



924 - 1/9 Provincia de Tierra del Fuego,  
Antártida e Islas del Atlántico Sur  
República Argentina  
Municipalidad de Ushuaia

"2012- En Memoria de los Héroes de Malvinas"

NOTA Nº 173 /2012.  
LETRA: MUN. U.

CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA MESA DE ENTRADA LEGISLATIVA ASUNTOS INGRESADOS	
Fecha:	28/08/12 Hs. 11:31
Numero:	924 Fojas: 9
Expte. Nº	
Girado:	52/93 - 626/99
Recibido:	<i>[Handwritten signature]</i>

USHUAIA, 24 AGO 2012

SEÑOR PRESIDENTE:

Por medio de la presente tengo el agrado de dirigirme a Usted y a ese Cuerpo, a los efectos de remitir copia autenticada del Decreto Municipal Nº 1162 /2012, para su pertinente ratificación.

Sin otro particular, pláceme saludarlos muy atentamente.

*[Handwritten signature]*  
Federico SCURANO  
INTENDENTE  
Municipalidad de Ushuaia

SEÑOR PRESIDENTE  
DEL CONCEJO DELIBERANTE  
DE LA CIUDAD DE USHUAIA  
Dn. Damián DE MARCO

S \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ D



1162

USHUAIA, 10 AGO 2012

VISTO el expediente N° DU-2667/2012, del registro de esta Municipalidad; y

CONSIDERANDO:

Que mediante el mismo se tramitan los usos e indicadores urbanísticos para el proyecto denominado "Urbanización Barrancas del Río Pípo", localizado en espacios públicos de dominio municipal de la Sección J, en el sector Suroeste de la ciudad de Ushuaia.

Que por Ordenanza Municipal N° 2787, promulgada por Decreto Municipal N° 008/2004, se desafecta del uso público una superficie aproximada de 26,27 hectáreas de tierras fiscales, con el objeto de destinarlas a la ejecución de un proyecto urbano y generar soluciones habitacionales.

Que por Ordenanza Municipal N° 3085, promulgada por Decreto Municipal N° 763/2006, se instituye el Programa Municipal de Creación de Suelo Urbano (CSU), como marco normativo para atender la problemática habitacional y urbanística de la ciudad de Ushuaia, con destino a vivienda única y permanente para vecinos residentes de la misma.

Que mediante los Artículos 1°, 2° y 3° del Anexo II de la citada ordenanza, se afectan al Programa Municipal de Creación de Suelo Urbano (CSU) las tierras fiscales municipales del sector del Río Pípo, asignándoles el carácter de Área Urbana según lo estipulado en el Artículo VII.1.1 del Código de Planeamiento Urbano, y zonificándolas como Distrito de Proyectos Especiales (PE).

Que se cuenta con la factibilidad de los servicios, emitida por cada uno de los entes o instituciones responsables de los mismos.

Que por otra parte, mediante Plano de Mensura y Deslinde T.F. 1-18-99, registrado el 02 de mayo de 2000, se define la localización de las Parcelas 1, 2 y 3 del Macizo 36 de la Sección J, junto con las Parcelas 1, 2, 3, 4 y 5 del Macizo 37 de la Sección J.

Que en el mencionado Plano de Mensura y Deslinde, se afecta como Espacio Verde a la Parcela 2 del Macizo 36 de la Sección J, con una superficie aproximada de 2,4 hectáreas.

Que el proyecto ha sido intervenido y evaluado por los profesionales de las áreas técnicas de la Municipalidad de Ushuaia, contemplando la relocalización de la superficie oportunamente afectada a Espacio Verde en el Plano de Mensura y Deslinde T.F. 1-18-99, y adicionando a ésta la superficie necesaria para cumplimentar con el porcentaje establecido en la normativa vigente (Ordenanza Municipal N° 2139 / Código de Planeamiento Urbano – Capítulo IV: Nuevas Urbanizaciones y Parcelamientos).

Que por Resolución S.S.G.U. N° 087/2010 se aprueba el Estudio de Impacto Ambiental del proyecto urbano mencionado.

Que ha intervenido el Consejo de Planeamiento Urbano (Co.P.U.), emitiendo el Acta N° 146, que en su propuesta lleva adjunto un proyecto de Decreto Municipal mediante el cual se

///.2.



///.2.

establecerían los Usos, Indicadores Urbanísticos, Trama Circulatoria, Conformación de Macizos, Ubicación de Reservas, Relocalización y Afectación de Espacios Verdes; aspectos técnicos que garantizarían una correcta inserción del proyecto en la estructura urbana, respetando los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano y en cumplimiento a las prescripciones del Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Ushuaia y demás normas que rigen la materia, convalidado unánimemente por los miembros presentes.

Que según lo dispuesto en el Código de Planeamiento Urbano vigente, corresponde al Departamento Ejecutivo Municipal reglamentar, ad-referéndum del Concejo Deliberante, los aspectos técnicos mencionados en el párrafo precedente para este proyecto urbanístico en particular, al encontrarse implantado en un área urbana zonificada como Distrito de Proyectos Especiales (PE).

Que el suscripto se encuentra facultado para dictar el presente acto administrativo, en virtud de lo dispuesto en el Artículo 152, Incisos 1) y 32) de la Carta Orgánica Municipal de la ciudad de Ushuaia, y en el Artículo VII.1.2.6 del Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Ushuaia, aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 2139.

Por ello:

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE USHUAIA

DECRETA

ARTÍCULO 1°.- ESTABLECER, ad-referéndum del Concejo Deliberante, los Usos e Indicadores Urbanísticos para el proyecto urbano denominado "Urbanización Barrancas del Río Pipo", conforme a lo descripto en los Anexos I, II, III y IV que se adjuntan y forman parte integrante del presente. Ello, por las razones expuestas en el exordio.

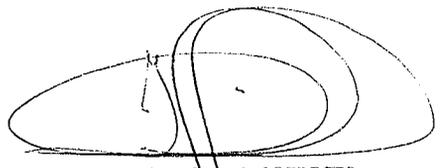
ARTÍCULO 2°.- ESTABLECER, ad-referéndum del Concejo Deliberante, la Trama Circulatoria, Conformación de Macizos, Zonificación, Ubicación de Reservas, Relocalización y Afectación de Espacios Verdes para el proyecto mencionado en el Artículo 1°, conforme a los gráficos incluidos en los Anexos V y VI que se adjuntan y forman parte integrante del presente. Ello, por los motivos expuestos en los considerandos.

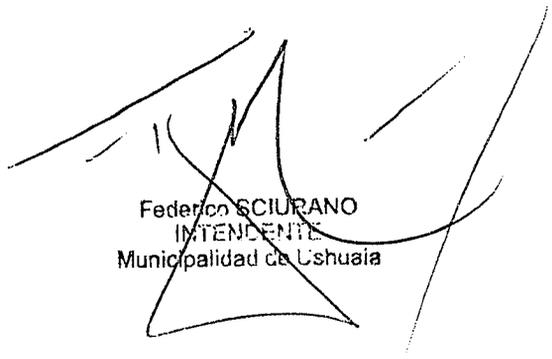
ARTÍCULO 3°.- Comunicar. Dar copia al Boletín Oficial de la Municipalidad de Ushuaia. Cumplido, archivar.

1162

DECRETO MUNICIPAL N° /2012.-

grb  
Ma  
7-

  
Arq. Jorge Marcelo COFRECES  
Secretario de Desarrollo y Gestión Urbana  
Municipalidad de Ushuaia

