



Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Ushuaia

"2017, año del 35° Aniversario de la Gesta de Malvinas:  
Honor y Gloria a nuestros Héroes, ayer, hoy y siempre".

121/2017

CONCEJO DELIBERANTE  
DE LA CIUDAD DE USHUAIA  
Minuta de comunicación

En mi carácter de presidente del Concejo Deliberante y por mandato del Cuerpo de concejales, tengo el agrado de dirigirme al señor intendente municipal, don Walter Vuoto, en relación al asunto 1698/2017 del registro de esta Institución.

A tal efecto remito adjunto a la presente copia del asunto mencionado, solicitando la intervención correspondiente por parte de las áreas del Departamento Ejecutivo Municipal.

Sin otro particular, saludo con mi más atenta consideración.

MINUTA DE COMUNICACIÓN CD N° 109 /2017.-  
DADA EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 14/12/2017.-

co

**Adrián PARDO**  
Prosecretario Legislativo  
Concejo Deliberante de Ushuaia

**Juan Carlos PINO**  
Presidente  
Concejo Deliberante de Ushuaia

.

Ushuaia, 11 de diciembre de 2017

Atención:  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Ref: DU-432/2014 "CERRO ALARKÉN" (SECCIÓN G - MACIZO 35 - Parcela 6)

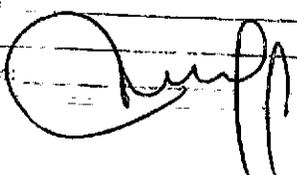
Dando cumplimiento a lo conversado en la reunión informativa del día miércoles 6 de diciembre y de acuerdo a lo manifestado por los Señores Concejales respecto de la necesidad de mantenerlos informados acerca del avance del anteproyecto "Urbanización Cerro Alarkén", es que les hacemos llegar copia de la última presentación realizada ante la Dirección de Urbanismo de la Municipalidad de Ushuaia en el día de la fecha.

Tal como se describe en la Memoria Descriptiva (página 1), la planificación y presentaciones sobre esta urbanización comenzaron en el año 2006. Lo elaborado y presentado en esta oportunidad es el resultado de muchos años de estudio, diseño y validación, así como del aporte de todas las fuerzas vivas que colaboraron con sus ideas para mejorar nuestras propuestas. Es la intención de Alarkén S.A. lograr el acompañamiento de toda la comunidad en el desarrollo del Cerro Alarkén, a través de la búsqueda permanente del consenso. Creemos que en esta oportunidad hemos logrado nuestro propósito.

Cabe también mencionar que dentro del plan maestro de Cerro Alarkén se encuentra también la reserva natural privada homónima (Reserva Natural Cerro Alarkén), de más de 100 hectáreas, la que hemos creado por decisión propia y con el fin de preservar una buena porción de bosque fueguino, la cual incluye varios puntos de interés, como ser: punto panorámico "Cumbre Cerro Alarkén", un turbal de 2 hectáreas en cota 250 y 1,2 km de costa sobre el Arroyo Grande.

Esperamos que la propuesta sea recibida positivamente.

Sin otro particular quedamos a disposición y los saludamos atentamente,

11/12/17	15:14
1698	35
	

  
Alarkén S.A.

MUNICIPALIDAD DE USHUAIA	
Div. M.E. y S.S.G.	
NOTA REGISTRADA N°	06675
FECHA	12/12/17 HORA 13 <sup>2</sup>
RECIBIDO POR	Rodriguez

Ushuaia, 4 de diciembre de 2017

Atención:  
DIRECCIÓN DE URBANISMO

Ref: DU-432/2014: "CERRO ALARKÉN" (SECCIÓN G - MACIZO 35 - Parcela 6)

De acuerdo a los pasos preestablecidos según Decreto 1362/2000 y a lo requerido a través de las respuestas recibidas en base a nuestras presentaciones de fechas:

- 28 de Agosto de 2015, 9 de Noviembre de 2015 y 1 de Agosto de 2017  
realizamos en esta oportunidad una nueva presentación con la documentación que entendemos necesaria para completar todo lo requerido para la Etapa 1ª de la Urbanización CERRO ALARKÉN.

Los siguientes documentos y planos ya presentados previamente (en Noviembre de 2015 y Agosto de 2017) continúan siendo representativos por lo que no se han ajustado a los últimos cambios:

- Planos "Plan Maestro Cerro Alarkén": Subdivisión de Parcelas, cesiones y trama circulatoria (Esc. 1:2500, 1:10.000 y 1:20.000)
- Evaluación de Impacto Ambiental (60 páginas),  
que incluye las Notas de Factibilidad de Servicios (Anexo 1, páginas 53 a 60)
- Planos "Urbanización Cerro Alarkén": - Planimetría, calles y pasajes (Esc. 1:1000)

La siguiente es la lista de nuevos documentos y planos presentados en esta oportunidad:

- Memoria Descriptiva (21 páginas + Resumen de observaciones y estado actual)
- Planillas de Zonificación:
  - CA-R2 (1 página)
  - CA-R3 (2 páginas)
- Planos "Urbanización Cerro Alarkén":
  - Planta de subdivisión de parcelas, cesiones y trama circulatoria (Esc. 1:2000)
  - Planta de zonificación (Esc. 1:2000)
- Cortes esquemáticos con referencias de retiros y alturas (Esc. 1:500)
  - Plano 1:
    - Corte A (por P1 y M2)
    - Corte B (por P1, M3 y urbanización lindera)
    - Corte C (por M4, M3 y lotes linderos)
  - Plano 2:
    - Corte D (por M5, M6 y CUP.B)
    - Corte E (por M7, M5 y M6)
    - Corte F (por M8 y M9)
- Esquemas de parcelamiento de macizos (Esc. 1:1000)
  - Plano 3: Macizo M2
  - Plano 4: Macizos M3 y M4
  - Plano 5: Macizos M5 y M6
  - Plano 6: Macizos M7, M8, M9 y P3

Esperamos que la propuesta sea recibida positivamente y remitida a consideración del Concejo Deliberante para aprobación en el corto plazo.

Sin otro particular quedamos a disposición y los saludamos atentamente,

Alarkén S.A.

Atención:  
DIRECCIÓN DE URBANISMO

Ushuaia, 4 de Diciembre de 2017

Ref: DU-432/2014 "CERRO ALARKÉN" (SECCIÓN G - MACIZO 35 - Parcela 6)

Por la presente ponemos en consideración la siguiente actualización de la:

## MEMORIA DESCRIPTIVA

### INTRODUCCIÓN

La parcela 6 del Macizo G tiene casi 180 hectáreas de extensión, cubriendo gran parte del Cerro Alarkén. En ella, la empresa Alarkén S.A. ha creado la Reserva Natural Cerro Alarkén (de ahora en más la "Reserva"), reserva natural privada de más de 100 hectáreas de extensión, la cual incluye la cumbre en cota 280 (un mirador natural con vistas de 360°), el sector del turbal (2 ha), casi 80 ha de bosque nativo y más de 1 km de praderas sobre el Arroyo Grande. Cerca de la cumbre, en un balcón natural en cota 250, se encuentra Arakur Ushuaia Resort & Spa ("Arakur").

En 2006 las empresas Alarkén S.A. y Arakur S.A. (del mismo grupo accionario) presentaron sus planes de desarrollo inmobiliario y turístico, incluyendo una audiencia pública.

Se identificaron tres zonas en la parcela:

- a) bajo cota 115, anteriormente R3 y ahora considerada "Área Urbana, Proyectos Especiales", de acuerdo a los planos ANEXO 1 de la Ordenanza Municipal 2139 (OMN 3209 y Modif OM 3267)
- b) bosque comunal, zona de uso controlado y
- c) bosque comunal, zona de uso restringido.

Dentro de la zona de uso controlado el Concejo Deliberante de Ushuaia aprobó la zonificación de un sector de varias hectáreas por analogía con la zona de la reserva turístico-hotelera. Allí se construyó Arakur, inaugurado en Octubre de 2013.

Ya con el reconocimiento público de Arakur y de la Reserva, Alarkén S.A. inició hace unos años los trabajos necesarios para el desarrollo urbanístico de Cerro Alarkén.

El primer paso, considerado ETAPA 0, fue propuesto en Septiembre de 2015, previo al futuro anteproyecto de urbanización, consistente en la mensura y subdivisión simple en parcelas para cumplir con los siguientes propósitos:

- > Separar jurídicamente las parcelas del desarrollo inmobiliario respecto de las parcelas de Arakur y la Reserva.
- > Concentrar las tareas en la zona de la ladera sur de Cerro Alarkén, debajo de la cota 115.
- > Resolver cuestiones de acceso, tendido de instalaciones y futura expansión de la cisterna en la parcela de la DPOSS.
- > Resolver cuestiones de acceso a la propia parcela 6, tanto sobre la ruta como en los otros casos de contacto con vía pública preexistentes.
- > Dar uso a un sobrante fiscal entre la parcela 6 y el macizo 1000.
- > Y reducir la escala del proyecto para permitir su viabilidad técnica y económico-financiera.

## MAGNITUD DEL EMPRENDIMIENTO

Para tener una idea de la escala de la parcela 6, vale referirnos a la proporción entre ésta y la ciudad de Ushuaia.

La parcela 6 tiene casi 180 ha, lo que representa un 7,8% de la superficie total de Ushuaia (23 km<sup>2</sup> según Wikipedia).

Como comparación podemos mencionar que Puerto Madero tiene 210 ha (un 17% más que la parcela 6) y representa sólo el 1% de la superficie total de la Ciudad de Buenos Aires (203,3 km<sup>2</sup> según Wikipedia).

Hay que recurrir a Nordelta, un predio de 1600 ha, para encontrar una proporción semejante. Nordelta representa un 7,9% de la superficie de la Ciudad de Buenos Aires, aunque es sólo un 0,8% de la superficie del Gran Buenos Aires.

Tanto en Puerto Madero como en Nordelta lo primero que se desarrolló es la trama circulatoria y la sectorización principal. Luego llegarían las presentaciones de los proyectos en particular.

## EJECUCIÓN EN ETAPAS

Dada la magnitud del proyecto fue necesario abordar el plan en etapas. La propuesta de realización de la ETAPA 0 fue originada con la intención de permitir concentrar la atención, los recursos y las estrategias de ejecución y comercialización en escalas más accesibles.

Respecto de los aspectos ambientales se proponía la realización de un estudio de impacto ambiental una vez aprobada la ETAPA 0 y en ocasión de proponer la zonificación de las futuras urbanizaciones. Se aclaró que ya se había presentado una guía de impacto ambiental para el desarrollo urbanístico sobre la macroparcela M2, y que no existen masas arbóreas ni chorrillos en toda la zona a ser mensurada, con excepción de la costa sobre el Arroyo Grande que será preservada como Áreas Verdes de cesión.

Para asegurar que las obligaciones de cesiones descriptas en el CPU se cumplirían es que Alarkén proponía como estrategia la cesión anticipada en cumplimiento del artículo IV.1.4.2, del mínimo de 15% de cesiones (11% para áreas verdes y uso deportivo, 2% para equipamiento fiscal y 2% para equipamiento municipal) del total del área a mensurar, liberando a las parcelas resultantes de cualquier obligación futura al respecto.

## NOTAS DE RESPUESTA Y OBSERVACIONES

Resultado de la presentación de la propuesta de la ETAPA 0, la Dirección de Urbanismo se ha expedido con los siguientes informes:

- Nota DU-177/2015 del 3 de diciembre de 2015 de la Dir. Urbanismo, con consideraciones generales positivas y recomendaciones de mejora de la propuesta, así como una serie de observaciones, las cuales enumeramos a continuación:
  1. Se advierte que el compromiso de obras de apertura de calles y tendido de redes de servicios quedaría como responsabilidad de futuros desarrolladores de cada macizo.
  2. Se advierte que no se proponían indicadores urbanísticos como requiere el Decreto 1362/2000 en la Etapa 1, punto 6. (Zonificación. Usos proyectados).

3. Se advierte que no se garantizaba la realización del Proyecto de infraestructura de servicios de forma integral.
  4. Se sugiere la mensura del resto de la parcela (hotel Arakur + Reserva Natural Cerro Alarkén) sin cesiones.
  5. Se sugiere la solicitud de designación oficial de la Reserva Natural privada "Cerro Alarkén" ante las autoridades municipales correspondientes.
  6. Se sugiere que en el plano de mensura se deje una nota indicando los derechos de paso correspondientes a la Calle 1 "Cerro Alarkén" que continúa en parcela privada.
  7. Se sugiere que el final de la Calle 6 concluya con un retome y conexión con un pasaje peatonal.
  8. Se advierte que la aprobación de la afectación del sobrante fiscal a nuevos usos (calle, espacios verdes, etc) le corresponde al Concejo Deliberante.
  9. Se advierte que los Pasajes peatonales, que se aprueban de 6 m de ancho, deberán ser tratados por Alarkén para garantizar su posibilidad de uso.
  10. Se advierte que los sentidos de circulación de las calles serán definidos a futuro por la autoridad correspondiente.
  11. Se sugiere que sea Alarkén quien asuma la responsabilidad de proyectar y ejecutar la apertura de calle entre las parcelas G-1000-25R y G-22-3ra (o G-1000-24R) y el tendido de redes correspondiente.
  12. Se advierte que la instalación de equipamiento y de infraestructura de servicios prevista para el macizo M1 deberá respetar las distancias a la costa del Arroyo Grande correspondientes.
  13. Se advierte que la parcela P1 es totalmente irregular, conforma macizo con la parcela correspondiente al hotel Arakur y la Reserva Natural Cerro Alarkén y no debería subdividirse sin antes presentar un proyecto de urbanización apropiado incluyendo los usos previstos.
  14. Se advierte que si bien el sector para Reserva de Equipamiento Urbano Municipal está aprobado, deberá tramitarse lo mismo para la Reserva de Equipamiento Urbano Fiscal ante las autoridades provinciales correspondientes.
  15. Se advierte que si bien no hay objeciones respecto del cambio de parcela de la DPOSS se deberá acordar esta permuta entre las partes.
  16. Se advierte que en todas las etapas deberán cumplirse con las instancias ambientales correspondientes.
- Nota DEyP-114/15 del 10 de diciembre de 2015 del Dir. Estudios y Proyectos, con la aprobación de la propuesta de trama circulatoria sujeta a la aprobación general de la propuesta urbanística.

- Nota DU-2819/2016 del 14 de septiembre de 2016 del Dir. Urbanismo, con la aprobación en general basada en el informe DU-177/2015 con sus observaciones y agregando algunos requerimientos adicionales, los que enunciamos a continuación:

17. Se solicita incrementar el área a ceder como Espacios Verdes en la costa del Arroyo Grande, a cuenta de cesiones de futuras subdivisiones que continúen con la urbanización de Cerro Alarkén.

18. Se solicita la presentación de la propuesta de Zonificación e Indicadores Urbanísticos a los efectos de evaluar la densidad poblacional prevista y la consiguiente adecuación de la trama vial proyectada.

19. Se advierte que en caso de requerirse una excepción a los pasos previstos en el Decreto 1362/2000 Etapa 1, ésta debería tramitarse por separado de acuerdo al D.U. N°1/2007.

- Observaciones de Octubre y Noviembre de 2017 (en reuniones con Dirección de Urbanismo, Audiencia con el Sr. Intendente y reunión con Dir. de Urbanismo y Dir. de Desarrollo Territorial:

20. Se solicita no incursionar en la propuesta de lotes modulares para evitar potenciales conflictos futuros que se puedan generar dada la falta de antecedentes al respecto, y redefinir un criterio de subdivisión de macizos de acuerdo a la práctica habitual.

21. Se sugiere plantear el cambio de uso del remanente de sobrante fiscal paralelo a la Calle 10 también a uso calle para una potencial futura ampliación a solicitud o aprobación del propietario de la parcela vecina.

22. Se autoriza y se solicita estudiar la reducción a 12 metros de ancho de las calles 6, 7 y 8 ya que podría ser beneficioso dadas las características topográficas del sector.

23. Se solicita transformar los pasajes peatonales que conectan con la Rotonda N°1 y el pasaje peatonal que conecta Calle 4 con Calle 9 a Calles peatonales de 12 metros de ancho por cuestiones paisajísticas.

24. Se solicita analizar la forma de conexión de la Calle 6 desde la Rotonda N°3 con una potencial futura urbanización de la parcela colindante hacia el Este.

25. Se solicita invertir las áreas de cesiones para Equipamiento Urbano, dejando el área Fiscal al Oeste de la Calle 9 y el área Municipal al Este de la misma, y solicitar el visado de Catastro Provincial.

26. Se solicita dejar las parcelas para equipamiento urbano sin definir con exactitud siendo que podrían definirse a futuro en función de la topografía y programa de necesidades, dejando una franja de áreas verdes (mínimo 25 m) y otra de Cesiones de Uso Público (CUP) que incluyan las superficies para equipamiento urbano, áreas de uso deportivo y el remanente de áreas verdes.

27. Se solicita estudiar y proponer las servidumbres de paso y uso a dejar asentadas respecto del macizo M1, para garantizar el acceso público peatonal al sector de áreas verdes sobre la ribera del Arroyo Grande y la ejecución de las instalaciones

de infraestructura de servicios que pudiere requerir la urbanización Cerro Alarkén.

28. Se requiere eliminar la tipología propuesta de "Casas apareadas con medianeras" por la dificultad de control que implicará para Obras Privadas y por no ser aceptable por cuestiones sísmicas.
29. Se requiere reducir la diversidad de zonificaciones propuestas (6 zonificaciones, con un total de 14 subzonas, descritas en 29 páginas) por la dificultad de comprensión y posterior control de parte de las autoridades.
30. Se requiere modificar la zonificación del macizo M2 de CA-R1 a R2 pero con alturas permitidas máximas de 15 m sobre L.E. y 18 m de plano límite.
31. Se sugiere modificar la zonificación propuesta para los macizos M3 y M6 de CA-R2 a R3, sin la creación del área mixta CA-Mix en M3.
32. Se sugiere modificar la zonificación propuesta para los macizos M4, M5, M7, M8 y P3 de CA-R3 a R4 pero con parcelas mínimas de 400 m<sup>2</sup>.
33. Se solicita revisar la zonificación propuesta para el macizo M9, evaluando las diferentes alternativas: utilizar R3, proponer un uso comercial o bien de dejarla como P.E. Proyectos Especiales para una presentación futura.

#### ADECUACIÓN DE LA PROPUESTA A LAS OBSERVACIONES PLANTEADAS

(Ver también el documento adjunto: "Resumen de Observaciones a las presentaciones de Cerro Alarkén y su estado actual")

**1. Compromiso de obras de apertura de calles y tendido de redes de servicios.**

En la presente propuesta se cumplen con los requisitos de la Etapa 1 del Decreto 1362/2000 por lo que el compromiso de realización de apertura de calles y tendido de servicios queda en cabeza de Alarkén S.A.

**2. Propuesta de indicadores urbanísticos como requiere el Decreto 1362/2000 en la Etapa 1, punto 6. (Zonificación. Usos proyectados).**

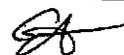
En la presente propuesta se incluyen las zonificaciones, parámetros urbanísticos y usos proyectados, tal como fue solicitado.

**3. Realización del Proyecto de infraestructura de servicios de forma integral.**

En la siguiente propuesta se incluye el compromiso de Alarkén S.A. de realizar el proyecto de infraestructura de servicios de forma integral para todo el sector a mensurar y subdividir. La ejecución será planificada en etapas dada la magnitud del emprendimiento y probablemente administrada por un fideicomiso que tendrá la responsabilidad de la ejecución de las obras y comercialización de las parcelas resultantes.

**4. Se sugiere la mensura del resto de la parcela (hotel Arakur + Reserva Natural Cerro Alarkén) sin cesiones.**

No se realizará por el momento la mensura del resto de la parcela por cuanto no está prevista su urbanización en el corto o mediano plazo.



5. **Se sugiere la solicitud de designación oficial de la Reserva Natural privada "Cerro Alarkén" ante las autoridades municipales correspondientes.**

Alarkén S.A. tienen la intención de registrar en los ámbitos pertinentes la Reserva Natural privada Cerro Alarkén, incluyendo la solicitud de designación ante el Municipio y el Concejo Deliberante. No se plantea la realización de estos trámites en este momento dando prioridad al avance de esta propuesta de urbanización y al convenio previsto para la ejecución de la rotonda de acceso sobre la Ruta 3, que se describe en un párrafo posterior.

6. **Se sugiere que en el plano de mensura se deje una nota indicando los derechos de paso correspondientes a la Calle 1 "Cerro Alarkén" que continúa en parcela privada.**

Efectivamente se dejará en los planos de mensura las notas que sean apropiadas para documentar los derechos de paso oportunamente acordados por Escritura N° 96 del 17 de Abril de 2017.

7. **Se sugiere que el final de la Calle 6 concluya con un retome y conexión con un pasaje peatonal.**

Alarkén ha tomado en consideración esta observación y ha modificado la ubicación y conformación de la rotonda en la que finalizará la Calle 6, previendo su continuidad tanto con un pasaje peatonal hacia abajo (vinculando con Calle 5), como así también con una futura calle hacia arriba (a diseñarse al momento de proponer urbanización sobre cota 115).

8. **Se advierte que la aprobación de la afectación del sobrante fiscal a nuevos usos (calle, espacios verdes, etc) le corresponde al Concejo Deliberante.**

Justamente forma parte de esta propuesta la afectación del sobrante fiscal, que tiene un ancho continuo de aproximadamente 11,30 metros a nuevos usos. El tema se desarrolla de forma actualizada en el punto 21.

En caso que el Concejo Deliberante apruebe la presente propuesta estará simultáneamente aprobando las afectaciones del sobrante fiscal a los usos propuestos.

9. **Se advierte que los Pasajes peatonales, que se aprueban de 6 m de ancho, deberán ser tratados por Alarkén para garantizar su posibilidad de uso.**

Alarkén acepta y comparte esta observación por lo que al momento de ejecución de las obras de infraestructura se realizarán los trabajos necesarios para que los pasajes peatonales cumplan la función prevista permitiendo su uso adecuado.

Este comentario fue modificado por lo solicitado en el punto 23.

10. **Se advierte que los sentidos de circulación de las calles serán definidos a futuro por la autoridad correspondiente.**

Alarkén acepta esta observación por lo que propondrá tanto los sentidos de circulación como las denominaciones de cada una de las calles proyectadas ante las autoridades correspondientes en el momento pertinente.

11. **Se sugiere que sea Alarkén quien asuma la responsabilidad de proyectar y ejecutar la apertura de calle entre las parcelas G-1000-25R y G-22-3ra (o G-1000-24R) y el tendido de redes correspondiente.**

Alarkén acepta esta observación y por lo tanto realizará el proyecto correspondiente a la calle mencionada en este punto. La intención es proponer un convenio de ejecución de la obra con el mismo tenor del que se está por llevar a cabo para la construcción de la rotonda sobre la Ruta 3, teniendo en cuenta que la factibilidad de ejecución depende de que la Municipalidad consiga remover las construcciones existentes sobre la traza de la calle en la actualidad.

- 12. Se advierte que la instalación de equipamiento y de infraestructura de servicios prevista para el macizo M1 deberá respetar las distancias a la costa del Arroyo Grande correspondientes.**

Alarkén acepta y comparte esta observación. Esta propuesta incluye la extensión del sector de Espacios Verdes respetando la línea de 25 metros desde la costa del Arroyo Grande, pero al mismo tiempo requerimos como condición para esta cesión que queden aprobados y registrados los derechos de paso de instalaciones de infraestructura y de uso para las construcciones preexistentes (subestación eléctrica de abastecimiento de potencia para el hotel Arakur) y las indefectiblemente necesarias a futuro para el desarrollo de la urbanización Cerro Alarkén (ej. Planta de tratamiento, conexiones a la red cloacal, toma de agua, estación de bombeo, usina generadora, etc).

Este comentario vale también para fundamentar lo solicitado en el punto 27.

- 13. Se advierte que la parcela P1 es totalmente irregular, conforma macizo con la parcela correspondiente al hotel Arakur y la Reserva Natural Cerro Alarkén y no debería subdividirse sin antes presentar un proyecto de urbanización apropiado incluyendo los usos previstos.**

Alarkén comparte los comentarios al respecto. La Parcela P1, al igual que la parcela P2, quedará definida sólo como resultante de los trabajos de mensura requeridos para resolver la nueva configuración de la parcela de la DPOSS. Debe recordarse que la cisterna de la DPOSS está sobre cota 130 y que la nueva parcela DPOSS resolverá tanto la cobertura del recorrido de las cañerías como la posibilidad de ampliación de capacidad a futuro con la construcción de una segunda cisterna.

