



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

CONCEJO DEL BL. ANTE USHUAIA	
MESA DE ENTRADA LEGISLATIVA	
ASUNTOS INGRESADOS	
Fecha:	25 NOV. 2021 Hs. 12:05
Numero:	857 Fojas: 4
Expte. N°	
Grado:	
Recibido:	<i>[Signature]</i>

NOTA N.º 20 /2021.-  
LETRA: MUN.U

USHUAIA; 23 NOV 2021

SEÑOR PRESIDENTE:

Tengo el agrado de dirigirme a Usted, a los efectos de remitir adjunto la Nota N - 8293/2021 – “S/Indicadores Urbanísticos – Proyecto de Urbanización Tierra de Sueños” – S/Predio: Sección J – Macizo 36 – Parcela 3”.

Con tal motivo, las áreas competentes dependientes de la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, han elaborado el Informe Letra: D.A. e I.T. N° 14/2021, adjuntando a tal fin el correspondiente Decreto Municipal N° 1692 /2021; ad-rferendum de ese cuerpo deliberativo.

Por lo expuesto, se giran las presentes actuaciones para su tratamiento.

Sin otro particular, saludo a Usted muy atentamente.-

Walter Vuoto  
INTELENTE  
Municipalidad de Ushuaia

SEÑOR PRESIDENTE  
DEL CONCEJO DELIBERANTE  
DE LA CIUDAD DE USHUAIA

Dn. Juan Carlos PINO

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



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

Natalia Gabriela TULIAN  
Administrativa  
Dirección de L. y T.  
Municipalidad de Ushuaia

16 9 2

USHUAIA, 23 NOV 2021

VISTO el expediente administrativo DU-9798/2013 y los expedientes electrónicos MUS-E-6326-2021 y MUS-E-8293-2021 del registro de esta Municipalidad; y

CONSIDERANDO:

Que mediante el expediente administrativo DU-9798/2013 se tramita el proyecto de urbanización denominado "TIERRA DE SUEÑOS", localizado en el predio identificado en el Catastro como Parcela 3 del Macizo 36 de la Sección J del ejido municipal de la ciudad de Ushuaia, propiedad de SARDEN, Marcela Fabiana; DE LA TORRE, Marcelo Iván; BELLAGAMBA, Diego Sebastián; CENTURIÓN, Andrea Alejandra; WAGNER, Pablo; CUEVAS, Carola Alejandra; URETA, Guillermo Gabriel; GROSSO, Gustavo Osvaldo; DEL RÍO, Fernando Javier; AGUILAR SILVA, Félix; LIROLA, Miguel Ángel; NUÑEZ OLIVERA, Claudio Marcelo; MAGI, Osvaldo Javier; COY, Gustavo Daniel; PACHECO, Ángel Daniel; SPARROW, Diego Eduardo; CORIA, Héctor Omar; RIVERO, Adriana Mónica; MAGI, Leopoldo Víctor; CAMBIO, Danilo Marcos; BROND, Silvia Soledad; ANTUÑA, Ramón Oscar y TORELLI Alejandro Javier.

Que mediante el expediente electrónico MUS-E-6326-2021 se dio continuidad administrativa al trámite oportunamente iniciado en el expediente administrativo DU-9798/2013, migrando todas las actuaciones realizadas en formato físico (papel).

Que el proyecto contempla la urbanización del predio de marras, de 1,13 hectáreas de superficie aproximada, mediante la conformación de: trece (13) parcelas destinadas al uso residencial; una (1) calle vehicular sin salida; un (1) pasaje peatonal y un (1) pasaje de servicios.

Que 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, según lo establecido en el Art. II.1.1.4 del Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Ushuaia.

Que mediante Resolución S.S.D.T. N° 37/2020, la Subsecretaría de Desarrollo Territorial – Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial aprobó la Guía de Aviso correspondiente, finalizando el trámite de la instancia ambiental prevista en la Ordenanza

///2...



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

Natalia Gabriela JULIAN  
Administrativa  
Dirección de L. y T.  
Municipalidad de Ushuaia

1692

...2///.

Municipal N° 4124.

Que la totalidad del área a urbanizar se encuentra zonificada como PE – Distrito de Proyectos Especiales (Art. VII.1.2.6 del Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Ushuaia), correspondiendo en consecuencia al Departamento Ejecutivo Municipal reglamentar, ad referendum del Concejo Deliberante, los indicadores urbanísticos de aplicación para cada proyecto urbano o edificio que se implante en dicha zona.

Que se dispuso la apertura del expediente electrónico MUS-E-8293-2021 con la finalidad de tramitar la reglamentación de los indicadores urbanísticos de aplicación para el proyecto urbano de marras, garantizando su correcta inserción en la estructura urbana circundante.

Que, dadas las características urbanas del entorno, se entiende adecuado asignar a la urbanización la zonificación R3 – Distrito Residencial Densidad Baja, siendo de aplicación los parámetros establecidos en la hoja de zona correspondiente (Art. VII.1.2.1.3 del Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Ushuaia), que el proyecto cumple en su totalidad.

Que mediante Informe D.A. e I.T. N° 14/2021 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 electrónico MUS-E-8293-2021.

Que ha intervenido el Consejo de Planeamiento Urbano (Co.P.U.), emitiendo el Acta N° 210, convalidando el proyecto de Decreto Municipal mediante el cual se asignaría la zonificación R3 – Distrito Residencial Densidad Baja al predio objeto de urbanización.

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 1°.- ASIGNAR, *ad referendum* del Concejo Deliberante, la zonificación R3 - Distrito Residencial Densidad Baja (Art. VII.1.2.1.3 del Código de Planeamiento Urbano de la

///3...



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

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Natalia Gabriela TULLIAN  
Administrativa  
Dirección de L. y T.  
Municipalidad de Ushuaia

...///3

Ciudad de Ushuaia, para el predio identificado en el catastro como Parcela 3 – Macizo 36 – Sección J, del ejido urbano de la Ciudad de Ushuaia, donde se implanta el proyecto de urbanización denominado “TIERRA DE SUEÑOS”, que tramita en el expediente electrónico E-6326/2021, del registro de esta municipalidad. Ello por lo expuesto en el exordio.

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

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

DECRETO MUNICIPAL N° 16.521/2021.-

M. Lorena Henriques Sanches  
Secretaria  
Sec. Habitat y Ord. Terr.  
Municipalidad de Ushuaia

Walter Vuoto  
INTENDENTE  
Municipalidad de Ushuaia



# Municipalidad de Ushuaia

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

(310) MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

**NRO**  
MUS-E-8293-2021

**AÑO**  
2021

**FECHA** 28/07/2021

**INICIADOR**  
DIRECCIÓN DE ANÁLISIS E INFORMACIÓN TERRITORIAL  
--

**EXTRACTO**  
**Tema:** Proyecto de decreto  
**Detalle:** J-36-3 – Urbanización TIERRA DE SUEÑOS s/ Indicadores Urbanísticos

**Interesado:**  
**DNI/CUIL/CUIT:**  
**Telefono:**  
**Mail:**



Municipalidad de Ushuaia  
Dirección de Análisis e Información Territorial

RESUMEN DE SITUACIÓN PARCELARIA A LA FECHA 28/07/2021 14:25:18  
POSEE DEUDA EN RENTAS

Seccion	Nº Macizo	Letra Macizo	Nº Parcela	Letra Parcela	U.F. / U.C.
J	0036		0003		

Personas relacionadas a la Parcela

Tipo	Personas	Documento
Titular	SARDEN, MARCELA FABIANA	OTRO 17143040
Titular	DE LA TORRE, MARCELO IVAN	OTRO 25550991
Titular	BELLAGAMBA, DIEGO SEBASTIAN	OTRO 27410179
Titular	CENTURION, ANDREA ALEJANDRA	OTRO 25056465
Titular	WAGNER, PABLO	OTRO 16249255
Titular	CUEVAS, CAROLA ALEJANDRA	OTRO 23568805
Titular	URETA, GUILLERMO GABRIEL	OTRO 16267138
Titular	GROSSO, GUSTAVO OSVALDO	OTRO 21736866
Titular	DEL RIO, FERNANDO JAVIER	OTRO 28823935
Titular	AGUILAR SILVA, FELIX	OTRO 18810145
Titular	LIROLA, MIGUEL ANGEL	OTRO 16028643
Titular	NUÑEZ OLIVERA, CLAUDIO MARCELO	OTRO 22855290
Titular	MAGI, OSVALDO JAVIER	OTRO 17671005
Titular	COY, GUSTAVO DANIEL	OTRO 20454009
Titular	PACHECO, ANGEL DANIEL	OTRO 28509782
Titular	SPARROW, DIEGO EDUARDO	OTRO 22539883
Titular	CORIA, HECTOR OMAR	OTRO 22206010
Titular	RIVERO, ADRIANA MÓNICA	OTRO 18460538
Titular	MAGI, LEOPOLDO VICTOR	OTRO 13015631
Titular	CAMBIO, DANILO MARCOS	OTRO 23547698
Titular	BROND, SILVIA SOLEDAD	OTRO 23620498
Titular	ANTUÑA, RAMON OSCAR	OTRO 10447133
Titular	TORELLI ALEJANDRO JAVIER	OTRO 17060679
Contribuyente	BELLAGAMBA, DIEGO SEBASTIAN	OTRO 27410179
Contribuyente	CENTURION, ANDREA ALEJANDRA	OTRO 25056465
Contribuyente	WAGNER, PABLO	OTRO 16249255
Contribuyente	CUEVAS, CAROLA ALEJANDRA	OTRO 23568805
Contribuyente	URETA, GUILLERMO GABRIEL	OTRO 16267138
Contribuyente	GROSSO, GUSTAVO OSVALDO	OTRO 21736866
Contribuyente	DEL RIO, FERNANDO JAVIER	OTRO 28823935
Contribuyente	AGUILAR SILVA, FELIX	OTRO 18810145
Contribuyente	LIROLA, MIGUEL ANGEL	OTRO 16028643
Contribuyente	NUÑEZ OLIVERA, CLAUDIO MARCELO	OTRO 22855290
Contribuyente	MAGI, OSVALDO JAVIER	OTRO 17671005
Contribuyente	COY, GUSTAVO DANIEL	OTRO 20454009
Contribuyente	PACHECO, ANGEL DANIEL	OTRO 28509782
Contribuyente	SPARROW, DIEGO EDUARDO	OTRO 22539883
Contribuyente	CORIA, HECTOR OMAR	OTRO 22206010
Contribuyente	RIVERO, ADRIANA MÓNICA	OTRO 18460538
Contribuyente	MAGI, LEOPOLDO VICTOR	OTRO 13015631
Contribuyente	CAMBIO, DANILO MARCOS	OTRO 23547698
Contribuyente	BROND, SILVIA SOLEDAD	OTRO 23620498
Contribuyente	ANTUÑA, RAMON OSCAR	OTRO 10447133
Contribuyente	TORELLI ALEJANDRO JAVIER	OTRO 17060679
Contribuyente	SARDEN, MARCELA FABIANA	OTRO 17143040
Contribuyente	DE LA TORRE, MARCELO IVAN	OTRO 25550991

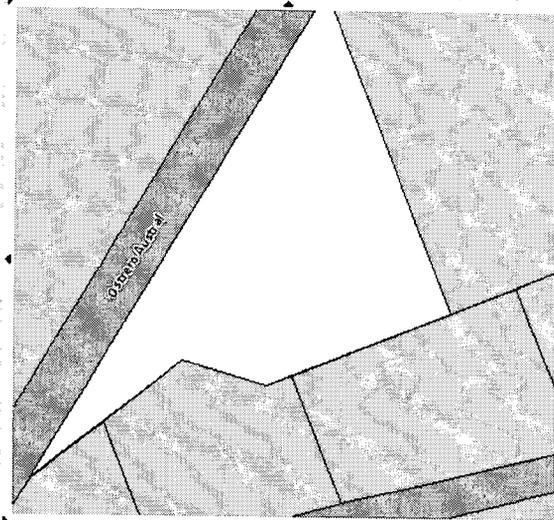
Direcciones

Descripcion	Num	Tipo Puerta
OSTREO AUSTRAL	2721	Principal

Parcela

Metros Frente	226.79
Superficie Terreno	11275.44
Valor Tierra	3741.18
Valor de Mejora	15827.05
Porcentaje	0.00
Terreno Esquina	NO
Doble Frente	NO
Exp. Obra	83-2006
Exp. Comercio	
Exp. Suelo Urbano	
Plano Mensura	T.F.1-018-99
Partida	12490

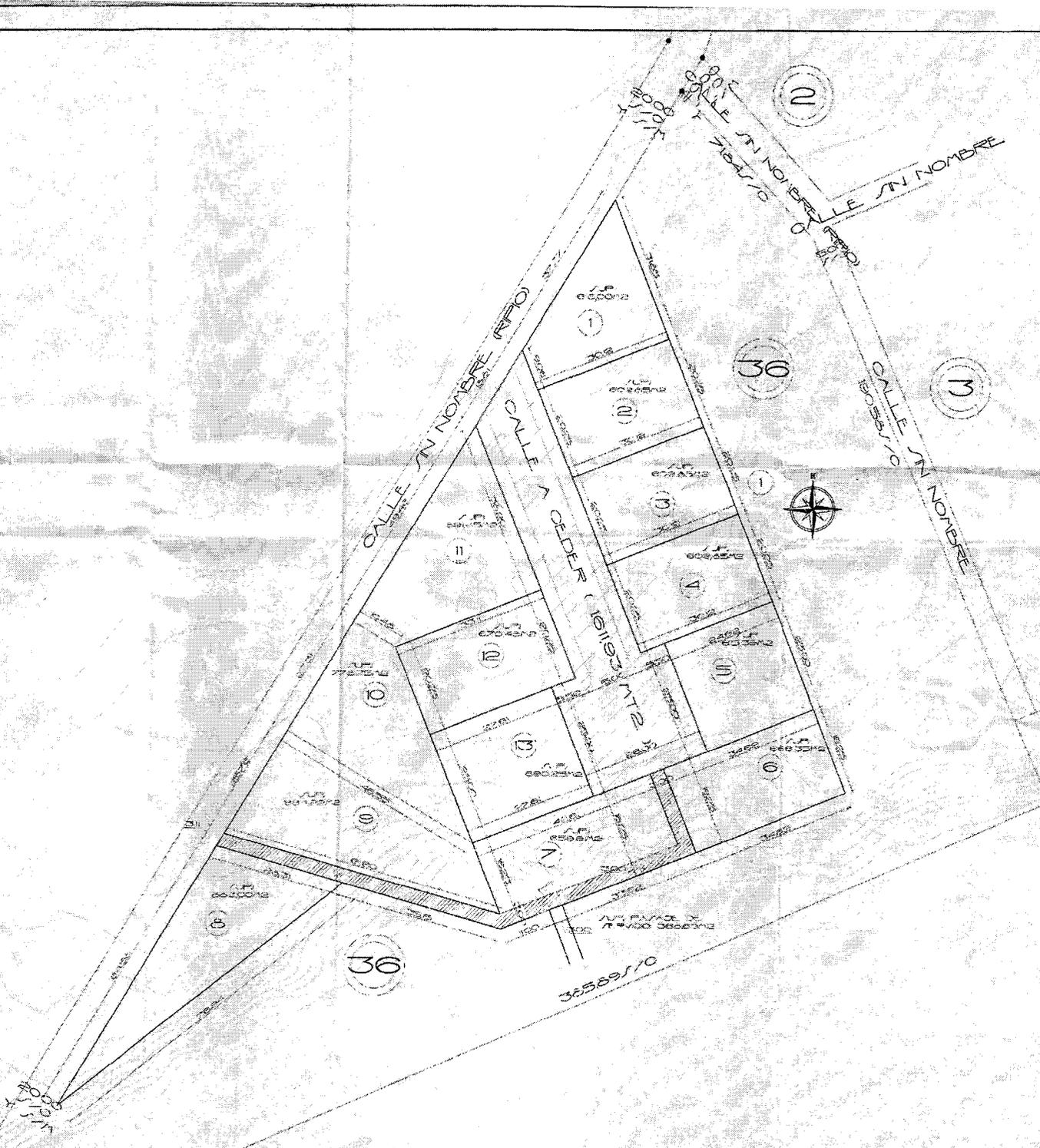
Observaciones



0 26 52 78 104 m

Firmado Electrónicamente por  
Director/a BENAVENTE Guillermo Raúl  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

28/07/2021 14:29



SUBSECRETARIA DE HABITAT Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
 D.G. DUA Y G.T.  
 DIRECCION DE ANALISIS E INFORMACION TERRITORIAL

NOMBRE DEL PROYECTO  
**TIERRA DE SUEÑOS**

ETAPA  
**01**

PLANO N°

NOMENCLATURA CATASTRAL			PROPIETARIO
SECCION	MACIZO	PARCELA	NOMBRE <i>Drago S. Belizondo y Otros</i>
U	36	03	
ZONIFICACION			DOMICILIO <i>Romana de la Cruz 305</i>
U.E.			FIRMA <i>SAB</i>
SUPERFICIE:			DIRECTOR DE PROYECTO:
TOTAL = 11275,44 m <sup>2</sup>			NOMBRE: ARO ALEJANDRO ARGUELLES
E.V. 300 M <sup>2</sup>			DOMICILIO: CRISTINA ALKAN 2961
R.M. 000 M <sup>2</sup>			MAT. PROF: Mat. Prof. 167 R.P.C. 400
R.F. 000 M <sup>2</sup>			FIRMA

OBSERVACIONES:

NOTA N° 011/2020  
Letra: D. A. e. I. T.

Ref.: Urbanización "Tierra de Sueños"  
J-36-3  
Expte. DU-9789/2013

Ushuaia, 15 de enero de 2020.

**Arq. Alejandro ARGÜELLES**  
Cristina Alkan N° 2061  
USHUAIA

Tengo el agrado de dirigirme a usted con relación al proyecto de urbanización del predio identificado en el Catastro como **Parcela 3 del Macizo 36 de la Sección J** del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia (de 11.275,44 m<sup>2</sup> de superficie), propiedad del Sr. Diego Sebastián BELLAGAMBA (a su vez Apoderado) y Otros.

Conforme a lo establecido en el Decreto Municipal N° 1362/2000, que reglamenta las instancias técnico-administrativas que todo proyecto de subdivisión del suelo debe cumplir para obtener la aprobación por parte del Departamento Ejecutivo Municipal, corresponde verificar si se ha dado cumplimiento a los requisitos allí enumerados (para la **Etapas 1** del trámite). Del análisis de la documentación ingresada a esta Municipalidad el día 27/11/2019 (como Nota Registrada N° 07280/2019), surgen las siguientes consideraciones:

**1. CARÁTULA REGLAMENTARIA (EN PLANOS).**

Sin observaciones (fs. 79 y 79/1).

**2. ACREDITACIÓN DE TITULARIDAD.**



*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



Sin observaciones (fs. 9 a 25).

### 3. ENCOMIENDAS PROFESIONALES.

En atención a las disposiciones generales establecidas en el Artículo II.1.1.4 del Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Ushuaia (en adelante CPU) para los proyectos de nuevas urbanizaciones, se requiere la conformación de un equipo interdisciplinario que incluya como mínimo –además de un arquitecto– un agrimensor y un ingeniero. Deberán en consecuencia presentarse las respectivas encomiendas de trabajo, en adición a la que lo designa a usted como Director de Proyecto (fs. 75).

### 4. FACTIBILIDAD DE CONEXIÓN A REDES DE SERVICIOS Y PROVISIÓN DE FLUIDOS.

Sin observaciones (fs. 27 a 29, y 75 a 78).

### 5. INSTANCIA AMBIENTAL.

La Guía de Aviso de Proyecto presentada (fs. 80 a 108) será evaluada por la Dirección de Desarrollo Territorial (área técnica municipal de competencia). De los resultados del correspondiente análisis, y sin perjuicio de lo aquí observado, dependerán otras modificaciones que pudieran requerirse al proyecto urbano, toda vez que debe garantizarse una total congruencia entre los aspectos urbanísticos y ambientales de la propuesta.

### 6. MEMORIA DESCRIPTIVA.

Forma parte de la Guía de Aviso de Proyecto presentada. Sin observaciones.

### 7. PROYECTO URBANO.

*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



**7.1. Indicadores Urbanísticos.** Respecto de la zonificación propuesta (R3 - Distrito Residencial de Densidad Baja), se entiende a la misma como adecuada para la escala del proyecto, garantizando una correcta inserción de la urbanización en su entorno inmediato. No obstante, en atención a que el predio a urbanizar se encuentra implantado en un área urbana zonificada como PE – Distrito de Proyectos Especiales, los lineamientos que regirán para este proyecto deberán establecerse mediante un Decreto Reglamentario, *ad-referéndum* del Concejo Deliberante (Artículo VII.1.2.6 del CPU), cuyo trámite correrá por cuerda separada.

**7.2. Espacio Verde y Reservas para Equipamiento Comunitario.** No exigibles para este proyecto, toda vez que la cesión de espacios públicos establecida en la normativa vigente fue efectivizada en el acto de mensura que originó el predio a urbanizar (Plano de Mensura y Deslinde T.F. 1-18-99).

