



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

"2018- Año de los 44 Héroes del Submarino ARA SAN JUAN"

CONCEJO DELIBERANTE DE USHUAIA  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA  
RECEPCIONADO

Fecha: 01/11/18 Hora: 10:48

Numero: 1977 Folios:

Expte. N°

Grado:

Recibido:

NOTA N° 236/2018.-  
LETRA: MUN.U.

USHUAIA, 05 NOV 2018

SEÑOR PRESIDENTE:

Me dirijo a Usted, a efectos de elevar lo actuado en el Consejo de Planeamiento Urbano (Co.P.U.), en sesión ordinaria de fecha 01 de noviembre de 2018, en el marco del Expediente DA-2627-2018: "Sección D - Quinta 15 y Macizo 90 – URBANIZACIÓN SECCIÓN D s/ Indicadores Urbanísticos ETAPA 2 - Padín - Arko" En tal sentido, para mayor información se adjunta a la presente el Expediente mencionado anteriormente, con Informe D.A. e I.T. N° 21/2018 de la Dirección de Análisis e Información Territorial, Acta 199 del Co.P.U., de fecha 01 de noviembre de 2018, y Proyecto de Decreto, para su tratamiento en próxima sesión.

Sin otro particular, saludo a Usted muy atentamente.

SEÑOR PRESIDENTE  
DEL CONCEJO DELIBERANTE  
DE LA CIUDAD DE USHUAIA  
Dn. Juan Carlos PINO

S / D

Walter Vuoto  
INTENDENTE  
Municipalidad de Ushuaia



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

2018 – Año de los 44 Héroes del Submarino ARA San Juan

USHUAIA, 05 NOV 2018

VISTO los expedientes administrativos DU-3995/2010 y DA-2627/2018 del registro de esta Municipalidad; y

CONSIDERANDO:

Que mediante el expediente DU-3995/2010 se tramita el proyecto de urbanización denominado "Urbanización Sección D", localizado en los predios identificados en el Catastro como Quinta 15 y Macizo 90, ambos de la Sección D del ejido municipal de la ciudad de Ushuaia, propiedad de los Sres. César PADÍN e Ivo ARKO respectivamente.

Que mediante el Decreto Municipal N° 1362/2000 se reglamentó el Artículo II.1.1.4 del Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Ushuaia, estableciendo los requisitos inherentes a la tramitación de proyectos urbanos.

Que, según consta en el expediente citado en primer término, se ha acreditado el cumplimiento de las instancias técnico-administrativas previstas en el reglamento para las primeras dos etapas del trámite correspondiente: anteproyecto urbano visado (Etapas I); proyecto de calles y desagües pluviales aprobado (Etapas II).

Que los predios objeto de urbanización se encuentran atravesados por la Cota 115 msnm, estando las fracciones por debajo de esta cota (otrora límite del Área Urbana de la Ciudad de Ushuaia) zonificadas como R2 – Distrito Residencial Densidad Media/Baja.

Que, en consecuencia, el proyecto contempló en primera instancia la creación de cuarenta y dos (42) parcelas destinadas al uso residencial, dos (2) Reservas Fiscales, dos (2) Reservas Municipales, dos (2) Espacios Verdes y tres (3) fracciones de superficie mayor a una hectárea (1 ha).

Que mediante la Ordenanza Municipal N° 5082 se incorporaron al Área Urbana de la Ciudad de Ushuaia algunos sectores ubicados por encima de la Cota 115 msnm, entre las que se encuentran las fracciones pertenecientes a los predios objetos de urbanización, zonificado las mismas como PE – Distrito de Proyectos Especiales.

Que, tomando en cuenta las disposiciones emanadas de la mencionada Ordenanza Municipal, se modificó el proyecto urbano de marras, subdividiendo una de las fracciones de superficie mayor a una hectárea (1 ha) –ubicada en su totalidad en el Macizo

COPIA FIEL DEL ORIGINAL

///2...

Miriam G. FARINA FERNANDEZ  
Subdirectora Despacho General

Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur, Son y Sonían argentinas.  
Municipalidad de Ushuaia



...///2.

90 de la Sección D y a su vez atravesada por la Cota 115 msnm– en seis (6) parcelas: cinco (5) destinadas al uso residencial y una (1) destinada a Espacio Verde, ésta última en correspondencia con la localización de la porción de bosque nativo presente en el predio.

Que la modificación del proyecto urbano contempla el acceso a tales parcelas mediante una calle vehicular sin salida, aprobada por el Área Técnica Municipal de competencia, según consta en las actuaciones obrantes en el expediente citado en el primer Considerando.

Que cuatro (4) de las parcelas destinadas al uso residencial, se implantan en el área zonificada como PE – Distrito de Proyectos Especiales.

Que, según dicha zonificación, corresponde al Departamento Ejecutivo Municipal reglamentar, *ad referéndum* del Concejo Deliberante, los usos e indicadores urbanísticos correspondientes; tal lo dispuesto en el Artículo VII.1.2.6 del Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Ushuaia.

Que se dispuso la apertura del expediente DA-2644/2018, con la finalidad de tramitar la reglamentación de los usos e indicadores urbanísticos de aplicación para las nuevas parcelas que se incorporan al proyecto urbano de marras.

Que, tomando en cuenta la superficie de estas nuevas parcelas, así como las condiciones topográficas/forestales presentes, y el hecho de que poseerían frente sobre una calle sin salida, corresponde establecer indicadores urbanísticos que garanticen una baja densidad poblacional y edilicia en ese sector, así como una ocupación del suelo acorde a las mencionadas características.

Que mediante Informe D.A. e I.T. N° 21/2018 ha intervenido la Dirección de Análisis e Información Territorial, realizando el estudio pertinente –de acuerdo a su competencia– y elaborando el proyecto de instrumento que sería del caso dictar, según consta en las actuaciones obrantes en el expediente citado en el Considerando precedente.

Que ha intervenido el Consejo de Planeamiento Urbano (Co.P.U.), emitiendo el Acta N° 199, convalidando el proyecto de Decreto Municipal mediante el cual se reglamentarían los usos e indicadores urbanísticos de aplicación para las nuevas parcelas que se incorporarían al proyecto urbano de marras, propendiendo a su correcta inserción en

COPIA FIEL DEL ORIGINAL

///3...

Miriam G. FARINA FERNANDEZ

Subsecretaría Delegada General  
Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur, son y serán argentinas.  
Municipalidad de Ushuaia



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

2018 – Año de los 44 Héroes del Submarino ARA San Juan

...///3.

la estructura urbana circundante, así como también respetando los lineamientos que conforman las Políticas de Planeamiento Urbano-Ambiental del Municipio, y en cumplimiento a las prescripciones del Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Ushuaia y demás normas que rigen la materia.

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.

Por ello:

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE USHUAIA

DECRETA

ARTÍCULO 1º.- ESTABLECER, *ad referéndum* del Concejo Deliberante, los usos e indicadores urbanísticos de aplicación para las parcelas destinadas al uso residencial que se incorporan al proyecto urbano denominado "Urbanización Sección D", localizado en los predios identificados en el Catastro como Quinta 15 y Macizo 90, ambos de la Sección D del ejido municipal de la ciudad de Ushuaia, propiedad de los Sres. César PADÍN e Ivo ARKO respectivamente, conforme a lo descrito en los Anexos I y II que se adjuntan y forman partes integrantes del presente. Ello, por las razones expuestas en el exordio.

ARTÍCULO 2º.- Notificar a la parte interesada con copia autenticada del presente.

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

1747

DECRETO MUNICIPAL N° /2018.-

*gjh*

Dra. Gabriela MUNIZ SICCARELLI  
 Secretaria de Planificación e  
 Inversión Pública  
 S.P. e I.P.  
 Municipalidad de Ushuaia

Walter Vuolo  
 INTENDENTE  
 Municipalidad de Ushuaia

COPIA FIEL DEL ORIGINAL

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

Miriam G. FARINA FERNANDEZ  
 Subdirectora Despacho General  
 D.T. - S.L. y  
 Municipalidad de Ushuaia



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

2018 – Año de los 44 Héroes del Submarino ARA San Juan

ANEXO II – DECRETO MUNICIPAL N° 1747 /2018.

ZONA:

**“URBANIZACIÓN SECCIÓN D” – FRACCIÓN DEL MACIZO 90**

CARÁCTER:

Residencia general donde la vivienda está asociada con los usos directamente vinculados a ella, tolerándose otros que –por su tipo y magnitud– no desvirtúan el carácter predominante de la zona. Área apta para la vivienda unifamiliar y bifamiliar, con características tendientes al Barrio Parque con áreas de reservas paisajísticas.

USOS:

- Principal: **Vivienda unifamiliar y bifamiliar.**
- Complementario: **Comercio minorista, talleres y servicios personales, según Tabla de Usos para la zona R3 (Capítulo VIII del Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Ushuaia – Normas Generales sobre Uso del Suelo).** El uso complementario debe coexistir con el uso principal en la parcela. La construcción destinada al uso complementario, puede ser ejecutada en forma previa a la construcción destinada al uso principal.

DENSIDAD POBLACIONAL:

- Densidad Urbana (DU): **150 hab/ha**
- Densidad Neta (DN): **300 hab/ha**

INDICADORES URBANÍSTICOS:


- Parcela mínima:
  - Frente: **18 m**
  - Superficie: **500 m<sup>2</sup>**


COPIA FIEL DEL ORIGINAL

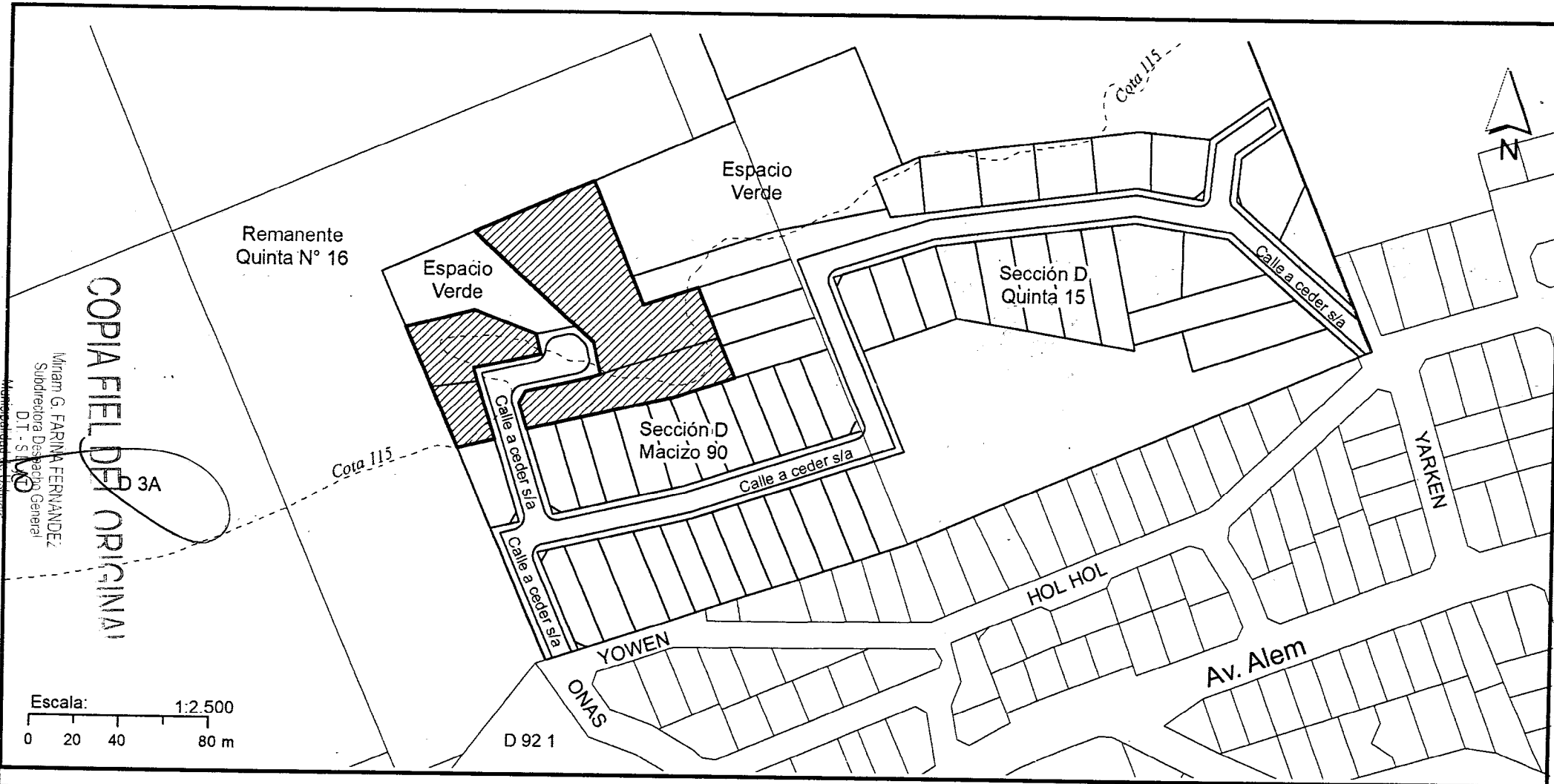
Miriam G. FARINA FERNANDEZ  
Subdirectora Despacho General  
D.T. - S. y T.  
Municipalidad de Ushuaia

///2...

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

  
Dra. Gabriela MUÑOZ SICCARDI  
Secretaría de Planeación e  
Iniciativa Pública  
Municipalidad de Ushuaia

  
Walter Vuoto  
INTENDENTE  
Municipalidad de Ushuaia



**REFERENCIAS**

**Zonificación**

 Proyectos Especiales (PE)





**MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**  
 SECRETARÍA DE HÁBITAT Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
 DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO AMBIENTAL Y O.T

Tema: Indicadores Urbanísticos - Fracción del Macizo 90, Sección D.

Proyecto:	D.G.D.U.A. y O.T. D.A. e I.T	Nomenclatura:	<b>D - 90</b>
Visado:	Arq. G. Palacios	Expediente:	DA - 2627 / 2018
Dibujó:	Arq. G. Benavente	Fecha:	10/10/2018

Plano: ANEXO I - DECRETO MUNICIPAL N° 1747

  
 Gabriela MUÑOZ SFRISO  
 Secretaria de Planificación e  
 Inversión Pública  
 S.P.I.P.  
 Ushuaia

  
 Walter Vuoto  
**INTENDENTE**  
 Municipalidad de Ushuaia



...///2.

- Retiros:
  - Frontal: **5 m \***
  - Lateral: **3 m**
  - Contrafrontal: **4 m**

\*Se exceptúa al predio identificado como Parcela 25 del Macizo II, que deberá respetar un retiro frontal de 3 m.
- Factor de Ocupación del Suelo (FOS): **0.50**
- Factor de Ocupación Total (FOT): **0.70**
- Altura Máxima sobre Línea de Edificación: **8 m**
- Plano Límite de Altura Máxima: **12 m**

PREMIOS:

- Por retiro bilateral de 3 m:
  - Incremento de FOT en **0.10**
- Por implantación del proyecto respetando la planimetría y forestación (paisaje natural):
  - Incremento de FOT en **0.10**

OBJETIVOS GENERALES:

Alentar la protección y mantenimiento del paisaje natural en cada parcela.

Preservar áreas de bosques.

Reforzar el carácter particular del área.

CODIA FIEL DEL ORIGINAL

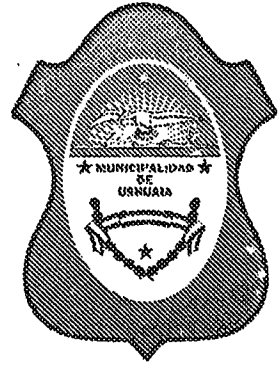
Miriam G. FARINA FERNANDEZ  
Subdirectora Despacho General  
D.T. - S.L. y  
Municipalidad de Ushuaia

Walter Vuoto  
INTENDENTE  
Municipalidad de Ushuaia

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

CoPU

# MUNICIPALIDAD DE USHUAIA



<b>CITese EXPEDIENTE:</b>	DA	2627	2018
	<b>LETRA</b>	<b>NUMERO</b>	<b>AÑO</b>

**FECHA:** 17/04/2018  
**INICIADOR:** Dirección de Análisis e Inf. Territorial  
**ASUNTO:** Sección D - Quinta 15 y Macizo 90  
URBANIZACIÓN SECCIÓN D S/INDICADORES URBANÍSTICOS ETAPA 2  
Padín - Arko

Profesional Responsable: Arq. Francisco Brunet  
**TEMA:** (761) Proyecto de Decreto

**EXPEDIENTES AGREGADOS:** 00







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



NOTA N° 43/2017  
Letra: D. A. e I. T.

Ushuaia, 17 de abril de 2018.

