



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"

7/12/18 14:28
 1450 -
 Leg 3420

NOTA N° 281/2018
 LETRA: MUN. U.

Ushuaia, 07 DIC 2018

SEÑOR PRESIDENTE:

Me dirijo a Usted, a efectos de elevar lo actuado en el Concejo de Planeamiento Urbano (Co. P.U.), en sesión ordinaria de fecha 04 de diciembre de 2018, en el marco del Expediente DA-10055-2018: "J -1000 - 2IR s / Indicadores Urbanísticos - Urbanización ALTOS DEL SUSANA – BANCO DE TIERRA DEL FUEGO". En tal sentido, para mayor información se adjunta a la presente el Expediente mencionado anteriormente, con Informe D.A. e I.T. N° 28/2018 de la Dirección de Análisis e Información Territorial, Acta 200 del Co.P.U., de fecha 04 de diciembre de 2018, y Decreto Municipal N° 1918/2018, para su tratamiento.

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

COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Actuaria M. BALA
Actuaria de la Leg. Nº 2743
Leg. de las Islas Malvinas, G.L. y T.
Municipalidad de Ushuaia

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

USHUAIA,

05 DIC 2018

VISTO los expedientes administrativos DA-8753/2018 y DA-10055/2018 del registro de esta Municipalidad; y

CONSIDERANDO:

Que mediante el expediente DA-8753/2018 se tramita el proyecto de urbanización denominado "Altos del Susana", a desarrollar en el predio identificado en el Catastro como Parcela 21R del Macizo 1000 de la Sección J del ejido municipal de la ciudad de Ushuaia, propiedad del Banco de la Provincia de Tierra del Fuego.

Que el proyecto contempla la urbanización –con destino residencial más usos complementarios– del predio de marras, de 56,34 hectáreas de superficie aproximada, mediante la conformación de: treinta y cuatro (34) macizos de geometría irregular, destinados al uso residencial; dos (2) macizos de geometría irregular, a ceder al uso público como Espacios Verdes; una (1) franja próxima a la ribera del Río Pipo, a ceder al uso público como Espacio Verde, ampliando el área de Reserva de Costa en ese sector; un (1) macizo de geometría irregular, dividido en dos (2) parcelas: una (1) a ceder al uso público como Reserva Fiscal y una (1) destinada a albergar un espacio social/deportivo; tres (3) macizos de geometría irregular, a ceder al uso público como reservas para equipamiento comunitario: uno (1) como Reserva Fiscal y dos (2) como Reservas Municipales; dos (2) parcelas de grandes dimensiones, próximas a la Cota 115 msnm: una (1) a ceder al uso público como Espacio Verde y una (1) clasificada como Reserva Turística.

Que el predio objeto de urbanización está zonificado como PE – Distrito de Proyectos Especiales.

Que, según dicha zonificación, corresponde al Departamento Ejecutivo Municipal reglamentar, *ad referendum* del Concejo Deliberante, los usos, indicadores urbanísticos, trama circulatoria, conformación de macizos, ubicación de reservas y espacios verdes correspondientes al mencionado proyecto urbano, de acuerdo a 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-10055/2018 con la finalidad de

///2...



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

COPIA FIEL DEL ORIGINAL

1918

ANONIMO S.A.
 N° 2743
 S.L. y T.
 Municipalidad de Ushuaia

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

...///2.

tramitar la reglamentación de los indicadores urbanísticos de aplicación para el proyecto urbano de marras, incorporando al instrumento reglamentario todos los aspectos del proyecto inherentes al uso, ocupación, subdivisión del suelo y su inserción en la estructura urbana circundante.

Que mediante Informe D. A. e I. T. N° 28/2018 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° 200, convalidando el proyecto de Decreto Municipal mediante el cual se reglamentarían todos los aspectos técnicos que garantizarían una correcta inserción de la urbanización en la estructura urbana circundante, 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 1°.- CONVALIDAR, *ad referéndum* del Concejo Deliberante, el anteproyecto de trama circulatoria, conformación de macizos, ubicación de reservas para equipamiento comunitario y espacios verdes para el proyecto de urbanización denominado "Altos del Susana", a desarrollar en el predio identificado en el Catastro como Parcela 2IR del Macizo 1000 de la Sección J del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, propiedad del Banco de la Provincia de Tierra del Fuego, conforme al gráfico incluido en el Anexo I que se adjunta y forma parte integrante del presente. Ello, por las razones expuestas en el exordio.

ARTÍCULO 2°.- ESTABLECER, *ad referéndum* del Concejo Deliberante, los usos e

///3...

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

COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Antonia M. SALA
Administrativa N° 112743
D.L.T. y C. 301/11
Municipalidad de Ushuaia
2018 - Año de los 44 Héroes del Submarino ARA San Juan

...///3.

indicadores urbanísticos para el proyecto urbano mencionado en el Artículo precedente, conforme a lo descripto en el Anexo II que se adjunta y forma parte integrante del presente. Ello, por las razones expuestas en el exordio.

ARTÍCULO 3°.- AUTORIZAR, *ad referéndum* del Concejo Deliberante, sobre la base del anteproyecto convalidado en el presente instrumento, la ejecución de la urbanización por etapas, condicionando cada una de ellas a la presentación, por parte de los responsables del proyecto, de:

- a) Factibilidades de provisión de servicios básicos, emitidas por los entes prestadores.
- b) Proyectos de redes de infraestructura de servicios, aprobados/visados por dichos organismos.
- c) Proyectos de calles y desagües pluviales, aprobados por el Área Técnica Municipal de competencia.

ARTÍCULO 4°.- Notificar a la parte interesada con copia autenticada del presente.

ARTÍCULO 5°.- Comunicar. Dar copia al Boletín Oficial de la Municipalidad de Ushuaia. Cumplido, archivar.

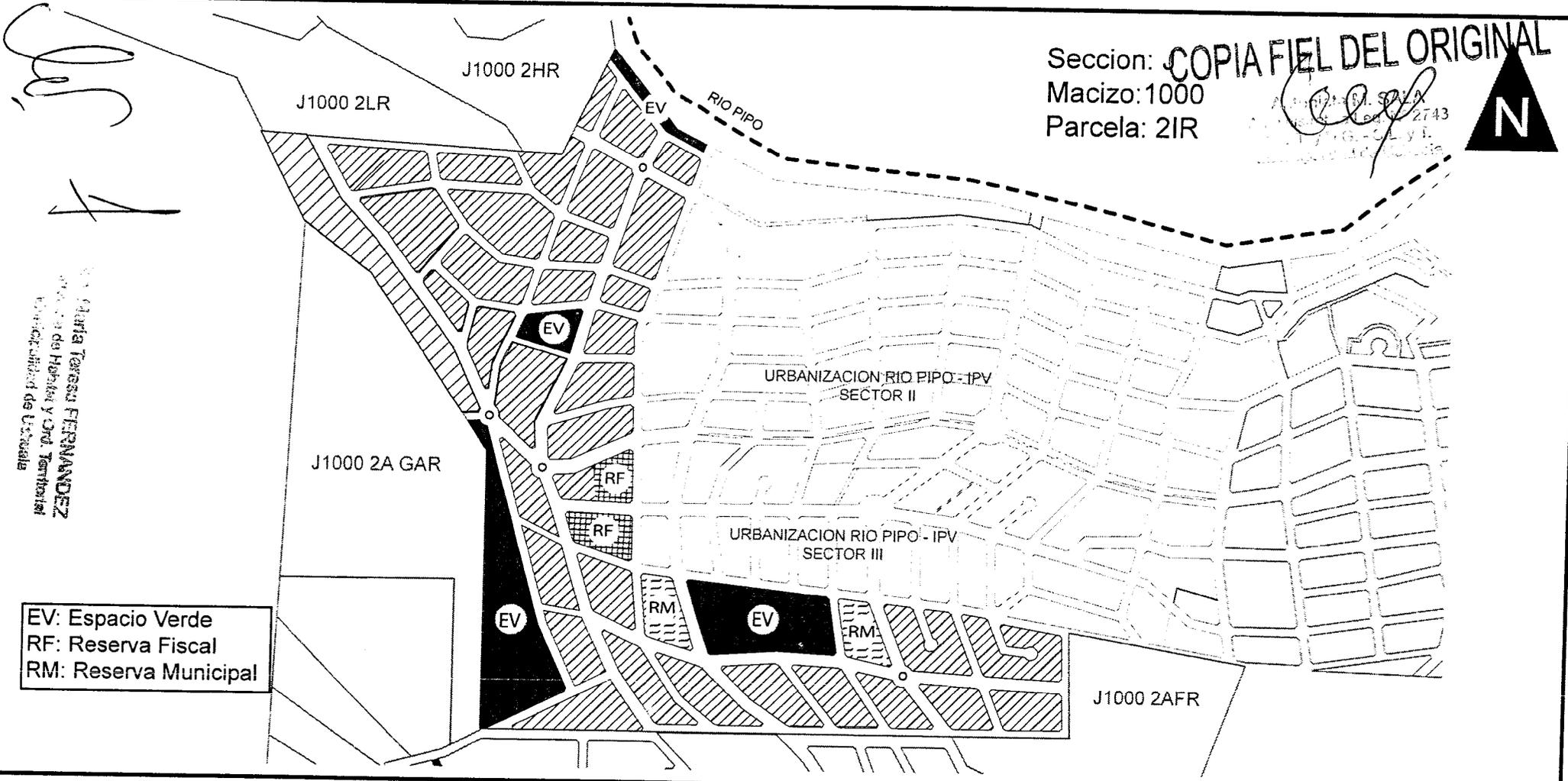
DECRETO MUNICIPAL N° 1918 /2018.-

Arq. María Teresa FERNANDEZ
Secretaría de Habitat y Ord. Territorial
Municipalidad de Ushuaia

Walter Vuoto
INTENDENTE
Municipalidad de Ushuaia

Seccion: **COPIA FIEL DEL ORIGINAL**
 Macizo: 1000
 Parcela: 2IR

Ceja
 2743
 2176-02 y L.



EV: Espacio Verde
 RF: Reserva Fiscal
 RM: Reserva Municipal

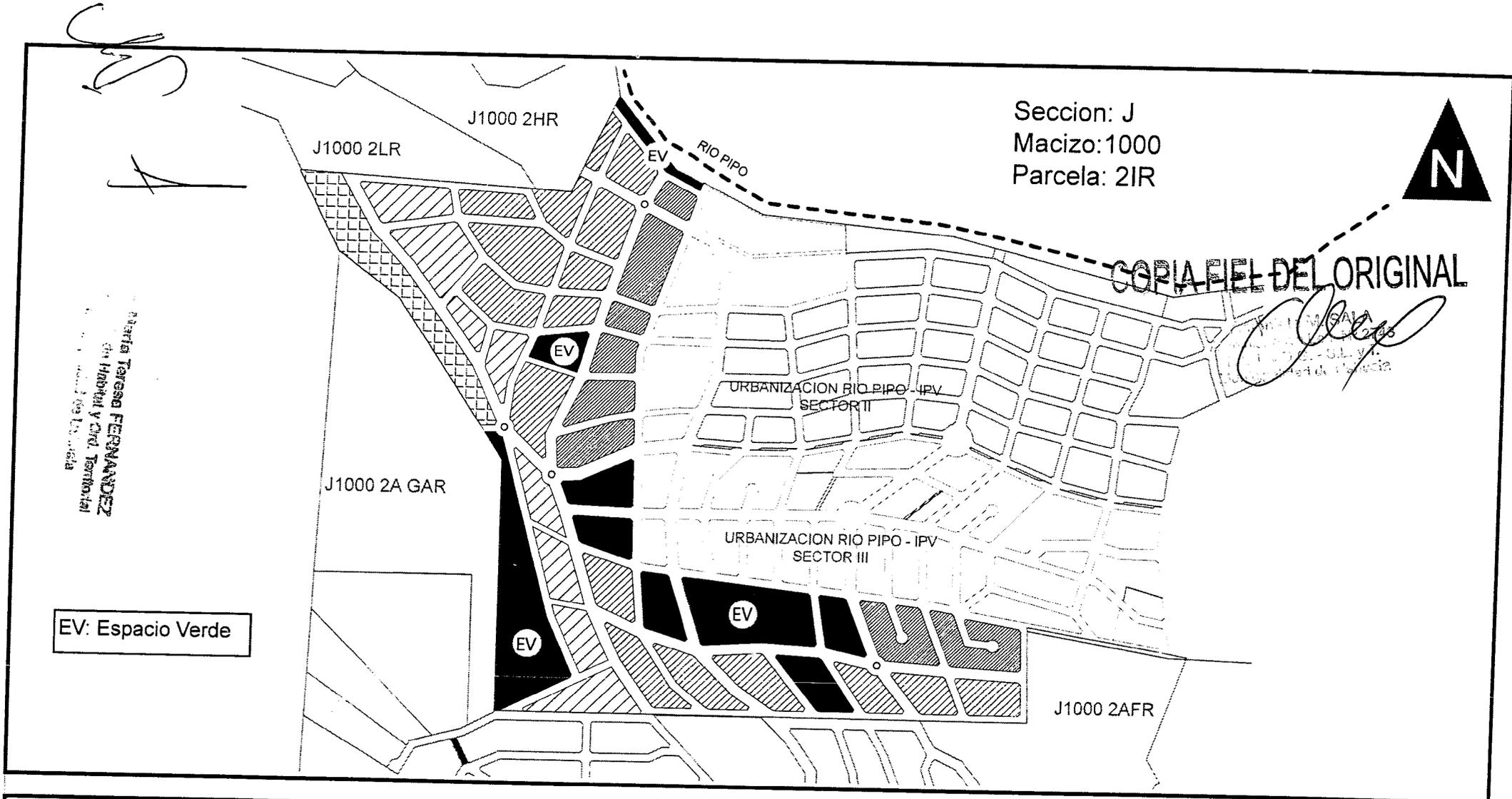
Dra. María Teresa FERNANDEZ
 Directora de Hábitat y Orden Territorial
 Municipalidad de Ushuaia

REFERENCIAS	
	EV
	RM
	RF
	Conformación de macizos y parcelas

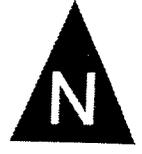


MUNICIPALIDAD DE USHUAIA
 SECRETARÍA DE HÁBITAT Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
 DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO AMBIENTAL Y O.T.

Tema: Faz Geométrica - Urb. Altos del Susana.	Proyecto: D.G. D.U.A. y O.T. E.A. e I.T.	Nomenclatura: J-1000-2IR
Plano: ANEXO I - DECRETO MUNICIPAL N° <u>1918</u>	Visado: Arq. G. Benavente	Expediente: DA - 10055 /2018
	Dibajo: Lic. M. Lobo	Fecha: 11/2018



Seccion: J
 Macizo: 1000
 Parcela: 21R



COPIA FIEL DEL ORIGINAL

[Handwritten signature]
 SANA
 2018
 2018

María Teresa FERNANDEZ
 de Habitad y Ord. Territorial

EV: Espacio Verde

ZONIFICACIÓN	
	R2 - Distrito Residencial Densidad Media/Baja
	R3 - Distrito Residencial Densidad Baja
	R4 - Distrito Residencial Parque
	RT - Reserva Turística - Zona Río Pipo
	PE- Distrito de Proyectos Especiales



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

Tema: Indicadores Urbanísticos - Urb. Altos del Susana.	Proyecto: O.S.D.I.A. y O.T. O.S.E.T.	Nomenclatura: J-1000-21R
Plano: ANEXO II - DECRETO MUNICIPAL N° 1918	Visado: Arq. G. Benavente	Expediente: DA - 10055 /2018
	Dibujo: Lic. M. Lobo	Fecha: 11/2018

MUNICIPALIDAD DE USHUAIA



CITÉSE EXPEDIENTE:	DA	10055	2018
	LETRA	NUMERO	AÑO

FECHA: 21/11/2018

INICIADOR: Dirección de Análisis e Inf. Territorial

ASUNTO: J-1000-2IR S/ INDICADORES URBANÍSTICOS

Urbanización ALTOS DEL SUSANA

Banco de Tierra del Fuego

TEMA: (761) Proyecto de Decreto

EXPEDIENTES AGREGADOS:

00





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 N° 171/2018

Letra: D. A. e I. T.

Ushuaia, 21 de noviembre de 2018.

Se realiza la apertura del expediente administrativo **DA-10055/2018**, de acuerdo al siguiente detalle:

INICIADOR:

(528) Dirección de Análisis e Información Territorial

TEMA:

(761) Proyecto de Decreto

ASUNTO:

J-1000-2IR S/ INDICADORES URBANÍSTICOS

Urbanización ALTOS DEL SUSANA

Banco de Tierra del Fuego

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 21/11/2018 15:35:00
EL INMUEBLE NO TIENE DEUDA

Seccion	N° Macizo	Letra Macizo	N° Parcela	Letra Parcela	U.F. / U.C.
J	1000		0002	IR	

Personas relacionadas a la Parcela

Tipo	Personas	Documento
Titular	BANCO PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO	OTRO 0
Contribuyente	BANCO PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO	OTRO 0

Direcciones

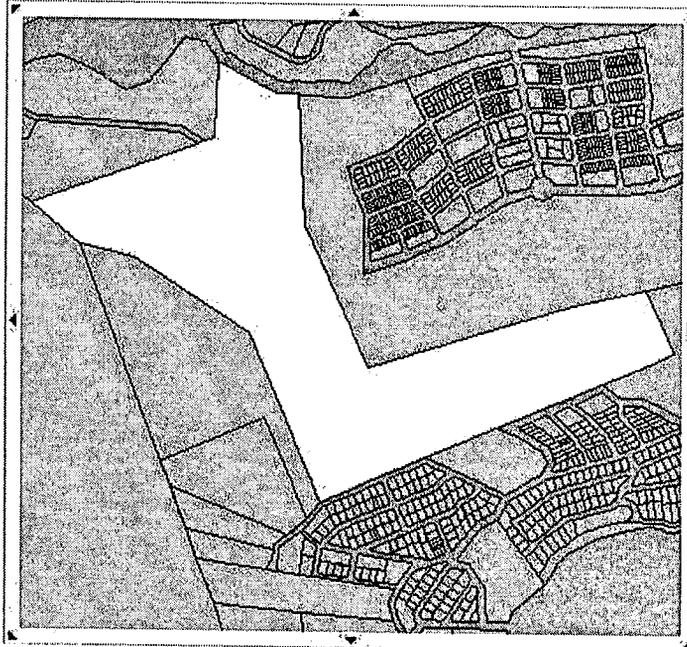
Descripción	Num	Tipo Puerta
MIRADORES DEL FIN DEL MUNDO	4109	Principal

Parcela

Metros Frente	300.87
Superficie Terreno	563424.46
Valor Tierra	333829.00
Valor de Mejora	0.00
Porcentaje	0.00
Terreno Esquina	NO
Doble Frente	NO
Exp. Obra	
Exp. Comercio	
Exp. Suelo Urbano	
Plano Mensura	T.F.1-045-96
Partida	

Observaciones

SE ASIGNA NRO. DE PUERTA 15/11/18
SOLICITADO POR EL IPV
MIRADORES DEL FIN DEL MUNDO Nro.
4109



0 210 420 630 840 m



* El Titular de dominio actualizado se deberá consultar al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia (Art.21-Ley Nac.N° 17801- Art. 56 Ley Prov. N° 532)

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



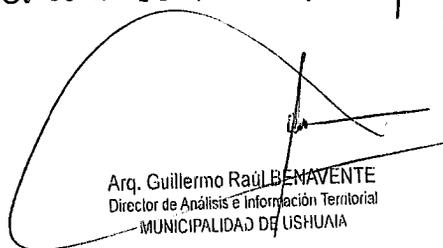
FIRMA

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

ACLARACION

[Imprimir](#)

Se incorporan al presente expediente (fs. 3 a 5)
copias certificadas de los antecedentes obrantes en
el expediente administrativo DA-8753/2018,
mediante el cual se tramita el proyecto urbano.



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

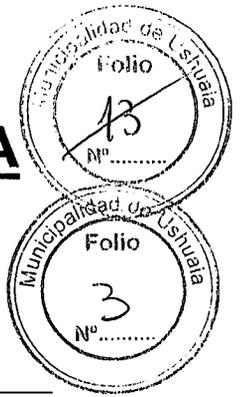
21 NOV. 2018

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

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

URBANIZACIÓN ALTOS DEL SUSANA

**SECCION J - MACIZO 1.000 - PARCELA 2IR
CIUDAD DE USHUAIA.**



PRIMERA ETAPA: ENTORNO DEL AREA

a) Memoria descriptiva del Proyecto:

La propuesta urbana para el predio del Banco Tierra del Fuego se desarrolla en la Parcela 2IR, del Macizo 1.000, en la Sección J de la Ciudad de Ushuaia.

Localizada en la zona oeste de la ciudad, limita al norte con el Río Pipo, al noreste con el sector III de la Urbanización Río Pipo del IPV, al sur con la Urbanización Terrazas del fin del mundo, al oeste con el Monte Susana y al noroeste con tierras privadas sin urbanizar.

Se trata de un área que está en permanente proceso de consolidación urbana, al norte, sur y este del sector a intervenir. La tendencia general del sector avanza hacia la expansión del área residencial existente, con espacios destinados a emprendimientos productivos y otros de carácter recreativo o de esparcimiento.

La parcela presenta una superficie aproximada de 56 hectáreas, dentro de un área con gran diversidad, condicionada por la topografía con pendientes abruptas sobre la ladera del Monte Susana, el Río Pipo al norte, sectores importantes de bosques nativos, turba, roca y una antigua cantera que dejó varias formaciones de barrancos. Estos factores, así como las urbanizaciones existentes, condicionaron fuertemente el Proyecto que intenta adaptarse al lugar existente.

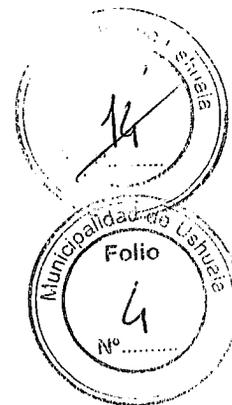
Se propone un nuevo corredor turístico sobre la ladera del Monte Susana, con la posibilidad a futuro de conectar desde la costa del Canal Beagle hasta Ruta Nº 3 y Parque Nacional Tierra del Fuego. Con un alto valor escénico, este corredor se extiende sobre el sector más alto de la ladera, posibilitando la creación de miradores, paseos peatonales y ciclovía sobre el recorrido. El sector será destinado exclusivamente a espacios verdes y reservas turísticas. Las reservas fiscales y municipales conectan el corredor turístico con la masa boscosa principal, el cual será un importante pulmón verde que descongestiona la trama urbana y la gran cantidad de viviendas proyectadas en todo el sector.

La parcela está identificada según el Código de Planeamiento como Zona de Proyectos Especiales. La zonificación otorgada para las urbanizaciones del entorno inmediato incluye en su mayoría R3, con densidades superiores para sectores de vivienda social del IPV hacia el noreste y viviendas residenciales al sur de menor densidad.

Se busca asimilar la propuesta de densidades a sectores inmediatos, con densidades medias y bajas, disminuyendo hacia el oeste sobre la ladera del Monte Susana.

Se proponen 41 macizos, 3 de densidad alta hasta 400 h/ha con lotes mínimos de 300m², 17 de densidad media hasta 300h/ha con lotes mínimos de 360m², 9 con densidad media-baja de 150h/ha con lotes mínimos de 400m² y 6 macizos de densidad baja de 80h/ha con lotes mínimos de 600m². En una primera etapa se pretende desarrollar 3 macizos con 54 lotes de 360m² destinados a vivienda unifamiliar y un lote como espacio para actividades recreativas y deportivas.

Para Áreas de Reserva Municipal y Fiscal se destina una superficie de 11514.59m² y 11567.60m² respectivamente, superando el 2% necesario para cada una. Para Espacios Verdes se destina una superficie de 68098.04m², superando el 11% requerido.



b) Relevamiento fotográfico del área y su entorno:

Se adjuntan fotografías del área y su entorno inmediato.

c) Documentación Gráfica en escala conveniente:

1- Ubicación del área y su relación con la ciudad.

Vinculaciones con la ciudad. Barreras urbanas.

El sector a intervenir es un área de grandes dimensiones que se encuentra entre urbanizaciones hacia el norte, este y sur.

Mediante la integración de la trama vehicular existente se pretende conectar el sector, principalmente de norte a sur, ya que actualmente se encuentra desconectado, vinculando los sectores altos y bajos del sector oeste de la ciudad.

La topografía del lugar crea una gran barrera urbana hacia el suroeste con la ladera del Monte Susana y hacia el norte con el Río Pipo, condicionando la propuesta.

2- Ubicación del área y su relación con el entorno inmediato.

A nivel vial, peatonal y de transporte.

A nivel vial, los ejes primarios considerados, son calle De la Estancia, conexión a Ruta Nº 3 y conexiones a calles Los Ñires.

La continuidad de calle De la Estancia vinculará en sentido este-oeste hacia el sector alto de la ladera del Monte Susana, continuando un eje primario existente y generando un nuevo corredor turístico mediante una calle parque que bordea el Monte Susana de gran carácter escénico, con un tramo de circulación primaria (21mts.) y un tramo de circulación terciaria (15mts) debido a las grandes pendientes que presenta el lugar.

Se proyecta también la continuación de la huella actual al norte que conecta el sector con Ruta Nº 3 hacia el oeste como otro eje primario.

