundizando el crecimiento demográfico con radicación de población estable.

Tercera fase. el desarrollo de la localidad unido al valor otorgado a la playa, como recurso natural y económico: 1971 a 2012

El tercer momento histórico aspira el desarrollo de la localidad unido al valor otorgado a la playa, como recurso natural y económico.

A medida que el balneario crece se origina un conflicto con la localidad cabecera municipal del Partido de General Madariaga. Dado que el trazado de la nueva localidad adopta un diseño longitudinal paralelo

a la línea costera, debido a la plusvalía que generaran los servicios urbanos en los lotes adquiridos sin construcción, la municipalidad intenta implementar un Plan de Ordenamiento Urbano siguiendo las pautas del organismo provincial, a fin de consolidar la urbanización impidiendo nuevos loteos hacia el sur. La comunidad entendió que esta medida paraliza la construcción, los inversores se irían y los residentes perderían sus trabajos. Bajo la iniciativa de la Sociedad de Fomento se organiza un movimiento denominado “El Geselazo”, donde un importante número de vecinos marcha hacia la municipalidad de General Madariaga y después de varias conversaciones logran dejar sin efecto la ordenanza que regulaba la nueva planificación.

En respuesta al plan municipal frustrado, Gesell implementa una estrategia comercial que denomina Plan Galopante, donde estipula una reducción del 50% del valor del terreno si la edificación se termina en un plazo de seis meses. De esta manera, el Plan Galopante se transformó en un instrumento eficaz para la comercialización de los lotes y permitió una efectiva ocupación y construcción, tratando de desalentar a los posibles compradores que solo buscaban beneficiarse con la reventa del terreno, luego de tener los servicios urbanos básicos.

Las condiciones de financiación y facilidades para la construcción, atrajeron a inmigrantes europeos (alemanes, suizos, austríacos, italianos y españoles) y familias argentinas, que en búsqueda de un nuevo destino se adaptaron a las inclemencias del lugar y conformaron una sociedad caracterizada por la vitalidad del fundador.

La implementación del Plan Galopante en Villa Gesell originó un crecimiento explosivo y desordenado de la ciudad, carente de planificación que estructure la expansión urbana, prevea espacios públicos y la prestación de obras de infraestructura. Esta situación se refleja en la disminución de la calidad en la construcción destinada para un turismo masivo o para vivienda permanente. En 1970 la población asciende a 6.341 habitantes, quintuplicando los valores del año 1960, se consolida el área central y se extiende hacia el sur en forma paralela al espacio litoral, profundizando el crecimiento demográfico en la zona oeste, con radicación de población estable.

El crecimiento urbano y poblacional impone romper vínculos administrativos con el Partido de General Madariaga. Se gesta un proceso de separación que culmina con la formación del Partido 13 de Villa Gesell, comprendiendo las localidades de Villa Gesell, Las Gaviotas, Mar de las Pampas y Mar Azul (Ley 9949/81), completando un frente marítimo de 60 km. de largo y alrededor de 5 km. de ancho.

La década de los años 70 marca el predominio del paradigma económico sobre el ambiental. La modernidad obliga a construir en altura y muy próximo a la línea de costa. Llega el pavimento. La presión de los actores sociales no logra armonizar las condiciones ambientales con los requerimientos económicos. Prevalece un marcado crecimiento del ejido urbano en forma longitudinal y paralelo a la costa, acompañado por una progresiva demanda de espacio para diferentes usos de suelo. La comunidad sobredimensiona los efectos potenciales de la erosión costera, agravada por la permisividad para la instalación de nuevos balnearios que emplean materiales rígidos en su construcción.

A partir de la década de los años 80 y siguientes se registra un aumento en la población estable. Se radican en las zonas de frontera, al oeste del Boulevard Silvio Gesell hasta la Avenida de Circunvalación y por la línea del Boulevard hacia el sur, expandiéndose la mancha urbana hacia el oeste de la Avenida de Circunvalación. Prosperan barrios en las zonas periféricas, dado que los terrenos tienen menor valor por estar alejados del mar.