Se realiza la apertura del expediente administrativo **DA-2627/2018**, de acuerdo al siguiente detalle:

INICIADOR:

(528) Dirección de Análisis e Información Territorial

TEMA:

(761) Proyecto de Decreto

ASUNTO:

**Sección D – Quinta 15 y Macizo 90**

**URBANIZACIÓN SECCIÓN D S/INDICADORES URBANÍSTICOS ETAPA 2**

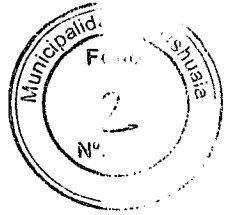
**Padín - Arko**

Profesional Responsable: Arq. Francisco Brunet

**ARQ. GUILLERMO RAÚL BENAVENTE**  
DIRECTOR DE ANÁLISIS E INFORMACIÓN TERRITORIAL  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA



**Municipalidad de Ushuaia**  
Dirección de Análisis e Información Territorial



**RESUMEN DE SITUACIÓN PARCELARIA A LA FECHA 29/10/2018 9:00:56**  
**EL INMUEBLE NO TIENE DEUDA**

Seccion	N° Macizo	Letra Macizo	N° Parcela	Letra Parcela	U.F. / U.C.
D	0090		0000		

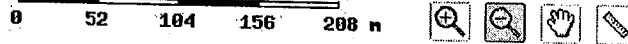
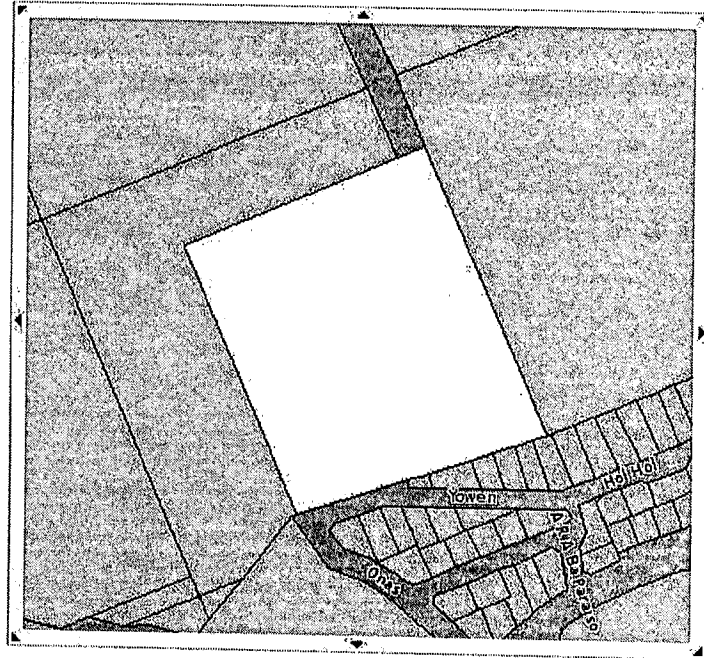
**Personas relacionadas a la Parcela**

Tipo	Personas	Documento
Titular	ARKO IVO	DNI 16121447
Contribuyente	ARKO IVO	DNI 16121447

**Direcciones**

Descripcion	Num	Tipo Puerta
YOWEN	1585	Principal

Parcela	
Metros Frente	65.00
Superficie Terreno	33041.30
Valor Tierra	2440.58
Valor de Mejora	59659.68
Porcentaje	0.00
Terreno Esquina	NO
Doble Frente	NO
Exp. Obra	155-2007 127-2011
Exp. Comercio	
Exp. Suelo Urbano	
Plano Mensura	T.F.1-013-89
Partida	6905
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

*(Handwritten signature)*  
FIRMA

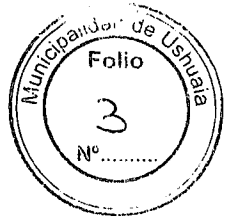
Arq. Guillermo Raúl BENAVENTE  
Director de Análisis e Información Territorial  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

ACLARACION

[Imprimir](#)



**Municipalidad de Ushuaia**  
Dirección de Análisis e Información Territorial



RESUMEN DE SITUACIÓN PARCELARIA A LA FECHA 29/10/2018 9:01:29

**POSEE DEUDA EN RENTAS**

Seccion	N° Macizo	Letra Macizo	N° Parcela	Letra Parcela	U.F. / U.C.
D	2	0015	0000		

**Personas relacionadas a la Parcela**

Tipo	Personas	Documento
Titular	PADIN CESAR	DNI 14653138
Contribuyente	PADIN CESAR	DNI 14653138

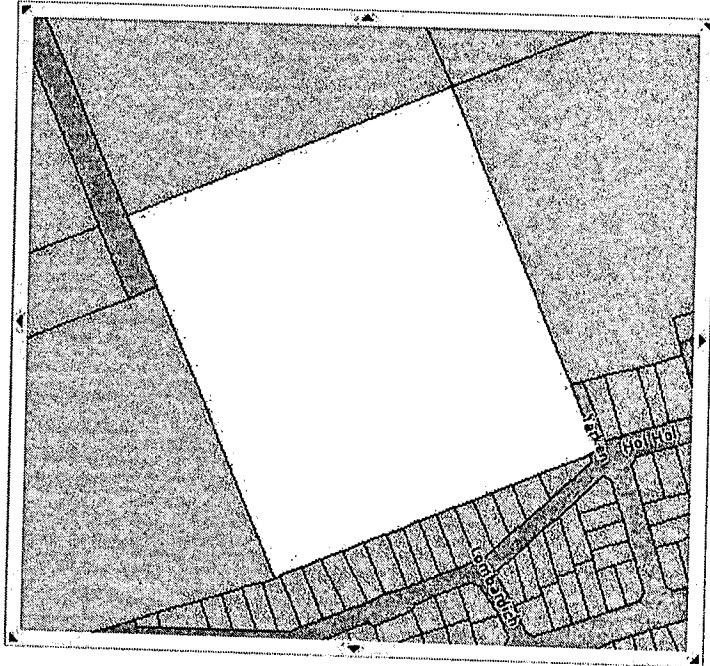
**Direcciones**

Descripcion	Num	Tipo Puerta
HOL HOL	1301	Principal

**Parcela**

Metros Frente	0.00
Superficie Terreno	57684.00
Valor Tierra	49443.85
Valor de Mejora	198692.20
Porcentaje	0.00
Terreno Esquina	NO
Doble Frente	NO
Exp. Obra	
Exp. Comercio	
Exp. Suelo Urbano	
Plano Mensura	
Partida	2415

**Observaciones**



0 52 104 156 208 m



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

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

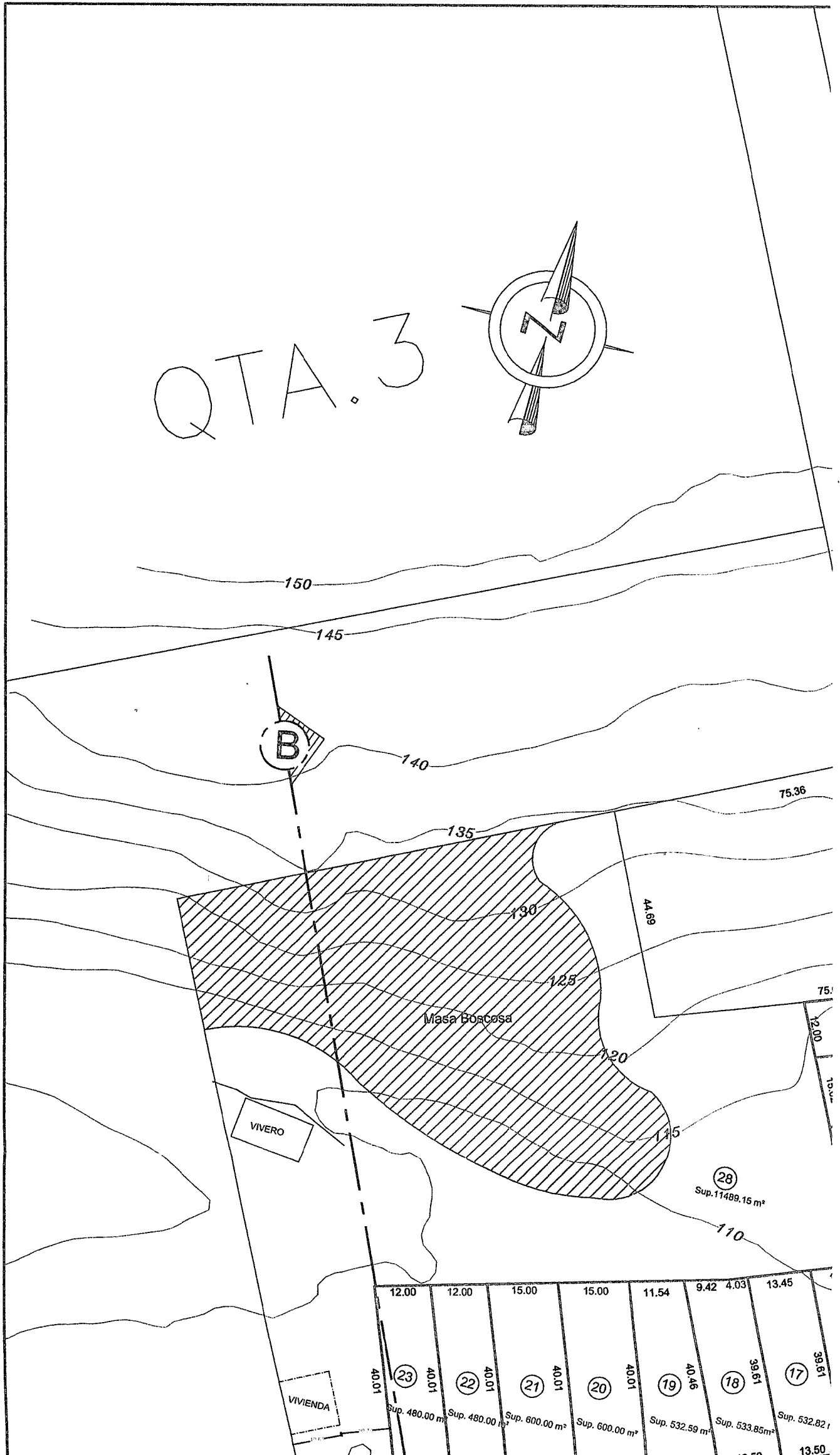
Arq. Guillermo Raúl BENAVENTE  
Director de Análisis e Información Territorial  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

FIRMA

ACLARACION

[Imprimir](#)

# Planimetria de la

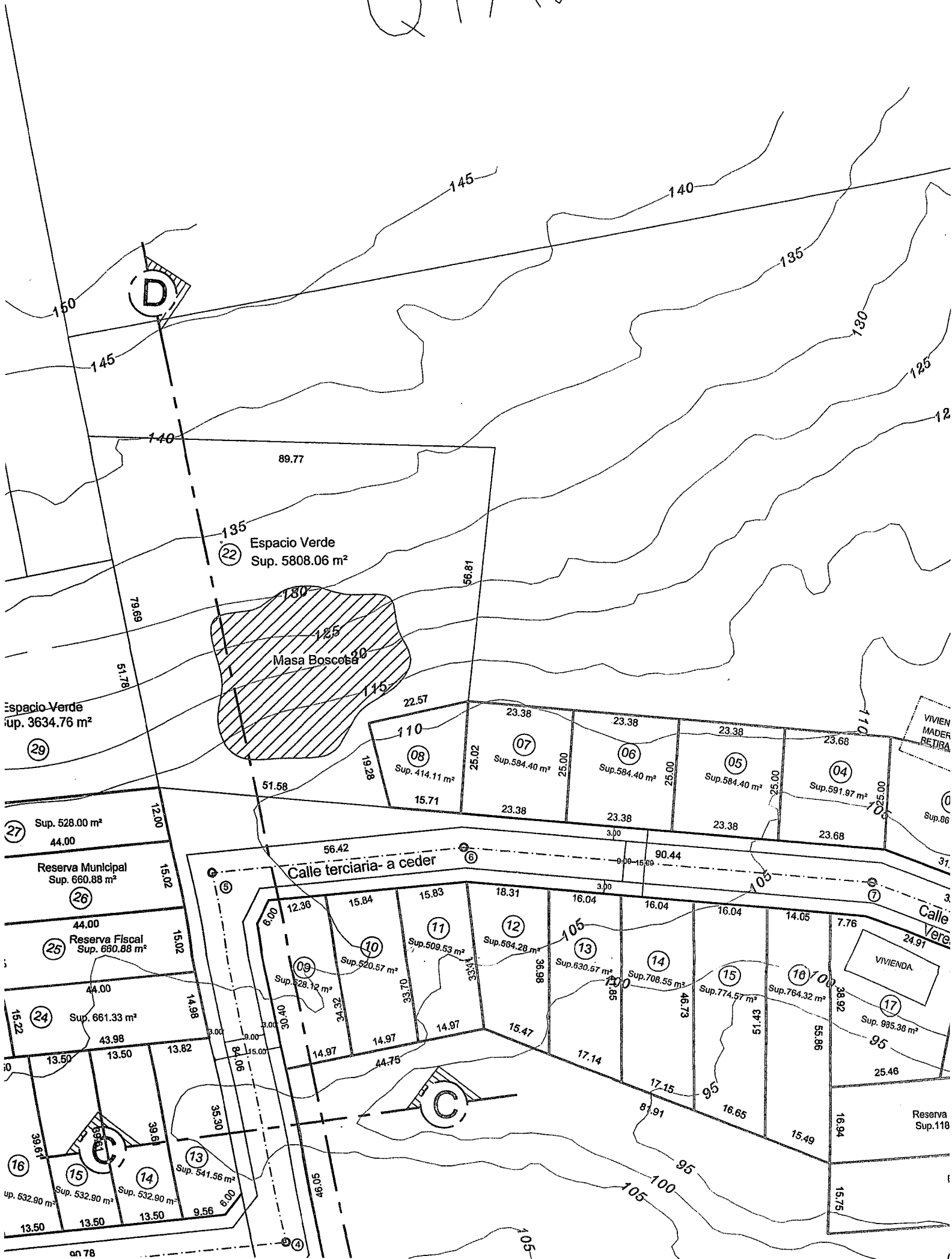




Escala 1 : 1000

# Urbanizacion

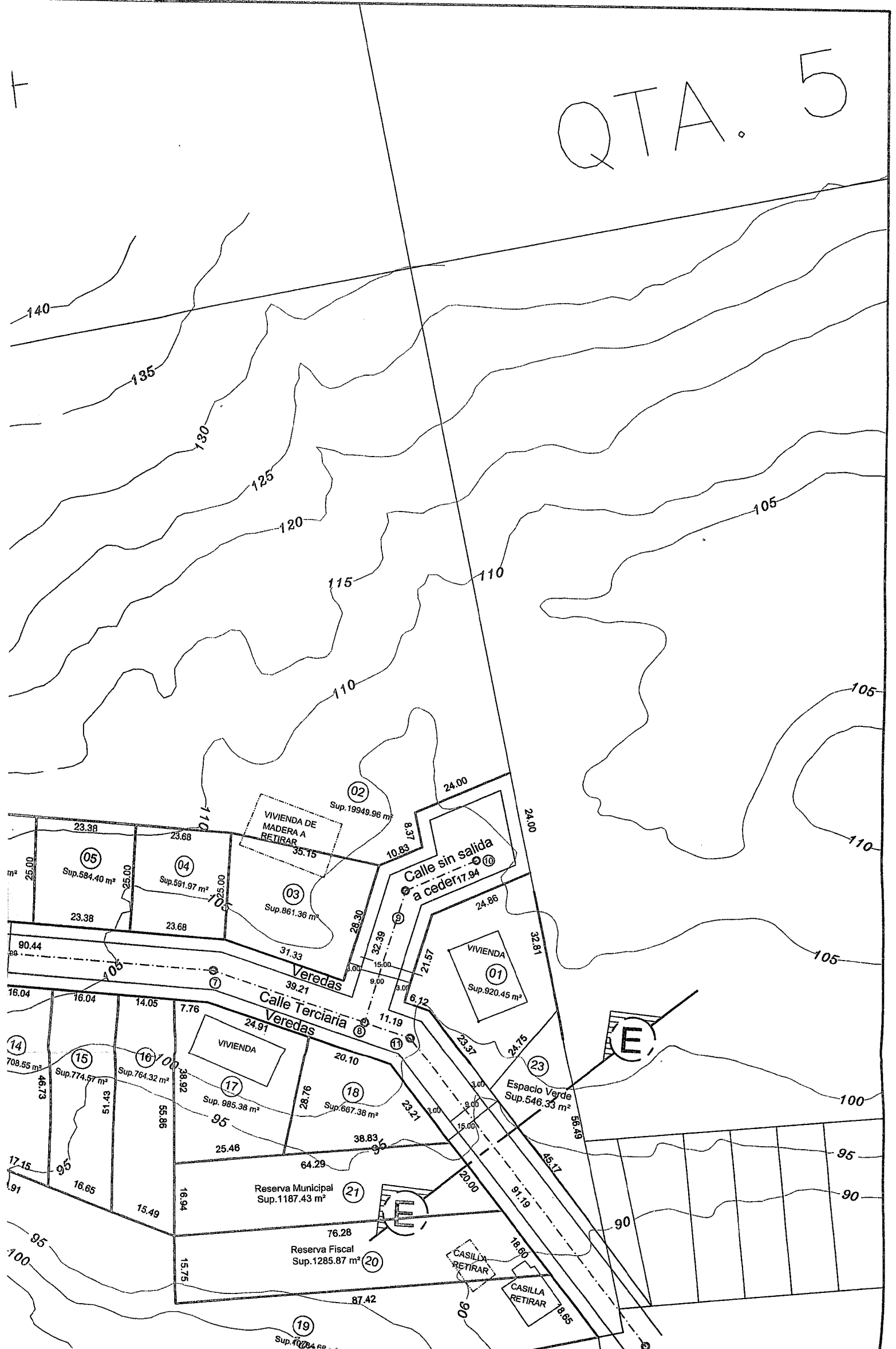
QTA. 4



Sup. 3634.76 m<sup>2</sup>



# QTA. 5







pendientes:

PUNTOS	DISTANCIA	PENDIENTE	COTA INICIO	COTA FINAL	DIFERENCIA EN m.
1 - 2	60,96	12%	92,6	99,92	7,32
2 - 3	80,01	7%	99,92	105,52	5,60
3 - 4	90,78	2%	105,52	107,33	1,82
4 - 5	84,06	4%	107,33	110,69	3,36
5 - 6	56,42	-7%	110,69	106,74	-3,95
6 - 7	90,44	-7%	106,74	100,41	-6,33
7 - 8	39,21	-7%	100,41	97,67	-2,74
8 - 9	28,51	7%	97,67	99,66	2,00
9 - 10	17,94	7%	99,66	100,92	1,26
8 - 11	9,06	-7%	100,92	100,29	-0,63
11 - 12	91,75	-10%	97,67	88,49	-9,18

Resumen:

Propietario: IVO ARKO  
Seccion "D" Macizo "90"

Superficie de Parcela: 33041.30 m<sup>2</sup>  
Superficie de Reservas Fiscales: 660.88 m<sup>2</sup>  
Superficie de Reservas Municipales: 660.88 m<sup>2</sup>  
Superficie a Lotear: 29695.11 m<sup>2</sup>  
Superficie de Espacio Verde: 3634.76 m<sup>2</sup>  
Superficie de Calle a Ceder: 3346.19 m<sup>2</sup>

Propietario: CESAR PADIN  
Seccion "D" Quinta "15"

Superficie de Parcela: 57684.00 m<sup>2</sup>  
Superficie de Reservas Fiscales: 1285.87 m<sup>2</sup>  
Superficie de Reservas Municipales: 1187.43 m<sup>2</sup>  
Superficie a Lotear: 50775.76 m<sup>2</sup>  
Superficie de Espacio Verde: 6354.39 m<sup>2</sup>  
Superficie de Calle a Ceder: 6908.24 m<sup>2</sup>

Superficie Total a Urbanizar 90725.30 m<sup>2</sup>

SUBSECRETARIA DE PLANEAMIENTO  
Y DIRECCION DE URBANISMO



NOMBRE DEL PROYECTO

Municipalidad de Ushuaia  
Refollado N° 4 ETAPA

"URBANIZACION SECCION D"

I

Superficie Total a Urbanizar 90725.30 m<sup>2</sup>

SUBSECRETARIA DE PLANEAMIENTO  
Y DIRECCION DE URBANISMO



NOMBRE DEL PROYECTO

"URBANIZACION SECCION D"

Municipalidad de Ushuaia

Refollado N° 4 ETAPA

I

PLANO

4/5

NOM. CATASTRAL

SECCION:	QUINTA:	MACIZO:
D	15	90

ZONIFICACION

R 2

PROPIETARIOS:

NOMBRE: IVO ARKO

NOMBRE: CESAR PADIN

DOMICILIO:

DOMICILIO:

FIRMA:

FIRMA:

SUPERFICIES TOTALES:

TOTAL: 90725.30 m<sup>2</sup>

E.V: 9989.15 m<sup>2</sup>

R.M: 1848.31 m<sup>2</sup>

R.F: 1946.75 m<sup>2</sup>

CALLES: 10254.43 m<sup>2</sup>

DIRECTOR DE PROYECTO:

NOMBRE: ARQ. LOPEZ JORGE E.

