



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

"2024, Año del 140 Aniversario de la Fundación de la ciudad de Ushuaia"

Nota N° 191 /2024.-

Letra Mun U.

CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA MESA DE ENTRADA LEGISLATIVA ASUNTOS INGRESADOS	
Fecha:	06 DIC. 2024 Hs. 10:01
Numero:	1344 Fojas 127
Expe. N°	
Girado:	
Recibido:	

  
IEREZ Daiana Ayelen  
Legislación  
Concejo Deliberante Ushuaia

Ushuaia, 05 DIC 2024

SRA. PRESIDENTA DEL CONCEJO DELIBERANTE:

Me dirijo a Usted, a efectos de elevar lo actuado en el Concejo de Planeamiento Urbano (Co.P.U) en sesión ordinaria de fecha cuatro (04) de diciembre de 2024, en el marco del Expediente Electrónico E-7827/2024 - "F-05-14a - Solicita autorización de uso Estación de Servicio". En tal sentido para mayor información se adjunta el Acta Co.P.U. N° 226 y el expediente mencionado en soporte digital.

Sin otro particular, pláceme saludarla muy atentamente.

  
Walter Vuoto  
INTENDENTE  
Municipalidad de Ushuaia

SRA. VICE INTENDENTA  
DE LA CIUDAD DE USHUAIA  
Abog. Gabriela MUÑIZ SICCARDI

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





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

“2024, Año del 140 aniversario de la Fundación de la ciudad de Ushuaia”

## **PROYECTO DE ORDENANZA**

ARTÍCULO 1°.- AUTORIZAR el uso "Estación de Servicios – Venta de Combustibles líquidos, lubricantes, regalaría, tienda de bebidas y comestibles con elaboración y consumo en el local " a la parcela identificada en el Catastro Municipal de la Ciudad de Ushuaia como Sección F, Macizo 05, Parcela 14a.

ARTÍCULO 2°.- EXCEPTUAR a la parcela enunciada en el artículo precedente, del artículo IV.1.3.4, del Código de Planeamiento Urbano, Ordenanza Municipal N° 2139.

ARTÍCULO 3°.- CONDICIONAR la autorización de uso y la excepción enunciada en el artículo precedente, al análisis previo y aprobación de las instancias ambientales y de la documentación requerida por las áreas técnicas competentes a nivel municipal, provincial y nacional que poseen jurisdicción sobre la costa de la Bahía de Ushuaia.

ARTÍCULO 4°.- CONDICIONAR la aprobación del proyecto, a la firma previa de convenio ad referendum del Concejo Deliberante, que contemple las siguientes consideraciones

- a) Restringir las edificaciones de apoyo a un solo nivel de altura.
- b) Generar, acceso público a la costa.
- c) Desarrollo del camino costero en el contrafrente de la parcela conforme a los lineamientos que establecerá la Secretaría de Planificación e Inversión Pública y la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial.
- d) Consolidación de la calle colector.

ARTÍCULO 5°.- REGISTRAR. Pasar al Departamento Ejecutivo para su promulgación; dar al Boletín Oficial Municipal para su publicación; cumplido,ARCHIVAR.

ORDENANZA MUNICIPAL N° \_\_\_\_\_

DADA EN SESIÓN \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_/\_\_/\_\_



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

**Acta N°226**

**Fecha de sesión:** 04 de DICIEMBRE de 2024. **Lugar:** MUNICIPALIDAD DE USHUAIA.

**Orden del día:**

1. **E-7827-2024- Solicita autorización de uso Estación de Servicio.** Detalle F-05-14a. Se solicita la autorización de uso para la localización de una Estación de Servicio de la empresa "Axion Energy", en la costa de la ciudad, con acceso desde la Ruta Nacional N°3. Para ello se pide que se exceptúe a la parcela identificada en el catastro municipal como Sección F, Macizo 05, Parcela 14a, del artículo IV.1.3.4, del Código de Planeamiento Urbano, Ordenanza Municipal N° 2139, y se autorice el Uso principal "Estación de Servicios – Venta de Combustibles líquidos, lubricantes, regalaría, tienda de bebidas y comestibles con elaboración y consumo en el local", para el proyecto a ejecutarse en la parcela propiedad de la "Cooperativa Renacer ex Aurora Ushuaia Ltda".

La parcela se encuentra en la zonificación Mixto Residencial, según el Código de Planeamiento Urbano y en la Unidad de Gestión I en el Plan de Manejo Integrado Costero (PMIC).

Es importante destacar que, según el PMIC, la franja costera de Ushuaia es considerada un recurso territorial de interés general, que debe ser preservado para usos recreativos, turísticos y ambientales. Sin embargo, el plan también reconoce la necesidad de ciertas infraestructuras estratégicas dentro del contexto de la urbanización y el desarrollo regional, en especial aquellas actividades que no interfieran con el valor natural del entorno y que sean compatibles con la estructura ecológica original de la ciudad. Es posible contemplar la excepción considerando un diseño adecuado y una integración respetuosa con el entorno natural y paisajístico, a través de un diseño arquitectónico y urbanístico cuidadoso, que valore la preservación del paisaje, la sostenibilidad y el acceso público. De esta manera la actividad propuesta puede ser compatible con los objetivos del PMIC, contribuyendo al desarrollo urbano y turístico sin comprometer la calidad ambiental y paisajística de la franja costera.

Por lo expuesto, se propone exceptuar a la parcela identificada en el catastro municipal como Sección F, Macizo 05, Parcela 14a, del artículo IV.1.3.4, del Código de Planeamiento Urbano y autorizar para la misma, el Uso principal "Estación de Servicios – Venta de Combustibles líquidos, lubricantes, regalaría, tienda de bebidas y comestibles con elaboración y consumo en



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

"2024, Año del 140° Aniversario de la Fundación de Ushuaia".

el local " restringiendo el proyecto de los servicios de apoyo al de estación de servicio a un solo nivel de altura. Solicitar se plantee un acceso público con mirador a la costa, solicitar el desarrollo del camino costero en el contrafrente a su parcela conforme a los lineamientos que establecerá la Secretaría de Planificación e Inversión Pública y la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, y la consolidación de la calle colectora que permitirá el acceso a la parcela.

Es preciso mencionar que la propuesta es sólo a los efectos de conceder el uso, debiendo tener un análisis previo junto con la aprobación de las instancias ambientales y la documentación requerida por las áreas técnicas competentes a nivel municipal, provincial y nacional que poseen jurisdicción sobre la costa de la Bahía de Ushuaia, para llevar adelante el proyecto en cuestión.

**Propuesta:** Dar curso a lo solicitado

**Convalidan:** LEMOS, Glenda; BALLESTEROS, Romina; SEVECA, Maximiliano; PETRINA, Martín; NOIR, Julio; PETRINA, Irupé; MARTINEZ, Yanira; ORDOÑEZ, Rodolfo

**Se Abstienen:** BARRANTES, Guillermo; AYALA, Gastón.

**Coordinación:** Arq. Glenda M. LEMOS.

**Asistencia:** Arq. Romina BALLESTEROS.

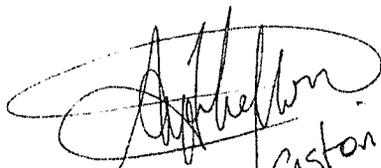
**En representación del Departamento Ejecutivo:**

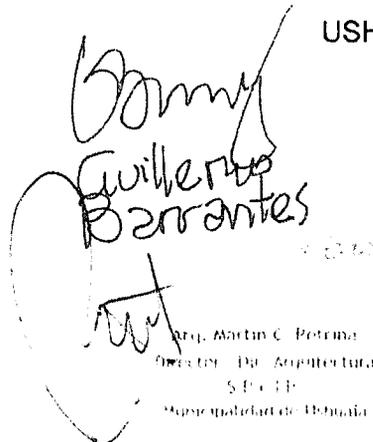
LEMOS, Glenda; BALLESTEROS, Romina; SEVECA, Maximiliano; PETRINA, Martín; NOIR, Julio; PETRINA, Irupé, MARTINEZ, Yanira.

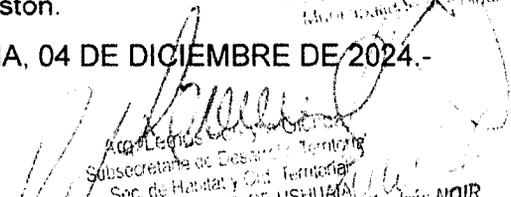
**En representación del Concejo Deliberante:**

BARRANTES, Guillermo; ORDOÑEZ, Rodolfo; AYALA, Gastón.

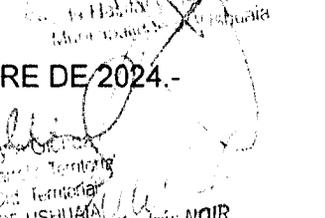
USHUAIA, 04 DE DICIEMBRE DE 2024.-

  
Arq. Romina BALLESTEROS  
Jefa Dpto. Co.P.U.  
Dir. Gral. D.U.A. y O.T.  
Sec. de Hábitat y Ord. Territorial  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

  
Arq. Martín C. Petrina  
Director Dpto. Arquitectura  
S.P.I.P.  
Municipalidad de Ushuaia

  
Arq. Adriana Irupé PETRINA  
Subsecretaría de Coordinación y  
Gestión de la Obra Pública  
S.P.I.P.  
Municipalidad de Ushuaia

  
Yanira E. MARTINEZ ORTIZ  
Subsecretaría de Hábitat y Ord. Territorial  
Municipalidad de Ushuaia

  
Maximiliano SEVECA  
Director de Obras Privadas  
Subsecretaría de Obras Públicas  
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-7827-2024

**AÑO**  
2024

**FECHA** 14/08/2024

**INICIADOR**  
SUBSECRETARIA DE DESARROLLO TERRITORIAL

- -

**EXTRACTO**

**Tema:** Excepción

**Detalle:** F-05-14a - Sol. autorización de uso Estación de Servicio

**Interesado:**

**DNI/CUIL/CUIT:**

**Telefono:**

**Mail:**



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

**SOLICITUD DE EXCEPCIÓN**  
**a las normas de planeamiento urbano y/o edificación**

Quien suscribe: **FERNANDO MAXIMILIANO ZAPATA**

DNI: 26.673.854

Domicilio Real: Gob. Deloqui N° 1475      Localidad: Ushuaia

Constituyendo mi **DOMICILIO ESPECIAL ELECTRÓNICO**, en la siguiente dirección:  
**f.zapata@zapco.com.ar**

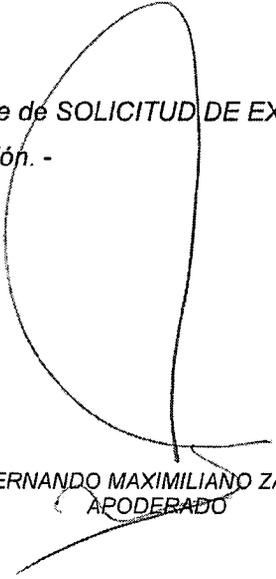
Teléfono de contacto 2964-408999

en carácter de **APODERADO** de la Parcela: 14a, del Macizo: 05, Sección: F

designo a: **ING. GUSTAVO ROBERTO FRIED**

**RPC-Matr. N°: 586**

como mi Representante Técnico/a para el trámite de **SOLICITUD DE EXCEPCIÓN** a  
las normas de planeamiento urbano y/o edificación. -



FERNANDO MAXIMILIANO ZAPATA  
APODERADO

El/la **TITULAR** del inmueble debe enviar este formulario a: **dir.urbanismo@ushuaia.gob.ar**, con copia a: **jorgelina.felcaro@ushuaia.gob.ar**  
(Nota: si el/la titular no es usuario/a digital, puede completar los datos en papel y rubricarlos con su firma y aclaración. El representante técnico lo agregará a su presentación)

1 Art. 21 y 55 Ley Prov. 141 modificada por Ley Prov. 1312

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



RETP N° \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

REGISTRO DE ENCOMIENDA DE TAREAS PROFESIONALES

TIPO DE RETP:

**Profesional**

Apellidos y Nombres: **FRIED GUSTAVO ROBERTO**

Matrícula N°: **009**

D.N.I. N°: **14.218.226**

**Comitente**

Nombre Completo: **FERNANDO MAXIMILIANO ZAPATA** DNI: 26.673.854

Domicilio Legal: Ruta Nacional 3 km 2814 Localidad: Rio Grande

**Naturaleza Técnica del Contrato** (De acuerdo Dec-Ley 6070/58; Dec-Ley 7887/55 y Cód. Etica Dec. 1099/84)

Relación Profesional: **CONTRATO DE SERVICIOS PROFESIONALES**

Tareas Profesionales: **ELABORACION DE DOCUMENTACION P/SOLICITAR EXCEPCION A NORMAS DE PLANEAMIENTO URBANO Y/O EDIFICACION**

Roles Profesionales: **REPRESENTANTE TECNICO**

**Datos de la Obra/Local**

Propietario: **COOPERATIVA RENACER EX AURORA USHUAIA LTDA**

Provincia: TIERRA DEL FUEGO

Calle 1: Av. Perito Moreno N° 2088

Calle 2:

Zonificación: **F / 05 / 14a**

Localidad: Ushuaia

Tipo de Obra / Local Estación de Servicios

Destino de la Obra / Local Estación de Servicios

Magnitud y Valor de la Obra / Local: 580 m2 / \$ 1.400.000.000.-

**Declaración**

- Los datos declarados en la presente por parte del profesional y Comitente son correctos y se ajustan a la realidad, Los mismos tienen carácter de declaración jurada.

- el profesional se responsabiliza de la autenticidad de la firma y personería del comitente.

ZAPATA  
Fernando  
Maximiliano  
no

Firmado digitalmente por  
ZAPATA  
Fernando  
Maximiliano  
Fecha:  
2024.07.18  
16:29:03 -03'00'

Firma y Aclaración de la Comitente

FRIED  
Gustavo  
Roberto

Firmado digitalmente por  
FRIED Gustavo  
Roberto  
Fecha: 2024.07.18  
16:17:23 -03'00'

Firma y Sello del Profesional

Firmado digitalmente por  
PAOLANTONIO Marcelo  
Jorge  
DN: SERIALNUMBER=CUIL  
20253864770, C=AR,  
CN=PAOLANTONIO  
Marcelo Jorge  
Razón: Soy el autor de este  
documento  
Ubicación: Río Grande - TDF  
Fecha: 2024-07-24 08:02:01  
Foxit Reader Versión: 9.4.1

Firma y Sello del CITDF

# CERTIFICADO DE DESLINDE Y AMOJONAMIENTO

El Agrimensor que suscribe, Juan Carlos Rühle, Matrícula Nac. N°3020 – CPATDF N°7, con domicilio en Rivadavia N° 163 de la ciudad de Ushuaia, certifica que a pedido de **ZAPCO SRL** procedió a amojonar mediante las operaciones que son de la práctica de la Agrimensura, el terreno ubicado en la Av. Perito Moreno N°1960 individualizado catastralmente por la siguiente nomenclatura: **PARCELA 14a – MACIZO 5 – SECCIÓN F – Dto. USHUAIA**. Las referencias utilizadas, las señales colocadas y las dimensiones verificadas se indican en la descripción gráfica que sigue:

VER AL DORSO

ESCALA 1:500

REFERENCIAS:

- EHC – Estaca de Hierro Colocada
- EHE – Estaca de Hierro Existente



Sup. Cubierta Construida

Antecedente Consultados:

Plano de Mensura TF 1-19-88  
Marco de referencia: POSGAR'07 (faja2)

Lugar y Fecha: Ushuaia, 8 de febrero de 2024

Consejo Profesional de Agrimensura de Tierra del Fuego,  
Antártida e Islas del Atlántico Sur.  
Ley Provincial n° 961 y modificatoria n° 978.

REG. N° 1- 7855

09 FEB. 2024

FECHA:...../...../20.....

FIRMA: *Fernando David Viñas*  
Agrimensor

Mat. C.P.A.T.D.F. N°19

*Juan Carlos Rühle*  
**JUAN CARLOS RÜHLE**  
AGRIMENSOR  
MATRICULA CPATDF 7 – CPAJN 3020  
RIVADAVIA 163 – USHUAIA – TIERRA DEL FUEGO



# MEMORIA DESCRIPTIVA

**OBRA:** ESTACION DE SERVICIOS AXION - USHUAIA

**UBICACIÓN:** AV. PERITO MORENO N°2088 - SEC. F - MAC. 05 - PARC. 14a  
USHUAIA – TIERRA DEL FUEGO

**TRAMITE:** SOLICITUD DE EXCEPCIÓN A LAS NORMAS DE PLANEAMIENTO  
URBANO Y/O EDIFICACIÓN

## **MEMORIA DESCRIPTIVA**

### **1.- DATOS GENERALES**

#### **1.1.- TITULAR DEL DOMINIO**

El presente proyecto se desarrolla en la propiedad de la Cooperativa Renacer ex Aurora Ushuaia Ltda, representada por su Apoderado, Sr. **FERNANDO MAXIMILIANO ZAPATA** DNI N° 26.673.854 ubicado en la Av. Perito Moreno N° 2088 de la ciudad de Ushuaia, Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur.

#### **1.2.- AUTOR DEL PROYECTO**

El presente proyecto lo desarrolla, el Ing. **GUSTAVO ROBERTO FRIED**, Mat. N° 009 del Colegio de Ingenieros de Tierra del Fuego, e inscripto en el Registro de Profesionales de la Construcción de la Municipalidad de Ushuaia, N° 586.

#### **1.3.- OBJETO DEL PROYECTO**

El presente proyecto tiene como objetivo la construcción de una Estación de Servicios que suministre combustible a vehículos a motor, así como otros servicios destinados al cliente final que proporcionen valor agregado como son: áreas de descanso, tienda de compras de comestibles y bebidas y áreas de estacionamiento. Se expendrán todos los tipos de combustibles líquidos utilizados por los vehículos a motor.

La estación de servicio se situará a 850 m de la competencia directa mas cercana, con instalaciones similares, siendo el objetivo la obtención de beneficios atrayendo clientes con precios competitivos y un servicio de calidad.

Así mismo el proyecto incluirá el estudio de seguridad y salud conforme a la normativa correspondiente.

#### **1.4.- DESCRIPCION DE LAS INSTALACIONES**

Se proyecta una Estación de Servicio para abastecer la demanda de combustibles de camiones de mediano porte, vehículos de todo tipo y motocicletas. La parcela de implantación del proyecto tiene una superficie de 4.918,58 m<sup>2</sup> en la que se van a localizar las siguientes zonas: Áreas de carga y descargas de combustibles, estacionamiento de vehículos, sala de máquinas de generación y compresor de aire y edificio de servicios con tienda de comestibles y bebidas. El frente principal, sobre la Av. Perito Moreno, tiene 133,00 m de longitud lo que permitirá una correcta maniobrabilidad y acceso de todo tipo de vehículos. La zona de carga de combustibles y estacionamiento tendrá una superficie de 288,80 m<sup>2</sup>. El edificio de servicios principal tendrá una sup. cubierta de 255,62 m<sup>2</sup> y la sala de generación y compresor, que se localizará en el contrafrente izquierdo de la parcela, tendrá una sup. cubierta de 35,38 m<sup>2</sup>. La parte derecha de la parcela, en un sector de aproximadamente 1750 m<sup>2</sup> será destinado para el estacionamiento de vehículos. La zona de descarga de combustibles se situará en el frente de la parcela, próximo a la Línea Municipal con acceso directo desde la Av. Perito Moreno. Además, se instalará un poste de suministro de aire a presión y agua para los clientes, en el sector de sala de generación y compresor de aire.

## 2.- NORMATIVA VIGENTE

Para la ejecución de Obras de arquitectura, la normativa que corresponde aplicar es el **CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO DE LA CIUDAD DE USHUAIA**, aprobado mediante la Ordenanza Municipal N° 2139 con el TEXTO ORDENADO ACTUALIZADO AL 30/06/2022 (Ord. Mun. 6041).

### 2.1 Artículo sobre los que se solicita la excepción

El Artículo IV.1.3.4. del mencionado Código expresa:

#### IV.1.3.4. Costa marítima.

No se admitirá la subdivisión en toda la costa marítima en un ancho mínimo de 50m, medidos desde la línea de máxima creciente, incluida la traza de una calle paralela a la costa. *Aquellas áreas que se encontraran subdivididas deberán destinarse a usos recreativos y/o deportivos permitiendo el libre acceso público a la costa quedando definidos por zonas los usos complementarios permitidos.*

De acuerdo la segunda parte de este artículo, la Parcela 14 a, Macizo 05, Sección F, que se encuentra subdividida con anterioridad a la vigencia del Código, solo podría destinarse a usos recreativos y/o deportivos.

#### Capítulo VIII - NORMAS GENERALES SOBRE USO DEL SUELO - Tabla de Usos

Igualmente, en el mismo artículo se menciona que los usos complementarios permitidos quedan definidos por zonas, pero en la Tabla de Usos del Capítulo VIII - NORMAS GENERALES SOBRE USO DEL SUELO, no se menciona a las estaciones de servicios como uso complementario permitido, para ninguna de las zonas definidas.

## 3.- CONCLUSIONES

Por lo expuesto, de acuerdo a la norma vigente, la parcela en cuestión no puede utilizarse para realizar un proyecto de inversión productivo como el que pretende realizar la Cooperativa Renacer ex Aurora Ushuaia Ltda, generando una importante cantidad de nuevos puestos laborales para sus asociados, como así también un importante beneficio para los habitantes de Ushuaia, ya que la nueva estación a construir será de una bandera diferente a única que se encuentra en la ciudad, generara competencia de precios de combustibles y servicios. Por estos motivos, se solicita lo siguiente:

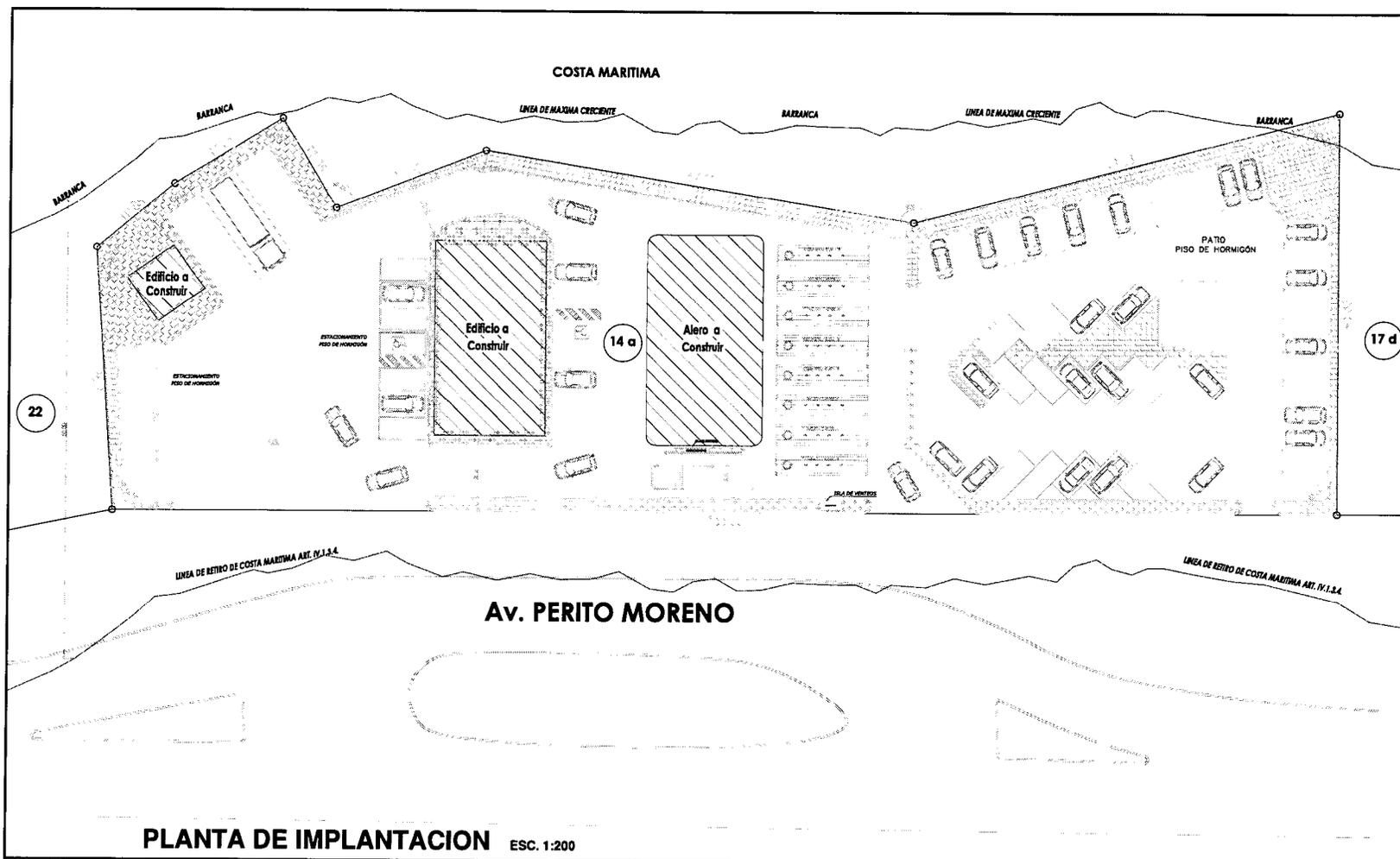
A.- Se exceptúe a la parcela catastralmente identificada como Sección F, Macizo 05, Parcela 14a del artículo IV.1.3.4. del Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Ushuaia, Ordenanza Municipal N° 2139.

B.- Se autorice el Uso principal "Estación de Servicios – Venta de Combustibles líquidos, Lubricantes y Tienda de bebidas y comestibles", para la construcción a ejecutarse en la parcela identificada en el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia como Sección F, Macizo 05, Parcela 14a, propiedad de la Cooperativa Renacer ex Aurora Ushuaia Ltda.

**FRIED  
Gustavo  
Roberto**

Firmado  
digitalmente por  
FRIED Gustavo  
Roberto  
Fecha: 2024.07.25  
01:12:24 -03'00'

Gustavo Roberto Fried  
Ingeniero Civil  
MP N° 009 C.I.T.D.F.



NOTA:  
El profesional firmante es el único responsable ante quien correspondiera de los cálculos de estructuras y fundaciones sismorresistentes.

NOMENCLATURA CATASTRAL SECCION F SECTOR 05 PARCELA 14a PLANO A-1  
**PLANO DE OBRA NUEVA**  
 USO PREDOMINANTE: ESTACION DE SERVICIOS - LOCAL COMERCIAL

DISEÑADO:  
**COOPERATIVA RENACER Ex AURORA Ltda.**

DIRECCION:  
**Av. Perito Moreno N° 2088**

**PLANO DE ARQUITECTURA - IMPLANTACION** Escala 1:200

ZONIFICACION D.U. MI F.O.T. 0,00 F.O.S. 0,00

PODERADO:  
**Croquis de Ubicacion**  
 DIRECTOR DE PROYECTO  
**FRIED Gustavo**  
 Roberto

DIRECTOR DE OBRA  
 CONSTRUCTOR

SUPERFICIE TERRENO 4.810,56 m<sup>2</sup>  
 SUP. DUB. A CONSTRUIR 579,80 m<sup>2</sup>  
 SUPERFICIE USR 4.330,76 m<sup>2</sup>

La aprobación de planos no exime de la obligación de poseer permiso de habilitación.

**PLANTA DE IMPLANTACION** ESC. 1:200



**PLANILLA DE LOCALES, ILUMINACION Y VENTILACION**

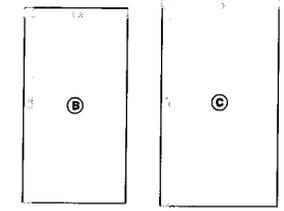
N°	DESIGNACION	SUP M2		ILUMINACION		VENTILACION		CONTRAPISO	PISO		REVEST		CELOSIADO		ZOCALO	CARPINTERIA	
		COEF	NECE	COEF	NECE	COEF	NECE		PORC	TIGOTAN	VINIL	PORC	DURILLOS	DURLOCK			CAR
1	SALON DE VENTAS	27.23	1/10	8.72	35.00	1/10	2.91	7.50	H/A*	*	*	*	*	*	*	*	*
2	COCINA	15.45	1/10	2.15	1.00	1/10	0.28	0.75	H/A*	*	*	*	*	*	*	*	*
3	DEPOSITO	12.42	1/10						H/A*	*	*	*	*	*	*	*	*
4	BAÑO DE MUJERES	8.90	1/10	0.88		1/10	0.30	CONDUCTO	H/A*	*	*	*	*	*	*	*	*
5	BAÑO DE HOMBRRES	8.90	1/10	0.88		1/10	0.30	CONDUCTO	H/A*	*	*	*	*	*	*	*	*
6	BAÑO DISCAPACITADO	4.88	1/10			1/10	0.50	CONDUCTO	H/A*	*	*	*	*	*	*	*	*
7	BAÑO PERSONAL	5.44	1/10	0.56		1/10	0.18	CONDUCTO	H/A*	*	*	*	*	*	*	*	*
8	OFICINA	19.05	1/10	1.92		1/10	0.64	LS	H/A*	*	*	*	*	*	*	*	*
9	SALA DE MAQUINAS	9.98	1/10						H/A*	*	*	*	*	*	*	*	*
10	COMEDOR PERSONAL	11.9	1/10	1.19	1.6	1/10	0.40	0.9	H/A*	*	*	*	*	*	*	*	*
11	NOCHERO	12.85	1/10	1.27	1.4	1/10	0.42	0.7	H/A*	*	*	*	*	*	*	*	*

**BALANCE DE SUPERFICIES**

UBICACION	TIPO	SEÑAL	SUP. CAR.	SUP. CONSTRUC.	P.O.B.	P.O.T.	CONSTR.
0-0.75	Superficie "a"		25.38 m2		25.38 m2		A Construir
0-0.75	Superficie "b"		253.62 m2		253.62 m2		A Construir
0-0.75	Superficie "c"		288.80 m2		288.80 m2		A Construir
	Superficie "d"		291.89 m2		291.89 m2		A Construir
	Superficie "e"		277.64 m2		277.64 m2		A Construir
	Sup. Terreno		4.910.88 m2		0.00	0.00	

**PLANTA DE SUPERFICIES**

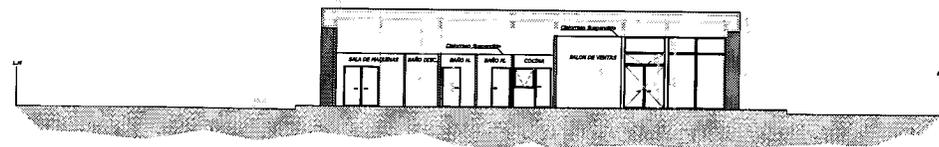
ESC. 1:100



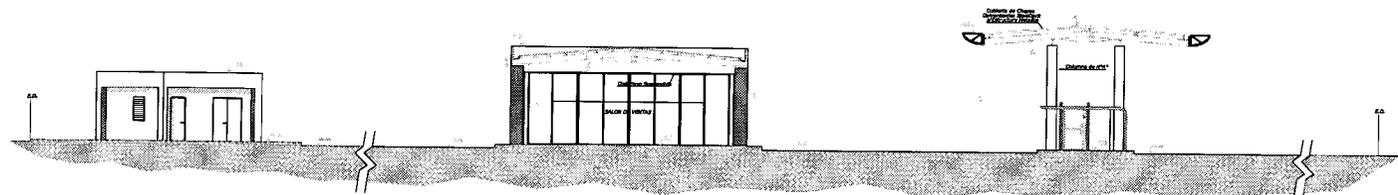
NOTA:  
El profesional firmante es el único responsable ante quien corresponde de los cálculos de estructuras y fundaciones sismorresistentes.



FACHADA S/AV. PERITO MORENO ESC. 1:100



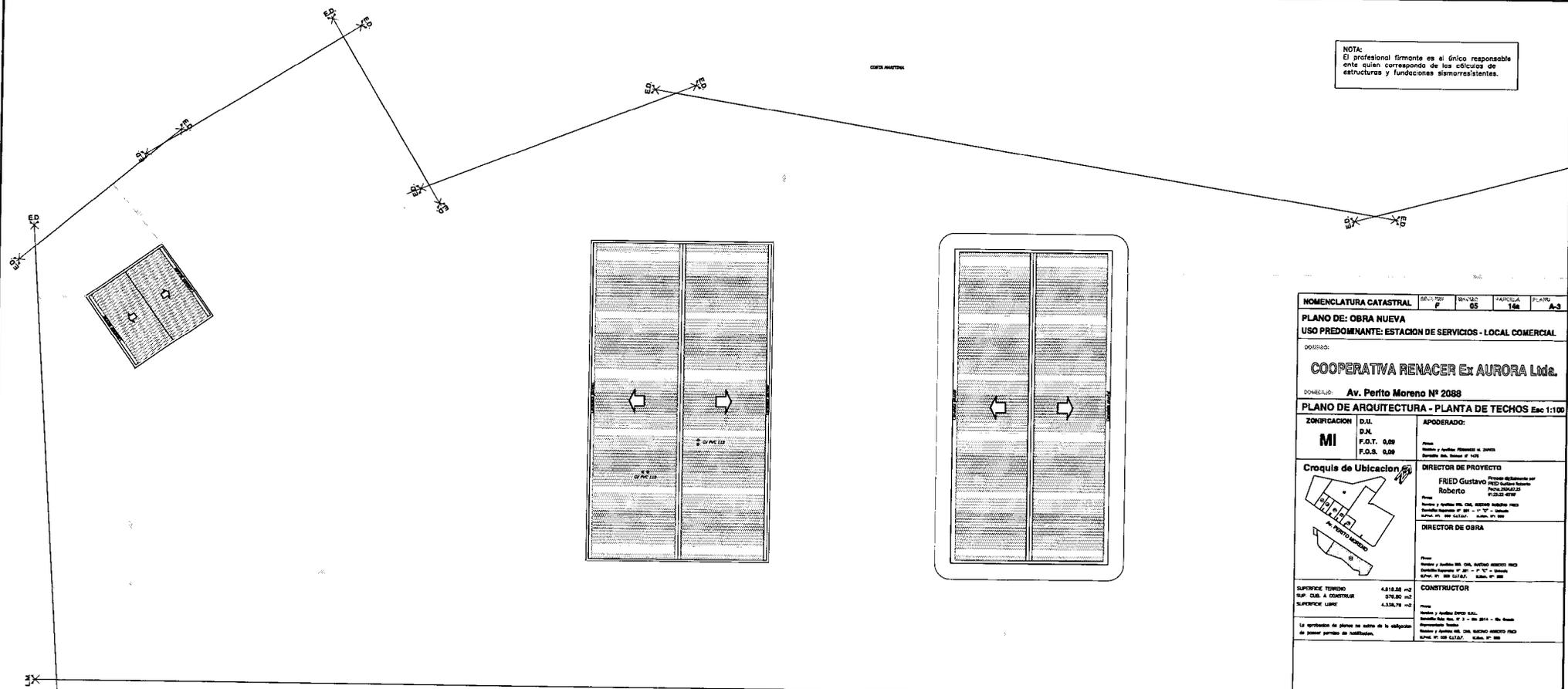
CORTE B-B ESC. 1:100



CORTE A-A ESC. 1:100

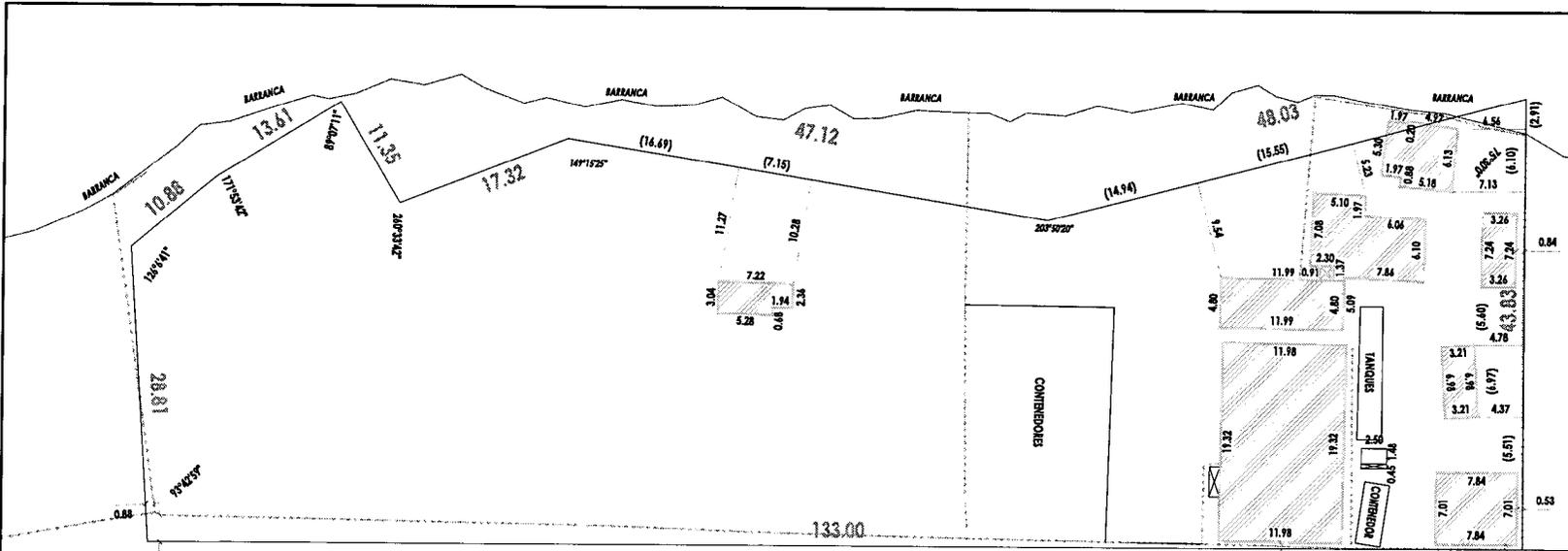
NOMENCLATURA CATASTRAL	SERVICIO	MAQUINA	PARKING	PLANTA
	F	05	14a	A-1
<b>PLANO DE OBRA NUEVA</b>				
USO PREDOMINANTE: ESTACION DE SERVICIOS - LOCAL COMERCIAL				
PROYECTADO:				
<b>COOPERATIVA RENACER Ex AURORA Ltda.</b>				
DIRECCION: Av. Perito Moreno N° 2088				
<b>PLANO DE ARQUITECTURA - CORTES-FACHADA Esc 1:100</b>				
ZONIFICACION	D.U.	APODERADO:		
MI	D.U.	Firma: [Firma]		
	F.O.T. 0,08	F.O.S. 0,08		
Croquis de Ubicacion		DIRECTOR DE PROYECTO		
[Mapa]		FRIED Gustavo		
		Firma: [Firma]		
		DIRECTOR DE OBRA		
		Firma: [Firma]		
SUPERFICIE TERRENO		4.910,88 m2	CONSTRUCTOR	
SUP. CUB. A CONSTRUIR		279,80 m2	Firma: [Firma]	
SUPERFICIE LIBRE		4.631,08 m2	Firma: [Firma]	

NOTA:  
El profesional firmante es el único responsable  
ante quien correspondo de los cálculos de  
estructuras y fundaciones sismorresistentes.



**PLANTA DE TECHOS** ESC. 1:100

<b>NOMENCLATURA CATASTRAL</b>		SECCION	BANCO	PARCELA	PLANTA
PLANO DE OBRA NUEVA		F	05	16a	A-3
<b>USO PREDOMINANTE: ESTACION DE SERVICIOS - LOCAL COMERCIAL</b>					
DISEÑADO:					
<b>COOPERATIVA RENACER Ex AURORA Ltda.</b>					
DOMICILIO: <b>Av. Perito Moreno N° 2088</b>					
<b>PLANO DE ARQUITECTURA - PLANTA DE TECHOS Esc 1:100</b>					
ZONIFICACION	D.U.	APODERADO:			
<b>MI</b>	D.N. F.O.T. 0,00 F.O.S. 0,00	Proje. Moller y Avellaneda 1000, SAN MARTIN (SUCCESOR) S.A. Inscripción N° 1423			
<b>Croquis de Ubicacion</b>		<b>DIRECTOR DE PROYECTO</b>			
		<b>FRIED Gustavo FRIED</b> Roberto Proje. de Ingeniero en Arquitectura Inscripción N° 12345			
		<b>DIRECTOR DE OBRA</b>			
		Proje. Moller y Avellaneda 1000, SAN MARTIN (SUCCESOR) S.A. Inscripción N° 1423			
		<b>CONSTRUCTOR</b>			
		Proje. Moller y Avellaneda 1000, SAN MARTIN (SUCCESOR) S.A. Inscripción N° 1423			
SUPERFICIE TORNADO 4.818,00 m <sup>2</sup> SUPERFICIE A CONSTRUIR 378,00 m <sup>2</sup> SUPERFICIE LIBRE 4.440,00 m <sup>2</sup>		Proje. Moller y Avellaneda 1000, SAN MARTIN (SUCCESOR) S.A. Inscripción N° 1423			
La reproducción de planos no autoriza la explotación de ningún permiso de habilitación.					



NOTA:  
El profesional firmante es el único responsable ante quien corresponda de los cálculos de estructuras y fundaciones almorzadas.

NOMENCLATURA CATASTRAL	SECCION	BARRIO	CANECIA	PLANO
	F	05	14a	A-0
<b>PLANO DE OBRA NUEVA</b>				
<b>USO PREDOMINANTE: ESTACION DE SERVICIOS - LOCAL COMERCIAL</b>				
DISEÑO:				
<b>COOPERATIVA RENACER Ex AURORA Ltda.</b>				
DIRECCION: <b>Av. Perito Moreno N° 2088</b>				
<b>PLANO DE ARQUITECTURA - DEMOLICION</b> Escala 1:200				

ZONIFICACION	D.U.	APODERADO:
<b>MI</b>	D.U. F.O.T. 0,09 F.O.S. 0,09	

Croquis de Ubicación	<b>DIRECTOR DE PROYECTO</b>
	<b>FRIED Gustavo</b> Roberto

<b>DIRECTOR DE OBRA</b>
<b>FRIED Gustavo</b> Roberto

<b>CONSTRUCTOR</b>
<b>Renacer y Asesor</b>

SUPERFICIE TERRENO	4.916,58 m <sup>2</sup>
SUP. DEL A CONSTRUIR	579,80 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE LIBRE	4.336,78 m <sup>2</sup>

**Av. PERITO MORENO**

**PLANTA DE DEMOLICION** ESC. 1:200



Provincia de Tierra del Fuego  
Antártida e Islas del Atlántico Sur  
REPUBLICA ARGENTINA  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Letra: Dpto. D.F.O.G/DOP-

Ushuaia, 29 de Mayo del 2024.

Sr. Profesional  
**ING. Gustavo FRIED**  
**RPC 586**

Tengo el agrado de dirigirme a usted, en referencia a la solicitud de **CORRECCION PREVIA** del proyecto a realizarse en el lote denominado catastralmente **SECCION F MACIZO 05 PARCELA 14a**, a fin de informarle que la documentación presentada posee observaciones:  
Tener en cuenta al momento de presentar el expediente deberá de cumplir con los Art. II.1.1.2.5 y II.1.1.2.6.(CPU).-

1. Local N° 10 no cumple Art. VI.2.1.1. CPU.-
2. Se deberá de graficar conductos de ventilación en planta.-
3. Verificar proyecto según Art 7.7.2.2 CABA. (Servicio de salubridad).
4. Verificar art III.10.4.4 C.E (depósito para combustibles).
5. No será factible el visado de planos debido a que no se encuadra el proyecto al uso declarado según tabla de usos.
6. Se le recuerda al Profesional que todo pedido de excepción deberá de ser solicitado al concejo deliberante de Ushuaia.
7. Se deberá de graficar retiro de costa.

Documentación a presentar para sellado:

- Guía de aviso aprobada por la secretaria de Ambiente Desarrollo Sustentable y Cambio Climático.
- Registro de bocas de expendio de combustible líquido (Resolución N° 1102/2004 Secretaria de Energía dependiente del Ministerio de Planificación Federal Inversión Pública y Servicios).
- Plano visado por la DPOSS.
- Planos aprobados y certificado preliminar de ATB.
- Informe de especificaciones técnicas generales sobre la instalación de tanques de combustible
- Informe ambiental.
- Estudio de suelo.



Provincia de Tierra del Fuego  
Antártida e Islas del Atlántico Sur  
REPUBLICA ARGENTINA  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

**ACLARACION:**

\*Se informa que la corrección previa corresponde a la verificación de las normas de Habitabilidad, debiendo tener en cuenta lo que corresponde al perfil natural del terreno y Superficie existente.

\*Se recuerda que no se podrá hacer una nueva corrección previa. Una vez subsanado, deberá Enviar la documentación para inicio de expediente.

  
.....  
FIRMA **M.M.O Lucas A. BUENO**  
Dirección de Obras Privadas  
Municipalidad de Ushuaia



ACTUACION NOTARIAL



MARINA IVANEC  
ESCRIBANA

B 00328682

1 **Folio 975.- PRIMER TESTIMONIO.- ESCRITURA TRESCIENTOS**  
2 **CINCUENTA Y UNO.- PODER ESPECIAL.- COOPERATIVA DE**  
3 **TRABAJO RENACER EX AURORA USHUAIA LIMITADA a favor de**  
4 **FERNANDO MAXIMILIANO ZAPATA.-** En la Ciudad de Ushuaia, Capital de la  
5 Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, República  
6 Argentina, a los VEINTIOCHO días del mes de JUNIO del año DOS MIL  
7 VEINTITRES, ante mí MARINA IVANEC, Escribana Autorizante, Titular del  
8 Registro Notarial Once de esta Provincia, **COMPARECE** la persona que se  
9 identifica y expresa sus datos como se indica a continuación y me exhibe su  
10 Documento nacional de identidad conforme el artículo 306 inciso "a" del código  
11 Civil y Comercial de la Nación: **SOLEDAD DEL CARMEN COIGUIN ROSAS,**  
12 argentina, nacida el 28 de enero de 1991, mayor de edad, Documento Nacional de  
13 Identidad 35.356.430, Clave Única de Identificación Laboral 27-35356430-2, de  
14 estado civil soltera, domiciliada Esteban Nicolas Loncharich 960 3piso  
15 departamento A de Ushuaia.- **INTERVIENE:** En su carácter de presidente del  
16 Consejo de Administración de la "**COOPERATIVA DE TRABAJO RENACER**  
17 **EX AURORA USHUAIA LIMITADA**", Clave Única de Identificación Tributaria  
18 30-70861731-4, domicilio legal en Av. Perito Francisco Moreno N° 2063, de la  
19 ciudad de Ushuaia, a mérito de: a) Estatuto Social por instrumento privado, el que  
20 fuera inscripto ante el Instituto Nacional de Asociativismo y economía social, en  
21 fecha 30 de septiembre de 2003, al folio 922, Libro 12, bajo la Matricula 24.977 y  
22 Acta 11922; b) Acta N° 26 del Consejo de Administración de Distribución de  
23 Cargos del Consejo de Administración de fecha 14 de mayo de 2021, perteneciente  
24 al Libro Copiador Acta de Reuniones del Consejo de Administración número 1,  
25 declarando bajo fe de juramento el compareciente que su carácter y la cooperativa se

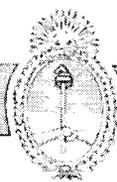


B 00328682

encuentran plenamente vigente, sin restricción, ni limitación alguna; y **DICE:** Que 26  
viene por la presente a conferir **PODER ESPECIAL** a favor de **FERNANDO** 27  
**MAXIMILIANO ZAPATA**, Documento Nacional de Identidad 26.673.854, para 28  
que actuando en su nombre y representación, pueda realizar los siguientes actos: 29  
gestiones y encomiendas de tareas profesionales a los fines de gestionar ante la 30  
Municipalidad de Ushuaia la **EXCEPCION A NORMAS DE PLANEAMIENTO** 31  
**URBANO Y/O EDIFICACION** de la Parcela identificada catastral mente como 32  
Sección F, Macizo 05, Parcela 14a sita en calle Av. Perito Moreno N° 2088 de la 33  
Ciudad de Ushuaia, Provincia de Tierra del Fuego, quien manifiesta ser Propietaria 34  
la **“COOPERATIVA DE TRABAJO RENACER EX AURORA USHUAIA** 35  
**LIMITADA”**. Al efecto faculta a su apoderado a gestionar ante las administraciones 36  
públicas nacionales, provinciales o municipales y sus dependencias y reparticiones 37  
en general, ministerios, secretarías de estado, tribunales municipales de faltas, Em- 38  
presas de Gas, Energía, Obras Sanitarias, Dirección General Impositiva— 39  
Administración Federal de Ingresos Públicos — Dirección General de Aduanas, 40  
Fisco Nacional y Provincial, Dirección General de Rentas de la Provincia, con 41  
facultad para entender en toda clase de asuntos de su competencia, presentar 42  
escritos, títulos y documentos de toda índole, consentir o apelar resoluciones, podrá 43  
solicitar baja, traslado y/o conexión de servicios domiciliarios, pudiendo otorgar y 44  
firmar y/o retirar notas, escritos; solicitudes, declaraciones simples o juradas, 45  
planillas, formularios oficiales, y demás instrumentos públicos y/o privados que 46  
fueran necesarios incluso requerir actas notariales; solicitar el traslado de 47  
expedientes, notificarse de resoluciones, consentirlas o apelarlas, solicitar 48  
Certificados de “Libre Deuda” ante los distintos organismos y empresas; regularizar 49  
deudas y solicitar pagos en cuota, y solicitar toda documentación que fuera menester 50



ACTUACION NOTARIAL

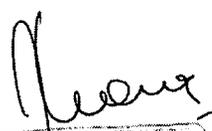


B 00328683



1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25

a tal fin; pagar impuestos, sellados, multas, tasas, contribuciones y honorarios; solicitar y firmar actas notariales, efectuar pagos exhibir recibos; cumplir con los deberes formales o pecuniarios ante el fisco, nacional, provincial o municipal; demás autoridades administrativas; pudiendo realizar construcciones y mejoras, solicitar, firmar, y retirar todo tipo de planos que tiendan al mejor desempeño de este mandato y realizar cuantos actos y gestiones fueren necesarios.- **LEO** esta escritura a la compareciente, quien ratifica su contenido y así la **OTORGA** y **FIRMA**, ante mí, **DOY FE.- SOLEDAD DEL CARMEN COIGUIN ROSAS.-** Esta mi sello, ante mí, **MARINA IVANEC.- CONCUERDA** con su matriz que pasó ante mí, al folio novecientos setenta y cinco, Protocolo del corriente año, del Registro Notarial Once, de mi titularidad, **DOY FE.- PARA EL APODERADO** Expido este Primer Testimonio en DOS sellos de actuación notarial numerados B00328682 y B00328683, que firmo y sello en el lugar y fecha de su otorgamiento.-






---

**Comprobante de pago**  
**MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**

Importe	\$ 22555,20
<b>CFT 0%</b>	<b>\$ 0</b>
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 22555,20</b>

Fecha	Hora	Nro. Trans.
<b>02/08/2024</b>	<b>14:08:48</b>	<b>302660244</b>

Medio de pago	DNI
<b>Visa Debito</b>	<b>14218226</b>

Nro. de referencia  
**151012**

Productos  
**Padron 63014 de Sin determinar**  
**cuota 109/2024 por \$22555.2**

**EL PAGO ESTÁ SUJETO A IMPUTACIÓN DE LA ENTIDAD**

**COMPROBANTE DE PAGO VÁLIDO.**  
**CONSERVELO.**



**MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**

**" 2024, Año del 140 aniversario de la Fundación de la ciudad de Ushuaia "**

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

---

Depto. P.U.

Arq.DÍAS COLODRERO, Ignacio

Evaluar lo solicitado e informar.

Atte. Arq. PALACIOS, Gabriel

Director de Urbanismo

Firmado Electrónicamente por  
Director/a PALACIOS Gabriel  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

09/09/2024 10:25



Ref.: F-05-14a - Solicitud  
Autorización de uso Estación de  
Servicio.  
Exp: E-7827-2024.

Sr. Director:

Se solicita la autorización de uso para la localización de una Estación de Servicio de la empresa "Axxion Energy", en la costa de la ciudad, con acceso desde la Ruta Nacional N°3. Para ello se pide que se exceptúe a la parcela identificada en el catastro de la ciudad de Ushuaia, como, Sección F, Macizo 05, Parcela 14a, del artículo IV.1.3.4, del Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Ushuaia, Ordenanza Municipal N° 2139, y se autorice el Uso principal "Estación de Servicios – Venta de Combustibles Líquidos, Lubricantes y Tienda de bebidas y comestibles", para la construcción a ejecutarse en la parcela identificada precedentemente, propiedad de la "Cooperativa Renacer ex Aurora Ushuaia Ltda".

El Artículo IV.1.3.4 Costa Marítima del C.P.U, establece lo siguiente: No se admitirá la subdivisión en toda la costa marítima en un ancho mínimo de 50 m, medido desde la línea de máxima creciente, incluida la traza de una calle paralela a la costa. Aquellas áreas que se encontraran subdivididas deberán destinarse a usos recreativos y/o deportivos permitiendo el libre acceso público a la costa quedando definidos por zonas los usos complementarios permitidos. Considerando lo normado en este ARTICULO, se solicita la excepción sobre el retiro de costa en su totalidad.

Tal como se puede observar en gran cantidad de ciudades, en los últimos años, se le ha dado mucha preponderancia a la recuperación y/o conservación de la zona costera, en el caso de Ushuaia reviste mucha importancia además, por tratarse de una ciudad turística.

La localización del uso "Estación de Servicio", implica múltiples factores a tener en cuenta para su aprobación, y desde este departamento se observa que no es un lugar donde deba construirse.

Cabe aclarar también, que en el año 2010, fue aprobado el "Plan de manejo integrado costero de la ciudad de Ushuaia". El presente plan tiene por objeto establecer el ordenamiento territorial para el saneamiento, desarrollo y uso sustentable de la costa de la ciudad de Ushuaia mediante etapas de implementación graduales.

Se adjunta al presente expediente el informe elaborado por la Dirección de Urbanismo, en diciembre del año 2013, el cual expone en forma clara las estrategias, acciones, proyectos y mecanismos de gestión que forman parte de la elaboración de la propuesta de aplicación del Plan de Manejo Integrado Costero de la Ciudad de Ushuaia, aprobado por la Ordenanza Municipal 3.838 del 4 de octubre de 2010.

Se sugiere además, que en todas aquellas presentaciones de intervenciones en la costa, se de intervención a la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial en su totalidad, a la Secretaria de Inversión Pública, para evaluar interferencias con el paso de ductos u otras redes de la ciudad, a la Dirección de Desarrollo Territorial, para evaluar el impacto de esta intervención sobre la costa, a la Dirección de Tránsito y Transporte, para evaluar modificaciones sobre las trazas de accesos o derivadores sobre la Ruta Nacional N°3.

Por lo expuesto, se eleva el presente informe para su consideración, manifestando de este departamento que no se acompaña la autorización del uso "Estación de Servicio" para la parcela de referencia, proponiendo que se busquen otras alternativas de localización, dado que se reconoce la necesidad de que la ciudad cuente con mayor cantidad de surtidores de combustible, a los fines de remitir las actuaciones al Consejo de Planeamiento Urbano, y posterior giro al Concejo Deliberante para su tratamiento.

INFORME Depto. E y N. N° 28/2024  
Ushuaia, 09 / 10 / 2024.

ARQ. Ignacio Díaz Colodrero  
Departamento de Estudios y Normas  
Dirección de Urbanismo

Arq. Jorgelina Felcaro  
Departamento de Estudios y Normas  
Dirección de Urbanismo

**Firmado Electrónicamente por  
ARQUITECTO DIAZ COLODRERO Ignacio  
Rodolfo  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**

**10/10/2024 10:20**



**MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**

**" 2024, Año del 140 aniversario de la Fundación de la ciudad de Ushuaia "**

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

---

**Sr director.**

Se eleva el presente informe para su consideración, a los fines de remitir las actuaciones al Consejo de Planeamiento Urbano.

atte. Arq. Ignacio Díaz Colodrero

---

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

Firmado Electrónicamente por  
ARQUITECTO DIAZ COLODRERO Ignacio  
Rodolfo  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

10/10/2024 10:21



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

*DE ORDENANZA*

**CAPITULO I**

**NORMAS GENERALES**

ARTÍCULO 1º.- APROBAR el "Plan de manejo integrado costero de la ciudad de Ushuaia" el que seguidamente se acompaña con los Anexos I y II que se adjuntan y que forman parte de la presente.

ARTÍCULO 2º.- DENOMINAR la presente Ordenanza como "Plan de manejo integrado costero de la ciudad de Ushuaia". Las disposiciones de este plan alcanzan y rigen en todos aquellos asuntos relacionados directa o indirectamente con el uso del suelo, las aguas, bienes muebles e inmuebles, mejoras, objetos, redes e instalaciones, presentes y futuras, y todos aquellos aspectos que tengan relación con el ordenamiento territorial para el saneamiento y desarrollo sustentable de la costa de la ciudad de Ushuaia.

ARTÍCULO 3º.- El presente plan tiene por objeto establecer el ordenamiento territorial para el saneamiento, desarrollo y uso sustentable de la costa de la ciudad de Ushuaia mediante etapas de implementación graduales. Las disposiciones que se sancionan a través de la presente serán de aplicación obligatoria y operativa, tanto para la Administración en sentido amplio, como para los particulares, constituyendo un marco normativo básico.

ARTÍCULO 4º.- Será ámbito de aplicación del presente plan, los sectores comprendidos entre la desembocadura del Río Olivia hasta la pasarela Luis Pedro Fique (incluida la Bahía Encerrada de la ciudad de Ushuaia), entre la línea de costa de mar y las avenidas Perito Moreno, Maipú, Malvinas Argentinas y las calles Armando Mutto y Teniente Berraz, y desde la pasarela Luis Pedro Fique hasta el Parque Nacional Tierra del Fuego, sobre una franja de cincuenta (50) metros, medida desde el lado del polígono de la parcela que resulte lindante con la costa marina hacia el interior de la parcela.

En los casos que sobre la línea de costa no existen parcelas, dicha distancia se tomará desde el límite sur del ejido municipal establecido por la Ley especial Provincial.

**CAPITULO II**

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

*DE ORDENANZA*

ZONAS

ARTÍCULO 5°.- Establézcase para la presente las siguientes zonas de la costa de la ciudad de Ushuaia, conforme el plano que como Anexo I corre agregado a la presente.

Zona I: estará comprendida entre la desembocadura del Río Olivia y hasta el límite entre las parcelas 4 y 5 del Macizo 6, de la Sección F.

Zona II: desde el límite suroeste de la Zona I y hasta el límite noreste de la parcela 2A del macizo 4 de la sección E.

Zona III: desde el límite suroeste de la Zona II y hasta la intersección de la prolongación del eje de la calle Yaganes con la costa del Canal Beagle.

Zona IV: desde el límite suroeste de la Zona III y hasta la proyección del eje de la calle Roca con la costa del Canal Beagle.

Zona V: desde el límite suroeste de la Zona IV y hasta la proyección del eje de la calle 9 de julio con la costa del Canal Beagle.

Zona VI: desde el límite suroeste de la Zona V y hasta el vértice noreste del macizo 1 de la sección I.

Zona VII: desde el límite suroeste de la Zona VI y hasta el límite noreste del macizo 1 de la sección I.

Zona VIII: comprende el macizo 1 de la sección I.

Zona IX: desde el vértice noroeste del macizo 1 de la sección I y hasta el límite oeste del macizo 2 de la sección H (Cementerio Parque del Mar).

Zona X: comprende desde el límite oeste del macizo 2 de la sección H (Cementerio Parque del Mar) y hasta el límite este de la parcela 2AMR, del macizo 1000 de la sección J.

Zona XI: comprende desde el límite este de la parcela 2AMR del macizo 1000 de la sección J y hasta el límite oeste del ejido municipal de la ciudad de Ushuaia.

El Departamento Ejecutivo Municipal deberá en un plazo de ciento ochenta (180) días a partir de promulgada la presente, elaborar la cartografía con las zonas definidas en la presente.

ARTÍCULO 6°.- Se establecen como lineamientos básicos de intervención para las zonas definidas en el artículo precedente las definidas en el Anexo II, que forma parte de la presente.



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



3008

*EL CONCEJO DELIBERANTE  
DE LA CIUDAD DE USHUAIA  
SANCIÓN CON FUERZA*

*DE ORDENANZA*

**CAPITULO III**

**ÁREAS DE RECREO**

ARTÍCULO 7°.- Aféctense los espacios públicos y espacios verdes presentes y futuros que se encuentren dentro de los límites del presente Plan a los objetivos del mismo y al desarrollo del Proyecto Estructural "El Frente Marítimo" establecido en el Plan Urbano.

ARTÍCULO 8°.- Los espacios públicos y espacios verdes afectados por la presente, solamente podrán ser desafectados mediante mayoría agravada y voto fundado.

**CAPITULO IV**

**ÁREAS DE SANEAMIENTO Y PUESTA EN VALOR PÚBLICO**

ARTÍCULO 9°.- Establézcase como área de saneamiento y puesta en valor público de la costa municipal las Zonas IV y VI de la presente que se detallan en el Anexo I.

**CAPITULO V**

**AUTORIDAD DE APLICACIÓN**

ARTÍCULO 10°.- El Departamento Ejecutivo Municipal deberá establecer las autoridades de aplicación de la presente en función de sus competencias específicas en un plazo no mayor a noventa (90) días a partir de la promulgación de la presente.

ARTÍCULO 11°.- Serán funciones de la autoridad de aplicación:

a) instrumentar los lineamientos, proyectos y acciones tendientes a dar cumplimiento a los objetivos del Plan de Manejo Integrado Costero.

b) evaluar anualmente los resultados de la aplicación del presente Plan, y proponer las

4  
*"Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur, son y serán Argentinas"*



*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Ushuaia*

052/1993

3838

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

reformulaciones que resulten convenientes.

c) controlar la aplicación del presente Plan y requerir tanto las sanciones como intervenciones correspondientes.

d) concientizar y difundir adecuadamente la normativa vigente en materia de sustentabilidad costera, uso de la misma y conductas no permitidas.

e) controlar en conjunto con áreas específicas del Departamento Ejecutivo Municipal la ejecución de las obras que se realicen. Turno 3

f) Establecer un cronograma analítico y programático de etapas de implementación gradual definiendo niveles de avance progresivo.

**CAPITULO VI**

**COMISIÓN ASESORA ESPECIAL PERMANENTE**

ARTÍCULO 12°.- Crease una Comisión Asesora Especial Permanente del Concejo Deliberante que tendrá como función investigar, asesorar, monitorear y evaluar el desarrollo del Plan de Manejo Integrado Costero.

ARTÍCULO 13°.- La Comisión estará conformada por tres (3) integrantes con formación técnica idónea del Concejo Deliberante e igual cantidad y requisitos del Departamento Ejecutivo Municipal.

ARTÍCULO 14°.- Se deberá invitar a los efectos de la primera conformación de la Comisión a las personas jurídicas, organismos nacionales, provinciales, municipales e investigadores científicos que integren la comisión creada mediante Decreto CD 001/2010 en un plazo no mayor de treinta (30) días corridos a partir de su promulgación.

ARTÍCULO 15°.- La comisión dictará su reglamento interno dentro de un plazo de treinta (30) días corridos a partir de su conformación.

ARTÍCULO 16°.- Redactará un informe anual que indique el grado de avance sobre los cronogramas establecidos, el que será presentado ante el Concejo Deliberante. Tendrá carácter público y deberá publicarse como mínimo en dos medios de comunicación local.

**CAPITULO VII**



*EL CONCEJO DELIBERANTE  
DE LA CIUDAD DE USHUAIA  
SANCIÓN CON FUERZA*

*DE ORDENANZA*

**ACCIONES DE PROTECCIÓN Y RECUPERACIÓN COSTERA**

ARTÍCULO 17°.- El Departamento Ejecutivo municipal deberá desarrollar en un plazo no mayor a dos (2) años a partir de la promulgación de la presente un Programa Permanente de Protección y Recuperación del Frente Costero, destinado a sanear, proteger y mantener dicho frente.

ARTÍCULO 18°.- El Departamento Ejecutivo Municipal deberá rubricar convenios de cooperación con entidades públicas y organismos nacionales y provinciales como así también con organizaciones de la sociedad civil y particulares con el objetivo de instrumentar acciones de saneamiento, mitigación, recupero, utilización comunitaria y monitoreo costero.

**CAPITULO VIII**

**ZONIFICACIONES Y USOS**

ARTÍCULO 19°.- En un plazo de hasta un (1) año a partir de la promulgación de la presente, deberá dictarse una Ordenanza complementaria que establezca las modificaciones necesarias a los usos e indicadores como a los criterios de habilitación comercial e industrial en la zona costera para el cumplimiento de los objetivos del presente Plan.

ARTÍCULO 20°.- La vigencia de la habilitación comercial y/o industrial estará sujeta a la certificación de conexión a la red cloacal y/o la conexión a un sistema de tratamiento de efluentes cloacales autorizado por la autoridad competente.

ARTÍCULO 21°.- La extensión del certificado de final de obra parcial o definitivo y/o aprobación de planos conforme a obras en las zonas establecidas para la presente estará sujeta a la certificación de la conexión a la red cloacal y/o sistema de tratamiento de efluentes cloacales autorizado por la autoridad competente.

ARTÍCULO 22°.- El Departamento Ejecutivo Municipal requerirá anualmente el control de la calidad de los efluentes a los titulares de las Plantas de Tratamiento de Efluentes Cloacales. Su incumplimiento incurre en falta grave.

ARTÍCULO 23°.- El vertido de aguas grises, residuos líquidos y sólidos cloacales y cualquier otro contenido trasladado por los camiones atmosféricos habilitados deberá realizarse en los sitios dispuestos por la autoridad de aplicación. Deberá notificarse a los responsables de



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

vehículos autorizados y se realizará el control de vertidos correspondiente.

ARTÍCULO 24°.- El Departamento Ejecutivo Municipal en un plazo de hasta dos (2) años a partir de la promulgación de la presente deberá establecer los lineamientos de intervención y proyectos específicos tendientes a formular un programa de reconversión de las zonas especificadas en el Anexo I de la presente. Deberá conciliar los aspectos urbanísticos, ambientales, normativos, visuales, culturales, paisajísticos, así como las actividades preexistentes, proponiendo los criterios para dicha reconversión

ARTÍCULO 25°.- El Departamento Ejecutivo Municipal deberá presentar en un plazo de un (1) año a partir de la promulgación de la presente un proyecto de ordenanza que contemple la instrumentación de políticas tributarias que promuevan la sustentabilidad ambiental y que desalienten actividades contrarias al desarrollo armónico de la costa de la ciudad.

ARTÍCULO 26°.- Podrán organizarse y realizarse eventos culturales y deportivos que no generen ocupación permanente del espacio físico público (carreras, desfiles, competencias de pesca, ciclismo o similares) previa autorización expresa del Departamento Ejecutivo Municipal.

ARTÍCULO 27°.- REGISTRAR. Pasar al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación. Dar al Boletín Oficial Municipal para su publicación y ARCHIVAR.

ORDENANZA MUNICIPAL N°

DADA EN SESION ESPECIAL DE FECHA 04/10/2010

avd

C.P. Alberto Abel ARAUZ  
SECRETARIO  
CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA

Héctor Omar CORIA  
VICEPRESIDENTE 2°  
CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA  
A/C DE LA PRESIDENCIA

Ordenanza Número: 3838  
7/8

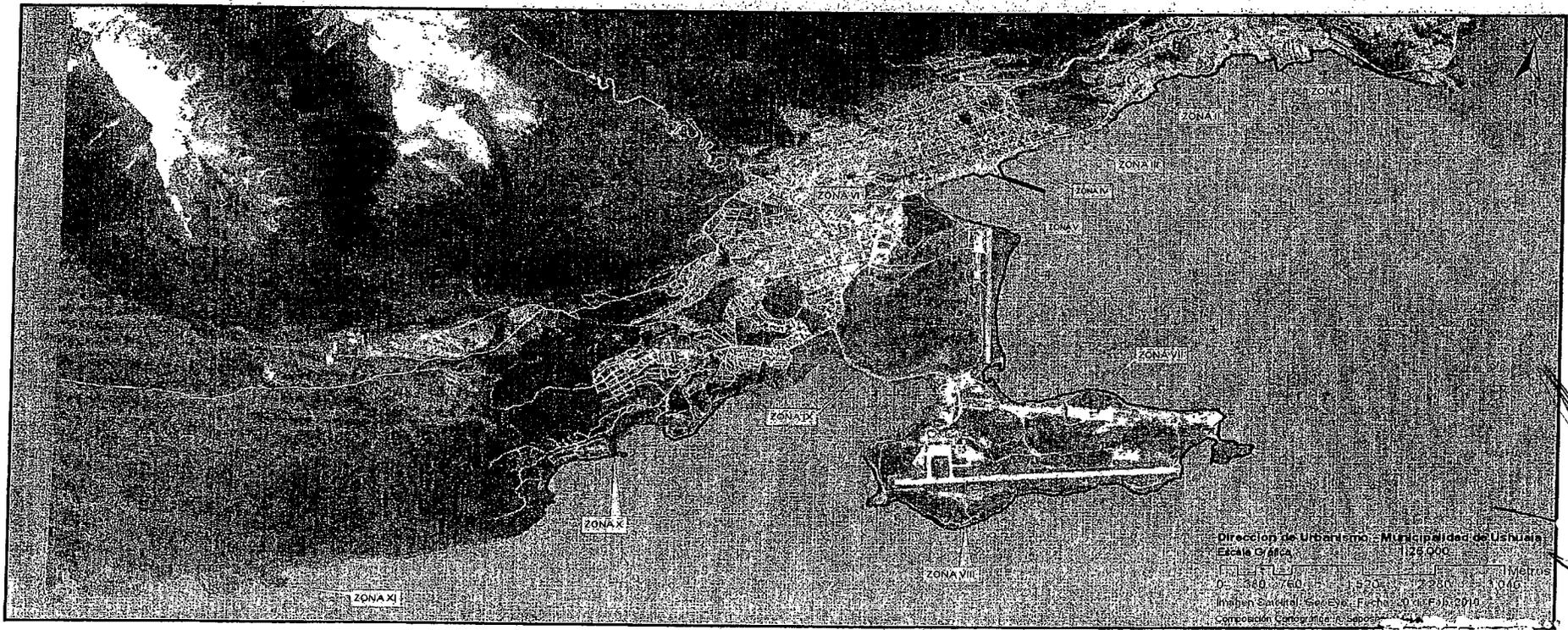


Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Ushuaia



"2010-Año del Bicentenario de la Revolución de Mayo"

### ANEXO I DE LA ORDENANZA N° 3838 PLAN DE MANEJO INTEGRADO COSTERO ZONAS I – XI



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



ANEXO II DE LA ORDENANZA N° 3838  
PLAN DE MANEJO INTEGRADO COSTERO  
ZONAS I - XI

ZONA I:

- Recuperación y reconversión de áreas impactadas.
- Accesos peatonales e integración con espacios verdes del sector costanero.

ZONA II:

- Proyecto vehicular costanero.
- Recuperación y senderos de interpretación en espacio verde en Macizo 91- 112.

ZONA III:

- Refuncionalización trama urbana de comunicación (sector Planta Orión. – calle yaganes).
- Saneamiento de impactos hidrocarburíficos
- Acciones en coordinación del Plan Nacional de Contingencia (PNA)
- Monitoreo permanente de aguas y sedimentos

ZONA IV:

- Proyecto estructural "el Frente Marítimo".
- Control de pluviales.
- Saneamiento del impacto del vertido de efluentes, monitoreo de agua y sedimentos y recuperación patrimonio.

ZONA V:

- Proyecto integral de circulación peatonal y vehicular.

ZONA VI:

- Proyecto urbano de "Paseo de la Costa"
- Saneamiento del impacto del vertido de efluentes, monitoreo de agua y sedimentos, recuperación del patrimonio.
- Recuperar y jerarquizar la Bahía Encerrada como componente prioritario del sistema de espacios de usos públicos, e integrarlo con el Proyecto del Frente Marítimo). Sendas peatonales/Bicisendas.

ZONA VII:

- Integración urbana con el Proyecto de traslado de la Base Naval y Polo Antártico a la Península.
- Promoción de zonas de protección y paseos costaneros (lagunas interiores, zona costera, etc.).

ZONA VIII:

- Consolidación de un área de USO CONTROLADO costero marino.

ZONA IX:

- Integración urbana con el Proyecto de traslado de la Base Naval y Polo Antártico a la Península.

ZONA X:

- Promover la asignación de espacios públicos sobre el frente costero.

ZONA XI:

- Promover la asignación de espacios públicos sobre el frente costero.
- Promover la zona de amortiguación lindante al Parque Nacional Tierra del Fuego.

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

# **PROPUESTA DE IMPLEMENTACION DEL PLAN DE MANEJO INTEGRADO COSTERO DE LA CIUDAD DE USHUAIA**

Informe Final

---

Diciembre 2013

## Indice

---

Objetivos, alcances y metodología de trabajo del Informe 2	
I. Abordaje metodológico y estructura de la propuesta	
II. Objetivos general y particulares del plan de manejo	
III. Estrategia general y directrices de tratamiento	
Iç. Proyecto urbano general de la franja costera	
IV.1. Objetivos y componentes de la Unidad de Gestión 1	
IV.2. Objetivos y componentes de la Unidad de Gestión 2	
IV.3. Objetivos y componentes de la Unidad de Gestión 3	
IV.4. Objetivos y componentes de la Unidad de Gestión 4	
IV.5. Objetivos y componentes de la Unidad de Gestión 5	
IV.6. Objetivos y componentes de la Unidad de Gestión 6	
IV.7. Objetivos y componentes de la Unidad de Gestión 7	
IV.8. Objetivos y componentes de la Unidad de Gestión 8	
IV.9. Objetivos y componentes de la Unidad de Gestión 9	
IV.10. Objetivos y componentes de la Unidad de Gestión 10	
IV.11. Objetivos y componentes de la Unidad de Gestión 11	
ç. Evaluación del impacto territorial y ponderación de las acciones y proyectos	
çI. Mecanismos de gestión	
Anexo 1 – Matriz de ponderación de acciones y proyectos	
Anexo 2 – Matriz de impactos cruzados de acciones y proyectos	

## Objetivos y alcances del Informe 2

El presente informe tiene el objetivo de exponer las estrategias, acciones, proyectos y mecanismos de gestión que forman parte de la elaboración de la propuesta de aplicación del Plan de Manejo Integrado Costero de la Ciudad de Ushuaia aprobado por la Ordenanza Municipal 3.838 del 4 de octubre de 2010.

De tal forma, el informe avanza en el cumplimiento de lo establecido tanto en el Inciso a) del Artículo 11 como en los Artículos 19 y 24 de dicha norma general. Asimismo, permite progresar en la puesta en marcha de lo reglamentado en los demás Incisos del Artículo 11 citado y en los Artículos 17 y 25.

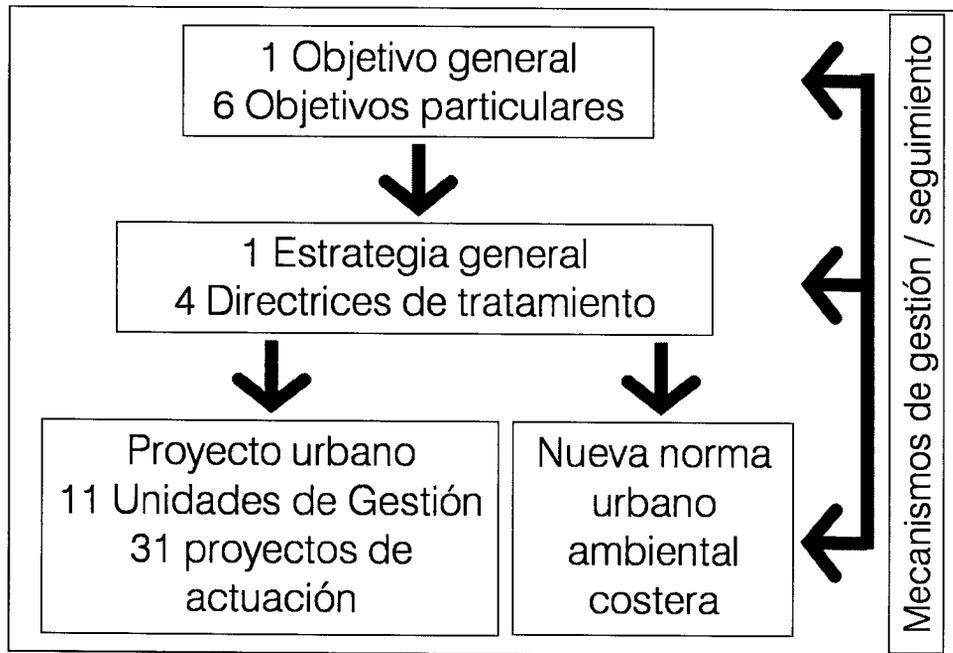
En función de lo expuesto, el informe se organizó en seis Capítulos en los cuales se especifican, de lo general a lo particular, los distintos componentes de la propuesta. En virtud del carácter de los estudios y la heterogeneidad de las acciones que involucra el Plan, los proyectos de actuación se desarrollaron a nivel de idea preliminar. De tal forma, todos ellos deberán ser validados por estudios específicos y de detalle posteriores. Por último, en los Anexos, se adjuntan las matrices de evaluación de impactos territoriales y ponderación de las acciones y proyectos y una propuesta preliminar de un decreto reglamentario de la Ordenanza 3.838.

### I. Abordaje metodológico y estructura de la propuesta

En función del estudio de las determinaciones de la Ordenanza 3.838, la instrumentación del plan que se propone presenta las siguientes características singulares:

1. El plan debe ser entendido en todo momento desde la doble óptica de proyecto urbano de intervención y de proceso de gestión.
2. Como proyecto, tendrá diversos impactos de escala urbana y regional ya que por su carácter, dimensión y localización tiene una función estructurante de la ciudad y su entorno y, por lo tanto, contribuirá significativamente a la transformación y desarrollo de los mismos.
3. Como proceso de gestión de política pública para su manejo integral, supone un conjunto concatenado de toma de decisiones que deben abordarse desde dos puntos de vista:
  - por un lado, la gestión sostenible de la costa producirá efectos o impactos polivalentes múltiples en las diferentes variables que conforman el complejo sistema territorial (variables sociales, ambientales, económicas, urbanísticas, etc.);
  - por el otro, las acciones afectarán muy diversos intereses contradictorios lo cual supone la generación de conflictos que podrían enmarcarse en el típico dilema entre intereses privados (vinculados a la propiedad del suelo) e intereses colectivos (vinculados a la aspiración por una mejor calidad de vida comunitaria).
4. Por estas razones, tanto el proyecto como el proceso de gestión del plan de manejo requieren de metodologías y procedimientos participativos enmarcados en un acuerdo político en el Concejo Deliberante y, en particular, en un fortalecimiento vigoroso del poder público en materia de regulación del suelo.

En forma coincidente con lo expresado anteriormente, la propuesta de gestión que se presenta está conformada por tres instrumentos: un proyecto de intervención de escala urbana, una normativa reglamentaria que se incorporará como parte integrante del código urbanístico vigente y una serie de recomendaciones de mecanismos que permitan una gestión municipal coordinada y integrada. El esquema que sigue muestra la estructura adoptada para articular entre sí y organizar los diferentes componentes de la propuesta.



Desde el punto de vista metodológico, al igual que en el primer informe de análisis, los estudios se elaboraron a través de la articulación de métodos cuantitativos y cualitativos en las diferentes escalas de análisis que fueron utilizadas.

Frente a los enfoques tecno burocráticos de planificación revestidos de pseudos valores científicos, la propuesta fue construida a partir de un abordaje que priorizó las visiones y los instrumentos y recursos usuales de los actores sociales que serán responsables de la ejecución de las acciones. De tal forma, la implementación de la Ordenanza 3.838 se entiende como un proceso político-técnico complejo en el contexto de una clara percepción de que "la realidad concreta, aquella en la actuamos, es turbulenta e impredecible" (Robirosa y otros, 1990).

Por último, es importante señalar que la propuesta de normativa urbana costera, que se encuentra en proceso de diseño, se incorporará como un nuevo capítulo al actual código vigente.

## II. Objetivos general y particulares de la propuesta

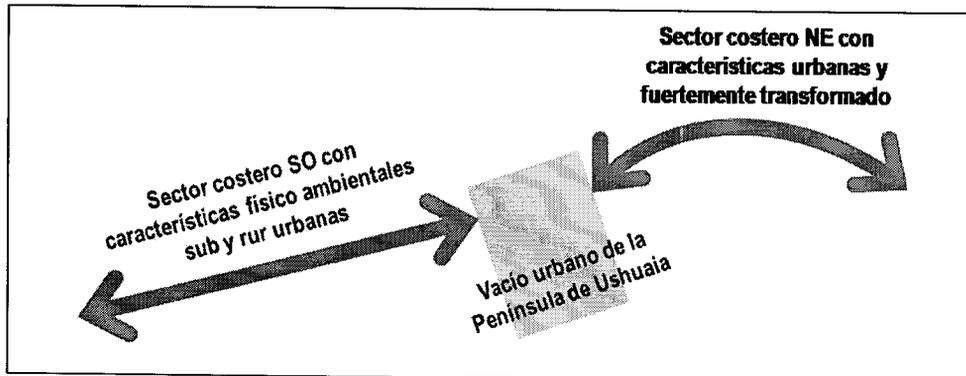
Los análisis llevados a cabo en la fase anterior (Informe 1) permitieron sintetizar los problemas que presenta la franja costera confirmando, al mismo tiempo y en la gran mayoría de los casos, los fundamentos y las hipótesis en las que apoyó la sanción de la Ordenanza 3.838:

- Descontrolados procesos de urbanización con ocupaciones indebidas y acciones de modificación de la morfología del espacio litoral.
- Contaminación del agua de las bahías producida especialmente por descargas cloacales.
- Deterioro de la calidad paisajística que desmejora la imagen y la apropiación pública y, adicionalmente, deprecia la atracción turística general de la ciudad.
- Fragmentación físico espacial de los usos y actividades costeras.
- Conflictos funcionales (por interferencias y/o incompatibilidad) y de accesibilidad especialmente en el sector industrial.
- Fuertes expectativas inmobiliarias de ocupación de las áreas que mantienen todavía en gran parte las características originales del ecosistema costero (ubicadas en el sector sudoeste de la ciudad).

Ushuaia es una ciudad esencialmente costera y el área urbanizada se organizó históricamente en forma paralela y con pendiente al litoral marítimo. Así, es posible identificar

dos subsectores claramente diferenciados que se encuentran divididos por la península de Ushuaia como se muestra en la Figura 1.

Figura 1 – Caracterización esquemática de la franja costera de Ushuaia



El enorme potencial que otorga la condición costera de Ushuaia genera una creciente y múltiple valoración por parte de los agentes públicos y privados. Este proceso valorativo está asociado a que, desde el punto de vista ambiental, la zona costera es un ámbito de interface tierra - mar donde se insertan ecosistemas de singular biodiversidad; y, desde una dimensión cultural patrimonial, ésta posibilita la realización de actividades de recreación y esparcimiento potenciando el desarrollo humano y el turismo. En forma simultánea, estos intereses deben coexistir con otros vinculados a actividades productivas estratégicas como las instalaciones portuarias, logísticas, pesqueras e industriales y con las de carácter militar.

En ese marco, el objetivo general de las propuestas elaboradas es el de promover procesos socio espaciales de mejora paulatina pero sustantiva de la calidad paisajística y ambiental de la franja costera de Ushuaia a fin de recuperarla como un espacio de uso, goce y apropiación pública relevante y, por ello, como un elemento de fortalecimiento de la cultura y de la identidad local.

De este enfoque, y como se señaló anteriormente, la transformación de la franja ribereña se entiende como resultado de un conjunto de procesos que, para activarse, requieren de una deliberada y decidida intervención del municipio a través de la aplicación de procedimientos técnico políticos para la articulación estratégica de los actores en un marco de fortalecimiento de la capacidad de coordinación de la administración local.

En base a ello, los objetivos particulares que se fijaron son los siguientes:

- Articular física y funcionalmente los diferentes y heterogéneos sectores ribereños que actualmente se encuentran fragmentados.
- Conformar nuevos y variados espacios de uso público y facilitar la accesibilidad de la población.
- Preservar del avance de la urbanización las zonas que conservan los valores ambientales, naturales y paisajísticos de los espacios litorales del Canal de Beagle.
- Propiciar el mantenimiento del litoral como recurso recreativo y turístico básico evitando su colonización con usos conflictivos.
- Favorecer la localización de instalaciones e infraestructuras de escala urbana y regional relacionadas con el frente marítimo.
- Reducir los desajustes funcionales y ambientales entre las distintas actividades que se despliegan tanto en la franja territorial ribereña como en los espacios de agua.

### III. Estrategia general y directrices de tratamiento

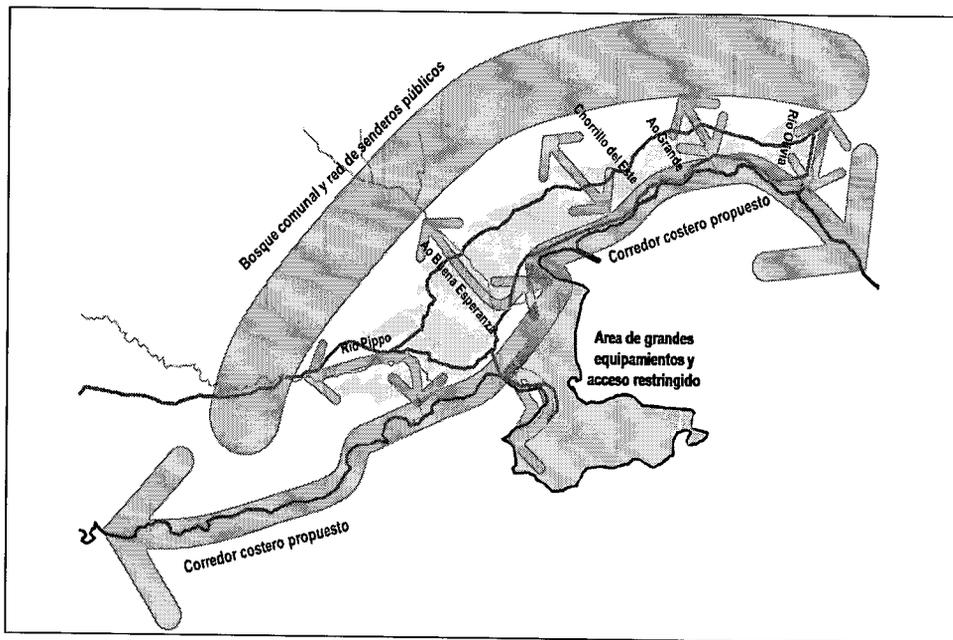
En función de los objetivos antedichos, la estrategia general de desarrollo de la propuesta se funda en la conformación de un corredor litoral compuesto por diversos espacios públicos, instalaciones, equipamientos y recorridos escénicos que vincule las diferentes

zonas existentes y pueda ser impulsado y gestionado a través un proceso progresivo y compartido entre el gobierno municipal, el sector privado y la comunidad.

De tal manera, se pretende que la franja ribereña de Ushuaia sea parte relevante del sistema de espacios públicos abiertos generales de la ciudad. A su vez, la estrategia parte del principio de considerar el litoral como un recurso territorial de valor natural intrínseco y de interés general, y, como tal, en aras a favorecer la biodiversidad, debe propiciarse su conexión funcional con otros espacios de interés natural. Por ello se propone que a través de la conformación de corredores ecológicos en correspondencia con los ríos y arroyos que desaguan en el Canal de Beagle, el corredor costero se vincule con el proyecto de la red de senderos públicos y el bosque comunal<sup>1</sup>. Así, la estrategia contribuye a restituir parte de la matriz ó estructura ecológica original de Ushuaia y promueve una estrecha articulación entre espacio urbano construido y espacio natural y entre espacio interior y espacio litoral.

En la Figura 2 se grafica la estrategia general de intervención adoptada.

Figura 2 – Estrategia general de intervención



La idea de recorrido, trayecto, paseo y/o circuito tiene la función de garantizar la continuidad y relación (física y simbólicamente en el imaginario social) entre espacios y ambientes costeros no homogéneos (que actualmente tienen diferentes niveles de modificación antrópica) y, con ello, facilitar y promover la accesibilidad de la población como principal dispositivo de apropiación social.

Como se observa en la Figura 2 la Bahía de Ushuaia queda reservada para funciones y usos de escala territorial que tienen acceso restringido.

El circuito recorrible propuesto abarca desde el extremo Este de Playa Larga hasta el límite con el Parque Nacional (al SO) con una longitud aproximada de 29 km incluyendo un tramo del borde Oeste de Bahía Golondrina hasta el acceso al aeropuerto internacional. Como se muestra en la Figura 3 se conformará un extenso circuito bio saludable cuya materialización involucra un conjunto amplio de caminos, veredas y senderos (algunos existentes y otros a construirse para vincularlos) que, en virtud de los usos e instalaciones existentes, en algunos sectores son linderos al borde de agua y en otros transcurren en forma paralela a no más de 150 m de ella (especialmente en una parte del barrio industrial).

1

El proyecto se lleva a cabo entre la Municipalidad y la Agencia de Desarrollo de Ushuaia.



mejora paulatina de las características de la ocupación de las estructuras existentes, garantizando coherencia entre la intensidad del uso del suelo y el sistema de espacios públicos existente o planeado.

- Tratamiento de Desarrollo: tratamiento que se aplica a los sectores ribereños subutilizados (urbanizados y no urbanizados), a través de la dotación de infraestructuras, equipamientos y la generación de espacios públicos.
- Tratamiento de Renovación: tratamiento que busca la transformación integral de aquellas zonas que presentan alguna de las siguientes situaciones: a) deterioro ambiental, físico ó social; b) conflicto funcional interno o con el sector inmediato; y, c) potencial estratégico de desarrollo conforme a los objetivos adoptados por este Plan.

En las Figuras 4 a la 8 se muestra el tipo de tratamiento que se aplicará a cada zona definida en la Ordenanza 3.838.

Figura 4 – Zonas bajo tratamiento de conservación

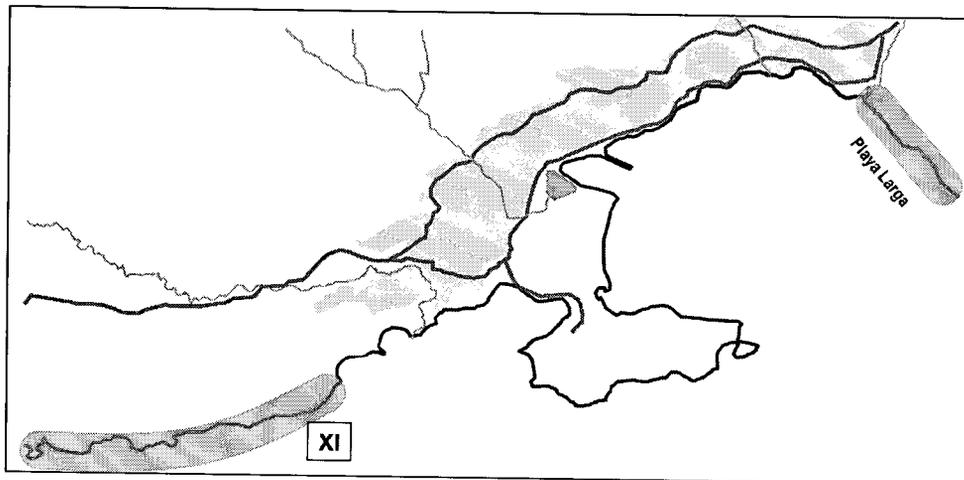


Figura 5 – Zonas bajo tratamiento de consolidación

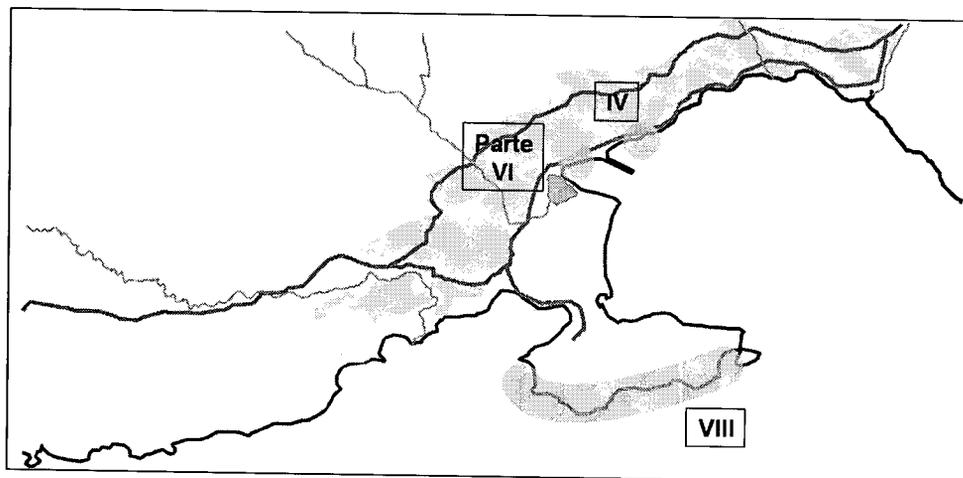


Figura 6 – Zonas bajo tratamiento de desarrollo

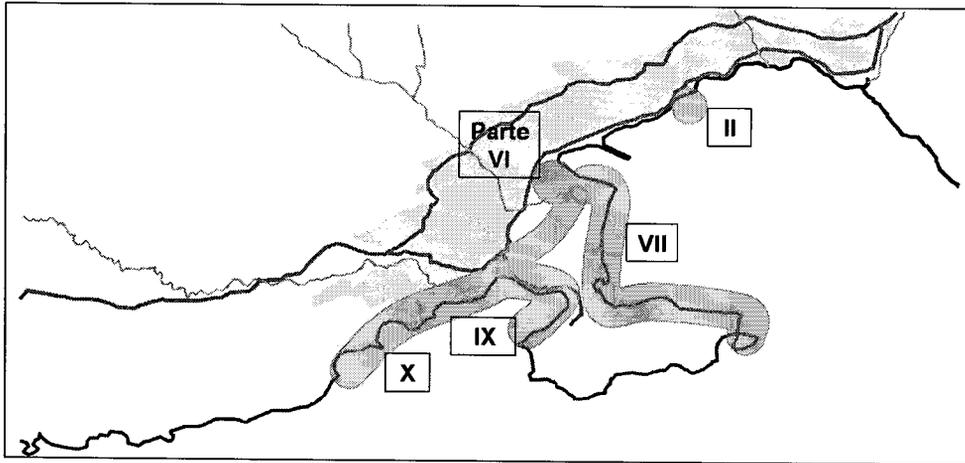


Figura 7 – Zonas bajo tratamiento de renovación

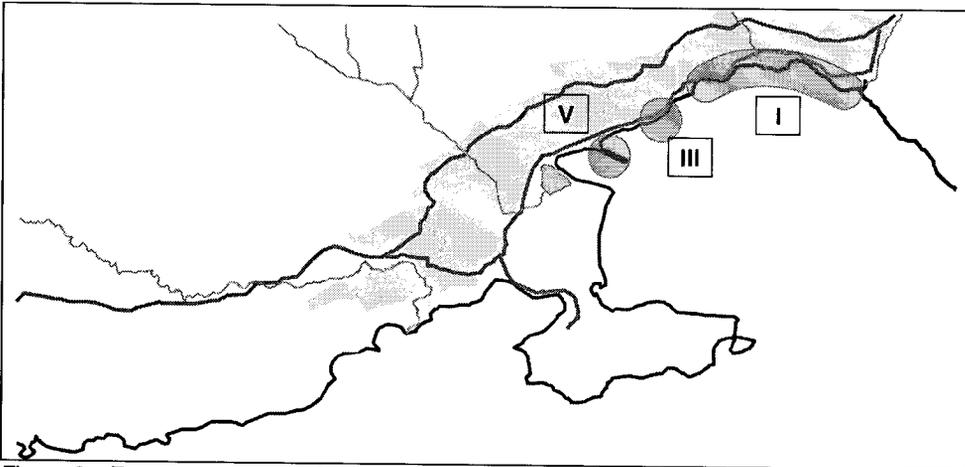
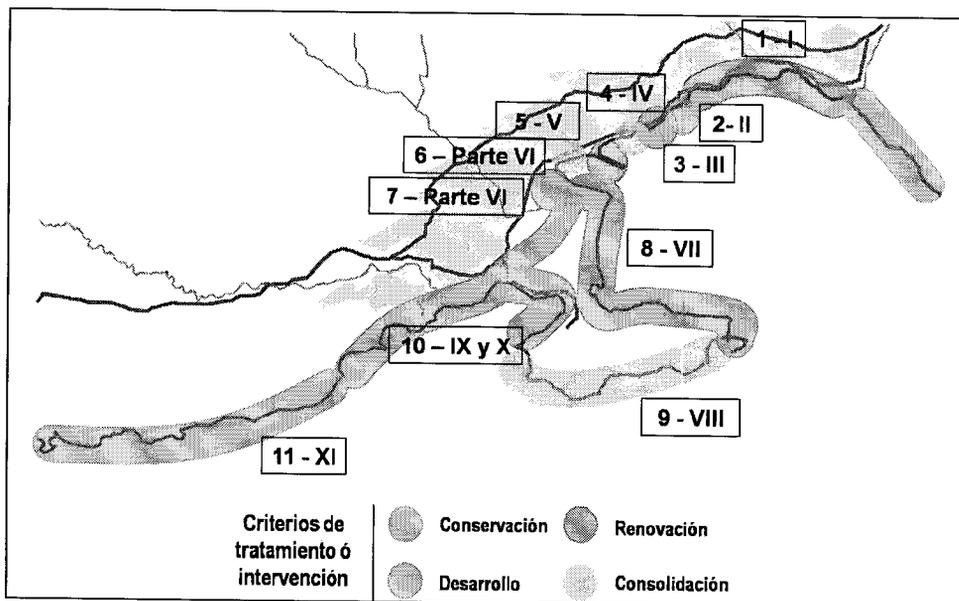


Figura 8 – Esquema resumen de la aplicación de las directrices de tratamiento en cada zona



Como se observó anteriormente, se ha decidido incluir en la propuesta al sector de Playa Larga (aproximadamente 4,5 km de costa) y que se encuentra protegida por la Ley 384/97. Si bien el sector no forma parte del ejido municipal de Ushuaia, configura un espacio de esencial relevancia en la conformación del ambiente ribereño de la ciudad.

Figura 9 – Vista general de Playa Larga



En el Cuadro 1 se sintetizan las relaciones entre las directrices de tratamiento urbanístico y las zonas definidas en la Ordenanza 3.838.

Cuadro 1 – Relación entre las directrices de tratamiento urbanístico y las zonas definidas en la Ordenanza 3.838

Propuesta del Plan de Manejo		Ordenanza 3.838	
Directriz de tratamiento propuesta	Características y objetivos particulares	Zona	Lineamientos de actuación
Renovación	Tratamiento que busca la transformación de zonas desarrolladas del litoral, que presentan condiciones de utilización funcional y ambientalmente conflictivas, para proceder a su saneamiento y aprovechar al máximo su potencial de desarrollo. Estas zonas se encuentran en una de las siguientes situaciones: a) deterioro ambiental, físico ó social; b) conflicto funcional interno o con el sector inmediato; y, c) potencial estratégico de desarrollo conforme a los objetivos adoptados por este Plan.	I Comprendida entre la desembocadura del Río Olivia hasta el límite entre las parcelas 4 y 5 del Macizo 6, de la Sección F.	Recuperación y reconversión de áreas impactadas. Accesos peatonales e integración con espacios verdes del sector costanero.
		III Comprendida entre el límite suroeste de la Zona II hasta la intersección de la prolongación del eje de la calle Yaganes con la costa del Canal Beagle.	Refuncionalización trama urbana de comunicación (sector Planta Orión - calle Yaganes). Saneamiento de impactos hidrocarburíficos. Acciones en coordinación del Plan Nacional de Contingencia (PNA). Monitoreo permanente de aguas y sedimentos.
		V Comprendida entre el límite suroeste de la Zona IV hasta la proyección del eje de la calle 9 de Julio con la costa del Canal Beagle.	Proyecto integral de circulación peatonal y vehicular.
Consolidación	Tratamiento en sectores que no presentan actualmente situaciones conflictivas y que promueve la mejora paulatina de las características de la ocupación de las estructuras existentes, garantizando coherencia entre la intensidad del uso del suelo y el sistema de espacios públicos existente o planeado.	IV Comprendida entre el límite suroeste de la Zona III hasta la proyección del eje de la calle Roca con la costa del Canal Beagle.	Proyecto estructural del Frente Marítimo. Control de pluviales. Saneamiento del impacto del vertido de efluentes, monitoreo de agua y sedimentos y recuperación del patrimonio.
		Parte de la VI Comprendida entre el límite suroeste de la Zona V y hasta el vértice noreste del macizo de la Bahía Encerrada.	Proyecto urbano de "Paseo de la Costa". Saneamiento del impacto del vertido de efluentes, monitoreo de agua y sedimentos, recuperación del patrimonio. Sendas peatonales / Bicisendas.
		VIII Comprende el macizo 1 de la sección I.	Consolidación de un área de uso controlado costero marino.

