

CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA MESA DE ENTRADA LEGISLATIVA ASUNTOS INGRESADOS	
Fecha: 22/08/14	Hs. 13:39
Numero: 908	Fojas: 19
Expte. N°	
Grado:	
Recibido:	<i>[Firma]</i> 2433

Ushuaia, 21 de Agosto de 2014

REF. Exp. DU-5464-2014
Paseo de Compras – Ribera del Pipo

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
CIUDAD DE USHUAIA
PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO

De nuestra consideración,

Nos dirigimos al Honorable Concejo Deliberante, 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 la cesión a la vía pública de una superficie de 570 m2 de la parcela J-111-24 (se adjunta croquis), actualmente invadida por servicios públicos de agua, cloaca, cámaras, gas, fibra óptica, telefonía y red eléctrica. En este sentido, se pretende evitar el costo que el corrimiento de estos servicios pueda ocasionar al municipio y a los entes involucrados, ahorrando además tiempo y dinero a los mismos, y sin duda facilitando también la obra de asfalto de la calle De la Estancia, licitada para ser ejecutada próximamente, evitando atrasos que la situación mencionada podría ocasionar. Básicamente, nuestra intención es condicionar la cesión de la superficie indicada antes, la cual será utilizada en forma exclusiva para el paso de servicios, ensanche de veredas y parquización.

Debemos aclarar que, inicialmente nuestra intención fue generar una servidumbre de paso en la porción de terreno invadida, cuya gestión se vio obstaculizada por las reglamentaciones de algunos entes prestadores que prohíben la localización de redes de servicio dentro de parcelas privadas, específicamente cuando se trata de zonas urbanas. Cabe destacar que dicha servidumbre fue tratada en expediente CD-6712-2012, que según ordenanza 4173, autoriza al predio un incremento en los indicadores urbanísticos, y condicionando a ejecutar un convenio con el Departamento Ejecutivo Municipal para afectar al sector invadido por mensura a servidumbre de paso.

En el contexto mencionado, agravado por los inconvenientes presentados por los entes involucrados, y ante la imposibilidad manifiesta de cumplir con el objetivo que pretendía resolver el paso de los servicios a través del terreno, es que solicitamos al Honorable Concejo Deliberante, deje sin efecto la resolución mencionada. En este sentido, debe considerarse además que la parcela originalmente autorizada fue unificada con una parcela lindante (se adjunta plano de mensura), cambiando su denominación catastral y ampliando la superficie que dicha ordenanza autorizaba a percibir el beneficio de incrementar sus indicadores urbanísticos.

Además, la presente propuesta pretende 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, evitando 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 relación al informe del COPU, que observa el 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. De esta forma, las sombras del volumen a edificar se proyectaran sobre la cubierta del Paseo de Compras, según indican los estudios de asoleamiento adjuntos. 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.

Entre otras características, destacamos que se estima una inversión \$ 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, sub-contratistas, generando un aporte significativo de 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.

Sintetizando algunos de los beneficios mencionados de la propuesta son:

- 1- Cesión a la vía pública de 570 m² de terreno exclusivamente para ensanche de veredas
- 2- Ahorro a la comunidad, de ejecutar una obra para el traslado de los servicios que invaden la parcela.
- 3- Oficina de 50 m² aprox. en comodato a la Municipalidad de Ushuaia, para atención requerimientos del vecino
- 4- Descentralización de servicios, evitando traslados innecesarios de los vecinos al centro de la ciudad (colapsado vehicularmente) para acceder a servicios cotidianos.

- 5- 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.
- 6- Creación de aprox. 250 puestos de trabajo en el posterior funcionamiento del Paseo de Compras.
- 7- Incremento de las arcas de la comuna en el cobro de impuestos, tasas y diversas contribuciones tributarias.
- 8- Posibilidad de inversiones locales, evitando fuga de capitales hacia otros destinos.
- 9- Arraigo a nivel local y provincial
- 10- Aumento de la oferta de servicios de calidad.
- 11- Incremento de soluciones habitacionales en la ciudad con exclusiva inversión privada.
- 12- 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 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

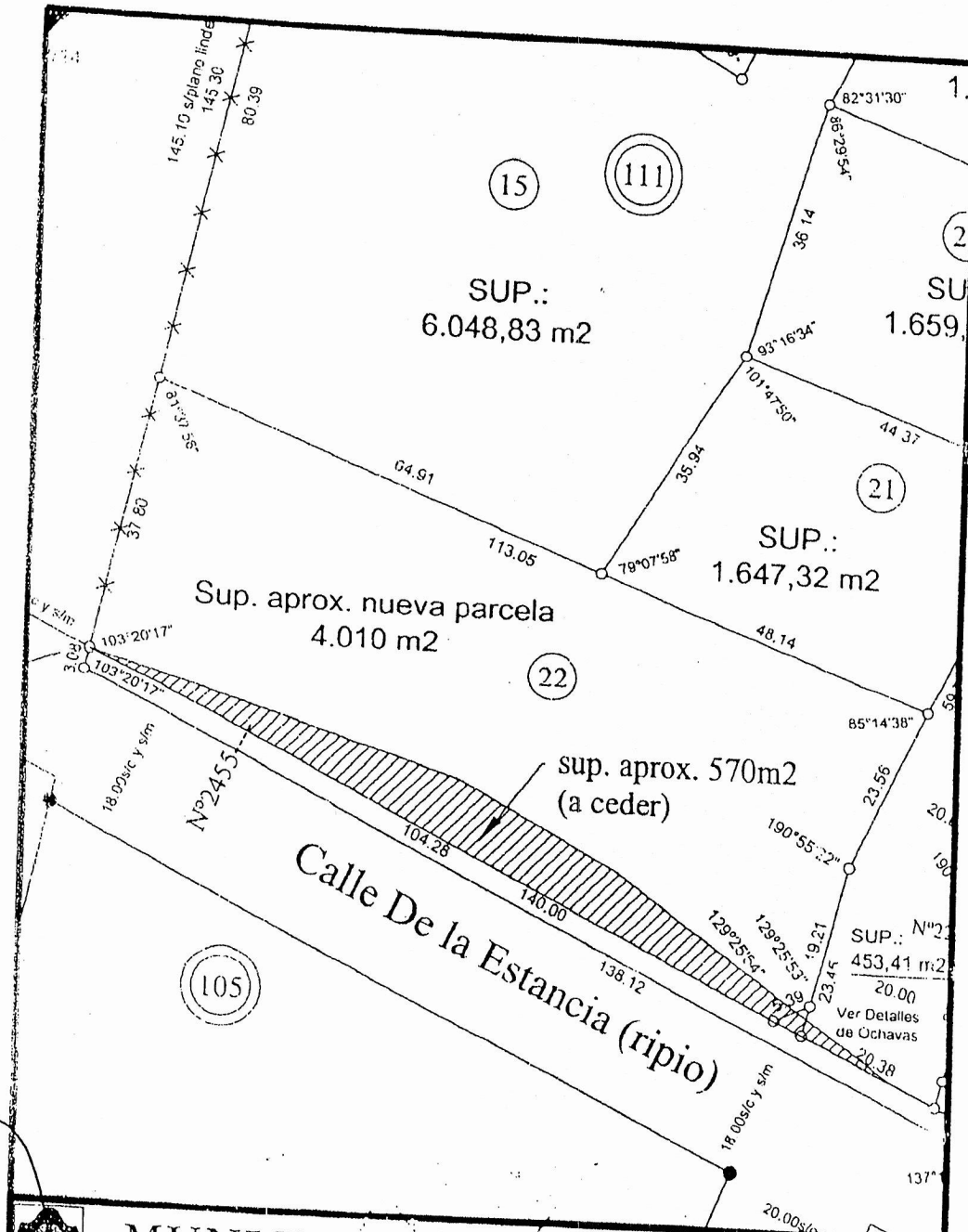


Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia

"2012- En memoria de los Héroes de Malvinas"

