

Ushuaia, 8 de Agosto de 2016

SR. JOSE LUIS PINO
Presidente del Concejo Deliberante de la Ciudad de Ushuaia
Provincia de Tierra del Fuego

CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA MESA DE ENTRADA LEGISLATIVA ASUNTOS INGRESADOS	
Fecha:	08/08/16 Hs. 11:29
Numero:	1230
Fojas:	20
Expte. N°	
Girado:	
Recibido:	

Referencia
J-111-15 y 22
(futura J-111-23)

Asunto 261/2015
Exp. DU-5464-2014

Paseo de Compras – Ribera del Pipo

De nuestra consideración,

Nos dirigimos a usted con el fin de manifestar nuestra propuesta que complementa el pedido de Proyecto Especial con expediente DU-5464-2014 (Paseo de Compras - Ribera del Pipo), la que esencialmente consiste en ofrecer al municipio de Ushuaia un espacio en comodato de 50m2 dentro del Paseo de Compras, con la intención de contribuir a la descentralización de servicios que el proyecto impulsa. De esta manera el municipio dispondría de una oficina de atención al público, para que los vecinos de la ciudad pueran realizar los tramites que el municipio considere oportunos, evitando asi traslados y aglomeraciones a la sede del Edificio Municipal vinculadas a las tramitaciones y gestiones inherentes al organismo.

Sin duda, quisiéramos resaltar que esta situación, en conjunción a otras mencionadas en la memoria descriptiva del proyecto, redundara en un claro beneficio a la comunidad que será reconocido como una decidida acción de sus gestores propendiendo a mejorar la calidad de vida de los habitantes de la ciudad.

En instancias anteriores el COPU a manifestado (Acta 167 con fecha 31-07-2014) un posible perjuicio a los vecinos inmediatos al dejar sus lotes en sombra. Queremos dejar constancia que hemos modificado el proyecto en el sector de viviendas, mejorando notoriamente el asoleamiento en lotes vecinos, presentando informes de estudio de sombras y asoleamientos a la Dirección de Urbanismo en instancias posteriores. El el mismo Acta el COPU también ha manifestado estar en desacuerdo en alentar la 'especulación inmobiliaria', argumentando la inexistencia de una retribución y beneficio a la comunidad. Respecto a esta observación, contrariamente entendemos que el proyecto otorgará no solo enorme cantidad de beneficios a la comunidad sino que favorecerá en forma categórica desarrollos inmobiliarios de calidad como el propuesto por nosotros, alentando las inversiones inmobiliarias privadas en la

ciudad, redundando implícitamente en un beneficio a la comunidad. En este sentido, deseamos manifestar que nos sentimos profundamente comprometidos con estas acciones y propuestas de desarrollo que desde el sector privado contribuyen con la economía local y regional, alentando inversiones relacionadas con la construcción, los servicios, el comercio y el trabajo genuino.

En relación al último informe del COPU (Acta 177 con fecha 20-03-2015), es importante destacar que el mismo ha analizado el proyecto actualizado y no manifiesta observaciones técnicas, sino que propone no dar curso a la excepción por entender que la propuesta presentada por nuestra empresa mediante Nota RI N° 1055/15 no representaba una compensación acorde a lo solicitado, la cual consistía esencialmente en retribuir al municipio en obras y/o servicios por un valor determinado basado en el proyecto de ordenanza en tratamiento (Asunto 1370/2014) que pretendía establecer un criterio unificado de retribución al municipio de la plusvalía que se generaría en la parcela con nueva normativa. En este sentido, dicha propuesta de retribución es reemplazada por la presente, que pretende encuadrar de mejor manera en el conjunto de beneficios que deriban del proyecto en cuestión, haciendo énfasis en la descentralización de servicios y en el beneficio directo de los ciudadanos en poder realizar tramites y gestiones cotidianas evitando trasladarse al centro de la ciudad

Entre otras características del proyecto, destacamos que se estima una inversión aproximada de \$450.000.000 para la ejecución de las obras en las que participaran en forma directa más de 100 personas entre profesionales, técnicos, empresarios y operarios de la construcción. El alcance de la participación indirecta en la obra se multiplica exponencialmente a proveedores de materiales, servicios como maquinarias y transporte, fabricantes, comercios, contratistas, y sub-contratistas, generando un aporte significativo en los puestos de trabajo genuinos en todos los sectores de la economía local, además de brindar una alternativa a los potenciales inversores para invertir en productos inmobiliarios de calidad en la ciudad. Es importante considerar que una vez terminada la obra, el funcionamiento comercial del proyecto estima la creación de aproximadamente 250 puestos de trabajo entre administrativos, comerciantes, oficinas profesionales y proveedores de servicios de diversos tipo, generando puestos de trabajo de manera directa e indirecta a largo plazo.

Sintetizando, algunos de los beneficios mencionados de la propuesta son:

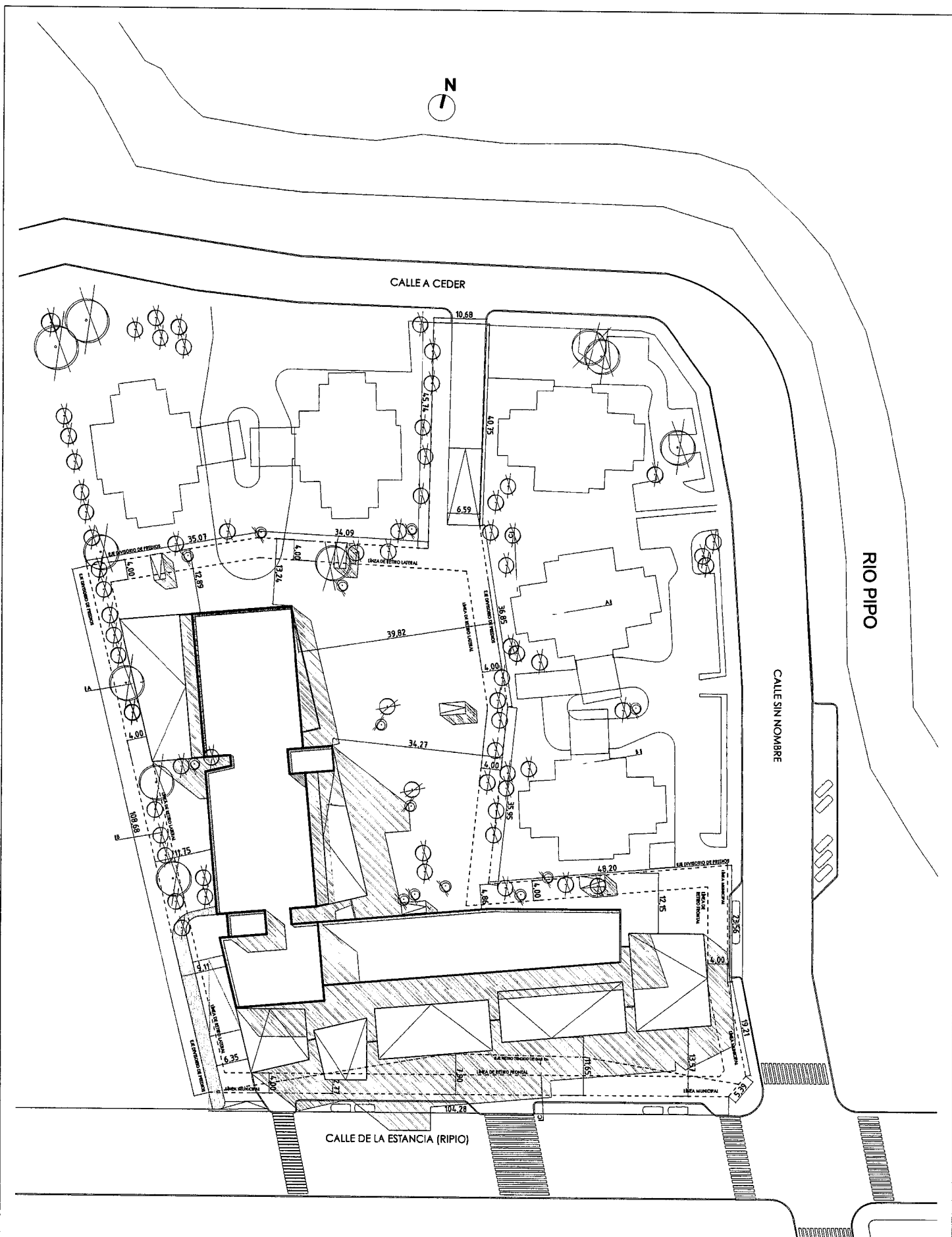
- 1- Oficina de 50 m2 aprox. en comodato a la Municipalidad de Ushuaia, para atención requerimientos del vecino
- 2- Descentralización de servicios, evitando traslados innecesarios de los vecinos al centro de la ciudad (colapsado vehicularmente) para acceder a productos y servicios de uso cotidiano.

- 3- Movimiento de la economía local y trabajo genuino para todos los sectores de la economía que directa e indirectamente participan en todo el proceso de la obra.
- 4- Creación de aprox. 250 puestos de trabajo en el posterior funcionamiento del Paseo de Compras.
- 5- Incremento de las arcas de la comuna en el cobro de impuestos, tasas y diversas contribuciones tributarias.
- 6- Posibilidad de inversiones locales, evitando fuga de capitales hacia otros destinos.
- 7- Arraigo a nivel local y provincial.
- 8- Aumento de la oferta de servicios de calidad en la ciudad.
- 9- Incremento de soluciones habitacionales en la ciudad con exclusiva inversión privada.
- 10- Aporte a la infraestructura urbana de la ciudad, considerando que el emprendimiento Ribera del Pipo gestiona, realiza y solventa de manera privada la apertura, el asfalto y el alumbrado público (el más moderno de la ciudad) de la calle abierta .

Entendemos entonces que todas las actividades relacionadas con este proyecto en sus distintas etapas apuestan a la revalorización, tanto de la zona en particular como de la ciudad en general y sus habitantes.

A la espera de una pronta y favorable respuesta, nos despedimos con un cordial saludo.

PICCONE HUGO JUAN
ARQUITECTO
MAT. PROF. 43
MAT. MUN. 308



HABITAR
ARQUITECTURA & PROYECTOS

Tel: 02901 432659 / Onas 223 5 * piso
info@habitar-arquitectura.com
www.habitar-arquitectura.com