De norte a sur, se proponen 3 ejes primarios, conectando desde calle Los Ñires mediante las urbanizaciones existentes al sur, hasta el norte con Ruta Nº 3 y Urbanizaciones de Barrancas del Río Pipo al norte mediante la posible conexión a futuro de un puente sobre el Río Pipo.

Las vías de circulación terciarias (15m), completan la estructura circulatoria, permitiendo la accesibilidad a los sectores residenciales del conjunto. En los sectores más altos hacia el sudoeste se plantean pasajes peatonales de 11mts debido a la pendiente que presenta el sector.

La construcción y posterior habilitación de viviendas, traerá por consiguiente, la extensión de los servicios de transporte, de seguridad y de recolección de residuos, para la cobertura de nuevas áreas urbanas.

3- Ubicación del área y su relación con la estructura ambiente.

Masas boscosas y áreas libres. Características del suelo. Cursos de agua.

El sector cuenta con variedad de suelos, pendientes abruptas sobre la ladera del Monte Susana, sectores de bosques nativos, turba y el cauce del Río Pipo al norte.

Se destaca una masa boscosa principal que se recupera para su recorrido dentro del circuito de espacios verdes.

Desde el punto de vista paisajístico, se propone al sector un recorrido sobre la parte superior del predio con alto valor escénico, destinando espacios verdes donde podrán realizarse actividades recreativas, deportivas, turísticas y contar con recorridos y miradores paisajísticos.

4-Ubicación del área y su relación con la estructura urbana.

Usos y densidades.

El sector a intervenir, está destinado a uso residencial, con equipamientos comunitarios de apoyo (sanitarios, educativos, recreativos y de seguridad).

La urbanización a realizar se plantea como un proceso gradual en un plazo significativo de tiempo, la determinación de la población prevista para el área es una estimación aproximada por macizos de acuerdo a la densidad propuesta.

El anteproyecto propone una mayor densidad hacia los sectores urbanizados actualmente (norte, este y sur), donde se plantea una densidad media-alta, con la propuesta de viviendas unifamiliares, duplex y algunos edificios de viviendas colectivas de dos o tres niveles cercanos a espacios verdes. Hacia el este, donde se encuentra la ladera del Monte Susana la densificación disminuye gradualmente con viviendas unifamiliares hasta terminar en espacios libres con un corredor turístico, espacios verdes y reservas turísticas.

Equipamientos:

Los equipamientos que complementarán esta urbanización serán diversos debido a la extensión de la urbanización, desde guarderías y jardines de infantes, escuelas primarias, secundarias, unidades sanitarias, gimnasios o complejos polideportivos, y reserva de predios para centros comerciales, y delegaciones de seguridad y servicios (policía, bomberos, defensa civil, etc.): Su localización general y el programa de necesidades surgirán en la medida que el avance de las obras del conjunto lo requieran.

Áreas Verdes:

Según los relevamientos efectuados en los estudios preliminares, el área de bosque a preservar por valores paisajísticos - ambientales y las características propias del lugar, asciende a una superficie aproximada de 68.000 m². (Cercano al 11 %).

En lo que respecta a sectores dispersos con especies significativas, es interés del Banco Tierra del Fuego, tratar de preservar el mayor porcentaje de los mismos y adecuar el proyecto para su conservación.

Reserva Fiscal y Municipal:

Se destina para cada reserva el 2% de la superficie de la parcela, esto es aproximadamente 11.000m² para Reserva Fiscal y 11.000m² para Reserva Municipal. Los mismos fueron planificados para generar un sector de parques y espacios públicos conectados.



2HR

2LR

8
80 h/Ha
9780.50m²
77 hab.
16V

7
150 h/Ha
6001.77m²
90 hab.
20V

300 h/Ha
6310.82m²
139 hab.
20V

30464.79m²
RESERVA
TURISTICA

9
80 h/Ha
12788.43m²
27 hab.
21V

10
150 h/Ha
13537.29m²
202 hab.
45V

12
150 h/Ha
10145.96m²
151 hab.
33V

15
80 h/Ha
3650.82m²
27 hab.
6V

16
80 h/Ha
6154.82m²
45 hab.
10V

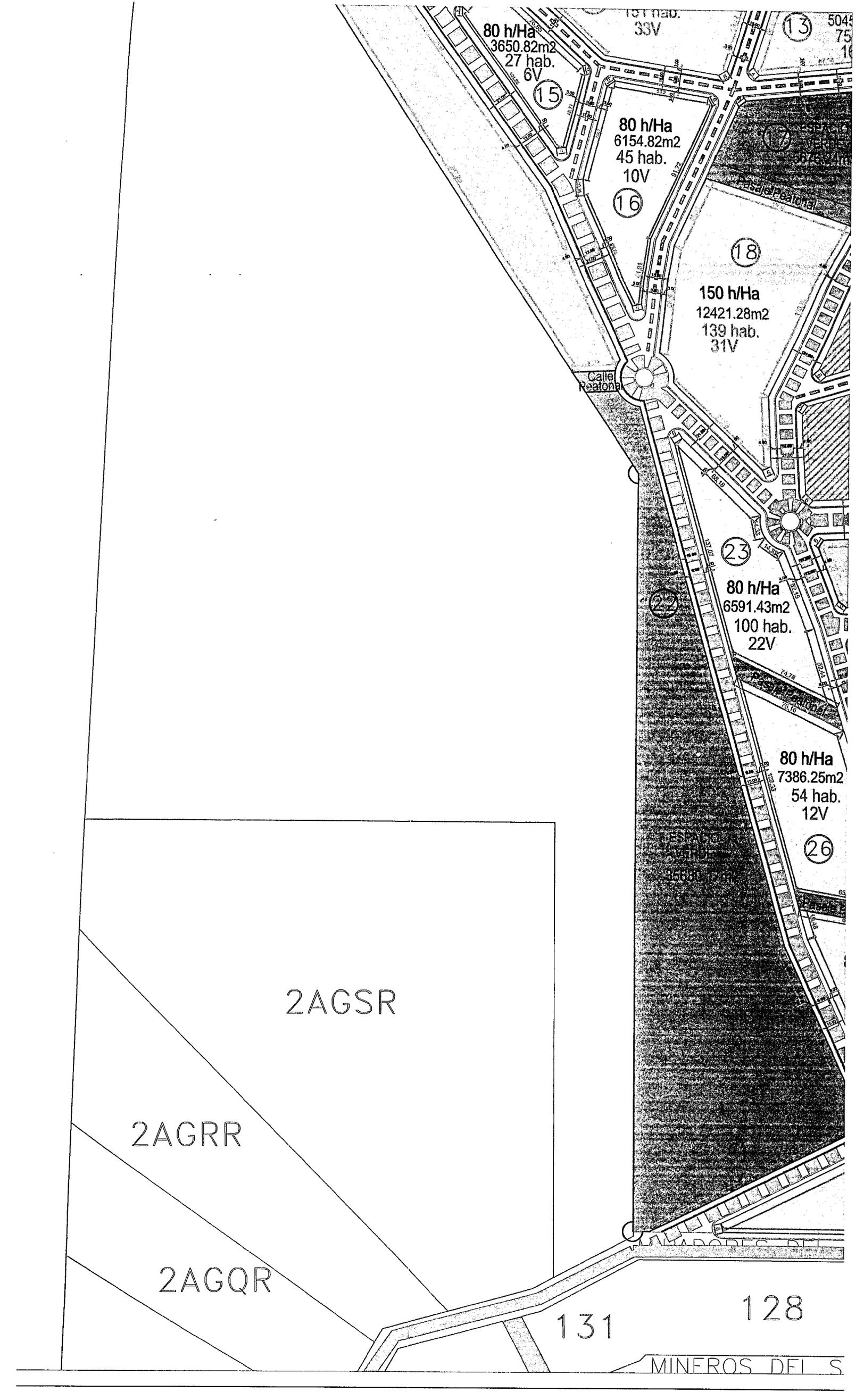
18
150 h/Ha
12421.28m²
139 hab.
31V

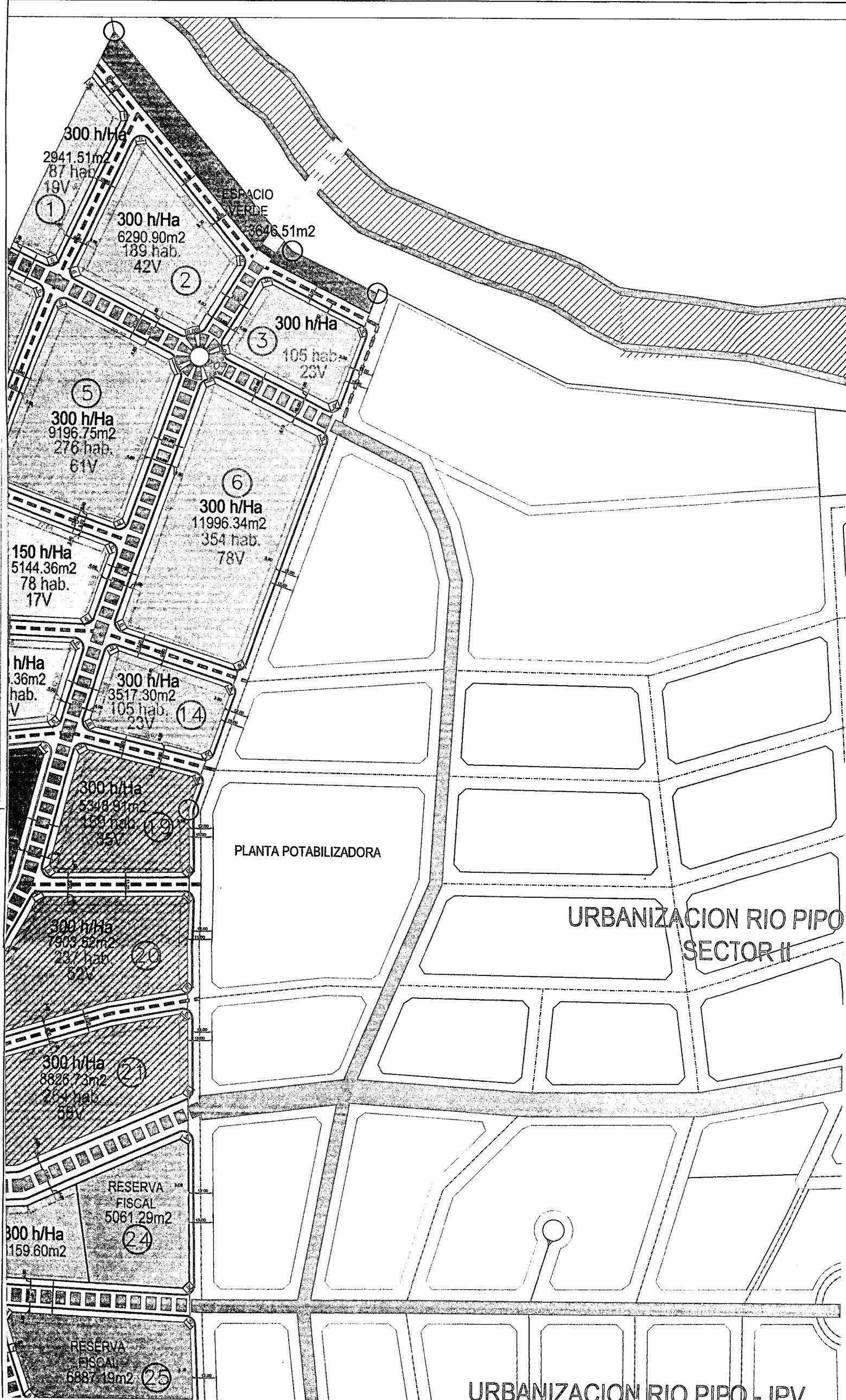
Calle
Reatona

22
80 h/Ha
6591.43m²
100 hab.
22V

23
80 h/Ha
6591.43m²
100 hab.
22V

Pasaje Peatonal





300 h/Ha
2941.51m²
87 hab.
19V

300 h/Ha
6290.90m²
189 hab.
42V

ESPACIO VERDE
3646.51m²

300 h/Ha
105 hab.
23V

300 h/Ha
9196.75m²
276 hab.
61V

300 h/Ha
11996.34m²
354 hab.
78V

150 h/Ha
5144.36m²
78 hab.
17V

h/Ha
36m²
hab.
V

300 h/Ha
3517.30m²
105 hab.
23V

300 h/Ha
5348.81m²
158 hab.
35V

PLANTA POTABILIZADORA

URBANIZACION RIO PIPO SECTOR II

300 h/Ha
7303.82m²
237 hab.
32V

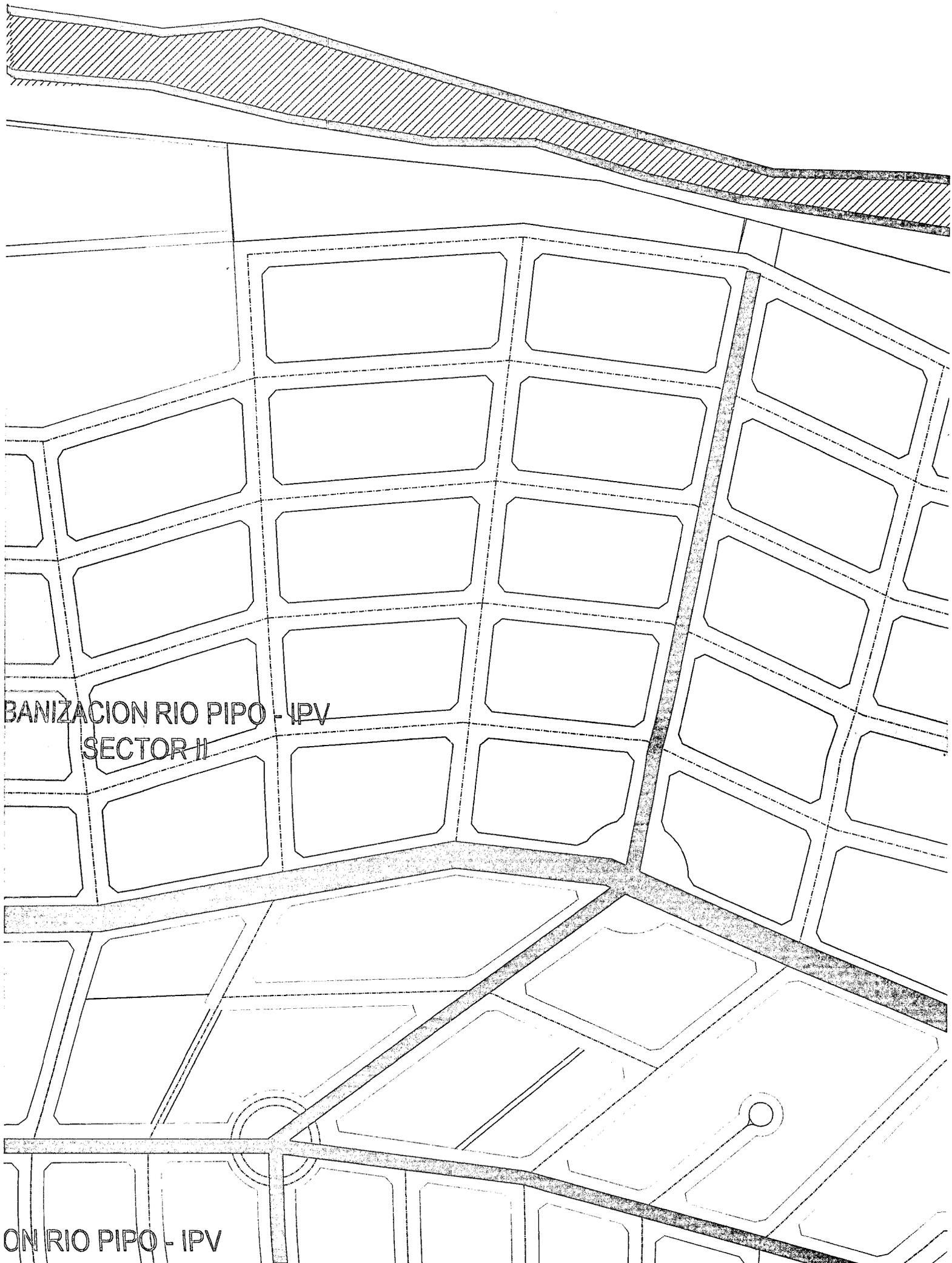
300 h/Ha
8826.73m²
264 hab.
38V

RESERVA FISCAL
5061.29m²

300 h/Ha
1159.60m²

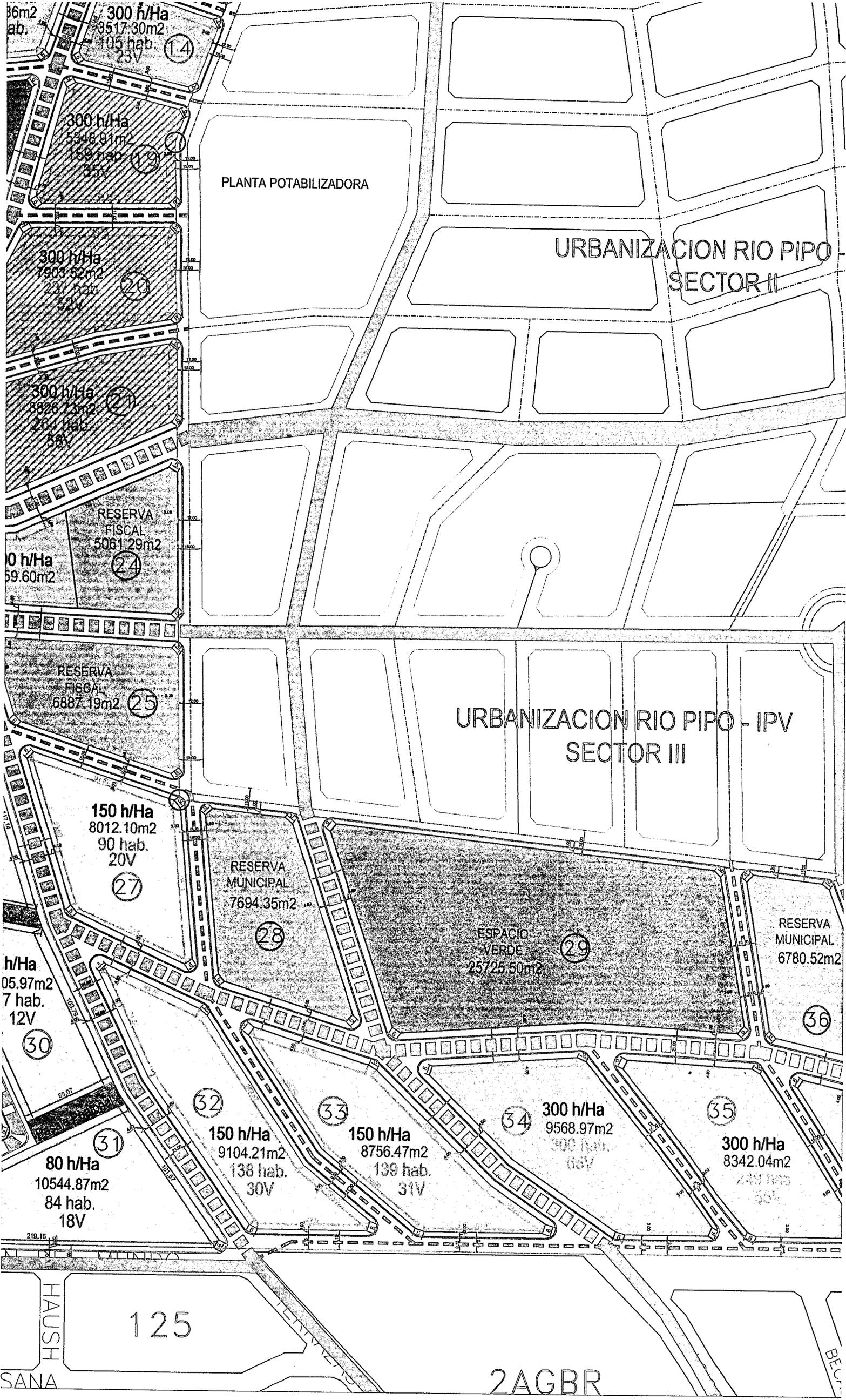
RESERVA FISCAL
6887.19m²

URBANIZACION RIO PIPO - IPV



BANIZACION RIO PIPO - IPV
SECTOR II

ON RIO PIPO - IPV



HAUSH

125

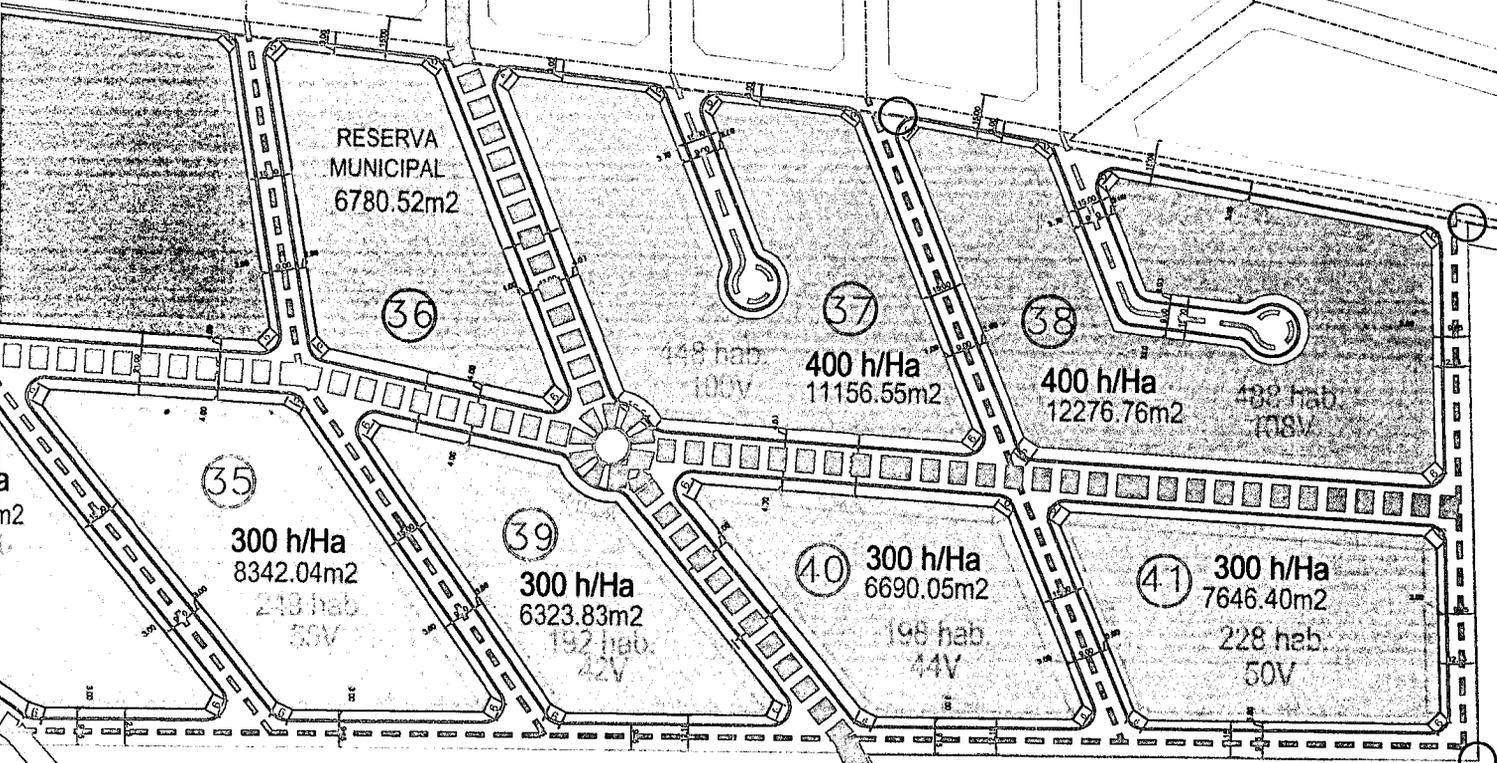
2AGBR

SANA

BECA

ORGANIZACION RIO PIPO - IPV
SECTOR II

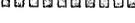
ORGANIZACION RIO PIPO - IPV
SECTOR III

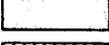


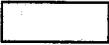
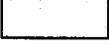
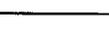
BECAS

AGU

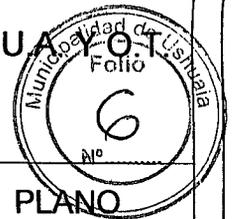
REFERENCIAS

-  CONEXION PPAL AVENIDA
-  CONEXION PPAL
-  CONEXION SECUNDARIA
-  CONECTOR PRINCIPAL PROYECTO
-  CONECTOR TERCARIO PROYECTO
-  POSIBLES CONEXIONES
-  FUTURAS CONEXIONES
-  CORREDOR TURISTICO/CALLE PARQUE
-  CALLE SIN SALIDA
-  PASAJES PEATONALES

-  RESERVA FISCAL
-  RESERVA MUNICIPAL
-  ESPACIOS VERDES
-  RESERVA TURISTICA
-  MACIZOS 1° ETAPA

-  DENSIDADES PROPUESTAS
-  DENSIDAD BAJA 80h/Ha.
-  DENSIDAD MEDIA-BAJA 150h/Ha.
-  DENSIDAD MEDIA 300h/Ha.
-  DENSIDAD MEDIA-ALTA 400h/Ha.