ANEXO I-----
ORDENANZA MUNICIPAL N°

4173



 MUNICIPALIDAD DE USHUAIA DIRECCION DE URBANISMO		proyecto:	direccion:
		visado:	fecha:
tema: croquis cesión al uso público		Arq. Benavente	01/2012
plano de: Anexo 1, ordenanza Municipal. N°:.....		dibujo:	escala:
		nico	s/e



Provincia de Tierra del Fuego
Antártida, e Islas del Atlántico Sur
República Argentina
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

"DONAR ORGANOS ES DONAR VIDA"
"1904-2014. 110 Años de Presencia Ininterrumpida en la Antártida Argentina"
"2014-Año de Homenaje al Almirante Guillermo Brown, en el Bicentenario del Combate Naval de Montevideo"

...5///

aplicación (D.P.O.S.S y Dir. de Recursos Hídricos) respecto a la resolución que se prevea para el mencionado curso de agua.

Convalidan:

Los presentes.

8.- Expediente DU-8438-2013: "CASTIÑEIRA s/derogación Ord. Mun. 389"

Consideraciones previas:

La heredera del titular de la Parcela solicita la desafectación de la ochava, aduciendo que se omitió en la O.M. 389 Promulgada mediante D.M. 558/1988.

La Ordenanza condicionaba a ambas partes a proceder a la unificación y subdivisión a su cargo, lo cual hasta la fecha no se ha resuelto.

Propuesta:

Dar curso a la derogación de la Ordenanza.

Convalidan:

Los presentes.-

9.- Expediente DU-6470-2014: "Cambio de Zonificación Av. Perito Moreno".

Consideraciones previas:

El Profesional actuante solicita se estudie la posibilidad de volver a otorgar a la Av. Perito Moreno su zonificación de CO: Corredor Comercial como se desarrolló entre los años 2000 y 2005

Propuesta:

Habiéndose analizado el tema, se devuelven las actuaciones a la Dirección de Urbanismo a fin de proceder a elaborar la propuesta correspondiente analizando otros sectores a tener en cuenta para dar cumplimiento al proyecto y luego ingresar al Co.P.U. para su tratamiento.

Convalidan:

Los presentes.

10.- Expediente DU-5464-2014: "J-1000-2RR (FUTURA J-111-24) HABITAR S.R.L. S/

///6...

"Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur, son y serán argentinas"



Provincia de Tierra del Fuego
Antártida, e Islas del Atlántico Sur
República Argentina
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

"DONAR ORGANOS ES DONAR VIDA"
"1904-2014. 110 Años de Presencia Ininterrumpida en la Antártida Argentina"
"2014-Año de Homenaje al Almirante Guillermo Brown, en el Bicentenario del Combate Naval de Montevideo"

...6///

solicitud cambio de zonificación. Arq. PICCONE, Juan".

Consideraciones previas:

El Profesional actuante solicita el cambio de zonificación R3 a Proyectos Especiales para las parcelas identificadas catastralmente como J-111-15 y 22, incluyendo en el pedido un FOT de 1,87 y una altura de 21 mts. Indicadores que sobrepasan ampliamente los permitidos para la zona.

Cabe aclarar que en la reunión ordinaria del Co.P.U. de fecha 20/03/2014 mediante expediente DU-10526-2013, se trató la solicitud de indicadores como corredor comercial y autorización para una altura máxima de 21 mts. para el mismo sector el cual fue denegado.

Propuesta:

Mantener el mismo criterio expresado por el Co.P.U. en la reunión de fecha 20/03/2014, recomendando no dar lugar al pedido de cambio de zonificación, entendiéndose que se perjudicarían a los demás vecinos del sector, al dejar sus lotes en sombra y generar un muro urbano en sus contrafrentes, como así también otorgarían beneficios extras no justificados al proponente, que alentarían la especulación inmobiliaria sin retribución ni beneficio a la comunidad.

Convalidan:

Los presentes.-

11.- Expediente DU-6304-2014: "F-2-7 - BASANTA/GONZALEZ s/retiros"

Consideraciones previas:

El Profesional solicita utilizar los indicadores urbanísticos de la zonificación CO; Corredor Comercial para la en cuestión ubicada en la zonificación MI; Mixto industrial, que por expte. DU-6470-2014 se estudia el cambio de zonificación que en los años 2000 y 2005 pertenecía a CO: Corredor comercial.

Propuesta:

Dar curso a la excepción.-

Convalidan:

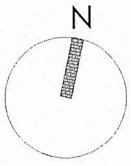
Los presentes.-

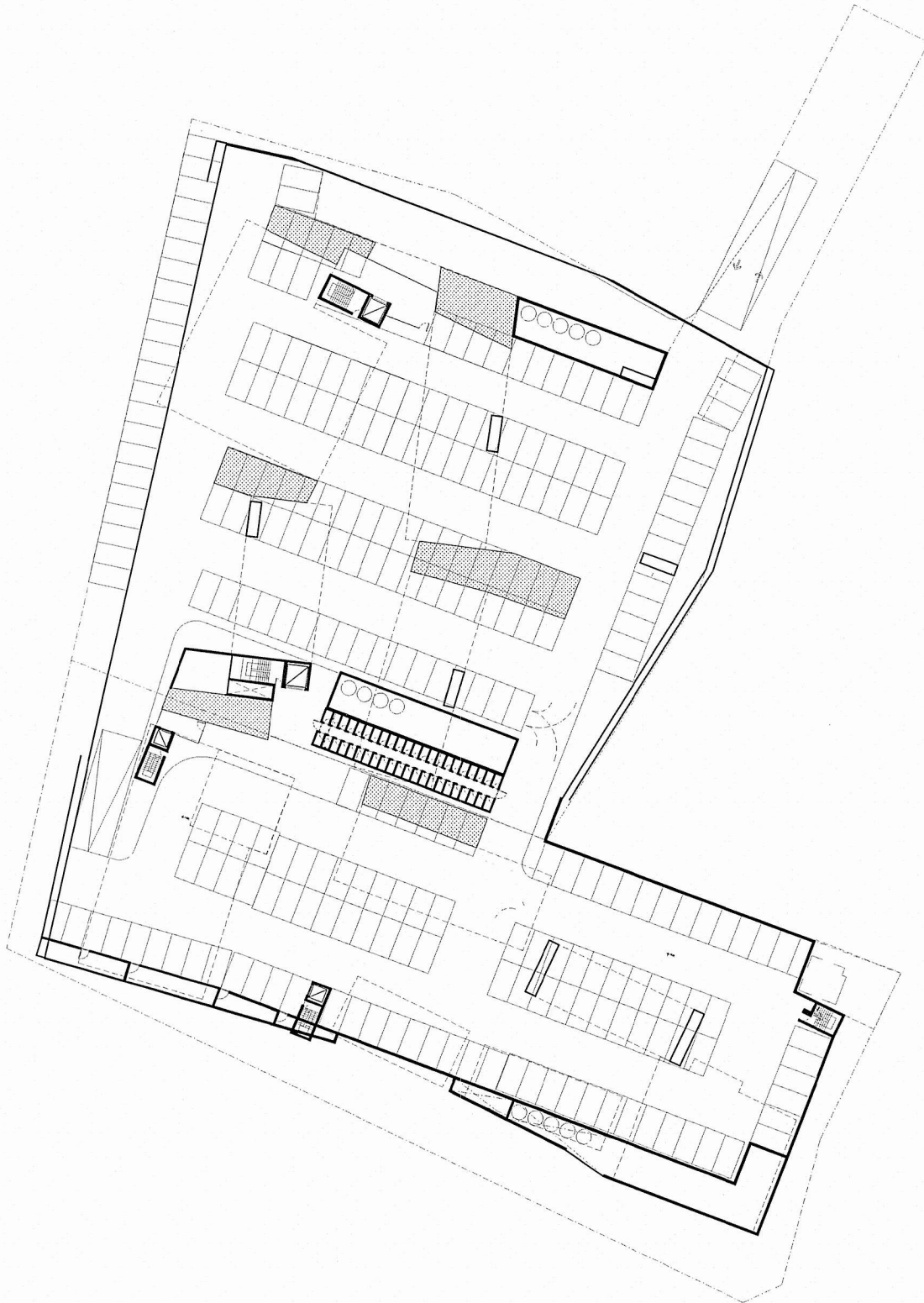
Arq. Rodolfo A. DE DOÑEZ
Coordinador
Consejo de Planeamiento Urbano
Municipalidad de Ushuaia

///7...

Juan Piccone
"Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur, son y serán argentinas"

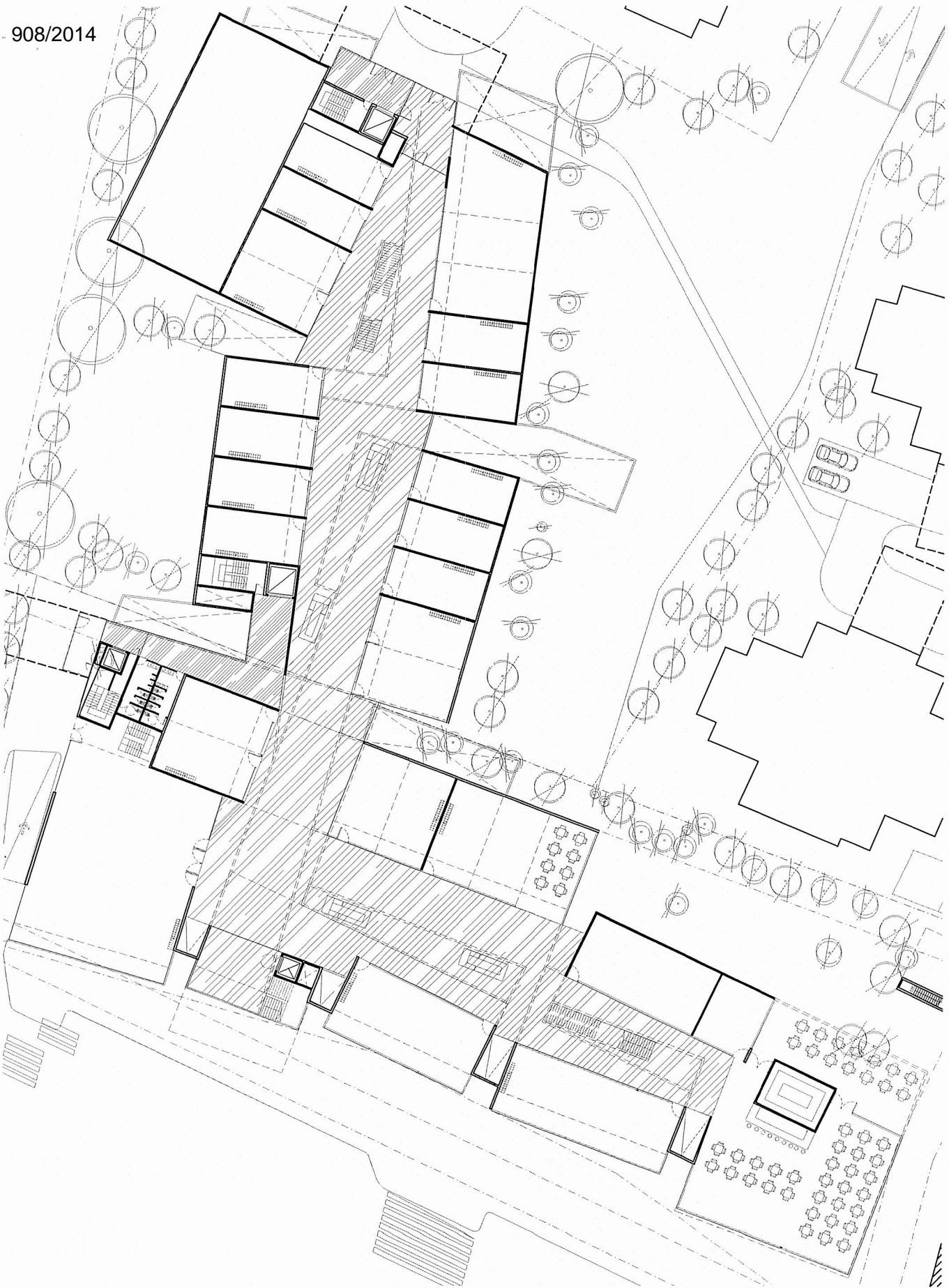
908/2014



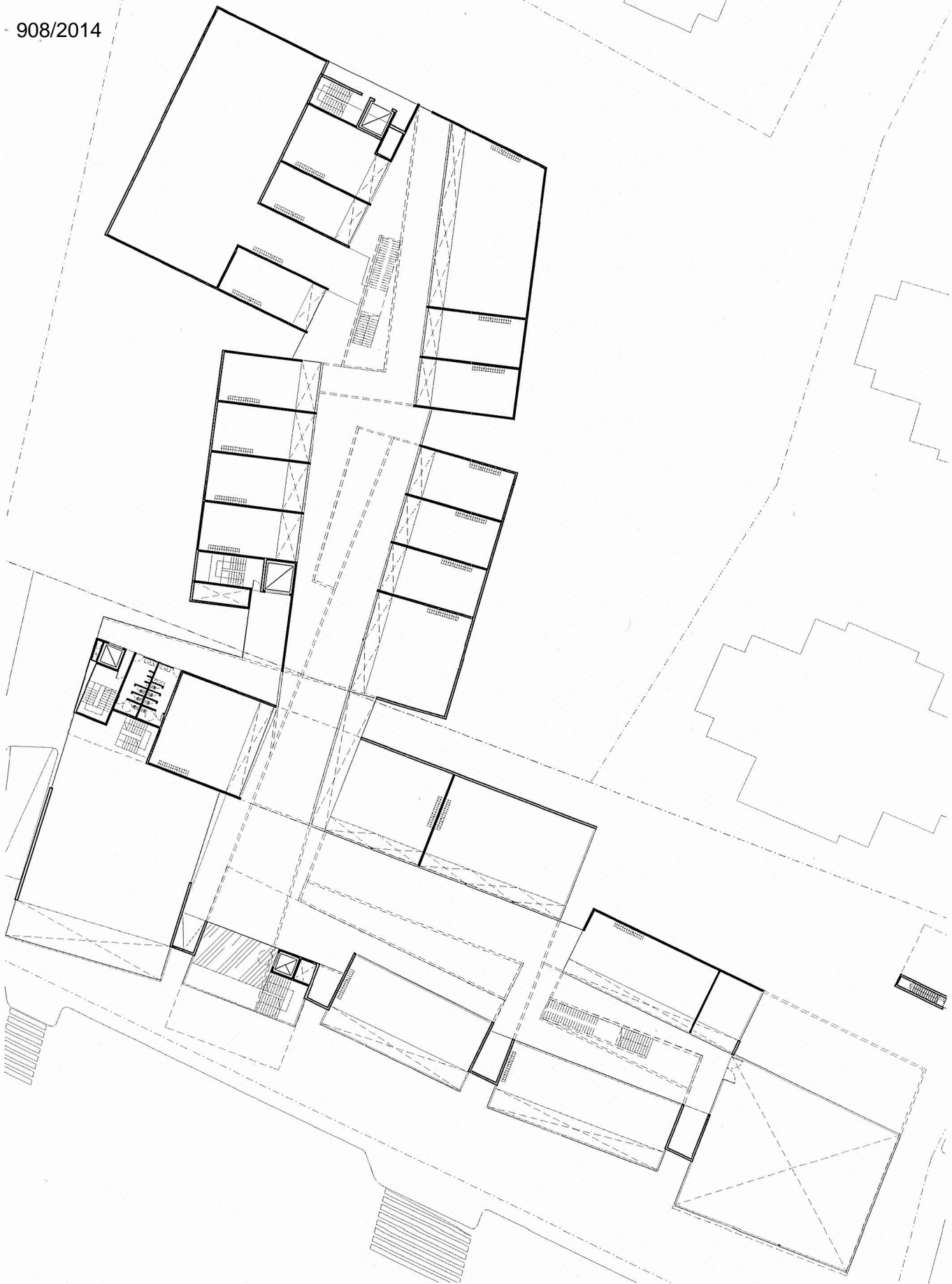




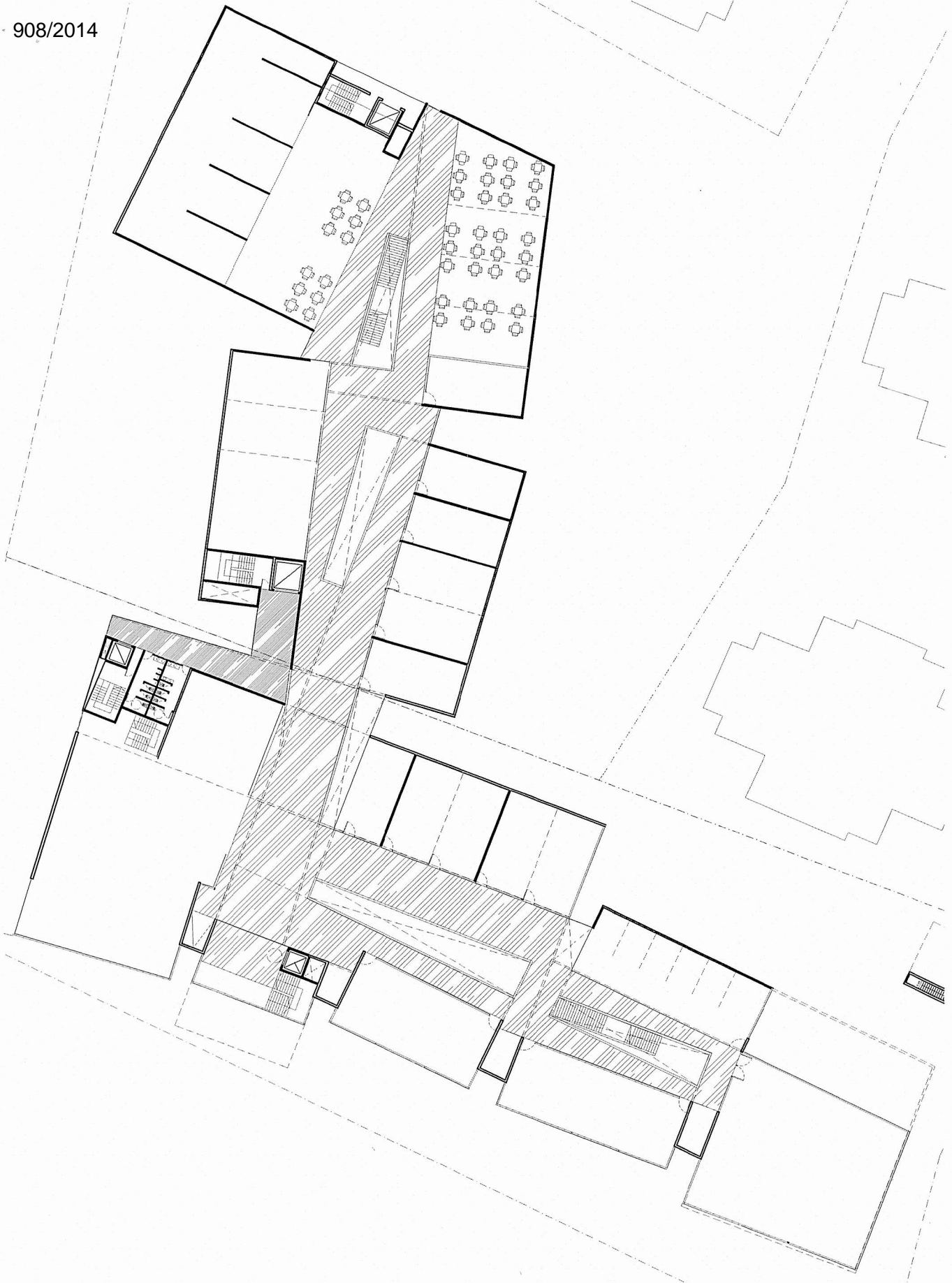
908/2014



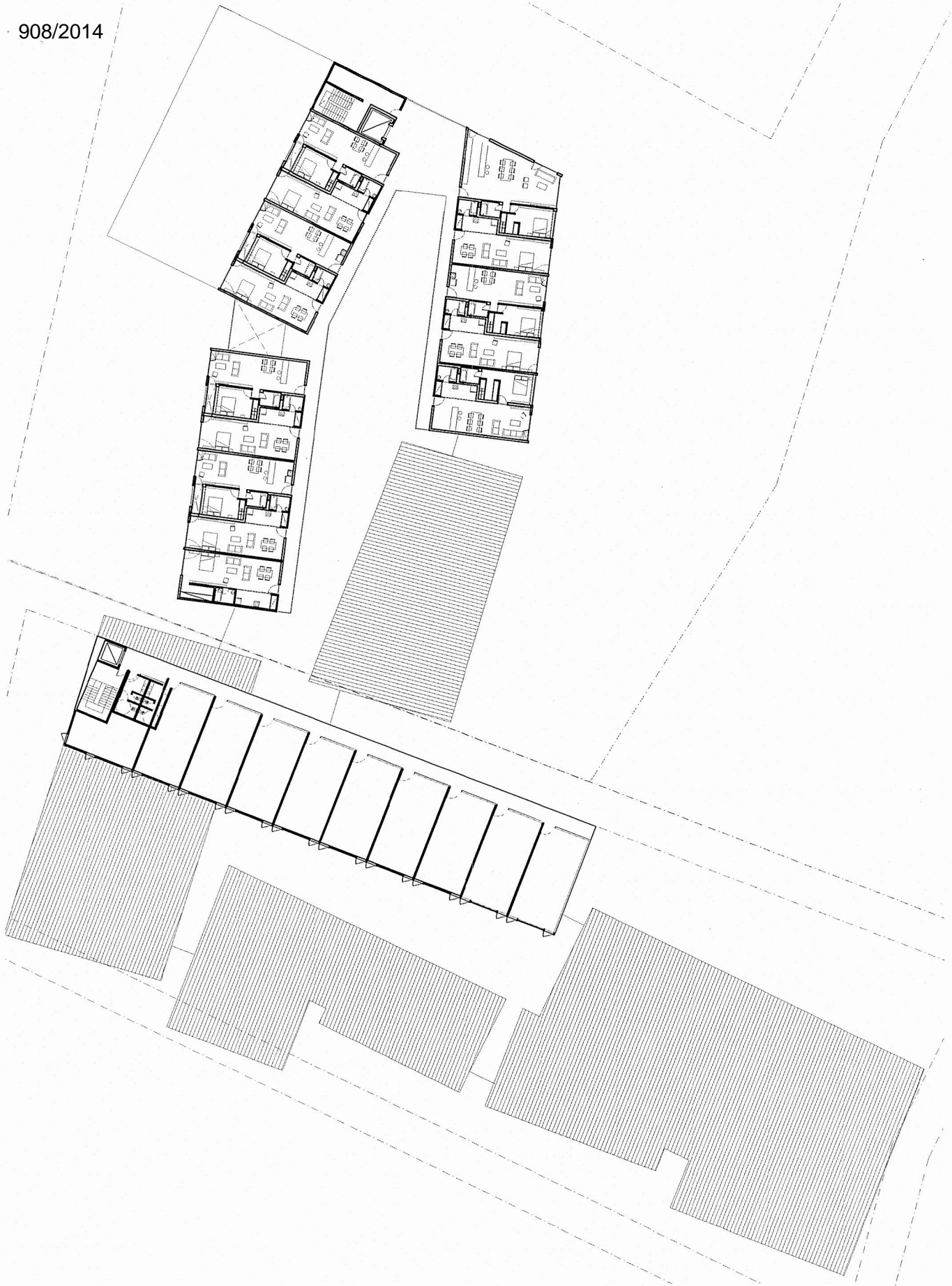
- 908/2014

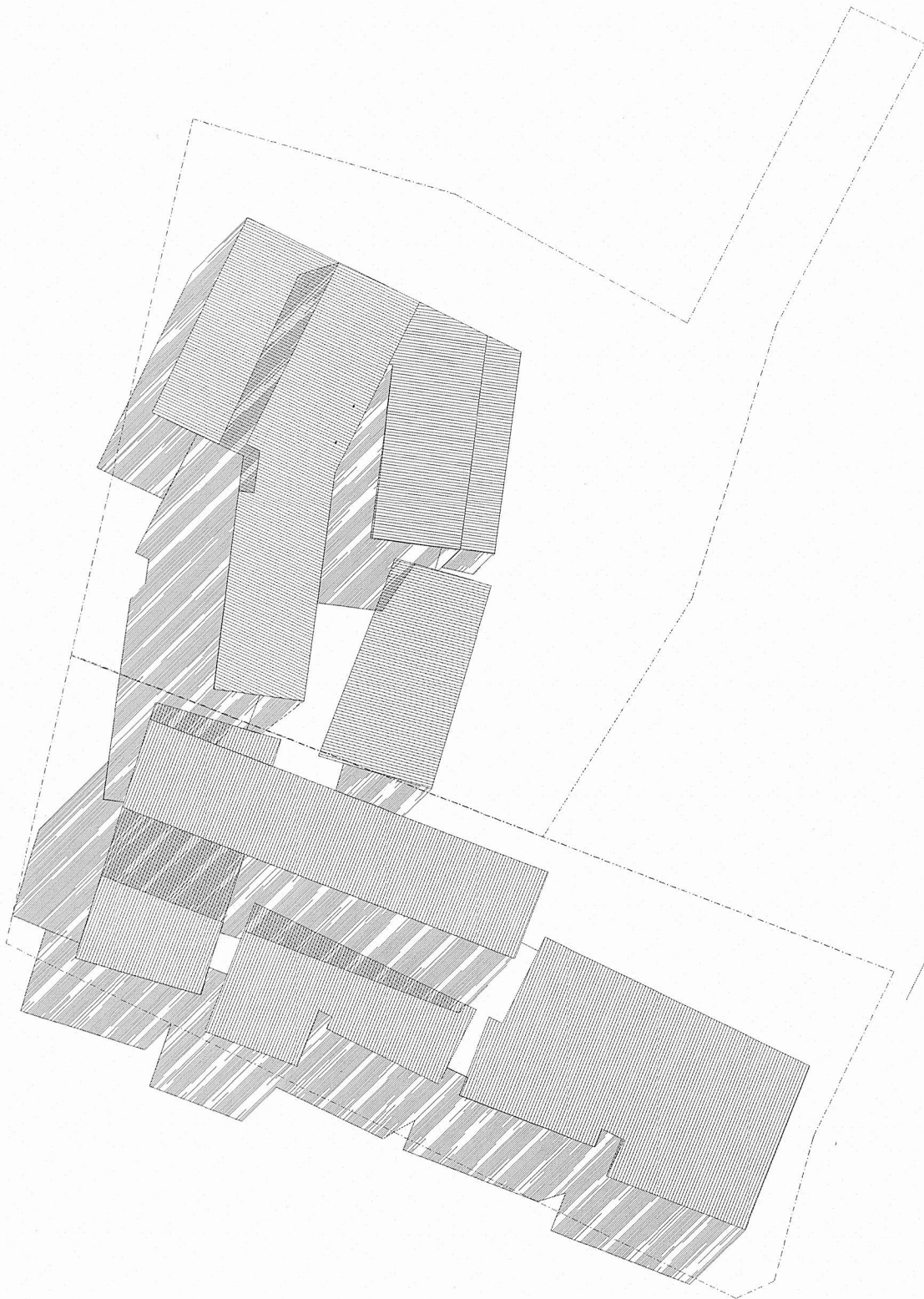