OBRA: Paseo RIBERA UBICACIÓN: Ushuaia

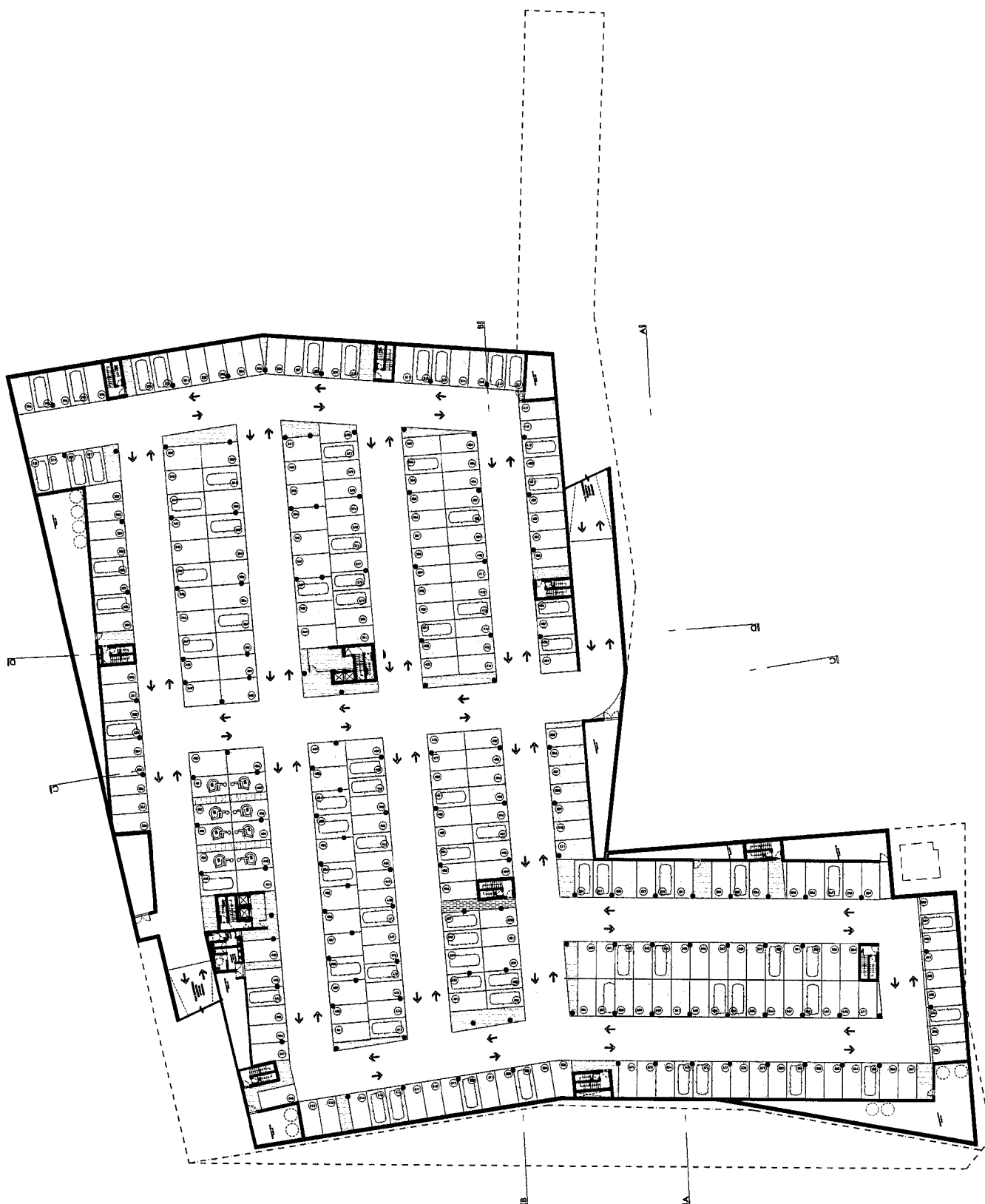
PLANO: Implantación / planta de techos

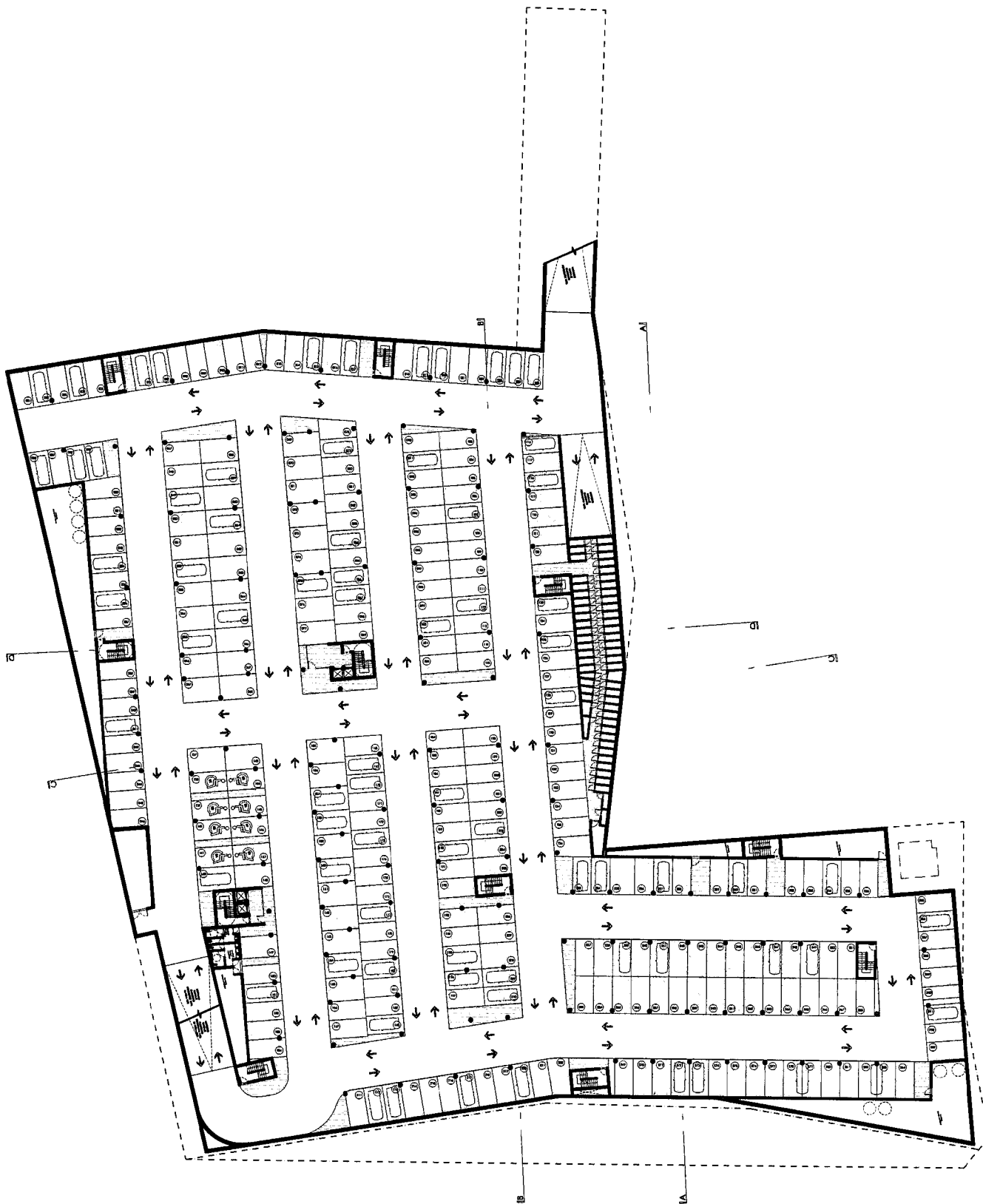
ESCALA: 1:1000 FECHA: Julio 2016

PLANO

NO APROBADO
PARA CONSTRUIR
TODAS LAS MEDIDAS
SE VERIFICARAN EN OBRA.

P01





Tel: 02901 432659 / Onas 223 5 * piso
 Info@habitar-arquitectura.com
 www.habitar-arquitectura.com