SECRETARIA DE HÁBITAT Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL - D.G.D.U.A.
 Dirección de Análisis e Información Territorial



NOMBRE DEL PROYECTO

URBANIZACIÓN ALTOS DEL SUSANA

PLANIMETRÍA DE LA URBANIZACIÓN

PLANO

3

ESCALA

1:2500

NOM. CATASTRAL

SECCIÓN:	MACIZO:	PARCELA:
J	1000	2IR

PROPIETARIO:

BANCO TIERRA DEL FUEGO

APODERADO: HIRAM CHRISTIAN RUIZ

DOMICILIO: Maipú 897. Ushuaia

ZONIFICACIÓN

C.P. Hiram Christian Ruiz

SECRETARIA DE HÁBITAT Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL - D.G.D.U.A.
Dirección de Análisis e Información Territorial



NOMBRE DEL PROYECTO

PLANO

URBANIZACIÓN ALTOS DEL SUSANA

3

ESCALA

PLANIMETRÍA DE LA URBANIZACIÓN

1:2500

NOM. CATASTRAL

PROPIETARIO:

SECCIÓN: J	MACIZO: 1000	PARCELA: 2IR
----------------------	------------------------	------------------------

BANCO TIERRA DEL FUEGO

APODERADO: HIRAM CHRISTIAN RUIZ

DOMICILIO: Maipú 897. Ushuaia

C.P. Hiram Christian Ruiz
APODERADO
Banco de Tierra del Fuego

FIRMA:

ZONIFICACIÓN

PE

SUPERFICIE:

TOTAL: 563428.34m²

E.V.: 70728.42m²

R.M.: 14474.87m²

R.F.: 11948.48m²

DIRECTOR DE PROYECTO:

NOMBRE: ARQ. IRUPE PETRINA

DOMICILIO: AREA TECNICA I.P.V. Francisco Gonzalez 651. Ushuaia

MAT. PROF.: N° 107

M. MUNIC.: R.P.C. 349

FIRMA:

Arq. Irupe PETRINA
DIRECTORA DE DISEÑO
AREA TÉCNICA Z/S
I.P.V.

DIRECTOR DE OBRA:

NOMBRE:

DOMICILIO:

MAT. PROF.: N° 107

FIRMA:

OBSERVACIONES:



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

Ref.: Expte. DA-10055/2018

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 "Altos del Susana", a desarrollar en el predio identificado en el Catastro como **Parcela 2IR del Macizo 1000** de la **Sección J** del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, propiedad del BANCO DE LA PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO, que a su vez tramita en el expediente administrativo **DA-8753/201814**. Al respecto, informo:

Este proyecto contempla la urbanización –con destino residencial más usos complementarios– del predio de marras, de 56,34 hectáreas de superficie aproximada, según el siguiente detalle:

- Treinta y cuatro (34) macizos de geometría irregular, destinados al uso residencial.
- Dos (2) macizos de geometría irregular, a ceder al uso público como Espacios Verdes, uno de ellos de superficie mayor a 2,5 hectáreas.
- Una (1) franja próxima a la ribera del Río Pipo, a ceder al uso público como Espacio Verde, ampliando el área de Reserva de Costa en ese sector.
- Un (1) macizo de geometría irregular, dividido en dos (2) parcelas:
 - Una (1) a ceder al uso público como Reserva Fiscal.
 - Una (1) destinada a albergar un espacio social/deportivo.

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

Informe DAeIT N° 28/2018 - Página 1 | 4



- Tres (3) macizos de geometría irregular, a ceder al uso público como reservas para equipamiento comunitario:
 - Uno (1) como Reserva Fiscal.
 - Dos (2) como Reservas Municipales.
- Dos (2) parcelas de grandes dimensiones (superficie mayor a una hectárea), próximas a la Cota 115 msnm:
 - Una (1) a ceder al uso público como Espacio Verde.
 - Una (1) clasificada como Reserva Turística.

El trámite del proyecto se encuentra en la primera 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).

La totalidad del área a urbanizar se encuentra 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 correspondientes (Art. 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.

Dadas las características particulares del proyecto, se entiende pertinente incorporar al instrumento reglamentario todos los aspectos del proyecto inherentes al uso,

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



ocupación, subdivisión del suelo y su inserción en la estructura urbana (trama circulatoria, conformación de macizos, ubicación de reservas para equipamiento comunitario y espacios verdes).

Con relación a los indicadores urbanísticos de aplicación para este proyecto urbano, la reglamentación asignaría parámetros que ya se encuentran normados en el Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Ushuaia, en concordancia con los lineamientos que conforman las Políticas de Planeamiento Urbano-Ambiental que lleva adelante esta gestión municipal. Tomando como referencia la localización (lindera) del Sector III de la Urbanización Río Pipo del Instituto Provincial de Vivienda, la urbanización quedaría zonificada de la siguiente manera:

- **R2 – Distrito Residencial Densidad Media/Baja** para los macizos más próximos a la mencionada urbanización.
- **R3 – Distrito Residencial Densidad Baja** para los macizos que lindan al Sur con la trama urbana existente y al Oeste con los macizos próximos a la Cota 115 msnm.
- **R4 – Distrito Residencial Parque** para los macizos próximos a la Cota 115 msnm.
- **PE – Distrito de Proyectos Especiales** para los macizos y parcelas destinados a albergar reservas para equipamiento comunitario, y para uno de los macizos que posee la Categoría II en el Ordenamiento Territorial del Bosque Nativo (OTBN - Ley 26.331 de Presupuestos Mínimos de Protección Ambiental de los Bosques Nativos).
- **RT – Reserva Turística - Zona Río Pipo** para la parcela identificada en el proyecto como Reserva Turística (próxima a la Cota 115 msnm).



Respecto de la ejecución del proyecto en etapas, se entiende pertinente condicionar cada una de ellas a la presentación, por parte de los responsables del proyecto, de:

- a) Las factibilidades de provisión de servicios básicos (emitidas por los entes prestadores de los mismos).
- b) Los proyectos de redes de infraestructura, aprobados/visados por tales organismos.
- c) Los proyectos de calles y desagües pluviales respectivos, aprobados por el Área Técnica Municipal de competencia, sobre la base de la trama urbana cuyo anteproyecto se convalidaría en el instrumento reglamentario.

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° 28/2018.

USHUAIA, 21 de noviembre de 2018.

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



USHUAIA,

VISTO los expedientes administrativos DA-8753/2018 y DA-10055/2018 del registro de esta Municipalidad; y

CONSIDERANDO:

Que mediante el expediente DA-8753/2018 se tramita el proyecto de urbanización denominado "Altos del Susana", a desarrollar en el predio identificado en el Catastro como Parcela 2IR del Macizo 1000 de la Sección J del ejido municipal de la ciudad de Ushuaia, propiedad del Banco de la Provincia de Tierra del Fuego.

Que el proyecto contempla la urbanización –con destino residencial más usos complementarios– del predio de marras, de 56,34 hectáreas de superficie aproximada, mediante la conformación de: treinta y cuatro (34) macizos de geometría irregular, destinados al uso residencial; dos (2) macizos de geometría irregular, a ceder al uso público como Espacios Verdes; una (1) franja próxima a la ribera del Río Pipo, a ceder al uso público como Espacio Verde, ampliando el área de Reserva de Costa en ese sector; un (1) macizo de geometría irregular, dividido en dos (2) parcelas: una (1) a ceder al uso público como Reserva Fiscal y una (1) destinada a albergar un espacio social/deportivo; tres (3) macizos de geometría irregular, a ceder al uso público como reservas para equipamiento comunitario: uno (1) como Reserva Fiscal y dos (2) como Reservas Municipales; dos (2) parcelas de grandes dimensiones, próximas a la Cota 115 msnm: una (1) a ceder al uso público como Espacio Verde y una (1) clasificada como Reserva Turística.

Que el predio objeto de urbanización está zonificado como PE – Distrito de Proyectos Especiales.

Que, según dicha zonificación, corresponde al Departamento Ejecutivo Municipal reglamentar, *ad referéndum* del Concejo Deliberante, los usos, indicadores urbanísticos, trama circulatoria, conformación de macizos, ubicación de reservas y espacios verdes correspondientes al mencionado proyecto urbano, de acuerdo a 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-10055/2018 con la finalidad de

///2...



...///2.

tramitar la reglamentación de los indicadores urbanísticos de aplicación para el proyecto urbano de marras, incorporando al instrumento reglamentario todos los aspectos del proyecto inherentes al uso, ocupación, subdivisión del suelo y su inserción en la estructura urbana circundante.

Que mediante Informe D. A. e I. T. Nº 28/2018 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 200, convalidando el proyecto de Decreto Municipal mediante el cual se reglamentarían todos los aspectos técnicos que garantizarían una correcta inserción de la urbanización en la estructura urbana circundante, 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.- CONVALIDAR, *ad referéndum* del Concejo Deliberante, el anteproyecto de trama circulatoria, conformación de macizos, ubicación de reservas para equipamiento comunitario y espacios verdes para el proyecto de urbanización denominado "Altos del Susana", a desarrollar en el predio identificado en el Catastro como Parcela 2IR del Macizo 1000 de la Sección J del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, propiedad del Banco de la Provincia de Tierra del Fuego, conforme al gráfico incluido en el Anexo I que se adjunta y forma parte integrante del presente. Ello, por las razones expuestas en el exordio.

ARTÍCULO 2º.- ESTABLECER, *ad referéndum* del Concejo Deliberante, los usos e

///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.

indicadores urbanísticos para el proyecto urbano mencionado en el Artículo precedente, conforme a lo descrito en el Anexo II que se adjunta y forma parte integrante del presente. Ello, por las razones expuestas en el exordio.

ARTÍCULO 3º.- AUTORIZAR, *ad referéndum* del Concejo Deliberante, sobre la base del anteproyecto convalidado en el presente instrumento, la ejecución de la urbanización por etapas, condicionando cada una de ellas a la presentación, por parte de los responsables del proyecto, de:

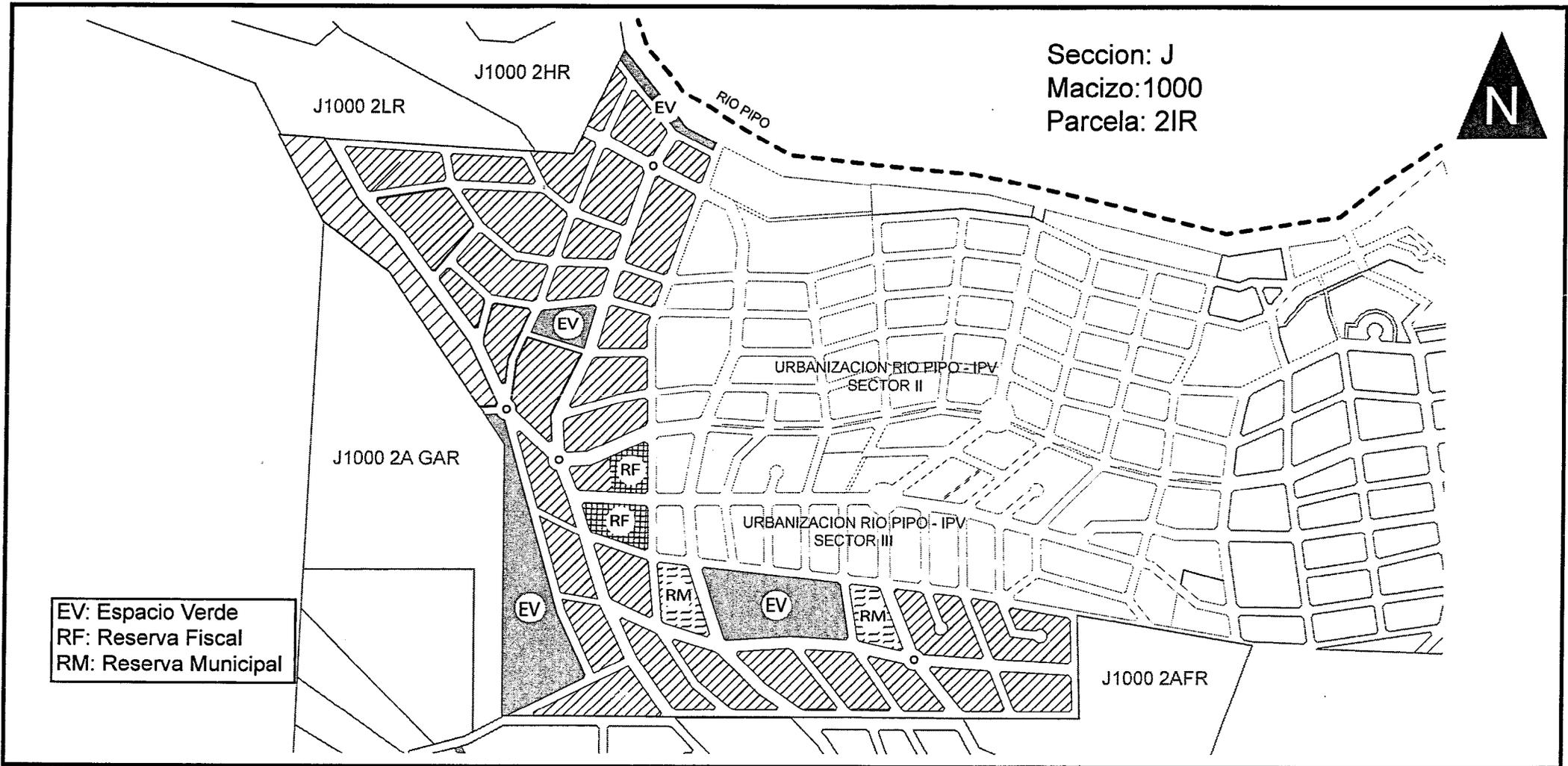
- a) Factibilidades de provisión de servicios básicos, emitidas por los entes prestadores.
- b) Proyectos de redes de infraestructura de servicios, aprobados/visados por dichos organismos.
- c) Proyectos de calles y desagües pluviales, aprobados por el Área Técnica Municipal de competencia.