  
Federico SCIURANO  
INTENDENTE  
Municipalidad de Ushuaia

924 - 4/9



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

COPIA FIEL DEL ORIGINAL

## ANEXO I

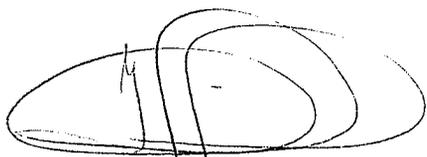
DECRETO MUNICIPAL Nº 1162

## Barrancas del Pipo – Sector A

<b>Carácter</b>		<b>Objetivos</b>		
Residencial. Área de viviendas de baja densidad.		Consolidar el sector como área residencial. Preservar parte del paisaje natural en cada parcela. Preservar áreas de bosques. Consolidar el área como zona de transición a Barrio Parque.		
<b>Delimitación</b>	<b>Usos</b>			
Según Anexo VI.	<b>Principal:</b> Vivienda Unifamiliar  <b>Complementario:</b> Servicios personales y comercio asimilables a los usos establecidos para R3.  Debe coexistir con el uso principal de la parcela.			
<b>Indicadores Urbanísticos</b>				
<b>Parcela Mínima:</b> Frente: 9 m Superficie: 200 m <sup>2</sup>	<b>Retiros:</b> <b>Frontal:</b> 5 m <b>Lateral:</b> no <b>Contrafrontal:</b> 4 m	<b>F.O.S.:</b> 0.50 <b>F.O.T.:</b> 0.80 <b>Altura Máxima s/L.E.:</b> 6 m <b>Plano Límite:</b> 8 m	<b>D.N.:</b> 400 hab/ha  <b>D.U.:</b> 200 hab/ha	
<b>Estacionamiento:</b> Se deberá prever un módulo de estacionamiento vehicular por cada unidad habitacional.				

### Normas de Procedimiento y condiciones urbanísticas y constructivas a instrumentar durante el proceso de Urbanización y Construcción de viviendas unifamiliares.

- Cercos Perimetrales. En ningún caso se podrán colocar cercos de mampostería en líneas divisorias de la parcela y/o municipales, propiciándose el uso de cercos vivos o mallados que permitan las visuales y la percepción de la urbanización parque.
- Reforestación. Todas las especies no mayores a un metro (1 m) de altura y que tengan que ser retiradas, deberán ser trasplantadas a espacios verdes del sector.

  
 Arq. Jorge Marcelo COFRECES  
 Secretario de Desarrollo y Gestión Urbana  
 Municipalidad de Ushuaia

  
 Federico SCIURANO  
 INTENDENTE  
 Municipalidad de Ushuaia



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

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MUNICIPALIDAD DE USHUAIA  
CALLE DEL COMERCIO 100  
USHUAIA, TIERRA DEL FUEGO  
ANTÁRTIDA E ISLAS DEL ATLÁNTICO SUR  
REPÚBLICA ARGENTINA

ANEXO II

DECRETO MUNICIPAL Nº

1162

Barrancas del Pipo – Sector B

<b>Carácter</b> Residencial. Área de viviendas de baja densidad.		<b>Objetivos</b>	
<b>Delimitación</b> Según Anexo VI.	<b>Usos</b> <b>Principal:</b> Vivienda Unifamiliar o Multifamiliar. <b>Complementario:</b> Servicios personales y comercio, asimilables a los usos establecidos para R3. Debe coexistir con el uso principal de la parcela.	Consolidar el sector como área residencial. Preservar parte del paisaje natural en cada parcela. Preservar áreas de bosques. Consolidar el área como zona de transición a Barrio Parque.	
<b>Indicadores Urbanísticos</b>			
<b>Parcela Mínima.</b> Frente: 10 m Superficie: 250 m <sup>2</sup>	<b>Retiros.</b> Frontal: 5 m Lateral: no Contrafrontal: 4 m	<b>F.O.S.:</b> 0.50 <b>F.O.T.:</b> 0.80 <b>Altura Máxima s/L.E.:</b> 6 m <b>Plano Límite:</b> 8 m	<b>D.N.:</b> 400 hab/ha <b>D.U.:</b> 200 hab/ha
<b>Estacionamiento:</b> Se deberá prever un módulo de estacionamiento vehicular por cada unidad habitacional.			

Normas de Procedimiento y condiciones urbanísticas y constructivas a instrumentar durante el proceso de Urbanización y Construcción de viviendas unifamiliares.

- Cercos Perimetrales. En ningún caso se podrán colocar cercos de mampostería en líneas divisorias de la parcela y/o municipales, propiciándose el uso de cercos vivos o mallados que permitan las visuales y la percepción de la urbanización parque.
- Reforestación. Todas las especies no mayores a un metro (1 m) de altura y que tengan que ser retiradas, deberán ser trasplantadas a espacios verdes del sector.