Municipalidad de Ushuaia – Propuesta de implementación del Plan de Manejo Integrado Costero  
Informe Final

Desarrollo	Tratamiento que se aplica a los sectores ribereños subutilizados (urbanizados y no urbanizados), a través de la dotación de infraestructuras, equipamientos y la generación de espacios públicos.	II Comprendida entre el límite suroeste de la Zona I hasta el límite noreste de la parcela 2 A del macizo 4 de la sección E.	Proyecto vehicular costanero. Recuperación y senderos de interpretación en espacio verde en Macizo 91 - 112.
		Parte de la VI Comprendida por el macizo de la Bahía Encerrada.	Saneamiento del impacto del vertido de efluentes, monitoreo de agua y sedimentos, recuperación del patrimonio. Recuperar y jerarquizar la Bahía Encerrada como componente prioritario del sistema de espacios de usos públicos e integrarlo con el Proyecto del Frente Marítimo. Sendas peatonales / Bicisendas.
		VII Comprendida entre el límite suroeste de la Zona VI y hasta el límite noreste del macizo 1 de la sección I.	Integración urbana con el proyecto de traslado de la Base Naval y Polo Antártico a la Península. Promoción de zonas de protección y paseos costaneros (lagunas interiores, zona costera, etc.).
		IX Comprende desde el vértice noroeste del macizo 1 de la sección I hasta el límite oeste del macizo 2 de la sección H (Cementerio Parque del Mar).	Integración urbana con el Proyecto de traslado de la Base Naval y Polo Antártico a la Península.
		X Comprende desde el límite oeste del macizo 2 de la sección H (Cementerio Parque del Mar) hasta el límite este de la parcela 2AMR, del macizo 1000 de la sección J.	Promover la asignación de espacios públicos sobre el frente costero.
Conservación	Tratamiento orientado a proteger el patrimonio natural de la franja ribereña para asegurar su preservación, armonizándolo cuidadosamente con la dinámica del desarrollo urbano, para que sea posible su disfrute como bien de interés cultural y permanezca como símbolo de identidad para sus habitantes.	XI Comprende desde el límite este de la parcela 2AMR del macizo 1000 de la sección J y hasta el límite oeste del ejido municipal de la ciudad de Ushuaia.	Promover la asignación de espacios públicos sobre el frente costero. Promover la zona de amortiguación lindante al Parque Nacional Tierra del Fuego.

## Iç. Proyecto urbano general de la franja costera

Como se dijo anteriormente, el proyecto urbano se materializa a través de la implementación de 11 Unidades de Gestión y 31 proyectos de actuación que tienen muy diversas escalas, tiempos de ejecución y complejidades técnico políticas. Como se puede observar en la matriz que se presenta a continuación, las 11 Unidades de Gestión se corresponden casi en su totalidad con las zonas creadas en la Ordenanza 3.838. Sin embargo a efectos de la operatividad de las propuestas se han hecho las siguientes modificaciones en la zonificación:

- Se propone modificar la constitución de la Zona VI desglosando el espacio de la Bahía Encerrada del sector del frente costero que forma parte de dicha zona. Esto se fundamenta en que la primera requiere de un Plan de Manejo especial y propio según el Artículo 6 de la Ordenanza 3631 / 2009.
- Se propone unificar las Zonas IX y X en una sola Unidad de Gestión ya que el tipo de acciones que se proyectaron tienen una lógica común.

A partir del desarrollo del proyecto y la aplicación de la nueva normativa costera se esperan alcanzar, en un plazo de muy difícil estimación <sup>2</sup>, los siguientes resultados:

1. Incorporación de aproximadamente 36 has de nuevos espacios públicos entre espacios de recreación y parques de diferentes escalas (sin contabilizar la Reserva de Bahía Encerrada e incluyendo la recuperación de 4 predios al patrimonio municipal).
2. Apertura y/o mejoramiento de 1.900 m de calles públicas a fin de facilitar la accesibilidad y la movilidad.
3. Construcción y/o mejoramiento de aproximadamente 17,6 km de senderos, paseos peatonales públicos y ciclovías.
4. Saneamiento y apertura de la Reserva Bahía Encerrada de acuerdo al plan de manejo que se proyecte.
5. Constitución de una franja de espacios libres públicos de aproximadamente 6,5 km de largo en el borde costero marino del Monte Susana hasta el límite con el Parque Nacional Tierra del Fuego.
6. Limpieza de espacios públicos, saneamiento de predios y remoción de ocupaciones ilegales.
7. Generación de documentos de proyectos progresivos que incluyan estrategias de gestión particular para el traslado tanto del puerto comercial como de la Base Naval a la península y para la adaptación del actual puerto a actividades turísticas.
8. Constitución de las reservas para facilitar la disponibilidad del suelo necesario para la construcción de las obras previstas en el Plan Maestro de Saneamiento Cloacal.

El Cuadro 2 muestra la relación propuesta entre Unidades de Gestión de la costa, directrices de tratamiento y acciones y proyectos.

---

2

Los procesos de transformación territorial son siempre de muy difícil estimación y, en el caso que nos ocupa, esta circunstancia se agrava por la multiplicidad de actores con capacidad de decisión sobre la ejecución de los proyectos que aumenta los niveles de incertidumbre. La experiencia internacional muestra que un gran proyecto territorial tiene tiempos de ejecución que pueden variar entre 20 y 40 años.

Municipalidad de Ushuaia – Propuesta implementación del Plan de Manejo Integrado Costero  
Informe final

Cuadro 2 – Relación entre las Unidades de Gestión de la costa, directrices de tratamiento y acciones y proyectos

Unidades de Gestión			Acciones y proyectos componentes	
No	Zona s/ Ord 3.838	Tratamiento	Ident	Nombre
1	I	Renovación	1.1.	Construcción de un parque público costero en el extremo NE de la ciudad.
			1.2.	Tratamiento paisajístico y equipamiento de espacios públicos en bordes del Río Olivia.
			1.3.	Localización alternativa para la construcción de las nuevas instalaciones del puerto comercial.
			1.4.	Construcción de la planta de tratamiento de desagües cloacales.
			1.5.	Limpieza, remoción de ocupaciones y tratamiento paisajístico de espacios públicos en bordes del Ao. Grande.
			1.6.	Recuperación de la planta de procesamiento de crustáceos. Construcción de muelle y banquina para operaciones de pesca artesanal.
			1.7.	Remodelación vial y tratamiento del espacio público de la Avenida Perito Moreno.
			1.8.	Construcción de pequeñas intervenciones de espacio público y finalización del paseo costanero en ejecución.
2	II	Desarrollo	2.1.	Construcción de calles y espacio público costanero frente al Centro Comercial y al Bo. Canal de Beagle.
			2.2.	Recuperación de predios municipales y construcción de espacios públicos recreativos.
3	III	Renovación	3.1.	Traslado de las instalaciones de carga de combustible en camiones al interior de la planta Orión.
			3.2.	Reconversión del muelle militar en un espacio público con plataforma mirador.
4	IV	Consolidación	4.1.	Mejora de la calidad paisajística del Frente Marítimo y adecuación de espacios y equipamientos para servicios turísticos.
5	V	Renovación	5.1.	Renovación de las instalaciones para destinar el actual muelle comercial a servicios turísticos.
			5.2.	Rediseño de los accesos al puerto y de los espacios públicos linderos a la Av Maipú.
6	Parte del VI	Consolidación	6.1.	Mejora de la calidad paisajística y de los equipamientos del Paseo de la Costa.
			6.2.	Completamiento de las instalaciones y mejora de la calidad paisajística del complejo deportivo municipal.

Municipalidad de Ushuaia – Propuesta implementación del Plan de Manejo Integrado Costero  
Informe final

Unidades de Gestión			Proyectos componentes	
No	Zona s/ Ord 3.838	Tratamiento	Ident	Nombre
7	Parte del VI	Desarrollo	7.1.	Saneamiento y mejora paisajística de la RBE.
			7.2.	Preservación y puesta en valor de barrios La Misión alta y baja.
			7.3.	Rediseño y mejora paisajística de la pasarela L. P. Fique.
8	VII	Desarrollo	8.1.	Construcción de un paseo peatonal y bicisenda forestadas entre AFASYN y Bahía Golondrina.
			8.2.	Construcción de las nuevas instalaciones de la Base Naval, el Polo Logístico para Servicios Antárticos, el BIM 3 y la Prefectura Naval. Construcción de aproximadamente 700 viviendas para personal militar.
9	VIII	Consolidación	9.1.	Preservación de los bordes ribereños del aeropuerto.
			9.2.	Construcción de cañería de impulsión cloacal y del dispersor marino.
10	IX y X	Desarrollo	10.1.	Construcción de un paseo costero entre el acceso al aeropuerto y el límite del Monte Susana.
			10.2.	Construcción de un mirador y área de descanso en el acceso al aeropuerto.
			10.3.	Construcción de planta de pre tratamiento cloacal y conexión a difusor marino.
			10.4.	Construcción de un parque en Bahía Golondrina.
			10.5.	Saneamiento de predios y construcción de un parque en la desembocadura del Río Pippo.
			10.6.	Reparación de bombas de impulsión y modificación de cañería de conducción y difusión cloacal.
11	XI	Conservación	11.1.	Constitución de una franja de suelo costero municipal y construcción de un paseo peatonal público en el Monte Susana.

A continuación se detallan los diferentes componentes de las 11 Unidades de Gestión previstas en el proyecto urbano general de la franja costera.

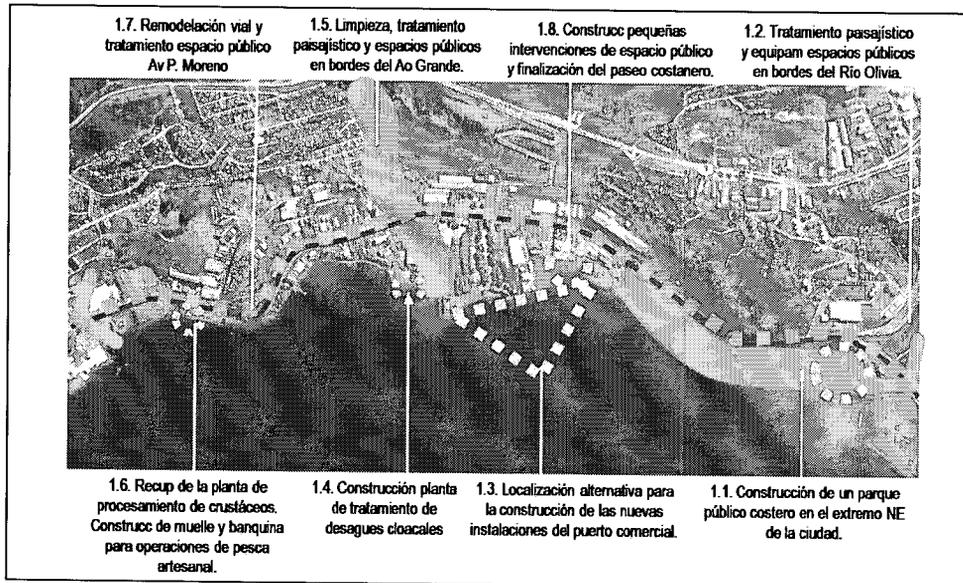
#### IV.1. Objetivos y componentes de la Unidad de Gestión 1

La Unidad de Gestión 1 tiene como objetivo general la puesta en marcha de un proceso progresivo de renovación urbana y mejora ambiental del barrio industrial. A su vez, los lineamientos básicos de intervención establecidos en el Anexo II de la Ordenanza 3.838/2010 para la zona son los siguientes:

- Recuperación y reconversión de áreas impactadas.
- Accesos peatonales e integración con espacios verdes del sector costanero.

El eje estructurador del sector es la Av. Perito Moreno que distribuye los flujos en forma peine a través de las calles transversales. Las acciones y proyectos propuestos (Figura 10) siguen dos líneas complementarias: por un lado, se incorporan nuevos espacios libres públicos que tienen la finalidad de mejorar la calidad ambiental y paisajística del sector y, por el otro, se ordenan piezas estratégicas vinculadas al saneamiento y a la producción y logística (de las cuales la más importante es la previsión de la relocalización del puerto comercial de la ciudad). La nueva normativa urbana será la herramienta fundamental para promover la renovación paulatina de las actividades y los usos del suelo.

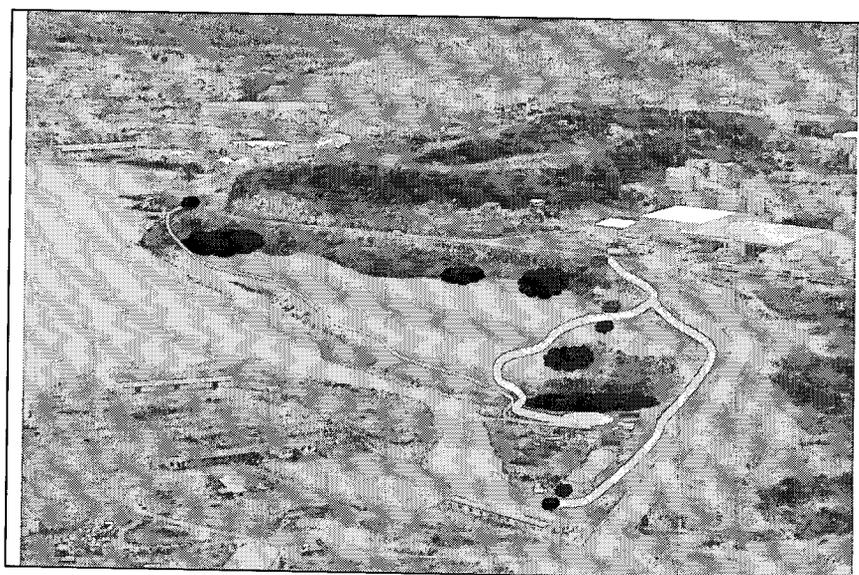
Figura 10 – Acciones y proyectos componentes de la Unidad de Gestión 1



La información básica de las acciones y proyectos propuestas se detalla a continuación.

Proyecto 1.1.	Construcción de un parque público costero en el extremo NE de la ciudad.
<b>Justificación</b>	
Los predios a intervenir se encuentran catastrados como Sección G Macizo 32. El primero es de propiedad privada y se encuentra vacante de usos mientras que el segundo es de propiedad municipal y ha servido anteriormente como cantera de áridos. Ambos requieren acciones de remediación ambiental.	
<b>Objetivos específicos</b>	
La intervención tiene la finalidad de constituirse en el remate Noreste del circuito costero y cumplir la función de interfase de amortiguación entre el sector industrial (y la posible localización del nuevo puerto comercial) y el corredor del Río Olivia y la reserva natural protegida de Playa Larga.	
<b>Caracterización y componentes</b>	
Constitución de un parque lineal de aproximadamente 10 has entre la ribera marítima y la RN 3 a partir de la reconversión de uso de los dos predios citados más arriba. Construcción de senderos, alumbrado, equipamiento recreativo pasivo, miradores y forestación. Mejoramiento de las actuales instalaciones para enseñanza y práctica de navegación en embarcaciones livianas y de actividades deportivas. Adicionalmente el proyecto permitirá la conservación, por su alto valor cultural y didáctico, de un sector de costa (de cerca de 410 m de extensión) donde se localizan afloramientos geológicos de excepcional valor.	
<b>Actores principales</b>	
Municipalidad de Ushuaia, propietario privado de las parcelas del Macizo 32 Sección G, Ecodeportes y Laboratorio Geología Andina (CADIC – CONICET).	

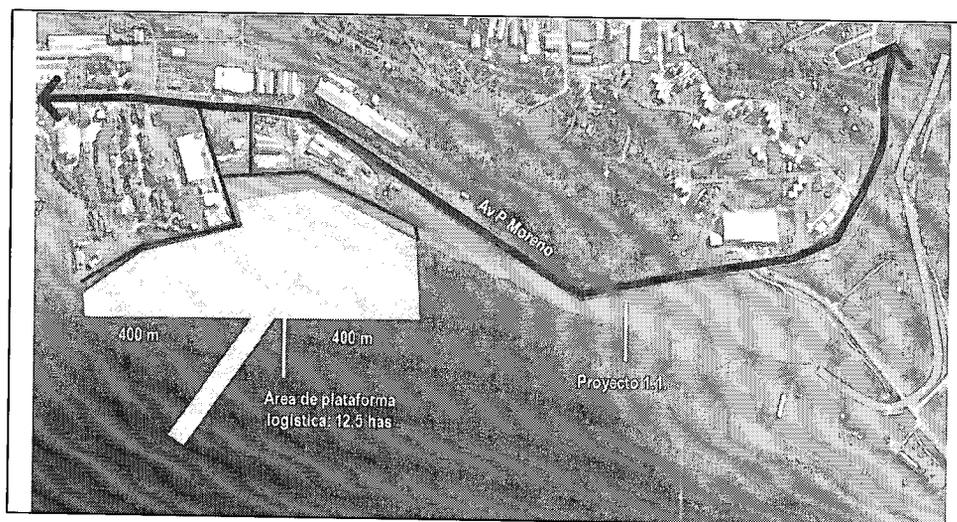
Figura 11 – Vista parcial y preliminar del parque propuesto en el Proyecto 1.1.



Proyecto 1.2.	Tratamiento paisajístico y equipamiento de espacios públicos en bordes del Río Olivia.
<b>Justificación</b>	
Los bordes del curso del río se encuentran sub utilizados como espacio público y no cuentan con tratamiento adecuado para dicha función.	
<b>Objetivos específicos</b>	
Convertir el curso del Río Olivia en un corredor ecológico que vincule el proyecto de la red de senderos de la ciudad con el corredor de espacios públicos costeros.	
<b>Caracterización y componentes</b>	
Construcción de pequeñas obras de tratamiento (senderos, equipamiento y áreas de descanso) y provisión de forestación.	
<b>Actores principales</b>	
Municipalidad de Ushuaia y Agencia de Desarrollo de Ushuaia.	

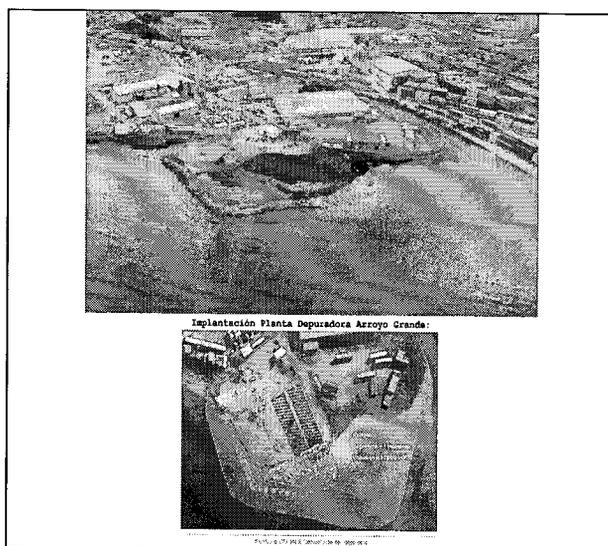
Proyecto 1.3.	Localización alternativa para la construcción de las nuevas instalaciones del puerto comercial.
<b>Justificación</b>	
El actual muelle portuario ubicado en coincidencia con el área central de la ciudad sirve tanto a la actividad comercial como a la actividad turística produciendo serios desajustes ambientales y funcionales en su operatividad. Según la información analizada, la logística comercial implica, en la actualidad, el manejo de entre 39 y 40 mil contenedores al año y genera alrededor de 80 mil viajes de camiones.	
<b>Objetivos específicos</b>	
El traslado de las actividades comerciales a una nueva localización (vinculado al Proyecto 5.1.) tiene el objetivo de descongestionar el área central de la ciudad y evitar la circulación de carga y vehículos pesados contribuyendo decisivamente a la mejora ambiental y paisajística del sector. Adicionalmente se vinculará la actividad logística con el sector industrial minimizando los desplazamientos y costos operativos.	
<b>Caracterización y componentes</b>	
Construcción de un área de actividades logísticas y de un muelle destinado a carga y descarga de mercadería contenerizada. Se estima que será necesario rellenar un área de aproximadamente 12,5 has para dar cabida a las diferentes operaciones logísticas (incluyendo la desconsolidación de carga con control aduanero) en forma adyacente al paseo costero recientemente concluido y a las parcelas del Macizo 9 y parte del 32 de la Sección G. El frente marítimo tendrá una longitud cercana a los 800 m y el muelle de 300 m. La intervención incluye importantes obras de infraestructuras de servicios y viales. Estas últimas deberán contemplar los enlaces necesarios con la Av. Perito Moreno a través de calles existentes (Concejal Ana Ortiz de Cachín) y de la apertura de nuevas vías.	
<b>Actores principales</b>	
Municipalidad de Ushuaia, Provincia de Tierra del Fuego (Ministerio de Infraestructura, Obras y Servicios Públicos y Dirección Provincial de Puertos) y Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios del Gobierno Nacional.	

Figura 12 – Posible área de localización de las nuevas instalaciones del puerto comercial



Proyecto 1.4.	Construcción de la planta de tratamiento de desagues cloacales.
<b>Justificación</b>	
Una de las principales problemáticas de Ushuaia está centrada en las deficiencias que presenta la conducción y tratamiento de los líquidos cloacales y su actual volcamiento tanto a las aguas del Canal de Beagle como a los arroyos y ríos que surcan la ciudad.	
<b>Objetivos específicos</b>	
Contribuir con las acciones estructurales previstas en el Plan Director de Aguas y Cloacas de Ushuaia (en elaboración).	
<b>Caracterización y componentes</b>	
Construcción de la planta depuradora Arroyo Grande de tratamiento primario y secundario y desinfección de efluente tratado mediante UV, sin emisario submarino. El vuelco del efluente tratado se proyecta en la desembocadura del Arroyo antes de su ingreso al mar. Para la ejecución de las obras se deberá rellenar una superficie de 1 ha frente a las parcelas del Macizo 4 de la Sección F y la calle Eva Perón. El proyecto deberá contar con la ejecución de las correspondientes obras de mejora paisajística que aminoren el impacto visual de las instalaciones.	
<b>Actores principales</b>	
Municipalidad de Ushuaia y Dirección Provincial de Obras Sanitarias (Gobierno de la Provincia de Tierra del Fuego).	

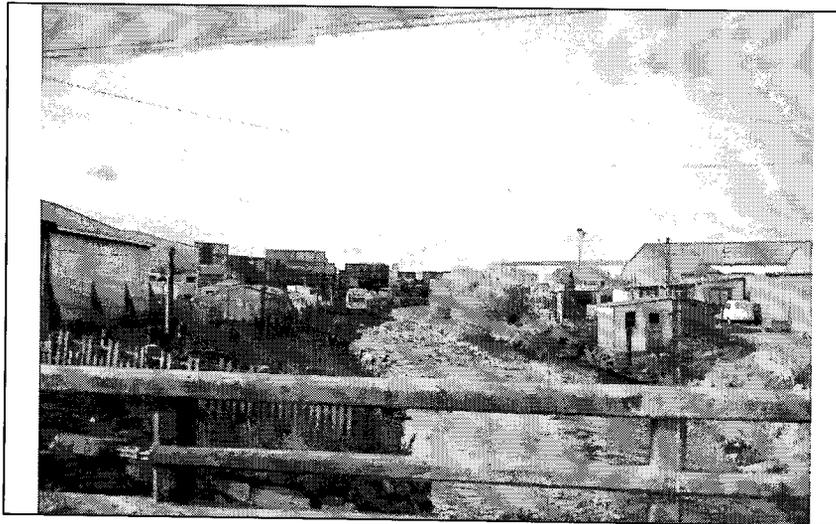
Figura 13 – Area de localización y esquema de implantación de la planta de tratamiento cloacal para la zona NE de la ciudad



Fuente: Relevamiento propio e información preliminar brindada por el estudio Funes y Ceriale a través de a la Subsecretaría de Planeamiento y Proyectos Urbanos

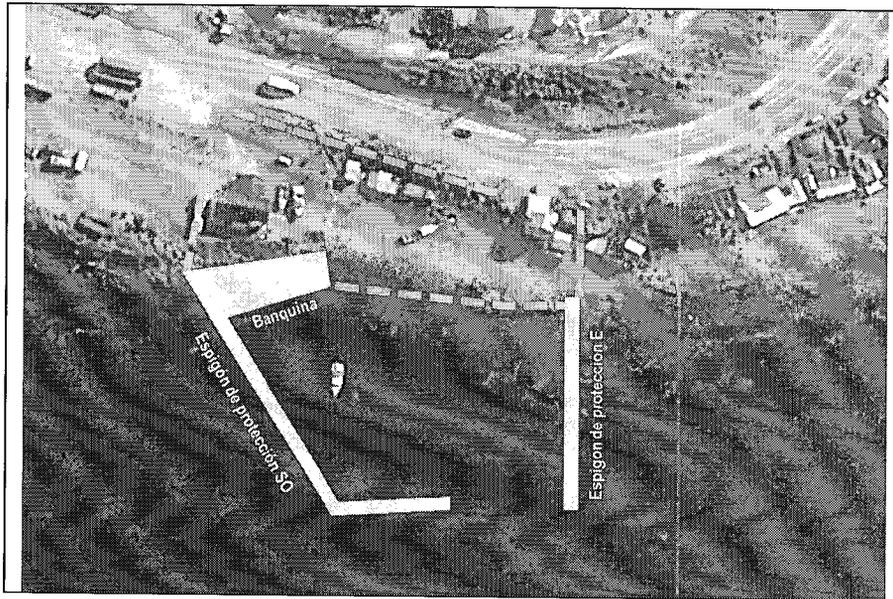
Proyecto 1.5.	Limpieza, remoción de ocupaciones y tratamiento paisajístico de espacios públicos en bordes del Ao. Grande.
<b>Justificación</b>	
El tramo urbano del Arroyo Grande (especialmente en cercanías de su desembocadura en el Cana Beagle) presenta diversas ocupaciones ilegales en sus márgenes. Adicionalmente, es uno de los cursos más comprometidos ya que es utilizado con frecuencia para el vuelco de residuos y efluentes.	
<b>Objetivos específicos</b>	
Sanear el tramo final del Arroyo Grande con el fin de convertirlo en un corredor ecológico que vincule el proyecto de la red de senderos de la ciudad con el corredor de espacios públicos costeros.	
<b>Caracterización y componentes</b>	
El sector a intervenir y sanear tiene una longitud aproximada de 500 metros. La propuesta contempla: a) la remoción de la totalidad de las construcciones informales ubicadas en los márgenes del arroyo; b) la limpieza de residuos; c) la clausura de cañerías clandestinas de conducción de efluentes; y, d) la forestación y obras de mejora de la calidad paisajística.	
<b>Actores principales</b>	
Municipalidad de Ushuaia, Unión Industrial Fueguina y Agencia de Desarrollo de Ushuaia.	

Figura 14 – Vista de las riberas del Ao Grande a sanear y parquizar



Proyecto 1.6.	Recuperación de la planta de procesamiento de crustáceos. Construcción de muelle y banquina para operaciones de pesca artesanal.
<b>Justificación</b>	
Tanto el procesamiento de crustáceos como la pesca artesanal son componentes estratégicos del desarrollo económico productivo de Ushuaia que no cuentan en la actualidad con espacios e instalaciones acordes.	
<b>Objetivos específicos</b>	
Contribuir al fortalecimiento de actividades relevantes de la economía local en el marco del Plan de Mejora Competitiva del sector pesquero en forma asociada con otras instituciones.	
<b>Caracterización y componentes</b>	
Construcción de los muelles e instalaciones de protección para embarcaciones de pesca de rada ó ría (hasta 9 m de eslora), costeras cercanas (de 9 a 15 m) y costeras lejanas (más de 15 m) y áreas de procesamiento: espigones de protección SO, S y E y banquina de pescadores. Adicionalmente se prevé la construcción de espacios públicos asociados a las actividades de pesca.	
<b>Actores principales</b>	
Municipalidad de Ushuaia, Universidad Nacional de Tierra del Fuego, UTN, CADIC, PROSAP (Ministerio de Agricultura, Ganadería y Pesca de la Nación), Cámara Fueguina de Pescadores Artesanales, Prefectura Nacional y Provincia de Tierra del Fuego.	

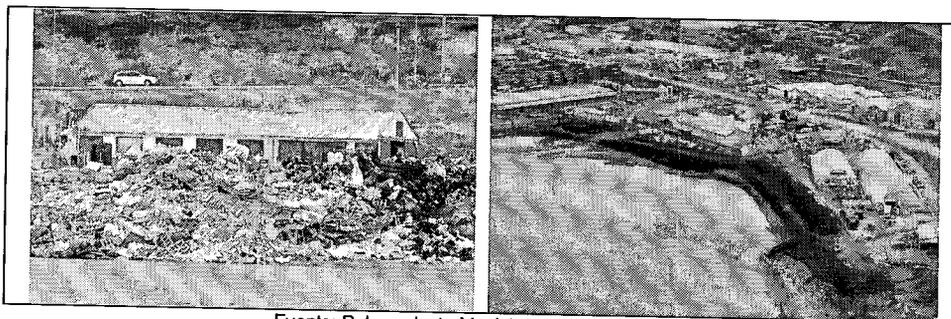
Figura 15 – Croquis preliminar de las nuevas instalaciones para la promoción de la pesca artesanal



Proyecto 1.7.	Remodelación vial y tratamiento del espacio público de la Avenida Perito Moreno.
<b>Justificación</b>	
La Av Perito Moreno es el eje estructurador urbano histórico del sector NE de la ciudad. El crecimiento constante del flujo vehicular (liviano y pesado) en los últimos años ha generado problemas crecientes de circulación y un aumento sustantivo del nivel de riesgo de accidentes. Los puntos más conflictivos en la Avenida (que es uno de los dos ejes transversales estructurales de Ushuaia) son los accesos a los grandes equipamientos y edificaciones fabriles. La resolución vial es de alta complejidad ya que la Avenida presenta cruces con diferencias importantes de nivel que ameritarán excavaciones y alteos.	
<b>Objetivos específicos</b>	
Mejorar la accesibilidad de los sectores contiguos a la Avenida (y por consiguiente a la costa) aumentando al mismo tiempo los niveles de seguridad en la circulación vehicular y peatonal.	
<b>Caracterización y componentes</b>	
El proyecto contempla la ampliación de la calzada y la construcción de veredas y banquetas peatonales continuas entre Yaganes y el empalme con RN 3. Para el ordenamiento del tránsito se prevé la construcción de isletas y derivadores en los cruces de calles, dársenas para paradas de transporte público y mobiliario urbano.	
<b>Actores principales</b>	
Municipalidad de Ushuaia.	

Proyecto 1.8.	Construcción de pequeñas intervenciones de espacio público y finalización del paseo costanero en ejecución.
<b>Justificación</b>	
El barrio industrial sufrió un ciclo de deterioro físico y contaminación ambiental cuya expresión más evidente fue el uso del espacio público como lugar de volcamiento de residuos de todo tipo. Las tareas de limpieza y ordenamiento llevadas a cabo por el municipio continuaron con la construcción del primer paseo costanero del sector.	
<b>Objetivos específicos</b>	
El paseo en construcción y las obras complementarias previstas tienen la finalidad de otorgar continuidad al corredor costanero y facilitar el uso y goce de la población y el control público permanente.	
<b>Caracterización y componentes</b>	
El paseo recientemente inaugurado cuenta con una longitud de 370 m. El sistema se completa con la construcción de senderos y veredas peatonales incluyendo el tratamiento y equipamiento complementario especialmente sobre las calles de acceso.	
<b>Actores principales</b>	
Municipalidad de Ushuaia, Unión Industrial Fueguina y Agencia de Desarrollo de Ushuaia.	

Figura 16 – Vistas en 2010 y actual del sector costero del barrio industrial donde se construye el paseo costanero



Fuente: Relevamiento Municipalidad de Ushuaia

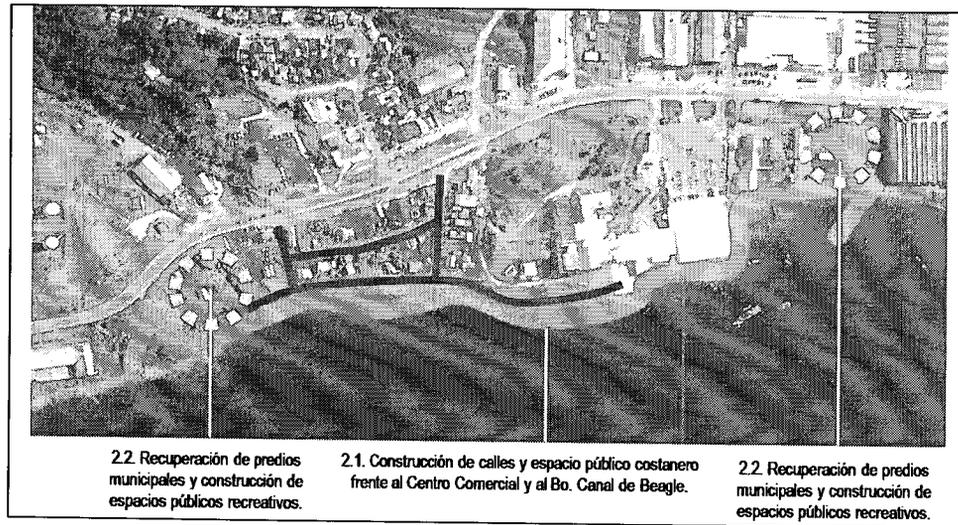
#### IV.2. Objetivos y componentes de la Unidad de Gestión 2

La Unidad de Gestión 2 tiene la finalidad de mejorar la calidad del espacio público en el sector del barrio Canal de Beagle y del Centro Comercial permitiendo la continuidad del corredor ribereño hasta las instalaciones de la Planta Orion. De tal manera, los componentes previstos son pequeñas y medianas operaciones de ordenamiento circulatorio y paisajismo.

