

Ituzaingo, Barrio Parque Leloir, 14 de Diciembre de 2023

Sr Intendente

Pablo Descalzo

Tema: Estacionamiento Zona Parque Leloir

De nuestra Mayor consideración

Es seguramente de su conocimiento el estado crítico de la zona con respecto al estacionamiento, la circulación vehicular y tránsito pesado.

Esta situación es consecuencia del desarrollo comercial e inmobiliario no planificado de Martín Fierro, debido a que las mismas se realizaron bajo excepciones, sin respeto al código de planeamiento urbano existente y en muchos casos sin respeto al nuevo COU dictado en el 2018 surgido de las conclusiones del PUAMI (Plan urbanístico Ambiental para el Municipio de Ituzaingó), donde PLAC participó en representación de todas las ONG de Ituzaingo Norte y cuyo informe es parte del PUAMI fijando posición de los vecinos de toda Villa Udaondo.

Nuestra preocupación va aumentando exponencialmente cuando nos vamos enterando de nuevas excepciones, con extralimitaciones dantescas al FOS y al FOT, alturas máximas y sus usos permitidos – tales como de oficinas y de multi-viviendas, violando el principio básico de nuestra zona como Reserva Ecológica protegida y cambiando para mal la calidad de vida de los vecinos ya sea por la densidad de población, de baja a alta con las consecuencias de servicios, movilidad y tránsito, pérdida de masa arbórea.

Se agregó como si fuera poco el Circuito aeróbico, que al pavimentarlo y promocionarlo como tal en toda la provincia, atrajo la afluencia de público de todas las edades y de varias localidades inclusive de CABA, multiplicando la cantidad de personas y obviamente de vehículos.

El resultado de estas dos condiciones hace que la situación sea una tormenta perfecta donde la infraestructura es totalmente insuficiente para cubrir tanta demanda.

Las máximas autoridades del Municipio conocen esta problemática, se les ha trasladado la inquietud en muchas oportunidades tanto es así que contrataron a una consultora Integral de arquitectura e ingeniería GRUPO CART, para relevar y evaluar la circulación y problemática del estacionamiento, y hacer una propuesta para solucionar el gran problema de circulación vehicular y como consecuencia de estacionamiento.

Solicitamos por este medio conocer las conclusiones y las propuestas de esta consultoría elevadas al Municipio.

Hoy está en funcionamiento un 25 % aproximadamente del total de los emprendimientos proyectados sobre Martín Fierro y ya no alcanzan los lugares para estacionar. Como consecuencia se estaciona en todas las calles cercanas, en lugares prohibidos, en ambos lados de la calzada, en veredas obturando salidas de garaje, tránsito constante, aumento del nivel sonoro fuera del rango permitido, polución del aire y mayor inseguridad.

Subsecretaría de Tránsito no da respuesta y ante los llamados tampoco aparecen en escena.

Está claro el problema con solo concurrir a la zona. (Anexo I)

Nuestra preocupación es que si ya esto es un descontrol, y falta evidente de infraestructura que pasará cuando estén en funcionamiento el 50 % , o el 60 % de lo proyectado , ni hablar el 100 %.

Para ello hemos tomado como referencia el complejo Thays.

Le anexamos una planilla (Anexo II) estimativa de movilidad tomando como hipótesis el funcionamiento de la Etapa I – y la Etapa II – aunque esta última no lo esté.

En ella los resultados finales para hora pico son los siguientes

Movilidad personas en circulación: **4.398 asistentes**

Vehículos: **932 unidades**

Plazas de estacionamiento existentes Etapa I y II: **370**

Déficit teórico de plazas de estacionamiento: **562 unidades**

Adjuntamos la planilla para que ustedes la puedan peritar y certificar si estos datos son correctos o no.