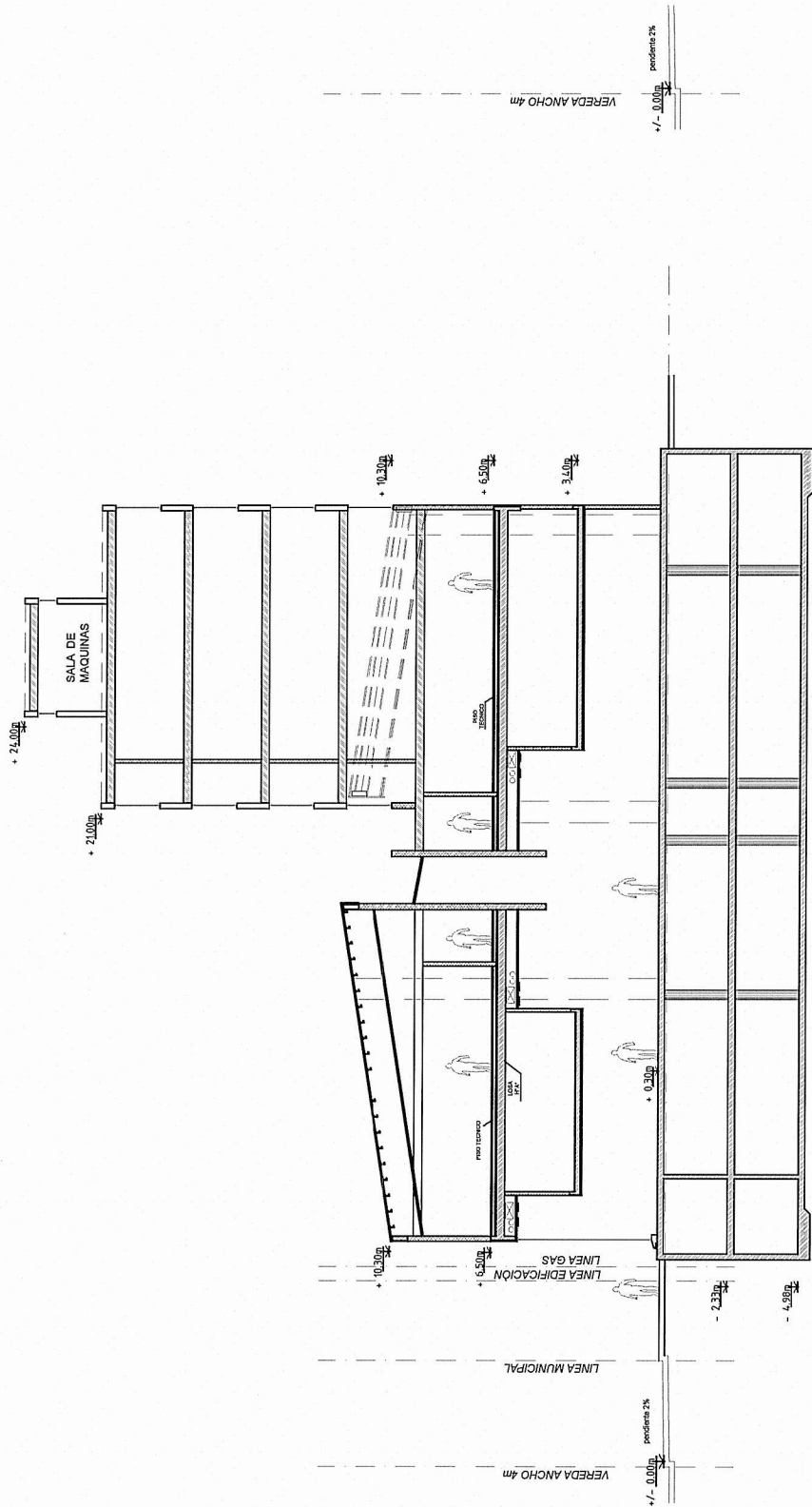
908/2014



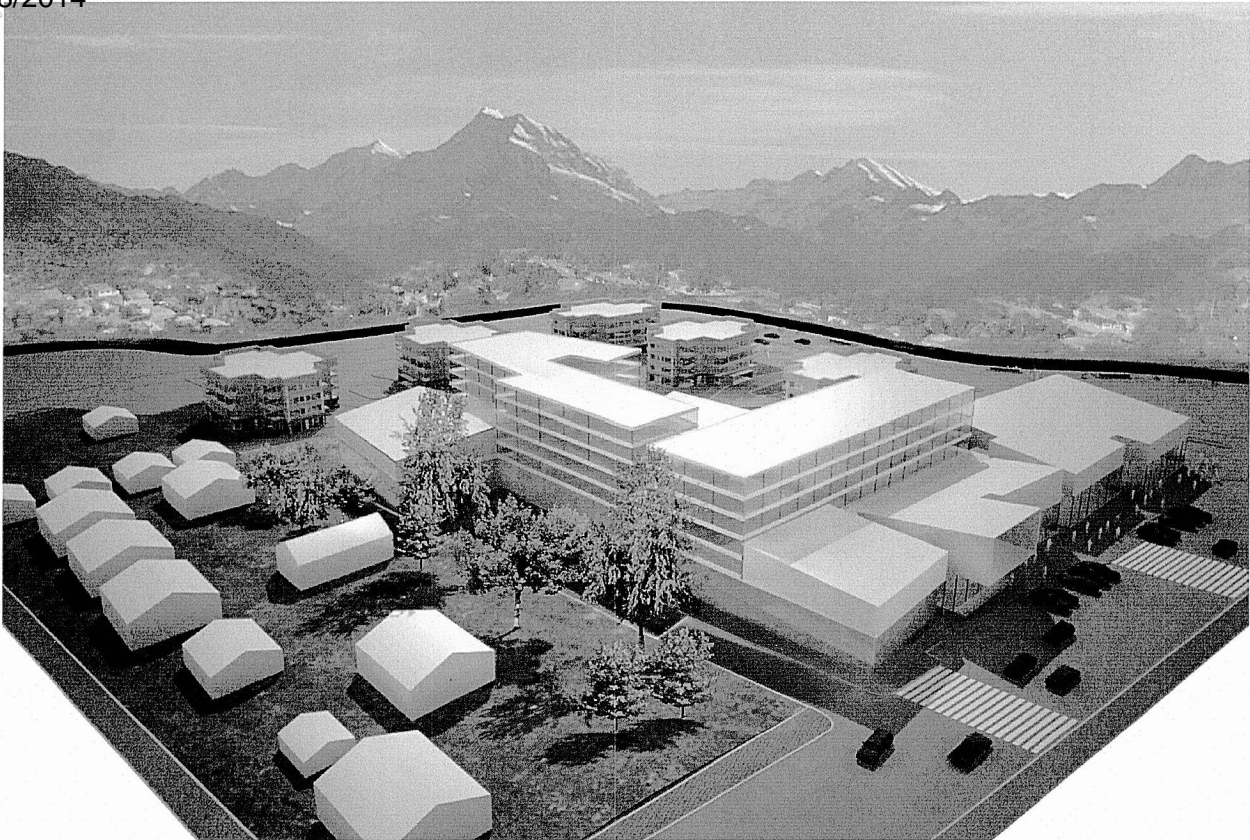
908/2014







908/2014



HABITAR
ARQUITECTURA & PROYECTOS

OBRA: Paseo Comercial de la Ribera