ING. GOMEZ PABLO R.

R.P.C. N° 03 / M.M. N° 543/93

R.P.C. N° 276 / M.P. N° 14995

FIRMA:

FIRMA:

DOMICILIO: Bahia Valentin N° 4026

OBSERVACIONES:

PLANIMETRIA DE URBANIZACION  
ESCALA 1: 1000

Arg. ROBERTO A. ORDOÑEZ  
Director de Urbanismo  
Municipalidad de Ushuaia

VISADO ETAPA 1  
S/D.R.1362/00

19 OCT 2011

Lunes 6 de Octubre de 2014  
Ushuaia, Tierra del Fuego

MUNICIPALIDAD DE USHUAIA DIV. M.E. y S.S.G.
NOTA RECUPÉRATORIA N° 05636
FECHA 09/10/14
RECIBIDO POR <i>Rodriguez</i>



REF: Expte. DU – 3995/2010 (Urbanización  
parcela D90 y Qta. 15, Sección “D”).

DIRECCIÓN DE URBANISMO - MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

DIRECTORA: Arq. Silvia Trifilio

Por la presente en mi carácter de nuevo Profesional a cargo del proyecto de urbanización de la Quinta 15 y el macizo 90 de la Sección D, tramitado mediante expediente DU – 3995/2010, solicito se evalúe la posibilidad de rever la situación de la calle 2 del mencionado proyecto, tal cual lo convenido oportunamente con el entonces Secretario de Gestión Urbana, Arq. Jorge Cofreces y el Subsecretario de Planeamiento y P.U., Arq. Rodolfo Ordoñez.

Esta calle tiene dos finalidades, dar frente y acceso a la futura parcela 2 de la quinta 15, y a su vez garantizar la posibilidad de continuidad de la trama vial en el potencial caso que el Propietario de la quinta 14 A decidiera su urbanización.

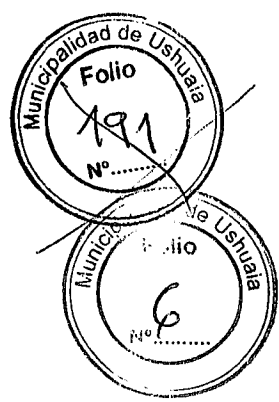
Cabe aclarar que la futura parcela 2 se mantendrá en posesión y uso del Sr. Padin, no siendo objeto de subdivisión de ningún tipo, por lo que se solicita se autorice a prescindir de la cesión de superficie destinada a permitir el retome de la calle, “hoy planteada sin salida”, así como también de realizar la apertura y tendido de servicios de la misma, todo esto condicionado a que si en un futuro el Propietario resolviera modificar la situación de la parcela mencionada, proyectando su urbanización, subdivisión y/o construcciones, deberá realizar la apertura de la misma, así como también el tendido de servicios y todo lo que pudiere corresponder para garantizar el acceso al lugar, liberando al Municipio de cualquier tipo de reclamo y/o responsabilidad al respecto.

  
Arq. FRANCISCO BRUNET  
M.N.° H.T.R.P.C. 356



Provincia de Tierra del Fuego  
Antártida e Islas del Atlántico Sur  
= República Argentina =  
Municipalidad de Ushuaia  
Secretaría de Desarrollo y Gestión Urbana

DIRECCIÓN DE URBANISMO



**Ref: "Urbanización Sección D"**  
**Padín - Arko**  
**D - Qta. 13A - 1**

NOTA N° 27 /2015  
Letra: D.U.

Ushuaia, 20 de febrero de 2015

Arq. Francisco BRUNET - RPC 356  
Primer Argentino N° 378 - Ushuaia

Me dirijo a Ud. con relación a la Nota R.I. N° 5636/14 mediante la cual, según habría convenido con el entonces Secretario de Desarrollo y Gestión Urbana, y el Subsecretario de Planeamiento y P.U., solicita se le autorice a modificar la configuración de la calle 2 (sin salida), prescindiendo de sector destinado al radio de giro vehicular.

Considerando factible su solicitud, deberá presentar los planos correspondientes según D.M. 1362/00 (Anteproyecto -Etapa 1- y Proyecto de Calles -Etapa 2-), para su revisión y sellado.

Sin otro particular, saludo a Ud. atentamente.-



  
Arq. Silvia TRIFILIO  
DIRECTORA DE URBANISMO  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA





## BALANCE DE SUPERFICIES

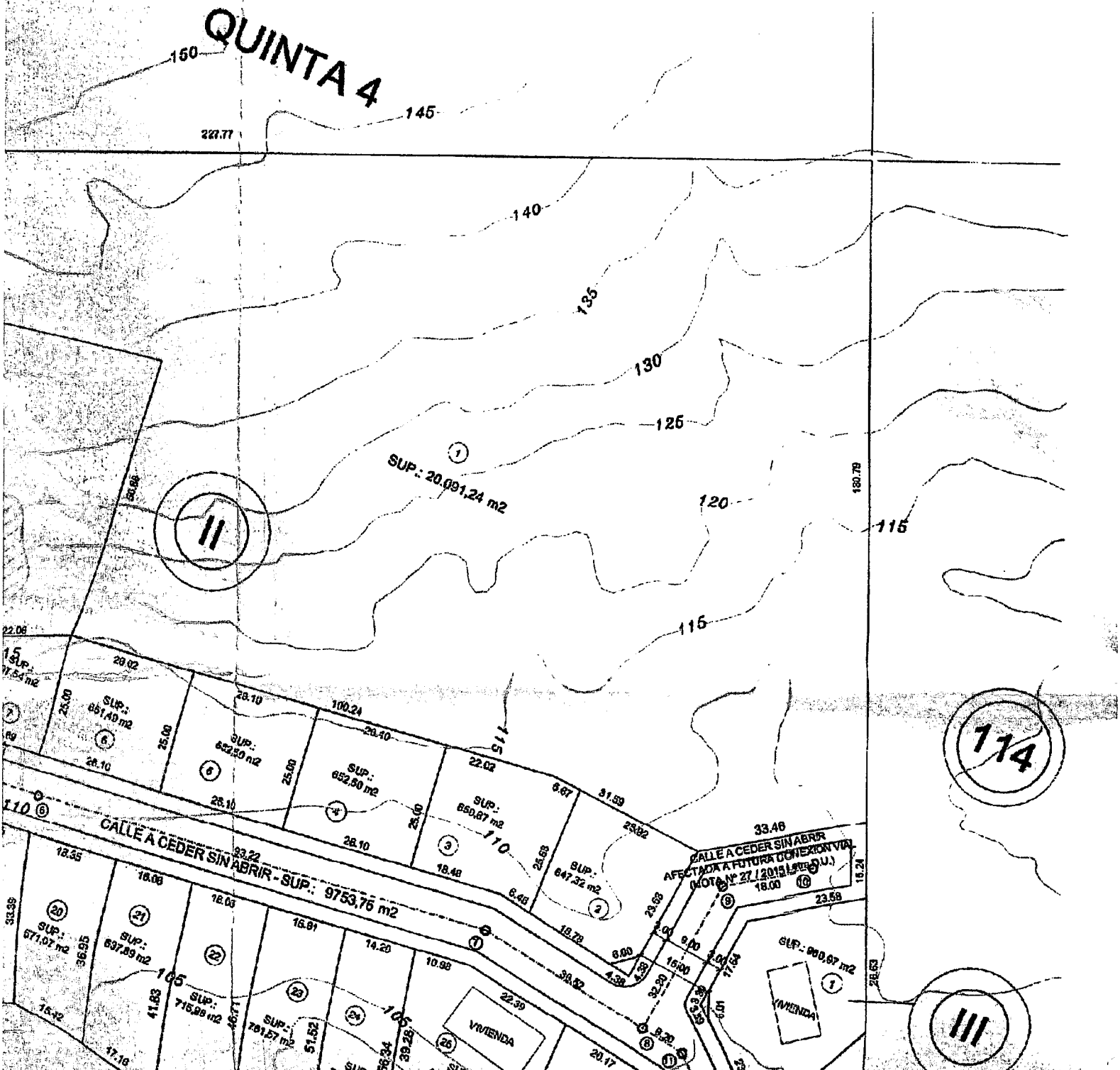
SUP. QUINTA 15 s/TITULO	57.684,00 m <sup>2</sup>
SUP. MACIZO 90 s/TITULO	33.041,30 m <sup>2</sup>
<b>SUP. TOTAL (POR SUMA) s/TITULOS</b>	<b>90.725,30 m<sup>2</sup></b>

SUP. PARC. 8 MZO. II (ESPACIO VERDE)	9.403,86 m <sup>2</sup>
SUP. PARC. 2 MZO. III (ESPACIO VERDE)	596,32 m <sup>2</sup>
<b>SUP. TOTAL ESPACIOS VERDES</b>	<b>10.000,18 m<sup>2</sup></b>

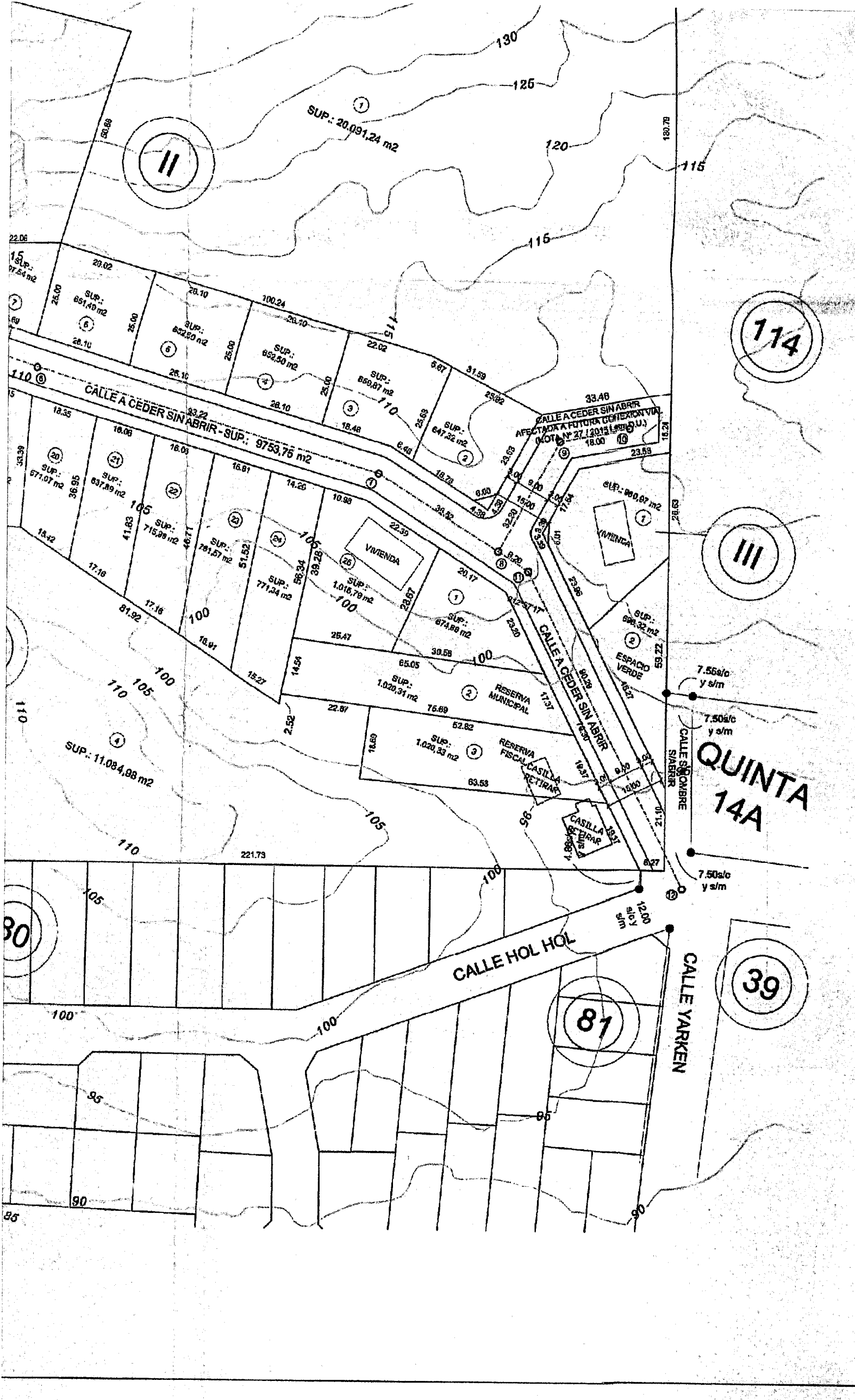
SUP. PARC. 2 MZO. I (RESERVA MUNICIPAL)	1.020,31 m <sup>2</sup>
SUP. PARC. 10 MZO. II (RESERVA MUNICIPAL)	600,79 m <sup>2</sup>
<b>SUP. TOTAL RESERVAS MUNICIPALES</b>	<b>1.621,10 m<sup>2</sup></b>

SUP. PARC. 3 MZO. I (RESERVA FISCAL)	1.020,33 m <sup>2</sup>
SUP. PARC. 11 MZO. II (RESERVA FISCAL)	600,79 m <sup>2</sup>
<b>SUP. TOTAL RESERVAS FISCALES</b>	<b>1.621,12 m<sup>2</sup></b>

<b>SUP. CALLES</b>	<b>9.753,75 m<sup>2</sup></b>
--------------------	-------------------------------







COTA INICIAL	COTA FINAL	DIFERENCIA EN m.
104	105,62	11,62
105,62	109,60	3,98
109,60	111,42	1,82
111,42	112,37	0,95
112,37	111,78	-0,59
111,78	108,99	-2,80
108,99	106,43	-2,56
106,43	108,69	2,26
108,69	109,95	1,26
109,95	105,79	-0,64
105,79	92,24	-13,54

**BALANCE DE SUPERFICIES**

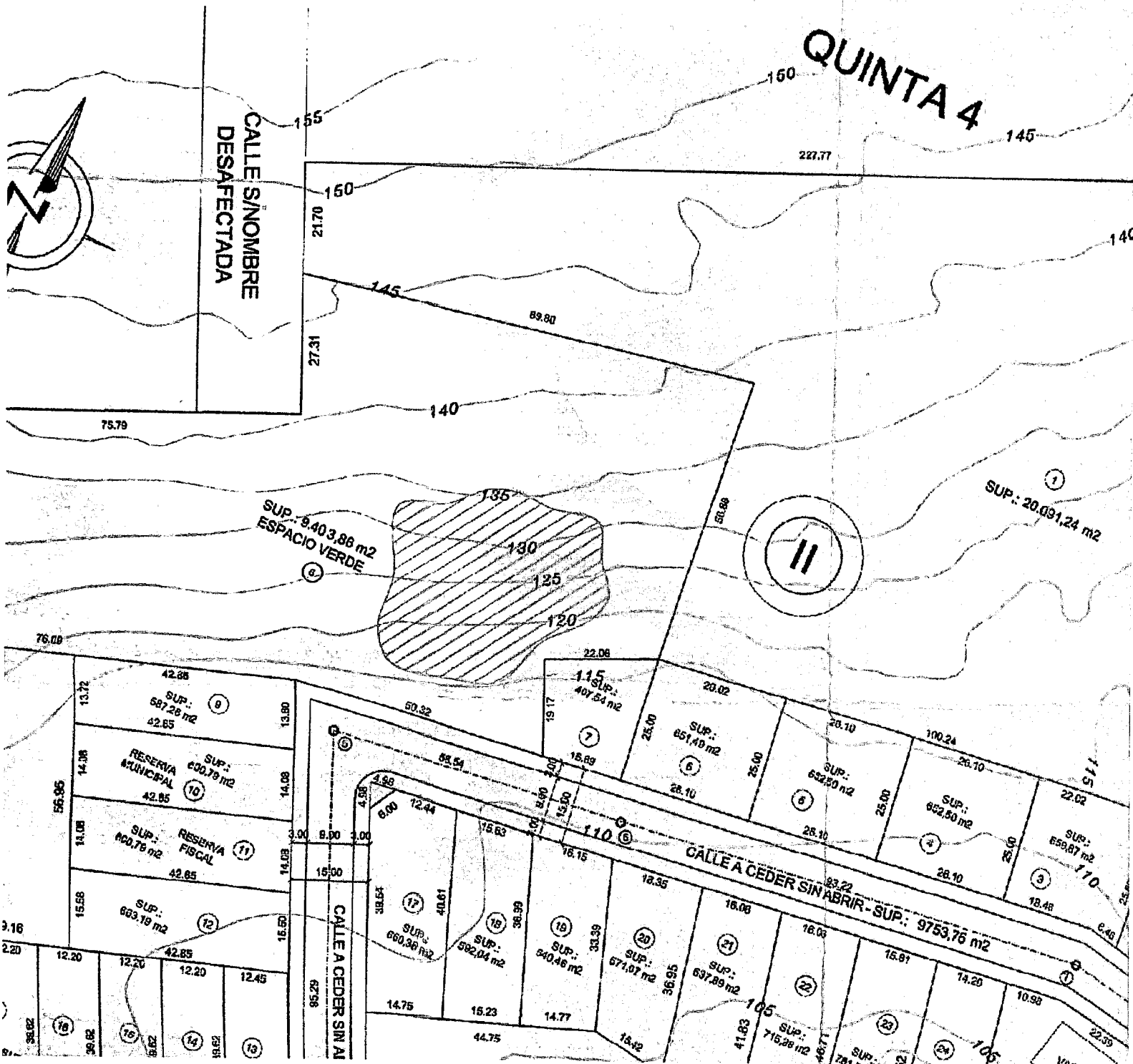
SUP. QUINTA 15 s/TITULO  
 SUP. MACIZO 90 s/TITULO  
 SUP. TOTAL (POR SUMA) s/TITULOS