**7.3. Macizos.** Sin observaciones.

**7.4. Parcelas.** Sin observaciones.

**7.5. Calles y Pasajes.** Sin observaciones respecto de la conformación de la calle sin salida proyectada. Se deberá incorporar un Pasaje Peatonal (ancho mínimo 6 m) que conecte la misma con el Pasaje Peatonal proyectado por la Municipalidad de Ushuaia, que comunicaría la parcela a urbanizar con la calle Pingüino Emperador (se adjunta copia de la carátula del correspondiente plano de mensura y división –y extracto del mismo– actualmente en trámite ante la Gerencia de Catastro Provincial – AREF). Esto daría una adecuada respuesta a lo solicitado por los titulares del predio mediante Nota Registrada N° 04970/2019, respecto de la necesidad de evacuación de los desagües pluviales y cloacales hacia la red existente en la arteria antes mencionada.

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



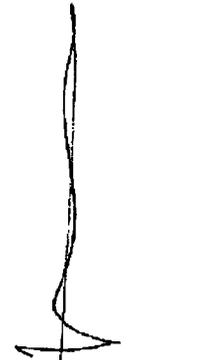
Provincia de Tierra del Fuego  
Antártida e Islas del Atlántico Sur  
- República Argentina -  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

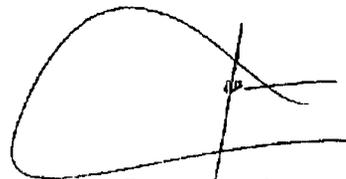


**7.6. Documentación gráfica.** Deberá indicar escala gráfica utilizada. Respecto de la documentación faltante, deberá presentar: a) plano general de ubicación (escala 1:20000), con relación dentro de la ciudad y vinculaciones y b) perfiles generales del conjunto (escala 1:500 o 1:250), con taludes, relación lotes-calles, masa boscosa, barrancos, cursos de agua, morfología general. Deberá proveerse copia respaldatoria de la planimetría proyectada, en formato digital .DWG, remitiendo la misma a la siguiente dirección de correo electrónico: [guillermo.benavente@ushuaia.gob.ar](mailto:guillermo.benavente@ushuaia.gob.ar).

Una vez notificado de las presentes observaciones, se remitirá el expediente a la Dirección de Desarrollo Territorial, para la evaluación preliminar de la documentación correspondiente a la instancia ambiental (Guía de Aviso de Proyecto).

Atentamente,

  
200  
15/1/20  
arguelles  
Dleform

  
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 17/01/2020 12:56:45  
**EL INMUEBLE NO TIENE DEUDA**

Seccion	Nº Macizo	Letra Macizo	Nº Parcela	Letra Parcela	U.F. / U.C.
J	6036		0003		

**Personas relacionadas a la Parcela**

Tipo	Personas	Documento
Titular	MAGI, LEOPOLDO VICTOR	OTRO 13015631
Titular	CAMBIO, DANLO MARCOS	OTRO 23547698
Titular	BROND, SILVIA SOLEDAD	OTRO 23020498
Titular	ANTUÑA, RAMON OSCAR	OTRO 10447133
Titular	TORELLI, ALEJANDRO JAVIER	OTRO 17080679
Titular	SARDEN, MARCELA FABIANA	OTRO 17143040
Titular	DE LA TORRE, MARCELO IVAN	OTRO 25550991
Titular	BELLAGAMBA, DIEGO SEBASTIAN	OTRO 27410179
Titular	CENTURION, ANDREA ALEJANDRA	OTRO 26055486
Titular	WAGNER, PABLO	OTRO 16249255
Titular	CUEVAS, CAROLA ALEJANDRA	OTRO 23568805
Titular	URETA, GUILLERMO GABRIEL	OTRO 18267138
Titular	GROSSO, GUSTAVO OSVALDO	OTRO 21735886
Titular	DEL RIO, FERNANDO JAVIER	OTRO 28823835
Titular	AGUILAR SILVA, FELIX	OTRO 18810145
Titular	LIROLA, MIGUEL ANGEL	OTRO 16028643
Titular	NUÑEZ OLIVERA, CLAUDIO MARCELO	OTRO 22855280
Titular	MAGI, OSVALDO JAVIER	OTRO 17871005
Titular	COY, GUSTAVO DANIEL	OTRO 20454008
Titular	PACHECO, ANGEL DANIEL	OTRO 28608782
Titular	SPARROW, DIEGO EDUARDO	OTRO 22539883
Titular	CORIA, HECTOR OMAR	OTRO 22208010
Titular	RIVERO, ADRIANA MÓNICA	OTRO 18460538
Contribuyente	BROND, SILVIA SOLEDAD	OTRO 23620498
Contribuyente	ANTUÑA, RAMON OSCAR	OTRO 10447133

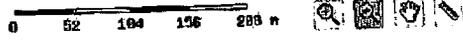
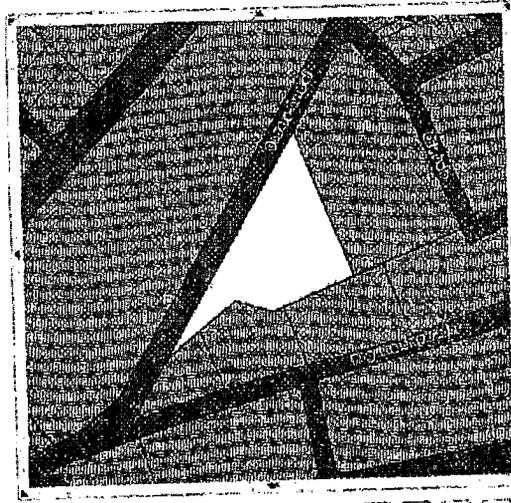
Per page: 25 Inicio Anterior 1 2 de 2 Siguinte Final

**Direcciones**

Descripción	Num	Tipo Puerta
OSTRERO AUSTRAL	2721	Principal
OSTRERO AUSTRAL	2721	Principal

Parcela	
Metros Frente	220,79
Superficie Terreno	11275,44
Valor Tierra	3741,18
Valor de Mejora	15827,05
Porcentaje	0,00
Terreno Esquina	NO
Doble Frente	NO
Exp. Obra	83-2006
Exp. Comercio	
Exp. Suelo Urbano	
Plano Mensura	T.F.1-018-89
Partida	12490

**Observaciones**



\* El Titular de dominio actualizado se deberá consultar al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia (Art.21-Ley Nac.º 17601- 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



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



**Ref.: Expte. DU-9789/2013**  
**Urbanización "Tierra de Sueños"**  
**J-36-3**

### **PROVIDENCIA**

Revisadas las actuaciones obrantes en el expediente de referencia, mediante el cual se tramita el proyecto de urbanización denominado "Tierra de Sueños", implantado en el predio identificado en el Catastro como Parcela 3 del Macizo 36 de la Sección J del ejido urbano de la Ciudad de Ushuaia, propiedad del Sr. Diego Sebastián BELLAGAMBA y Otros, se giran las mismas a la Dirección de Desarrollo Territorial para la evaluación de la documentación presentada (Guía de Aviso de Proyecto obrante a fs. 80-108), correspondiente a la instancia ambiental del trámite del proyecto urbano de marras.

USHUAIA, 17 de enero de 2020.-

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

Ushuaia, 13 MAR 2020

Pase al Depto S.A - MAO Victor Casimiro  
A fin de evaluar la Guis de Arica  
y emitir informe.  
At.

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

Ushuaia, 28 JUL 2020

Sr. Marco Detorri. Por motivos  
vinculados a la cuarentena decretada  
en el marco del Covid-19, el sr. V.  
Casimiro no pudo avanzar con la evalua-  
cion de la GAP. Por tal motivo se  
le solicita a Ud. retomar con la ejecucion  
de este proyecto emitiendo el  
correspondiente informe y modelo  
de resoluciones aprobatoria.  
At.

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



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

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

*[Handwritten signature]*



Sarmanta V. Ruiz  
 Administrativa  
 MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

USHUAIA, 29 DIC. 2020

VISTO el Expediente DU 9789/2013 del registro de esta Municipalidad, y  
 CONSIDERANDO:

Que mediante el mismo se tramitan las actuaciones relacionadas con la Guía de Aviso del Proyecto ubicado en la zonificación P.E. – Distrito de Proyectos Especiales – de la ciudad de Ushuaia, en los predios identificados en el Catastro Municipal como Sección J, Macizo 36, Parcela 3, con domicilio en la calle Ostrero Austral.

Que el profesional responsable de la Guía de Aviso es el Arquitecto ARGÜELLES Alejandro, quien presenta Guía de Aviso de Proyecto, entre fojas 80 y 108, ambas inclusive, del expediente de referencia y que se encuentra habilitado a tal fin en el Registro de Profesionales correspondiente.

Que el proponente ha presentado la Guía de Aviso del proyecto de acuerdo a lo que establece el Anexo I.A de la Ordenanza Municipal N° 4124, sancionada para el cumplimiento de las disposiciones de los artículos 78 a 88, ambos inclusive, de la Carta Orgánica Municipal de la ciudad de Ushuaia.

Que la parcela en cuestión fue adjudicada en venta por el municipio mediante D.M. N° 41/99 y D.M. N° 689/2005 con el fin de realizar un emprendimiento productivo (Huerta).

Que a foja 60 del expediente de referencia se adjunta el acta N° 181 de la Reunión Ordinaria del Consejo de Planeamiento Urbano, en la cual los propietarios de la parcela proponen el cambio de uso con fines residenciales.

Que a foja 71 se adjunta la Minuta de Comunicación CD N° 65/2016 en la cual, los concejales manifiestan "la intención de acompañar el proyecto de urbanización", solicitando a los propietarios remitir al Cuerpo Deliberativo el proyecto de ordenanza por el cual se modificarían los indicadores urbanísticos.

Que a foja 87, de acuerdo al parcelamiento propuesto y al destino de los predios, se propone una zonificación del tipo R3 (Residencial Densidad Baja).

Que de acuerdo a lo expresado a foja 111 en el inciso 7.1 de la Nota DAeIT N° 11/2020 la zonificación propuesta es adecuada para la escala del proyecto y los lineamientos que regirán para este proyecto deberán establecerse mediante Decreto Reglamentario, ad-

///2...

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten initials]*



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

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

*[Firma manuscrita]*  
Samantha V. Ruiz  
Administradora  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA



...2 III

referéndum del Concejo Deliberante (Art. VII.1.2.6. del CPU).

Que los indicadores urbanísticos y usos conformes deberán los establecidos en el capítulo de zonificación del Código de Planeamiento Urbano vigente en la ciudad.