OBRA: Paseo RIBERA UBICACIÓN: Ushuaia

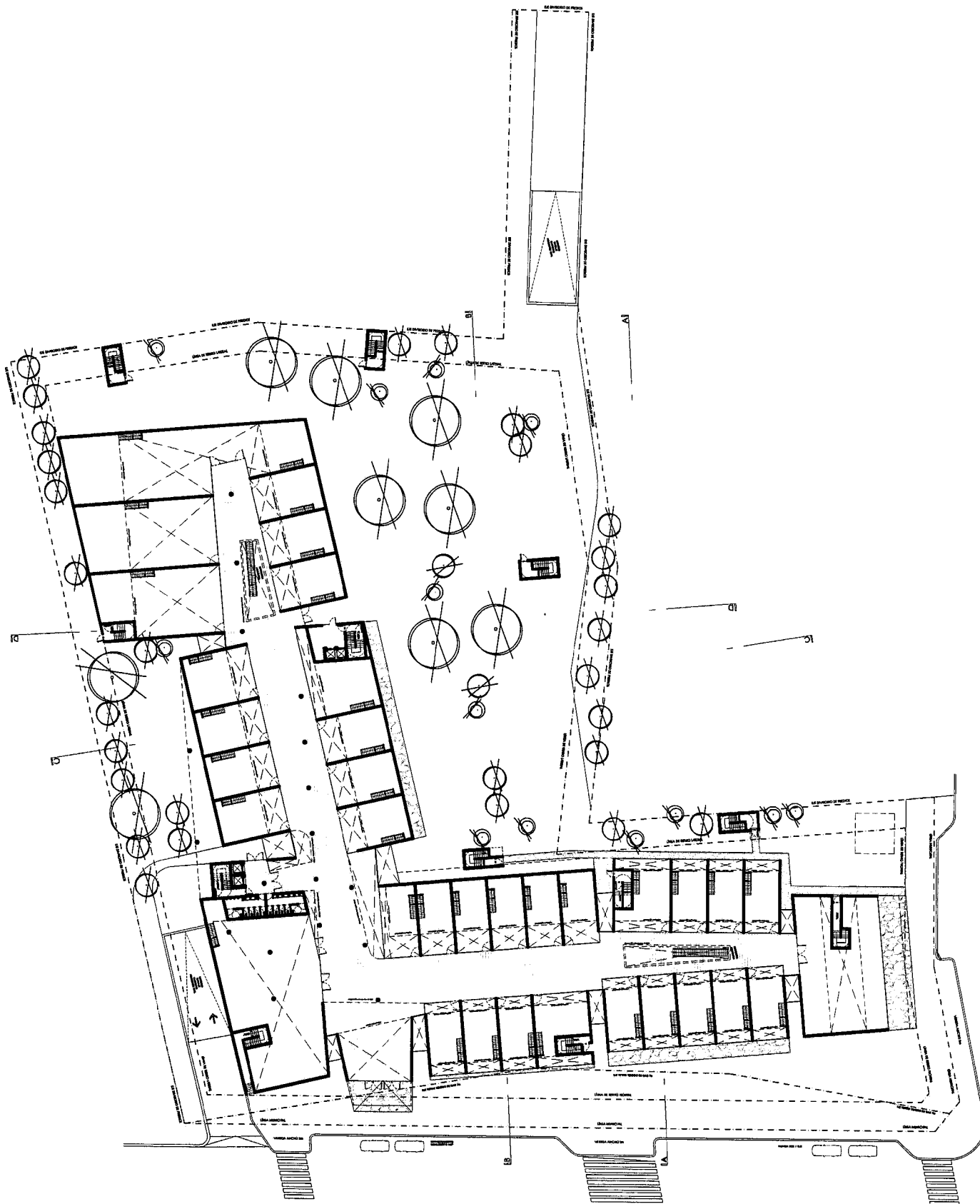
PLANO: Arquitectura 1ºSS / nivel -3.00m

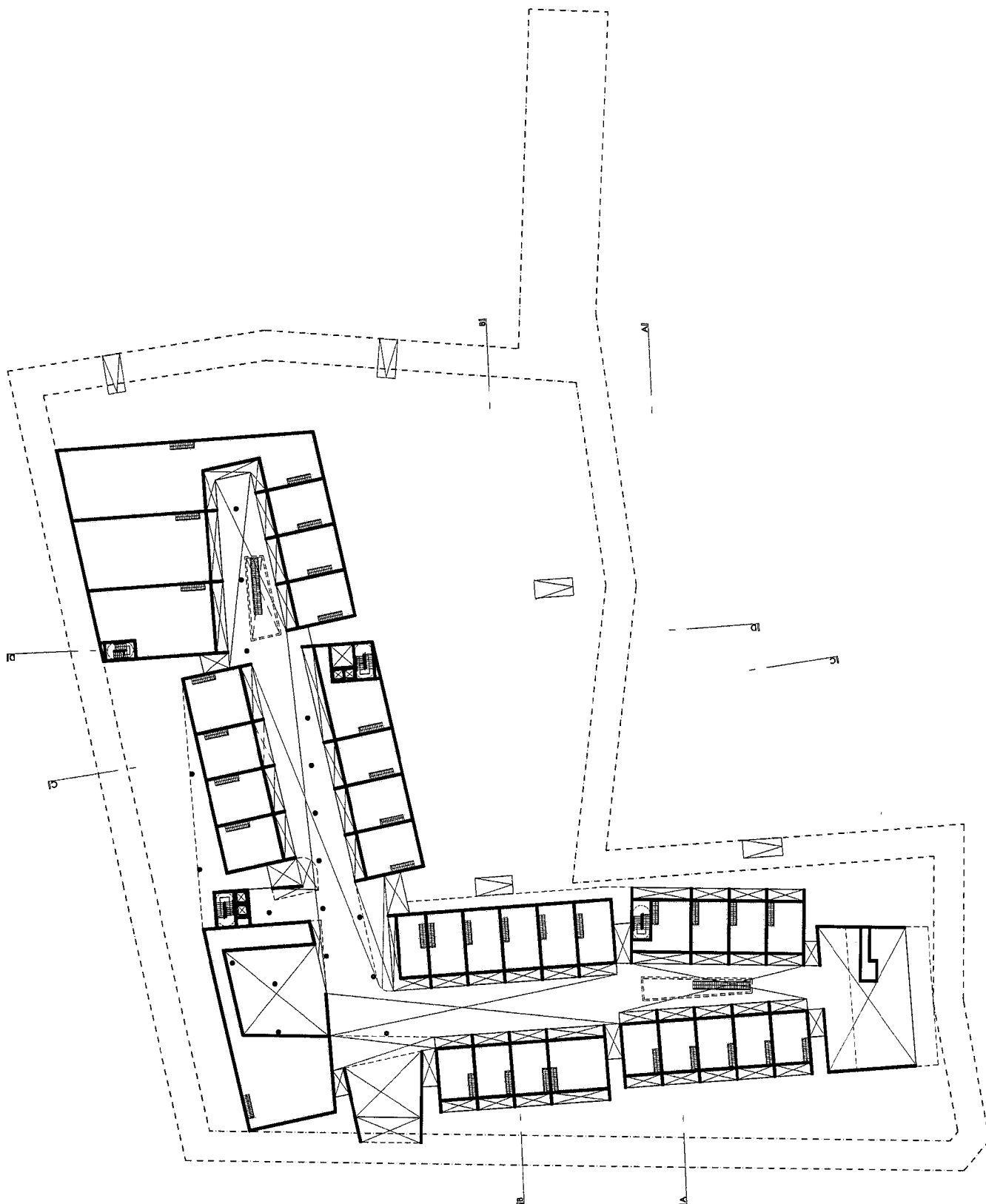
ESCALA: 1:750 FECHA: Julio 2016

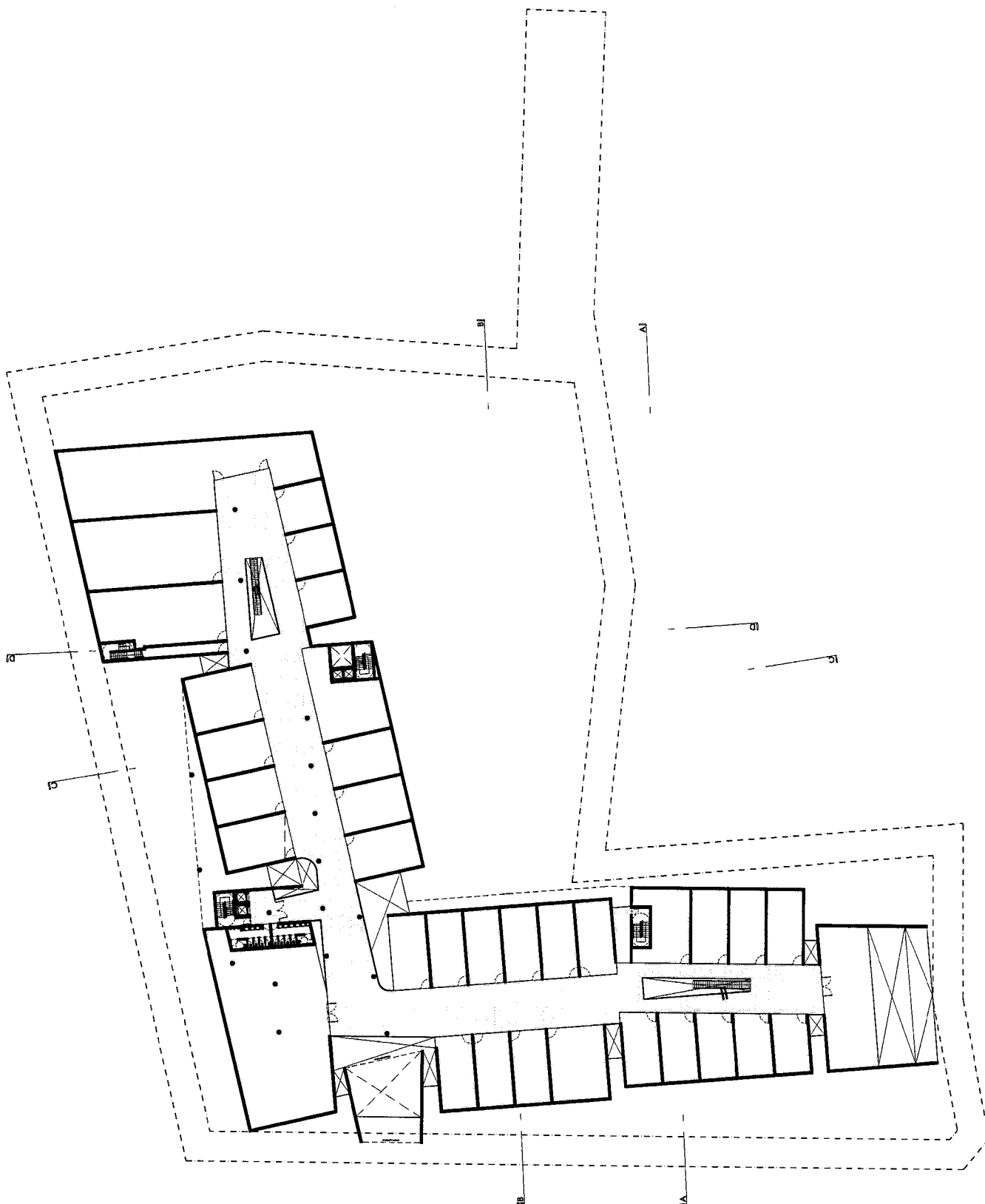
NO APROBADO
 PARA CONSTRUIR
 TODAS LAS MEDIDAS
 SE VERIFICARÁN EN OBRA.