Nota: Los aforos están extraídos de las planillas internacionales de cálculo por actividad y superficie

Le solicitamos por la presente como autoridad de la Subsecretaria de Transito que arbitre todas las medidas necesarias que la ley le exige para evitar el estacionamiento donde está prohibido y que se respete la zona de Reserva Ecológicamente Protegida .Gestionen una solución definitiva para la movilidad y estacionamiento que no cambie la calidad de vida de los vecinos que han decidido venir a vivir bajo normas estrictas del COU en Barrio Parque Leloir, por su arboleda, el respeto a la naturaleza, contra la polución visual, sonora y del aire. Quedamos a su disposición para despejar dudas y aportar fundamentos de lo expuesto.

Saluda Atentamente

Presidente

Secretaria

Anexo I: Fotos, lugares y comentarios que grafican el problema



10 autos aprox estacionados 16:29

Acabo de subir las patentes si el municipio va a hacer las multas las puede hacer tranquilamente 16:29



Calle de la chacarera entre media caña y reseros 19:05



Y, los carteles de prohibido estacionar, las multas y las grasas, para cuando? 19:15



Estacionamiento como en microcenteo. Retranca y jose hernandez 15:24



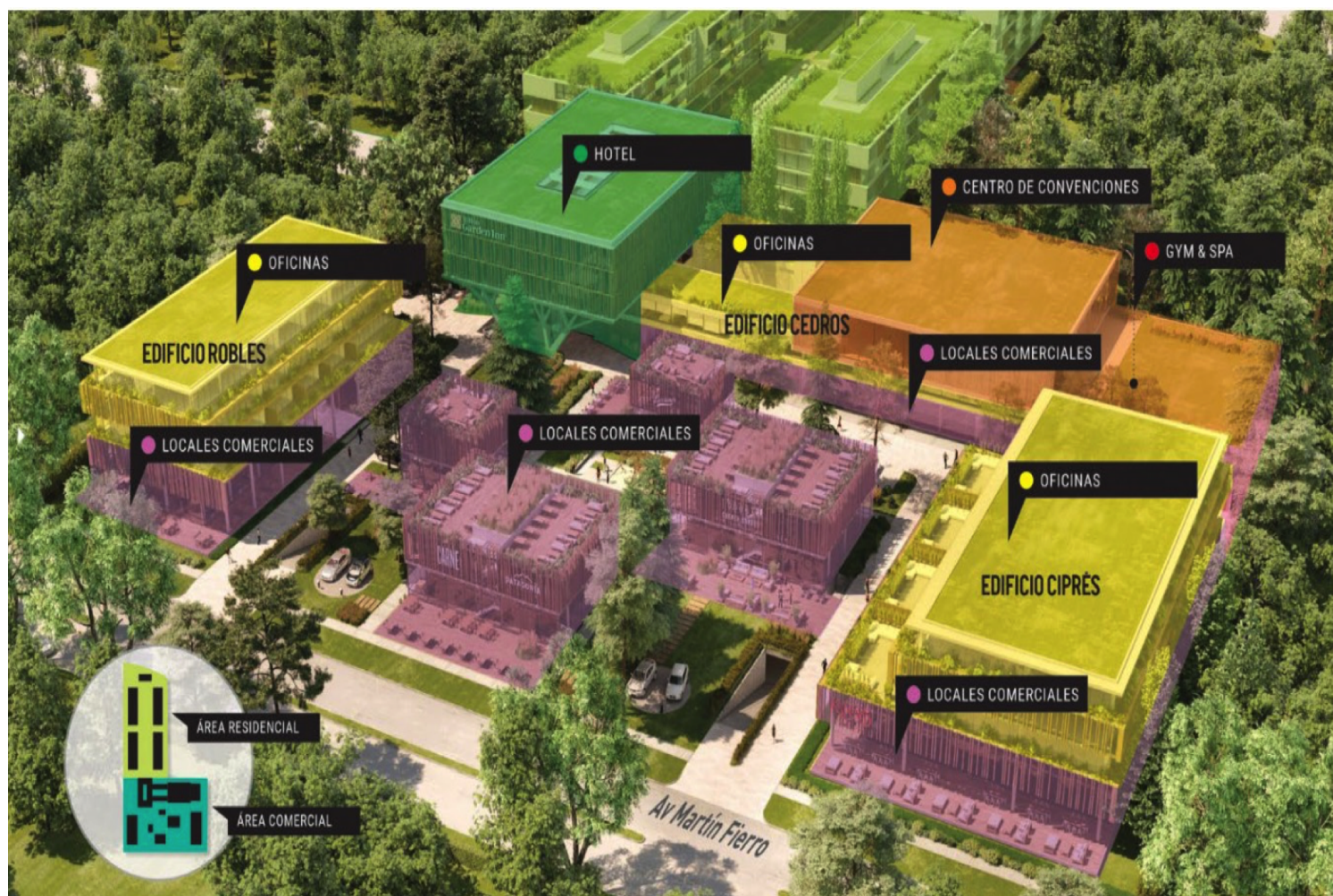
Otra vez sin poder entrar a mi casa y vanTRÁNSITO BRILLA POR SU AUSENCIA 13:34

