



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

"2015 – Año del Bicentenario del Congreso de los Pueblos Libres"

NOTA Nº : 137 /2015

LETRA: MUN. U.-

USHUAIA, 26 AGO 2015

SEÑOR PRESIDENTE :

Me dirijo a Ud., a efectos de elevar lo actuado por el Consejo de Planeamiento Urbano (Co.P.U.), en sesión ordinaria de fecha 10 de junio de 2015, en el marco del expediente DU-2890-2015: "B-9d-1 – Proyecto urbano, Residencial. Solicitud de indicadores Urbanísticos. Propietario: Juan Felipe GANCEDO S.A.".

En tal sentido, para mayor información se adjunta a la presente el Expediente mencionado anteriormente, con Informe Dpto. E.y N. Nº 24/2015 de la Dirección de Urbanismo, Acta Nº 179 del Co.P.U. de fecha 10 de junio de 2015 y Decreto Municipal Nº 1190/2015, para su ratificación.

Sin otro particular le saluda atentamente.

CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA	
MESA DE ENTRADA LEGISLATIVA	
ASUNTOS INGRESADOS	
Fecha:	26/08/15 Hs. 18:00
Numero:	660 Fojas:
Expte. Nº	
Girado:	
Recibido:	

Federico SCIURANO  
 INTENDENTE  
 Municipalidad de Ushuaia

SEÑOR PRESIDENTE  
 DEL CONCEJO DELIBERANTE  
 DE LA CIUDAD DE USHUAIA  
 Dn. Damián DE MARCO  
 S \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ D



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

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Andrea M. MURINO  
Jefa Dpto. Doc. Adm. Reg. y Archivo  
DLT y DG - S.L. y T.  
Municipalidad de Ushuaia

1190

"2015 -- Año del Bicentenario del Congreso de los Pueblos Libres"

Ushuaia, 10 AGO 2015

VISTO el expediente DU N° 2890/2015, del registro de esta Municipalidad; y

CONSIDERANDO:

Que mediante el mismo se tramita el proyecto urbano de la parcela identificada catastralmente como Sección: B – Macizo: 9D – Parcela: 1, propiedad de las empresas Juan Felipe Gancedo S.A. y WAMPUM S.A.

Que la parcela se encuentra zonificada como "PE – PROYECTOS ESPECIALES", debiendo los Indicadores Urbanísticos ser aprobados por Decreto Municipal Ad-Referéndum del Concejo Deliberante según lo establece el Artículo VII.1.2.6. del Código de Planeamiento Urbano.

Que el proyecto propuesto contempla la ejecución de un complejo de viviendas colectivas en bloques a construir en etapas, destinando dos (2) lotes de la futura subdivisión parcelaria prioritariamente a dar soluciones habitacionales a quienes conforman el Registro Único de Demanda Habitacional (RUDH), e incorporar el espacio verde lindero al proyecto integral del sector.

Que mediante Acta obrante a fojas 8 a 10, de fecha 24 de abril de 2015, representantes del Concejo Deliberante manifestaron su acuerdo de dar curso y aprobar el mencionado proyecto, según anexo I y II adjuntados a la citada acta.

Que la Dirección de Urbanismo ha evaluado la propuesta urbana, usos e indicadores solicitados por los Propietarios del predio en Nota Registrada N° 1716/15, fojas 2 a 5, solicitando, los informes y aclaraciones que se consideraron necesarios.

Que mediante Nota Registrada N° 2291/2015, la empresa dio respuesta a lo solicitado, realizado la Dirección de Urbanismo el Informe técnico D.U. N° 51/2015 obrante a fojas 16 a 19, no encontrándose objeciones a la aprobación del proyecto, usos e indicadores, condicionando la misma a la real afectación de las soluciones habitacionales prioritariamente a beneficiarios inscriptos en el Registro Único de Demanda Habitacional y a la firma de un convenio de patrocinio por el uso del espacio verde donde se especifiquen condiciones a cumplir.

Que el Sr. Subsecretario de Planeamiento y Proyectos Urbanos ha autorizado la continuidad del trámite a fojas 19 vta.

Que ha intervenido el Concejo de Planeamiento Urbano (Co.P.U.), emitiendo el Acta N° 179/2015 de fecha diez (10) de junio de 2015, no encontrando objeciones al anteproyecto presentado, que en su propuesta lleva adjunto un proyecto de Decreto Municipal mediante el cual se establecerán los Usos e Indicadores Urbanísticos que garantizarán una correcta inserción del proyecto en la estructura urbana, respetando

///2...



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

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Andrea F. MERINO  
esta Dpto. Dpto. Adm. Reg. y Archivo  
DLT y D.G. - S.L. y T.  
Municipalidad de Ushuaia

"2015 - Año del Bicentenario del Congreso de los Pueblos Libres"

...2///

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, siendo convalidado unánimemente por los miembros presentes.

Que según lo dispuesto en el Código de Planeamiento Urbano, 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 1º.- ESTABLECER, ad - referéndum del Concejo Deliberante, para las parcelas identificadas según croquis Anexo I, los indicadores urbanísticos y usos indicados en Anexo II. Ello, por los motivos expuestos en el exordio.

ARTÍCULO 2º.- ESTABLECER que lo enunciado en el Artículo primero quedará condicionado a la real afectación de las soluciones habitacionales a construir sobre las parcelas identificadas como A y B, según croquis Anexo I, prioritariamente a beneficiarios inscriptos en el Registro Único de Demanda Habitacional (RUDH). Ello, por los motivos expuestos en los considerandos.

ARTÍCULO 3º.- DETERMINAR que el uso del espacio verde, identificado catastralmente como Sección: B - Macizo: 9D - Parcela: 2, como parte integral de la propuesta urbana, quedará condicionado a la aprobación del proyecto por el área técnica competente y a la firma de un convenio de padrinazgo mediante el cual se establezcan requisitos a cumplir por parte de sus solicitantes o quien en un futuro los represente.

ARTÍCULO 4º.- Comunicar. Dar copia al Boletín Oficial de la Municipalidad de Ushuaia. Cumplido, archivar.

DECRETO MUNICIPAL N° 1190 /2015.

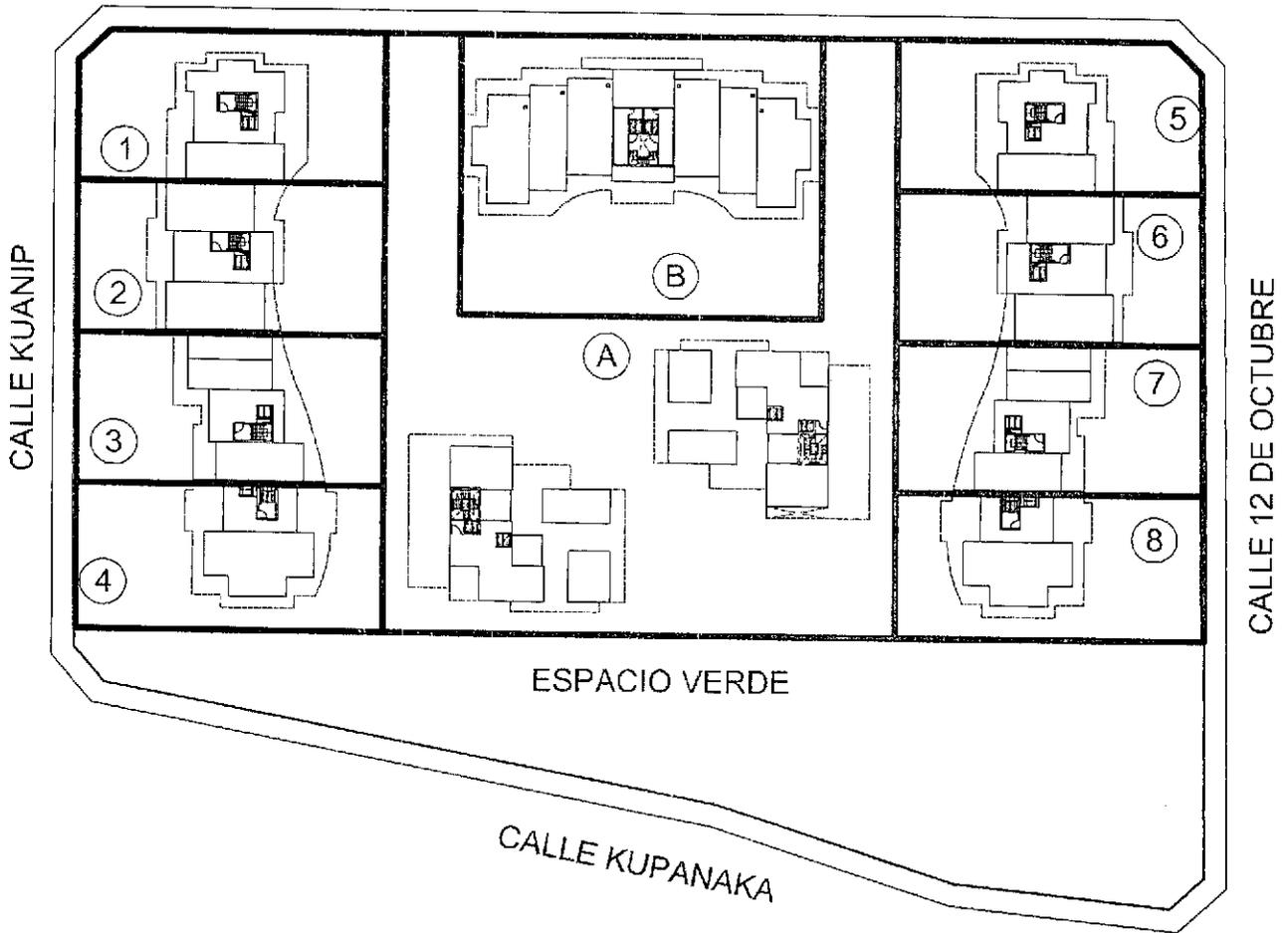
ING. MANO BALDINI  
COORD. DE OBRAS Y PROYECTOS  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Ing. Juan MONTAÑO  
Secretario General de Planeamiento  
Estratégico y Coord. de Gestión  
Municipalidad de Ushuaia

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Andrés P. MURINO  
C/ta Upto. Soc. Adm. Reg. y Archivo  
DLT y DG - SI y T.  
Municipalidad de Ushuaia

CALLE SIN NOMBRE



Ing. Juan MUNAFO  
Secretario General de Planeamiento  
Estratégico y Coord. de Gestión  
Municipalidad de Ushuaia

Federico SCIURANO  
INTENDENTE  
Municipalidad de Ushuaia



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA  
SUBSECRETARÍA DE PLANEAMIENTO  
Y PROYECTOS URBANOS

tema:	relevó:	dirección:
PARCELA 1 DEL MACIZO 9D DE LA SECCION B		D.U.
plano de:	visado:	fecha:
ANEXO I - DECRETO MUNICIPAL N° 1190/2015	Arg. S. TRIFILTO	05/2015
	dibujo:	escala:
	Fabian Nacuchi	s/esc.

ING. MARIA DEL CARMEN  
SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA



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

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Andrea F. MURINO  
Ej. Lpto. D. de Adm. Reg. y Archivos  
DLT y DG - S.L. y T.  
Municipalidad de Ushuaia

"2015 – Año del Bicentenario del Congreso de los Pueblos Libres"

ANEXO II – DECRETO MUNICIPAL N° ...../2015

**INDICADORES URBANÍSTICOS**

Parcela mínima:

Frente: 10 m.

Superficie: 600 m<sup>2</sup>

Retiros:

Frontal: - sobre Kuanip y 12 de octubre: 9 m.  
sobre Ascasubi: 3 m. en 1/3 del frente  
4,5 m “  
6 m “

Lateral: - parcelas 4 y 8 (s/croquis anexo I): 3 m. s/eje divisorio lindante a E.V.  
parcela A (s/croquis anexo I): trilateral 3 m.  
parcelas restantes: no

Contrafrontal mín: - parcela A (s/croquis anexo I): 3 m.  
- parcelas restantes: 6 m.

F.O.S. : 0,50

F.O.T. : 3,75

Altura máxima s/ L.E. : 26,40 m.

Plano límite altura máxima: 26,40m.

D.N. = 1600 hab/ha

D.U. = 800 hab/ha

Premios: NO

Estacionamiento: - parcela A (s/croquis anexo I) 60 % de las unidades destinadas a vivienda

- parcelas restantes: 70 % de las unidades destinadas a vivienda

ING. MARIO BALDINI  
COORD. DE OBRAS Y PROYECTOS  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Ing. Juan MUNAFO  
Secretario General de Planeamiento  
Estrategico y Coord. de Gestión  
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



NOTA N° 49/15

Letra: Depto. Asist. Tec. Adm.

Ushuaia, 13 de abril de 2015.

Se realiza la apertura del expediente administrativo DU-2890 / 2015 acuerdo al siguiente detalle:

INICIADOR:

Dirección de Urbanismo – S.S.P. y P.U.

TEMA:

(761) Proyecto de Decreto.

ASUNTO

B -9 D -1 GANCEDO

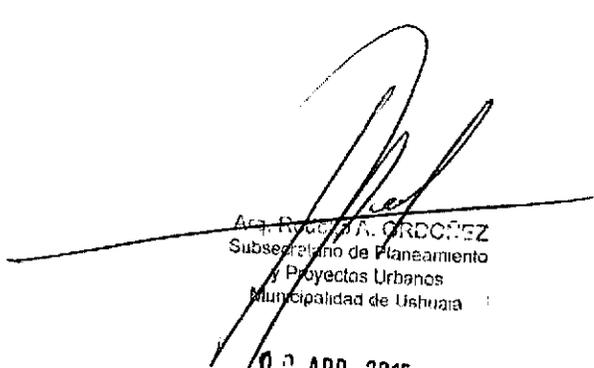
S / INDICADORES URBANISTICOS

  
M.M.S. JAVIER BENAVENTE  
Jefe Dpto. Asist. Tec.-Adm.  
Dirección de Urbanismo  
Municipalidad de Ushuaia

Las Islas Malvinas, Georgias y Sándwich del Sur, son y serán argentinas.

Dir. de Urbanismo.

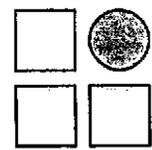
A los efectos de emitir y preparar proyectos de  
Decreto que sancione el caso tratado por el expediente  
el proyecto.



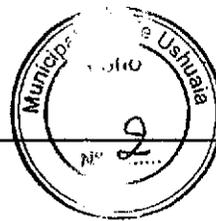
Arq. Roberto A. GORDÓNEZ  
Subsecretario de Planeamiento  
y Proyectos Urbanos  
Municipalidad de Ushuaia

03 ABR. 2015

---



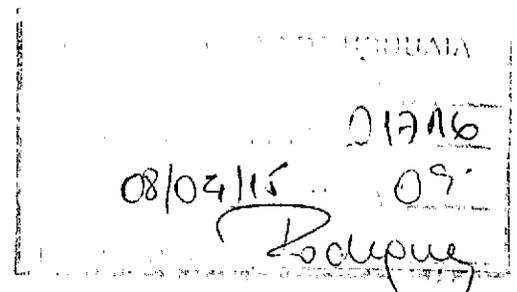
**Juan  
Felipe  
Gancedo S. A.**



Pte. Domingo F. Sarmiento 375  
(9410) Ushuaia, Tierra del Fuego  
Tel/Fax (02901) 42-5600

Ushuaia, 8 de abril de 2015.

Señor  
Arq. Rodolfo ORDOÑEZ  
Subsecretaría de Planeamiento y  
Proyectos Urbanos  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA  
Su Despacho



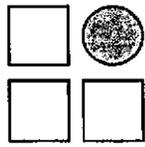
De mi mayor consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a Usted a los efectos de elevar a su consideración el Proyecto de Urbanización para el predio N.C.: Sección B - Macizo 9D - Parcela 1, con el fin de establecer la zonificación de los lotes resultantes dentro del Distrito CE1: Central Microcentro a los efectos del uso del suelo, ocupación y subdivisión, y con los Indicadores Urbanísticos particulares que se detallan en el anexo 1, de forma tal de lograr la densificación de la zona, a lo que históricamente ha sido uno de los tapones de la ciudad, con densidad poblacional nula.

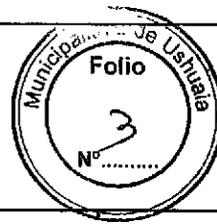
El incesante crecimiento poblacional ha forjado la necesidad de generar nuevos espacios para la implantación de viviendas. En el abordaje de esta necesidad, debe destacarse el hecho de que la ciudad se encuentra acotada por sus límites naturales, por lo cual el uso de la infraestructura existente, es favorable en términos de celeridad en la solución de viviendas, evitando así el crecimiento desmedido de la ciudad, con los consiguientes inconvenientes de distancias implicados -lejanía de los nuevos barrios al centro de la ciudad-, y el trazado de nueva infraestructura, es por ello que este proyecto busca aumentar la densidad ocupacional dentro del ejido urbano, promoviendo el aprovechamiento máximo de la superficie edificable, permitiendo dar mayor respuesta a la necesidad de viviendas.

El predio se encuentra emplazado dentro de uno de los sectores cuya urbanización se ha pretendido alentar, dejando atrás la barrera virtual generada por el vacío, desvinculando dos sendas que se han convertido en importantes vías de circulación:

---



**Juan  
Felipe  
Gancedo S. A.**



Pte. Domingo F. Sarmiento 375  
(9410) Ushuaia, Tierra del Fuego  
Tel/Fax (02901) 42-5600

asimismo se halla ubicado en un área estratégica de la ciudad, contando con la plaza municipal sobre la calle Kupanaka, ubicada en el mismo macizo (9D), bajo la designación de "espacio verde" - parcela 2, que el proyecto adopta en su propuesta y lo integra, ofreciéndole un carácter y uso y al mismo tiempo dotándose de él para las visuales de los departamentos.

Caracterizado por su fácil accesibilidad, rodeado de arterias de conectividad principales de nuestra ciudad, le otorga una cercana relación con los servicios que se ofrecen y están dentro de la proximidad del predio (hospital, clínica medica, comisaría, supermercados), definiéndose así un área pasible de densificar, por contar con los servicios suficientes para ser abastecida.

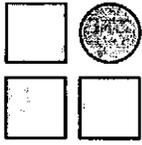
Para lograr esto, el proyecto planea en una primer etapa, desarrollar 80 viviendas en volúmenes edificables en el lote A, que corresponden a una superficie de 6060.56m<sup>2</sup>, con unidades mayoritariamente de 3 ambientes, con variaciones en superficie de una misma tipología, lo cual responde a la heterogeneidad de la población respecto del poder adquisitivo, facilitando la oportunidad de acceso a la vivienda propia.

Los lotes A y B, estarán destinados prioritariamente a dar soluciones habitacionales, a quienes conforman el Registro Único de Demanda Habitacional (RUDH).

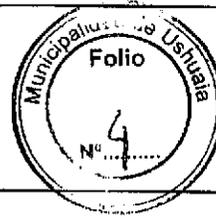
Sin otro particular, lo saluda muy atentamente,



**JUAN FELIPE GANCEDO S.A.**  
**Ing. ANDRES GANCEDO**  
APODERADO



**Juan  
Felipe  
Gancedo S. A.**



Pte. Domingo F. Sarmiento 375  
(9410) Ushuaia, Tierra del Fuego  
Tel/Fax (02901) 42-5600

## ANEXO 1

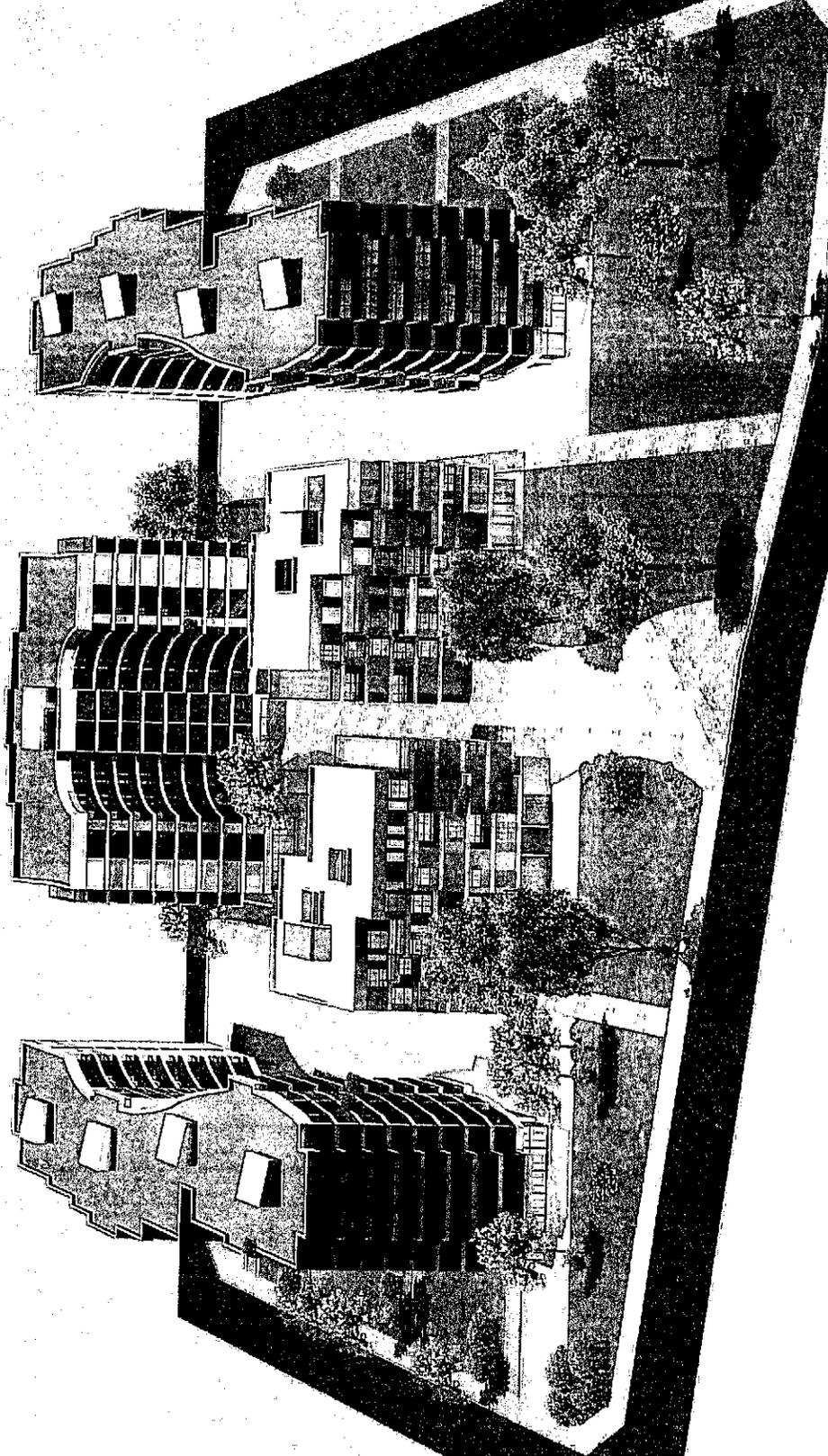
	ZONIF. DISTRITO	F.O.T.	F.O.S.	PLANO LIM. ALT. MAX.
LOTE A	CE1	1,75	0,3	19,5 m
LOTE B	CE1	2,75	0,3	26,4 m
LOTE 1	CE1	3,75	0,5	26,4 m
LOTE 2	CE1	3,75	0,5	26,4 m
LOTE 3	CE1	3,75	0,5	26,4 m
LOTE 4	CE1	3,75	0,5	26,4 m
LOTE 5	CE1	3,75	0,5	26,4 m
LOTE 6	CE1	3,75	0,5	26,4 m
LOTE 7	CE1	3,75	0,5	26,4 m
LOTE 8	CE1	3,75	0,5	26,4 m



**JUAN FELIPE GANCEDO S.A.**  
Ing. ANDRES GANCEDO  
APODERADO

Municipaldau de Ushuaia  
Folio  
Nº 5

JUAN FELIPE GARCEDO S.A.  
Ing. ANDRÉS GARCEDO  
APODERADO





**Municipalidad de Ushuaia**  
Dirección de Sistemas de Información Catastral



**RESUMEN DE SITUACIÓN PARCELARIA A LA FECHA 08/04/2015 15:39:41**  
**POSEE DEUDA EN RENTAS**

Seccion	N° Macizo	Letra Macizo	N° Parcela	Letra Parcela	U.F. / U.C.
B	0009	D	0001		

**Personas relacionadas a la Parcela**

Tipo	Personas	Documento
Titular	JUAN FELIPE GANCEDO S.A.	OTRO 240
Titular	WAMPUM S.A.	OTRO 1018
Contribuyente	JUAN FELIPE GANCEDO S.A.	OTRO 240

Per page: - Inicio Anterior 1 2 de 2 Siguiente Final

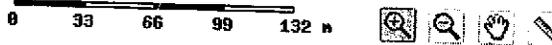
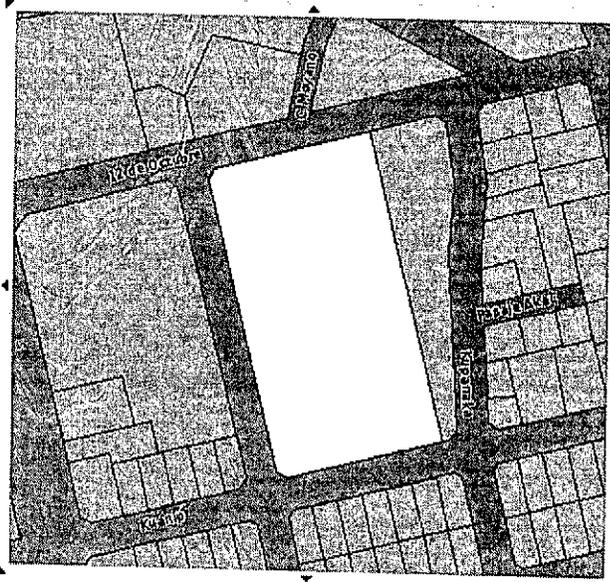
**Direcciones**

Descripcion	Num	Tipo Puerta
12 DE OCTUBRE	380	Principal

**Parcela**

Metros Frente	295.00
Superficie Terreno	11747.40
Valor Tierra	482026.37
Valor de Mejora	94093.20
Porcentaje	0.00
Terreno Esquina	NO
Doble Frente	SI
Exp. Obra	
Exp. Comercio	
Exp. Suelo Urbano	
Piano Mensura	T.F.1-016-07(CF)
Partida	

**Observaciones**



\* El Titular de dominio actualizado se deberá consultar al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia (Art.21-Ley Nac.º 17801- Art. 56 Ley-Prov. Nº 532)

El presente instrumento no tiene validez sin la firma y sello del funcionario que lo emite

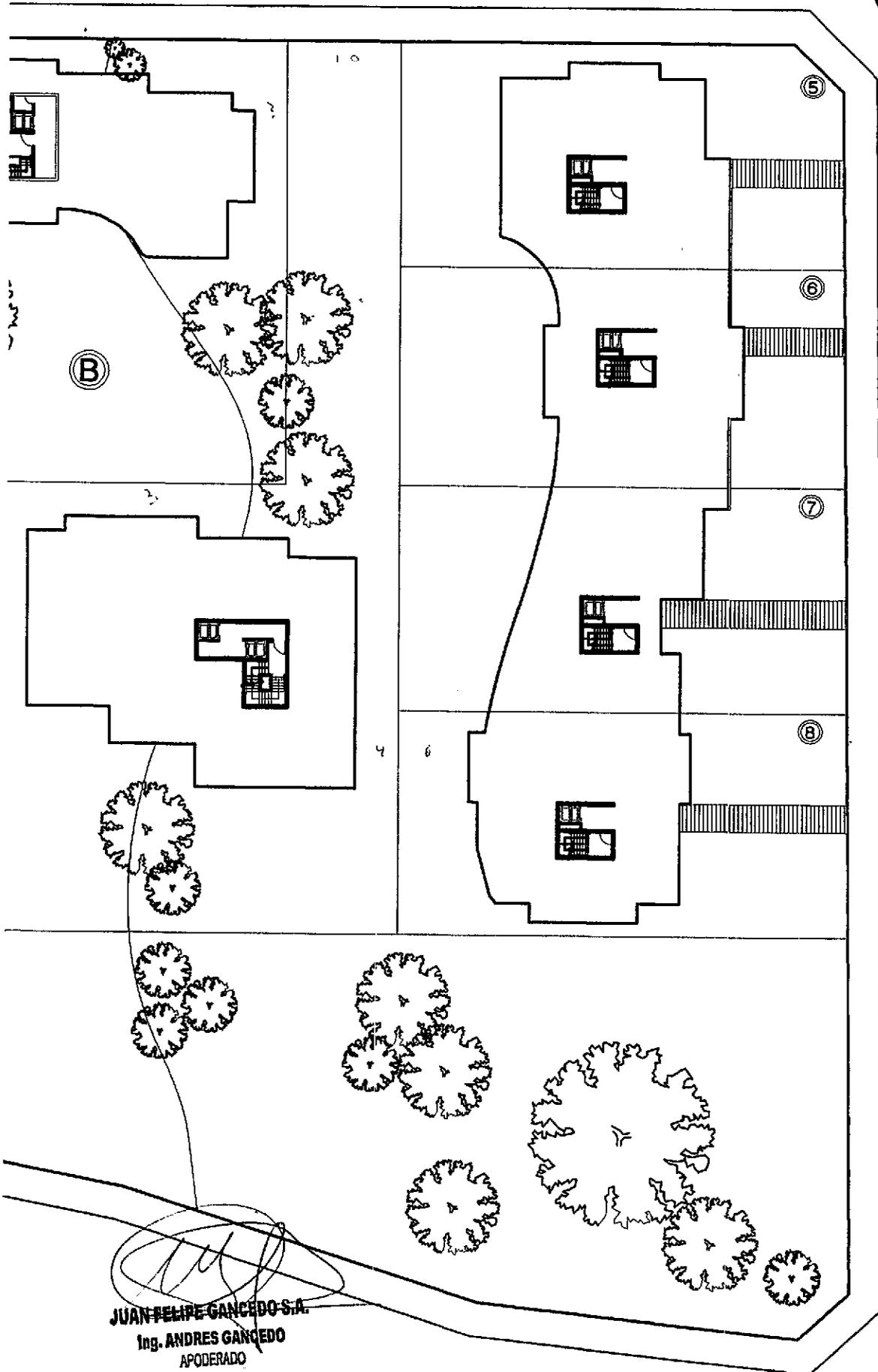
FIRMA



**M. N. G. JAVIER BENAVENTE**  
Jefe Dpto. Asist. Tec.-Adm.  
Dirección de Urbanismo  
Municipalidad de Ushuaia

Generated with CodeCharge Studio.

BI

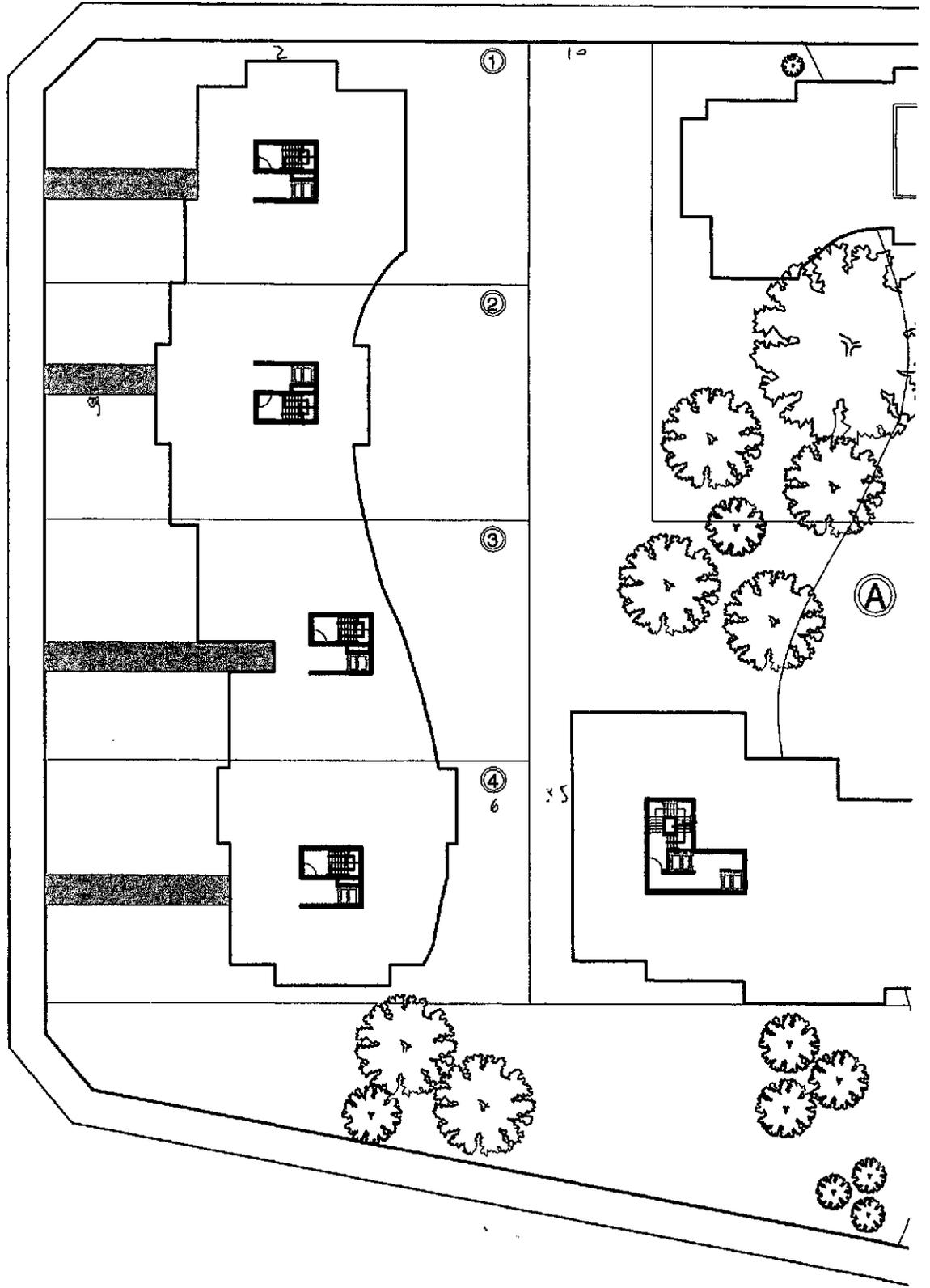


12 DE OCTUBRE

<p><b>Juan Felipe Gancedo S. A.</b></p>	OBRA	PLAZA LIBERTAD	PLANO Nº
	PLANO	ARQUITECTURA	<b>AR-A 01</b>
	PLANO	IMPLANTACION	
	FECHA	Abril 2015	ESC.

ASCAS

KUANIP



KUPANAKA

# ACTA



En la Ciudad de Ushuaia, a los 24 días del mes de Abril de 2015, los Concejales abajo firmantes manifiestan su acuerdo de dar curso y aprobar en la 2ª sesión ordinaria, el tema presentado al D.E.M., referido al Proyecto Urbano a ejecutarse sobre la parcela denominada según nomenclatura catastral como: Sección B – Macizo 9D – Parcela 1 de esta ciudad, zonificada como zona de Proyectos Especiales.

Establecer para los lotes resultantes del Proyecto, la zonificación CE1: Central Microcentro a los efectos del uso del suelo, ocupación y subdivisión, y con los indicadores Urbanísticos particulares que se detallan en el Anexo I adjunto.

El citado Proyecto propone que las unidades ubicadas en los Lotes A y B, según croquis que se adjunta como Anexo II, en un total de aproximadamente 180 unidades, sean afectadas prioritariamente a un programa conjunto con el D.E.M. con el objetivo de dar soluciones habitacionales a los inscriptos en el Registro Único de Demanda Habitacional (RUDH). La propuesta plantea también la integración, custodia y el tratamiento del espacio verde sobre la calle Kupanaka, ubicado dentro del mismo macizo.

Agregar Espte  
ndo

# ANEXO I



	ZONIFICACION DISTRITO	F.O.T.	F.O.S.	PLANO LIMITE ALTURA MAX.
LOTE A	CE1	1,75	0,3	19,5 m
LOTE B	CE1	2,75	0,3	26,4 m
LOTE 1	CE1	3,75	0,5	26,4 m
LOTE 2	CE1	3,75	0,5	26,4 m
LOTE 3	CE1	3,75	0,5	26,4 m
LOTE 4	CE1	3,75	0,5	26,4 m
LOTE 5	CE1	3,75	0,5	26,4 m
LOTE 6	CE1	3,75	0,5	26,4 m
LOTE 7	CE1	3,75	0,5	26,4 m
LOTE 8	CE1	3,75	0,5	26,4 m



ASCASUBI

KUANIP

12 DE OCTUBRE

KUPANAKA

JUAN FELIPE GANCEDO S.A.  
Ing. ANDRÉS GANCEDO  
PROYECTO

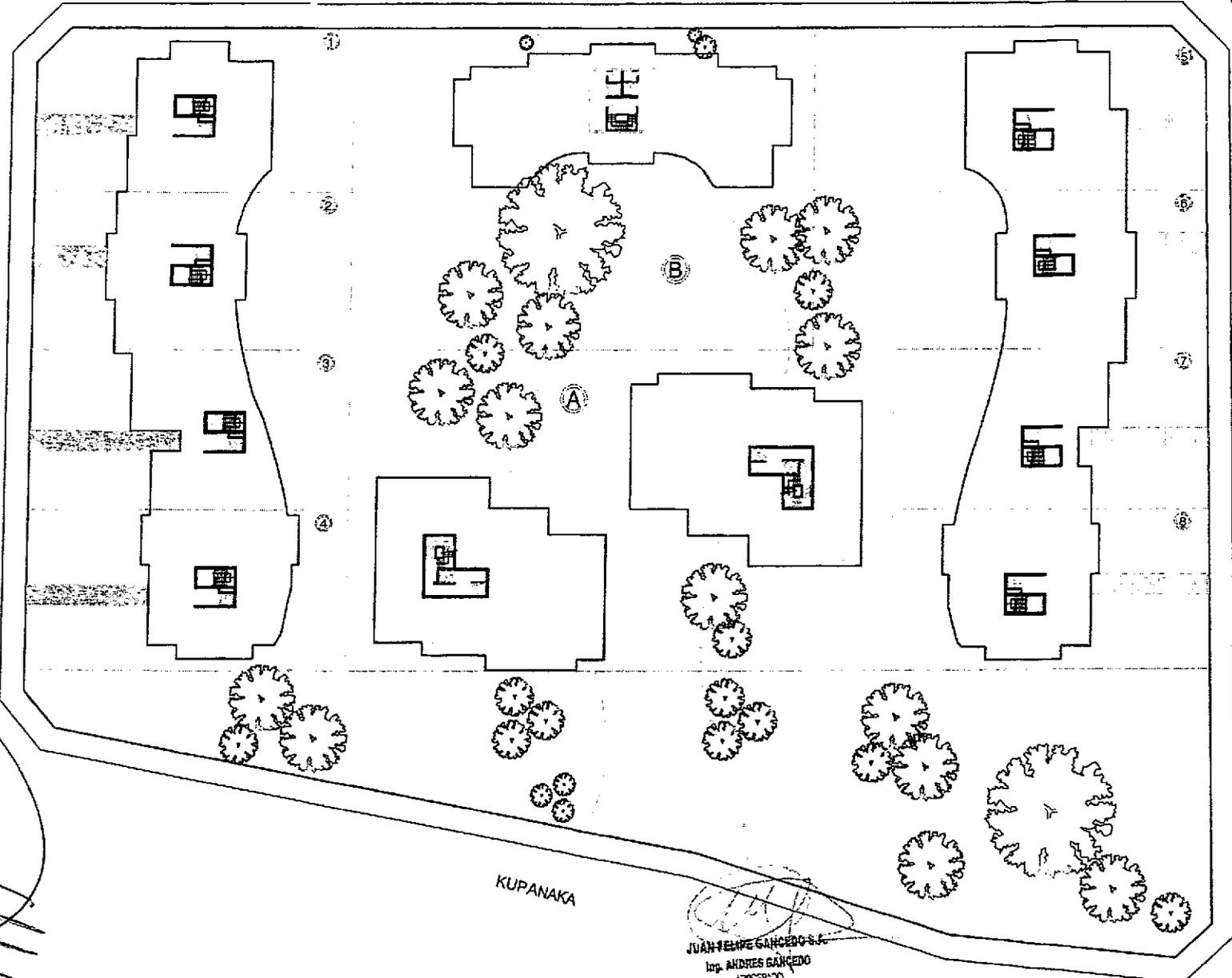
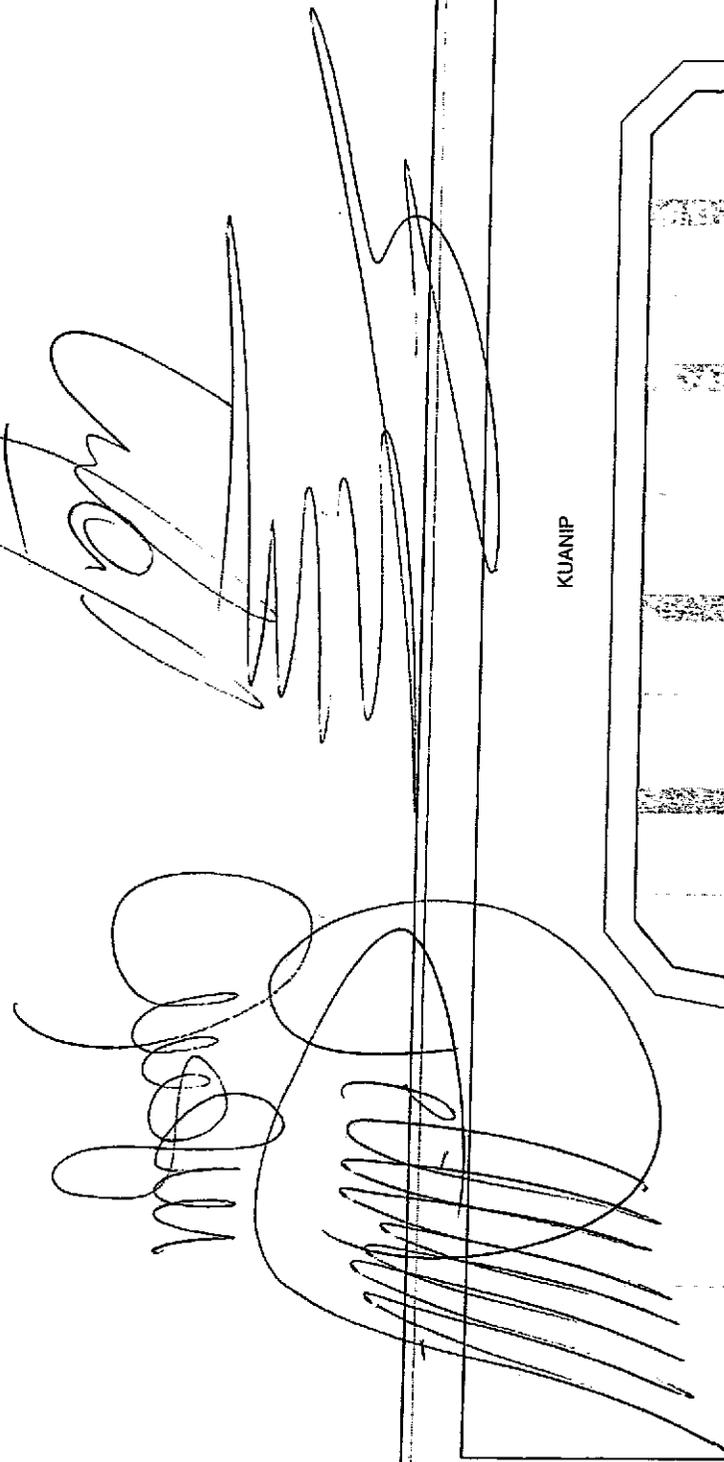
**Juan Felipe Gancedo S.A.**

PLANO DIR.	PLAZA LIBERTAD
PLANO ARQ.	ARQUITECTURA
PLANO IMPL.	IMPLANTACION
FECHA	Abril 2015
ESCALA	1:500

PLANO Nº  
**AR-A**  
**01**



**ANEXO II**



Proyecto de urbanización parcela B - 9D - 1

Indicadores urbanísticos -

Parcela mínima

Frente: 10 m (Andrés pidió 15 m. pero no consideró la parcela irregular que tiene  
2 frentes de 10 c/u)

Superficie: 600 m<sup>2</sup>

Retiros:

Frontal: - sobre Kuanip y 12 de octubre: 9 m

- sobre Ascasubi: 3 m. en 1/3 del frente

4,5 m

6 m

Lateral: - parcelas 4 y 8 (s/croquis anexo I): 3 m. s/eje divisorio lindante a E.V.  
- parcela A (s/croquis anexo I): trilateral 4 m. (Andrés pidió 3,5 m, sobre los laterales que dan a las parcelas que se quedan ellos)

- parcelas restantes: no

Contrafrontal mín: - parcela A (s/croquis anexo I): 3 m.

- restantes: 4 m

F.O.S.: 0,50

F.O.T.: 3,75

(Esto es lo que plantea Andrés, el que salió como anexo tiene un F.O.S. y F.O.T. menor para la parcela A, la de la demanda, a Jorgelina y a mi nos es indiferente que quede todo igual o como está en el anexo)

Altura máxima s/ L.E. frontal = plano límite Altura Máxima: 26,40m.

contrafrontal: - parcela A (s/ anexo I) = Pl. lim. Alt. Máx

- parcelas 1 a 8 y B (s/anexo I) = 12 m.

D.N. = 1600 hab/ha (Andrés planteó un poco menos en cada una pero a nosotras nos parece mejor igualarlo a microcentro)

D.U. = 800 hab/ha

Premios: NO

Estacionamiento: 80 % de las unidades destinadas a vivienda (Andrés planteó un 70 % a Jorgelina le parece poco, por eso pusimos un 80 creo que nos lo va a discutir, estamos hablando de que el proyecto integral serían aproximadamente 500 departamentos)

Por lo tanto le dice a los señores que se construya en las parcelas A y B, el programa la demanda...

F.O.T.

3.75 m2

PLANTA BAJA

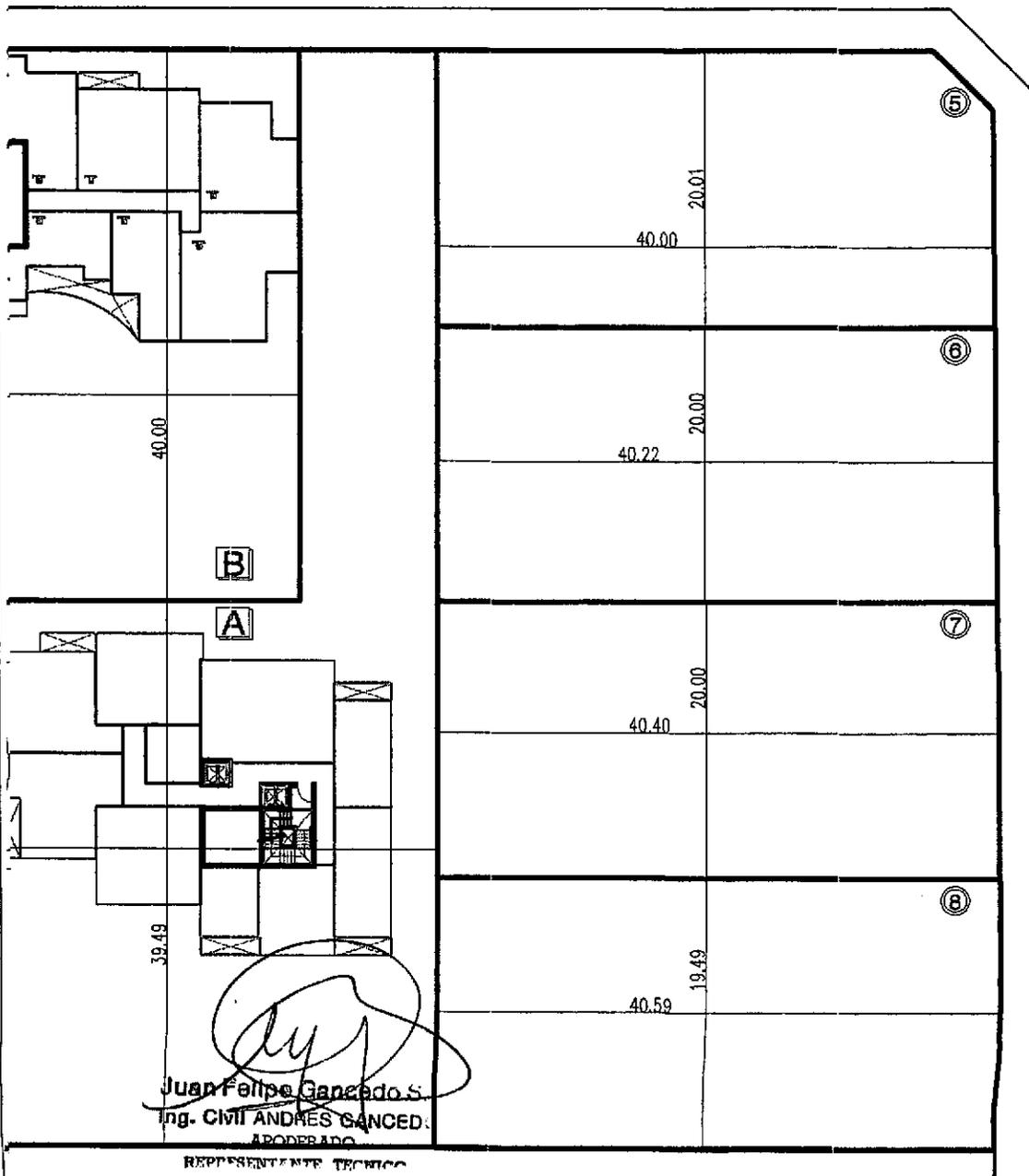
SUP. CUBIERTA	593.50 m2
SUP. CIRCULAC. VERTICAL	-12.08 m2
SUP. SEMIC. 1	108.34 m2
SUP. SEMIC. 2	4.92 m2
<b>SUBTOTAL PLANTA BAJA</b>	<b>694.68 m2</b>



PLANTA TIPO

SUP. CUBIERTA	800.15 m2
SUP. CIRCULAC. VERTICAL	-12.08 m2
SUP. SEMIC. 1-2	15.50 m2
SUP. SEMIC. 3-4	5.04 m2
<b>SUBTOTAL P.T.</b>	<b>808.61 m2</b>
<b>SUBTOTAL x 8 PLANTAS</b>	<b>6468.88 m2</b>

<b>SUP. TOTAL MÓDULO B</b>	<b>7163.56 m2</b>
----------------------------	-------------------



Juan Felipe Gancedo S.  
 Ing. CIVIL ANDRÉS GANCEDO  
 APROBADO  
 REPRESENTANTE TÉCNICO

<p><b>Juan Felipe Gancedo S.A.</b></p>	FECHA	04/2015	ESC.	1:500	PLANON° <b>AR 01</b>
	PLANO OBRA	PLAZA LIBERTAD			
	PLANO PLANO	ARQUITECTURA			
	PLANO PLANO	Implantación y superficies			

**SUP. TERRENO "A" 3475.72 m2**

**F.O.S. 0.21**

**F.O.T. 1.71**

SUP. "A"	151.11 m2
SUP. "B" ESCALERA (50%)	-6.60 m2
SUP. "C" ASCENSOR (50%)	-1.60 m2
SUP. "D" ASCENSOR (50%)	-1.51 m2
SUP. "E"	42.68 m2
SUP. "F"	46.60 m2
SUP. "G" SEMICUBIERTO	79.66 m2
SUP. "H" SEMICUBIERTO	70.00 m2

**SUP. TOTAL PLANTA BAJA 380.34 m2**

SUP. "I"	544.43 m2
SUP. "B" ESCALERA (50%)	-6.60 m2
SUP. "C" ASCENSOR (50%)	-1.60 m2
SUP. "D" ASCENSOR (50%)	-1.51 m2
SUP. "J" VACÍO PATIO	-16.00 m2
SUP. "K" VACÍO PATIO	-16.80 m2

SUP. "L" SEMICUBIERTO	2.99 m2
SUP. "M" SEMICUBIERTO	2.52 m2
SUP. "N" SEMICUBIERTO	2.94 m2
SUP. "O" SEMICUBIERTO	2.57 m2
SUP. "P" SEMICUBIERTO	2.73 m2

**SUP. PLANTA TIPO 1°- 5° PISO 515.67 m2**

**SUP. TOTAL X 2 PLANTAS 1031.34 m2**

SUP. "Q"	555.10 m2
SUP. "B" ESCALERA (50%)	-6.60 m2
SUP. "C" ASCENSOR (50%)	-1.60 m2
SUP. "D" ASCENSOR (50%)	-1.51 m2
SUP. "J" VACÍO PATIO	-16.00 m2
SUP. "K" VACÍO PATIO	-16.80 m2
SUP. "R" SEMICUBIERTO	3.05 m2
SUP. "S" SEMICUBIERTO	2.28 m2
SUP. "T" SEMICUBIERTO	2.34 m2
SUP. "U" SEMICUBIERTO	2.94 m2

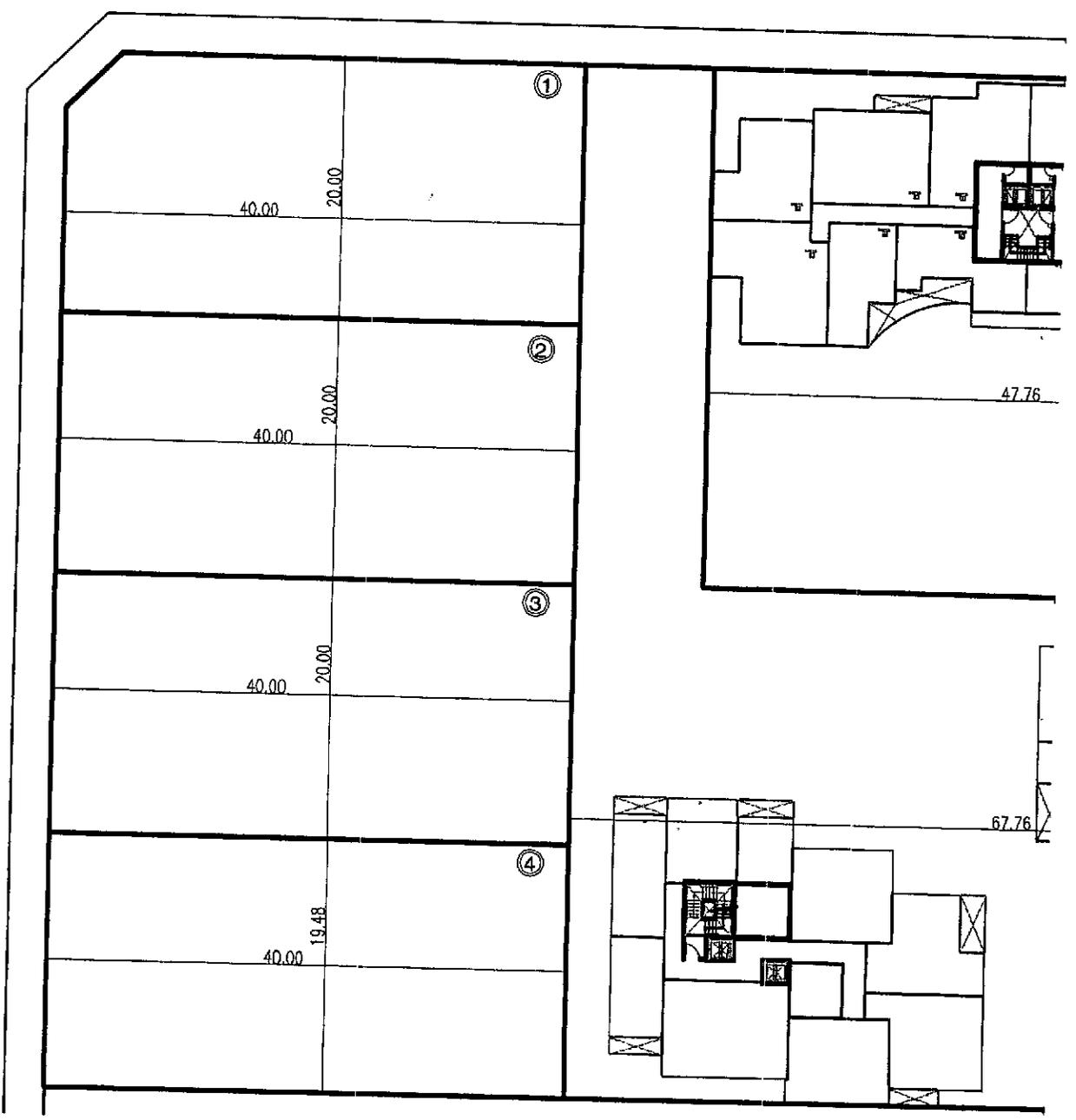
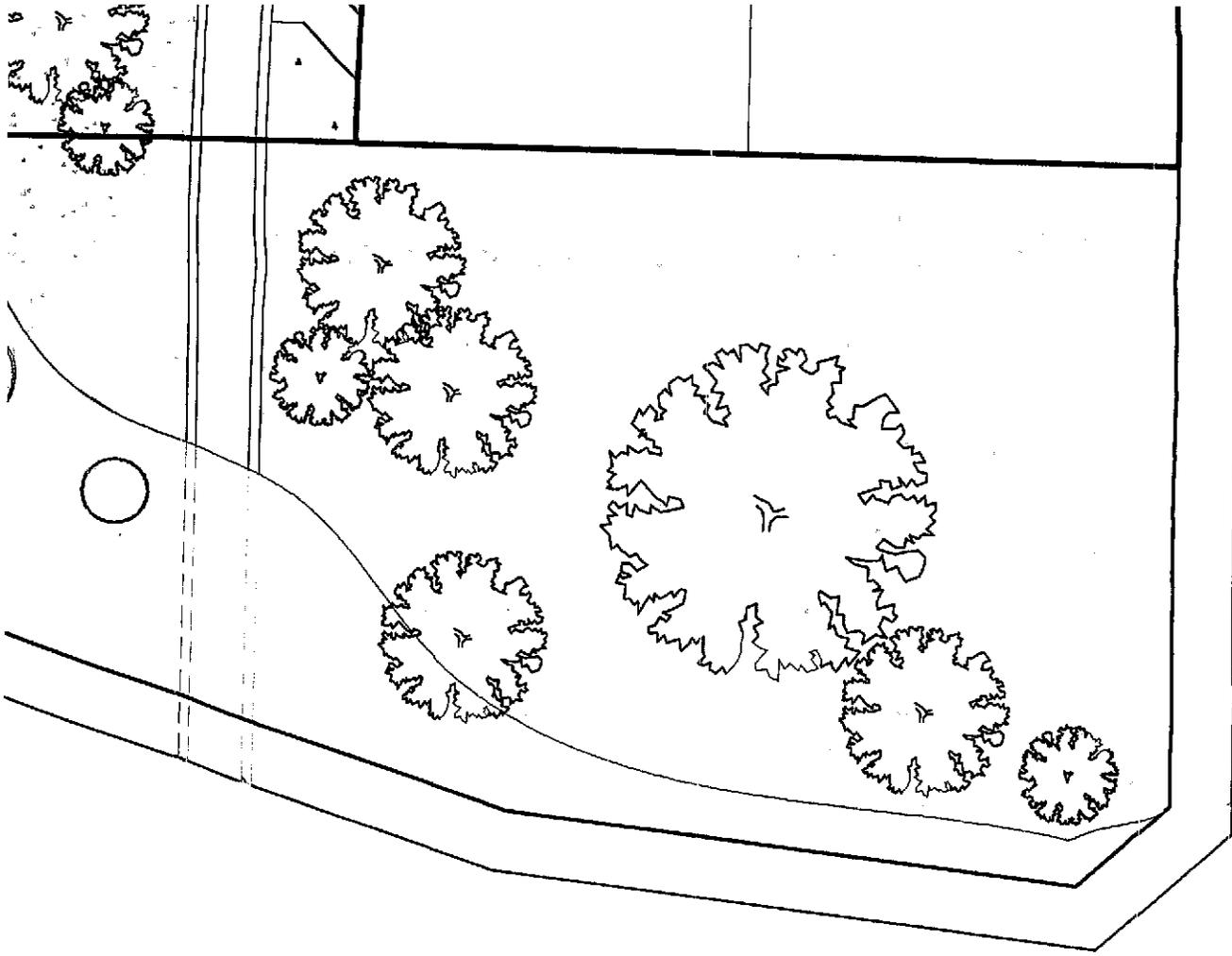
**SUP. PLANTA TIPO 2°- 3° - 4° PISO 523.20 m2**