Arq. Jorge Marcelo COFRECES  
Secretario de Desarrollo y Gestión Urbana  
Municipalidad de Ushuaia

Federico SCIUFANO  
INTENDENTE  
Municipalidad de Ushuaia

924 - 6/9



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

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MICHAEL FARINAE  
M. D. U. Ushuaia 2012  
E. S. L. y T.  
C. E. S. Ushuaia

## ANEXO III

DECRETO MUNICIPAL Nº 1162

## Barrancas del Pipo – Sector C

<b>Carácter</b>		<b>Objetivos</b>		
Residencial. Área de viviendas de baja densidad.		Preservar parte del paisaje natural en cada parcela. Preservar áreas de bosques. Reforzar el carácter de Barrio Parque de la zona.		
<b>Delimitación</b>	<b>Usos</b>			
Según Anexo VI.	<b>Principal:</b> Vivienda Multifamiliar <b>Complementario:</b> Servicios personales y comerciales asimilables a los usos establecidos para R3. Debe coexistir con el uso principal de la parcela.			
<b>Indicadores Urbanísticos</b>				
<b>Parcela Mínima.</b> Frente: 40 m Superficie: 2600 m	<b>Retiros.</b> <b>Frontal:</b> 10 m <b>Bilateral:</b> 10 m <b>Contrafrontal:</b> 10 m	<b>F.O.S.:</b> 0.20 <b>F.O.T.:</b> 0,80 <b>Altura Máxima s/LE.:</b> 14 m <b>Plano Límite:</b> 17 m	<b>D.N.:</b> 500 hab/ha <b>D.U.:</b> 250 hab/ha	
<b>Observaciones:</b> Los cuerpos de edificios deberán mantener una distancia mínima de 15 m entre sus paramentos con aberturas. <b>Estacionamiento:</b> Se deberá prever un módulo de estacionamiento vehicular por cada unidad habitacional. <b>Premio:</b> Por estacionamiento vehicular cubierto (dentro del perímetro del edificio de multivivienda), de al menos el 70% de los módulos requeridos (dejando el porcentaje restante resuelto mediante estacionamiento descubierto), se incrementará el F.O.T. en 0.20, la altura máxima s/ LE a 17 m, el plano límite de altura máxima a 20 m y la densidad neta a 650 hab/ha.				

**Normas de Procedimiento y condiciones urbanísticas y constructivas a instrumentar durante el proceso de Urbanización y Construcción de viviendas unifamiliares.**

- Taludes. Los taludes resultantes de los movimientos de suelo necesarios para la construcción de viviendas, no podrán ser mayores a 40°.
- Ecología. Será de cumplimiento obligatorio el inciso i) del Artículo II.1.1.2.5 de la Ordenanza Municipal Nº 2139 (Código de Planeamiento Urbano).
- Cercos Perimetrales. En ningún caso se podrán colocar cercos de mampostería en líneas divisorias de la parcela y/o municipales, propiciándose el uso de cercos vivos o mallados que permitan las visuales y la percepción de la urbanización parque.

Arq. Jorge Marcelo COFRECES  
Secretario de Desarrollo y Gestión Urbana  
Municipalidad de Ushuaia

Federico SCIURANO  
INTENDENTE  
Municipalidad de Ushuaia

924 - 7/9



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

MINISTERIO FEDERAL  
DE INTERIORES  
SECRETARÍA DE POLÍTICA  
Y GESTIÓN TERRITORIAL  
Y URBANA

## ANEXO IV

DECRETO MUNICIPAL Nº

1162

## Barrancas del Pipo – Sector D

Carácter		Objetivos	
Residencial. Área de viviendas de baja densidad.		Preservar parte del paisaje natural en cada parcela. Preservar áreas de bosques.	
Delimitación	Usos		
Según Anexo VI.	<b>Principal:</b> Vivienda Multifamiliar.  <b>Complementario:</b> Servicios personales y comerciales asimilables a los usos establecidos para R3. Debe coexistir con el uso principal de la parcela.		
Indicadores Urbanísticos			
<b>Parcela Mínima.</b> Frente: 35 m Superficie: 1400 m <sup>2</sup>	<b>Retiros:</b> <b>Frontal:</b> 10 m <b>Bilateral:</b> 10 m <b>Contrafrontal:</b> 10 m	<b>F.O.S.:</b> 0,30 <b>F.O.T.:</b> según limitación de altura y plano límite <b>Altura Máxima s/L.E.:</b> 18 m <b>Plano Límite:</b> 21 m	<b>D.N.:</b> 600 hab/ha  <b>D.U.:</b> 300 hab/ha
<b>Observaciones:</b> <b>Estacionamiento:</b> Se deberá prever un módulo de estacionamiento vehicular por cada unidad habitacional. <b>Premio:</b> Por uso comercial y de estacionamiento exclusivo se permitirá un basamento con los siguiente Indicadores Urbanísticos: <b>Retiros:</b> <b>Frontal:</b> 7 m <b>Bilateral:</b> 3 m <b>Contrafrontal:</b> 10 m <b>F.O.S.:</b> 0.50 <b>Altura Máxima s/L.E.:</b> 3,50 m Por estacionamiento vehicular cubierto (dentro del perímetro del edificio de multivivienda), de al menos el 70% de los módulos requeridos (dejando el porcentaje restante resuelto mediante estacionamiento descubierto), se incrementará la altura máxima s/ LE (en plantas superiores) a 21 m, el plano límite a una altura máxima de 24 m y la densidad neta a 720 hab/ha.			