ARTÍCULO 4º.- Notificar a la parte interesada con copia autenticada del presente.

ARTÍCULO 5º.- Comunicar. Dar copia al Boletín Oficial de la Municipalidad de Ushuaia. Cumplido, archivar.

DECRETO MUNICIPAL N° _____ /2018.-

grb



Seccion: J
 Macizo: 1000
 Parcela: 2IR

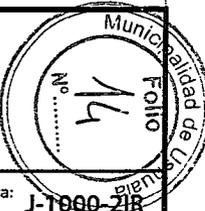
EV: Espacio Verde
 RF: Reserva Fiscal
 RM: Reserva Municipal

REFERENCIAS

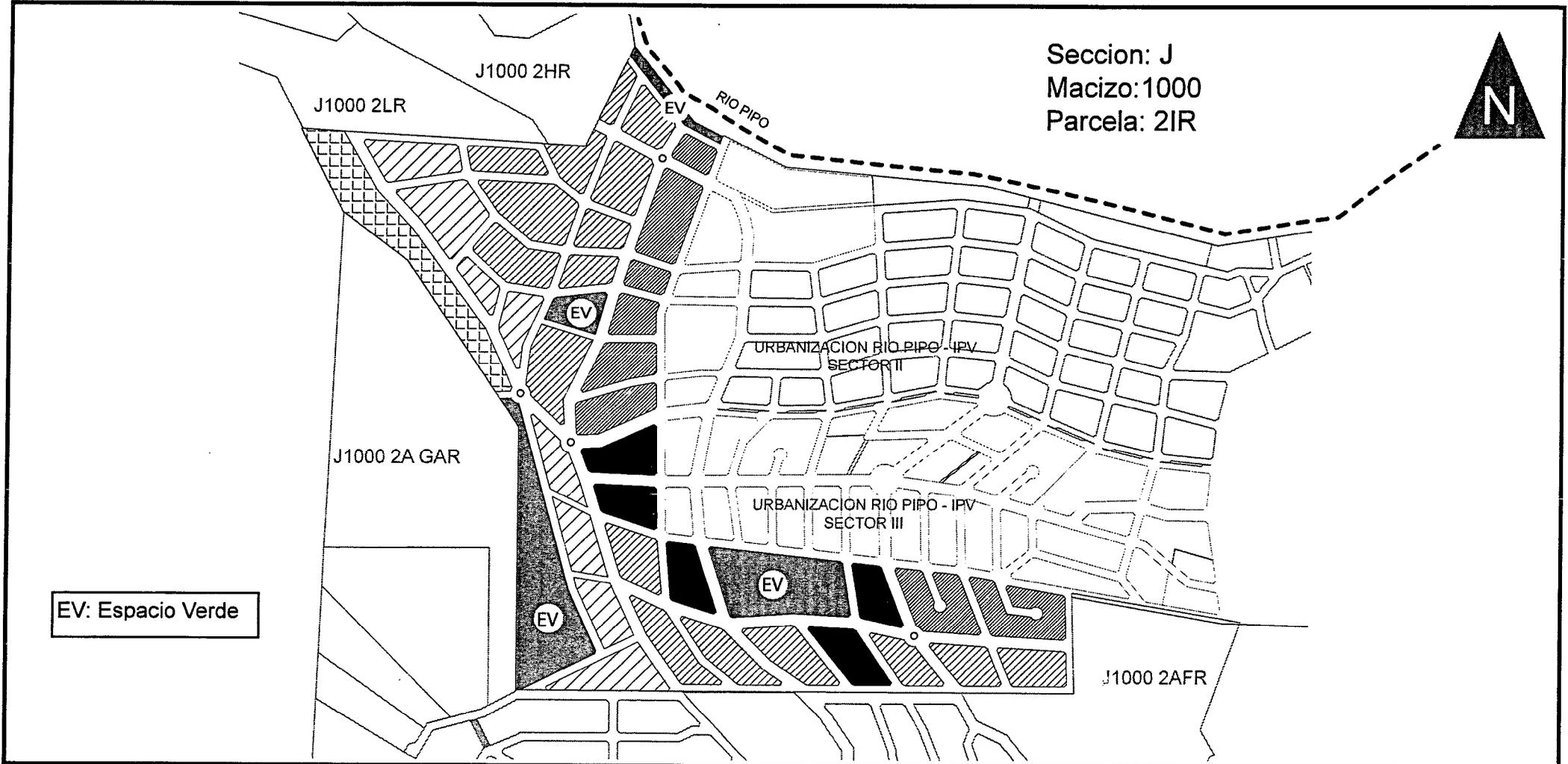
-  EV
-  RM
-  RF
-  Conformación de macizos y parcelas



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



Tema: Faz Geométrica - Urb. Altos del Susana.	Proyecto: D.G.D.U.A. y O.T. D.A. e I.T.	Nomenclatura: J-1000-2IR
	Visado: Arq. G. Benavente	Expediente: DA - 10055 / 2018
	Dibujo: Lic. M. Lobo	Fecha: 11/2018
Plano: ANEXO I - DECRETO MUNICIPAL N° _____		



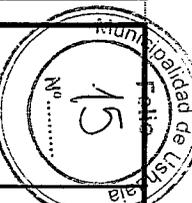
EV: Espacio Verde

ZONIFICACIÓN

- R2 - Distrito Residencial Densidad Media/Baja
- R3 - Distrito Residencial Densidad Baja
- R4 - Distrito Residencial Parque
- RT - Reserva Turística - Zona Río Pipo
- PE - Distrito de Proyectos Especiales



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



Tema: Indicadores Urbanísticos - Urb. Altos del Susana.

Proyecto: D.G.D.U.A. y O.T.
D.A. e I.T.

Nomenclatura: **J-1000-2IR**

Visado: Arq. G. Benavente

Expediente: DA - 10055 /2018

Dibujo: Lic. M. Lobo

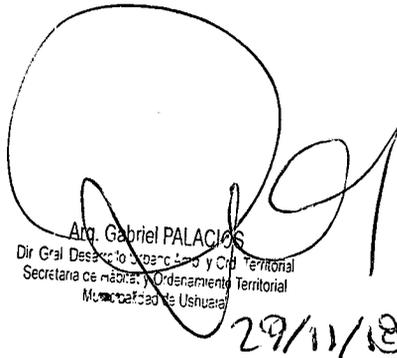
Fecha: 11/2018

Plano: ANEXO II - DECRETO MUNICIPAL N° _____

Sra S. H. y O.T.

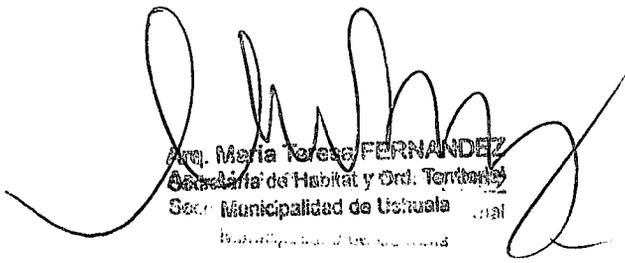
Se eleva informe técnico y proyectos
de Decreto municipal para su
tratamiento en C.O.D.

C.O.P.U.


Arq. Gabriel PALACIOS
Dir. Gral. Desarrollo Urbano y Ord. Territorial
Secretaría de Hábitat, Ordenamiento Territorial
Municipalidad de Ushuaia

29/11/18

De Acuerdo, continuar el trámite


Arq. María Teresa FERNANDEZ
Secretaría de Hábitat y Ord. Territorial
Municipalidad de Ushuaia



"2018 - AÑO DE LOS 44 HÉROES DEL SUBMARINO ARA SAN JUAN"



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



2780

Nota N°
Letra IPV (D.D.)

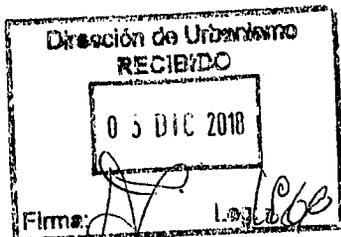
Ushuaia. 03 DIC. 2018
Ref: Presentación de Propuesta Urbana
Sección J - Macizo 1000 Parcela 2IR

Municipalidad de Ushuaia
Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial
Dirección de Análisis e Información Territorial
Arq. Guillermo BENAVENTE
S / D

Por medio de la presente me dirijo a Ud. con el objeto de añadir documentación a la propuesta urbana presentada para el VISADO del Anteproyecto Urbano para la Nomenclatura Catastral de referencia.

Se adjunta a la presente, factibilidad de reservas fiscales y municipales de agua y cloaca otorgada por DPOSS.

Sin otro particular, saludo atte.



M.M.D. Victor CASIMIRO
Dpto. Servicios Ambientales
Sec. Hábitat y Ord Territorial
Municipalidad de Ushuaia

Arq. Irupé PIETRINA
DIRECTORA DE LOS SER
ÁREA TÉCNICA Z/S
IPV.



Provincia de Tierra del Fuego
Antártica e Isla del Atlántico Sur
República Argentina



D.P.O.S.S.

**Dirección Provincial de
Obras y Servicios Sanitarios**

Cldor. Campos 133, Ushuaia, Tierra del Fuego
Tel-Fax (02902) 421421-329 E-mail: contactoweb@dposs.gov.ar



N.O.S. N° 2554/2018

Letra: D.P.O.S.S.

Ushuaia, 27 de noviembre de 2018

**Ref: Factibilidad servicios
J-1000-2IR Etapa 1 Ushuaia.**

Arq. Irupé Petrina

S / D

Me dirijo a Ud. en respuesta a la Nota de Entrada D.P.O.S.S. N° 5738/2018 Letra D.P.O.S.S. de fecha 23 de noviembre, a fin de informar sobre la factibilidad de servicios de agua potable y desagües cloacales en las parcelas destinadas a Reservas Fiscales y Municipales dentro de la urbanización proyectada en Sección J – Macizo 1000, Etapa I. Las parcelas consultadas son:

- Parcela 24, destinada a Reserva Fiscal y espacio para desarrollo deportivo.
- Parcela 25, destinada a Reserva Fiscal.
- Parcela 28, destinada a Reserva Municipal.
- Parcela 29, destinada a Espacio Verde.
- Parcela 36, destinada a Reserva Municipal.

Del análisis de las redes existentes y proyectadas de ambos servicios en los sectores mencionados resulta, para la Etapa 1:

Abastecimiento de agua potable:

Es **FACTIBLE** la provisión de agua potable.

Colección de efluentes cloacales:

Es **FACTIBLE** la colección de efluentes cloacales.

A continuación, se presentan detalles de las futuras conexiones para cada sector consultado:

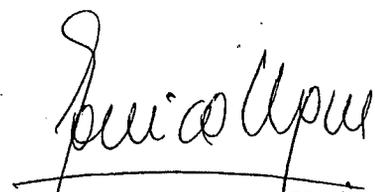
Respecto a Parcela 24 (Reserva Fiscal), Parcela 25 (Reserva Fiscal), Parcela 28 (Reserva Municipal) y Parcela 29 (Espacio Verde) Tanto el servicio de colección de líquidos cloacales domiciliarios como la provisión de agua potable, provendrán de la infraestructura que se encuentra en ejecución en la Urbanización Río Pipo IPV Sector III, por lo tanto solo será posible abastecer de servicios una vez que dicha infraestructura se encuentre en funcionamiento.