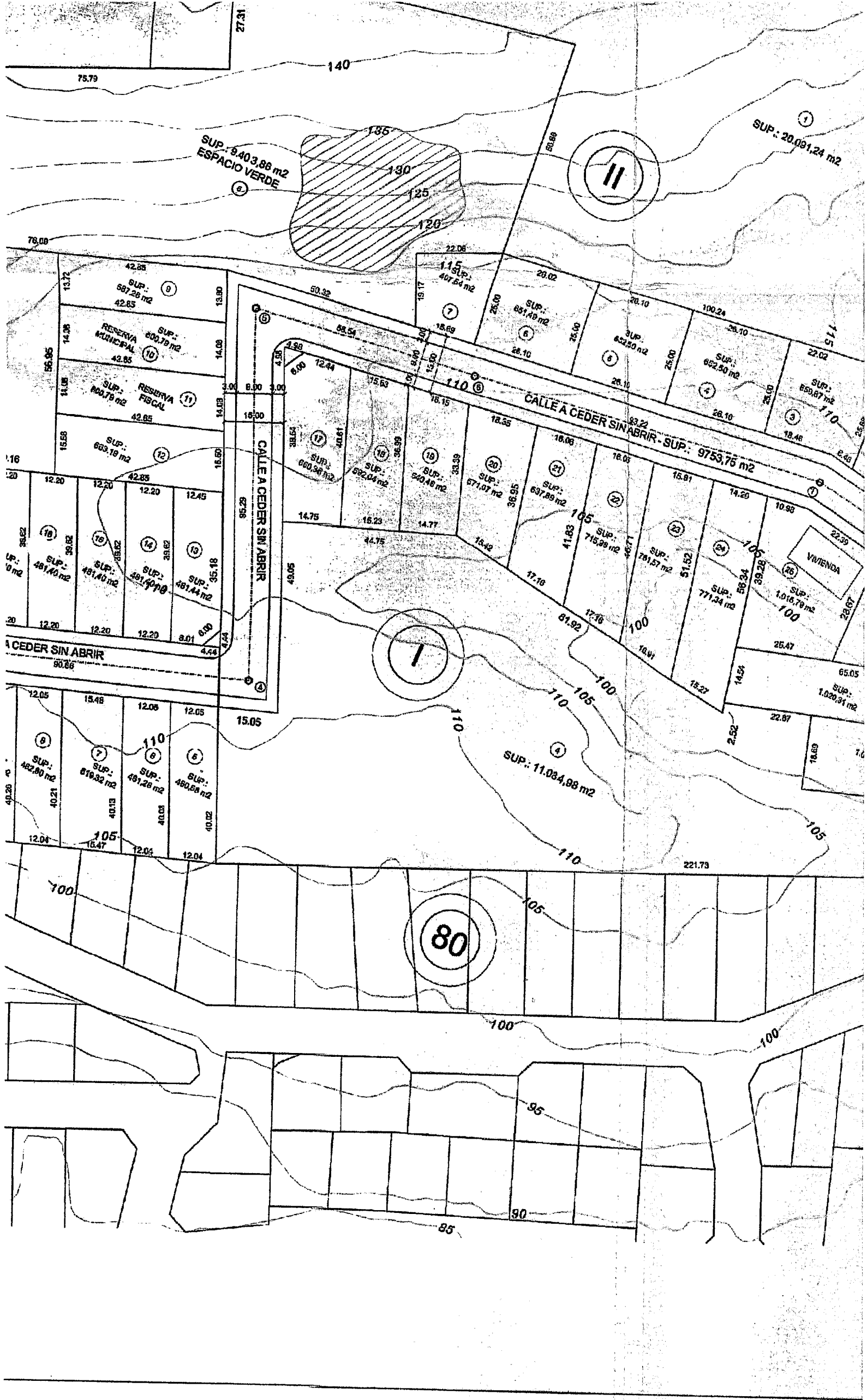
SUP. PARC. 8 MZO. II (ESPACIO VERDE)  
 SUP. PARC. 2 MZO. III (ESPACIO VERDE)  
 SUP. TOTAL ESPACIOS VERDES

SUP. PARC. 2 MZO. I (RESERVA MUNICIPAL)  
 SUP. PARC. 10 MZO. II (RESERVA MUNICIPAL)  
 SUP. TOTAL RESERVAS MUNICIPALES

SUP. PARC. 3 MZO. I (RESERVA FISCAL)  
 SUP. PARC. 11 MZO. II (RESERVA FISCAL)  
 SUP. TOTAL RESERVAS FISCALES

SUP. CALLES





SUP.: 9.403,86 m<sup>2</sup>  
ESPACIO VERDE

SUP.: 20.091,24 m<sup>2</sup>

75,79

140

27,31

SUP.: 587,28 m<sup>2</sup>

SUP.: 600,79 m<sup>2</sup>  
RESERVA MUNICIPAL

SUP.: 603,79 m<sup>2</sup>  
RESERVA FISCAL

SUP.: 603,18 m<sup>2</sup>

SUP.: 481,40 m<sup>2</sup>

SUP.: 481,40 m<sup>2</sup>

SUP.: 481,40 m<sup>2</sup>

SUP.: 481,44 m<sup>2</sup>

SUP.: 482,80 m<sup>2</sup>

SUP.: 619,52 m<sup>2</sup>

SUP.: 481,26 m<sup>2</sup>

SUP.: 480,68 m<sup>2</sup>

SUP.: 482,80 m<sup>2</sup>

SUP.: 482,80 m<sup>2</sup>

SUP.: 482,80 m<sup>2</sup>

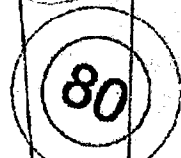
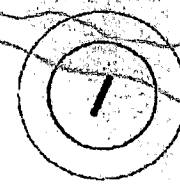
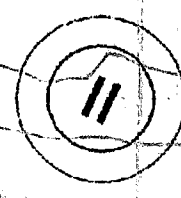
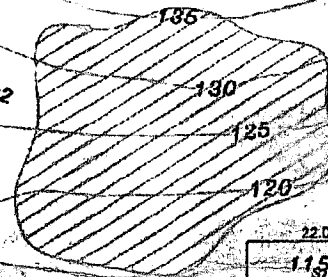
SUP.: 482,80 m<sup>2</sup>

SUP.: 482,80 m<sup>2</sup>

SUP.: 482,80 m<sup>2</sup>

SUP.: 482,80 m<sup>2</sup>

SUP.: 482,80 m<sup>2</sup>



CALLE A CEDER SIN ABRIR - SUP.: 9753,76 m<sup>2</sup>

CALLE A CEDER SIN ABRIR

80,86

VIVIENDA

SUP.: 1.016,70 m<sup>2</sup>

SUP.: 1.020,91 m<sup>2</sup>

SUP.: 11.034,98 m<sup>2</sup>

SUP.: 650,87 m<sup>2</sup>

SUP.: 652,50 m<sup>2</sup>

SUP.: 652,50 m<sup>2</sup>

SUP.: 652,50 m<sup>2</sup>

SUP.: 652,50 m<sup>2</sup>

SUP.: 652,50 m<sup>2</sup>

SUP.: 652,50 m<sup>2</sup>

SUP.: 652,50 m<sup>2</sup>

SUP.: 652,50 m<sup>2</sup>

SUP.: 652,50 m<sup>2</sup>

SUP.: 652,50 m<sup>2</sup>

SUP.: 652,50 m<sup>2</sup>

SUP.: 652,50 m<sup>2</sup>

SUP.: 652,50 m<sup>2</sup>

SUP.: 652,50 m<sup>2</sup>

SUP.: 652,50 m<sup>2</sup>

SUP.: 652,50 m<sup>2</sup>

SUP.: 652,50 m<sup>2</sup>

SUP.: 652,50 m<sup>2</sup>

SUP.: 652,50 m<sup>2</sup>

SUP.: 652,50 m<sup>2</sup>

1,16

1,20

1,20

1,20

1,20

1,20

1,20

1,20

1,20

1,20

1,20

1,20

1,20

1,20

1,20

1,20

1,20

1,20

1,20

1,20

1,20

1,20

1,20

1,20

1,20

1,20

1,20

1,20

1,20

1,20

1,20

1,20

1,20

1,20

1,16

1,20

1,20

1,20

1,20

1,20

1,20

1,20

1,20

1,20

1,20

1,20

1,20

1,20

1,20

1,20

1,20

1,20

1,20

1,20

1,20

1,20

1,20

1,20

1,20

1,20

1,20

1,20

1,20

1,20

1,20

1,20

1,20

1,20

1,20

1,20

1,20

1,20

1,20

1,20

1,20

1,20

1,20

1,20

1,20

1,20

1,20

1,20

1,20

1,20

85

95

90

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

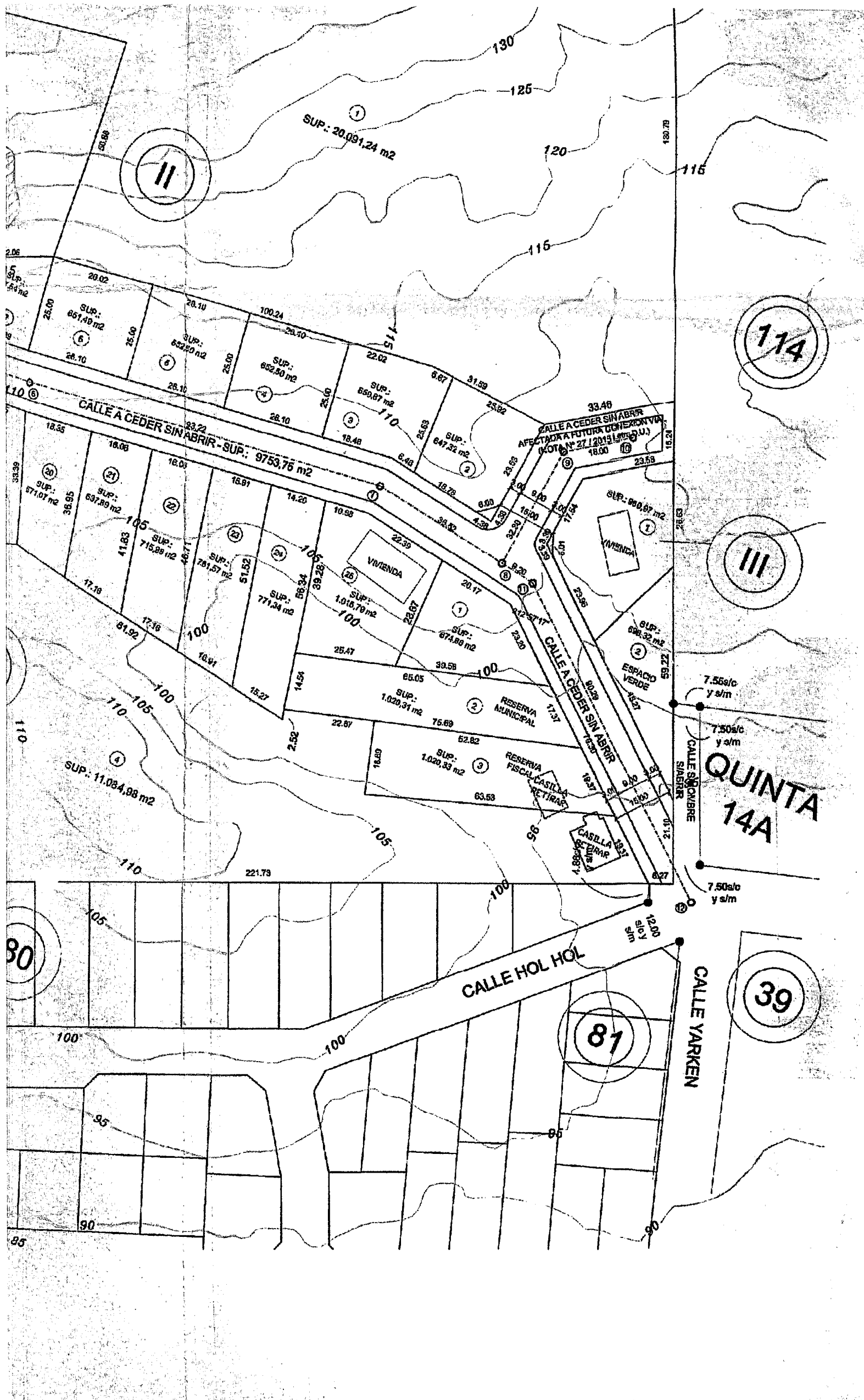
100

100

100

100





QUINTA 14A

II

174

III

80

81

39

90

95

100

105

110

115

120

125

130

135

140

145

150

155

160

165

170

175

180

185

190

195

200

205

210

215

220

225

230

235

240

245

250

255

260

265

270

275

280

285

290

295

300

305

310

315

320

325

330

335

340

345

350

355

360

365

370

375

380

385

390

395

400

405

410

415

420

425

430

435

440

445

450

455

460

465

470

475

480

485

490

495

500

505

510

515

520

525

530

535

540

545

550

555

560

565

570

575

580

585

590

595

600

605

610

615

620

625

630

635

640

645

650

655

660

665

670

675

680

685

690

695

700

705

710

715

720

725

730

735

740

745

750

755

760

765

770

775

780

785

790

795

800

805

810

815

820

825

830

835

840

845

850

855

860

865

870

875

880

885

890

895

900

905

910

915

920

925

930

935

940

945

950

955

960

965

970

975

980

985

990

995

1000

1005

1010

1015

1020

1025

1030

1035

1040

1045

1050

1055

1060

1065

1070

1075

1080

1085

1090

1095

1100

1105

1110

1115

1120

1125

1130

1135

1140

1145

1150

1155

1160

1165

1170

1175

1180

1185

1190

1195

1200

1205

1210

1215

1220

1225

1230

1235

1240

1245

1250

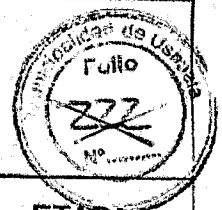
1255

1260

1265

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DIRECCIÓN DE URBANISMO

SUBSECRETARIA DE PLANEAMIENTO  
Y DIRECCION DE URBANISMO

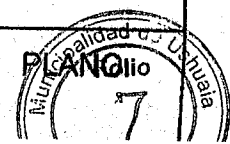


NOMBRE DEL PROYECTO

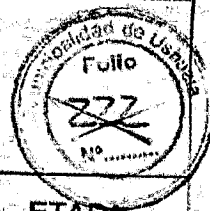
ETAPA

"URBANIZACION SECCION D"

II



**SUBSECRETARIA DE PLANEAMIENTO  
Y DIRECCION DE URBANISMO**

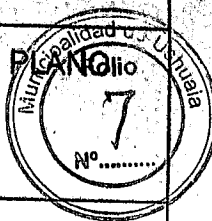


**NOMBRE DEL PROYECTO**

**ETAPA**

**"URBANIZACION SECCION D"**

**II**



**NOM. CATASTRAL**

**PROPIETARIOS:**

<b>SECCION:</b>	<b>QUINTA:</b>	<b>MACIZO:</b>
D	15	90

**NOMBRE: IVO ARKO**

**NOMBRE: CESAR PADIN**

**DOMICILIO:**

**DOMICILIO:**

**ZONIFICACION**

**R 2**

**FIRMA:**

**FIRMA:**

**SUPERFICIES TOTALES:**

**DIRECTOR DE PROYECTO:**

**TOTAL: 90725.30 m<sup>2</sup>**

**E.V: 10.000,18 m<sup>2</sup>**

**R.M: 1.621,10 m<sup>2</sup>**

**R.F: 1.621,12 m<sup>2</sup>**

**CALLES: 9.753,75 m<sup>2</sup>**

**NOMBRE: ARQ. FRANCISCO BRUNET**

**R.P.C. N° 356 / CATDF N°111**

**FIRMA:**

**DOMICILIO: PRIMER ARGENTINO N° 378**

**OBSERVACIONES:**

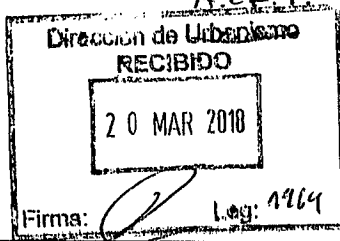
**ESCALA 1: 1000**



**VISADO ETAPA 1  
S/D.R.1362/00**

**26 SEP 2016**

**ARQ. GABRIEL PAZ ACIÓS  
Director de Urbanismo  
Secretaría de Hábitat y  
Municipalidad de Ushuaia**



Lunes 19 de marzo de 2017

Ushuaia, Tierra del Fuego, República Argentina

Refollado Nº 8

Ref: Urbanización D90 y Qta. 15

Expediente Municipal DU N° 3995/10

Dirección de Análisis e Información Territorial

Director: Arq. Guillermo Benavente

Me dirijo a Ud. a fin de solicitar se asignen indicadores urbanísticos al sector del lote D90 donde se han incorporado 6 nuevas parcelas con frente a un pasaje sin salida como parte de una segunda etapa según se informó en la Memoria Técnica de proyecto presentada el pasado 23 de agosto de 2017. Según la Ordenanza Municipal N° 5082/16, Art. N° 2, dicha fracción de la parcela D90 esta zonificada como distrito de Proyectos Especiales – PE, en el Área Urbana.

Atentamente,

Sr. Ivo ARKO  
D.N.I. N°:  
16121447

Arq. Francisco BRUNET  
R.P.C. N° 365 / CATDF N° 111

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL  
ORIGINAL EN EXPTE DU-3995/2010.

Arq. Guillermo Raúl BENAVENTE  
Director de Análisis e Información Territorial  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

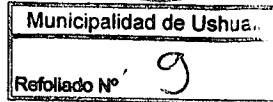
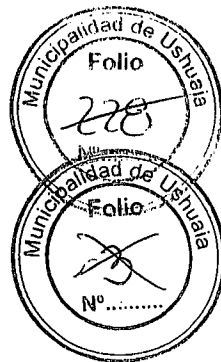
Arq. Guillermo Raúl BENAVENTE  
Director de Análisis e Información Territorial  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

## MEMORIA TÉCNICA DESCRIPTIVA

URBANIZACIÓN D90 Y QTA. 15

Expediente Municipal DU N° 3995/10

Ushuaia, 17 de Agosto de 2017



### Objetivo de la memoria:

Presentación de las características actuales del proyecto, descripción de su desglose en etapas y procedimiento para la instrumentación del proyecto

### Descripción general:

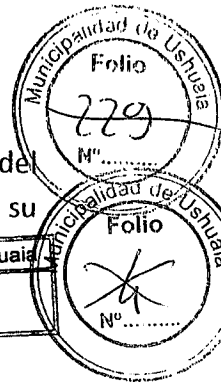
El proyecto de urbanización incorpora seis (6) nuevas parcelas las cuales recaen en el lote D90 de propiedad del Sr. Ivo Arko. (El parcelamiento proyectado para la parcela Q15 conserva su configuración original de acuerdo al último plano visado en fecha 26/09/2016 obrante a fojas n° 222 del expediente de referencia). El parcelamiento añadido al proyecto según se grafica en el Anexo I que acompaña la Memoria se hace posible a partir de la promulgación de la Ordenanza Municipal N° 5082 la cual extiende el Área Urbana. La adición de parcelas tiene como objeto formalizar la subdivisión de acuerdo a edificios pre-existentes. Éste se realizó cumpliendo lo que establece el Código de Planeamiento Urbano (CPU). Se vinculan a la calle principal del proyecto por medio de un pasaje el cual se conforma como la solución más adecuada a las condiciones de las edificaciones preexistentes, la topografía y la vegetación. En relación al proyecto de urbanización, las parcelas añadidas se genera a partir de la subdivisión del lote n° 24 del plano obrante a fojas N° 222 el cual se proyectaba como una gran parcela de aproximadamente 11.800 metros cuadrados que se dividió en 6 fracciones de menor tamaño.

Se genera un nuevo espacio verde el cual tiene como objetivo conservar un fragmento de bosque nativo de gran valor ubicado en la ladera escarpada del cañadón que corre de norte a sur en el sector oeste de la parcela D90. Dicho espacio verde, el cual tiene una superficie aproximada de 2.060 metros cuadrados además de conservar este bosque antiguo permitirá un acceso adicional al Bosque Comunal el cual se sumará al que había sido proyectado en la parcela n° 8 del proyecto.

### Etapas:

El proyecto se desglosa en dos (2) etapas con el fin de concretar su implementación. La configuración original del proyecto la cual se corresponde con el plano obrante a fojas n° 222 conforma la **Etapa I** del proyecto. La **Etapa II** queda conformada a partir del pasaje y las 6 parcelas añadidas que fueron detalladas en el Anexo I. Las etapas de proyecto quedan presentadas en el Anexo cartográfico II. Como puede apreciarse en dicho anexo, la sesión de las fracciones fiscales se realiza en su totalidad dentro de la Etapa I. Respecto a la Etapa II, esta fue realizada en un todo de acuerdo a lo establecido por el Código de Planeamiento Urbano.

El desarrollo de la documentación del proyecto en la Etapa I, en lo que hace especialmente a la instancia ambiental, los proyectos de calles y redes y la aprobación de las sesiones fiscales se encuentra cumplimentado por lo que se pretende la obtención el permiso de obra para la apertura de calles y el tendido de redes en el menor plazo



posible. Respecto a la Etapa II, si la faz geométrica no presenta objeciones por parte del municipio se procederá a realizar la restante documentación de proyecto para su correspondiente evaluación y aprobación.

### Ejecución de obra independiente según propietario:

El proyecto de urbanización se origina a partir de la subdivisión de dos parcelas pertenecientes a dos propietarios como se aprecia en el expediente de referencia. En términos urbanísticos, y a solicitud del municipio, el proyecto permite la continuidad vial entre dichas parcelas en un sector donde la topografía muestra restricciones y como es expuesto en el proyecto de Calles y Pluviales aprobado para la Etapa I obrante a fojas n° 182, la traza vial se ha dispuesto de forma estratégica de modo de sortear los accidentes topográficos y dar continuidad a la circulación. Sin embargo su ejecución, la cual involucra una importante inversión monetaria y un cúmulo significativo de gestiones organizativas, será realizada de forma INDEPENDIENTE por cada propietario respetando fielmente la configuración del proyecto. La decisión de los propietarios ha sido realizar la obra, una vez extendido el correspondiente permiso, de forma independiente.

Respecto a la futura calle proyectada a medianeras entre las parcelas involucradas, los propietarios han acordado que: el Sr. Cesar Padin cede la totalidad de la tierra necesaria para la calle en la Qta. 15 y el Sr. Ivo Arko por su parte asume la responsabilidad de su apertura y el tendido de las redes de servicio para las parcelas ubicadas en el lote D90 con frente a dicha calle. A tal fin ambos propietarios han firmado un CONVENIO para la APERTURA DE CALLE firmado ante Escribano que detalla el acuerdo realizado para la obra que materializará la calle a medianeras que comunica a los predios. Se glosa a esta Memoria Descriptiva un original de dicho CONVENIO con su correspondiente Anexo cartográfico a los fines de que el municipio tome conocimiento de la forma en la que se ejecutará la obra de urbanización. El Anexo III identifica los tramos de calle que serán abiertos de forma independiente por cada propietario y permite apreciar que la calle a medianeras ubicada en la Qta. 15 que corre de norte a sur entre los predios será ejecutada por el Sr. I. Arko.

Para dar independencia temporal en la ejecución de la obra se ha establecido un área para la generación de un retome al final del tramo de calle que le corresponde materializar a cada propietario dentro de la Etapa I. En caso de que al momento de la ejecución de las obras de apertura en la Etapa I alguno de los propietarios no haya concluido las mismas se efectivizará el área de retome (*cul de sac*) de forma temporaria a fin de que el propietario que haya realizado el tramo de calle y la colocación de los servicios que le corresponde pueda concretar todas las instancias y obtener el registro catastral del proyecto de subdivisión habilitando la escrituración en las parcelas generadas en su propiedad. (La Etapa II es íntegramente solventada y ejecutada por el Sr. I. Arko).

El área establecida para la eventual generación del retome cumple según se aprecia en el plano de proyecto con los parámetros del Código de Planeamiento Urbano.

Arq. Francisco Brunet

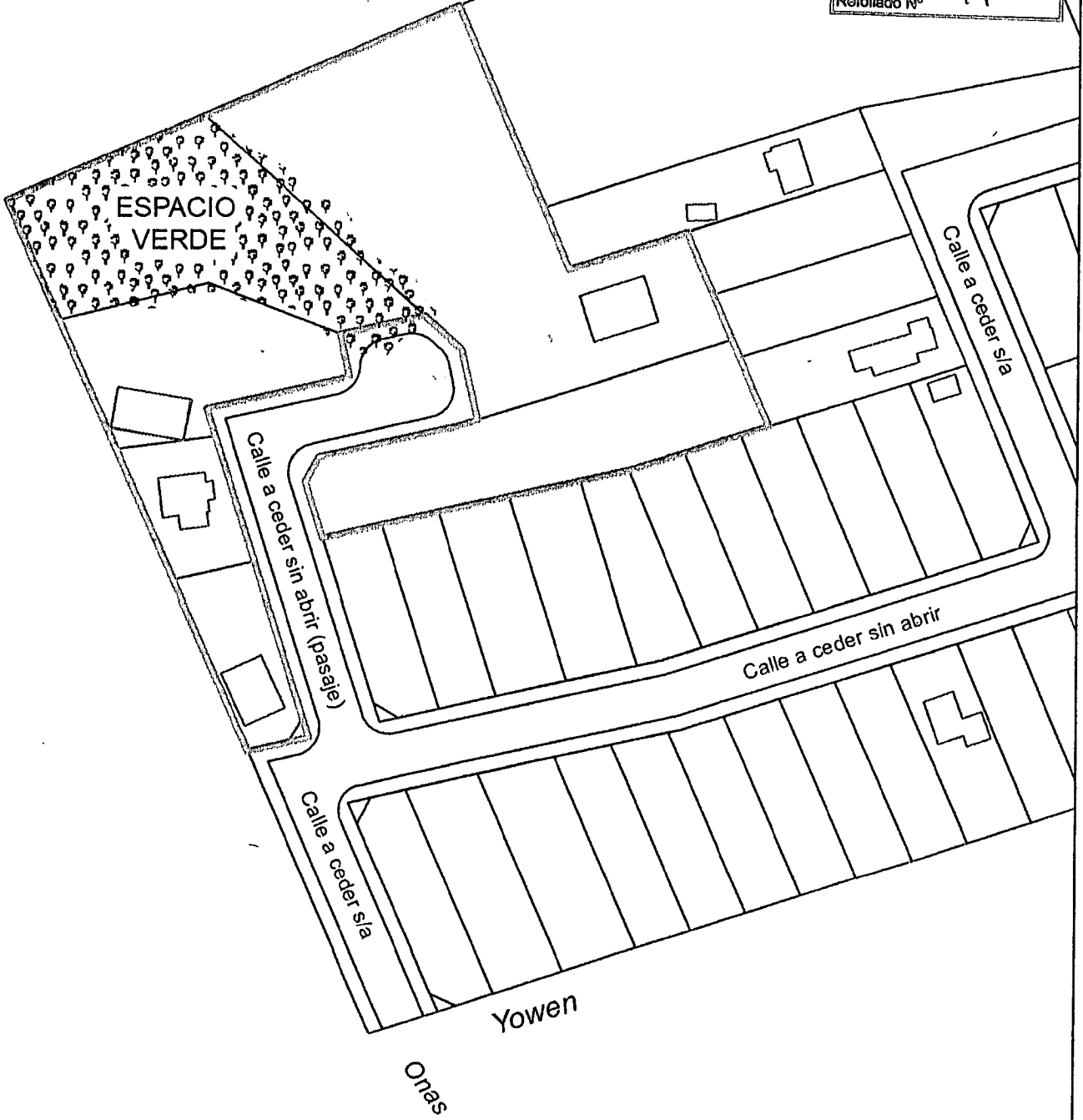
Sr. Cesar Padin

Sr. Ivo Arko





ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Arq. Guillermo Raúl BENAVENTE  
Director de Análisis e Información Territorial  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Municipalidad de Ushuaia  
Folio 230  
Nº.....  
Municipalidad de Ushuaia  
Folio  
Municipalidad de Ushuaia  
Municipalidad de Ushuaia  
Refollado Nº 11



**REFERENCIAS**

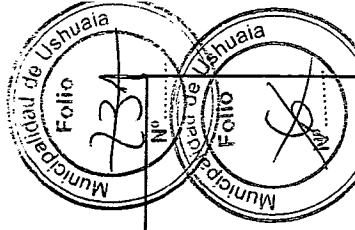
-  Perimetro Nuevas Parcelas
-  Edificaciones preexistentes
-  Área de bosque
-  Urbanización en trámite Expte. DU 3995/10

Escala: 1:1.250  
0 15 30 60 m

Proyecto: Urbanización D90 y Qta. 15	Denominación Catastral: Sección D, Parcelas 90 y Qta. 15
Responsable Técnico: Arq. F. Brunet	Fecha: 10/08/2017
Propietarios: C. Padín; I. Arko	Anexo: 1

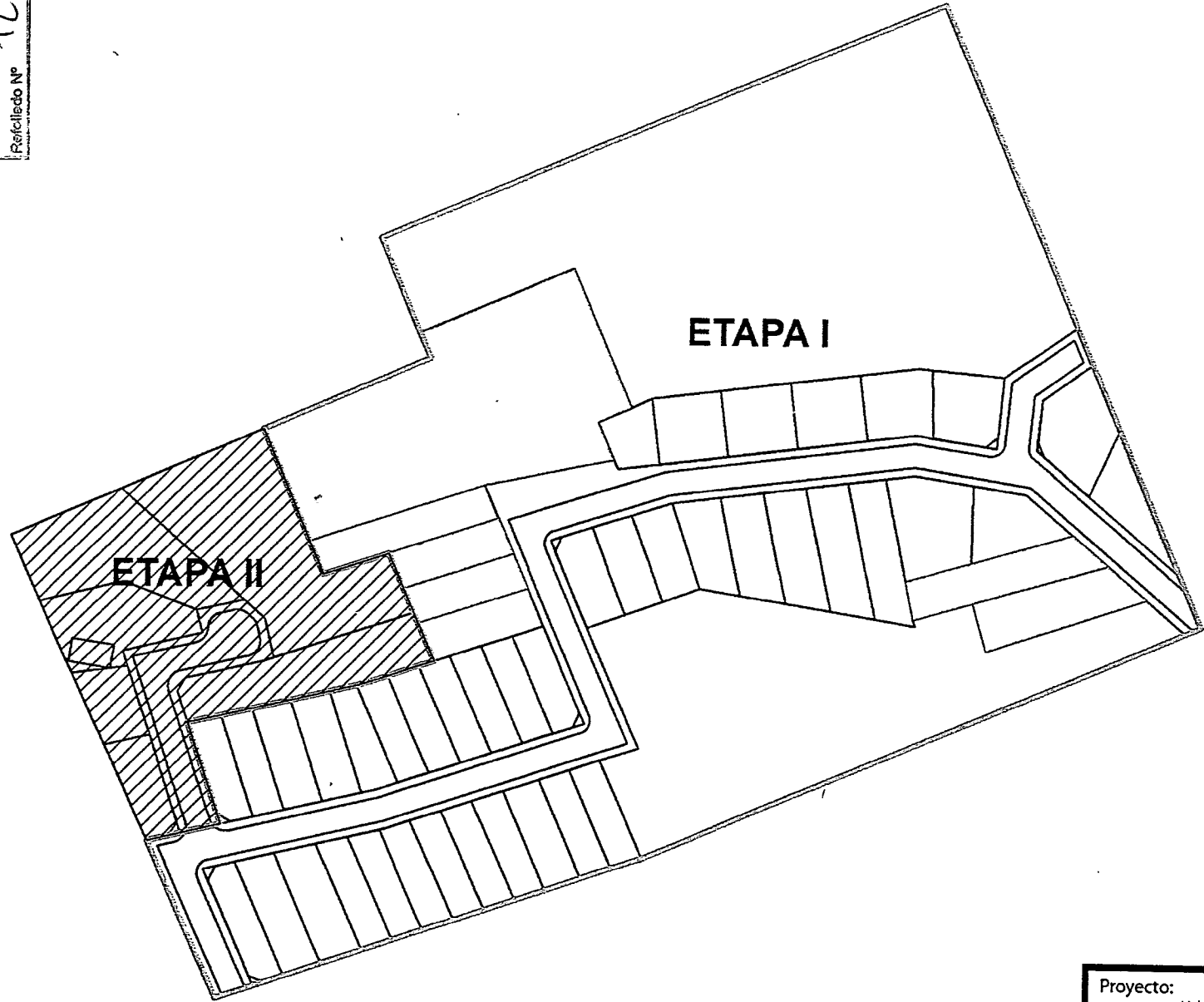
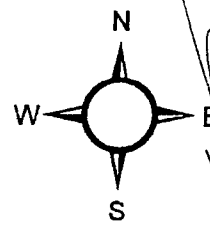
*[Handwritten signatures and marks]*

ES COPIA DEL ORIGINAL



Municipalidad de Ushuaia  
Refollado Nº 12

Arq. Guillermo Raúl BENAVENTE  
Director de Análisis e Información Territorial  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA



**REFERENCIAS**

- ETAPA I
- ETAPA II

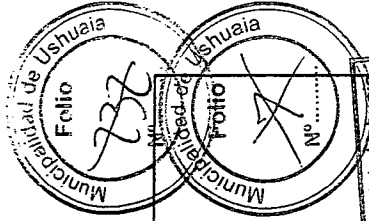
**Fracciones fiscales**

- Espacio Verde
- Reserva Fiscal
- Reserva Municipal
- Urbanización en trámite Expte. DU 3995/10

Escala: 1:2.250

Proyecto: Urbanización D90 y Qta. 15	Denominación Catastral: Sección D, Parcelas 90 y Qta. 15
Responsable Técnico: Arq. F. Brunet	Fecha: 10/08/2017
Propietarios: C. Padin; I. Arko	Anexo: 2

ESCOPIA FIEL DEL ORIGINAL

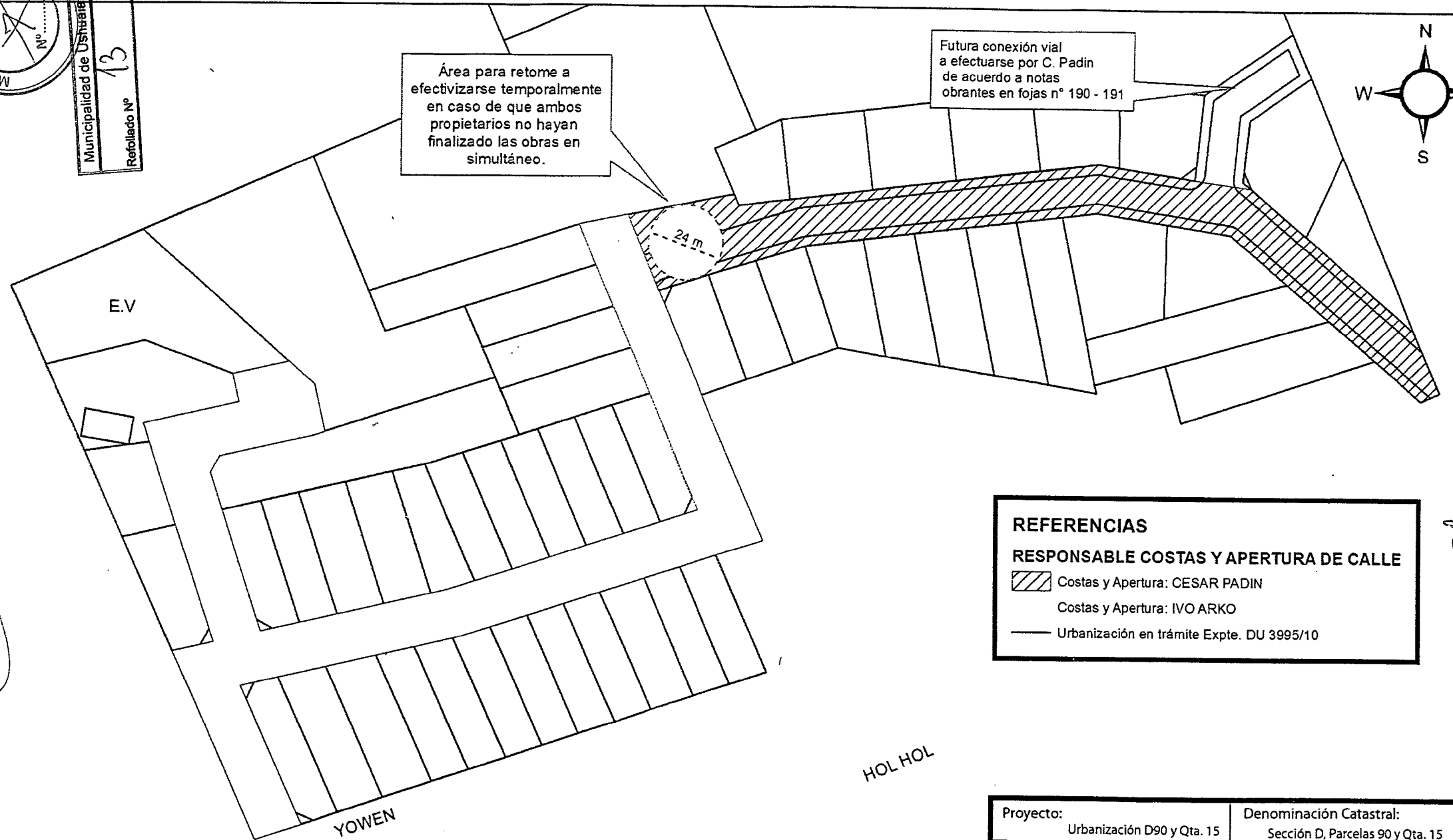
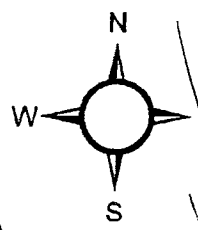


Municipalidad de Ushuaia  
Refoliado Nº 13

Arq. Guillermo Raúl BENAVENTE  
Director de Análisis e Información Territorial  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Área para retome a efectivizarse temporalmente en caso de que ambos propietarios no hayan finalizado las obras en simultáneo.