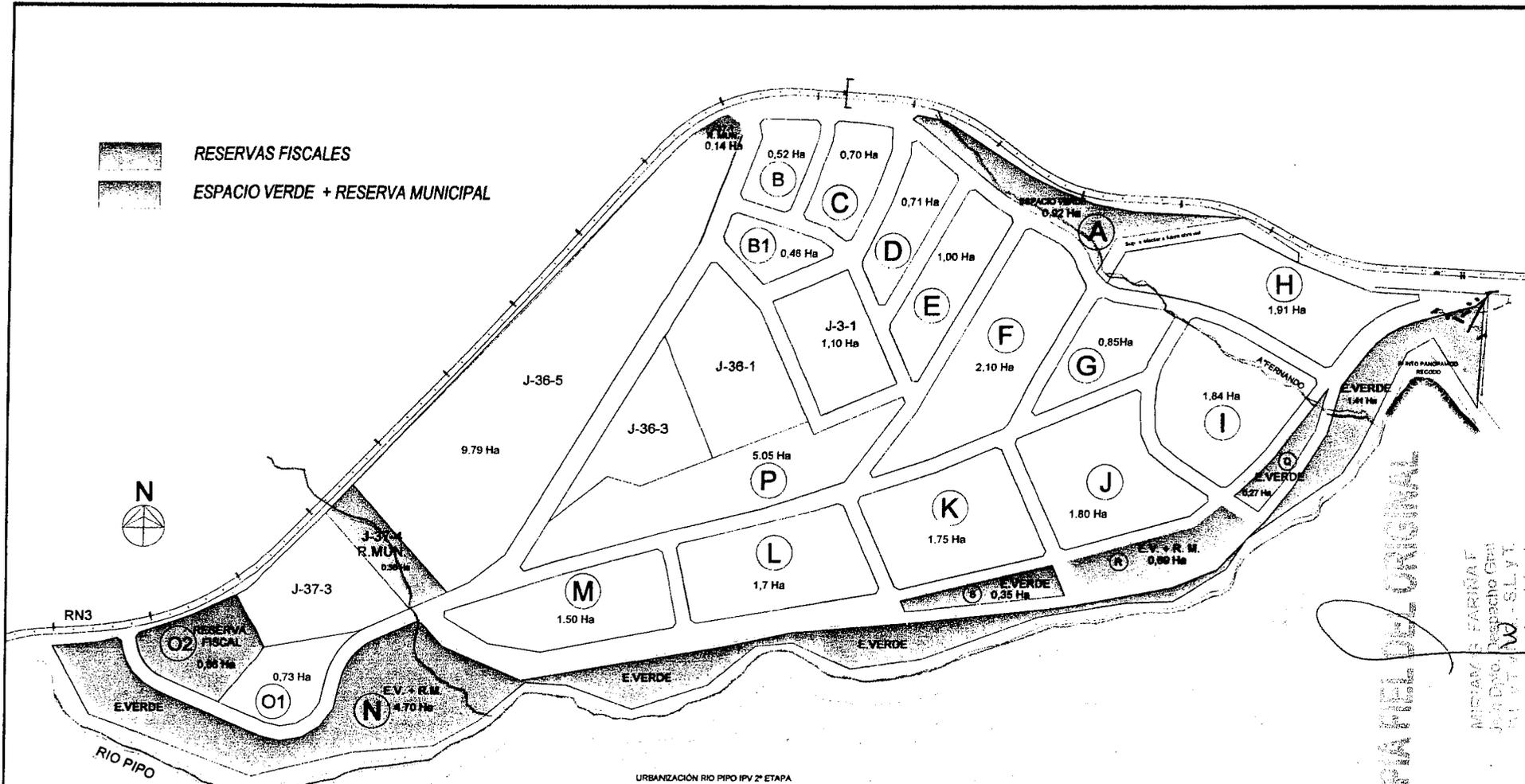
### Normas de Procedimiento y condiciones urbanísticas y constructivas a instrumentar durante el proceso de Urbanización y Construcción de viviendas unifamiliares.