Que el proyecto consiste en la urbanización de la parcela, en la que se plantea la generación de parcelas individuales, privadas y cesión de calles y pasajes peatonales para el uso público.

Que se generarán TRECE (13) lotes individuales de los cuales NUEVE (9) lotes tendrán una superficie aproximada de seiscientos metros cuadrados (600,00 m<sup>2</sup>) y CUATRO (4) lotes con superficie mayores entre los, SETECIENTOS METROS CUADRADOS (700,00 m<sup>2</sup>) y MIL METROS CUADRADOS (1000,00 m<sup>2</sup>) aproximadamente.

Que la parcela donde se desarrollará el proyecto, según registro de la Dirección de Análisis e Información Territorial, posee una superficie de ONCE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS CON CUARENTA Y CUATRO DECIMETROS CUADRADOS (11.275,44 m<sup>2</sup>).

Que la cesión de espacios públicos dentro de la parcela no es requerida ya que, según la normativa, la cesión fue efectivizada en el acto de mensura que origino el predio a urbanizar, (Plano de Mensura y Deslinde T.F. 1-18-99); según se informa a fs. 111 en la Nota DAeIT N° 011/2020.

Que el profesional informa a fs. 88, que se destinó una superficie de aproximadamente MIL SEISCIENTOS ONCE METROS CUADRADOS CON NOVENTA Y TRES DECIMETROS CUADRADOS (1611,93 m<sup>2</sup>) para la traza de la calle principal y una superficie aproximada de CIENTO QUINCE METROS CUADRADOS CON CINCUENTA DECIMETROS CUADRADOS (115,50 m<sup>2</sup>) para la traza de un pasaje peatonal.

Que en la Guía de Aviso no se presentó el Estudio de Suelos.

Que el profesional a fs. 95 informa que en la parcela el suelo es de tipo granular y rocoso en varios sectores, con planimetría variada del frente al centro de la parcela y del medio al contrafrente presenta una pendiente descendente.

Que la nueva urbanización, según se indica en el anexo cartográfico n° 1 que acompaña la presente, se encuentra próxima y colindante por el norte con la parcela catastralmente denominada como sección J; macizo 36, parcela n° 6 actualmente presenta un presunto problema

III 3...

*[Firma manuscrita]*  
1/3

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

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Samantha V. Ruiz  
Administrativa  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA



...3 ///

ambiental derivado de un afloramiento de lixiviados que fueron evaluados por la Dirección General de Recursos Hídricos (DGRH) de la Secretaría de Ambiente provincial en el año 2018 mostrando valores elevados de Plomo, Cromo y Cadmio.

Que dichos metales pesados son catalogados como residuos peligrosos según la Ley provincial N° 105 y la exposición a los mismos puede causar daños severos e irreversibles a la salud, inclusive la muerte.

Que el afloramiento en cuestión dista unos 20 metros del límite sur de las parcelas del proyecto de urbanización.

Que no obstante la cercanía, en términos generales el área de proyecto se encuentra en una cota superior al afloramiento estando el nivel de la zona de pampa alta del terreno en urbanización respecto al del afloramiento un promedio de 8 metros más elevado.

Que el afloramiento de las escorrentías pluviales se produce en el corte efectuado por la barranca.

Y teniendo en cuenta que la parcela objeto del proyecto se encuentra en su gran mayoría, por sobre dicha barranca con una diferencia de nivel del orden de los 8 metros.

Por ende se considera que la zona de pampa alta ubicada por sobre la barranca, en la cual en los relevamientos a campo efectuados por la Dirección de Desarrollo Territorial no se identificó afloramiento de lixiviado alguno, es segura a los fines de comenzar con las obras del proyecto de urbanización.

Que la zona de barranca asociada al afloramiento, por el principio de precautoriedad, no debe ser habitada ni intervenida hasta tanto no se tengan las certezas respecto a que los contaminantes reportados se hayan remediado o intermedie un análisis que indique que los mismos no afectan la parcela en cuestión demostrando la inocuidad del sitio para uso habitacional.

Que por ello surge la necesidad de establecer una zonificación de la parcela en tanto la aprobación ambiental en la cual se establezca la zona externa a la barranca y la zona de barranca permitiendo el desarrollo del proyecto en la primera y limitando las intervenciones en la última hasta tanto este resuelto el problema de la presunta contaminación que fuera reportado mediante

///4...

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

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Sarmanta V, Rufiz  
Administrador



37

...4///

los informes D.C.A. – D.G.R.H. N° 20/18 y D.D.T. N°.

Que asimismo se debe tener presente que, ante la ocurrencia de algún evento de afloramiento en la zona alta externa a la barranca o indicio de contaminación, las obras deberán detenerse de forma inmediata.

Que respecto a la zona de barranca, se considera que sobre dicha área la cual es identificada en el anexo cartográfico N° II, no debe realizarse ningún tipo de trabajo o intervención, ya sean desmontes, movimientos de suelo o edificaciones, hasta tanto no se haya realizado un muestreo de suelo y lixiviados, avalado por la Autoridad de Aplicación de la Ley N° 105, que indique que los valores de plomo, cromo y cadmio y otros posibles contaminantes se encuentran dentro de los niveles admisibles.

Que el proyecto, además, deberá cumplir con lo establecido en los Códigos de Planeamiento y Edificación vigentes.

Que, de acuerdo a los relevamientos realizados se constata que las condiciones naturales originales del entorno, desde años han sido modificadas por las acciones y actividades antrópicas, propias del crecimiento y desarrollo de la ciudad, presentando hoy las típicas características de un paisaje urbano consolidado.

Que a fs. 91, el profesional informa que se realizara movimiento de suelo necesario para nivelar, rellenar y contener el material, principalmente para la apertura de la calle y acondicionamiento general de la parcela. Se prevé realizar el movimiento de aproximadamente, MIL DOSCIENTOS METROS CUBICOS (1.200,00 m3) de suelo para el trazado de la calle principal y el pasaje peatonal y, aproximadamente, DOSCIENTOS METROS CUBICOS (200,00 m3) para las excavaciones requeridas para la instalación de los servicios.

Que en el predio en cuestión no existen cursos de agua ni fauna que sean afectados.

Que a fs. 91, el profesional informa que se prevé la reubicación de especies arbóreas que deban removerse para el trazado de la calle, el pasaje peatonal y la instalación de servicios.

Que estos ejemplares serán reubicados en sectores de la parcela en los cuales no haya arbolado o en aquellos lotes que, a pedido de los propietarios, requieran arbolado.

Que se considera que las condiciones de la base natural, en tanto carentes en gran medida de vegetación, sin cursos, cuerpos de agua y o humedales, y con plena factibilidad de servicios, hacen de este predio un lugar apto para el desarrollo urbano con fines habitacionales de

///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

**ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL**

Samantha V. Ruiz  
 Administrativa  
 MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

MUNICIPALIDAD DE USHUAIA  
 FOLIO  
 N° 119

///5...

baja densidad.

Que de la evaluación se desprende que la ejecución del proyecto no producirá impactos negativos significativos sobre los elementos constituyentes del ambiente, más que las molestias e inconvenientes transitorias, típicas que se producen en toda construcción.

Que se trata de una nueva urbanización que se integrará a otras urbanizaciones precedentes y en proceso de desarrollo del sector estando la misma integrada al casco de concentración urbana.

Que de la evaluación efectuada no surge la necesidad de requerir otra de las instancias de estudios previstos en la Ordenanza Municipal N° 4124.

Que para dar cumplimiento a la Ordenanza Municipal N° 4124 se hace necesario emitir el acto administrativo correspondiente por parte de esta Municipalidad, requisito previo para la aprobación del proyecto de obra por parte de la Autoridad de Aplicación.

Que la suscripta está facultada para el dictado del presente acto administrativo, en virtud de lo dispuesto en los Decretos Municipales N° 1962/2015; 1777/2016; 2526/2019 y Resolución S.H. y O.T. N° 08/2020.

Por ello

LA SUB SECRETARIA DE DESARROLLO TERRITORIAL

RESUELVE:

ARTÍCULO 1°.- APROBAR la Guía de Aviso del proyecto ubicado en la Sección n J, Macizo 36, Parcela 3 de nuestra ciudad, que contempla la urbanización de la parcela, en la que se plantea la generación de TRECE (13) parcelas individuales, privadas y cesión de calles y pasajes peatonales para el uso público. Ello por lo expuesto en el exordio.

ARTÍCULO 2°.- Establecer que el aprovechamiento del área de barranca la cual es graficada en el anexo cartográfico N° 2, y numeradas en el anexo cartográfico N° 1 como 6; 7, 8 y 9, quedará sujeto a la presentación por parte del particular, de un estudio de suelos y lixiviados debidamente certificado y avalado por la Autoridad de Aplicación de la Ley N° 105, que afirme la no existencia de riesgos o bien, a que desde la esfera gubernamental se hayan realizado las correspondientes

///6...

Um



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

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Samantha V. Ruiz  
Administradora



///6...

constataciones de la inocuidad del sitio.

ARTÍCULO 3°.- Establecer que en la zona de barranca, la cual es identificada en el anexo cartográfico II como zona restringida al uso, no debe realizarse ningún tipo de trabajo o intervención, ya sean desmontes, movimientos de suelo o edificaciones, hasta tanto no se haya realizado los estudios mencionados en el artículo precedente.

ARTÍCULO 4°.- El profesional actuante y ejecutor de la obra será responsable de garantizar en todo momento la estabilidad del suelo, como así también de las estructuras colindantes y del cumplimiento de lo establecido en los artículos N° 2 y 3 de la presente.