Futura conexión vial a efectuarse por C. Padin de acuerdo a notas obrantes en fojas nº 190 - 191



**REFERENCIAS**

**RESPONSABLE COSTAS Y APERTURA DE CALLE**

Costas y Apertura: CESAR PADIN

Costas y Apertura: IVO ARKO

Urbanización en trámite Expte. DU 3995/10

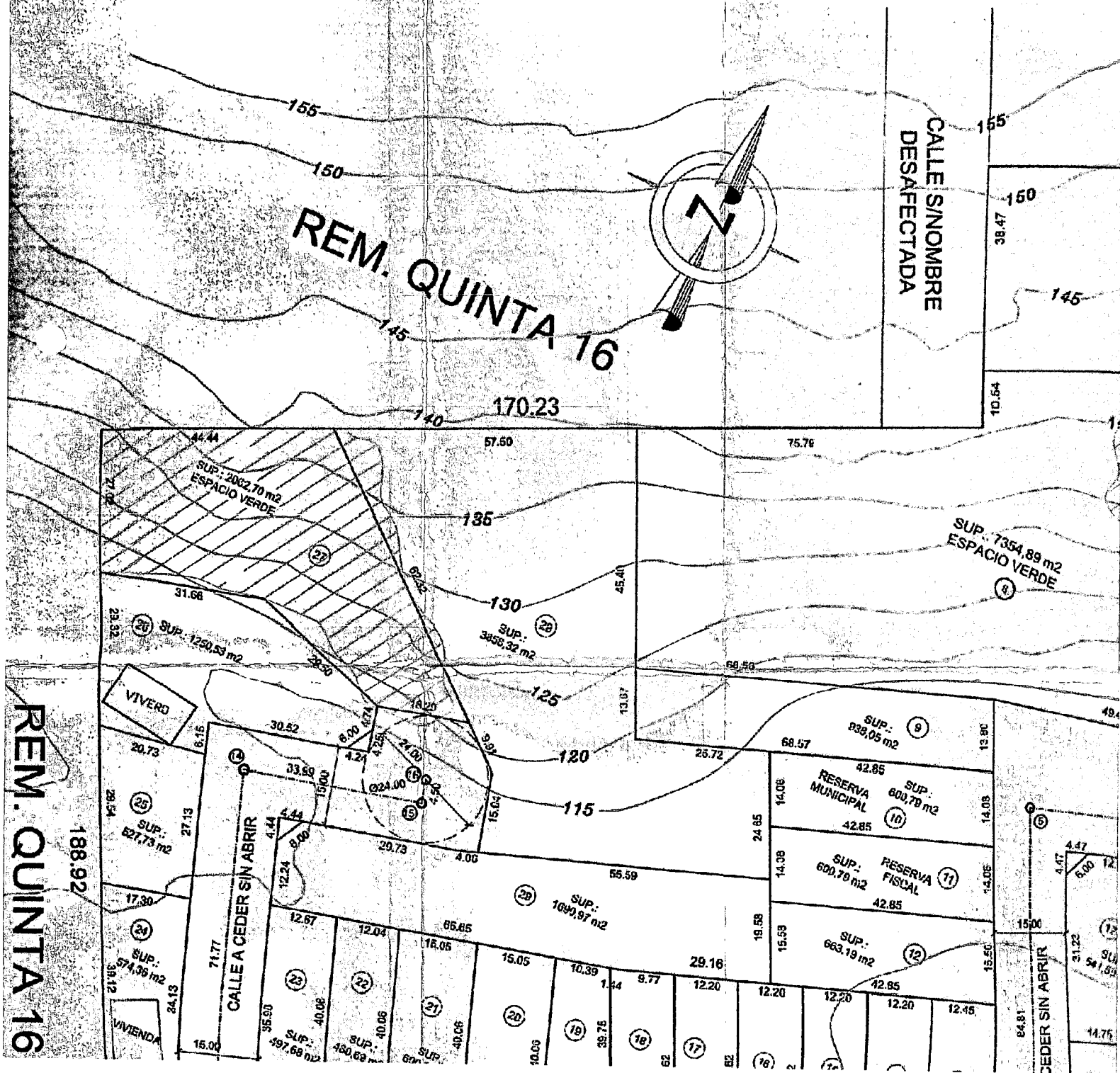
Escala: 1:1.500  
0 15 30 60 m

Proyecto: Urbanización D90 y Qta. 15	Denominación Catastral: Sección D, Parcelas 90 y Qta. 15
Responsable Técnico: Arq. F. Brunet	Fecha: 10/08/2017
Propietarios: C. Padijn; I. Arko	Anexo: 3

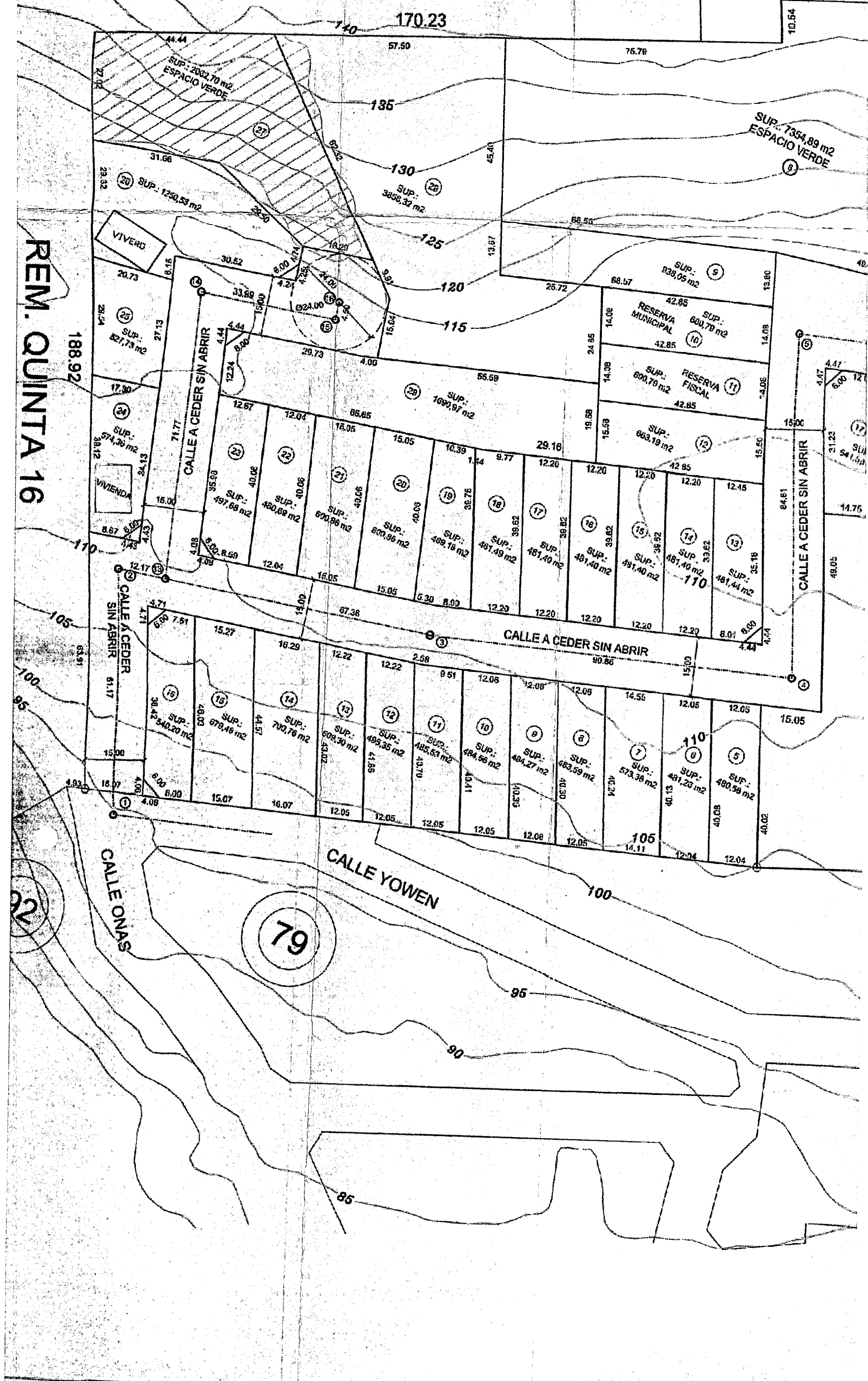
YARKEN  
*[Handwritten signature]*

# Pendientes:

PUNTOS	DISTANCIA	PENDIENTE	COTA INICIO	COTA FINAL	DIFERENCIA EN m.
1 - 2	61,17	19%	94	105,62	11,62
2 - 13	12,17	5%	105,62	106,23	0,61
13 - 3	67,36	5%	106,23	109,60	3,37
3 - 4	90,86	2%	109,60	111,42	1,82
4 - 5	84,81	1%	111,42	112,26	0,85
5 - 6	56,51	-1%	112,26	111,70	-0,57
6 - 7	93,22	-3%	111,70	108,90	-2,80
7 - 8	36,52	-7%	108,90	106,35	-2,56
8 - 9	31,64	7%	106,35	108,56	2,21
9 - 10	17,71	7%	108,56	109,80	1,24
8 - 11	6,22	-7%	106,35	105,77	-0,58
11 - 12	90,29	-15%	105,77	92,23	-13,54
13 - 14	71,77	12%	106,23	114,84	8,61
14 - 15	33,89	2%	114,84	115,52	0,68
15 - 16	4,5	0%	115,52	115,52	0,00

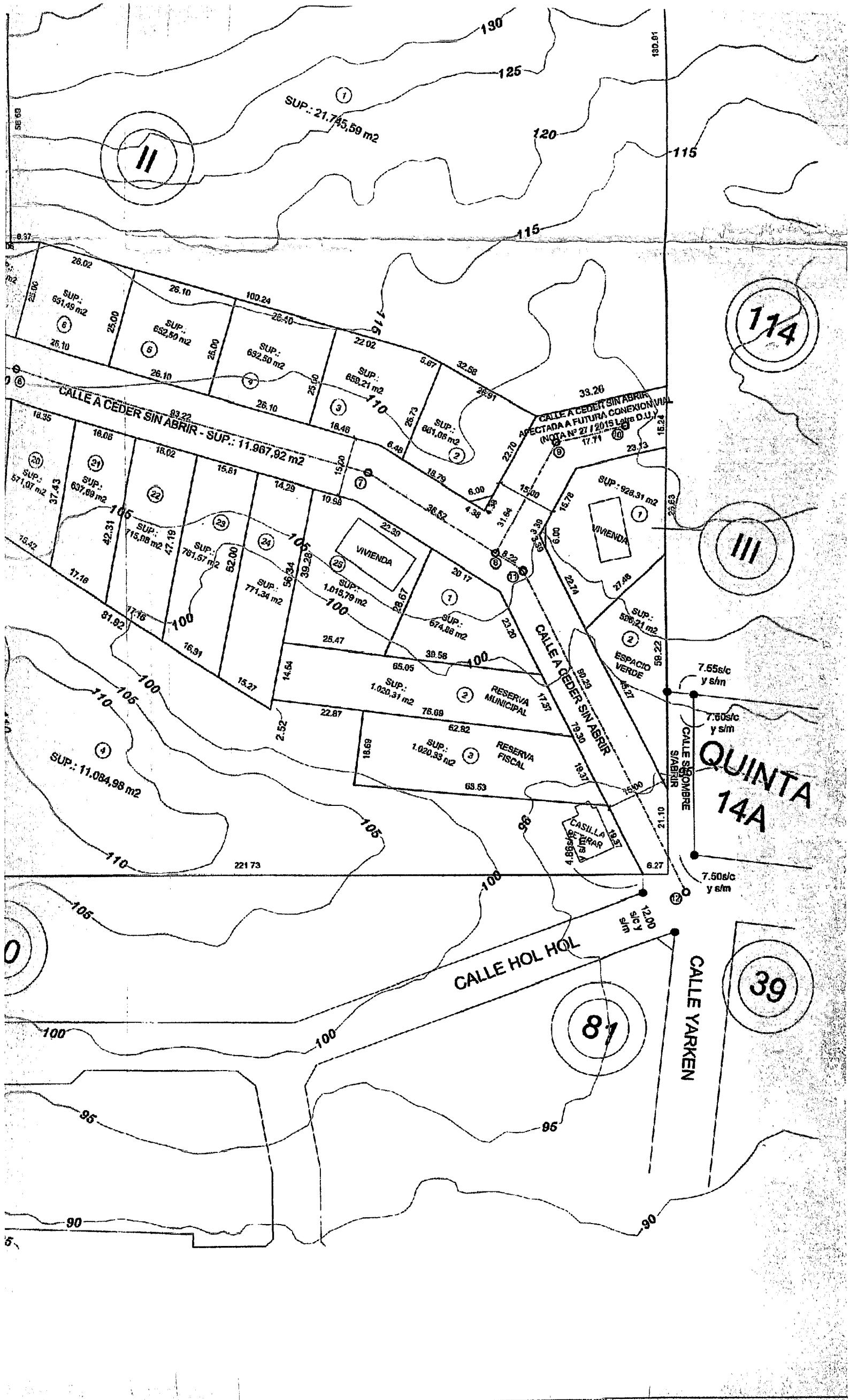


REM. QUINTA 16









SUBSECRETARIA DE PLANEAMIENTO  
Y DIRECCION DE URBANISMO



NOMBRE DEL PROYECTO

"URBANIZACION SECCION D"



ETAPA

Municipalidad de Ushuaia

I

PLANO

REEM. QUINTA I

QUINTA 10

### SUBSECRETARIA DE PLANEAMIENTO Y DIRECCION DE URBANISMO



NOMBRE DEL PROYECTO

"URBANIZACION SECCION D"



ETAPA

Municipalidad de Ushuaia  
Refollado N° 14 PLANO

NOM. CATASTRAL

SECCION:	QUINTA:	MACIZO:
D	15	90

PROPIETARIOS:

NOMBRE: IVO ARKO

NOMBRE: CESAR PADIN

DOMICILIO:

DOMICILIO:

FIRMA:

FIRMA:

ZONIFICACION

R 2

SUPERFICIES TOTALES:

TOTAL: 90.725,30 m<sup>2</sup>

E.V: 10.013,80 m<sup>2</sup>

R.M: 1.621,10m<sup>2</sup>

R.F: 1.621,12 m<sup>2</sup>

CALLES: 11.967,92 m<sup>2</sup>

DIRECTOR DE PROYECTO:

NOMBRE: ARQ. FRANCISCO BRUNET

R.P.C. N° 356 / CATDF N°111

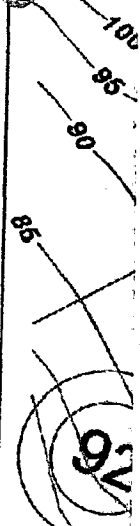
FIRMA:

DOMICILIO: PRIMER ARGENTINO N° 378

OBSERVACIONES:

ESCALA 1: 1000

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL  
ORIGINAL EN EXPTE. DU-3995/2010.





**Ref.: Expte. DA-2627/2018**

SR. DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO  
URBANO AMBIENTAL Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL:

Me dirijo a usted con relación al expediente de referencia, mediante el cual se tramitan los indicadores urbanísticos de aplicación para el proyecto de urbanización denominado “Urbanización Sección D”, localizado en los predios identificados en el Catastro como Quinta 15 y Macizo 90, ambos de la Sección D del ejido municipal de la ciudad de Ushuaia, propiedad de los Sres. César PADÍN e Ivo ARKO respectivamente, que a su vez tramita en el expediente administrativo **DU-3995/2010**. Al respecto, informo:

Este proyecto contempla la urbanización –con destino residencial más usos complementarios– de las dos parcelas en conjunto, que totalizan una superficie de 9,07 ha. Desde la fecha de su presentación inicial en la Dirección de Urbanismo (Nota Registrada N° 1995/2010, del 15 de abril de 2010), el mismo ha atravesado por varias instancias de evaluación, acreditándose el cumplimiento de dos (2) de las tres (3) etapas dispuestas en el Decreto Municipal N° 1362/2000, que reglamenta las instancias técnico-administrativas que todo proyecto de subdivisión del suelo debe atravesar para obtener la aprobación por parte del Departamento Ejecutivo Municipal (Art. II.1.1.4 del Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Ushuaia), según el siguiente detalle:

- **Etapas 1.** Habiéndose aprobado el contenido de la Evaluación de Impacto Ambiental del proyecto el día 6 de septiembre de 2011 (Resolución S.S.G.U. N° 127/2011), el anteproyecto urbano obtuvo su visado correspondiente el día 19

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



de octubre de 2011. Con posterioridad, se presentó una solicitud de modificación del proyecto, en la que se prescindiría de la superficie de retome (*cul-de-sac*) para una calle vehicular sin salida, que daba acceso a sólo una (1) parcela de uso residencial. Esta modificación fue oportunamente aceptada, obteniendo en consecuencia (el anteproyecto urbano modificado) un nuevo visado el día 26 de septiembre de 2016.

- **Etapas 2.** El proyecto de calles y desagües pluviales obtuvo su aprobación el día 07 de diciembre de 2011.
- **Etapas 3.** Los correspondientes proyectos de redes de agua potable y desagües cloacales obtuvieron su aprobación (por parte de la D.P.O.S.S.) el día 28 de abril de 2016. Al día de la fecha, no se acredita la presentación de los proyectos de red eléctrica / alumbrado público, razón por la cual no se ha dado por cumplida esta etapa del trámite.

Los predios objeto de urbanización se encuentran atravesados por la Cota 115 msnm, estando las fracciones por debajo de esta cota (otrora límite del Área Urbana de la Ciudad de Ushuaia) zonificadas como R2 – Distrito Residencial Densidad Media/Baja. En consecuencia, el proyecto contempló en primera instancia la creación de cuarenta y dos (42) parcelas destinadas al uso residencial, dos (2) Reservas Fiscales, dos (2) Reservas Municipales, dos (2) Espacios Verdes y tres (3) fracciones de superficie mayor a una hectárea (1 ha).

Mediante la Ordenanza Municipal Nº 5082 se incorporaron al Área Urbana de la Ciudad de Ushuaia algunos sectores ubicados por encima de la Cota 115 msnm, entre las que se encuentran las fracciones pertenecientes a los predios objetos de urbanización,

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



zonificado las mismas como PE – Distrito de Proyectos Especiales. Habida cuenta de este cambio en el escenario sobre el cual se había diseñado la propuesta urbana, se presentó una solicitud de modificación del proyecto, incorporando la subdivisión de una de las fracciones de superficie mayor a una hectárea (1 ha) –ubicada en su totalidad en el Macizo 90 de la Sección D y a su vez atravesada por la Cota 115 msnm– en seis (6) parcelas: cinco (5) destinadas al uso residencial y una (1) destinada a Espacio Verde, localizada en un área poblada por ejemplares arbóreos pertenecientes al bosque nativo.

Esta modificación del proyecto urbano contempla el acceso a tales parcelas mediante una calle vehicular sin salida, con superficie de retome. Sobre este particular, el correspondiente proyecto (calle y desagüe pluvial) fue aprobado el día 18 de septiembre del 2018 por la Dirección de Estudios y Proyectos – Subsecretaría de Obras Públicas (Área Técnica Municipal de competencia).

Como ya fuera mencionado, cuatro (4) de las parcelas destinadas al uso residencial se implantan en un área zonificada como PE – Distrito de Proyectos Especiales. En consecuencia, corresponde al Departamento Ejecutivo Municipal reglamentar, *ad referendum* del Concejo Deliberante, los usos e indicadores urbanísticos de aplicación para las nuevas parcelas que se incorporarían al proyecto urbano (Artículo VII.1.2.6 del Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Ushuaia). Una vez definidos estos aspectos, se habilitaría la prosecución del trámite de la instancia ambiental correspondiente.

Tomando en cuenta la estructura urbana circundante, la superficie de los nuevos predios, así como sus características topográficas/forestales, y el hecho de que serían frentistas de una calle sin salida, desde la repartición municipal a mi cargo se propone que los indicadores urbanísticos combinen aspectos de dos zonificaciones distintas: R3 – Distrito Residencial Densidad Baja y R4 – Distrito Residencial Parque, en concordancia con los

*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



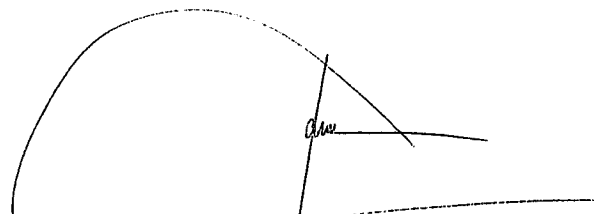
2018 – Año de los 44 Héroes del Submarino ARA San Juan

lineamientos que conforman las Políticas de Planeamiento Urbano-Ambiental que lleva adelante esta gestión municipal.

Por lo expuesto, se eleva a vuestra consideración el presente informe (adjuntando el proyecto de Decreto Municipal que sería del caso dictar), a los efectos de girar las actuaciones al Consejo de Planeamiento Urbano (Co.P.U.), para su tratamiento.

**INFORME D. A. e I. T. N° 21/2018.**

USHUAIA, 29 de octubre de 2018.



ARQ. GUILLERMO RAÚL BENAVENTE  
DIRECTOR DE ANÁLISIS E INFORMACIÓN TERRITORIAL  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

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



USHUAIA,

VISTO los expedientes administrativos DU-3995/2010 y DA-2627/2018 del registro de esta Municipalidad; y

CONSIDERANDO:

Que mediante el expediente DU-3995/2010 se tramita el proyecto de urbanización denominado "Urbanización Sección D", localizado en los predios identificados en el Catastro como Quinta 15 y Macizo 90, ambos de la Sección D del ejido municipal de la ciudad de Ushuaia, propiedad de los Sres. César PADÍN e Ivo ARKO respectivamente.

Que mediante el Decreto Municipal N° 1362/2000 se reglamentó el Artículo II.1.1.4 del Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Ushuaia, estableciendo los requisitos inherentes a la tramitación de proyectos urbanos.

Que, según consta en el expediente citado en primer término, se ha acreditado el cumplimiento de las instancias técnico-administrativas previstas en el reglamento para las primeras dos etapas del trámite correspondiente: anteproyecto urbano visado (Etapa I); proyecto de calles y desagües pluviales aprobado (Etapa II).

Que los predios objeto de urbanización se encuentran atravesados por la Cota 115 msnm, estando las fracciones por debajo de esta cota (otro límite del Área Urbana de la Ciudad de Ushuaia) zonificadas como R2 – Distrito Residencial Densidad Media/Baja.

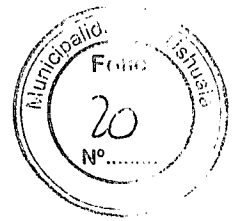
Que, en consecuencia, el proyecto contempló en primera instancia la creación de cuarenta y dos (42) parcelas destinadas al uso residencial, dos (2) Reservas Fiscales, dos (2) Reservas Municipales, dos (2) Espacios Verdes y tres (3) fracciones de superficie mayor a una hectárea (1 ha).

Que mediante la Ordenanza Municipal N° 5082 se incorporaron al Área Urbana de la Ciudad de Ushuaia algunos sectores ubicados por encima de la Cota 115 msnm, entre las que se encuentran las fracciones pertenecientes a los predios objetos de urbanización, zonificado las mismas como PE – Distrito de Proyectos Especiales.

Que, tomando en cuenta las disposiciones emanadas de la mencionada Ordenanza Municipal, se modificó el proyecto urbano de marras, subdividiendo una de las fracciones de superficie mayor a una hectárea (1 ha) –ubicada en su totalidad en el Macizo

///2...





...///2.

90 de la Sección D y a su vez atravesada por la Cota 115 msnm– en seis (6) parcelas: cinco (5) destinadas al uso residencial y una (1) destinada a Espacio Verde, ésta última en correspondencia con la localización de la porción de bosque nativo presente en el predio.

Que la modificación del proyecto urbano contempla el acceso a tales parcelas mediante una calle vehicular sin salida, aprobada por el Área Técnica Municipal de competencia, según consta en las actuaciones obrantes en el expediente citado en el primer Considerando.

Que cuatro (4) de las parcelas destinadas al uso residencial, se implantan en el área zonificada como PE – Distrito de Proyectos Especiales.

Que, según dicha zonificación, corresponde al Departamento Ejecutivo Municipal reglamentar, *ad referendum* del Concejo Deliberante, los usos e indicadores urbanísticos correspondientes; tal lo dispuesto en el Artículo VII.1.2.6 del Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Ushuaia.

Que se dispuso la apertura del expediente DA-2644/2018, con la finalidad de tramitar la reglamentación de los usos e indicadores urbanísticos de aplicación para las nuevas parcelas que se incorporan al proyecto urbano de marras.

Que, tomando en cuenta la superficie de estas nuevas parcelas, así como las condiciones topográficas/forestales presentes, y el hecho de que poseerían frente sobre una calle sin salida, corresponde establecer indicadores urbanísticos que garanticen una baja densidad poblacional y edilicia en ese sector, así como una ocupación del suelo acorde a las mencionadas características.

Que mediante Informe D.A. e I.T. N° 21/2018 ha intervenido la Dirección de Análisis e Información Territorial, realizando el estudio pertinente –de acuerdo a su competencia– y elaborando el proyecto de instrumento que sería del caso dictar, según consta en las actuaciones obrantes en el expediente citado en el Considerando precedente.

Que ha intervenido el Consejo de Planeamiento Urbano (Co.P.U.), emitiendo el Acta N° 199, convalidando el proyecto de Decreto Municipal mediante el cual se reglamentarían los usos e indicadores urbanísticos de aplicación para las nuevas parcelas que se incorporarían al proyecto urbano de marras, propendiendo a su correcta inserción en

///3...



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



2018 – Año de los 44 Héroes del Submarino ARA San Juan

...///3.

la estructura urbana circundante, así como también respetando los lineamientos que conforman las Políticas de Planeamiento Urbano-Ambiental del Municipio, y en cumplimiento a las prescripciones del Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Ushuaia y demás normas que rigen la materia.

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.

Por ello:

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE USHUAIA

D E C R E T A

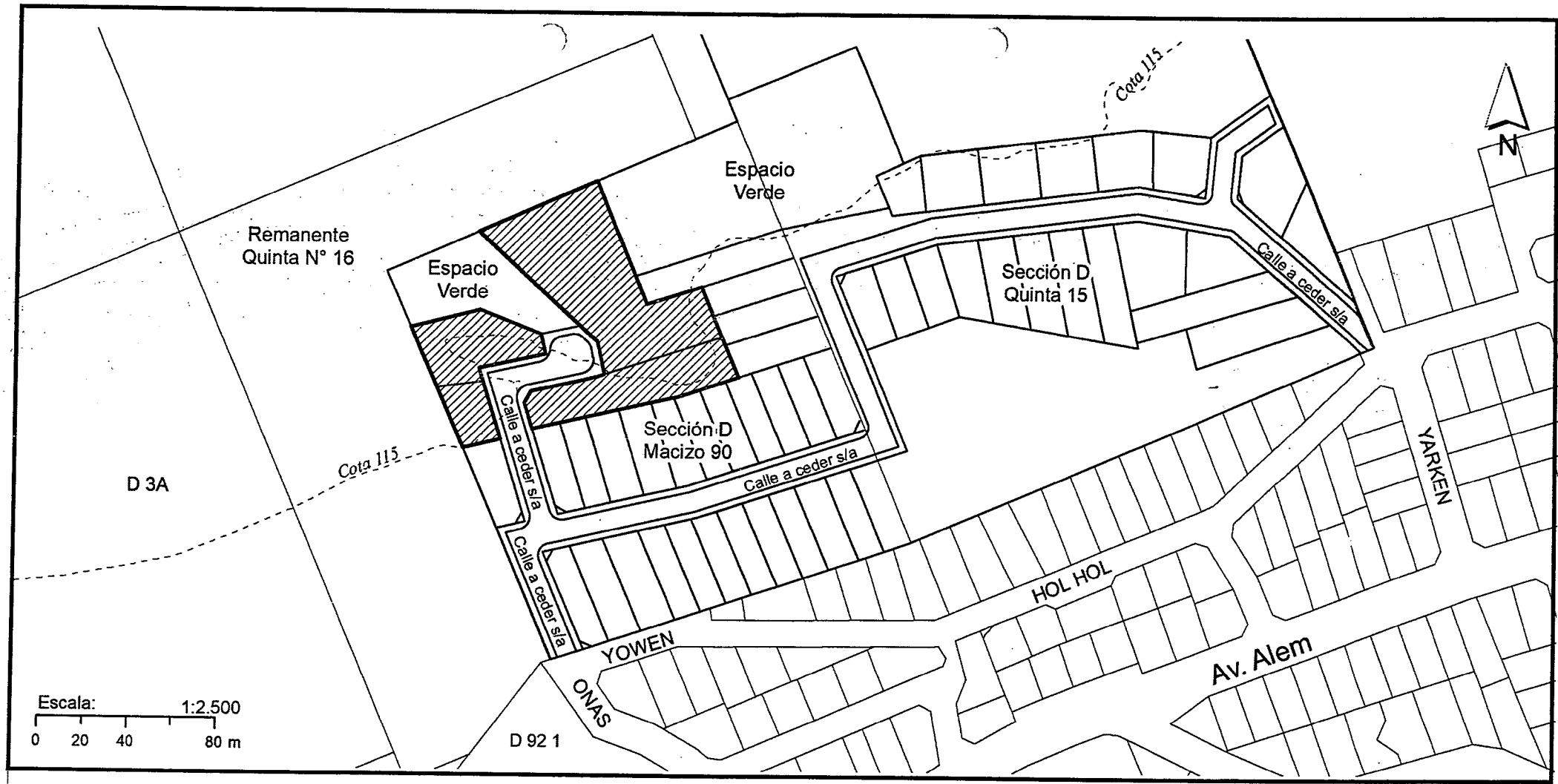
ARTÍCULO 1º.- ESTABLECER, *ad referéndum* del Concejo Deliberante, los usos e indicadores urbanísticos de aplicación para las parcelas destinadas al uso residencial que se incorporan al proyecto urbano denominado "Urbanización Sección D", localizado en los predios identificados en el Catastro como Quinta 15 y Macizo 90, ambos de la Sección D del ejido municipal de la ciudad de Ushuaia, propiedad de los Sres. César PADÍN e Ivo ARKO respectivamente, conforme a lo descrito en los Anexos I y II que se adjuntan y forman partes integrantes del presente. Ello, por las razones expuestas en el exordio.

ARTÍCULO 2º.- Notificar a la parte interesada con copia autenticada del presente.

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

DECRETO MUNICIPAL N° \_\_\_\_\_ /2018.-

grb



### REFERENCIAS

#### Zonificación

 Proyectos Especiales (PE)



**MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**  
 SECRETARÍA DE HÁBITAT Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
 DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO AMBIENTAL Y O.T

Tema: Indicadores Urbanísticos - Fracción del Macizo 90, Sección D.

Plano: ANEXO I - DECRETO MUNICIPAL N° \_\_\_\_\_

Proyecto:	D.G.D.U.A. y O.T. D.A. e I.T.	Nomenclatura:	D - 90
Visado:	Arq. G. Palacios	Expediente:	DA - 2627 / 2018
Dibujo:	Arq. G. Benavente	Fecha:	10/10/2018





ANEXO II – DECRETO MUNICIPAL N° /2018.

ZONA:

**“URBANIZACIÓN SECCIÓN D” – FRACCIÓN DEL MACIZO 90**

CARÁCTER:

Residencia general donde la vivienda está asociada con los usos directamente vinculados a ella, tolerándose otros que –por su tipo y magnitud– no desvirtúan el carácter predominante de la zona. Área apta para la vivienda unifamiliar y bifamiliar, con características tendientes al Barrio Parque con áreas de reservas paisajísticas.

USOS:

- Principal: **Vivienda unifamiliar y bifamiliar.**
- Complementario: **Comercio minorista, talleres y servicios personales, según Tabla de Usos para la zona R3** (Capítulo VIII del Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Ushuaia – Normas Generales sobre Uso del Suelo). El uso complementario debe coexistir con el uso principal en la parcela. La construcción destinada al uso complementario, puede ser ejecutada en forma previa a la construcción destinada al uso principal.

DENSIDAD POBLACIONAL:

- Densidad Urbana (DU): **150 hab/ha**
- Densidad Neta (DN): **300 hab/ha**

INDICADORES URBANÍSTICOS:

- Parcela mínima:
  - Frente: **18 m**
  - Superficie: **500 m<sup>2</sup>**

///2...



...///2.

• Retiros:

- Frontal: **5 m \***
- Lateral: **3 m**
- Contrafrontal: **4 m**

\*Se exceptúa al predio identificado como Parcela 25 del Macizo II, que deberá respetar un retiro frontal de 3 m.

- Factor de Ocupación del Suelo (FOS): **0.50**
- Factor de Ocupación Total (FOT): **0.70**
- Altura Máxima sobre Línea de Edificación: **8 m**
- Plano Límite de Altura Máxima: **12 m**

PREMIOS:

- Por retiro bilateral de 3 m:
  - Incremento de FOT en **0.10**
- Por implantación del proyecto respetando la planimetría y forestación (paisaje natural):
  - Incremento de FOT en **0.10**

OBJETIVOS GENERALES:

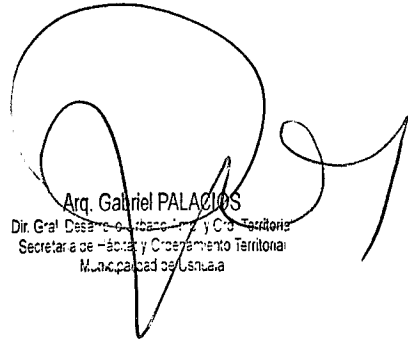
Alentar la protección y mantenimiento del paisaje natural en cada parcela.

Preservar áreas de bosques.

Reforzar el carácter particular del área.

Jra. S.H. y O.J. A/c

Se anexa informe y proy. de  
decreto municipal para su  
transmisión en COFO.



Arg. Gabriel PALACIOS  
Dir. Gral. Desarro. Urbano y C. Territoria  
Secretaria de Hacia y Crecimiento Territorial  
Municipalidad de Ushuaia

Tomado conocimiento prese e determinado

CORU

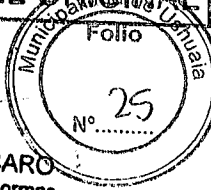


Dra. Gabriela MUÑIZ SICCARDI  
Secretaria de Planificación e  
Inversión Pública  
S.P. e I.P.  
Municipalidad de Ushuaia  
A/c.



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

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL



Arq. Jorgelina FELCARO  
Jefa Depto. Estudios y Normas  
Dirección de Urbanismo  
Municipalidad de Ushuaia

"2018-Año de los 44 Héroos del Submarino ARA San Juan"

## Reunión Ordinaria del Consejo de Planeamiento Urbano (Co.P.U)

### Acta N°199

**Fecha de sesión:** 01 de noviembre de 2018. **Lugar:** Municipalidad de Ushuaia.

#### Orden del día:

**TEMA 1 - Expediente DA-2627-2018:** "Sección D - Quinta 15 y Macizo 90 - URBANIZACIÓN SECCIÓN D s/ Indicadores Urbanísticos ETAPA 2 - Padín - Arko".

#### **Consideraciones previas:**


Se solicitan Indicadores Urbanísticos para cuatro (4) parcelas destinadas al uso residencial, que se incorporarían al proyecto urbano denominado "Urbanización Sección D", en atención a que el área correspondiente se encuentra zonificada como PE - Distrito de Proyectos Especiales.

**Propuesta:** Dar curso al Proyecto de Decreto.

**Convalidan:** Los presentes.

**TEMA 2 - Expediente DA-2644-2018:** "G - 35 - 6 - S/ Indicadores Urbanísticos URBANIZACIÓN CERRO ALARKÉN S.A."

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

  
Arg. Jorgelina FELCARO  
Depto. Estudios y Normas  
Dirección de Urbanismo  
Municipalidad de Ushuaia  
Provincia de Tierra del Fuego  
Antártida, e Islas del Atlántico Sur  
República Argentina  
**MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**  
Consejo de Planeamiento Urbano

"2018-Año de los 44 Héroes del Submarino ARA San Juan"

**Consideraciones previas:**

Se solicitan Indicadores Urbanísticos de aplicación para el proyecto urbano denominado "Urbanización Cerro Alarkén 1", implantado en la parcela identificada en el Catastro Municipal de la ciudad de Ushuaia como Sección G - Macizo 35 - Parcela 6.

**Propuesta:** Dar curso al Proyecto de Decreto.

**Convalidan:** Los presentes.

**TEMA 3 - Expediente DA-8729-2018:** "G - 19 - 18 - S / Indicadores Urbanísticos - Desarrollo Urbanístico COSTA DEL RÍO - Luis P. Figue y Cía."

**Consideraciones previas:**

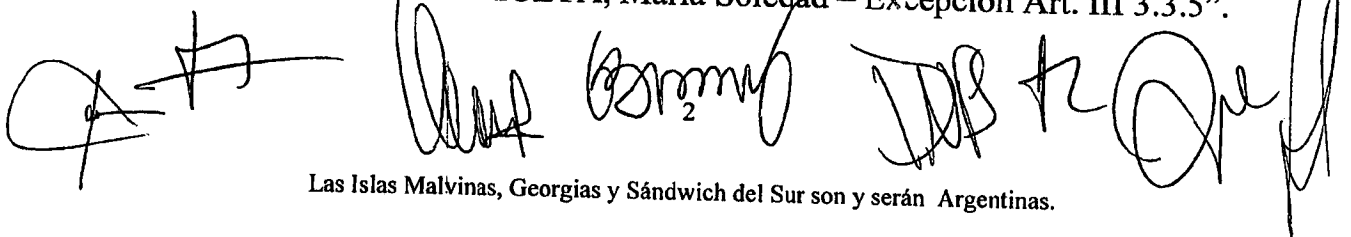
Se solicitan Indicadores Urbanísticos de aplicación para el proyecto urbano denominado "Desarrollo Urbanístico Costa del Río", implantado en la parcela identificada en el Catastro Municipal de la ciudad de Ushuaia como Sección G, Macizo 19, Parcela 18.

**Propuesta:** Dar curso al Proyecto de Decreto.

**Convalidan:** Los presentes.

SE INCORPORAN SOBRE TABLA LOS SIGUIENTES TEMAS:

**TEMA 4 - Expediente DU-8129-2017:** "K - 2G - 1f - Propietario: ORTEGA Enrique Fernando - Profesional: ALZUETA, María Soledad - Excepción Art. III 3.3.5".



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





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

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL



Arq Jorgelina FELCARO  
Jefa Depto Estudios y Normas  
Dirección de Urbanismo  
Municipalidad de Ushuaia

"2018-Año de los 44 Héroes del Submarino ARA San Juan"

**Consideraciones previas:**

Se solicita excepción a la ocupación del retiro frontal sobre el Pasaje Peatonal Córdoba (Art. III.3.3.5 del Código de Planeamiento Urbano).

