



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 DE USHUAIA	
MESA DE TRABAJO CONSULTIVA	
RECEPCIONADO	
Fecha: 07/11/18	Hora: 09:50
Número: 1273	Folios:
Expte. N°:	
Grado:	
Recibido:	<i>[Signature]</i>

NOTA N° 237 /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-2644-2018: "G - 35 - 6 - s/ Indicadores Urbanísticos URBANIZACIÓN CERRO ALARKÉN - Alarkén S.A." En tal sentido, para mayor información se adjunta a la presente el Expediente mencionado anteriormente, con Informe D.A. e I.T. N° 20/2018 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.

[Handwritten signature]

SEÑOR PRESIDENTE
DEL CONCEJO DELIBERANTE
DE LA CIUDAD DE USHUAIA
Dn. Juan Carlos PINO

S _____ / _____ D

[Handwritten signature]
Walter Vuoto
INTENDENTE
Municipalidad de Ushuaia



USHUAIA, 05 NOV 2018

VISTO los expedientes administrativos DU-432/2014 y DA-2644/2018 del registro de esta Municipalidad; y

CONSIDERANDO:

Que mediante el expediente DU-432/2014 se tramita el proyecto de urbanización denominado "Urbanización Cerro Alarkén 1", localizado en el predio identificado en el Catastro como Parcela 6 del Macizo 35 de la Sección G del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, propiedad de la firma Alarkén S.A.

Que el proyecto contempla la urbanización – con destino residencial más usos complementarios– de una fracción de 29,23 hectáreas de la parcela de origen, ubicadas por debajo de la Cota 115 msnm, mediante la conformación de nueve (9) macizos de geometría irregular, uno de los cuales contendría dos (2) cesiones al uso público: un (1) predio destinado a Espacio Verde y uno (1) destinado a Espacio Verde más Reserva Municipal, lindero al anterior; tres (3) parcelas de grandes dimensiones; un (1) predio a ceder al uso público como Reserva Fiscal; una (1) parcela destinada a albergar una cisterna de la D.P.O.S.S. (con su correspondiente acceso); una (1) parcela destinada a albergar equipamiento correspondiente a infraestructura de servicios de la urbanización; un (1) predio a ceder al uso público como Espacio Verde, ubicado sobre la ribera del Arroyo Grande.

Que, como parte de la trama circulatoria prevista, los responsables del proyecto han incluido la utilización del Sobrante Fiscal identificado en los planos de mensura T.F. 1-16-98, T.F. 1-39-99, T.F. 1-53-05, T.F. 1-7-06 y T.F. 1-31-06, solicitando a tal fin su afectación parcial al uso público como Calle.

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 – 2644 / 2018 con la finalidad de

COPIA FIEL DEL ORIGINAL

///2...

William G. FARINA FERNANDEZ
Subdirectora General



...///2.

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

Que mediante Informe D. A. e I. T. N° 20/2018 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

D E C R E T A

ARTÍCULO 1°.- CONVALIDAR, *ad referéndum* del Concejo Deliberante, el anteproyecto de trama circulatoria, conformación de macizos, ubicación de reservas para equipamiento comunitario y espacios verdes para el proyecto urbano denominado “Urbanización Cerro Alarkén 1”, localizado en el predio identificado en el Catastro como Parcela 6 del Macizo 35 de la Sección G del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, propiedad de la firma Alarkén S.A., 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°.- AFECTAR parcialmente al uso público como Calle, *ad referéndum* del

COPIA FIEL DEL ORIGINAL //13...



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.

Concejo Deliberante, para su anexión al proyecto urbano mencionado en el Artículo 1º, el Sobrante Fiscal identificado en los planos de mensura T.F. 1-16-98, T.F. 1-39-99, T.F. 1-53-05, T.F. 1-7-06 y T.F. 1-31-06. La mensura correspondiente será incorporada a la del proyecto de marras como parte integral del mismo, debiéndose destinar la superficie remanente a la conformación de un predio de dominio municipal.

ARTÍCULO 3º.- ESTABLECER, *ad referendum* del Concejo Deliberante, los usos e indicadores urbanísticos para el proyecto urbano mencionado en el Artículo 1º, conforme a lo descrito en los Anexos II y III que se adjuntan y forman partes integrantes del presente. Ello, por las razones expuestas en el exordio.

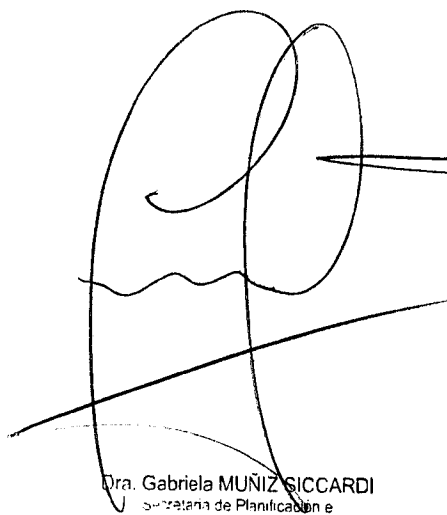
ARTÍCULO 4º.- Notificar a la parte interesada con copia autenticada del presente.

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

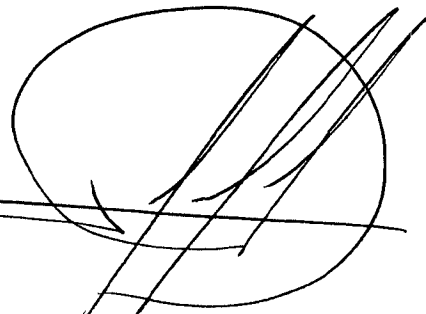
Cumplido, archivar.

DECRETO MUNICIPAL N° **1748** /2018.-

gfb
Tpd



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

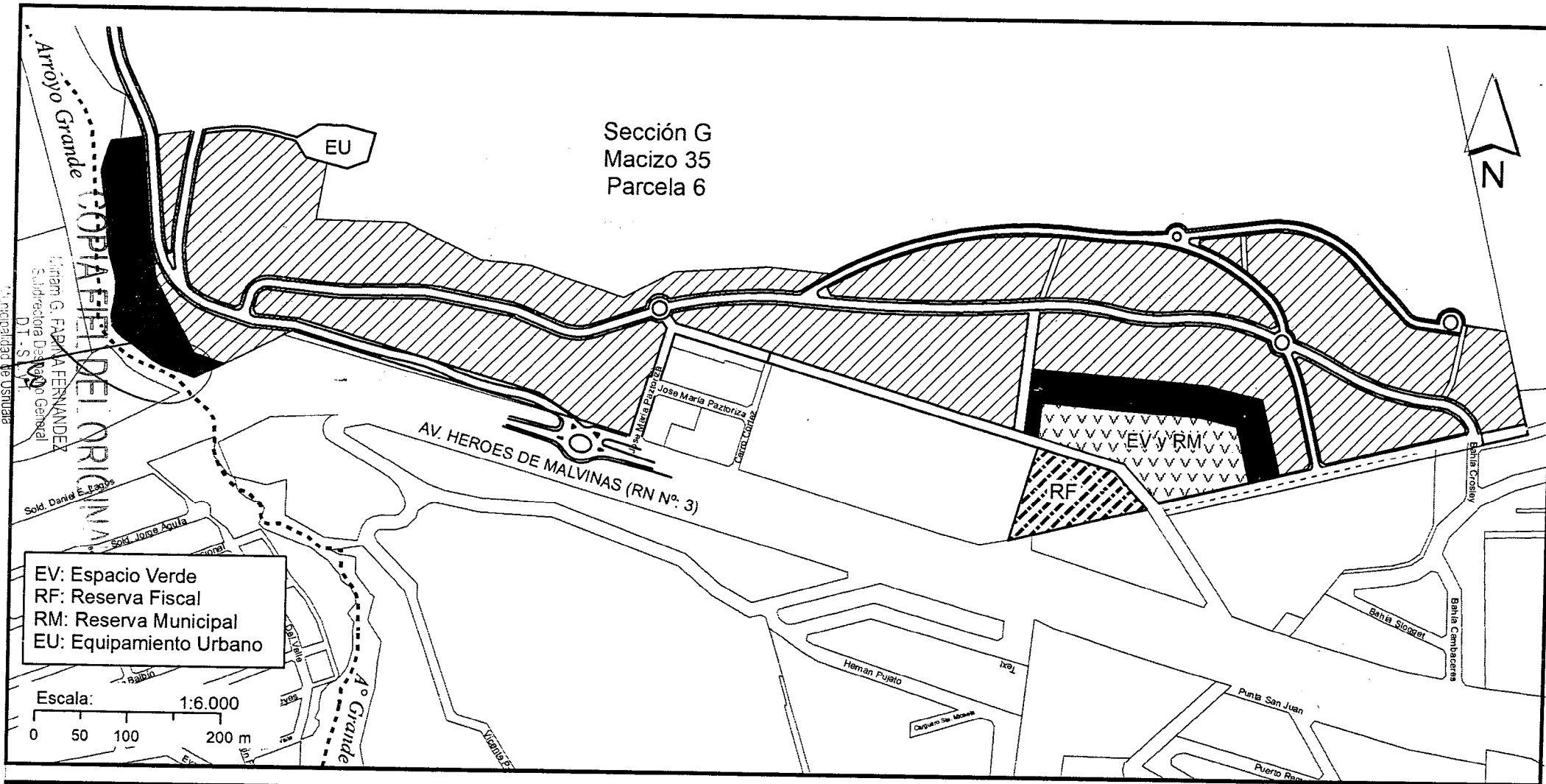


Walter Vuoto
INTENDENTE
Municipalidad de Ushuaia

COPIA FIEL DEL ORIGINAL

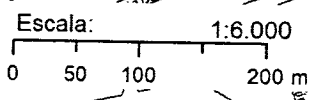
M.ª Dam. G. FARINA FERNANDEZ
Subdirectora Despacho General
D.T. - S.L. y T.
Municipalidad de Ushuaia

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



Sección G
Macizo 35
Parcela 6

EV: Espacio Verde
RF: Reserva Fiscal
RM: Reserva Municipal
EU: Equipamiento Urbano



REFERENCIAS

Cesiones al Uso Público

	EV y RM
	EV
	RF

Conformación de macizos y parcelas



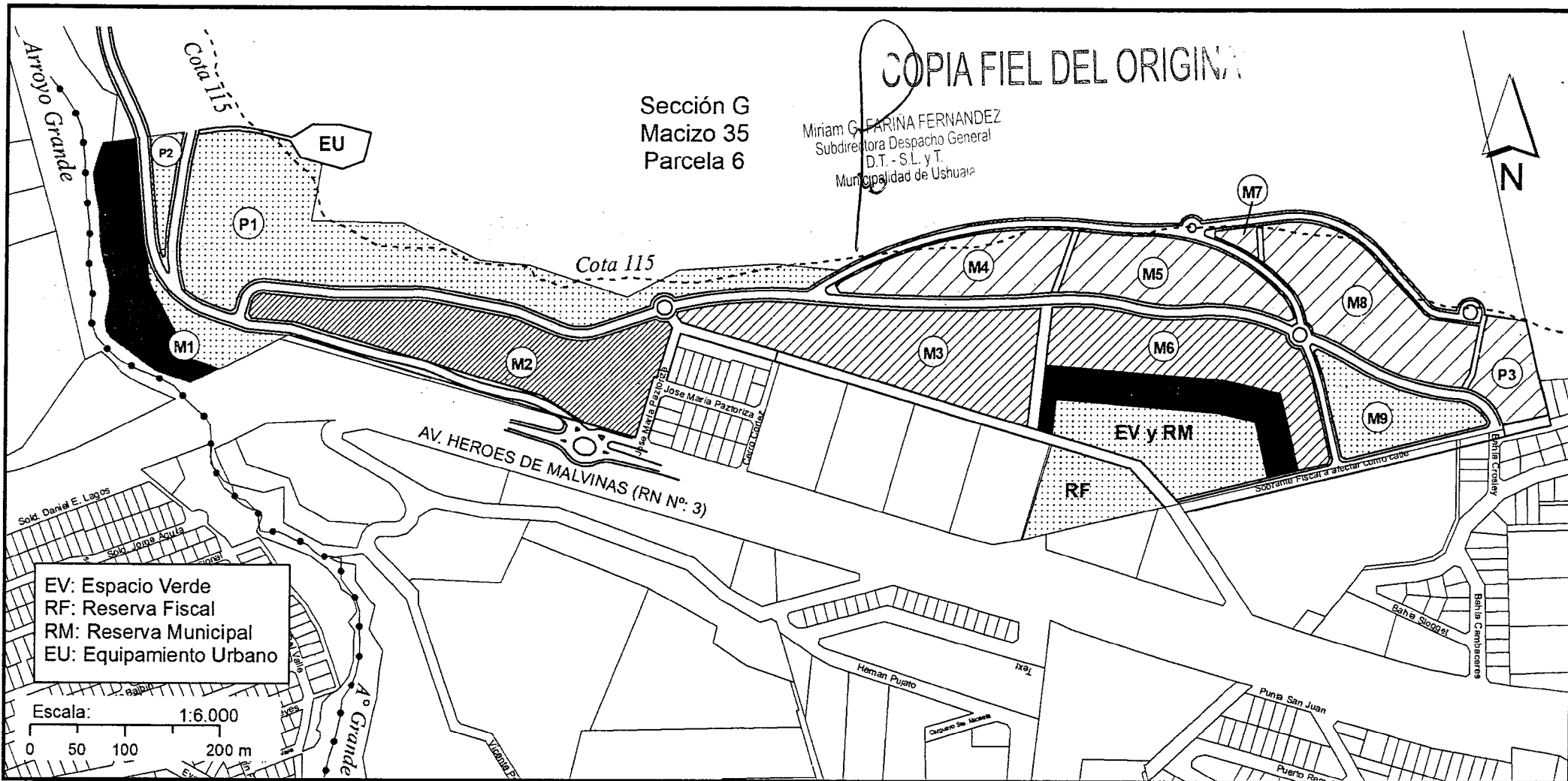
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA
SECRETARÍA DE HÁBITAT Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO AMBIENTAL Y O.T

Tema: Faz Geométrica - Urbanización Cerro Alarken 1.

Plano: ANEXO I - DECRETO MUNICIPAL N° 1748

Proyecto: D.G.D.U.A. y O.T. A.D.A. e.I.T	Nomenclatura: G-35-6
Visado: Arq. G. Palacios	Expediente: DA - 2644 /18
Dibujo: Arq. G. Benavente	Fecha: 20/10/2018


Walter Vuoto
INTENDENTE
Municipalidad de Ushuaia



REFERENCIAS

ZONIFICACIÓN

	R 2
	EV
	PE
	R 3
	Zona A



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

<p>Tema: Indicadores Urbanísticos - Urbanización Cerro Alarken 1.</p>	<p>Proyecto: D.G.D.U.A. y O.T. D.A. e I.T.</p>	<p>Nomenclatura: G- 35 - 6</p>
<p>Plano: ANEXO II - DECRETO MUNICIPAL N° <u>1748</u></p>	<p>Visado: </p>	<p>Expediente: DA - 2644 /18</p>
	<p>Dibujó: </p>	<p>Fecha: 20/10/2018</p>



17.8

ANEXO III – DECRETO MUNICIPAL N° /2018.

ZONA:

“URBANIZACIÓN CERRO ALARKÉN 1” – ZONA A

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 y bifamiliar, con características tendientes al Barrio Parque.

USOS:

- Principal: **Vivienda unifamiliar y bifamiliar.**
- Complementario: **Comercio minorista, talleres y servicios personales, según Tabla de Usos para la zona R3** (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): **150 hab/ha**
- Densidad Neta (DN): **300 hab/ha**

INDICADORES URBANÍSTICOS:

- Parcela mínima:
 - Frente: **18 m**
 - Superficie: **500 m²**

COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Ulises G. FARINA FERNANDEZ
Subdirectora Despacho General
D.T. - S.L. y
Municipalidad de Ushuaia

///2...



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

...///2.

- Retiros:
 - Frontal: **5 m**
 - Lateral: **3 m**
 - Contrafrontal: **4 m**
- Factor de Ocupación del Suelo (FOS): **0.50**
- Factor de Ocupación Total (FOT): **0.70**
- 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.

Preservar la arborización natural y/o arborizar.

Reforzar el carácter particular del área.

CODIA FIEL DEL ORIGINAL

Miriam G. FARINA FERNANDEZ
Subdirectora Despacho General
D.T. - S.U. 10
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



NOTA N° 44/2017
Letra: D. A. e I. T.

Ushuaia, 17 de abril de 2018.

Se realiza la apertura del expediente administrativo DA-2644/2018, de acuerdo al siguiente detalle:

INICIADOR:

(528) Dirección de Análisis e Información Territorial

TEMA:

(761) Proyecto de Decreto

ASUNTO:

**G-35-6 S/INDICADORES URBANÍSTICOS
URBANIZACIÓN CERRO ALARKÉN
Alarkén S.A.**

Profesional Responsable: Arq. María Soledad Alzueta

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



Municipalidad de Ushuaia
Dirección de Análisis e Información Territorial



RESUMEN DE SITUACIÓN PARCELARIA A LA FECHA 26/10/2018 16:15:25
EL INMUEBLE NO TIENE DEUDA

Seccion	Nº Macizo	Letra Macizo	Nº Parcela	Letra Parcela	U.F. / U.C.
G	0035		0006		

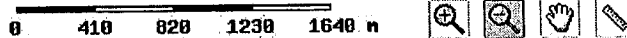
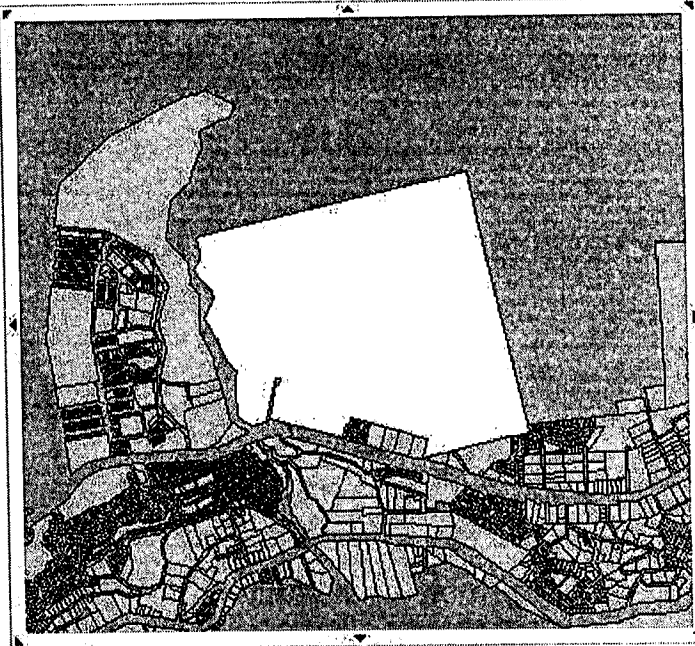
Personas relacionadas a la Parcela

Tipo	Personas	Documento
Titular	ALARKEN S.A.	OTRO 0
Contribuyente	ALARKEN S.A.	OTRO 0

Direcciones

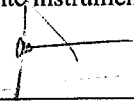
Descripcion	Num	Tipo Puerta
HEROES DE MALVINAS	2621	Local Comercial
HEROES DE MALVINAS	2617	Principal
HEROES DE MALVINAS	2991	Principal

Parcela	
Metros Frente	446.48
Superficie Terreno	1775388.06
Valor Tierra	377988.99
Valor de Mejora	231999.30
Porcentaje	0.00
Terreno Esquina	NO
Doble Frente	NO
Exp. Obra	28-2007
Exp. Comercio	7426-0 -2013;6005-0 -2017
Exp. Suelo Urbano	
Plano Mensura	T.F.1-007-06
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
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA
S.S.P. y P.U.

“2015 – Año del Bicentenario del Congreso de los Pueblos Libres”



NOTA N° 142/2015
Letra: D.U.

Ref.: Expte.: D.U. - 432/2014

Ushuaia, 01 de octubre de 2015

Sr.
Subsecretario de Planeamiento y P.U.

Vista la presentación realizada por la Arq. Cintia Cabezón respecto del proyecto de urbanización de una fracción de la parcela G - 35 -6, sobre el cual solicita se de tratamiento de excepción a diversos artículos del C.P.U. y considerando las particularidades del mismo, elevo a su consideración observaciones que entiendo serían del caso realizar sobre el mismo previo a la continuidad del trámite, solicitando dada la complejidad del tema opinión al respecto.

Deberán presentar:

Planos según normativa vigente, decreto reglamentario N° 1362/2000, se adjunta copia. Plano propuesta urbana acotado, replanteo de cota 115 realizado por Profesional competente, cotas cada metro, indicar límite de parcela sobre Arroyo Grande según mensura. Adjuntar copia digital en dwg, autocad 2000.

Observaciones al proyecto presentado

Calles:

- pasaje peatonal: carácter: paso público entre dos calles vehiculares, ... función: permite la conexión entre dos calles, cuando razones topográficas o exigencias de diseño inciden la traza de una calle vehicular. (Art. III.3.3.5.) **Esto no se corresponde a los pasajes proyectados como acceso a E.V., ni siquiera interrumpen macizo .**
- calles sin salida: solo cuando las características topográficas impidan su resolución con continuidad de la trama. Carácter: tránsito vehicular de pequeño porte. **Función: acceso a parcelas de uso residencial.... Toda calle que se proyectara sin salida a otra vehicular deberá resolver su continuidad a través de una calle peatonal (Art. III.3.3.8.) (acceso a reservas no cumple)**
- Los nombres de calles deberán ser tramitados por el interesado ante el Concejo Deliberante, se observa que varios de los nombres propuestos corresponden a otras calles de la ciudad
- el proyecto hace uso de un sobrante fiscal (TFSM) afectándola a calle, en caso de ser factible dicha traza que la misma tenga continuidad hasta calle sin abrir, la apertura y tendido de redes debería hacerlo Alarkén S.A., previo trámite de desafectación correspondiente.
- actual calle sin abrir entre parcelas 24R y 25R, debería ser abierta y realizarse el tendido de redes, a costo y cargo de Alarkén S.A., considerando que permite el acceso a las parcelas destinadas a Reservas, debería tener un plazo de ejecución (se propone 1 año desde el registro de la mensura)
- calle peatonal a ceder, continuidad de calle José María Pastoriza debe mantener ancho de calle existente.
- falta indicar ochavas

Cesiones:

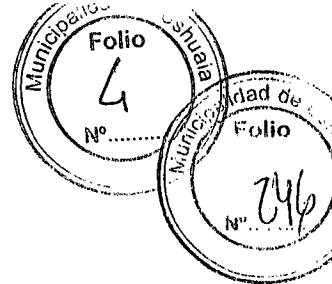
Espacios verdes a ceder

- CEV.A: acotar, deberá modificar propuesta, no se acepta fracción sobre calle Cerro Alarkén indicada en copia observada,



Provincia de Tierra del Fuego
Antártida, e Islas del Atlántico Sur
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA
S.S.P. y P.U.

"2015 - Año del Bicentenario del Congreso de los Pueblos Libres"



- CEV.B, CED, CEV.E: acotar, rever tipología (figura y proporción), realizar propuesta de parcela menos irregular, no se aceptará cesión lineal en contrafrentes de parcela. Los pasajes peatonales planteados como accesos al E.V. no implican conformación de macizo por no unir calles, por lo que las fracciones indicadas en plano observado como M4, M5, M8, M10, CEV.B, CEV. D, CEV. E, CEM y CEF, conforman un macizo que supera ampliamente las dimensiones permitidas según normativa y a su vez es totalmente irregular (no se indica dato preciso por no encontrarse acotados los planos)
- CEV.C: remanente no conforma parcela mínima, ni por superficie, medidas ni proporciones, no se acepta como cesión
- Ver Art. IV.1.4.3. Superficies no computables: "No podrán computarse como espacios verdes recreativos, deportivos, o reservas para equipamiento de uso público las superficies remanentes, residuales o que resulten por características topográficas no aptas para la subdivisión, debiéndose en este último caso prever un porcentaje del 60 % del total del espacio verde aprovechable para el uso previsto.

Reservas de uso público:

Deberá aclararse a que corresponde superficie 288.902,76 m² referida en planos y porque se descuenta parcela DPOSS si esta se incorpora al proyecto. Según nuestros registros por debajo de la 115 la superficie aproximada es de 387.020 m² (descontado actual parcela DPOSS)

A ceder para reservas 4% del total de superficie a urbanizar mínimo, corresponde 2 % descontado calles y ochavas como Reserva Fiscal, porcentaje restante Reserva Municipal.

Las objeciones realizadas en la localización y proyecto de las superficies a ceder se realizan en el marco de lo establecido en el Art. IV.1.4.1 - Ubicación de superficies a ceder.

Nuevos Macizos:

Tipología de macizos (Art. IV.3.2.): "los macizos que resultaran por subdivisiones de fracciones en área urbana, deberán ser cuadriláteros paralelogramos. Cuando por razones topográficas no puedan serlo deberá inscribirse dentro del mismo un paralelogramo cuyos ángulos sean mayores a 60° donde se computará la superficie mínima a fin de evitar conformaciones urbanas con espacios residuales, lotes irregulares, trazas de calles conflictivas."

- si bien los presentantes solicitan excepción al artículo mencionado en el párrafo precedente, deberá adjuntarse plano acotado a fin de evaluar si el proyecto se considera urbanísticamente viable.

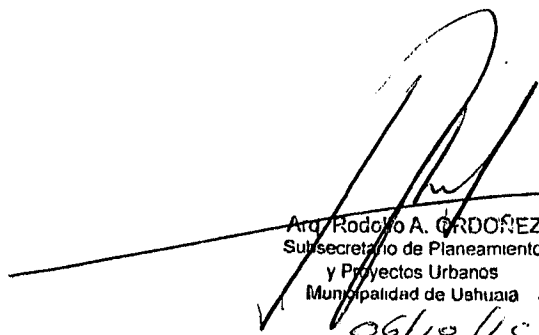
Cumplidas estas observaciones, se evaluará nuevamente el proyecto y en caso de corresponder se determinarán los artículos del Código de Planeamiento Urbano que deberían tramitarse como excepción. Siendo el Art. IV.1.8.1. Venta de Parcelas - Final de obra: "En toda urbanización o fraccionamiento, previo a la venta de las parcelas, deberán ser realizadas las obras de urbanización de acuerdo a lo establecido en el Código de Planeamiento y a las pautas de corrección que estableciera el A.T.M. de incumbencia".

Como ya se ha informado en reiteradas oportunidades a los Sres. Propietarios del predio, de ser necesaria la firma de un convenio para dar continuidad al trámite, el mismo será elaborado por personal municipal y puesto a consideración de las partes.


Arq. Silvia TRIFILIO
DIRECTORA DE URBANISMO
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

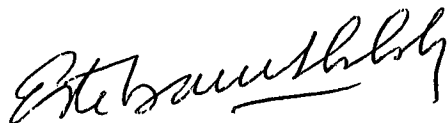
Sr. Director Urbanismo.

Adviendo las observaciones planteadas, modifiqué el profesional referente, coordinando una reunión, a los efectos de consensuar las modificaciones que surgen del uso formulado de modo tal de viabilizar el proyecto. Respecto a la R.M., lo mismo debe ser con un mínimo del 2%. Del total a masover, conforme a lo establecido en la normativa en vigencia.


Arq. Rodolfo A. O'DONNELL
Subsecretario de Planeamiento
y Proyectos Urbanos
Municipalidad de Ushuaia
06/10/15

Ushuaia 14 de Octubre de 2015

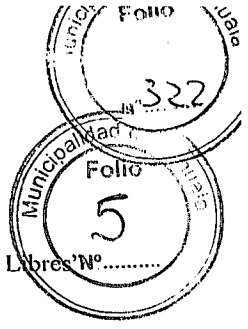
Autorizo al Arq. Fernando Curt
Guckenheimer DNI 20.427.608
con domicilio en Altos de Beban 1052 PBA,
Ushuaia, con cel 02901 15 514846, a
realizar Tareas y Trámites de gestoría para
el presente expediente.


Esteban Abolsky
DNI 20350292
Director - Apoderado
Atarkén S.A.



Provincia de Tierra del Fuego
Antártida, e Islas del Atlántico Sur
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA
S.S.P. y P.U.

"2015 – Año del Bicentenario del Congreso de los Pueblos Libres" N°.....



NOTA N° 177/2015

Letra: D.U.

Ref.: DU- 432 /2014

Proy. urbanización G - 35 - 6

Ushuaia, 03 de diciembre de 2015

Sr.

Subsecretario de Planeamiento y P.U.

Por la presente elevo a su conocimiento situación actual del proyecto de urbanización denominado "Cerro Alarken", vista la nueva documentación presentada por la Arq. Cintia Cabezón mediante nota registrada N° 5327/2015, en respuesta a las observaciones realizadas oportunamente y que constan en Nota N° 142/2015 - Letra: D.U.

Como es sabido el proyecto de urbanización abarca una fracción de la parcela identificada catastralmente como Sección: G, Macizo: 35, Parcela: 6, zonificada como "Proyectos Especiales", sumado a una parcela de servicio y una calle dentro del sector zonificado como Bosque Comunal.

La parcela de servicio mencionada en el párrafo precedente reemplazaría a la actual parcela 1, del macizo 34, de la sección G y tiene como objeto sanear la localización de la cisterna emplazada en el lugar, contemplando una futura ampliación de la misma y el tendido de cañerías existentes. Mientras que la fracción de calle (identificada como calle 6), permitiría un mejor aprovechamiento de los futuros macizos linderos.

Los Presentantes plantean la necesidad de abordar el plan en etapas, solicitando se autorice el registro de la mensura de subdivisión de la fracción en cuestión previo a la apertura de las calles y tendido de redes correspondientes, argumentando que de esa manera el proyecto sería técnica y económico-financieramente factible. A esta solicitud de excepción se le suman otras sobre diversos aspectos normados en el C.P.U. en lo que hace a "tramas circulatorias y nuevas urbanizaciones y parcelamientos" que serán detalladas en el desarrollo de la presente.

Observaciones al proyecto:

Propuesta de subdivisión:

- Como ya se mencionó se propone subdividir una fracción por debajo de la cota 115 msnm y modificar la parcela ocupada por la D.P.O.yS.S., realizando las cesiones correspondientes a la superficie a urbanizar en lo referente a reservas y espacios verdes, así como también las calles estructurantes del proyecto que permiten su integración y continuidad con la actual trama vial. El compromiso de proyectar y ejecutar las obras de apertura de calles y tendido de redes por parte de los Propietarios quedaría condicionado en el plano de mensura y trasladado a las escrituras correspondientes.

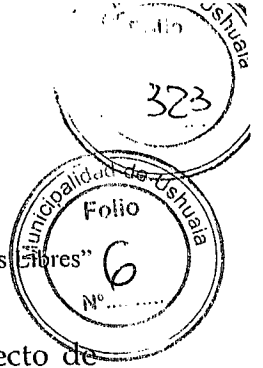
- No se plantean en esta instancia indicadores urbanísticos los cuales quedarán pendiente de trámite al momento de la comercialización de las futuras parcelas, al igual que cualquier propuesta de nuevas calles y por consiguiente nuevos macizos.

- Si bien los presentantes plantean que cada desarrollador realizará la obras de apertura de calles y tendido de servicios, eximiendo a la Municipalidad de cualquier responsabilidad por la no ejecución de las mismas, se reitera la opinión vertida



Provincia de Tierra del Fuego
Antártida, e Islas del Atlántico Sur
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA
S.S.P. y P.U.

"2015 – Año del Bicentenario del Congreso de los Pueblos



verbalmente en cada reunión mantenida previamente, respecto a que el proyecto de tendido de redes debe ser integral, así como también la ejecución de las obras correspondientes a fin de garantizar una correcta resolución de conjunto, siendo esto para el Municipio responsabilidad de los urbanizadores.

- En cuanto a la fracción que actualmente ocupa el hotel y denominada reserva natural se requiere para mejor orden en la mensura que la superficie sea mensurada como parcela quedando pendiente las cesiones que pudieren corresponder al momento de su urbanización.

- Así mismo se observa que la denominada "Reserva Natural Cerro Alarkén" no se encuentra formalmente declarada como tal, se sugiere solicitar a los propietarios del lugar que inicien ante la Subsecretaría a su cargo los trámites necesarios para normar su designación ad-referéndum del Concejo Deliberante.

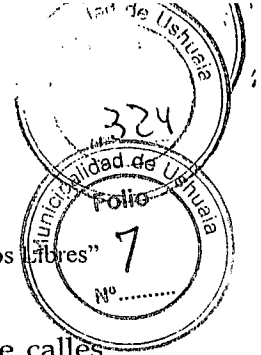
Calles:

- calle 1: tiene continuidad física en la fracción de la parcela no sujeta a proyecto, permite acceso vehicular al hotel y predio municipal. Ancho 15 metros. Visto que no se cede la misma en toda su extensión se sugiere quede expresa en plano de mensura la autorización de libre paso público al predio municipal.
- calle 2: tiene continuidad física en la fracción de la parcela no sujeta a proyecto, permite acceso vehicular a la cisterna. Ancho 15 metros.
- calles 3, 4 y 5: sin objeciones. Ancho 15 metros.
- calle 6: calle sin salida, en su mayor parte por encima de la cota 115 msnm. Limita con una fracción sin urbanizar por lo cual se plantea un retome al final de su recorrido y un pasaje peatonal de conexión. Si bien se encuentra dentro del bosque comunal y zona II según Ley de Ordenamiento Territorial de Bosques Nativos, el sector a afectar no posee masa arbórea, estando por otro lado permitida la apertura de caminos en esta zonificación. Ancho 15 metros.
- calles 7 y 8: calles internas de conexión, sin objeciones. Ancho 15 metros.
- calle 9: permite conectar actual calle sin abrir con calle Cerro Cortez. Se propone ceder una calle de 11 metros de ancho, con el tendido de redes necesario para servir al macizo M3, en caso de una futura subdivisión de las parcelas 1 a 4, del macizo 35, de la sección G, quedaría pendiente la cesión por parte de las mismas de una fracción de 4 metros de ancho para completar los 15 metros de una calle terciaria. No se solicita dar continuidad hasta una prolongación de la calle José María Pastoriza y rotonda proyectada sobre calle 3 dado que la topografía del sector la harían intransitable vehicularmente.
- calle 10: se propone una conexión desde la intersección de las calles Bahía Regalada y Bahía Crosley con la actual calle sin abrir, haciendo uso de un sobrante fiscal, cediendo los propietarios de Alarkén la superficie necesaria para alcanzar un ancho de 11 metros, quedando pendiente la cesión de los restantes 4 metros por parte del propietario de la parcela G - 1000 - 25R en caso de que este decida subdividir la misma. Se encuentra esto factible, siendo requisito tramitar la afectación del sobrante fiscal a calle.
- pasajes peatonales: se plantea su cesión en aquellos lugares en los cuales por cuestiones topográficas no es posible la traza de una calle vehicular, en algunos casos su localización coincide con líneas naturales de escurrimiento por lo que deberán ser tratados por los proponentes a fin de garantizar su posibilidad de



Provincia de Tierra del Fuego
Antártida, e Islas del Atlántico Sur
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA
S.S.P. y P.U.

"2015 – Año del Bicentenario del Congreso de los Pueblos Libres"



uso. Se considera aceptable su cesión de 6 metros de ancho en lugar de calles peatonales vista las condiciones del terreno.

- Consideraciones generales:

-los sentidos de circulación de las calles a ceder serán definidos por el Área municipal competente.

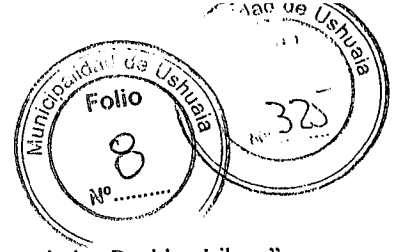
-resta definir apertura y tendido de redes de calle cedida por mensura entre parcelas G - 1000 - 25R y G - 22 - 3a. Entendiendo esta Dirección que la misma debería realizarse por costa y cargo de quienes están tramitando este proyecto de urbanización.

Macizos y parcelas:

- M 1: Alarkén plantea mantener el dominio de esta parcela que quedaría limitada por el espacio verde lindero al Arroyo y el calle Cerro Alarkén, dado que en el lugar existen tanques de GNL y un transformador de media tensión, proponiendo reservarla entonces como parcela de servicios propios del hotel y la urbanización, cualquier construcción que se proyecte sobre la misma deberá guardar el retiro a costa normado en el C.P.U.. Confirma macizo con el espacio verde a ceder.
- M 2: macizo de forma irregular por razones topográficas, si bien no cumple con las dimensiones establecidas por normativa, ni mínima ni máxima, si permite inscribir un paralelogramo de la superficie mínima exigida. Se proyecta un macizo de gran superficie (aproximadamente 27.500 m²), donde hasta el momento se plantea construir edificios de viviendas.
- M 3: macizo de forma irregular por razones topográficas, si bien no cumple con las dimensiones establecidas por normativa, ni mínima ni máxima, si permite inscribir un paralelogramo de la superficie mínima exigida. Se proyecta un macizo de gran superficie (aproximadamente 28.600 m²), no se ha planteado uso.
- M 4 y M 5: macizos irregulares, no cumplen dimensiones según normativa, excediendo la longitud máxima en aproximadamente 50 m. en cada caso, no alcanzando la mínima en uno de sus extremos justamente por la irregularidad que presentan. No se ha planteado uso para las misma.
- M 6: conforma macizo con parcelas destinadas a espacio verde y reserva fiscal, si bien supera la longitud máxima se entiende que la misma es aceptable, considerando que la vinculación de la parcela está garantizada tanto a calle como peatonalmente a través del pasaje y el espacio verde.
- M 7 y P 2: macizos irregulares, de superficies menores a establecida por C.P.U., la Profesional justifica su planteo limitar la longitud que se daría si M7, M8 y P2 conformarían un solo macizo proyectado pasajes peatonales coincidentes con líneas naturales de escurrimiento. Sería aceptable condicionado a la presentación futura de un proyecto integral para cada uno de ellos a evaluar por la autoridad de aplicación.
- M 8: se ajusta a norma, limitando en 2 de sus lados con pasajes peatonales
- M 9: macizo irregular, permite inscribir un paralelogramo de la superficie mínima exigida.
- P 1: parcela totalmente irregular, conformaría macizo con la parcela correspondiente al hotel, supera ampliamente el largo máximo de macizo. Dada su forma con sectores donde su ancho no supera los 17 m., presentando a su vez



Provincia de Tierra del Fuego
Antártida, e Islas del Atlántico Sur
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA
S.S.P. y P.U.



"2015 – Año del Bicentenario del Congreso de los Pueblos Libres"

gran pendiente, se entiende debería condicionarse su uso a un proyecto integral el cual será evaluado por la autoridad de aplicación, no pudiendo solicitarse en un futuro una subdivisión simple de parcelas para viviendas individuales. Se informará a la Profesional actuante que deberá ajustar proyecto al límite de la cota 115, caso contrario deberá presentar toda la documentación necesaria para evaluar una posible desafectación y cambio de uso.

- Cesiones de reservas: deberá contarse con la conformidad expresa de la autoridad provincial competente de la aceptación de la reserva fiscal. Reserva municipal sin objeciones en cuanto a ubicación, deberá garantizarse su acceso y provisión de servicios en un plazo a convenir con el Ejecutivo Municipal.
- Consideraciones generales:
- los macizos M 2 a M 8 y P 2 limitan como mínimo en uno de sus lados con un pasaje peatonal, por los motivos expuestos en el análisis de "Calles".
- La modificación del predio que actualmente ocupa la D.P.O.yS.S., deberá ser resuelta entre las partes, no encontrando objeciones el Municipio al respecto por considerarse una parcela de servicio.
- Cualquier autorización de ejecución de obra futura quedará condicionada al cumplimiento de la/las instancias ambientales según normativa vigente, incluido cualquier trámite que pudiere requerirse en el marco de la Ley de O.T.B.N. u ante otro ente competente.
- Toda consideración adicional planteada por los Propietarios del emprendimiento que no son competencia de la Subsecretaría a su cargo entiendo deberán ser tramitadas por los mismos ante las dependencias correspondientes.

Vista la complejidad del tema solicito opinión respecto a las consideraciones vertidas a fin de avanzar en el trámite del proyecto y del pedido de excepción que de compartir criterio correspondería realizar.

Arq. Silvia TRIFILIO
DIRECTORA DE URBANISMO
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA



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

2016 – Año del Bicentenario de la Declaración de la Independencia



Ref.: Nota Registrada N° 2819/2016
G-35-6
Alarkén S.A.

SR. DIRECTOR DE URBANISMO:

Me dirijo a usted con relación a la solicitud realizada (mediante nota de referencia) por el Sr. Esteban Abolsky, en carácter de Director de la firma Alarkén S.A., de dar curso a la propuesta de subdivisión del predio de su propiedad, identificado según catastro como Parcela 6 del Macizo 35 de la Sección G del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, presentada en el Expediente DU-432/2014 – Urbanización “Cerro Alarkén I”.

Al respecto, cumpla en elevar las siguientes consideraciones (algunas de las cuales han sido manifestadas verbalmente en la reunión mantenida días atrás con los responsables del proyecto), surgidas del análisis de la documentación obrante en el mencionado expediente administrativo:

1. La designación del nuevo profesional a cargo del proyecto de urbanización, Arq. María Soledad Alzueta (fs. 328), deberá cumplir con las formalidades establecidas por el Colegio de Arquitectos de Tierra del Fuego (CATDF), mediante la presentación del formulario de encomienda correspondiente, y del pago de la tasa respectiva.

2. La propuesta de subdivisión plantea la cesión de reservas para equipamiento comunitario (municipal/fiscal), así como también la cesión de espacios verdes. Respecto de la localización de éstos, se entiende conveniente destinar una mayor superficie al espacio ubicado en la ribera del Arroyo Grande. Esto podría materializarse de dos maneras: compensando superficies con el espacio ubicado junto a las reservas para equipamiento comunitario, o aumentando la superficie del espacio ribereño. De elegirse la segunda opción, el excedente de superficie cedida en concepto de Espacio Verde (tomando en cuenta el requerimiento mínimo del 11% sobre la superficie total afectada al proyecto urbano), podría ser considerado “a cuenta” de futuras intervenciones en la parcela de origen (sobre la base del Plan Maestro presentado en las instancias iniciales del trámite que nos ocupa, que contempla la intervención sobre todas las tierras que se encuentran debajo de la cota 115 msnm).

3. Si bien el proyecto de subdivisión se implanta en un área urbana zonificada como PE – Distrito de Proyectos Especiales, lo que implica que sea el Departamento Ejecutivo Municipal



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

2016 – Año del Bicentenario de la Declaración de la Independencia Nacional



quien reglamente los parámetros urbanísticos (de uso y ocupación del suelo) que regirán en correspondencia, se estima adecuado que el profesional responsable del proyecto adjunte una propuesta de indicadores urbanísticos que permita un análisis más profundo, sobre todo en lo que respecta a la densidad poblacional prevista, como base para la consiguiente evaluación de la trama vial proyectada y sus características.

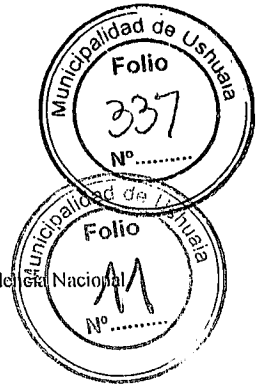
4. Con relación al resto de los componentes de la propuesta urbana, se ratifican los conceptos vertidos en la Nota D.U. N° 177/2015 de fecha 03/12/2015, donde la Directora de Urbanismo informara oportunamente al Sr. Subsecretario de Planeamiento y Proyectos Urbanos sobre las conclusiones de su análisis. Discurrir sobre la magnitud del emprendimiento y la influencia que las variables económico-financieras pudieran tener sobre la viabilidad del mismo, sería ingresar en el terreno de la opinión subjetiva, excediendo el marco de objetividad que este análisis técnico-urbanístico precisa. No obstante, puede mencionarse que existen antecedentes de proyectos urbanos de escala similar (o aún mayor) en superficie, que han atravesado todas las instancias requeridas por la normativa vigente (en lo que se refiere a evaluación de impacto ambiental y proyectos de redes de infraestructura de servicios esenciales), citando algunos ejemplos: la urbanización de sesenta y cuatro hectáreas (64 ha) en la Vertiente Suroccidental del Valle de Andorra, y cualquiera de las tres etapas de la urbanización que el Instituto Provincial de Vivienda (IPV) realizó sobre más de ciento veintiuna hectáreas (121 ha) en la Sección J (zona hoy denominada Barrio Orígenes del Fuego – Río Pipo), siendo la Etapa III la de menor superficie afectada (35,92 ha). Cabe recordar que el proyecto que nos ocupa involucra (según el balance de superficies obrante a fs. 258) la creación de calles, macizos, reservas y espacios verdes sobre un total de 28,77 hectáreas, no las 180 hectáreas que abarca la parcela de origen.

5. La solicitud de excepciones varias a lo normado en el Código de Planeamiento Urbano, que los responsables del proyecto plantean en su presentación, tiene por principal objeto que se autorice la división simple de la parcela de origen, cediendo en primera instancia calles, reservas y espacios verdes (conforme al proyecto presentado), pero trasladando a los compradores de las grandes parcelas y macizos que surgirían de tal división las obligaciones inherentes a su inserción en la trama urbana, quienes a su vez (y oportunamente) deberían presentar –en forma independiente– proyectos urbanos de menor escala, cuya materialización quedaría condicionada (en cada caso) a la ejecución de las obras correspondientes (apertura de calles y tendido de redes de infraestructura de servicios esenciales), así como también al cumplimiento a las instancias de evaluación de impacto ambiental previstas en la normativa vigente. Al respecto, se considera pertinente solicitar a los responsables del proyecto que realicen el trámite correspondiente por cuerda separada, conforme a los requisitos técnico-administrativos establecidos en la Disposición



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

2016 – Año del Bicentenario de la Declaración de la Independencia Nacional

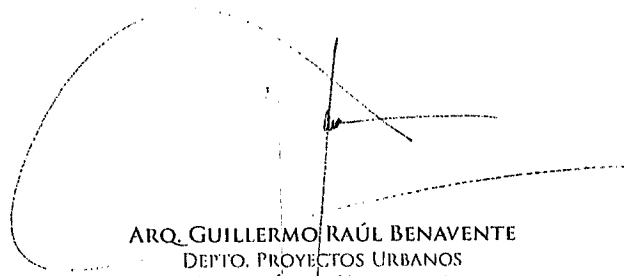


D.U. N° 01/2007. De la resolución de dicho trámite, dependerá el curso que tomen las presentes actuaciones.

Sin otro particular, saludo a usted atentamente.

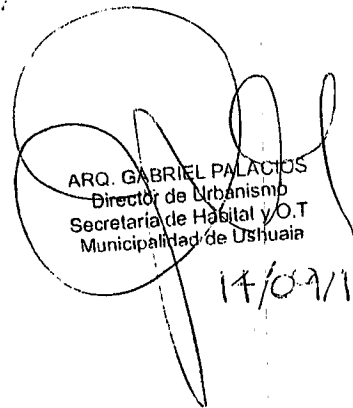
INFORME Depto. P. U. N° 33/2016.

USHUAIA, 13 de septiembre de 2016.



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

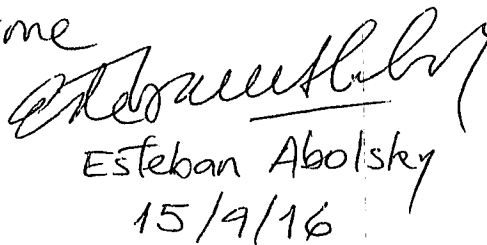
*DE CONFORMIDAD, REMITIRÉ COPIA DEL PRESENTE INFORME
A LOS RESPONSABLES DEL PROYECTO.*



ARQ. GABRIEL PALACIOS
Director de Urbanismo
Secretaría de Hábitat y O.T.
Municipalidad de Ushuaia

14/09/16

*En el día de la fecha recibo
copia del informe*



Esteban Abolsky
15/9/16



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

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



SR. DIRECTOR GENERAL:

Se ha girado a esta Dirección el trámite de un proyecto de nueva urbanización denominado "Cerro Alarken" para la correspondiente evaluación urbano-ambiental determinada por la O.M. N° 4124.

El mismo abarca un área aproximada de 24 hectáreas. Como su nombre lo indica, se ubica espacialmente en la ladera sur del Cerro Pelado ("Cerro Alarken") entre la Av. Héroes de Malvinas y la cota 115 de elevación sobre el nivel del mar. El proyecto se extiende longitudinalmente abarcando un frente aproximado de 450 metros de la mencionada avenida.

Se ha evaluado de forma preliminar la documentación presentada, especialmente el documento de la Evaluación de Impacto Ambiental la cual fue desarrollada por el Arq. CASTAGNET, Fernando J. – Mat. Mun. N° 342. En términos generales la misma cumple con lo estipulado en el Anexo I de la Ordenanza Municipal N° 4124.

Respecto al área donde se desarrollará el proyecto, se trata de un faldeo con una pendiente general del orden de los 25° que se encuentra mayormente desmontado. El único sector donde existen algunos ejemplares arbóreos corresponde al área ubicada en la ribera del río Arroyo Grande el cual se destina según el proyecto a la generación de un Espacio Verde público. La vegetación mayormente se compone de arbustos ralos y pastizales los cuales muestran el impacto típico del sobrepastoreo de caballos y vacas.

Los afloramientos rocosos son muy abundantes denotando la escasa profundidad del suelo. Por los cortes efectuados para la apertura de calles que atraviesan el área se puede apreciar que el espesor del suelo ronda los 30 centímetros en promedio.

Según los datos con los que se cuenta en gabinete, no existen cursos ni cuerpos de agua presentes en el área destinada a la urbanización. Respecto al Arroyo Grande, este no será afectado ya que solo se ha dispuesto un espacio verde junto al mismo (Ver Anexo I).

En términos ambientales el área no presenta mayor complejidad para el desarrollo del proyecto urbanístico. Asimismo, la ubicación del proyecto contigua al casco urbano le confiere ventajas en el acceso a la infraestructura vial y de servicios.

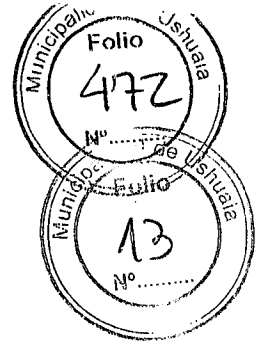
El proyecto cuenta con factibilidad de agua, cloaca y electricidad emitidas por parte de los entes prestadores de dichos servicios.

Respecto a la normativa de ordenamiento territorial, al ubicarse por debajo de la cota n° 115 s.n.m., no es alcanzado por la categoría de Bosque Comunal aunque se encuentra en la categoría III del



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

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



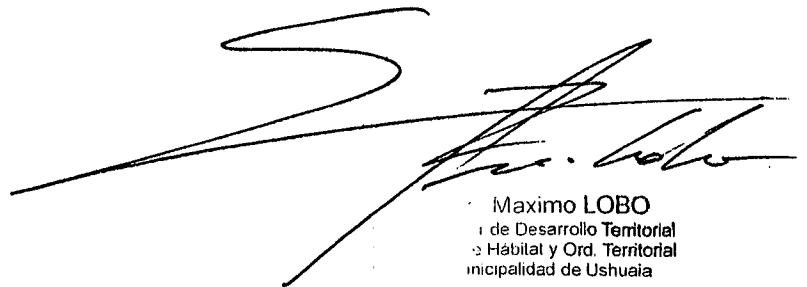
Ordenamiento Territorial de Bosque Nativo (OTBN) determinado por el O.M. N° 3456 – Ley Nac. N° 26.331. Debido a que la categoría III permite el cambio de uso del suelo en el OTBN, y que el sector se encuentra desmontado por antiguos incendios, no existen restricciones a la ejecución del proyecto.

A los fines de concretar la evaluación ambiental será necesario realizar algunos trabajos de campo, especialmente para poder evaluar el relieve del terreno y su vinculación con la trama vial proyectada. Para ello será necesario, tal lo establece el CPU, contar con los archivos vectoriales en formato DWG o similar del proyecto.

Asimismo, según lo requerido por el Art. n° 20 de la O.M. N° 4124 se deberá dar llamado a la Audiencia Pública correspondiente.

En tanto se hayan realizado las evaluaciones en terreno se producirá un informe para poner en su conocimiento los resultados.

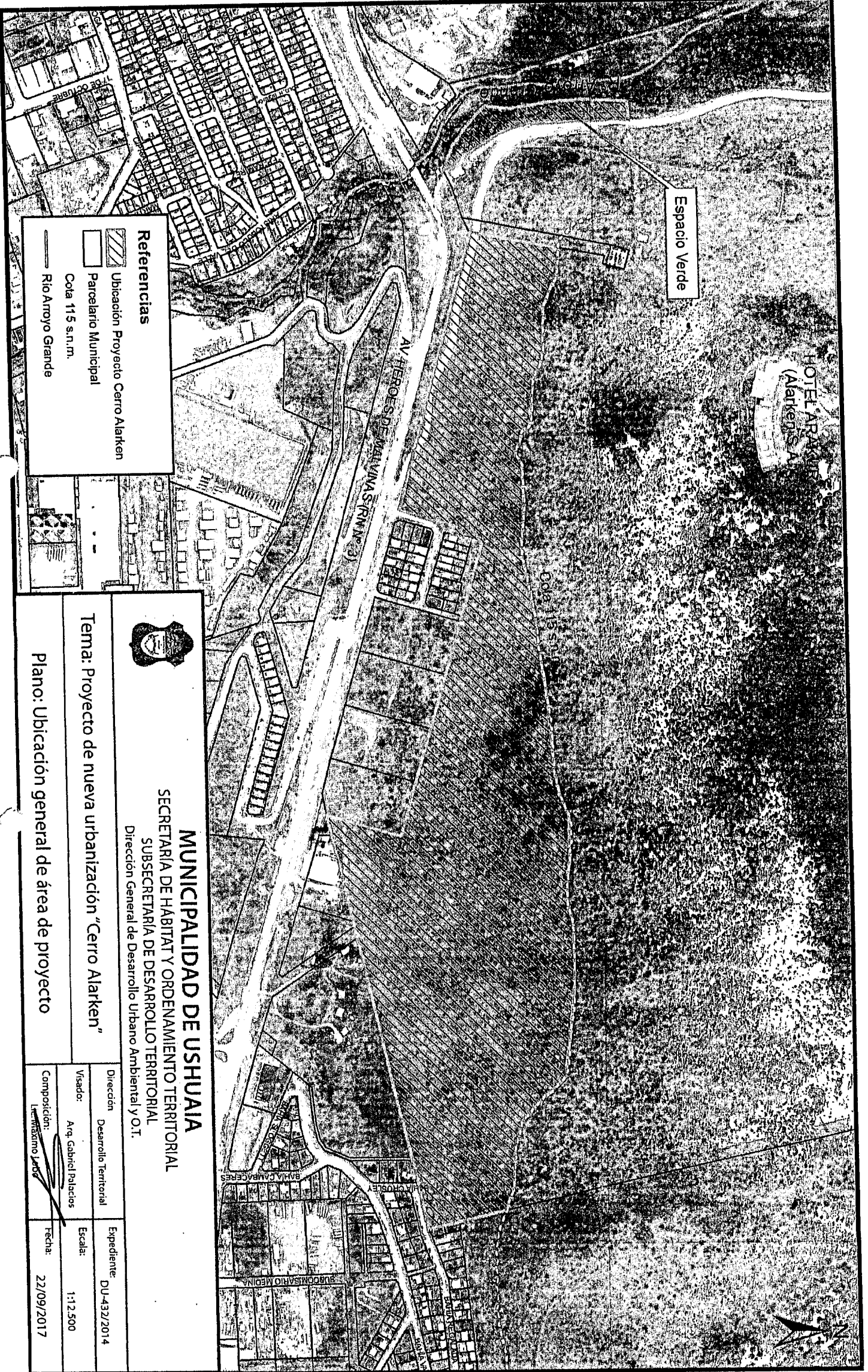
Atentamente,



Maximo LOBO
de Desarrollo Territorial
de Hábitat y Ord. Territorial
Municipalidad de Ushuaia

INFORME D.D.T. N° 40 / 2017

Ushuaia, 22 de Septiembre de 2017.



Referencias

- Ubicación Proyecto Cerro Alarcken
- Parcelario Municipal
- Cota 115 s.n.m.
- Rio Arroyo Grande

Espacio Verde

HOTEL ARARKEN
(Alarcken S.A.)

AV. HEROES DE MALVINAS (R.N. Nº 2)



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA
SECRETARIA DE HABITAT Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
SUBSECRETARIA DE DESARROLLO TERRITORIAL
Dirección General de Desarrollo Urbano Ambiental y O.T.

Tema: Proyecto de nueva urbanización "Cerro Alarcken"

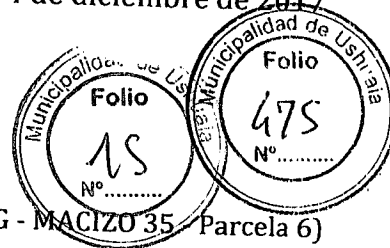
Plano: Ubicación general de área de proyecto

Dirección	Desarrollo Territorial	Expediente:	DU-432/2014
Visador:	Arq. Gabriel Palacios	Escala:	1:12.500
Composición:		Fecha:	22/09/2017

Ushuaia, 4 de diciembre de 2017

Atención:
DIRECCIÓN DE URBANISMO

NOTA REGISTRADA N° 06675
FECHA 11/12/17 HORA 13:00
RECIBIDO POR *Docupuz*



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

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

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

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

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

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

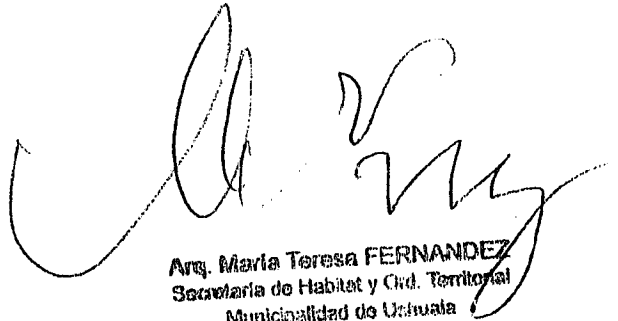
- Memoria Descriptiva (21 páginas + Resumen de observaciones y estado actual)
- Planillas de Zonificación:
 - CA-R2 (1 página)
 - CA-R3 (2 páginas)
- Planos "Urbanización Cerro Alarkén":
 - Planta de subdivisión de parcelas, cesiones y trama circulatoria (Esc. 1:2000)
 - Planta de zonificación (Esc.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

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

Sin otro particular quedamos a disposición y los saludamos atentamente,

Alarkén S.A.

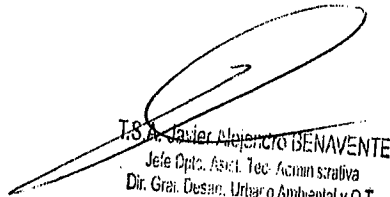
para a la D.G.U. para su evaluación



Arq. María Teresa FERNANDEZ
Secretaría de Habit. y Cnd. Territorial
Municipalidad de Ushuaia

13/12/17

Por subsección del D.G.U.A. y O.T.
se remite a Per. de Ac.F.T. —



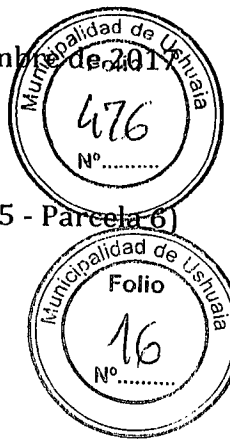
T.S.A. Javier Alejandro BENAVENTE
Jefe Depto. Ases. Tec. Administrativa
Dir. Gen. Desarro. Urbano Ambiental y O.T.
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

13 DIC 2017

Atención:
DIRECCIÓN DE URBANISMO

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

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



MEMORIA DESCRIPTIVA

INTRODUCCIÓN

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

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

Se identificaron tres zonas en la parcela:

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

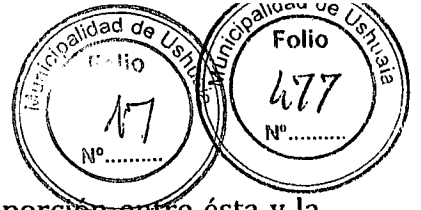
Dentro de la zona de uso controlado el Concejo Deliberante de Ushuaia aprobó la zonificación de un sector de varias hectáreas por analogía con la zona de la reserva turístico-hotelera. Allí se construyó Arakur, inaugurado en Octubre de 2013.

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

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

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

MAGNITUD DEL EMPRENDIMIENTO



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

La parcela 6 tiene casi 180 ha, lo que representa un 7,8% de la superficie total de Ushuaia (23 km² según Wikipedia).

Como comparación podemos mencionar que Puerto Madero tiene 210 ha (un 17% más que la parcela 6) y representa sólo el 1% de la superficie total de la Ciudad de Buenos Aires (203,3 km² según Wikipedia).

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

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

EJECUCIÓN EN ETAPAS

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

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

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

NOTAS DE RESPUESTA Y OBSERVACIONES

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

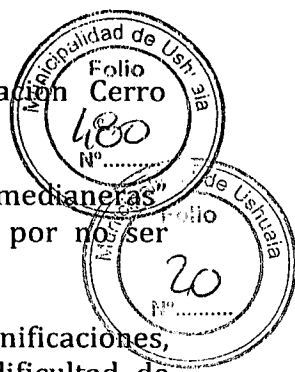
- Nota DU-177/2015 del 3 de diciembre de 2015 de la Dir. Urbanismo, con consideraciones generales positivas y recomendaciones de mejora de la propuesta, así como una serie de observaciones, las cuales enumeramos a continuación:
 1. Se advierte que el compromiso de obras de apertura de calles y tendido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

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



- Nota DU-2819/2016 del 14 de septiembre de 2016 del Dir. Urbanismo, con la aprobación en general basada en el informe DU-177/2015 con sus observaciones y agregando algunos requerimientos adicionales, los que enunciamos a continuación:
17. Se solicita incrementar el área a ceder como Espacios Verdes en la costa del Arroyo Grande, a cuenta de cesiones de futuras subdivisiones que continúen con la urbanización de Cerro Alarkén.
18. Se solicita la presentación de la propuesta de Zonificación e Indicadores Urbanísticos a los efectos de evaluar la densidad poblacional prevista y la consiguiente adecuación de la trama vial proyectada.
19. Se advierte que en caso de requerirse una excepción a los pasos previstos en el Decreto 1362/2000 Etapa 1, ésta debería tramitarse por separado de acuerdo al D.U. N°1/2007.
- Observaciones de Octubre y Noviembre de 2017 (en reuniones con Dirección de Urbanismo, Audiencia con el Sr. Intendente y reunión con Dir. de Urbanismo y Dir. de Desarrollo Territorial:
20. Se solicita no incursionar en la propuesta de lotes modulares para evitar potenciales conflictos futuros que se puedan generar dada la falta de antecedentes al respecto, y redefinir un criterio de subdivisión de macizos de acuerdo a la práctica habitual.
21. Se sugiere plantear el cambio de uso del remanente de sobrante fiscal paralelo a la Calle 10 también a uso calle para una potencial futura ampliación a solicitud o aprobación del propietario de la parcela vecina.
22. Se autoriza y se solicita estudiar la reducción a 12 metros de ancho de las calles 6, 7 y 8 ya que podría ser beneficioso dadas las características topográficas del sector.
23. Se solicita transformar los pasajes peatonales que conectan con la Rotonda N°1 y el pasaje peatonal que conecta Calle 4 con Calle 9 a Calles peatonales de 12 metros de ancho por cuestiones paisajísticas.
24. Se solicita analizar la forma de conexión de la Calle 6 desde la Rotonda N°3 con una potencial futura urbanización de la parcela colindante hacia el Este.
25. Se solicita invertir las áreas de cesiones para Equipamiento Urbano, dejando el área Fiscal al Oeste de la Calle 9 y el área Municipal al Este de la misma, y solicitar el visado de Catastro Provincial.
26. Se solicita dejar las parcelas para equipamiento urbano sin definir con exactitud siendo que podrían definirse a futuro en función de la topografía y programa de necesidades, dejando una franja de áreas verdes (mínimo 25 m) y otra de Cesiones de Uso Público (CUP) que incluyan las superficies para equipamiento urbano, áreas de uso deportivo y el remanente de áreas verdes.
27. Se solicita estudiar y proponer las servidumbres de paso y uso a dejar asentadas respecto del macizo M1, para garantizar el acceso público peatonal al sector de áreas verdes sobre la ribera del Arroyo Grande y la ejecución de las instalaciones

de infraestructura de servicios que pudiere requerir la urbanización Alarkén.



28. Se requiere eliminar la tipología propuesta de "Casas apareadas con medianeras" por la dificultad de control que implicará para Obras Privadas y por no ser aceptable por cuestiones sísmicas.
29. Se requiere reducir la diversidad de zonificaciones propuestas (6 zonificaciones, con un total de 14 subzonas, descritas en 29 páginas) por la dificultad de comprensión y posterior control de parte de las autoridades.
30. Se requiere modificar la zonificación del macizo M2 de CA-R1 a R2 pero con alturas permitidas máximas de 15 m sobre L.E. y 18 m de plano límite.
31. Se sugiere modificar la zonificación propuesta para los macizos M3 y M6 de CA-R2 a R3, sin la creación del área mixta CA-Mix en M3.
32. Se sugiere modificar la zonificación propuesta para los macizos M4, M5, M7, M8 y P3 de CA-R3 a R4 pero con parcelas mínimas de 400 m2.
33. Se solicita revisar la zonificación propuesta para el macizo M9, evaluando las diferentes alternativas: utilizar R3, proponer un uso comercial o bien de dejarla como P.E. Proyectos Especiales para una presentación futura.

ADECUACIÓN DE LA PROPUESTA A LAS OBSERVACIONES PLANTEADAS

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

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

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

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

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

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

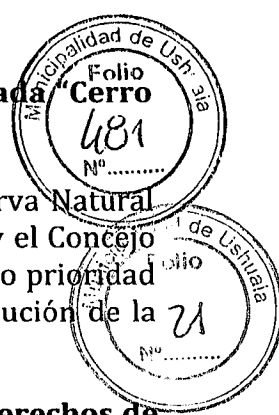
En la siguiente propuesta se incluye el compromiso de Alarkén S.A. de realizar el proyecto de infraestructura de servicios de forma integral para todo el sector a mensurar y subdividir. La ejecución será planificada en etapas dada la magnitud del emprendimiento y probablemente administrada por un fideicomiso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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

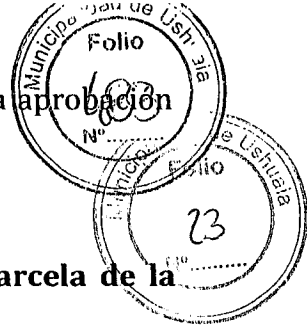
Esté comentario fue modificado por lo solicitado en el punto 23.

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

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

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

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



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

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

El convenio con la DPOSS (Nº 05/09) que trata sobre esta permuta y otras cuestiones afines, ya fue firmado por las partes el día 4 de noviembre de 2009.

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

En la presente propuesta se incluye la Evaluación de Impacto Ambiental (Ordenanza Nº 4124) realizada por el Arq. Fernando Castagnet dando cumplimiento a lo requerido por el Decreto 1362/2000 Anexo 1 (Etapa 1 - Punto 5.)

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

En la presente propuesta se incluye el nuevo sector CEV-D de 3.150 m², para dar cumplimiento a esta solicitud. El área a cederse como sector CEV-D quedará a cuenta de futuras cesiones que deban realizarse en oportunidad de presentar nuevas propuestas de subdivisión para el crecimiento del desarrollo urbanístico Cerro Alarkén.

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

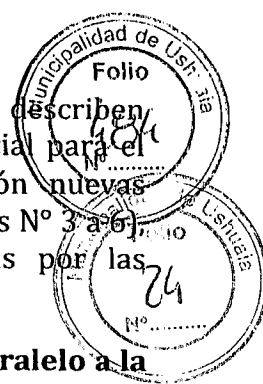
Dando cumplimiento a esta solicitud esta presentación incluye una propuesta completa de zonificaciones y usos con todos los parámetros urbanísticos correspondientes (excepto para las parcelas P1 y P2 como se ha mencionado en el punto 13, y el macizo M1). Se incluyen también cortes esquemáticos que permiten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

- 19. Se advierte que en caso de requerirse una excepción a los pasos previstos en el Decreto 1362/2000 Etapa 1, ésta debería tramitarse por separado de acuerdo al D.U. Nº1/2007.**

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

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

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



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

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

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

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

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

La Calle 9 podrá transformarse en Calle de 12 ó 15 metros luego, en función de las cesiones que las autoridades exijan a los propietarios de las parcelas vecinas (1 a 4) sobre la ruta.

La Calle 10 ya tiene incluido en esta propuesta el ensanche a 15 metros pendiente de la aceptación de la parcela lindera.

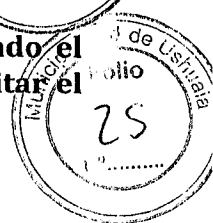
- 23. Se solicita transformar los pasajes peatonales que conectan con la Rotonda N°1 y el pasaje peatonal que conecta Calle 4 con Calle 9 a Calles peatonales de 12 metros de ancho por cuestiones paisajísticas.**

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

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

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

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



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

Este comentario modifica lo solicitado en el punto 14.

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

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

Este comentario modifica lo solicitado en el punto 14.

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

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

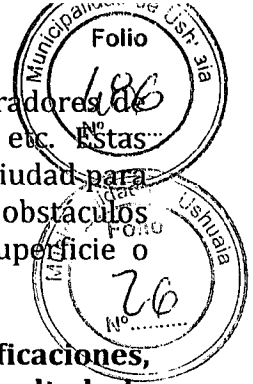
También requerimos que sea respetado lo dispuesto en el CPU artículo IV.1.4.2 "Superficies a Ceder, b) Uso Deportivo", el cual exige que la superficie de las cesiones cuenten con la "topografía, morfología y tipo de suelo aptos para prácticas deportivas al aire libre".

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

La presente propuesta de zonificaciones incluye lo solicitado parcialmente.

En ambos casos, M3 y M6, se propone la zonificación CA-R2, análoga a R2 en cuanto a sus densidades, FOS, FOT, alturas máximas, lotes mínimos y frentes mínimos. A su vez, se mantiene la obligación de retiros frontales (5 m), contrafrontales (de 4 m a 8 m) y bilaterales (3 m), exigiendo mayores mínimos para parcelas aptas vivienda multifamiliar (superficie mínima 1000 m², frente mínimo 25 m y retiros bilaterales de 5 m) con obligación de dotarlas de una cochera por unidad y permitiendo edificios de perímetro libre sobre Calle 9.

Se incluyen premios (incremento de FOT) por analogía con R1 y R3 (por retiro bilateral obligatorio, por "edificios con estacionamiento de vehículos", por englobamiento de parcelas, y por respeto de planimetría y forestación).

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

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

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

32. Se sugiere modificar la zonificación propuesta para los macizos M4, M5, M7, M8 y P3 de CA-R3 a R4 pero con parcelas mínimas de 400 m2.

En la presente propuesta, para los macizos M4, M5, M7, M8 y P3 se han mantenido parámetros análogos a R3 en cuanto a densidades, FOS, FOT, alturas máximas, parcela mínima y frente mínimo, pero definiéndolos exclusivos para uso vivienda.

Se incluyen premios (incremento de FOT) por situaciones analogas con R1 (por "edificios con estacionamiento de vehículos", por englobamiento de parcelas, y por respeto de planimetría y forestación).

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

Hay varios antecedentes de sectores R3 al Norte de la Ruta 3 y debajo de la cota 115. El más cercano es el barrio Altos del Mirador (OM2139, Nomenclaturas G30038, G30039, G30041, G30043, G30045, G30046, G30047, G30048, etc) lindero justamente con los macizos en cuestión (por calle Bahía Crosley).

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

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

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

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

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

En cuanto a los usos, se describen del mismo modo que en R3, incluyendo una tabla de usos comerciales admitidos en parcelas de más de 2500 m2 (Anexo 1).

VENTAJAS Y BENEFICIOS DE LA PROPUESTA PARA LA COMUNIDAD DE USHUAIA

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

CESIÓN UNIFICADA Y ANTICIPADA

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

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

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

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

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

IMPACTO ECONÓMICO POSITIVO

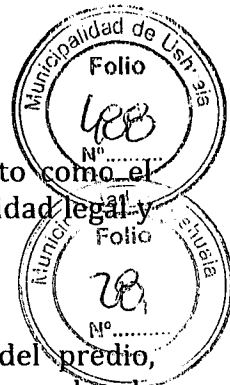
Se descuenta que un emprendimiento de esta escala resultará en generación de puestos de trabajo, contribuirá a movilizar la industria de la construcción y servicios derivados, y por supuesto en la renovación de la oferta de vivienda para los habitantes de la región.

RESOLUCIÓN DEL CASO DPOSS

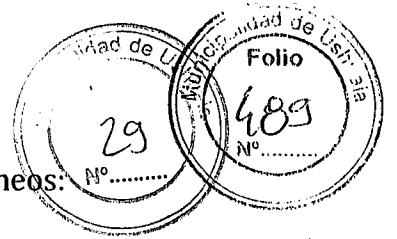
Alarkén S.A. ha llegado hace varios años a un acuerdo con la DPOSS, que consiste en una permuta de superficies, el cual permite a la DPOSS obtener:

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

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



PROPUESTA DE SUBDIVISIÓN



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

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

TRAMA CIRCULATORIA

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

Las nuevas solicitudes recibidas luego de la propuesta presentada en Agosto de 2017 han sido incorporadas en la siguiente descripción.

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

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

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

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

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

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

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

ZONIFICACIÓN - INDICADORES URBANÍSTICOS



Las propuestas de zonificación se adjuntan a la presente.

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

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

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

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

CRITERIOS UTILIZADOS PARA EL PROYECTO DE ZONIFICACIONES

Criterio Rector

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

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

En cuanto a los usos comerciales se mantienen sólo en los macizos M3 (para parcelas frentistas sobre Calle 9) y M9 (para parcelas mayores a 2500 m²).

Densidades

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

FOS

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

FOT

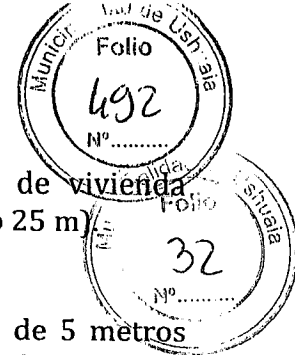
Para las zonas propuestas se mantuvieron los FOT correspondientes a las zonas R2 y R3, así como sus premios con incremento de FOT. Se agregaron los premios relacionados con "Edificios con estacionamientos de vehículos", por "Englobamiento de parcelas" y por "Implantación del proyecto respetando la planimetría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

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

Respeto de las visuales a la Bahía de Ushuaia.

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

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



Frentes mínimos y Superficies mínimas de parcelas aptas construcción

Se mantienen los mismos requeridos para R2 y R3, excepto para los casos de vivienda multifamiliar en CA-R2 (requerimos superficie mínima de 1000 m² y frente mínimo 25 m)

Retiros frontales

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

Retiros contrafrontales

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

Retiros bilaterales

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

Retiros unilaterales

No se permitirá la construcción de viviendas con retiros unilaterales.

TIPOLOGÍAS

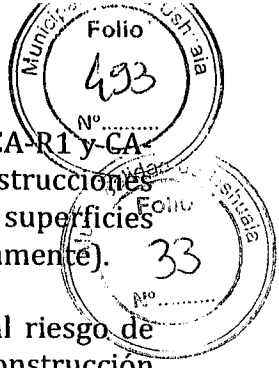
Al momento de establecer los parámetros urbanísticos se ha contemplado una tipología que parece de gran utilidad describir especialmente.

Viviendas bifamiliares en altura

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

PARCELAS MÍNIMAS (PARA SUBDIVISIÓN CATASTRAL) – CONCEPTO MODULAR

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



De aplicarse el concepto modular debería incluirse en las planillas de zonificaciones CA-R1 y CA-R2 las parcelas mínimas como para registro catastral, pero sin derecho a admitir construcciones de ningún tipo. Estos mínimos de 120 m² y 135 m² son justamente tercios de las superficies mínimas de parcelas aptas para construcción de R2 y R3 (360 m² y 400 m² respectivamente).

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

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

- Para el comprador la ventaja radica en que puede elegir las dimensiones ideales para su parcela en función de su presupuesto y proyecto de arquitectura.
Ejemplo: si todas las parcelas de una zona fueran de 360 m² el comprador sólo podría optar por comprar uno o dos lotes, saltando de 360 m² a 720 m² sin alternativas intermedias. Con esta propuesta si todos los lotes modulares fueran de 120 m², el comprador tiene también las opciones de comprar parcelas de 480 m² y 600 m².
- Incluso un comprador puede comprar parcelas hasta completar los 360 m² y al cabo de un tiempo agregar un módulo llevando la superficie incrementalmente a 480 m², y así sucesivamente, facilitando y promoviendo el ahorro o capitalización con compras modulares de parcelas.
- Para el vendedor, dispone de toda la gama de tamaños de parcelas que el mercado le demande y que, por supuesto, no puede anticipar con precisión. Es decir, siempre tendrá disponibilidad de parcelas de la superficie que el mercado demande en cada momento.

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

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

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

PROYECTO DE TENDIDO DE REDES DE SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA - FACTIBILIDADES

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

TIEMPOS DEL PROYECTO - FUTUROS PASOS

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

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

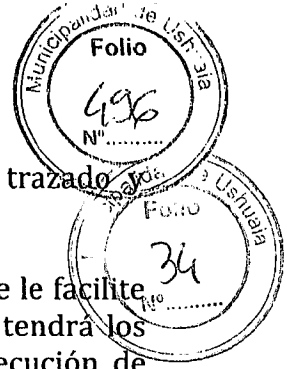
Alarkén entiende que el interés de la comunidad de Ushuaia es su propio interés, que el beneficio a la comunidad resulta inmediatamente en su propio beneficio.

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

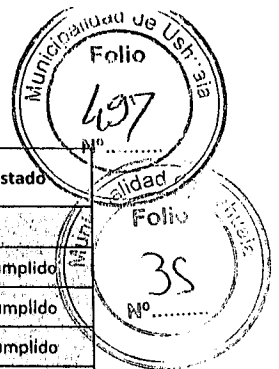
Sin otro particular los saludamos atentamente,



Alarkén S.A.



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

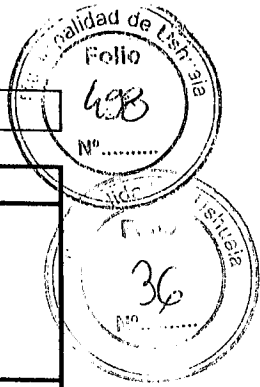


Presentacion	Tema	Observaciones	Estado
Agosto 2015	Proyecto en etapas	Aceptado	
	Áreas Verdes centrales	Se solicita que sean más regulares y compactas	Cumplido
	Equipamiento Urbano	Se solicitan lotes rectangulares	Cumplido
	Rotonda calle sin abrir	No se acepta para acceso a Equipamiento Urbano	Cumplido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

Edouardo J. Jaque

**ZONIFICACIÓN
URBANIZACIÓN CERRO ALARKÉN**

CA R2
Dic-2017

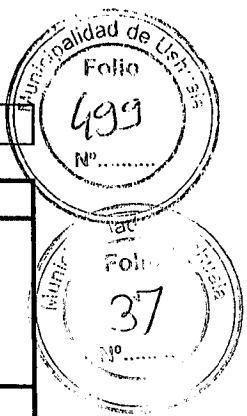


CA R2: RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA / BAJA		UBICACIÓN: MACIZOS M2, M3 y M6	
CARÁCTER			
Residencia general donde la vivienda está asociada con los usos directamente vinculados a ella. Conviven las viviendas unifamiliar y bifamiliar con multifamiliar de baja altura.			
DELIMITACIÓN			
El límite de la zona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

Etebaunly Lopez

**ZONIFICACIÓN
URBANIZACIÓN CERRO ALARKÉN**

CA R3
Dic-2017



CA R3: RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA		UBICACIÓN: M4, M5, M7, M8, M9 y P3	
CARÁCTER			
Área apta para la vivienda unifamiliar y bifamiliar con características tendientes al Barrio Parque.			
DELIMITACIÓN		DENSIDAD	
El límite de la zona pasa por el eje de la calle. La zona se define de sus bordes hacia adentro.		DN:	
		DU:	
USOS		USOS SEGÚN TABLA	
PRINCIPAL: Vivienda unifamiliar y bifamiliar COMPLEMENTARIO: Comercio minorista, Talleres e industrias artesanales y servicios personales según tabla de usos (Anexo 1). El uso complementario se admite exclusivamente en Macizo M9 y no requiere coexistencia con el uso vivienda en la parcela.		Ver Anexo 1	
INDICADORES URBANÍSTICOS			
DN: 300 hab/ha		F.O.S.	0,50
DU: 150 hab/ha		F.O.T.	0,80
Retiro Frontal: 5,00 m		Altura máxima s/LE:	8,00 m
Retiro Contrafrontal: 10% de la profundidad del lote entre un mínimo de 4,00 m y un máximo de 8,00 m		Plano Límite Altura máxima:	12,00 m
Parcela mínima apta construcción: 400 m ²		Parcela mínima Uso Comercial: 2500 m ² (Sólo para Macizo M9)	
Frente mínimo: 12,00 m			
Retiro mínimo bilateral 3,00 m de c/lado			
Compensaciones. En lotes con lados no ortogonales se admite compensar superficies, debiendo ser la superficie invadida igual a la cedida: Retiros laterales: invadiendo hasta una línea paralela a la del retiro, ubicada a 1,50 m de ésta. Retiros Contrafrontales: invadiendo hasta una línea paralela a la del retiro, ubicada a 2,50 m de ésta			
PREMIOS		INCREMENTO F.O.T.	
Por retiro bilateral de 3 m como mínimo		0,20	
Por construcción retirada de la L.E. 5 m como mínimo		0,15	
Edificios con estacionamientos de vehículos según lo indicado en VIII "Normas Grales sobre uso de suelo"		0,10	
Englobamiento de Parcelas		0,10	
Por implantación del proyecto respetando la planimetría y forestación (paisaje natural)		0,10	
Especificaciones Particulares			
Objetivos Generales			
<ul style="list-style-type: none"> • Alentar la protección y el mantenimiento del paisaje natural • Alentar la construcción de viviendas unifamiliares y bifamiliares con retiros frontales, laterales y contrafrontales parquizados • Permitir el englobamiento de parcelas hasta llegar a la superficie ideal requerida para cada proyecto 			
Propuestas de Proyecto			
<ul style="list-style-type: none"> • Consideración de las alturas de las edificaciones en convivencia con la topografía y con las visuales panorámicas de viviendas ubicadas en cotas más altas • Alentar el estacionamiento dentro de las parcelas y cocheras cubiertas en las edificaciones 			

Esteban...

TABLA DE USOS ADMITIDOS

Los siguientes usos comerciales serán admitidos exclusivamente en parcelas de superficie mayor a 2500 m²

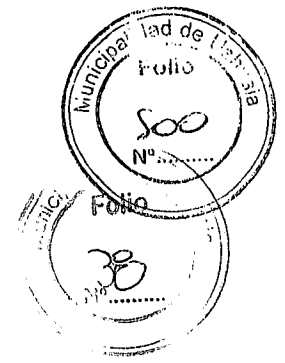
CRITERIO GENERAL

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

ACTIVIDADES COMERCIALES ADMITIDAS

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

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



Handwritten signature

CESIÓN A CUENTA DE
FUTURAS MENSURAS
PARA CRECIMIENTO DE LA
URBANIZACIÓN CERRO
ALARKEN

LÍNEA DE MÁXIMA CRECIENTE
ARROYO GRANDE
LÍNEA DE MÁXIMA CRECIENTE

CALLE 1 "CERRO ALARKEN"

CALLE 2

M1

COTA 115

P.D.P.O.S.S.

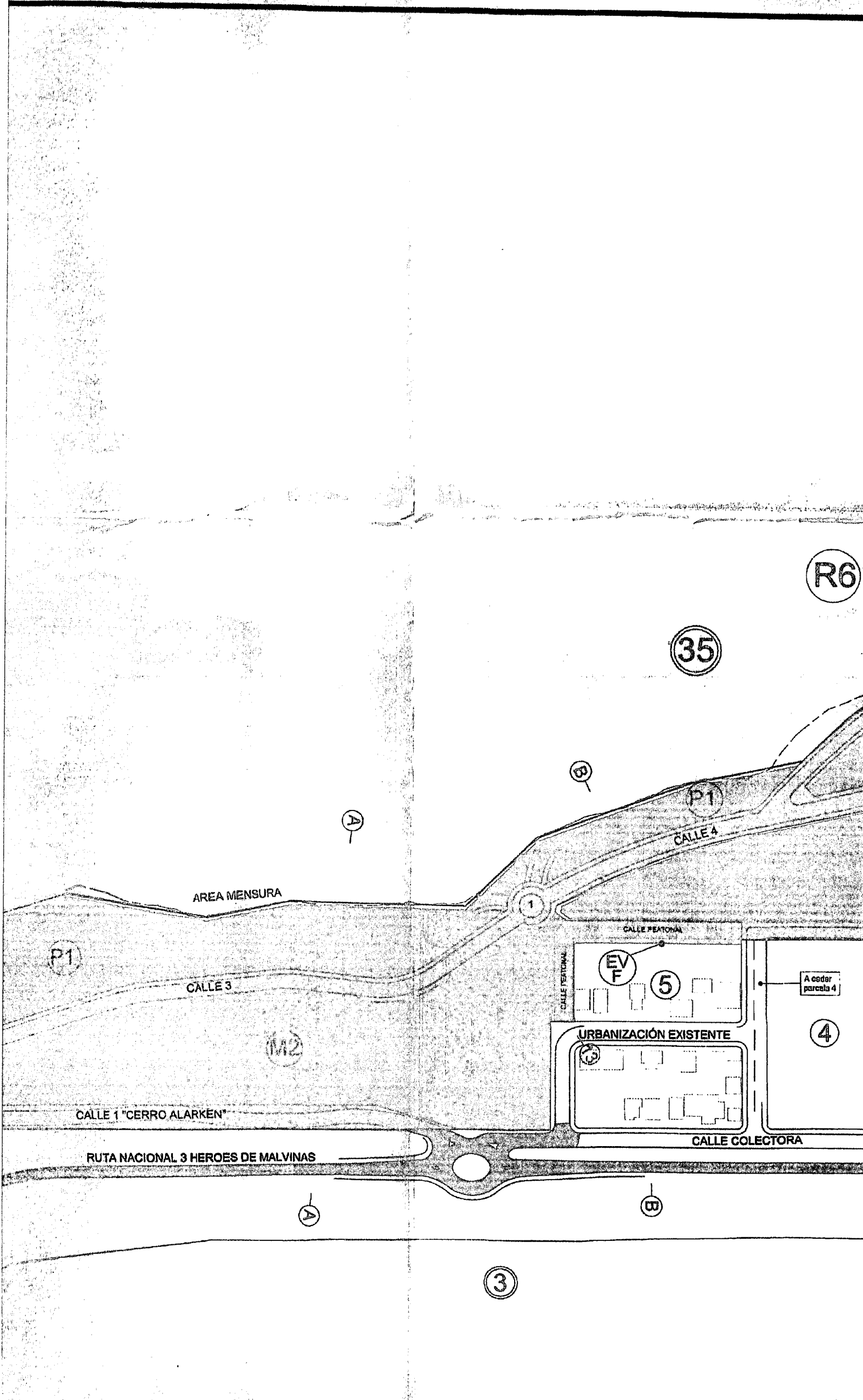
PD

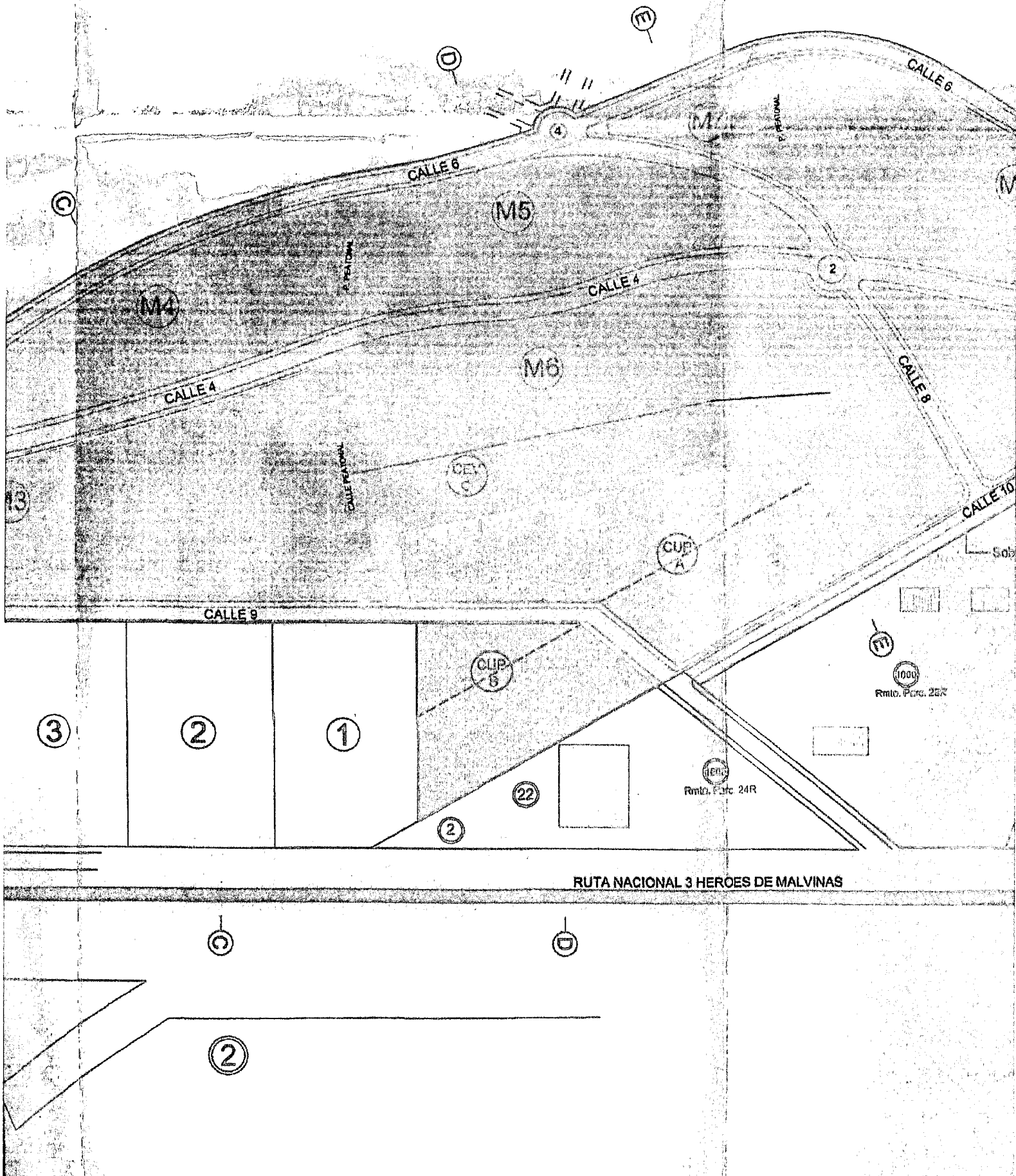
P1

CALLE 1 "CERR

RUTA NACION

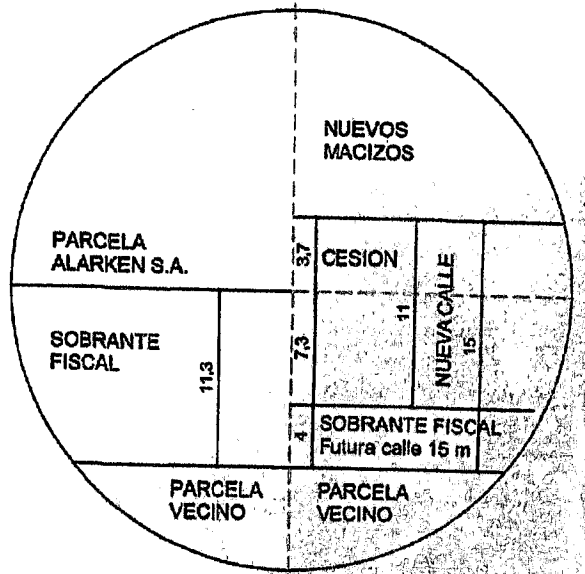
SECCION
ESPAÑOL
MUNICIPAL



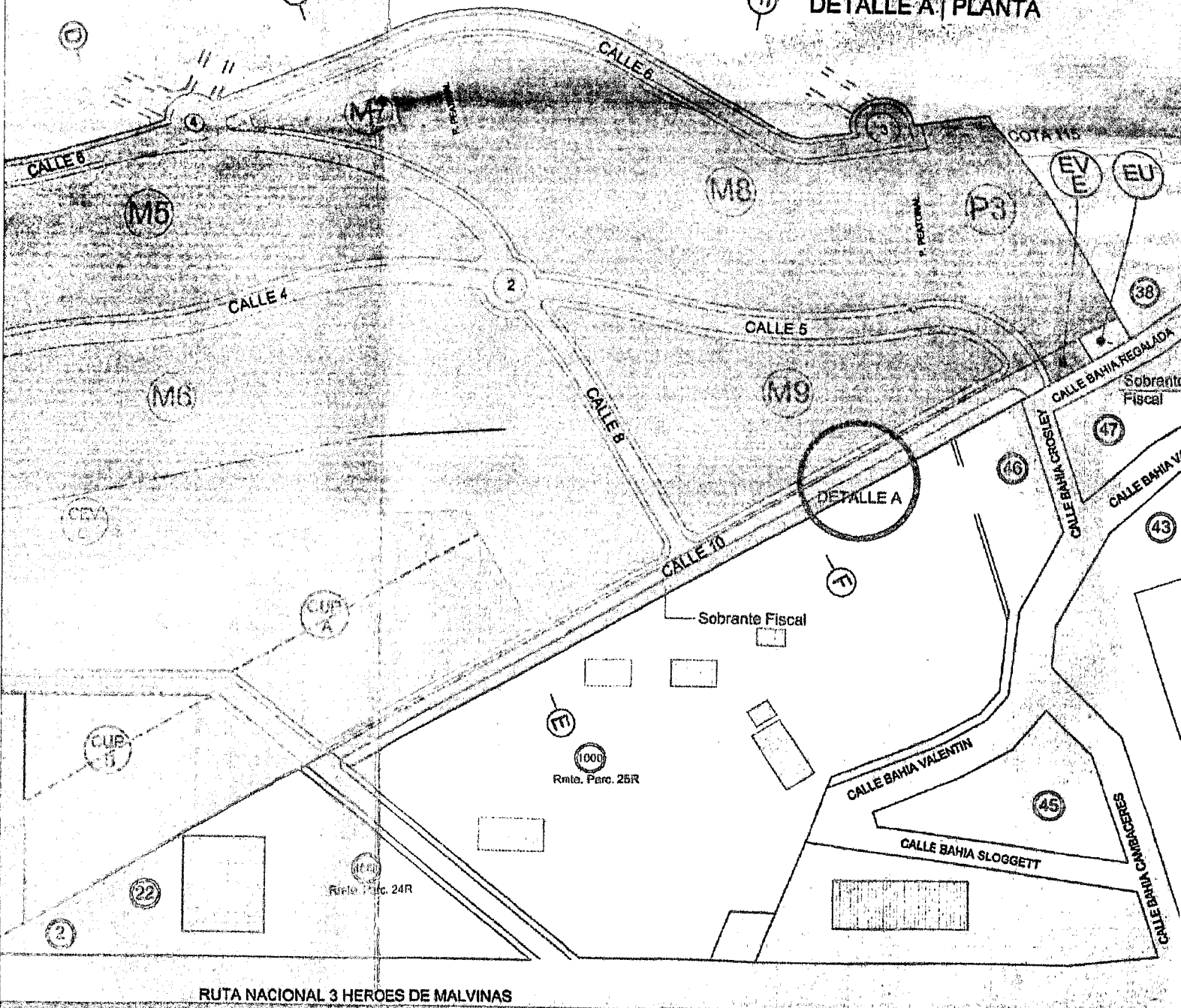


SITUACION ACTUAL

PROPUESTA



DETALLE A PLANTA



RUTA NACIONAL 3 HEROES DE MALVINAS

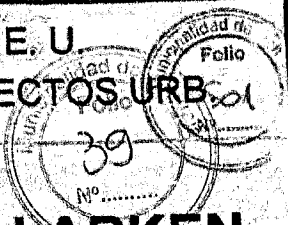
BALANCE DE SUPERFICIES		
USO	SUPERFICIES	%
Sup. TOTAL DE MENSURA	300.403,12	
NUEVA PARCELA D.P.O.S.S.	+ 3.320,82	
SOBRANTE FISCAL	- 4.627,07	
BASE DE CALCULO PARA CESIONES	292.285,23	
ESPACIOS VERDES	CEVA	0.682,12
	CEV.B	---
	CEVC	10.158,41
	CEV.D (A cuenta)	3.148,86
		16.07%
CESION USO PUBLICO	CUP. A	10.115,31
	CUP. B	7.972,67
	GALLES	67.824,63

PARCELA	SUP.(m²)
P1	43.063,45
P2	2.384,81
P3	8.381,88
M1	4.441,24
M2	27.107,80
M3	27.856,71
M4	12.668,69
M5	13.811,14
M6	20.333,04
M7	2.652,55
M8	18.247,89
M9	10.018,15
TOTAL Superficie NUEVAS PARCELAS (m²)	187.668,14

REFERENCIAS

- ARROYO GRANDE
- COTA 118
- AGUA CISTERNA
- RUTA NACIONAL N°3
- GALLES
- CALLE/PADAJES PEATONALES
- CESION FISCAL
- NUEVAS PARCELAS

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



NOMBRE DEL PROYECTO

URBANIZACIÓN CERRO ALARKEN

ETAPA 1

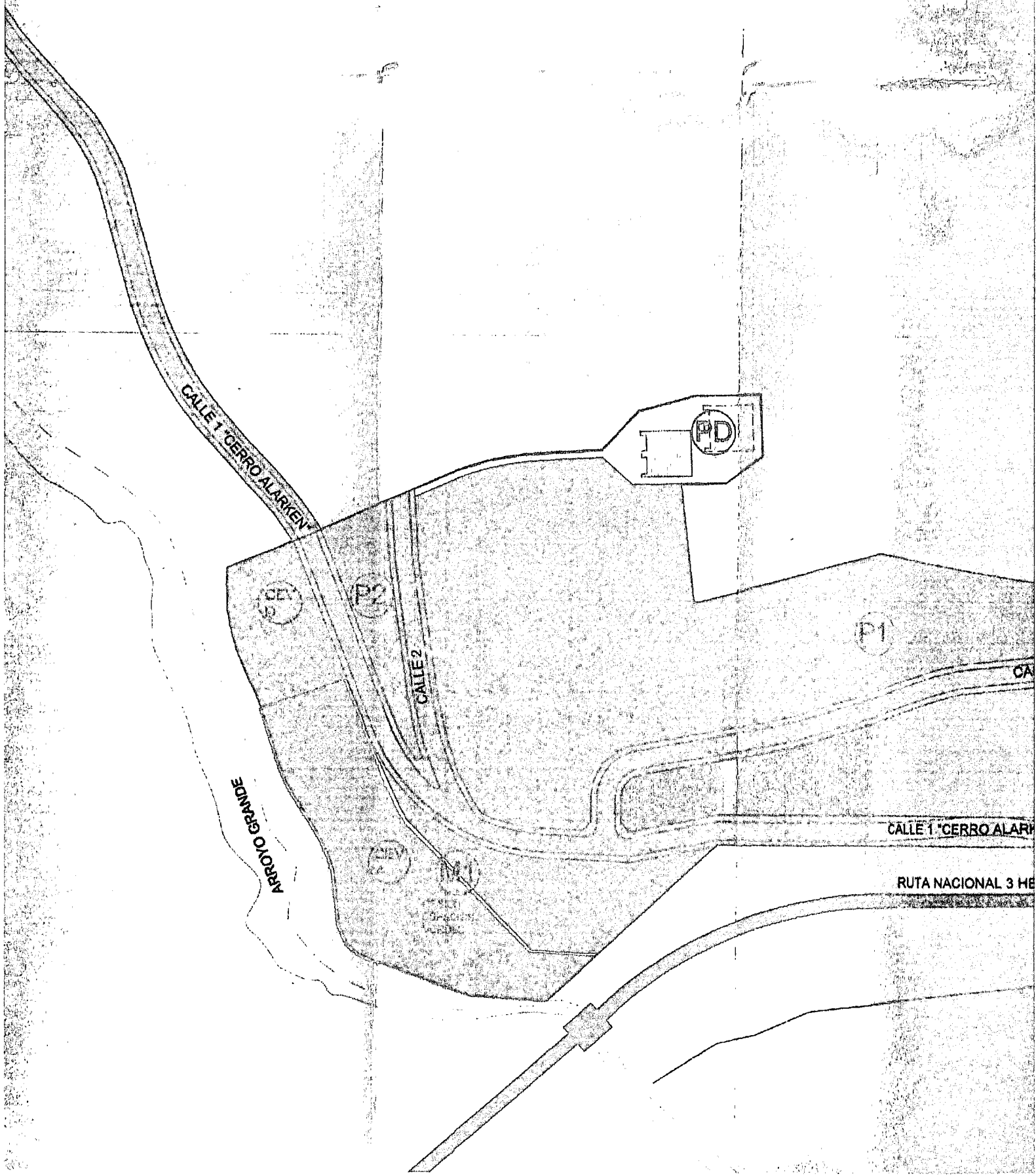
Planta de subdivisión de parcelas, cesiones y tramas circulatorias

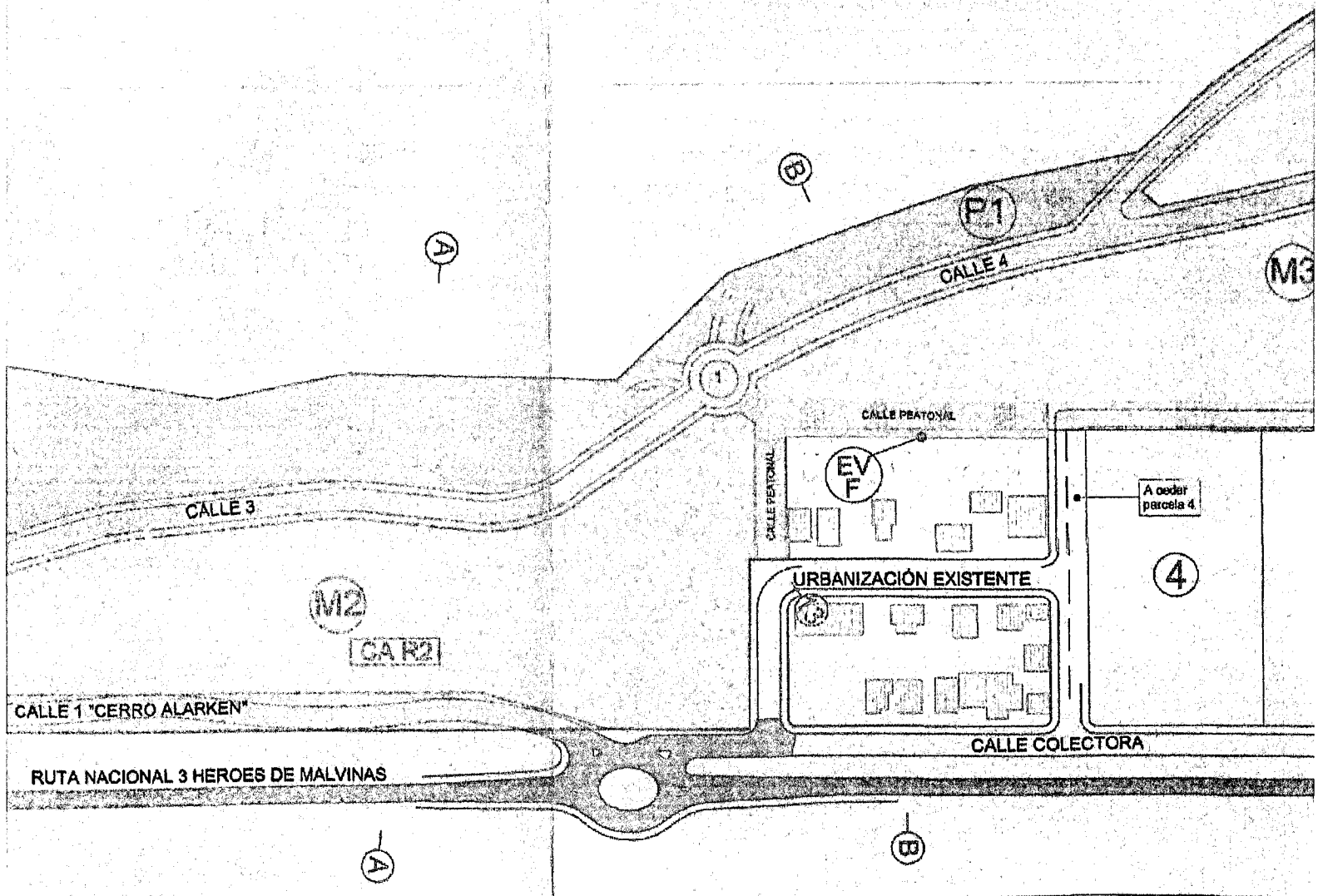
Esc: 1:2000

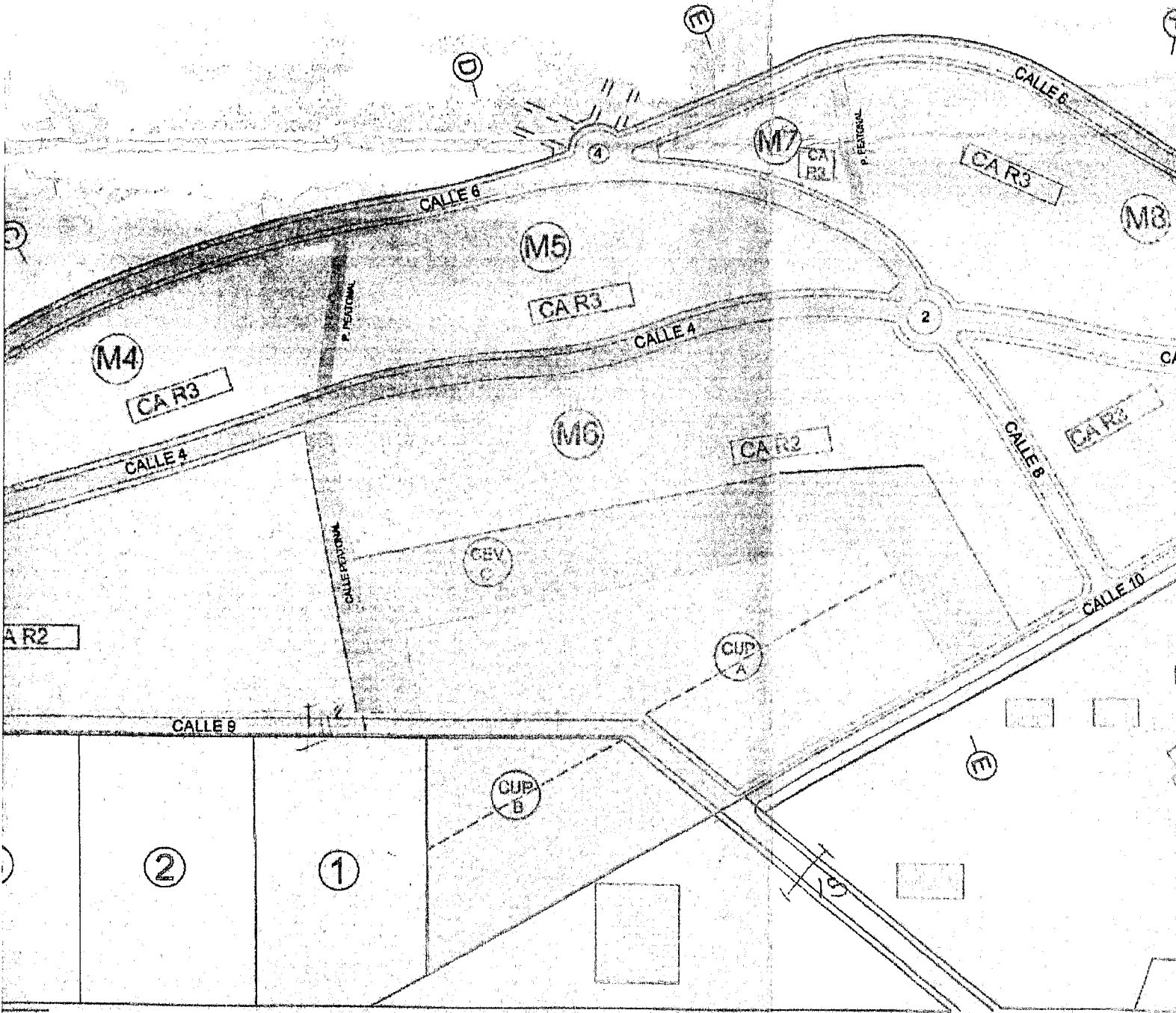
NOM. CATASTRAL			PROPIETARIO	
SECCION: G	MACIZO: 35	PARCELA: 6	NOMBRE:	ALARKEN S.A
ZONIFICACION PE			DOMICILIO:	AV. HEROES DE MALVINAS 2617
SUPERFICIE			APODERADO:	ESTEBAN LUIS ABOLSKY
TOTAL: 300.403,12 m²			FIRMA:	<i>Esteban Luis Abolsky</i>
E.V: 32.157,19 m²			DIRECTOR DE PROYECTO	
R.F: 5.848,69 m²			NOMBRE:	MARIA SOLEDAD ALZUETA
R.M: 5.845,11 m²			DOMICILIO:	ANTARTIDA ARGENTINA 697
			MAT. PROF:	CATDE 377 M. MUNIC: RCP 646
			FIRMA:	<i>Maria Soledad Alzueta</i>

OBSERVACIONES:

07 dic 2017







RUTA NACIONAL 3 HEROES DE MALVINAS



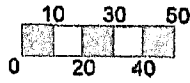
RUTA NACIONAL 3 HEROES DE MALVINAS



REFERENCIAS

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

- EV: Espacio Verde
- EU: Espacio Urbano



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



NOMBRE DEL PROYECTO

URBANIZACIÓN CERRO ALARKEN ETAPA 1

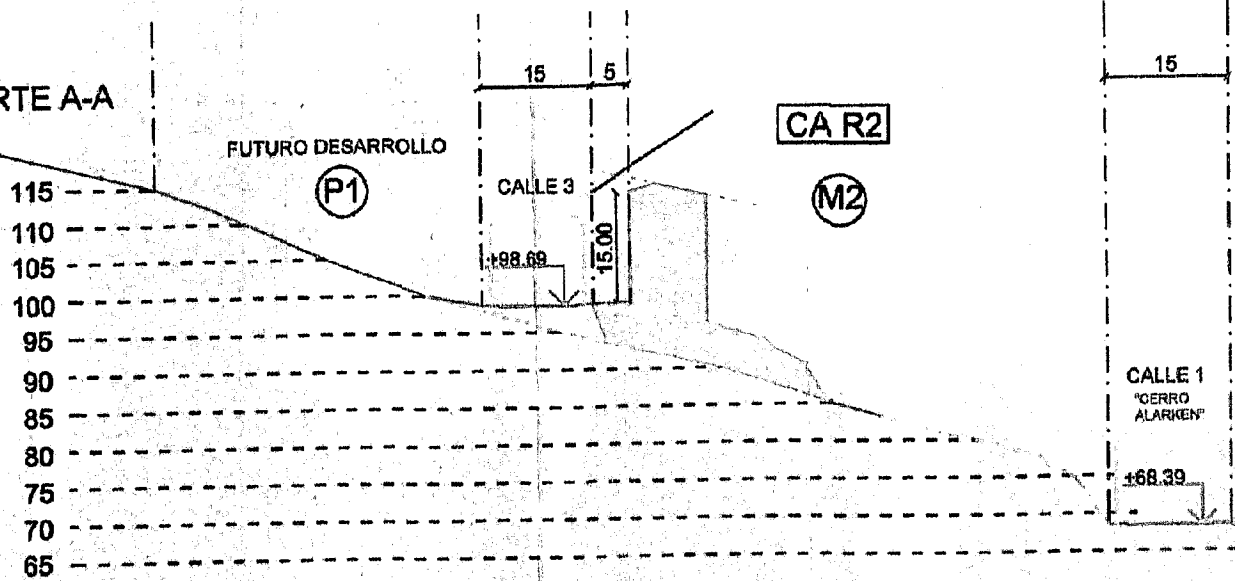
Planta de Zonificación

Esc: 1:2000

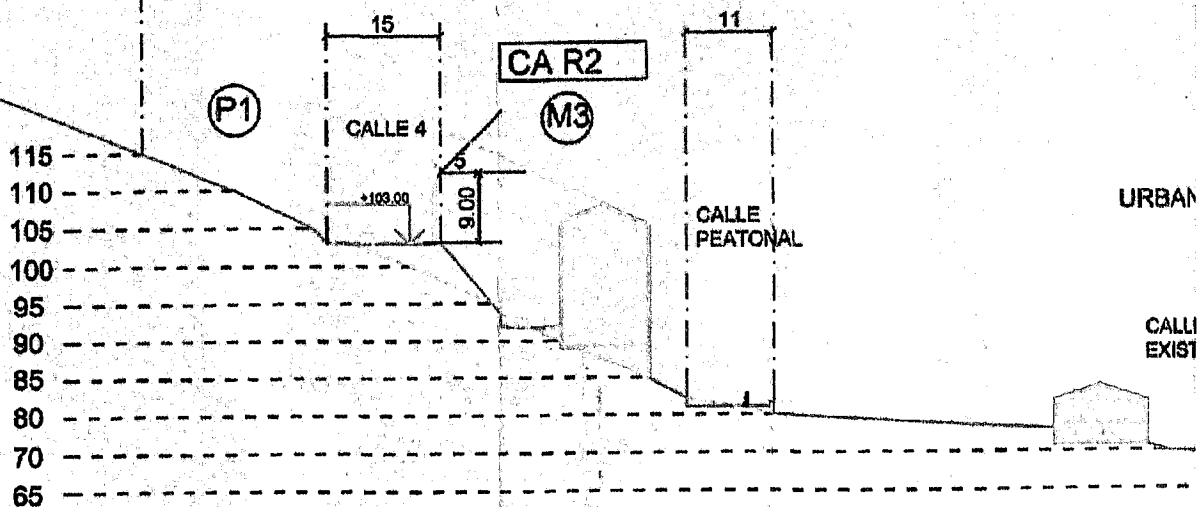
NOM. CATASTRAL			PROPIETARIO	
SECCION: G	MACIZO: 35	PARCELA: 6	NOMBRE:	ALARKEN S.A
ZONIFICACION PE			DOMICILIO:	AV. HEROES DE MALVINAS 2617
			APODERADO:	ESTEBAN LUIS ABOLSKY
SUPERFICIE TOTAL: 300.403,12 m ² E.V: 32.157,19 m ² R.F: 5.848,69 m ² R.M: 5.845,11 m ²			FIRMA:	<i>Esteban Luis Abolsky</i>
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

OBSERVACIONES:

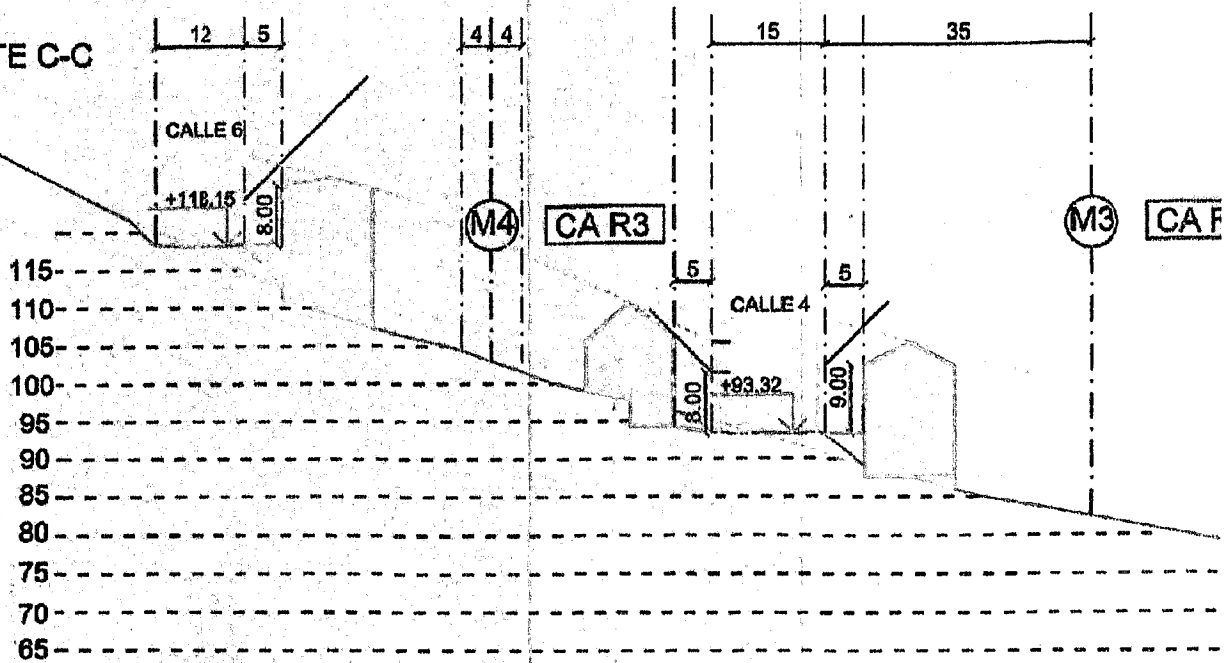
CORTE A-A



CORTE B-B



CORTE C-C



RUTA NACIONAL 3

ACION EXISTENTE

CALLE EXISTENTE

RUTA NACIONAL 3

5 11

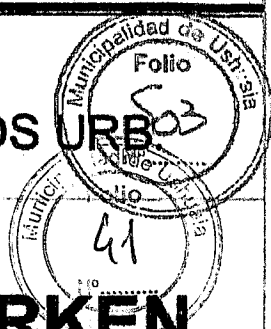
CALLE 9

9.00

+0.24

RUTA NACIONAL

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



NOMBRE DEL PROYECTO

URBANIZACIÓN CERRO ALARKEN

ETAPA 1

PLANO 1: CORTES ESQUEMATICOS

Esc: 1:500

NOM. CATASTRAL

SECCION:	MACIZO:	PARCELA:
G	35	6

PROPIETARIO

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

ZONIFICACION

PE

SUPERFICIE

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

DIRECTOR DE PROYECTO

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

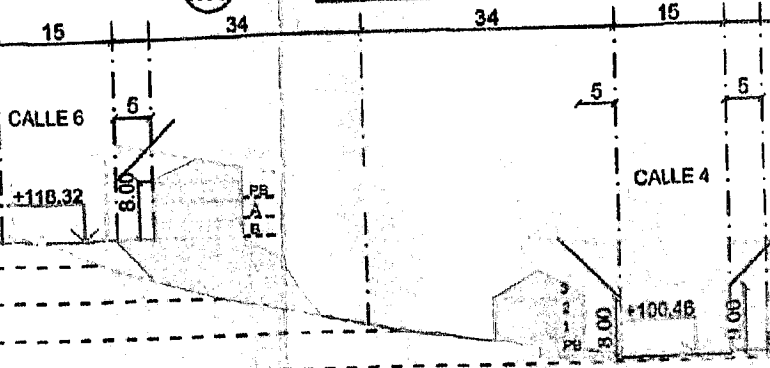
OBSERVACIONES:

07 dic 2017

CORTE D-D

M5

CA R3

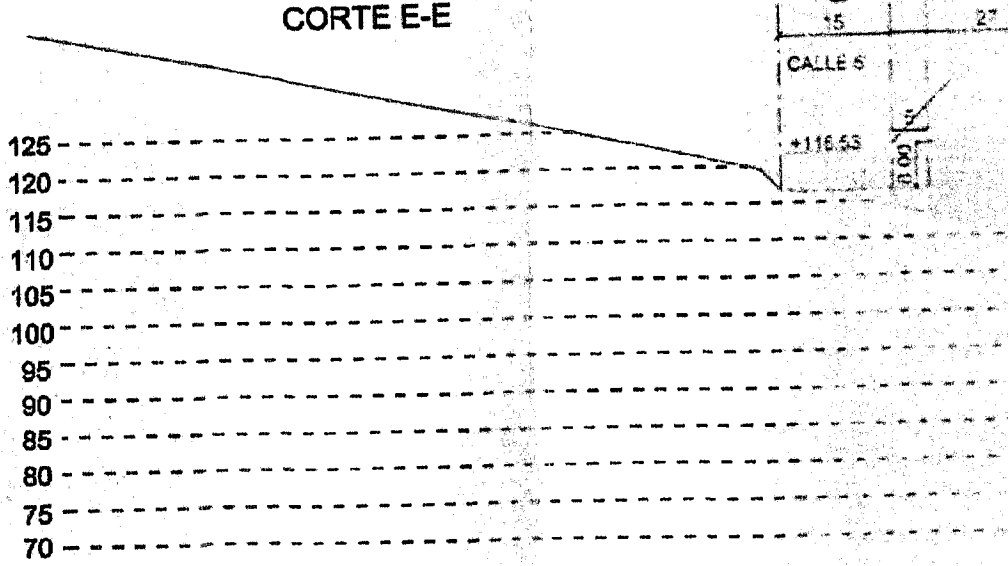


- 120
- 115
- 110
- 105
- 100
- 95
- 90
- 85
- 80
- 75
- 70
- 65
- 60

CORTE E-E

M7

CA R3

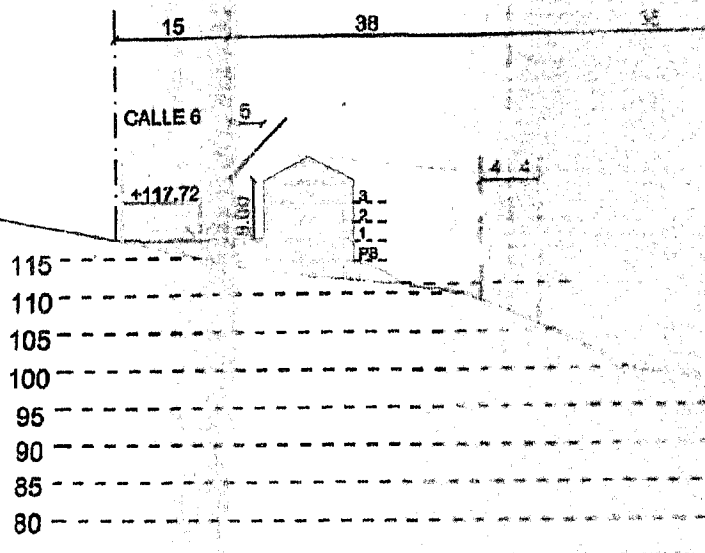


- 125
- 120
- 115
- 110
- 105
- 100
- 95
- 90
- 85
- 80
- 75
- 70

CORTE F-F

M8

CA R3



- 115
- 110
- 105
- 100
- 95
- 90
- 85
- 80

IPA

11 4

CUP B

CALLE 9

54.83

RUTA NACIONAL

parcela vacía

CAR 2

69

CEV C

CUP A

A
B
C
D
E

CALLE 10

73.57

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



NOMBRE DEL PROYECTO

URBANIZACIÓN CERRO ALARKEN

ETAPA 1

PLANO 2: CORTES ESQUEMATICOS

Esc: 1:500

NOM. CATASTRAL

SECCION:	MACIZO:	PARCELA:
G	35	6

PROPIETARIO

NOMBRE: ALARKEN S.A

DOMICILIO: AV. HEROES DE MALVINAS 2617

APODERADO: ESTEBAN LUIS ABOLSKY

FIRMA:

ZONIFICACION

PE

PERFICIE

TOTAL: 300.403,12 m²

E.V: 32.157,19 m²

R.F: 5.848,69 m²

R.M: 5.845,11 m²

DIRECTOR DE PROYECTO

NOMBRE: MARIA SOLEDAD ALZUETA

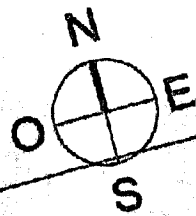
DOMICILIO: ANTARTIDA ARGENTINA 697

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

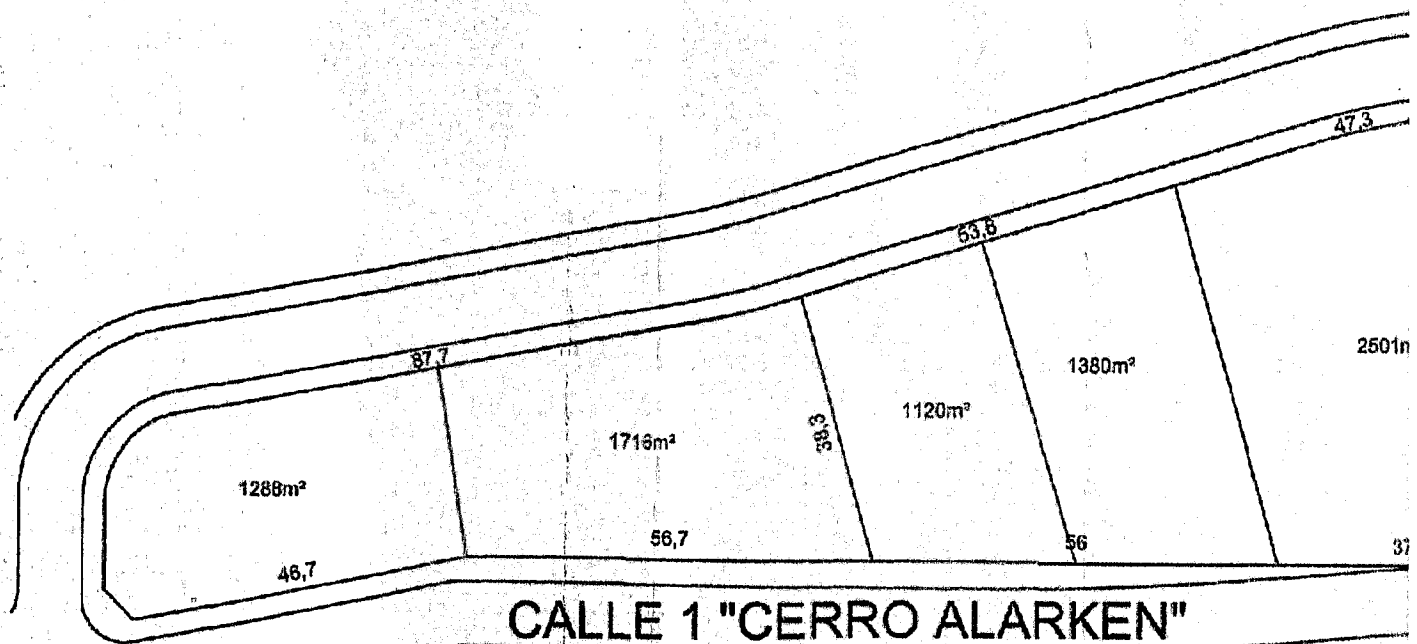
FIRMA:

OBSERVACIONES:

07 dic 2017

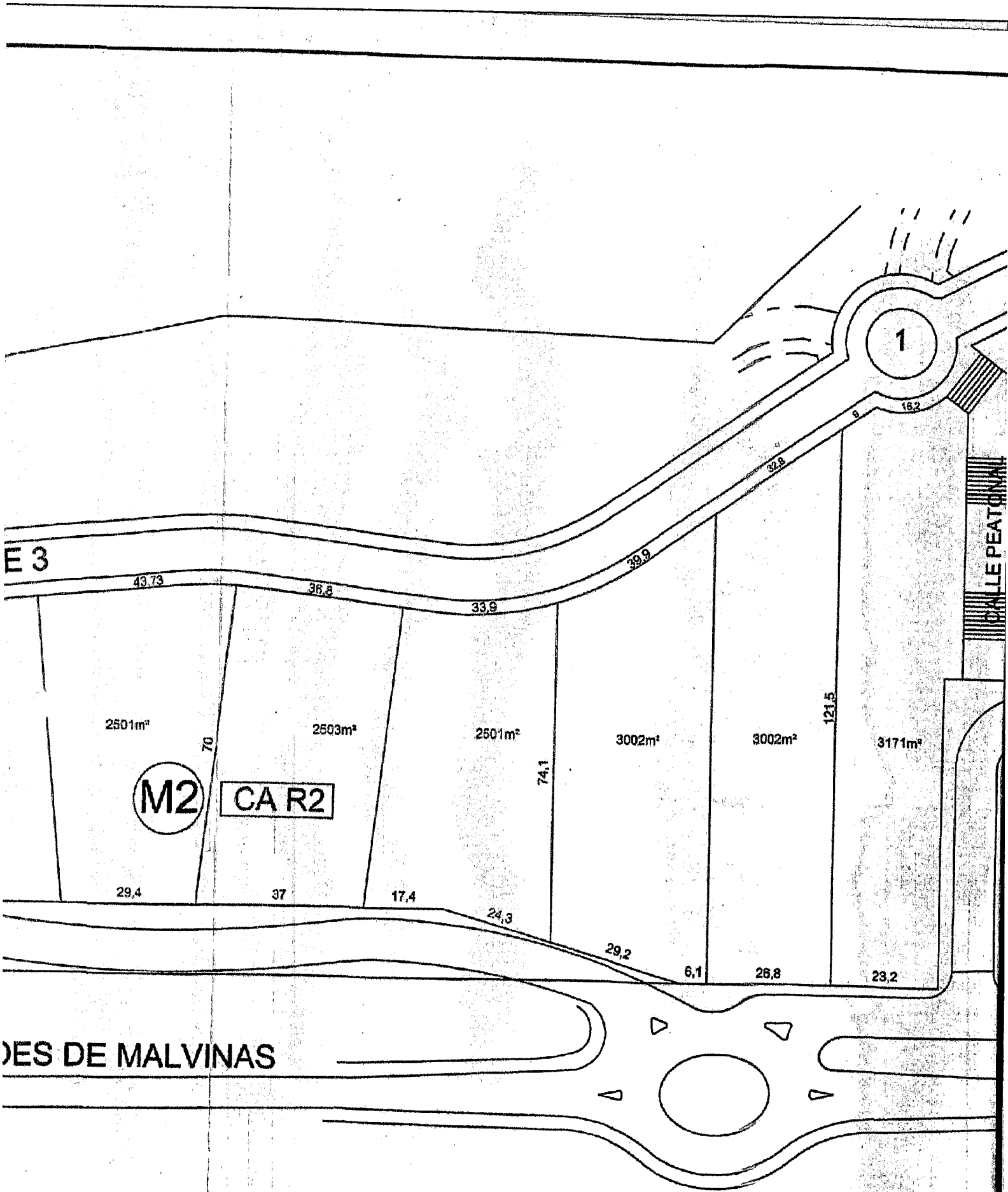


P1

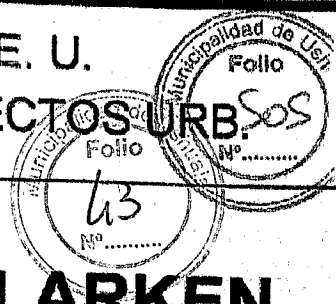


CALLE 1 "CERRO ALARKEN"

RUTA NACI



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



NOMBRE DEL PROYECTO

URBANIZACIÓN CERRO ALARKEN

ETAPA 1

Plano 3:

Esquema de parcelamiento M2

Esc: 1:1000

NOM. CATASTRAL

SECCION:	MACIZO:	PARCELA:
G	35	6

PROPIETARIO

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

ZONIFICACION

PE

SUPERFICIE

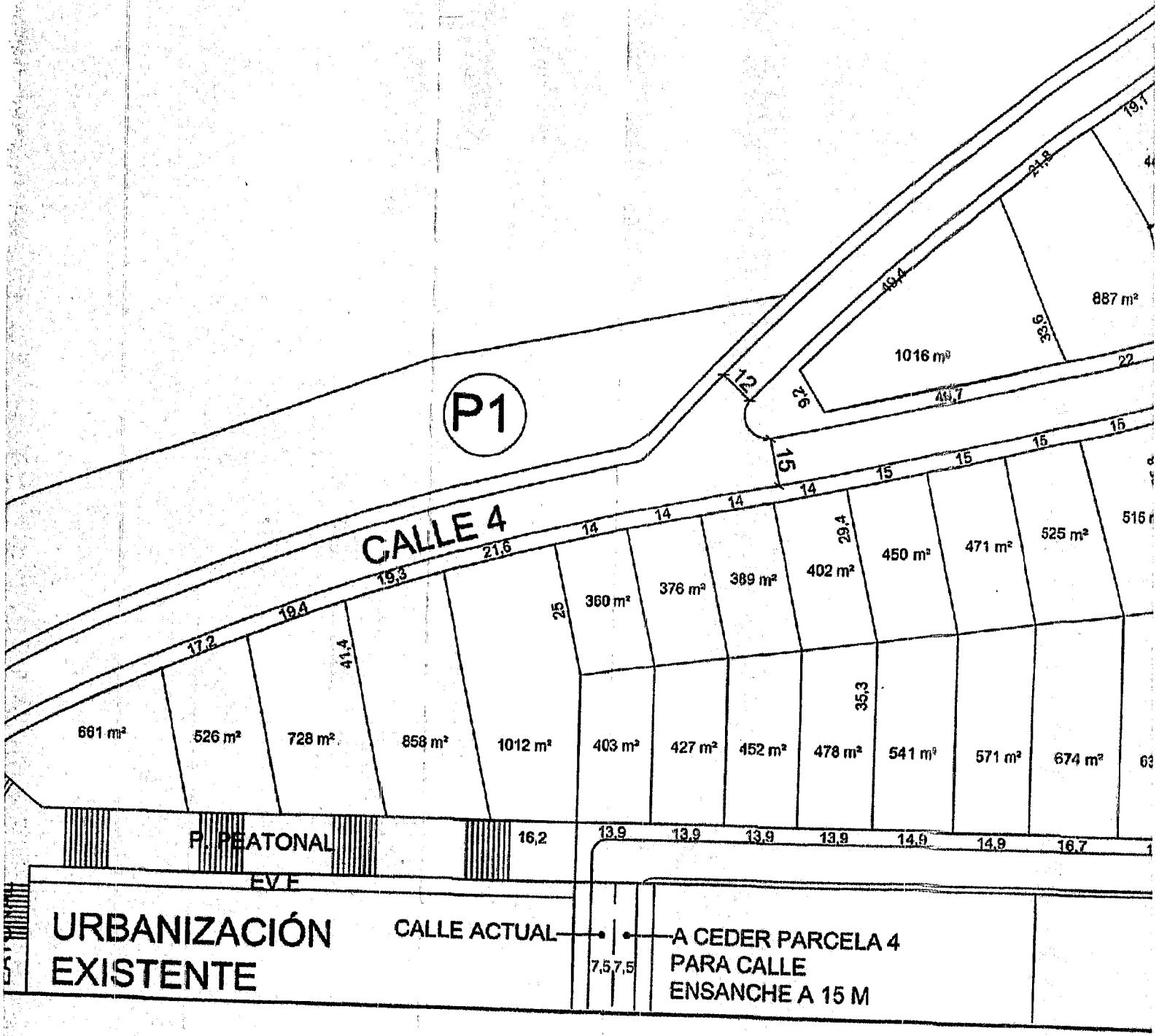
TOTAL: 300.403,12 m²
E.V: 32.157,19 m²
R.F: 5.848,69 m²
R.M: 5.845,11 m²

DIRECTOR DE PROYECTO

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

OBSERVACIONES:

07 dic 2017



P1

CALLE 4

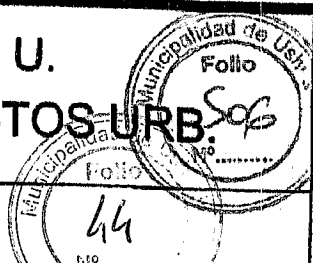
P. PEATONAL
EVE

URBANIZACIÓN
EXISTENTE

CALLE ACTUAL

A CEDER PARCELA 4
PARA CALLE
ENSANCHE A 15 M

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



NOMBRE DEL PROYECTO

URBANIZACIÓN CERRO ALARKEN

ETAPA 1

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

Esc: 1:1000

NOM. CATASTRAL

SECCION: G	MACIZO: 35	PARCELA: 6
----------------------	----------------------	----------------------

PROPIETARIO

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

ZONIFICACION

PE

SUPERFICIE

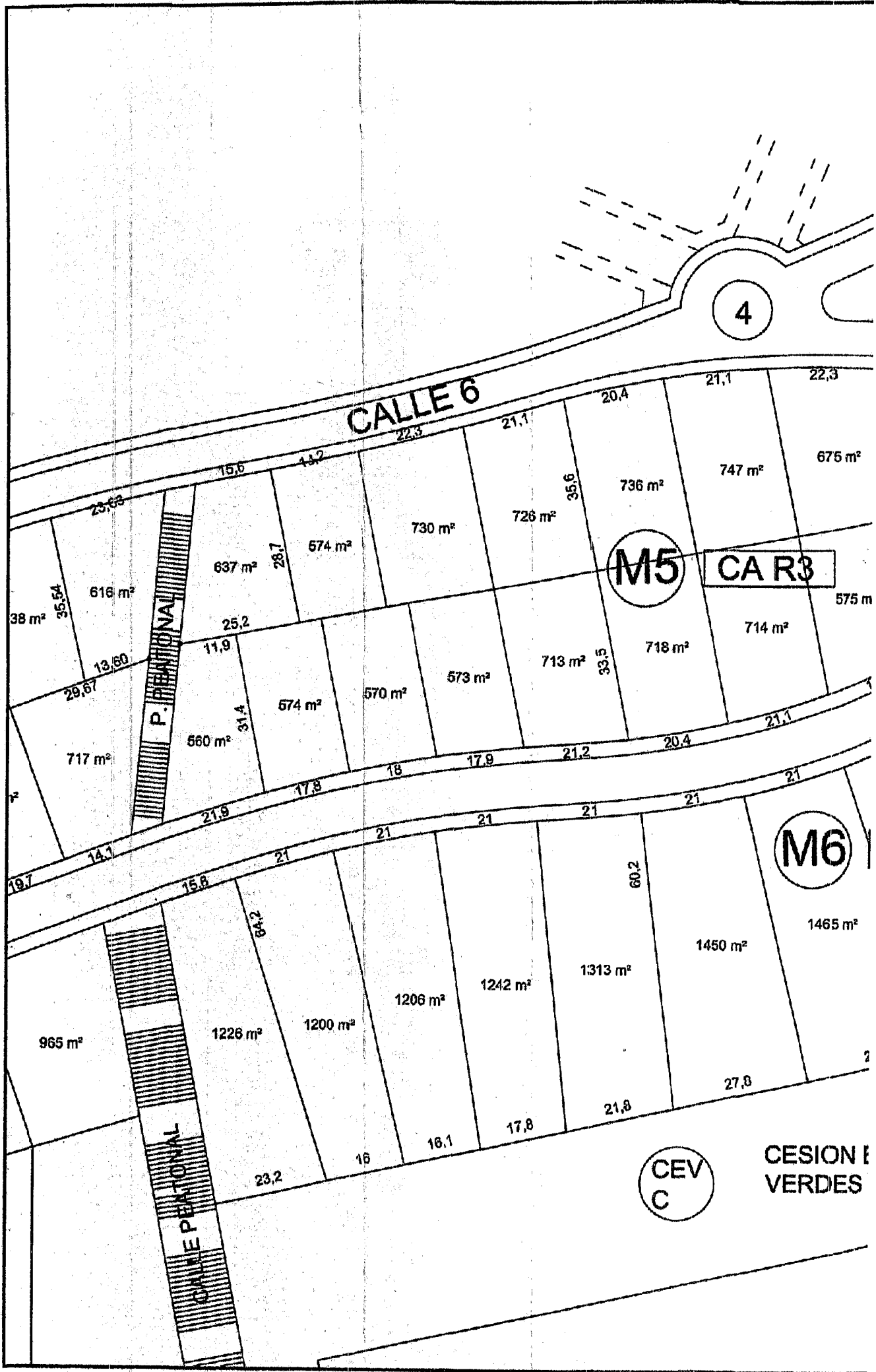
TOTAL: 300.403,12 m²
E.V: 32.157,19 m²
R.F: 5.848,69 m²
R.M: 5.845,11 m²

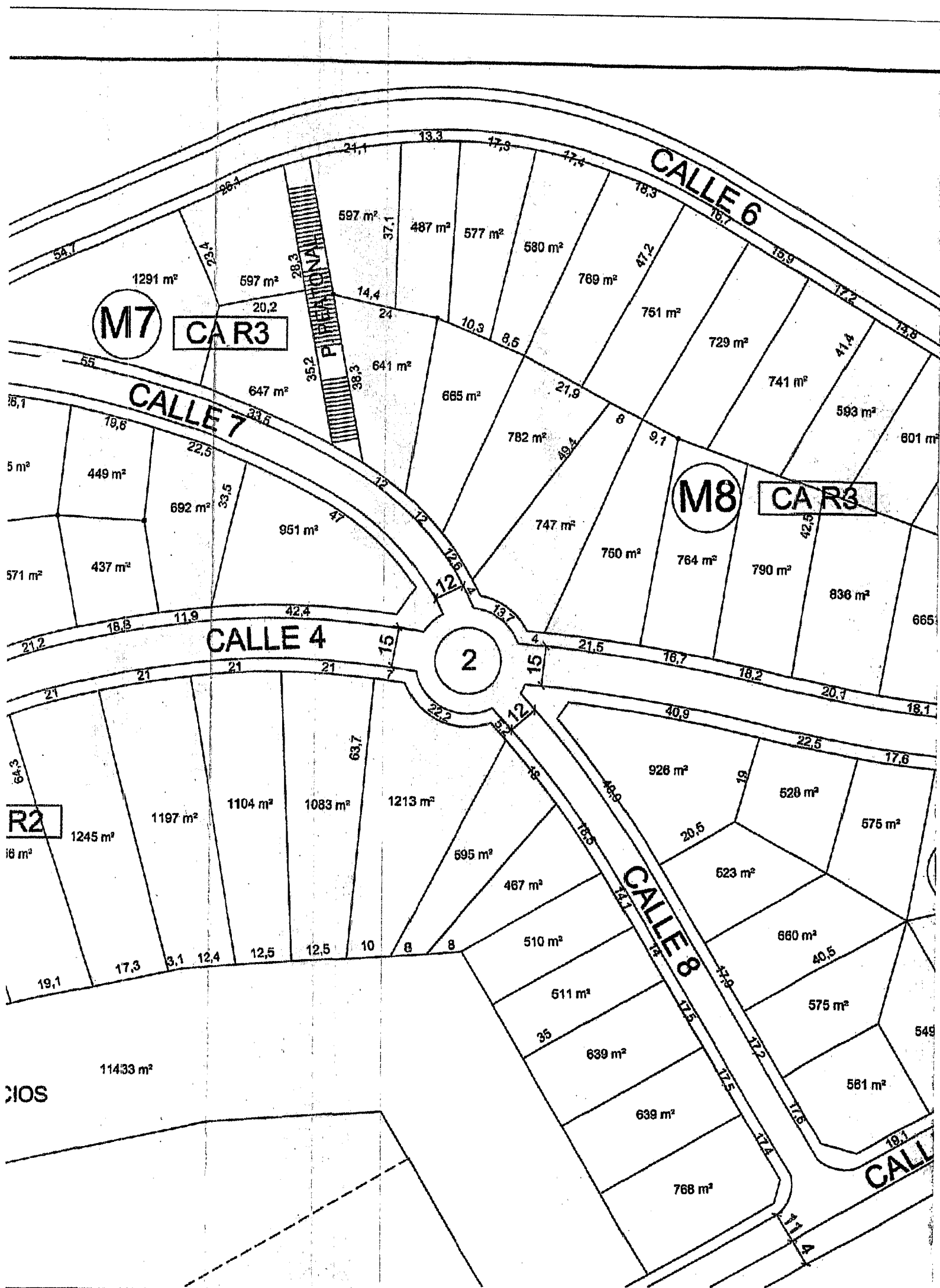
DIRECTOR DE PROYECTO

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

OBSERVACIONES:

07 dic 2017





M7

CAR 3

M8

CAR 3

2

R2

SOS

1291 m²

597 m²

597 m²

487 m²

577 m²

580 m²

769 m²

751 m²

729 m²

741 m²

593 m²

601 m²

5 m²

449 m²

692 m²

951 m²

437 m²

571 m²

437 m²

747 m²

760 m²

764 m²

790 m²

836 m²

665 m²

16 m²

1245 m²

1197 m²

1104 m²

1083 m²

1213 m²

595 m²

467 m²

510 m²

511 m²

639 m²

639 m²

768 m²

928 m²

528 m²

575 m²

523 m²

660 m²

575 m²

581 m²

549 m²

11433 m²

CALLE 6

CALLE 7

CALLE 4

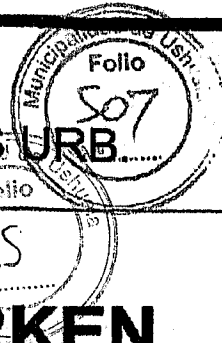
CALLE 8

CALLE 9

PIEDRA LONDA

2

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



NOMBRE DEL PROYECTO

URBANIZACIÓN CERRO ALARKEN

ETAPA 1

Plano 5: Esquema de parcelamiento
M5 y M6

Esc: 1:1000

NOM. CATASTRAL

SECCION:	MACIZO:	PARCELA:
G	35	6

PROPIETARIO

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

ZONIFICACION
PE

SUPERFICIE

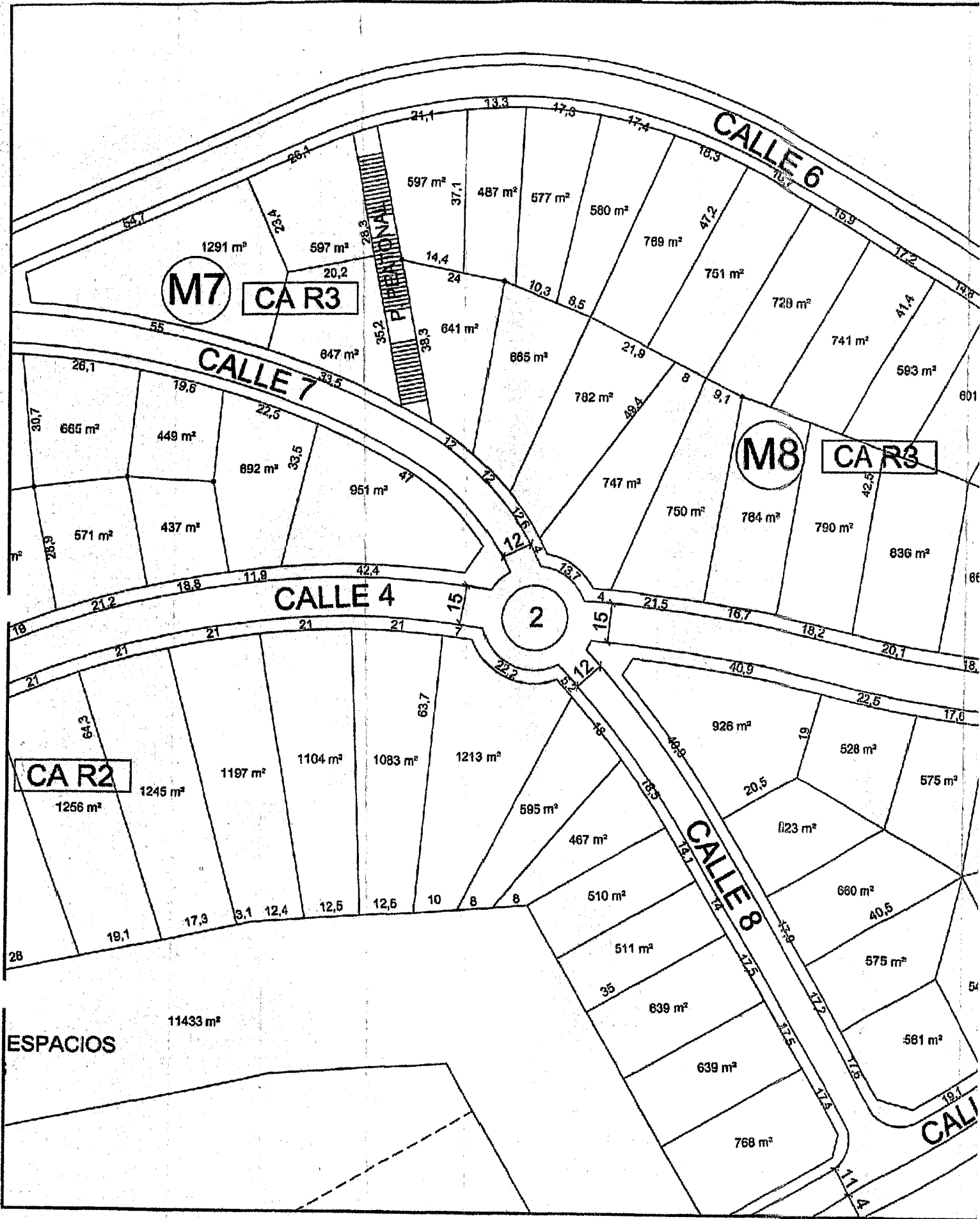
TOTAL: 300.403,12 m²
E.V: 32.157,19 m²
R.F: 5.848,69 m²
R.M: 5.845,11 m²

DIRECTOR DE PROYECTO

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

OBSERVACIONES:

07 dic 2017



M7

CA R3

M8

CA R3

CA R2

ESPACIOS

11433 m²

2

CALLE 7

CALLE 4

CALLE 6

CALLE 8

CALLE 9

PIEDONAL

1291 m²

597 m²

597 m²

487 m²

577 m²

580 m²

789 m²

751 m²

720 m²

741 m²

593 m²

665 m²

449 m²

892 m²

951 m²

665 m²

782 m²

747 m²

750 m²

784 m²

790 m²

836 m²

571 m²

437 m²

1187 m²

1104 m²

1083 m²

1213 m²

595 m²

467 m²

926 m²

528 m²

575 m²

1256 m²

1245 m²

510 m²

511 m²

839 m²

639 m²

680 m²

575 m²

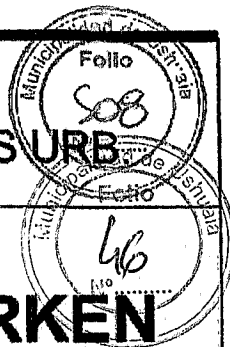
660 m²

40.5

561 m²

768 m²

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



NOMBRE DEL PROYECTO

URBANIZACIÓN CERRO ALARKEN

ETAPA 1

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

Esc: 1:1000

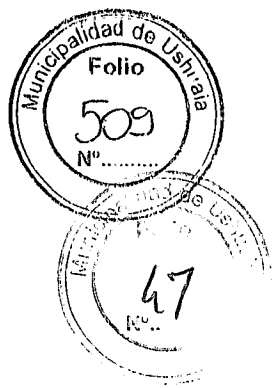
NOM. CATASTRAL			PROPIETARIO
SECCION: G	MACIZO: 35	PARCELA: 6	
ZONIFICACION PE			NOMBRE: ALARKEN S.A DOMICILIO: AV. HEROES DE MALVINAS 2617 APODERADO: ESTEBAN LUIS ABOLSKY FIRMA: <i>Esteban Luis Abolsky</i>
SUPERFICIE			DIRECTOR DE PROYECTO
TOTAL: 300.403,12 m ²	E.V: 32.157,19 m ²	R.F: 5.848,69 m ²	NOMBRE: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

OBSERVACIONES:

07 dic 2017



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



Ref.: Notas Registradas Nros. 4116/2017 y 6675/2017
G-35-6
Alarkén S.A.

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

Me dirijo a usted con relación a las presentaciones realizadas (mediante notas de referencia) por la firma Alarkén S.A., en el marco del proyecto de urbanización del predio de su propiedad, identificado según catastro como Parcela 6 del Macizo 35 de la Sección G del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia (Expediente DU-432/2014 – Urbanización Cerro Alarkén I).

Al respecto, cumpto en elevar las siguientes consideraciones, surgidas del análisis de la documentación incorporada al mencionado expediente administrativo (fs. 356 a 469, y 475 a 508):

1. Sobre observaciones previas.

Con relación a las observaciones realizadas oportunamente al proyecto (Nota D.U. N° 177/2015 e Informe Depto. P. U. N° 33/2016), se entiende que la nueva propuesta da un adecuado cumplimiento a las mismas.

2. Sobre la documentación presentada.

Sin observaciones sobre su formalidad.

3. Sobre el sobrante fiscal.

En razón de estar zonificado (el predio objeto de urbanización) como PE – Distrito de Proyectos Especiales, corresponde al Departamento Ejecutivo Municipal la reglamentación de usos e indicadores urbanísticos para este proyecto, que se formaliza mediante **Decreto Municipal ad-referéndum del Concejo Deliberante**. En tal sentido, y con la finalidad de simplificar el trámite correspondiente (optimizando tiempos y recursos administrativos), se entiende pertinente incorporar al instrumento reglamentario la afectación del sobrante fiscal al uso y dominio público como calle. El acto de mensura del mencionado sobrante fiscal, se ejecutaría en conjunto con la mensura de la urbanización, una vez cumplidas todas las instancias técnico-administrativas que habiliten la aprobación del proyecto urbano por parte del Departamento Ejecutivo Municipal.

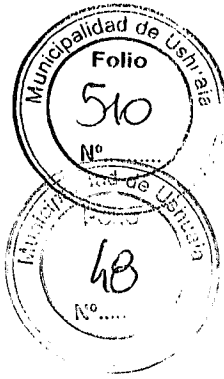
4. Sobre la propuesta de zonificación.

Del análisis de la propuesta en su conjunto, surgen las siguientes observaciones:

//2...



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



...///2.

- a) La multiplicidad de indicadores que se proponía en primera instancia establecer para las áreas residenciales, sobre la base de las distintas situaciones que se plantean en los macizos que componen la urbanización, generaba redundancias (o reiteraciones) varias que debían ser revisadas, con el objeto de simplificar la asignación de indicadores urbanísticos, cificando la clasificación de los mismos según la densidad poblacional prevista para cada zona. En la nueva presentación, si bien simplificada respecto de la primera, no se respetó lo indicado en la reunión mantenida entre el proponente y los representantes de la Dirección General a vuestro cargo, en la que se estipulaba que los indicadores adecuados serían: R4 para los macizos próximos a la cota 115 msnm, y R3 para los ubicados en la franja intermedia.
- b) El parcelamiento modular no será admitido, debiéndose fijar parcelas mínimas (según zonificación) que se ajusten a los estándares ya establecidos en el Código de Planeamiento Urbano.
- c) Las reservas para equipamiento comunitario (tanto municipal como fiscal), deberán mantener la zonificación de origen (PE – Distrito de Proyectos especiales), no admitiéndose la zonificación e indicadores propuestos en primera instancia para las mismas (CA R2-CE).

5. Otras consideraciones.

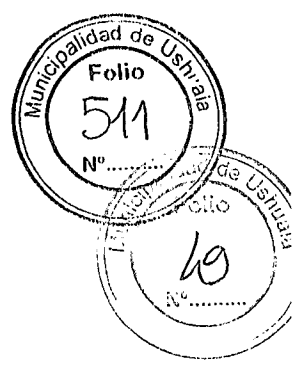
Respecto de la trama vial proyectada y la correspondiente conformación de los macizos, como ya fuera planteado en informes anteriores, no existen mayores objeciones. Toda característica especial del proyecto, correspondería que sea incorporada en la elaboración del instrumento reglamentario, dando así la debida conformidad. No obstante, se considera adecuado incorporar dos elementos: por un lado, una clara delimitación de la servidumbre de paso peatonal público sobre el Macizo M1; por el otro, una Reserva Municipal afectada a futura obra vial, que garantice la continuidad de la traza de la Calle 6 con la trama futura al Este del predio objeto de urbanización. Con relación a algunas excepciones que se mencionan en la memoria descriptiva como aplicables, sólo mencionaré que, más allá de la temporalidad inherente a la ejecución de las obras correspondientes a redes de infraestructura de servicios que prevean los desarrolladores del proyecto, la normativa vigente establece que la división parcelaria no obtendrá su registro en la Gerencia de Catastro Provincial – AREF hasta tanto las redes proyectadas se encuentren debidamente ejecutadas y conformadas por los respectivos entes prestadores de servicios.

De compartir los criterios aquí vertidos, sobre la base de la propuesta de zonificación revisada esta Dirección elaborará –previa intervención por parte de la Dirección de Desarrollo

///3...



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




...//3.

Territorial— el instrumento reglamentario, que tramitará por cuerda separada.

Elevo el presente informe a vuestra consideración, a los fines que estime corresponder.

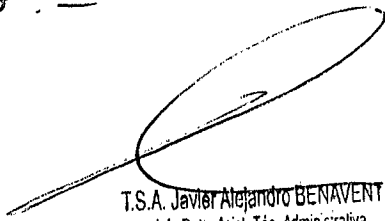
INFORME D. A. e I. T. N° 01/2018.

USHUAIA, 25 de enero de 2018.


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

Dir. de Análisis e I.T.:

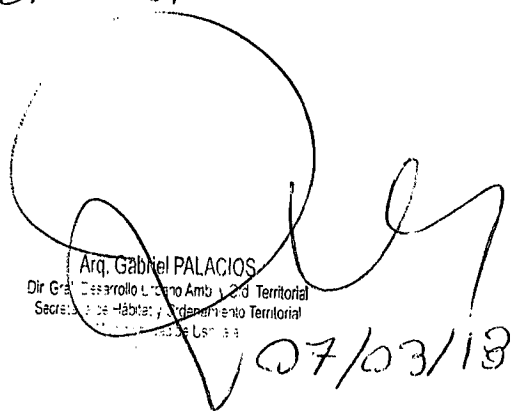
Por indicación del Dir. Genl. D.U.A. y O.T.
se remite en devolución, a fin de
mantener en resguardo. -



T.S.A. Javier Alejandro BENAVENTE
Jefe Dpto. Asist. Téc. Administrativa
Dir. Gral. Desarr. Urbano Ambiental y O.T.
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

01 MAR 2018

Se dir. de Análisis e Información Territorial.
Compartiendo los materiales informados
según Informe D.B. e I.T. n° 01/2018,
se solicita a la municipalidad y al instrumento
reglamentario, pertinente al respecto
al interesado -

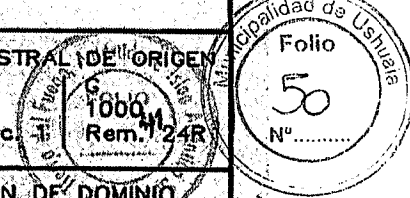


Arq. Gabriel PALACIOS
Dir. Gral. Desarrollo Urbano Ambiental y Territorial
Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial
Municipalidad de Ushuaia

07/03/18

PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO, ANTARTIDA E ISLAS DEL ATLANTICO SUR.

NOMEN. CATASTRAL DE ORIGEN
SECCION: G
MACIZO: 22
PARCELA: Parc. 24R



INSCRIPCION DE DOMINIO
(Parc. 24R) II-A-1637
(Parc. 1 Mzo. 22) II-A-2861

DEPARTAMENTO: USHUAIA

LUGAR: CIUDAD DE USHUAIA

IMPUESTO INMOBILIARIO
PARTIDA: 058024 (Rem. 24R No. 1000)
005 002 (Parc. 1 No. 22)

OBJETO: MENSURA, DESLINDE y UNIFICACION

BIEN: PARCELAS 1 y 2 - MACIZO 22 - SECCION G

PROPIETARIOS:
(REM. PARC. 24R) **GUDELIA FRANCO Vda. de FERNANDEZ**
VICTOR HUGO MASCIOTRA
(PARC. 1) **JUAN ANTONIO MASCIOTRA**

NOTAS:

- 1- Los angulos no indicados son rectos o suplementarios.
- 2- Las medidas lineales estan expresadas en metros.
- 3- ~~El presente plano de mensura NO TIENE VIGENCIA CATASTRAL hasta tanto se transmita el dominio o se constituya el derecho real de condominio sobre las parcelas de distintos titulares para lo cual se emitiran los certificados de nomenclatura en base al mismo.~~

RESTRICCIONES:

Sujeto a servidumbre sobre nacimiento y corrientes de agua, petroleo y demas hidrocarburos.

FECHA DE MENSURA: JULIO DE 1998

ANTECEDENTES

PLANO T.F. 1-25-78 ; T.F. 1-23-87

EXPEDIENTE: 7812 - 1998

NOMENCLATURA S/CATASTRO

DEPARTAMENTO: USHUAIA

SECCION: G

MACIZO: 22

PARCELAS: 2a

POR LA PRESENTE DOY MI CONFORMIDAD A ESTE PLANO DE MENSURA, DECLARANDO HABER RECIBIDO SATISFACTORIAMENTE BAJO MI CUSTODIA LOS MOJONES QUE SE CITAN EN EL MISMO.

P.P.
Roberto P. Fernandez
D.N.I. 13.043.123
18 de Septiembre 2781
Por Poder de
GUDELIA FRANCO Vda. de FERNANDEZ
L.C. N° 2.787.111
Calle. Rocca 157 - Ushuaia.

P.P.
Victor H. Masciotra
D.N.I.: 20.084.497
18 de Septiembre 3549 - Ushuaia

JUAN A. MASCIOTRA
C.I.: 7.081.609
18 de Septiembre 3549 - Ushuaia



DIRECCION GRAL. DE CATASTRO
- PLANO REGISTRADO -
13 ABR. 1999
Agrim. RICARDO A. GRASSI
Mat. Nac. N° 2087 Mat. Prov. 51

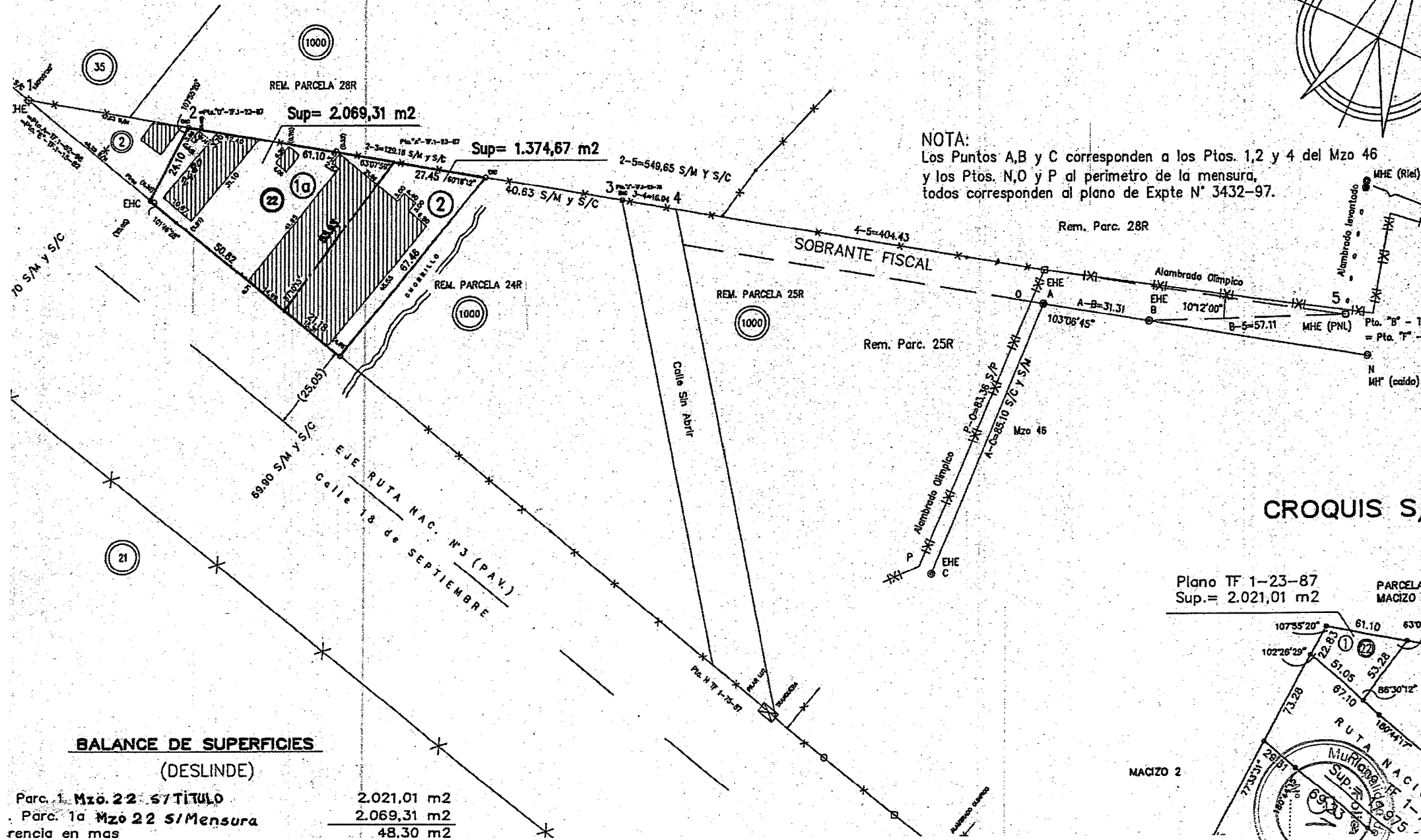
PROFESIONAL RESPONSABLE

ALBERTO LUIS FOSSATI
AGRIMENSOR
MATRICULA NACIONAL 2497 - PROVINCIAL 42
CDB. PAZ 602 - USHUAIA - TIERRA DEL FUEGO

T.F. 1 46 98

PLANO DE MENSURA Y DESLINDE

ESCALA 1:1.000



BALANCE DE SUPERFICIES (DESLINDE)

Parc. 1 Mzo. 22 S/TITULO	2.021,01 m ²
Parc. 1a Mzo 22 S/Mensura	2.069,31 m ²
rencia en mas	48,30 m ²

CROQUIS S,

MAGIZO 2

Provincia de Tierra del Fuego Antartida e Islas del Atlantico Sur.

NOMENCLATURA-CATASTRAL-ORIGEN

Sección: G
 Macizo: 1000
 Parcela: 25R

INSCRIPCIÓN-DE-DOMINIO
 II-A-1636
 (G - 1000 - 25R)

PARTIDA-: 058025
 (Remanente parcela 25R-Mzo.: 1000-Secc.:G)

Departamento: USHUAIA
 Lugar: CIUDAD DE USHUAIA
 Objeto: MENSURA Y DESLINDE

Bien: Parcelas 1ª a 25 del Mzo. 38, Parc. 1ª a 18 del Mzo. 39, Parc. 1 del Mzo. 40, Parc. 1ª a 5 del Mzo. 41, Parc. 1ª a 7 del Mzo. 42, Parc. 1ª a 21 del Mzo. 43, Parc. 1ª a 12 del Mzo. 44, Parc. 1ª a 9 del Mzo. 45, Parc. 1ª a 7 del Mzo. 46, Parc. 1ª a 10 del Mzo. 47 y Parc. 1ª a 15 del Mzo. 48.

Propietario:

GUDELIA FRANCO Vda. DE FERNANDEZ

NOTAS :

- 1-LOS ANGULOS NO INDICADOS SON RECTOS O SUPLEMENTARIOS.
- 2-LAS MEDIDAS LINEALES ESTAN EXPRESADAS EN METROS.
- 3-RESTRICCIONES: SUJETO A SERVIDUMBRES, SOBRE NACIMIENTOS Y CORRIENTES DE AGUA, PETROLEO Y DEMAS HIDROCARBUROS.

FECHA DE MENSURA : FEBRERO DE 1997

ANTECEDENTES

PLANOS: 1-25-78; 1-10-90; 1-23-94;
 1-24-88; 1-75-87 y 1-3-88.

EXPEDIENTE: 3432-97

NOMENCLATURA-S/CATASTRO

DEPARTAMENTO: USHUAIA

SECCION: G

MACIZO: Ver Planilla N° 1

PARCELAS:

POR LA PRESENTE DOY MI CONFORMIDAD AL PRESENTE PLANO DE MENSURA, DECLARANDO HABER RECIBIDO SATISFACTORIAMENTE BAJO MI CUSTODIA LOS MOJONES QUE SE CITAN EN ESTE PLANO, HACIENDO EXPRESA DONACION A LA MUNICIPALIDAD DE USHUAIA DE LAS SUPERFICIES DESTINADAS A ESPACIOS VERDES, PASAJES PETONALES, CALLES Y OCHAYAS, Y A LA PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO, ANTARTIDA E ISLAS DEL ATLANTICO SUR LAS SUPERFICIES DESTINADAS A RESERVA FISCAL.

G. de Fernandez

PROP: GUDIELIA F. VDA DE FERNANDEZ

DOC. DE IDENTIDAD: L.C 2.767.111

DIRECCION: ROCA 157 USHUAIA

PROFESIONAL RESPONSABLE :

Angel E. Rodriguez

ANGEL E. RODRIGUEZ

AGRIMENSOR - CPA 889 - MAT. NAC. 3.185

SAAVEDRA 2883 - MAR DEL PLATA

TEL. FAX (023) 95-7037



T.F. 1 39 99

ANTARTIDA E ISLAS DEL ATLANTICO SUR.

MACIZO: 46
PARCELAS: 1 y 2

INSCRIPCION DE DOMINIO
(Parc. 1) II-A-6826 Folio
(Parc. 2) II-A-6858

IMPUESTO INMOBILIARIO
PARTIDA: 12025 (Par. 1)
12026 (Par. 2)

Mensura

DEPARTAMENTO: USHUAIA

LUGAR: CIUDAD DE USHUAIA

OBJETO: MENSURA y UNIFICACION

BIEN: PARCELAS 1 y 2 - MACIZO 46 - SECCION G

PROPIETARIO:
NESTOR RICARDO SEITLER

NOTAS:

- 1) Los angulos no indicados son rectos o suplementarios
- 2) Las medidas lineales estan expresadas en metros.

RESTRICCIONES:

Sujeto a servidumbre sobre nacimiento y corrientes de agua, petroleo y demas hidrocarburos.

FECHA DE MENSURA: SEPTIEMBRE DE 2005

ANTECEDENTES

PLANO T.F. 1-39-99, TF 1-46-98

EXPEDIENTE: 019131-XX-2005

NOMENCLATURA S/CATASTRO

DEPARTAMENTO: USHUAIA

SECCION: G

MACIZO: 46

PARCELAS: 1a

POR LA PRESENTE DOY MI CONFORMIDAD A ESTE PLANO DE MENSURA, DECLARANDO HABER RECIBIDO SATISFACTORIAMENTE BAJO MI CUSTODIA LOS MOJONES QUE SE CITAN EN EL MISMO.

NESTOR RICARDO SEITLER
DNI: 14.680.720
Durn Ruiz Galán 645 - Ushuaia



DIRECCION GEN. DE CATASTRO

13 MAR 2006

ES COPIA FIEL DEL PLANO REGISTRADO EN LA FECHA POR ESTA DIRECCION GEN. Agrim. GRACIELA S. BUFFA MAT. NAC. 3204

PROFESIONAL RESPONSABLE

Alberto Luis Fossati

ALBERTO LUIS FOSSATI

AGRIMENSOR

MATRICULA NACIONAL 2497 - PROVINCIAL 42
GOB. PAZ 602 - USHUAIA TIERRA DEL FUEGO

T.F. 1 | 53 | 05

F 1-46-98

Punto 0
TF 1-39-99

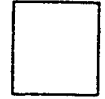
SOBRANTE FISCAL S/TF 1-46-98

ESTACIÓN
TRANSFORMADORA
D.P.E.

MHE (PNL)

Pto. "8" TF 1-1-

=Pto. "F" TF 1-25-



ESPACIO VERDE

1a

Sup. = 738,11 m²

7

c. 25R

P=0=83.36

EHC

3

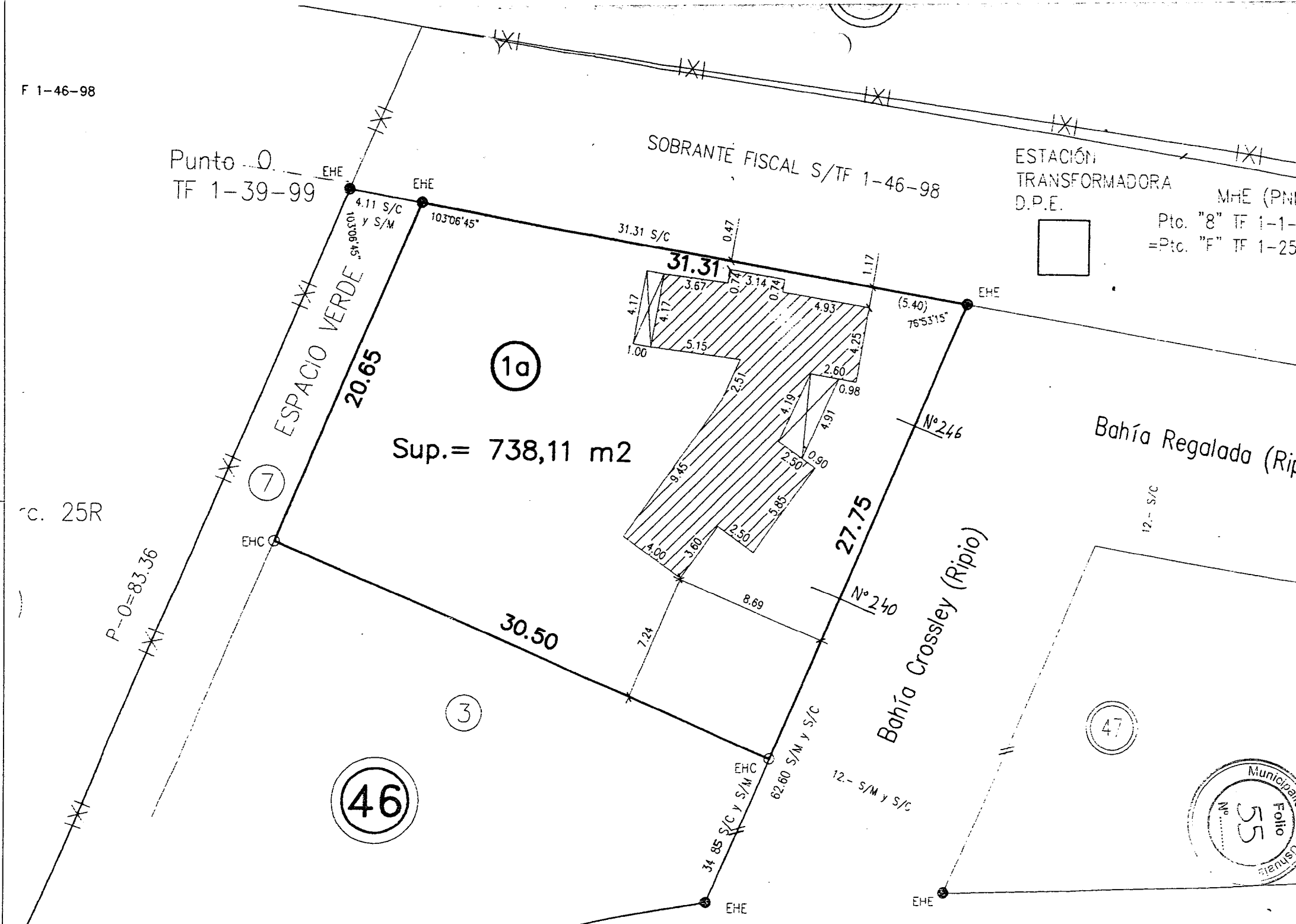
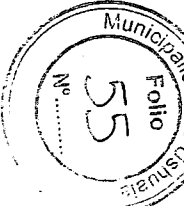
46

EHC

12.- S/M y S/C

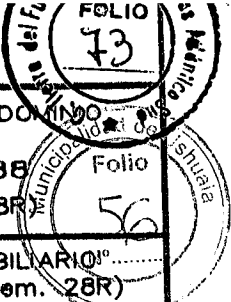
Bahía Crossley (Ripio)

47



PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO,
ANTARTIDA E ISLAS DEL ATLÁNTICO SUR.

SECCION: 1000
MACIZO: 1000
PARCELA: Rem. 28R



INSCRIPCION DE DOMINIO

II-A-1588
(G-1000-28R)

IMPUESTO INMOBILIARIO
PARTIDA: 58028 (Rem. 28R)

DEPARTAMENTO: USHUAIA

LUGAR: CIUDAD DE USHUAIA

OBJETO: MENSURA y DESLINDE

BIEN: PARCELA 6 DEL MACIZO 35 DE LA SECCION G

PROPIETARIO: **ELISA HAYDÉE, RUBÉN DARÍO
JOSÉ MARÍA, ARTURO ANTONIO
Y SATURNINO ALBERTO PASTORIZA**

NOTAS:

- 1 - Los angulos no indicados son rectos o suplementarios.
- 2 - Las medidas lineales estan expresadas en metros.
- 3 - El límite de la parcela sobre el A^a Grande surge del título original de la Fracción A (formada por parte de las Chacras IX, X, XI y la Chacra XII), inscripta en la Matrícula II-A-1357 VER NOTAS 4 , 5 y 6.

RESTRICCIONES:

Sujeto a servidumbre sobre nacimiento y corrientes de agua, petroleo y demas hidrocarburos.

FECHA DE MENSURA: MARZO de 2.006.-

ANTECEDENTES

PLANO T.F. 1-1-77; T.F. 1-15-82
T.F. 1-7-94 T.F. 1-52-96

EXPEDIENTE: 001342 - XX - 2006

NOMENCLATURA S/CATASTRO

DEPARTAMENTO: USHUAIA

SECCION: G

MACIZO: 35

PARCELA: 6

POR LA PRESENTE DOY MI CONFORMIDAD A ESTE PLANO DE MENSURA, DECLARANDO HABER RECIBIDO SATISFACTORIAMENTE BAJO MI CUSTODIA LOS MOJONES QUE SE CITAN EN EL MISMO Y CEDIENDO A LA MUNICIPALIDAD DE USHUAIA LA SUPERFICIE DE CALLE INDICADA EN ESTE PLANO.

[Signature]
NORBERTO CÓFRECES
DNI N° 5.326.081
Gobernador Paz 1410 - Ushuaia
APODERADO



DIRECCION GEN. DE CATASTRO

18 SEP 2006

COPIA FIEL DEL PLANO REGISTRADO
LA FECHA POR ESTA DIRECCION
Agrim. GRACIELA B. BUFA
MAT. NAC. 9204

PROFESIONAL RESPONSABLE

[Signature]
ALBERTO LUIS FOSSATI

AGRIMENSOR
MATRICULA NACIONAL 2417 PROVINCIAL 42
GOB. PAZ 602 - USHUAIA - TIERRA DEL FUEGO

T.F. | 1 | 7 | 06

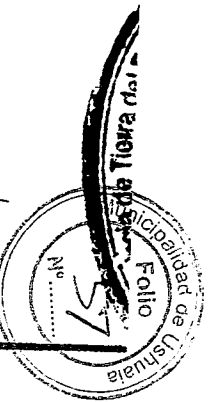
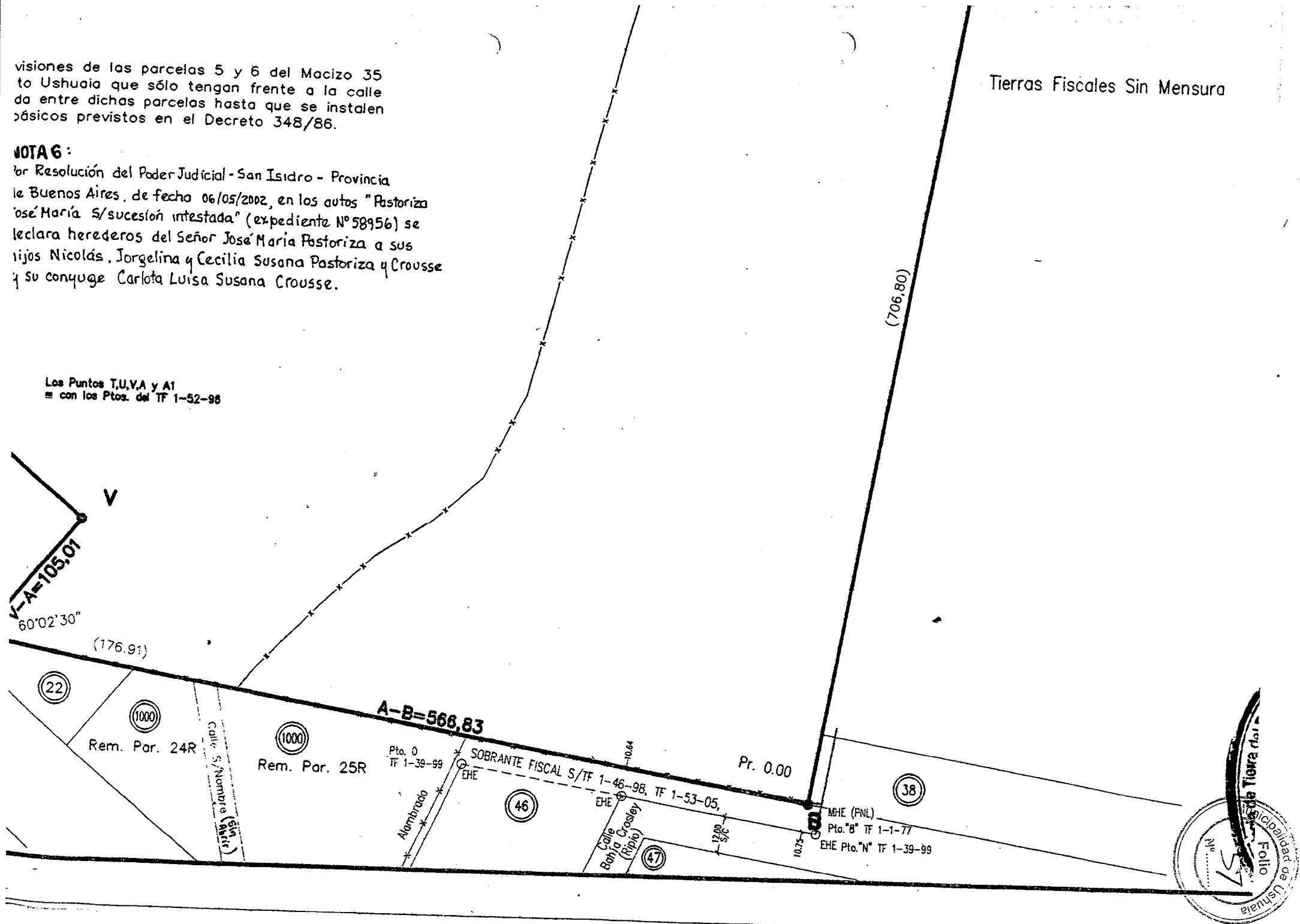
visiones de las parcelas 5 y 6 del Macizo 35 to Ushuaia que sólo tengan frente a la calle da entre dichas parcelas hasta que se instalen ósicos previstos en el Decreto 348/86.

NOTA 6:

Por Resolución del Poder Judicial - San Isidro - Provincia de Buenos Aires, de fecha 06/05/2002, en los autos "Pastoriza José María S/sucesión intestada" (expediente N° 58956) se declara herederos del Señor José María Pastoriza a sus hijos Nicolás, Jorgelina y Cecilia Susana Pastoriza y Crousse y su conyuge Carlota Luisa Susana Crousse.

Tierras Fiscales Sin Mensura

Los Puntos T,U,V,A y A1
= con los Ptos. del TF 1-52-96



FUEGO, ANTARTIDA E ISLAS DEL ATLANTICO SUR.

Parcela:	25R
INSCRIP. DE DOMINIO	II-A-1636 (G-1000-25R)
PARTIDA:	058025 (Parc. 25R Rmte)

Municipio de Ushuaia Folio 58

Departamento: **USHUAIA**
Lugar: **Ciudad de Ushuaia**
Objeto: **MENSURA Y DESLINDE**
Bien: **Remanente Parcela 25AR y 25BR del Macizo 1000 de la Sección G**
Propietario:

Gudelia Franco Vda. de FERNANDEZ

NOTAS: 1) Los ángulos no indicados son rectos o suplementarios.
2) Las medidas lineales están expresadas en metros.
Ver Nota 3

RESTRICCIONES: Sujeto a servidumbre sobre nacimientos y corrientes de agua, petróleo y demás hidrocarburos.

FECHA DE MENSURA : MAYO 2006.-

ANTECEDENTES

PLANOS: TF 1-10-90- TF 1-23-94
TF 1-24-88- TF 1-75-87
TF 1-39-99
EXPTE.: 008633-XX-2006
DESIGN. ANTERIOR: REM. PAR. 25R
DEL MZO. 1000 DE LA SECCIÓN G

NOMENCLATURA S/CATASTRO

DEPARTAMENTO: **USHUAIA**
SECCIÓN: **G**
MACIZO: **1000**
PARCELAS: **25AR Y 25BR**

POR LA PRESENTE DOY MI CONFORMIDAD A ESTE PLANO DE MENSURA, DECLARANDO HABER RECIBIDO SATISFACTORIAMENTE BAJO MI CUSTODIA LOS MOJONES QUE SE CITAN EN ESTE PLANO.

LILIANA MIRTA FERNANDEZ
DNI 13.954.112
BELAKAMAIN 235 - USHUAIA
APODERADA



DIRECCION GENERAL DE CATASTRO
11 OCT 2006
ES COPIA FIEL DEL PLANO REGISTRADO EN LA FECHA POR ESTA DIRECCION GENERAL DE CATASTRO
Agrim. GRACIELA S. BUFFA
MAT. NAC. 2204

PROFESIONAL RESPONSABLE

NESTOR W. CEBALLOS
Agrim. Mat. Nac. 3158
KUANIP 228 - USHUAIA

T.F. | 1 | 31 | 06



Ref.: Expte. DA-2644/2018

SR. DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO

URBANO AMBIENTAL Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL:

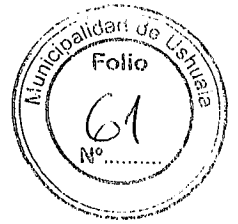
Me dirijo a usted con relación al expediente de referencia, mediante el cual se tramitan los indicadores urbanísticos de aplicación para el proyecto de urbanización denominado “Urbanización Cerro Alarkén 1”, localizado en el predio identificado en el Catastro como Parcela 6 del Macizo 35 de la Sección G del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, propiedad de la firma ALARKÉN S.A., que a su vez tramita en el expediente administrativo **DU-432/2014**. Al respecto, informo:

Este proyecto contempla la urbanización –con destino residencial más usos complementarios– de una fracción de 29,23 hectáreas de la parcela de origen, ubicadas por debajo de la Cota 115 msnm, según el siguiente detalle:

- Nueve (9) macizos de geometría irregular, uno de los cuales contiene dos (2) cesiones al uso público: un (1) predio destinado a Espacio Verde y uno (1) destinado a Espacio Verde + Reserva Municipal, lindero al anterior.
- Tres (3) parcelas de grandes dimensiones, linderas con áreas (propias y/o de terceros) sin urbanizar.
- Un (1) predio cedido al uso público como Reserva Fiscal.
- Una (1) parcela destinada a albergar una cisterna de la D.P.O.S.S. (con su correspondiente acceso), que no se computa como parte del área a urbanizar.



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



- Una (1) parcela destinada a albergar equipamiento correspondiente a infraestructura de servicios de la urbanización.
- Un (1) Espacio Verde ubicado sobre la ribera del Arroyo Grande.

Como parte de la trama circulatoria prevista, los responsables del proyecto han incluido la utilización del Sobrante Fiscal identificado en los planos de mensura T.F. 1-16-98, T.F. 1-39-99, T.F. 1-53-05, T.F. 1-7-06 y T.F. 1-31-06, solicitando a tal fin su afectación al uso público como Calle.

Desde la fecha de su presentación inicial ante la otrora Secretaría de Desarrollo y Gestión Urbana (Nota Registrada N° 7910/2013, del 17 de diciembre de 2013), el proyecto urbano que nos ocupa ha atravesado por varias instancias de evaluación, siempre en el marco de la primera de las tres (3) etapas dispuestas en el Decreto Municipal N° 1362/2000, que reglamenta las instancias técnico-administrativas que todo proyecto de subdivisión del suelo debe atravesar para obtener la aprobación por parte del Departamento Ejecutivo Municipal (Art. II.1.1.4 del Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Ushuaia). Tales instancias de evaluación han sido correctamente detalladas en la Memoria Descriptiva que acompañó la última presentación de documentación, que obra en el expediente citado en el párrafo inicial y de la cual se ha incorporado una copia a las actuaciones del presente expediente administrativo.

La totalidad del área a urbanizar se encuentra zonificada como PE – Distrito de Proyectos Especiales. En consecuencia, corresponde al Departamento Ejecutivo Municipal reglamentar, *ad referendum* del Concejo Deliberante, los usos e indicadores urbanísticos

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



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 reservas para equipamiento comunitario y espacios verdes).

Sobre la última propuesta presentada por los responsables del proyecto, sin perjuicio de lo manifestado en el Informe D. A. e I. T. N° 01/2018 (Expte. DU-432/2014), corresponde elevar algunas consideraciones particulares, a la manera de fundamentos para la confección del mencionado instrumento reglamentario:

1. Sobre la conformación de macizos y trama circulatoria, no se encuentran mayores objeciones a lo planteado.

2. Sobre la utilización del Sobrante Fiscal y su afectación parcial al uso público como Calle, tampoco se encuentran objeciones. Sin embargo, sobre la utilización propuesta para el remanente (como Espacio Verde y Equipamiento Urbano), se entiende adecuado que éste termine por conformar una parcela de dominio municipal.

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



3. Sobre el predio cedido como Reserva Fiscal, cabe mencionar que el mismo ha sido ahora conformado como la suma de un área destinada originalmente a reserva para equipamiento comunitario más el Espacio Verde lindero. Considerando que las características topográficas del predio originalmente proyectado condicionaban su aprovechamiento integral, la adición de esa superficie (antes proyectada como Espacio Verde) vendría a compensar tal situación, al tiempo que incorporaría al predio un frente más sobre vía pública. No obstante, esta repartición municipal considera inadmisibles que se compute – como parte del porcentaje cedido en tal concepto– la superficie de Espacio Verde incorporada a la nueva Reserva Fiscal.

4. Revisado el Balance de Superficies presentado por los responsables del proyecto, puede observarse que la cesión en concepto de Espacios Verdes se compone de:

- a. Una (1) fracción de **9.662,12 m²**, ubicada sobre la ribera del Arroyo Grande.
- b. Una (1) fracción de **10.165,41 m²**, ubicada en uno de los macizos de la urbanización.
- c. Una (1) fracción de **16.113,31 m²**, cedida en concepto de Espacio Verde + Reserva Municipal, lindera a la fracción mencionada precedentemente. Si a esta superficie se le descuentan **5.845,10 m²**, equivalentes al 2% de la superficie total a urbanizar – **292.255,23 m²**– y mínimo exigible en concepto de Reserva Municipal, la superficie efectiva cedida en concepto de Espacio Verde sería de **10.268,21 m²**.

La sumatoria de las superficies mencionadas en los apartados a, b y c da por resultado un total de **30.095,74 m²** cedidos en concepto de Espacios Verdes, que equivalen a un 10,30 % del área a urbanizar, **porcentaje inferior al mínimo requerido por la normativa en vigencia (11 %)**. Si a esta superficie se le adicionaran los **3.149,65 m²** correspondientes a la fracción ubicada sobre la ribera de Arroyo Grande consignada como cesión “a cuenta” (de futuras intervenciones urbanas en el predio de origen, tal lo acordado con los responsables

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



del proyecto en instancias previas de evaluación), el total quedaría en **33.245,39 m²**, que equivaldrían a un **11,37 %** del área a urbanizar.

Considerando que la superficie excedente (1.097,31 m² sobre el mínimo requerido) configura sólo un **0,37%** del total a urbanizar, **no resulta procedente discriminarla a cuenta de futuras intervenciones**, dado que dicho excedente se encuadra en el marco de las tolerancias admitidas por la normativa en vigencia. Por tal razón, no se hace mención sobre el particular en el proyecto de reglamentación. Vale en este punto reiterar que la pretensión de computar la superficie de Espacio Verde incorporada a la nueva Reserva Fiscal, como parte del porcentaje total cedido en tal concepto, resulta inadmisibile.

5. Con relación a los indicadores urbanísticos de aplicación para este proyecto urbano, la reglamentación asignaría parámetros que ya se encuentran normados en el Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Ushuaia, exceptuando los macizos y parcelas próximos a la Cota 115 msnm (que se identifican como Zona A), para los que se propone – desde esta repartición municipal– indicadores urbanísticos que combinan aspectos de dos zonificaciones distintas: R3 – Distrito Residencial Densidad Baja y R4 – Distrito Residencial Parque, en concordancia con los lineamientos que conforman las Políticas de Planeamiento Urbano-Ambiental que lleva adelante esta gestión municipal. Así, la urbanización quedaría zonificada de la siguiente manera:

- **R2 – Distrito Residencial Densidad Media/Baja** para el macizo identificado como M2.
- **R3 – Distrito Residencial Densidad Baja** para los macizos identificados como M3 y M6.
- **Zona A** para los macizos identificados como M4 – M5 – M7 – M8, así como también para la parcela identificada como P3, todos próximos a la Cota 115 msnm.

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



- **PE – Distrito de Proyectos Especiales** para el macizo identificado como M9, en atención a que la propuesta presentada por los responsables del proyecto contemplaba la posibilidad de que ese macizo pudiera ser utilizado tanto para su parcelamiento con fines residenciales, como para localizar allí un centro comercial. No existiendo objeciones sobre el particular, se entiende adecuado que este sector, así como también las parcelas identificadas como P1 y P2 (sin uso definido en esta instancia), y las reservas para equipamiento comunitario y/o de infraestructura de servicios, mantengan su zonificación original.

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° 20/2018.

USHUAIA, 26 de octubre de 2018.

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



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

USHUAIA,

VISTO los expedientes administrativos DU-432/2014 y DA-2644/2018 del registro de esta Municipalidad; y

CONSIDERANDO:

Que mediante el expediente DU-432/2014 se tramita el proyecto de urbanización denominado "Urbanización Cerro Alarkén 1", localizado en el predio identificado en el Catastro como Parcela 6 del Macizo 35 de la Sección G del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, propiedad de la firma Alarkén S.A.

Que el proyecto contempla la urbanización – con destino residencial más usos complementarios– de una fracción de 29,23 hectáreas de la parcela de origen, ubicadas por debajo de la Cota 115 msnm, mediante la conformación de nueve (9) macizos de geometría irregular, uno de los cuales contendría dos (2) cesiones al uso público: un (1) predio destinado a Espacio Verde y uno (1) destinado a Espacio Verde más Reserva Municipal, lindero al anterior; tres (3) parcelas de grandes dimensiones; un (1) predio a ceder al uso público como Reserva Fiscal; una (1) parcela destinada a albergar una cisterna de la D.P.O.S.S. (con su correspondiente acceso); una (1) parcela destinada a albergar equipamiento correspondiente a infraestructura de servicios de la urbanización; un (1) predio a ceder al uso público como Espacio Verde, ubicado sobre la ribera del Arroyo Grande.

Que, como parte de la trama circulatoria prevista, los responsables del proyecto han incluido la utilización del Sobrante Fiscal identificado en los planos de mensura T.F. 1-16-98, T.F. 1-39-99, T.F. 1-53-05, T.F. 1-7-06 y T.F. 1-31-06, solicitando a tal fin su afectación parcial al uso público como Calle.

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 – 2644 / 2018 con la finalidad de

///2...

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

...///2.

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

Que mediante Informe D. A. e I. T. N° 20/2018 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

D E C R E T A

ARTÍCULO 1°.- CONVALIDAR, *ad referéndum* del Concejo Deliberante, el anteproyecto de trama circulatoria, conformación de macizos, ubicación de reservas para equipamiento comunitario y espacios verdes para el proyecto urbano denominado "Urbanización Cerro Alarkén 1", localizado en el predio identificado en el Catastro como Parcela 6 del Macizo 35 de la Sección G del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, propiedad de la firma Alarkén S.A., 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.

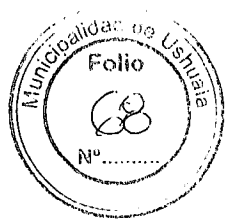
ARTÍCULO 2°.- AFECTAR parcialmente al uso público como Calle, *ad referéndum* del

///3...

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



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



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

...///3.

Concejo Deliberante, para su anexión al proyecto urbano mencionado en el Artículo 1º, el Sobrante Fiscal identificado en los planos de mensura T.F. 1-16-98, T.F. 1-39-99, T.F. 1-53-05, T.F. 1-7-06 y T.F. 1-31-06. La mensura correspondiente será incorporada a la del proyecto de marras como parte integral del mismo, debiéndose destinar la superficie remanente a la conformación de un predio de dominio municipal.

ARTÍCULO 3º.- ESTABLECER, *ad referendum* del Concejo Deliberante, los usos e indicadores urbanísticos para el proyecto urbano mencionado en el Artículo 1º, conforme a lo descrito en los Anexos II y III que se adjuntan y forman partes integrantes del presente. Ello, por las razones expuestas en el exordio.

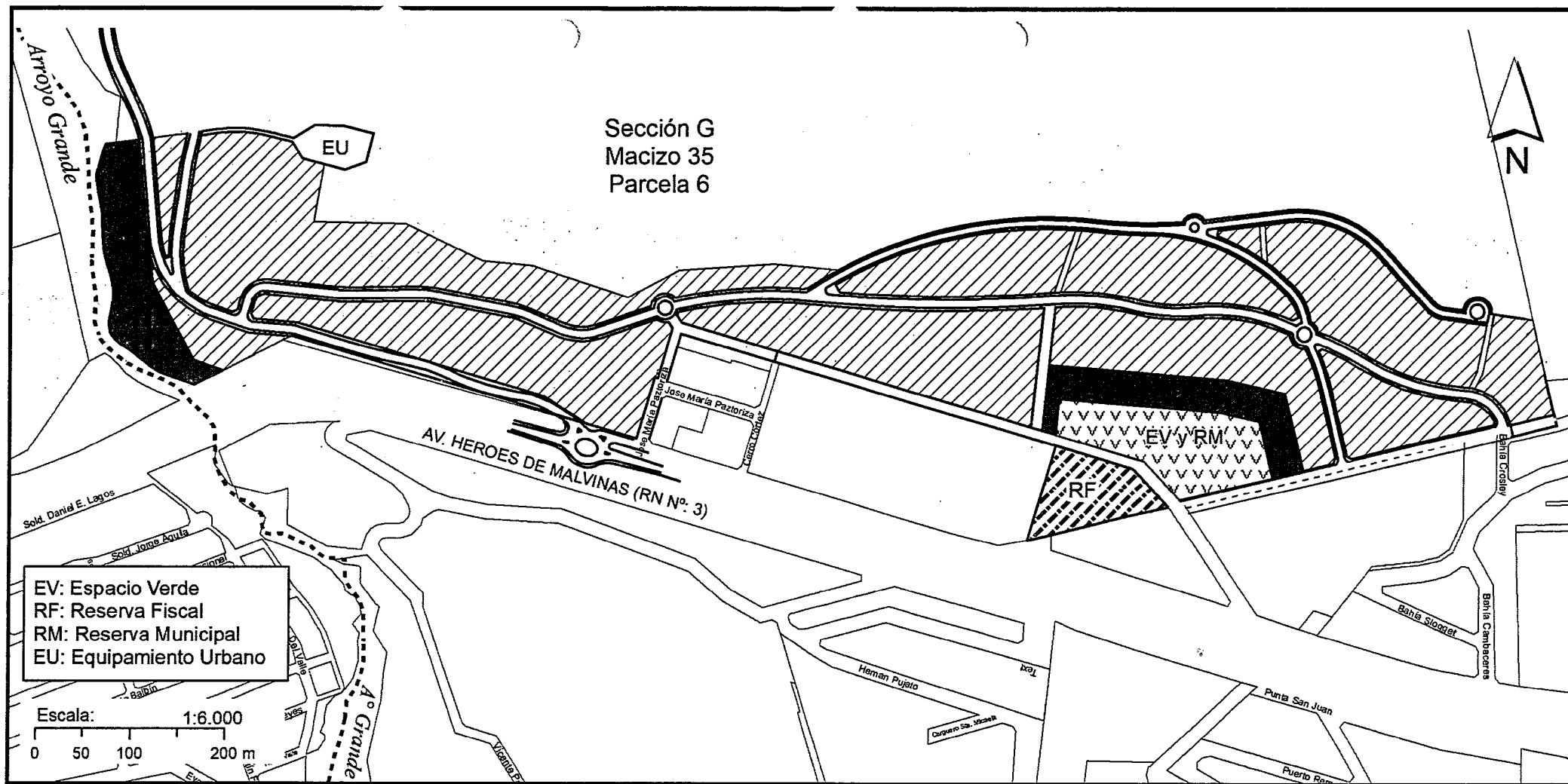
ARTÍCULO 4º.- Notificar a la parte interesada con copia autenticada del presente.

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

Cumplido, archivar.

DECRETO MUNICIPAL N° _____ /2018.-

grb

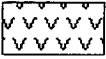





Sección G
Macizo 35
Parcela 6

EV: Espacio Verde
RF: Reserva Fiscal
RM: Reserva Municipal
EU: Equipamiento Urbano

Escala: 1:6.000
0 50 100 200 m

REFERENCIAS

- Cesiones al Uso Público
-  EV y RM
 -  EV
 -  RF
 -  Conformación de macizos y parcelas

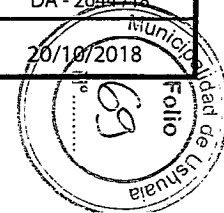


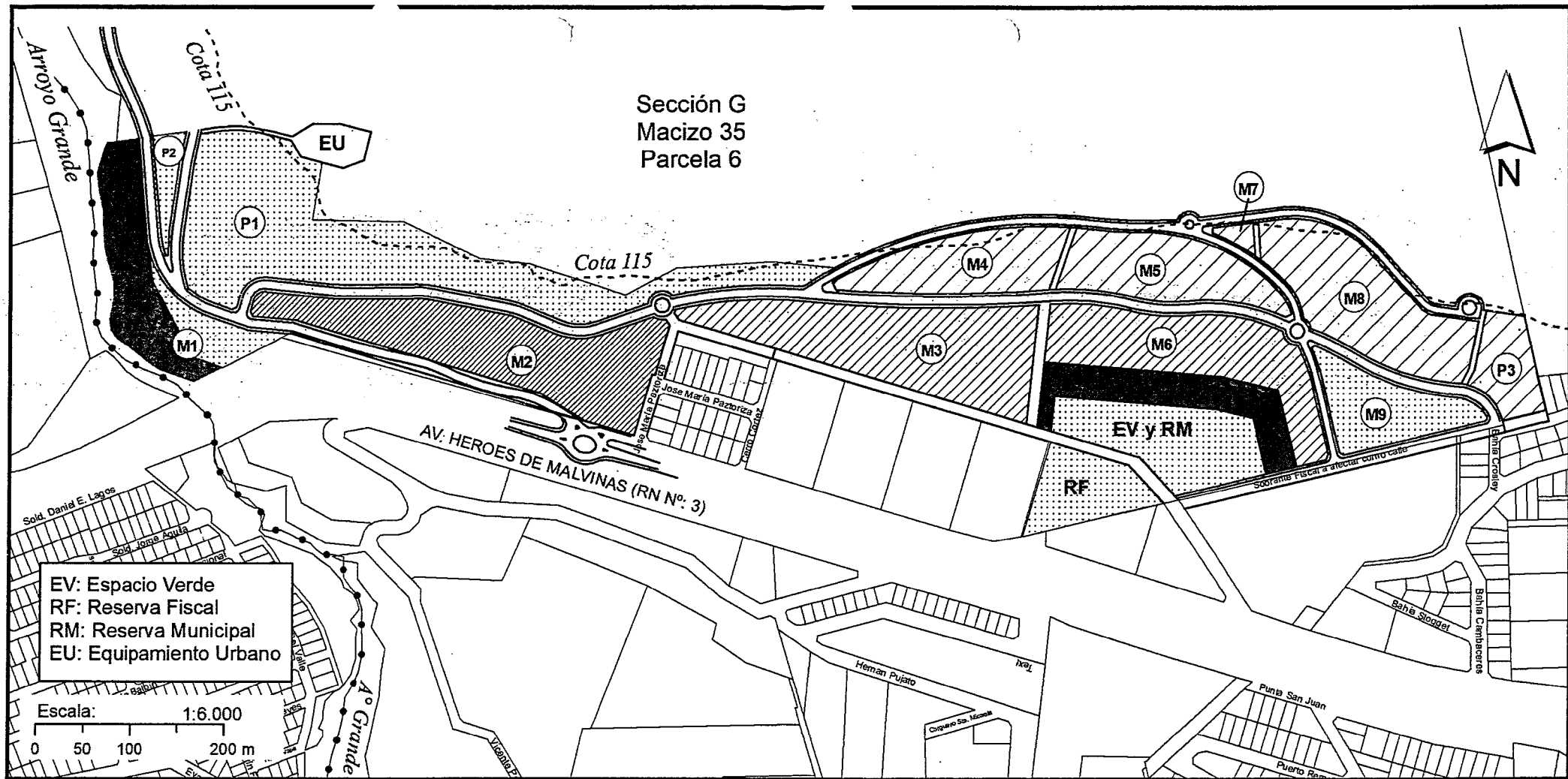
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA
SECRETARÍA DE HÁBITAT Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO AMBIENTAL Y O.T

Tema: Faz Geométrica - Urbanización Cerro Alarken 1.

Plano: ANEXO I - DECRETO MUNICIPAL N° _____

Proyecto: D.G.D.U.A. y O.T. D.A. e.T.T.	Nomenclatura: G-35-6
Visado: Arq. G. Palacios	Expediente: DA - 2644 /18
Dibujo: Arq. G. Benavente	Fecha: 20/10/2018


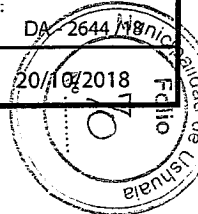




EV: Espacio Verde
 RF: Reserva Fiscal
 RM: Reserva Municipal
 EU: Equipamiento Urbano

Escala: 1:6.000
 0 50 100 200 m

REFERENCIAS			
ZONIFICACIÓN			
	R 2		R 3
	EV		Zona A
	PE		

	MUNICIPALIDAD DE USHUAIA SECRETARÍA DE HÁBITAT Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO AMBIENTAL Y O.T.		
	Tema: Indicadores Urbanísticos - Urbanización Cerro Alarken 1.		Proyecto: D.G.D.U.A. y O.T. DA e I.T.
	Plano: ANEXO II - DECRETO MUNICIPAL N° _____		Nomenclatura: G- 35 - 6 Expediente: DA 2644
		Visado: Arq. G. Pajacios	Fecha: 20/10/2018
		Dibujo: Arq. G. Benavente	



ANEXO III – DECRETO MUNICIPAL N° /2018.

ZONA:

“URBANIZACIÓN CERRO ALARKÉN 1” – ZONA A

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 y bifamiliar, con características tendientes al Barrio Parque.

USOS:

- Principal: **Vivienda unifamiliar y bifamiliar.**
- Complementario: **Comercio minorista, talleres y servicios personales, según Tabla de Usos para la zona R3** (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): **150 hab/ha**
- Densidad Neta (DN): **300 hab/ha**

INDICADORES URBANÍSTICOS:

- Parcela mínima:
 - Frente: **18 m**
 - Superficie: **500 m²**

///2...



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

...///2.

- Retiros:
 - Frontal: **5 m**
 - Lateral: **3 m**
 - Contrafrontal: **4 m**
- Factor de Ocupación del Suelo (FOS): **0.50**
- Factor de Ocupación Total (FOT): **0.70**
- 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.

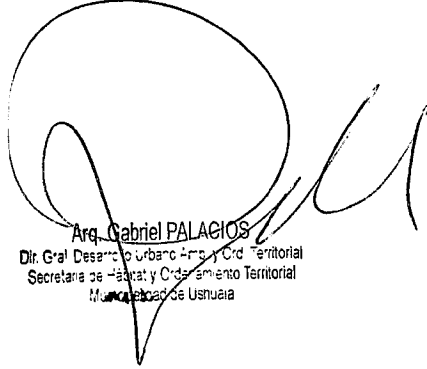
Preservar la arborización natural y/o arborizar.

Reforzar el carácter particular del área.

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


J.M. S. H. y O.T A/C.

Se da a conocer y P.M. de decreto municipal para su tratamiento en el C.O.P.U.



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

Tomado conocimiento, pase a trámite
- info C.O.P.U.



Dra. Gabriela MUÑOZ SICCARDI
Secretaría de Planificación e
Inversión Pública
S.P.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

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Municipalidad de Ushuaia
Folio
73
Arq Jorgelina FELCARO
Jefa Depto Estudios y Normas
Dirección de Urbanismo
Municipalidad de Ushuaia

"2018-Año de los 44 Héroces 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.

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:

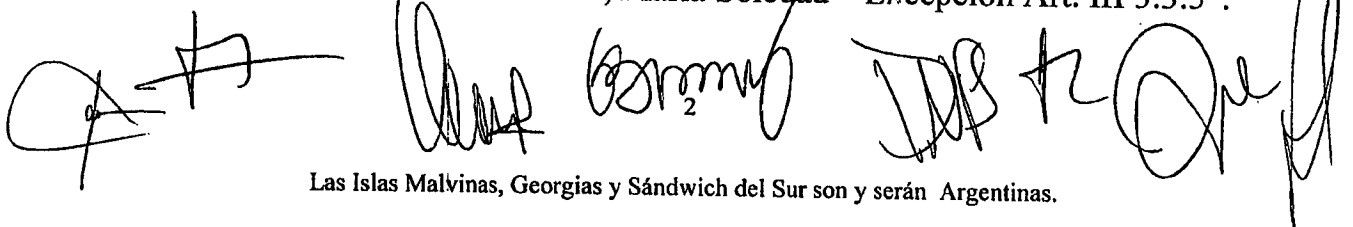
Se solicitan Indicadores Urbanísticos de aplicación para el proyecto urbano denominado "Desarrollo Urbanístico Costa del Río", implantado en la parcela identificada en el Catastro Municipal de la ciudad de Ushuaia como Sección G, Macizo 19, Parcela 18.

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".

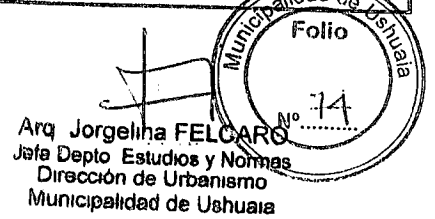


Las Islas Malvinas, Georgias y Sándwich del Sur son y serán Argentinas.



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

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL



"2018-Año de los 44 Héroces 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 de Tierra del Fuego
Municipalidad de Ushuaia, 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 MUÑIZ SICCARDI

Asistencia: Arq. Jorgelina FELCARO.

En representación del Departamento Ejecutivo:

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

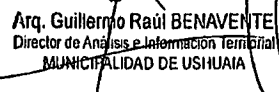
En representación del Concejo Deliberante:

BARRANTES, Guillermo; PÉREZ Nehuen; VOLPE, Mariano.

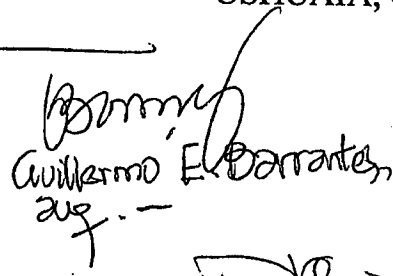
USHUAIA, 01 de NOVIEMBRE de 2018.-


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

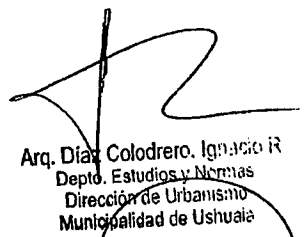

Arq. Jorgelina FELCARO
Jefa Depto. Estudios y Normas
Dirección de Urbanismo
Municipalidad de Ushuaia

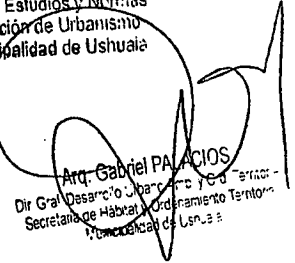

Arq. Guillermo Raúl BENAVENTE
Director de Análisis e Información Territorial
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA


VOLPE MARIANO


Guillermo El Barrantes
20/11/18


Darío Nehuen
Pérez S.


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


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

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



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



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

NOTA Nº 50 /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-2644-2018: "G - 35 - 6 - s/ Indicadores Urbanísticos URBANIZACIÓN CERRO ALARKÉN - Alarkén S.A.", 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.

DA
P

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

A/c

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

USHUAIA,

VISTO los expedientes administrativos DU-432/2014 y DA-2644/2018 del registro de esta Municipalidad; y

CONSIDERANDO:

Que mediante el expediente DU-432/2014 se tramita el proyecto de urbanización denominado "Urbanización Cerro Alarkén 1", localizado en el predio identificado en el Catastro como Parcela 6 del Macizo 35 de la Sección G del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, propiedad de la firma Alarkén S.A.

Que el proyecto contempla la urbanización – con destino residencial más usos complementarios– de una fracción de 29,23 hectáreas de la parcela de origen, ubicadas por debajo de la Cota 115 msnm, mediante la conformación de nueve (9) macizos de geometría irregular, uno de los cuales contendría dos (2) cesiones al uso público: un (1) predio destinado a Espacio Verde y uno (1) destinado a Espacio Verde más Reserva Municipal, lindero al anterior; tres (3) parcelas de grandes dimensiones; un (1) predio a ceder al uso público como Reserva Fiscal; una (1) parcela destinada a albergar una cisterna de la D.P.O.S.S. (con su correspondiente acceso); una (1) parcela destinada a albergar equipamiento correspondiente a infraestructura de servicios de la urbanización; un (1) predio a ceder al uso público como Espacio Verde, ubicado sobre la ribera del Arroyo Grande.

Que, como parte de la trama circulatoria prevista, los responsables del proyecto han incluido la utilización del Sobrante Fiscal identificado en los planos de mensura T.F. 1-16-98, T.F. 1-39-99, T.F. 1-53-05, T.F. 1-7-06 y T.F. 1-31-06, solicitando a tal fin su afectación parcial al uso público como Calle.

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

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

Que se dispuso la apertura del expediente DA – 2644 / 2018 con la finalidad de

///2...

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



...///2.

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

Que mediante Informe D. A. e I. T. Nº 20/2018 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 reservas para equipamiento comunitario y espacios verdes para el proyecto urbano denominado "Urbanización Cerro Alarkén 1", localizado en el predio identificado en el Catastro como Parcela 6 del Macizo 35 de la Sección G del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, propiedad de la firma Alarkén S.A., 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.- AFECTAR parcialmente al uso público como Calle, *ad referéndum* del

///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.

Concejo Deliberante, para su anexión al proyecto urbano mencionado en el Artículo 1º, el Sobrante Fiscal identificado en los planos de mensura T.F. 1-16-98, T.F. 1-39-99, T.F. 1-53-05, T.F. 1-7-06 y T.F. 1-31-06. La mensura correspondiente será incorporada a la del proyecto de marras como parte integral del mismo, debiéndose destinar la superficie remanente a la conformación de un predio de dominio municipal.

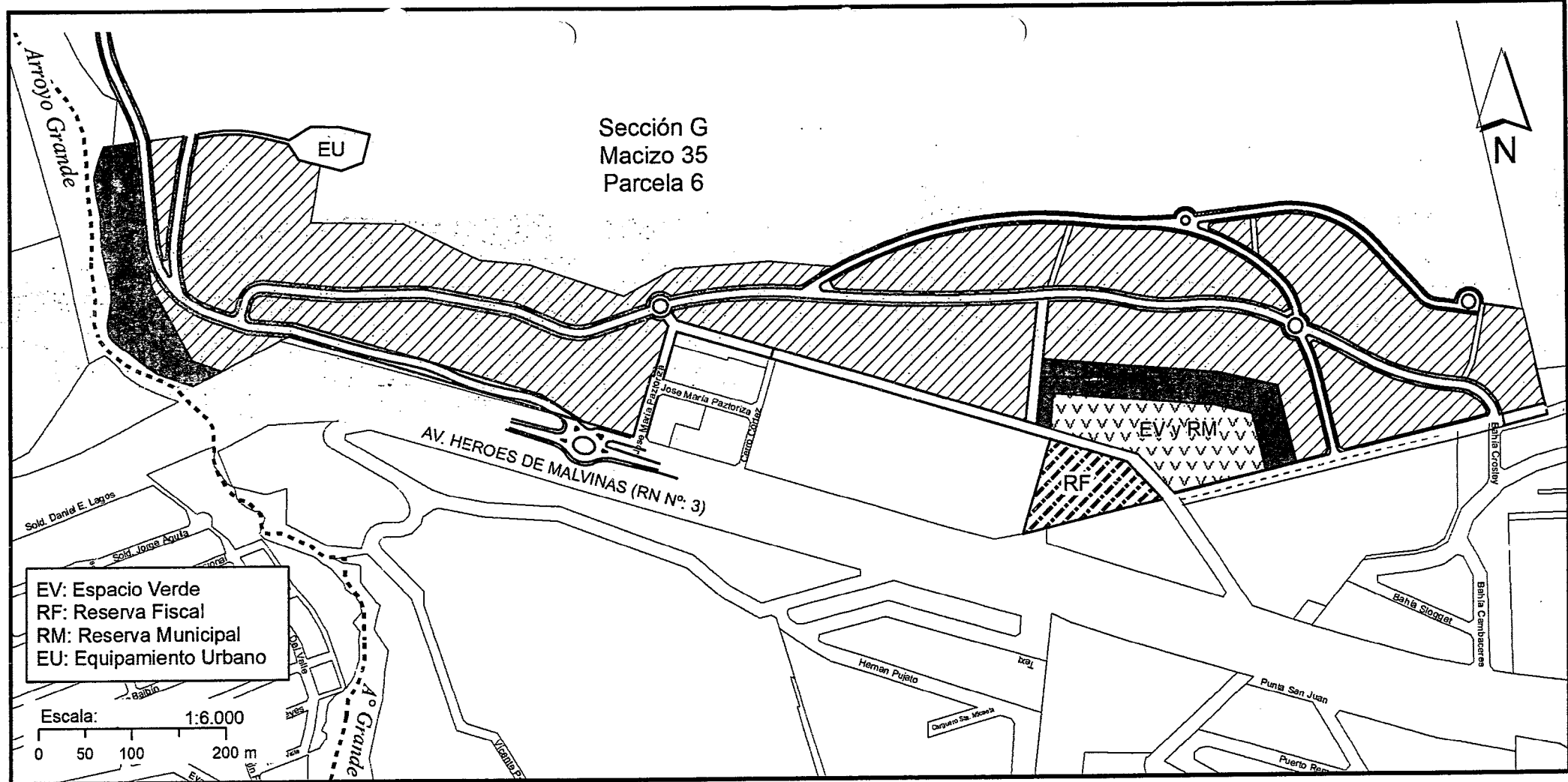
ARTÍCULO 3º.- ESTABLECER, *ad referendum* del Concejo Deliberante, los usos e indicadores urbanísticos para el proyecto urbano mencionado en el Artículo 1º, conforme a lo descrito en los Anexos II y III que se adjuntan y forman partes integrantes del presente. Ello, por las razones expuestas en el exordio.

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

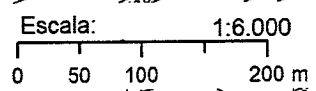
ARTÍCULO 5º.- Comunicar. Dar copia al Boletín Oficial de la Municipalidad de Ushuaia.
Cumplido, archivar.

DECRETO MUNICIPAL N° _____ /2018.-

gr/b



EV: Espacio Verde
 RF: Reserva Fiscal
 RM: Reserva Municipal
 EU: Equipamiento Urbano



REFERENCIAS

Cesiones al Uso Público		EV y RM
	EV	
	RF	
	Conformación de macizos y parcelas	

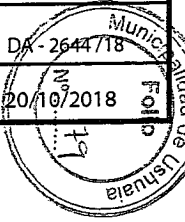


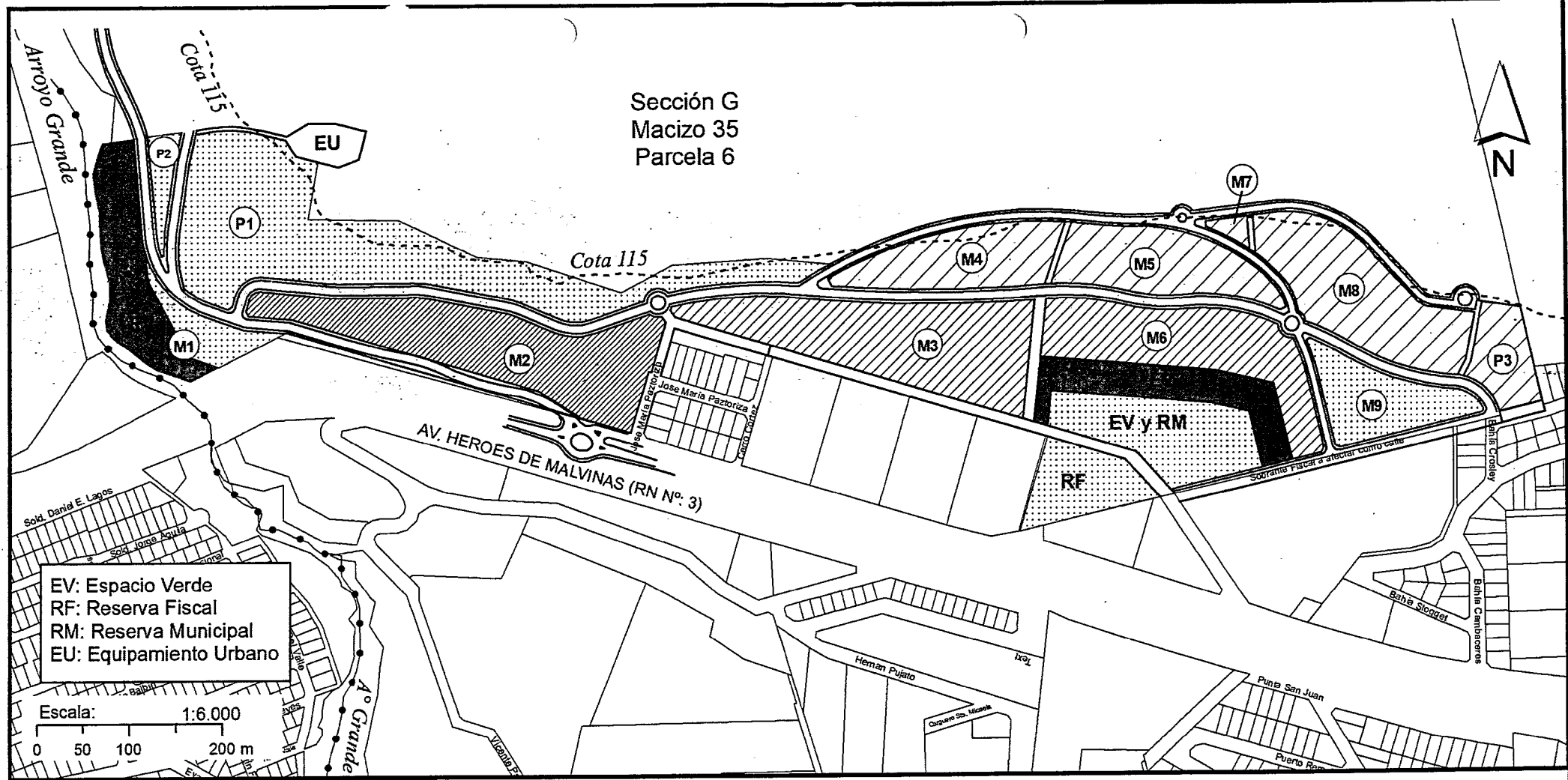
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA
 SECRETARÍA DE HÁBITAT Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
 DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO AMBIENTAL Y O.T.

Tema: Faz Geométrica - Urbanización Cerro Alarken 1.

Plano: ANEXO I - DECRETO MUNICIPAL N° _____

Proyecto: D.G.D.U.A. y O.T. D.A. e I.T.	Nomenclatura: G-35-6
Visado: Arq. G. Palacios	Expediente: DA - 2644/18
Dibujó: Arq. G. Benavente	Fecha: 20/10/2018





EV: Espacio Verde
 RF: Reserva Fiscal
 RM: Reserva Municipal
 EU: Equipamiento Urbano

Escala: 1:6.000
 0 50 100 200 m

REFERENCIAS	
	R 2
	R 3
	Zona A
	EV
	PE

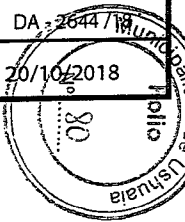


MUNICIPALIDAD DE USHUAIA
 SECRETARÍA DE HÁBITAT Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
 DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO AMBIENTAL Y O.T.

Tema: Indicadores Urbanísticos - Urbanización Cerro Alarken 1.

Plano: ANEXO II - DECRETO MUNICIPAL N° _____

Proyecto: D.G.D.U.A. y O.T. D.A. e I.T.	Nomenclatura: G- 35 - 6
Visado: Arq. G. Palacios	Expediente: DA - 2844 / 18
Dibujo: Arq. G. Benavente	Fecha: 20/10/2018





ANEXO III – DECRETO MUNICIPAL Nº /2018.

ZONA:

“URBANIZACIÓN CERRO ALARKÉN 1” – ZONA A

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 y bifamiliar, con características tendientes al Barrio Parque.

USOS:

- Principal: **Vivienda unifamiliar y bifamiliar.**
- Complementario: **Comercio minorista, talleres y servicios personales, según Tabla de Usos para la zona R3** (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): **150 hab/ha**
- Densidad Neta (DN): **300 hab/ha**

INDICADORES URBANÍSTICOS:

- Parcela mínima:
 - Frente: **18 m**
 - Superficie: **500 m²**

///2...



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

...///2.

- Retiros:
 - Frontal: **5 m**
 - Lateral: **3 m**
 - Contrafrontal: **4 m**
- Factor de Ocupación del Suelo (FOS): **0.50**
- Factor de Ocupación Total (FOT): **0.70**
- 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.

Preservar la arborización natural y/o arborizar.

Reforzar el carácter particular del área.