En este momento Alarkén no tiene previsto el desarrollo de estas parcelas P1 y P2, siendo que no se han definido aún los macizos correspondientes, por lo que la única consecuencia de esta presentación es que las parcelas P1 y P2 quedarán libres de cesiones futuras ya que su área fue incluida en la base de cálculo de cesiones. Es decir, las parcelas P1 y P2 estarán realizando una cesión anticipada que cubrirá lo que se proyecte para estas parcelas en el futuro, del mismo modo que también se incluye el nuevo sector de Espacios Verdes CEV-D que se detalla en el punto 17. Oportunamente se resolverán también las cuestiones observadas sobre el ancho de la parcela P1 y sus pendientes, lo cual condicionará la propuesta de tipologías y usos correspondientes. Sobre estas parcelas entonces, como excepción, no se presentan propuestas de indicadores urbanísticos ni usos. En el futuro, y con la propuesta de conformación de macizos correspondiente, se propondrán los parámetros urbanísticos pertinentes.

- 14. Se advierte que si bien el sector para Reserva de Equipamiento Urbano Municipal está aprobado, deberá tramitarse lo mismo para la Reserva de Equipamiento Urbano Fiscal ante las autoridades provinciales correspondientes.**

Alarkén comparte esta observación. Aclaremos que ya se ha presentado esta propuesta de manera informal a las autoridades provinciales, contando con una aprobación verbal.

Una vez aprobada esta propuesta por el Concejo Deliberante formalizaremos la aprobación provincial para la parcela en cuestión.

Este comentario fue modificado por lo solicitado en los puntos 25 y 26.

15. **Se advierte que si bien no hay objeciones respecto del cambio de parcela de la DPOSS se deberá acordar esta permuta entre las partes.**

El convenio con la DPOSS (N° 05/09) que trata sobre esta permuta y otras cuestiones afines, ya fue firmado por las partes el día 4 de noviembre de 2009.

16. **Se advierte que en todas las etapas deberán cumplirse con las instancias ambientales correspondientes.**

En la presente propuesta se incluye la Evaluación de Impacto Ambiental (Ordenanza N° 4124) realizada por el Arq. Fernando Castagnet dando cumplimiento a lo requerido por el Decreto 1362/2000 Anexo 1 (Etapa 1 - Punto 5.)

17. **Se solicita incrementar el área a ceder como Espacios Verdes en la costa del Arroyo Grande, a cuenta de cesiones de futuras subdivisiones que continúen con la urbanización de Cerro Alarkén.**

En la presente propuesta se incluye el nuevo sector CEV-D de 3.150 m<sup>2</sup>, para dar cumplimiento a esta solicitud. El área a cederse como sector CEV-D quedará a cuenta de futuras cesiones que deban realizarse en oportunidad de presentar nuevas propuestas de subdivisión para el crecimiento del desarrollo urbanístico Cerro Alarkén.

18. **Se solicita la presentación de la propuesta de Zonificación e Indicadores Urbanísticos a los efectos de evaluar la densidad poblacional prevista y la consiguiente adecuación de la trama vial proyectada.**

Dando cumplimiento a esta solicitud esta presentación incluye una propuesta completa de zonificaciones y usos con todos los parámetros urbanísticos correspondientes (excepto para las parcelas P1 y P2 como se ha mencionado en el punto 13, y el macizo M1). Se incluyen también cortes esquemáticos que permiten visualizar la topografía, la conformación de taludes y contrataludes, la garantía de accesibilidad y visuales, las alturas máximas y retiros propuestos.

19. **Se advierte que en caso de requerirse una excepción a los pasos previstos en el Decreto 1362/2000 Etapa 1, ésta debería tramitarse por separado de acuerdo al D.U. N°1/2007.**

Para simplificar y agilizar el proceso de aprobación de la propuesta de urbanización de Cerro Alarkén, y dado que ya existían los informes y notas de las autoridades de aplicación que demostraban la factibilidad del desarrollo urbanístico propuesto, es que Alarkén S.A. ha decidido dar cumplimiento a todos los requerimientos correspondientes a la ETAPA 1 del Anexo 1 del Decreto 1362/2000, y cuya documentación se adjunta.

20. **Se solicita no incursionar en la propuesta de lotes modulares para evitar potenciales conflictos futuros que se puedan generar dada la falta de antecedentes al respecto, y redefinir un criterio de subdivisión de macizos de acuerdo a la práctica habitual.**

Si bien la propuesta de "Lotes modulares" tiene beneficios varios como los que se describen más adelante en la página 19 ("Concepto Modular"), no es una propuesta esencial para el desarrollo de la urbanización. Por lo tanto, agregamos en esta presentación nuevas alternativas de subdivisión de macizos sin contemplar el concepto modular (Planos N° 3 a 6), y mantenemos ambas propuestas como para ser evaluadas y consideradas por las autoridades competentes.

- 21. Se sugiere plantear el cambio de uso del remanente de sobrante fiscal paralelo a la Calle 10 también a uso calle para una potencial futura ampliación a solicitud o aprobación del propietario de la parcela vecina, eliminando los sobrantes fiscales existentes.**

De acuerdo a lo solicitado, los usos que se proponen para el total del sobrante fiscal son:

- afectar una franja de aproximadamente 7,30 metros a uso calle para unir la calle Bahía Crosley (y Calle 5) con la Calle a Abrir preexistente con salida a la Ruta 3 (y Calle 9). Esta Calle 10, de 11 metros de ancho, brindará servicios exclusivamente a los macizos M6 y M9.
- afectar la franja de 4 metros de ancho remanentes a uso calle para un futuro ensanche de la Calle 10 con servicios hacia la parcela G-1000-25R previa solicitud y/o aceptación del mismo por parte de su propietario.
- afectar el ancho total del sobrante fiscal entre calle Bahía Regalada y la parcela de Alarkén a uso Espacios Verdes/Reserva para equipamiento de infraestructura (subestación eléctrica, bombeo, etc).

- 22. Se autoriza y se solicita estudiar la reducción a 12 metros de ancho de las calles 6, 7 y 8 ya que podría ser beneficioso dadas las características topográficas del sector.**

A pesar de que la Trama Circulatoria propuesta anteriormente ya había sido aprobada (Informe Septiembre 2016), en la presente entrega se incorporan en los planos los nuevos cambios solicitados demostrando la factibilidad de ambas alternativas (12 m y 15 m). Se aclara que los cambios no fueron incorporados a las calles 9 y 10, ya que las mismas se proponen de 11 metros de ancho en cumplimiento de lo dispuesto en el CPU de Ushuaia y ya aprobadas en informes anteriores.

La Calle 9 podrá transformarse en Calle de 12 ó 15 metros luego, en función de las cesiones que las autoridades exijan a los propietarios de las parcelas vecinas (1 a 4) sobre la ruta. La Calle 10 ya tiene incluido en esta propuesta el ensanche a 15 metros pendiente de la aceptación de la parcela lindera.

- 23. Se solicita transformar los pasajes peatonales que conectan con la Rotonda N°1 y el pasaje peatonal que conecta Calle 4 con Calle 9 a Calles peatonales de 12 metros de ancho por cuestiones paisajísticas.**

A pesar de que la trama circulatoria ya obtuvo dos aprobaciones previas, en esta presentación se incluyen en los planos los ensanches solicitados para los pasajes peatonales mencionados, los cuales pasan de 6 metros de ancho a Calles Peatonales de 12 metros, excepto para el tramo a continuación de la Calle 9, el cual se ensanchará a Calle Peatonal de 11 metros de ancho (igual que la calle vehicular) ya que es lindera con un Área de Espacios Verdes lineal y paralela de 4 metros de ancho.

- 24. Se solicita analizar la forma de conexión de la Calle 6 desde la Rotonda N°3 con una potencial futura urbanización de la parcela colindante hacia el Este.**

Este tema fue ya tratado en el punto 7. Se reitera que, en caso se realice a futuro una urbanización de la parcela vecina, la conexión de la Rotonda N°3 hacia el Este con una posible

futura calle está garantizada por diseño de la rotonda pasando por el lado Norte de la parcela P3. Esto quedará registrado como restricción a la parcela remanente R6.

- 25. Se solicita invertir las áreas de cesiones para Equipamiento Urbano, dejando el área Fiscal al Oeste de la Calle 9 y el área Municipal al Este de la misma, y solicitar el visado de Catastro Provincial.**

Este comentario modifica lo solicitado en el punto 14.

A pesar de que las áreas de cesión estuvieron previamente aprobadas (informe Septiembre 2016), Alarkén manifiesta que no tiene inconveniente en dejar esta decisión a ser tomada por las autoridades pertinentes (A.T.M y Concejo Deliberante), las cuales deberán promover a su vez la aceptación de la parcela que resulte elegida para equipamiento urbano fiscal por parte de la autoridad provincial, quien ya había manifestado su aceptación de lo propuesto en la presentación anterior.

- 26. Se solicita dejar las parcelas para equipamiento urbano sin definir con exactitud siendo que podrían definirse a futuro en función de la topografía y programa de necesidades, dejando una franja de áreas verdes (mínimo 25 m) y otra de Cesiones de Uso Público (CUP) que incluyan las superficies para equipamiento urbano, áreas de uso deportivo y el remanente de áreas verdes.**

Este comentario modifica lo solicitado en el punto 14.

A pesar de que las áreas de cesión estuvieron previamente aprobadas (informe Septiembre 2016), Alarkén manifiesta que no tiene inconveniente en dejar esta decisión a ser tomada por las autoridades pertinentes (A.T.M y Concejo Deliberante), las cuales deberán promover a su vez la aceptación de la solicitud para la parcela que resulte elegida para equipamiento urbano fiscal por parte de la autoridad provincial, quien ya había manifestado su aceptación de lo propuesto en la presentación anterior.

En particular manifestamos que es necesario dejar asentado como restricción al uso de las parcelas CUP.A y CUP.B resultantes, que éstas no podrán modificar los cómputos de porcentajes de cesiones exigidas (11% para áreas verdes, de las cuales 2% serán para uso deportivo, y 4% para equipamiento urbano).

También requerimos que sea respetado lo dispuesto en el CPU artículo IV.1.4.2 "Superficies a Ceder, b) Uso Deportivo", el cual exige que la superficie de las cesiones cuenten con la "topografía, morfología y tipo de suelo aptos para prácticas deportivas al aire libre".

En tal sentido conviene mencionar que la propuesta anterior suponía conveniente dejar el sector para Usos Deportivos lindero con la parcela para Equipamiento Urbano Fiscal en cuanto podría ser útil para la construcción de una escuela, la cual podría aprovechar el sector deportivo, sin tener que cruzar la Calle 9.

- 27. Se solicita estudiar y proponer las servidumbres de paso y uso a dejar asentadas respecto del macizo M1, para garantizar el acceso público peatonal al sector de áreas verdes sobre la ribera del Arroyo Grande y la ejecución de las instalaciones de infraestructura de servicios que pudiese requerir la urbanización Cerro Alarkén.**

Esto ya fue tratado y comentado en el punto 12. En particular proponemos dejar asentadas servidumbres de paso y uso para el sector CEV.A, con el objeto de permitir a Alarkén el desarrollo e instalación de servicios de infraestructura para la urbanización Cerro Alarkén, como ser: toma de agua, conexiones cloacas, planta de tratamiento de efluentes, subestación

transformadora, conexiones eléctricas y de gas, planta reguladora de gas, generadores de energía sustentable (hidráulicos, eólicos, solares), zepelines de gas licuado, etc. Estas instalaciones deberán respetar el derecho de paso que tendrán los vecinos de la ciudad para circular por la ribera del Arroyo Grande, por lo que no podrán constituir obstáculos infranqueables, maximizando las instalaciones soterradas (por sobre las de superficie o aéreas).

- 28. Se requiere reducir la diversidad de zonificaciones propuestas (6 zonificaciones, con un total de 14 subzonas, descritas en 29 páginas) por la dificultad de comprensión y posterior control de parte de las autoridades.**

La presente propuesta de zonificaciones cumple con creces lo solicitado, reduciendo la descripción a sólo 2 zonas, CA-R2 y CA-R3 (3 páginas).

- 29. Se requiere eliminar la tipología propuesta de "Casas apareadas con medianeras" por la dificultad de control que implicará para Obras Privadas y por no ser aceptable por cuestiones sísmicas.**

Se acepta lo solicitado por la Secretaría de Urbanismo, por lo que se ha eliminado la alternativa de retiros unilaterales para viviendas unifamiliares apareadas.

- 30. Se requiere modificar la zonificación del macizo M2 de CA-R1 a R2 pero con alturas permitidas máximas de 15 m sobre L.E. y 18 m de plano límite.**

La presente propuesta de zonificaciones incluye lo solicitado. El macizo M2 reduce su densidad de R1 a R2 y, en la zonificación CA-R2 (análoga a R2 con alturas máximas de 9 m sobre L.E. y 15 m para el plano límite) el macizo M2 adopta las alturas mencionadas (15 m y 18 m) teniendo en cuenta la especial ubicación y topografía del mismo.

Vale la pena mencionar que cruzando la ruta se encuentra la zona P.E. aprobada por Ordenanza 4856 y Decreto Municipal 476/2013, en un predio de la firma Newsan S.A., en la cual se permiten edificios de vivienda multifamiliar de alturas máximas mayores a las propuestas para el macizo M2 (18 m y 21 m en lugar de 15 m y 18 m respectivamente).

- 31. Se sugiere modificar la zonificación propuesta para los macizos M3 y M6 de CA-R2 a R3, sin la creación del área mixta CA-Mix en M3.**

La presente propuesta de zonificaciones incluye lo solicitado parcialmente.

En ambos casos, M3 y M6, se propone la zonificación CA-R2, análoga a R2 en cuanto a sus densidades, FOS, FOT, alturas máximas, lotes mínimos y frentes mínimos. A su vez, se mantiene la obligación de retiros frontales (5 m), contrafrontales (de 4 m a 8 m) y bilaterales (3 m), exigiendo mayores mínimos para parcelas aptas vivienda multifamiliar (superficie mínima 1000 m<sup>2</sup>, frente mínimo 25 m y retiros bilaterales de 5 m) con obligación de dotarlas de una cochera por unidad y permitiendo edificios de perímetro libre sobre Calle 9. Se incluyen premios (incremento de FOT) por analogía con R1 y R3 (por retiro bilateral obligatorio, por "edificios con estacionamiento de vehículos", por englobamiento de parcelas, y por respeto de planimetría y forestación).

En el caso del macizo M3 se eliminó la solicitud del área mixta CA-Mix con basamento comercial continuo y se restringieron los usos comerciales para las parcelas frentistas sobre Calle 4.

Vale la pena mencionar que los macizos M3 y M6 se encuentran muy cercanos a la Ruta 3 (menos de 100 m de distancia), debajo de la cota 100 (al igual que M2) y estarán dotados de fáciles y múltiples accesos (Calles 1, 3, 4, 8, 9 y 10).

Hay varios antecedentes de sectores R2 al Norte de la Ruta 3, siendo los más notables para indicar como referencia los que fueron aprobados por las Ordenanzas 2139 (Nomenclaturas D30015, D30016, D30090, D30095, D30096, D20014A, E30024, E30029, y otras) y 4738 (Nomenclatura D20013A), ambos desarrollados llegando a cotas superiores, incluso superando la cota 115 (Nomenclaturas D20013A, D30103, D30095, E30027, etc), y con mayor dificultad de acceso vehicular que los macizos M3 y M6.

- 32. Se sugiere modificar la zonificación propuesta para los macizos M4, M5, M7, M8 y P3 de CA-R3 a R4 pero con parcelas mínimas de 400 m<sup>2</sup>.**

En la presente propuesta, para los macizos M4, M5, M7, M8 y P3 se han mantenido parámetros análogos a R3 en cuanto a densidades, FOS, FOT, alturas máximas, parcela mínima y frente mínimo, pero definiéndolos exclusivos para uso vivienda. Se incluyen premios (incremento de FOT) por situaciones análogas con R1 (por "edificios con estacionamiento de vehículos", por englobamiento de parcelas, y por respeto de planimetría y forestación).

Vale la pena mencionar que los macizos mencionados se encuentran cercanos a la Ruta 3 (entre 250 y 400 m de distancia), debajo de la cota 115 y estarán dotados de fáciles y múltiples accesos (Calles 1, 3, 4, 5, 6 y 7).

Hay varios antecedentes de sectores R3 al Norte de la Ruta 3 y debajo de la cota 115. El más cercano es el barrio Altos del Mirador (OM 2139, Nomenclaturas G30038, G30039, G30041, G30043, G30045, G30046, G30047, G30048, etc) lindero justamente con los macizos en cuestión (por calle Bahía Crosley).

Aún más notables para indicar como referencia son aquellos sectores R3 que superan la cota 115, los que fueron aprobados por las Ordenanzas 2139 (Nomenclaturas D30108, D30109, D30110, D30111, D30112) y 4315 (Nomenclaturas G30051 y G31000).

En el caso de la Ordenanza 4315 también aprobó la zonificación "Mixto-Industrial" sobre cota 115, también situada sobre el faldeo del Cerro Cortés, al igual que el barrio Altos del Mirador y la propuesta urbanización Cerro Alarkén.

- 33. Se solicita revisar la zonificación propuesta para el macizo M9, evaluando las diferentes alternativas: utilizar R3, proponer un uso comercial o bien de dejarla como P.E. Proyectos Especiales para una presentación futura.**

Cumpliendo con lo solicitado, se ha procedido a estudiar una nueva propuesta para el macizo M9 evaluando las diferentes alternativas sugeridas y eliminando la denominación "Mix".

Para simplificar la propuesta de zonificaciones y reducir la diversidad de las mismas, se ha optado en este caso por dejar al macizo M9 dentro de la misma zonificación CA-R3 de los macizos del punto anterior, manteniendo sus mismos parámetros urbanísticos (densidades, FOS, FOT, premios de FOT, retiros, alturas máximas y parcelas aptas viviendas).

En cuanto a los usos, se describen del mismo modo que en R3, incluyendo una tabla de usos comerciales admitidos en parcelas de más de 2500 m<sup>2</sup> (Anexo 1).

## VENTAJAS Y BENEFICIOS DE LA PROPUESTA PARA LA COMUNIDAD DE USHUAIA

Está claro que todos los beneficios y ventajas de llevar a cabo un emprendimiento como el desarrollo de Cerro Alarkén, que serán listados a continuación, son hijos de la viabilidad legal y financiera del proyecto.

### CESIÓN UNIFICADA Y ANTICIPADA

La cesión del 15% se da unificada, de una sola vez y al inicio. En terrenos del predio, privilegiados por su accesibilidad por cercanía a la ruta, pero lo suficientemente separados de ella para estar protegidos del tránsito de alta velocidad. La cesión planificada por Alarkén tiene en cuenta también el aprovechamiento de los espacios verdes situándolos en dos sectores: 1) a orillas del Arroyo Grande y 2) rodeando las parcelas para equipamientos fiscal y municipal.

El hecho de realizar todas las cesiones de forma unificada permite entonces agrupar lo que en una sucesión de urbanizaciones hubiera resultado en una serie de pequeñas parcelas para equipamiento en cada macizo resultante. Las parcelas propuestas para equipamiento resultan de dimensiones importantes, suficientemente amplias para albergar edificios de envergadura como establecimientos educativos y centros de salud y atención médica.

Son terrenos fácilmente accesibles desde la Av. Héroes de Malvinas y han sido pensados para guardar una fuerte relación con los espacios verdes también en cesión, que le permitirá al futuro diseñador de los equipamientos contar con un parque perfectamente incorporable al programa de necesidades del eventual proyecto. Cabe agregar que, según estudios de suelo encargados por Alarkén para el sector, estos terrenos son perfectamente aptos para la construcción.

El beneficio más contundente en este sentido, es que la cesión efectuada por anticipado, le asegura a la comunidad poder contar con el total de los terrenos correspondientes a cesiones desde el principio y de una sola vez, aún si la concreción de la totalidad de las obras de urbanización no llegara a completarse en el futuro.

Debe mencionarse por último que las áreas de cesión incluyen las partes proporcionales a las parcelas P1 y P2 y el macizo M1, los que no se urbanizarán por el momento y que junto con el nuevo sector CEV-D incrementa la superficie de cesiones a realizarse por anticipación de futuros requerimientos de cesión para el crecimiento de la propuesta de urbanización.

### IMPACTO ECONÓMICO POSITIVO

Se descuenta que un emprendimiento de esta escala resultará en generación de puestos de trabajo, contribuirá a movilizar la industria de la construcción y servicios derivados, y por supuesto en la renovación de la oferta de vivienda para los habitantes de la región.

### RESOLUCIÓN DEL CASO DPOSS

Alarkén S.A. ha llegado hace varios años a un acuerdo con la DPOSS, que consiste en una permuta de superficies, el cual permite a la DPOSS obtener:

- > el paso de las instalaciones dentro de su predio hasta vía pública,
- > una reserva de espacio para la construcción de una futura segunda cisterna,
- > servidumbres de paso para las instalaciones dentro de la parcela de Alarkén S.A.
- > y el acceso vehicular hasta la cisterna a través de una servidumbre de paso por la parcela de Alarkén S.A.

Por el mismo acuerdo, Alarkén S.A. logra remover un obstáculo para la correcta resolución de la trama circulatoria.

## PROPUESTA DE SUBDIVISIÓN

En esta propuesta, Alarkén S.A. propicia la subdivisión en 3 pasos simultáneos:

- 1) Creación de dos nuevas parcelas bajo cota 115, y adyacentes a la actual parcela de la DPOSS (macizo 34)
- 2) Unificación de estas dos parcelas con la parcela de la DPOSS creando una nueva "Macroparcela".
- 3) Subdivisión de la Macroparcela en diferentes parcelas con distintos usos a saber:
  - a. Parcela DPOSS
  - b. Cesión de Calles (vehiculares y peatonales)
  - c. Cesión de Reserva para Equipamiento Fiscal (a definir entre CUP.A y CUP.B)
  - d. Cesión de Reserva para Equipamiento Municipal (a definir entre CUP.A y CUP.B)
  - e. Cesión de Áreas Verdes (CEV-A a CEV-D)
  - f. Parcelas para desarrollar y comercializar (M2 a M9 y P3)
  - g. Parcelas que serán parte de futuras propuestas de urbanización (P1 y P2)

## TRAMA CIRCULATORIA

La trama circulatoria propuesta como parte de la presentación ETAPA 0 fue ya aprobada sin observaciones por Nota DEyP-114/15 del 10 de diciembre de 2015 del Dir. Estudios y Proyectos, sujeto a la aprobación de esta propuesta urbanística, así como en el Informe Depto. P.U. N°33/2016 del 13 de Septiembre de 2016 (Ref: Nota Registrada N°2819/2016). Las nuevas solicitudes recibidas luego de la propuesta presentada en Agosto de 2017 han sido incorporadas en la siguiente descripción.

La trama circulatoria se diseñó en base a los siguientes conceptos:

- Continuidad con la trama existente en los Barrios "Mirador II" (calles Bahía Crosley y Bahía Regalada) y "Vista al Mar" (G-1000-5).
- Vinculación con la calle Cerro Alarkén, que brinda el acceso a la Reserva Natural Cerro Alarkén y Arakur Ushuaia Resort & Spa.
- Utilización de la calle sin abrir existente (entre G-1000-25R y G-1000-24R/G-22-3ra, la "Calle sin Abrir") como vía de acceso al sector de equipamientos fiscal y municipal, estando a nivel de la ruta y permitiendo una desaceleración adecuada para el flujo vehicular. La misma se continuará como Calle 9, sirviendo también a las parcelas resultantes de una futura subdivisión del macizo M3, hasta llegar a conectar con la calle existente entre parcelas 4 y 5 del macizo 35, con salida a la ruta. Arakur cederá en este caso los 11 metros requeridos por el CPU para servir a las parcelas de M3 de un solo lado de la calle.
- En el caso que las parcelas vecinas 1 a 4 quieran en el futuro hacer uso de la Calle 9 deberán ceder 4 metros adicionales para completar los 15 metros requeridos por CPU para calles terciarias. Del mismo modo solicitamos en esta propuesta que se le requiera al propietario de la parcela 4 que realice la cesión de los 7,5 metros necesarios para completar los 15 metros requeridos para la calle que se encuentra entre las parcelas 4 y 5 (que hoy cuenta con escasos 7,5 metros de ancho), de acuerdo a lo indicado en el CPU artículo IV.1.4.1. Ubicación de superficies a ceder ("El proyectista realizará la propuesta de ubicación de las superficies a ceder, el A.T.M. de incumbencia se reserva el derecho de aceptar la propuesta y/o sugerir las modificaciones de la ubicación de las fracciones de tierra destinadas a reservas de equipamiento de uso público, espacios verdes de recreación y

*deportivos, así como exigirá se dé continuidad a la traza de calles principales y secundarias, se mantenga el ancho de la traza y/o en los casos que se prevea ensanche se contemple tal situación”).*

- Aprovechamiento del sobrante fiscal entre la parcela 6 y el macizo 1000 para la creación de una calle, identificada como Calle 10, que vinculará las calles existentes Bahía Crosley y Calle sin Abrir. La Calle 10 servirá a las parcelas resultantes de la subdivisión de los macizos M6 y M9, incluidas las parcelas para Equipamiento Urbano y Áreas Verdes. Arakur cederá 3,70 metros de ancho para la creación de la Calle 10 que sumados a los primeros 7,30 metros del sobrante fiscal resultan en los 11 metros de ancho de calle necesarios para servir sólo a las parcelas de los nuevos macizos M6 y M9. Los más de 4 metros restantes del sobrante fiscal alojarán los taludes necesarios para la apertura de la calle 10 sin afectar a la parcela vecina. En caso la parcela vecina quiera en el futuro hacer uso de la Calle 10, deberá aceptar el uso de 4 metros adicionales del sobrante para conformar una calle de 15 metros como requiere el CPU, quedando los nuevos taludes dentro de su terreno pero sin necesidad de realizar nuevas cesiones.
- Respeto de las condiciones naturales del terreno en cuanto a pendientes, afloraciones rocosas y escurrimientos. En particular podemos mencionar los siguientes ejemplos:
  - Calles que recorren el predio siguiendo de manera aproximada las líneas de nivel del terreno, minimizando así las pendientes resultantes que en sólo un par de tramos cortos superarán el 10%.
  - Para facilitar la circulación y mejorar la seguridad en algunos tramos se propone el trazado de calles de mano única, como la 9 (desde Calle sin abrir hacia el Oeste).
  - Donde las pendientes no permiten la apertura de calles vehiculares se han trazado pasajes y calles peatonales que conectan calles vehiculares (incluidas las existentes en la urbanización vecina sobre parcela 5 “barrio Vista al Mar”). Estos pasajes y calles peatonales bordean y recogen líneas naturales de escurrimiento y permiten una amplia red de circulación peatonal, incluyendo tanto las áreas verdes a ser creadas así como la preexistente en la urbanización sobre la ruta.
  - Utilización de una línea de desnivel pronunciado en el centro del macizo M8 como delimitador natural de futuros lotes.
  - Respeto del afloramiento rocoso que se encuentra en el macizo M6 (sobre Calle 4).
- Permitir el acceso vehicular a la parcela de la DPOSS a través de la nueva Calle 2.
- Permitir el acceso al sector de áreas verdes a orillas del Arroyo Grande.
- Permitir la apertura de Calles 3, 4 y 5 en etapas dotando a las mismas de las respectivas rotondas intermedias (rotondas 1 y 2, las cuales serán proyectadas de forma más detallada a futuro).
- Dejar planteadas las alternativas de crecimiento de la trama hacia el norte sobre cota 115, al proyectar tentativamente las rotondas 1, 3 y 4 sobre Calles 3, 4 y 6.
- Trazar las calles tal que las parcelas resultantes permitan diferentes configuraciones de lotes, con lotes de dimensiones apropiadas con fondos de entre 30 y 50 metros generalmente.

Toda la trama circulatoria fue ya estudiada en cuanto a su factibilidad, con profesionales que han evaluado las pendientes, los movimientos de suelo, los escurrimientos, los cortes resultantes y las alternativas de acceso a cada parcela y lotes correspondientes.

La documentación respaldatoria ya fue presentada oportunamente en el año 2015 (Ver Nota N°114/15 - D.E.yP., 10 de diciembre de 2015, Ing. Linares).

Todo lo referido a trama circulatoria, movimientos de suelo, escurrimientos, etc. fue tomado en consideración para la elaboración de la Evaluación de Impacto Ambiental.

## ZONIFICACIÓN - INDICADORES URBANÍSTICOS

Las propuestas de zonificación se adjuntan a la presente.

Se han mantenido varios criterios que se enunciaron en nuestras anteriores presentaciones.

Así como para la determinación de indicadores urbanísticos del centro turístico-hotelerero en Cerro Alarkén se tomó como referencia la reserva turística del Martial, lo mismo se propone para las zonificaciones CA-R2 y CA-R3 planteadas, las cuales siguen lo adoptado en otros sectores análogos de la ciudad (como se describe en los puntos 30 a 33 de las páginas 11 y 12).

Dado que la parcela de Alarkén S.A. se encuentra identificada como P.E. "Proyectos Especiales" es necesario proponer los parámetros urbanísticos para cada macizo y parcela resultantes de la subdivisión.

Se han elaborado las propuestas de zonificación asociándolas por referencia a R2 y R3. Dado que tienen muchos puntos en común pero algunas diferencias (ver puntos 30 a 33 en páginas 11 y 12), las hemos denominado CA-R2 y CA-R3 (CA por Cerro Alarkén).

Cada zona propuesta se detalla en una planilla y en el caso de CA-R3 se adjunta una tabla de usos admitidos para el macizo M9.

## CRITERIOS UTILIZADOS PARA EL PROYECTO DE ZONIFICACIONES

### **Criterio Rector**

El criterio rector de ordenamiento en cuanto a densidades, alturas y usos parte de una premisa muy simple: a mayor cota, menor densidad, menor altura y usos más restrictivos.

Por lo tanto se proyectó el macizo M1, frentista sobre la ruta, con la mayor altura del conjunto y los demás parámetros (densidades, FOS, FOT) afines a los de R2, así como en los macizos M3 y M6, los cuales se encuentran debajo de la cota 100. En cambio, los macizos M4, M5, M7, M8 y P3 (entre cotas 100 y 115), se proyectaron afines a R3 y exclusivamente para uso residencial.

En cuanto a los usos comerciales se mantienen sólo en los macizos M3 (para parcelas frentistas sobre Calle 9) y M9 (para parcelas mayores a 2500 m<sup>2</sup>).

### **Densidades**

Para las zonas propuestas CA-R2 y CA-R3 se mantuvieron las densidades correspondientes a las zonas R2 y R3 que figuran en el CPU (600/300 y 300/150 respectivamente).

### **FOS**

Para las zonas propuestas se mantuvieron los valores de FOS correspondientes a las zonas R2 (0,6) y R3 (0,5) del CPU.

### **FOT**

Para las zonas propuestas se mantuvieron los FOT correspondientes a las zonas R2 y R3, así como sus premios con incremento de FOT. Se agregaron los premios relacionados con "Edificios con estacionamientos de vehículos", por "Englobamiento de parcelas" y por "Implantación del proyecto respetando la planimetría y forestación (paisaje natural)" en cada caso.

### **Alturas Máximas sobre L.E. y Planos de Alturas Máximas.**

#### **Respeto de las visuales a la Bahía de Ushuaia.**

A diferencia de la propuesta anterior, no se proponen en esta oportunidad consideraciones y alternativas sobre alturas máximas que difieran con lo establecido en el CPU.

Las Alturas Máximas sobre L.E. y los Planos Límites de Altura Máxima son idénticos a los establecidos para R2 y R3, excepto por lo ya sugerido de permitir un incremento de alturas exclusivamente en el macizo M2, el que quedará con alturas de 15 m y 18 m respectivamente.

**Frentes mínimos y Superficies mínimas de parcelas aptas construcción**

Se mantienen los mismos requeridos para R2 y R3, excepto para los casos de vivienda multifamiliar en CA-R2 (requerimos superficie mínima de 1000 m<sup>2</sup> y frente mínimo 25 m).

**Retiros frontales**

En ambas zonificaciones CA-R2 y CA-R3 se establecen retiros frontales mínimos de 5 metros (obligatorios en todos los casos) con la intención de generar una imagen de conjunto homogénea, que tiende a la amplitud de visuales ofreciendo parques frentistas en todas las parcelas, y compatibles con espacios de estacionamiento vehicular entre la línea municipal y cada edificación.

**Retiros contrafrontales**

También se establecen en todos los casos retiros mínimos contrafrontales para garantizar parqueización entre edificaciones y distancias que brinden visuales y privacidad entre viviendas. Los retiros mínimos se han proyectado como proporcionales a la profundidad de cada parcela, y estableciendo sus valores mínimo (4 m) y máximo (8 m).

**Retiros bilaterales**

Como criterio general se ha adoptado la obligatoriedad de respetar retiros bilaterales de 3 metros para viviendas unifamiliares y de 5 metros para viviendas multifamiliares. La intención de diseño es asegurar que desde todas las calles de la urbanización (que recorren normalmente el predio en la dirección Este-Oeste) las vistas a la bahía de Ushuaia no sean permanentemente obstruidas por las construcciones, generando una situación de recorrido panorámico o promenade. Se admitirán Edificios de perímetro libre en las parcelas frentistas sobre Calle 9

**Retiros unilaterales**

No se permitirá la construcción de viviendas con retiros unilaterales.

**TIPOLOGÍAS**

Al momento de establecer los parámetros urbanísticos se ha contemplado una tipología que parece de gran utilidad describir especialmente.

**Viviendas bifamiliares en altura**

Dada la topografía del terreno, en muchos casos se podrán proyectar casas "apareadas" en altura, generando viviendas bifamiliares sobre una única parcela. Esta alternativa permite también resolver la estética de las construcciones ya que no se admitirán columnas exteriores a la vista de construcciones "tipo palafito".

**PARCELAS MÍNIMAS (PARA SUBDIVISIÓN CATASTRAL) - CONCEPTO MODULAR**

En la anterior propuesta de zonificaciones se incluyó un concepto novedoso: la conformación de parcelas "modulares". El Concepto Modular no es esencial para el desarrollo de la urbanización Cerro Alarkén, aunque mantenemos la convicción de que en caso de que pudiera ser reconsiderado y aprobado oportunamente redundaría en beneficios para toda la comunidad, según se describe en este apartado. Entendemos entonces que la urbanización puede desarrollarse de cualquiera de las formas de subdivisión que se han presentado de manera esquemática. Será decisión de la autoridad competente definir si acepta o no el llamado Concepto Modular. Como alternativa se adjuntan a la presente los planos 3 a 6 con la alternativa de esquemas de parcelamiento de los nuevos macizos.

De aplicarse el concepto modular debería incluirse en las planillas de zonificaciones CA-R1 y CA-R2 las parcelas mínimas como para registro catastral, pero sin derecho a admitir construcciones de ningún tipo. Estos mínimos de 120 m<sup>2</sup> y 135 m<sup>2</sup> son justamente tercios de las superficies mínimas de parcelas aptas para construcción de R2 y R3 (360 m<sup>2</sup> y 400 m<sup>2</sup> respectivamente).

Esta subdivisión modular no generaría ninguna consecuencia negativa en cuanto al riesgo de construcciones en parcelas muy pequeñas ya que no se obtendrán los derechos de construcción hasta no llegar a disponer de las superficies mínimas aptas para construcción según la zona en cuestión. Este concepto modular sólo impacta negativamente en cuanto que encarece (aunque muy poco) las tareas de mensura y registro catastral, costos que la empresa Alarkén asumiría completamente.

Por el contrario se obtienen claras ventajas que se enumeran a continuación:

- Para el comprador la ventaja radica en que puede elegir las dimensiones ideales para su parcela en función de su presupuesto y proyecto de arquitectura. Ejemplo: si todas las parcelas de una zona fueran de 360 m<sup>2</sup> el comprador sólo podría optar por comprar uno o dos lotes, saltando de 360 m<sup>2</sup> a 720 m<sup>2</sup> sin alternativas intermedias. Con esta propuesta si todos los lotes modulares fueran de 120 m<sup>2</sup>, el comprador tiene también las opciones de comprar parcelas de 480 m<sup>2</sup> y 600 m<sup>2</sup>.
- Incluso un comprador puede comprar parcelas hasta completar los 360 m<sup>2</sup> y al cabo de un tiempo agregar un módulo llevando la superficie incrementalmente a 480 m<sup>2</sup>, y así sucesivamente, facilitando y promoviendo el ahorro o capitalización con compras modulares de parcelas.
- Para el vendedor, dispone de toda la gama de tamaños de parcelas que el mercado le demande y que, por supuesto, no puede anticipar con precisión. Es decir, siempre tendrá disponibilidad de parcelas de la superficie que el mercado demande en cada momento.

La factibilidad de desarrollar este concepto de parcelas modulares fue ya verificado y confirmado con autoridades del ámbito catastral y profesionales de la agrimensura.

Se aclara que la propuesta de subdivisión en parcelas y parcelas modulares es un anteproyecto y que podrá sufrir modificaciones durante la etapa de ejecución y mensura final. El conforme a obra de la subdivisión parcelaria serán los planos catastrales correspondientes que se presentarán oportunamente.

Para que se comprenda mejor el resultado final de aplicar el concepto modular de parcelas en la presentación anterior se había incluido un plano denominado "Planta Ejemplo de Parcelas aptas para construcción y sus edificaciones". Este plano no era una propuesta sino un ejercicio hipotético de cómo podría quedar la conformación de parcelas finales luego de completarse la comercialización de parcelas y construcción de los edificios y casas. Podrían presentarse muchas alternativas, mayor o menor proporción de edificios de vivienda multifamiliar o bifamiliar, menor uso del FOS, mayores retiros, etc.

## PROYECTO DE TENDIDO DE REDES DE SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA - FACTIBILIDADES

Una vez aprobada la Etapa 1, Alarkén podrá obtener mejor información de los requerimientos e intereses del mercado. Con la información que recabará en esta etapa de prospección comercial, Alarkén realizará un anteproyecto integral del tendido de servicios e infraestructura. Se han obtenido ya las factibilidades de servicios sanitarios y eléctricos de parte de la DPOSS y la DPE respectivamente a fines de 2016, las cuales se adjuntaron en la presentación previa

**EXCEPCIONES APLICABLES**

Siendo que las obras de infraestructura se proyectarán y ejecutarán con posterioridad a la aprobación de esta Etapa, quedan momentáneamente exceptuados los artículos 1.8.1, 2.7 y 2.9.

Así como para el cálculo de las "Superficies a ceder" se adoptan los criterios del artículo IV.1.4.2, sin poder aplicarse la Tabla 1 del artículo 1.4.3, hay otros conceptos que ameritan la consideración de excepciones a saber:

- Calles Internas y de Conexión: la continuidad con la trama circulatoria preexistente se realizará a través de calles terciarias ("Cerro Alarkén" y "Bahía Crosley") en lugar de calles secundarias. Por ese motivo se exceptúan los artículos 2.2.4, 2.2.5 y 2.3.
- Pasajes Peatonales: la construcción de las escaleras o escalones para salvar desniveles se construirán con posterioridad a la aprobación de esta subdivisión, exceptuando el artículo 2.4.
- Aceras: no se considera el perímetro total de los macizos creados que incluyen áreas verdes, parcelas linderas y calles preexistentes, sino las nuevas calles creadas, exceptuando los artículos 2.5.4 y 3.6.2.
- Forestación: el único sector dentro del plan de subdivisión propuesto que actualmente tiene árboles es el que se propone como Área Verde en la costa del arroyo. El resto, tanto las macroparcels y macizos creados como las calles creadas, no tienen árboles actualmente dadas sus características (pendientes, suelo, vientos y asoleamiento), por lo que se solicita exceptuar las obligaciones de reforestación de los artículos 2.6 y 2.7.
- Macizos: como resultado de la subdivisión propuesta se conforman 9 nuevos macizos y 3 parcelas (que no conforman macizo), los cuales ya son creados cumpliendo los requisitos de cesión correspondientes. No se propone la subdivisión del total de la propiedad en esta etapa, por cuanto la parcela remanente mantendrá sin subdividirse las parcelas del hotel Arakur, la Reserva Natural Cerro Alarkén, etc. En cuanto a sus dimensiones, debido a las condiciones topográficas y de continuidad de la trama circulatoria, hay 4 macizos que no cumplirían con los requerimientos de dimensiones mínimas y máximas. Dada la topografía, las calles siguen curvas de nivel, por lo que los perímetros de los macizos serán facetados de acuerdo a plano de mensura a presentarse luego de aprobada la presente propuesta de subdivisión. Por lo tanto se exceptúan parcialmente los artículos 3.1, 3.2 y 3.3.

## CONSIDERACIONES ADICIONALES

### ➤ **Áreas Verdes a orillas del Arroyo Grande.**

En esta nueva parcela se preverán servidumbres de paso y uso para que Alarkén pueda completar las obras de infraestructura y tendido de servicios correspondientes, para lo que Alarkén ha reservado la parcela M1 en la que ya existen tanques de GNL y un transformador de media tensión. Posibles futuras instalaciones son, como ejemplo, tomas de agua, conexiones cloacales, tendidos eléctricos y de datos, conexiones de red de gas, etc.

### ➤ **Rotonda sobre Ruta 3.**

Tal como fuera comprometido por Alarkén S.A. en ocasión de la presentación de la ETAPA 0, Alarkén ha realizado el relevamiento topográfico del sector, elevó alternativas viables para el nuevo diseño de la rotonda que le fuera solicitado durante el año 2016 y consensuó los detalles técnicos con la Dirección Nacional de Vialidad y con la Dirección de Estudios y Proyectos de la Secretaría de Planificación de la ciudad de Ushuaia.

En Agosto de 2017 Alarkén ha presentado el proyecto ejecutivo y presupuesto estimativo de la obra solicitada al área técnica de la Secretaría de Planificación y se espera firmar en breve el convenio de Obra Público-Privada por el cual Alarkén ejecutará y financiará la obra, a ser compensada económicamente con exenciones de tasas municipales futuras según fue propuesto por la Municipalidad oportunamente.

Dado el importante monto requerido para completar la obra (estimado en casi 6,5 millones de pesos) es que Alarkén se compromete a comenzar con los trabajos de construcción una vez se asegure el ingreso de fondos como resultado de la comercialización (o boletos de compraventa) de algunas parcelas de la urbanización.

### ➤ **Parcela Remanente R6**

Deberá analizarse cómo queda registrada la parcela R6, en tanto y en cuanto dentro de ella Arakur S.A. ha construido el hotel Arakur en una parcela que aún no podrá subdividirse y escriturarse mientras no tenga acceso directo a vía pública, conviviendo con la Reserva creada por Alarkén S.A. La modificación de la estructura vial conllevará variaciones en cuanto a la longitud de línea municipal de esta parcela R6 sobre vía pública, lo que no debería ocasionar incrementos de las tasas e impuestos aplicables a Arakur S.A. o Alarkén S.A.

### ➤ **Nuevo Macizo M22'**

Deberá evaluarse la conformación del macizo (que denominamos M22' de forma provisoria) que resulta de la agrupación de las nuevas parcelas CEV-B, CE-M, G-22 y las preexistentes y ajenas a Alarkén: G-1000-24R, G2 y parcelas 1 a 4 del macizo G-35.

### ➤ **Denominaciones de Calles**

De acuerdo al CPU para nuevas urbanizaciones se requiere:

*"El propietario del inmueble a fraccionar conservará el nombre existente en la zona y en caso de que no lo hubiera propondrá el que considere para el fraccionamiento, el cual será verificado. Los nombres serán castizos o relacionados con la lengua de los aborígenes de la región, podrán referirse a motivos de la zona, personas dignas de recordarse, o a la historia del país. El C.D. (autoridad de competencia) podrá no aceptar aquellos nombres propuestos justificando debidamente el rechazo de la propuesta y dará denominaciones definitivas. Las calles a abrirse en los loteos serán numeradas de norte a sur y de este a oeste con numeración corrida, presentando la propuesta de los nombres que las caractericen. Las calles que correspondan a prolongaciones de existentes llevarán el mismo nombre que sus originarias."*

Es por eso que incluimos la solicitud de aprobar la denominación Cerro Alarkén ("Cabeza Pelada" en Selknam, respetando su antigua denominación) para la calle de acceso a la Reserva Natural homónima (Calle 1) y comenzando su numeración desde el hotel Arakur (N°1), así como continuar con el nombre "Bahía Crosley" para las Calles 3, 4 y 5 (como natural prolongación).

### TIEMPOS DEL PROYECTO - FUTUROS PASOS

Alarkén S.A. pretende poder comenzar con los primeros trabajos de replanteo, trazado y apertura preliminar de calles durante el verano de 2017-18.

Alarkén tiene previsto evaluar las alternativas de conformación de un fideicomiso que le facilite la administración las obras y la comercialización de las parcelas. Este fideicomiso tendrá los derechos de incluir normas de estilo arquitectónico y construcción, control de ejecución de obras, fiscalización de reglas de convivencia, etc. lo cual será oportunamente presentado.

Alarkén entiende que el interés de la comunidad de Ushuaia es su propio interés, que el beneficio a la comunidad resulta inmediatamente en su propio beneficio.

Por lo tanto esperamos que la evaluación de la propuesta por parte de los entes pertinentes resulte positiva en el corto plazo, permitiendo iniciar, luego de tantos años de estudio y elaboración, la primera etapa de concreción de este sueño que denominamos Cerro Alarkén.

Sin otro particular los saludamos atentamente,

  
  
Alarkén S.A.

## RESUMEN DE OBSERVACIONES A LAS PRESENTACIONES DE CERRO ALARKÉN Y SU ESTADO ACTUAL

Presentación	Tema	Observaciones	Estado
Agosto 2015	Proyecto en etapas	Aceptado	
	Áreas Verdes centrales	Se solicita que sean más regulares y compactas	Cumplido
	Equipamiento Urbano	Se solicitan lotes rectangulares	Cumplido
	Rotonda calle sin abrir	No se acepta para acceso a Equipamiento Urbano	Cumplido
	Rotonda calle superior	Se solicita modificar forma para permitir continuidad al Este	Cumplido
	Áreas verdes río	Se solicita franja de 25 m	Cumplido
	Sobrante fiscal	Se solicita tomarlo completo	Cumplido
	Pluviales	Presentar estudio de pendientes y escurrimientos	Cumplido
	Nombres de calles	A ser presentado al CD, quitar de la presentación	Cumplido
Nov-Dic 2015	Parcela DPOSS	Aceptado	
	Conformación de macizos	Aceptado	
	Trama circulatoria	Aceptado	
	Pasajes peatonales	Aceptados en función de las pendientes y escurrimientos	
	Calle sin abrir	Solicita sea ejecutada por costa y cargo de Alarkén	Cumplido
	Sentidos de circulación	A ser presentado al CD, quitar de la presentación	Cumplido
	Equipamiento Urbano Municipal	Aceptado. Se solicita la provisión de servicios	
	Equipamiento Urbano Fiscal	Solicita conseguir aprobación provincial	Cumplido
	Proyecto de servicios	Se solicita compromiso para realizarlo de forma Integral	Cumplido
	Pluviales	Se solicita presentar oportunamente proyecto de redes	
	Otros	Se sugiere tramitar declaración formal de la RNCA ad-ref. del CD	
	Septiembre 2016	Conformación de macizos	Aceptado
Trama circulatoria		Aceptado	
Áreas de Cesiones		Aceptado	
Áreas Verdes		Se solicita ampliar la cesión en ribera del A. Grande a cuenta	Cumplido
Indicadores Urbanísticos		Se requiere propuesta completa	Cumplido
Proyecto en etapas		No se acepta. Requiere trámite de excepción del Decr. Regl. al CD	Cumplido
Servicios		Se solicita factibilidad	Cumplido
Impacto Ambiental		Se solicita Evaluación de Impacto Ambiental completa	Cumplido
Agosto 2017	Calles	Se solicita estudiar ampliación/reducción algunas a 12 m de ancho	Cumplido
	Pasajes peatonales	Se solicita ampliar algunos a 12 m de ancho	Cumplido
	Rotonda N°3	Garantizar continuidad hacia el Este	Cumplido
	Cesiones Equipamiento Urbano	Invertirlas	Cumplido
	Cesiones Equipamiento Urbano	Dejar sin precisar delimitación con áreas verdes	Cumplido
	Áreas Verdes	Garantizar acceso peatonal al sector de la ribera A. Grande	Cumplido
	Lotes "modulares"	No se acepta la propuesta	Cumplido
	Alturas: franjas horizontales	No se acepta la propuesta	Cumplido
	Tipologías	Se solicita eliminar la tipología de casas apareadas con medianera	Cumplido
	Zonificaciones	Se requiere reducir la cantidad de tipos de zonas propuestas	Cumplido
	Zonificación M2	Pasar de R1 a R2	Cumplido
	Zonificación M3 y M6	Pasar de R2 a R3 y eliminar zona Mix	Parcialmente cumplido
	Zonificación M9	Pasar a R3 y eliminar zona Mix o dejar como P.E.	Cumplido
Zonificación M4, M5, M7, M8 y P3	Pasar de R3 a R4 pero con parcelas mínimas 400 m2	Parcialmente cumplido	

*Rebunsky* *gajetes*

ZONIFICACIÓN		CA R2	
URBANIZACIÓN CERRO ALARKÉN		Dic-2017	
CA R2: RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA / BAJA		UBICACIÓN: MACIZOS M2, M3 y M6	
<b>CARÁCTER</b> Residencia general donde la vivienda está asociada con los usos directamente vinculados a ella. Conviven las viviendas unifamiliar y bifamiliar con multifamiliar de baja altura.			
<b>DELIMITACIÓN</b> El límite de la zona pasa por los lotes frentistas prevaleciendo los indicadores urbanísticos de mayor densidad			
<b>USOS</b> <b>PRINCIPAL:</b> Vivienda unifamiliar y multifamiliar <b>COMPLEMENTARIO:</b> Comercio minorista, industria, talleres y servicios personales (exclusivamente para parcelas frentistas sobre Calle 9)		<b>USOS SEGÚN TABLA</b> No se admiten otros usos	
<b>INDICADORES URBANÍSTICOS</b>			
DN: 600 hab/ha		F.O.S.: 0,60	
DU: 300 hab/ha		F.O.T.: 1,20	
Retiro Frontal: 5,00 m (obligatorio en todos los casos)		Altura máxima s/LE:	9,00 m (M3 y M6) 15,00 m (M2)
Retiro Contrafrontal: 10% de la profundidad del lote entre un mínimo de 4,00 m y un máximo de 8,00 m		Plano Lím. Altura Máx.:	15,00 m (M3 y M6) 18,00 m (M2)
<b>Compensaciones.</b> En lotes con lados no ortogonales se admite compensar superficies, debiendo ser la superficie invadida igual a la cedida: Retiros laterales: invadiendo hasta una línea paralela a la del retiro, ubicada a 1,50 m de ésta. Retiros Contrafrontales: invadiendo hasta una línea paralela a la del retiro, ubicada a 2,50 m de ésta			
<b>Edificios de Perímetro Libre (V.3.8):</b> Se admitirán exclusivamente en parcelas frentistas sobre Calle 9			
<b>Vivienda Uni y Bifamiliar</b>		<b>Vivienda Multifamiliar</b>	
Parcela mínima apta construcción:	360 m <sup>2</sup>	Parcela mínima apta construcción:	1.000 m <sup>2</sup>
Frente mínimo:	12,00 m	Frente mínimo:	25,00 m
Retiro mínimo bilateral	3,00 m de c/lado	Retiro mínimo bilateral:	5,00 m de c/lado
		Cocheras:	Obligatoria 1 cochera por vivienda
<b>PREMIOS</b>		<b>INCREMENTO F.O.T.</b>	
Por retiro bilateral de 3 m como mínimo		0,20	
Por construcción retirada de la L.E. 5 m como mínimo		0,15	
Edificios con estacionamientos de vehículos según lo indicado en VIII "Normas Grales sobre uso de suelo"		0,10	
Englobamiento de Parcelas		0,10	
Por implantación del proyecto respetando la planimetría y forestación (paisaje natural)		0,10	
<b>Objetivos Generales</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alentar la protección y el mantenimiento del paisaje natural</li> <li>• Alentar la construcción de viviendas y edificios con retiros frontales y laterales</li> <li>• Permitir el englobamiento de parcelas hasta llegar a la superficie ideal requerida para cada proyecto</li> </ul>			
<b>Propuestas de Proyecto</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Consideración de las alturas de las edificaciones en convivencia con la topografía y con las visuales panorámicas de las viviendas ubicadas en cotas más altas</li> <li>• Estacionamientos cubiertos obligatorios en los edificios multifamiliares</li> </ul>			

*E. Bonilla*

*J. Rojas*

**ZONIFICACIÓN**  
**URBANIZACIÓN CERRO ALARKÉN**  
**CA R3: RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA**

**CA R3**  
 Dic-2017

<b>CARÁCTER</b> Área apta para la vivienda unifamiliar y bifamiliar con características tendientes al Barrio Parque.	<b>UBICACIÓN: M4, M5, M7, M8, M9 y P3</b>	
<b>DELIMITACIÓN</b> El límite de la zona pasa por el eje de la calle. La zona se define de sus bordes hacia adentro.	<b>DENSIDAD</b> DN: DU:	
<b>USOS</b> <b>PRINCIPAL:</b> Vivienda unifamiliar y bifamiliar <b>COMPLEMENTARIO:</b> Comercio minorista, Talleres e industrias artesanales y servicios personales según tabla de usos (Anexo 1). El uso complementario se admite exclusivamente en Macizo M9 y no requiere coexistencia con el uso vivienda en la parcela.	<b>USOS SEGÚN TABLA</b> Ver Anexo 1	
<b>INDICADORES URBANÍSTICOS</b>	<b>F.O.S.</b> 0,50 <b>F.O.T.</b> 0,80	<b>Altura máxima s/LE:</b> 8,00 m <b>Plano Límite Altura máxima:</b> 12,00 m
DN: 300 hab/ha DU: 150 hab/ha	Parcela mínima Uso Comercial: 2500 m2 (Sólo para Macizo M9)	
Retiro Frontal: 5,00 m Retiro Contrafrontal: 10% de la profundidad del lote entre un mínimo de 4,00 m y un máximo de 8,00 m Parcela mínima apta construcción: 400 m2 Frente mínimo: 12,00 m Retiro mínimo bilateral: 3,00 m de c/lado		
<b>Compensaciones.</b> En lotes con lados no ortogonales se admite compensar superficies, debiendo ser la superficie invadida igual a la cedida: Retiros laterales: invadiendo hasta una línea paralela a la del retiro, ubicada a 1,50 m de ésta. Retiros Contrafrontales: invadiendo hasta una línea paralela a la del retiro, ubicada a 2,50 m de ésta		
<b>PREMIOS</b>	<b>INCREMENTO F.O.T.</b>	
Por retiro bilateral de 3 m como mínimo	0,20	
Por construcción retirada de la L.E. 5 m como mínimo	0,15	
Edificios con estacionamientos de vehículos según lo indicado en VIII "Normas Grales sobre uso de suelo"	0,10	
Englobamiento de Parcelas	0,10	
Por implantación del proyecto respetando la planimetría y forestación (paisaje natural)	0,10	
<b>Especificaciones Particulares</b>		
<b>Objetivos Generales</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>● Alentar la protección y el mantenimiento del paisaje natural</li> <li>● Alentar la construcción de viviendas unifamiliares y bifamiliares con retiros frontales, laterales y contrafrontales parquizados</li> <li>● Permitir el englobamiento de parcelas hasta llegar a la superficie ideal requerida para cada proyecto</li> </ul>		
<b>Propuestas de Proyecto</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>● Consideración de las alturas de las edificaciones en convivencia con la topografía y con las visuales panorámicas de viviendas ubicadas en cotas más altas</li> <li>● Alentar el estacionamiento dentro de las parcelas y cocheras cubiertas en las edificaciones</li> </ul>		

*Handwritten signature*

CA R3 - MACIZO M9

ANEXO 1

TABLA DE USOS ADMITIDOS

Los siguientes usos comerciales serán admitidos exclusivamente en parcelas de superficie mayor a 2500 m<sup>2</sup>

CRITERIO GENERAL

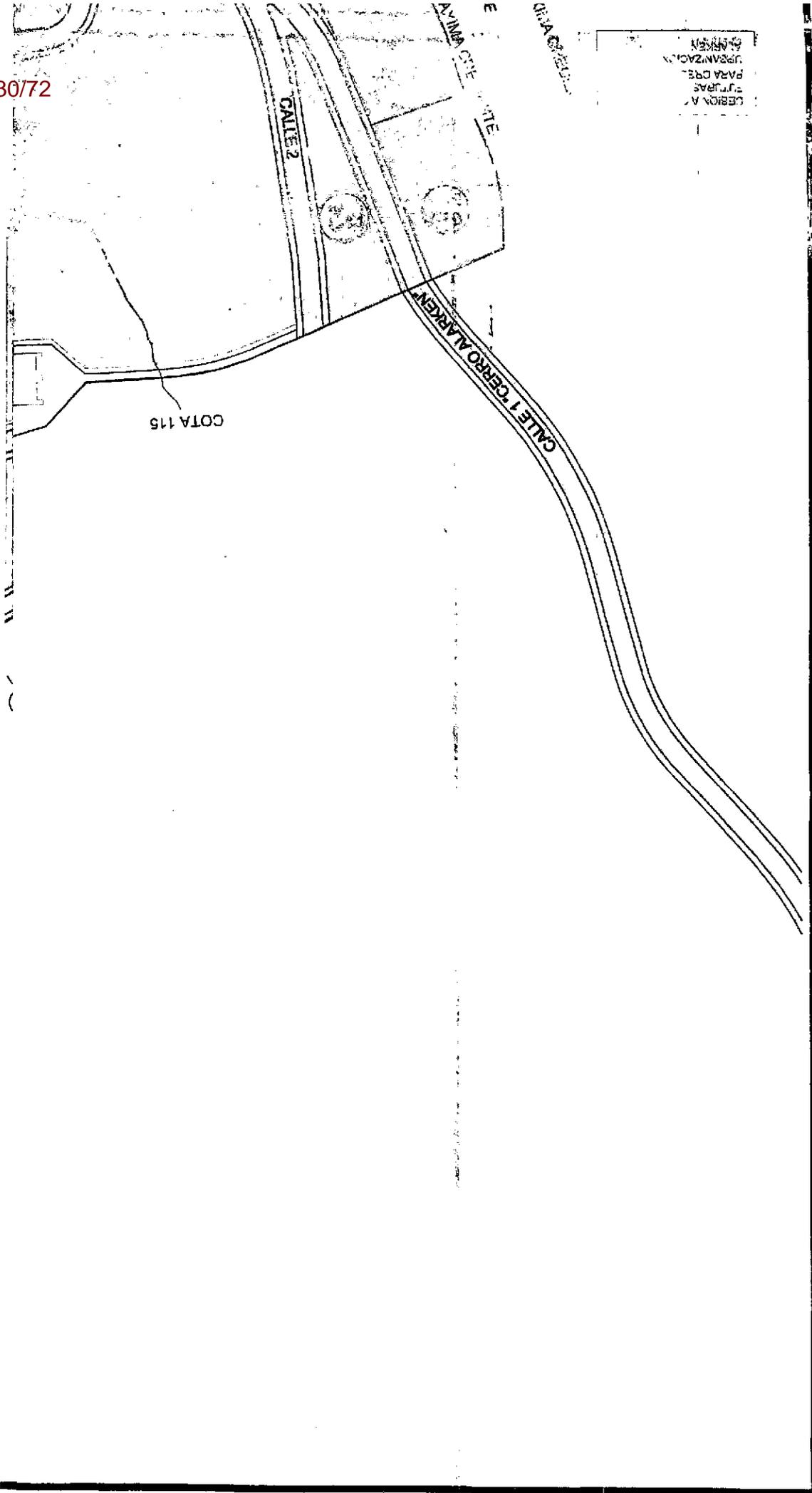
1. Se admiten edificios institucionales de oficinas privadas y públicas, establecimientos educativos de todos los niveles, establecimientos dedicados a la salud de las personas, centros de investigación y científicos.
2. Se admiten actividades comerciales con depósitos cuyo grado de molestia sea III, IV o V, según CPU VIII.1.12 siempre que los depósitos no superen el 20% de la superficie cubierta  
(Para mayor claridad se listan debajo las actividades comerciales admitidas)
3. Se admiten también industrias de los tipos V "Domésticas" y VI "Inocuas" (según CPU VIII.1.9) siempre que sean complementarias de oficinas o locales comerciales como actividad principal, y siempre que el sector industrial no supere el 20% de la superficie cubierta.

ACTIVIDADES COMERCIALES ADMITIDAS

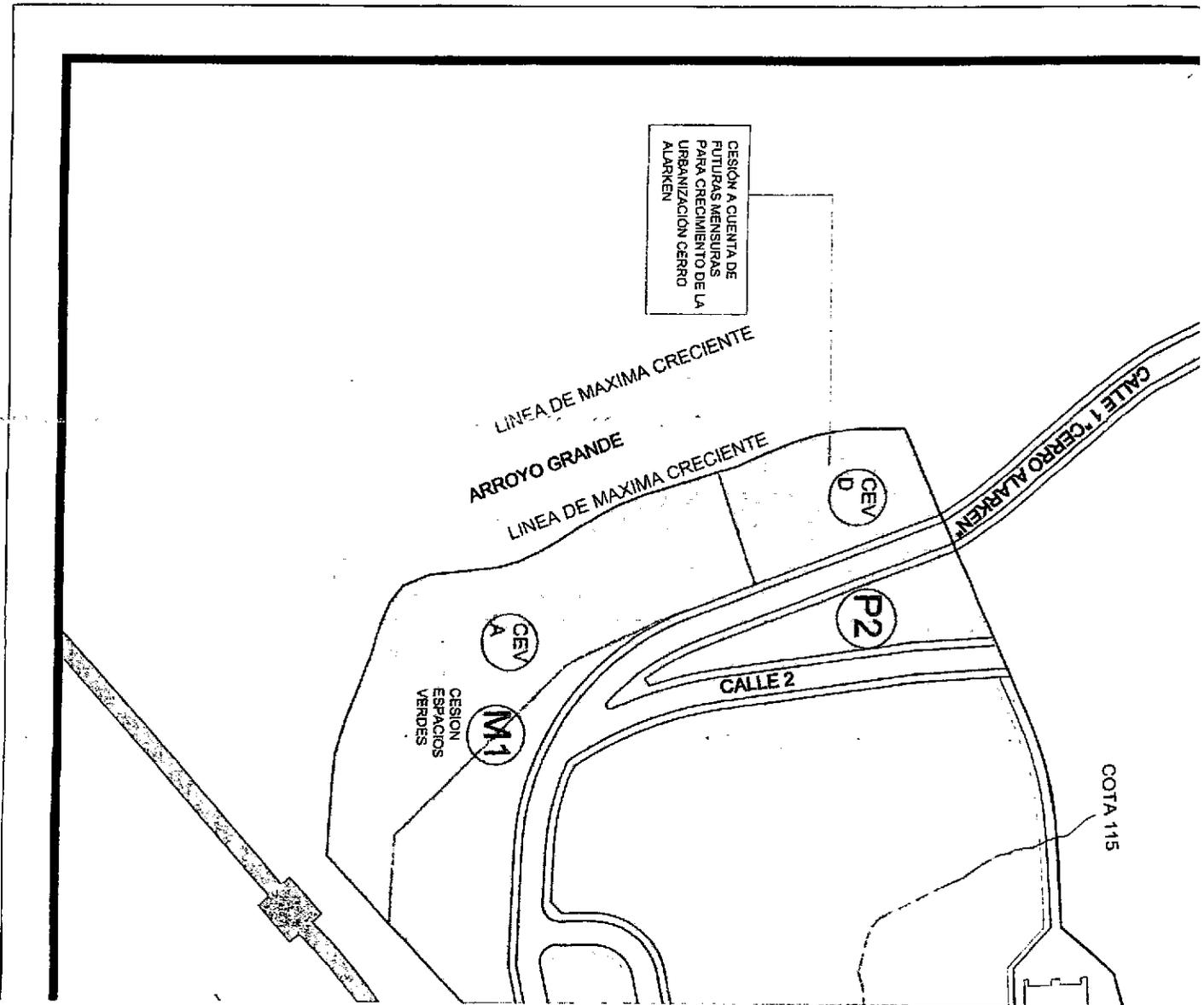
Locales/Edificios comerciales con o sin depósitos correspondientes a las siguientes clases (según CPU VIII.2):

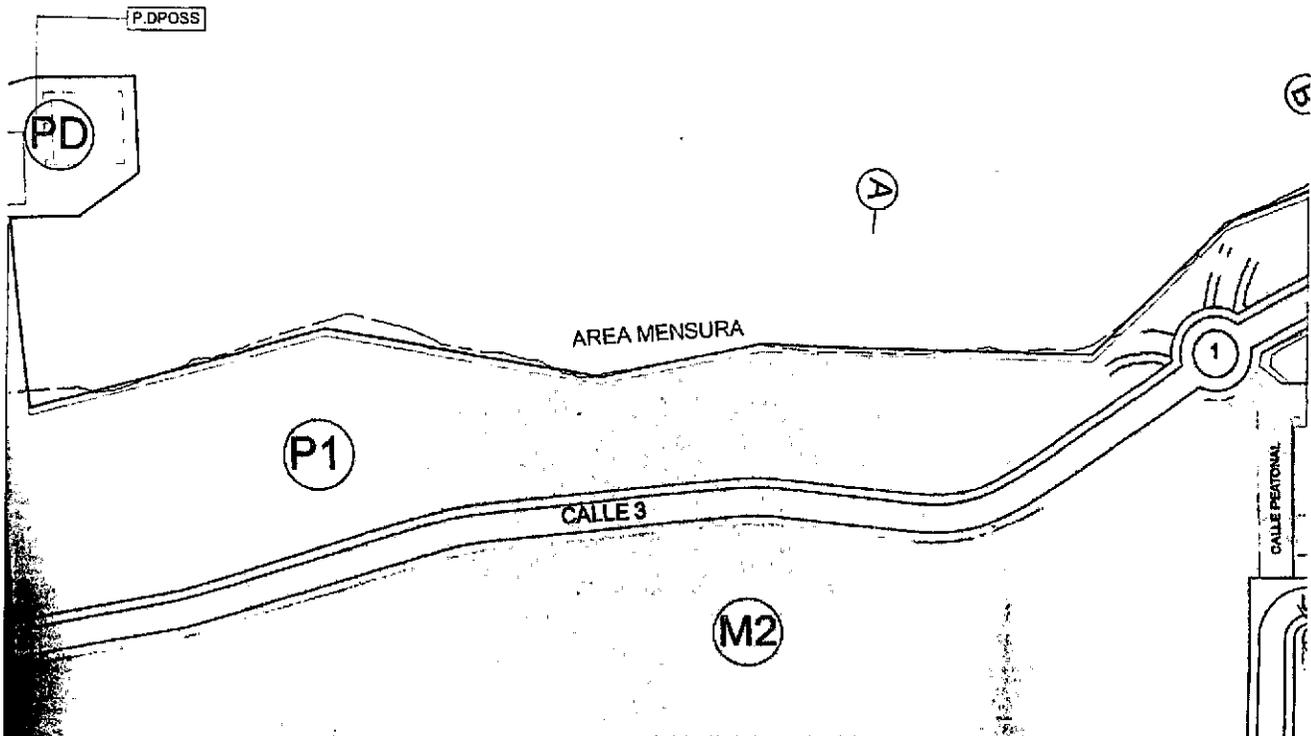
- D3 Agropecuaria (excepto clases D3.1 a D3.5)
- D6 Alimentos y bebidas
- D8 Textiles
- D9 Confecciones
- D11 Artes Gráficas
- D13 Productos de Farmacia, de higiene y tocador
- D15 Cueros, pieles curtidas y sus manufacturas (excepto clase D15.5 Cueros salados o crudos)
- D17 Artículos del hogar
- D18 Joyería, relojes y afines
- D21 Maquinarias y aparatos eléctricos
- D22 Ramos generales
- D23 Varios (excepto clases D23.3/4 Armería, D23.9 Cuchillería y D23.10/11 Desechos metálicos y en general)

109 - 30772

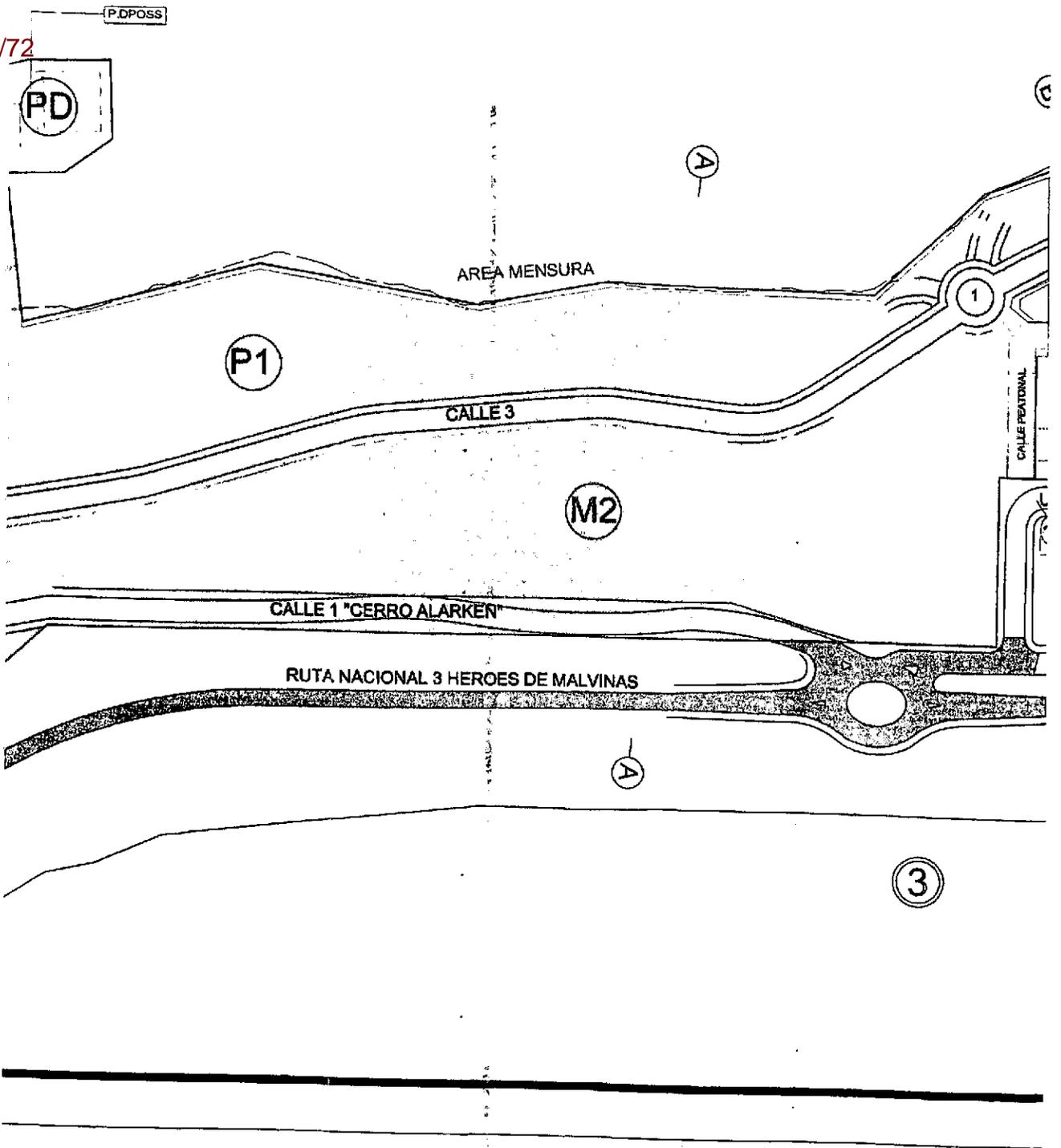


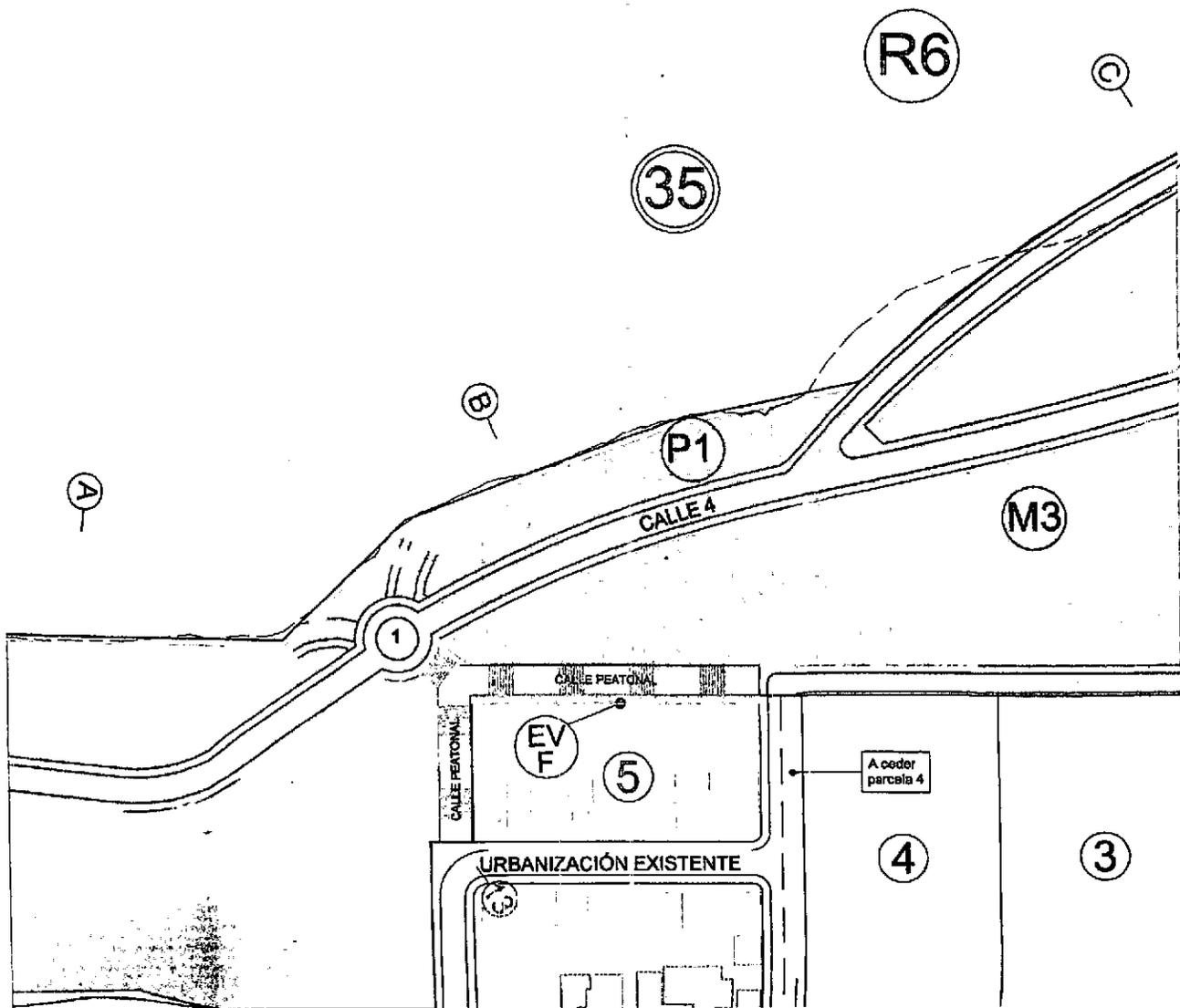
LEGION A  
PARA DES  
URBAS  
URBANIZACION  
GARREN

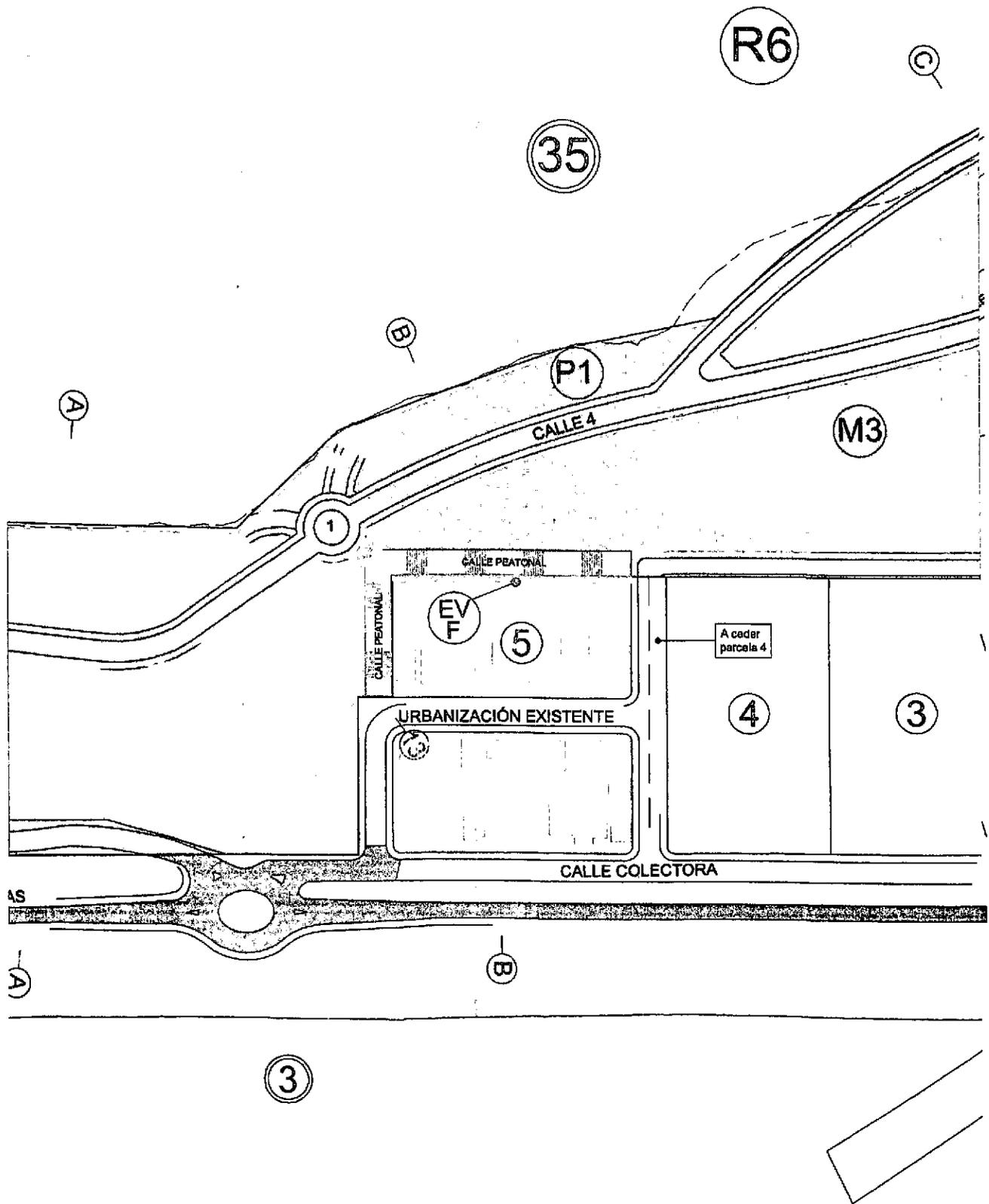


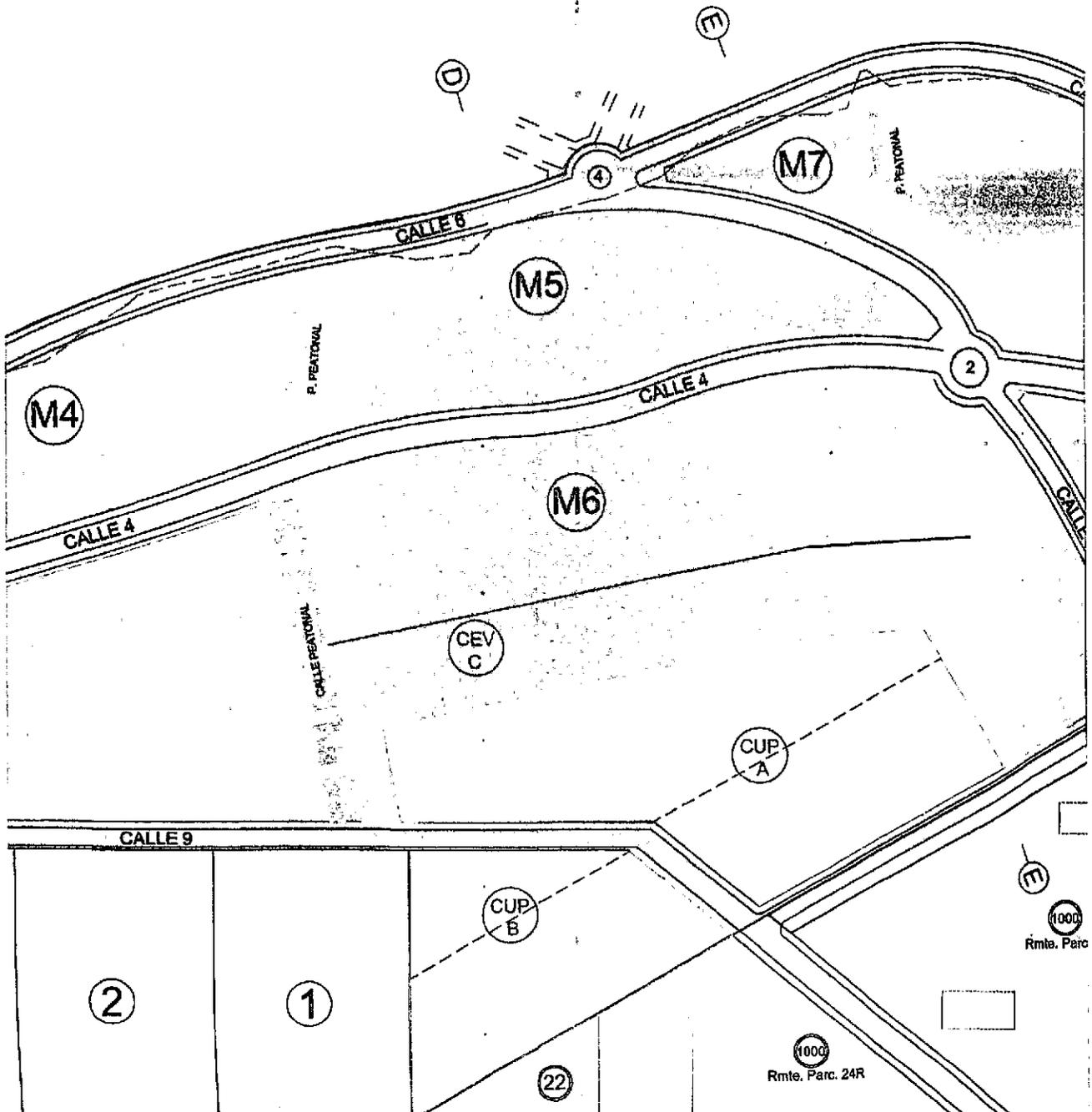


109 - 33/72

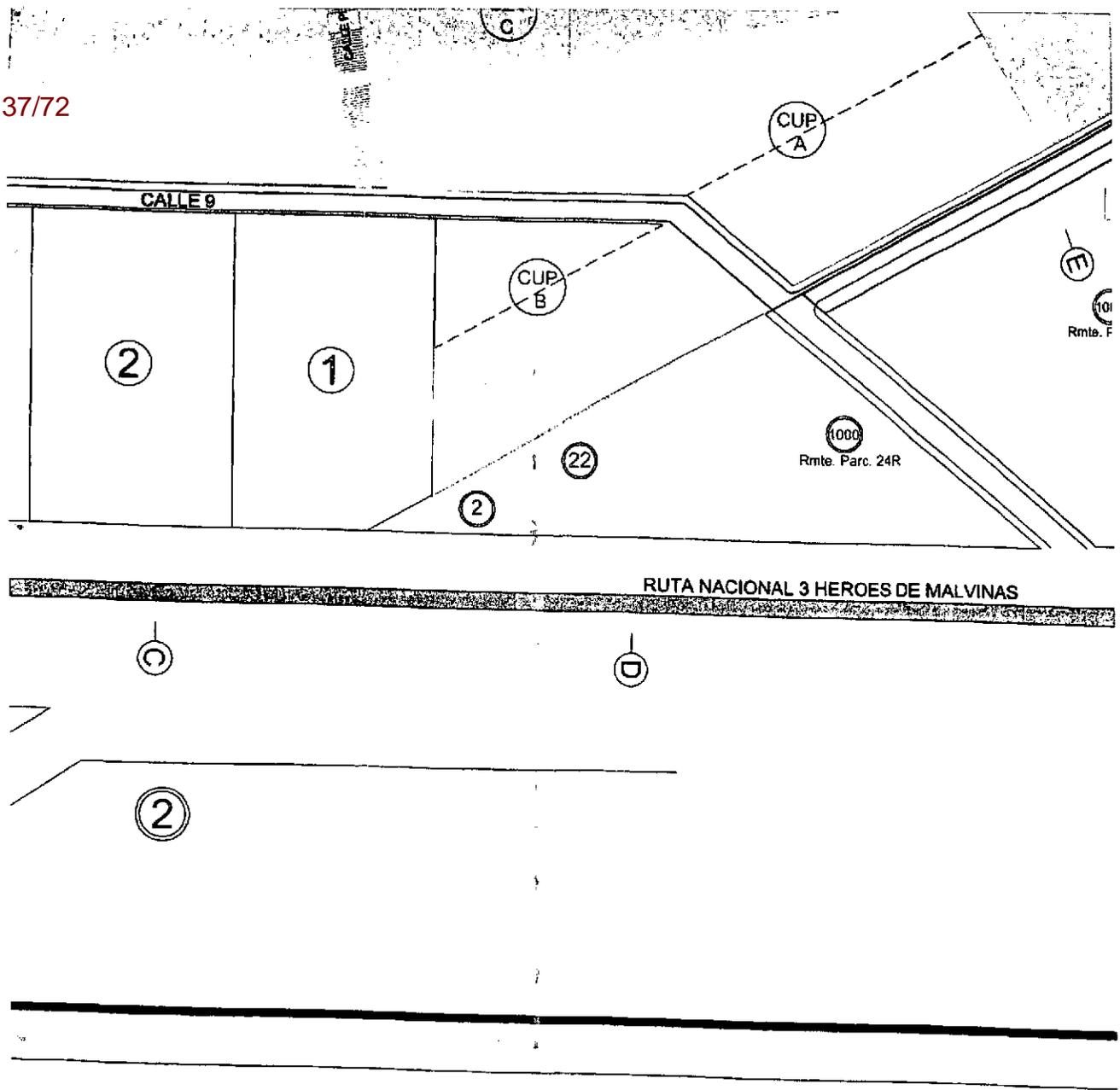






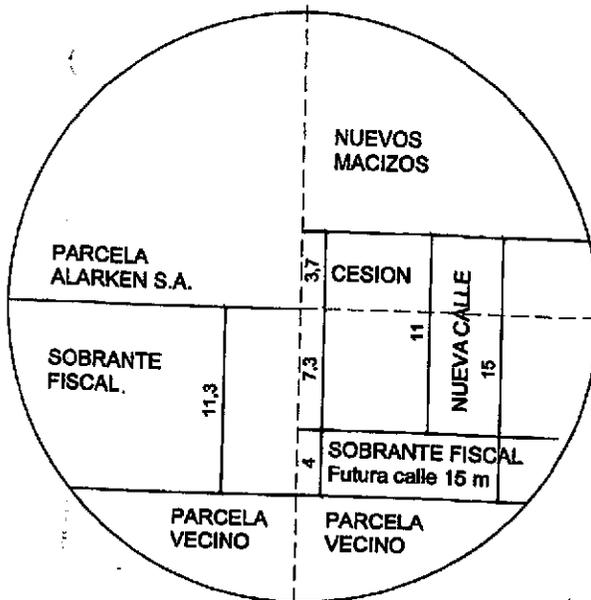


109 - 37/72

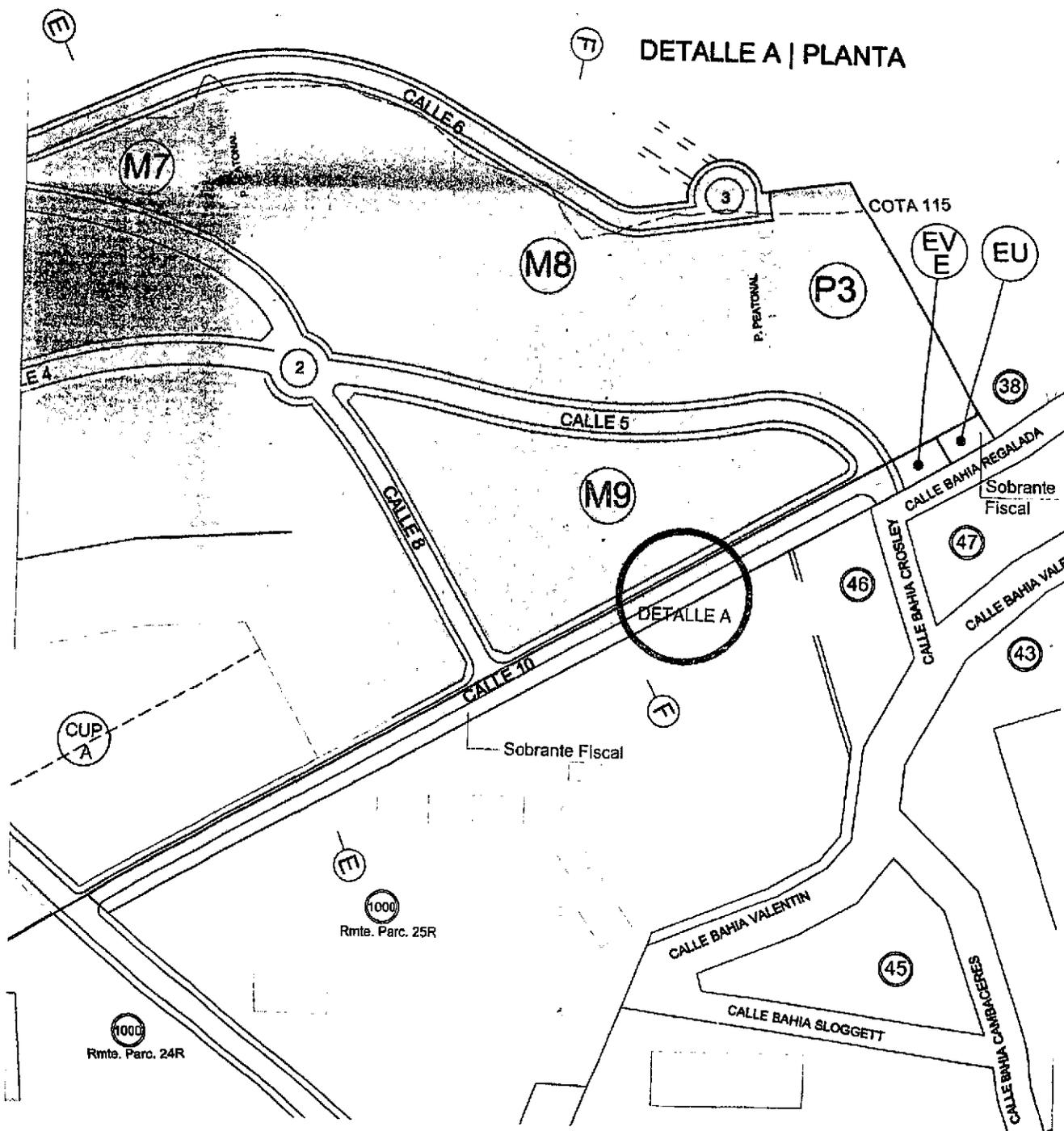


SITUACION ACTUAL

PROPUESTA



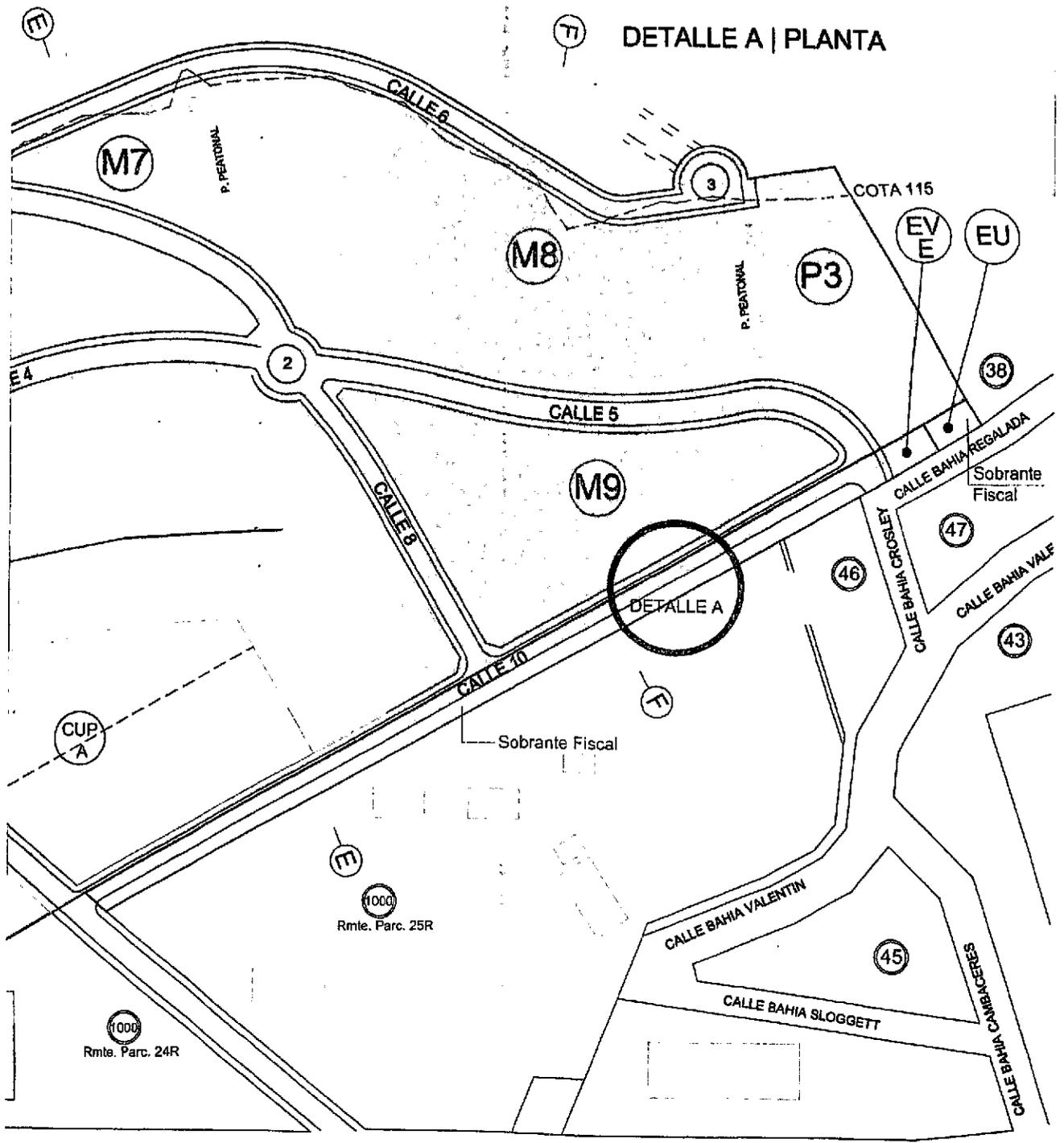
DETALLE A | PLANTA



PARCELA  
VECINO

PARCELA  
VECINO

DETALLE A | PLANTA

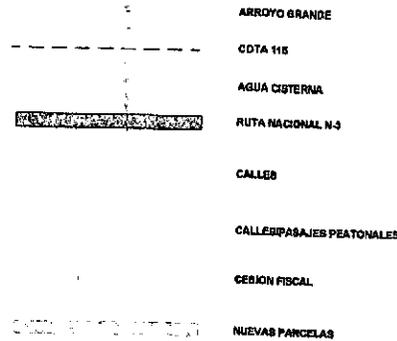


ACIONAL 3 HEROES DE MALVINAS

BALANCE DE SUPERFICIES		
USO	SUPERFICIES	%
Sup. TOTAL DE MENSURA	300.403,12	
NUEVA PARCELA D.P.O.S.S.	- 3.320,82	
SOBRANTE FISCAL	- 4.827,07	
BASE DE CALCULO PARA CESIONES	292.255,23	
ESPACIOS VERDES	CEV.A	9.662,12
	CEV.B	---
	CEV.C	10.168,41
	CEV.D (A cuenta)	3.149,86
CESION USO PUBLICO	CUP. A	18.113,31
	CUP. B	7.672,67
	CALLES	57.524,03

PARCELA	SUP(m <sup>2</sup> )
P1	43.063,45
P2	2.384,81
P3	6.391,58
M1	4.441,24
M2	27.107,90
M3	27.866,71
M4	12.866,66
M5	13.611,14
M6	20.333,04
M7	2.552,55
M8	18.247,89
M9	10.018,18
<b>Total Superficie NUEVAS PARCELAS (m<sup>2</sup>)</b>	<b>187.668,14</b>

REFERENCIAS



SUBSECRETARIA DE PL. y G. del E. U.  
DIRECCION DE PLANEAMIENTO y PROYECTOS URB.

NOMBRE DEL PROYECTO

# URBANIZACIÓN CERRO ALARKEN

ETAPA 1

Planta de subdivisión de parcelas, cesiones y tramas circulatorias

Esc: 1:2000

NOM. CATASTRAL

SECCION:	MACIZO:	PARCELA:
<b>G</b>	<b>35</b>	<b>6</b>

PROPIETARIO

NOMBRE: ALARKEN S.A  
DOMICILIO: AV. HEROES DE MALVINAS 2617  
APODERADO: ESTEBAN LUIS ABOLSKY  
FIRMA: *[Signature]*

ZONIFICACION  
**PE**

SUPERFICIE

TOTAL: 300.403,12 m<sup>2</sup>  
E.V: 32.157,19 m<sup>2</sup>  
R.F: 5.848,69 m<sup>2</sup>  
R.M: 5.845,11 m<sup>2</sup>

DIRECTOR DE PROYECTO

NOMBRE: MARIA SOLEDAD ALZUETA  
DOMICILIO: ANTARTIDA ARGENTINA 697  
MAT. PROF: CATDE 377 M. MUNIC: RCP 646  
FIRMA: *[Signature]*

# URBANIZACIÓN CERRO ALARKEN

ETAPA 1

109 - 41/72

Planta de subdivisión de parcelas, cesiones  
y tramas circulatorias

Esc: 1:2000

NOM. CATASTRAL

SECCION:	MACIZO:	PARCELA:
<b>G</b>	<b>35</b>	<b>6</b>

PROPIETARIO

NOMBRE: ALARKEN S.A

DOMICILIO: AV. HEROES DE MALVINAS 2617

APODERADO: ESTEBAN LUIS ABOLSKY

FIRMA:



ZONIFICACION

**PE**

SUPERFICIE

TOTAL: 300.403,12 m<sup>2</sup>

E.V: 32.157,19 m<sup>2</sup>

R.F: 5.848,69 m<sup>2</sup>

R.M: 5.845,11 m<sup>2</sup>

DIRECTOR DE PROYECTO

NOMBRE: MARIA SOLEDAD ALZUETA

DOMICILIO: ANTARTIDA ARGENTINA 697

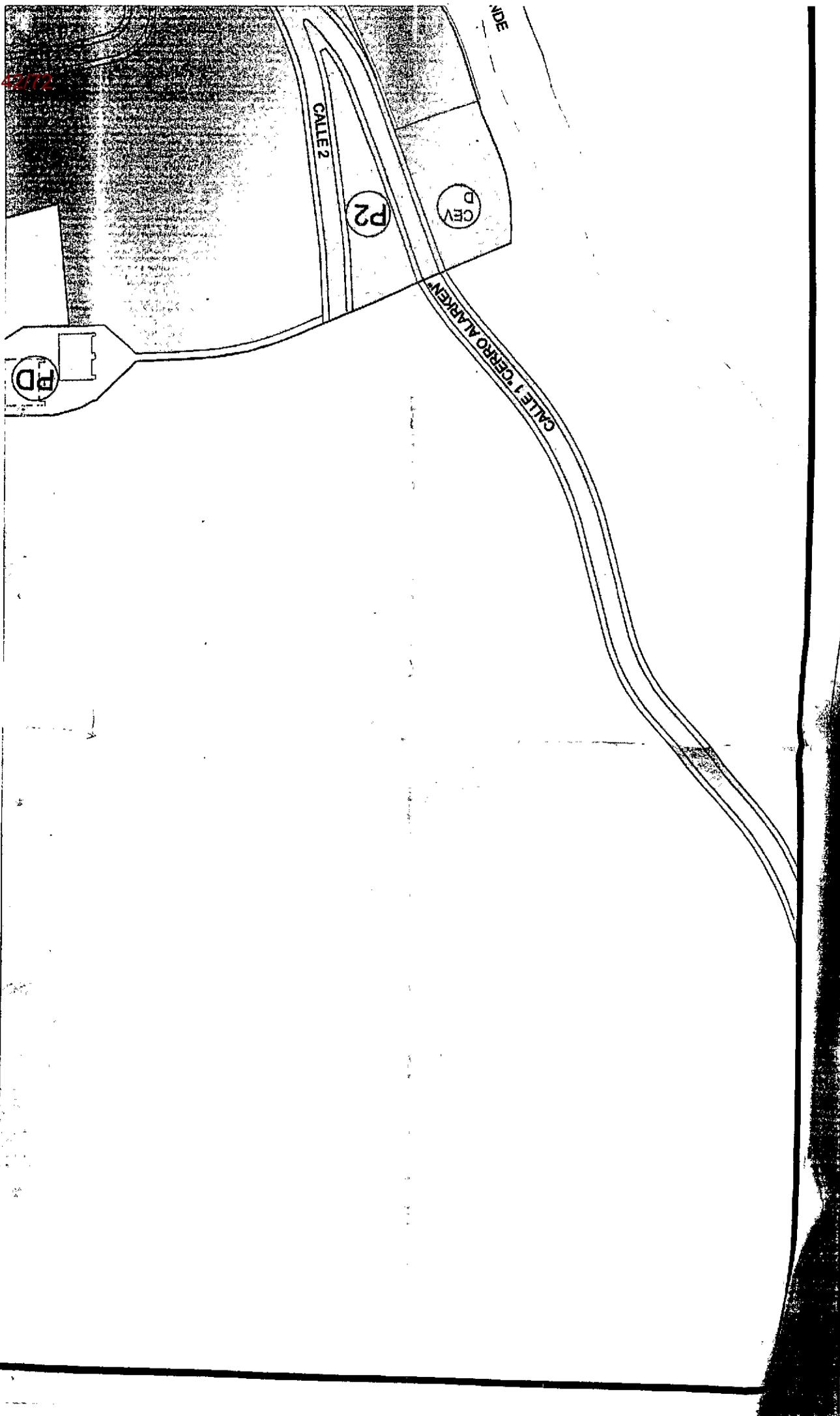
MAT. PROF: CATDE 377 M. MUNIC: RCP 646

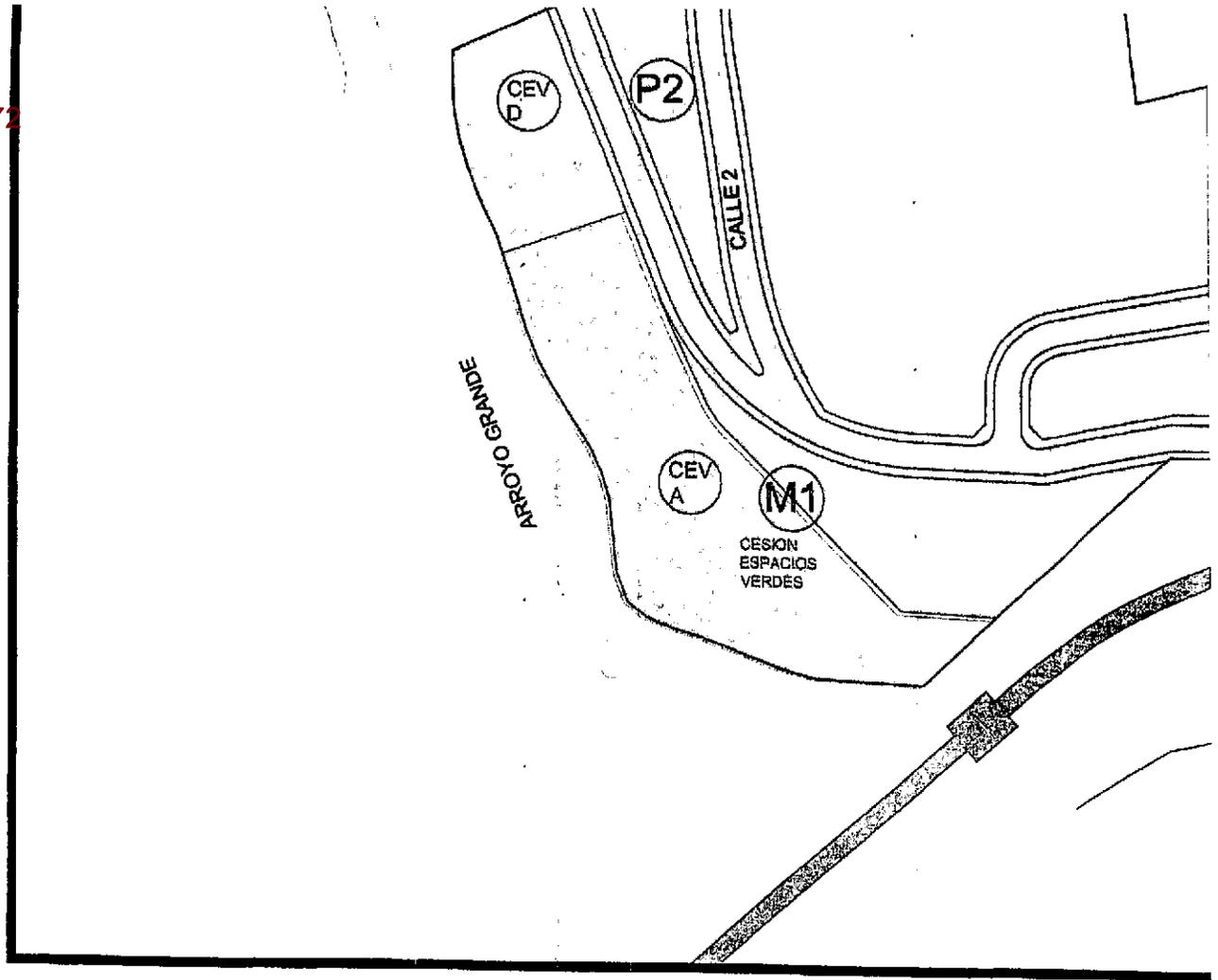
FIRMA:



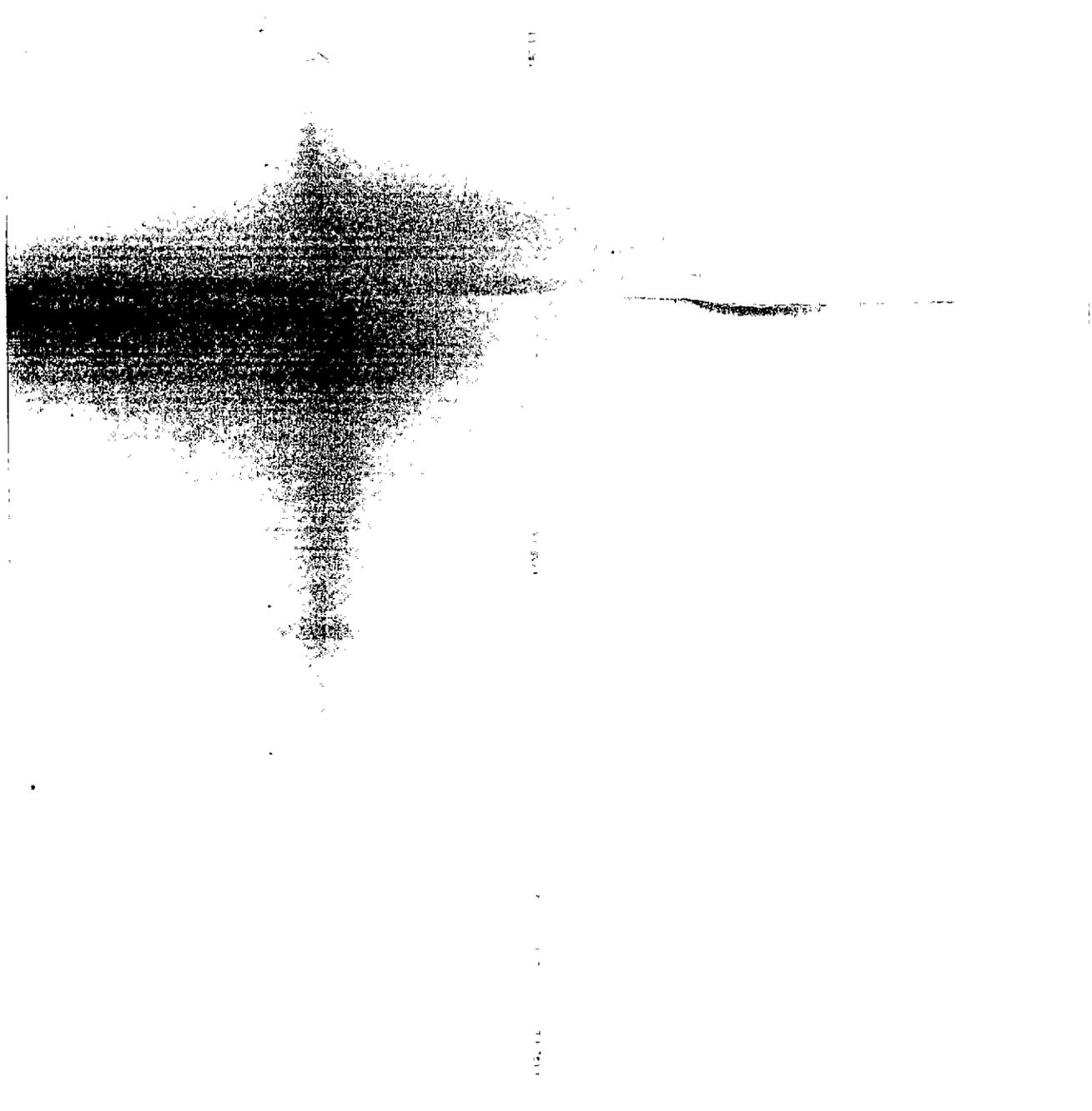
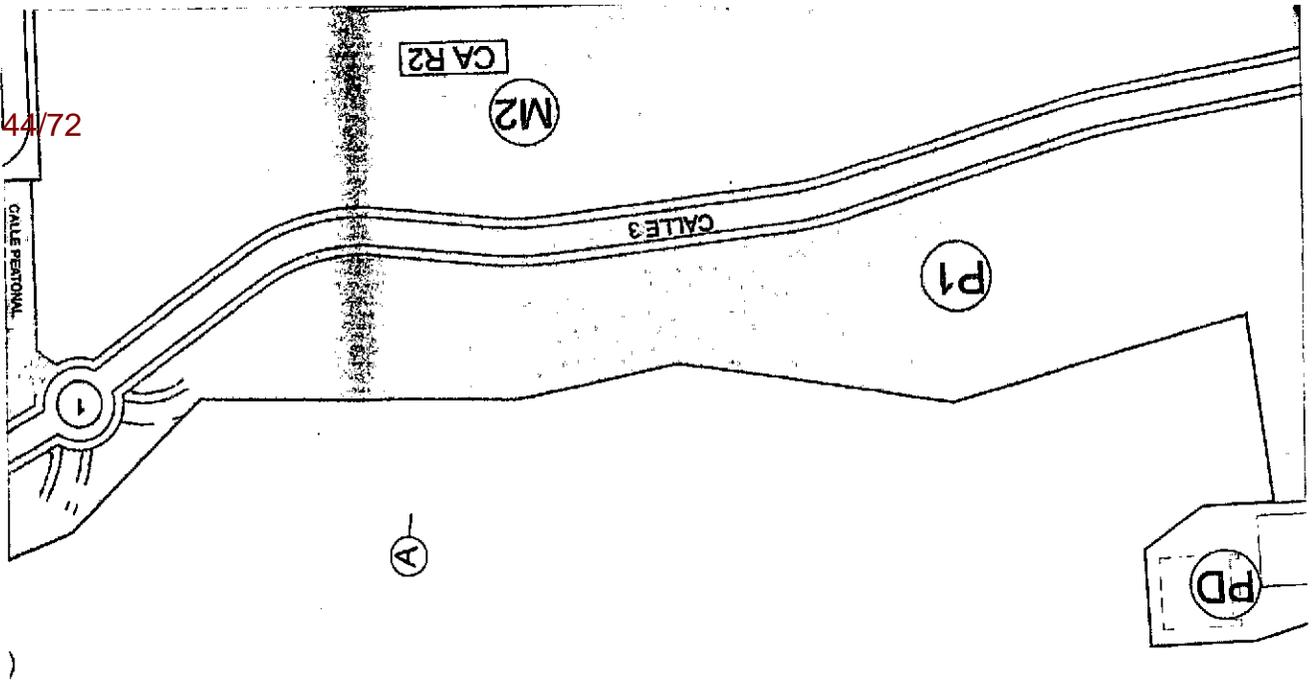
OBSERVACIONES:

07 dic 2017

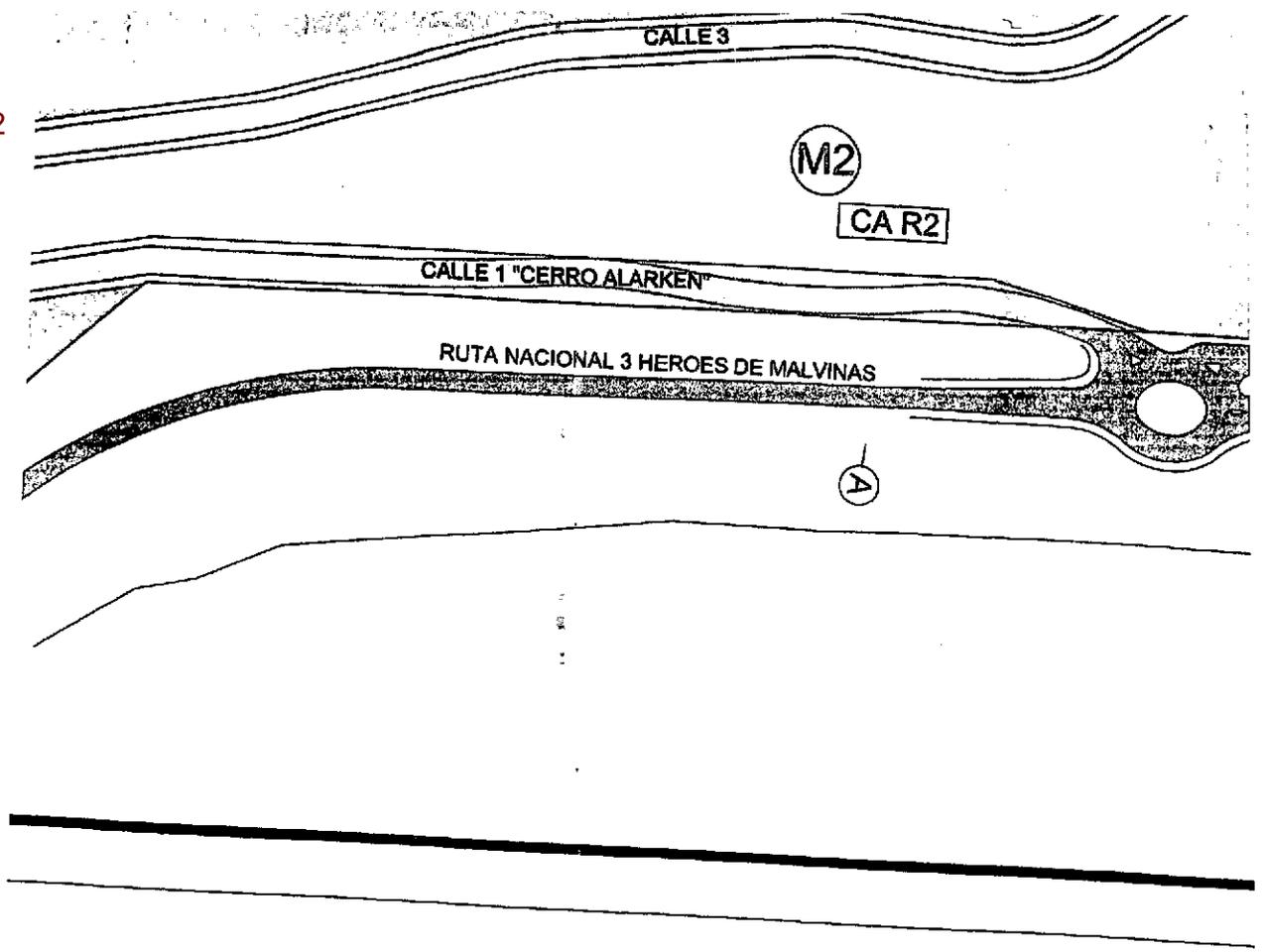


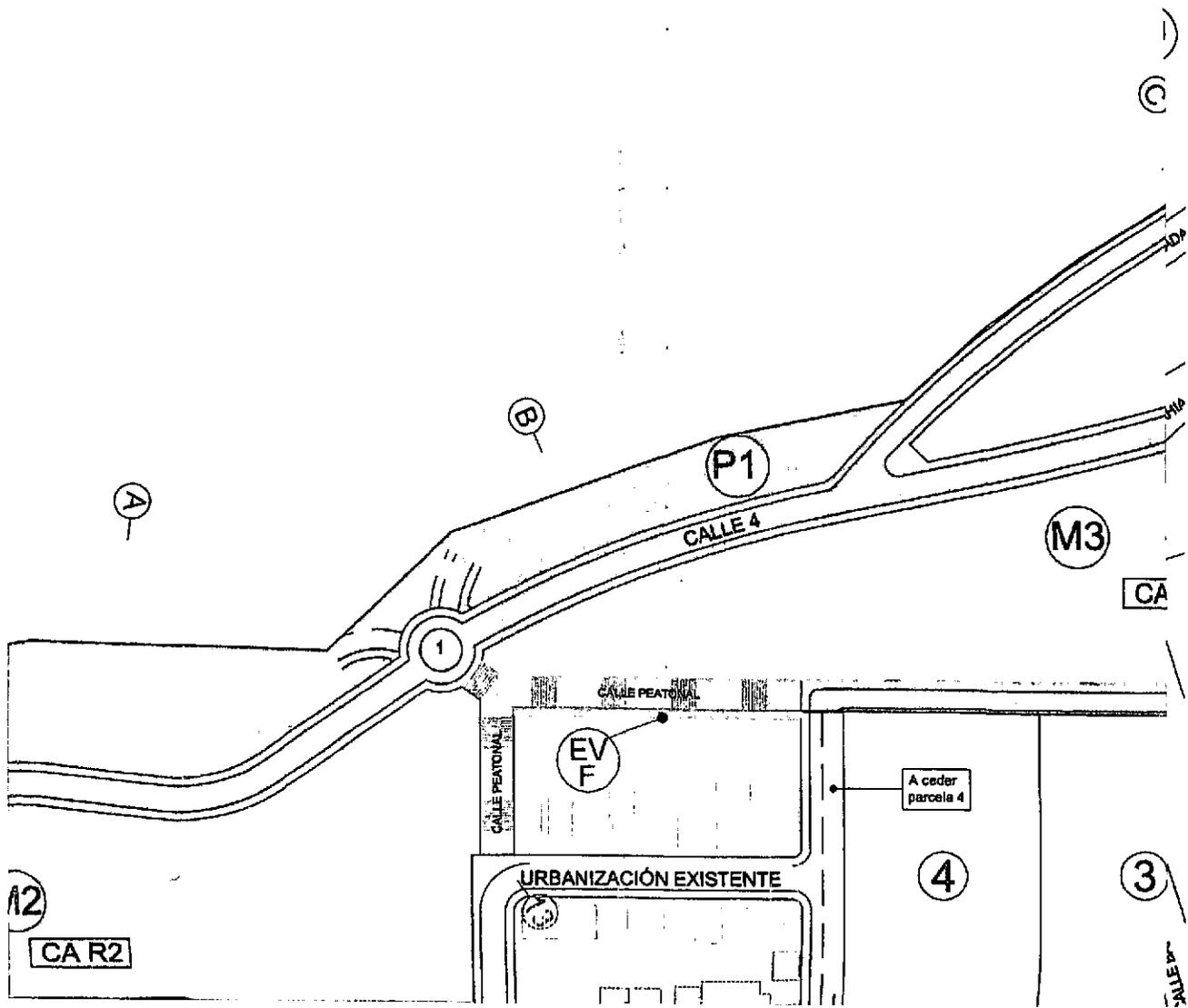


109 - 44/72

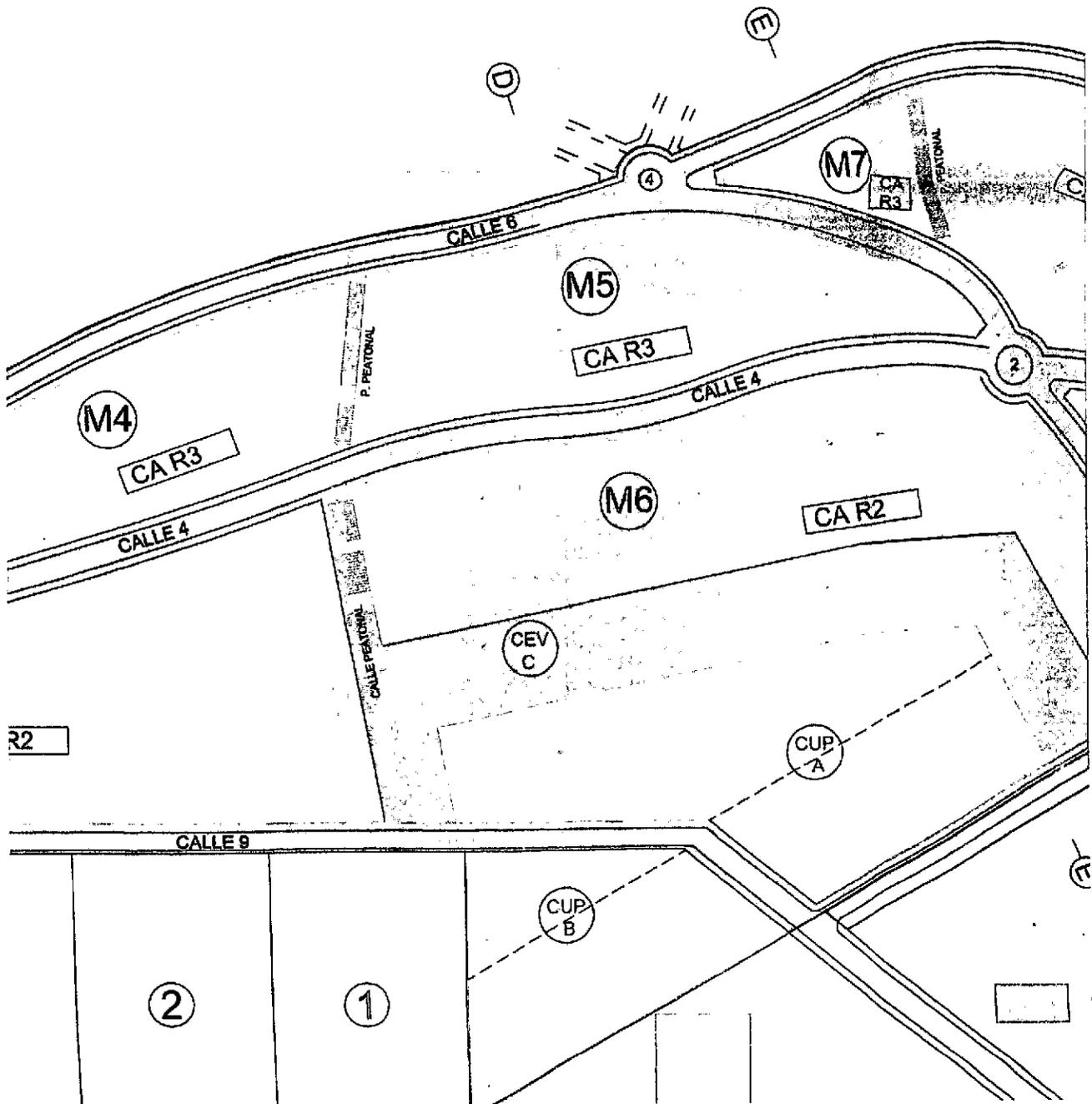


109 - 45/72



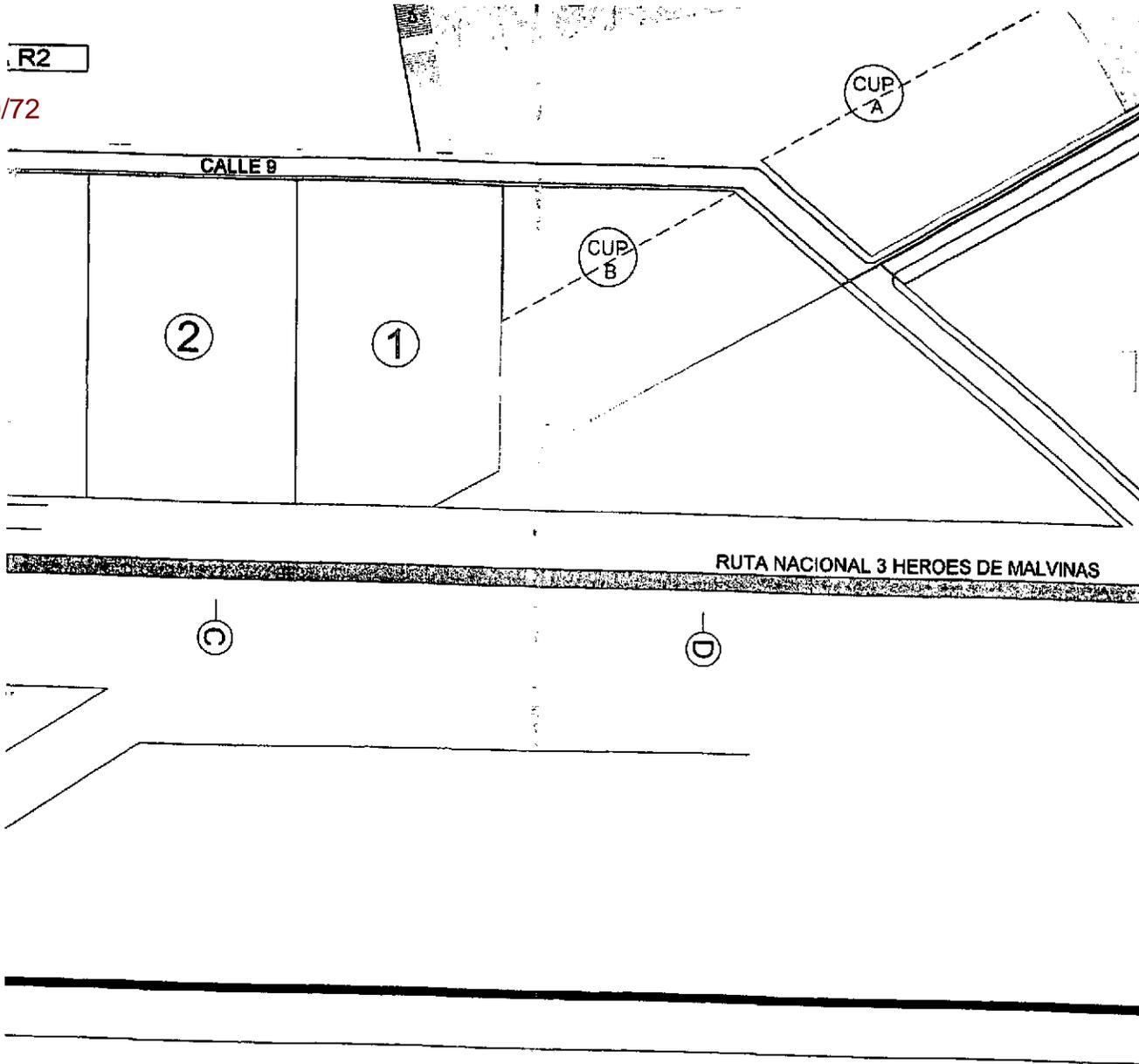






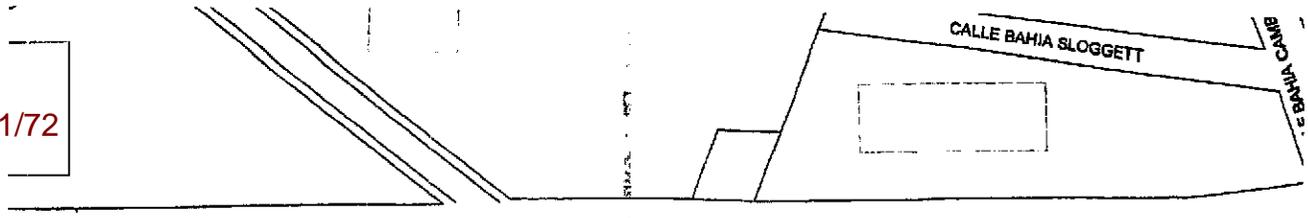
R2

109 - 49/72

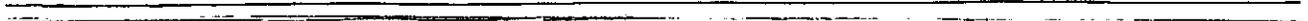




109 - 51/72

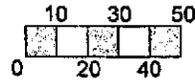


JTA NACIONAL 3 HEROES DE MALVINAS



## REFERENCIAS

- CEV: Cesión Espacio Verde
- CUP: Cesión Uso Público  
(espacios verdes + equip urbano)
- C.A. R2: Cerro Alarken R2
- C.A. R3: Cerro Alarken R3
- M1: sin zonificación propuesta
- P1 - P2: sin zonificación propuesta
  
- EV: Espacio Verde
- EU: Espacio Urbano



**SUBSECRETARIA DE PL. y G. del E. U.  
DIRECCION DE PLANEAMIENTO y PROYECTOS URB.**

NOMBRE DEL PROYECTO

# URBANIZACIÓN CERRO ALARKEN

ETAPA 1

**Planta de Zonificación**

**Esc: 1:2000**

<b>NOM. CATASTRAL</b>			<b>PROPIETARIO</b>	
SECCION: <b>G</b>	MACIZO: <b>35</b>	PARCELA: <b>6</b>	NOMBRE: <b>ALARKEN S.A</b>	
<b>ZONIFICACION</b>  <b>PE</b>			DOMICILIO: <b>AV. HEROES DE MALVINAS 2617</b>	
TOTAL: 300.403,12 m <sup>2</sup>			APODERADO: <b>ESTEBAN LUIS ABOLSKY</b>	
E.V: 32.157,19 m <sup>2</sup>			FIRMA:	
R.F: 5.848,89 m <sup>2</sup>			<b>DIRECTOR DE PROYECTO</b>	
R.M: 5.845,11 m <sup>2</sup>			NOMBRE: <b>MARIA SOLEDAD ALZUETA</b>	
			DOMICILIO: <b>ANTARTIDA ARGENTINA 697</b>	
			MAT. PROF: <b>CATDF 377</b> M. MUNIC: <b>RCP 646</b>	
			FIRMA:	

109 - 53/72

ZONIFICACION

PE

DOMICILIO: AV. HEROES DE MALVINAS 2617

APODERADO: ESTEBAN LUIS ABOLSKY

FIRMA: 

SUPERFICIE

TOTAL: 300.403,12 m<sup>2</sup>

E.V: 32.157,19 m<sup>2</sup>

R.F: 5.848,69 m<sup>2</sup>

R.M: 5.845,11 m<sup>2</sup>

DIRECTOR DE PROYECTO

NOMBRE: MARIA SOLEDAD ALZUETA

DOMICILIO: ANTARTIDA ARGENTINA 697

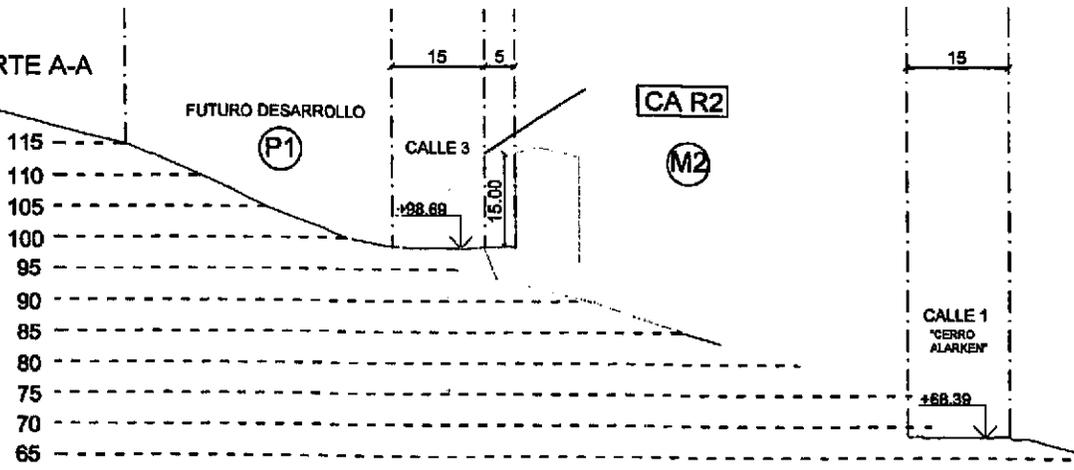
MAT. PROF: CATDF 377 M. MUNIC: RCP 646

FIRMA: 

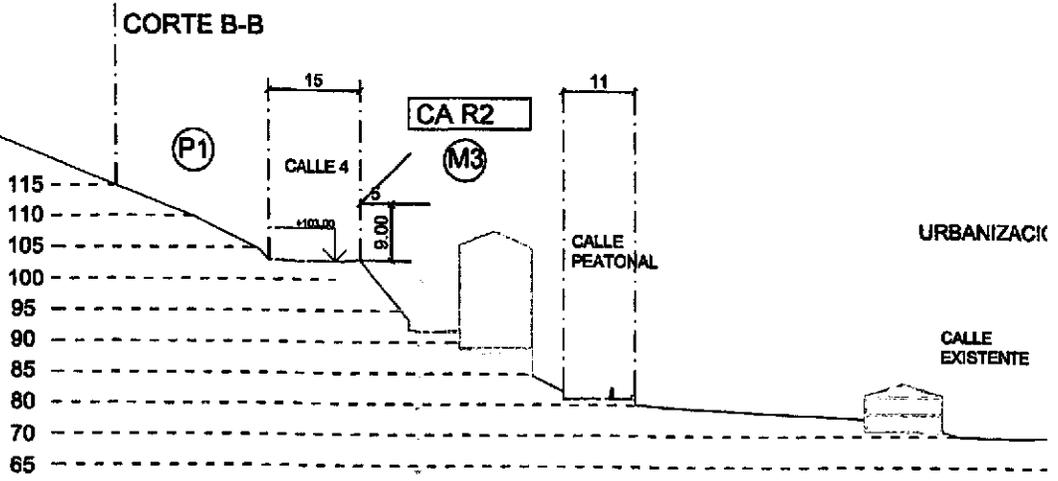
OBSERVACIONES:

07 dic 2017

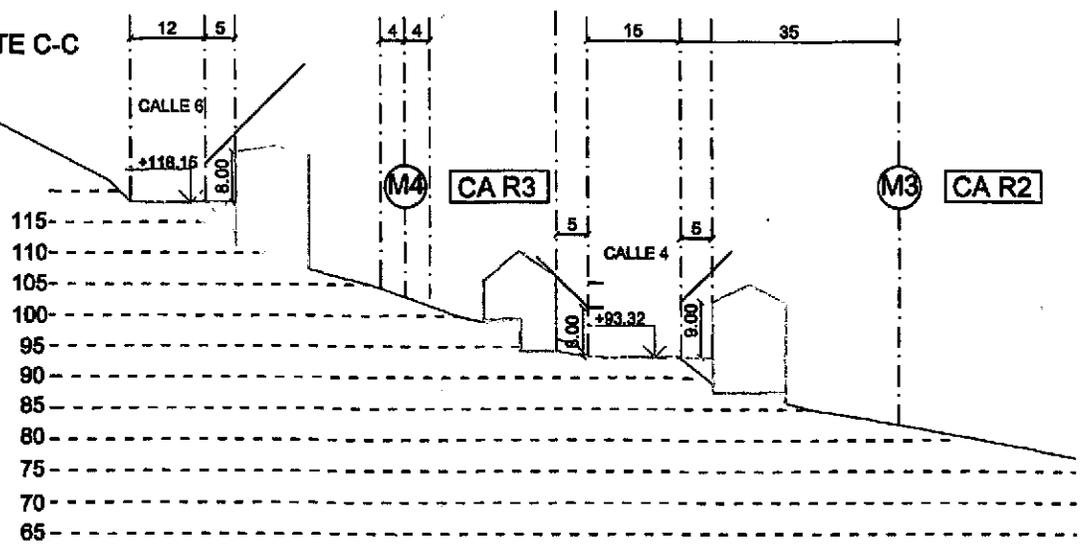
CORTE A-A

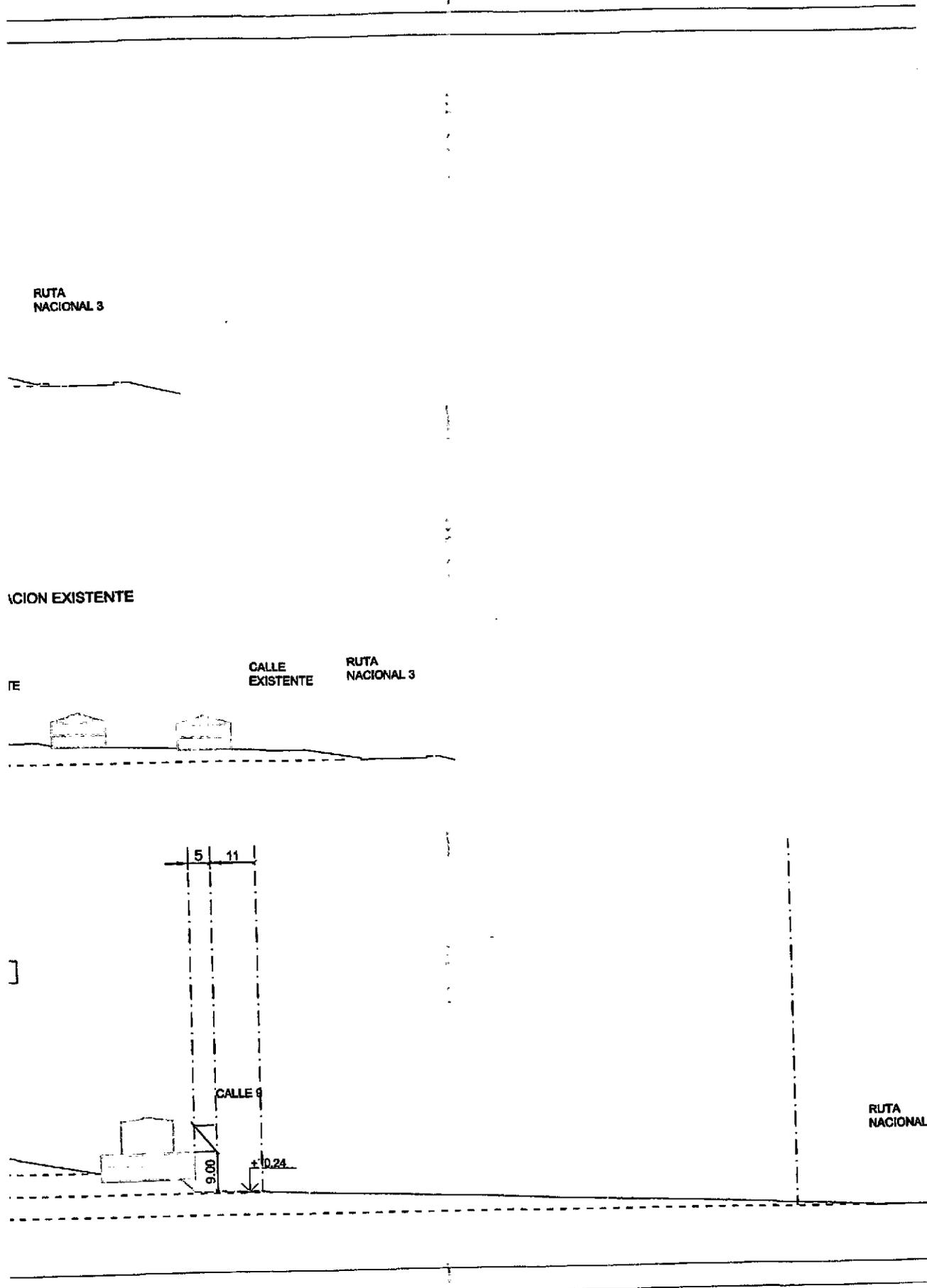


CORTE B-B



CORTE C-C





SUBSECRETARIA DE PL. y G. del E. U.  
DIRECCION DE PLANEAMIENTO y PROYECTOS URB.

NOMBRE DEL PROYECTO

# URBANIZACIÓN CERRO ALARKEN

ETAPA 1

**PLANO 1: CORTES ESQUEMATICOS**

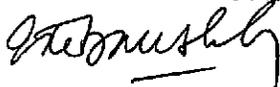
**Esc: 1:500**

**NOM. CATASTRAL**

SECCION:	MACIZO:	PARCELA:
<b>G</b>	<b>35</b>	<b>6</b>

**PROPIETARIO**

NOMBRE: ALARKEN S.A  
DOMICILIO: AV. HEROES DE MALVINAS 2617  
APODERADO: ESTEBAN LUIS ABOLSKY

FIRMA: 

**ZONIFICACION**

**PE**

**SUPERFICIE**

TOTAL: 300.403,12 m<sup>2</sup>  
E.V: 32.157,19 m<sup>2</sup>  
R.F: 5.848,69 m<sup>2</sup>  
R.M: 5.845,11 m<sup>2</sup>

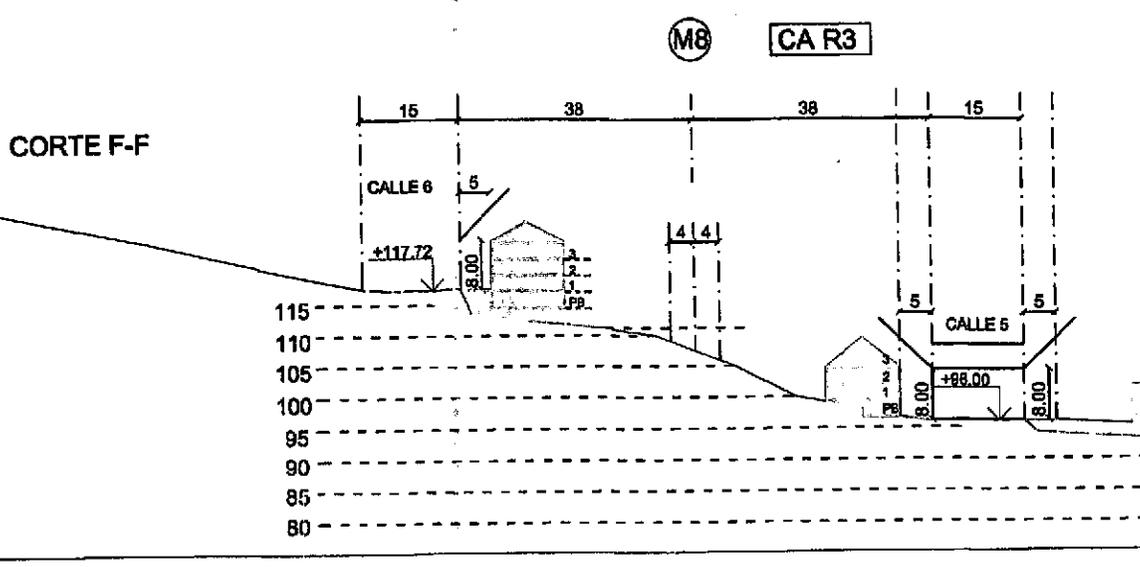
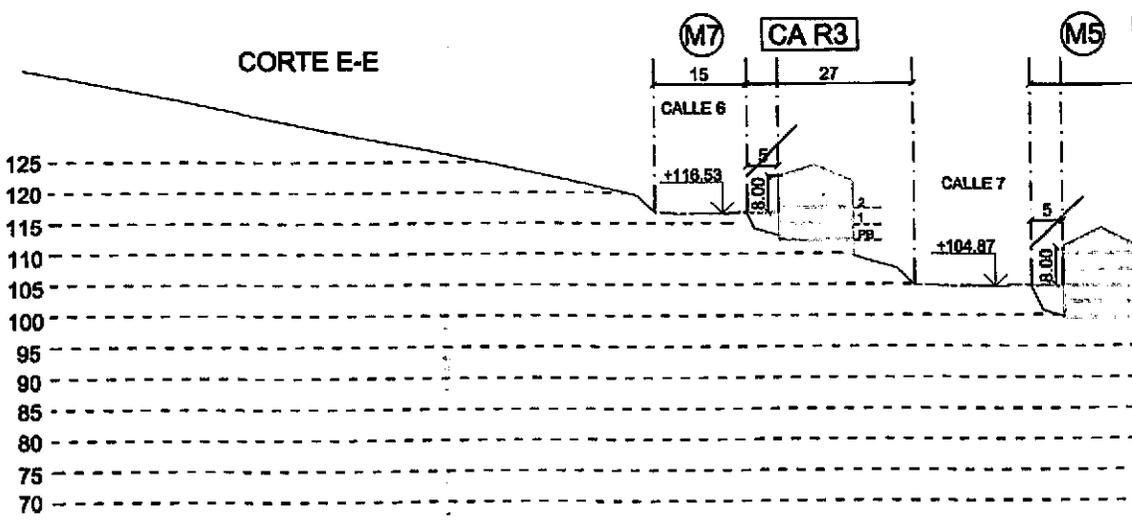
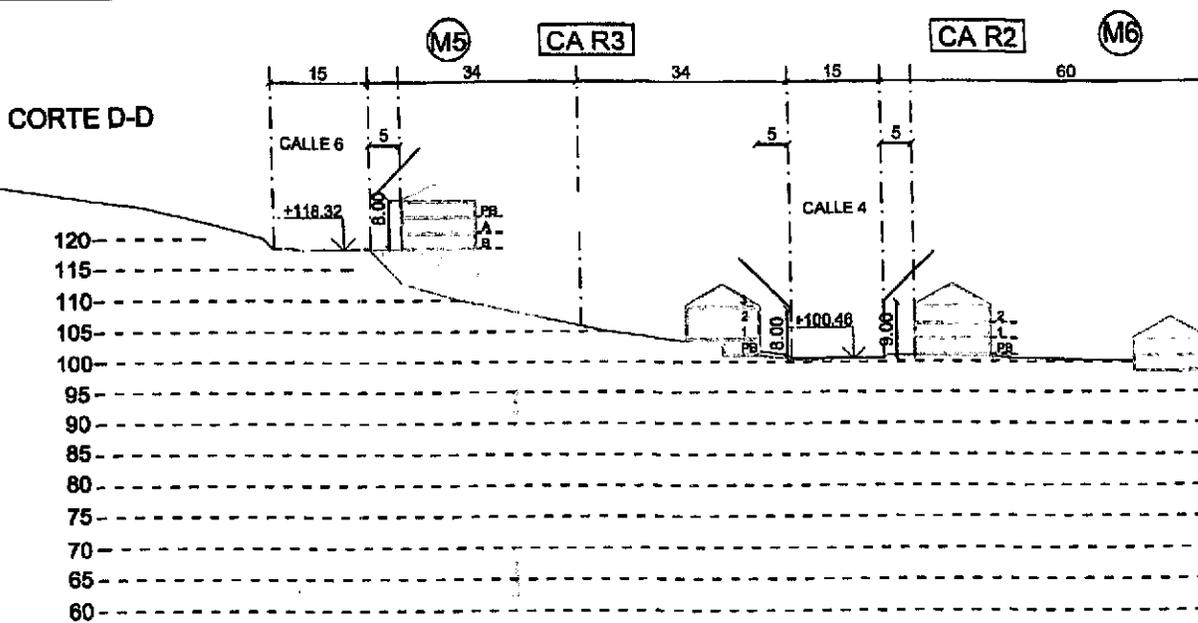
**DIRECTOR DE PROYECTO**

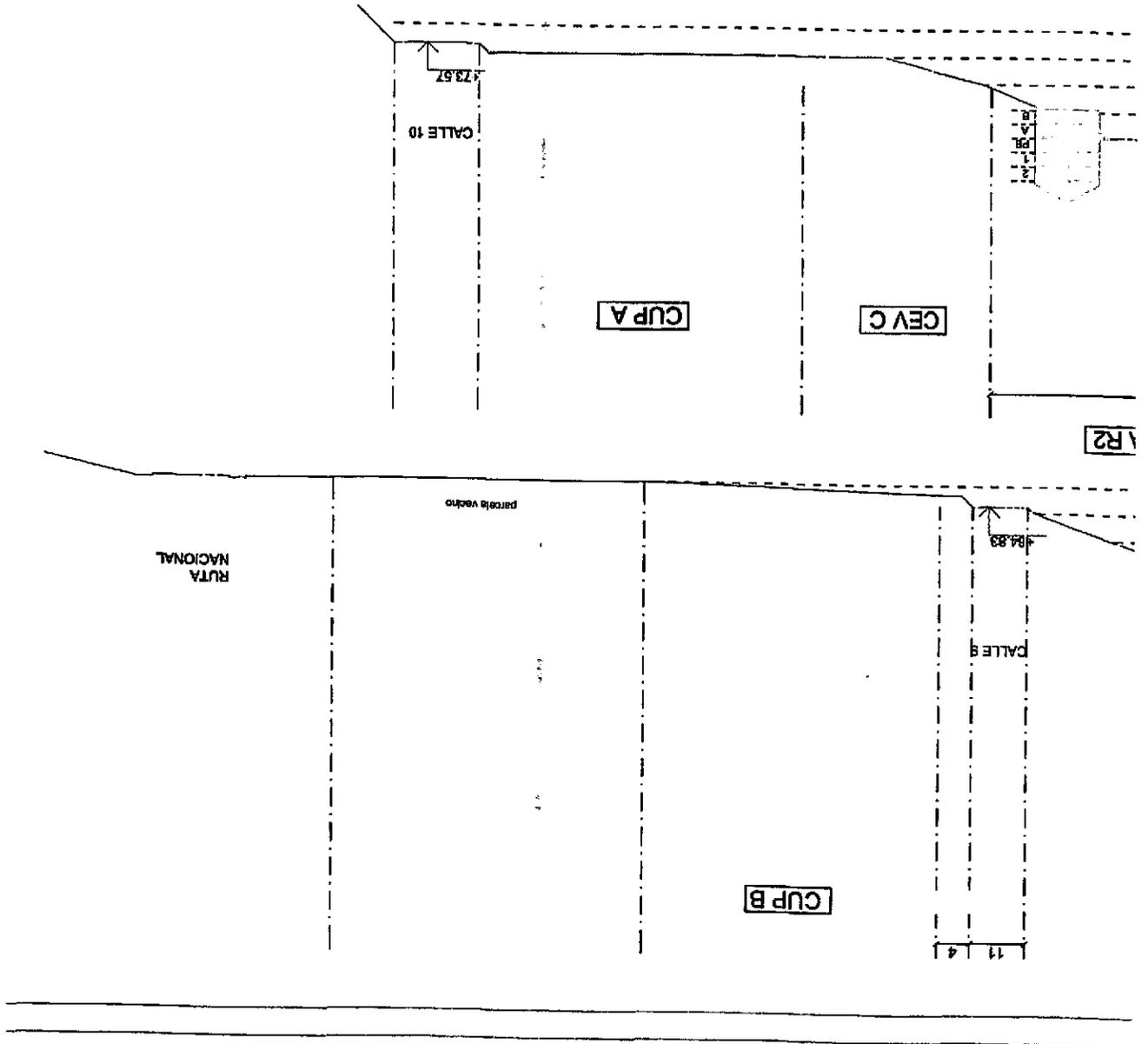
NOMBRE: MARIA SOLEDAD ALZUETA  
DOMICILIO: ANTARTIDA ARGENTINA 697  
MAT. PROF: CATDF 377 M. MUNIC: RCP 646

FIRMA: 

OBSERVACIONES:

**07 dic 2017**





109 - 59/72

SUBSECRETARIA DE PL. y G. del E. U.  
DIRECCION DE PLANEAMIENTO y PROYECTOS URB.

NOMBRE DEL PROYECTO

# URBANIZACIÓN CERRO ALARKEN

ETAPA 1

**PLANO 2: CORTES ESQUEMATICOS**

**Esc: 1:500**

NOM. CATASTRAL

SECCION:	MACIZO:	PARCELA:
<b>G</b>	<b>35</b>	<b>6</b>

PROPIETARIO

NOMBRE: ALARKEN S.A  
DOMICILIO: AV. HEROES DE MALVINAS 2617  
APODERADO: ESTEBAN LUIS ABOLSKY  
FIRMA: 

ZONIFICACION

**PE**

SUPERFICIE

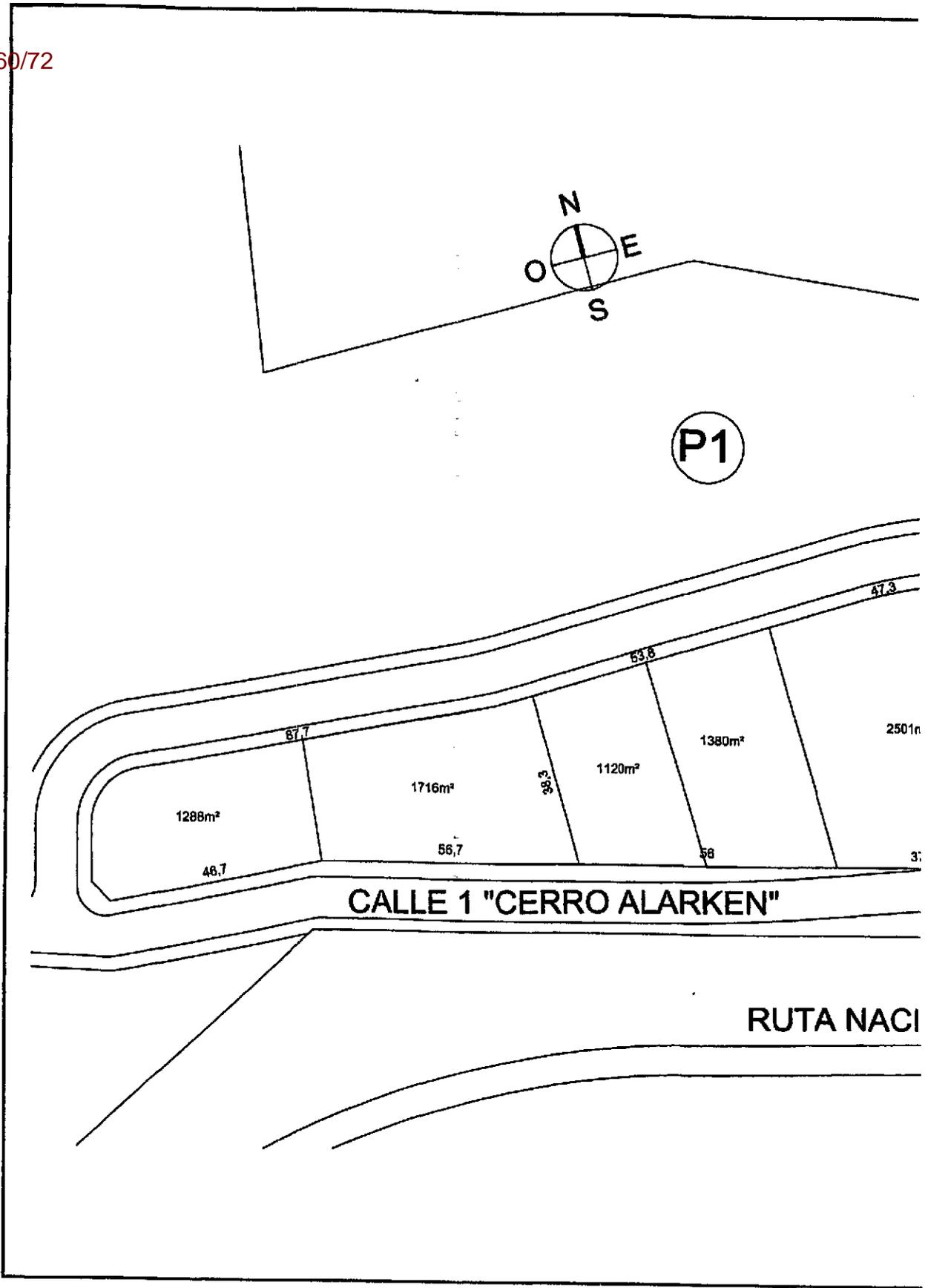
TOTAL: 300.403,12 m<sup>2</sup>  
E.V: 32.157,19 m<sup>2</sup>  
R.F: 5.848,69 m<sup>2</sup>  
R.M: 5.845,11 m<sup>2</sup>

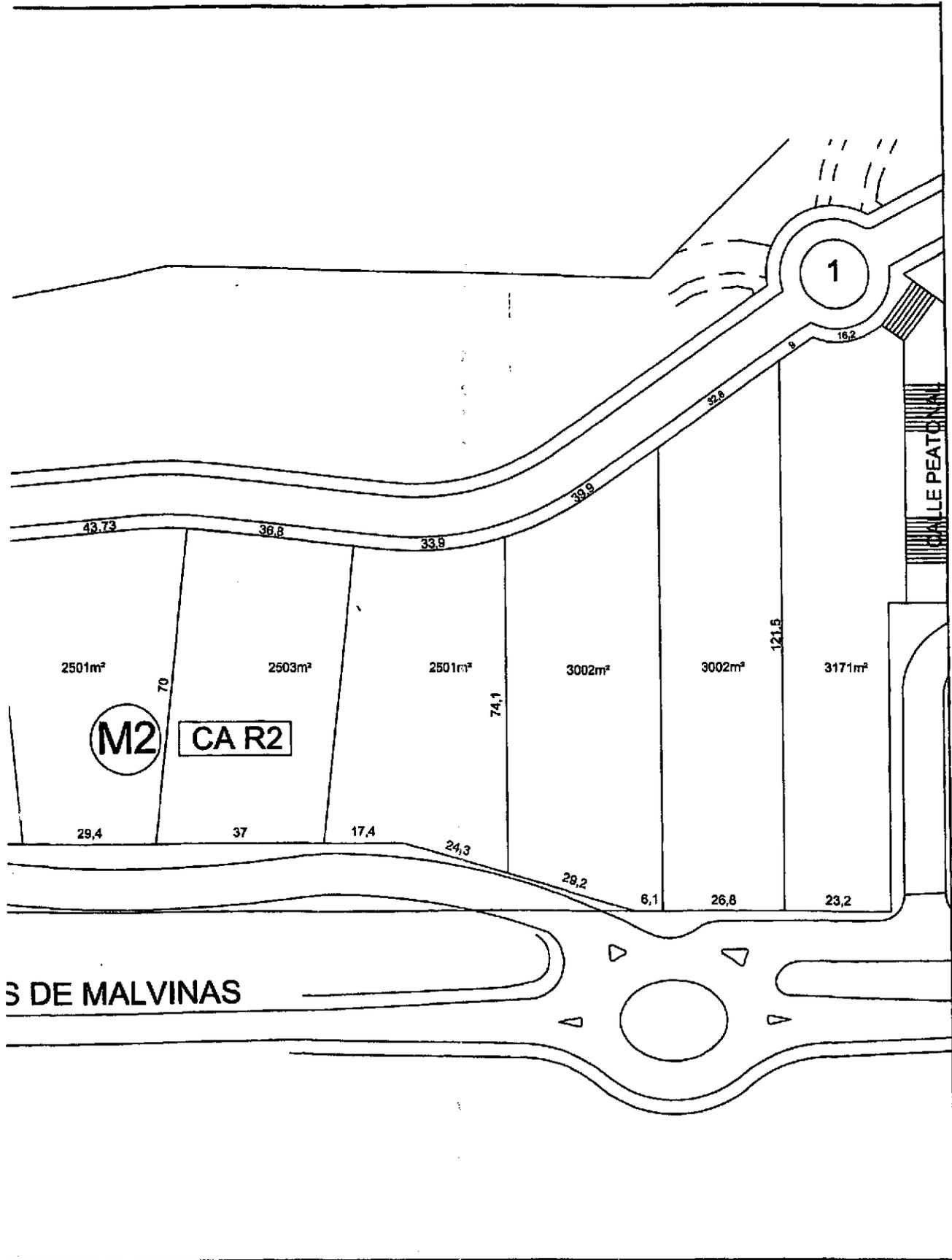
DIRECTOR DE PROYECTO

NOMBRE: MARIA SOLEDAD ALZUETA  
DOMICILIO: ANTARTIDA ARGENTINA 697  
MAT. PROF: CATDF 377 M. MUNIC: RCP 646  
FIRMA: 

OBSERVACIONES:

**07 dic 2017**





SUBSECRETARIA DE PL. y G. del E. U.  
DIRECCION DE PLANEAMIENTO y PROYECTOS URB.

NOMBRE DEL PROYECTO

# URBANIZACIÓN CERRO ALARKEN

ETAPA 1

**Plano 3:**

**Esquema de parcelamiento M2**

**Esc: 1:1000**

NOM. CATASTRAL

SECCION: MACIZO: PARCELA:

**G**

**35**

**6**

ZONIFICACION

**PE**

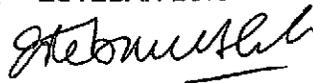
PROPIETARIO

NOMBRE: ALARKEN S.A

DOMICILIO: AV. HEROES DE MALVINAS 2617

APODERADO: ESTEBAN LUIS ABOLSKY

FIRMA:



SUPERFICIE

TOTAL: 300.403,12 m<sup>2</sup>

E.V: 32.157,19 m<sup>2</sup>

R.F: 5.848,69 m<sup>2</sup>

R.M: 5.845,11 m<sup>2</sup>

DIRECTOR DE PROYECTO

NOMBRE: MARIA SOLEDAD ALZUETA

DOMICILIO: ANTARTIDA ARGENTINA 697

MAT. PROF: CATDF 377 M. MUNIC: RCP 646

FIRMA:



OBSERVACIONES:

**07 dic 2017**





**SUBSECRETARIA DE PL. y G. del E. U.  
DIRECCION DE PLANEAMIENTO y PROYECTOS URB.**

NOMBRE DEL PROYECTO

## URBANIZACIÓN CERRO ALARKEN

ETAPA 1

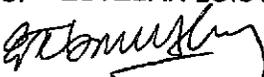
**Plano 4: Esquema de parcelamiento  
M3 y M4**

**Esc: 1:1000**

NOM. CATASTRAL

SECCION:	MACIZO:	PARCELA:
<b>G</b>	<b>35</b>	<b>6</b>

PROPIETARIO

NOMBRE: ALARKEN S.A  
DOMICILIO: AV. HEROES DE MALVINAS 2617  
APODERADO: ESTEBAN LUIS ABOLSKY  
FIRMA: 

ZONIFICACION

**PE**

SUPERFICIE

TOTAL: 300.403,12 m<sup>2</sup>  
E.V: 32.157,19 m<sup>2</sup>  
R.F: 5.848,69 m<sup>2</sup>  
R.M: 5.845,11 m<sup>2</sup>

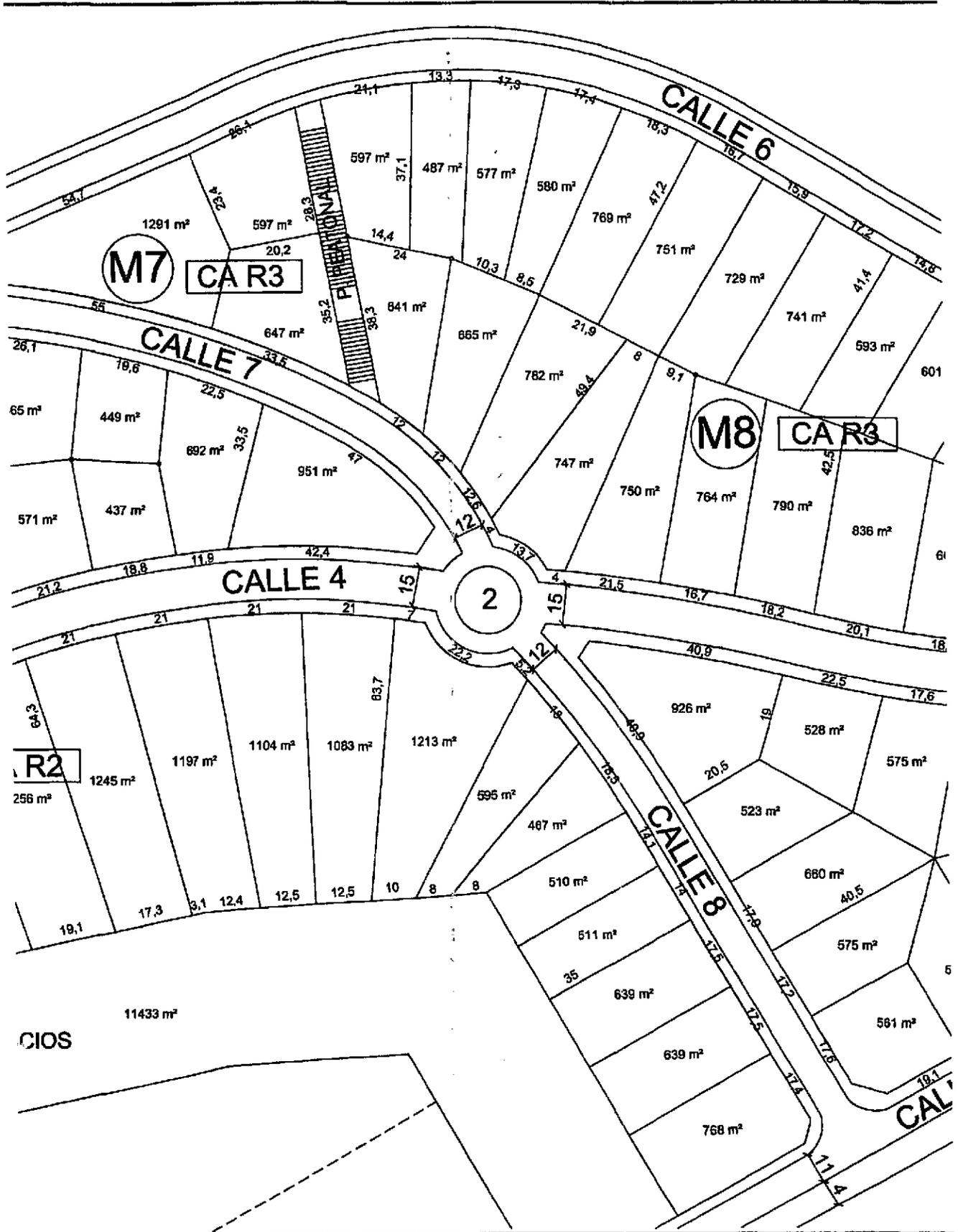
DIRECTOR DE PROYECTO

NOMBRE: MARIA SOLEDAD ALZUETA  
DOMICILIO: ANTARTIDA ARGENTINA 697  
MAT. PROF: CAIDF 377 M. MUNIC: RCP 646  
FIRMA: 

OBSERVACIONES:

**07 dic 2017**





SUBSECRETARIA DE PL. y G. del E. U.  
DIRECCION DE PLANEAMIENTO y PROYECTOS URB.

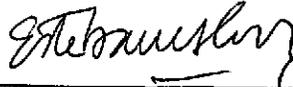
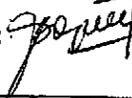
NOMBRE DEL PROYECTO

# URBANIZACIÓN CERRO ALARKEN

ETAPA 1

**Plano 5: Esquema de parcelamiento  
M5 y M6**

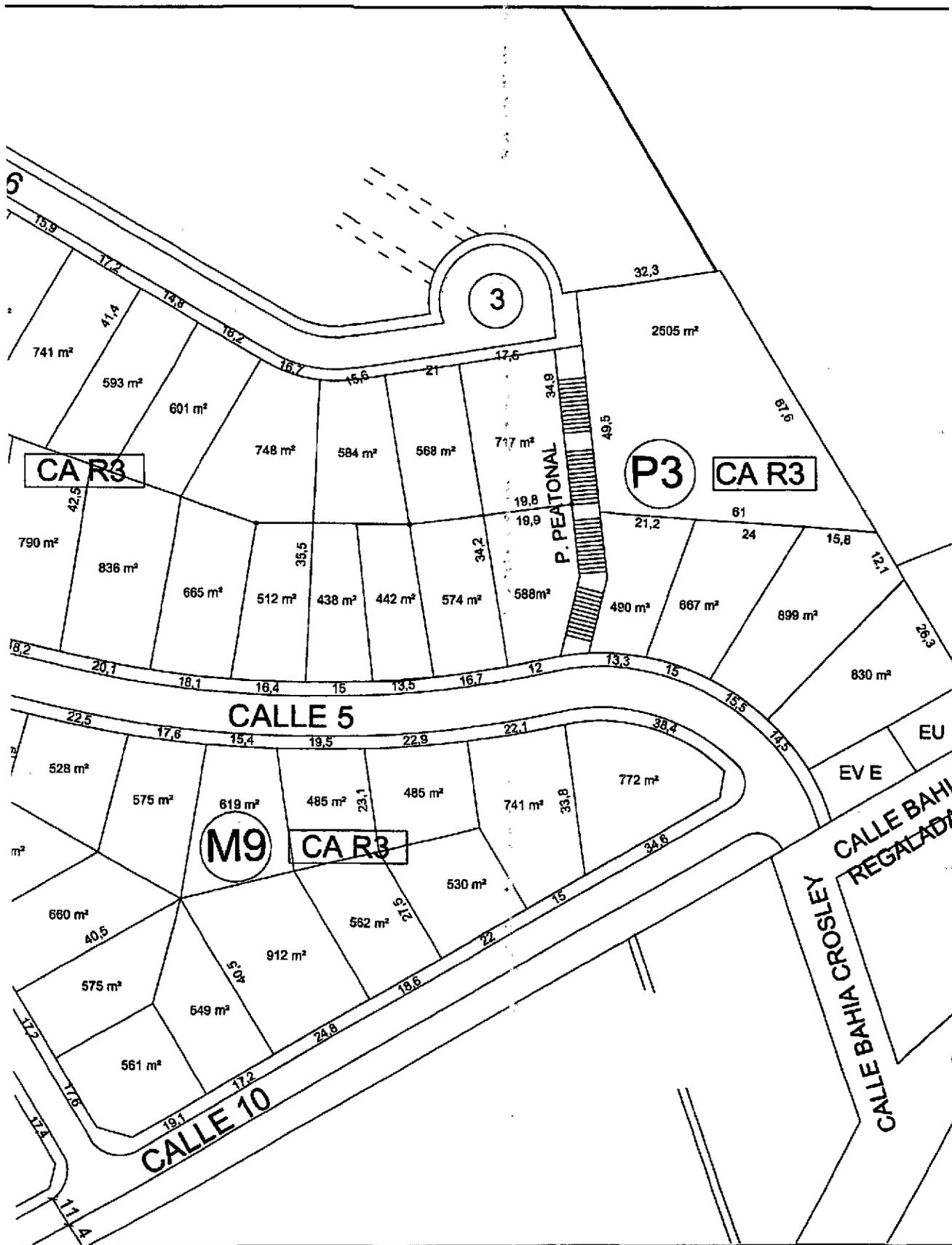
**Esc: 1:1000**

NOM. CATASTRAL			PROPIETARIO
SECCION: <b>G</b>	MACIZO: <b>35</b>	PARCELA: <b>6</b>	
ZONIFICACION <b>PE</b>			NOMBRE: ALARKEN S.A DOMICILIO: AV. HEROES DE MALVINAS 2617 APODERADO: ESTEBAN LUIS ABOLSKY FIRMA: 
SUPERFICIE			DIRECTOR DE PROYECTO
TOTAL:	300.403,12 m <sup>2</sup>		NOMBRE: MARIA SOLEDAD ALZUETA
E.V:	32.157,19 m <sup>2</sup>		DOMICILIO: ANTARTIDA ARGENTINA 697
R.F:	5.848,69 m <sup>2</sup>		MAT. PROF: CATDF 377 M. MUNIC: RCP 646
R.M:	5.845,11 m <sup>2</sup>		FIRMA: 

OBSERVACIONES:

**07 dic 2017**





109 - 71/73

SUBSECRETARIA DE PL. y G. del E. U.  
DIRECCION DE PLANEAMIENTO y PROYECTOS URB.

NOMBRE DEL PROYECTO

**URBANIZACIÓN CERRO ALARKEN**

ETAPA 1

**Plano 6: Esquema de parcelamiento  
M7, M8, M9 y P3**

**Esc: 1:1000**

NOM. CATASTRAL

SECCION:	MACIZO:	PARCELA:
<b>G</b>	<b>35</b>	<b>6</b>

PROPIETARIO

NOMBRE: ALARKEN S.A  
DOMICILIO: AV. HEROES DE MALVINAS 2617  
APODERADO: ESTEBAN LUIS ABOLSKY  
FIRMA: 

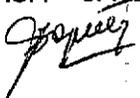
ZONIFICACION

**PE**

SUPERFICIE

TOTAL: 300.403,12 m<sup>2</sup>  
E.V: 32.157,19 m<sup>2</sup>  
R.F: 5.848,69 m<sup>2</sup>  
R.M: 5.845,11 m<sup>2</sup>

DIRECTOR DE PROYECTO

NOMBRE: MARIA SOLEDAD ALZUETA  
DOMICILIO: ANTARTIDA ARGENTINA 697  
MAT. PROF: CATDF 377 M. MUNIC: RCP 646  
FIRMA: 

OBSERVACIONES:

**07 dic 2017**