- Taludes. Los taludes resultantes de los movimientos de suelo necesarios para la construcción de viviendas, no podrán ser mayores a 40°.
- Ecología. Será de cumplimiento obligatorio el inciso i) del Artículo II.1.1.2.5 de la Ordenanza Municipal Nº 2139 (Código de Planeamiento Urbano).
- Cercos Perimétrales. En ningún caso se podrán colocar cercos de mampostería en líneas divisorias de la parcela y/o municipales, propiciándose el uso de cercos vivos o mallados que permitan las visuales y la percepción de la urbanización parque.

Arg. Jorge Marcelo COFRECES  
Secretario de Desarrollo y Gestión Urbana  
Municipalidad de Ushuaia

Federico SCURANO  
INTENDENTE  
Municipalidad de Ushuaia

Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur son y serán Argentinas.



**RESUMEN DE SUPERFICIES**

SUPERFICIE NETA DE MACIZOS 43:12 Has		
	SUP. REQUERIDA S/ C.P.U.	SUP. S/PROYECTO
RESERVA FISCAL	2% = 0.86 Ha	0.86 Ha
RESERVA MUNICIPAL	2% = 0.86 Ha	
ESPACIO VERDE	11% = 5.85 Ha	
ESPACIO VERDE + RESERVA MUNICIPAL		9.04 Ha

LA NOMENCLATURA ES PROVISORIA Y LAS SUPERFICIES CONSIGNADAS SON APROXIMADAS SUJETAS A MODIFICACIÓN EN MENSURA DEFINITIVA.



**MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**  
SECRETARIA DE DESARROLLO Y GESTIÓN URBANA  
SUBSECRETARIA DE PLANEAMIENTO Y PROYECTOS URBANOS

TEMA: SECCION: J - MACIZO: 1000 URBANIZACIÓN BARRANCAS DEL PIPO	PROYECTO: Arq. LESTA A.	DIRECCION: D.U.
PLANO DE: ANEXO V - DECRETO MUNICIPAL Nº 1162 TRAMA CIRCULATORIA - MACIZOS - RESERVAS Y ESPACIOS VERDES	VISADO: Arq. BENAVENTE G.	FECHA: 06/2012
	ESCALA: Arq. POGGIO M.	