PLANO: Arquitectura - IMAGEN

ESCALA: -

FECHA: 16-08-14

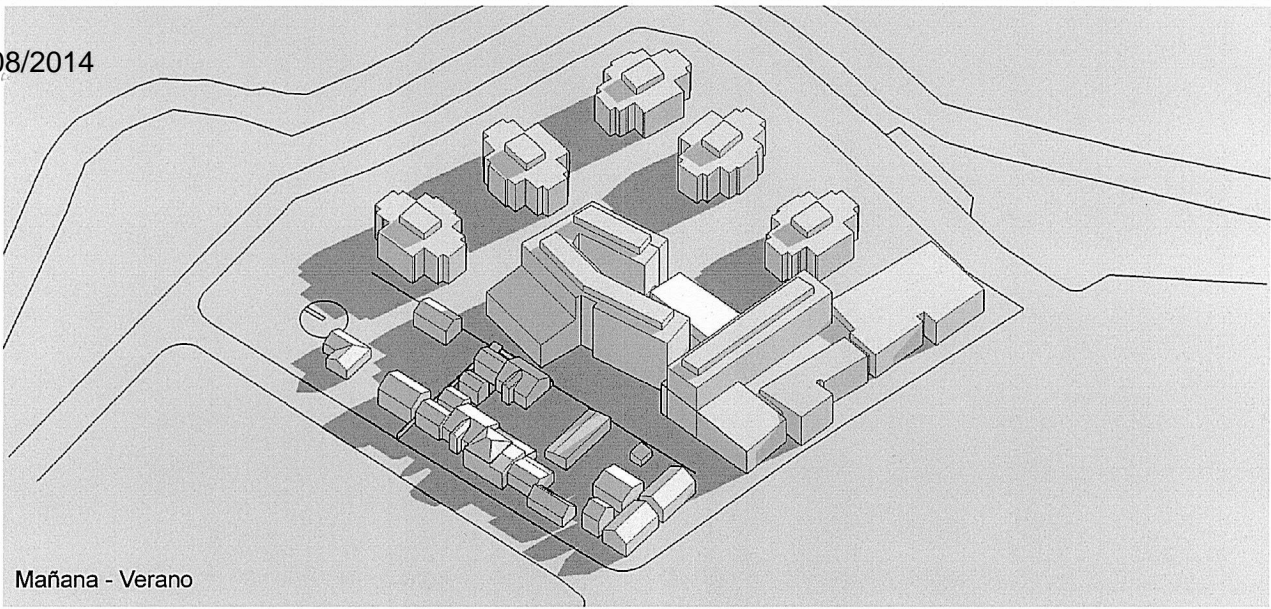
UBICACIÓN: Ribera del Pipo/Ushuaia

NO APROBADO PARA CONSTRUIR
TODAS LAS MEDIDAS SE VERIFICARAN EN OBRA