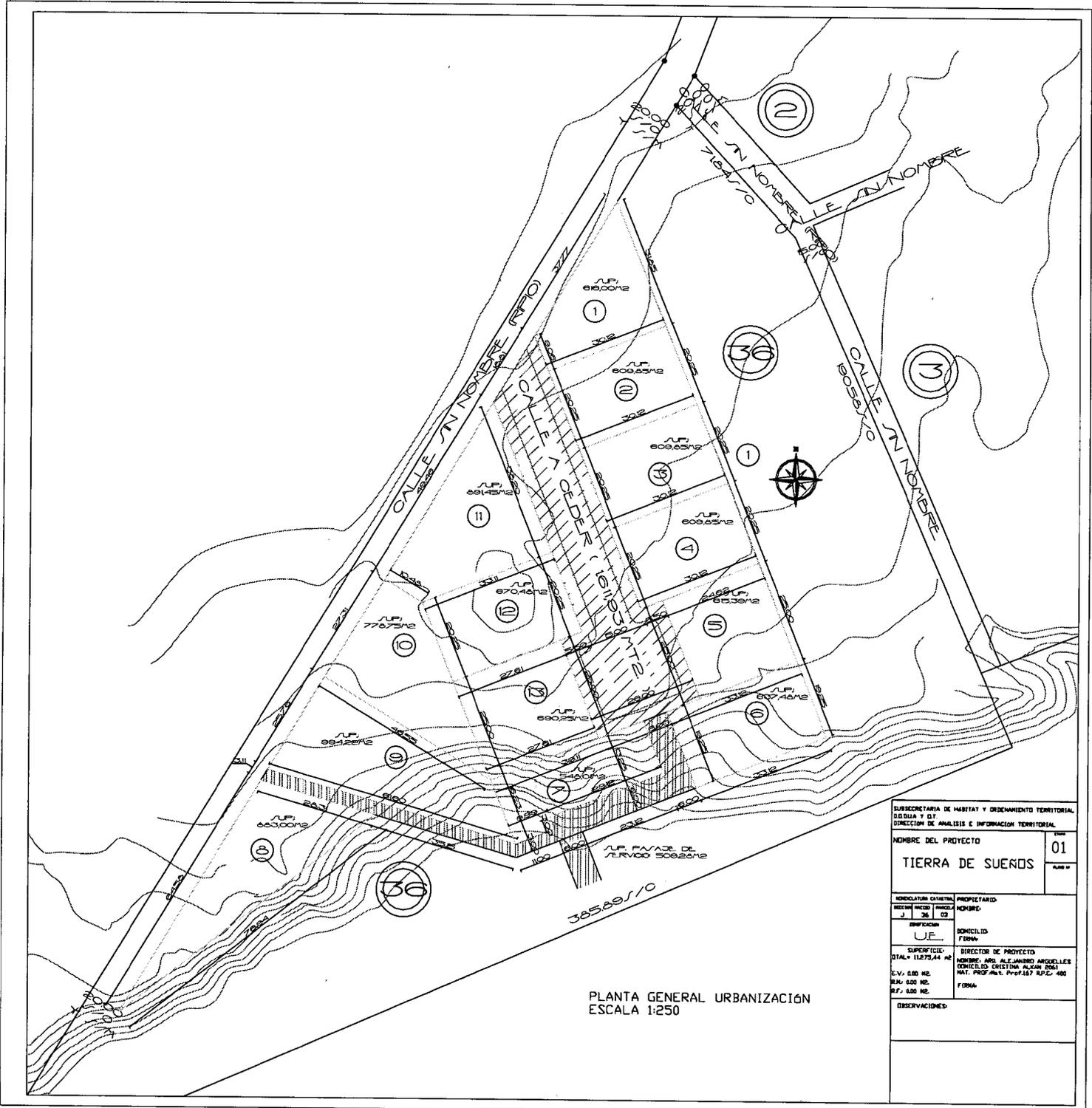
ARTÍCULO 5°.- El profesional ambiental actuante es solidariamente responsable con el proponente del proyecto por la veracidad de los datos, como así, del cumplimiento de lo establecido en el presente acto y en la Guía de Aviso correspondiente.

ARTÍCULO 6°.- Comunicar. Dar al Boletín Oficial de la Municipalidad de Ushuaia. Cumplido. Archivar.

RESOLUCION S.S.D.T. N° 37 / 2020.-

M.L.

Arq. PETRINA, A. Irupé  
Subsecretaria de Desarrollo Territorial  
Sec. de Habitat y Ord. Territorial  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA



PLANTA GENERAL URBANIZACIÓN  
ESCALA 1:250

SUBSECRETARÍA DE HABITAT Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, DIRECCIÓN Y D.I. DIRECCIÓN DE ANÁLISIS E INFORMACIÓN TERRITORIAL		Hoja
NOMBRE DEL PROYECTO		01
TIERRA DE SUEÑOS		Plan N°
MODIFICATOR CATEGORÍA	PROPIETARIO	
SECCION (NÚMERO PARCELA)	NOMBRE:	
J 26 02		
SUPERFICIE	EDIFICIUM	
U.E.	FORMA:	
SUPERFICIE:	DIRECCIÓN DE PROYECTO	
11.672,44 m²	NOMBRE: ARL ALEJANDRO ARCELES	
C.V. 600 M2.	EDIFICIUM: CRISTINA ALONSO	
M2 600 M2.	NAT. PROF. M2. Prof. 187 R.P.E. 400	
R.F. 600 M2.	FORMA:	
OBSERVACIONES:		



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

**Ref.: Expediente Electrónico**

**MUS-E-8293-2021**

**SR. DIRECTORA 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 "Tierra de Sueños", a desarrollar en el predio identificado en el Catastro como **Parcela 3 del Macizo 36 de la Sección J** del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, propiedad de SARDEN, Marcela Fabiana / DE LA TORRE, Marcelo Iván / BELLAGAMBA, Diego Sebastián / CENTURIÓN, Andrea Alejandra / WAGNER, Pablo / CUEVAS, Carola Alejandra / URETA, Guillermo Gabriel / GROSSO, Gustavo Osvaldo / DEL RÍO, Fernando Javier / AGUILAR SILVA, Félix / LIROLA, Miguel Ángel / NUÑEZ OLIVERA, Claudio Marcelo / MAGI, Osvaldo Javier / COY, Gustavo Daniel / PACHECO, Ángel Daniel / SPARROW, Diego Eduardo / CORIA, Héctor Omar / RIVERO, Adriana Mónica / MAGI, Leopoldo Víctor / CAMBIO, Danilo Marcos / BROND, Silvia Soledad / ANTUÑA, Ramón Oscar / TORELLI Alejandro Javier, que a su vez tramita en el expediente electrónico **MUS-E-6326-2021**. Al respecto, informo:

Este proyecto contempla la urbanización –con destino residencial más usos complementarios– del predio de marras, de 1,13 hectáreas de superficie aproximada, según el siguiente detalle:

- Trece (13) parcelas destinadas al uso residencial, siete (7) de geometría regular y seis (6) de geometría irregular.

*Informe DAeIT N° 14/2021 - Página 1 | 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

- Una (1) calle vehicular sin salida de quince metros (15 m) de ancho de mensura, con superficie de maniobra para retome (*cul-de-sac*), que dará acceso a ocho (8) de las parcelas.
- Un (1) pasaje peatonal de seis metros (6 m) de ancho de mensura, que se unirá al pasaje peatonal proyectado entre las Parcelas 5 y 6 (mensura municipal en trámite), conectando la futura calle sin salida con la calle Pingüino Emperador, al Sur del Macizo 36.
- Un (1) pasaje de servicios de tres metros (3 m) de ancho de mensura.

El trámite del proyecto se encuentra en la primera de las tres (3) etapas dispuestas en el Decreto Municipal Nº 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, en adelante CPU), habiéndose aprobado (mediante Resolución S. S. D. T. Nº 37/2020) la Guía de Aviso correspondiente (instancia ambiental).

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 CPU).

Dadas las características urbanas (tanto del entorno como del proyecto), se entiende adecuado asignar a la urbanización la zonificación **R3 – Distrito Residencial Densidad**



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

**Baja**, siendo de aplicación los parámetros establecidos en la hoja de zona correspondiente (Art. VII.1.2.1.3 del CPU), que el proyecto cumple en su totalidad.

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° 14/2021.**

USHUAIA, 28 de julio de 2021.



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

Firmado por BENAVENTE Guillermo Raúl - Director de Análisis e Información Territorial - MUNICIPALIDAD DE USHUAIA, el día 28/07/2021 con un certificado emitido por Autoridad Certificante de Firma Digital

**Firmado Electrónicamente por  
Director/a BENAVENTE Guillermo Raúl  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**

**28/07/2021 16:25**



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

USHUAIA,

VISTO el expediente administrativo DU-9798/2013 y los expedientes electrónicos MUS-E-6326-2021 y MUS-E-8293-2021 del registro de esta Municipalidad; y

CONSIDERANDO:

Que mediante el expediente administrativo DU-9798/2013 se tramita el proyecto de urbanización denominado "TIERRA DE SUEÑOS", localizado en el predio identificado en el Catastro como Parcela 3 del Macizo 36 de la Sección J del ejido municipal de la ciudad de Ushuaia, propiedad de SARDEN, Marcela Fabiana; DE LA TORRE, Marcelo Iván; BELLAGAMBA, Diego Sebastián; CENTURIÓN, Andrea Alejandra; WAGNER, Pablo; CUEVAS, Carola Alejandra; URETA, Guillermo Gabriel; GROSSO, Gustavo Osvaldo; DEL RÍO, Fernando Javier; AGUILAR SILVA, Félix; LIROLA, Miguel Ángel; NUÑEZ OLIVERA, Claudio Marcelo; MAGI, Osvaldo Javier; COY, Gustavo Daniel; PACHECO, Ángel Daniel; SPARROW, Diego Eduardo; CORIA, Héctor Omar; RIVERO, Adriana Mónica; MAGI, Leopoldo Víctor; CAMBIO, Danilo Marcos; BROND, Silvia Soledad; ANTUÑA, Ramón Oscar y TORELLI Alejandro Javier.

Que mediante el expediente electrónico MUS-E-6326-2021 se dio continuidad administrativa al trámite oportunamente iniciado en el expediente administrativo DU-9798/2013, migrando todas las actuaciones realizadas en formato físico (papel).

Que el proyecto contempla la urbanización del predio de marras, de 1,13 hectáreas de superficie aproximada, mediante la conformación de: trece (13) parcelas destinadas al uso residencial; una (1) calle vehicular sin salida; un (1) pasaje peatonal y un (1) pasaje de servicios.

Que 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, según lo establecido en el Art. II.1.1.4 del Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Ushuaia.

Que mediante Resolución S.S.D.T. N° 37/2020, la Subsecretaría de Desarrollo Territorial – Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial aprobó la Guía de Aviso correspondiente, finalizando el trámite de la instancia ambiental prevista en la Ordenanza

///2...



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

...2///.

Municipal N° 4124.

Que la totalidad del área a urbanizar se encuentra zonificada como PE – Distrito de Proyectos Especiales (Art. VII.1.2.6 del Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Ushuaia), correspondiendo en consecuencia al Departamento Ejecutivo Municipal reglamentar, ad referendum del Concejo Deliberante, los indicadores urbanísticos de aplicación para cada proyecto urbano o edificio que se implante en dicha zona.

Que se dispuso la apertura del expediente electrónico MUS-E-8293-2021 con la finalidad de tramitar la reglamentación de los indicadores urbanísticos de aplicación para el proyecto urbano de marras, garantizando su correcta inserción en la estructura urbana circundante.

Que, dadas las características urbanas del entorno, se entiende adecuado asignar a la urbanización la zonificación R3 – Distrito Residencial Densidad Baja, siendo de aplicación los parámetros establecidos en la hoja de zona correspondiente (Art. VII.1.2.1.3 del Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Ushuaia), que el proyecto cumple en su totalidad.