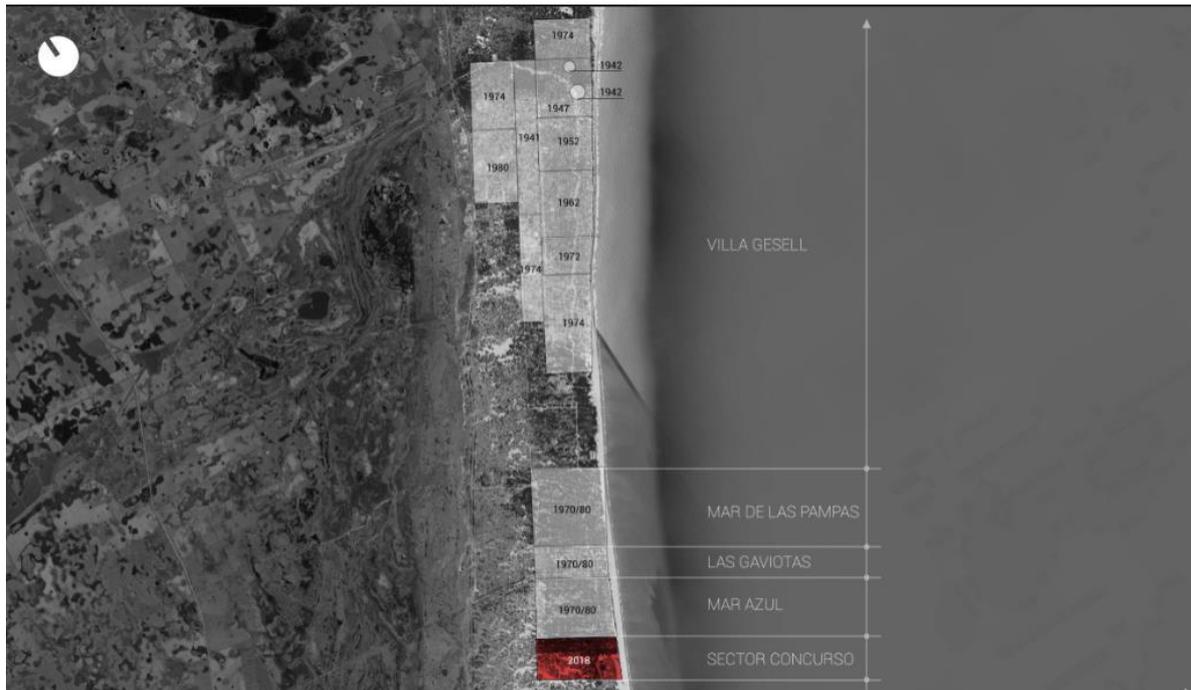


IMAGEN 02 - EVOLUCION HISTORICA PARTIDO DE VILLA GESELL

Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Dra Benseny

La urbanización de Astengo Morando: Mar de las Pampas, Las Gaviotas, Mar Azul

Del excedente fiscal Don Ricardo Bartolomé Astengo Morando compra 1.441 has. En el año 1946 presenta los planos para desarrollar una urbanización en forma de damero por la empresa Mar Azul S.A., comenzando las tareas de forestación, más tarde se retira del emprendimiento, vende parte de los lotes a Manuel Rico y a fines de la década de los años 70, la urbanización será continuada por su hijo. En la actualidad está formada por:

Mar de las Pampas. *Manuel Rico funda el balneario en 1957 y continúa con la forestación. En 1981 se aprueba la planimetría y poco tiempo después comienza la apertura de calles y comercialización de parcelas, no mantiene el damero y retoma el diseño de calles serpenteantes similar a Villa Gesell. La fase de mayor crecimiento urbano se registra después del año 2000, con la edificación de casas particulares, apart- hoteles con refinados estilos y servicios de categoría. En la construcción predomina la madera, la piedra y los grandes ventanales de vidrio. El código de ordenamiento urbano impide construir edificios que superen la altura de los árboles. El trazado de las calles respeta la topografía de los médanos y muchas arterias son calles sin salida. Se regeneró y preservó el primer cordón de médanos como medida de protección ambiental.*

Las calles carecen de asfalto, el cuidado ambiental, las extensas playas y la ausencia de ruidos molestos conforman la marca registrada de Mar de las Pampas, donde se aspira una vida tranquila tratando de buscar la armonía con la naturaleza. Integra el movimiento de ciudades lentas (Slow City), un concepto afianzado en Italia durante la década de los años 80, que se rige por los preceptos de calidad urbana, política ecológica y atmósfera amigable, entre otros.

Las Gaviotas. *La muerte de Don Astengo Morando originó una demora en las obras y su hijo retoma la urbanización a fines de la década de los años 70. Es una pequeña villa balnearia, localizada entre Mar de las Pampas y Mar Azul, responde a un diseño de cuadrícula rectangular, formado por 77 manzanas, donde las calles paralelas al mar se identifican con el nombre de playas y/o localidades balnearios (Punta*

del Este, Copacabana, Viña del Mar) y las calles perpendiculares están enumeradas. Ofrece una variada gama de alojamiento hotelero y para- hotelero, destacando la presencia de cabañas y apart hotel de gran categoría construidos frente al mar, entre espacios verdes donde predominan los montes de acacias, y un centro comercial. Con posterioridad al año 2001 se consolida su frente marítimo, con importantes obras de equipamiento turístico construidas sobre la primera línea de médanos.

Mar Azul. Integra el predio comprado por Don Astengo Morando en 1946, la urbanización la comienza su hijo bajo la razón social Bosque de Mar Azul en 1978, registra un mayor crecimiento a partir del año 2001 al igual que en Mar de las Pampas y Las Gaviotas (en coincidencia con el fin del Plan de Convertibilidad). En la calle principal se desarrolla un pequeño centro comercial, presenta una importante oferta de alojamiento hotelero y extra-hotelero, así como también viviendas particulares. El diseño urbano responde al trazado cuadrangular.

CAPITULO 4

Anexos:

Todos los Anexos se encuentran disponibles para descarga en www.capba.info