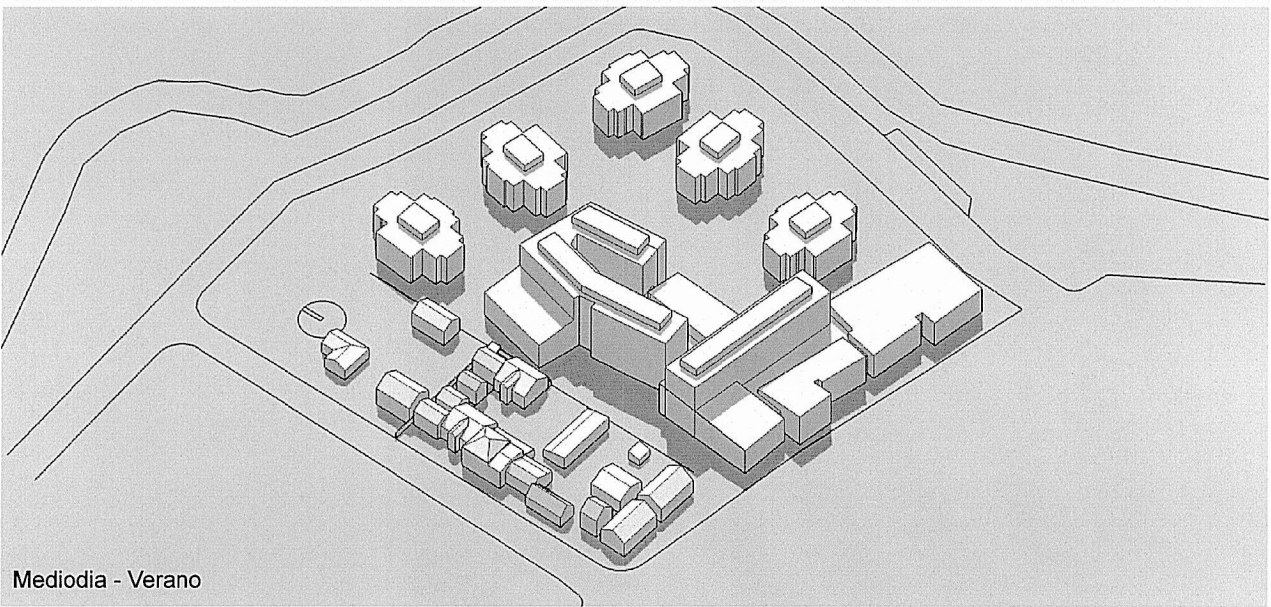
PLANO

IMA

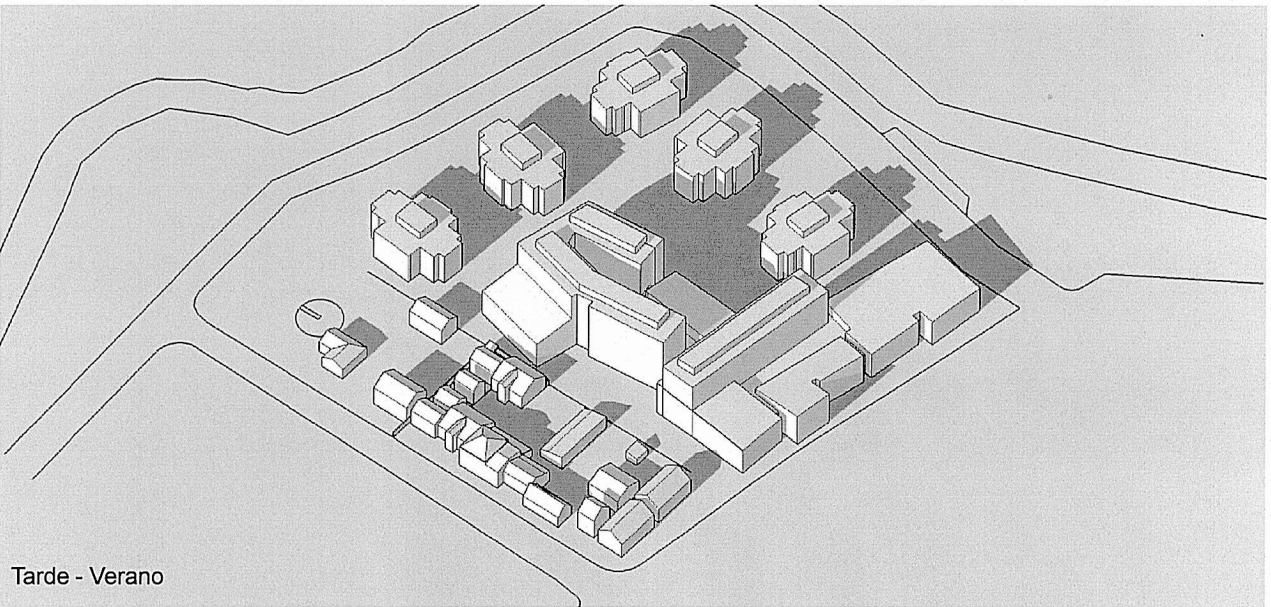
908/2014



Mañana - Verano

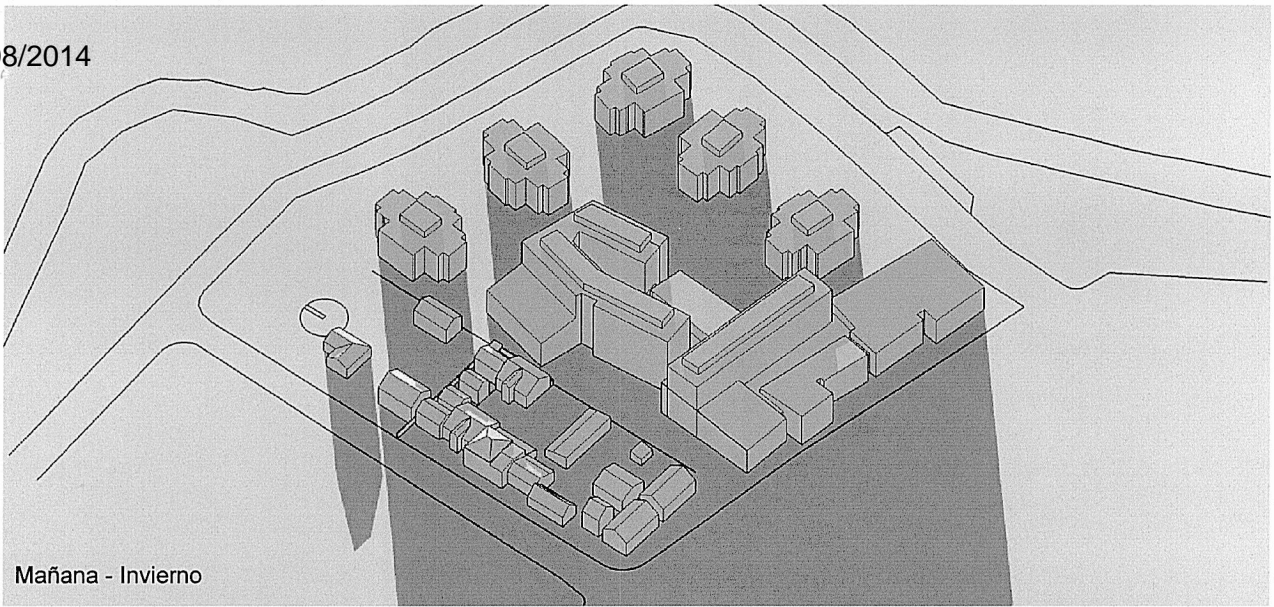