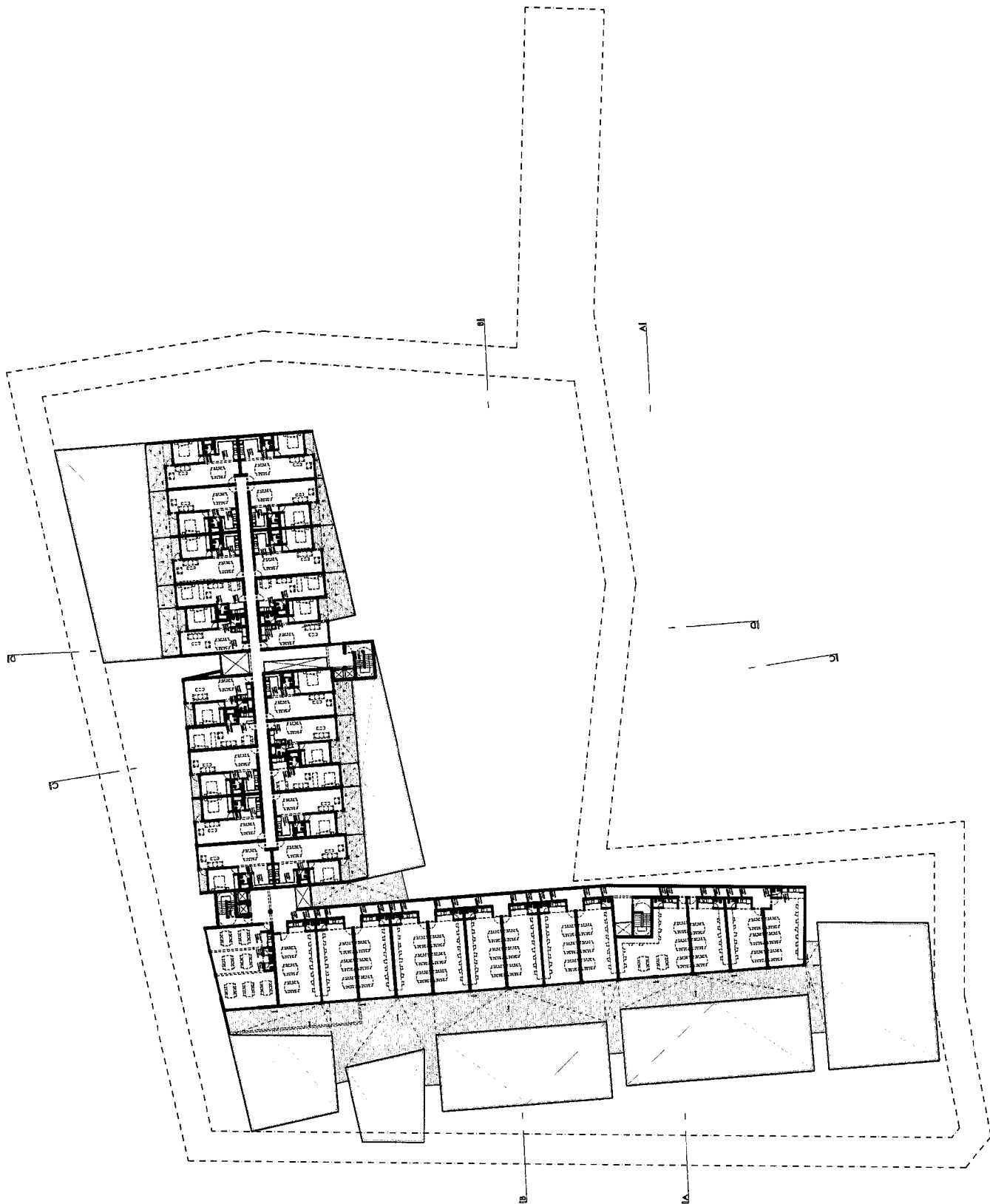
PLANO

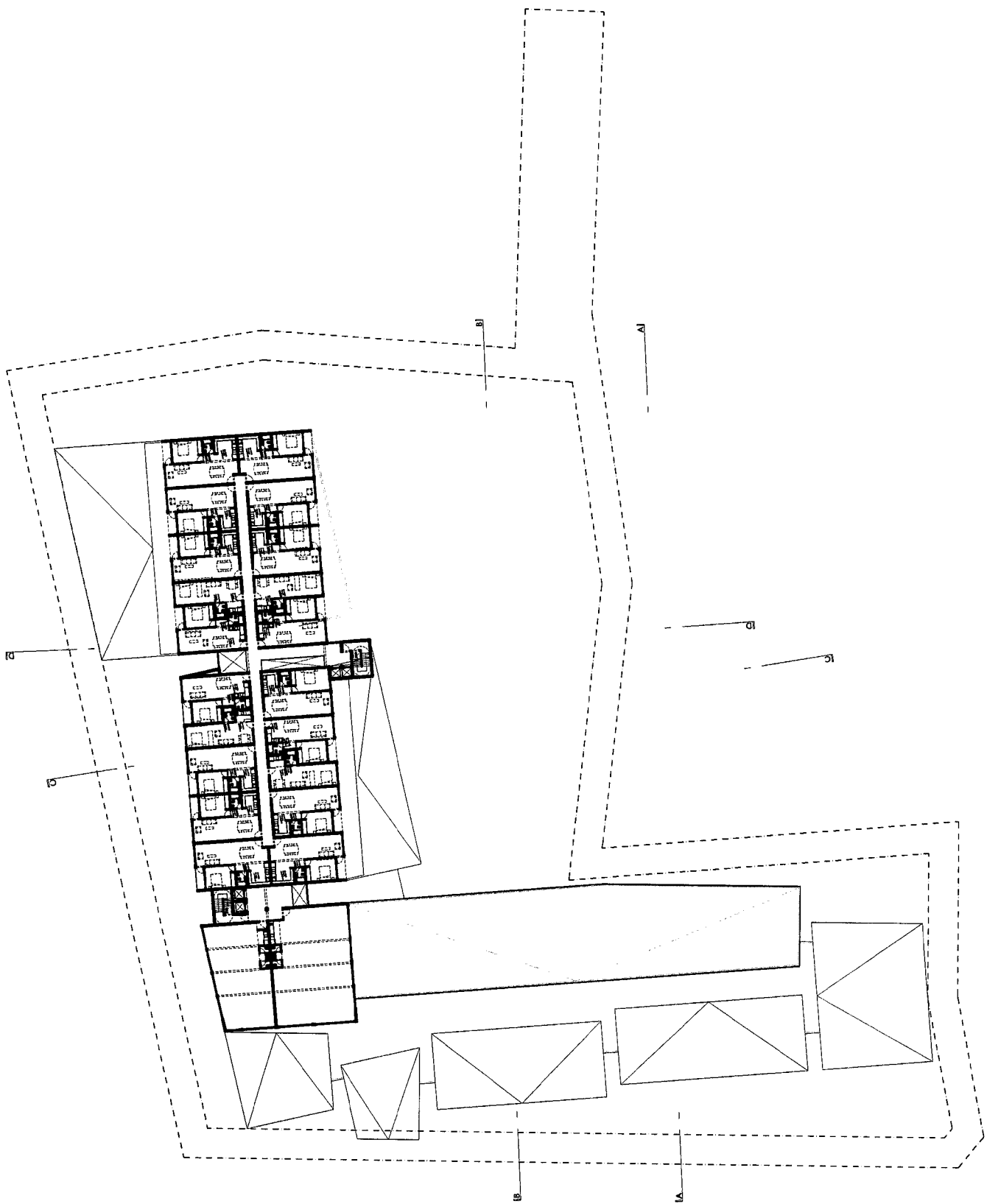
P03

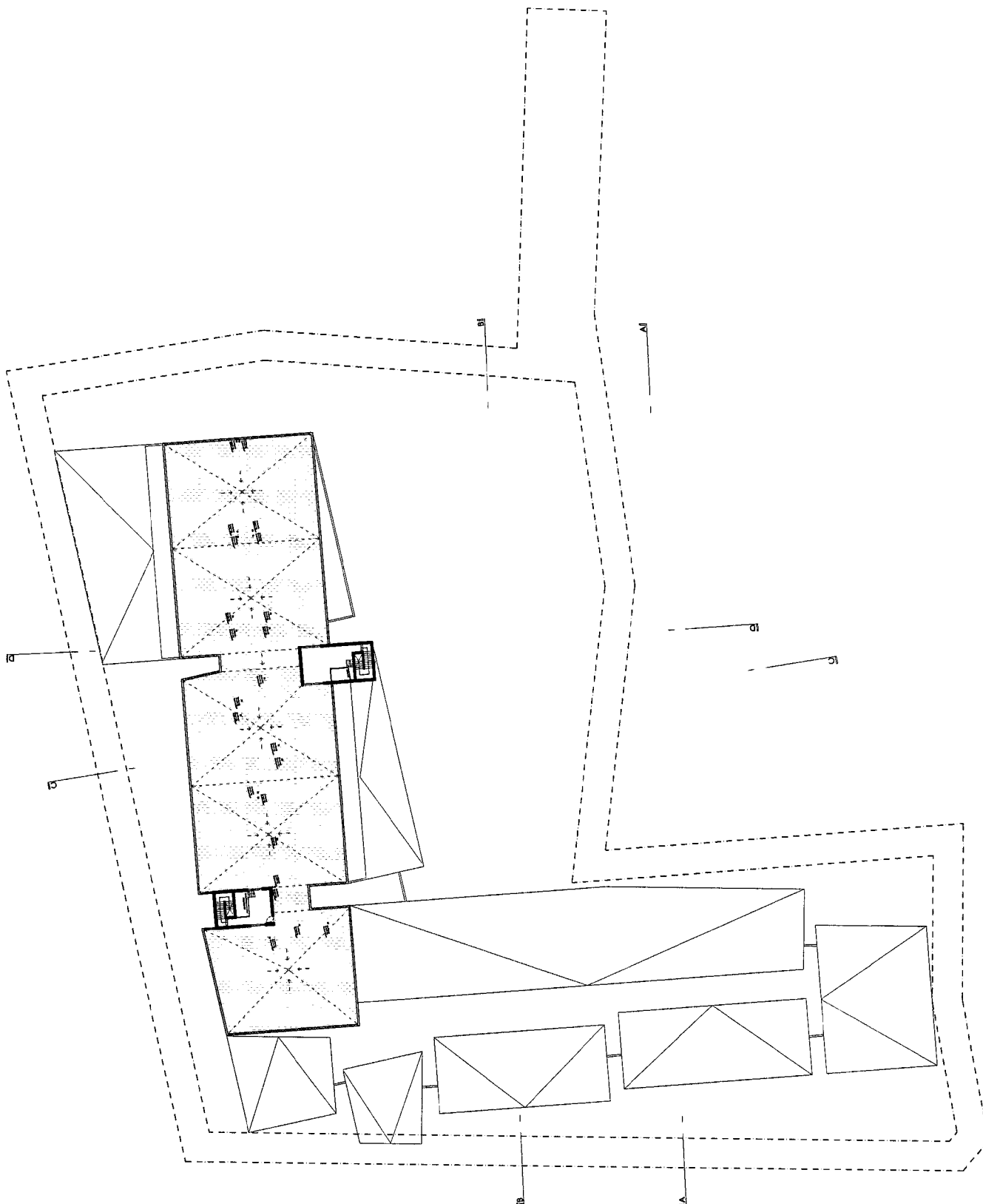


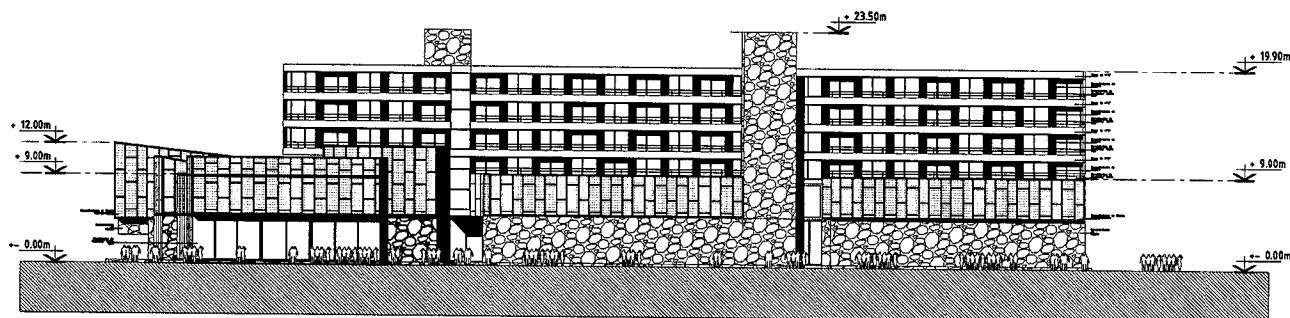




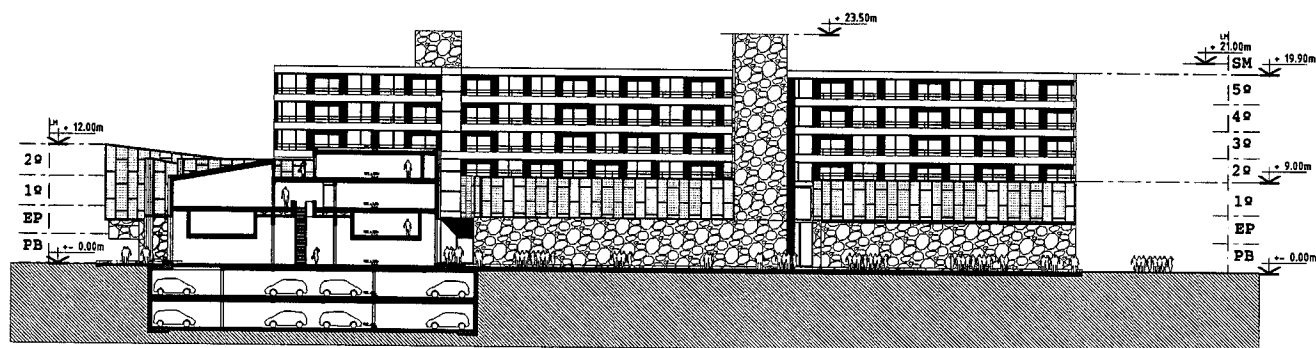




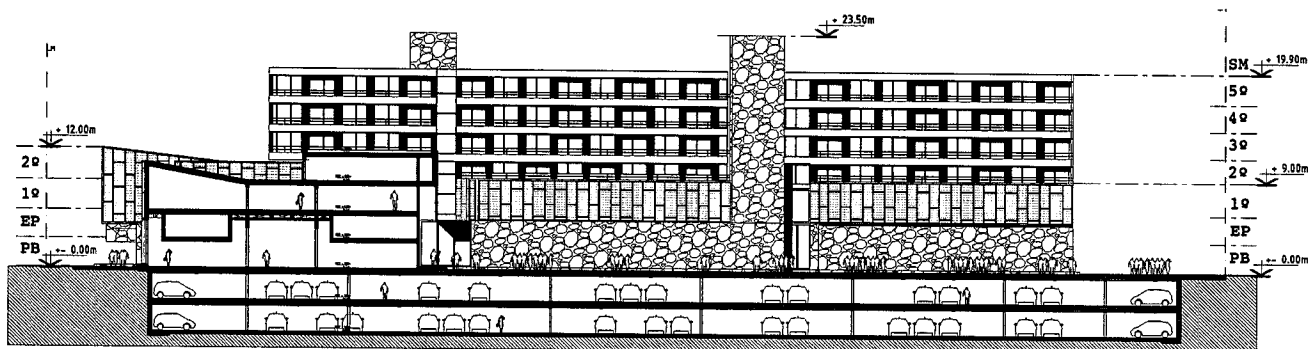




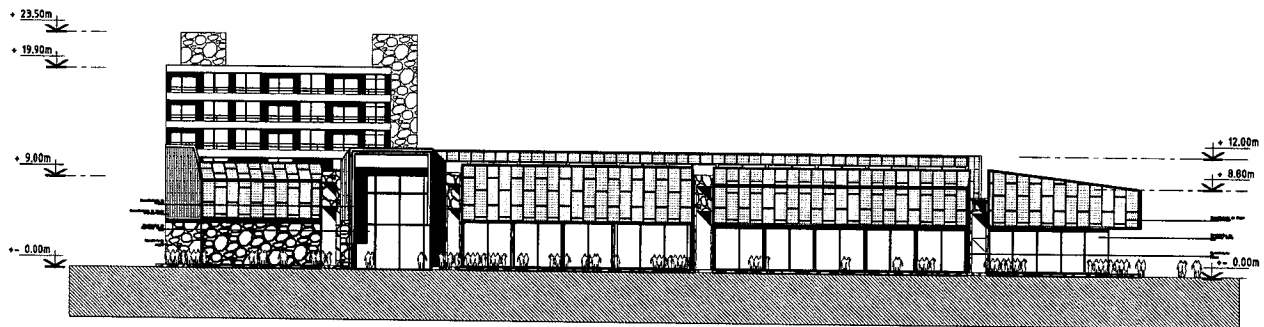
VISTA ESTE



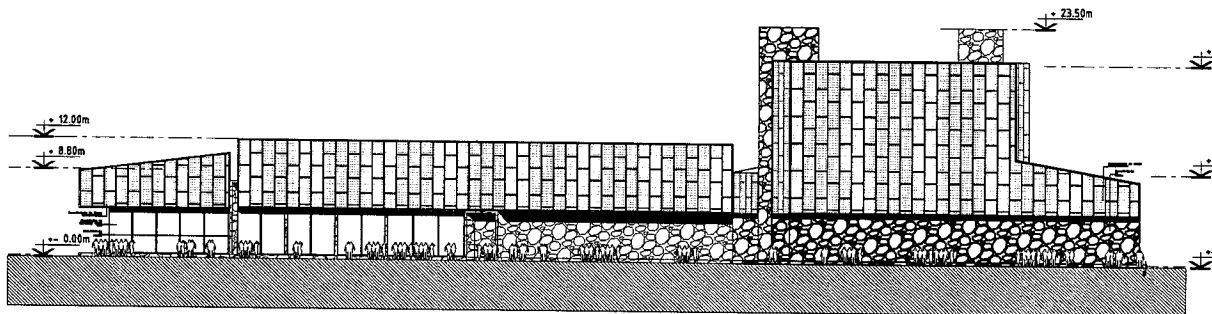
CORTE A-A



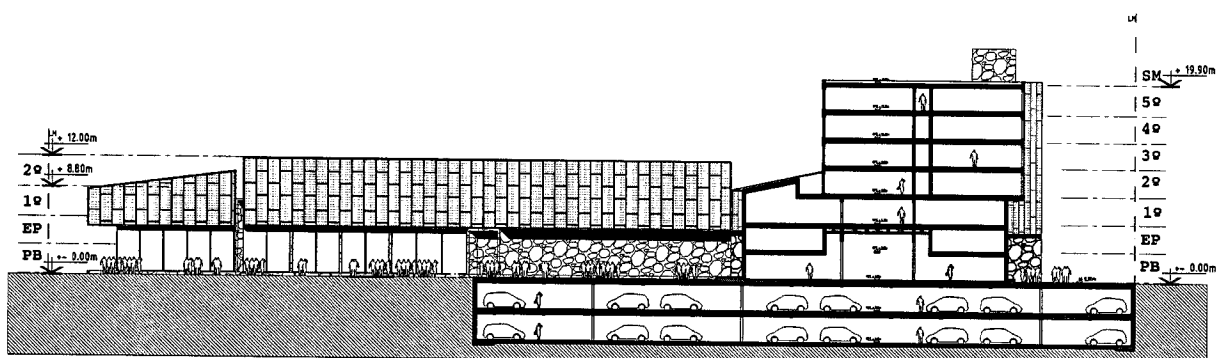