Respecto a la Parcela 36 (Reserva Municipal) el servicio de provisión de agua potable para toda la parcela provendrá de la infraestructura que se ejecute en la Urbanización Río Pipo IPV Sector III por lo tanto solo será posible abastecer de agua potable una vez que dicha infraestructura se encuentra en funcionamiento. Respecto a la colección de líquidos cloacales domiciliarios para la cuadra norte el servicio provendrá de la infraestructura que se encuentra en ejecución en la Urbanización Río Pipo IPV Sector III por lo tanto solo será posible abastecer de agua potable una vez que dicha infraestructura se encuentra en funcionamiento. Respecto a la parte sur de la parcela, el servicio de colección de líquidos cloacales deberá ingresar en el sistema cloacal del Barrio Altos del Cauquén y deberá ser efectuado y costado (tanto el proyecto como la construcción) por el urbanizador del sector (en este caso el BTF).

En el caso de ambos servicios, y para todas las parcelas consultadas, los posibles puntos de conexión a los sistemas deberán ser consultados a la D.P.O.S.S. en una etapa más avanzada del proyecto de obra, a fin de acordar la vinculación más conveniente entre las redes proyectadas y las existentes.

El presente informe de factibilidad de servicios tendrá una validez de doce (12) meses luego de la fecha de la presente.

A disposición para cualquier aclaración, saluda a Ud. atte.


Mag. Mónica E. OBREQUE
Gerente de Proyectos Especiales
y Remediación Ambiental
D.P.O.S.S.

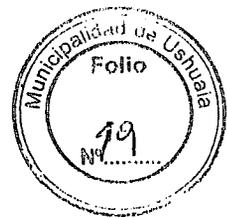
**SRA. DIRECTORA DE DISEÑO – ÁREA TÉCNICA
INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA
Arq. Irupé Petrina**

S / D



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

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



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

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

Acta N°200

Fecha de sesión: 4 de noviembre de 2018. **Lugar:** Municipalidad de Ushuaia.

Orden del día:

1 - Expediente DU-1669-2018: "Sección A - Macizo 68 - Parcela 1 - INSTITUCIÓN SALESIANA s/ Indicadores Urbanísticos".

Consideraciones previas: Se solicitan Indicadores Urbanísticos para las parcelas identificadas en el Catastro municipal de la ciudad de Ushuaia, como Sección A - Macizo 68 - Parcelas 1, 2b, 3a, 4a y 5, para la futura ampliación de las instalaciones del colegio.

Propuesta: Dar curso al Proyecto de Ordenanza.

Convalidan: Los presentes.

2 - Expediente DU-9728-2018: "F-87-22 - HORACIO FLORES s/ C.P.U - Retiros".

Consideraciones previas: El profesional M.M.O. Marcelo Barría solicita excepción al Art. VII.1.2.1.1. R1: Residencial Densidad Media - Indicadores Urbanísticos F.O.S 0.70 del C.P.U. para la parcela identificada en el Catastro municipal de la ciudad de Ushuaia, como Sección F - Macizo 87 - Parcela 22, con el objetivo de poder regularizar la situación del "Taller de chapa y pintura" que funciona en el local de la planta baja.

Propuesta: Dar curso al Proyecto de Ordenanza.

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

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

Convalidan: Los presentes.

3 - Expediente DU-10120-2018: "B-23-4 – JORGE MILSTAIN s / C.P.U. - Indicadores Urbanísticos – Estacionamiento".

Consideraciones previas: El profesional Arq. Guillermo Comba solicita excepción a los Artículos del C.P.U. referidos al F.O.S, Retiro Contrafrontal, Altura Máxima de Edificación y Módulos de Estacionamiento para la parcela identificada en el Catastro municipal de la ciudad de Ushuaia, como Sección B - Macizo 23 – Parcela 4, con el objetivo de poder ampliar las instalaciones del gimnasio que funciona en la parcela.

Propuesta: Dar curso al Proyecto de Ordenanza.

Convalidan: Los presentes.

4 - Expediente DU-10114-2018: "L-7-4 – ALFREDO GUEVARA s / C.P.U. - Retiro Frontal".

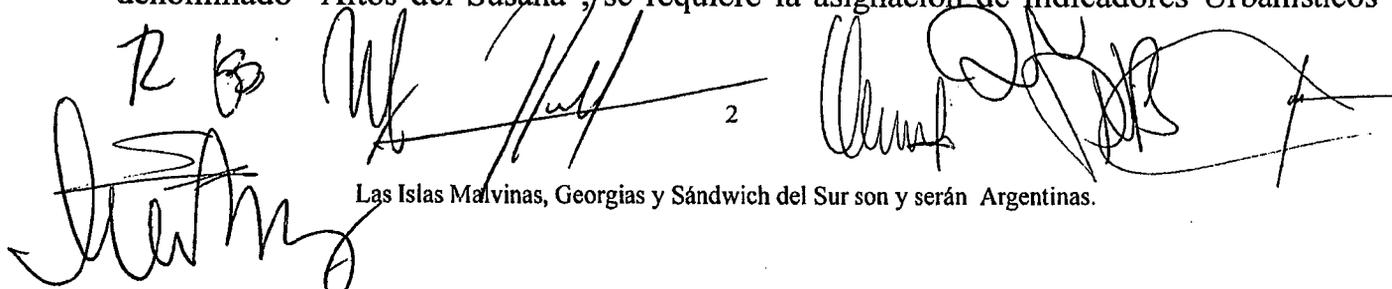
Consideraciones previas: La profesional M.M.O. Andrea Olariaga solicita excepción al Artículo VII.1.2.1.2. R2: Residencial Densidad Media/Baja – Indicadores Urbanísticos Retiro Frontal 3 m del C.P.U., con el objetivo de poder construir una vivienda.

Propuesta: No dar curso a lo solicitado.

Convalidan: Los presentes. *Se abstiene : Guillermo BARRANTES...*

5 - Expediente DA-10055-2018: "J-1000-2IR s / Indicadores Urbanísticos – Urbanización ALTOS DEL SUSANA – BANCO DE TIERRA DEL FUEGO".

Consideraciones previas: En el marco del trámite del proyecto de urbanización denominado "Altos del Susana", se requiere la asignación de Indicadores Urbanísticos



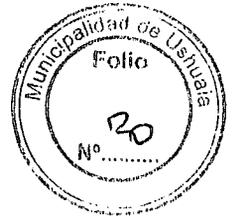
Las Islas Malvinas, Georgias y Sándwich del Sur son y serán Argentinas.



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



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

para la parcela identificada en el Catastro municipal de la ciudad de Ushuaia, como Sección J - Macizo 1000 - Parcela 2IR, zonificada como PE – Distrito de Proyectos Especiales.

Propuesta: Dar curso al Proyecto de Decreto.

Convalidan: Los presentes.

6 - Expediente DA-9837-2018: "DESAFECTACIÓN PARCIAL DE CALLE PEATONAL – Calle s/n entre Macizos 2 y 127 – Sección F - P/ regularización – Uso Residencial".

Consideraciones previas: Se solicita la desafectación parcial de la calle peatonal sin nombre ubicada entre los Macizos 2 y 127 de la Sección F, con la finalidad de conformar una parcela atípica destinada a regularizar la situación de la Sra. Sonia Ramona Raniele Valverde, quien ocupa desde el año 1995 esa porción de espacio público.

Propuesta: Dar curso al Proyecto de Ordenanza.

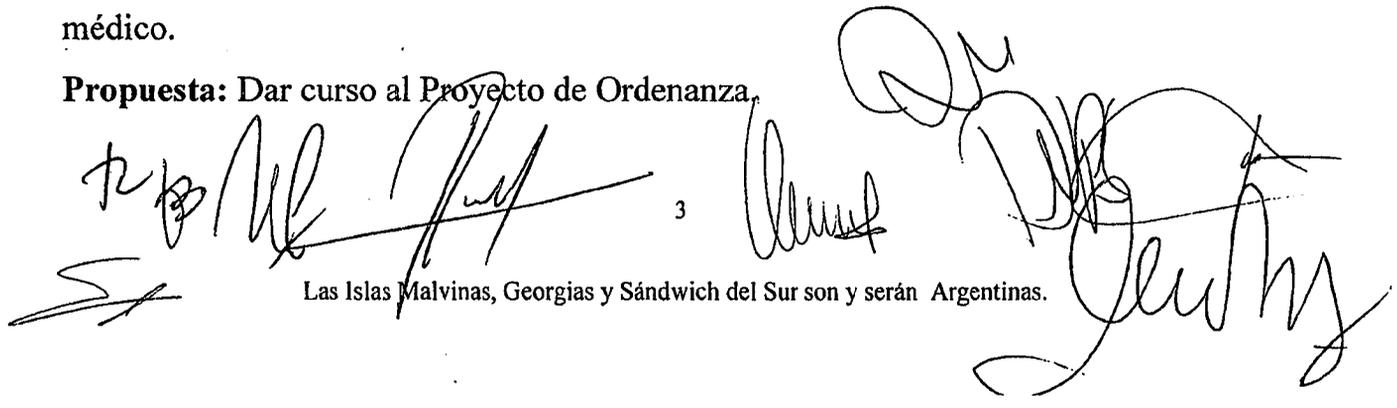
Convalidan: Los presentes.

Se incorpora sobre tablas el siguiente tema:

7 - Expediente DU-10548-2018: "J-12-2 Propietario Francisco LOIÁCONO – Excepción C.P.U. Art. VII.1.2.1.3 (FOS – USOS)".

Consideraciones previas: El propietario solicita una ampliación mínima del FOS (de 0.50 a 0.52), así como también se autorice, como único uso del predio, el de consultorio médico.

Propuesta: Dar curso al Proyecto de Ordenanza.



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

COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Arq. Díaz Colodrero, Ignacio R.
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 Héros del Submarino ARA San Juan"

Convalidan: Los presentes.

Coordinación: Arq. María Teresa FERNÁNDEZ.

Asistencia: Arq. Ignacio DÍAZ COLODRERO.

En representación del Departamento Ejecutivo:

PALACIOS, Gabriel; LOBO, Máximo; DÍAZ COLODRERO, Ignacio; BENAVENTE, Guillermo.

En representación del Concejo Deliberante:

BARRANTES Guillermo; ECHAGÜE, Mercedes; ORDOÑEZ Rodolfo; PÉREZ Nehuen; VOLPE Mariano.

USHUAIA, 4 de DICIEMBRE de 2018.-

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

Guillermo Barrantes

Arq. Rodolfo ORDOÑEZ

Lic. Maximo LOBO
Director de Desarrollo Territorial
Sec. de Hábitat y Ord. Territorial
Municipalidad de Ushuaia

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

Arq. María Teresa FERNANDEZ
Coordinadora
Consejo de Planeamiento Urbano
Municipalidad de Ushuaia

Mariano VOLPE

Arq. Gabriel PALACIOS
Dir. Gral. Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial
Secretaría de Hábitat y Departamento 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 59 /2018.-
LETRA: Co.P.U.

USHUAIA, 04 DIC 2018

SEÑOR INTENDENTE:

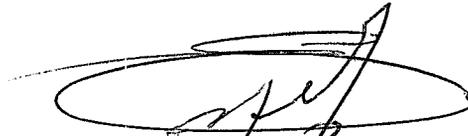
Tengo el agrado de dirigirme a Usted, a los efectos de remitir adjunto el Expte. DA-10055-2018: "J-1000-2IR s / Indicadores Urbanísticos – Urbanización ALTOS DEL SUSANA – BANCO DE TIERRA DEL FUEGO", en el cual se incorporó lo resuelto por el Co.P.U. (Consejo de Planeamiento Urbano) según Acta 200, en sesión ordinaria de fecha 04 de diciembre 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.

Arq. María Teresa FERNANDEZ
Coordinadora
Consejo de Planeamiento Urbano
Municipalidad de Ushuaia

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

DE ACUERDO AL ACTA DE REUNION DEL
CO.P.U. A FOLIO 19, LA FECHA DE LA
MISMA ES 4 DE DICIEMBRE DE 2018



T.S.A. Enrique M. GARCÍA
ADMINISTRACIÓN
Secretaría de Habit. y Ord. Territorial
Municipalidad de Ushuaia



USHUAIA,

VISTO los expedientes administrativos DA-8753/2018 y DA-10055/2018 del registro de esta Municipalidad; y

CONSIDERANDO:

Que mediante el expediente DA-8753/2018 se tramita el proyecto de urbanización denominado "Altos del Susana", a desarrollar en el predio identificado en el Catastro como Parcela 2IR del Macizo 1000 de la Sección J del ejido municipal de la ciudad de Ushuaia, propiedad del Banco de la Provincia de Tierra del Fuego.

