



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

“2013 – Año del Bicentenario de la Asamblea General Constituyente de 1813”

NOTA N° : 360 /2013

LETRA: MUN. U.

USHUAIA, 17 DIC 2013

SEÑOR PRESIDENTE :

Me dirijo a Ud., a efectos de elevar lo actuado por el Consejo de Planeamiento Urbano (Co.P.U.), en sesión ordinaria de fecha 6 de noviembre de 2013, en el marco del expediente DU-9762-2013: “D-91 – MUNICIPALIDAD DE USHUAIA s/cambio de zonificación (PE a R2)”.

En tal sentido, para mayor información se adjunta a la presente el Expediente mencionado anteriormente, con Informe Dpto. E.y N. N° 36/2013 de la Dirección de Urbanismo, Proyecto de Ordenanza y Acta N° 158 del Co.P.U. de fecha 6 de diciembre de 2013, para su tratamiento.

A

Sin otro particular le saluda atentamente.

CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA	
MESA DE ENTRADA LEGISLATIVA	
ASUNTOS INGRESADOS	
Fecha:	18/12/13 Hs. 12:00
Número:	1648
Folios:	
Expte. N°	52/1993
Creído:	
Recibido:	<i>[Signature]</i>

Federico SCIURANO  
INTENDENTE  
Municipalidad de Ushuaia

SEÑOR PRESIDENTE  
DEL CONCEJO DELIBERANTE  
DE LA CIUDAD DE USHUAIA  
Dn. Damian DE MARCO  
S \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ D



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

### Proyecto de Ordenanza

**ARTICULO 1º.-** MODIFICAR el plano de zonificación del Código de Planeamiento Urbano vigente (Ordenanza Municipal 2139) de acuerdo al planteo formulado en el croquis adjunto que corre agregado a la presente como Anexo I.

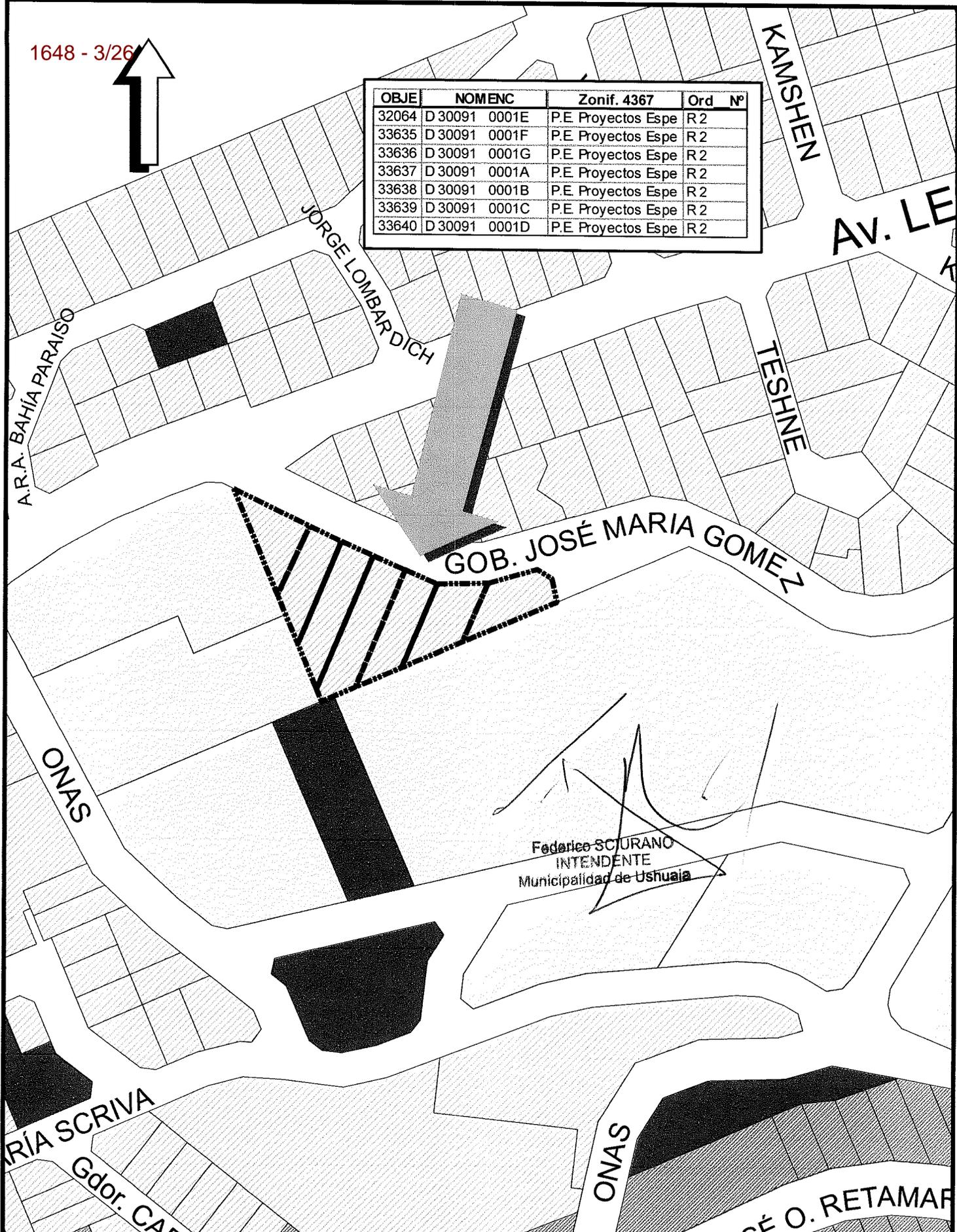
**ARTICULO 2º.-** REGÍSTRASE. Pase al Departamento Ejecutivo para su promulgación, dese al Boletín Oficial Municipal para su publicación y ARCHÍVESE.-

Federico SCIURANO  
INTENDENTE  
Municipalidad de Ushuaia

1648 - 3/26



OBJE	NOMENC	Zonif. 4367	Ord N°
32064	D 30091 0001E	P.E Proyectos Espe	R2
33635	D 30091 0001F	P.E Proyectos Espe	R2
33636	D 30091 0001G	P.E Proyectos Espe	R2
33637	D 30091 0001A	P.E Proyectos Espe	R2
33638	D 30091 0001B	P.E Proyectos Espe	R2
33639	D 30091 0001C	P.E Proyectos Espe	R2
33640	D 30091 0001D	P.E Proyectos Espe	R2



Federico SCURANO  
 INTENDENTE  
 Municipalidad de Ushuaia

<b>MUNICIPALIDAD DE USHUAIA</b> SECRETARÍA DE DESARROLLO Y GESTIÓN URBANA SUBSECRETARÍA DE PLANEAMIENTO Y PROYECTOS URBANOS								
Tema:	CAMBIO DE ZONIFICACIÓN	Expediente nº:	Proyecto:	Visado:	arqu. Felcaro	Dirección:	Fecha:	11/2013
Plano:	CROQUIS ANEXO I ORD. N°:.....	N. Catastral:	Solicitud:	Dep. Estudios y normas	Relevo:	Composición:		
Path: I:\GIS - ESPACIO DE TRABAJO\3 - CATASTRO Y DIVISIONES ADMINISTRATIVAS\3.8 Zonificaciones\3.8.1 Zonificación CPU\ArcMap\Corquis modif. Ord. zonif\Cambio a R2 en 245 viv. mxd								

# MUNICIPALIDAD DE USHUAIA



<b>CITese EXPEDIENTE:</b>	DU	9762	2013
	<b>LETRA</b>	<b>NUMERO</b>	<b>AÑO</b>

**FECHA:** 22/11/2013

**INICIADOR:** Dirección de Urbanismo S.S.P.

**ASUNTO:** D-91. Mun. Ush. s/cambio de zonificación  
(PE a R2).

**TEMA:** (48)Proyectos de ordenanza municipal

**EXPEDIENTES AGREGADOS:** 00

NOTA N° 111 /13.

Letra: Dpto. Asist. Tec. Adm.

Ushuaia, 22 de noviembre de 2013

Se realiza la apertura del expediente administrativo **DU-9762/2013**, de acuerdo al siguiente detalle:

INICIADOR:

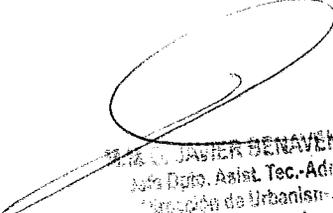
Dirección de Urbanismo – S.S.P. y P.U.

TEMA:

(48) Proyecto de Ordenanza Municipal.

ASUNTO:

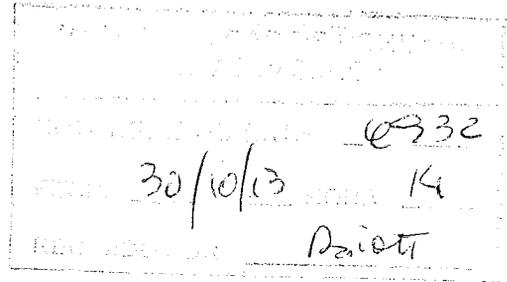
D-91. Mun. Ush. s/cambio de zonificación (PE a R2).

  
JAVIER BENAVENTE  
Jefe Dpto. Asist. Tec. Adm.  
Dirección de Urbanismo  
Municipalidad de Ushuaia



Ushuaia, 30 de Octubre de 2013

Sr. Director de Urbanismo  
S / D:



Por medio de la presente solicito a Ud. se autorice el cambio de Zonificación a **R2**, para la parcela denominada catastralmente como Sec.: D / Mac.: 91 / Parc.: 01B, dado a que actualmente se le ha asignado Zona de Proyectos Especiales. Se acota que la parcela no pertenece al I.P.V., tal como lo señala la Base Tributaria, a lo que se adjunta copia de Título de Propiedad correspondiente.

Sin otro particular saluda muy Atte.

Arq. Guillermo Gabriel Ureta  
Mat. Prof. 084  
Tel. 432292 - Bahía Valentín 412°

  
Profesional



ACTUACION NOTARIAL

 02403  
 29/11/2012 10:3  
 Notarial  
 Tierra del Fuego


E 00172367

Folio 1469.- PRIMER TESTIMONIO.- ESCRITURA QUINIENTOS  
 TREINTA.- COMPRAVENTA: CARLOS MIGUEL PUCA a favor de  
 VICTOR GASTON MARTINEZ.- En la ciudad de Ushuaia, Capital de la  
 Provincia Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, República Argentina,  
 a QUINCE de NOVIEMBRE de DOS MIL DOCE, ante mí: MARINA  
 IVANEC, Escribana Autorizante, Titular del Registro Notarial Once de la  
 Provincia. COMPARECEN: las personas que se identifican y expresan sus datos  
 como se indica a continuación, a quienes identifiqué conforme el artículo 1.002 inciso  
 "C" del Código Civil: por una parte don CARLOS MIGUEL PUCA, argentino,  
 nacido el 04 de octubre de 1958, hijo de Mauricio Puca y de Ilda Ramírez, soltero,  
 Documento Nacional de Identidad 12.308.563, Clave Única de Identificación  
 Laboral 23-12308563-9, mayor de edad, domiciliado en la calle Smith 939, de Río  
 Grande, Provincia de Tierra del Fuego, de tránsito por aquí; y por la otra parte don  
 VICTOR GASTON MARTINEZ, argentino, nacido el 1º de agosto de 1972, hijo  
 de Víctor Hugo Martínez y de Magdalena del Valle Isnardes, casado en primeras  
 nupcias con María del Pilar Pariani, Documento Nacional de Identidad 22.474.723,  
 Clave Única de Identificación Tributaria 20-22474723-4, mayor de edad,  
 domiciliado en la calle Monseñor Scriva número 2066, de esta ciudad, de mi  
 conocimiento, doy fé.- INTERVIENEN: Por su propio derecho.- Y DICEN: Que  
 CARLOS MIGUEL PUCA TRANSFIERE a título de venta a VICTOR  
 GASTON MARTINEZ, el inmueble de su propiedad, con todo lo clavado,  
 plantado y adherido al suelo sea por accesión física o moral, sito en la ciudad de  
 Ushuaia, designado según Plano T.F. 1-16-93, como PARCELA UNO-b,  
 MACIZO NOVENTA Y UNO, SECCIÓN D, ubicada frente a calle Gobernador  
 José María Gómez 1472, entre Avenida Leandro N. Alem y calle sin nombre; consta

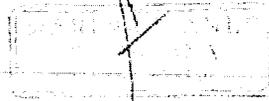


E 00172367

de una superficie total de CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS METROS CUADRADOS OCHENTA DECIMETROS CUADRADOS (472,80m<sup>2</sup>); con las siguientes medidas: Un frente Nord Este en línea quebrada en dos tramos, a saber: el primer tramo de once metros veinte centímetros y el segundo tramo de un metro ochenta centímetros; un costado Sur Este de cuarenta y un metros doce centímetros; un contrafrente Sur Oeste de diecinueve metros sesenta y seis centímetros; y otro costado Nord Oeste de veintisiete metros noventa y ocho centímetros.- Linderos: al Nord Este con calle Gobernador José María Gómez, en medio parte del Macizo 34A; al Sur Este con la parcela 1-c; al Sur Oeste con las parcelas 3 y 2; y al Nord Oeste con la parcela 1-a, todas de su Macizo.- El esquinero Norte de la parcela dista treinta y nueve metros sesenta y ocho centímetros del esquinero Nord Oeste del Macizo.- Hoy según la Dirección General de catastro e Información Territorial en ubicación y descripción del bien corresponde: "Ubicado frente a calle Gobernador José María Gómez 1472, entre Avenida Leandro N. Alem (Ruta Nacional número 3) y calle sin nombre; Medidas y linderos: Partiendo del vértice Norte se desarrolla un frente Nord Este en línea quebrada en dos tramos, a saber: el primer tramo de once metros veinte centímetros y el segundo tramo de un metro ochenta centímetros; un costado Sud Este de cuarenta y un metros doce centímetros; un contrafrente Sud Oeste de diecinueve metros sesenta y seis centímetros y otro costado Nord Oeste de veintisiete metros noventa y ocho centímetros.- Linderos: al Nord Este con calle Gobernador José María Gómez, en medio parte del Macizo 34A; al Sud Este con la parcela 1-c; al Sud Oeste con parte de las parcelas 3 y 2; y al Nord Oeste con la parcela 1-a, todas de su mismo Macizo.- El esquinero Norte de la parcela dista treinta y nueve metros sesenta y ocho centímetros del esquinero Nord Oeste del Macizo.- Según la Dirección General de Catastro e Información Territorial:



## AGTUACION NOTARIAL



00172368

"MEDIDAS ANGULARES: 90°00'00", 182°24'00", 90°00'00", 46°06'00",

131°30'00". Las medidas Lineales y Angulares parten del vértice Norte con

orientación Nord Este." Nomenclatura catastral: Departamento Ushuaia, Sección: D,

Macizo: 91, Parcela: 1b.- Partida: 13153.- Valuación fiscal: \$5.072,29.- Matricula:

**II-A-6998.- BAJO TALES CONCEPTOS** se realiza esta venta por el precio total

y convenido de PESOS TRESCIENTOS CINCUENTA MIL (\$350.000,00-),

abonados por el comprador, mediante las siguientes transferencias bancarias en la

cuenta caja de ahorro en pesos número S-003-002-00020-00320114573 del Banco

Provincia de Tierra del Fuego, Sucursal Rio Grande, de titularidad del vendedor: a)

la suma de Pesos CIEN MIL (\$100.000,00.-) en fecha 8 de agosto de 2012; y b) el

saldo restante, es decir, la suma de PESOS DOSCIENTOS CINCUENTA MIL

(\$250.000,00.-) en el día de la fecha, según comprobantes de transferencias que

tengo a la vista y en fotocopias autenticadas agrego a la presente, otorgando por la

presente escritura el representante del vendedor, el más eficaz recibo y carta de pago

en forma, con toda la fuerza liberatoria que para el pago legisla el Código Civil por

todo concepto.- **EN CONSECUENCIA**, la parte vendedora le transmite al

adquirente todos los derechos de propiedad, posesión y dominio que sobre lo

enajenado tenía, obligándose a responder al saneamiento en caso de evicción y

vicios redhibitorios.- **ENTERADO** el comprador de los términos de esta venta

otorgada a su favor, manifiesta su conformidad y aceptación por ser lo convenido,

agregando que se halla en posesión real y material del inmueble adquirido por la

tradición efectuada antes de ahora, pacíficamente y sin oposición de terceros y sin

intervención notarial.- **CONSTANCIA NOTARIAL: D) LE CORRESPONDE** el

bien al vendedor, por compra que efectuara Instituto Provincial de Vivienda,

mediante Escritura 203, de fecha 25 de agosto de 2008, pasada al Folio 654,



B 00172368

otorgada ante la Escribana Susana Asato, a cargo de la Escribanía General de Gobierno, que en su primer testimonio tengo a la vista y que fuera inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble bajo la Matrícula II-A-6998, en fecha 04 de septiembre de 2008, doy fé.- **II) DE LOS CERTIFICADOS** que agrego a la presente, surge: 1) Con los expedidos por la Municipalidad de Ushuaia que no existen deudas al día de la fecha en concepto de Impuesto Inmobiliarios y Tasa General por servicios Municipales; ni deuda en concepto de Servicios de Obras Sanitarias Provincial.- 2) Con los expedidos por el Registro de la Propiedad Inmueble con fecha 5 de noviembre del corriente año, bajo los números 61916 (Dominio) y 61917 (Inhibición), SE JUSTIFICA: a) Que la parte vendedora no se halla inhibida para disponer de sus bienes; b) Que lo deslindado consta inscripto a su nombre en la forma relacionada, y que no reconoce hipotecas ni más derecho real que una servidumbre sobre nacimiento y corrientes de agua y demás condiciones establecidas en su título de propiedad.- El adquirente queda obligado a las disposiciones del Decreto 27.774 de fecha 10 de octubre de 1944, que reemplaza al artículo 63 del Decreto del 8 de noviembre de 1906 reglamentario de la Ley 4167, así como la servidumbre sobre nacimientos y corrientes de agua establecida por Decreto de fecha 4 de febrero de 1908.- Se hace constar además, como lo establece el Decreto 82.474 de fecha 15 de enero de 1941, que el Estado podrá efectuar trabajos de exploración en busca de petróleo y demás hidrocarburos fluidos dentro de la tierra de que se trate y explotarlos.- El Estado deberá en cualquier caso indemnizar al superficiario por los daños y perjuicios reales que se le acarrearán con la exploración y la explotación.- En ningún caso la tasación del inmueble podrá considerarse en el valor del mismo, el mayor valor que importe la existencia de petróleo descubierto en el inmueble.- c) Que el mismo se encuentra afectado al



29/11/2012 10:3

## ACTUACION NOTARIAL

00172369

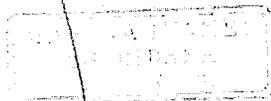
cumplimiento de las obligaciones prevista en el Decreto 32.530/48.- El adquirente o sus sucesores por cualquier título no podrán transferir este inmueble sin la previa autorización de la Dirección de Seguridad de Fronteras.- No se recabó la previa autorización a la Dirección de Seguridad de Fronteras, en virtud de lo prescripto por el Artículo 3º de la Resolución 166/09 del Ministerio del Interior – Zona de Seguridad de Fronteras.- III) Que esta venta no se encuentra alcanzada por el Impuesto “a las Ganancias” atento lo dispuesto por los artículos 1º y 4º de la Ley 19.640/72.- IV) Se deja constancia que la presente venta se encuentra exenta de tributar el impuesto a la transferencia de inmuebles de personas físicas y sucesiones indivisas, Ley 23.905, a mérito de lo establecido en la Ley 19.640.- V) **Impuesto de Sellos:** Se agrega Boleto de Compraventa con el impuesto debidamente ingresado a la Dirección General de Rentas de la Provincia por la suma de Pesos Tres mil quinientos (\$3.500.00.-).VI) Ley Nacional: 25.246, Resolución Unidad de Información Financiera 10/04: El adquirente ha dado cumplimiento realizando la correspondiente Declaración Jurada de ley, la que queda a resguardo en este Registro Notarial Once, a mi cargo.- **LEO** esta escritura a los comparecientes, quienes la ratifican, otorgan y firman ante mí, doy fé.- **CARLOS MIGUEL PUCA** - **VICTOR GASTON MARTINEZ.**- Esta mi sello, ante mí, **MARINA IVANEC.**- **CONCUERDA** con su matriz que pasó ante mí, al folio mil cuatrocientos sesenta y nueve, Protocolo del corriente año, del Registro Notarial Número Once, a mi cargo, **DOY FE.**- **PARA EL COMPRADOR** expido este Primer Testimonio en TRES sellos de actuación notarial numerados B00172367, B00172368 y B00172369, que firmo y sello en el lugar y fecha de su otorgamiento.-



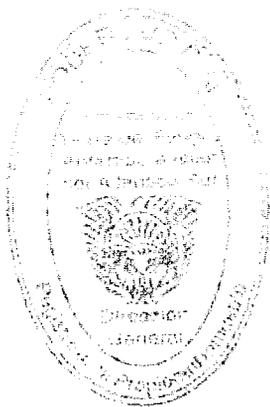
B 00172369

*ni func.*

*Luave*



... de la ... de la ... de la ...  
 ... de la ... de la ... de la ...  
 ... de la ... de la ... de la ...  
 Fecha: 29 / 11 / 12  
 Registro: **VENTA**  
 ... de la ... de la ... de la ...  
 ... de la ... de la ... de la ...



*[Handwritten signature]*

Dr. Axel A. Reynold  
 ... de la ... de la ... de la ...  
 ... de la ... de la ... de la ...



RESUMEN DE SITUACIÓN PARCELARIA A LA FECHA 05/11/2013 9:40:58  
 EL INMUEBLE NO TIENE DEUDA

Seccion	N° Macizo	Letra Macizo	N° Parcela	Letra Parcela	U.F. / U.C.
D	0091		0001	B	

Personas relacionadas a la Parcela

Tipo	Personas	Documento
Titular	I.P.V.	OTRO 0
Contribuyente	PUCA CARLOS MIGUEL	DNI 12308563

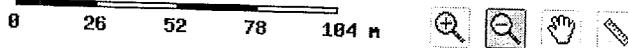
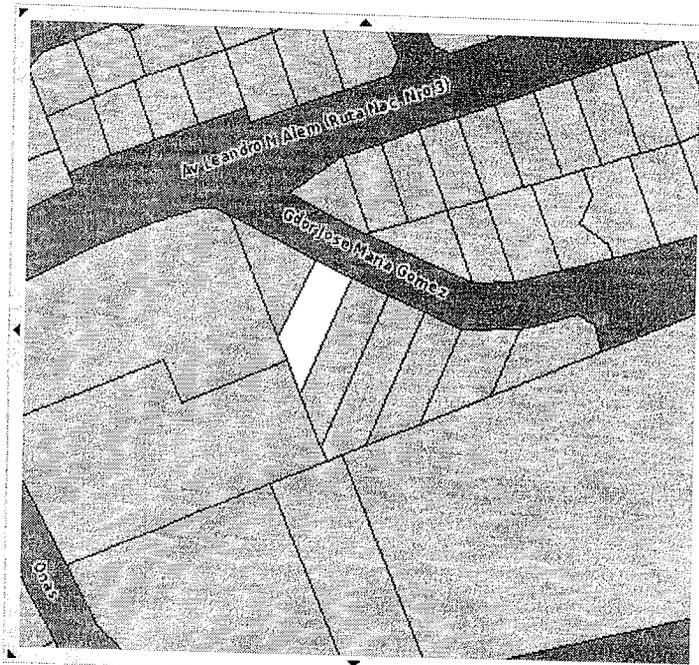
Direcciones

Descripcion	Num	Tipo Puerta
GOBERNADOR JOSE M. GOMEZ	1472	Principal

Parcela

Metros Frente	11.20
Superficie Terreno	472.80
Valor Tierra	5072.29
Valor de Mejora	0.00
Porcentaje	0.00
Terreno Esquina	NO
Doble Frente	NO
Exp. Obra	
Exp. Comercio	
Exp. Suelo Urbano	865-N-1160-1994
Plano Mensura	T.F.1-016-93
Partida	

Observaciones



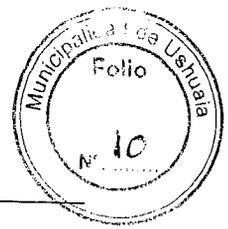
\* El Titular de dominio actualizado se deberá consultar al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia (Art.21-Ley Nac. Nº 17801- Art. 56 Ley Prov. Nº 532)

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

FIRMA

ACLARACION

[Imprimir](#)



Ushuaia, 13 de Noviembre de 2013

Sr. Director de Urbanismo  
S \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ D:

Por medio de la presente solicito a Ud. se autorice la presentación del expediente de obra nueva bajo los parámetros de Zonificación R2, para la parcela denominada catastralmente como Sec.: D / Mac.: 91 / Parc.: 01B, a los efectos de llevar adelante la gestión del correspondiente proyecto ante la Dirección de Obras Privadas, dado a que actualmente le corresponde Zona de Proyectos Especiales.

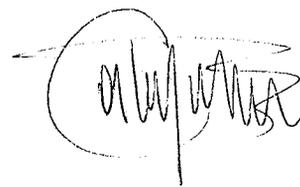
Se recuerda que días atrás, el día 30 de Octubre, ya hemos realizado la presentación de la solicitud de modificación de los parámetros urbanísticos, lo cual demandará el tiempo que corresponda.

Se deja expresamente aclarado que el propietario y Profesional responsable, se harán cargo de readecuar las obras en caso que no se logre modificar la zonificación que actualmente le corresponde al predio.

Sin otro particular saluda muy Atte.

7219  
13/11/13 12°  
Munoz

  
Ago. C. Uda  
R.P. 309



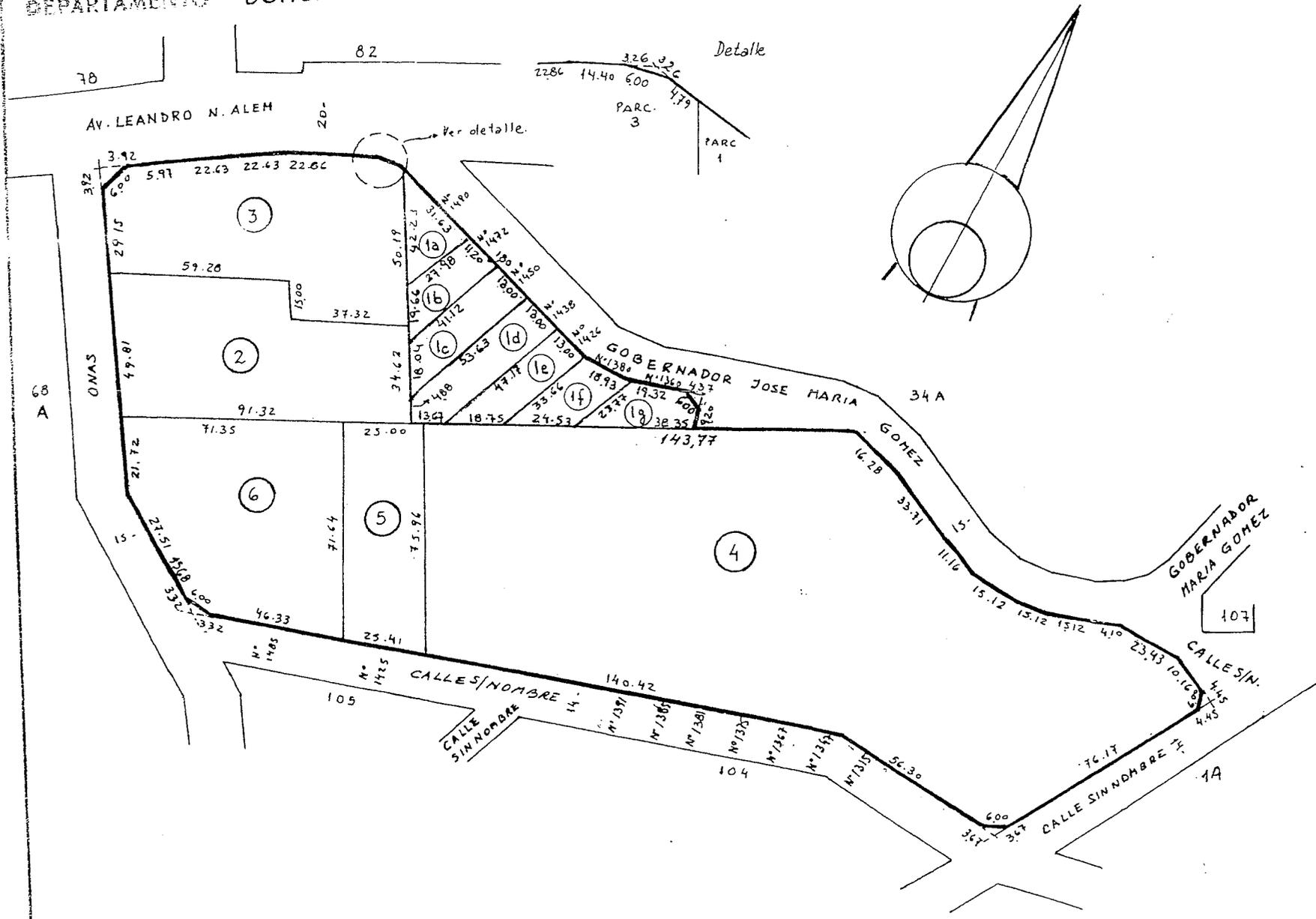
TERRA DEL FUEGO, ANTARTIDA E ISLAS DEL ATLANTICO SUR  
 DIRECCION DE CATASTRO

DEPARTAMENTO USHUAIA

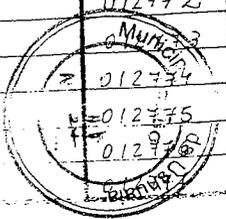
Nomenclatura	
Sección	91
D	91
Origen	
QUINTAS 21-22-32B	

Hoja nº

Parcela	Loce Orig.	Superficie	Padrón
1		4.211,95 m <sup>2</sup>	008186
2		4.099,94	008187
3		4.472,73	008188
4		19.736,49	010079
5	espacio Verde	1.045,19	010080
6		4.197,88	010081
4	SUP. TOTAL PARC	19.736,49 m <sup>2</sup>	
UF1			012753
UF2			012754
UF3			012755
UF4			012756
UF5			012757
UF6			012758
UF7			012759
UF8			012760
UF9			012761
UF10			012762
UF11			012763
UF12			012764
UF13			012765
UF14			012766
UF15			012767
UF16			012768
UF17			012769
UF18			012770
UF19			012771
UF20			012772
UF21			012773
UF22			012774
UF23			012775
UF24			012776
UF25			012777



PLANOS: 1-01-86 (Rem. QTA-22) 1-69-88 (Rem. QTA-22) 1-15-90 (Azo-91 - PARC. 1,2,3) Continúa Hoja 2  
 1-42-85 (4,5,6) 1-PHSO-99 (4, UF12 UF14) 1-16-93 (1a, 1b, 1c, 1d, 1e, 1f, 1g)





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



"2013, Año del Bicentenario de la Asamblea General Constituyente de 1813"

Ref.: Cambio de zonificación  
Macizo D - 91

Sr. Director:

Me dirijo a Usted en relación al Expediente DU - 9762 - 2013, a los efectos de efectuar la revisión de la zonificación de las parcelas cuya denominación catastral es la siguiente:

- Sección D, Macizo 91, Parcela 1a
- Sección D, Macizo 91, Parcela 1b
- Sección D, Macizo 91, Parcela 1c
- Sección D, Macizo 91, Parcela 1d
- Sección D, Macizo 91, Parcela 1e
- Sección D, Macizo 91, Parcela 1f
- Sección D, Macizo 91, Parcela 1g

De acuerdo a la documentación existente, según la Ordenanza Municipal 3085 de fecha 07/2006, dichas parcelas estaban zonificadas como R2 - Residencial Densidad Media / Baja. A partir de la promulgación de la Ordenanza Municipal Nº 3209 de fecha 03/2007, las parcelas 1, 2, 1a,1b,1c,1d, 1e, 1f, y 1g pasaron a estar zonificadas como P.E. Proyectos / Urbanizaciones Especiales.

Dado que las parcelas 1a,1b,1c,1d, 1e, 1f, y 1g actualmente están destinadas a un uso residencial, se sugiere que sean zonificadas nuevamente como R2 - Residencial Densidad Media / Baja.



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

"2013, Año del Bicentenario de la Asamblea General Constituyente de 1813"

Cabe aclarar que con fecha 30/10/2013, fue presentada por el profesional Arq. Guillermo Ureta (Nota Registro Municipal N° 6932 de fecha 30/10/2013) una solicitud de cambio de zonificación para la parcela de Nomenclatura Catastral Sección D, Macizo 91, Parcela 01b, con el objetivo de poder presentar la documentación de una obra nueva ante la Dirección de Obras Privadas, tomando los indicadores de R2 Residencial Densidad Media /Baja. La titularidad de la misma ya no corresponde al I.P.V. sino al Sr. Victor Gastón Martínez.

Por todo lo expuesto, se eleva el presente informe (adjuntando el proyecto de ordenanza) para su consideración, a los efectos de remitir las actuaciones al Consejo de Planeamiento Urbano, y posterior giro al Concejo Deliberante para su tratamiento.

INFORME Dpto. E y N. N° 36 / 13  
Ushuaia, 28 de noviembre de 2013.

Vº Bº

  
Arq. Luis PRIETO  
Jefe Dpto. Estudios y Normas  
Dirección de Urbanismo  
Municipalidad de Ushuaia

  
ARQ. JORGELINA FELCARO  
DEPARTAMENTO ESTUDIOS Y NORMAS  
DIRECCION DE URBANISMO



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

### Proyecto de Ordenanza

**ARTICULO 1º.-** MODIFICAR el plano de zonificación del Código de Planeamiento Urbano vigente (Ordenanza Municipal 2139) de acuerdo al planteo formulado en el croquis adjunto que corre agregado a la presente como Anexo I.

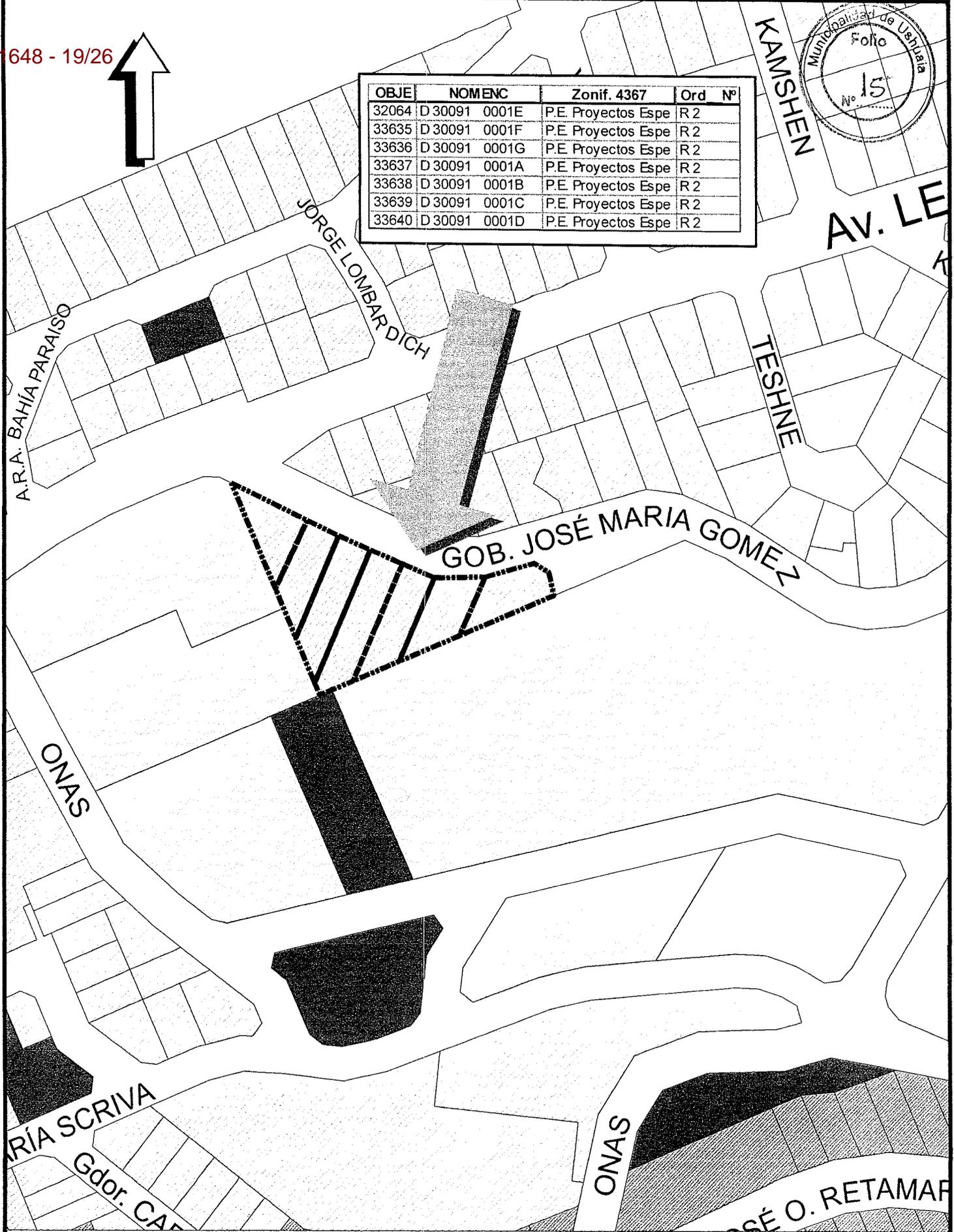
**ARTICULO 2º.-** REGÍSTRASE. Pase al Departamento Ejecutivo para su promulgación, dese al Boletín Oficial Municipal para su publicación y ARCHÍVESE.-

A handwritten signature or mark in the bottom right corner of the page.

1648 - 19/26



OBJE	NOMENC	Zonif. 4367	Ord Nº
32064	D 30091 0001E	P.E. Proyectos Espe	R 2
33635	D 30091 0001F	P.E. Proyectos Espe	R 2
33636	D 30091 0001G	P.E. Proyectos Espe	R 2
33637	D 30091 0001A	P.E. Proyectos Espe	R 2
33638	D 30091 0001B	P.E. Proyectos Espe	R 2
33639	D 30091 0001C	P.E. Proyectos Espe	R 2
33640	D 30091 0001D	P.E. Proyectos Espe	R 2



**MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**  
**SECRETARÍA DE DESARROLLO Y GESTIÓN URBANA**  
**SUBSECRETARÍA DE PLANEAMIENTO Y PROYECTOS URBANOS**

Tema: CAMBIO DE ZONIFICACIÓN	Expediente nº:	Proyecto:	Visado: arq. Felcaro	Dirección:	Fecha: 11/2013
Plano: CROQUIS ANEXO I ORD. Nº:.....	N. Catastral:	Solicitud: Dep. Estudios y normas	Relevo:	Composición:	



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

Acta Nº 158

Fecha de Sesión: 06/12/2013

Lugar: Municipalidad de Ushuaia

Previo al inicio de la sesión, la Ing. OBREQUE Mónica, en representación del Concejo Deliberante, desea que se asiente en la presente Acta que los expedientes no estuvieron a su disposición en tiempo y forma, no pudiendo acceder a los antecedentes de los temas a tratar a continuación.

**1. Expte. DU-7295/2013: "G-3-2 // SALDIVIA, Adelia s/ uso: fabricación de plásticos premoldeados; Arq. BRUNET, Francisco".**

**Consideraciones previas:**

A través de la presentación realizada por el Arq. Francisco BRUNET se tramita la solicitud, por parte de la empresa LAMIPLAST AUSTRAL S.R.L., de autorización para el funcionamiento de una planta destinada a la fabricación de productos de plástico premoldeados en el predio identificado según catastro como Parcela 2 del Macizo 3 de la Sección G del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, propiedad de la Sra. Adelia del Carmen SALDIVIA. El predio donde se ubica la planta se encuentra zonificado como MI – Distrito Mixto Industrial.

La localización del uso no está prevista en el ejido urbano de la ciudad, por lo que su autorización debe tramitarse ad-referéndum del Concejo Deliberante.

**Propuesta:** Teniendo en cuenta que el predio de referencia se implanta en un área industrial, y que la edificación cuenta con documentación de obra aprobada para el uso "Planta Industrial", se recomienda dar curso al proyecto de Ordenanza obrante en el expediente, mediante la cual se autorizaría el uso "Fabricación de Plásticos Premoldeados, Extrusión", condicionando tal autorización al cumplimiento de la instancia ambiental que corresponda según lo normado en la Ordenanza Municipal Nº 4124, y a la resolución del estacionamiento vehicular, más carga y descarga, dentro del predio.

**Convalidan:** los presentes.

Se incorpora a la sesión, en representación del Concejo Deliberante, el M.M.O. GARCÍA Gabriel Horacio, y se retira la Arq. TRIFILIO Silvia Graciela Elisa.

**2. Expte. DU-8929/2013: "D-Qta.13A-1 // BEBAN, Sara y otros s/ proyecto urbano – cesión de espacio verde; Arq. MARTÍNEZ ARABETTI, Luis".**

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

Handwritten signatures and scribbles at the bottom of the page, including a large signature on the left and several others on the right.



**Consideraciones previas:**

Mediante el expediente de referencia se tramita la solicitud de excepción a las normas urbanísticas para el proyecto de subdivisión del predio identificado según catastro como Parcela 1 de la Quinta 13A de la Sección D del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, propiedad de los señores Sara, Gerardo y Susana BEBAN. En atención a que el predio se encuentra atravesado por la cota 115 msnm, límite entre el área urbana y la Reserva Natural Bosque Comunal de la Ciudad de Ushuaia, se solicita una excepción a lo normado en la Ordenanza Municipal N° 2171 (que da origen a la reserva), permitiendo la urbanización con fines residenciales de los sectores del predio que se encuentran por encima de esta cota, que a su vez no cuentan con masa boscosa alguna. Por otra parte, se solicita intervención del Concejo Deliberante para que éste resuelva respecto de la pretensión –por parte de los propietarios y su profesional– de encuadrar al proyecto urbano dentro de la excepción normada en el Artículo IV.3.5.2 del Código de Planeamiento Urbano, eximiéndolo de efectuar la cesión de la superficie correspondiente a Espacio Verde (11% como mínimo del total a urbanizar).

**Propuesta 1:** En atención a que las zonas del predio ubicadas por encima de la cota 115 msnm se encuentran afectadas a la Ley Nacional 26.331 – Presupuestos Mínimos de Protección Ambiental de los Bosques Nativos y zonificadas como Categoría 2: uso sustentable que no implique transformación total, el proyecto deberá dar respuesta a los requerimientos que imponga la autoridad de aplicación de la mencionada Ley; de corresponder, con posterioridad se evaluaría la pertinencia de dar curso al pedido de excepción. Respecto de la excepción normada en el Artículo IV.3.5.2 del Código de Planeamiento Urbano, se ratifica todo lo actuado por el Departamento Ejecutivo Municipal, que fundamenta la no eximición para este proyecto urbano de la obligatoriedad en la cesión de la superficie correspondiente a Espacio Verde, recomendando al cuerpo deliberativo no hacer lugar a excepción alguna sobre el particular. Se deja constancia que el proyecto urbano que se tramita mediante Expediente DU-1646/2013, ha sido observado en reiteradas oportunidades sobre aspectos fundamentales que impedirían su correcta inserción en la trama urbana, cuestiones que a la fecha no han sido resueltas adecuadamente.

**Convalidan:** BENAVENTE Guillermo Raúl; FELCARO Jorgelina; GARCÍA Gabriel Horacio; LESTA LESCANO Alejandro Augusto; LINARES Miguel Ángel; MACIEL Florencia; ORDOÑEZ Rodolfo Antonio; PRIETO Luis Raúl; RIZZO Virginia Soledad; ROLANDO Jorge Alberto.

La Ing. OBREQUE Mónica, asienta su moción como Propuesta 2.

**Propuesta 2:** En atención a que las zonas del predio ubicadas por encima de la cota 115 msnm se encuentran afectadas a la Ley Nacional 26.331 – Presupuestos Mínimos de Protección Ambiental de los Bosques Nativos y zonificadas como Categoría 2: uso sustentable que no implique transformación total, el proyecto deberá dar respuesta a los requerimientos que imponga la autoridad de aplicación de la mencionada Ley; de corresponder, con posterioridad se evaluaría la pertinencia de dar curso al pedido de excepción, dejando constancia que en el



sector existe factibilidad de abastecimiento de agua potable, y no hay masa boscosa que pudiera ser afectada por la urbanización. Respecto de la excepción normada en el Artículo IV.3.5.2 del Código de Planeamiento Urbano no se emite opinión, en razón de lo asentado en el inicio de la presente Acta.

**Convalida:** CASIMIRO Víctor Rogelio; OBREQUE Mónica.

**3. Expte. DU-9762/2013: “D-91 // MUNICIPALIDAD DE USHUAIA s/ cambio de zonificación (PE a R2)”.**

**Consideraciones previas:**

Mediante el expediente de referencia se tramita el cambio de zonificación para los predios identificados según catastro como Parcelas 1a, 1b, 1c, 1d, 1e, 1f y 1g del Macizo 91 de la Sección D del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia. Estos predios estaban originalmente zonificados como R2 – Distrito Residencial Densidad Media/Baja, pero a partir de la promulgación de la Ordenanza Municipal N° 3209, y producto de un involuntario error ocurrido al momento de confeccionar el anexo gráfico de la mencionada ordenanza, quedaron zonificados como PE – Distrito de Proyectos Especiales.

**Propuesta:** Considerando que los predios están actualmente destinados al uso residencial, se recomienda dar curso al proyecto de Ordenanza obrante en el expediente, mediante la cual se subsanaría el error oportunamente cometido, restituyendo a los predios su zonificación original.

**Convalidan:** los presentes.

**4. Expte. DU-10002/2013: “J-1000-2RR (futura J-113A-3) // LUCIANO PRETO Y CÍA S.C.C. s/ FOS y retiros (lavadero de automóviles); Arq. PICCONE, Nicolás”.**

**Consideraciones previas:**

Mediante el expediente de referencia se tramita el pedido por parte del Arq. Nicolás PICCONE, de excepción a las normas urbanísticas para la obra ubicada en el predio identificado según catastro como Parcela 3 del Macizo 113A de la Sección J del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, propiedad de LUCIANO PRETO Y CÍA S.C.C. En dicho predio se proyecta construir un lavadero de automóviles, cuyo uso fuera oportunamente autorizado mediante Ordenanza Municipal N° 4409. Alegando razones vinculadas a la reducción del impacto visual generado por la actividad a desarrollar, el profesional solicita se exceptúe a la obra de cumplir con los Artículos V.3.2 (Retiro de Frente Obligatorio) y VII.1.2.1.3 (Indicadores Urbanísticos para la Zona R3 – Distrito Residencial Densidad Baja) del Código de Planeamiento Urbano,

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



autorizando la construcción de un muro decorativo sobre la Línea Municipal y un F.O.S. de 0,69 (superior al máximo establecido para la zona).

**Propuesta:** No exponiéndose razones técnicas que justifiquen la excepción solicitada, se recomienda no dar curso a la misma. Se deja constancia que el proyecto puede acogerse a lo normado en el Artículo V.3.2 del Código de Planeamiento Urbano, escalonando el retiro frontal hasta 1,5 m de la Línea Municipal.

**Convalidan:** los presentes.

Se incorporan sobre tablas los siguientes temas:

5. Expte. DU-10378/2013: "F-5-14a (linde) // MUNICIPALIDAD DE USHUAIA s/ afectación de tierras fiscales sin mensurar al uso: Muelle de Pescadores Artesanales / Banquina de Pescadores".

**Consideraciones previas:**

Mediante el expediente de referencia se tramita la solicitud, por parte de la Secretaría de Desarrollo Sustentable y Ambiente de la Provincia, de afectación de un sector de tierra fiscal sin mensurar (lindero a la Parcela 14a del Macizo 5 de la Sección F del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, próximo a la actual Planta de Procesamiento de Pescados y Crustáceos de Ushuaia) para la construcción de un muelle de pescadores artesanales e infraestructura complementaria, como parte de las acciones estratégicas de promoción de la actividad llevadas adelante por el espacio de articulación público-privado denominado "Clúster de Pesca Artesanal de Tierra del Fuego".

**Propuesta:** Teniendo en cuenta que el proyecto cuenta con el apoyo del Municipio, la Secretaría de Desarrollo Sustentable y Ambiente de Tierra del Fuego, la Dirección Provincial de Puertos y el propio Clúster, se recomienda dar curso al proyecto de Ordenanza obrante en el expediente, mediante la cual se afectaría al proyecto "Muelle de Pescadores Artesanales / Banquina de Pescadores" la porción de tierra fiscal sin mensurar mencionada en las consideraciones previas, desafectándola del uso público.

**Convalidan:** los presentes.

6. Expte. DU-10316/2013: "J-1000-L // A.T.E. s/ indicadores urbanísticos".

**Consideraciones previas:**

Mediante el expediente de referencia se tramita la solicitud, por parte de la Asociación de Trabajadores del Estado (A.T.E.) - Seccional Ushuaia, de modificación de los indicadores urbanísticos establecidos oportunamente en el Anexo III del Decreto Municipal N° 1162/2012

Las islas Malvinas, Georgias y Sándwich del Sur, son y serán argentinas.



(Urbanización "Barrancas del Pipo"), con el objeto de ajustar los mismos al proyecto de viviendas colectivas presentado por la entidad gremial, que busca dar solución a la demanda habitacional de sus afiliados mediante la generación de edificios del tipo torre de departamentos, conforme a la documentación obrante en el expediente de referencia.

**Propuesta:** Teniendo en cuenta que la propuesta se encuadra dentro de los objetivos inicialmente previstos para esta urbanización, se recomienda dar curso a lo solicitado, condicionando la continuidad del trámite correspondiente al cumplimiento de la exigencia de un (1) módulo de estacionamiento por unidad habitacional, debiendo contemplar los mismos dentro del perímetro de la parcela (preferentemente en subsuelo), con acceso y egreso diferenciado, permitiendo que los visitantes ocasionales puedan estacionar sus vehículos sobre la vía pública, como estacionamiento de cortesía.

**Convalidan:** los presentes.

**7. Expte. DU-10317/2013: "J-1000-J // S.U.T.E.F. s/ indicadores urbanísticos".**

**Consideraciones previas:**

Mediante el expediente de referencia se tramita la solicitud, por parte del Sindicato Unificado de los Trabajadores de la Educación Fuegoña (S.U.T.E.F.) – Seccional Ushuaia, de modificación de los indicadores urbanísticos establecidos oportunamente en el Anexo III del Decreto Municipal N° 1162/2012 (Urbanización "Barrancas del Pipo"), con el objeto de ajustar los mismos al proyecto de viviendas colectivas presentado por la entidad gremial, que busca dar solución a la demanda habitacional de sus afiliados mediante la generación de edificios del tipo torre de departamentos, conforme a la documentación obrante en el expediente de referencia.

**Propuesta:** Teniendo en cuenta que la propuesta se encuadra dentro de los objetivos inicialmente previstos para esta urbanización, se recomienda dar curso a lo solicitado, condicionando la continuidad del trámite correspondiente al cumplimiento de la exigencia de un (1) módulo de estacionamiento por unidad habitacional, debiendo contemplar los mismos dentro del perímetro de la parcela (preferentemente en subsuelo), con acceso y egreso diferenciado, permitiendo que los visitantes ocasionales puedan estacionar sus vehículos sobre la vía pública, como estacionamiento de cortesía.

**Convalidan:** los presentes.

**8. Expte. DU-10319/2013: "J-1000-P2 // S.O.M.U. s/ indicadores urbanísticos".**

*(Handwritten signatures and scribbles covering the bottom half of the page)*



**Consideraciones previas:**

Mediante el expediente de referencia se tramita la solicitud, por parte del Sindicato de Obreros Marítimos Unidos (S.O.M.U.) - Delegación Ushuaia, de modificación de los indicadores urbanísticos establecidos oportunamente en el Anexo IV del Decreto Municipal N° 1162/2012 (Urbanización "Barrancas del Pipo"), con el objeto de ajustar los mismos al proyecto de viviendas colectivas presentado por la entidad gremial, que busca dar solución a la demanda habitacional de sus afiliados mediante la generación de edificios del tipo torre de departamentos, conforme a la documentación obrante en el expediente de referencia.

**Propuesta:** Teniendo en cuenta que la propuesta se encuadra dentro de los objetivos inicialmente previstos para esta urbanización, se recomienda dar curso a lo solicitado.

**Convalidan:** los presentes.

**Coordinación:** Arq. ORDOÑEZ Rodolfo Antonio.

**Asistencia:** Sra. CASTILLO Marta Susana.

**En representación del Departamento Ejecutivo:**

Arq. BENAVENTE Guillermo Raúl; M.M.O. CASIMIRO Víctor Rogelio; Arq. FELCARO Jorgelina; Arq. LESTA LESCANO Alejandro Augusto; Ing. LINARES Miguel Ángel; Arq. PRIETO Luis Raúl; Lic. RIZZO Virginia Soledad; Agrim. ROLANDO Jorge Alberto; Arq. TRIFILIO Silvia Graciela Elisa.

**En representación del Concejo Deliberante:**

M.M.O. GARCÍA Gabriel Horacio; Arq. MACIEL Florencia; Ing. OBREQUE Mónica.

USHUAIA, 6 de diciembre de 2013.

Gabriel Horacio García

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

Dip. Jorgelina Felcaro

Arq. Guillermo R. BENAVENTE  
Director de Urbanismo  
Municipalidad de Ushuaia

Arq. Rodolfo A. ORDONEZ  
Subsecretario de Planeamiento  
y Proyectos Urbanos  
Municipalidad de Ushuaia

Arq. Víctor Rogelio Casimiro



Provincia de Tierra del Fuego  
Antártida e Islas del Atlántico Sur  
REPÚBLICA ARGENTINA  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA  
Subsecretaría de Planeamiento y Proyectos Urbanos



"2013 – Año del Bicentenario de la Asamblea General Constituyente de 1813"

NOTA N° 42 /2013

LETRA : Co.P.U.

USHUAIA, 10 DIC. 2013

SEÑOR INTENDENTE:

Me dirijo a Ud. a efectos de adjuntar el expte. DU-9762-2013: "D-91 – MUNICIPALIDAD DE USHUAIA s/cambio de zonificación (PE a R2)", en el cual se incorporó lo resuelto por el Co.P.U. (Consejo de Planeamiento Urbano), en sesión ordinaria de fecha 6 de diciembre de 2013.

Adjunto a la presente, Proyecto de Nota y Proyecto de Ordenanza que sería del caso dictar, para su conocimiento y posterior giro de las actuaciones mencionadas al Concejo Deliberante para su tratamiento.

  
Ara. Rodolfo A. O'DRONEZ  
Coordinador  
Consejo de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Ushuaia