CORTE B-B



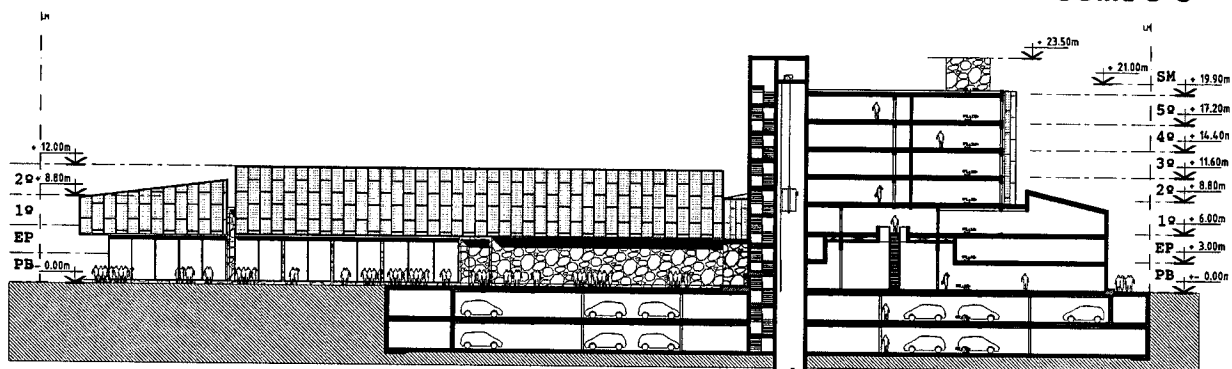
VISTA SUR



VISTA NORTE



CORTE C-C

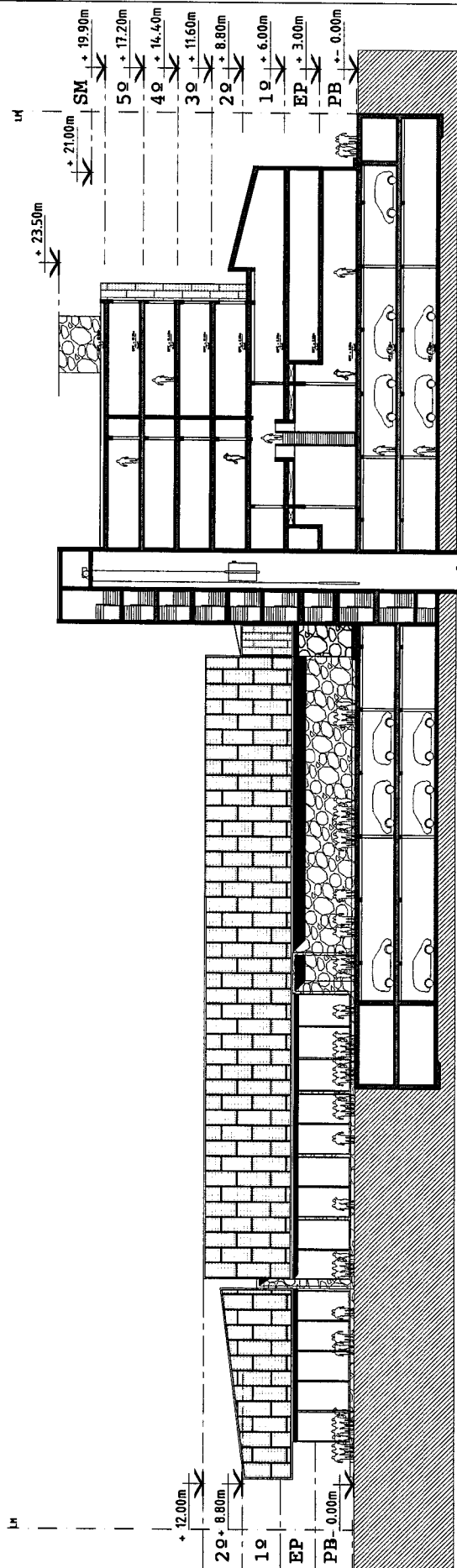


CORTE D-D

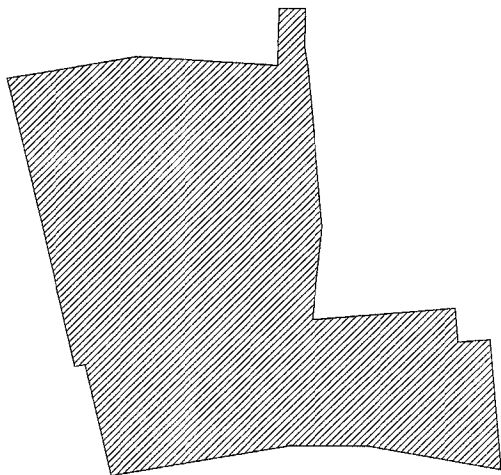


INNOVAR 21

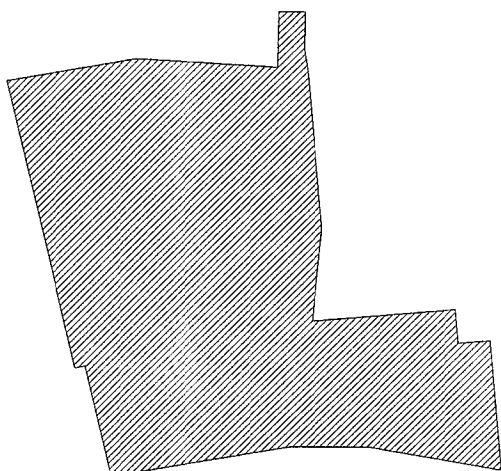




CORTE D-D



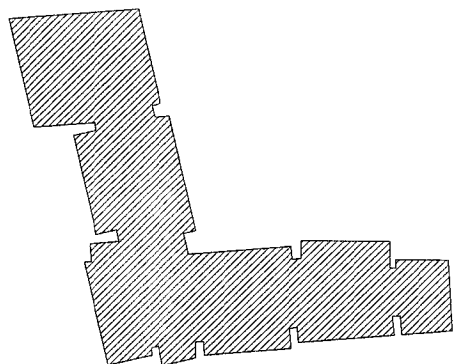
subsuelo 2
9.000 m2



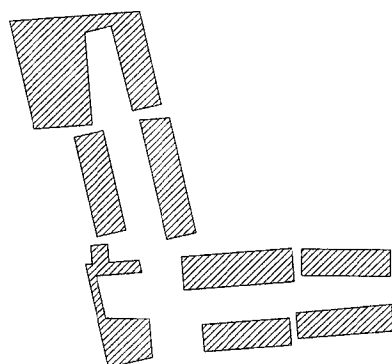
subsuelo 1
9.000 m2

no computables FOT