Mediodía - Verano

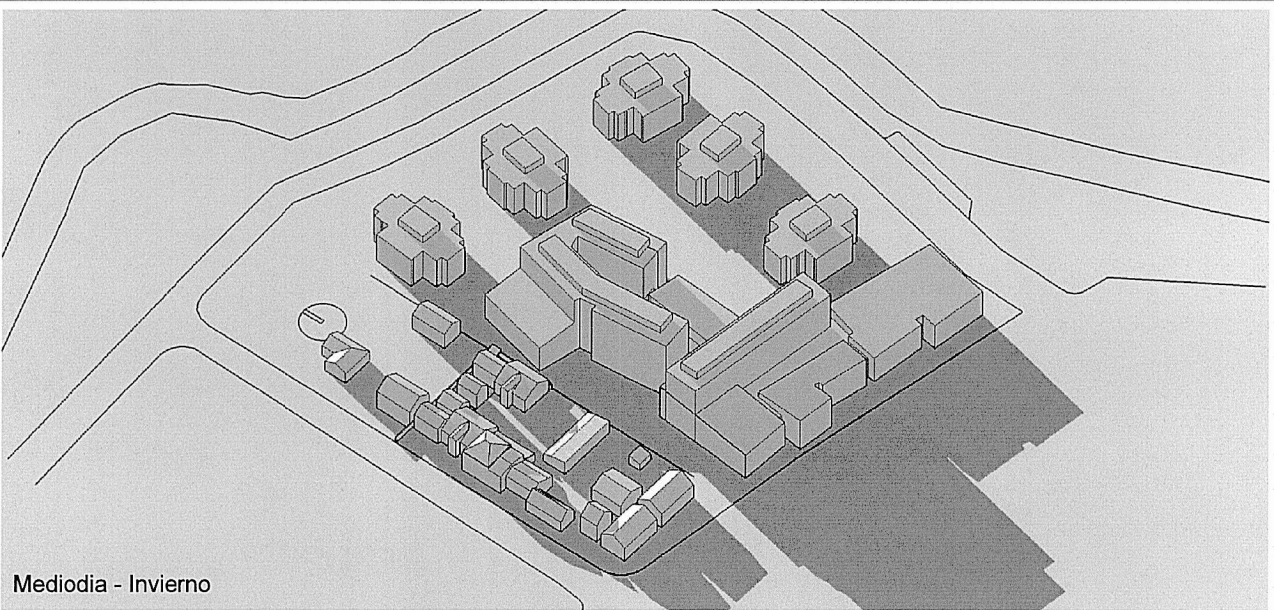


Tarde - Verano

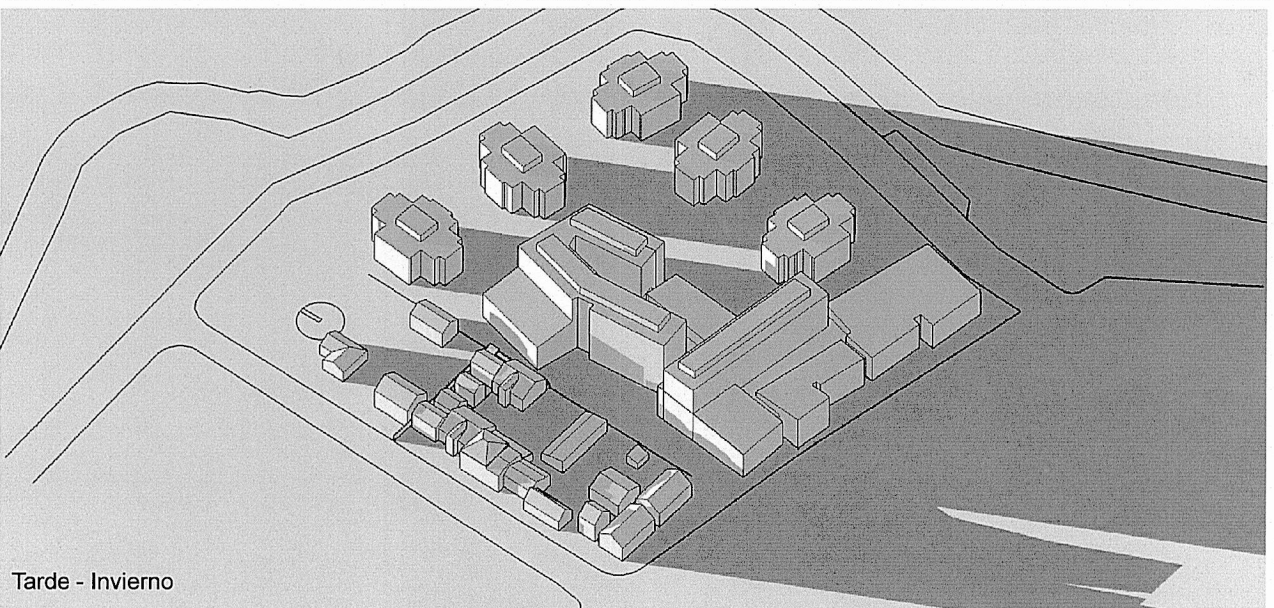
908/2014



Mañana - Invierno



Mediodía - Invierno



Tarde - Invierno