Los lineamientos básicos de intervención establecidos en el Anexo II de la Ordenanza 3.838/2010 para la zona son los siguientes:

- Proyecto vehicular costanero.
- Recuperación y senderos de interpretación en espacio verde en Macizo 91 - 112.

Figura 17 – Proyectos componentes de la UG2



Proyecto 2.1.	Construcción de calles y espacio público costanero frente al Centro Comercial y al Bo. Canal de Beagle.
<b>Justificación</b>	
Las calles y el espacio público del sector se encuentran sin tratamiento degradando su calidad ambiental y, con ello, las posibilidades de uso y goce del borde costero por parte de la población.	
<b>Objetivos específicos</b>	
Asegurar el uso público de la costa y la continuidad del corredor costanero a través de la mejora de las condiciones funcionales y paisajísticas de los espacios públicos.	
<b>Caracterización y componentes</b>	
Mejoramiento vial y construcción de veredas peatonales en la calle costanera Saint Christopher incluyendo el tratamiento de las vías transversales 2 de Junio y 2 de Abril hasta la Av. Perito Moreno (vinculación con el Proyecto 1.7.). Construcción de un espacio público costero en el borde de playa entre el límite NE del predio de la planta Orión y el límite NE de la parcela 3 del Macizo 6 de la Sección F incluyendo la parcela 1 del Macizo 112 con un largo total de 800 m.	
<b>Actores principales</b>	
Municipalidad de Ushuaia y Centro Comercial.	

Proyecto 2.2.	Recuperación de predios municipales y construcción de espacios públicos recreativos.
<b>Justificación</b>	
Las parcelas 3 del Macizo 6 y 1 del Macizo 4 de la Sección F son propiedad de la Municipalidad de Ushuaia aunque parte de ambas se encuentran ocupadas por construcciones informales.	
<b>Objetivos específicos</b>	
Habilitar dos nuevos espacios públicos costeros que sirvan de extremos NE y SO del paseo en el sector.	
<b>Caracterización y componentes</b>	
Recuperación de los predios por parte del municipio que incluirá la negociación de su liberación con sus actuales ocupantes. Construcción de pequeños parques públicos con equipamientos de descanso y mobiliario urbano e instalación de posibles servicios gastronómicos. En ambos predios se construirán caminerías que vinculen peatonalmente la costa con la Av Perito Moreno.	
<b>Actores principales</b>	
Municipalidad de Ushuaia	

### IV.3. Objetivos y componentes de la Unidad de Gestión 3

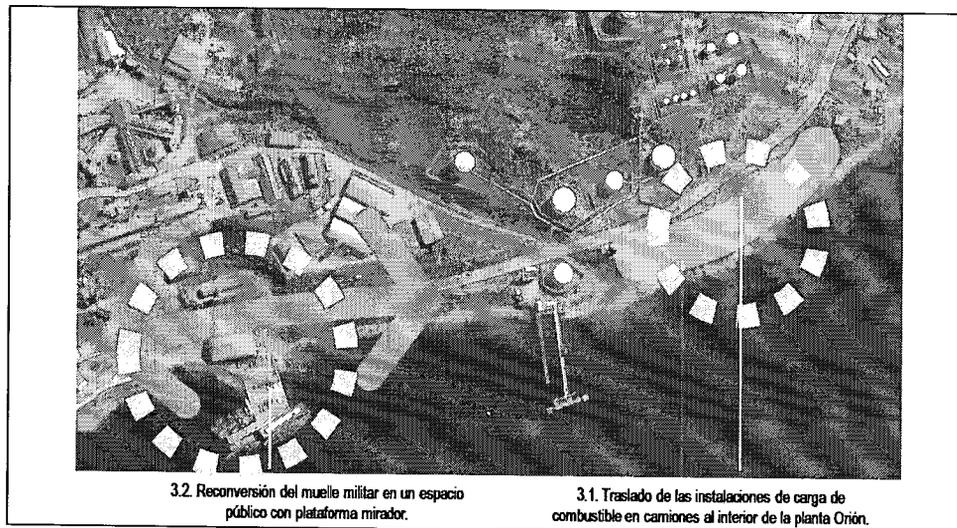
La Unidad de Gestión 3 tiene el objetivo garantizar la continuidad del paseo público costero a partir de la reconversión de espacios que en la actualidad operan con usos restringidos.

De tal forma, los componentes de la Unidad de Gestión son dependientes de marcos decisorios complejos que incluirán la construcción de ámbitos de negociación con la Armada Nacional y con la empresa YPF.

A su vez, los lineamientos básicos de intervención establecidos en el Anexo II de la Ordenanza 3.838/2010 para la zona son los siguientes:

- Refuncionalización trama urbana de comunicación (sector Planta Orión - calle Yaganes).
- Saneamiento de impactos hidrocarburíficos.
- Acciones en coordinación del Plan Nacional de Contingencia (PNA).
- Monitoreo permanente de aguas y sedimentos.

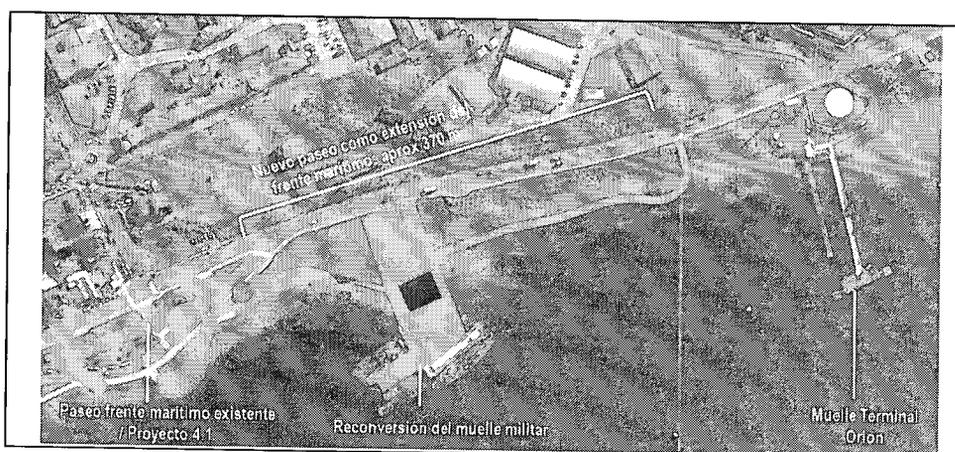
Figura 18 – Proyectos componentes de la UG3



Proyecto 3.1.	Traslado de las instalaciones de carga de combustible en camiones al interior de la planta Orión.
<b>Justificación</b>	
En el borde costero de la planta de almacenaje Orión de la empresa YPF (Macizo 4 de la Sección E) se ubican un conjunto de instalaciones junto al muelle entre las que se destacan las de carga de combustibles a los camiones de distribución (12 camiones día en los meses de invierno y 20 en los estivales). La manipulación de combustible entre la Av Perito Moreno y la costa entraña una situación de potencial riesgo para el uso público de esta. La Ordenanza 2745 / 2004 declara la necesidad del traslado físico de la planta.	
<b>Objetivos específicos</b>	
Reducir el riesgo de accidentes en el borde de la Av Perito Moreno y mejorar la calidad paisajística de la costa.	
<b>Caracterización y componentes</b>	
El proyecto contempla el traslado de las instalaciones de carga de combustibles en camiones al sector NO del predio donde se localizan los tanques de almacenamiento (Macizo 2 de la Sección E) adecuando con nuevas obras viales el acceso vehicular a la terminal.	
<b>Actores principales</b>	
Municipalidad de Ushuaia, empresa YPF y Secretaría de Energía de la Nación.	

Proyecto 3.2.	Reconversión del muelle militar en un espacio público con plataforma mirador.
<b>Justificación</b> El predio y el actual muelle ocupan un área de uso militar restringido de aproximadamente 7.800 m <sup>2</sup> . El proyecto se encuentra vinculado con el posible traslado de la Base Naval Almirante Berisso y la construcción de un nuevo muelle militar y logístico a la península (Proyecto 8.2.).	
<b>Objetivos específicos</b> Extender el frente marítimo existente con usos recreativos y de servicios turísticos.	
<b>Caracterización y componentes</b> Construcción de un espacio público con plataforma mirador e instalaciones de servicios gastronómicos (como continuación del Proyecto 4.1.).	
<b>Actores principales</b> Municipalidad de Ushuaia y Armada Argentina.	

Figura 19 – Esquema gráfico de la ampliación de espacios públicos en el área del actual muelle militar



#### IV.4. Objetivos y componentes de la Unidad de Gestión 4

La Unidad de Gestión 4 tiene la finalidad de consolidar las funciones de recreación y turismo que cumple el sector en virtud de su posición estratégica respecto de los muelles turísticos. Los lineamientos básicos de intervención establecidos en el Anexo II de la Ordenanza 3.838/2010 son los siguientes:

- Proyecto estructural del Frente Marítimo.
- Control de pluviales.
- Saneamiento del impacto del vertido de efluentes, monitoreo de agua y sedimentos y recuperación del patrimonio.

Figura 20 – Proyectos componentes de la UG4

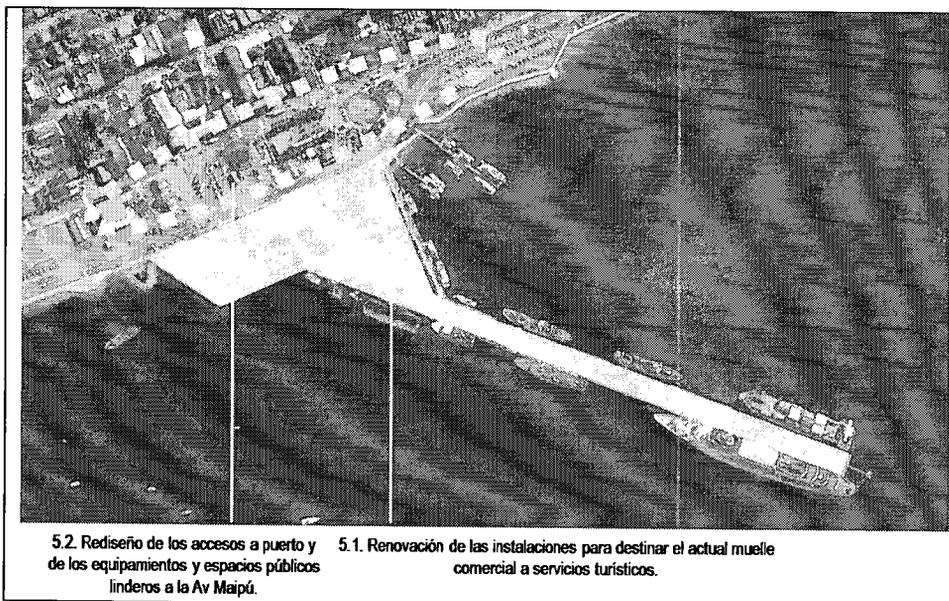


Proyecto 4.1.	Mejora de la calidad paisajística del Frente Marítimo y adecuación de espacios y equipamientos para servicios turísticos.
<b>Justificación</b> El frente marítimo ubicado entre el puerto y el muelle militar es un amplio espacio abierto de 400 m de longitud y un ancho que oscila entre 40 y 60 m que además de constituir una gran explanada de uso público recreativo costero cumple la función de estacionamiento y circulación vehicular. El sector se encuentra en buenas condiciones de mantenimiento general y presenta una muy alta potencialidad en materia de oferta recreativa y turística no totalmente usufructuada.	
<b>Objetivos específicos</b> Ampliar la posibilidad de localización de nuevos servicios asociados con el turismo aprovechando su situación lindera al área central.	
<b>Caracterización y componentes</b> El proyecto prevé la ejecución de un conjunto de pequeñas obras de equipamiento y paisajismo que mejoren la funcionalidad y calidad del paseo (vinculado a futuro al Proyecto 3.2.).	
<b>Actores principales</b> Municipalidad de Ushuaia.	

#### IV.5. Objetivos y componentes de la Unidad de Gestión 5

El objetivo de la Unidad de Gestión 5 es el de potenciar la actividad turística como motor del desarrollo socio económico de la ciudad. Los lineamientos básicos de intervención establecidos en el Anexo II de la Ordenanza 3.838/2010 son:  
Proyecto integral de circulación peatonal y vehicular.

Figura 21 – Proyectos componentes de la UG5



Proyecto 5.1.	Renovación de las instalaciones para destinar el actual muelle comercial a servicios turísticos.
<b>Justificación</b>	
La coexistencia de las actividades comerciales y turísticas en el actual muelle compromete seriamente el correcto funcionamiento de ambas operaciones que son estratégicas para la ciudad y la provincia. Según las estadísticas oficiales el puerto ha recibido en la última década un promedio de 450 buques por año mayoritariamente de pasajeros que operan generalmente en los meses de verano (el pico se produce en los meses de enero y febrero) aunque el tráfico suele iniciarse entre septiembre y octubre. El proyecto se complementa con el traslado de las operaciones comerciales del Puerto de Ushuaia a una nueva localización (Proyecto 1.3.).	
<b>Objetivos específicos</b>	
El proyecto tiene el objetivo de mejorar sustantivamente la prestación de los servicios a los pasajeros tanto de las excursiones marítimas por el Canal de Beagle como del movimiento de los cruceros.	
<b>Caracterización y componentes</b>	
Obras de mejora funcionales del Puerto Turístico "Don Eduardo Arturo Brisighelli" para excursiones. Obras de adecuación del actual muelle (con casi 640 m de longitud con dos frentes de atraque y 28 m de ancho) a la prestación de servicios de embarque y desembarque de turistas que incluyen: áreas de espera, área de trámites administrativos y control, áreas comerciales y de gastronomía y áreas de administración y seguridad del puerto.	
<b>Actores principales</b>	
Municipalidad de Ushuaia, Cámara de Turismo de Ushuaia, Prefectura Naval y Dirección de Puertos de la Provincia de Tierra del Fuego	

Proyecto 5.2.	Rediseño de los accesos al puerto y de los espacios públicos linderos a la Av Maipú.
<b>Justificación</b> El área del ingreso al puerto es un sector conformado por la Av. Maipú entre las calles 9 de Julio y Roca que constituye, al mismo tiempo, un nudo vial y un espacio público de alta relevancia urbanística y visibilidad turística. Sin embargo en la actualidad en dicha área se superponen diferentes actividades sin un ordenamiento funcional y con una muy mala calidad estética y edilicia.	
<b>Objetivos específicos</b> Ordenar física, vial y paisajística mente el sector que opera como una las principales "puertas de entrada" al casco central.	
<b>Caracterización y componentes</b> Los componentes del proyecto son los siguientes: α) Puesta en valor de la plaza 12 de Octubre sitio donde por primera vez el Cnel. Laserre izó la bandera nacional declarado lugar histórico por Decreto 17.265 del 28 de diciembre de 1943. β) Re ordenamiento de los puestos de información turística y venta de excursiones. χ) Revisión de la circulación vehicular. δ) Rediseño urbanístico y edilicio de los usos del suelo y actividades terciarias existentes.	
<b>Actores principales</b> Municipalidad de Ushuaia, Comisión Nacional de Museos y de Monumentos y Lugares Históricos, Cámara de Turismo de Ushuaia y organismos públicos y empresas privadas usufructuarios de los predios.	

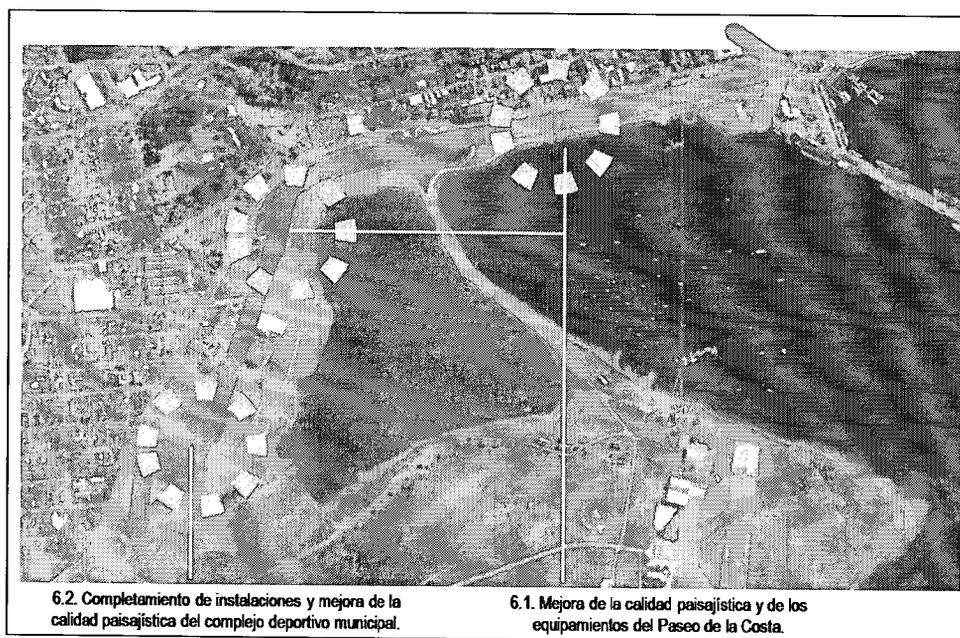
#### IV.6. Objetivos y componentes de la Unidad de Gestión 6

La Unidad de Gestión 6 tiene el objetivo de completar el eje de paseo público costero urbano más importante de la ciudad que se extiende desde la calle Yaganes hasta 12 de octubre (con aproximadamente 2 km de longitud).

Los lineamientos básicos de intervención establecidos en el Anexo II de la Ordenanza 3.838/2010 son:

- Proyecto urbano de "Paseo de la Costa".

Figura 22 – Proyectos componentes de la UG6



Proyecto 6.1.	Mejora de la calidad paisajística y de los equipamientos del Paseo de la Costa.
<b>Justificación</b>	
El tramo del frente costero (entre el puerto y la prolongación de la calle 12 de Octubre donde comienzan las instalaciones deportivas municipales) reúne un conjunto de espacios libres y monumentos conmemorativos de heterogénea calidad interrumpidos por concesiones y usos del suelo que desmejoran el paseo. Adicionalmente el ambiente urbano del paseo se encuentra fuertemente dominado por el alto flujo vehicular rápido de sus bordes.	
<b>Objetivos específicos</b>	
Consolidar el paseo como el espacio recreativo costero continuo de mayor dimensión de la ciudad.	
<b>Caracterización y componentes</b>	
El proyecto prevé el reordenamiento urbanístico del sector (1.200 m de longitud y entre 70 y 90 m de ancho) a partir de la revisión de las concesiones y permisos de uso y la reasignación de espacios de acuerdo a un proyecto ejecutivo especial. Adicionalmente, se incluyen diversas obras de completamiento de la infraestructura, de equipamientos y de forestación dirigidas a disminuir los impactos negativos del alto volumen de tránsito vehicular de la Av Maipú y aumentar la oferta de espacios de encuentro y de relación social.	
<b>Actores principales</b>	
Municipalidad de Ushuaia.	

Proyecto 6.2.	Completamiento de las instalaciones y mejora de la calidad paisajística del complejo polideportivo municipal.
<b>Justificación</b>	
El complejo municipal Augusto Lasserre es un ámbito de gran importancia en materia social y deportiva para la ciudad que se desarrolló paulatinamente con el agregado de diversas actividades en cuatro predios que ocupan el Macizo 12 de la Sección B. En la actualidad requiere de un proyecto integral y específico de completamiento, de mejora de la percepción visual y de identidad urbana.	
<b>Objetivos específicos</b>	
Consolidar un espacio urbano destacado para la práctica deportiva y la recreación en el marco del Plan de Desarrollo Deportivo Municipal 2012 – 2016.	
<b>Caracterización y componentes</b>	
Completamiento del complejo con equipamientos para usos múltiples ubicados en el último predio del macizo localizado en Wlanika y Malvinas Argentinas. Mejoramiento de las instalaciones de las canchas de fútbol y rugby. Ordenamiento circulatorio, obras de forestación y mejora paisajística, dotación de mobiliario y de un sistema de identificación visual.	
<b>Actores principales</b>	
Municipalidad de Ushuaia.	

#### IV.7. Objetivos y componentes de la Unidad de Gestión 7

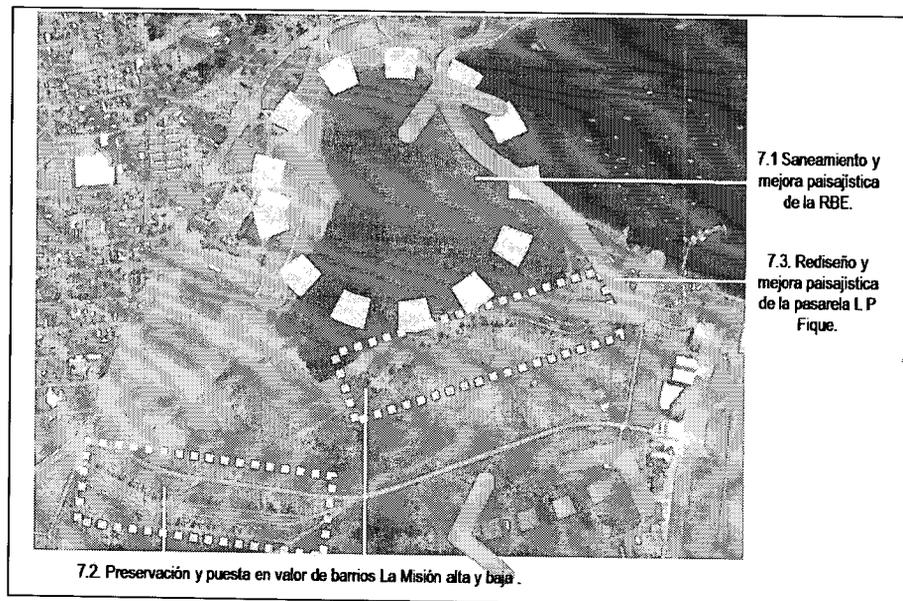
El objetivo de Unidad de Gestión 7 es el mejoramiento ambiental y escénico de uno de los ámbitos históricamente más reconocidos de Ushuaia como es el que conforman, en forma conjunta, la Bahía Encerrada y los barrios La Misión Baja y Alta.

De tal forma, la Unidad de Gestión tiene el desafío de no entender las partes componentes como ámbitos independientes sino como una unidad de paisaje que forma parte constitutiva de la identidad local.

Los lineamientos básicos de intervención establecidos en el Anexo II de la Ordenanza 3.838/2010 son los siguientes:

- Saneamiento del impacto del vertido de efluentes, monitoreo de agua y sedimentos, recuperación del patrimonio.
- Recuperar y jerarquizar la Bahía Encerrada como componente prioritario del sistema de espacios de usos públicos e integrarlo con el Proyecto del Frente Marítimo.
- Sendas peatonales / Bicisendas.

Figura 23 – Proyectos componentes de la UG7



Proyecto 7.1.	Saneamiento y mejora paisajística de la RBE.
<b>Justificación</b>	
Bahía Encerrada es un espejo de agua formado artificialmente y de aproximadamente 35 has de superficie que por acción de la naturaleza se ha convertido en un ámbito de singular riqueza ambiental y de avistaje de aves. Sin embargo presenta graves problemas de contaminación ambiental originados en el volcamiento de desagues cloacales. A los efectos de su recuperación y puesta en valor fue declarada Reserva Natural Urbana por Ordenanza 3.631/09.	
<b>Objetivos específicos</b>	
El objetivo del proyecto es convertir a Bahía Encerrada en un ámbito de calidad para el desarrollo de diferentes actividades educativas, científicas y recreativas	
<b>Caracterización y componentes</b>	
Construcción de paseos y bicisendas, equipamiento, mobiliario y forestación en base a la elaboración de un plan de manejo que deberá articularse con las acciones de preservación de los Barrios La Misión (Proyecto 7.2.). En virtud de los problemas de contaminación señalados, el proyecto se encuentra estrechamente vinculado al avance de ejecución del Plan Director de Aguas y Cloacas de Ushuaia (en elaboración).	
<b>Actores principales</b>	
Municipalidad de Ushuaia y Asociación Bahía Encerrada (A.B.E.).	

<b>Proyecto 7.2.</b>	<b>Preservación y puesta en valor de los barrios La Misión Alta y Baja.</b>
<b>Justificación</b>	
Las viviendas del personal superior de la Base Naval están emplazadas en la Sección 1 en correspondencia con el sitio de la misión anglicana que dio origen a la ciudad. El conjunto fue declarado lugar histórico por Decreto 64 del 29 de enero de 1999.	
<b>Objetivos específicos</b>	
Preservar las características arquitectónicas y ambientales del barrio como patrimonio cultural.	
<b>Caracterización y componentes</b>	
Obras de conservación edilicia de las viviendas y de ordenamiento del paisaje circundante (aproximadamente 22 has).	
<b>Actores principales</b>	
Municipalidad de Ushuaia, Comisión Nacional de Museos y de Monumentos y Lugares Históricos y Armada Argentina.	

Figura 24 – Fotografía histórica del Barrio La Misión



Fuente: <http://ushuaiapatrimonio.blogspot.com.ar/2012/02/listado-de-monumentos-y-lugares.html>

<b>Proyecto 7.3.</b>	<b>Rediseño y mejora paisajística de la pasarela L. P. Figue.</b>
<b>Justificación</b>	
En la actualidad la pasarela es un simple conector sin tratamiento que no tiene funciones urbanas definidas.	
<b>Objetivos específicos</b>	
Transformar la pasarela en un paseo de alta calidad ambiental que sirva de acceso privilegiado a la Reserva Bahía Encerrada y al sendero de conexión con Bahía Golondrina (Proyecto 8.1.).	
<b>Caracterización y componentes</b>	
Construcción de una vía peatonal y vehicular restringida de aproximadamente 570 m de longitud y 26,5 m de ancho desde la Av Maipú hasta AFASYN. Dotación de mobiliario urbano completo (incluyendo señalización) , áreas de descanso y miradores. Conexiones con las calles Teniente Miguel Berraz y Guardamarina Davison y con las caminerías que serán previstas en el Proyecto 7.1. Saneamiento y mejora paisajística de la RBE.	
<b>Actores principales</b>	
Municipalidad de Ushuaia.	

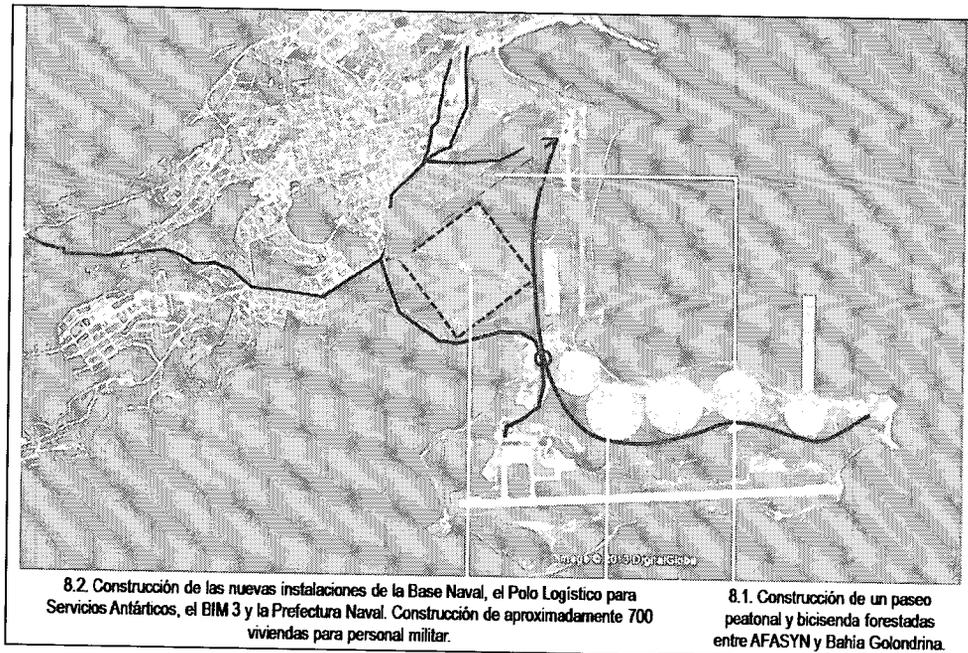
#### IV.8. Objetivos y componentes de la Unidad de Gestión 8

La Unidad de Gestión 8 tiene como objetivo urbanizar la Península de Ushuaia, con criterios respetuosos de la topografía y las condiciones ambientales del sitio, para dar cabida a grandes instalaciones de carácter militar y logístico con un ámbito de actuación internacional.

Lineamientos básicos de intervención establecidos en el Anexo II de la Ordenanza 3.838/2010:

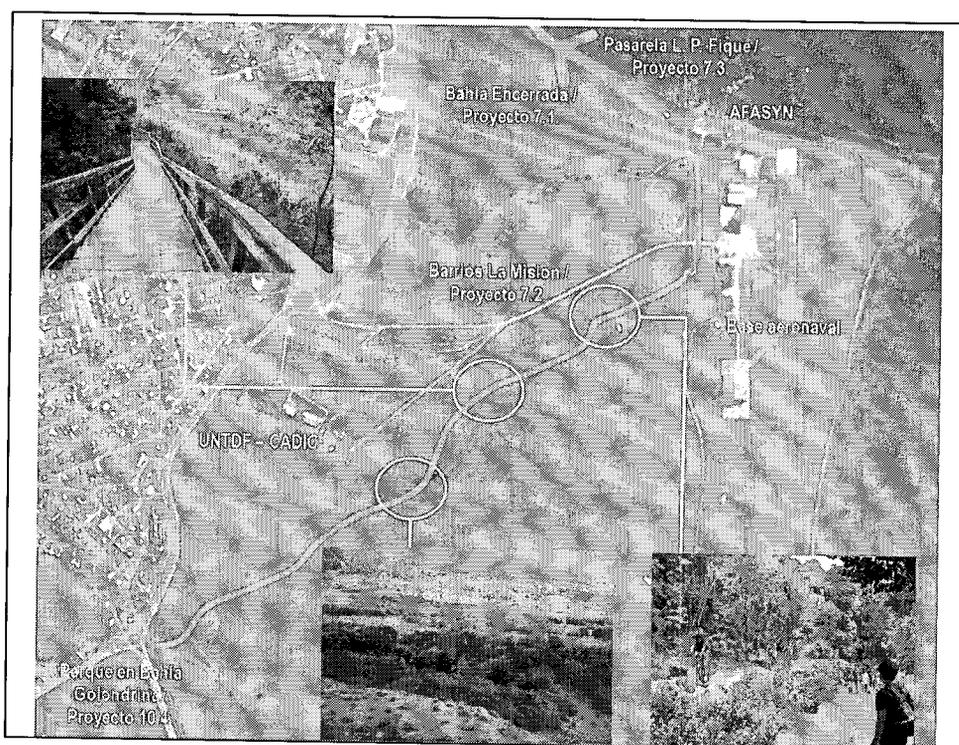
- Integración urbana con el proyecto de traslado de la Base Naval y Polo Antártico a la Península.
- Promoción de zonas de protección y paseos costaneros (lagunas interiores, zona costera, etc.).

Figura 25 – Proyectos componentes de la UG8



Proyecto 8.1.	Construcción de un paseo peatonal y bicisenda forestadas entre AFASYN y Bahía Golondrina.
<b>Justificación</b> La península de Ushuaia es un gran vacío urbano que divide la franja costera en dos sectores: uno de características netamente urbanas hacia el NE y otro que presenta, hacia el SO, patrones de ocupación sub y hasta rur urbanos. El sector linderero al actual campo de antenas y a las instalaciones del CADIC y de la Universidad tiene las condiciones paisajísticas adecuadas para servir de eje de vinculación entre ambos sectores.	
<b>Objetivos específicos</b> La construcción del paseo tiene el objetivo de asegurar la continuidad del corredor costero a través de la península vinculando Bahía Golondrina y Bahía Encerrada.	
<b>Caracterización y componentes</b> Construcción de un sendero peatonal y una ciclo vía de sentido NE – SO de aproximadamente 2 km. Dotación de mobiliario, iluminación y señalización interpretativa.	
<b>Actores principales</b> Municipalidad de Ushuaia y Armada Argentina.	

Figura 26 – Esquema gráfico del recorrido e imágenes del sendero



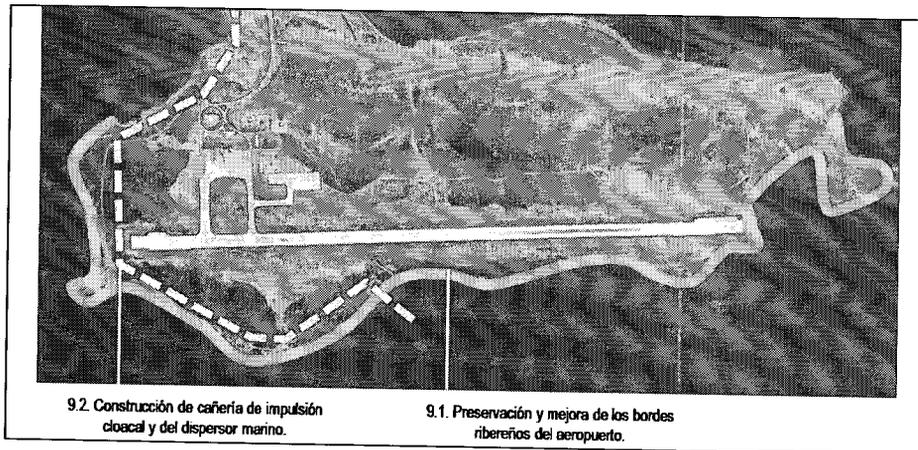
Proyecto 8.2.	Construcción de las nuevas instalaciones de la Base Naval, el Polo Logístico para Servicios Antárticos, el BIM 3 y la Prefectura Naval. Construcción de aproximadamente 700 viviendas para personal militar.
<b>Justificación</b> La Base Naval Almirante Berisso fue creada en 1950, es sede del Comando del Area Naval Austral (creado en 1974) y cuenta con un conjunto de instalaciones que actualmente tienen un alto grado de obsolescencia. Adicionalmente ocupa un predio de más de 40 has en el sector Este del casco fundacional (originalmente pertenecientes al ex presidio) que bloquea la ampliación del área más densa de la ciudad. A su vez, la península de Ushuaia es un vacío urbano que tiene una superficie total de aproximadamente 410 has (de las cuales el aeropuerto internacional ocupa casi la mitad) con una topografía moderadamente ondulada y con alturas máximas del orden de 56 a 60 m. Estas características la hacen un sitio adecuado para la construcción de grandes equipamientos de escala territorial.	
<b>Objetivos específicos</b> Articular funcionalmente en la península de Ushuaia los componentes operativos militares y los de carácter logístico antártico (que incluye al aeropuerto Internacional Malvinas Argentinas) en un conjunto de nuevas instalaciones e infraestructuras.	
<b>Caracterización y componentes</b> Construcción de las nuevas instalaciones de la Base Naval, el BIM 3 y la Prefectura Naval en predio de aproximadamente 55 has sobre la costa NE de la península y de las infraestructuras de conexión con la base aeronaval y con el aeropuerto internacional. Construcción del Polo Logístico de Servicios Antárticos en un predio de 20 has con la infraestructura necesaria para los distintos servicios a proveer para el cumplimiento de los objetivos del Area Antártica (depósitos y playa de contenedores, planta de combustibles, taller de reparaciones navales, etc.). Construcción de un muelle mixto con su cabecera ubicada en forma intermedia entre el sector militar y el logístico antártico. De tal forma, el muelle formará parte de un complejo multimodal que permitirá brindar servicios y el amarre de buques que actualmente forman parte del Area Naval Austral y la Armada Argentina y de los buques de los países que realizan actividades logísticas y científicas en la Antártida. Adicionalmente se prevé la construcción de aproximadamente 700 viviendas de diferentes tipologías para el personal de la Armada Nacional con equipamientos sociales y espacios públicos en el sector Norte de la península.	
<b>Actores principales</b> Municipalidad de Ushuaia, Ministerio de Defensa, Prefectura Nacional, Armada Nacional y Provincia de Tierra del Fuego.	

#### IV.9. Objetivos y componentes de la Unidad de Gestión 9

La finalidad de la Unidad de Gestión 9 es la preservar la franja costera sur de la península. Lineamientos básicos de intervención establecidos en el Anexo II de la Ordenanza 3.838/2010:

- Consolidación de un área de uso controlado costero marino.

Figura 27 – Proyectos componentes de la UG9



Proyecto 9.1.	Preservación de los bordes ribereños del aeropuerto.
---------------	--

**Justificación**

Los bordes costeros del aeropuerto internacional deben mantener condiciones particulares que no afecten la operatividad del mismo.

**Objetivos específicos**

Asegurar las condiciones adecuadas del borde costero con las restricciones que impone el aeropuerto.

**Caracterización y componentes**

Acciones de mantenimiento y limpieza permanente.

**Actores principales**

Municipalidad de Ushuaia, Prefectura Naval y Aeropuerto Internacional Malvinas Argentinas.

Proyecto 9.2.	Construcción de cañería de impulsión cloacal y del dispersor marino.
---------------	--

**Justificación**

Una de las principales problemáticas de Ushuaia está centrada en las deficiencias que presenta la conducción y tratamiento de los líquidos cloacales y su actual volcamiento tanto a las aguas del Canal de Beagle como a los arroyos y ríos que surcan la ciudad.

**Objetivos específicos**

Contribuir con las acciones estructurales previstas en el Plan Director de Aguas y Cloacas de Ushuaia (en elaboración).

**Caracterización y componentes**

Construcción una cañería de impulsión de nueva traza desde la cabecera oeste del Aeropuerto hasta la estación meteorológica VAG y del nuevo emisario submarino de 600 m de longitud dentro del mar. Las obras se vinculan con el nuevo difusor marino previsto en el Proyecto 10.3.

**Actores principales**

Municipalidad de Ushuaia, Aeropuerto Internacional Malvinas Argentinas y Dirección Provincial de Obras Sanitarias (Gobierno de la Provincia de Tierra del Fuego).

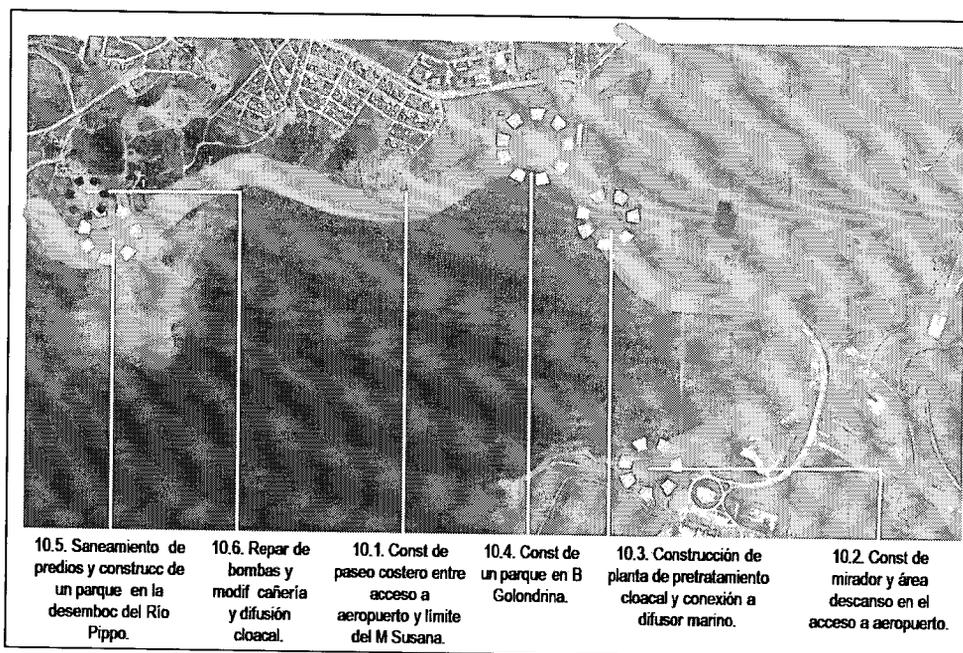
#### IV.10. Objetivos y componentes de la Unidad de Gestión 10

La Unidad de Gestión 10 tiene como objeto principal garantizar la calidad ambiental de la costa en totalidad del tramo SO de la ciudad que presenta sectores semi urbanizados desde la península de Ushuaia hasta el Monte Susana.

Los lineamientos básicos de intervención establecidos en el Anexo II de la Ordenanza 3.838/2010 son los siguientes:

- Integración urbana con el Proyecto de traslado de la Base Naval y Polo Antártico a la Península.
- Promover la asignación de espacios públicos sobre el frente costero.

Figura 28 – Proyectos componentes de la UG10



Proyecto 10.1.	Construcción de un paseo costero entre el acceso al aeropuerto y el límite del Monte Susana.
<b>Justificación</b>	
La costa del sector SO de Ushuaia cuenta con limitados puntos de acceso. Esta situación dificulta la visibilidad social del área, el uso público y su integración a la ciudad.	
<b>Objetivos específicos</b>	
Garantizar la continuidad y facilitar los accesos públicos al corredor costero en el sector SO de la ciudad.	
<b>Caracterización y componentes</b>	
Construcción de un paseo peatonal y biciesenda de 8,1 km de longitud con equipamiento y forestación que requerirá (solo en algunos puntos) de pequeños rellenos o acondicionamiento de la topografía del terreno. En el cruce con el Río Pippo se construirá un puente peatonal de madera de 10 m de luz libre que se prolongará (aproximadamente 500 m) hasta la calle de acceso al Hotel Los Yámanas como pasarela sobre elevada del piso natural. Dotación de mobiliario, iluminación y señalización interpretativa	
<b>Actores principales</b>	
Municipalidad de Ushuaia.	

Figura 29 – Imagen del corredor costero en el borde del cementerio Parque del Mar

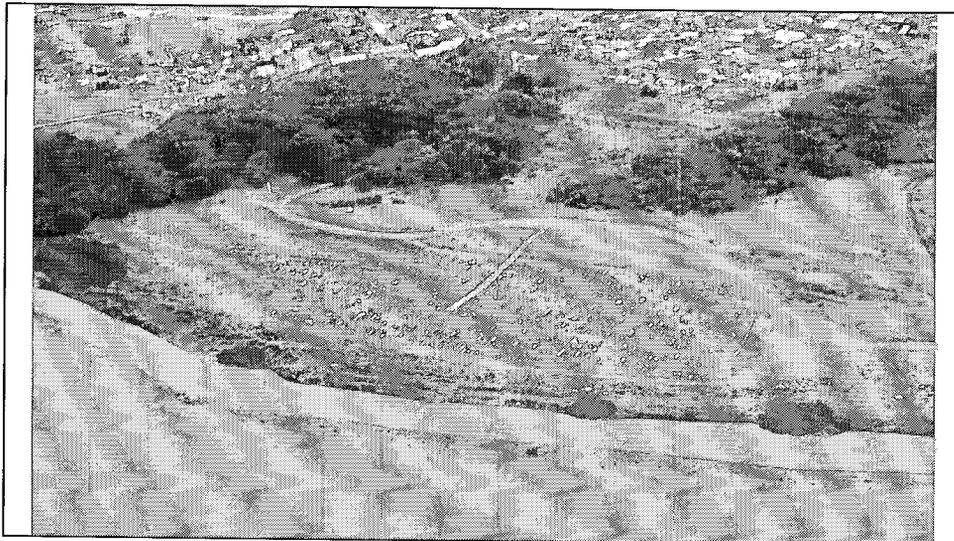
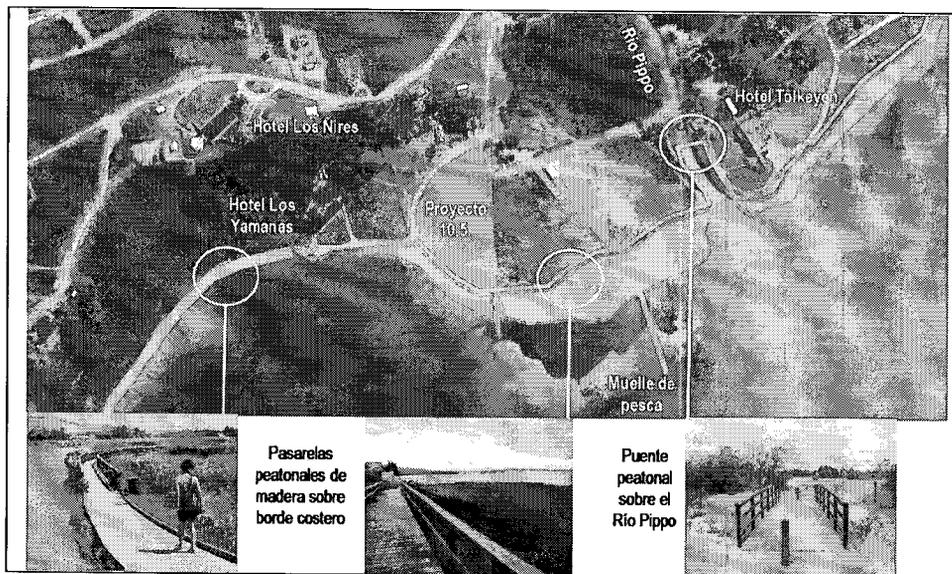
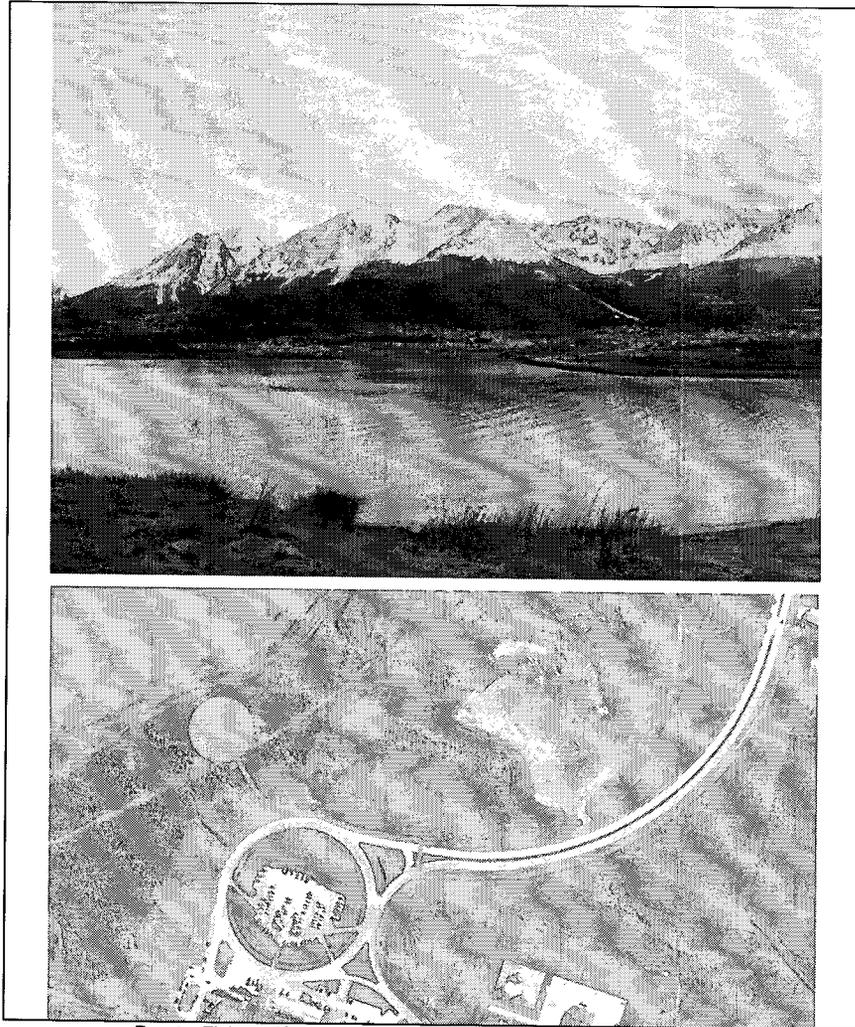


Figura 30 – Imágenes del corredor costero en el sector de hoteles



Proyecto 10.2.	Construcción de un mirador y área de descanso en el acceso al aeropuerto.
<b>Justificación</b>	
El sitio del proyecto cuenta con excelentes condiciones de localización y excepcionales visuales hacia el sector sur.	
<b>Objetivos específicos</b>	
El proyecto tiene la finalidad de servir de punto de atracción y remate del paseo costanero propuesto en el Proyecto 10.1.	
<b>Caracterización y componentes</b>	
Construcción de una pequeña explanada mirador con mobiliario, protección para descanso y señalización interpretativa.	
<b>Actores principales</b>	
Municipalidad de Ushuaia y Aeropuerto Internacional Malvinas Argentinas	

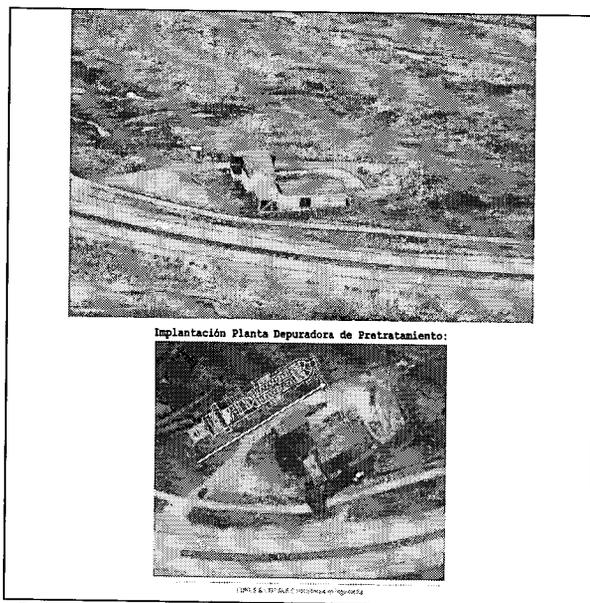
Figura 31 – Vista hacia el sur desde el punto de emplazamiento y esquema de localización del mirador propuesto



Fuente: Elaboración propia y Subsecretaría de Planeamiento y Proyectos Urbanos

<b>Proyecto 10.3.</b>	<b>Construcción de planta de pre tratamiento y conexión a difusor marino.</b>
<b>Justificación</b> Como se comentó, una de las principales problemáticas de Ushuaia está centrada en las deficiencias que presenta la conducción y tratamiento de los líquidos cloacales y la contaminación producida por los volcamientos a las aguas del Canal de Beagle y a los arroyos y ríos que surcan la ciudad.	
<b>Objetivos específicos</b> Contribuir con las acciones estructurales previstas en el Plan Director de Aguas y Cloacas de Ushuaia (en elaboración).	
<b>Caracterización y componentes</b> Remodelación de la estación de bombeo actual (que carga al dispersor marino) y construcción de una planta de pre tratamiento (incluyendo rejas gruesas, rejas finas, desarenado y desengrasado) en una nave industrial techada (de aproximadamente 60 m x 20 m). Ampliación de 2 has del predio cercado. El proyecto deberá contar con la ejecución de las correspondientes obras de mejora paisajística que aminoren el impacto visual de las instalaciones.	
<b>Actores principales</b> Municipalidad de Ushuaia, Armada Nacional y Dirección Provincial de Obras Sanitarias (Gobierno de la Provincia de Tierra del Fuego).	

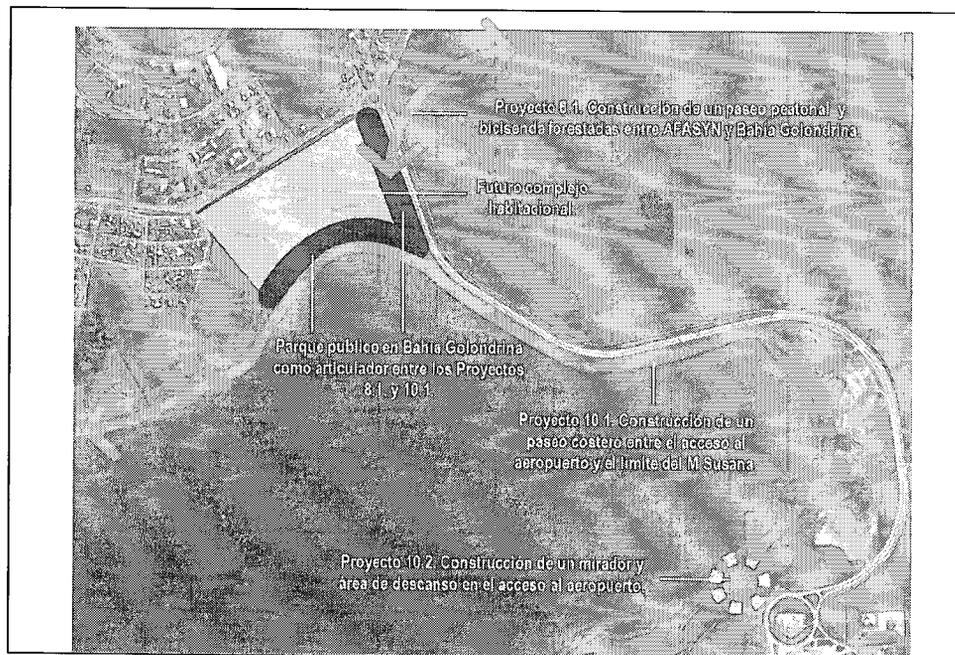
Figura 32 – Vista actual y propuesta de implantación de la planta depuradora de pre tratamiento



Fuentes: Relevamiento propio e información preliminar brindada por el estudio Funes y Ceriale a través de a la Subsecretaría de Planeamiento y Proyectos Urbanos

Proyecto 10.4.	Construcción de un parque en Bahía Golondrina.
<b>Justificación</b> La posible construcción de un complejo habitacional de media densidad en los predios ociosos del macizo 1 de la sección H (que anteriormente pertenecían a la Armada Nacional) a través del Programa PROCREAR, genera la oportunidad de la construcción de un espacio público de escala urbana en una localización estratégica.	
<b>Objetivos específicos</b> El parque deberá cumplir el rol de espacio recreativo y de pieza de articulación entre los paseos previstos en los proyectos 8.1. y 10.1. y el complejo habitacional a construirse en el predio.	
<b>Caracterización y componentes</b> El proyecto contempla la construcción de un parque público de aproximadamente 3,6 has sobre los lados NE y SSO del emplazamiento de las viviendas sociales a construirse. Por su localización, el parque se concibe con la idea de ámbito de convivencia que gira en torno a la presencia activa de usuarios de todas las edades en un entorno dotado de mobiliario y equipamientos suficientes para el correcto desarrollo de distintas actividades recreativas. El parque incluirá espacios de descanso, zonas de juegos infantiles para diversas edades, circuito de gimnasia y pista de skate.	
<b>Actores principales</b> Municipalidad de Ushuaia, Programa de Crédito Argentino y Provincia de Tierra del Fuego.	

Figura 33 – Esquema general de las funciones del parque en relación a otros proyectos propuestos



Proyecto 10.5.	Saneamiento de predios y construcción de un parque y recreo en la desembocadura del Río Pippo.
<b>Justificación</b> Los sectores adyacentes a la desembocadura del Río Pippo tienen características paisajísticas de gran calidad pero su uso público se encuentra fuertemente limitado por falta de servicios. Según la información recibida es, además, uno de los escasos puntos de la ciudad donde se puede practicar pesca recreativa desde la costa.	
<b>Objetivos específicos</b> Convertir el área de la desembocadura del Río Pippo en un punto estratégico de alto nivel de atraktividad de público en el corredor costero.	
<b>Caracterización y componentes</b> El proyecto aprovecha 1 predio municipal de aproximadamente 1,2 has (Parcela 2WR Macizo 1000 de la Sección J lindero al corredor costero) para la construcción de un parque y un pequeño recreo con asadores, servicios y equipamiento. Asociado al recreo se propone la construcción de un muelle de madera de 100 m acondicionado para pesca recreativa.	
<b>Actores principales</b> Municipalidad de Ushuaia y Prefectura Naval.	

Figura 34 – Croquis preliminar de implantación del proyecto



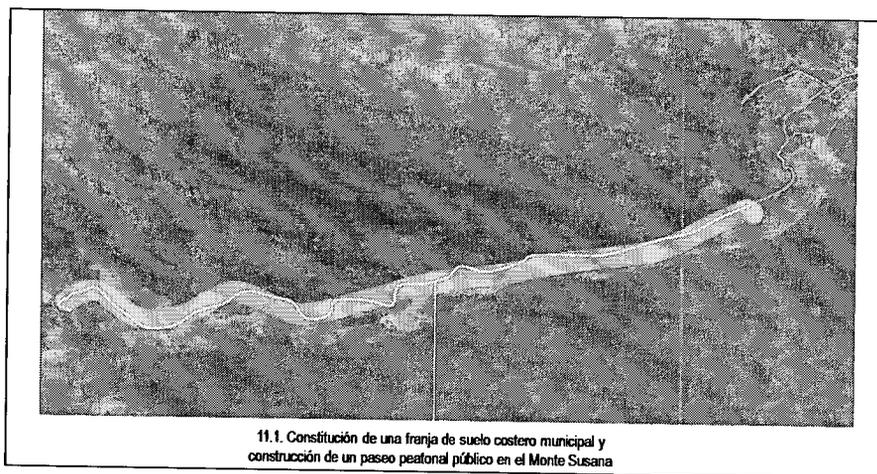
Proyecto 10.6.	Reparación de bombas de impulsión y modificación de cañería de conducción y difusión cloacal.
<b>Justificación</b>	
Las bombas de impulsión originalmente construidas por el IPV se encuentran fuera de servicio provocando un alto nivel de contaminación en la playa y sus sectores contiguos.	
<b>Objetivos específicos</b>	
Contribuir con las acciones estructurales previstas en el Plan Director de Aguas y Cloacas de Ushuaia (en elaboración).	
<b>Caracterización y componentes</b>	
Reforma y puesta en servicio de la estación de bombeo y obras de mejora de la cañería de impulsión (ubicada arriba de la línea de máxima creciente). El proyecto deberá contar con la ejecución de las correspondientes obras de mejora paisajística que aminoren el impacto visual de las instalaciones.	
<b>Actores principales</b>	
Municipalidad de Ushuaia y Dirección Provincial de Obras Sanitarias (Gobierno de la Provincia de Tierra del Fuego).	

#### IV.11. Objetivos y componentes de la Unidad de Gestión 11

El objetivo es conservar los valores ambientales, naturales y paisajísticos de los espacios litorales del Canal de Beagle preservando la zona del avance indiscriminado de la urbanización. Los lineamientos básicos de intervención establecidos en el Anexo II de la Ordenanza 3.838/2010 son los siguientes:

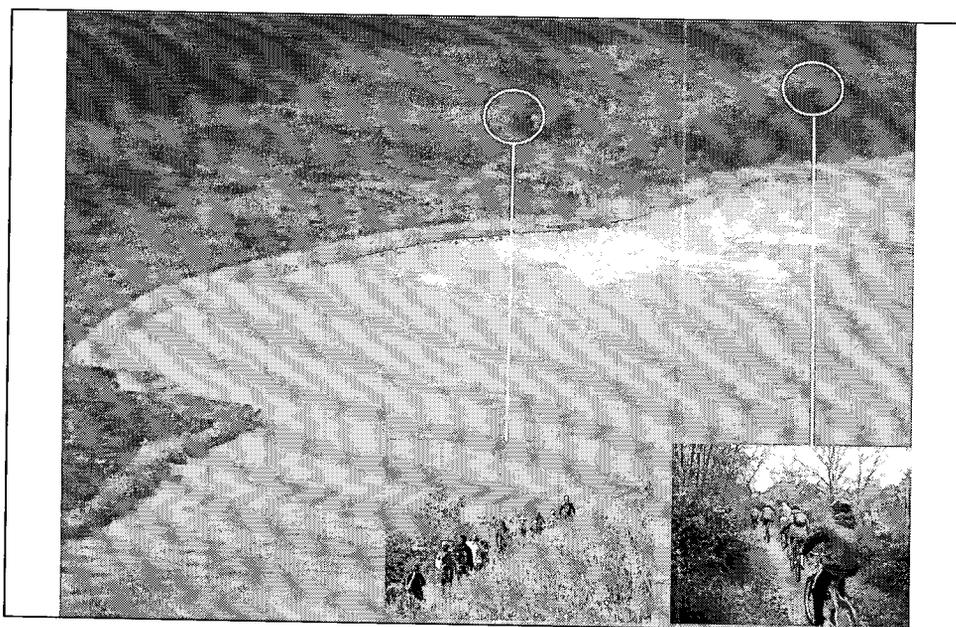
- Promover la asignación de espacios públicos sobre el frente costero.
- Promover la zona de amortiguación lindante al Parque Nacional Tierra del Fuego.

Figura 35 – Proyectos componentes de la UG11



Proyecto 11.1.	Constitución de una franja de suelo costero municipal y construcción de un paseo peatonal público en el Monte Susana.
<b>Justificación</b> La franja ribereña del Monte Susana hasta el límite con el Parque Nacional constituye el último remanente de costa en el ejido sin alteraciones físicas y ambientales.	
<b>Objetivos específicos</b> Proteger los valores ambientales, naturales y paisajísticos de la franja litoral del Monte Susana asegurando, simultáneamente, la continuidad del paseo costero.	
<b>Caracterización y componentes</b> Constitución una banda de reserva de suelo fiscal (que deberá cederse obligatoriamente al municipio) y construcción de un paseo peatonal público de mínimos impactos (con una longitud de 6,5 km) con señalización interpretativa.	
<b>Actores principales</b> Municipalidad de Ushuaia y propietarios del suelo del sector.	

Figura 36 – Sendero de mínimo impacto en Monte Susana



## 5. Evaluación del impacto territorial y ponderación de las acciones y proyectos

Como se especificó en el Capítulo anterior, el proyecto urbano propuesto como parte de los instrumentos de gestión del Plan de Manejo Integrado de la costa, se conformó a través de 11 Unidades de Gestión y 31 acciones y proyectos de muy diferentes escalas, finalidades y actores sociales intervinientes.

En este marco, se hace relevante la ponderación de los impactos estimados de las inversiones identificadas de manera de agregar mayores niveles de racionalidad al proceso de toma de decisiones. De tal forma, se intenta configurar una respuesta sistematizada al clásico conflicto inherente a todo proceso de desarrollo territorial: el amplio y heterogéneo abanico de acciones que se requiere para poner en marcha dicho proceso (especialmente en una ciudad como Ushuaia que presenta complejas situaciones socio territoriales) y la disponibilidad de recursos de cualquier tipo para su implementación y gestión<sup>3</sup>.

La ponderación de los impactos socio territoriales de las acciones y proyectos del Plan es una actividad sistémica que incluyó diversos elementos:

- La previsión de los resultados o efectos de una actuación sobre el territorio, tanto los de incidencia directa como indirecta.
- La interpretación de los efectos previstos, es decir, la determinación de los cambios provocados sobre el sistema en su conjunto.
- La valoración de los efectos o modificaciones mediante su contraste con los objetivos particulares que establecen una situación deseada del sistema en el futuro.
- La adaptación, cuando corresponde, de las condiciones de actuación para mejorar la contribución al logro de los objetivos.
- La concurrencia con los lineamientos establecidos en la Ordenanza 3.838, dado que el proceso hace referencia a un sistema territorial en un ámbito espacial determinado.

De tal manera, el análisis de impacto territorial es un proceso orientado a predecir los efectos de las diversas acciones y proyectos sobre el sistema territorial, contrastar esos efectos con los objetivos y criterios de desarrollo y discernir sobre la adecuación de dichos proyectos.

A los efectos del análisis elaborado, se partió de los seis Objetivos Particulares de la propuesta (sobre los cuales se fundaron las acciones y proyectos) asignando a cada uno pesos diferenciales en la evaluación. A su vez, cada Objetivo se desagregó en distintos criterios evaluativos para los cuales se establecieron diferentes índices de ponderación.

La estructura de la matriz de evaluación resultante se observa a continuación.

Municipalidad de Ushuaia – Propuesta implementación del Plan de Manejo Integrado Costero  
Informe final

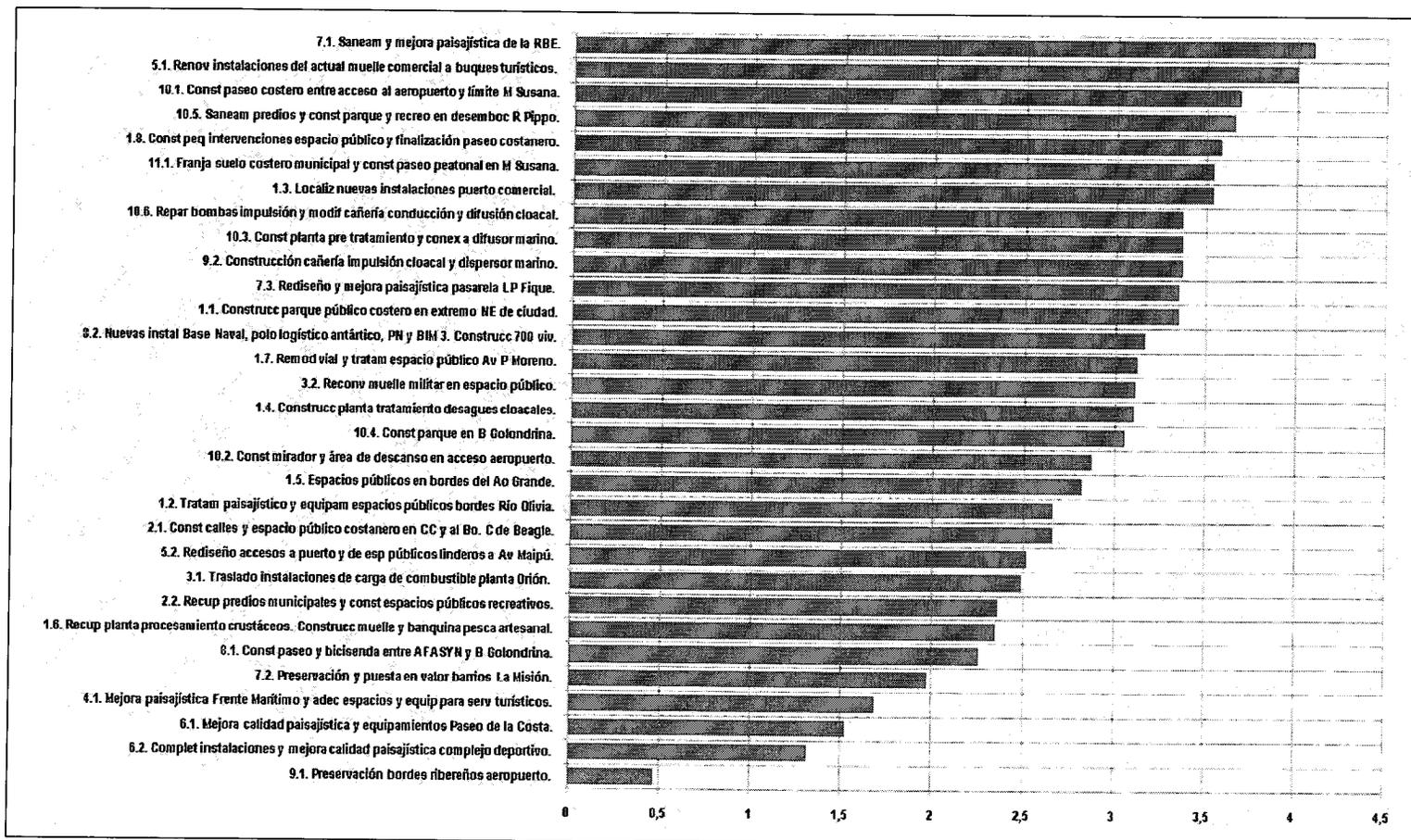
Objetivos particulares de la gestión del Plan	Índice	Criterios de valoración	Índice	Proy 1.1.	Proy 1.2.	Proy 1.3.	Proy N
Promover la articulación físico funcional entre los diferentes y heterogéneos sectores ribereños que actualmente se encuentran fragmentados.	0,17	Conectividad entre zonas y con la ciudad.	0,5				
		Vinculación entre actividades y subsectores de la misma zona.	0,5				
Conformar nuevos y variados espacios de uso público y facilitar la accesibilidad de la población.	0,17	Mejora de las condiciones de movilidad.	0,2				
		Mejora de la accesibilidad a la costa.	0,4				
		Ampliación y diversificación en la oferta de espacios públicos.	0,4				
Preservar el patrimonio local y conservar los valores ambientales, naturales y paisajísticos de los espacios florales del Canal de Beagle.	0,17	Fortalecimiento de la identidad local.	0,3				
		Preservación y/o puesta en valor del patrimonio cultural y natural.	0,3				
		Reducción de amenazas de origen antrópico.	0,4				
Propiciar el mantenimiento del litoral como recurso recreativo y turístico básico evitando su colonización con usos conflictivos.	0,17	Mejora de la atraktividad turística.	0,3				
		Ampliación y diversificación de la oferta recreativa.	0,4				
		Mejora de la calidad paisajística.	0,4				
Favorecer la localización de instalaciones e infraestructuras de escala urbana y regional relacionadas con el frente marítimo.	0,16	Contribución al desarrollo económico local.	0,5				
		Saneamiento ambiental.	0,5				
Reducir los desajustes funcionales y ambientales entre las distintas actividades que se despliegan tanto en la franja territorial ribereña como en los espacios de agua.	0,16	Reducción de conflictos funcionales.	0,4				
		Reducción de conflictos ambientales.	0,3				
		Reducción de riesgo de afectación a recursos naturales.	0,3				
<b>Ponderación</b>							

En función de lo anterior, cada acción y proyecto fue calificado con un puntaje que apreció la contribución del mismo a los criterios seleccionados y, en definitiva, a los Objetivos Particulares que se buscan alcanzar. Los puntajes siguieron un intervalo discreto de 10 a -10 según la siguiente escala de valoración:

Impacto óptimo	10
Impacto alto positivo	7 a 9
Impacto medio positivo	4 a 6
Impacto bajo positivo	1 a 3
Neutro	0
Impacto bajo negativo	-0,1 a -0,3
Impacto medio negativo	-0,4 a -0,6
Impacto alto negativo	-0,7 a -0,9
Impacto negativo	-10

Los resultados de la ponderación de las acciones y proyectos se observan en las matrices del Anexo 1. A su vez, el Gráfico 1 siguiente muestra el orden de prelación de los proyectos según los puntajes obtenidos.

Gráfico 1 – Gráfico de acciones y proyectos ponderados



Por último, se analizaron los impactos cruzados entre las 31 acciones y proyectos de manera de evaluar de que manera cada uno de ellos incide ó interactúa sobre los demás.

El estudio valorativo se realizó a través de una matriz de doble entrada en la cual se colocaron todas las acciones y proyectos, tanto en las columnas como en las filas, y se examinó la relación entre ellos según la contribución que cada proyecto tiene en la concreción de los objetivos de los otros. A tales efectos los valores asumieron un rango entre 2 y -2 según el siguiente detalle:

Muy alta incidencia positiva	2
Alta incidencia positiva	1,5
Media incidencia positiva	1
Baja incidencia positivo	0,5
Incidencia neutra	0
Baja incidencia negativa	-0,5
Media incidencia negativa	-1
Alta incidencia negativa	-1,5
Muy alta incidencia negativa	-2

La matriz completa de impactos cruzados se observa en el Anexo 2. Como se muestra seguidamente, la matriz puede leerse, en sentido horizontal el impacto que cada acción ó proyecto genera sobre los demás y, en sentido vertical, los impactos que recibe.

	Proy N1	Proy N2	Proy N3	Proy N4	Suma de impactos positivos	Cantidad de proyectos impactados positivamente	Suma de impactos negativos	Cantidad de proyectos impactados negativamente
Proy N1								
Proy N2								
Proy N3								
Proy N4								
Suma de impactos positivos								
Cantidad de proyectos que impactan positivamente								
Suma de impactos negativos								
Cantidad de proyectos que impactan negativamente								

En función del análisis realizado se pueden determinar los niveles de complementariedad y dependencia de cada uno de ellos.

## ϚI. Mecanismos de gestión

El presente acápite tiene la finalidad de proponer un conjunto de mecanismos de gestión dirigidos a garantizar la aplicación eficaz del Plan de Manejo Integrado Costero de la Ciudad de Ushuaia aprobado por la Ordenanza 3.838 / 2010 y cuya propuesta de implementación se presenta en este informe y en la reforma del código de planeamiento urbano (en elaboración).

El marco político desde el cual se parte para ello, es el del fortalecimiento progresivo del papel del sector público en la gestión territorial y, en este caso, especialmente del espacio costero. Los principios básicos en los cuales que se funda este enfoque son la función social y ecológica de la propiedad, la función pública indelegable de la planificación y gestión urbana y ambiental y la prevalencia del interés general sobre el particular.

Estos principios básicos resultan fundamentales en la medida que la franja costera es uno de los recursos más significativos y demandados del territorio municipal y que, por lo tanto, la gestión debe armonizar un vasto abanico de intereses contradictorios de los diferentes actores sociales que operan en ella.

De tal forma, el enfoque adoptado entiende el territorio como una construcción social compleja en el cual la planificación y la gestión territorial se realizan siempre en un contexto de conflicto con intereses contrapuestos, en el que hay fricciones y que se encuentra permanentemente en proceso de cambio. Por lo tanto, la conducción de un proceso de transformación (como el que se pretende en la costa de Ushuaia) se desarrolla siempre en situaciones de disputa de poder. Esto es así porque en la realidad existen múltiples actores (que además pertenecen a distintos grupos de intereses como el empresarial, el vecinal, el académico, el político, etc.) que operan con visiones y objetivos diferentes.

Según determina el Artículo 10 de la Ordenanza 3.838, "El Departamento Ejecutivo Municipal deberá establecer las autoridades de aplicación de la presente en función de sus competencias específicas ...". En base a ello, la Municipalidad de Ushuaia dictó el Decreto 1097 / 2011 por el cual se estableció que la Secretaría de Gobierno sería el organismo de aplicación y se designaron cuatro funcionarios que fueron afectados a la gestión del Plan.

Sin embargo, a partir de la presente propuesta de implementación y de la próxima reformulación del Código de Planeamiento Urbano (a fin de adecuarlo a las exigencias de la Ordenanza), se hace necesario ajustar con mayor precisión las herramientas de gestión.

De tal forma, en el Anexo 3 se adjunta una propuesta preliminar de contenidos de un decreto municipal que crea el Programa Permanente de Protección y Recuperación del Frente Costero (determinado en el Artículo 17 de la citada Ordenanza). Adicionalmente se crea una Unidad de Coordinación del programa que operará como órgano de aplicación y se especifican sus misiones y funciones y su conformación. Por último se propone la implementación de una serie de medidas con el ánimo de fortalecer la capacidad de gestión de la misma.

---

## Anexo 1 – Matriz de ponderación de acciones y proyectos

---

Municipalidad de Ushuaia – Propuesta implementación del Plan de Manejo Integrado Costero  
Informe final

Objetivos particulares de la gestión del plan – Índice de ponderación	Criterios de ponderación Índice de ponderación		1.1. Reconversión de predios vacantes y de actual cantera. Construcción de un parque público costero y mejoramiento de instalaciones deportivas existentes.	1.2. Tratamiento paisajístico y equipamiento de espacios públicos en bordes del Río Olivia.	1.3. Construcción de las nuevas instalaciones del puerto comercial incluyendo accesos, obras de enlance vial y áreas logísticas.	1.4. Construcción de planta de tratamiento de desagues cloacales.	1.5. Limpieza, remoción de ocupaciones y tratamiento paisajístico de espacios públicos en bordes del Ao Grande.	1.6. Recuperación de planta de procesamiento de crustáceos. Construcción de muelle y banquina para pesca artesanal y espacios públicos.	1.7. Remodelación vial y tratamiento del espacio público de la Avenida Perito Moreno.	
Promover la articulación físico funcional entre los diferentes y heterogéneos sectores ribereños que actualmente se encuentran fragmentados.	0,17	Conectividad entre zonas y con la ciudad.	0,5	0,17	0,085	0,425	0	0,085	0	0,85
		Vinculación entre actividades y subsectores de la misma zona.	0,5	0,085	0	0,085	0	0	0,085	0,425
Conformar nuevos y variados espacios de uso público y facilitar la accesibilidad de la población.	0,17	Mejora de las condiciones de movilidad.	0,2	0	0	0,17	0	0	0	0,34
		Mejora de la accesibilidad a la costa.	0,4	0	0	0,136	0	0	0,068	0,408
		Ampliación y diversificación en la oferta de espacios públicos	0,4	0,68	0,544	0,068	0	0,544	0,272	0,068
Preservar el patrimonio local y conservar los valores ambientales, naturales y paisajísticos de los espacios litorales del Canal de Beagle.	0,17	Fortalecimiento de la identidad local.	0,3	0,051	0,204	0,051	0	0,204	0,204	0
		Preservación y/o puesta en valor del patrimonio cultural y natural.	0,3	0,255	0,255	0	0,255	0,255	0	0
		Reducción de amenazas de origen antrópico	0,4	0,34	0,136	0,408	0,68	0,136	0,136	0
Propiciar el mantenimiento del litoral como recurso recreativo y turístico básico evitando su colonización con usos conflictivos.	0,17	Mejora de la atraktividad turística.	0,3	0,102	0,153	0,102	0,102	0,153	0,051	0,102
		Ampliación y diversificación de la oferta recreativa.	0,4	0,68	0,272	0	0	0,272	0,204	0,068
		Mejora de la calidad paisajística.	0,4	0,544	0,544	0	0,068	0,544	0,272	0,272
Favorecer la localización de instalaciones e infraestructuras de escala urbana y regional relacionadas con el frente marítimo.	0,16	Contribución al desarrollo económico local.	0,5	0	0	0,8	0,24	0	0,56	0,4
		Saneamiento ambiental.	0,5	0	0,08	0,08	0,8	0,24	0,08	0
Reducir los desajustes funcionales y ambientales entre las distintas actividades que se despliegan tanto en la franja territorial ribereña como en los espacios de agua.	0,16	Reducción de conflictos funcionales.	0,4	0,064	0	0,64	0	0	0,128	0,192
		Reducción de conflictos ambientales.	0,3	0,192	0,144	0,48	0,48	0,144	0,144	0
		Reducción de riesgo de afectación a recursos naturales.	0,3	0,192	0,24	0,096	0,48	0,24	0,144	0
<b>Ponderación</b>				<b>3,355</b>	<b>2,657</b>	<b>3,541</b>	<b>3,105</b>	<b>2,817</b>	<b>2,348</b>	<b>3,125</b>

Municipalidad de Ushuaia – Propuesta implementación del Plan de Manejo Integrado Costero  
Informe final

Objetivos particulares de la gestión del plan – Índice de ponderación	Criterios de ponderación Índice de ponderación		1.8. Construcción de senderos y veredas peatonales incluyendo tratamiento y equip complementario y finalización del paso costanero en ejecución.	2.1. Construcción de calles y espacio público costanero frente a CC y a Bo. Canal de Beagle incluyendo tratamiento de vías transversales hasta Av. P Moreno.	2.2. Recuperación de predios municipales y construcción de espacios públicos recreativos con equipamientos.	3.1. Traslado de las instalaciones de carga de combustible en camiones al interior de la planta Orión.	3.2. Reconstrucción del muelle militar en plataforma mirador con instalaciones gastronómicas y construcción de espacio público como continuación del Frente Marítimo.	4.1. Mejora de la calidad paisajística del Frente Marítimo y adecuación de espacios y equipamientos para servicios turísticos.	
Promover la articulación físico funcional entre los diferentes y heterogéneos sectores ribereños que actualmente se encuentran fragmentados.	0,17	Conectividad entre zonas y con la ciudad.	0,5	0	0,255	0	0	0,425	0
		Vinculación entre actividades y subsectores de la misma zona.	0,5	0,17	0,51	0,085	0,255	0,17	0,085
Conformar nuevos y variados espacios de uso público y facilitar la accesibilidad de la población.	0,17	Mejora de las condiciones de movilidad.	0,2	0,068	0,136	0	0,136	0	0,034
		Mejora de la accesibilidad a la costa.	0,4	0,408	0,544	0,068	0,068	0,476	0,204
		Ampliación y diversificación en la oferta de espacios públicos	0,4	0,612	0,136	0,68	0	0,476	0,068
Preservar el patrimonio local y conservar los valores ambientales, naturales y paisajísticos de los espacios litorales del Canal de Beagle.	0,17	Fortalecimiento de la identidad local.	0,3	0	0	0,051	0	0	0
		Preservación y/o puesta en valor del patrimonio cultural y natural.	0,3	0	0	0,051	0	0,102	0,102
		Reducción de amenazas de origen antrópico	0,4	0,544	0	0	0,544	0	0
Propiciar el mantenimiento del litoral como recurso recreativo y turístico básico evitando su colonización con usos conflictivos.	0,17	Mejora de la atracción turística.	0,3	0,102	0,051	0,102	0,102	0,306	0,459
		Ampliación y diversificación de la oferta recreativa.	0,4	0,544	0,34	0,476	0	0,408	0,204
		Mejora de la calidad paisajística.	0,4	0,544	0,476	0,476	0,408	0,476	0,204
Favorecer la localización de instalaciones e infraestructuras de escala urbana y regional relacionadas con el frente marítimo.	0,16	Contribución al desarrollo económico local.	0,5	0	0	0	0	0,16	0,32
		Saneamiento ambiental.	0,5	0,24	0,08	0,08	0,16	0	0
Reducir los desajustes funcionales y ambientales entre las distintas actividades que se despliegan tanto en la franja territorial ribereña como en los espacios de agua.	0,16	Reducción de conflictos funcionales.	0,4	0,064	0,128	0	0,384	0,064	0
		Reducción de conflictos ambientales.	0,3	0,192	0	0,144	0,288	0	0
		Reducción de riesgo de afectación a recursos naturales.	0,3	0,096	0	0,144	0,144	0,048	0
<b>Ponderación</b>				<b>3,584</b>	<b>2,656</b>	<b>2,357</b>	<b>2,489</b>	<b>3,111</b>	<b>1,68</b>

Municipalidad de Ushuaia – Propuesta implementación del Plan de Manejo Integrado Costero  
Informe final

Objetivos particulares de la gestión del plan – Índice de ponderación	Criterios de ponderación Índice de ponderación	5.1. Renovación de instalaciones para destinar el actual muelle comercial a buques turísticos con equipamientos conexos.	5.2. Rediseño de los accesos al puerto y de los espacios públicos linderos a la Av Maipú.	6.1. Mejora de la calidad paisajística y de los equipamientos del Paseo de la Costa.	6.2. Completamiento de instalaciones y mejora de la calidad paisajística del complejo deportivo municipal.	7.1. Saneamiento, construcc de paseos y bicisendas, equipamiento, forestación y mejora paisajística de la RBE en base a plan de manejo.	7.2. Preservación y puesta en valor de barrios La Misión alta y baja como patrimonio cultural de Ushuala.	7.3. Rediseño y mejora paisajística de la pasarela P Figue hasta AFASYN.		
Promover la articulación físico funcional entre los diferentes y heterogéneos sectores ribereños que actualmente se encuentran fragmentados.	0,17	Conectividad entre zonas y con la ciudad.	0,5	0,085	0,085	0	0,17	0,085	0,085	0,595
		Vinculación entre actividades y subsectores de la misma zona.	0,5	0,085	0	0,17	0	0,085	0,085	0,51
Conformar nuevos y variados espacios de uso público y facilitar la accesibilidad de la población.	0,17	Mejora de las condiciones de movilidad.	0,2	0,136	0,068	0,034	0	0,034	0	0,204
		Mejora de la accesibilidad a la costa.	0,4	0,34	0,136	0,204	0	0,136	0	0,476
		Ampliación y diversificación en la oferta de espacios públicos	0,4	0,272	0,34	0,136	0,34	0,68	0,068	0,34
Preservar el patrimonio local y conservar los valores ambientales, naturales y paisajísticos de los espacios litorales del Canal de Beagle.	0,17	Fortalecimiento de la identidad local.	0,3	0,051	0	0	0	0,306	0,51	0,102
		Preservación y/o puesta en valor del patrimonio cultural y natural.	0,3	0	0,051	0,102	0	0,357	0,51	0,051
		Reducción de amenazas de origen antrópico	0,4	0,204	0	0	0	0,136	0	0
Propiciar el mantenimiento del litoral como recurso recreativo y turístico básico evitando su colonización con usos conflictivos.	0,17	Mejora de la atractividad turística.	0,3	0,51	0,459	0,255	0,051	0,204	0,102	0,153
		Ampliación y diversificación de la oferta recreativa.	0,4	0,272	0,136	0,34	0,612	0,544	0,068	0,34
		Mejora de la calidad paisajística.	0,4	0,204	0,476	0,204	0,136	0,408	0,544	0,408
Favorecer la localización de instalaciones e infraestructuras de escala urbana y regional relacionadas con el frente marítimo.	0,16	Contribución al desarrollo económico local.	0,5	0,8	0,4	0,08	0	0	0	0
		Saneamiento ambiental.	0,5	0	0	0	0	0,64	0	0
Reducir los desajustes funcionales y ambientales entre las distintas actividades que se despliegan tanto en la franja territorial ribereña como en los espacios de agua.	0,16	Reducción de conflictos funcionales.	0,4	0,512	0,32	0	0	0	0	0,128
		Reducción de conflictos ambientales.	0,3	0,384	0,048	0	0	0,24	0	0,048
		Reducción de riesgo de afectación a recursos naturales.	0,3	0,144	0	0	0	0,24	0	0
<b>Ponderación</b>			<b>3,999</b>	<b>2,519</b>	<b>1,525</b>	<b>1,309</b>	<b>4,095</b>	<b>1,972</b>	<b>3,355</b>	

Municipalidad de Ushuaia – Propuesta implementación del Plan de Manejo Integrado Costero  
Informe final

Objetivos particulares de la gestión del plan – Índice de ponderación	Criterios de ponderación Índice de ponderación		8.1. Construcción de un paseo peatonal y bicisenda forestada entre AFASYN y Bahía Golondrina.	8.2. Construcción de nuevas instalaciones de Base Naval, Polo Logístico antártico y BIM 3. Construcción de 600 viviendas para Armada Nacional con equipamiento social y espacio público.	9.1. Preservación de los bordes ribereños del aeropuerto.	9.2. Construcción de cañerías de impulsión cloacal y del dispersor marino.	10.1. Construcción de un paseo peatonal, bicisendas, equipamiento y forestación entre el acceso al aeropuerto y el límite del Monte Susana.	10.2. Construcción de un mirador y área de descanso en el remate del paseo peatonal hacia el aeropuerto.	10.3. Construcción de planta de pretratamiento y conexión a difusor marino.	
Promover la articulación físico funcional entre los diferentes y heterogéneos sectores ribereños que actualmente se encuentran fragmentados.	0,17	Conectividad entre zonas y con la ciudad.	0,5	0,255	0,255	0	0	0,51	0	0
		Vinculación entre actividades y subsectores de la misma zona.	0,5	0,17	0,34	0	0	0,425	0	0
Conformar nuevos y variados espacios de uso público y facilitar la accesibilidad de la población.	0,17	Mejora de las condiciones de movilidad.	0,2	0,068	0,136	0	0	0,17	0	0
		Mejora de la accesibilidad a la costa.	0,4	0,136	0	0	0	0,68	0,612	0
		Ampliación y diversificación en la oferta de espacios públicos	0,4	0,544	0,204	0	0	0,612	0,612	0
Preservar el patrimonio local y conservar los valores ambientales, naturales y paisajísticos de los espacios litorales del Canal de Beagle.	0,17	Fortalecimiento de la identidad local.	0,3	0,051	0	0	0	0,051	0,204	0
		Preservación y/o puesta en valor del patrimonio cultural y natural.	0,3	0	0	0,051	0,102	0,102	0,204	0,102
		Reducción de amenazas de origen antrópico	0,4	0	0	0,068	0,68	0,068	0,068	0,68
Propiciar el mantenimiento del litoral como recurso recreativo y turístico básico evitando su colonización con usos conflictivos.	0,17	Mejora de la atracción turística.	0,3	0,102	0,102	0	0,102	0,204	0,306	0,102
		Ampliación y diversificación de la oferta recreativa.	0,4	0,612	0,136	0	0,136	0,408	0,612	0,136
		Mejora de la calidad paisajística.	0,4	0,272	0,136	0,204	0,272	0,408	0,204	0,272
Favorecer la localización de instalaciones e infraestructuras de escala urbana y regional relacionadas con el frente marítimo.	0,16	Contribución al desarrollo económico local.	0,5	0	0,8	0	0,32	0	0	0,32
		Saneamiento ambiental.	0,5	0	0,24	0	0,8	0	0	0,8
Reducir los desajustes funcionales y ambientales entre las distintas actividades que se despliegan tanto en la franja territorial ribereña como en los espacios de agua.	0,16	Reducción de conflictos funcionales.	0,4	0	0,576	0	0	0	0	0
		Reducción de conflictos ambientales.	0,3	0	0,144	0	0,48	0	0	0,48
		Reducción de riesgo de afectación a recursos naturales.	0,3	0,048	0,096	0,144	0,48	0,048	0,048	0,48
<b>Ponderación</b>			<b>2,258</b>	<b>3,165</b>	<b>0,467</b>	<b>3,372</b>	<b>3,686</b>	<b>2,87</b>	<b>3,372</b>	

Municipalidad de Ushuaia – Propuesta implementación del Plan de Manejo Integrado Costero  
Informe final

Objetivos particulares de la gestión del plan – Índice de ponderación	Criterios de ponderación Índice de ponderación		10.4. Construcción de un parque y de paseos públicos complementarios a las viviendas sociales a construirse en Bahía Golondrina.	10.5. Saneamiento de predios y construcción de un parque con equipamiento y área de pesca recreativa en la desembocadura del Río Pippo.	10.6. Reparación de bombas de impulsión y modificación de cañería de conducción y difusión cloacal.	11.1. Constitución de reserva de suelo fiscal y construcción de un paseo peatonal público de mínimos impactos en la franja ribereña del M Susana hasta el límite con el Parque Nacional.	
Promover la articulación físico funcional entre los diferentes y heterogéneos sectores ribereños que actualmente se encuentran fragmentados.	0,17	Conectividad entre zonas y con la ciudad.	0,5	0,17	0,17	0	0,255
		Vinculación entre actividades y subsectores de la misma zona.	0,5	0,34	0,34	0	0,425
Conformar nuevos y variados espacios de uso público y facilitar la accesibilidad de la población.	0,17	Mejora de las condiciones de movilidad.	0,2	0	0	0	0,034
		Mejora de la accesibilidad a la costa.	0,4	0,476	0,544	0	0,612
		Ampliación y diversificación en la oferta de espacios públicos	0,4	0,544	0,612	0	0,612
Preservar el patrimonio local y conservar los valores ambientales, naturales y paisajísticos de los espacios litorales del Canal de Beagle.	0,17	Fortalecimiento de la identidad local.	0,3	0,051	0,051	0	0,102
		Preservación y/o puesta en valor del patrimonio cultural y natural.	0,3	0,153	0,255	0,102	0,204
		Reducción de amenazas de origen antrópico	0,4	0	0,068	0,68	0,204
Propiciar el mantenimiento del litoral como recurso recreativo y turístico básico evitando su colonización con usos conflictivos.	0,17	Mejora de la atraktividad turística.	0,3	0,204	0,153	0,102	0,153
		Ampliación y diversificación de la oferta recreativa.	0,4	0,612	0,68	0,136	0,408
		Mejora de la calidad paisajística.	0,4	0,408	0,612	0,272	0,34
Favorecer la localización de instalaciones e infraestructuras de escala urbana y regional relacionadas con el frente marítimo.	0,16	Contribución al desarrollo económico local.	0,5	0	0	0,32	0
		Saneamiento ambiental.	0,5	0	0,08	0,8	0
Reducir los desajustes funcionales y ambientales entre las distintas actividades que se despliegan tanto en la franja territorial ribereña como en los espacios de agua.	0,16	Reducción de conflictos funcionales.	0,4	0	0	0	0
		Reducción de conflictos ambientales.	0,3	0,048	0,048	0,48	0
		Reducción de riesgo de afectación a recursos naturales.	0,3	0,048	0,048	0,48	0,192
<b>Ponderación</b>				<b>3,054</b>	<b>3,661</b>	<b>3,372</b>	<b>3,541</b>



## Anexo 3 – Propuesta preliminar de contenidos del decreto de creación del Programa Permanente de Protección y Recuperación del Frente Costero

---

### VISTO

El Exte .... y considerando la necesidad de reglamentar la Ordenanza municipal 3.838 por el cual se aprobó el "Plan de Manejo Integrado Costero de la Ciudad de Ushuaia"; y

### CONSIDERANDO

Que la Ordenanza citada define el ámbito territorial de aplicación, determina las zonas y los lineamientos básicos de acción para cada una de ellas y dispuso la necesidad de establecer la autoridad de aplicación del Plan de Manejo Integrado Costero de la Ciudad de Ushuaia.

Que, adicionalmente, la Ordenanza citada en su Artículo 17 impone al Departamento Ejecutivo desarrollar un Programa Permanente de Protección y Recuperación del Frente Costero.

Que el ámbito costero, tanto marítimo como ribereño, son uno los recursos naturales más significativos y demandados del territorio municipal y que en él deben armonizarse intereses de actores sociales altamente contradictorios en el marco de los principios de la función social y ecológica de la propiedad y del desarrollo sostenible;

Que se hace necesario fortalecer a nivel municipal la gestión integrada de la franja costera a través de una estructura técnico política que atienda específicamente lo relacionado con la problemática de la misma y que facilite los procesos administrativos para su manejo sostenible.

.....

Por ello

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE USHUAIA  
DECRETA

### Artículo 1

Créase en el ámbito del Departamento Ejecutivo de la Municipalidad de Ushuaia el Programa Permanente de Protección y Recuperación del Frente Costero, destinado a sanear, proteger y mantener dicho frente y cuya propuesta general de implementación de acciones y proyectos forma parte del presente Decreto como Anexo 1.

### Artículo 2

Créase la Unidad de Coordinación del Programa Permanente de Protección y Recuperación del Frente Costero que cumplirá las funciones de órgano de aplicación. La Unidad dependerá de las Secretarías de Gobierno y de Desarrollo y Gestión Urbana a efectos de desarrollar, promover, planificar y fiscalizar el cumplimiento de los objetivos y lineamientos establecidos en la Ordenanza 3.838 y de las directrices, acciones y proyectos establecidos en la propuesta de implementación aprobada en el Artículo 1.

### Artículo 3

Las Secretarías de Gobierno y de Desarrollo y Gestión Urbana designarán las áreas, los organismos y los funcionarios que serán responsables de la ejecución del Programa.

### Artículo 4

Adicionalmente a las funciones generales establecidas en el Artículo 11 de la Ordenanza 3.838, la Unidad de Coordinación tendrá a cargo las siguientes:

- Asesorar y apoyar al Departamento Ejecutivo en la promoción, planificación y desarrollo sostenible de la franja costera.
- Coordinar la ejecución de las acciones y proyectos establecidos en la propuesta de implementación.

- Colaborar con el Departamento Ejecutivo en la búsqueda de recursos financieros para la ejecución de las acciones y proyectos previstos.
- Colaborar y gestionar ayuda técnica de expertos para la preparación de los estudios y análisis específicos que resulten necesarios para la gestión.
- Coordinar los procedimientos y trámites administrativos relativos a la autorización de usos del suelo, modificaciones catastrales, evaluaciones de impacto urbanístico y/o ambiental, aplicación de indicadores urbanísticos y de instrumentos de regulación, aprobación de obras privadas, ejecución de infraestructuras y proyectos públicos y cualquier otro permiso ó asunto relativo a cuestiones ambientales y urbanísticas en el ámbito territorial de la franja costera.
- Coordinar la inspección y control de las actividades que se desarrollan en dicho ámbito.

#### Artículo 5

Hasta tanto se apruebe la modificación del Código de Ordenamiento Urbano Ordenanza Municipal 2139 y sus ampliaciones y modificatorias a fin de adecuarlo a los prescripto en la Ordenanza 3.838, la Unidad de Coordinación será la responsable de efectuar las interpretaciones urbanísticas de dicho Código y de solicitar y controlar las evaluaciones del riesgo socio-ambiental que obras o actividades pudieren causar a la costa.

#### Artículo 6

En los supuestos de que la Unidad de Coordinación, tome conocimiento de usos que puedan producir daños o perjuicios sobre la zona costera, podrá pedir estudios complementarios, y en su caso requerir la constitución de garantías económicas y su monto para prevenir posibles efectos nocivos y la restauración de los recursos afectados.

#### Artículo 7

Hasta tanto se apruebe la modificación del Código de Ordenamiento Urbano Ordenanza Municipal 2139 y sus ampliaciones y modificatorias, se suspende la recepción de trámites administrativos de habilitación, ampliación y mejoras de establecimientos industriales, talleres y depósitos así como cualquier modificación catastral en el ámbito territorial costero definido por la Ordenanza 3.838.

#### Artículo 8

La Unidad de Coordinación elaborará en un plazo máximo de 60 días una guía de tramitaciones para todos los asuntos administrativos de competencia municipal que se localicen en el ámbito territorial de la franja costera.

#### Artículo 9

La unidad de Coordinación podrá disponer medidas preventivas, en coordinación con otras áreas municipales, cuando tome conocimiento en forma directa, indirecta, o por denuncia, de una situación de peligro para el ambiente costero. Asimismo, podrá ordenar la cesación de actividades o acciones dañosas para el ambiente e instar al ejercicio de competencias sancionatorias en el ámbito de la administración municipal.

#### Artículo 10

Deróguese el Decreto Municipal 1097 / 2011.

#### Artículo 11

Comunicar. Dar al Boletín Oficial de la Municipalidad de Ushuaia. Cumplido, archivar.



**MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**

**" 2024, Año del 140 aniversario de la Fundación de la ciudad de Ushuaia "**

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

---

SS de DT

Se remite la presente para su tratamiento en el CoPU

Atte. Arq. Gabriel Palacios

Director de Urbanismo

---

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

Firmado Electrónicamente por  
Director/a PALACIOS Gabriel  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

10/10/2024 10:34



**MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**

**" 2024, Año del 140 aniversario de la Fundación de la ciudad de Ushuaia "**

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

---

**Jefatura CoPU**

Remito la presente para su tratamiento en el CoPU.

*Firmado Digitalmente por*  
**ARQUITECTO LEMOS PEREYRA**  
*Glenda Mariangeles*  
**MUNICIPALIDAD DE USHUALA**  
*Funcionario/a Subsecretaria de*  
**Desarrollo Territorial 10/10/2024**



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

**Acta N°224**

**Fecha de sesión:** 15 de octubre de 2024. **Lugar:** MUNICIPALIDAD DE USHUAIA.

**Orden del día:**

1. **N-6585-2024 Desafectación fracción de Calle esteban Loncharich.** Detalle: O-2A-4, Propietario: AGUIRRE Sebastián.

Mediante Minuta de Comunicación CD N° 07/2024, se solicita analizar el asunto 529/2023, por medio del cual el Sr. Sebastián Martín Aguirre, " solicita rechazar la propuesta de afectación al uso público de una superficie aproximada de 25 m2 de la parte posterior de su predio identificado como Parcela 04, Macizo 2a, Sección O y desafectar una superficie de 51,00m2 del espacio público en la calle Esteban Nicolás Loncharich para ser afectada al uso residencial y anexada a su predio"

Luego del análisis en la Dirección de Urbanismo, sobre la superficie en la parte posterior de la parcela, informa que, se respetó el cerco al momento de la regularización, con lo cual se realizó una reducción del ancho de calzada de la calle Lola Kiepja. En cuanto a la solicitud de la superficie sobre la calle Esteban Loncharich, considera que es factible ya que no modifica la traza de la calle principal, para lo cual corresponde la desafectación de una superficie aproximada de 52,58m2 de Uso Público y ser afectado al uso residencial.

**Propuesta:** condicionar a que no se construya en la superficie anexada

**Convalidan:** Los presentes.

2. **E-9297-2024 Solicita modificación de la Ordenanza Municipal N° 6295.**

Detalle: Q-20-07. Propietario: Alvarez Atayra Laura..

Mediante la Ordenanza de referencia se le otorgó el uso panadería. La ordenanza llevó como adjunto el plano del proyecto del local implantado sobre el eje divisorio izquierdo.

Al momento de realizar la obra se advirtió que la los servicios y la rampa de acceso a

la vivienda estaba implantados sobre ese lateral. Por lo expuesto solicita, el profesional, la autorización para implantar la obra destinada a uso panadería sobre el eje divisorio derecho.

**Propuesta:** Dar curso a lo solicitado

**Convalidan:** Los presentes.

**3. E-9299-2024-Solicita excepción para colocar ventanas en eje divisorio.**

Detalle A-59-5L.

Se solicita autorización para iluminar y ventilar a predio lindero. El profesional presentó una nota firmada por Sr. Gustavo J. Suarez Grandi, administrador de la sucesión propietaria del lote adyacente, (Sección A, Macizo 59, Parcela 5F), mediante la cual manifiesta que no tiene objeciones y molestias por la colocación de las aberturas. El edificio garantiza la iluminación y ventilación en forma reglamentaria.

Se sugiere no dar curso a lo solicitado.

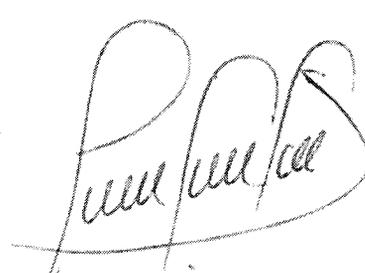
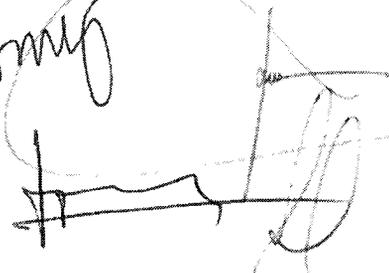
**Propuesta:** no dar curso a lo solicitado.

**Convalidan:** Los presentes.

**4. E-9315-2024- Solicita Excepción Ochava.** Detalle: C-35-05, propietario Gauna, profesional MMO Nahuelquin.

Se solicita excepción al Art. III.4.1 CPU "Diseño de Ochavas", inciso 3 "Para los Macizos integrantes del Área de Preservación Histórica de la zona central de la ciudad", a) *Se autoriza en aquellas edificaciones existentes a seguir ocupando la superficie destinada a ochavas, mientras mantengan las edificaciones originales en su estructura y características arquitectónicas exteriores.* b) *En caso de proceder a la demolición de la construcción existente, deberá adecuarse la nueva construcción dejando libre de obstáculos las superficies que correspondan en un todo de acuerdo a lo establecido en los incisos a), b) y c) del punto 1º del presente Artículo, debiéndose aplicar ésta exigencia también en los casos en que la demolición fuera efectuada en Parcelas cuyas ochavas fueron cedidas con un largo menor a seis (6) metros.*

El profesional requiere la autorización para poder hacer omisión a la demolición de la construcción existente (sector de ochava de la parcela) para poder continuar con la obra.





**Propuesta:** No dar curso a lo solicitado

**Convalidan:** Los presentes.

5. **E-9779-2024 - Solicitud de Uso. Arq. S. SIMOES** Detalle J-97-08 local 2

Solicita excepción al Art. VIII-2. ALIMENTACION. 2-1. Bar, cafetería, cervecería, restaurante, cantina, pizzería, grill, y al Art. VIII-I-6. FABRICACION DE PRODUCTOS DE PANADERIA – 6-1. Elaboración de masas, pasteles, sándwiches. Panadería. Pastas alimenticias frescas, ambos del Código de Planeamiento Urbano, para la parcela identificada en el catastro municipal, como Sección J, Macizo 97, Parcela 08, Local 02, ubicada sobre la calle los Ñires N°2583. El lote es propiedad de la firma HABITAR SRL, y la responsable de la actividad es la firma ALMA S.A.

La parcela se encuentra zonificada como R3: RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA y el uso no está permitido en la zona, por lo cual es necesario tramitar la excepción.

**Propuesta:** Dar curso a lo solicitado

**Convalidan:** Los presentes.

6. **N-19076-2024 – Ministerio de Obras y Servicios Públicos - solicita desafectación de espacio verde.** Detalle D-95-4

La Ministra de Obras y Servicios Públicos solicita la desafectación del espacio verde denominado catastralmente como Sección D, Macizo 95, Parcela 45 lindante al predio donde se construye la Escuela Provincial N°40.

La ministra plantea la necesidad de conectar los servicios de agua, cloaca y gas natural, proyectados por el predio en cuestión, debido a una invasión de la traza de la calle Las Prímulas hacia el predio. Además de la necesidad de contar con ingreso al estacionamiento previsto, con lugar para descenso y ascenso de la comunidad educativa.

Se propone compensar la cesión con la Reserva Fiscal denominada en el catastro municipal como Sección D, Macizo 92, Parcela 2.

Por lo expuesto se sugiere dar curso a lo solicitado condicionando a que las operaciones de mensura y unificación, de ser necesario, y el cambio de dominio corran por cuenta y cargo del Gobierno de la Provincia de Tierra del Fuego A. e I.A.S.

Participaron de la reunión la Subsecretaria de Obras Publicas Ing. Eugenia Vera; la Subsecretaria de Planificación la MMO Inés Valdez y el Arq. Gustavo Cerezo a cargo del área técnica de la UCPPNI.

**Propuesta:** Dar curso a lo solicitado

**Convalidan:** Los presentes.

7. **E-9606-2024- Solicita excepción a módulo de estacionamiento.** Detalle: C-77A-6b- Propietario Carlos Petrov, Profesional Encina.

El profesional solicita la excepción dado que, en el frente, además de no contar con 5 metros de retiro, se encuentran las cámaras de inspección y séptica, también existe una diferencia considerable de nivel con respecto a la calle.

La solicitud surge porque se proyecta una modificación de la vivienda original para la incorporación de dos departamentos para familiares del propietario, quedando 4 viviendas en el lote.

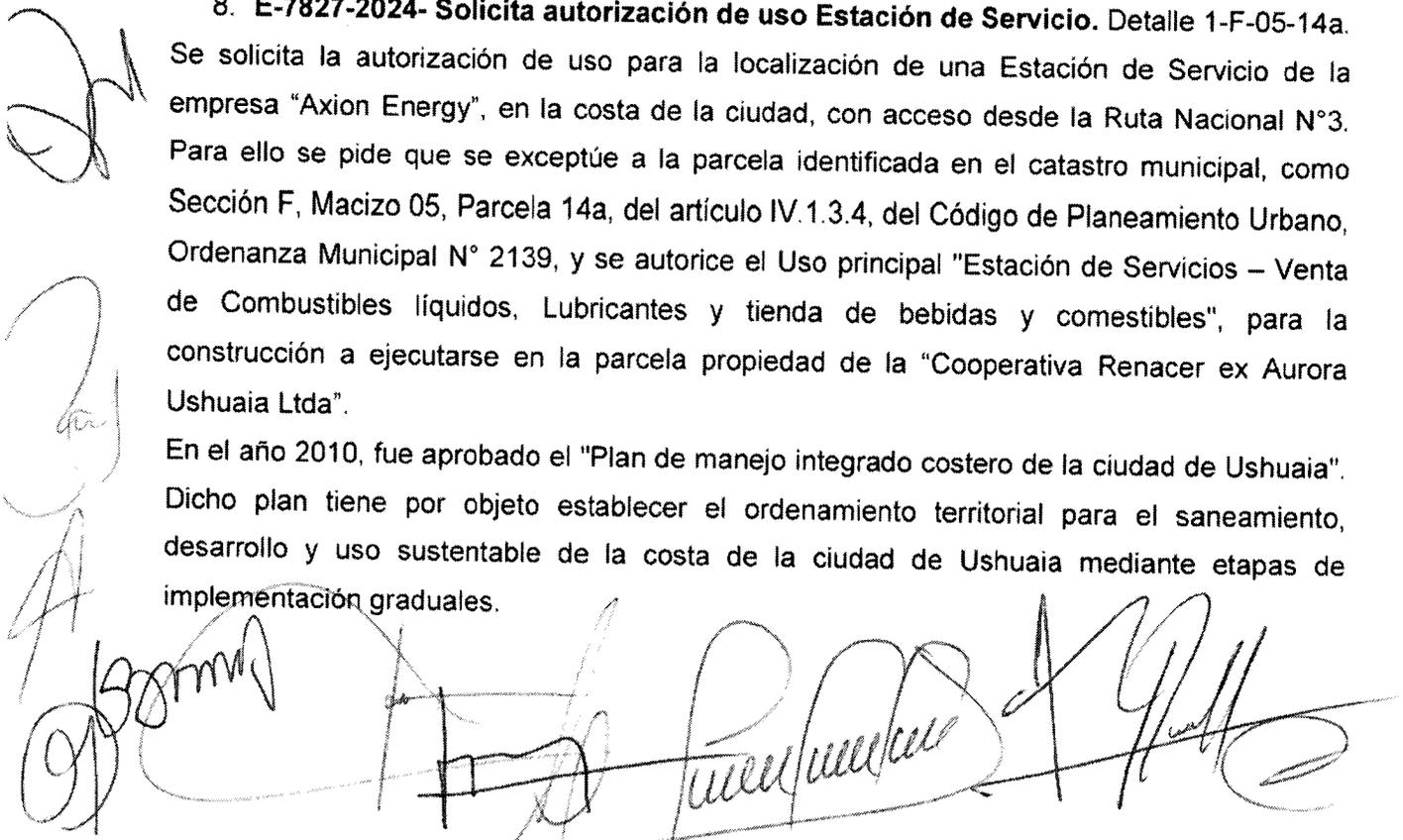
**Propuesta:** dar curso a lo solicitado, condicionando a que sólo se construya lo presentado.

**Convalidan:** Los presentes.

8. **E-7827-2024- Solicita autorización de uso Estación de Servicio.** Detalle 1-F-05-14a.

Se solicita la autorización de uso para la localización de una Estación de Servicio de la empresa "Axion Energy", en la costa de la ciudad, con acceso desde la Ruta Nacional N°3. Para ello se pide que se exceptúe a la parcela identificada en el catastro municipal, como Sección F, Macizo 05, Parcela 14a, del artículo IV.1.3.4, del Código de Planeamiento Urbano, Ordenanza Municipal N° 2139, y se autorice el Uso principal "Estación de Servicios – Venta de Combustibles líquidos, Lubricantes y tienda de bebidas y comestibles", para la construcción a ejecutarse en la parcela propiedad de la "Cooperativa Renacer ex Aurora Ushuaia Ltda".

En el año 2010, fue aprobado el "Plan de manejo integrado costero de la ciudad de Ushuaia". Dicho plan tiene por objeto establecer el ordenamiento territorial para el saneamiento, desarrollo y uso sustentable de la costa de la ciudad de Ushuaia mediante etapas de implementación graduales.





**Propuesta:** el tema se deja en estudio hasta la próxima reunión del Co.P.U.

**Convalidan:** Los presentes.

**9. E-9082-2024 -Solicita excepción lado mínimo de parcela - IPV. Detalle J-165-1.**

El Instituto Provincial de la Vivienda solicita la subdivisión simple, con excepción al lado mínimo, para subdividir la parcela identificada en el catastro municipal como Sección J, Macizo 165, Parcela 01, ubicada en la Urbanización "Rio Pipo".

Mediante acta acuerdo el I.P.V. afecta el Macizo de referencia a la construcción de viviendas de la "Cooperativa de vivienda y consumo nuestro techo Ltda".

En la parcela hay 25 viviendas ya ejecutadas. Se plantean 25 lotes con subdivisión simple con lado mínimo de parcela SEIS (6). Quedando la superficie restante para ser afectada en otro momento a propiedad horizontal

**Propuesta:** dar curso a lo solicitado, entendiendo las responsabilidades profesionales y por lo indicado en la declaración jurada

**Convalidan:** OLIVO, Jesús; PALACIOS, Gabriel; BENAVENTE, Guillermo; DETANTI, Mauro; LEMOS, Glenda; BALLESTEROS, Romina; SEVECA Maximiliano; AYALA, Gastón; ORDOÑEZ, Rodolfo; PETRINA, Martín.

**Propuesta:** no dar curso a lo solicitado por entender que la documentación con que se cuenta, no garantiza la independencia estructural.

**Convalidan:** DIAZ COLODRERO, Ignacio; FELCARO, Jorgelina; BARRANTES, Guillermo

**Coordinación:** Arq. Glenda M. LEMOS.

**Asistencia:** Arq. Romina BALLESTEROS.

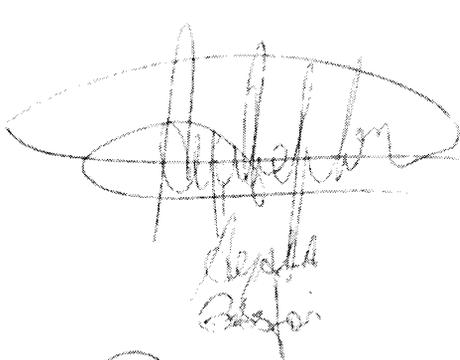
**En representación del Departamento Ejecutivo:**

OLIVO, Jesús; PALACIOS, Gabriel; FELCARO, Jorgelina; BENAVENTE, Guillermo; DIAZ COLODRERO, Ignacio; DETANTI, Mauro; LEMOS, Glenda; BALLESTEROS, Romina; SEVECA Maximiliano; PETRINA, Martín

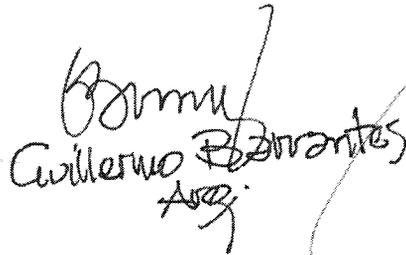
**En representación del Concejo Deliberante:**

BARRANTES, Guillermo; ORDOÑEZ, Rodolfo; AYALA, Gastón;

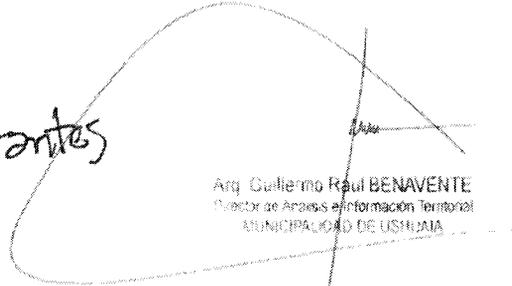
USHUAIA, 15 de octubre de 2024.-



Guillermo Barrantes



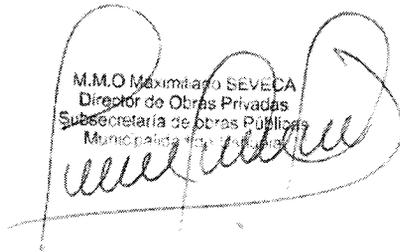
Guillermo Barrantes  
Arq.



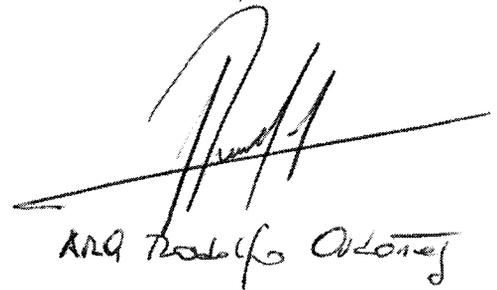
Arq. Guillermo Paul BENAVENTE  
Sector de Análisis e Información Territorial  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA



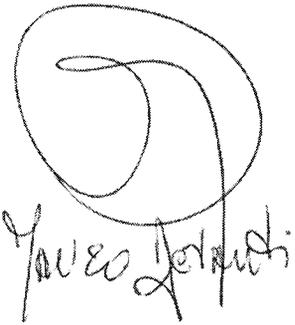
Arq. Martín C. Petrina  
Director - Dir. Arquitectura  
S.P.E.I.P.  
Municipalidad de Ushuaia



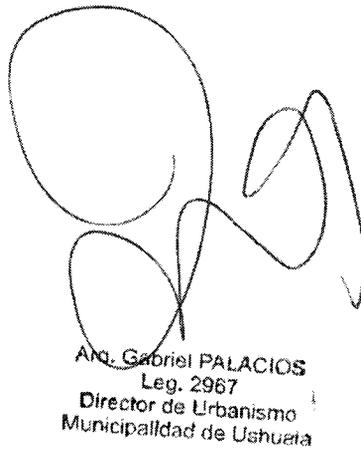
M.M.O Maximiliano SEVECA  
Director de Obras Privadas  
Subsecretaría de Obras Públicas  
Municipalidad de Ushuaia



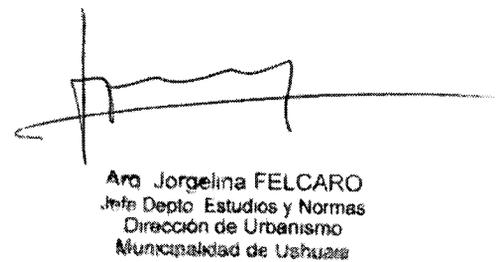
Arq. Rodolfo Ordoñez



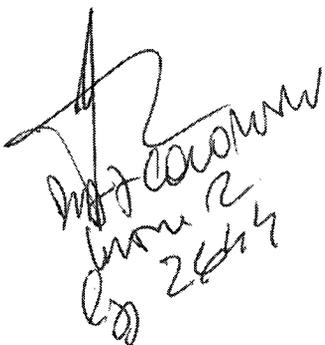
Mauro Detanti



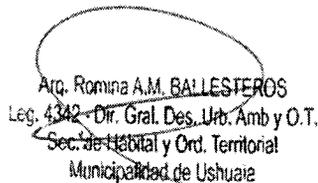
Arq. Gabriel PALACIOS  
Leg. 2967  
Director de Urbanismo  
Municipalidad de Ushuaia



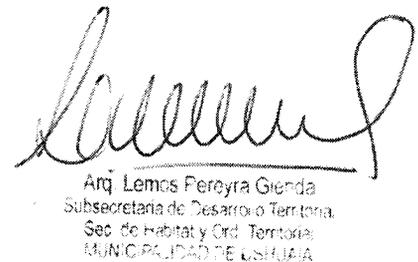
Arq. Jorgelina FELCARO  
Jefe Depto. Estudios y Normas  
Dirección de Urbanismo  
Municipalidad de Ushuaia



Arq. Romina A.M. BALLESTEROS  
Leg. 2614



Arq. Romina A.M. BALLESTEROS  
Leg. 4342 - Dir. Gral. Des. Urb. Amb y O.T.  
Sec. de Habit. y Ord. Territorial  
Municipalidad de Ushuaie



Arq. Lemos Perceira Glenda  
Subsecretaria de Desarrollo Territorial  
Sec. de Habit. y Ord. Territorial  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA



**MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

“2024, Año del 140 aniversario de la Fundación de la ciudad de Ushuaia”

---

SS.D.T.

Remiro las presentes actuaciones para la continuidad del trámite

Atte. Arq. Romina Ballesteros

Jefa Dpto. Co.P.U.

**“Las Islas Malvinas, Georgias y Sándwich del Sur, son y serán Argentinas”**

**Firmado Electrónicamente por  
ARQUITECTO BALLESTEROS Romina Ana  
Micaela  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**

**16/10/2024 12:13**



**MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

"2024, Año del 140 aniversario de la Fundación de la ciudad de Ushuaia"

---

**SS.DT.**

Remito las presentes actuaciones para que sean evaluadas y se tomen las decisiones pertinentes.

Atentamente,  
Arq. Gabriel Palacios  
Director de Urbanismo

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

**Firmado Electrónicamente por  
Director/a PALACIOS Gabriel  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**

**29/11/2024 14:30**



**MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

"2024, Año del 140 aniversario de la Fundación de la ciudad de Ushuaia"

---

Jefatura de CoPU

Remito expediente a fin de incorporar el informe y proyecto de ordenanza, de acuerdo a la última reunión de pre CoPU con el equipo técnico municipal, continuar trámite.

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

**Firmado Digitalmente por**  
**ARQUITECTO LEMOS PEREYRA**  
**Glenda Mariangeles**  
**MUNICIPALIDAD DE USHUALA**  
**Funcionario/a Subsecretaria de**  
**Desarrollo Territorial 02/12/2024**



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

“2024, Año del 140 aniversario de la Fundación de la ciudad de Ushuaia”

Ref.: **E-7827-2024** - Solicita autorización  
de uso Estación de Servicio. F-05-14a

Sra Subsecretaria D.T.

Conforme a lo solicitado, le informo que el expediente de referencia se trató en sesión ordinaria del Co.P.U. el día 15 de octubre de 2024, Acta N.º 224. Los integrantes del Co.P.U. consensuaron que era adecuado dejar el tema en estudio.

A tal efecto se han realizado reuniones de Pre Co.P.U. con los integrantes técnicos del municipio, dónde se analizó el expediente, particularmente la contradicción entre la instalación de una Estación de Servios y la implementación del Plan de Manejo Integrado Costero (PMIC).

El profesional solicita la autorización de uso para la localización de una Estación de Servicio de la empresa “Axion Energy”, en la costa de la ciudad, con acceso desde la Ruta Nacional N°3. Para ello se pide que se exceptúe a la parcela identificada en el catastro municipal como Sección F, Macizo 05, Parcela 14a, del artículo IV.1.3.4, del Código de Planeamiento Urbano, Ordenanza Municipal N° 2139, y se autorice el Uso principal "Estación de Servicios – Venta de Combustibles líquidos, Lubricantes y tienda de bebidas y comestibles", para el proyecto a ejecutarse en la parcela propiedad de la “Cooperativa Renacer ex Aurora Ushuaia Ltda”

La parcela se encuentra en la zonificación Mixto Residencial, según el Código de Planeamiento Urbano, y en la Unidad de Gestión I, del Plan de Manejo Integrado Costero (PMIC).

Es importante destacar que, según el PMIC, la franja costera de Ushuaia es considerada un recurso territorial de interés general, que debe ser preservado para usos recreativos, turísticos y ambientales. Sin embargo, el plan también reconoce la necesidad de ciertas infraestructuras estratégicas dentro del contexto de la urbanización y el desarrollo regional, en especial aquellas actividades que no interfieran con el valor natural del entorno y que sean compatibles con la estructura ecológica original de la ciudad. Es posible contemplar la excepción considerando un diseño adecuado y una integración respetuosa con el entorno natural y paisajístico, a través de un diseño arquitectónico y urbanístico cuidadoso que valore



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

“2024, Año del 140 aniversario de la Fundación de la ciudad de Ushuaia”

la preservación del paisaje, la sostenibilidad y el acceso público. De esta manera la actividad propuesta puede ser compatible con los objetivos del PMIC, contribuyendo al desarrollo urbano y turístico sin comprometer la calidad ambiental y paisajística de la franja costera.

Por lo expuesto, se propone exceptuar a la parcela identificada en el catastro municipal como Sección F, Macizo 05, Parcela 14a, del artículo IV.1.3.4, del Código de Planeamiento Urbano y autorizar, para la misma, el uso principal "Estación de Servicios – Venta de Combustibles líquidos, Lubricantes y tienda de bebidas y comestibles", solicitando que el diseño sea respetuoso con la estética costera, integrándose de manera fluida con el entorno natural, garantizando que no interrumpa la vista panorámica al Canal Beagle ni la percepción del entorno natural. Incorporar al proyecto acceso público con mirador a la costa. Solicitar el desarrollo del camino costero en el contrafrente de la parcela conforme a los lineamientos que establecerá la Secretaría de Planificación e Inversión Pública y la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial.

Cómo así también, la consolidación de la calle colectora que permitirá el acceso a la parcela. Además, se entiende que, la estación de servicio debe ser diseñada y operada bajo criterios de sostenibilidad, minimizando su impacto ambiental. Esto incluye el manejo adecuado de los desechos y la gestión de los combustibles, así como la implementación de tecnologías limpias que eviten la contaminación de las aguas cercanas y el impacto en la biodiversidad local.

Es preciso mencionar que la propuesta es sólo a los efectos de autorizar el uso, debiendo hacer las presentaciones del proyecto junto a toda la documentación pertinentes antes los entes municipales, provinciales, y nacionales que correspondan a fin de obtener todos los permisos necesarios para llevar adelante el proyecto en cuestión.

Se adjunta el proyecto de Ordenanza que sería del caso dictar, a los efectos incorporar el asunto a la próxima sesión del Co.P.U..

**Firmado Electrónicamente por  
ARQUITECTO BALLESTEROS Romina Ana  
Micaela  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**

**04/12/2024 12:21**



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

“2024, Año del 140 aniversario de la Fundación de la ciudad de Ushuaia”

## **PROYECTO DE ORDENANZA**

ARTÍCULO 1º.- AUTORIZAR el uso "Estación de Servicios – Venta de Combustibles Líquidos, lubricantes, regalaría, tienda de bebidas y comestibles con elaboración y consumo en el local " a la parcela identificada en el Catastro Municipal de la Ciudad de Ushuaia como Sección F, Macizo 05, Parcela 14a.

ARTÍCULO 2º.- EXCEPTUAR a la parcela enunciada en el artículo precedente, del artículo IV.1.3.4, del Código de Planeamiento Urbano, Ordenanza Municipal N° 2139.

ARTÍCULO 3º.- CONDICIONAR la autorización de uso y la excepción enunciada en el artículo precedente, al análisis previo y aprobación de las instancias ambientales y de la documentación requerida por las áreas técnicas competentes a nivel municipal, provincial y nacional que poseen jurisdicción sobre la costa de la Bahía de Ushuaia.

ARTÍCULO 4º.- CONDICIONAR la aprobación del proyecto, a la firma previa de convenio ad referendum del Concejo Deliberante, que contemple las siguientes consideraciones

- a) Restringir las edificaciones de apoyo a un solo nivel de altura.
- b) Generar, acceso público a la costa.
- c) Desarrollo del camino costero en el contrafrente de la parcela conforme a los lineamientos que establecerá la Secretaría de Planificación e Inversión Pública y la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial.
- d) Consolidación de la calle colectora.

ARTÍCULO 5º.- REGISTRAR. Pasar al Departamento Ejecutivo para su promulgación; dar al Boletín Oficial Municipal para su publicación; cumplido, ARCHIVAR.

ORDENANZA MUNICIPAL N° \_\_\_\_\_  
DADA EN SESIÓN \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_



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

"2024, Año del 140 aniversario de la Fundación de la ciudad de Ushuaia"

## CIRCULAR N° 07/2024

**PRODUCIDO POR:  
COORDINADOR DEL  
CONCEJO DE PLANEAMIENTO URBANO  
Co.P.U.**

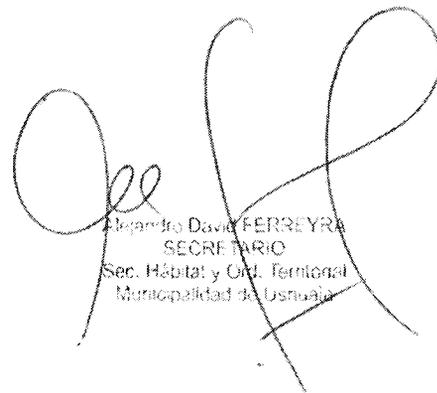
**\* PARA CONOCIMIENTO DEL  
\* PERSONAL AFECTADO AL  
\* Co.P.U.  
\* ASESORES DE BLOQUE  
\* CONCEJO DELIBERANTE**

---

SE COMUNICA QUE EL DÍA **MIÉRCOLES 4 de DICIEMBRE** a las **9:30 HORAS**, SE REALIZARÁ DE FORMA PRESENCIAL, LA SESIÓN ORDINARIA DEL CO.P.U. LOS TEMAS A TRATAR SON LOS SIGUIENTES.

1. **E-7827-2024-1 - F-05-14a** – Solicitud autorización de uso Estación de Servicio

USHUAIA, 29 DE NOVIEMBRE DE 2024



Alejandro David FERREYRA  
SECRETARIO  
Sec. Hábitat y Ord. Territorial  
Municipalidad de Ushuaia



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

**Acta N°226**

**Fecha de sesión:** 04 de DICIEMBRE de 2024. **Lugar:** MUNICIPALIDAD DE USHUAIA.

**Orden del día:**

1. **E-7827-2024- Solicita autorización de uso Estación de Servicio.** Detalle F-05-14a. Se solicita la autorización de uso para la localización de una Estación de Servicio de la empresa "Axion Energy", en la costa de la ciudad, con acceso desde la Ruta Nacional N°3. Para ello se pide que se exceptúe a la parcela identificada en el catastro municipal como Sección F, Macizo 05, Parcela 14a, del artículo IV.1.3.4, del Código de Planeamiento Urbano, Ordenanza Municipal N° 2139, y se autorice el Uso principal "Estación de Servicios – Venta de Combustibles líquidos, lubricantes, regalaría, tienda de bebidas y comestibles con elaboración y consumo en el local", para el proyecto a ejecutarse en la parcela propiedad de la "Cooperativa Renacer ex Aurora Ushuaia Ltda".

La parcela se encuentra en la zonificación Mixto Residencial, según el Código de Planeamiento Urbano y en la Unidad de Gestión I en el Plan de Manejo Integrado Costero (PMIC).

Es importante destacar que, según el PMIC, la franja costera de Ushuaia es considerada un recurso territorial de interés general, que debe ser preservado para usos recreativos, turísticos y ambientales. Sin embargo, el plan también reconoce la necesidad de ciertas infraestructuras estratégicas dentro del contexto de la urbanización y el desarrollo regional, en especial aquellas actividades que no interfieran con el valor natural del entorno y que sean compatibles con la estructura ecológica original de la ciudad. Es posible contemplar la excepción considerando un diseño adecuado y una integración respetuosa con el entorno natural y paisajístico, a través de un diseño arquitectónico y urbanístico cuidadoso, que valore la preservación del paisaje, la sostenibilidad y el acceso público. De esta manera la actividad propuesta puede ser compatible con los objetivos del PMIC, contribuyendo al desarrollo urbano y turístico sin comprometer la calidad ambiental y paisajística de la franja costera.

Por lo expuesto, se propone exceptuar a la parcela identificada en el catastro municipal como Sección F, Macizo 05, Parcela 14a, del artículo IV.1.3.4, del Código de Planeamiento Urbano y autorizar para la misma, el Uso principal "Estación de Servicios – Venta de Combustibles líquidos, lubricantes, regalaría, tienda de bebidas y comestibles con elaboración y consumo en



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

"2024, Año del 140° Aniversario de la Fundación de Ushuaia".

el local " restringiendo el proyecto de los servicios de apoyo al de estación de servicio a un solo nivel de altura. Solicitar se plantee un acceso público con mirador a la costa, solicitar el desarrollo del camino costero en el contrafrente a su parcela conforme a los lineamientos que establecerá la Secretaría de Planificación e Inversión Pública y la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, y la consolidación de la calle colectora que permitirá el acceso a la parcela.

Es preciso mencionar que la propuesta es sólo a los efectos de conceder el uso, debiendo tener un análisis previo junto con la aprobación de las instancias ambientales y la documentación requerida por las áreas técnicas competentes a nivel municipal, provincial y nacional que poseen jurisdicción sobre la costa de la Bahía de Ushuaia, para llevar adelante el proyecto en cuestión.

**Propuesta:** Dar curso a lo solicitado

**Convalidan:** LEMOS, Glenda; BALLESTEROS, Romina; SEVECA, Maximiliano; PETRINA, Martín; NOIR, Julio; PETRINA, Irupé; MARTINEZ, Yanira; ORDOÑEZ, Rodolfo

**Se Abstienen:** BARRANTES, Guillermo; AYALA, Gastón.

**Coordinación:** Arq. Glenda M. LEMOS.

**Asistencia:** Arq. Romina BALLESTEROS.

**En representación del Departamento Ejecutivo:**

LEMOS, Glenda; BALLESTEROS, Romina; SEVECA, Maximiliano; PETRINA, Martín; NOIR, Julio; PETRINA, Irupé, MARTINEZ, Yanira.

**En representación del Concejo Deliberante:**

BARRANTES, Guillermo; ORDOÑEZ, Rodolfo; AYALA, Gastón.

USHUAIA, 04 DE DICIEMBRE DE 2024. -

Yanira E. MARTINEZ ORTIZ  
Subsecretaria de Hábitat y Ordenamiento Territorial  
Municipalidad de Ushuaia

*Romina Ballesteros*  
Arq. Romina BALLESTEROS

Jefa Dpto. Co.P.U.  
Dir. Gral. D.U.A. y O.T.  
Sec. de Hábitat y Ord. Territorial  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

*Guillermo Barrantes*  
Arq. Martín C. Petrina  
Director Dir. Arquitectura  
S.P.e.I.P.  
Municipalidad de Ushuaia

*Adriana Irupé*  
Arq. Adriana Irupé PETRINA  
Subsecretaria de Coordinación y  
Gestión de la Obra Pública  
S.P.e.I.P.  
Municipalidad de Ushuaia

*Maximiliano Seveca*  
Maximiliano SEVECA  
Director de Obras Privadas  
Subsecretaria de Obras Públicas  
Municipalidad de Ushuaia



**MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

“2024, Año del 140 aniversario de la Fundación de la ciudad de Ushuaia”

---

Sra. SSDT

Elevo para la continuidad del trámite

**“Las Islas Malvinas, Georgias y Sándwich del Sur, son y serán Argentinas”**

Firmado Electrónicamente por  
ARQUITECTO BALLESTEROS Romina Ana  
Micaela  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

04/12/2024 14:37



**MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

“2024, Año del 140 aniversario de la Fundación de la ciudad de Ushuaia”

---

**Secretario Hábitat y Ordenamiento Territorial**

**Sr. David Ferreyra**

Elevo para su conocimiento las últimas actuaciones y el acta de COPU N°226, sugiero continuar tramite.

**“Las Islas Malvinas, Georgias y Sándwich del Sur, son y serán Argentinas”**

*Firmado Digitalmente por*  
**ARQUITECTO LEMÓS PEREYRA**  
*Glenda Mariangeles*  
**MUNICIPALIDAD DE USHUALA**  
*Funcionario/a Subsecretaria de*  
**Desarrollo Territorial 04/12/2024**



**MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

**"2024, Año del 140 aniversario de la Fundación de la ciudad de Ushuaia"**

---

**Secretaría de Legal y Técnica.**

**Se remite el presente a fin de ser elevado al Concejo Deliberante de Ushuaia.**

---

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

*Firmado Digitalmente por Secretario de  
Habitat y ordenamiento Territorial  
FERREYRA Alejandro David  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA  
Funcionario/a Secretario de Habitat y  
ordenamiento Territorial 04/12/2024*