Alguno sabe cual, o donde esta hecho el **estacionamiento** para discapacitados??? Para las personas que vienen a los paseos???.... El **estacionamiento** pago frente a kansas no tiene ni cocheras , ni salida!!! Para discapacitados, uno queda ahi atrapado, porque los ascensores estan codificados y son para acceso ablas oficinas, no abla calle. 21:24



PLAC
Parque Leloir
Asociación Civil

Anexo II – Plano referencia complejo Thays: <https://goo.su/Hjik>





Proyecto Paseo Thays- planilla de base calculo																
Sector	Destino	Unidades	m2 Aprox	Aforo Fijo 20 m2 x persona- Personal-Restaurante - bares	Aforo Variable Ocupacion (m2 x persona) Visitantes- 3,78 m2x P	Factor de simultaneidad 2,5 en hora pico- Movilidad Estimada	AFORO TERRAZAS M2- 1200 m2 6 m2 / P	ESTACIONAMIENTO Horas Pico de 19 a 23 hs - ocupacion 100 % - Relacion 3 Pers/Auto	ESTACIONAMIE N/Hora Pico Relacion 3 Pers/Auto- TERRAZA Verano	Relacion Autos / Aforo Permanente- Empleados-100 m2 /x coche	ESTACIONAMIENTO					
ETAPA I	MARCAS	Gastronomia	1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-11	348,50	17,425	92,2	230,5	200,0	30,7	66,7	2,323333333	UNIDADES				
	Edificio MARCAS Restaurantes/Bar/Cafeterian/Carne/Verano/Italiano/Pan			348,50	17,425	92,2	230,5		30,7		2,323333333					
				307,5	15,375	81,3	203,4		27,1		2,05					
				307,5	15,375	81,3	203,4		27,1		2,05					
				200	10	52,9	132,3		17,6		1,333333333					
				200	10	52,9	132,3		17,6		1,333333333					
				354,36	17,718	93,7	234,4		31,2		2,3624					
				1154,41	57,7205	305,4	763,5		101,8		7,696066667					
				384,57	19,2285	101,7	254,3		33,9		2,5638					
				291,05	14,5525	77,0	192,5		25,7		1,940333333					
				291,05	14,5525	77,0	192,5		25,7		1,940333333					
				337,40	16,87	89,3	223,1		29,8		2,249333333					
				subtotales	11 unidades	4524,84	226,242		1.197,0		2.993,0		399,0	67,0	30	496,0
				Edificio CIPRES 3PX 2,1,5 X 45,34 ML	Oficinas	Unidades	M2 Aprox		Aforo Fijo 20 m2 x persona- Personal		Aforo Variable Visitantes- 25 m2x Persona		Factor de simultaneidad 1,5 en hora pico- Personas Movilidad Estimada	ESTACIONAMIENTO Horas 09 a 20 hs - ocupacion Variable-		
Edificio CIPRES 3PX 2,1,5 X 45,34 ML	2do Piso	13	975	48,75	39	58,5	26									
	3er Piso	13	975	48,75	39	58,5	26									
	4to Piso	13	975	48,75	39	58,5	26									
	Edificio ROBLES 3P X 17,5 X 9,5 ML	2do Piso	9	692	34,6	27,68	41,52	18								
3er Piso	9	692	34,6	27,68	41,52	18										
4to Piso	9	692	34,6	27,68	41,52	18										
Subtotales	66	5001	250,05	200,04	300,06	132			132							
