



BOLETIN INFORMATIVO

Estimado vecino de Bernal:

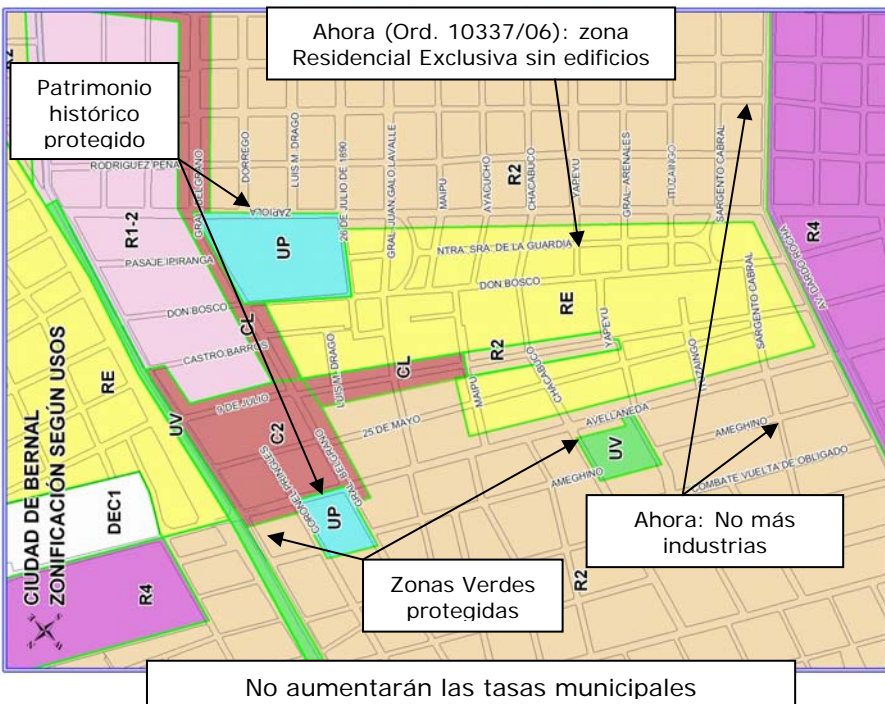
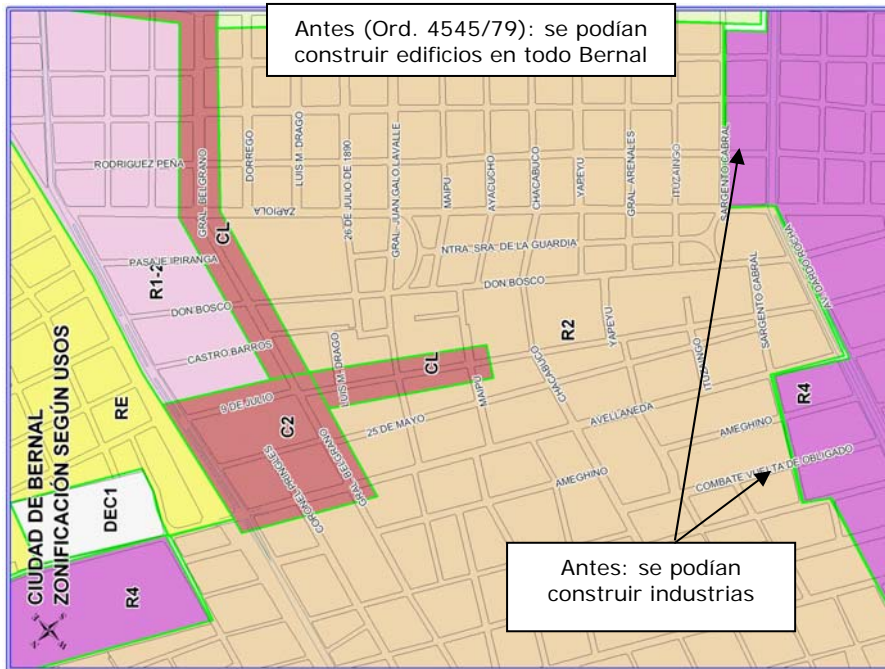
En enero de este año, los miembros de la Comisión de Rezonificación, enfrentamos una difícil pero importantísima tarea para nuestra ciudad: generar un proyecto de rezonificación para cuatro áreas de Quilmes en estado de emergencia.