Que mediante Informe D.A. e I.T. N° 14/2021 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 electrónico MUS-E-8293-2021.

Que ha intervenido el Consejo de Planeamiento Urbano (Co.P.U.), emitiendo el Acta N° 210, convalidando el proyecto de Decreto Municipal mediante el cual se asignaría la zonificación R3 – Distrito Residencial Densidad Baja al predio objeto de urbanización.

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 1°.- ASIGNAR, *ad referendum* del Concejo Deliberante, la zonificación R3 - Distrito Residencial Densidad Baja (Art. VII.1.2.1.3 del Código de Planeamiento Urbano de la

///3...



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

...3///.

Ciudad de Ushuaia) para el predio identificado en el Catastro como Parcela 3 del Macizo 36 de la Sección J del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, donde se implanta el proyecto de urbanización denominado "TIERRA DE SUEÑOS", que tramita en el expediente electrónico MUS-E-6326-2021 del registro de la Municipalidad de Ushuaia. 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° \_\_\_\_\_ /2021.-

*grh*



Firmado por BENAVENTE Guillermo Raúl - Director de Análisis e Información Territorial - MUNICIPALIDAD DE USHUAIA, el día 29/07/2021 con un certificado emitido por Autoridad Certificante de Firma Digital

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

USHUAIA 9/11/2021

Subsecretaria de Desarrollo Territorial

Arq. Irupe Petrina

Se remiten las presentes actuaciones para su tratamiento en el COPU.

Atte.

Arq. Borgna María Belén

D.G.D.U.A.y O.T.

**Firmado Electrónicamente por  
Director/a BORGNA Maria Belen  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA  
Dirección General de Desarrollo  
Urbano Ambiental y Ordenamiento  
Territorial**



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

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

### Acta N°210

**Fecha de sesión:** 16 de Noviembre de 2021. **Lugar:** REALIZADA MEDIANTE LA APLICACIÓN ZOOM. ID: 814 5977 6456 - CODIGO DE ACCESO: 328925

### Orden del día:

1. **Expediente E-7498-2021:** “Solicitud excepción al Código de Planeamiento Urbano - D-88-16 s/retiro - Prop. Estela RODAS - Prof. Virginia ESCUDERO”.

### **Consideraciones previas:**

La profesional M.M.O. Virginia Escudero solicita excepción al Artículo VII.1.2.1.2 “Retiro Frontal” del Código de Planeamiento Urbano, para la Parcela 16, del Macizo 88, de la Sección D, del registro del catastro municipal de la ciudad de Ushuaia. La titular de dicha parcela es la Sra. Estela Asunción Rodas.

En la solicitud, la M.M.O indica que la profesional anterior “abandono” la obra durante su ejecución, indicando que la propietaria no conocía la ubicación de la vivienda dentro del predio, razón por la que la ejecuto invadiendo el retiro frontal, normado de 3m para la zonificación R2: Residencial Densidad Media/Baja; implantando la construcción a 1.5 m de la línea municipal.

Se decide acompañar la solicitud hecha por la profesional, condicionándose a no realizar nuevas construcciones. Se hace especial hincapié en que esta transgresión no perjudica a terceros.

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

**Convalidan:** Los presentes.



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

**WILLERMO E. BARRANTES**  
ARQUITECTO  
MAT. PROF. N° 7200



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

2. **Expediente E-6693-2021:** “Solicitud excepción al Código de Planeamiento Urbano - L-89-1d Art. VII 1.2.1.2 CPU Retiro Frontal - Prop. Javier DAHHUR - Prof. MASKIN”.

**Consideraciones previas:**

El profesional, Arq. Eduardo Maskin, solicita excepción al Artículo VIII.1.2.1.2 “Indicadores Urbanísticos - Zonificación R2: Residencial Densidad Baja/Media-Retiro Frontal”, para la vivienda ubicada en la Parcela 01d, del Macizo 89, de la Sección L, del registro del catastro municipal de la ciudad de Ushuaia. El titular de dicha parcela es el Sr. Javier Fernando Dahhur.

Dado que en 2019 se le notificó al propietario que a la M.M.O. Andrea Olariaga, quien estaba a cargo de la obra, no se le había renovado su matrícula en el Registro de Profesionales de la Construcción de la Dirección de Obras Privadas, el propietario se vio en la necesidad de designar un nuevo profesional a cargo de la obra. En su reemplazo, fue nombrado el Arq. Eduardo Maskin, quien realizó la presentación del “Plano Conforme a Obra”. (La obra ejecutada ya contaba con algunas transgresiones al CPU).

Se decide otorgar la excepción, entendiéndose que no afecta a predios linderos ni a terceros, condicionando dicha excepción a que no se ejecuten nuevas construcciones en el predio, con el objetivo de compensar la superficie otorgada.

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

**Convalidan:** Los presentes.

3. **Expediente E-7751-2021:** “Solicitud excepción al Código de Planeamiento Urbano - B-31-2 s/FOS Prop. Mario Cesar GANGAS - Prof. MMO María Angélica CALDERON”.

**Consideraciones previas:**



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

La profesional M.M.O. María Angélica Calderón solicita excepción al Artículo VII.1.2.2.1 "FOS 0.80", del Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Ushuaia, para la Parcela 2, del Macizo 31, de la Sección B, del registro del catastro municipal de la ciudad de Ushuaia. El titular de dicha parcela es el Sr. Mario Gangas. La parcela se encuentra zonificada como CE: Central.

De acuerdo a lo observado en el Expediente de Obra "Año 1984 - N°1115", con fecha 16/04/1985, se aprobaron planos de "Obra Nueva", con un FOS de 0.80 y un FOT de 2.20. Con fecha 7/04/1994 se realiza un Visado de Empadronamiento con un FOS de 0.80 y un FOT de 2.27. El 19/11/2019 se realiza un nuevo empadronamiento que es visado como "Obra Antirreglamentaria".

En la solicitud, la profesional nos indica que esta última situación (Visado Obra Antirreglamentaria) no permite el cambio de usos del edificio, haciendo inviable el alquiler por parte del estado.

Se decide acompañar la solicitud hecha por la profesional. En este caso no habrá condicionantes, ya que según la documentación presentada no se puede seguir construyendo en la propiedad al haber agotado los indicadores correspondientes a FOS y FOT. Se hace especial hincapié en que esta transgresión no perjudica a terceros.

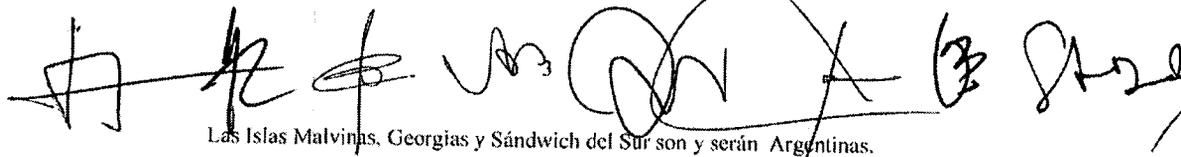
**Propuesta:** Dar curso al Proyecto de Ordenanza.

**Convalidan:** Los presentes.

4. Expediente E-8342-2021: "Solicitud excepción al Código de Planeamiento Urbano - E-18-23 - GANCI, Alicia s/ retiros - Rep. Técnico: MMO Cuellar, Javier".

**Consideraciones previas:**

El profesional M.M.O. Javier Quispe Cuellar solicita excepción al Artículo VIII.1.2.1.2 "Indicadores Urbanísticos, Retiro Frontal y Lateral Obligatorio - Zonificación R4:





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

Residencial Parque”, para la vivienda ubicada en la Parcela 23, del Macizo 18, de la Sección E, del registro del catastro municipal de la ciudad de Ushuaia. El titular de dicha parcela es la Sra. Alicia Ganci.

Con fecha 22/12/1995, se aprobaron planos de “Obra Nueva”, siendo el profesional responsable de la misma el MMO. Carlos Costabile. Con fecha 25/07/2011 se desvincula dicho profesional, notificando por nota que no había participado en la ejecución de la vivienda. Luego se suceden una serie de paralizaciones de obra y de solicitudes de plazo, *que no son cumplidas por la propietaria*, por continuar construyendo sin permiso de obra. El 20/03/2018, la MMO. Andrea Olariaga solicita se dé curso a la documentación de “Conforme a Obra”, que es nuevamente infraccionada (6/12/18) por haber avanzado con la obra. Posteriormente en el año 2019, dado que se le notifica a la propietaria que la profesional había sido dada de baja (sin actualizar la documentación) y que debía contratar un nuevo profesional que se encargara de regularizar la obra, es que con fecha 15/07/2021 (en adjunto 4 del expediente de referencia), la propietaria nombra al MMO. Javier Cuellar para que trámite la “Solicitud de Excepción” al Código de Planeamiento Urbano, y finalice el expediente de obra de referencia.

Entendiendo que no hay razón técnica que avale el comportamiento de la propietaria, se decide no otorgar la excepción.

**Propuesta:** No dar curso a la Excepción solicitada.

**Convalidan:** Los presentes.

5. **Expediente E-2150-2021:** “Solicitud excepción al Código de Planeamiento Urbano - L-73-1 -- GUERIZOLI, Vanina s/ subdivisión - Prof: M.M.O. MORENO, Alberto”.

**Consideraciones previas:**



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

Mediante el expediente de referencia, se tramita la solicitud de excepción a las normas de planeamiento urbano para el predio identificado en el Catastro como Parcela 1, del Macizo 73, de la Sección L, del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, propiedad de Vanina Erica GUERIZOLI. En la presentación realizada por el M.M.O. Alberto Silvio MORENO, acompañada por un proyecto de división parcelaria, se especifica que la excepción sería a los parámetros mínimos establecidos en Art. IV.4.3.1 del Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Ushuaia (en adelante CPU), que autorizan la división de parcelas edificadas. A través de la solicitud de excepción, la titular procura que se autorice la subdivisión de su predio en dos (2) fracciones, una de ellas de dimensiones menores a las establecidas como mínimas para estos casos, con la finalidad de evitar el vínculo jurídico que supondría someter las construcciones existentes en el predio al Régimen de Propiedad Horizontal.

**Propuesta:** No dar curso a la excepción solicitada, considerando que la situación planteada es factible de resolución por vías reglamentarias (mensura y subdivisión para someter el predio al Régimen de Conjunto Inmobiliario).

**Convalidan:** Los presentes.

6. **Expediente E-8293-2021:** “Proyecto de Decreto – J-36-3 – Urbanización TIERRA DE SUEÑOS s/ Indicadores Urbanísticos”.

**Consideraciones previas:**

Mediante el expediente de referencia, se tramitan los indicadores urbanísticos de aplicación para el proyecto de urbanización denominado “Tierra de Sueños”, a desarrollar en el predio identificado en el Catastro como Parcela 3, del Macizo 36, de la Sección J, del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, que a su vez tramita en el expediente electrónico MUS-E-6326-2021. La totalidad del área a urbanizar se encuentra zonificada como PE – Distrito de Proyectos Especiales. En consecuencia, corresponde al

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

Departamento Ejecutivo Municipal reglamentar, ad referendum del Concejo Deliberante, los usos e indicadores urbanísticos correspondientes (Art. VII.1.2.6 del CPU).

**Propuesta:** Dar curso al proyecto de Decreto Municipal, mediante el cual se asigna a la urbanización la zonificación R3 – Distrito Residencial Densidad Baja, siendo de aplicación los parámetros establecidos en la hoja de zona correspondiente (Art. VII.1.2.1.3 del CPU).

**Convalidan:** Los presentes.

7. **Expediente E-5162-2021:** “Compensación – G-16-17 – Compensación por calle - Sr. JUAREZ, Claudio”.

**Consideraciones previas:**

A través del expediente de referencia, se tramita la solicitud efectuada por el Sr. Claudio JUÁREZ – DNI 20.584.416, de materialización de una compensación a su favor mediante la cesión de las superficies desafectadas en el Art. 4º incisos 1 y 2, de la Ordenanza Municipal Nº 3741. En los antecedentes remitidos al Departamento Ejecutivo Municipal por el Concejo Deliberante, el solicitante expone que la Municipalidad de Ushuaia, al evaluar la apertura de la calle Teodoro Mendoza entre los Macizos 16 y 17 de la Sección G (cuya mensura databa del año 1986) constató la existencia de un manto rocoso que elevaba considerablemente los costos de las obras necesarias a tal fin. Se planteó entonces la modificación de la traza originalmente proyectada, para su empalme con la calle Los Arrieros (atravesando zonas sin presencia de roca); esta modificación requería que la nueva traza atravesara algunos de los predios ya conformados, entre los cuales se encontraba el predio propiedad del Sr. Juárez. Dado que la nueva traza atravesaría espacios tanto de dominio público como privado, en mayo de 2010 el Concejo Deliberante sancionó la Ordenanza Municipal Nº 3741, mediante la cual se practicaría una serie de désafectaciones y afectaciones (sobre parcelas, espacios verdes y



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

la traza anterior de la calle Teodoro Mendoza) para conformar la nueva trama urbana del sector. La situación que origina el reclamo presentado por el Sr. Juárez, es que, al sancionar el instrumento normativo, el Concejo Deliberante sólo contempló la compensación –a título gratuito– a favor de la firma Design Suites S.A. (propietaria de varias de las parcelas afectadas por la modificación de la traza), sin tener en cuenta la cesión que ya habían acordado efectuar los propietarios de la Parcela 19, excluyéndolos así de la compensación gratuita.

**Propuesta:** Dar curso al Proyecto de Ordenanza Municipal, mediante el cual se modifica el texto de la Ordenanza Municipal N°3741, incluyendo la compensación al predio oportunamente omitido y considerando así la trama urbana del sector.

**Convalidan:** Los presentes.

8. **Expediente E-9244-2021:** “G-50-10 SACERDORTE, Carlos s/ F.O.S. y Uso Principal. - Rep. Tec.: Arq. ORITJA, Darío”.

El profesional Arq. Darío Oritja, solicita excepción al FOS, USOS, y a los módulos de estacionamiento normados por el artículo VII-7.1 del Cap. VIII.I.1, para la ampliación del edificio de “Fueguina Salud”, ubicado en la calle Héroes de Malvinas N° 3045, el cual se ampliara en Planta Baja para la incorporación de un quirófano y sala se recuperación con sus áreas de apoyo, y en Planta Alta se ubicaran consultorios médicos externos y áreas complementarias, transformado el uso principal del edificio en un “Centro Médico” en su totalidad. La parcela está zonificada como R3 – Residencial Densidad Baja. Actualmente el edificio se encuentra habilitado y en funcionamiento como base de operaciones, para los servicios de salud de emergencias y urgencias médicas. La superficie a ampliar es de 97 m<sup>2</sup>, los cuales se ejecutaran en la parte posterior del predio, donde se encuentra actualmente el patio con un quincho, el cual será demolido. Según lo manifestado en el Informe del Depto de E y N se expone que el

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

barrio donde se encuentra emplazado el centro médico no es un sector de paso, como así también que hay muchas posibilidades de estacionamiento en la vereda, sin comprometer el flujo de tránsito del área, entendiéndose que es viable autorizar el aumento de FOS, así como el “uso no permitido” para la zona, y la excepción a los módulos de estacionamiento.

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

**Convalidan:** PETRINA, Adriana Irupé; PALACIOS, Gabriel; DIAZ COLODRERO, Ignacio; BENAVENTE, Guillermo; BORGNA, María Belén; FELCARO, Jorgelina; GARCIA, Gabriel; LILO, Sabrina; BARRANTES, Guillermo.

**Abstención:** El arquitecto Mariano Arguello se abstiene de votar el tema, considerando que se dejaría un precedente para la aprobación de futuros pedidos.

**9. Expediente E-10538-2021:** “C-70-16 SACERDOTE, C. Daniel s/FOS, FOT y altura en contrafrente - Rep. Técnico: Arq. ORITJA, Darío”.

El profesional Arq. Darío Oritja, solicita la excepción para la ampliación del edificio de “Fueguina Salud”, ubicado en la calle Hernando de Magallanes 2336, el cual se ampliara en Planta Baja para la incorporación de un quirófano y sala de recuperación con sus áreas de apoyo. La parcela está zonificada como CO-R1 -- Corredor Comercial sobre Residencial Densidad Media. Actualmente el edificio se encuentra habilitado y en funcionamiento, como base de operaciones para los servicios de salud de emergencias y urgencias médicas de “Fueguina Salud”, y posee departamentos en los niveles superiores. La superficie a ampliar es de 108.2 m<sup>2</sup>, los cuales se ejecutarán en la parte posterior del predio, donde se encuentra actualmente el patio, en dos niveles PB y primer piso, para lo cual se requiere la aprobación de la excepción al FOS, FOT y al Artículo V.1.3.1 “Determinación del espacio Libre del Macizo”, del C.P.U. Desde el Depto de E y N se propone que si bien se entiende necesaria la ampliación de la capacidad de



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

atención médica en la ciudad, se observa que la capacidad constructiva de la parcela ya fue alcanzada, y el propietario cuenta en el segundo y tercer piso con espacio suficiente para la readecuación del centro médico.

**Propuesta:** No dar curso a la Excepción solicitada.

**Convalidan:** Los presentes.

**10. Expediente E-10708-2021:** “F-1-15c s/retiros laterales Prop. ITUPLE S.R.L. Prof. Castagnet”.

El profesional Arq. Fernando Castagnet solicita excepción para la ampliación del edificio en el cual se encuentra la concesionaria “Nissan”, ubicado en la calle Av. Perito Moreno 1917. La parcela está zonificada como MI- Mixto Industrial. La superficie a ampliar total es de 100 m2 aprox, de los cuales 60 m2 aprox de superficie invadirían los 5 m normados para el Retiro Frontal. En marzo de 2017, el profesional ya había solicitado una excepción a la obligatoriedad del retiro frontal de 5 m. En la Reunión Ordinaria del Consejo de Planeamiento Urbano (CoPU), de fecha 15/07/2017, mediante Acta N°191, se decidió por unanimidad no dar lugar a la excepción, dado que no presentaba razones técnicas que avalaran la solicitud de excepción. En la presentación actual tampoco se exponen razones técnicas que justifiquen dicho pedido.

**Propuesta:** No dar curso a la Excepción solicitada.

**Convalidan:** Los presentes.

**11. Expediente E-10330-2021:** “F-26-9 VELÁSQUEZ MALDONADO, Oritia s/ CPU - plano límite de altura”.

La profesional MMO. Sandra Giménez, solicita excepción para la obra construida en la calle Soberanía Nacional 2778. La parcela está zonificada como R1: Residencial Densidad Media.



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

El edificio posee documentación aprobada del 15/02/2017, para una superficie aproximada de 488m<sup>2</sup> en planta baja y dos niveles, en dos cuerpos con un FOS de 0.55 y un FOT de 1.83. Dicha documentación fue presentada por la MMO Andrea Olariaga.

A partir de diciembre de 2019, se hace cargo de la obra la MMO Sandra Giménez. Con la presentación de la nueva documentación, se observa que en el contra-frente, la edificación invade el Plano Límite (Artículo V.4.1 del CPU), aproximadamente en un 20% de la superficie del tercer piso, como se observa en el fragmento del plano.

Cabe mencionar que en el segundo y tercer piso del edificio se ubican dos (2) departamentos de aproximadamente 160m<sup>2</sup>.

Debido a que no se exponen razones técnicas se decide no acompañar el pedido de excepción solicitado por el profesional.

**Propuesta:** No dar curso a la Excepción solicitada.

**Convalidan:** Los presentes.

**12. Expediente E-11758-2021:** “B-6-13 ESPINO, Mario s/ F.O.S. y Retiro Contrafrontal - Rep. Tec.: MMO Alberto MORENO”.

El profesional MMO. Alberto S. Moreno, solicita excepción para el edificio ubicado en la calle Primer Argentino 225, donde funciona la Iglesia denominada “Unión de la Asambleas de Dios”. La parcela está zonificada como R2 – Residencial Densidad Media / Baja.

El profesional pide que se le autorice el FOS = 1. No cumple tampoco con el Artículo VIII.I.1.3. “Referencias de estacionamiento o guarda vehicular”, y el inciso 2.1. “Estacionamiento para Templo o Capilla” del Artículo IV.2. “Culto”, del Capítulo VIII.I.1. “Referencias generales del cuadro de usos según distritos”, todos del C.P.U.



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

Con fecha 18/10/2013, se constató que se habían realizado modificaciones en el interior del edificio, ejecutándose el cerramiento total del patio ubicado en el contra frente del predio, entre otras modificaciones.

En noviembre de 2019, el ejecutivo municipal vetó la ordenanza que autorizaba para la parcela un FOS de 1.00, y la ocupación del retiro contra frontal. Cabe aclarar que la solicitud de excepción no había sido tratada en el Consejo de Planeamiento Urbano (CoPU).

Se detectó que actualmente se está realizando una ampliación sobre el frente del edificio (se adjuntan fotos), sin documentación presentada.

Se decide no otorgar la excepción, ya que no se exponen razones técnicas que avalen dicha excepción.

**Propuesta:** No dar curso a la Excepción solicitada.

**Convalidan:** Los presentes.

**13- Expediente E-6248-2021:** "Solicitud excepción al Código de Planeamiento Urbano  
**Detalle:** F-121-9 Prof. y Prop. VARGAS, Robinson s/CPU".

El profesional MMO Robinson Vargas, solicita excepción para el edificio ubicado en la calle Intendente Cano 931. El edificio se encuentra en la parcela identificada en el catastro municipal como Sección F, Macizo 121, Parcela 09, la cual está zonificada como R2 – Residencial Densidad Media / Baja. Sus propietarios son el Sr. Néstor Gabriel Garboso y el Sr. Enrique Robinson Vargas.

El profesional requiere que se le exceptúe del cumplimiento del FOT = 1.20, normado para zonificación R2, mediante el Art. VII.1.2.1.2 del CPU, autorizándose un FOT de 1.23, resultante de cerrar una terraza en la última planta (tercer piso), para evitar filtraciones de agua. Cabe aclarar que el edificio ya se encuentra terminado, y posee

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**  
Consejo de Planeamiento Urbano

documentación aprobada en fecha 15/01/2020, esta superficie excedente de FOT, (0.03) representa solo 11m<sup>2</sup> más de construcción y corresponde a dos locales de cuarta categoría, dos despensas.

Se decide otorgar la excepción, ya que la razón técnica que informa el profesional es posible y no reviste mayor gravedad a la situación al no afectar a terceros o propios.

**Propuesta:** Dar curso a la Excepción solicitada.

**Convalidan:** Los presentes.

**14-Expediente E-12304-2021:** "Proyecto de Ordenanza - Autorización de subdivisión de parcelas (C.E.C.U.) adjudicadas por DM N° 253/2018".

Mediante Nota Electrónica MUS-N-4057-2021, el Centro de Empleados de Comercio Ushuaia realizo un pedido de subdivisión para las parcelas adjudicadas mediante el Decreto Municipal N° 253/2018, ubicadas en el Valle de Andorra.

Habiendo analizado la ubicación de los lotes, y entendiendo la dificultad que ofrece el mercado bancario para acceder a préstamos que permitan la ejecución de viviendas colectivas, y observando también que en este momento hay una nueva operativa de préstamos para viviendas individuales, se entiende necesario autorizar la subdivisión en parcelas de dimensiones menores a las mínimas establecidas para la zona (en lo que refiere a frente y superficie), para que los beneficiarios puedan acceder a estas operatorias financieras.

Se decide acompañar la solicitud, mediante la cual se autorizaría (para las nuevas parcelas) un frente mínimo de 5 m y una superficie superior a los 90 m<sup>2</sup>, indicándose que los gastos asociados a las operaciones de mensura que surgieran por aplicación de este instrumento, estarán a cargo de los adjudicatarios.

**Propuesta:** Dar curso a la Excepción solicitada.



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

**Convalidan:** Los presentes.

**15-Expediente E-12789-2021:** “Proyecto de Ordenanza – Parcela Cisterna Sección K”.

Se solicita la creación de una parcela de servicio para la localización de la Cisterna para la Obra “Red de distribución de Agua Potable y Sistema Cloacal Sector KyD”. La misma tiene una superficie de 1500 m2.

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

**Convalidan:** Los presentes.

**16-Expediente N-15830-2021:** “Desafectación de predio para Estación de Bombeo – Ref: Expte E-7546/2020”.

Se solicita la desafectación de una fracción de Espacio Verde, identificado en el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia como Sección Q, Macizo 01, Parcela 12c, de la Urbanización General San Martín, para la implantación de la "Estación de Bombeo Cloacal". Dicha porción de Espacio Verde posee una superficie aproximada de 312m2 y será afectada a Parcela de Servicio. También se requiere la autorización para la ejecución de la Obra “Colector Cloacal UGSM”.

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

**Convalidan:** Los presentes.

**OBSERVACION:** El arquitecto Guillermo Barrantes propone, que en aquellos casos en donde se otorgue una excepción que signifique un beneficio económico (lucro), se apliquen las OM N°5347 y 5348.



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

**Coordinación:** Arq. Adriana Irupé PETRINA

**Asistencia:** Arq. Jorgelina FELCARO.

**En representación del Departamento Ejecutivo:**

PETRINA, Adriana Irupé; PALACIOS, Gabriel; DIAZ COLODRERO, Ignacio;  
 BENAVENTE, Guillermo; BORGNA, María Belén; FELCARO, Jorgelina.

**En representación del Concejo Deliberante:**

BARRANTES, Guillermo; GARCIA, Gabriel; LILO, Sabrina; ARGUELLO, Mariano.

USHUAIA, 16 de NOVIEMBRE de 2021.-

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

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

Arq. María Belén BORGNA  
 Dir. Gral. Desarrollo Urbano y Ord. Territorial  
 Secretaría de Hábitat y Ord. Territorial  
 Municipalidad de Ushuaia

Arq. PETRINA, A. Irupé  
 Subsecretaría de Desarrollo Territ.  
 Sec. de Hábitat y Ord. Territorial  
 MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Arq. Gabriel PALACIOS  
 Dirección de Urbanismo  
 Municipalidad de Ushuaia

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

**GUILLERMO E. BARRANTES**  
**ARQUITECTO**  
**MAT. PROF. N° 7298**

SABRINA Lilo



**MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

---

USHUAIA, 17/11/2021.-

SEÑORA SECRETARIA:

SE GIRA EL PRESENTE PARA SU CONOCIMIENTO Y POSTERIOR TRÁMITE

---

**Firmado Electrónicamente por  
Subsecretaría de Habitat y  
ordenamiento Territorial PETRINA  
Adriana Irupé  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**



**MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

---

USHUAIA, 19/11/2021.-

DIRECCIÓN LEGAL Y TÉCNICA:

SE REMITE EL PRESENTE A LOS EFECTOS DE DAR CONTINUIDAD AL  
TRÁMITE.-

Firmado Digitalmente por  
Secretaria de Habitat y  
ordenamiento Territorial  
HENRIQUES SANCHES Maria  
Lorena MUNICIPALIDAD  
DE USHUAIA



USHUAIA, 23 NOV 2021

VISTO el expediente administrativo DU-9798/2013 y los expedientes electrónicos MUS-E-6326-2021 y MUS-E-8293-2021 del registro de esta Municipalidad; y

**CONSIDERANDO:**

Que mediante el expediente administrativo DU-9798/2013 se tramita el proyecto de urbanización denominado "TIERRA DE SUEÑOS", localizado en el predio identificado en el Catastro como Parcela 3 del Macizo 36 de la Sección J del ejido municipal de la ciudad de Ushuaia, propiedad de SARDEN, Marcela Fabiana; DE LA TORRE, Marcelo Iván; BELLAGAMBA, Diego Sebastián; CENTURIÓN, Andrea Alejandra; WAGNER, Pablo; CUEVAS, Carola Alejandra; URETA, Guillermo Gabriel; GROSSO, Gustavo Osvaldo; DEL RÍO, Fernando Javier; AGUILAR SILVA, Félix; LIROLA, Miguel Ángel; NUÑEZ OLIVERA, Claudio Marcelo; MAGI, Osvaldo Javier; COY, Gustavo Daniel; PACHECO, Ángel Daniel; SPARROW, Diego Eduardo; CORIA, Héctor Omar; RIVERO, Adriana Mónica; MAGI, Leopoldo Víctor; CAMBIO, Danilo Marcos; BROND, Silvia Soledad; ANTUÑA, Ramón Oscar y TORELLI Alejandro Javier.

Que mediante el expediente electrónico MUS-E-6326-2021 se dio continuidad administrativa al trámite oportunamente iniciado en el expediente administrativo DU-9798/2013, migrando todas las actuaciones realizadas en formato físico (papel).

Que el proyecto contempla la urbanización del predio de marras, de 1,13 hectáreas de superficie aproximada, mediante la conformación de: trece (13) parcelas destinadas al uso residencial; una (1) calle vehicular sin salida; un (1) pasaje peatonal y un (1) pasaje de servicios.

Que 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, según lo establecido en el Art. II.1.1.4 del Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Ushuaia.

Que mediante Resolución S.S.D.T. N° 37/2020, la Subsecretaría de Desarrollo Territorial – Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial aprobó la Guía de Aviso correspondiente, finalizando el trámite de la instancia ambiental prevista en la Ordenanza

///2...



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

1692

...2///.

Municipal N° 4124.

Que la totalidad del área a urbanizar se encuentra zonificada como PE – Distrito de Proyectos Especiales (Art. VII.1.2.6 del Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Ushuaia), correspondiendo en consecuencia al Departamento Ejecutivo Municipal reglamentar, ad referendum del Concejo Deliberante, los indicadores urbanísticos de aplicación para cada proyecto urbano o edilicio que se implante en dicha zona.

Que se dispuso la apertura del expediente electrónico MUS-E-8293-2021 con la finalidad de tramitar la reglamentación de los indicadores urbanísticos de aplicación para el proyecto urbano de marras, garantizando su correcta inserción en la estructura urbana circundante.

Que, dadas las características urbanas del entorno, se entiende adecuado asignar a la urbanización la zonificación R3 – Distrito Residencial Densidad Baja, siendo de aplicación los parámetros establecidos en la hoja de zona correspondiente (Art. VII.1.2.1.3 del Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Ushuaia), que el proyecto cumple en su totalidad.

Que mediante Informe D.A. e I.T. N° 14/2021 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 electrónico MUS-E-8293-2021.

Que ha intervenido el Consejo de Planeamiento Urbano (Co.P.U.), emitiendo el Acta N° 210, convalidando el proyecto de Decreto Municipal mediante el cual se asignaría la zonificación R3 – Distrito Residencial Densidad Baja al predio objeto de urbanización.

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°.- ASIGNAR, *ad referendum* del Concejo Deliberante, la zonificación R3 - Distrito Residencial Densidad Baja (Art. VII.1.2.1.3 del Código de Planeamiento Urbano de la

///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**

...///3

Ciudad de Ushuaia, para el predio identificado en el catastro como Parcela 3 – Macizo 36 – Sección J, del ejido urbano de la Ciudad de Ushuaia, donde se implanta el proyecto de urbanización denominado “TIERRA DE SUEÑOS”, que tramita en el expediente electrónico E-6326/2021, del registro de esta municipalidad. Ello por lo expuesto en el exordio.

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

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

DECRETO MUNICIPAL N° 16.521/2021.-

M. Lorena Henriques Sanchez  
Secretaria  
Sec. Habitat y Ord. Terr.  
Municipalidad de Ushuaia

Walter Vucolo  
INTENDENTE  
Municipalidad de Ushuaia