Arq. Jorge Marcelo Cofreca  
Secretario de Desarrollo y Gestión Urbana

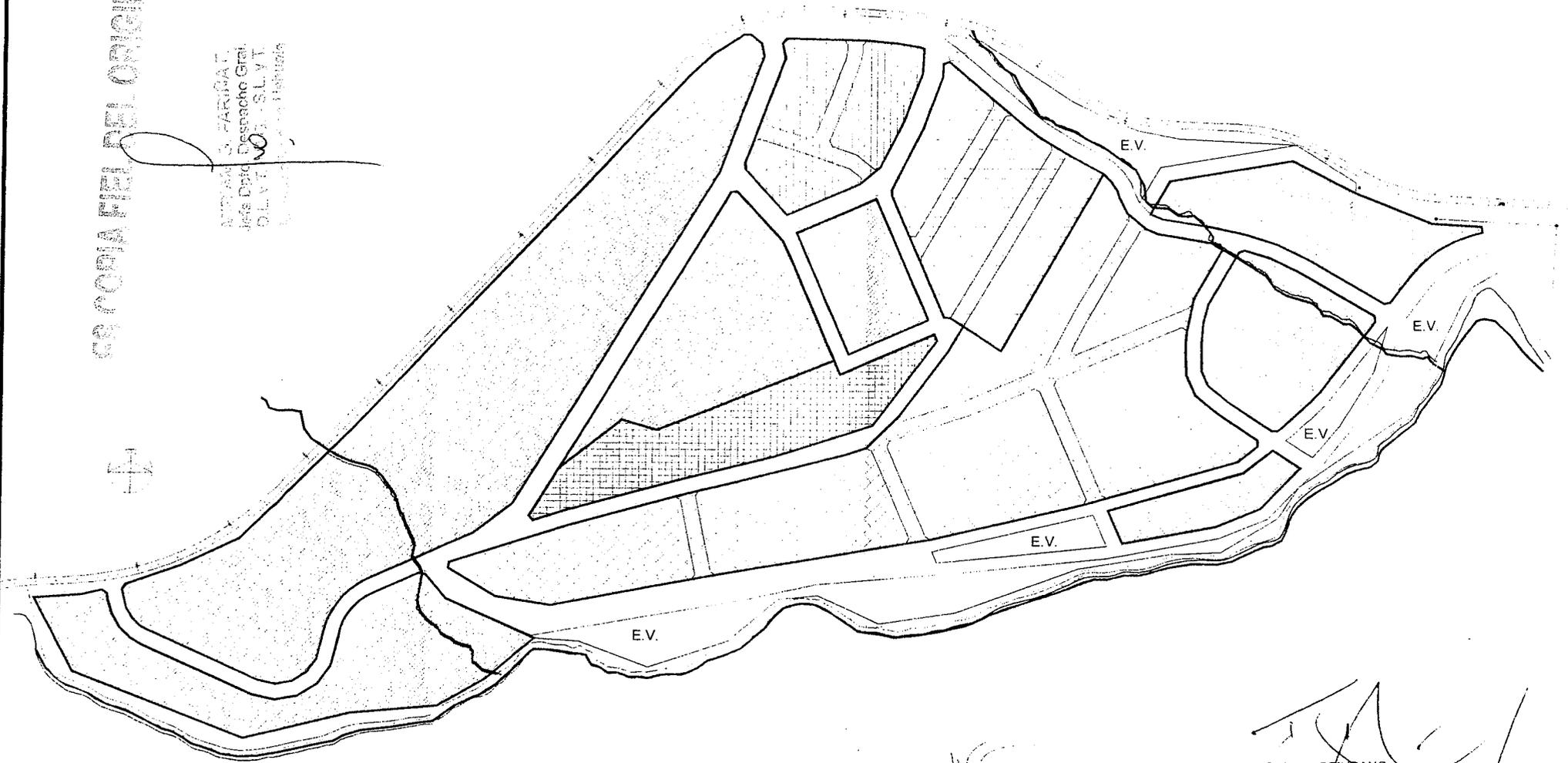
Federico SCONEANO  
INTENDENTE  
Municipalidad de Ushuaia

ES COPIA DEL ORIGINAL

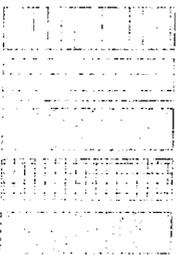
MISTAY S. FARIÑA F.  
Jefe Depto. Despliegue Gen.  
INVT. W. S.L.Y.T.

COPIA DEL ORIGINAL

MICHAEL S. FARIÑA T.  
Jefe Dist. Desarrollo Gral.  
D.L.V.T. Nº 103 - S.L.V.T.  
Calle 14 de Mayo, Ushuaia



REFERENCIAS



- SECTOR A (ANEXO I)
- SECTOR B (ANEXO II)
- SECTOR C (ANEXO III)
- SECTOR D (ANEXO IV)
- P.E. - PROYECTOS ESPECIALES

Arq. Jorge Marcelo Cofreces  
Secretaría de Desarrollo y Gestión Urbana

Federico SORRANO  
INGENIERO DE  
Municipalidad de Ushuaia

<b>MUNICIPALIDAD DE USHUAIA</b> SECRETARIA DE DESARROLLO Y GESTIÓN URBANA SUBSECRETARIA DE PLANEAMIENTO Y PROYECTOS URBANOS		
TIPO SECCION: J - MACIZO: 1000	PROYECTO: Arq. LUSTIA A.	DIRECCION: D.U.
PLANO DE ANEXO VI : DECRETO MUNICIPAL Nº 1162	VISADO: Arq. BENAVENTE G.	FECHA: 06/2012
ZONIFICACIÓN: SECTORES A - B - C - D y P.E.	PUBLIC: Arq. LUSTIA A.	ESCALA: