

Ushuaia, 22 de Agosto de 2016

**SR. JUAN CARLOS PINO**  
**Presidente del Concejo Deliberante de la Ciudad de Ushuaia**  
**Provincia de Tierra del Fuego**

CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA	
MESA DE ENTRADA LEGISLATIVA	
ASUNTOS INGRESADOS	
Fecha: 20/08/16	Hs. 11:26
Numero: 1335	Fojas: 3
Expte. Nº	
Grado:	
Rebido:	leg 3420

**REF. L – 111 – 2b**  
**Isla de los Estados Nº4011**

**Asunto 1438/2014**  
**Exp. 154/2014**  
**Exp. DU-8566-2014**

Por la presente, en mi carácter de propietario / apoderado de la parcela en referencia solicito se otorgue a la misma el cambio de zonificación a R1: residencial densidad media. El Código de Planeamiento Urbano (CPU) prevé como objetivo para esta zonificación *"Alentar la densificación del área, Alentar la contrucción de viviendas multifamiliares en altura, Promover ensanches de calles secundarias de la trama circulatoria, Alentar la arborización de la zona, Generar un área de transición entre el área central y las áreas residenciales de media/baja y baja densidad, Alentar la contrucción de edificios con estacionamientos"*

Actualmente la parcela se encuadra en la zonificación R2: residencial densidad media/baja, con indicadores iguales a R1 en altura maxima y plano limite, asi como en los usos previstos como principal y secundario. Es decir que el cambio de zonificación a R1 permitirá basicamente un incremento en los metros cuadrados construibles, pudiendo aumentar la cantidad de unidades habitacionales destinadas a viviendas y liberando la planta baja para su aprovechamiento para la actividad comercial complementaria y modulos de estacionamiento.

#### **A CONSIDERAR**

- Que el proyecto encuadra en los objetivos dispuestos por el CPU para la zonificación R1, siendo absolutamente compatibles con la zonificación existente R2, sin generar perjuicio hacia los vecinos
- Que según código la altura máxima y plano limite son iguales para la zonificación R1 y R2, por lo que la excepción no autorizará a realizar una construcción mas alta que la actualmente permitida.
- Que se crean 4 módulos de estacionamiento, que según lo indicado en las Normas Generales de usos de suelo, es objeto de premio en incremento en FOT en la zonificación R1 (Residencial 1), similar en sus indicadores a la R2.
- Que el incremento de unidades habitacionales tampoco generará impacto negativo en cuanto al estacionamiento vehicular, ya el proyecto prevé la creación de módulos de estacionamiento, que cubrirían la demanda generada por el incremento.
- El contexto provincial y municipal de emergencia habitacional, con una alta demanda de viviendas que sigue creciendo
- Que se propone desde el privado aportar una cuota de solución a la situación actual de déficit de vivienda, aumentando la oferta en el mercado sin acudir a financiamiento público, realizando toda la inversión necesaria de forma privada.

## CARACTERISTICAS DEL PROYECTO

Se trata de un proyecto con uso predominante destinado a vivienda multifamiliar, con un zócalo comercial en la planta baja y módulos de estacionamiento.

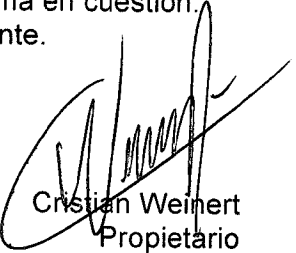
Su implantación en esquina se puede lograr sin ocasionar mayores problemas, retirando la edificación en casi todo su perímetro, inclusive de la línea municipal en donde se establecen retiros escalonados, aunque la zonificación R1 no los requiera. Es decir que se logra una edificación de casi perímetro libre, objeto de premio para CPU- R1.

El proyecto pretende además tomar especial cuidado en cuanto a su implantación, considerando especies arbóreas existentes, revalorizando la zona con un proyecto nuevo y de alta calidad, y aportando un uso complementario comercial necesario en la zona, realizando además lugares de estacionamiento evitando el impacto negativo del nuevo proyecto.

La parcela no tiene problemas de accesibilidad ya que se accede por medio de calles recientemente asfaltadas y perfectamente vinculadas a la trama urbana de la ciudad.

Cuenta además con todos los servicios necesarios: energía, gas, agua, cloaca y redes de telefonía / TV.

Quedo a su disposición ante cualquier requerimiento respecto del tema en cuestión.  
A la espera de una pronta y favorable respuesta, lo saluda atentamente.



Cristian Weinert  
Propietario

1561 6336

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

ARTICULO 1.- OTORGAR para el predio cuya denominación según catastro es Parcela 2b, del Macizo 111, de la sección L del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, propiedad del señor Cristian Weinert la zonificación R1 (Residencial Densidad Media) del Código de Planeamiento Urbano

ARTICULO 2.- REGISTRAR. Pasar al Departamento de Ejecutivo Municipal para su promulgación. Dar al Boletín Oficial Municipal para su publicación y ARCHIVAR.

ORDENANZA MUNICIPAL N° \_\_\_\_\_.  
SANCIONADA EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA / / .