



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

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

CONCEJO DELIBERANTE  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA  
RENTA DE ENTIDAD DELICUATIVA  
TOS REGISTRADOS

07/11/18 Ho. 9:50

Expediente: 1272

Acta: 112/2018

Clasificación:

Recibido:

238  
NOTA N° /2018.-  
LETRA: MUN.U.

USHUAIA, 05 NOV 2018

SEÑOR PRESIDENTE:

Me dirijo a Usted, a efectos de elevar lo actuado en el Consejo de Planeamiento Urbano (Co.P.U.), en sesión ordinaria de fecha 01 de noviembre de 2018, en el marco del Expediente DA-8729-2018: "G - 19 - 18 - s / Indicadores Urbanísticos - Desarrollo Urbanístico COSTA DEL RIO - Luis P. Figue y Cía" En tal sentido, para mayor información se adjunta a la presente el Expediente mencionado anteriormente, con Informe D.A. e I.T. N° 22/2018 de la Dirección de Análisis e Información Territorial, Acta 199 del Co.P.U., de fecha 01 de noviembre de 2018, y Proyecto de Decreto, para su tratamiento en próxima sesión.

Sin otro particular, saludo a Usted muy atentamente.

Walter Vuoto  
INTENDENTE  
Municipalidad de Ushuaia

SEÑOR PRESIDENTE  
DEL CONCEJO DELIBERANTE  
DE LA CIUDAD DE USHUAIA  
Dn. Juan Carlos PINO  
S \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ D



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

174 9

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

USHUAIA, 05 NOV 2018

VISTO los expedientes administrativos DU-452/2014 y DA-8729/2018 del registro de esta Municipalidad; y

CONSIDERANDO:

Que mediante el expediente DU-452/2014 se tramita el proyecto correspondiente al Desarrollo Urbanístico "Costa del Río", implantado en el predio identificado en el Catastro como Parcela 18 del Macizo 19 de la Sección G del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, propiedad de Luis Pedro FIQUE y Rosa Damiana FIQUE (Comprador: Gustavo Raúl SANDER).

Que el proyecto contempla la urbanización del predio de marras, de 10,30 hectáreas de superficie aproximada, mediante la conformación de: cinco (5) macizos de geometría irregular, destinados al uso residencial; un (1) macizo de geometría irregular, ubicado próximo a la ribera del Río Olivia, a ceder al uso público como Espacio Verde; un (1) predio destinado a Espacio Verde más Reserva Municipal; un (1) sector de uso residencial, lindero al anterior; una (1) parcela de grandes dimensiones, sin uso definido; un (1) predio a ceder al uso público como Espacio Verde, ubicado sobre la ribera del Río Olivia.

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

Que, según dicha zonificación, corresponde al Departamento Ejecutivo Municipal reglamentar, *ad referendum* del Concejo Deliberante, los usos, indicadores urbanísticos, trama circulatoria, conformación de macizos, ubicación de reservas y espacios verdes correspondientes al mencionado proyecto urbano, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo VII.1.2.6 del Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Ushuaia.

Que se dispuso la apertura del expediente DA-8729/2018 con la finalidad de tramitar la reglamentación de los indicadores urbanísticos de aplicación para el proyecto urbano de marras, incorporando al instrumento reglamentario todos los aspectos del proyecto inherentes al uso, ocupación, subdivisión del suelo y su inserción en la estructura urbana

COPIA FIEL DEL ORIGINAL

///2...

Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur, son y serán argentinas  
Marian G. FARINA FERNANDEZ  
Municipalidad de Ushuaia



...///2.

circundante.

Que mediante Informe D. A. e I. T. N° 22/2018 ha intervenido la Dirección de Análisis e Información Territorial, realizando el estudio pertinente –de acuerdo a su competencia– y elaborando el proyecto de instrumento que sería del caso dictar, según consta en las actuaciones obrantes en el expediente citado en el Considerando precedente.

Que ha intervenido el Consejo de Planeamiento Urbano (Co.P.U.), emitiendo el Acta N° 199, convalidando el proyecto de Decreto Municipal mediante el cual se reglamentarían todos los aspectos técnicos que garantizarían una correcta inserción de la urbanización en la estructura urbana circundante, respetando los lineamientos que conforman las Políticas de Planeamiento Urbano-Ambiental del Municipio, y en cumplimiento a las prescripciones del Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Ushuaia y demás normas que rigen la materia.

Que el suscripto se encuentra facultado para dictar el presente acto administrativo, en virtud de lo dispuesto en el Artículo 152, Incisos 1) y 32) de la Carta Orgánica Municipal de la ciudad de Ushuaia, y en el Artículo VII.1.2.6 del Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Ushuaia.

Por ello:

### EL INTENDENTE MUNICIPAL DE USHUAIA

### DECRETA

ARTÍCULO 1°.- CONVALIDAR, *ad referéndum* del Concejo Deliberante, el anteproyecto de trama circulatoria, conformación de macizos, ubicación de reserva para equipamiento comunitario y espacios verdes para el proyecto correspondiente al Desarrollo Urbanístico “Costa del Río”, implantado en el predio identificado en el Catastro como Parcela 18 del Macizo 19 de la Sección G del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, propiedad de Luis Pedro FIQUE y Rosa Damiana FIQUE (Comprador: Gustavo Raúl SANDER), conforme al gráfico incluido en el Anexo I que se adjunta y forma parte integrante del presente. Ello, por las razones expuestas en el exordio.

ARTÍCULO 2°.- ESTABLECER, *ad referéndum* del Concejo Deliberante, los usos e indicadores urbanísticos para el proyecto urbano mencionado en el Artículo precedente,

COPIA FIEL DEL ORIGINAL //3...



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

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

///3...

conforme a lo descripto en el Anexo II que se adjunta y forma parte integrante del presente.  
 Ello, por las razones expuestas en el exordio.

ARTÍCULO 3º.- Notificar a la parte interesada con copia autenticada del presente.

ARTÍCULO 4º.- Comunicar. Dar copia al Boletín Oficial de la Municipalidad de Ushuaia.

Cumplido, archivar.

1749

DECRETO MUNICIPAL N° /2018.-

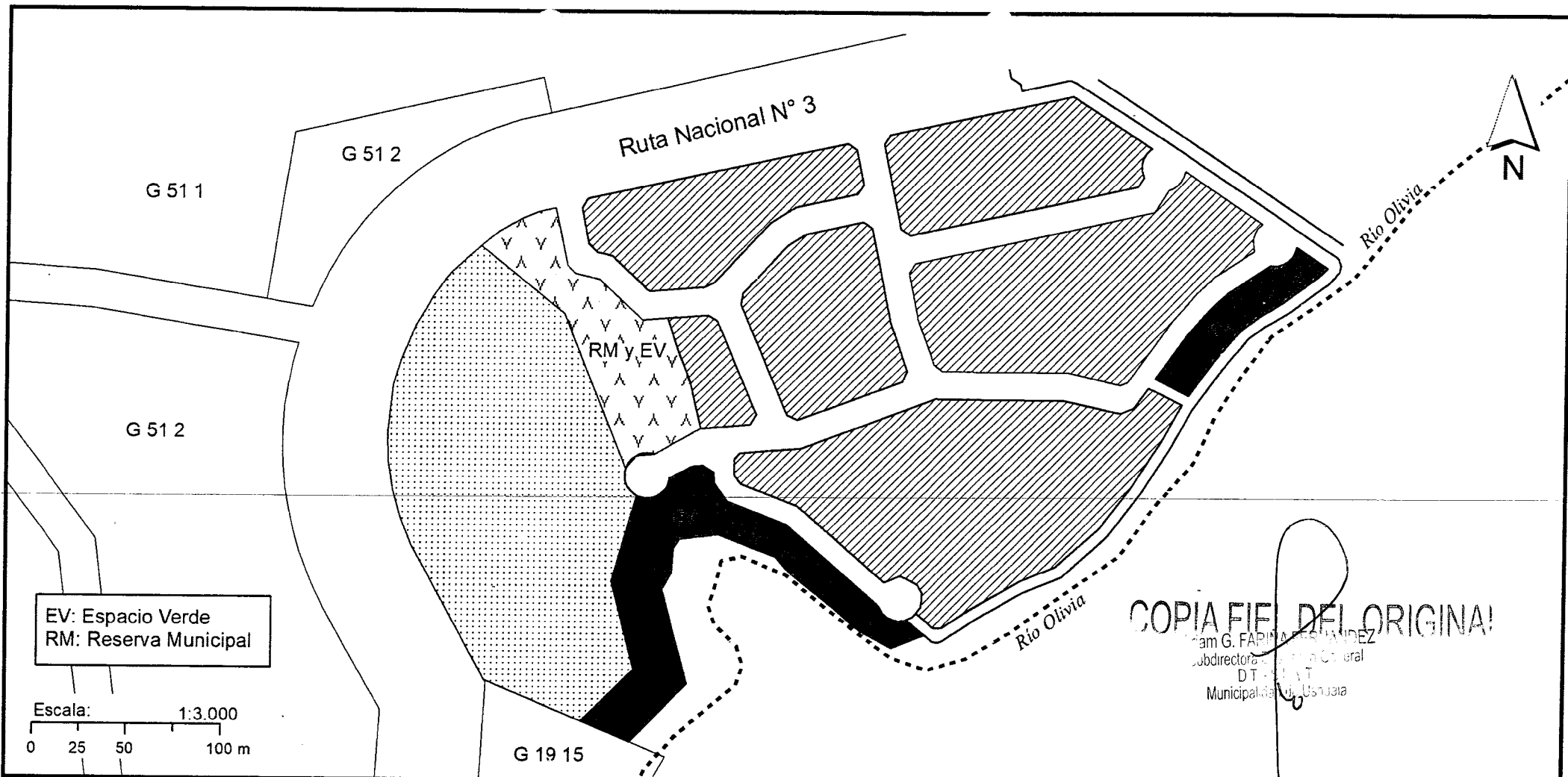
*grb*

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

Walter Vuoto  
 INTENDENTE  
 Municipalidad de Ushuaia





COPIA FIEL DEL ORIGINAL

María G. FARINA FERNANDEZ  
 Subsecretaria de Despacho General  
 D.T. - S. y T.



## REFERENCIAS

### Zonificación

-  Espacio Verde
-  Espacio Verde y Reserva Municipal
-  Proyectos Especiales
-  Conformación de macizos y parcelas



## MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

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


Tema: Indicadores Urbanísticos - Urbanización Costa del Río.

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

Nomenclatura **G 19 18**

Visado:  Arq. G. Palacios

Expediente: **DA - 8729 /18**

Dibujó:  Arq. G. Benavente

Fecha: **20/10/2018**

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

Walter Vuoto  
INTENDENTE

Municipalidad de Ushuaia

Dra. Gabriela MUNA SICCARDI  
Secretaría de Planificación e  
Iniciativa Pública  
S.P.I.P.  
Ciudad de Ushuaia



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

COPIA FIEL DEL ORIGINAL

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

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

ANEXO II – DECRETO MUNICIPAL N° /2018.

ZONA:

**DESARROLLO URBANÍSTICO “COSTA DEL RÍO”**

CARÁCTER:

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

USOS:

- Principal: **Vivienda unifamiliar.**
- Complementario: **Industria y talleres artesanales, comercio y servicios personales, según Tabla de Usos para la zona R4** (Capítulo VIII del Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Ushuaia – Normas Generales sobre Uso del Suelo). El uso complementario debe coexistir con el uso principal en la parcela. La construcción destinada al uso complementario, puede ser ejecutada en forma previa a la construcción destinada al uso principal.

DENSIDAD POBLACIONAL:

- Densidad Urbana (DU): **80 hab/ha**
- Densidad Neta (DN): **160 hab/ha**

INDICADORES URBANÍSTICOS:

- Parcela mínima:
  - Frente: **12 m**
  - Superficie: **400 m<sup>2</sup>**

///2...

Gabriela MUÑOZ SICCARDI  
Subdirectora de Planeación e  
Gestión Pública  
Municipalidad de Ushuaia

Walter Vuoto  
INTENDENTE  
Municipalidad de Ushuaia

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



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

174 9

COPIA FIEL DEL ORIGINAL

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

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

...///2.

- Retiros:
  - Frontal: **3 m**
  - Lateral: **3 m**
  - Contrafrontal: **4 m**
- Factor de Ocupación del Suelo (FOS): **0.40**
- Factor de Ocupación Total (FOT): **0.50**
- Altura Máxima sobre Línea de Edificación: **8 m**
- Plano Limite de Altura Máxima: **12 m**

PREMIOS:

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

OBJETIVOS GENERALES:

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

Preservar áreas de bosques.

Reforzar el carácter particular del área.

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

Walter Vuoto  
INTENDENTE  
Municipalidad de Ushuaia

# MUNICIPALIDAD DE USHUAIA



<b>CITese EXPEDIENTE:</b>	DA	8729	2018
	<b>LETRA</b>	<b>NUMERO</b>	<b>AÑO</b>

**FECHA:** 19/10/2018

**INICIADOR:** Dirección de Análisis e Inf. Territorial

**ASUNTO:** G-19-18 S/INDICADORES URBANÍSTICOS

Desarrollo Urbanístico COSTA DEL RÍO

Luis P. Figue y Cía.

Profesional Responsable: Arq. Adriana Irupé Petrina

**TEMA:** (761) Proyecto de Decreto

**EXPEDIENTES AGREGADOS:**

00





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



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

**NOTA N° 147/2018**  
**Letra: D. A. e I. T.**

Ushuaia, 19 de octubre de 2018.

Se realiza la apertura del expediente administrativo **DA-8729/2018**, de acuerdo al siguiente detalle:

**INICIADOR:**

(528) Dirección de Análisis e Información Territorial

**TEMA:**

(761) Proyecto de Decreto

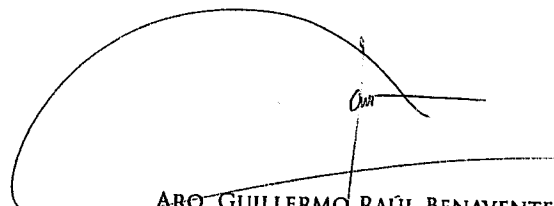
**ASUNTO:**

**G-19-18 S/ INDICADORES URBANÍSTICOS**

**Desarrollo Urbanístico COSTA DEL RÍO**

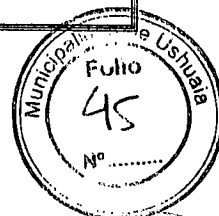
**Luis P. Fique y Cía.**

**Profesional Responsable: Arq. Adriana Irupé Petrina**

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

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

ARQUITECTA A. IRUPÉ PETRINA  
MP N° 107 // M.M. RPCN° 349



# MEMORIA DESCRIPTIVA

Febrero 2014

**PROYECTO URBANISTICO**

**“VALLE DE LOS RUBÍES”**

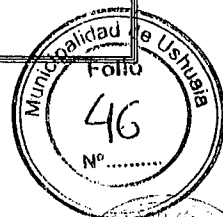
**USHUAIA**

**RESPONSABLE DEL PROYECTO**

**ARQ. PETRINA A. IRUPE**

ARQUITECTA A. IRUPÉ PETRINA

MP N° 107 // M.M. RPCN° 349



Este Proyecto Urbanístico se desarrolla en la zona norte de nuestra localidad, sobre la Ruta N°3, a metros del Acceso principal de la Ciudad de Ushuaia

Se trata de la incorporación a la trama urbana de aprox 50 Parcelas, con un promedio de 400m<sup>2</sup>, destinadas a viviendas unifamiliares de baja densidad, otorgándole una zonificación de R4 y proponiendo indicadores urbanísticos en cuanto a un FOS de 0:30.

Y de 6 Grandes Parcelas, que oscilan los 10000m<sup>2</sup>, destinadas a la construcción de Edificios de departamentos con una propuesta de mantener la zonificación de R4, pero con un FOS aún, más bajo, 0.15.

El motivo principal de éste Proyecto es el de ofrecer numerosas posibilidades habitacionales, lo que en éstos momentos, descomprime en cierta forma, la creciente demanda; Aunque sin dejar de lado, el aspecto de preservación Ambiental.

El área presenta una zona de bosque denso en grandes superficies, zona boscosa intermedia y sectores, donde el arbolado se hace mas espaciado y abierto.

Existe en el lugar, una calle angosta, que conduce hacia una cabaña, utilizada hace un tiempo, como lugar de esparcimiento y vivienda. Se propone materializar dicha calle, como arteria principal, que conducirá hacia el parcelado descrito anteriormente. Indicando como solución el cul de sac, en sectores donde las pendientes así lo requieran.

En cuanto a la topografía que define éste lugar, podemos decir que es muy variable. Se encuentran sectores donde las pendientes resultan muy abruptas, casi imposibilitando toda construcción, y sectores de mesetas, aprovechados para la zona residencial.

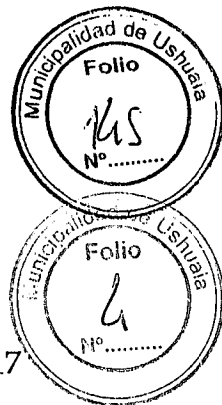
Las Cesiones de Espacios Verdes y Reserva Municipal, se realizaron en un porcentaje mayor al requerido, manteniendo lo mas posible, al bosque nativo en el sector.

En cuanto a la Reserva Fiscal, tal como se indica en las caratulas reglamentarias, fue cedida en su momento en Plano correspondiente al expediente 9709-xx-2005; TF 1-18-05 de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial. (adjunto Nota)

El Proyecto de Infraestructura correspondiente, está siendo elaborado, teniendo en cuenta las factibilidades otorgadas por los entes prestadores de servicios (adjuntas oportunamente al expte), otorgándole, las mejores condiciones habitables, al futuro propietario de éste lugar.

La presencia de cuerpos de agua, como el Rio Olivia y Chorrilos intermitentes, indican, según código de Planeamiento, los retiros correspondientes a la hora de construir. Esto causa en el Proyecto, un atractivo especial, generando un hábitat más natural que invita a una forma de vida en contacto con la naturaleza.

PETRINA  
ARQUITECTA  
A.P. N° 107  
RPC N° 349



Ushuaia, 11 de Enero de 2017

Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial  
Subsecretaría de Desarrollo Territorial  
Dir. Gral de Desarrollo Urb. Ambiental y Ordenam. Territorial  
Municipalidad de Ushuaia.  
Arq: Gabriel PALACIOS  
S\_\_\_\_\_/\_\_\_\_D

Me dirijo a usted para en referencia al proyecto de Urbanización ubicado catastralmente en la Sección G; Macizo 19, Parcela 18 de Propiedad de Luis Figue y Rosa Damiana Figue, siendo su comprador el Sr. Gustavo R. Sander; Con motivo de dar conocimiento al Cambio de nombre para el desarrollo Urbanístico denominado "VALLE DE LOS RUBÍES" proponiendo "COSTA DEL RÍO"

Adjunto a la misma:

❖ PLANO 5: PROPUESTA URBANISTICA

ATTE:

ARQ: PETRINA, Adriana Irupé

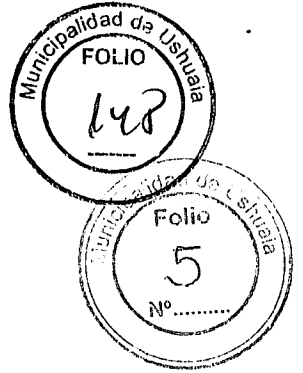
M.P.Nº; 107

RPC N° 349.





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



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

Me dirijo a usted con relación al **Expediente DU-452/2014**, mediante el cual se tramita el proyecto correspondiente al Desarrollo Urbanístico “Costa del Río” (antes “Valle de los Rubíes”), implantado en el predio identificado según catastro como **Parcela 18 del Macizo 19 de la Sección G** del ejido urbano de la Ciudad de Ushuaia, propiedad de Luis Pedro FIQUE y Rosa Damiana FIQUE (Comprador: Gustavo Raúl SANDER).

Conforme a lo establecido en el Decreto Municipal N° 1362/2000, que reglamenta las instancias técnico-administrativas que todo proyecto de subdivisión del suelo debe cumplir para obtener la aprobación por parte del Departamento Ejecutivo Municipal, corresponde verificar si se ha dado cumplimiento a los requisitos allí enumerados. Del análisis de la documentación obrante en el expediente, surgen las siguientes observaciones:

### 1. FACTIBILIDAD DE CONEXIÓN A RED DE SERVICIOS Y PROVISIÓN DE FLUIDOS.

Sólo se ha presentado la correspondiente al servicio de agua potable y cloacas, emitida por la Dirección Provincial de Obras y Servicios Sanitarios (D.P.O.S.S.). Resta presentar las de energía eléctrica y gas, emitidas por los entes respectivos.

### 2. INSTANCIA AMBIENTAL.

Se ha presentado una Guía de Aviso de Proyecto y un Plan de Manejo Sostenible del Bosque Nativo. De la evaluación que realizó la Dirección de Ordenamiento del Bosque Nativo (dependiente de la Dirección General de Bosques – Secretaría de Desarrollo Sustentable y Ambiente de la Provincia de Tierra del Fuego) sobre la documentación, surgió que deberá presentarse un Plan de Aprovechamiento del Cambio de Uso del Suelo (PCUS) sobre el área de bosque clasificada como Categoría III, considerando en la elaboración de buffers respecto del curso del Río Olivia (Categoría II) y la Ruta Nacional N° 3 (ver nota a fs. 87 y 88).

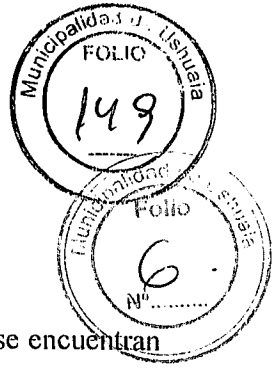
Al mismo tiempo, la Dirección de Gestión Ambiental solicitó oportunamente la presentación de la Evaluación de Impacto Ambiental (E.I.A.) correspondiente, requisito que aún no ha sido cumplimentado.

### 3. PROYECTO URBANO.

**3.1. Indicadores Urbanísticos.** Respecto de los propuestos (parcelas con dimensiones correspondientes a la zonificación R3 - Distrito Residencial de Densidad Baja, pero con F.O.S. y F.O.T.



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



asimilable a los establecidos para la zonificación R4 – Distrito Residencial Parque), no se encuentran objeciones, entendiéndolos como adecuados. Cabe recordar que el predio a urbanizar se encuentra implantado en un área urbana zonificada como PE – Distrito de Proyectos Especiales, razón por la cual los lineamientos que regirán para este proyecto deberán establecerse mediante un Decreto Reglamentario, ad-referéndum del Concejo Deliberante (Artículo VII.1.2.6 del Código de Planeamiento Urbano).

**3.2. Espacios verdes.** Deberá reverse la conformación del espacio verde cedido sobre la margen del Río Olivia, tomando en cuenta lo manifestado por la Dirección de Ordenamiento del Bosque Nativo en la nota antes mencionada, donde se indica: *“El sector de bosque clasificado en Categoría II... corresponde al buffer del curso de agua definido en 25 metros según normativa municipal, donde no se puede realizar remoción del bosque.”* (el destacado me pertenece). El proyecto prevé una cesión de espacio verde en una franja de aproximadamente 15 metros de ancho a lo largo de gran parte de la costa, pero acompañada por la traza de una calle paralela. La presencia de esta calle no es compatible con el buffer requerido, toda vez que su conformación implica la remoción parcial de la masa boscosa.

**3.3. Reservas para equipamiento comunitario.** Sin observaciones.

**3.4. Macizos.** Considerando que los indicadores urbanísticos propuestos determinan una superficie mínima de parcela de 400 m<sup>2</sup> (R3), los macizos identificados como A, B y F (destinados a parcelas residenciales) no se ajustan a las dimensiones mínimas establecidas en la normativa vigente (Artículo IV.3.2 del C.P.U.).

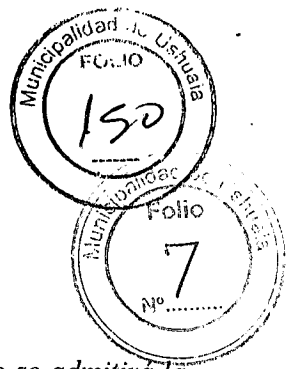
Por otra parte, el macizo F no prevé la cesión de ochava en uno de sus extremos.

**3.5. Parcelas.**

**3.5.1. Del macizo D.** Con relación a la parcela 15 (de uso residencial, con límite sobre la costa del Río Olivia), debe tenerse en cuenta que la misma se encuentra parcialmente afectada por el área de preservación denominada Reserva de Costa de Río. Al respecto, el Artículo VII.1.2.11 del C.P.U. expresa que esta reserva *“...Incluye la costa marítima y la de ríos y arroyos, se encuentren en zonas urbanas o suburbanas. Quedará sujeto a un proyecto particularizado que defina su recuperación y su uso, como área de esparcimiento y recreación. Por sus características ambientales su uso será destinado a actividades deportivas y/o recreativas de tipo público, semipúblico o privado, según el estado dominial que cuente el sector afectado por el presente artículo. Dentro de las superficies definidas como Reserva de Costa no podrá construirse espacios cerrados.”* La construcción existente invade parcialmente el área de reserva mencionada; no obstante, esta situación puede ser admitida, dado que la mayor parte de la construcción se encuentra fuera de esta zona.



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



Al mismo tiempo, el Art. IV.1.3.3. Ríos y Arroyos establece que “...no se admitirá la subdivisión en todo su curso y en sus márgenes con destino residencial, comercial o de equipamiento comunitario, en un área comprendida desde la línea de ribera del curso de agua con un ancho mínimo de 25 m (veinticinco metros) medidos a cada lado...”. El nuevo Código Civil y Comercial de la Nación establece que el área afectada por la servidumbre denominada “Camino de Sirga” se reduce en 20 m respecto de la imposición anterior, quedando hoy la misma en 15 m. Si bien las parcelas con límite en las costas de cursos de agua mantienen su *status* de **dominio privado**, éste se ve **afectado por esta servidumbre, impidiendo a los propietarios de dichas parcelas cercar dicho espacio**, debiéndose garantizar su libre acceso. Aún no configurando un vía *navegable*, el Río Olivia sí es un espacio de *flotabilidad y comunicación*, razón por la cual debe asegurarse que eventuales tareas de salvataje puedan ser desarrolladas sin impedimento alguno.

**3.5.2. Del macizo F.** No se indica el destino de la parcela de 64 m<sup>2</sup>, información necesaria para evaluar su conformación.

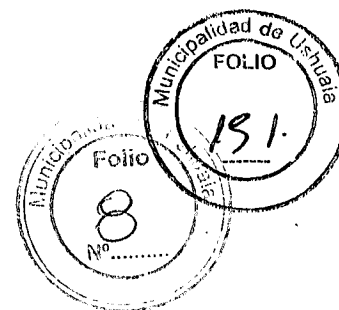
**3.6. Calles.** Su conformación como Calles Terciarias no presenta objeciones. Sin embargo, a lo mencionado respecto de la calle paralela al curso de agua (no admisible porque su apertura implica remoción de bosque nativo), debe agregarse que las calles vehiculares **no pueden confluir en un pasaje peatonal**, sin que se prevea el espacio de maniobra para el correspondiente retome. Por otra parte, la superficie de maniobra al final de la calle sin salida (que sirve de acceso a la parcela costera 15 del macizo D) no se ajusta a los parámetros reglamentarios establecidos en la normativa vigente (Artículo III.3.3.8 del C.P.U.). No obstante, existen antecedentes favorables a la resolución propuesta (Ordenanza Municipal N° 4333), razón por la cual puede considerarse admisible el remate de calle proyectado.

**3.7. Documentación gráfica.** Respecto de la documentación faltante, deberá presentar la profesional: a) plano general de ubicación (escala 1:20000), con relación dentro de la ciudad y vinculaciones; b) planialtimetría de la urbanización (escala 1:1000 o 1:750), con curvas de nivel cada 1 m, del conjunto y su entorno, relaciones, ubicación de mojones, calles, pasajes, lotes, espacios verdes y reservas, cursos de agua, masa boscosa, morfología general; y c) perfiles generales del conjunto (escala 1:500 o 1:250), con taludes, relación lotes-calles, masa boscosa, barrancos, cursos de agua, morfología general.

**4. DOCUMENTACIÓN ADICIONAL.** La profesional responsable del proyecto urbano (Arq. Adriana Irupé PETRINA), deberá presentar el proyecto de calle colectora (acceso a las parcelas frentistas a la Ruta Nacional N° 3), debidamente aprobado por la Dirección Nacional de Vialidad (D.N.V.).



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



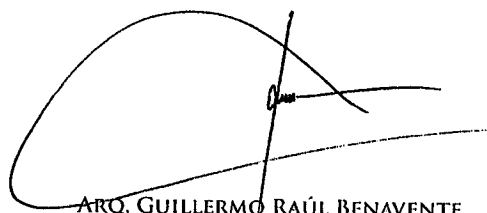
En atención a lo establecido en la Ley Provincial N° 1126, marco de gestión integral de los recursos hídricos, deberá presentar también la determinación de la línea de ribera correspondiente al predio a urbanizar, emanada de la Dirección General de Recursos Hídricos (Secretaría de Desarrollo Sustentable y Ambiente de la Provincia de Tierra del Fuego), que deslinda el dominio público del privado (de conformidad a lo previsto en el Código Civil y Comercial de la Nación).

**5. ACREDITACIÓN DE TITULARIDAD.** Con relación a la controversia generada respecto de los instrumentos obrantes en el expediente, se sugiere remitir las actuaciones a la Secretaría Legal y Técnica (como área municipal de competencia), a fin de que se expida sobre el particular.

Elevo el presente informe a vuestra consideración.

**INFORME Depto. P. U. N° 12/2017.**


USHUAIA, 03 de febrero de 2017.



ARQ. GUILLERMO RAÚL BENAVENTE  
DEPTO. PROYECTOS URBANOS  
DIRECCIÓN DE URBANISMO  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

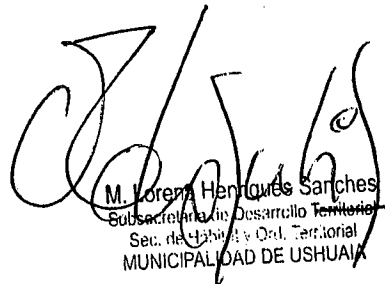
Se entrega la presente a la Sr. Subsecretaria de Desarrollo Territorial para su conocimiento.

Se faculto (en. r. c.) actuaciones a la Secretaria Legal y Tecnica a fin de que se expida sobre la acreditacion de titularidad.

  
Arq. Gabriel PALACIOS  
Dir. Gen. Desarrollo Urbano Amb. y Ord. Territorial  
Secretaria de Habit. y Ordenamiento Territorial  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA  
10/02/17

Sr. Coordinador  
Asuntos Juridicos.

Recibo a fin de determinar sobre la existencia de titularidad del predio que nos ocupa.

  
M. Lorena Henriquez Sanchez  
Subsecretaria de Desarrollo Territorial  
Sec. de Habit. y Ord. Territorial  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA



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

=====

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



Expte. 452-DU/2014

Cde.: Informe Depto. P.U. 12/2017.