ETAPA II	Sector	Destino	Unidades	m2 Aprox	Aforo Fijo 20 m2 x persona- Personal-	Aforo Variable Ocupacion (m2 x persona) Visitantes- Según destino	Factor de simultaneidad 2,5 en hora pico- Movilidad Estimada	Estacionamiento Hora Oficina de 9 a 18 hs	ESTACIONAMIENTO Horas Pico de 18 a 23 hs - ocupacion 100 % - Relacion 3 Pers/Auto							
	Edificio CEDRO PB	Locales PB de 9 a 20 hs	9 unidades (51 M2) + unidades (222M2)	681	34,05	136,2	340,5	12	45,4							
		Oficinas PB de 9 a 18 hs	9 Un x 61,74 + 1x 46,9 + 1x 47 + 1x 99,72	750	37,5	30	67,5	14								
		Oficinas ROMAY PB	1 UN	125	6,25	125	131,25	6								
	Edificio CEDRO 1er Piso	Oficinas 1er Piso	28 Un x 61,25 M2	1715	85,75	3,43	89,18	28								
		Salas de Usos Multiples- 19,8x 9,35	5 un	185	1	30	31	10								
	Edificio Cedro 2do Piso	Sala de Reuniones 8 x 15	3	120	1	40	41	5								
		Sala de conferencia & Eventos 35 x 30 Mt	1 Un de 35 x 30 Mt	1050 M2.- uso (Casamientos Fiesta de 15 Años -señaladas e mesa)	50	650	700	10	162,5							
		Sala de conferencia 4,25 x 30 Mt	1 Un de 35 x 30 Mt	1050 Usor capacidad en Reunion Conferencias/Tipo Auditorio	50	650	700	10	162,5							
		2do Piso	24 habitaciones x 30 m2 cada Promedio + zonas comunes	850 m2.- con Balconeo sobre los cuatro lados -Vista Hall-Iden Hilton Madero	4	48	28,8	4	12							
	Edificio Cedro- Hotel Hilton	3er Piso	24 habitaciones x 30 m2 cada Promedio + zonas comunes	850 m2.- con Balconeo sobre los cuatro lados -Vista Hall-Iden Hilton Madero	4	48	28,8	4	12							
		4to Piso	24 habitaciones x 30 m2 cada Promedio + zonas comunes	850 m2.- con Balconeo sobre los cuatro lados -Vista Hall-Iden Hilton Madero	4	48	28,8	4	12							
	Edificio Cedro- Subnuebo	Subnuebo- acceso a Parking	SPA	250 m2	4	20	50	2	10							
		Subnuebo- acceso a Parking	GYMS 5 m2 /p	520 M2 CON MAQUINAS-5 m2 x p	10	104	260	2	25							
Subtotales	0	0	241,55	1282,63	1096,4	26	278,9	304								



Planilla Thays

Movilidad Persona Horas Pico	4389
Estacionamiento Cálculo Preliminar Unidades Hora Pico	932
Plazas de estacionamiento existentes Etapa 1 y 2	370
Déficit teórico de plazas de estacionamiento	562

NOTA: Sector Gastronomía: No se tomaron en cuenta las superficies en TERRAZA, que según el proyecto están proyectadas para ubicar mesa.

INTENDENCIA MUNICIPAL DE ITUZAINGO
MESA DE ENTRADAS
Expediente Nro.: 4134-015986-2023
Solicitante: (PLAC) PARQUE LELOIR ASOCIACIÓN CIVIL
Asunto: REF. ESTACIONAMIENTO ZONA PARQUE LELOIR -

Fecha 14 de Diciembre de 2023

5068-9310

MUNICIPALIDAD DE ITUZAINGO
VENTANILLA ÚNICA SIMPLIF. CADA
14 Dic 2023
ENTRADA