Desde la Comisión se encaró el desafío con la clara convicción que ese proyecto debía resolver dos cuestiones cruciales: primero, que la ciudad tuviera una herramienta de gestión urbana que le permitiera crecer en forma ordenada y equilibrada. Segundo, que esa herramienta debía contener pautas claras y precisas que terminaran con la incertidumbre generada por una norma obsoleta (Ord. 4545/79).

La magnitud del desafío era importante dada la complejidad natural de toda gran ciudad. Por ello no se dudó en nutrir la Comisión con el trabajo de experimentados urbanistas, como así también con los aportes técnicos de Colegios Profesionales y Universidades.

La experiencia muestra que todos estos cambios son posibles solo con la participación y el aporte de la ciudadanía. Es por ello que además de abrir la Comisión a los ciudadanos, se llevó adelante el 4 de marzo una *Jornada de Participación Ciudadana*, en la cual vecinos de los distintos barrios trabajaron durante todo un día junto a profesionales y políticos para generar una gran cantidad de propuestas y construir la visión de la ciudad deseada. Los resultados de ese esfuerzo cívico fueron incluidos en el proyecto de rezonificación presentado al HCD y se reflejan en el texto final de la Ordenanza 10.337/06.

Llego hoy a ustedes por este medio para comunicarles los resultados de ese esfuerzo mancomunado, construido por ciudadanos, técnicos y políticos. Estos resultados son el inicio de una nueva etapa para Quilmes, una etapa en la que la planificación de nuestra ciudad será una herramienta esencial del cambio participativo para la construcción de un futuro mejor para nuestros hijos, para que Quilmes sea la ciudad en la que construyan sus propias familias.



Principales mejoras en la zonificación de Bernal

Se cambiaron las condiciones para construir en la Zona COMERCIAL 2

ANTES	AHORA
Se permitía la construcción en altura sin ningún tipo de límites, con la edificación sobre la línea municipal.	La edificación en altura tiene un límite establecido en relación al ancho de la calle donde se ubica el edificio.
Los edificios de altura dejaban grandes paredones en las medianeras.	Los edificios altos deben retirarse como mínimo tres metros de la línea municipal a partir del segundo piso. Las medianeras deben tener un tratamiento arquitectónico de la misma calidad que el frente del edificio.

Se cambió de Zona RESIDENCIAL 2 a Zona RESIDENCIAL EXCLUSIVA

ANTES	AHORA
Permitía la construcción en altura sin ningún tipo de límites, con la edificación sobre la línea municipal.	La edificación no puede superar los ocho metros de altura. Debe guardarse un retiro de frente de tres metros.
Se admitían todo tipo de actividades comerciales, sin importar el rubro ni el tamaño.	Sólo se admiten muy pocas actividades comerciales y de pequeña escala para abastecimiento del propio barrio.

Se cambió de Zona RESIDENCIAL-INDUSTRIAL R4 a Zona RESIDENCIAL 2

ANTES	AHORA
Se admitía la instalación de actividades industriales.	No se admiten actividades industriales.

SE INCORPORARON ZONAS NUEVAS

ANTES	AHORA
Las plazas, los sitios destinados a equipamientos de interés comunitario y los edificios de interés patrimonial estaban incluidos en las mismas zonas que el resto de las manzanas.	Se creó una zona especial destinada a la preservación del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico. Se creó una zona especial para proteger las plazas públicas. Se creó una zona especial para conservar los sitios destinados a equipamientos educativos, de atención de la salud y recreativos.
Los terrenos próximos a la costa admitían el relleno con residuos por parte del CEAMSE.	Se creó una zona de interés ambiental en los terrenos que estuvieron destinados al relleno sanitario de CEAMSE para destinarlos a futuros espacios verdes.

SE MEJORAN LAS CONDICIONES PARA EL ESPACIO URBANO Y PARA LAS VIVIENDAS

ANTES	AHORA
Los Coeficientes de Hacinamiento estaban establecidos con los valores mínimos que prevé la Ley Provincial 8912.	Se incrementaron los valores de los Coeficientes de Hacinamiento para que los departamentos sean de mayor superficie.
Se restringía la construcción de balcones.	La nueva normativa favorece que los balcones tengan más amplitud.
No tenía previstos equipamientos para el esparcimiento y la recreación.	También alienta que se construyan superficies destinadas a la recreación y esparcimiento de los habitantes del edificio.
Los edificios podían construirse sobre la línea municipal encerrando y oscureciendo las calles.	Las edificaciones de altura deben tener retiros de frente para mejorar la iluminación, ventilación y asoleamiento, tanto de las calles como de las viviendas.