Que el proyecto contempla la urbanización –con destino residencial más usos complementarios– del predio de marras, de 56,34 hectáreas de superficie aproximada, mediante la conformación de: treinta y cuatro (34) macizos de geometría irregular, destinados al uso residencial; dos (2) macizos de geometría irregular, a ceder al uso público como Espacios Verdes; una (1) franja próxima a la ribera del Río Pipo, a ceder al uso público como Espacio Verde, ampliando el área de Reserva de Costa en ese sector; un (1) macizo de geometría irregular, dividido en dos (2) parcelas: una (1) a ceder al uso público como Reserva Fiscal y una (1) destinada a albergar un espacio social/deportivo; tres (3) macizos de geometría irregular, a ceder al uso público como reservas para equipamiento comunitario: uno (1) como Reserva Fiscal y dos (2) como Reservas Municipales; dos (2) parcelas de grandes dimensiones, próximas a la Cota 115 msnm: una (1) a ceder al uso público como Espacio Verde y una (1) clasificada como Reserva Turística.

Que el predio objeto de urbanización está zonificado como PE – Distrito de Proyectos Especiales.

Que, según dicha zonificación, corresponde al Departamento Ejecutivo Municipal reglamentar, *ad referendum* del Concejo Deliberante, los usos, indicadores urbanísticos, trama circulatoria, conformación de macizos, ubicación de reservas y espacios verdes correspondientes al mencionado proyecto urbano, de acuerdo a 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-10055/2018 con la finalidad de
III2...



...///2.

tramitar la reglamentación de los indicadores urbanísticos de aplicación para el proyecto urbano de marras, incorporando al instrumento reglamentario todos los aspectos del proyecto inherentes al uso, ocupación, subdivisión del suelo y su inserción en la estructura urbana circundante.

Que mediante Informe D. A. e I. T. N° 28/2018 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° 200, convalidando el proyecto de Decreto Municipal mediante el cual se reglamentarían todos los aspectos técnicos que garantizarían una correcta inserción de la urbanización en la estructura urbana circundante, 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 1°.- CONVALIDAR, *ad referéndum* del Concejo Deliberante, el anteproyecto de trama circulatoria, conformación de macizos, ubicación de reservas para equipamiento comunitario y espacios verdes para el proyecto de urbanización denominado "Altos del Susana", a desarrollar en el predio identificado en el Catastro como Parcela 2IR del Macizo 1000 de la Sección J del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, propiedad del Banco de la Provincia de Tierra del Fuego, conforme al gráfico incluido en el Anexo I que se adjunta y forma parte integrante del presente. Ello, por las razones expuestas en el exordio.

ARTÍCULO 2°.- ESTABLECER, *ad referéndum* del Concejo Deliberante, los usos e

///3...

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

...///3.

indicadores urbanísticos para el proyecto urbano mencionado en el Artículo precedente, conforme a lo descripto en el Anexo II que se adjunta y forma parte integrante del presente. Ello, por las razones expuestas en el exordio.

ARTÍCULO 3º.- AUTORIZAR, *ad referéndum* del Concejo Deliberante, sobre la base del anteproyecto convalidado en el presente instrumento, la ejecución de la urbanización por etapas, condicionando cada una de ellas a la presentación, por parte de los responsables del proyecto, de:

a) Factibilidades de provisión de servicios básicos, emitidas por los entes prestadores.

b) Proyectos de redes de infraestructura de servicios, aprobados/visados por dichos organismos.

c) Proyectos de calles y desagües pluviales, aprobados por el Área Técnica Municipal de competencia.

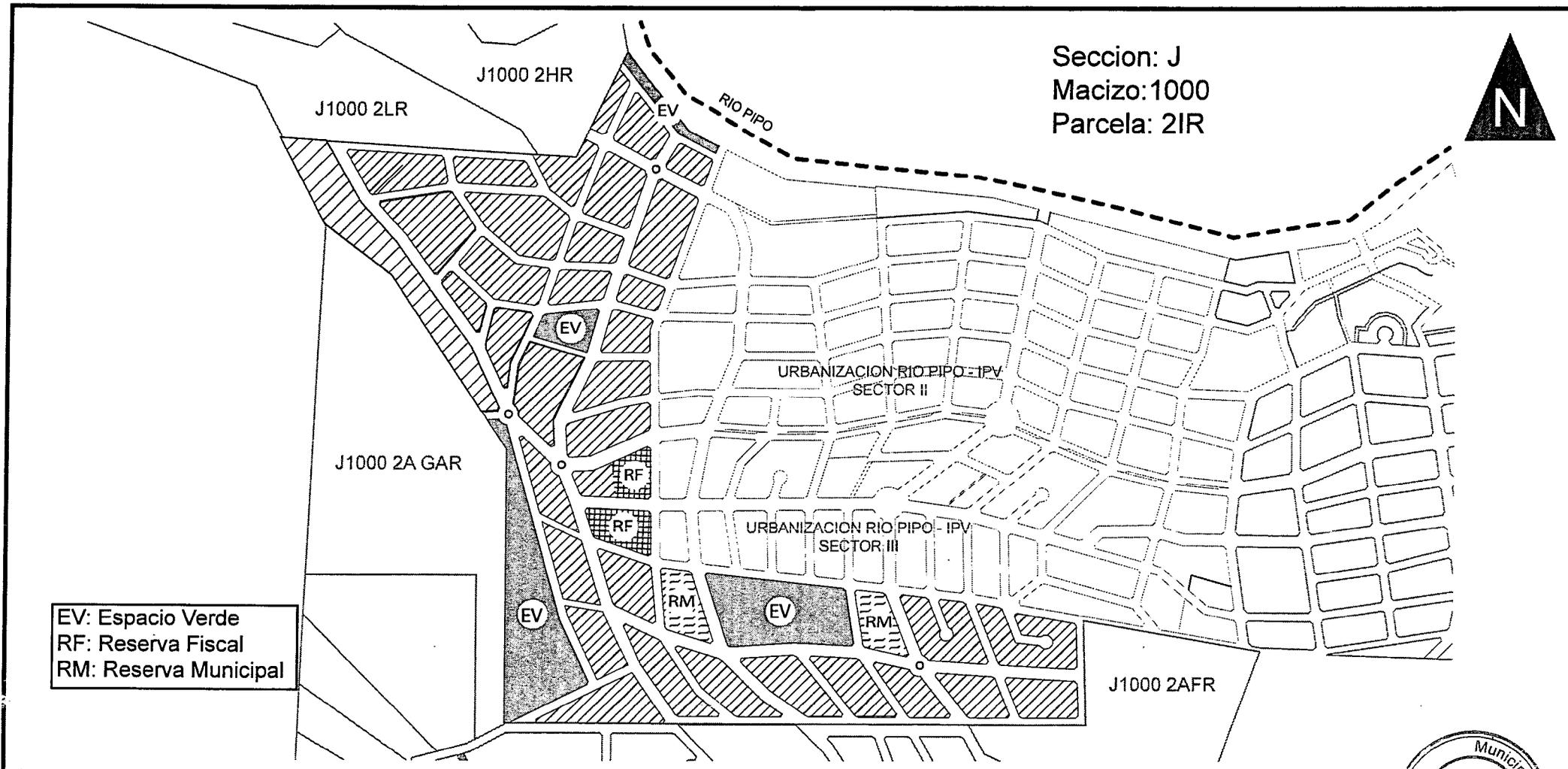
ARTÍCULO 4º.- Notificar a la parte interesada con copia autenticada del presente.

ARTÍCULO 5º.- Comunicar. Dar copia al Boletín Oficial de la Municipalidad de Ushuaia. Cumplido, archivar.

DECRETO MUNICIPAL N° _____ /2018.-

grp

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



EV: Espacio Verde
 RF: Reserva Fiscal
 RM: Reserva Municipal

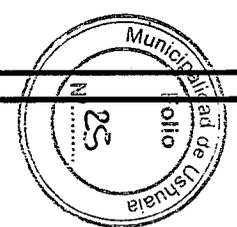
REFERENCIAS

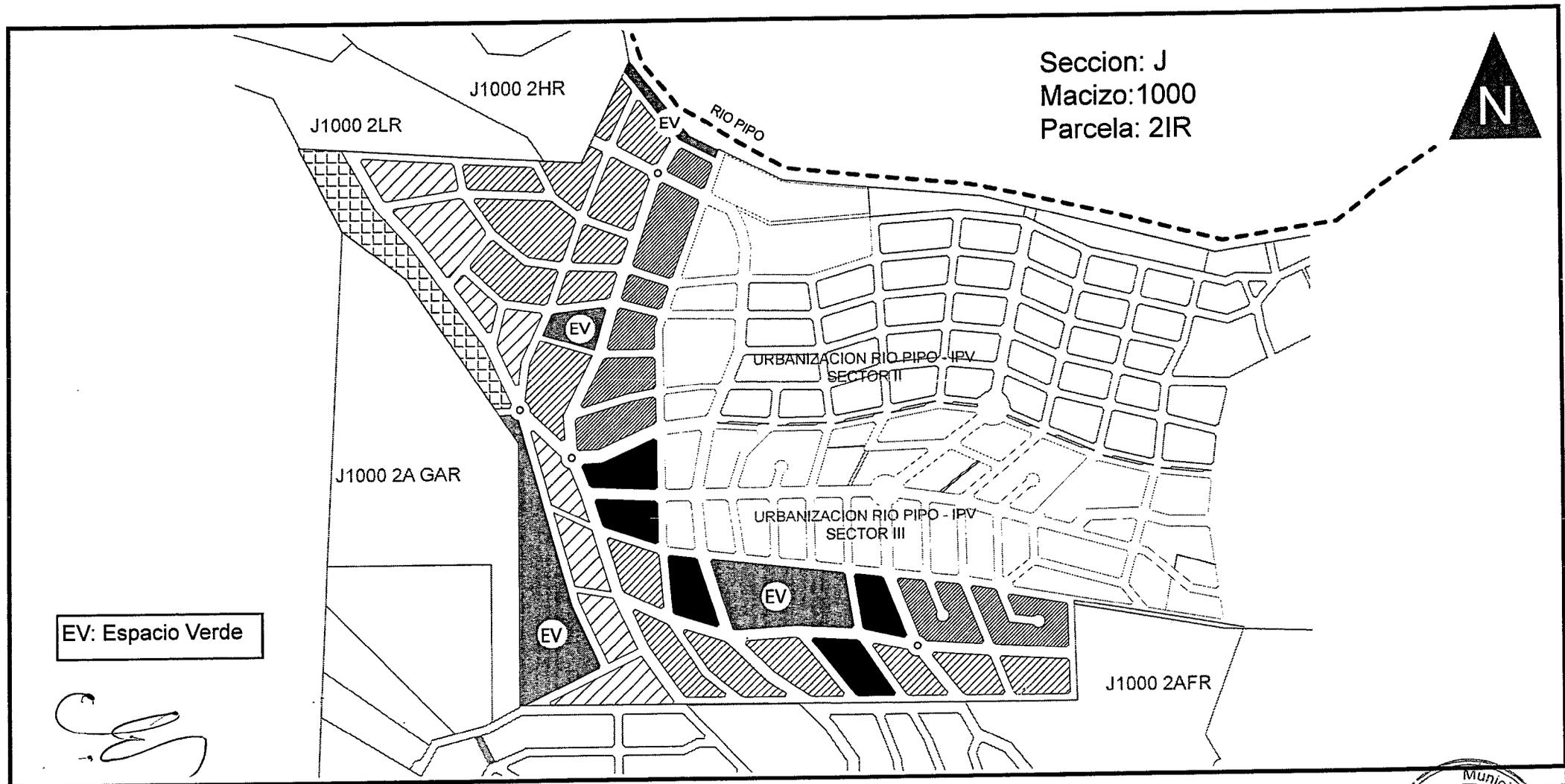
	EV
	RM
	RF
	Conformación de macizos y parcelas



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

<p>Tema: Faz Geométrica - Urb. Altos del Susana.</p> <p>Plano: ANEXO I - DECRETO MUNICIPAL N° _____</p>	Proyecto: D.G.D.U.A. y O.T. D.A.E.T.T.	Nomenclatura: J-1000-2IR
	Visado: Arq. G. Benavente	Expediente: DA - 10055 /2018
	Dibujo: Lic. M. Lobo	Fecha: 11/2018





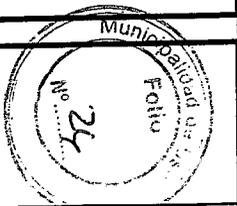
EV: Espacio Verde

ZONIFICACIÓN

-  R2 - Distrito Residencial Densidad Media/Baja
-  R3 - Distrito Residencial Densidad Baja
-  R4 - Distrito Residencial Parque
-  RT - Reserva Turistica - Zona Río Pipo
-  PE - Distrito de Proyectos Especiales



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



<p align="center">Tema: Indicadores Urbanísticos - Urb. Altos del Susana.</p> <p align="center">Plano: ANEXO II - DECRETO MUNICIPAL N° _____</p>	<p>Proyecto: D.G.D.U.A. y O.T. D.A. 447</p>	<p>Nomenclatura: J-1000-21R</p>
	<p>Vsado: Arq. G. Benavente</p>	<p>Expediente: DA - 10055 /2018</p>
	<p>Dibujo: Lic. M. Lobo</p>	<p>Fecha: 11/2018</p>