**SUP. TOTAL X 3 PLANTAS 1569.60 m2**

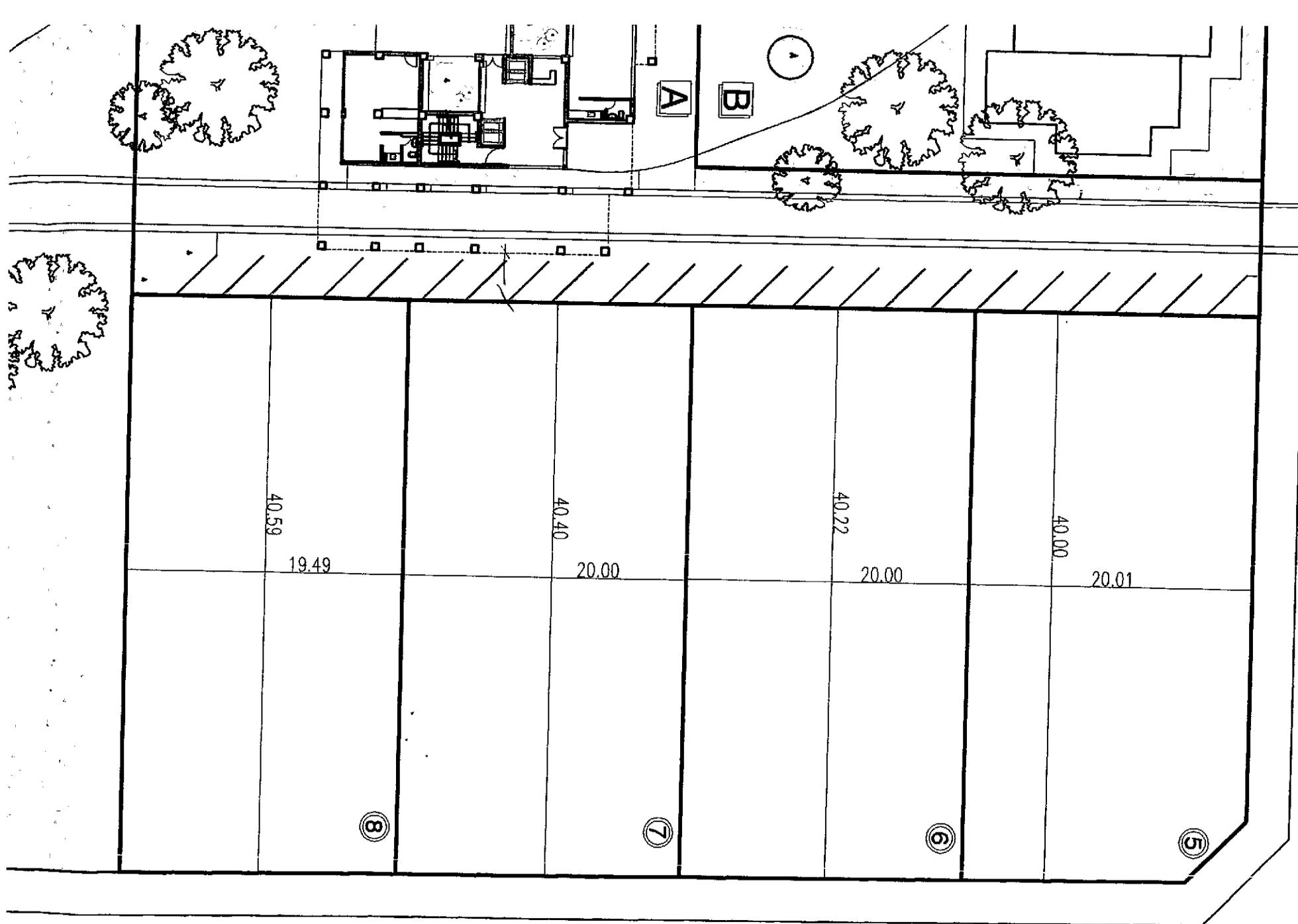
**TOTAL 1 MÓDULO 2981.28 m2**

**TOTAL x 2 MÓDULOS 5962.56 m2**

**SUP. TERRENO "B" 1910.40 m2**

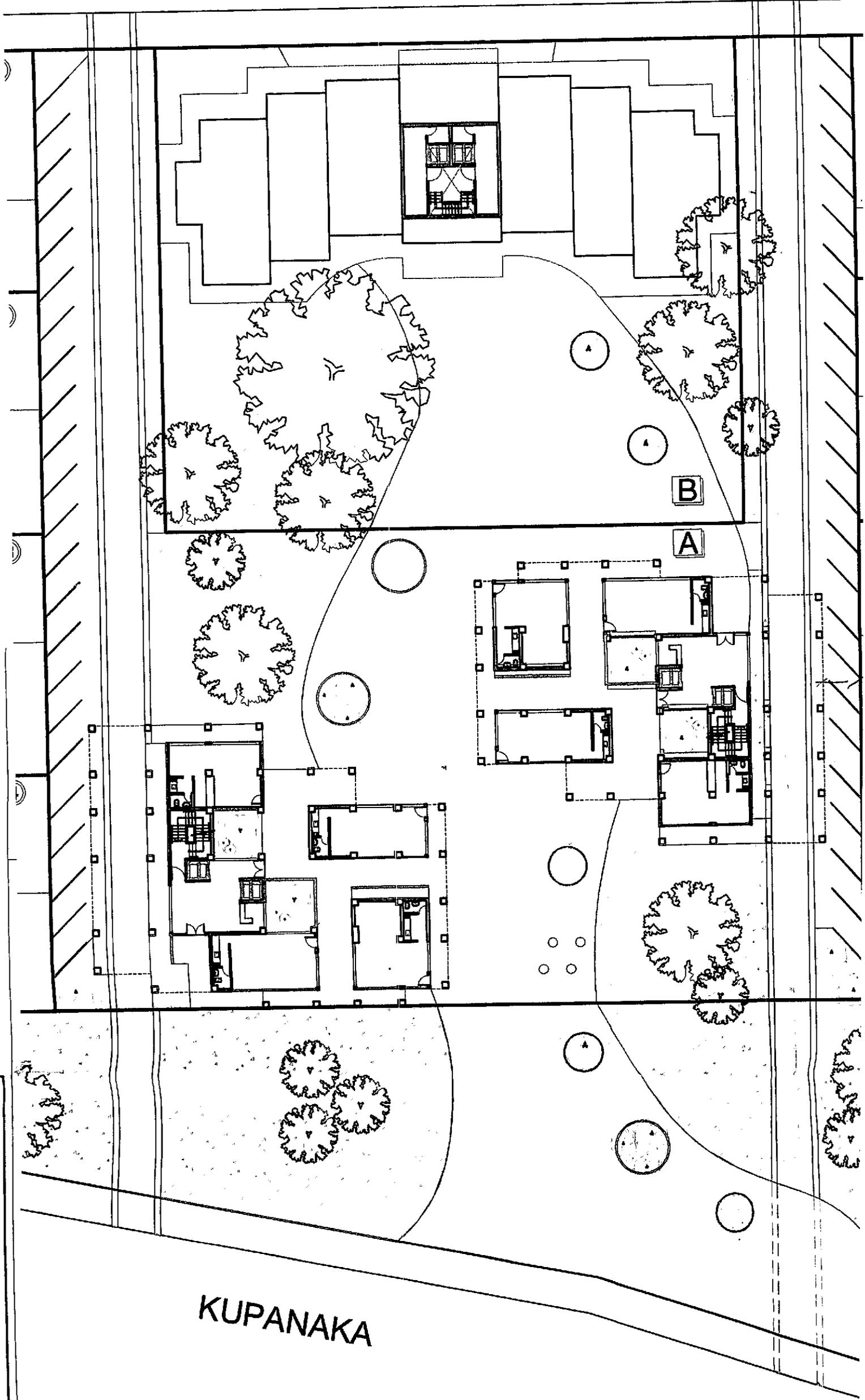


IMPLANTACIÓN - 1° PISO



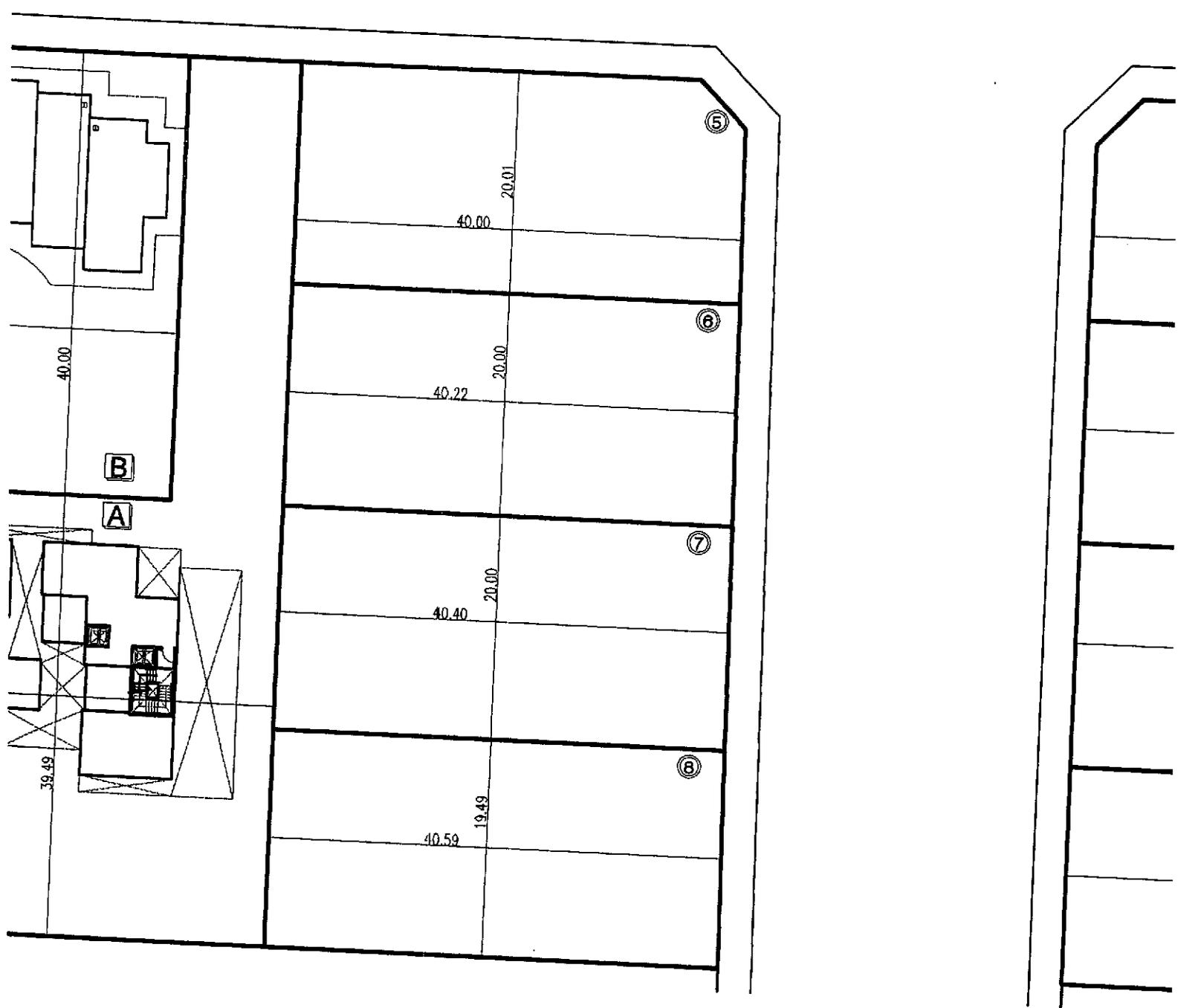
12 DE OCTUBRE

ASCASUBI



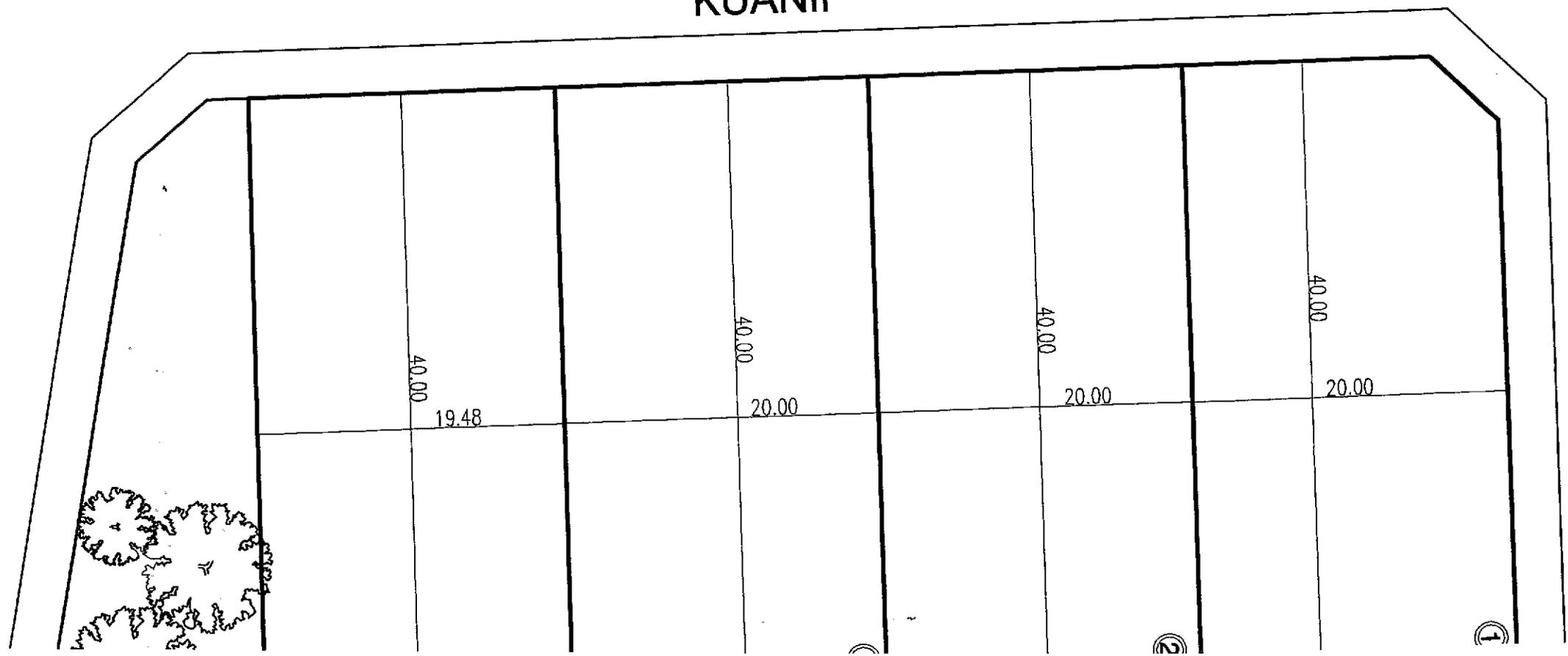
KUPANAKA

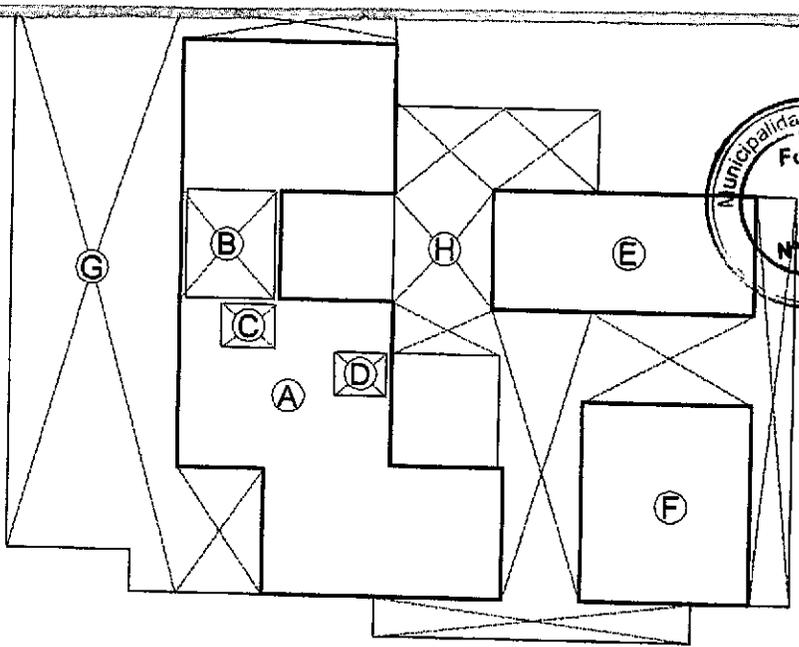
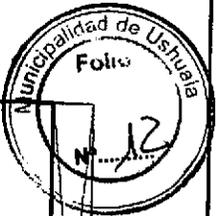
KUPANAKA



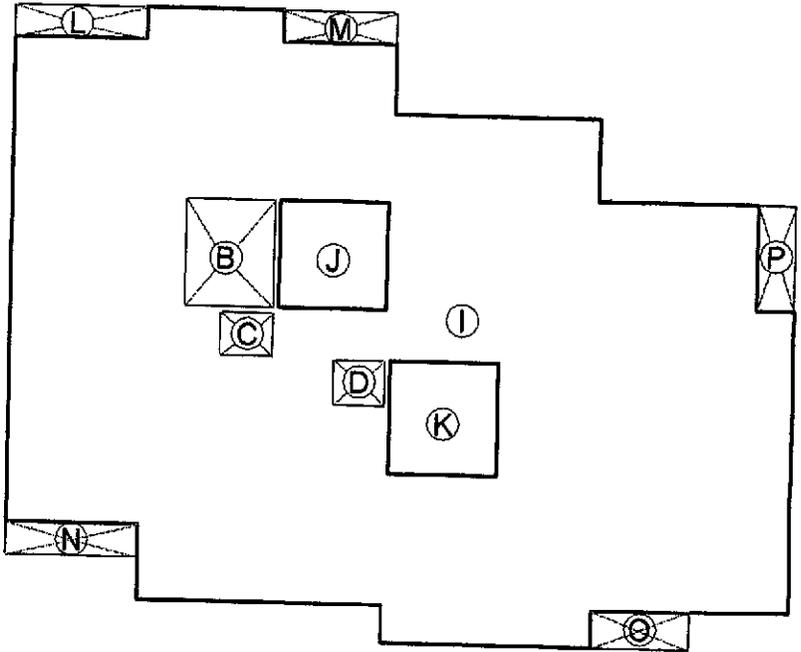
IMPLAN

# KUANIP





5° PISO



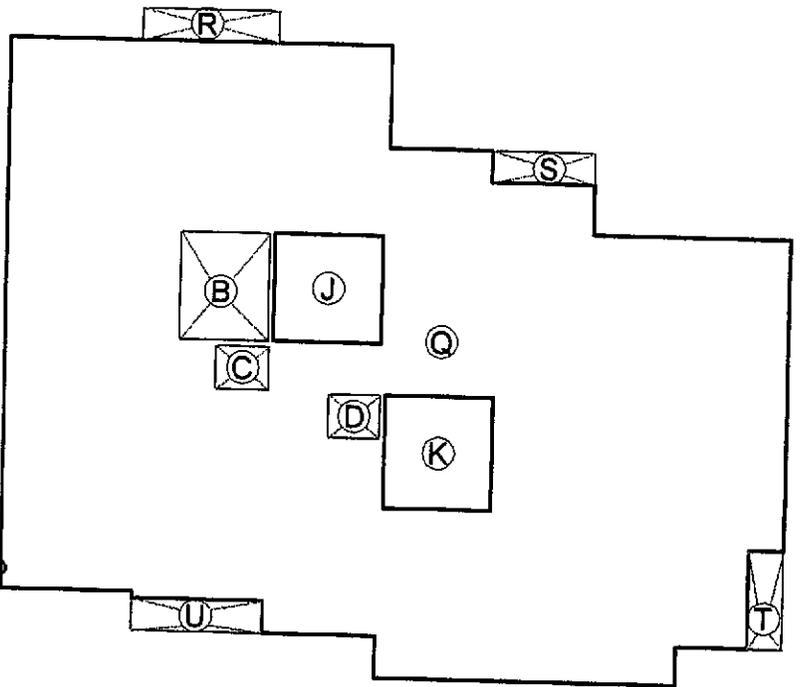
4° PISO

3° PISO

2° PISO

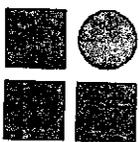
1° PISO

ANTA BAJA



±0.00

Juan Felipe Gancedo S/  
Ing. CIVIL ANDRÉS GANCEDC  
APODERADO  
REPRESENTANTE TECNICO

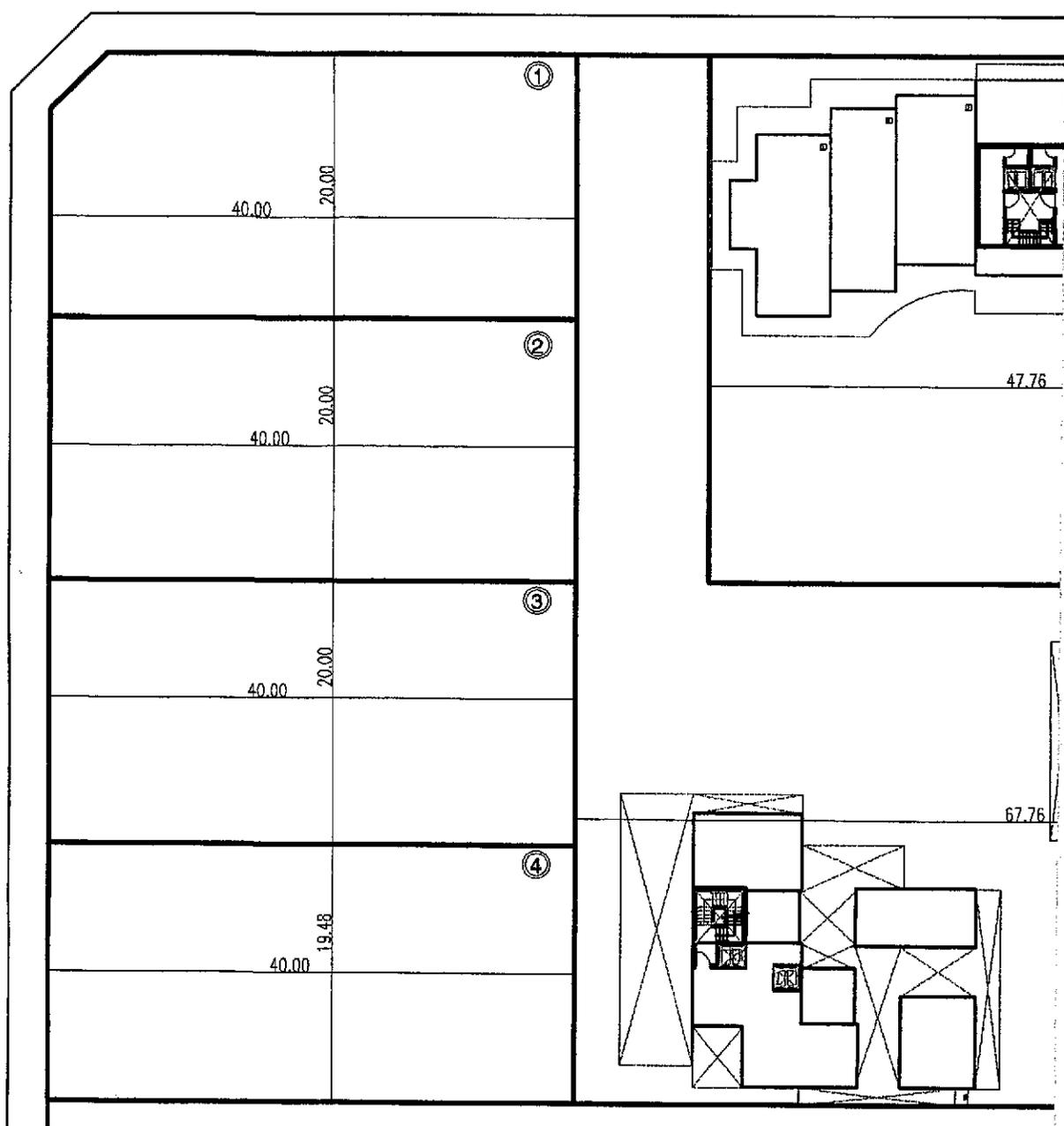


**Juan  
Felipe  
Gancedo S. A.**

FECHA	PLANO OBRA	PLAZA LIBERTAD
	PLANO OBRA	ARQUITECTURA
	PLANO OBRA	Plantas Tipo - Lote A
FECHA	ESCALA	1:100

PLANO N°  
**AR  
02**

# IMPLANTACIÓN

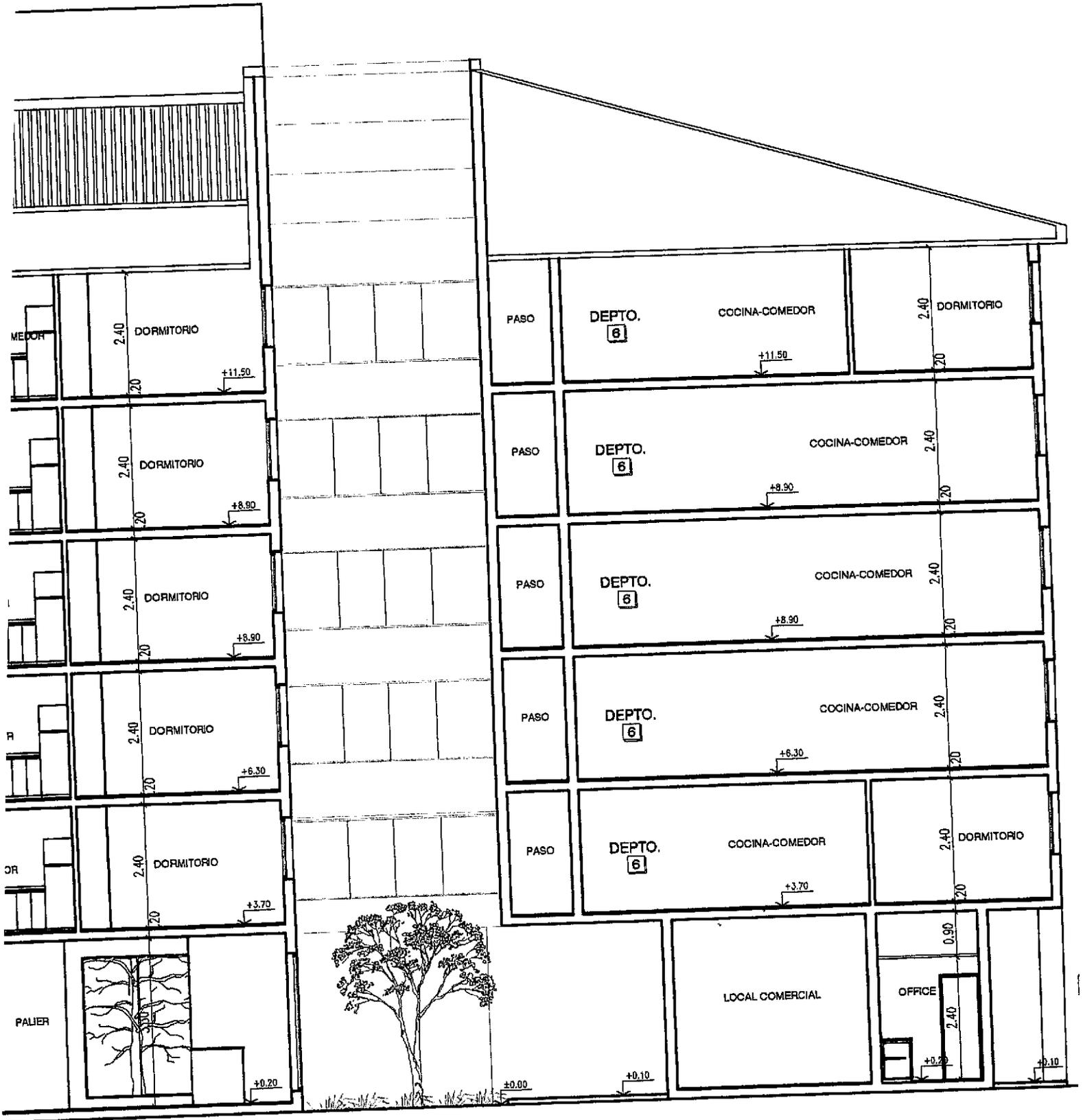


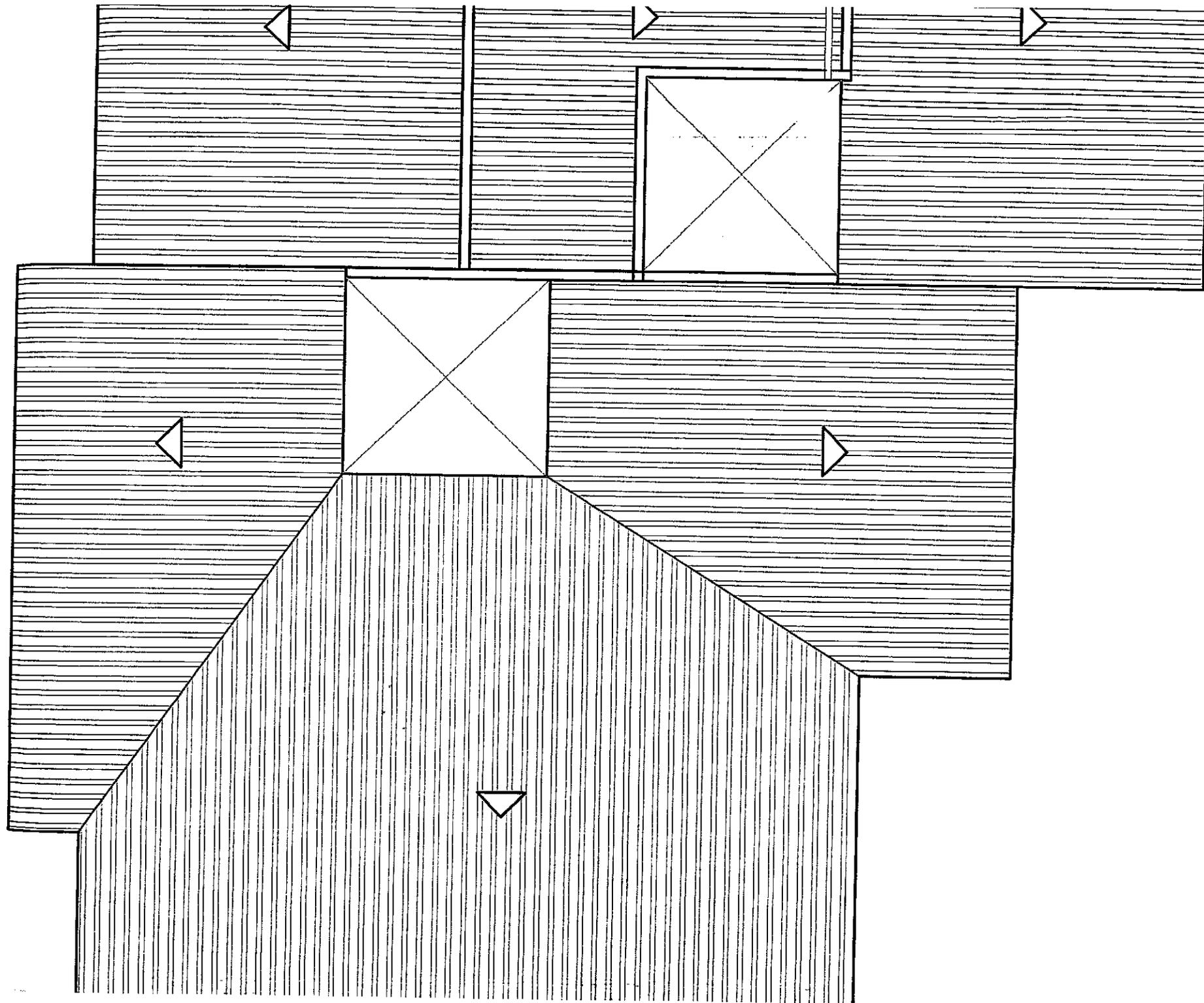
## IMPLANTACIÓN - PB

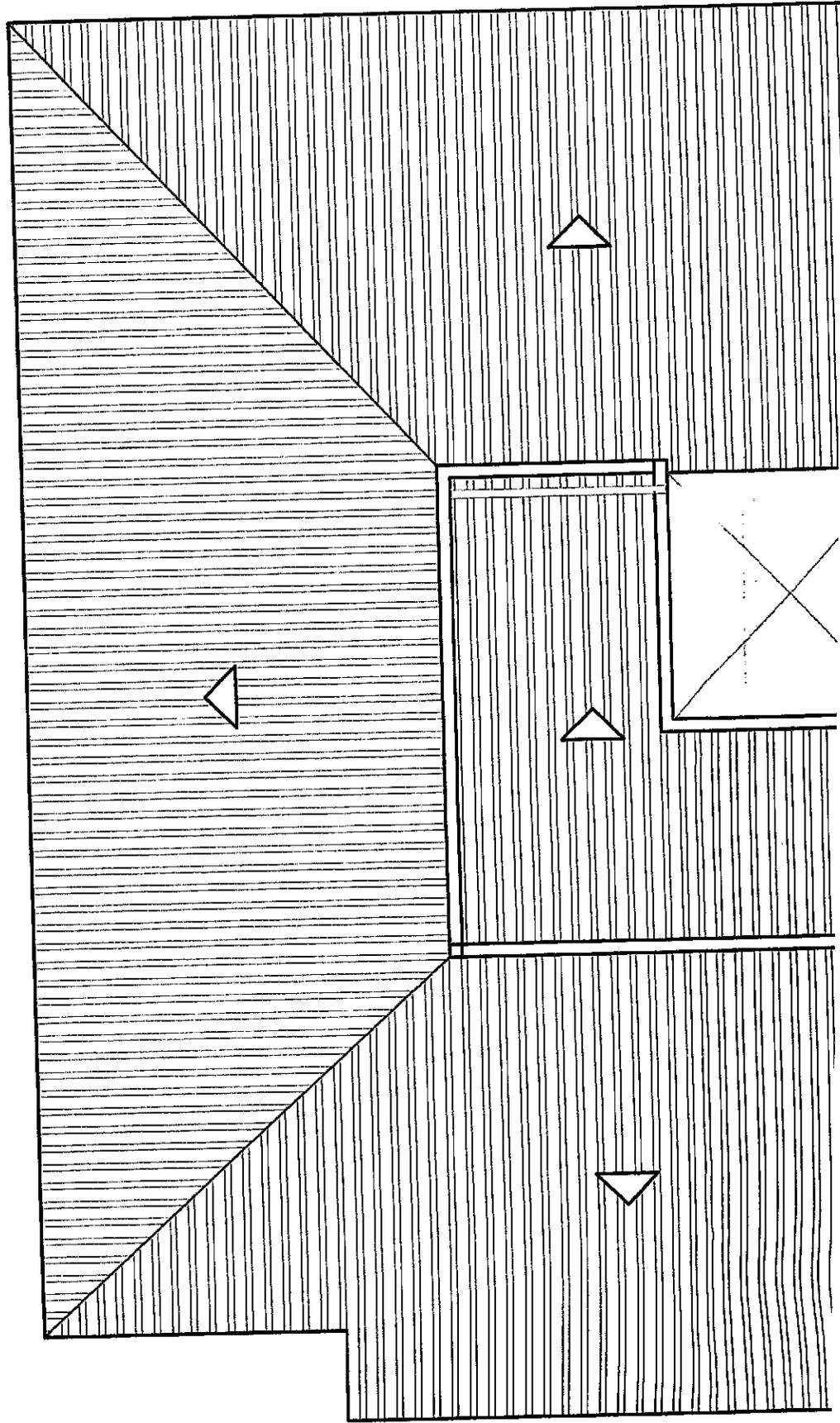
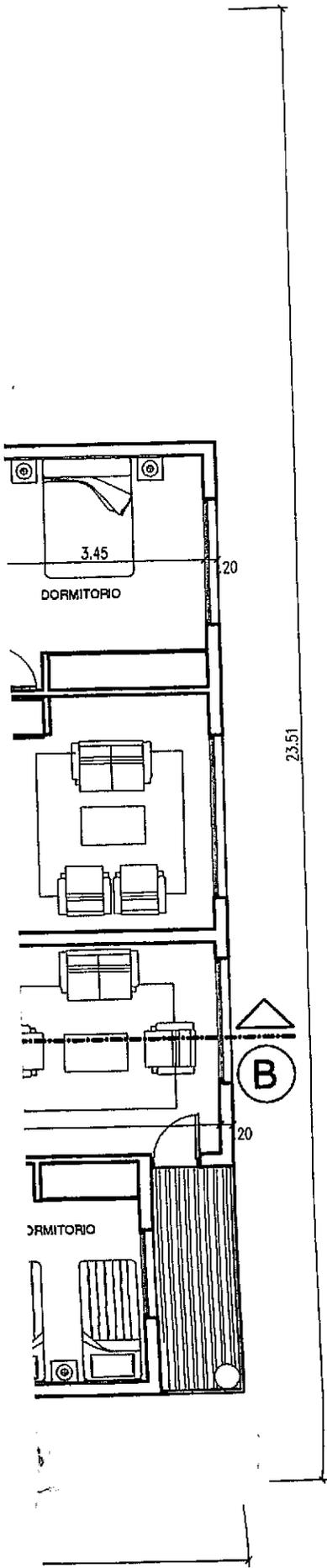
29.90

3

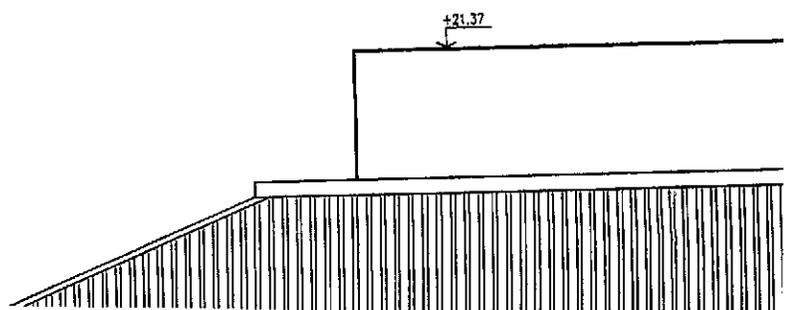
17



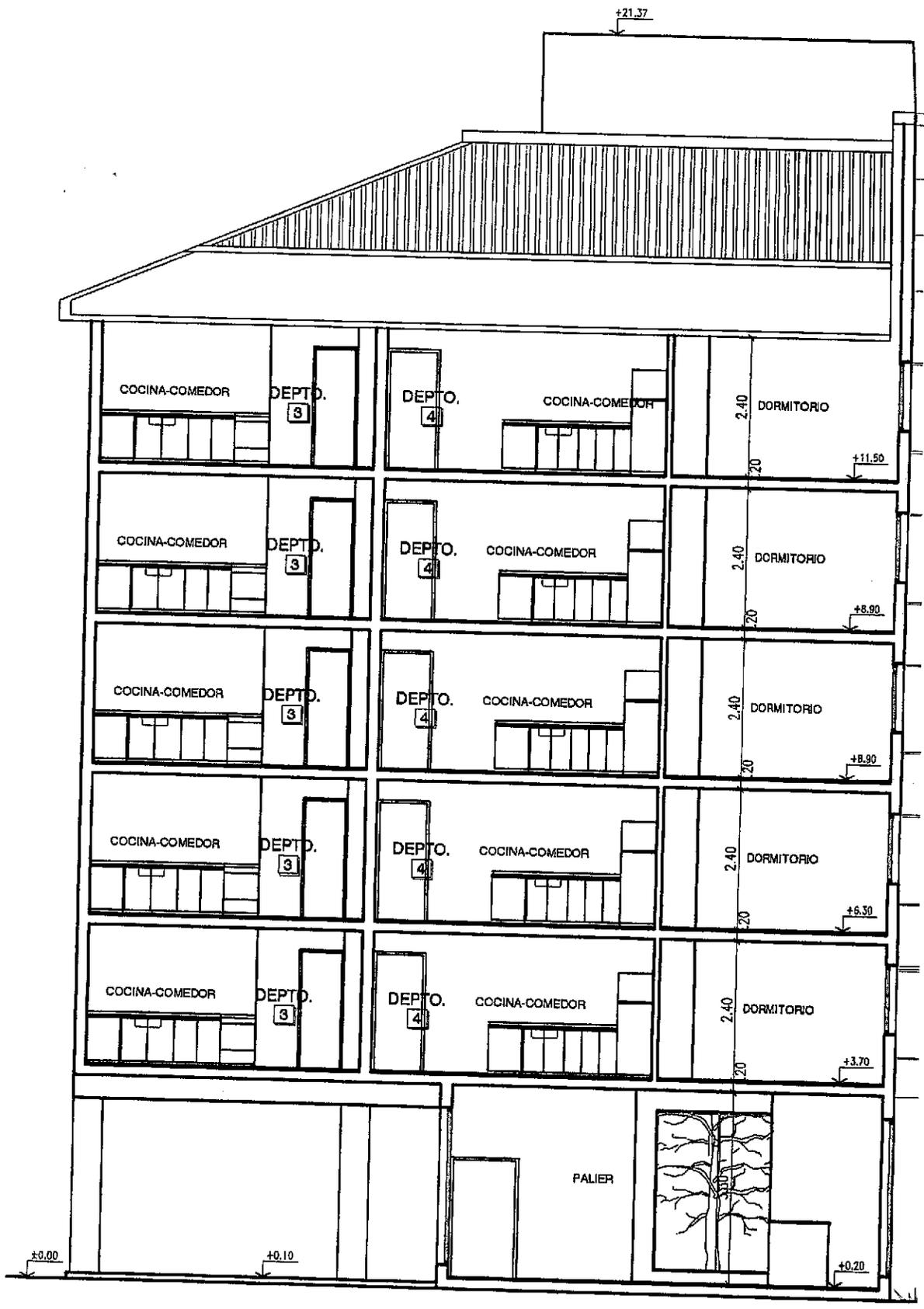




# PLANTA DE TECHOS



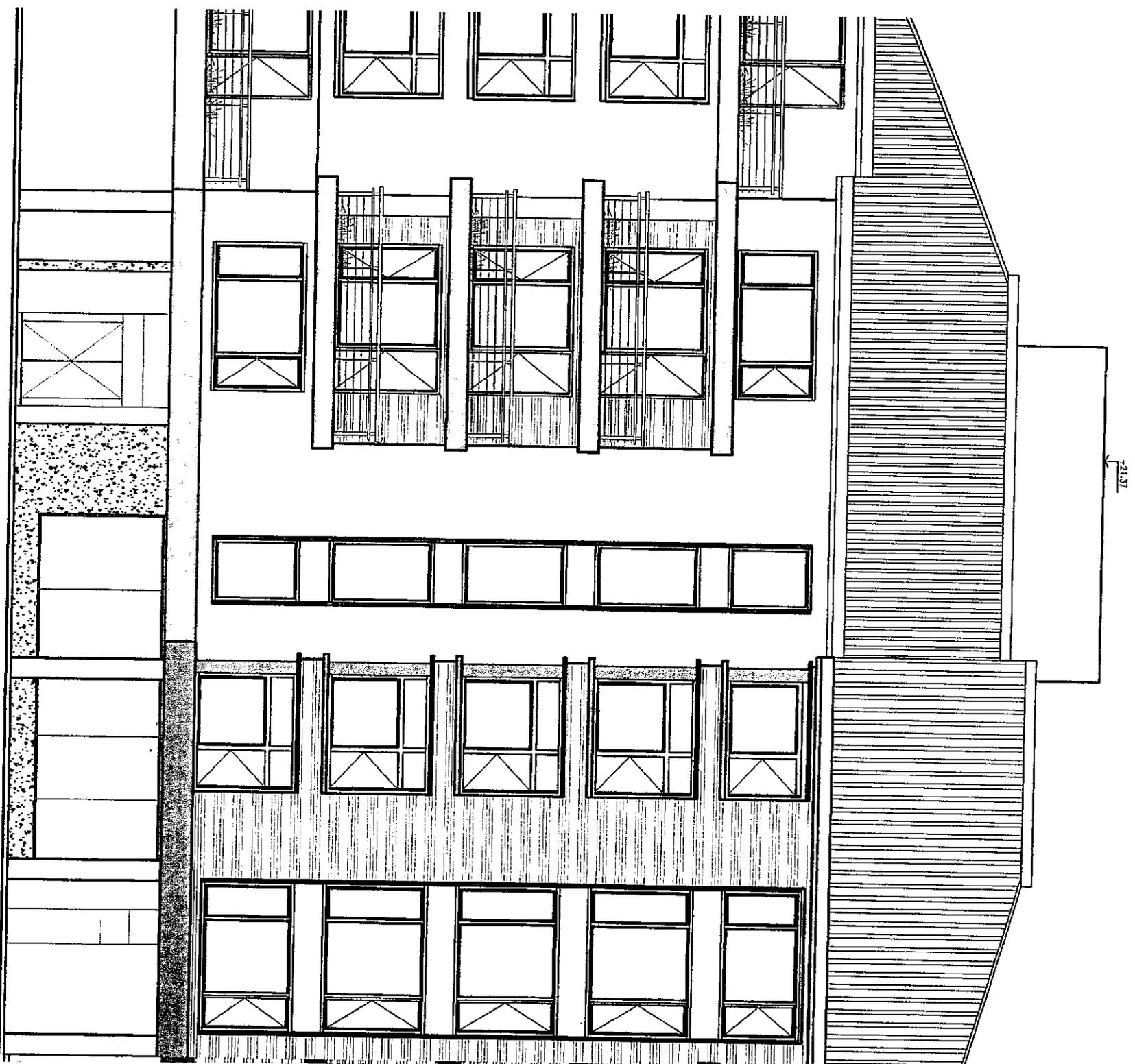
# PLANTA DE TECHOS



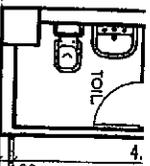
## CORTE B - B

(A)

A BAJA

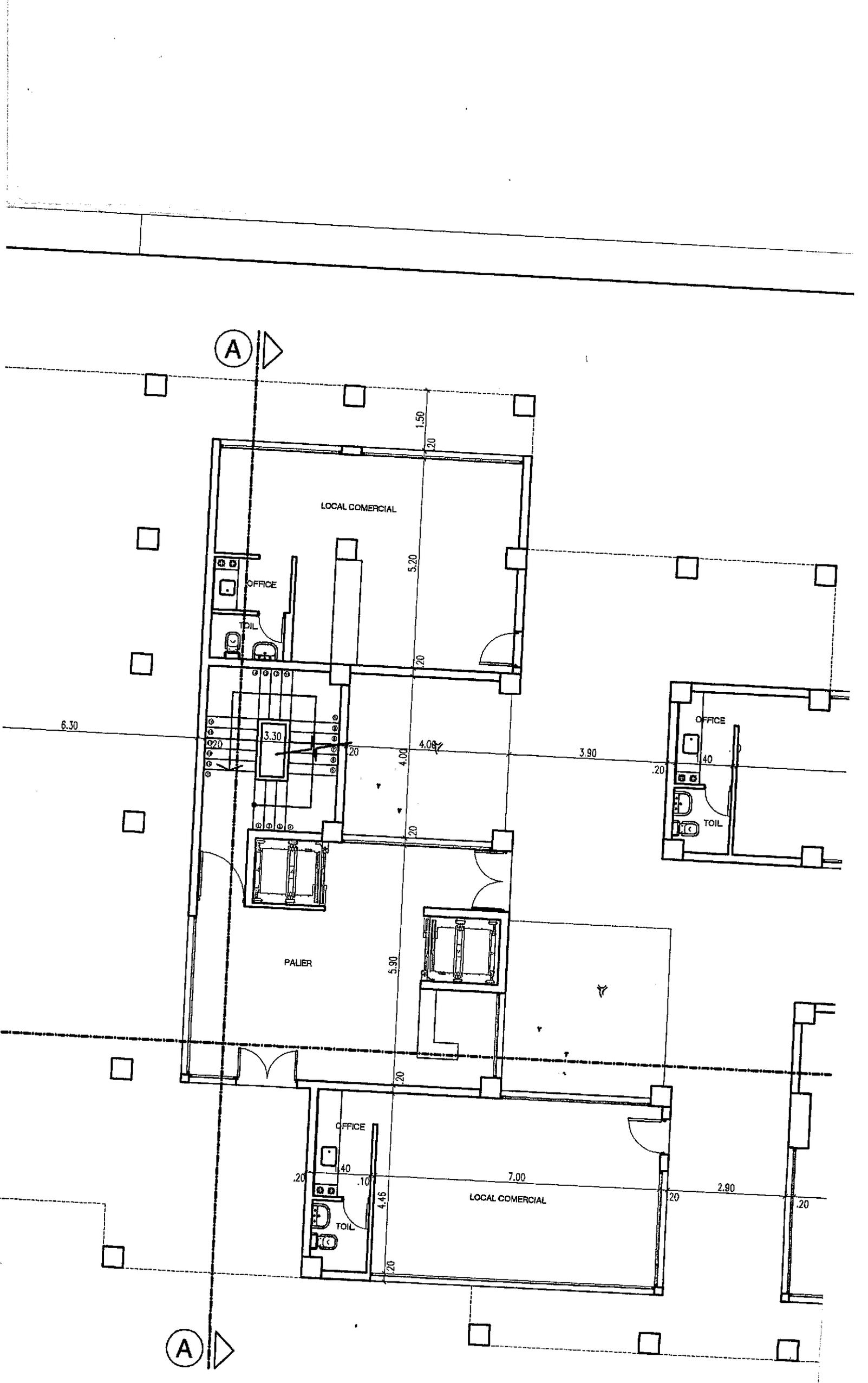


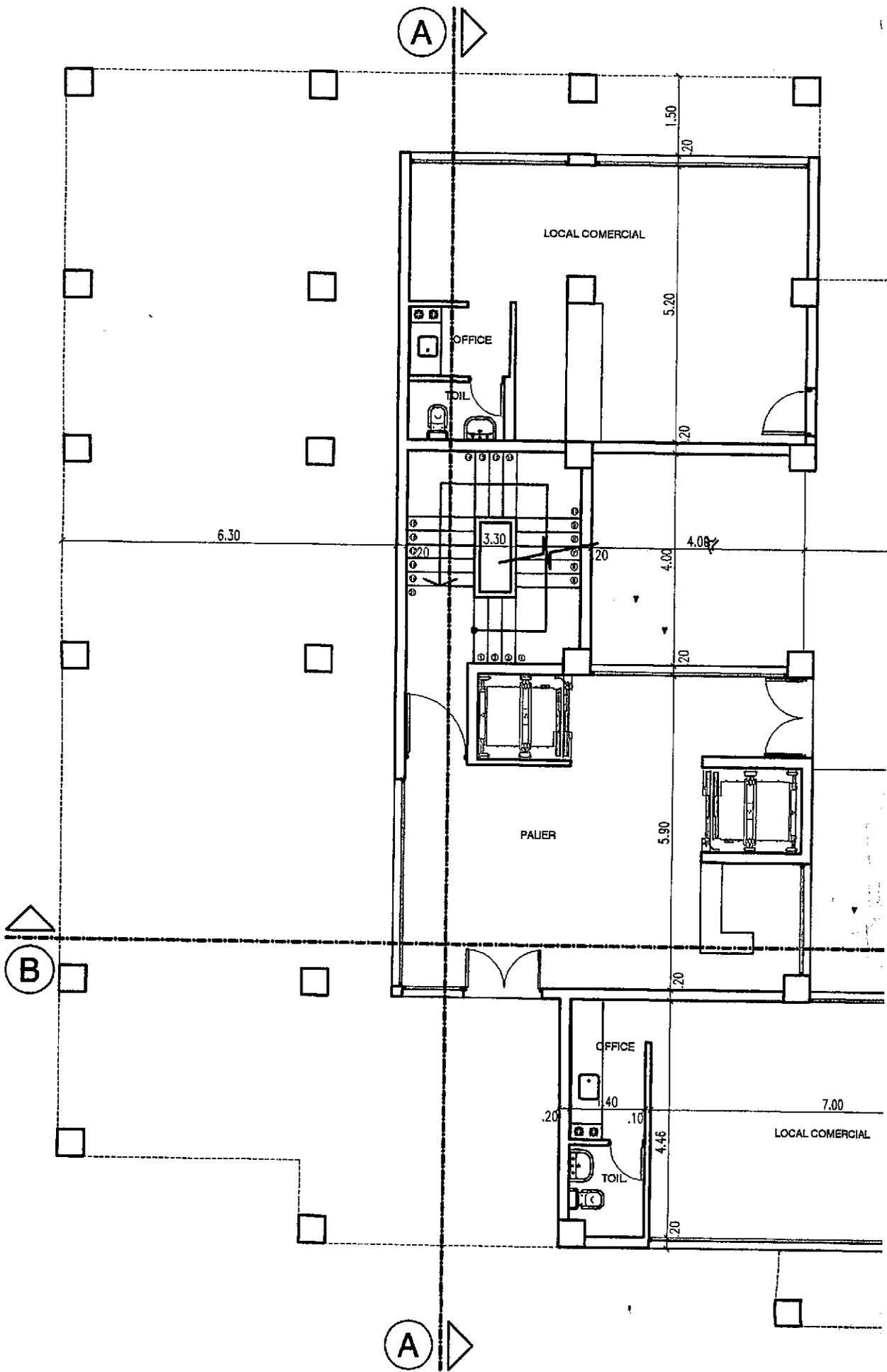
RENTA



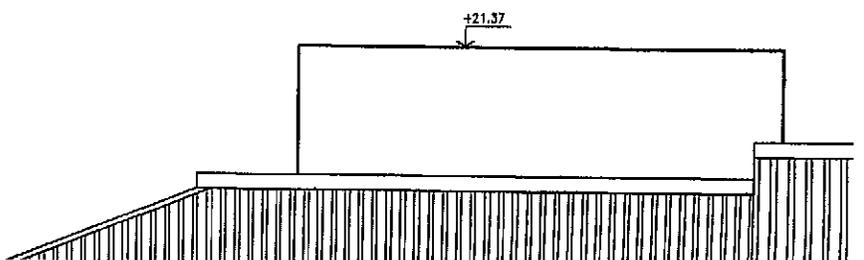
4.

20





# PLANTA BAJA

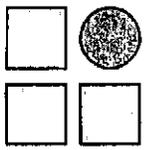


(A) |>

# PLANTA BAJA



## VISTA FRENTE



**Juan  
Felipe  
Gancedo S. A.**

Pte. Domingo Sarmiento 375  
(9410) Ushuaia, Tierra del Fuego  
Tel/Fax (02901) 42-5000



Ushuaia, 11 de mayo de 2015.

Señor

Arq. Rodolfo ORDÓÑEZ

Subsecretaría de Planeamiento y  
Proyectos Urbanos

MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Su Despacho

MUNICIPALIDAD DE USHUAIA Dpto. A.U.E. y S.S.G.	
NOTA REGISTRADA Nº	02281
FECHA	11/05/15 HORA 13-
RECIBIDO POR	Rodolfo

De mi mayor consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a Usted con el fin de complementar la información con respecto al Proyecto de Urbanización para el predio N.C.: Sección B - Macizo 9D - Parcela 1, presentado mediante Nota Registrada Nº 01716 de fecha 08/04/15.

A tal efecto se detallan a continuación los Indicadores Urbanísticos del Proyecto de urbanización de la parcela B – 9D – 1:

Parcela mínima:

Frente: 10 m.

Superficie: 600 m<sup>2</sup>

Retiros:

Frontal: - sobre Kuanip y 12 de octubre: 9 m

- sobre Ascasubi: 3 m. en 1/3 del frente

4,5 m. en 1/3 del frente

6 m. en 1/3 del frente

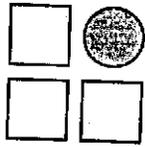
Lateral: - parcelas 4 y 8 (s/croquis anexo I): 3 m. s/eje divisorio lindante a E.V.

- parcela A (s/croquis anexo I): trilateral 3 m.

- parcelas restantes: no

Contrafrontal: - parcela A (s/croquis anexo I): 3 m.

- restantes: 4 m



**Juan  
Felipe  
Gancedo S. A.**

Pte. Domingo F. Sarmiento 375  
(9410) Ushuaia, Tierra del Fuego  
Tel/Fax (02901) 42-5600



F.O.S. : 0,50

F.O.T. : 3,75

Altura máxima s/ L.E.

Frontal = plano límite Altura Máxima: 26,40m.

Contrafrontal = plano límite Altura Máxima: 26,40m.

D.N. = 1600 hab/ha

D.U. = 800 hab/ha

Premios: NO

Estacionamiento: - parcela A: 60 % de las unidades destinadas a vivienda.  
- restantes: 70 % de las unidades destinadas a vivienda.

Se adjunta a la presente, el Croquis anexo I.

Sin otro particular, lo saluda muy atentamente,

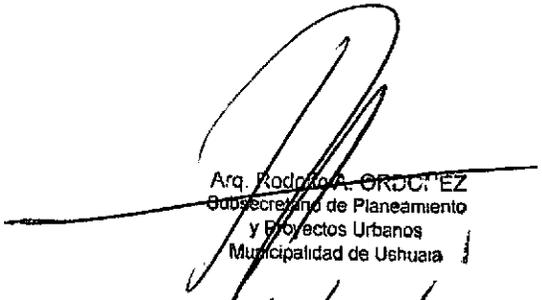
**JUAN FELIPE GANCEDO S.A.**

**Ing. ANDRES GANCEDO**

**APODERADO**

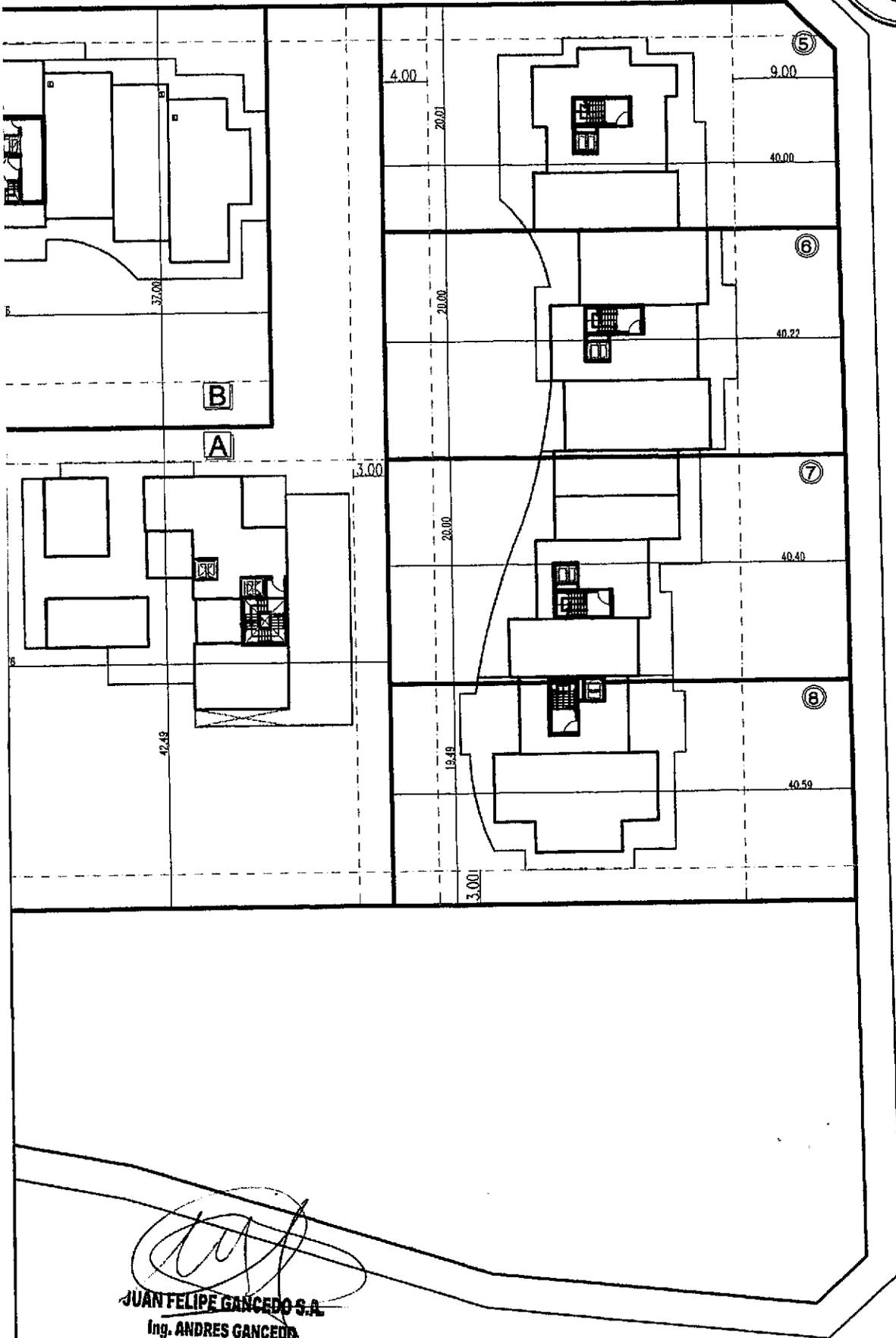
Dirección Urbanismo.

A los efectos de continuar el trámite correspondiente.



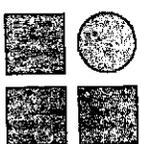
Arq. Rodolfo A. ORDOÑEZ  
Subsecretario de Planeamiento  
y Proyectos Urbanos  
Municipalidad de Ushuaia

12/05/15



12 DE OCTUBRE

*[Signature]*  
**JUAN FELIPE GANCEDO S.A.**  
 Ing. ANDRES GANCEDO  
 APODERADO

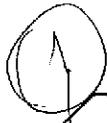


**Juan  
Felipe  
Gancedo S. A.**

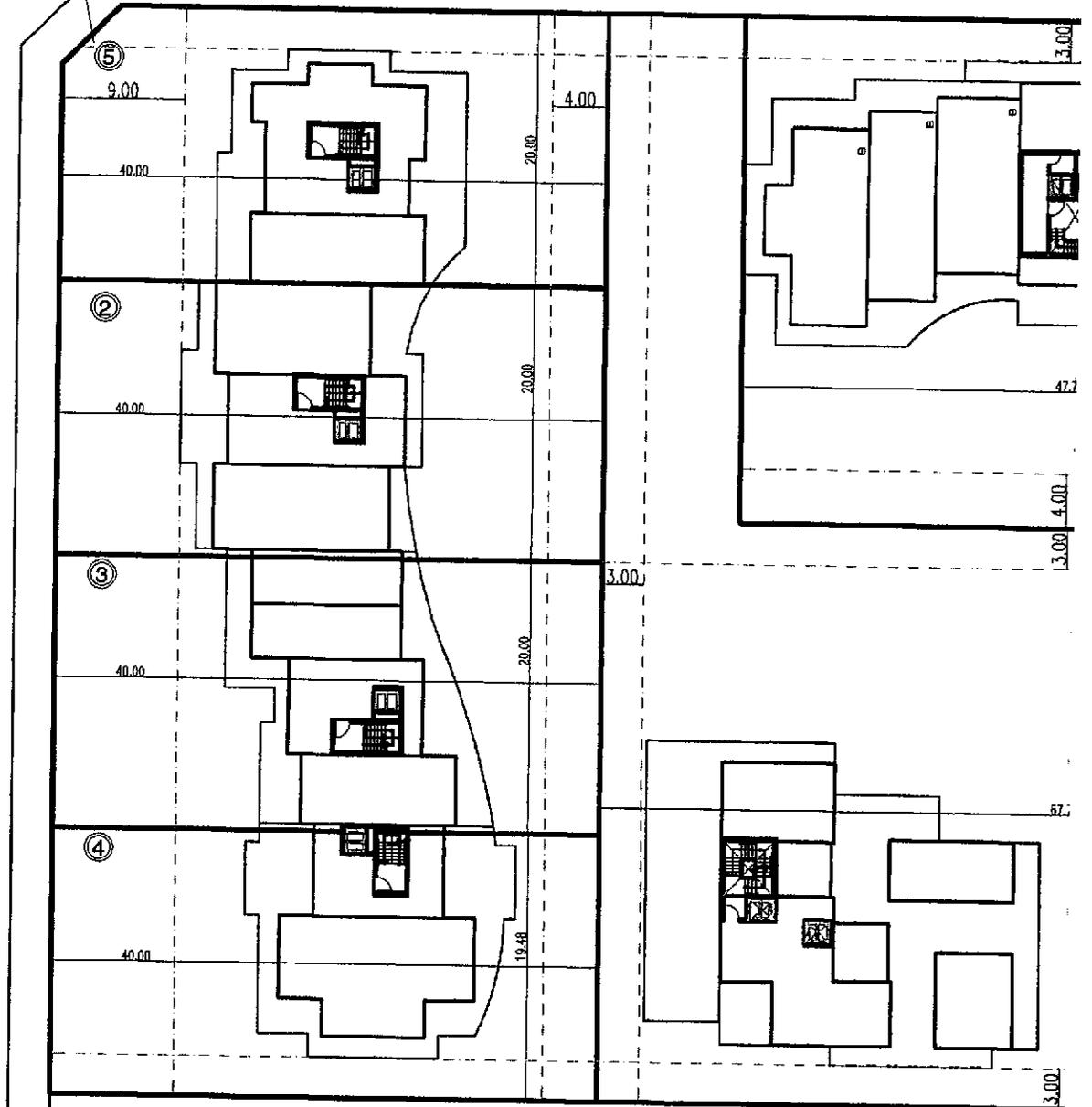
OBRA	PLAZA LIBERTAD
PLANO	ARQUITECTURA
PLANO	IMPLANTACION
FECHA	Mayo 2015
ESCALA	1:500

PLANO Nº  
**AR-A**  
**01**

ASCASUI



KUANIP



KUPANAKA



Ref.: Proyecto de Urbanización: B - 9D - 1  
Viviendas colectivas

Sr.  
Subsecretario de Planeamiento y P.U.

Visto el expediente DU N° 2890/2015, del registro municipal; mediante el cual se tramita la reglamentación de usos e indicadores para el proyecto de urbanización presentado sobre la parcela identificada catastralmente como Sección: B - Macizo: 9D - Parcela: 1, propiedad de Juan Felipe Gancedo S.A. y WAMPUM S.A. dado que la parcela se encuentra zonificada como "PE - PROYECTOS ESPECIALES", debiendo los Indicadores Urbanísticos ser aprobados por Decreto Municipal Ad-Referéndum del Concejo Deliberante según lo establece el Artículo VII.1.2.6. del Código de Planeamiento Urbano elevo a Usted el presente informe de situación y propuesta de continuidad de trámite.

Antecedentes:

- El predio en cuestión surge de la subdivisión del macizo 9 B, de la sección B, propiedad de Vialidad Nacional.

- El sector fue identificado en los talleres de proyectos del Plan Estratégico Ushuaia 2013 - Ordenamiento urbano ambiental, como "Proyecto vacíos urbanos, teniendo como objetivo: contar con nuevos espacios para la comunidad que hoy los percibe, sino como importantes barreras urbanas que segmentan la ciudad e impiden la conectividad entre los distintos sectores."

- El Plan de desarrollo urbano, lo incluye dentro de los proyectos para la transformación de la ciudad, proyecto estructural BVC - Brown - Vialidad - Colombo, siendo sus objetivos: "- renovar un sector de la ciudad que presenta distintos niveles de deterioro edilicio y urbano, - incrementar la densidad edilicia en sectores que cuentan con disponibilidad completa de los servicios, - incorporar nuevos equipamientos en un subcentro de la ciudad."

Anteproyecto:

La empresa propone mediante nota registrada N° 1716/2015 de fecha 8 de abril del presente año, realizar un complejo de viviendas colectivas en bloques a construir en etapas, solicitando se establezcan usos de Central microcentro - CE1 e indicadores específicos en lo que refiere a parcela mínima, F.O.S., F.O.T., alturas y retiros. A su vez plantea destinar los lotes A y B prioritariamente a dar soluciones habitacionales a quienes conforman el Registro Único de Demanda Habitacional (RUDH) e incorporar el espacio verde lindero al proyecto integral del sector.

La propuesta de densificar se justifica en la localización del predio, fácil accesibilidad, cercanía a equipamientos y servicios, tendido de redes de infraestructura, etc.



Provincia de Tierra del Fuego  
Antártida, e Islas del Atlántico Sur  
República Argentina  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA  
S.S.P. y P.U.



Evaluada la propuesta se requirió mediante correo electrónico, las aclaraciones que se consideraron necesarias.

Situación actual:

Mediante Nota Registrada N° 2291/2015 de fecha 11/05/2015 (fs. 13/14) la empresa da respuesta a lo requerido, al respecto se observa:

- Usos propuestos: no se encuentran objeciones,
- Indicadores urbanísticos, entendiéndose que la zona de implantación fue oportunamente identificada como área a densificar dentro del futuro desarrollo de la ciudad, se considera factible adoptar los indicadores solicitados a fojas 13 y 14, con pequeñas modificaciones que surgen de la verificación de los mismos con respecto del anteproyecto adjunto a fojas 5 y 15. Cabe aclarar que el otorgamiento de estos indicadores quedará condicionado a la real afectación de las soluciones habitacionales a construir sobre las parcelas identificadas como A y B prioritariamente a beneficiarios inscriptos en el RUDH.

Por no encuadrarse lo propuesto dentro de las actuales zonificaciones del C.P.U. se mantendrá como zona de Proyectos Especiales, con los siguientes indicadores:

Parcela mínima

Frente: 10 m.

Superficie: 600 m<sup>2</sup>

Retiros:

Frontal: - sobre Kuanip y 12 de octubre: 9 m.

- sobre Ascasubi: 3 m. en 1/3 del frente

4,5 m      "

6 m      "

Lateral: - parcelas 4 y 8 (s/croquis anexo I): 3 m. s/eje divisorio lindante a E.V.

- parcela A (s/croquis anexo I): trilateral 3 m.

- parcelas restantes: no

Contrafrontal mín: - parcela A (s/croquis anexo I): 3 m.

- parcelas restantes: 6 m.

F.O.S. : 0,50

F.O.T. : 3,75

Altura máxima s/ L.E. : 26,40 m.

Plano límite altura máxima: 26,40m.

D.N. = 1600 hab/ha

D.U. = 800 hab/ha

Premios: NO

Estacionamiento: - parcela A (s/croquis anexo I) 60 % de las unidades destinadas a vivienda

- parcelas restantes: 70 % de las unidades destinadas a vivienda

Se adjunta croquis de referencia.

Por último y en referencia a la incorporación del espacio verde identificado catastralmente como parcela 2, del macizo 9D, de la sección B al proyecto integral del conjunto, si bien no se observan objeciones al respecto, por el contrario se entiende que el mismo podría ser beneficioso para el desarrollo urbano de la ciudad, se considera



Provincia de Tierra del Fuego  
Antártida, e Islas del Atlántico Sur  
República Argentina  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA  
S.S.P. y P.U.



necesario la firma de un convenio de padrinazgo donde se especifiquen condiciones a cumplir.

Sin más que observar hasta esta instancia y entendiendo oportuno remitir al Co.P.U. para su evaluación, proyecto de decreto que permitiría establecer usos e indicadores al sector con el objeto de avanzar en este trámite, elevo el presente a su consideración adjuntando "proyecto de decreto y sus correspondiente anexos".

Informe Nº 51/2015 - Letra: D.U.  
USHUAIA, 18 de mayo de 2015

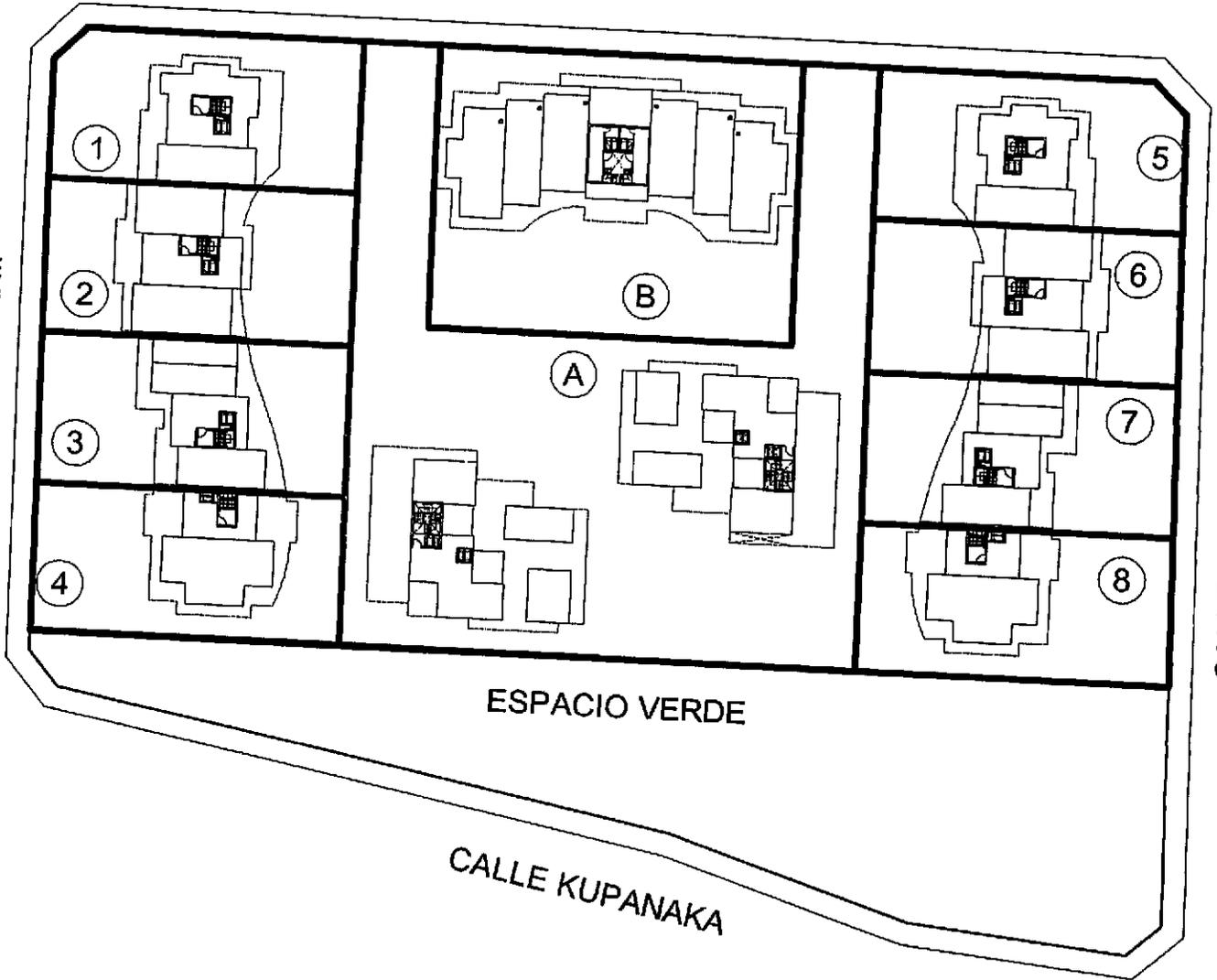


Arq. Silvia TRIFILIO  
DIRECTORA DE URBANISMO  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

CALLE SIN NOMBRE

CALLE KUANIP

CALLE 12 DE OCTUBRE

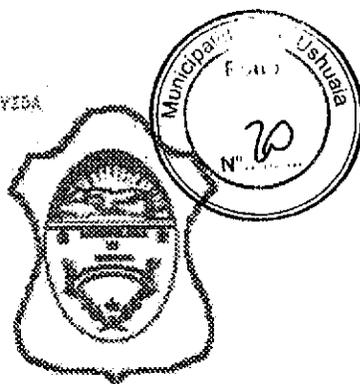


ESPACIO VERDE

CALLE KUPANAKA

**CROQUIS DE SUBDIVISION**  
**PARCELA 1 DEL MACIZO 9D DE LA**  
**SECCION B**

Provincia de Tierra del Fuego,  
Antártida e Islas del Atlántico Sur,  
República Argentina,  
Municipalidad de Ushuaia,  
Dirección General de Rentas.



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

### CERTIFICADO DE SITUACION FISCAL REGULAR

CERTIFICADO N°: 0003250/2015 emitido el 19/05/2015  
TITULAR : WAMPUN S.A. / JUAN FELIPE GANCEDO S.A. (H-10193)  
CONTRIBUYENTE : A-1019  
NOMBRE: WAMPUN S.A.  
DOMICILIO:

CONTRIBUYENTE : A-240  
NOMBRE: JUAN FELIPE GANCEDO S.A.  
DOMICILIO: AV. MALPU 1519 DPTO 1 AVENIDA HEROES DE MALVINAS CP 9410

El funcionario que suscribo, certifica que el contribuyente ut supra mencionado, se encuentra inscripto ante esta Dirección General, bajo el número de contribuyente indicado, encontrándose en situación Fiscal Regular, por los recursos y tributos que se detallan a continuación:

Tasa General por Servicios Municipales  
Padron de Tasas Numero: 17002  
Nomenclatura Catastral: S 30009D 0001

Se extiende la presente a solicitud de la parte interesada para ser presentada ante: PLANEAMIENTO URBANO  
VALIDO HASTA EL: 17/07/2015

INTERVIENE  
Enrique Jaqueza  
Administrativo - Ley 2630  
Dirección Gen. de Rentas  
Municipalidad de Ushuaia

Vto. Bno DIRECCION GENERAL DE RENTAS  
Jefe Dpto. Inscriptos y T.G.  
Dirección Gen. de Rentas  
Municipalidad de Ushuaia

RECIBI CONFORME: ..... FIRMA ..... ACLARACION ..... DOCUMENTO .....



Ushuaia,

VISTO el expediente DU N° 2890/2015, del registro de esta Municipalidad; y

CONSIDERANDO:

Que mediante el mismo se tramita el proyecto urbano de la parcela identificada catastralmente como Sección: B – Macizo: 9D – Parcela: 1, propiedad de las empresas Juan Felipe Gancedo S.A. y WAMPUM S.A.

Que la parcela se encuentra zonificada como “PE – PROYECTOS ESPECIALES”, debiendo los Indicadores Urbanísticos ser aprobados por Decreto Municipal Ad-Referéndum del Concejo Deliberante según lo establece el Artículo VII.1.2.6. del Código de Planeamiento Urbano.

Que el proyecto propuesto contempla la ejecución de un complejo de viviendas colectivas en bloques a construir en etapas, destinando dos (2) lotes de la futura subdivisión parcelaria prioritariamente a dar soluciones habitacionales a quienes conforman el Registro Único de Demanda Habitacional (RUDH), e incorporar el espacio verde lindero al proyecto integral del sector. *donde se fues B.*

Que mediante Acta de fecha 24 de abril de 2015, representantes del Concejo Deliberante manifestaron su acuerdo de dar curso y aprobar el mencionado proyecto.

Que la Dirección de Urbanismo ha evaluado la propuesta urbana, usos e indicadores solicitados por los Propietarios del predio en Nota Registrada N° 1716/15, solicitando ~~mediante correo electrónico~~ los informes y aclaraciones que se consideraron necesarios. *técnicos*

Que mediante Nota Registrada N° 2291/2015, la empresa dio respuesta a lo solicitado, realizado la Dirección de Urbanismo el Informe D.U. N° 51/2015 obrante a fojas 16 a 19, no encontrándose objeciones a la aprobación del proyecto, usos e indicadores, condicionando la misma a la real afectación de las soluciones habitacionales prioritariamente a beneficiarios inscriptos en el Registro Único de Demanda Habitacional y a la firma de un convenio de padrinazgo por el uso del espacio verde donde se especifiquen condiciones a cumplir. *2 donde identificar en el Ex. Ac.*

Que el Sr. Subsecretario de Planeamiento y Proyectos Urbanos ha autorizado la continuidad del trámite a fojas 19 vta. *(falta intervención) !!!*

Que ha intervenido el Concejo de Planeamiento Urbano (Co.P.U.), emitiendo el Acta N° ..., que en su propuesta lleva adjunto un proyecto de Decreto Municipal mediante el cual se establecerán los Usos e Indicadores Urbanísticos 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, convalidando unánimemente por los miembros presentes.

Que según lo dispuesto en el Código de Planeamiento Urbano, corresponde al

*[Signature]*

///2...



...2///

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, para las parcelas identificadas según croquis Anexo I, ad - referéndum del Concejo Deliberante, los indicadores urbanísticos y usos indicados en Anexo II.

ARTÍCULO 2°.- Lo enunciado en el Artículo <sup>primer</sup> 1° quedará condicionado a la real afectación de las soluciones habitacionales a construir sobre las parcelas identificadas como A y B, según croquis Anexo I, prioritariamente a beneficiarios inscriptos en el Registro Único de Demanda Habitacional (RUDH).

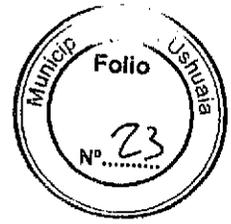
ARTÍCULO 3°.- El uso del espacio verde, identificado catastralmente como Sección: B – Macizo: 9D – Parcela: 2, como parte integral de la propuesta urbana, quedará condicionado a la aprobación del proyecto por ~~del~~ área técnica competente y a la firma  de un convenio de padrinazgo mediante el cual se establezcan requisitos a cumplir por parte de sus solicitantes, ~~o quien en un futuro los represente.~~

ARTÍCULO 4°.- Comunicar. Dar copia al Boletín Oficial de la Municipalidad de Ushuaia. Cumplido, archivar.

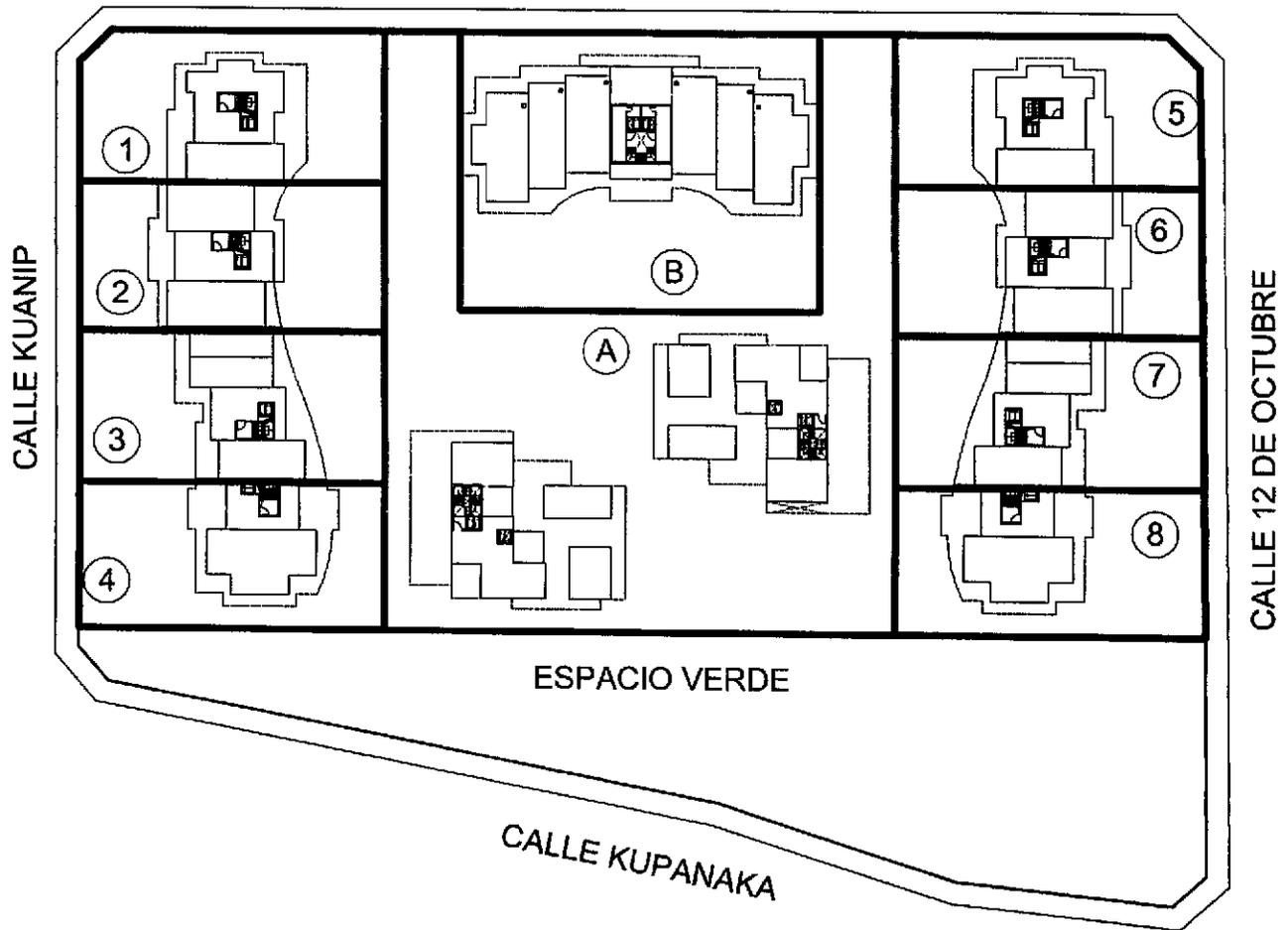


DECRETO MUNICIPAL N° \_\_\_\_\_ /2015.





CALLE SIN NOMBRE



**MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**  
**SUBSECRETARÍA DE PLANEAMIENTO**  
**Y PROYECTOS URBANOS**

tema:

PARCELA 1 DEL MACIZO 9D DE LA SECCION B

relevó:

dirección:  
D.U.

plano de:

ANEXO I - DECRETO MUNICIPAL N°

visado:  
A. S. TRIFILIO

fecha:  
05/2015

dibujo:  
Fabian Nacuchi

escala:  
s/esc.



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



## ANEXO II – DECRETO MUNICIPAL N° .....

### INDICADORES URBANÍSTICOS

#### Parcela mínima:

Frente: 10 m.

Superficie: 600 m<sup>2</sup>

#### Retiros:

Frontal: - sobre Kuanip y 12 de octubre: 9 m.  
sobre Ascasubi: 3 m. en 1/3 del frente  
4,5 m “  
6 m “

Lateral: - parcelas 4 y 8 (s/croquis anexo I): 3 m. s/eje divisorio lindante a E.V.  
parcela A (s/croquis anexo I): trilateral 3 m.  
parcelas restantes: no

Contrafrontal mín: - parcela A (s/croquis anexo I): 3 m.  
- parcelas restantes: 6 m.

F.O.S. : 0,50

F.O.T. : 3,75

Altura máxima s/ L.E. : 26,40 m.

Plano límite altura máxima: 26,40m.

D.N. = 1600 hab/ha

D.U. = 800 hab/ha

Premios: NO

Estacionamiento: - parcela A (s/croquis anexo I) 60 % de las unidades destinadas a vivienda

- parcelas restantes: 70 % de las unidades destinadas a vivienda



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



*EL CONCEJO DELIBERANTE  
DE LA CIUDAD DE USHUAIA  
SANCIONA CON FUERZA DE  
ORDENANZA:*

ARTÍCULO 1º: RATIFICAR en todos sus términos el Decreto Municipal N° XX/2015, de fecha xx de marzo de 2015 mediante el cual se autoriza la modificación del actual Código de Planeamiento Urbano y se establecen los indicadores urbanísticos para el proyecto urbano a desarrollarse en la parcela denominada catastralmente como Sección B, Macizo 9D, Parcela 1, Propiedad de las empresas Juan Felipe Gancedo S.A. y WAMPUM S.A.

ARTÍCULO 2º: REGISTRAR. Pasar al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación, Dar al Boletín Oficial Municipal para su publicación y ARCHÍVAR.

ORDENANZA MUNICIPAL N° \_\_\_\_\_ /2015.

Dada en Sesión Ordinaria de fecha \_\_\_ / \_\_\_ / 2015.



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

"2015 Año del bicentenario del Congreso de los Puchlos Libres"



**Reunión Ordinaria del Consejo de Plancamiento Urbano (Co.P.U.)**

**ACTA N° 179**

**FECHA DE SESIÓN: 10/06/2015**

**LUGAR: Municipalidad de Ushuaia**

**1.- Expediente DU-4074-2015: "K y D. Aprobación de Anteproyecto de macizos, calles e Indicadores Urbanísticos sector Mirador de Ushuaia".**

**Consideraciones previas:**

El presente tema se inicia en virtud de la Resolución CD N°: 064/2012, mediante la cual el Concejo Deliberante "solicita al Departamento Ejecutivo Municipal que, a través de las áreas correspondientes, proceda a realizar los estudios de factibilidades técnicas y propuestas urbanísticas correspondientes de toda la zona alta de la ciudad, donde actualmente se encuentran asentamientos y ocupaciones informales, con el fin de definir y planificar las intervenciones y obras necesarias para el saneamiento y ordenamiento del sector", presentándose en esta instancia la propuesta correspondiente al sector denominado Barrio "Mirador". Cabe aclarar que la misma se desarrolló, en el marco del Decreto Municipal 465/12 el cual instituye las denominadas Mesas de Participación, convalidando los vecinos del sector la propuesta planteada (ver notas obrantes a fs 139/145).

**Propuesta:**

Dar curso a la propuesta planteada.

**Convalidan:**

Los presentes.

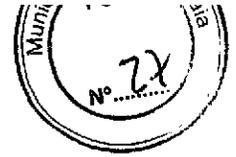
Arq. Alejandro A. LESTA  
Jefe Dpto. Proyectos Urbanos  
Dirección de Urbanismo  
Municipalidad de Ushuaia

"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

"2015 Año del bicentenario del Congreso de los Pueblos Libres"



**2.- Expediente DU-4604-2015 "J-190-01- "Centro Comercial; Administrativo; recreativo y Residencial Barrancas del Pipo".**

**Consideraciones previas:**

La Dirección de urbanismo, remite el mencionado expediente, a los efectos de formalizar los usos e indicadores para la parcela identificada según mensura en trámite como J - 190 - 1, propiedad de la Municipalidad de Ushuaia, actualmente zonificada como PE: Proyectos especiales.

Obra a Fs. 1/3, Informe técnico N°: 05/2015 - Letra: Dpto. P.U., mediante el cual se exponen las características del proyecto que nos ocupa, adjuntándose al mismo proyecto de Decreto Municipal estableciendo Usos e Indicadores que permitirán la implantación de un complejo comercial, administrativo y recreativo con uso complementario residencial, con el objeto de desarrollar un centro de abastecimientos y servicios para el sector oeste de la ciudad de modo tal de dotar a esta urbanización de localización periférica, de servicios directos para el desarrollo del uso residencial, en cumplimiento a las prescripciones del Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Ushuaia y demás normas que rigen la materia.

**Propuesta:**

Dar curso a la solicitud.

**Convalidan:**

Los presentes.

**3.- Expediente DU-2890-2015: "B-9d-1 Proyecto urbano, Residencial. Solicitud de Indicadores Urbanísticos. Propietario: Juan Felipe Gancedo S.A.".**

**Consideraciones previas:**

La parcela que nos ocupa, se encuentra zonificada como PE: Proyectos Especiales.

El proyecto propuesto contempla la ejecución de un complejo de viviendas colectivas en bloques a construir en etapas, destinando dos (2) lotes de la futura subdivisión parcelaria prioritariamente a afectar las soluciones habitacionales que la empresa construya (aproximadamente ciento ochenta), a quienes conforman el Registro Único de Demanda Habitacional (RUDH) a través de un programa específico, incorporando el espacio verde

"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

"2015 Año del bicentenario del Congreso de los Pueblos Libres"



lindero al proyecto integral del sector.

La Dirección de Urbanismo ha evaluado la propuesta urbana, no encontrándose objeciones al anteproyecto presentado, condicionando la misma a lo anteriormente mencionado y a la firma de un convenio de patrocinio por el uso del espacio verde, donde se especifiquen condiciones a cumplir por el proponente, según consta en Informe D.U. N° 51/2015.

**Propuesta:**

Dar curso a la propuesta,

**Convalidan:**

Los presentes.-

**Coordinación:** Rodolfo, ORDOÑEZ

**Asistencia:** FELCARO, Jorgelina

**En representación del Departamento Ejecutivo:**

ARGÜELLES CONTRERAS, Alejandro; FELCARO, Jorgelina; LESTA LESCANO, Alejandro; RIZZO, Virginia; TRACHCEL, Federico; TRIFILIO, Silvia; DIAZ COLODRERO, Ignacio; DALPIAZ, Walter Horacio.

**En representación del Concejo Deliberante:**

MACIEL, Florencia.

*(Firma)*  
FELCARO, J.  
D.F. CO.

*(Firma)*  
DALPIAZ W.  
Municip. CH.

*(Firma)*  
Arg. RODOLFO A. ORDOÑEZ  
Subsecretario de Planeamiento  
y Proyectos Urbanos  
Municipalidad de Ushuaia

*(Firma)*  
Lic. Virginia RIZZO  
Repto. Estudios y Normas.

*(Firma)*  
Arg. Alejandro A. LESTA  
Jefe Dpto. Proyectos Urbanos  
Dirección de Urbanismo  
Municipalidad de Ushuaia

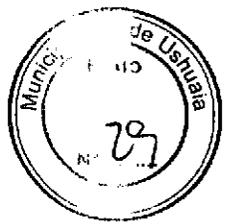
*(Firma)*  
Arg. Silvia TRIFILIO  
DIRECTORA DE URBANISMO  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

*(Firma)*  
Florencia MACIEL

"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



"2015 - Año del Bicentenario de los Pueblos Libres"

PROYECTO DE DECRETO

MANDAM DEFINITIVO

Ushuaia,

VISTO el expediente DU N° 2890/2015, del registro de esta Municipalidad; y  
 CONSIDERANDO:

Que mediante el mismo se tramita el proyecto urbano de la parcela identificada catastralmente como Sección: B - Macizo: 9D - Parcela: 1, propiedad de las empresas Juan Felipe Gancedo S.A. y WAMPUM S.A.

Que la parcela se encuentra zonificada como "PE - PROYECTOS ESPECIALES", debiendo los Indicadores Urbanísticos ser aprobados por Decreto Municipal Ad-Referéndum del Concejo Deliberante según lo establece el Artículo VII.1.2.6. del Código de Planeamiento Urbano.

Que el proyecto propuesto contempla la ejecución de un complejo de viviendas colectivas en bloques a construir en etapas, destinando dos (2) lotes de la futura subdivisión parcelaria prioritariamente a dar soluciones habitacionales a quienes conforman el Registro Único de Demanda Habitacional (RUDH), e incorporar el espacio verde lindero al proyecto integral del sector.

Que mediante Acta obrante a fojas 8, de fecha 24 de abril de 2015, representantes del Concejo Deliberante manifestaron su acuerdo de dar curso y aprobar el mencionado proyecto, según Anexo I y II adjuntados a la Acta.

Que la Dirección de Urbanismo ha evaluado la propuesta urbana, usos e indicadores solicitados por los Propietarios del predio en Nota Registrada N° 1716/15, fojas 2 a 5, solicitando, los informes y aclaraciones que se consideraron necesarios.

Que mediante Nota Registrada N° 2291/2015, la empresa dio respuesta a lo solicitado, realizado la Dirección de Urbanismo el Informe técnico D.U. N° 51/2015 obrante a fojas 16 a 19, no encontrándose objeciones a la aprobación del proyecto, usos e indicadores, condicionando la misma a la real afectación de las soluciones habitacionales prioritariamente a beneficiarios inscriptos en el Registro Único de Demanda Habitacional y a la firma de un convenio de padrinazgo por el uso del espacio verde donde se especifiquen condiciones a cumplir.

Que el Sr. Subsecretario de Planeamiento y Proyectos Urbanos ha autorizado la continuidad del trámite a fojas 19 vta. de fecha 2 de mayo (10) de mayo de 2015

Que ha intervenido el Concejo de Planeamiento Urbano (Co.P.U.), emitiendo el Acta N° 179/2015, que en su propuesta lleva adjunto un proyecto de Decreto Municipal mediante el cual se establecerán los Usos e Indicadores Urbanísticos que garantizarían

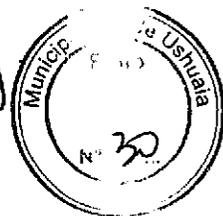
///2...

(2111)  
 Los  
 (2)



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

*no encontrando objeciones al Anteproyecto Presentado*



"2015 - Año del Bicentenario de los Pueblos Libres"

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, convalidando unánimemente por los miembros presentes.

Que según lo dispuesto en el Código de Planeamiento Urbano, 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 1º.- ESTABLECER <sup>para las parcelas identificadas según croquis Anexo I, ad-referéndum del Concejo Deliberante,</sup> los indicadores urbanísticos y usos indicados en Anexo II. *ESTABLECER que lo es, por los motivos expresados en el exordio.*

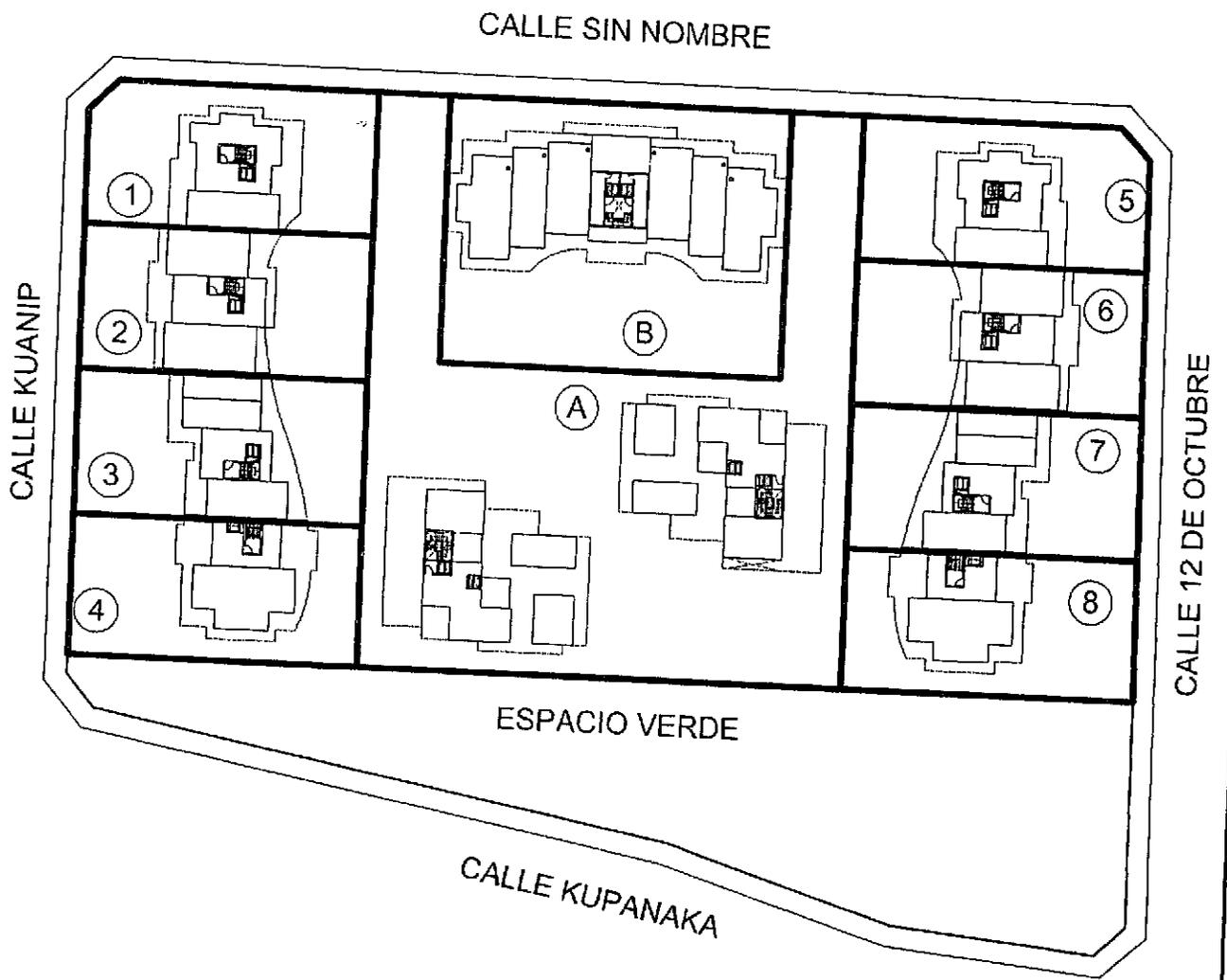
ARTÍCULO 2º.- Lo enunciado en el Artículo primero quedará condicionado a la real afectación de las soluciones habitacionales a construir sobre las parcelas identificadas como A y B, según croquis Anexo I, prioritariamente a beneficiarios inscriptos en el Registro Único de Demanda Habitacional (RUDH). *ello, por los motivos expresados en los considerandos.*

ARTÍCULO 3º.- <sup>DETERMINAR que es</sup> El uso del espacio verde, identificado catastralmente como Sección: B - Macizo: 9D - Parcela: 2, como parte integral de la propuesta urbana, quedará condicionado a la aprobación del proyecto por el área técnica competente y a la firma de un convenio de padrinazgo mediante el cual se establezcan requisitos a cumplir por parte de sus solicitantes o quien en un futuro los represente.

ARTÍCULO 4º.- Comunicar. Dar copia al Boletín Oficial de la Municipalidad de Ushuaia. Cumplido, archivar.



DECRETO MUNICIPAL N° \_\_\_\_\_ /2015.



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA  
SUBSECRETARÍA DE PLANEAMIENTO  
Y PROYECTOS URBANOS

tema:

PARCELA 1 DEL MACIZO 9D DE LA SECCION B

plano de:

ANEXO I - DECRETO MUNICIPAL Nº \_\_\_\_\_ / 2015

relevó:

dirección:  
D.U.

visado:

ABRIL PRIPILIO

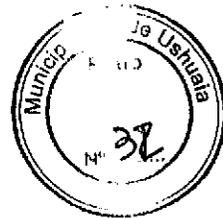
fecha:  
05/2015

dibujo:

Fabian Nacuchi

escala:

s/esc.



**ANEXO II – DECRETO MUNICIPAL N° ..... / 2015**

**INDICADORES URBANÍSTICOS**

**Parcela mínima:**

Frente: 10 m.

Superficie: 600 m<sup>2</sup>

**Retiros:**

Frontal: - sobre Kuanip y 12 de octubre: 9 m.

sobre Ascasubi: 3 m. en 1/3 del frente

4,5 m       "

6 m         "

Lateral: - parcelas 4 y 8 (s/croquis anexo I): 3 m. s/eje divisorio lindante a E.V.

parcela A (s/croquis anexo I): trilateral 3 m.

parcelas restantes: no

Contrafrontal mín: - parcela A (s/croquis anexo I): 3 m.

- parcelas restantes: 6 m.

F.O.S. : 0,50

F.O.T. : 3,75

Altura máxima s/L.E. : 26,40 m.

Plano límite altura máxima: 26,40m.

D.N. = 1600 hab/ha

D.U. = 800 hab/ha

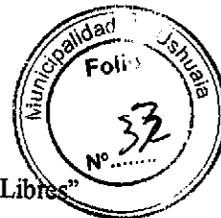
Premios: NO

Estacionamiento: - parcela A (s/croquis anexo I) 60 % de las unidades destinadas a vivienda

- parcelas restantes: 70 % de las unidades destinadas a vivienda



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



"2015 – Año del Bicentenario de los Pueblos Libres"

**EL CONCEJO DELIBERANTE  
DE LA CIUDAD DE USHUAIA  
SANCIONA CON FUERZA DE  
ORDENANZA:**

ARTÍCULO 1º: RATIFICAR en todos sus términos el Decreto Municipal N° XX/2015, de fecha xx de marzo de 2015 mediante el cual se autoriza la modificación del actual Código de Planeamiento Urbano y se establecen los indicadores urbanísticos para el proyecto urbano a desarrollarse en la parcela denominada catastralmente como Sección B, Macizo 9D, Parcela 1, Propiedad de las empresas Juan Felipe Gancedo S.A. y WAMPUM S.A.

ARTÍCULO 2º: REGISTRAR. Pasar al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación, Dar al Boletín Oficial Municipal para su publicación y ARCHIVAR.

ORDENANZA MUNICIPAL N° \_\_\_\_\_ /2015.

Dada en Sesión Ordinaria de fecha \_\_\_ / \_\_\_ / 2015.