18.000 m2

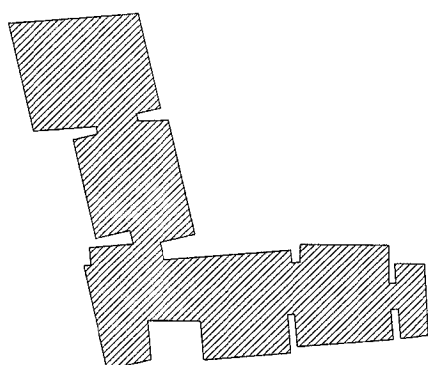
estacionamiento cubierto
locales comerciales - depositos
bauleras
salas de maquina
nucleos de circulacion
areas de servicio y mantenimiento



planta baja
4.700 m²



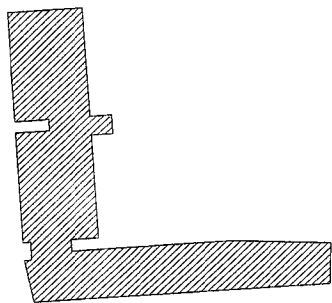
entrepiso
2.400 m²



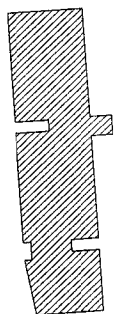
piso 1
4.300 m²

computable FOT
14.200 m²

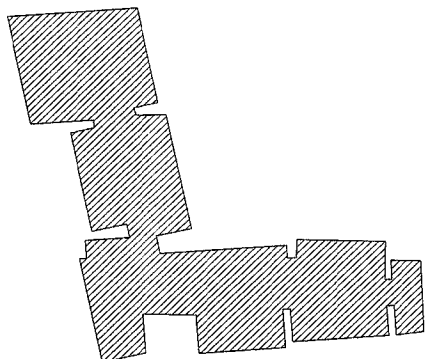
locales comerciales
circulaciones
nucleos de circulacion
areas de servicio y mantenimiento



piso 2
2.800 m2



piso 3 - 4 - 5
 $1.700 \text{ m}^2 \times 3 = 5.100 \text{ m}^2$



piso 1
4.300 m2

computable FOT
5.100 m2

departamentos residenciales
oficinas
nucleos de circulacion

RESUMEN SUPERFICIE TOTAL

no computables FOT
18.000 m2

TOTAL
37.300 m2

computable FOT
 $(14.200 + 5.100) =$
19.300 m2