**Propuesta:** Dar curso al Proyecto de Ordenanza.

**Convalidan:** Los presentes.

**TEMA 5 - Expediente DU-9064-2011:** "C - 34 - 8 - Antigua Capilla Barrio Solier - Municipalidad de Ushuaia s/ puesta en valor".

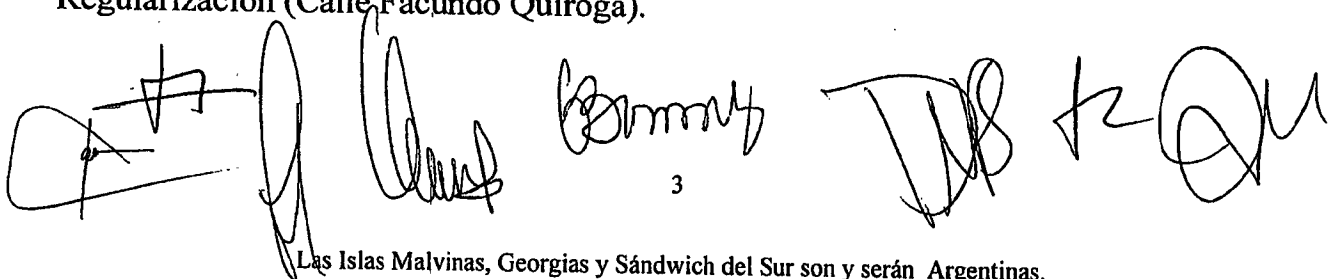
**Consideraciones previas:**

Se solicita la subdivisión de la parcela identificada en el catastro municipal de la ciudad de la ciudad de Ushuaia, como Sección C, Macizo 34, Parcela 8, cuyo titular del dominio es la Municipalidad de Ushuaia. Dicha subdivisión se propone con el objetivo de regularizar la situación dominial de la parcela, ya que un sector de la misma se encuentra ocupado por la sede de la Sociedad Italiana de Ushuaia.

**Propuesta:** Dar curso al Proyecto de Ordenanza.

**Convalidan:** Los presentes.

**TEMA 6 - Expediente DU-8910-2018:** "F-1-9 y 8a - Municipalidad de Ushuaia s/ Regularización (Calle Facundo Quiroga).



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

Arq. Jorgelina FELCARO  
Depto. Estudios y Normas  
Dirección de Urbanismo  
Municipalidad de Ushuaia



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

"2018-Año de los 44 Héroes del Submarino ARA San Juan"

**Consideraciones previas:**

En el marco de la regularización de barrios autogestionados, se solicita autorización para la subdivisión del predio identificado en el Catastro Municipal de la ciudad de Ushuaia como Sección F-Macizo 1-Parcelas 9 y 8a, con destino a la creación de doce (12) parcelas para vivienda única, familiar y permanente.

**Propuesta:** Dar curso al Proyecto de Ordenanza.

**Convalidan:** Los presentes.

**Coordinación:** Gabriela MUÑIZ SICCARDI

**Asistencia:** Arq. Jorgelina FELCARO.

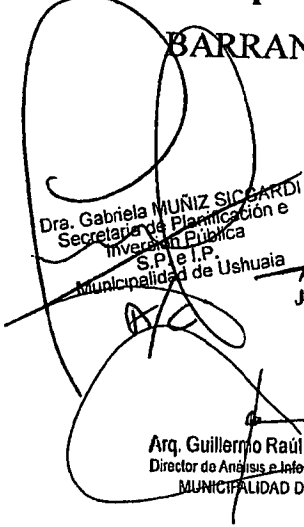
**En representación del Departamento Ejecutivo:**

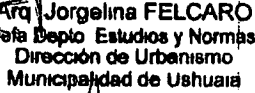
PALACIOS, Gabriel; DÍAZ COLODRERO, Ignacio; BENAVENTE, Guillermo; FELCARO, Jorgelina.

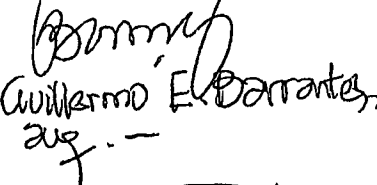
**En representación del Concejo Deliberante:**

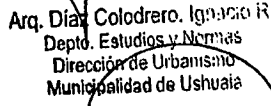
BARRANTES, Guillermo; PÉREZ Nehuen; VOLPE, Mariano.

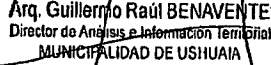
USHUAIA, 01 de NOVIEMBRE de 2018.-

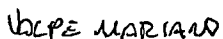
  
Dra. Gabriela MUÑIZ SICCARDI  
Secretaría de Planeación e  
Inversión Pública  
S.P. e I.P.  
Municipalidad de Ushuaia

  
Arq. Jorgelina FELCARO  
Jefa Depto. Estudios y Normas  
Dirección de Urbanismo  
Municipalidad de Ushuaia

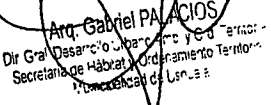
  
Guillermo El Barrantes  
20/11/18

  
Arq. Díaz Colodrero, Ignacio R  
Depto. Estudios y Normas  
Dirección de Urbanismo  
Municipalidad de Ushuaia

  
Arq. Guillermo Raúl BENAVENTE  
Director de Análisis e Información Territorial  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

  
VOLPE MARIANO

  
Dario Nehuen  
Perez S.

  
Arq. Gabriel PALACIOS  
Dir. Gral. Desarrollo Urbano, Infraestructura y Ordenamiento Territorial  
Municipalidad de Ushuaia

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



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



"2018- Año de los 44 Héroes del Submarino ARA SAN JUAN"

NOTA Nº 52 /2018.-

LETRA: Co.P.U.

USHUAIA, 01 NOV 2018

SEÑOR INTENDENTE:

Tengo el agrado de dirigirme a Usted, a los efectos de remitir adjunto el Expte. DA-2627-2018: "Sección D - Quinta 15 y Macizo 90 – URBANIZACIÓN SECCIÓN D s/ Indicadores Urbanísticos ETAPA 2 - Padín - Arko", en el cual se incorporó lo resuelto por el Co.P.U. (Consejo de Planeamiento Urbano) según Acta 199, en sesión ordinaria de fecha 01 de noviembre de 2018.

Por lo expuesto se adjunta Proyecto de Nota y Proyecto de Decreto que sería del caso dictar para su conocimiento y posterior giro de las actuaciones mencionadas al Concejo Deliberante.

Dra. Gabriela MUÑIZ SICCARDI  
Secretaria de Planificación e  
Inversión Pública  
S.P. e I.P.  
Municipalidad de Ushuaia

A/c

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



2018 – Año de los 44 Héroes del Submarino ARA San Juan

USHUAIA,

VISTO los expedientes administrativos DU-3995/2010 y DA-2627/2018 del registro de esta Municipalidad; y

CONSIDERANDO:

Que mediante el expediente DU-3995/2010 se tramita el proyecto de urbanización denominado "Urbanización Sección D", localizado en los predios identificados en el Catastro como Quinta 15 y Macizo 90, ambos de la Sección D del ejido municipal de la ciudad de Ushuaia, propiedad de los Sres. César PADÍN e Ivo ARKO respectivamente.

Que mediante el Decreto Municipal N° 1362/2000 se reglamentó el Artículo II.1.1.4 del Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Ushuaia, estableciendo los requisitos inherentes a la tramitación de proyectos urbanos.

Que, según consta en el expediente citado en primer término, se ha acreditado el cumplimiento de las instancias técnico-administrativas previstas en el reglamento para las primeras dos etapas del trámite correspondiente: anteproyecto urbano visado (Etapa I); proyecto de calles y desagües pluviales aprobado (Etapa II).

Que los predios objeto de urbanización se encuentran atravesados por la Cota 115 msnm, estando las fracciones por debajo de esta cota (otrora límite del Área Urbana de la Ciudad de Ushuaia) zonificadas como R2 – Distrito Residencial Densidad Media/Baja.

Que, en consecuencia, el proyecto contempló en primera instancia la creación de cuarenta y dos (42) parcelas destinadas al uso residencial, dos (2) Reservas Fiscales, dos (2) Reservas Municipales, dos (2) Espacios Verdes y tres (3) fracciones de superficie mayor a una hectárea (1 ha).

Que mediante la Ordenanza Municipal N° 5082 se incorporaron al Área Urbana de la Ciudad de Ushuaia algunos sectores ubicados por encima de la Cota 115 msnm, entre las que se encuentran las fracciones pertenecientes a los predios objetos de urbanización, zonificado las mismas como PE – Distrito de Proyectos Especiales.

Que, tomando en cuenta las disposiciones emanadas de la mencionada Ordenanza Municipal, se modificó el proyecto urbano de marras, subdividiendo una de las fracciones de superficie mayor a una hectárea (1 ha) –ubicada en su totalidad en el Macizo

///2...

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



...///2.

90 de la Sección D y a su vez atravesada por la Cota 115 msnm– en seis (6) parcelas: cinco (5) destinadas al uso residencial y una (1) destinada a Espacio Verde, ésta última en correspondencia con la localización de la porción de bosque nativo presente en el predio.

Que la modificación del proyecto urbano contempla el acceso a tales parcelas mediante una calle vehicular sin salida, aprobada por el Área Técnica Municipal de competencia, según consta en las actuaciones obrantes en el expediente citado en el primer Considerando.

Que cuatro (4) de las parcelas destinadas al uso residencial, se implantan en el área zonificada como PE – Distrito de Proyectos Especiales.

Que, según dicha zonificación, corresponde al Departamento Ejecutivo Municipal reglamentar, *ad referendum* del Concejo Deliberante, los usos e indicadores urbanísticos correspondientes; tal lo dispuesto en el Artículo VII.1.2.6 del Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Ushuaia.

Que se dispuso la apertura del expediente DA-2644/2018, con la finalidad de tramitar la reglamentación de los usos e indicadores urbanísticos de aplicación para las nuevas parcelas que se incorporan al proyecto urbano de marras.

Que, tomando en cuenta la superficie de estas nuevas parcelas, así como las condiciones topográficas/forestales presentes, y el hecho de que poseerían frente sobre una calle sin salida, corresponde establecer indicadores urbanísticos que garanticen una baja densidad poblacional y edilicia en ese sector, así como una ocupación del suelo acorde a las mencionadas características.

Que mediante Informe D.A. e I.T. Nº 21/2018 ha intervenido la Dirección de Análisis e Información Territorial, realizando el estudio pertinente –de acuerdo a su competencia– y elaborando el proyecto de instrumento que sería del caso dictar, según consta en las actuaciones obrantes en el expediente citado en el Considerando precedente.

Que ha intervenido el Consejo de Planeamiento Urbano (Co.P.U.), emitiendo el Acta Nº 199, convalidando el proyecto de Decreto Municipal mediante el cual se reglamentarían los usos e indicadores urbanísticos de aplicación para las nuevas parcelas que se incorporarían al proyecto urbano de marras, propendiendo a su correcta inserción en

///3...



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



2018 – Año de los 44 Héroes del Submarino ARA San Juan

...///3.

la estructura urbana circundante, así como también respetando los lineamientos que conforman las Políticas de Planeamiento Urbano-Ambiental del Municipio, y en cumplimiento a las prescripciones del Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Ushuaia y demás normas que rigen la materia.

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.

Por ello:

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE USHUAIA

DECRETA

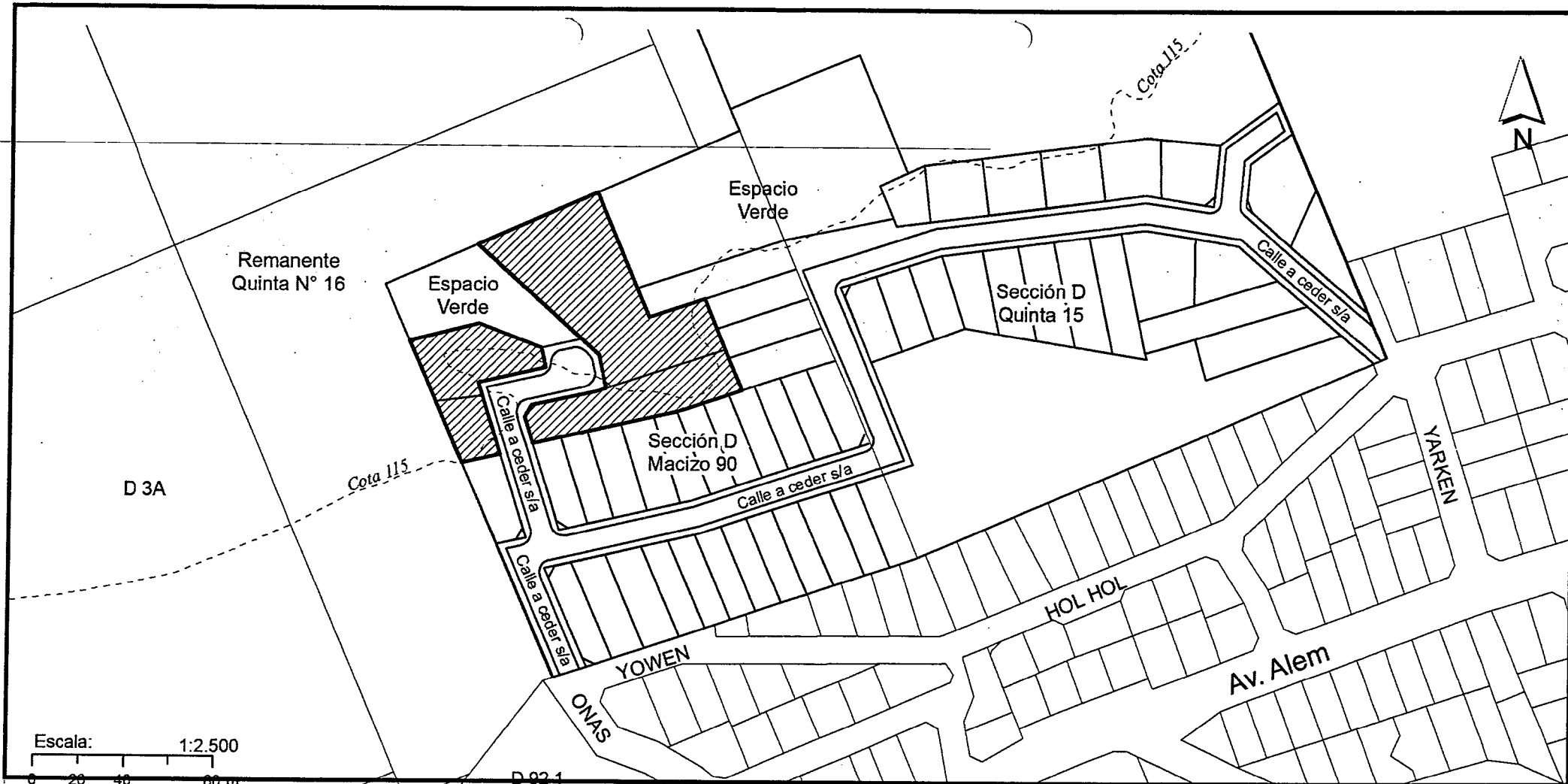
ARTÍCULO 1º.- ESTABLECER, *ad referéndum* del Concejo Deliberante, los usos e indicadores urbanísticos de aplicación para las parcelas destinadas al uso residencial que se incorporan al proyecto urbano denominado "Urbanización Sección D", localizado en los predios identificados en el Catastro como Quinta 15 y Macizo 90, ambos de la Sección D del ejido municipal de la ciudad de Ushuaia, propiedad de los Sres. César PADÍN e Ivo ARKO respectivamente, conforme a lo descrito en los Anexos I y II que se adjuntan y forman partes integrantes del presente. Ello, por las razones expuestas en el exordio.

ARTÍCULO 2º.- Notificar a la parte interesada con copia autenticada del presente.

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

DECRETO MUNICIPAL N° \_\_\_\_\_ /2018.-

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



**REFERENCIAS**

**Zonificación**



Proyectos Especiales (PE)



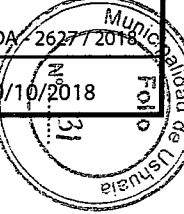
**MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**

SECRETARÍA DE HÁBITAT Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO AMBIENTAL Y O.T.

Tema: Indicadores Urbanísticos - Fracción del Macizo 90, Sección D.

Plano: ANEXO I - DECRETO MUNICIPAL N° \_\_\_\_\_

Proyecto: D.G.D.U.A. y O.T. D.A. e I.T.	Nomenclatura: <b>D - 90</b>
Visado: Arq. G. Palacios	Expediente: DA-2627/2018
Dibujo: Arq. G. Benavente	Fecha: 10/10/2018





ANEXO II – DECRETO MUNICIPAL N° \_\_\_\_\_ /2018.

ZONA:

**“URBANIZACIÓN SECCIÓN D” – FRACCIÓN DEL MACIZO 90**

CARÁCTER:

Residencia general donde la vivienda está asociada con los usos directamente vinculados a ella, tolerándose otros que –por su tipo y magnitud– no desvirtúan el carácter predominante de la zona. Área apta para la vivienda unifamiliar y bifamiliar, con características tendientes al Barrio Parque con áreas de reservas paisajísticas.

USOS:

- Principal: **Vivienda unifamiliar y bifamiliar.**
- Complementario: **Comercio minorista, talleres y servicios personales, según Tabla de Usos para la zona R3** (Capítulo VIII del Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Ushuaia – Normas Generales sobre Uso del Suelo). El uso complementario debe coexistir con el uso principal en la parcela. La construcción destinada al uso complementario, puede ser ejecutada en forma previa a la construcción destinada al uso principal.

DENSIDAD POBLACIONAL:

- Densidad Urbana (DU): **150 hab/ha**
- Densidad Neta (DN): **300 hab/ha**

INDICADORES URBANÍSTICOS:

- Parcela mínima:
  - Frente: **18 m**
  - Superficie: **500 m<sup>2</sup>**

///2...





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



2018 – Año de los 44 Héroes del Submarino ARA San Juan

...///2.

- Retiros:
  - Frontal: **5 m \***
  - Lateral: **3 m**
  - Contrafrontal: **4 m**

\*Se exceptúa al predio identificado como Parcela 25 del Macizo II, que deberá respetar un retiro frontal de 3 m.
- Factor de Ocupación del Suelo (FOS): **0.50**
- Factor de Ocupación Total (FOT): **0.70**
- Altura Máxima sobre Línea de Edificación: **8 m**
- Plano Límite de Altura Máxima: **12 m**

#### PREMIOS:

- Por retiro bilateral de 3 m:
  - Incremento de FOT en **0.10**
- Por implantación del proyecto respetando la planimetría y forestación (paisaje natural):
  - Incremento de FOT en **0.10**

#### OBJETIVOS GENERALES:

Alentar la protección y mantenimiento del paisaje natural en cada parcela.

Preservar áreas de bosques.

Reforzar el carácter particular del área.

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