USHUAIA, 16 NOV. 2017

**SEÑORA**  
**SECRETARIA DE HABITAT**  
**Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL:**

Tengo el agrado de dirigirme a ud. respecto de la consulta realizada por el Jefe de Departamento Proyectos Urbanos dependiente de la Dirección de Urbanismo de la secretaria que ud. encabeza, en torno a la controversia generada respecto de los instrumentos obrantes en las actuaciones que acrediten los derechos sobre el predio en análisis.

**I.- Antecedentes.**

De las constancias del expediente de referencia surge que a fs. 34 luce el boleto de compraventa por el que Doña Rosa Damiana Figue, Libreta Cívica N° 9.798.129 y Don Luis Pedro Figue, Libreta de Enrolamiento N° 7.309.370 venden, ceden y transfieren a Victor Hugo Periotti, DNI N° 12.328.173 un lote rural sin edificación ubicado entre la Ruta Nacional N° 3 y el Río Olivia, cuya denominación catastral es Sección rural, Parcela 33 remanente, padrón 008033, con una superficie de CIENTO DOCE MIL SETENTA Y CUATRO METROS CON NOVENTA Y CUATRO DECIMETROS CUADRADOS (11 Hs 20 As 74 Cs, 94 dm<sup>2</sup>) según medidas en plancheta de la Dirección de Catastro del 21 de febrero de 2001.

La titularidad de dominio de los vendedores referencia al título de propiedad N° 31.832 de fecha 27 de julio de 1983 expedido por el Gobierno del Ex Territorio correspondiente a la Parcela 33 R, del Macizo 1000, de la Sección G, obrante a fs. 18/23 de autos.

Anexo al boleto de compraventa luce el Poder Especial Irrevocable identificado como escritura numero ciento sesenta y uno, Folio 239, por el que los vendedores otorgan mandato al comprador para que en su nombre y representación otorgue y firme en favor de si mismo o de la persona o personas que este disponga, la escritura traslativa de dominio del inmueble enajenado.



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

"2017.- Año del 35 Aniversario de la Gesta de Malvinas: Honor y Gloria a nuestros Heroes, ayer, hoy y siempre"

=====

Dicho poder irrevocable se extiende por un plazo de diez años desde el 15 de marzo del 2001 en razón de haber recibido la totalidad del precio pactado.

A fs. 31 luce la cesión de boleto de compraventa por el que el Sr. Victor Hugo Periotti, vende, cede y transfiere los derechos y acciones que tiene y le corresponden sobre el boleto de compraventa suscripto en fecha 1 de marzo de 2001 al Sr. Gustavo Raul Sander, subrogándolo en todos los derechos y acciones que al cedente le pudieran corresponder.

Con la suscripción de dicho instrumento se otorga la tenencia precaria del inmueble, enunciando que la posesión real y efectiva operará de pleno derecho al momento de que se abone la suma de DOLARES ESTADOUNIDENSES NOVECIENTOS MIL (u\$s 900.000).

En fecha 11 de octubre de 2015 se suscribe el "Convenio de actualización de de clausula de contrato de cesión de derechos de boleto de compraventa", respecto del predio en cuestión menos la fracción de terreno que ocupó el trazado de la ruta nacional n° 3 resultando que la porción cedida corresponde a la registrada mediante plano de mensura N° T.F. 1-18-05 de fecha 8 de junio de 2014. A la fecha de dicho instrumento se encontraron abonados U\$S 750 mil.

En dicho instrumento se deja constancia de la cesión del predio de Sander en favor de la sociedad GRUPO G7 S.R.L., situación que Periotti acepta y ratifica, conjuntamente con la entrega de la posesión real y efectiva del inmueble al primero para su entrega a la firma adquirente.

Se acuerda que el saldo deudor resultante de U\$S 1.050.000 sería abonado por Grupo G7 a Periotti, grabándose el inmueble con una hipoteca en 1er grado en favor de éste al momento de formalizar y confeccionarse la escritura traslativa de dominio.

A fs. 159/160 luce el contrato de Sander en favor de la sociedad GRUPO G7 S.R.L.

## II. Del derecho aplicable.

Conforme surge de las actuaciones la problemática de la acreditación del dominio y/o el derecho sobre la zona donde se prevé realizar el desarrollo urbanístico resulta ser el objeto de la consulta jurídica petitionada.



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

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



La titularidad de dominio de los vendedores, Doña Rosa Damiana Figue y Don Luis Pedro Figue, surge de las constancias obrantes a fs. 18/23 de autos del título de propiedad N° 31.832 de fecha 27 de julio de 1983 expedido por el Gobierno del Ex Territorio correspondiente a la Parcela 33 R, del Macizo 1000, de la Sección G, complementándose la operación de venta al Sr. Victor Hugo Periotti con el Poder Especial Irrevocable identificado como escritura numero ciento sesenta y uno, Folio 239, por el que los vendedores otorgan mandato al comprador para que en su nombre y representación otorgue y firme en favor de si mismo o de la persona o personas que este disponga, la escritura traslativa de dominio del inmueble enajenado. Dicho poder irrevocable se extiende por un plazo de diez años desde el 15 de marzo del 2001 en razón de haber recibido la totalidad del precio pactado.

Con posterioridad a tal operación luce la cesión del boleto de compraventa a Gustavo Raúl Sander y a Grupo G7 SRL respectivamente, acreditándose en dichos documentos la cancelación de sumas dinerarias comprensivas de las operaciones antedichas.

Mediante Nota E.G.M. N° 014/2014, de fecha 26/08/2014, la Escribana General de este Municipio certifica el fallecimiento de titular dominial y otorgante del Poder Irrevocable de escrituración por lo que corresponde analizar la vigencia o cese de la representación otorgada para la realización de dicho acto jurídico.

Así, el artículo 380 del Código Civil y Comercial al regular sobre la situación planteada enuncia:

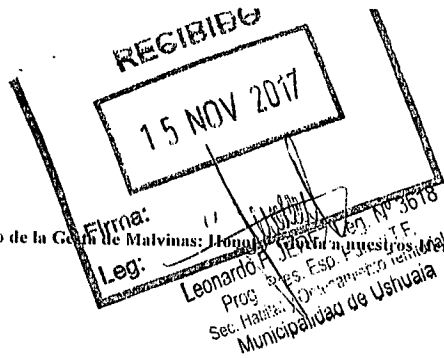
"...Extinción. El poder se extingue: a).b) por la muerte del representante o del representado; sin embargo subsiste en caso de muerte del representado siempre que haya sido conferido para actos especialmente determinados y en razón de un interés legítimo que puede ser solamente del representante, o de un tercero o común a representante y representado, o a representante y un tercero o a representado y tercero..."

Se estudian los alcances de este punto en el Código Civil y Comercial comentado enunciando: "...En este inciso comentado, el Código prevé como regla la extinción del poder por muerte del representado o representante, disolución que se justifica por la esencia intuitu personae del vínculo que une a ambos y en la confianza que debe guiar la relación de las partes. A continuación se establece que la excepción prevista para los casos de muerte del representado cuando el poder fue



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

"2017.- Año del 35 Aniversario de la Geografía de Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur, ayer, hoy y siempre"



conferido para actos especialmente determinados y por una serie de intereses que el código enumera en una extensa casuística abarcativa de todos los supuestos posibles.

*Precisamente, respecto a la subsistencia en interés común, se entiende que se trata del encargo que comenzó a ejecutarse en vida del representado pero que no plantea la hipótesis del peligro si no se continua. La justificación de la subsistencia está dada por el interés de ambas partes o de un tercero, lo que aproxima esta figura a los negocios irrevocables por su naturaleza.<sup>1</sup>*

Por otra parte, a fs. 90 luce la presentación efectuada por la Arquitecta Irupé Petrina donde enuncia la existencia de una tramitación de las mensuras definitivas de las parcelas 33R y 32R, motivo por la cual la transferencia del dominio se encontraba supeditada a la misma, circunstancia que a fs 191/194 resulta confirmada por el Sr. Director de Análisis e Información Territorial cuando enuncia que el remanente de las parcelas 32 R y 33 R del macizo 1000 de la Sección G fue registrado como plano T.F. 1-18-05 el 8 de abril de 2014 habiéndose iniciado en el 2005, por lo que mal podría peticionar el cumplimiento de una obligación de cumplimiento imposible a los sucesivos compradores en un periodo temporal determinado cuando el mismo resultaba responsabilidad de la otrora Dirección General de Catastro de la Provincia de Tierra del Fuego conforme fuera informado.

En virtud de lo expuesto, toda vez que el poder obrante en autos refiere a la realización de un acto especialmente determinado, y que el negocio jurídico ordenado, atento a la existencia de cancelaciones de sumas de dinero entre Fique, Periotti y Sander con los consecuentes derechos adquiridos, es opinión de este servicio jurídico que se encuentran reunidos los requisitos instrumentales para acreditar en esta instancia los correspondientes derechos personales y reales de los presentantes de la urbanización privada requerida, por lo que correspondería tener por salvada las observaciones obrantes a fs. 89 y debiendo continuarse el trámite.

**DICTAMEN C. A.J.- S.L. y T. N° 3 1/2017.**

DR. MAURICIO NEUBAUER  
Coordinador de Asuntos Jurídicos  
Secretaría Legal y Técnica

<sup>1</sup> LORENZETTI, Ricardo Luis, Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, Tomo II, Editorial Rubinzal Culzoni, Pág. 489/492.



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



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



NOTA N° 78/2017  
Letra: D. A. e I. T.

Ref.: Desarrollo Urbanístico “Costa del Río”  
G-19-18  
**Expte. DU-452/2014**

Ushuaia, 30 de noviembre de 2017.

Arq.

**Adriana Irupé PETRINA**

Cóndor de Plata 2545

USHUAIA

Tengo el agrado de dirigirme a usted con relación al proyecto de referencia, el cual se desarrolla en el predio identificado según catastro como **Parcela 18 del Macizo 19** de la **Sección G** del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, propiedad de Luis Pedro FIQUE y Rosa Damiana FIQUE (Comprador: Gustavo Raúl SANDER).

Conforme a lo establecido en el Decreto Municipal N° 1362/2000, que reglamenta las instancias técnico-administrativas que todo proyecto de subdivisión del suelo debe cumplir para obtener la aprobación por parte del Departamento Ejecutivo Municipal, corresponde verificar si se ha dado cumplimiento a los requisitos allí enumerados. Del análisis de la documentación obrante en el expediente (que incluye la nueva planimetría presentada el día 06/09/2017), surgen las siguientes observaciones:

### **1. CARÁTULA REGLAMENTARIA.**

El sector inferior de la carátula debe estar libre de textos impresos, referencias y/u observaciones, dado que ese espacio está reservado para uso exclusivo de la autoridad municipal de competencia.

### **2. ACREDITACIÓN DE TITULARIDAD.**

De conformidad a lo expresado en el Dictamen C. A. J. – S. L. y T. N° 31/2017, se dan por salvadas las observaciones sobre el particular.

### **3. ENCOMIENDA PROFESIONAL.**

En atención a las disposiciones generales establecidas en el Artículo II.1.1.4 del

///2...



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



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



...//2.

Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Ushuaia (en adelante, C. P. U.) para los proyectos de nuevas urbanizaciones, se requiere la conformación de un equipo interdisciplinario que incluya como mínimo –además de un arquitecto– un agrimensor y un ingeniero. Deberán en consecuencia presentarse las respectivas encomiendas de trabajo.

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

Sólo se ha presentado la correspondiente al servicio de agua potable y cloacas, emitida por la Dirección de Obras y Servicios Sanitarios (D.P.O.S.S.), restando presentar la de energía eléctrica, emitida por la Dirección Provincial de Energía (D.P.E.).

#### 5. INSTANCIA AMBIENTAL.

Se ha presentado una Guía de Aviso de Proyecto y un Plan de Manejo Sostenible del Bosque Nativo. De la evaluación que realizó la Dirección de Ordenamiento del Bosque Nativo (dependiente de la Dirección General de Bosques – Secretaría de Desarrollo Sustentable y Ambiente de la Provincia de Tierra del Fuego) sobre la documentación (Nota U.E.P.P.F. N° 245/2014), surgió que –si bien el proyecto se considera viable en relación al Ordenamiento Territorial del Bosque Nativo (OTBN)– deberá presentarse un Plan de Aprovechamiento del Cambio de Uso del Suelo (PCUS) sobre el área de bosque clasificada como Categoría III, que debe contemplar la elaboración de buffers respecto del curso del Río Olivia (Categoría II) y la Ruta Nacional N° 3, así como también un desmonte gradual en el límite de transición entre categorías II y III.

Al mismo tiempo, la Dirección de Gestión Ambiental solicitó oportunamente la presentación de la Evaluación de Impacto Ambiental (E.I.A.) correspondiente, requisito que aún no ha sido cumplimentado.

Sin perjuicio de lo aquí observado, toda documentación sobre esta instancia será evaluada por la Dirección de Desarrollo Territorial (área técnica municipal de competencia, dependiente de la Dirección General de Desarrollo Urbano Ambiental y Ordenamiento Territorial). De las resultas del correspondiente análisis, dependerán modificaciones adicionales que pudieran requerirse al proyecto urbano, toda vez que debe garantizarse una total congruencia entre los aspectos urbanísticos y ambientales de la propuesta.

#### 6. MEMORIA DESCRIPTIVA.

Sin observaciones.

///3...



...///3.

## 7. PROYECTO URBANO.

**7.1. Indicadores Urbanísticos.** Respecto de los propuestos (parcelas con dimensiones correspondientes a la zonificación R3 - Distrito Residencial de Densidad Baja, pero con F.O.S. y F.O.T. asimilable a los establecidos para la zonificación R4 – Distrito Residencial Parque), se entiende a los mismos como adecuados para la escala del proyecto. No obstante, tal apreciación se basa exclusivamente en el análisis de la planimetría (relación calles/macizos/parcelas); la evaluación definitiva sobre este aspecto surgirá del análisis del proyecto respecto de la base natural sobre la que se implantaría (tal como fuera mencionado precedentemente, tarea a cargo de la Dirección de Desarrollo Territorial). Cabe recordar que el predio a urbanizar se encuentra implantado en un área urbana zonificada como PE – Distrito de Proyectos Especiales, razón por la cual los lineamientos que regirán para este proyecto deberán establecerse mediante un Decreto Reglamentario, ad-referéndum del Concejo Deliberante (Artículo VII.1.2.6 del C. P. U.).

### 7.2. Espacios verdes.

- **Macizos A y E.** Deberá garantizarse la conformación de un área de protección a lo largo del chorrillo que corre sobre las parcelas identificadas como 15 (Macizo A) y 5 (Macizo E), no debiendo conformarse parcelas linderas a estos predios cuyos límites estén a menos de diez metros (10 m) del curso de agua (más precisamente, de su línea de ribera).
- **Macizos D y E.** La conformación de los espacios verdes a ceder sobre la margen del Río Olivia se ajusta a los parámetros establecidos en el Artículo IV.1.3.3 del C. P. U., que contemplan la inclusión de la traza de una calle paralela al curso de agua. No obstante, debe tomarse en cuenta lo manifestado por la Dirección de Ordenamiento del Bosque Nativo en la nota antes mencionada, donde se indica: *“El sector de bosque clasificado en Categoría II... corresponde al buffer del curso de agua definido en 25 metros según normativa municipal, donde no se puede realizar remoción del bosque.”* (el destacado me pertenece). El proyecto prevé una cesión de espacio verde en una franja de aproximadamente 20 metros de ancho a lo largo de gran parte de la costa, acompañada por una calle paralela cuya traza se monta parcialmente sobre el área de reserva. La presencia de esta calle no sería compatible con el buffer requerido, toda vez que su conformación implica la remoción parcial de la masa boscosa. Del análisis correspondiente por parte de la Dirección de

///4...



...///4.

Desarrollo Territorial, surgirán las apreciaciones definitivas sobre el particular.

**7.3. Reservas para equipamiento comunitario.** Sin observaciones.

**7.4. Macizos.** Considerando que los indicadores urbanísticos propuestos determinan una superficie mínima de parcela de 400 m<sup>2</sup> (R3), los macizos identificados como A, B y F (destinados a parcelas residenciales) no se ajustan a las dimensiones mínimas establecidas en la normativa vigente (Artículo IV.3.2 del C.P.U.). Considerando que el predio a urbanizar se encuentra implantado en un área urbana zonificada como PE – Distrito de Proyectos Especiales, la viabilidad de la propuesta de macizos deberá ser cotejada por la Dirección de Desarrollo Territorial, como parte del análisis urbano-ambiental del que surgirán las apreciaciones definitivas sobre su conformación.

**7.5. Parcelas.** Sin observaciones.

**7.6. Calles.** Las superficies de maniobra previstas a los extremos de las calles sin salida no se ajustan a los parámetros reglamentarios establecidos en la normativa vigente (Artículo III.3.3.8 del C.P.U.). Si bien existen antecedentes favorables a la resolución propuesta para la calle que corre entre los Macizos B y C (de similares características a la autorizada por Ordenanza Municipal N° 4333), no ocurre lo mismo con las calles restantes; el *cul-de-sac* ubicado en el Macizo E es la excepción, dado que su conformación es reglamentaria. Respecto de este último y la calle a la que sirve, puede observarse que su traza se superpone con el curso de los dos chorrillos que fluyen hacia el Río Olivia. Una vez más, la viabilidad de la propuesta deberá ser cotejada por la Dirección de Desarrollo Territorial, como parte del análisis urbano-ambiental del que surgirán las definiciones correspondientes.

**7.7. Documentación gráfica.**

- Respecto de la documentación faltante, deberá presentar: a) plano general de ubicación (escala 1:20000), con relación dentro de la ciudad y vinculaciones; b) planialtimetría de la urbanización (escala 1:1000 o 1:750), con curvas de nivel cada 1 m, del conjunto y su entorno, relaciones, ubicación de mojones, calles, pasajes, lotes, espacios verdes y reservas, cursos de agua, masa boscosa, morfología general; y c) perfiles generales del conjunto (escala 1:500 o 1:250), con taludes, relación lotes-calles, masa boscosa, barrancos, cursos de agua, morfología general. Deberá

///5...



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



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

...//5.

proveer copia respaldatoria de la documentación gráfica, en formato digital .DWG.

- Sobre el plano de la propuesta urbanística, corregir error de tipeo en pasaje peatonal.

### 8. DOCUMENTACIÓN ADICIONAL.

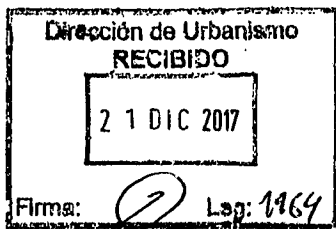
Deberá presentar el proyecto de calle colectora (que serviría de acceso a las parcelas frentistas sobre la Ruta Nacional N° 3), debidamente aprobado por la Dirección Nacional de Vialidad (D.N.V.).

En atención a lo establecido en la Ley Provincial N° 1126, marco de gestión integral de los recursos hídricos, deberá presentar también la determinación de la línea de ribera correspondiente al predio a urbanizar, emanada de la Dirección General de Recursos Hídricos (Secretaría de Desarrollo Sustentable y Ambiente de la Provincia de Tierra del Fuego), que deslinda el dominio público del privado (de conformidad a lo previsto en el Código Civil y Comercial de la Nación).

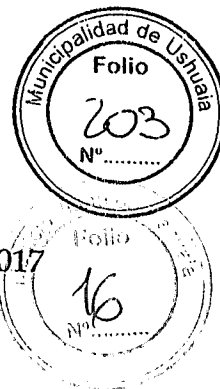
Atentamente,

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

RECIBI  
  
ARQ. PETRINA  
1 RUP  
06/12/17



Ushuaia, 21 de Diciembre de 2017



Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial  
Subsecretaría de Desarrollo Territorial  
Dir. Gral de Desarrollo Urb. Ambiental y Ordenam. Territorial  
Municipalidad de Ushuaia.  
Arq: Guillermo BENAVENTE  
S \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ D

Me dirijo a usted en relación al Expte N° DU 52/2014 -  
Urbanización "Costa del Río" Sección G; Macizo 19 Parcela 18, de Propiedad de  
Luis Figue y Rosa Damiana Figue, siendo su comprador Gustavo R. Sander.

En tal sentido adjunto a la misma planimetría del  
desarrollo urbanístico y el relevamiento de las curvas de nivel del sector, siendo la  
intención, llegar a un anteproyecto urbanístico mas acabado para así completar los  
planos restantes correspondientes a la Etapa 1. En cuanto a la instancia ambiental,  
se encuentra en etapa de elaboración la Evaluación de Impacto Ambiental y el Plan  
de Aprovechamiento del cambio de Uso de Suelo.

La arteria paralela al Río Olivia, se propone como una  
Calle Parque, mas angosta, , ya que justamente, la idea es intervenir lo menos  
posible en buffer de costa propuesto.

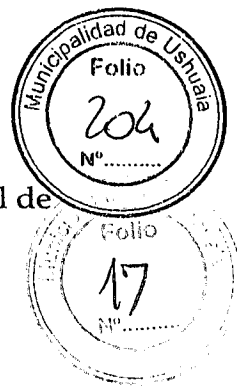
El proyecto de Calles, redes y colectora aprobada por  
Vialidad Nacional, se encuentran en proceso de conformación.

En el macizo F, se previó destinar una parcela de  
servicio, para instalar una Planta de Bombeo necesaria por las pendientes del  
lugar.

En cuanto a el retiro a tener en cuenta para los macizos  
que cuentan con cursos de agua, adjunto Nota de Recursos Hídricos, donde indica  
la Línea de Ribera del Río Olivia aunque no así de los Chorrillos existentes.

El trazado de las arterias fueron desarrolladas teniendo  
en cuenta los caminos preexistentes y huellas del lugar, que indicaron cómo y

dónde proponer las mismas, ya que es una zona de topografía variable y difícil de conformar macizos regulares.



Adjunto a la misma:

- PLANO N° 3: PROYECTO DE URBANIZACIÓN - RELEVAMIENTO CURVAS DE NIVEL
- PLANO N° 5: PROYECTO DE URBANIZACIÓN - PROPUESTA URBANÍSTICA

ATTE:

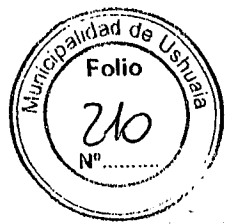
ARQ: PETRINA, Adriana Irupé

M.P.N°; 107

RPC N° 349.



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



NOTA N° 12/2018  
Letra: D. A. e I. T.

Ref.: Desarrollo Urbanístico "Costa del Río"  
G-19-18  
Expte. DU-452/2014

Ushuaia, 23 de enero de 2018.

Arq.

**Adriana Irupé PETRINA**

Cóndor de Plata 2545

USHUAIA

Tengo el agrado de dirigirme a usted con relación al proyecto de referencia, el cual se desarrolla en el predio identificado según catastro como **Parcela 18** del **Macizo 19** de la **Sección G** del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, propiedad de Luis Pedro FIQUE y Rosa Damiana FIQUE (Comprador: Gustavo Raúl SANDER).

Conforme a lo establecido en el Decreto Municipal N° 1362/2000, que reglamenta las instancias técnico-administrativas que todo proyecto de subdivisión del suelo debe cumplir para obtener la aprobación por parte del Departamento Ejecutivo Municipal, corresponde verificar si se ha dado cumplimiento a los requisitos allí enumerados. Del análisis de la documentación presentada el día 21/12/2017 (fs. 203 a 209), surgen las siguientes consideraciones (sobre la base de las observaciones realizadas en Nota D. A. e I. T. N° 78/2017):

### **1. CARÁTULA REGLAMENTARIA.**

Se ha dado cumplimiento a lo observado en este punto.

### **2. ACREDITACIÓN DE TITULARIDAD.**

Sin observaciones.

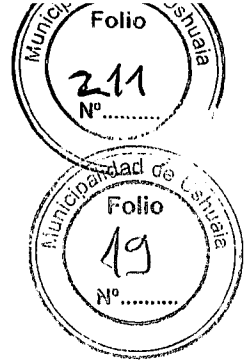
### **3. ENCOMIENDA PROFESIONAL.**

**No se ha dado cumplimiento a lo observado en este punto.** Se reitera la necesidad de conformar un equipo interdisciplinario compuesto de un arquitecto (ya designado), un agrimensor y un ingeniero cuyas incumbencias avalen su intervención en desarrollos urbanísticos. Cabe en este punto mencionar que quien figura en las carátulas de los planos como Director de

///2...



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



...///2.

Obra, es un profesional Maestro Mayor de Obra (Carlos Rafael FRANCO – RPC N° 557), situación inadmisibles en razón de no poseer su título las incumbencias necesarias para ejecutar y/o dirigir proyectos urbanos.

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

No se ha dado cumplimiento a lo observado en este punto. Aún no se ha presentado la factibilidad de provisión de energía eléctrica, emitida por la Dirección Provincial de Energía (D.P.E.).

#### 5. INSTANCIA AMBIENTAL.

Se expone que la documentación correspondiente se encuentra en etapa de elaboración. Al respecto, se reitera que toda documentación sobre esta instancia será evaluada por la Dirección de Desarrollo Territorial (área técnica municipal de competencia, dependiente de la Dirección General de Desarrollo Urbano Ambiental y Ordenamiento Territorial). De las resultas del correspondiente análisis, dependerán modificaciones adicionales que pudieran requerirse al proyecto urbano, toda vez que debe garantizarse una total congruencia entre los aspectos urbanísticos y ambientales de la propuesta.

#### 6. MEMORIA DESCRIPTIVA.

Sin observaciones.

#### 7. PROYECTO URBANO.

7.1. **Indicadores Urbanísticos.** Sin observaciones adicionales.

#### 7.2. Espacios verdes.

- Macizos A y E. Se ha dado cumplimiento a lo observado en este punto.
- Macizos D y E. Se reitera lo observado oportunamente: la conformación de los espacios verdes a ceder sobre la margen del Río Olivia se ajusta a los parámetros establecidos en el Artículo IV.1.3.3 del C. P. U., que contemplan la inclusión de la traza de una calle paralela al curso de agua. No obstante, debe tomarse en cuenta lo manifestado por la Dirección de Ordenamiento del Bosque Nativo en la nota antes mencionada, donde se indica: "El sector de bosque clasificado en

///3...



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



...///3.

*Categoría II... corresponde al buffer del curso de agua definido en 25 metros según normativa municipal, donde no se puede realizar remoción del bosque.*” (el destacado me pertenece). El proyecto prevé una cesión de espacio verde en una franja de aproximadamente 20 metros de ancho a lo largo de gran parte de la costa, acompañada por una calle paralela cuya traza se monta parcialmente sobre el área de reserva. La presencia de esta calle no sería compatible con el buffer requerido, toda vez que su conformación implica la remoción parcial de la masa boscosa. **Del análisis correspondiente por parte de la Dirección de Desarrollo Territorial, surgirán las apreciaciones definitivas sobre el particular.**

**7.3. Reservas para equipamiento comunitario.** Sin observaciones.

**7.4. Macizos.** Se reitera lo observado oportunamente: considerando que los indicadores urbanísticos propuestos determinan una superficie mínima de parcela de 400 m<sup>2</sup> (R3), **los macizos identificados como A, B y F (destinados a parcelas residenciales) no se ajustan a las dimensiones mínimas establecidas en la normativa vigente (Artículo IV.3.2 del C.P.U.).** Considerando que el predio a urbanizar se encuentra implantado en un área urbana zonificada como PE – Distrito de Proyectos Especiales, la viabilidad de la propuesta de macizos deberá ser cotejada por la Dirección de Desarrollo Territorial, como parte del análisis urbano-ambiental del que surgirán las apreciaciones definitivas sobre su conformación.

**7.5. Parcelas.** Sin observaciones.

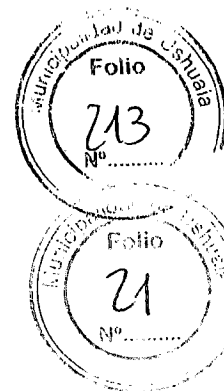
**7.6. Calles.** Se ha dado cumplimiento parcial a lo observado en este punto. Las superficie de maniobra prevista al extremo de la calle sin salida que corre entre los Macizos D y E sigue sin ajustarse a los parámetros reglamentarios establecidos en la normativa vigente (Artículo III.3.3.8 del C.P.U., diámetro mínimo 24 m).

**7.7. Documentación gráfica.** Respecto de la documentación faltante, deberá presentar: a) plano general de ubicación (escala 1:20000), con relación dentro de la ciudad y vinculaciones; b) perfiles generales del conjunto (escala 1:500 o 1:250), con taludes, relación lotes-calles, masa boscosa, barrancos, cursos de agua, morfología general. Deberá proveer copia respaldatoria de la documentación gráfica, en formato digital .DWG.

///4...



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



...///4.

### 8. DOCUMENTACIÓN ADICIONAL.

Se expone que la documentación correspondiente al proyecto de calle colectora se encuentra en etapa de elaboración. Deberá presentarse el mismo con la correspondiente aprobación por parte de la Dirección Nacional de Vialidad (D.N.V.), junto con el resto de los proyectos de calles, que serán evaluados por la Dirección de Estudios y Proyectos – Secretaría de Planificación e Inversión Pública (área técnica municipal de competencia).

Respecto de la determinación de la Línea de Ribera del Río Olivia correspondiente al predio a urbanizar, emanada de la Dirección General de Recursos Hídricos (Secretaría de Desarrollo Sustentable y Ambiente de la Provincia de Tierra del Fuego), se ha presentado la documentación pertinente, dando cumplimiento a lo solicitado en este punto.

Una vez cumplidas las observaciones precedentes, se remitirán las actuaciones a la Dirección de Desarrollo Territorial, para la continuidad del trámite (instancia ambiental).

Atentamente,

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

ARQ. PETRINA RUGE.

25.534.590

23/01/18.



33.455,98m<sup>2</sup>



22.447,66 m<sup>2</sup>



G3

81.53

14.90

16.33

14.99

13.07

11.67

11.37

7.99

14.45

143.30

142.34

F17

61.47

F18

71.84

9

ESP VERI  
6764.74m

47.75

48.60

52.07

43.46

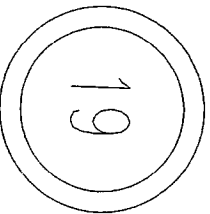
39.24

26.90

82.91

56.07

G1



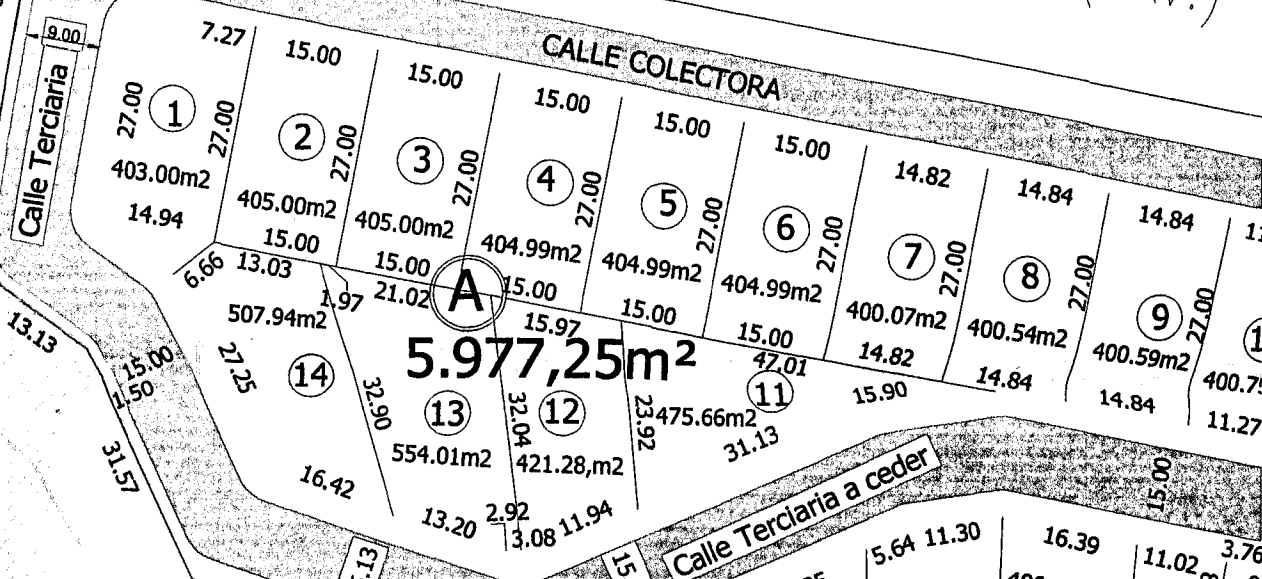
17.28  
19.35  
B2  
A4

268.53  
285.81

RUTA NACIONAL N°3 (PAV.)

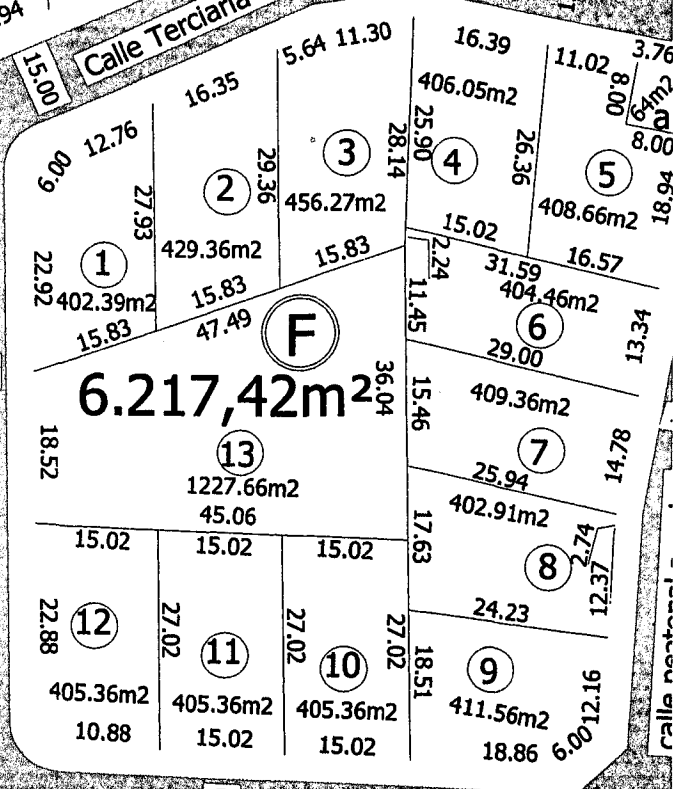
1.205.16 6.72 7.70 8.70 9.13

Atollo  
57.04



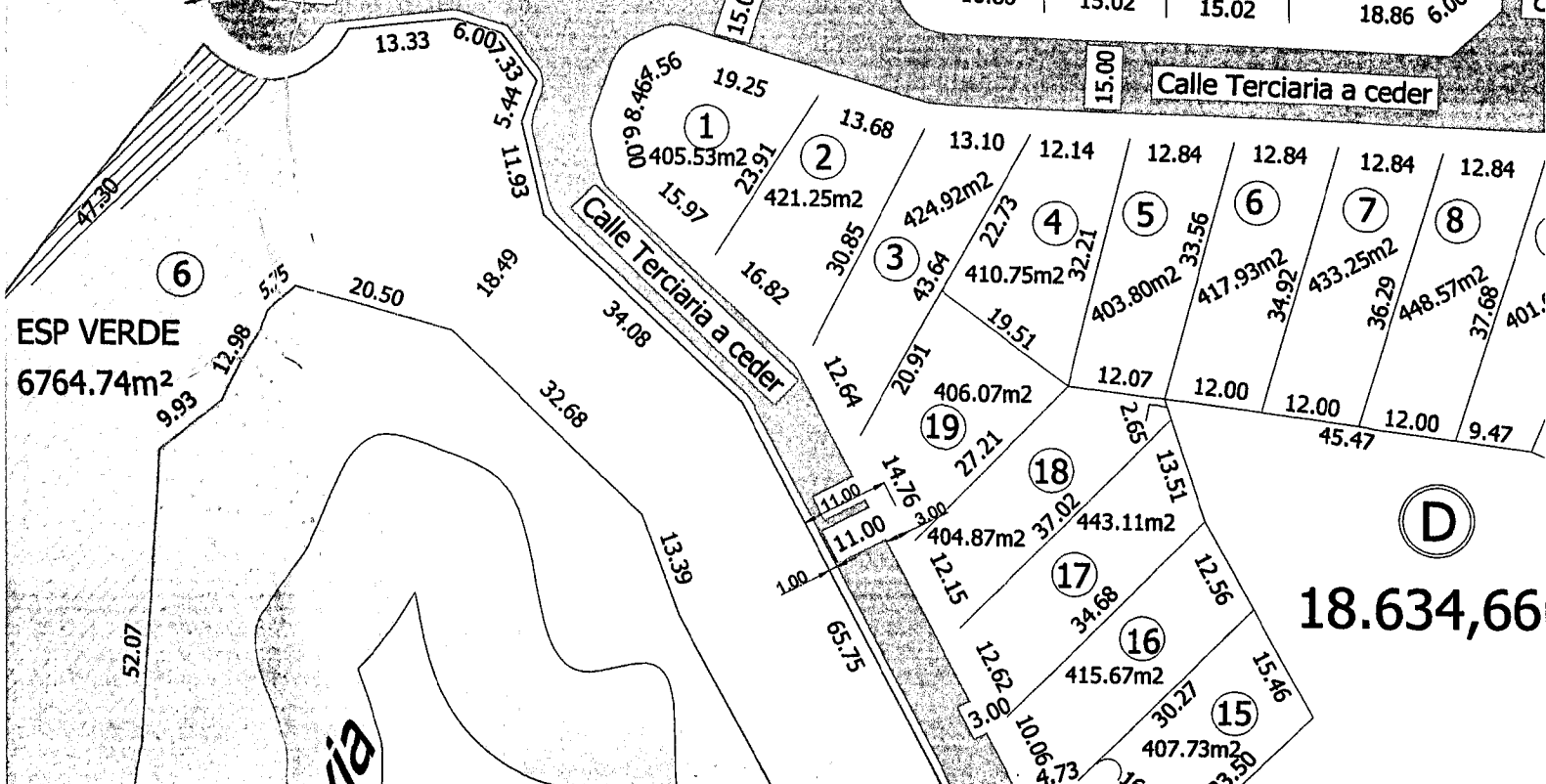
RESERVA MUNICIPAL Y ESPACIO VERDE

5  
5515,54m<sup>2</sup>



m<sup>2</sup>

ESP VERDE  
6764.74m<sup>2</sup>



RESERVA MUNICIPAL  
Y ESPACIO VERDE

5  
5515,54m<sup>2</sup>

n2

6.217,42m<sup>2</sup>

F

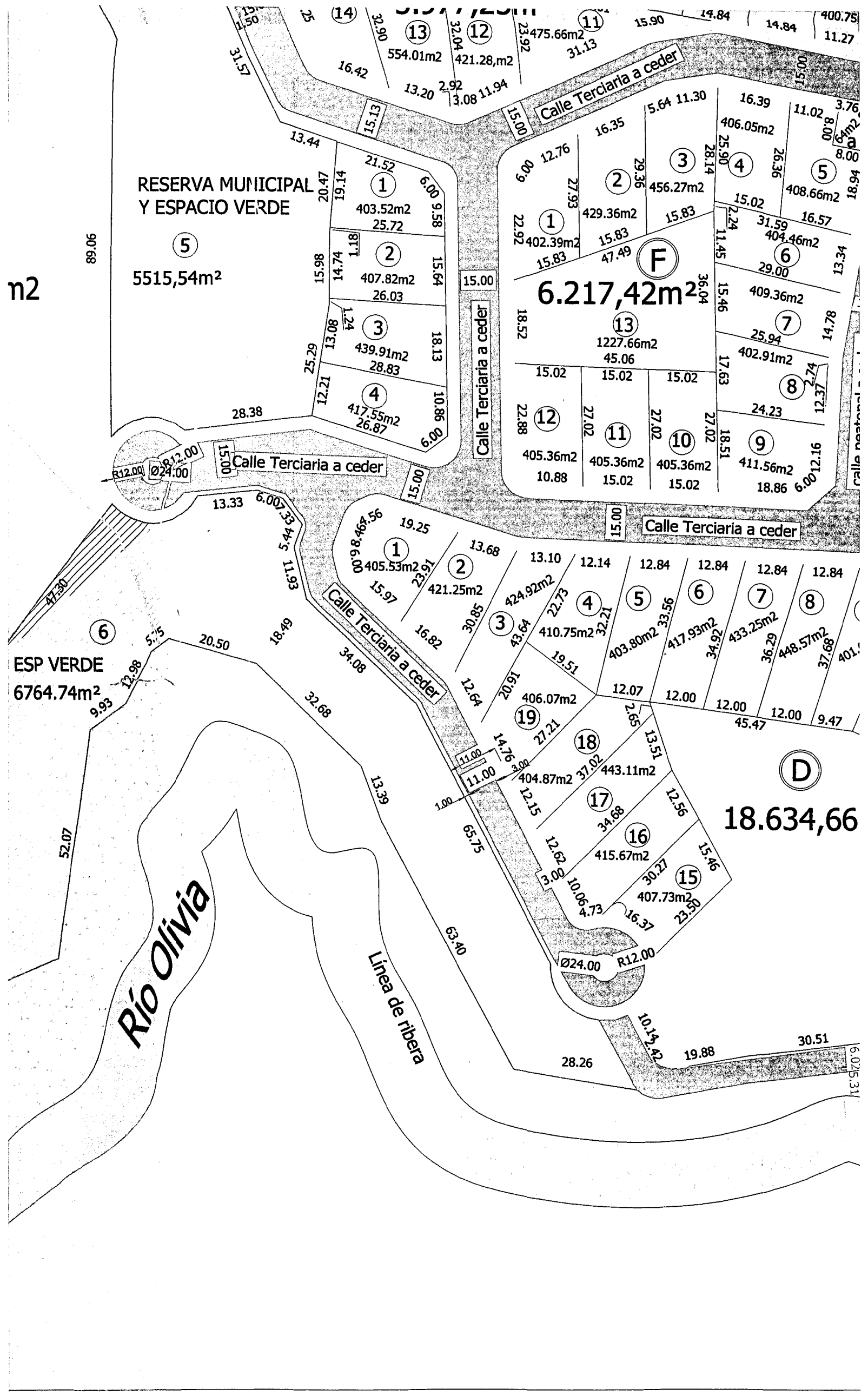
D

18.634,66

ESP VERDE  
6764.74m<sup>2</sup>

Río Olivia

Línea de ribera



Retiro exigido por VN

Calle Terciaria a ceder

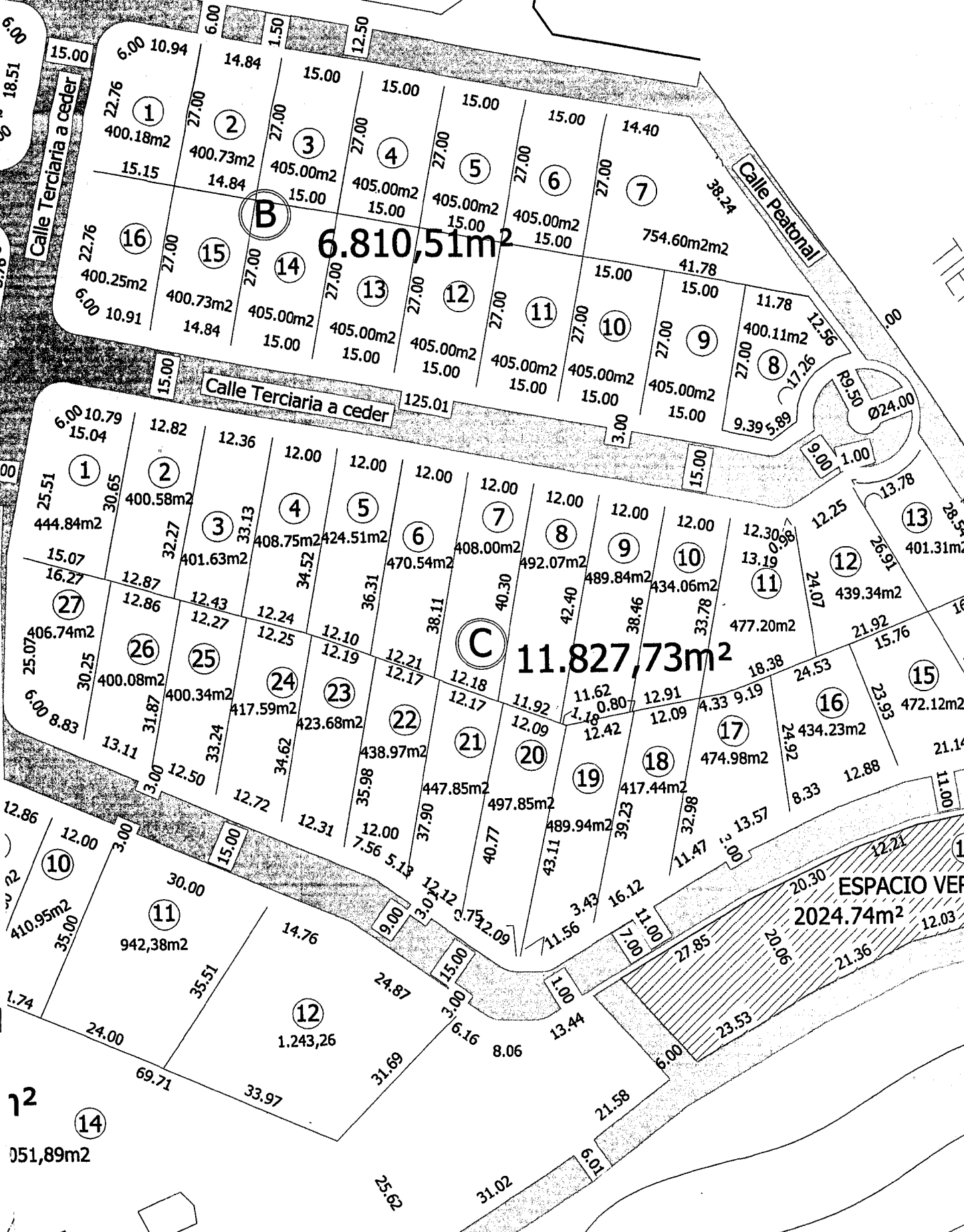
Calle Peatonal

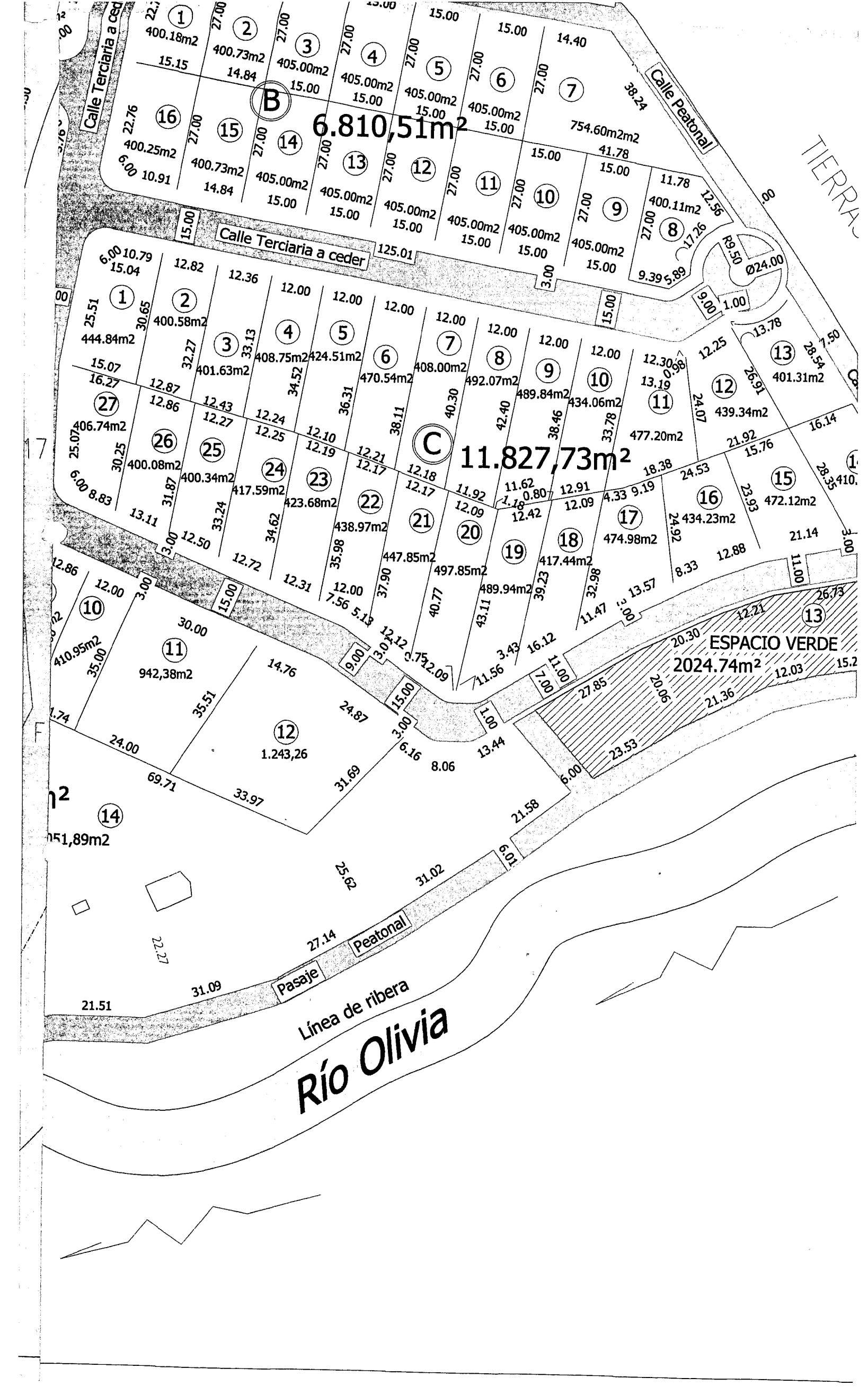
Calle Terciaria a ceder

6.810,51m<sup>2</sup>

11.827,73m<sup>2</sup>

ESPACIO VER  
2024,74m<sup>2</sup>





**6.810,51m<sup>2</sup>**

**11.827,73m<sup>2</sup>**

**ESPACIO VERDE  
2024,74m<sup>2</sup>**

**Río Olivia**

TERRA

Calle Terciaria a ceder

Calle Peatonal

Calle Terciaria a ceder

Pasaje Peatonal

Línea de ribera

- 1 400.18m<sup>2</sup>
- 2 400.73m<sup>2</sup>
- 3 405.00m<sup>2</sup>
- 4 405.00m<sup>2</sup>
- 5 405.00m<sup>2</sup>
- 6 405.00m<sup>2</sup>
- 7 754.60m<sup>2</sup>
- 8 400.11m<sup>2</sup>
- 9 405.00m<sup>2</sup>
- 10 405.00m<sup>2</sup>
- 11 405.00m<sup>2</sup>
- 12 405.00m<sup>2</sup>
- 13 401.31m<sup>2</sup>
- 14 405.00m<sup>2</sup>
- 15 405.00m<sup>2</sup>
- 16 400.25m<sup>2</sup>
- 17 439.34m<sup>2</sup>
- 18 474.98m<sup>2</sup>
- 19 489.94m<sup>2</sup>
- 20 489.84m<sup>2</sup>
- 21 477.85m<sup>2</sup>
- 22 438.97m<sup>2</sup>
- 23 423.68m<sup>2</sup>
- 24 417.59m<sup>2</sup>
- 25 400.34m<sup>2</sup>
- 26 406.74m<sup>2</sup>
- 27 444.84m<sup>2</sup>
- 13 2024.74m<sup>2</sup>

Total Area a Urt  
103.061,95

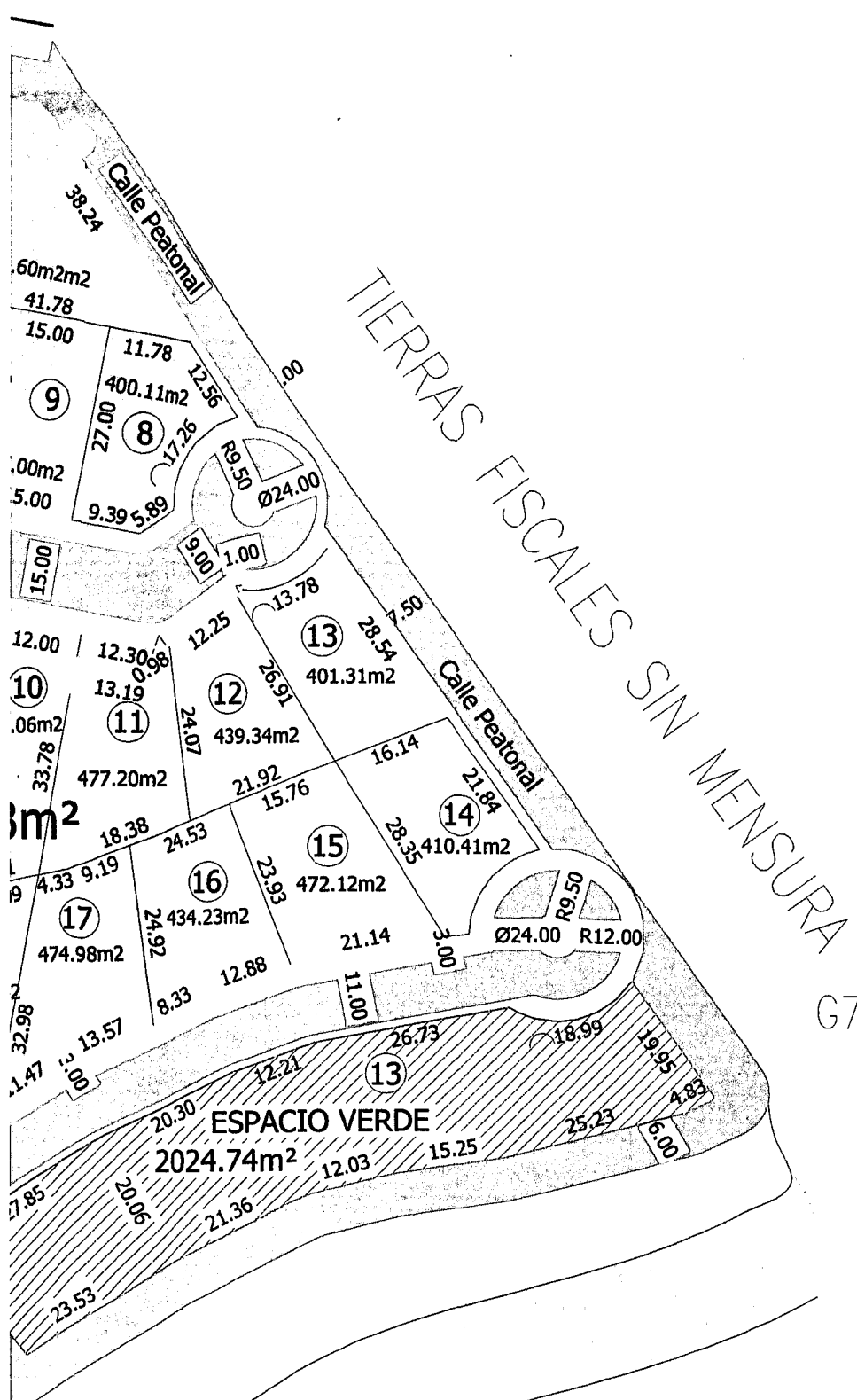
Calles

Espacios Verdes

Reserva Fiscal

Reserva Municipal

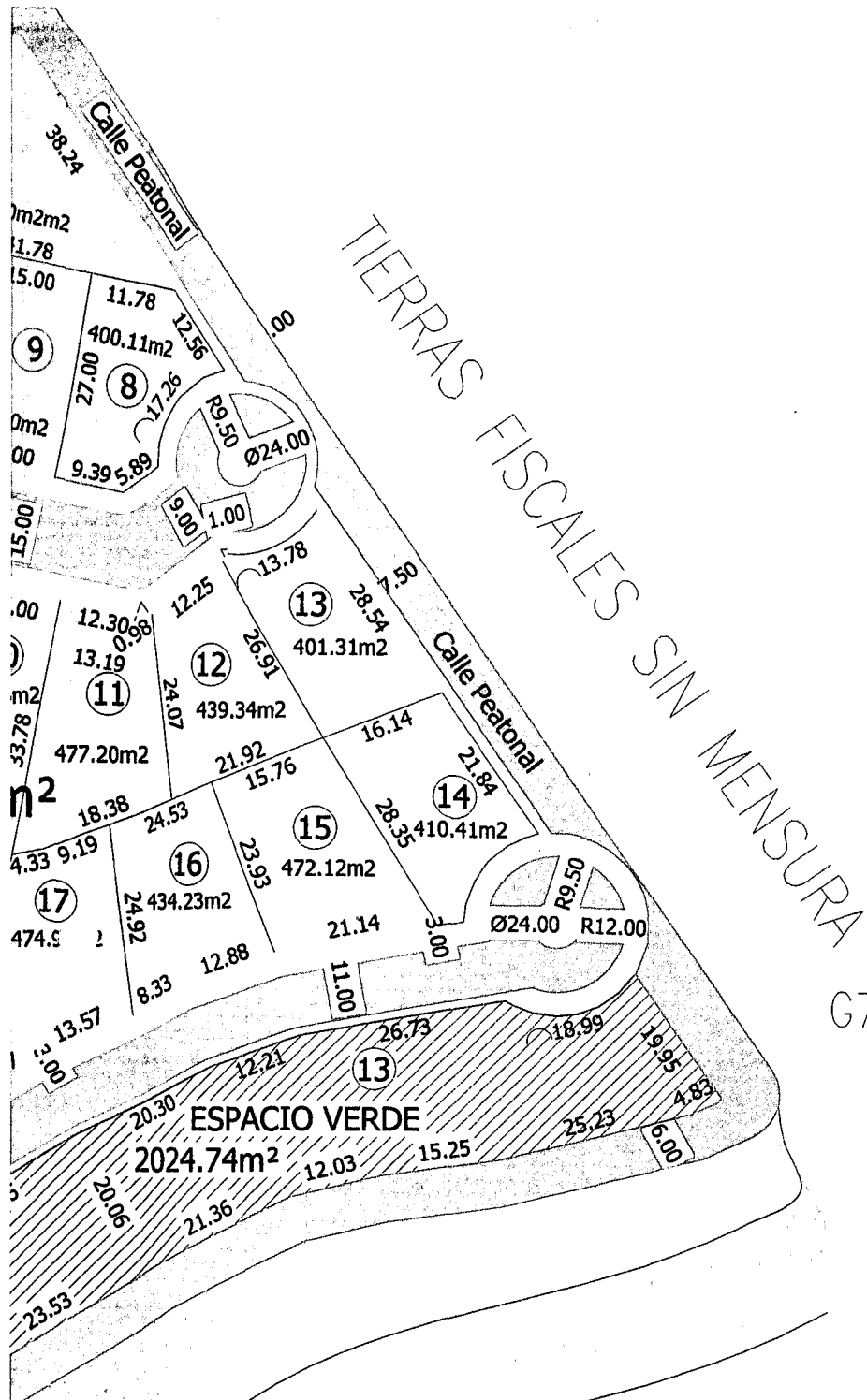
Macizos



Macizo (A): 5.977,25 m²

Parcelas Residenciales: 14

Macizo (B): 6.810.51 m²



- Macizo **(A)**: 5.977,25 m<sup>2</sup>  
Parcelas Residenciales: 14
- Macizo **(B)**: 6.810,51 m<sup>2</sup>  
Parcelas Residenciales: 16
- Macizo **(C)**: 11.827,73 m<sup>2</sup>  
Parcelas Residenciales: 27
- Macizo **(D)**: 18.634,66 m<sup>2</sup>  
Parcelas Residenciales: 19  
Espacio Verde 13: 2024,74 m<sup>2</sup>
- Macizo **(E)**: 33.455,98 m<sup>2</sup>  
Parcelas Residenciales: 4  
Reserva Municipal y Espacio Verde  
5: 5515,54 m<sup>2</sup>  
Espacio Verde 6: 6.764,74 m<sup>2</sup>  
Parcela 7: 22.447,66 m<sup>2</sup>
- Macizo **(F)**: 6.217,42 m<sup>2</sup>  
Parcelas Residenciales: 13

# RESUMEN DE SUPERFICIES

nizar	%	Requerida m <sup>2</sup>	ha	%	Proyectada m <sup>2</sup>	ha
				21,58	21.583,05	2.10
11		11.336,81	1,13	36,75	36,752,68	3,67
<b>RESERV FISCAL CEDIDA EN PLANO TF-1-18-5</b>						
<b>CEDIDA EN ESPACIOS VERDES</b>						
	---	-----	-----	81.47	81.478,90	8,14

SECRETARIA DE HABITAT Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

SUBSECRETARIA DE DESARROLLO TERRITORIAL

DIRECCION GRAL DE DESARROLLO URB. AMB. Y ORD. TERRITORIAL



NOMBRE DEL PROYECTO

**DESARROLLO URBANISTICO  
"COSTA DEL RIO"**



ESCALA  
**1:1000**

PROYECTO URBANIZACION - PROPUESTA URBANÍSTICA

NOMENCLAT. CATASTRAL

SECCION <b>G</b>	MACIZO <b>19</b>	PARCELA <b>18</b>
---------------------	---------------------	----------------------

PROPIETARIO:

**LUIS PEDRO FIQUE Y  
ROSA DAMIANA FIQUE**

ZONIFICACION

**PE**

COMPRADOR:

**GRUPO G7 S.R.L.**

Distrito de Proy. Especiales

SUPERFICIE:

TOTAL : 103.061,95m<sup>2</sup>

MACIZOS: 85.655,09m<sup>2</sup>

E.V.: Neces: 11.336,81m<sup>2</sup>

E.V.: Proy: 36.752,68 m<sup>2</sup>

R.F: CEDIDA EN PLANO  
TF-1-18-5

R.M.: Cedida con el E.V

DIRECTOR DE PROYECTO:

NOMBRE: ARQ. PETRINA, A. IRUPE

Còndor de PLata N°2545

MAT. PROF. N° 107

MAT. MUNIC. N°: 349

FIRMA:

DIRECTOR DE OBRA:

REFERENCIAS

NOMBRE DEL PROYECTO

# DESARROLLO URBANISTICO "COSTA DEL RIO"



ESCALA  
**1:1000**

PROYECTO URBANIZACION - PROPUESTA URBANÍSTICA

NOMENCLAT. CATASTRAL			PROPIETARIO:  <b>LUIS PEDRO FIQUE Y ROSA DAMIANA FIQUE</b>
SECCION <b>G</b>	MACIZO <b>19</b>	PARCELA <b>18</b>	
ZONIFICACION  <b>PE</b> Distrito de Proy. Especiales			COMPRADOR:  <b>GRUPO G7 S.R.L.</b>
SUPERFICIE: TOTAL : 103.061,95m <sup>2</sup> MACIZOS: 85.655,09m <sup>2</sup> E.V.: Neces: 11.336,81m <sup>2</sup> E.V.: Proy: 36.752,68 m <sup>2</sup> R.F: CEDIDA EN PLANO TF-1-18-5 R.M.: Cedida con el E.V			DIRECTOR DE PROYECTO: NOMBRE: ARQ. PETRINA, A. IRUPE Còndor de PLata N°2545 MAT. PROF. N° 107      MAT. MUNIC. N°: 349  FIRMA:
REFERENCIAS  PARCELAMIENTO RESERVAS MUNICIPALES ESPACIOS VERDES RIO Y CHORRILLOS			DIRECTOR DE OBRA:         FIRMA:
			DESARROLLADOR:  GRUPO G7 S.R.L.

OBSERVACIONES:



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



**RESUMEN DE SITUACIÓN PARCELARIA A LA FECHA 01/11/2018 12:51:39**  
**POSEE DEUDA EN RENTAS**

Seccion	Nº Macizo	Letra Macizo	Nº Parcela	Letra Parcela	U.F. / U.C.
G	0019		0018		

**Personas relacionadas a la Parcela**

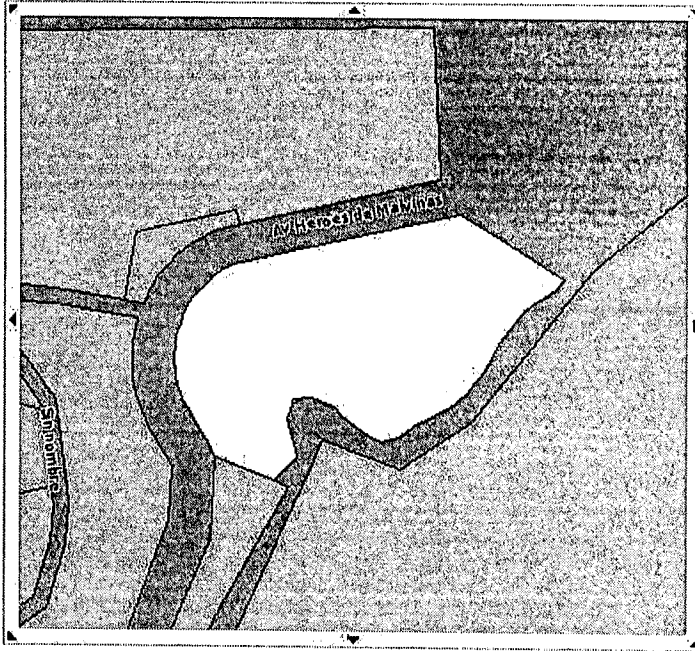
Tipo	Personas	Documento
Titular	FIQUE ROSA DAMIANA	OTRO 9798129
Titular	FIQUE LUIS PEDRO	OTRO 7309370
Contribuyente	FIQUE ROSA DAMIANA	OTRO 9798129

Per page: - Inicio Anterior 1 2 de 2 Siguiente Final

**Direcciones**

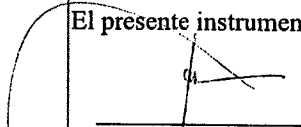
Descripcion	Num	Tipo Puerta
RUTA NACIONAL Nº3	5890	Principal

Parcela	
Metros Frente	595.83
Superficie Terreno	103061.95
Valor Tierra	51497.48
Valor de Mejora	17715.97
Porcentaje	0.00
Terreno Esquina	NO
Doble Frente	NO
Exp. Obra	
Exp. Comercio	
Exp. Suelo Urbano	
Plano Mensura	T.F.1-018-05_h2
Partida	
Observaciones	



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

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

  
FIRMA

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

ACLARACION

[Imprimir](#)



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



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

**Ref.: Expte. DA-8729/2018**

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

Me dirijo a usted con relación al expediente de referencia, mediante el cual se tramitan los indicadores urbanísticos de aplicación para el proyecto correspondiente al Desarrollo Urbanístico “Costa de Río”, implantado en el predio identificado en el Catastro como Parcela 18 del Macizo 19 de la Sección G del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, propiedad de Luis Pedro FIQUE y Rosa Damiana FIQUE (Comprador: Gustavo Raúl SANDER), que a su vez tramita en el expediente administrativo **DU-452/2014**. Al respecto, informo:

Este proyecto contempla la urbanización –con destino residencial más usos complementarios– del predio de marras, de 10,30 hectáreas de superficie aproximada, según el siguiente detalle:

- Cinco (5) macizos de geometría irregular, destinados al uso residencial.
- Un (1) macizo de geometría irregular, ubicado próximo a la ribera del Río Olivia, a ceder al uso público como Espacio Verde.
- Un (1) predio destinado a Espacio Verde más Reserva Municipal.
- Un (1) sector de uso residencial, lindero al anterior.
- Una (1) parcela de grandes dimensiones, sin uso definido.
- Un (1) predio a ceder al uso público como Espacio Verde, ubicado sobre la ribera del Río Olivia.

La totalidad del área a urbanizar se encuentra zonificada como PE – Distrito de Proyectos Especiales. En consecuencia, corresponde al Departamento Ejecutivo Municipal

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



reglamentar, *ad referendum* del Concejo Deliberante, los usos e indicadores urbanísticos correspondientes (Art. VII.1.2.6 del Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Ushuaia). Una vez definidos estos aspectos, se habilitaría la prosecución del trámite de la instancia ambiental correspondiente.

Dadas las características particulares del proyecto, se entiende pertinente incorporar al instrumento reglamentario todos los aspectos del proyecto inherentes al uso, ocupación, subdivisión del suelo y su inserción en la estructura urbana (trama circulatoria, conformación de macizos, ubicación de reserva para equipamiento comunitario y espacios verdes).

Con relación a los indicadores urbanísticos que serían de aplicación para esta urbanización, desde la repartición municipal a mi cargo se propone que los indicadores urbanísticos combinen aspectos de dos zonificaciones distintas: R3 – Distrito Residencial Densidad Baja (en lo que respecta a las dimensiones de los predios) y R4 – Distrito Residencial Parque (en lo referido a la ocupación y uso del suelo), en concordancia con los lineamientos que conforman las Políticas de Planeamiento Urbano-Ambiental que lleva adelante esta gestión municipal.

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

**INFORME D. A. e I. T. N° 22/2018.**

USHUAIA, 29 de octubre de 2018.

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

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



USHUAIA,

VISTO los expedientes administrativos DU-452/2014 y DA-8729/2018 del registro de esta Municipalidad; y

CONSIDERANDO:

Que mediante el expediente DU-452/2014 se tramita el proyecto correspondiente al Desarrollo Urbanístico "Costa del Río", implantado en el predio identificado en el Catastro como Parcela 18 del Macizo 19 de la Sección G del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, propiedad de Luis Pedro FIQUE y Rosa Damiana FIQUE (Comprador: Gustavo Raúl SANDER).

Que el proyecto contempla la urbanización del predio de marras, de 10,30 hectáreas de superficie aproximada, mediante la conformación de: cinco (5) macizos de geometría irregular, destinados al uso residencial; un (1) macizo de geometría irregular, ubicado próximo a la ribera del Río Olivia, a ceder al uso público como Espacio Verde; un (1) predio destinado a Espacio Verde más Reserva Municipal; un (1) sector de uso residencial, lindero al anterior; una (1) parcela de grandes dimensiones, sin uso definido; un (1) predio a ceder al uso público como Espacio Verde, ubicado sobre la ribera del Río Olivia.

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

Que, según dicha zonificación, corresponde al Departamento Ejecutivo Municipal reglamentar, *ad referendum* del Concejo Deliberante, los usos, indicadores urbanísticos, trama circulatoria, conformación de macizos, ubicación de reservas y espacios verdes correspondientes al mencionado proyecto urbano, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo VII.1.2.6 del Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Ushuaia.

Que se dispuso la apertura del expediente DA-8729/2018 con la finalidad de tramitar la reglamentación de los indicadores urbanísticos de aplicación para el proyecto urbano de marras, incorporando al instrumento reglamentario todos los aspectos del proyecto inherentes al uso, ocupación, subdivisión del suelo y su inserción en la estructura urbana

///2...



...///2.

circundante.

Que mediante Informe D. A. e I. T. N° 22/2018 ha intervenido la Dirección de Análisis e Información Territorial, realizando el estudio pertinente –de acuerdo a su competencia– y elaborando el proyecto de instrumento que sería del caso dictar, según consta en las actuaciones obrantes en el expediente citado en el Considerando precedente.

Que ha intervenido el Consejo de Planeamiento Urbano (Co.P.U.), emitiendo el Acta N° 199, convalidando el proyecto de Decreto Municipal mediante el cual se reglamentarían todos los aspectos técnicos que garantizarían una correcta inserción de la urbanización en la estructura urbana circundante, respetando los lineamientos que conforman las Políticas de Planeamiento Urbano-Ambiental del Municipio, y en cumplimiento a las prescripciones del Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Ushuaia y demás normas que rigen la materia.

Que el suscripto se encuentra facultado para dictar el presente acto administrativo, en virtud de lo dispuesto en el Artículo 152, Incisos 1) y 32) de la Carta Orgánica Municipal de la ciudad de Ushuaia, y en el Artículo VII.1.2.6 del Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Ushuaia.

Por ello:

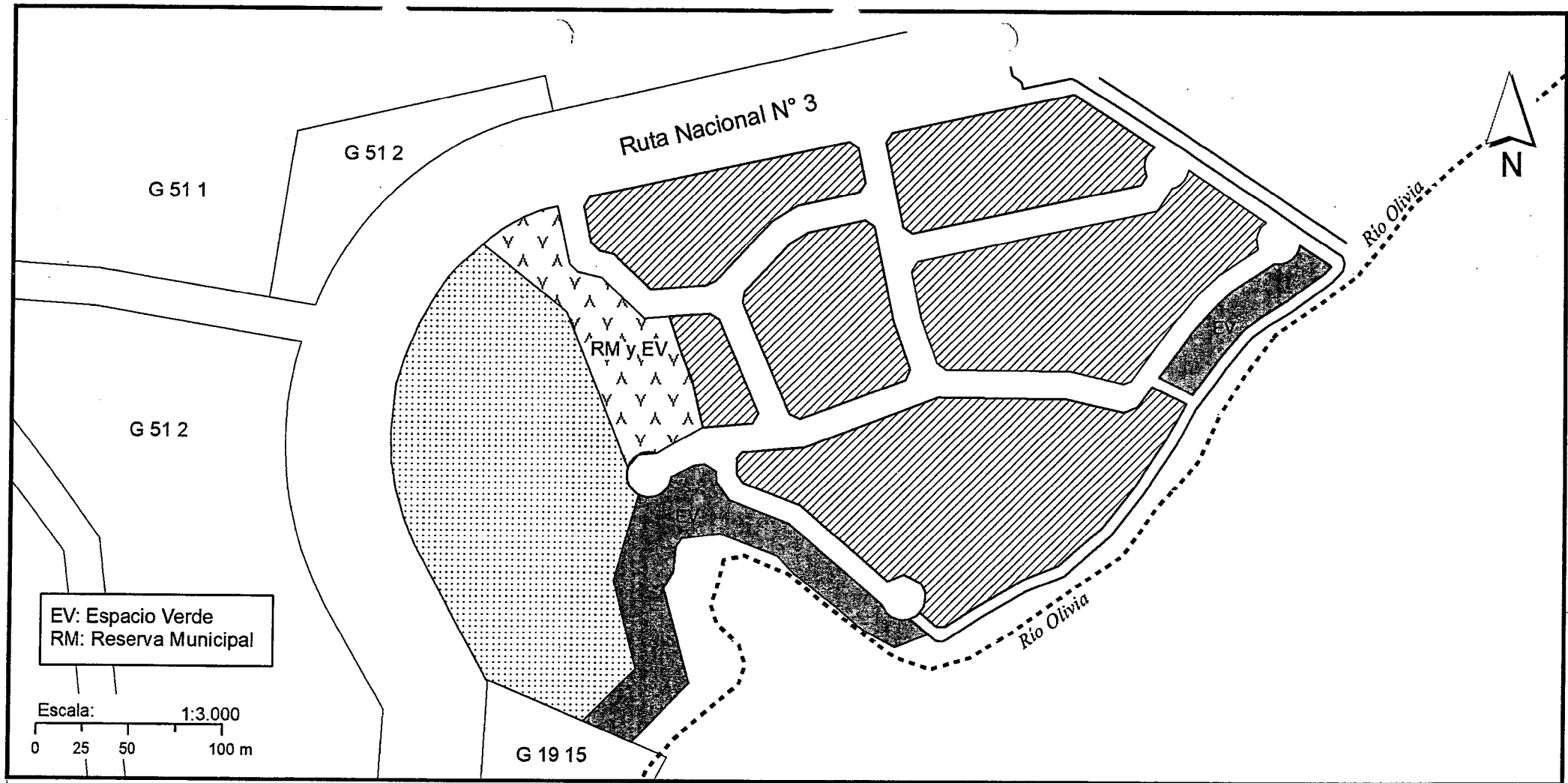
#### EL INTENDENTE MUNICIPAL DE USHUAIA

#### DECRETA

ARTÍCULO 1°.- CONVALIDAR, *ad referéndum* del Concejo Deliberante, el anteproyecto de trama circulatoria, conformación de macizos, ubicación de reserva para equipamiento comunitario y espacios verdes para el proyecto correspondiente al Desarrollo Urbanístico "Costa del Río", implantado en el predio identificado en el Catastro como Parcela 18 del Macizo 19 de la Sección G del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, propiedad de Luis Pedro FIQUE y Rosa Damiana FIQUE (Comprador: Gustavo Raúl SANDER), conforme al gráfico incluido en el Anexo I que se adjunta y forma parte integrante del presente. Ello, por las razones expuestas en el exordio.





ARTÍCULO 2°.- ESTABLECER, *ad referéndum* del Concejo Deliberante, los usos e indicadores urbanísticos para el proyecto urbano mencionado en el Artículo precedente,

///3...



### REFERENCIAS

#### Zonificación

-  Espacio Verde
-  Espacio Verde y Reserva Municipal
-  Proyectos Especiales
-  Conformación de macizos y parcelas



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

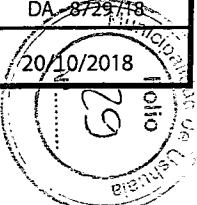
**Tema:** Indicadores Urbanísticos - Urbanización Costa del Río.

Dirección: D.G.D.U.A. y O.T.  
D.A. e.I.T. Nomenclatura **G 19 18**

Visado: *Arq. G. Palacios* Expediente: DA-8729/18

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

Dibujó: *Arq. G. Behavente* Fecha: **20/10/2018**





ANEXO II – DECRETO MUNICIPAL N° /2018.

ZONA:

**DESARROLLO URBANÍSTICO “COSTA DEL RÍO”**

CARÁCTER:

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

USOS:

- Principal: **Vivienda unifamiliar.**
- Complementario: **Industria y talleres artesanales, comercio y servicios personales, según Tabla de Usos para la zona R4** (Capítulo VIII del Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Ushuaia – Normas Generales sobre Uso del Suelo). El uso complementario debe coexistir con el uso principal en la parcela. La construcción destinada al uso complementario, puede ser ejecutada en forma previa a la construcción destinada al uso principal.

DENSIDAD POBLACIONAL:

- Densidad Urbana (DU): **80 hab/ha**
- Densidad Neta (DN): **160 hab/ha**

INDICADORES URBANÍSTICOS:

- Parcela mínima:
  - Frente: **12 m**
  - Superficie: **400 m<sup>2</sup>**

///2...



...///2.

- Retiros:
  - Frontal: **3 m**
  - Lateral: **3 m**
  - Contrafrontal: **4 m**
- Factor de Ocupación del Suelo (FOS): **0.40**
- Factor de Ocupación Total (FOT): **0.50**
- Altura Máxima sobre Línea de Edificación: **8 m**
- Plano Límite de Altura Máxima: **12 m**

PREMIOS:

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

OBJETIVOS GENERALES:

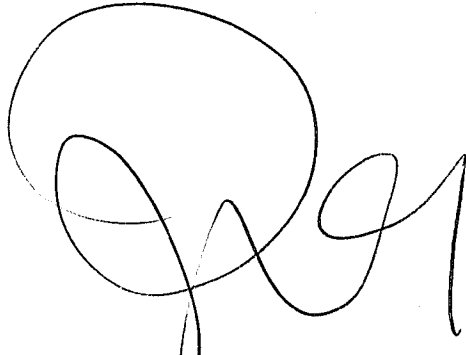
Alentar la protección y mantenimiento del paisaje natural en cada parcela.

Preservar áreas de bosques.

Reforzar el carácter particular del área.

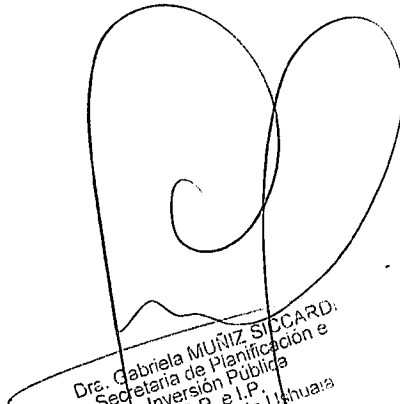
Ina. S. H. y Q. T. A/C.

Se anexa columna y proy. de decreto municipal para el mantenimiento de el CoPCU.



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

Tomado conocimiento pese a haberlo  
CORJ.



Dra. Gabriela MUÑOZ SICCARD  
Secretaría de Planificación e  
Inversión Pública  
S.P. e I.P.  
Municipalidad de Ushuaia  
A/C



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



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

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

### Acta N°199

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

#### Orden del día:

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

#### **Consideraciones previas:**

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

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

**Convalidan:** Los presentes.

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

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

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

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



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

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

**Consideraciones previas:**

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

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

**Convalidan:** Los presentes.

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

**Consideraciones previas:**

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

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

**Convalidan:** Los presentes.

SE INCORPORAN SOBRE TABLA LOS SIGUIENTES TEMAS:

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

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



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



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

**Consideraciones previas:**

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

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

**Convalidan:** Los presentes.

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

**Consideraciones previas:**

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

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

**Convalidan:** Los presentes.

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

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



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

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

**Consideraciones previas:**

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

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

**Convalidan:** Los presentes.

**Coordinación:** Gabriela MUÑOZ SICCARDI

**Asistencia:** Arq. Jorgelina FELCARO.

**En representación del Departamento Ejecutivo:**


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

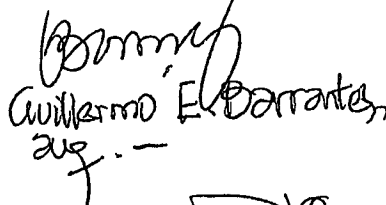
**En representación del Concejo Deliberante:**

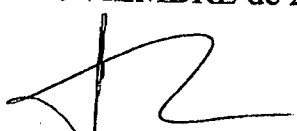
BARRANTES, Guillermo; PÉREZ Nehuen; VOLPE, Mariano.


USHUAIA, 01 de NOVIEMBRE de 2018.-

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

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

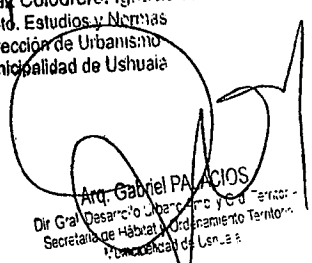
  
Guillermo El Barrantes  
2018

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

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

  
VOLPE MARIANO

  
Darío Nehuen  
Pérez S.

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

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



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



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

NOTA Nº 51 /2018.-  
LETRA: Co.P.U.

USHUAIA, 01 NOV 2018

SEÑOR INTENDENTE:

Tengo el agrado de dirigirme a Usted, a los efectos de remitir adjunto el Expte. DA-8729-2018: "G - 19 - 18 - s / Indicadores Urbanísticos – Desarrollo Urbanístico COSTA DEL RIO – Luis P. Figue y Cía", en el cual se incorporó lo resuelto por el Co.P.U. (Consejo de Planeamiento Urbano) según Acta 199, en sesión ordinaria de fecha 01 de noviembre de 2018.

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

Handwritten initials: *AF* and *GA*

Dra. Gabriela M. GINCARDI  
Secretaría de Planeación e  
Inversión Pública  
Municipalidad de Ushuaia

A/c

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



USHUAIA,

VISTO los expedientes administrativos DU-452/2014 y DA-8729/2018 del registro de esta Municipalidad; y

CONSIDERANDO:

Que mediante el expediente DU-452/2014 se tramita el proyecto correspondiente al Desarrollo Urbanístico “Costa del Río”, implantado en el predio identificado en el Catastro como Parcela 18 del Macizo 19 de la Sección G del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, propiedad de Luis Pedro FIQUE y Rosa Damiana FIQUE (Comprador: Gustavo Raúl SANDER).

Que el proyecto contempla la urbanización del predio de marras, de 10,30 hectáreas de superficie aproximada, mediante la conformación de: cinco (5) macizos de geometría irregular, destinados al uso residencial; un (1) macizo de geometría irregular, ubicado próximo a la ribera del Río Olivia, a ceder al uso público como Espacio Verde; un (1) predio destinado a Espacio Verde más Reserva Municipal; un (1) sector de uso residencial, lindero al anterior; una (1) parcela de grandes dimensiones, sin uso definido; un (1) predio a ceder al uso público como Espacio Verde, ubicado sobre la ribera del Río Olivia.

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

Que, según dicha zonificación, corresponde al Departamento Ejecutivo Municipal reglamentar, *ad referendum* del Concejo Deliberante, los usos, indicadores urbanísticos, trama circulatoria, conformación de macizos, ubicación de reservas y espacios verdes correspondientes al mencionado proyecto urbano, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo VII.1.2.6 del Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Ushuaia.

Que se dispuso la apertura del expediente DA-8729/2018 con la finalidad de tramitar la reglamentación de los indicadores urbanísticos de aplicación para el proyecto urbano de marras, incorporando al instrumento reglamentario todos los aspectos del proyecto inherentes al uso, ocupación, subdivisión del suelo y su inserción en la estructura urbana

///2...



...///2.

circundante.

Que mediante Informe D. A. e I. T. Nº 22/2018 ha intervenido la Dirección de Análisis e Información Territorial, realizando el estudio pertinente –de acuerdo a su competencia– y elaborando el proyecto de instrumento que sería del caso dictar, según consta en las actuaciones obrantes en el expediente citado en el Considerando precedente.

Que ha intervenido el Consejo de Planeamiento Urbano (Co.P.U.), emitiendo el Acta Nº 199, convalidando el proyecto de Decreto Municipal mediante el cual se reglamentarían todos los aspectos técnicos que garantizarían una correcta inserción de la urbanización en la estructura urbana circundante, respetando los lineamientos que conforman las Políticas de Planeamiento Urbano-Ambiental del Municipio, y en cumplimiento a las prescripciones del Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Ushuaia y demás normas que rigen la materia.

Que el suscripto se encuentra facultado para dictar el presente acto administrativo, en virtud de lo dispuesto en el Artículo 152, Incisos 1) y 32) de la Carta Orgánica Municipal de la ciudad de Ushuaia, y en el Artículo VII.1.2.6 del Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Ushuaia.

Por ello:

#### EL INTENDENTE MUNICIPAL DE USHUAIA

#### DECRETA

ARTÍCULO 1º.- CONVALIDAR, *ad referéndum* del Concejo Deliberante, el anteproyecto de trama circulatoria, conformación de macizos, ubicación de reserva para equipamiento comunitario y espacios verdes para el proyecto correspondiente al Desarrollo Urbanístico “Costa del Río”, implantado en el predio identificado en el Catastro como Parcela 18 del Macizo 19 de la Sección G del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, propiedad de Luis Pedro FIQUE y Rosa Damiana FIQUE (Comprador: Gustavo Raúl SANDER), conforme al gráfico incluido en el Anexo I que se adjunta y forma parte integrante del presente. Ello, por las razones expuestas en el exordio.

ARTÍCULO 2º.- ESTABLECER, *ad referéndum* del Concejo Deliberante, los usos e indicadores urbanísticos para el proyecto urbano mencionado en el Artículo precedente,

///3...



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



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

///3...

conforme a lo descrito en el Anexo II que se adjunta y forma parte integrante del presente.

Ello, por las razones expuestas en el exordio.

ARTÍCULO 3º.- Notificar a la parte interesada con copia autenticada del presente.

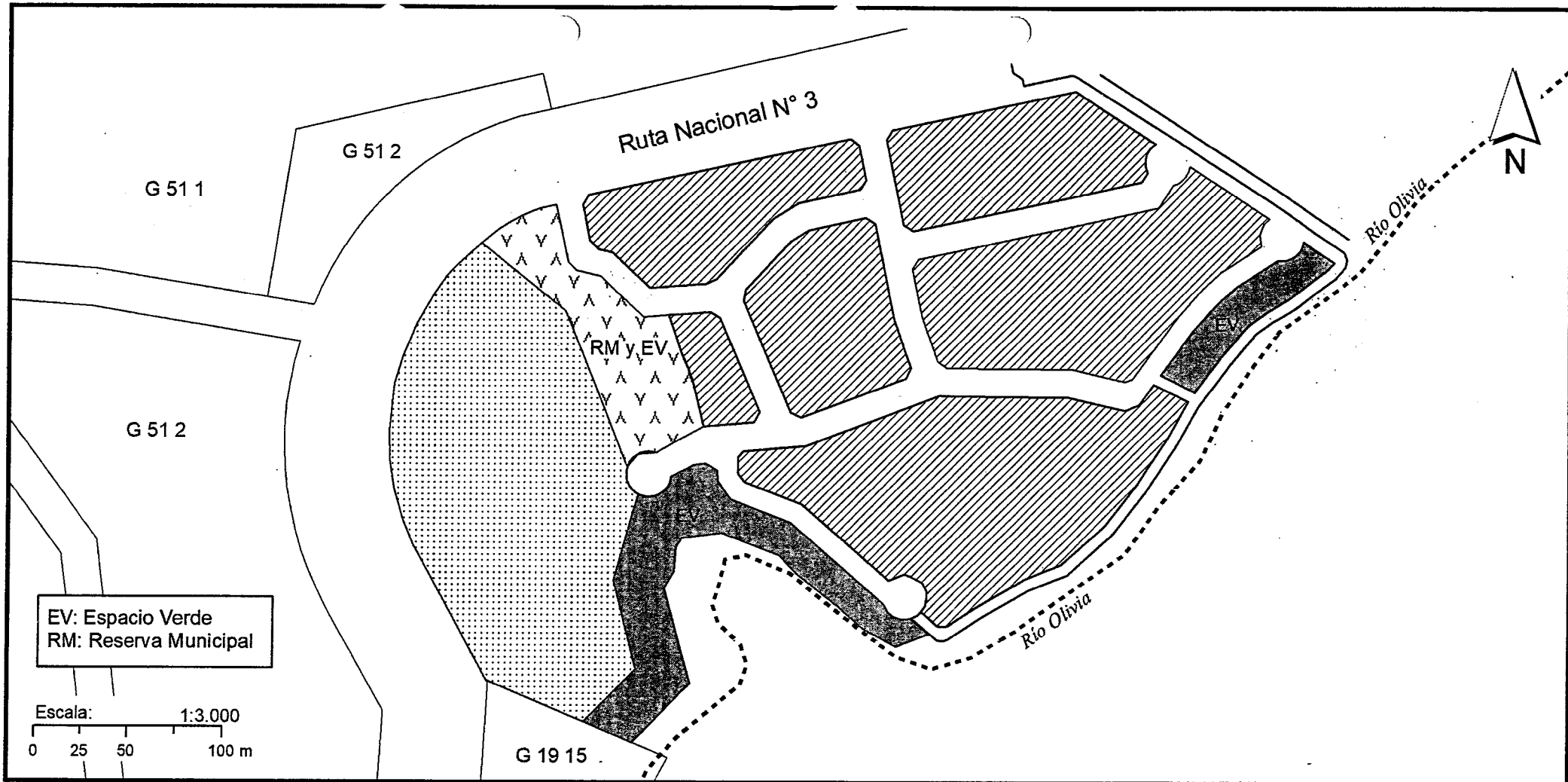
ARTÍCULO 4º.- Comunicar. Dar copia al Boletín Oficial de la Municipalidad de Ushuaia.

Cumplido, archivar.

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





grb

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



## REFERENCIAS

### Zonificación

-  Espacio Verde
-  Espacio Verde y Reserva Municipal
-  Proyectos Especiales
-  Conformación de macizos y parcelas

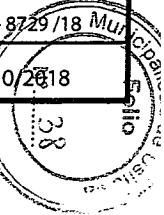


**MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**  
 SECRETARÍA DE HÁBITAT Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
 DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO AMBIENTAL Y O.T.

Tema: Indicadores Urbanísticos - Urbanización Costa del Río.

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

Dirección:	D.G.D.U.A. y O.T. D.A. e I.T.	Nomenclatura	G 19 18
Visado:	Arq. G. Palacios	Expediente:	DA - 8729 /18
Dibújo:	Arq. G. Benavente	Fecha:	20/10/2018





ANEXO II – DECRETO MUNICIPAL Nº \_\_\_\_\_ /2018.

ZONA:

**DESARROLLO URBANÍSTICO “COSTA DEL RÍO”**

CARÁCTER:

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

USOS:

- Principal: **Vivienda unifamiliar.**
- Complementario: **Industria y talleres artesanales, comercio y servicios personales, según Tabla de Usos para la zona R4** (Capítulo VIII del Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Ushuaia – Normas Generales sobre Uso del Suelo). El uso complementario debe coexistir con el uso principal en la parcela. La construcción destinada al uso complementario, puede ser ejecutada en forma previa a la construcción destinada al uso principal.

DENSIDAD POBLACIONAL:

- Densidad Urbana (DU): **80 hab/ha**
- Densidad Neta (DN): **160 hab/ha**

INDICADORES URBANÍSTICOS:

- Parcela mínima:
  - Frente: **12 m**
  - Superficie: **400 m<sup>2</sup>**

///2...



...///2.

- Retiros:
  - Frontal: **3 m**
  - Lateral: **3 m**
  - Contrafrontal: **4 m**
- Factor de Ocupación del Suelo (FOS): **0.40**
- Factor de Ocupación Total (FOT): **0.50**
- Altura Máxima sobre Línea de Edificación: **8 m**
- Plano Límite de Altura Máxima: **12 m**

PREMIOS:

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

OBJETIVOS GENERALES:

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

Preservar áreas de bosques.

Reforzar el carácter particular del área.