



Provincia de Tierra del Fuego
Antártida e Islas del Atlántico Sur
República Argentina
Municipalidad de Ushuaia

Sra. Subsecretaria G.U:

En virtud al Decreto Municipal N° 1616/2010, mediante el cual quien suscribe es designado miembro de la Comisión de Promoción de Inversiones por Iniciativa Privada para el proyecto "Estación Polar Antártica-Reserva Urbana Bahía Encerrada", y conforme a lo solicitado referido a iniciar el análisis del proyecto mencionado que se tramita mediante expte OP 8936/2010, se elabora el siguiente informe:

1. El proyecto es presentado por la firma Desler Sociedad Anónima y contempla dos líneas de acción, enmarcándose las mismas en lo establecido a la Ordenanza Municipal 3585 dada en sesión ordinaria de fecha 3/06/2009 la cual instituye el "Sistema de Promoción de Inversiones por Iniciativa Privada":
 - I. Proveer la inversión para el equipamiento del proyecto denominado Reserva Urbana Bahía Encerrada (RUBE), oportunamente formulado por la Dir. de Gestión Ambiental y la Dir. de Urbanismo de esta Municipalidad, con la colaboración de la asociación Bahía Encerrada. Expte Municipal DU 5007/2099 caratulado "Parque de Bicentenario – Bahía Encerrada", acollarándose al mismo el Expte. GU 2545/2009 caratulado "Reserva Urbana Natural del Arrollo Buena Esperanza y Bahía Encerrada".
 - II. Diseño, construcción y operación del proyecto: Estación Polar Antártica (EPA). Básicamente los proyectos tienen la finalidad o el objetivo de recuperar la Bahía de Ushuaia, aportando al parajismo del sector actualmente degradado, buscando difundir la actividad natural de la Bahía Encerrada, y por otro lado aportes del tipo cultural y de entretenimiento a partir de experiencias antárticas, (difusión del continente blanco a partir de la experiencia humana) generando en forma conjunta el incrementando las áreas de esparcimiento, cultura y ocio de nuestra ciudad.
2. Ubicación del proyecto (EPA): el iniciador propone localizar el proyecto en el sector denominado "Reserva Urbana Bahía Encerrada" (O°M° 3631), al Sur de la reserva antes mencionada, sobre el sector de suelo firme que forma parte de la parcela identificada catastralmente como I31A-1 (Espacio Verde), y que se encuentra identificado en el plan de manejo realizado para el sector, como área para equipamiento "Sector 1" de aprox. 8500M2.
3. La modalidad o encuadre legal del proyecto se fundamenta en la ordenanza arriba mencionada, previéndose una concesión de uso público por 50 años más el pago de un canon trimestral al Municipio, calculable conforme el número de visitantes de la Estación Polar Antártica. De la documentación presentada, y sobre la base de cálculo
"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

de \$5,25 por visitante (correspondiente al porcentaje a percibir por el municipio por cada visitante) por un estimado de 125.000 visitantes/año, se prevé un monto anual de \$ 656.250,00. (ver numeral 4.4.3 "Productos Ofrecidos y Precios Estimados" fs: 55, 56 y 57).

Cabe aclarar que la ordenanza Municipal 3631, zonifica el área que comprende la RUBE (Reserva Urbana Bahía Encerrada) como Área de Proyectos Especiales, superponiéndose esta Zonificación al Espacio Verde que en fracción también forma parte de la reserva y que desde la génesis del proyecto, tanto de la RUBE como el del Frente Costero (Plan de Desarrollo Urbano) fue considerada el área de suelo firme que se destinaría para infraestructura o equipamiento de escala urbana. Conforme a lo expuesto y en atención a que evaluado el proyecto, el mismo será girado al Concejo Deliberante a los efectos de establecer la propuesta como de interés municipal, no sería necesaria, salvo mayor o elevado criterio, otra autorización por parte de dicho cuerpo referida a la construcción de espacios cerrados en el sector.

4. Los proyectos: como ya se ha mencionado el proyecto general prevé dos proyectos concurrentes, siendo el primero el de proveer o financiar el proyecto Reserva Natural Bahía Encerrada. Sobre este primer proyecto, corresponde destacar que dicha provisión se plantea sobre la base de un supuesto de espacio público saneado, debiendo el Municipio generar el plan de manejo tendiente a recuperar ambientalmente el sector (antecedentes relacionados reunidos en los Exptes enunciados en el numeral 1 y en la Ordenanza Municipal 6531).

Proyecto Estación polar Antártica:

Se propone un edificio contenedor que tendrá por objeto realizar la difusión de la temática antártica, sectorizándose el mismo en dos sectores, el primero destinado a la actividad principal antes expuesta y el segundo como área que albergara el programa complementario de carácter público, el cual posee la particularidad de diseño de poder funcionar en forma independiente al sector principal.

Programa complementario prevé las siguientes dependencias:

- Bar
- Restoran
- Biblioteca (temática)
- Auditorio (Capacidad 300 personas)

Se suman al conjunto dependencias de servicios (áreas administrativas, vestuarios y comedor para el personal, salas de maquinas y depósitos) y sectores de estacionamiento.

Básicamente se trata de un edificio semi-enterrado que aborda los principios de la vieja cubierta denominada "Terraza Jardín" del Movimiento Moderno, aprovechándose la actual topografía existente para la implantación de la nave central, buscando de esta forma minimizar los aspectos negativos relacionados al



Provincia de Tierra del Fuego
Antártida e Islas del Atlántico Sur
República Argentina
Municipalidad de Ushuaia

impacto visual sobre el sector. Puede apreciarse que por su volumetría, localización y arquitectura, que se consolidará como un hito urbano de remate o punto de partida del proyecto estructural denominado Frente Marítimo que se desarrolla sobre el frente costero.

El Edificio propone en su espacio principal, abordar las exposiciones con sistemas o recursos escénicos audiovisuales, utilizando nuevas técnicas escenográficas y sonoras para poner en valor lo que se pretende exhibir.

- Superficies:

Superficie total cubierta proyectada 3758 m²

Superficie total descubierta proyectada 10800m² (estacionamiento- espacio público exterior)

Se prevé un plazo estimado de cuatro (4) años para la ejecución del proyecto integral.

El proyecto aporta tanto definición con respecto a los espacios cubiertos, como a lo referido al espacio público circundante, accesos, circulación y estacionamientos programados, apreciándose mediante el presente análisis las buenas resoluciones a las que se ha arribado en su formulación. No obstante quedaría por verificar en la etapa de realización del proyecto ejecutivo, la minimización de los espacios destinados a plaza seca, buscando la preponderancia del verde por sobre la misma y la posible adecuación de la escala del edificio, ésto en búsqueda de lograr retirar el mismo de vía de circulación principal y adecuar las vistas a escorzo que se generan con el proyecto.

5. Factibilidad Económica: el proyecto en análisis aporta un estudio de factibilidad económica y jurídica, realizado conforme a lo establecido el artículo 3º de la Ordenanza Municipal 3585, estableciéndose una inversión de \$2.500.000 para el área destinada a la RUBE y de \$48.234.637,00 para la EPA (ver fs. 46/67).

6. Observaciones:

I. Corresponde destacar, en lo que respecta a la intervención planificada sobre la RUBE, que no solo se requiere equipamiento urbano, sino también obras de saneamiento previas a dicha intervención, las cuales no se encuentran considerados y/o cuantificadas en el proyecto que nos ocupa. Las obras básicas se enuncian en el proyecto realizado por las Direcciones de Urbanismo y Gestión Ambiental, observándose que sería atendible y/o necesario abordar en una primera instancia la limpieza de residuos sólidos del sector y la puesta en marcha de 5 plantas de bombeo y una cámara séptica o de registro que por su falta de funcionamiento, aportan aguas servidas a las canalizaciones que derivan en la bahía encerrada (Planta de bombeo Misión Baja, planta Av. Maypú y 12 de octubre, planta ubicada en la calle Kuanip entre Isla de los Estados y La Pampa, planta Nello Magni y Congreso Nacional, planta ubicada en el macizo H-13a y



Provincia de Tierra del Fuego
Antártida e Islas del Atlántico Sur
República Argentina
Municipalidad de Ushuaia

cámara 12 de octubre y marcos zar – escuela N°3), Por otra parte, fueron detectados cinco desagües directos a la bahía, entendiéndose que la anulación de estos formará parte del proyecto integral de adecuación y puesta en funcionamiento del sistema integral cloacal de nuestra ciudad.

Queda claro que será necesaria la definición del plan de manejo ambiental del sector, de modo tal de que los posibles oferentes de la futura licitación cuenten con la información de como operará el municipio en este sentido.

II. Respecto de la inversión prevista para la RUBE, se especifica el monto a invertir y que el mismo será distribuido en tres etapas, una primera de \$1.000.000 el primer año y dos consecutivas de \$750,000 c/u en los años subsiguientes. No obstante resultara necesaria la definición del proyecto ejecutivo, estableciéndose en el mismo todos los aspectos cuantificados a involucrar en la licitación, tanto con respecto a lo referido a la obra pública en sí (equipamiento urbano: cartelería, iluminación, caminerías, miradores, etc), como lo referido a la creación de las unidades ambientales a establecer en el sector.

III. Queda pendiente, a los efectos de finalizar el análisis general del proyecto, abordar los aspectos jurídicos, económicos y ambientales, los cuales una vez completados, deberán ser anexados al expte. que nos ocupa para su estudio de forma integral.

Conforme a lo expuesto y como conclusión final del presente, corresponde informar que el proyecto a criterio de quien suscribe merítua como para proseguir, una vez evaluados los aspectos enunciados en el inciso anterior, con la declaración de proyecto de interés municipal, habiéndose estudiado el mismo desde el punto de vista urbano, en el marco del proyecto estructural N°1 Frente Costero.

Se eleva a su consideración, adjunto a expte. OP 8936 /2011, a los fines que estime corresponder.

INFORME D.U. /11.-
USHUAIA,

ro