



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"

CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA	
MESA DE ENTRADA LEGISLATIVA	
ASUNTOS INGRESADOS	
Fecha: 24/04/13	Hs. 09.30
Numero: 274	Fojas: 34
Expte. N°	44/13
Cirado:	
Recibido:	<i>[Signature]</i>

045

NOTA N° : /2013
LETRA: MUN. U.

USHUAIA,

03 ABR 2013

SEÑOR PRESIDENTE:

Me dirijo a Uds., a efectos de elevar lo actuado por el Consejo de Planeamiento Urbano (Co.P.U.), en sesión ordinaria de fecha 01 de febrero de 2013, en el marco del expediente N° 4705-DU-2013." F-2-6a – LOGISTICA LECH-MAR S.A. S/retiro frontal; Arq. Gamenara, Federico Atilio José".

En tal sentido, para mayor información se adjunta a la presente el Expediente mencionado anteriormente, con Informe del Dpto. Estudios y Normas dependiente de la Dirección de Urbanismo N° 34/2012 y Acta N° 150 del Co.P.U. de fecha 01 de febrero de 2013.

Sin otro particular le saluda atentamente.

[Handwritten initials]

[Handwritten signature]

Federico SCIURANO
INTENDENTE
Municipalidad de Ushuaia

SEÑOR PRESIDENTE
DEL CONCEJO DELIBERANTE DE USHUAIA

Dn. Damian DE MARCO

S _____ / _____ D

MUNICIPALIDAD DE USHUAIA



CITese EXPEDIENTE:	DU	004705	2012
	LETRA	NUMERO	AÑO

FECHA: 10/07/2012

INICIADOR: Dirección de Urbanismo S.S.P.

ASUNTO: F-02-6a LOGÍSTICA LECH-MAR S.A. s/ Retiro
de Frente.

Arq. Gamenara, Federico.

TEMA: (103)Solicitud excepción al Código de Planeamiento Ur

EXPEDIENTES AGREGADOS: 00





PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO
ANTÁRTIDA E ISLAS DEL ATLÁNTICO SUR
= REPÚBLICA ARGENTINA =
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA



2012. En Memoria de los Héroes de Malvinas

NOTA N° 063 /12

Letra: Dpto. Asist. Tec. Adm.

Ushuaia, 10 de julio de 2012

Se realiza la apertura del expediente administrativo DU-4705/2012, de acuerdo al siguiente detalle:

INICIADOR:

Dirección de Urbanismo – SSP y PU

TEMA:

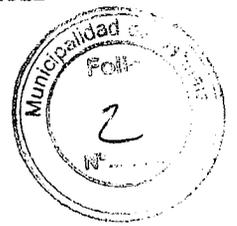
(103) Solicitud de excepción al Código de Planeamiento Urbano.

ASUNTO:

F-02-6a LOGÍSTICA LECH-MAR S.A. s/ Retiro de Frente. Arq. Gamenara, Federico.


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

Ushuaia, 04 de julio 2012



Al señor Director de Urbanismo
Municipalidad de Ushuaia
Arq. Guillermo Benavente

Ref. Pedido de Excepción.

Solicito por su intermedio se tramite la presente solicitud ante las áreas competentes, de acuerdo al siguiente detalle y a la documentación que se adjunta.

Ubicación de la obra: Intersección de la Calle 17 de Octubre y la Calle Aviador Marconcini.

Propietario: LOGÍSTICA LECH-MAR S.A.

Ocupante: LOGÍSTICA LECH-MAR S.A.

Profesional Actuante: Arq. Federico A. J. Gamenara R.P.C. 139

Nomenclatura Catastral: Sección F, Macizo 2, Parcela 6ª

Zonificación: MI

Número de expediente de la obra:

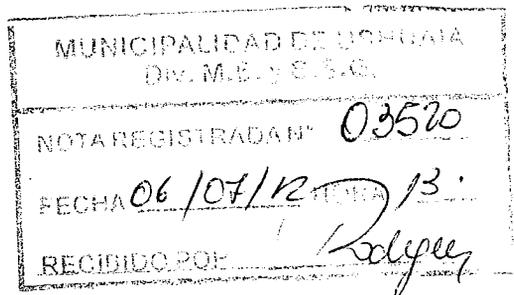
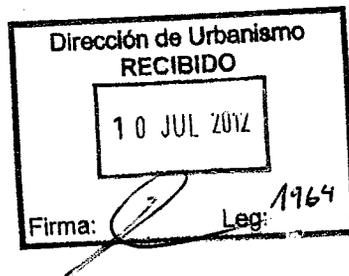
Artículos del Código de Planeamiento Urbano a los que se solicita la Excepción: **V. 3. 2. Retiro de Frente Obligatorio (*)**

Artículos del Código de Edificación a los que se solicita la Excepción: Ninguno

Nº de ordenanza a la cual se solicita la Excepción: Ninguna

Nota (*) Según Código de planeamiento de la Ciudad de Ushuaia, VII pág. 13, **no será de aplicación** el Art V.3.2 "Retiro de Frente Obligatorio" del C.P.U., para lotes en esquina, como es este caso.


Federico A. J. Gamenara
Arquitecto
Mat. Prof. 12743 Mat. Mun. 139



GAMENARA PAREDES EMAIL

Ushuaia, 04 de julio 2011



MEMORIA DESCRIPTIVA

--- La presente es una **solicitud de excepción del Artículo V.3.2.** del Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Ushuaia, respecto al Retiro de Frente Obligatorio para la calle Aviador Marconcini (calle terciaria y sin salida).

El Artículo **V. 3. 2. Retiro de Frente Obligatorio VII. 1. 1. 9.** del Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Ushuaia, establece las características del Área MI: MIXTO INDUSTRIAL. El mismo indica que el frente mínimo es de 20m y la parcela mínima es de 600m², mientras que la del terreno en cuestión es de 486.01m². y su frente de 13,76 más ochava y contrafrente de 18,00m. Para calcular el FOS y FOT de esta parcela más chica que la reglamentaria corresponde aplicar el de esa parcela:

$$\text{FOSmax.} = 0,8 \text{ de } 486 \text{ m}^2 = 388,8 \text{ m}^2$$

$$\text{FOTmax.} = 2 \text{ FOS DE } 486 \text{ m}^2 = 777,6 \text{ m}^2$$

De esta manera, se establece que no se está excedido en el FOS,

El Artículo **V. 3. 2. Retiro de Frente Obligatorio** del Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Ushuaia detalla que en los lotes de esquina de ancho menor a 15.00 m y/o superficie menor a la establecida según zonificación, y con exigencia de retiros en ambos frentes, se cumplirá con el retiro mínimo de 1,50 m. en ambos lados. Pero por otro lado el mismo Código de Planeamiento de la Ciudad de Ushuaia, en **VII pág. 13**, estipula que **no será de aplicación el Art V.3.2 "Retiro de Frente Obligatorio" del C.P.U., para lotes en esquina**, como es este caso; no obstante ello, en su momento, dado que el anterior propietario realizó una ampliación no declarada, en la que se avanzó con el galpón principal hasta la línea municipal, la D.D.O.P. municipal lo declaró antirreglamentario exigiendole el retiro de 1,5m sobre la calle Aviador Marconcini. Desde el aspecto urbanístico cabe destacar que a pesar de estar una parte del frente sobre línea municipal, deja un gran espacio libre retirado en la esquina que **aporta una notoria e inusual "esquina abierta" al espacio urbano público.**

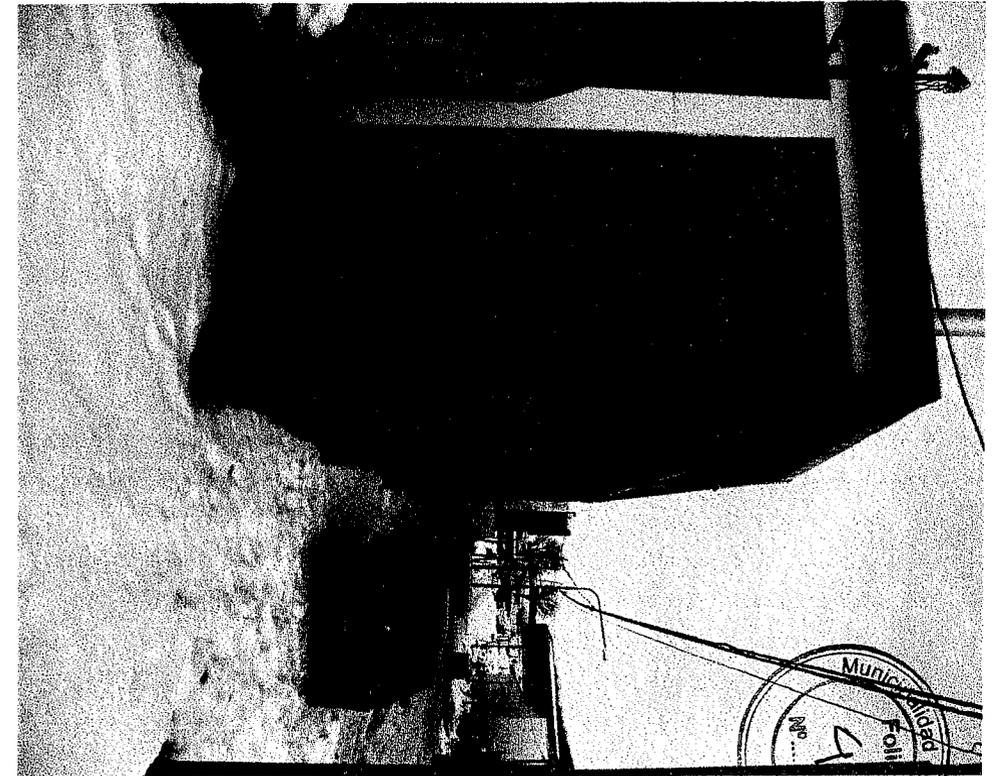
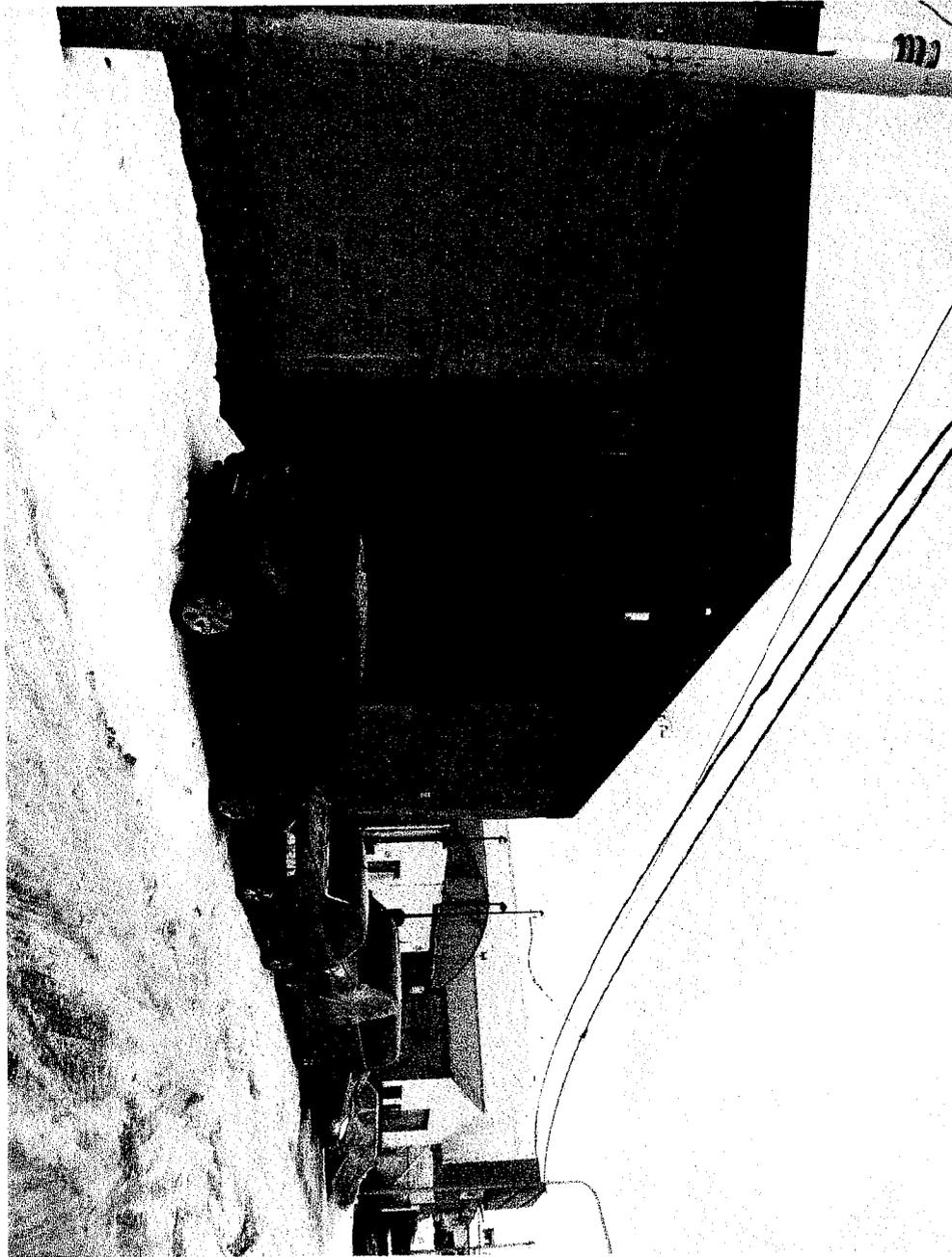
Para cumplir con el retiro solicitado por la D.D.O.P. se deben demoler la entrada, la kitchinette y el baño existentes, lo que conllevaría a inhabilitar el espacio por un largo periodo, para reconstruir el frente y los servicios sanitarios demolidos.

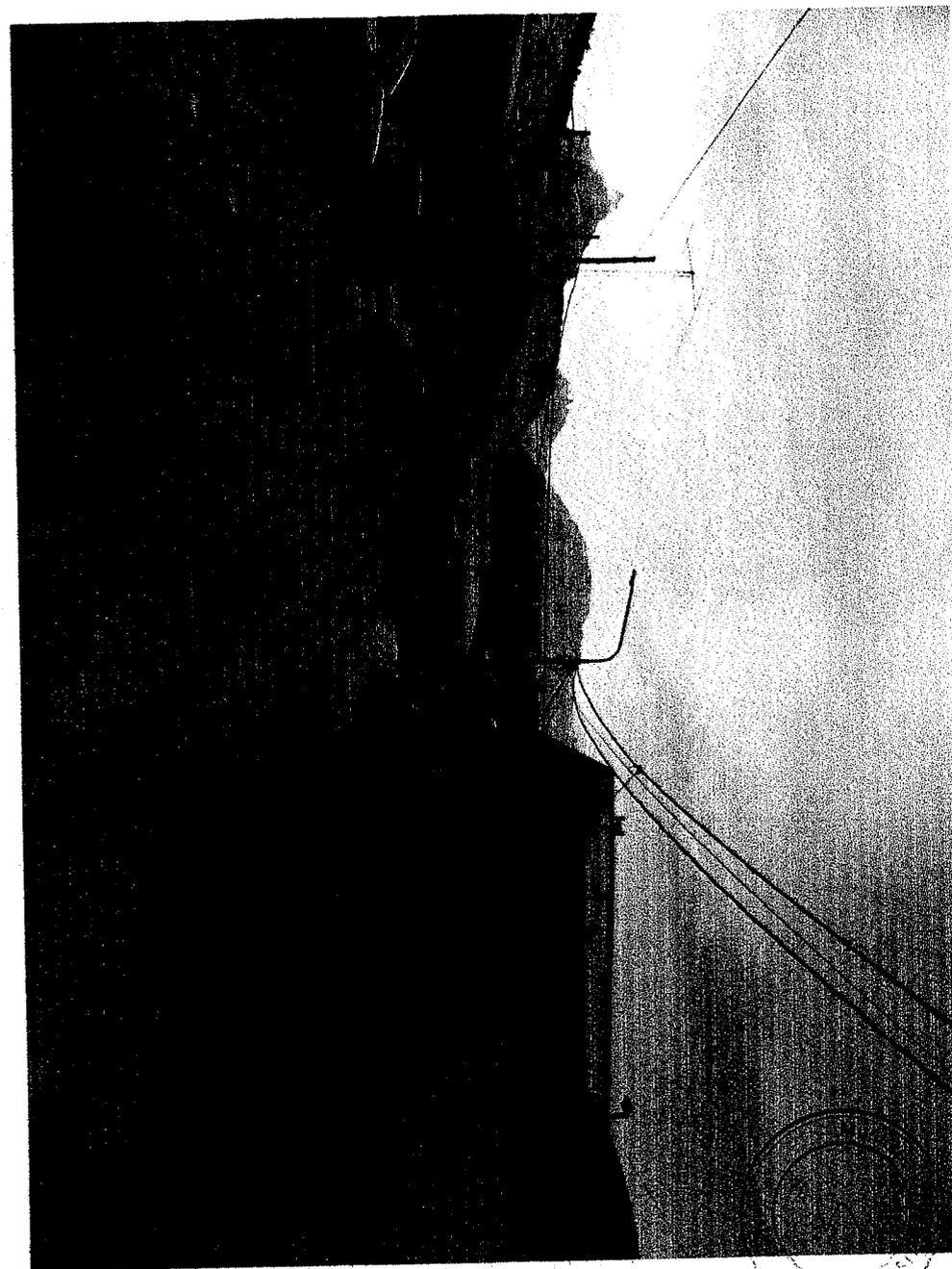
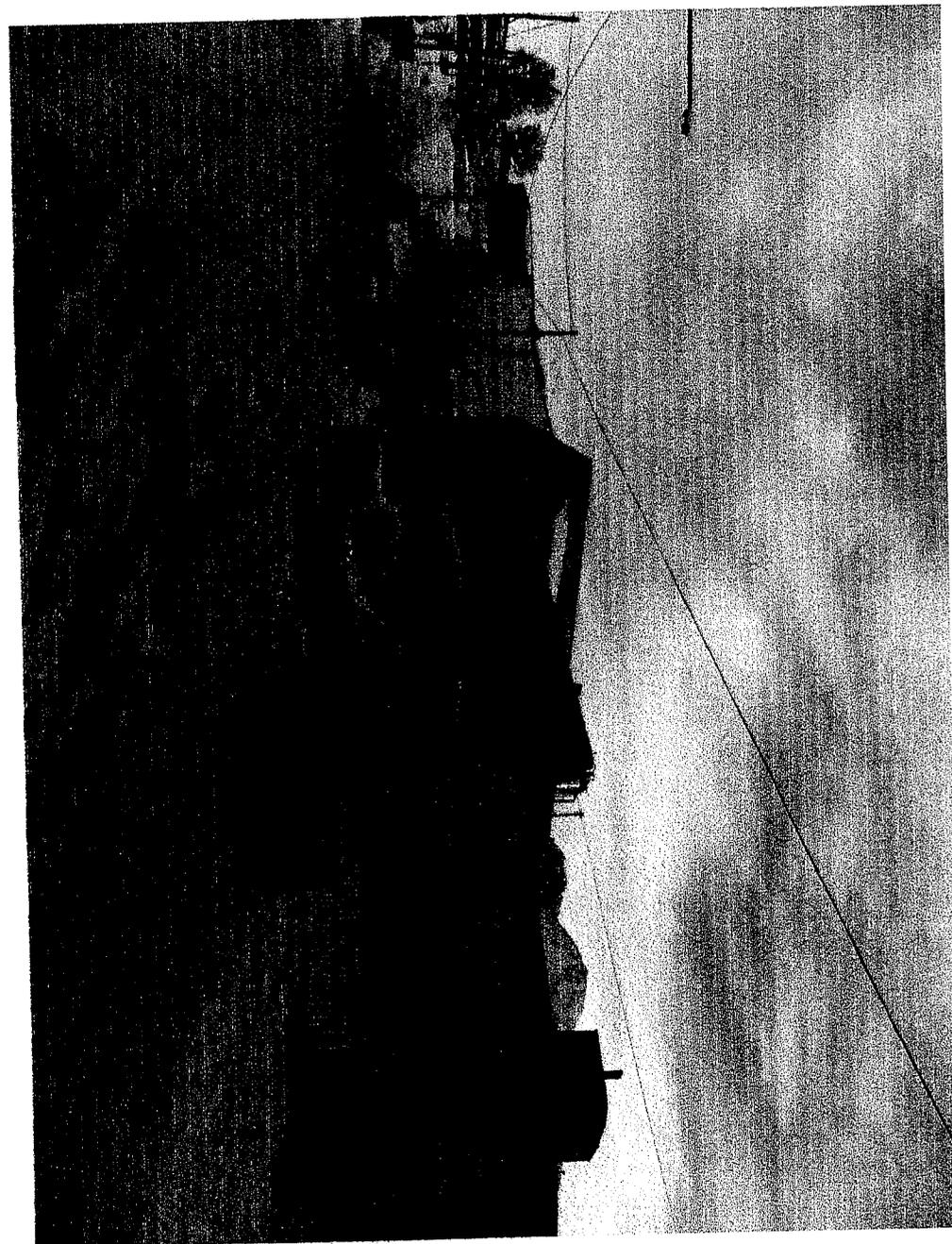
Por todo lo enunciado es que **se solicita se exceptúe de cumplir con ese retiro exigido y se permita seguir usando la instalación para los usos que permite dicha zonificación.** En el peor de los casos, de no ser definitiva, el plazo mínimo por el cual se solicita la presente excepción es de dos años, teniendo en cuenta que para adecuar al edificio a lo requerido por esta exigencia, conllevaría a inhabilitar el espacio por un largo periodo para demoler y reconstruir el frente y los servicios sanitarios demolidos.

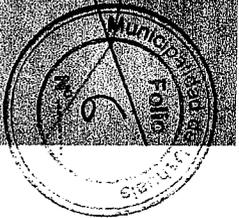
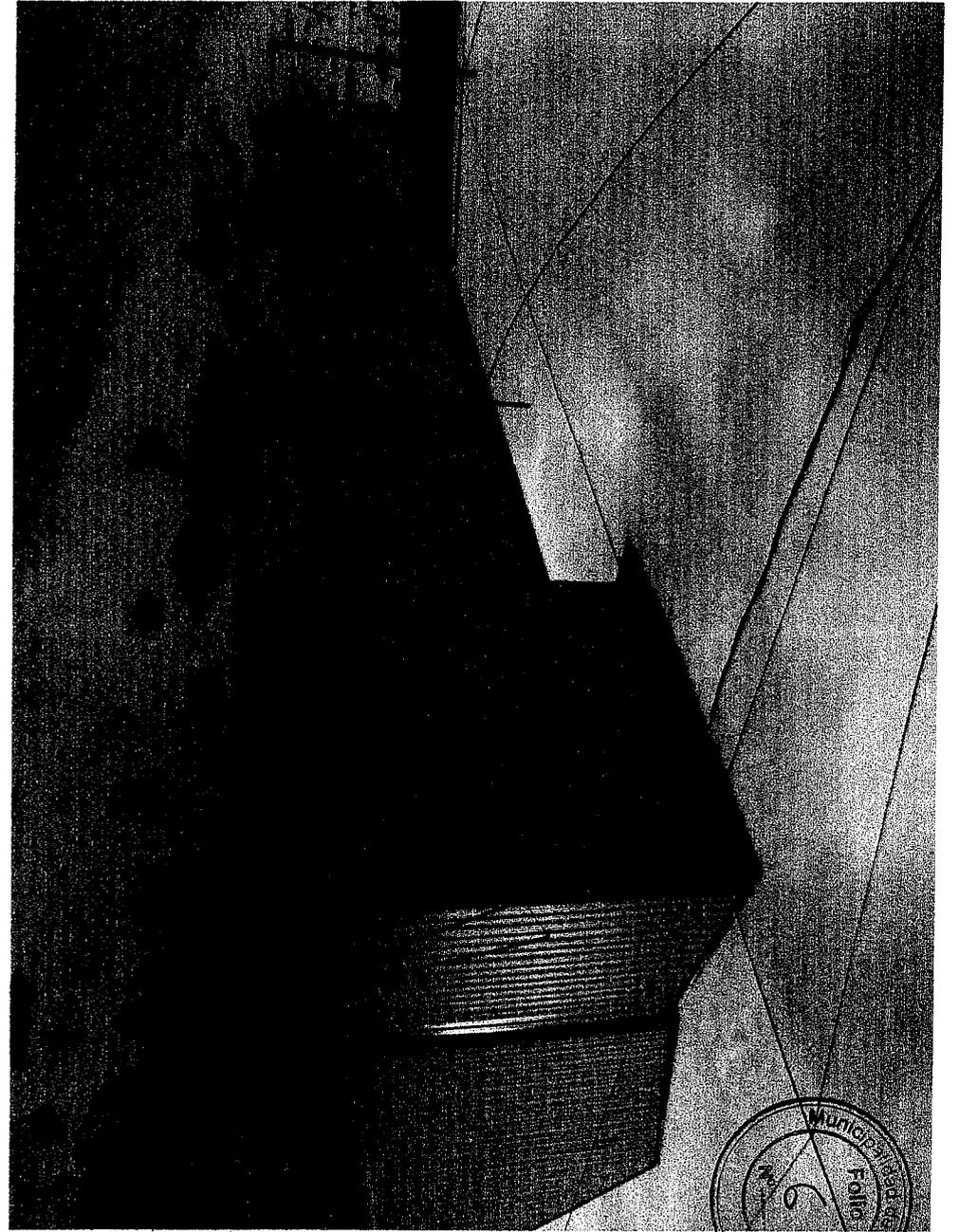
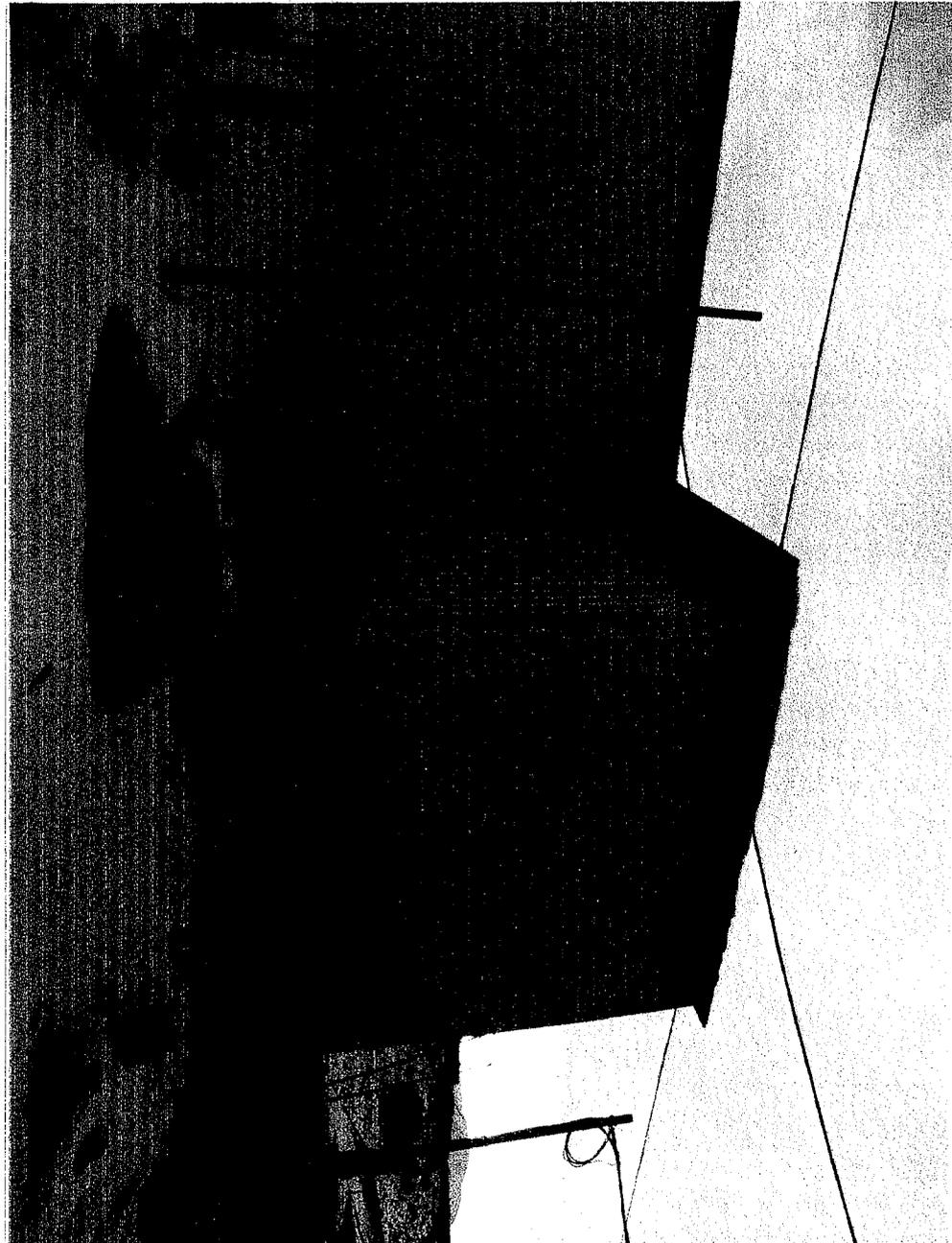
Es dable comentar, en función a las fotos anexadas, que también hay varios predios frentistas a la calle Aviador Marconcini, que no respetan el retiro de frente que en sus casos debería ser de 3mts y se encuentran realizando sus respectivas actividades sin inconvenientes.

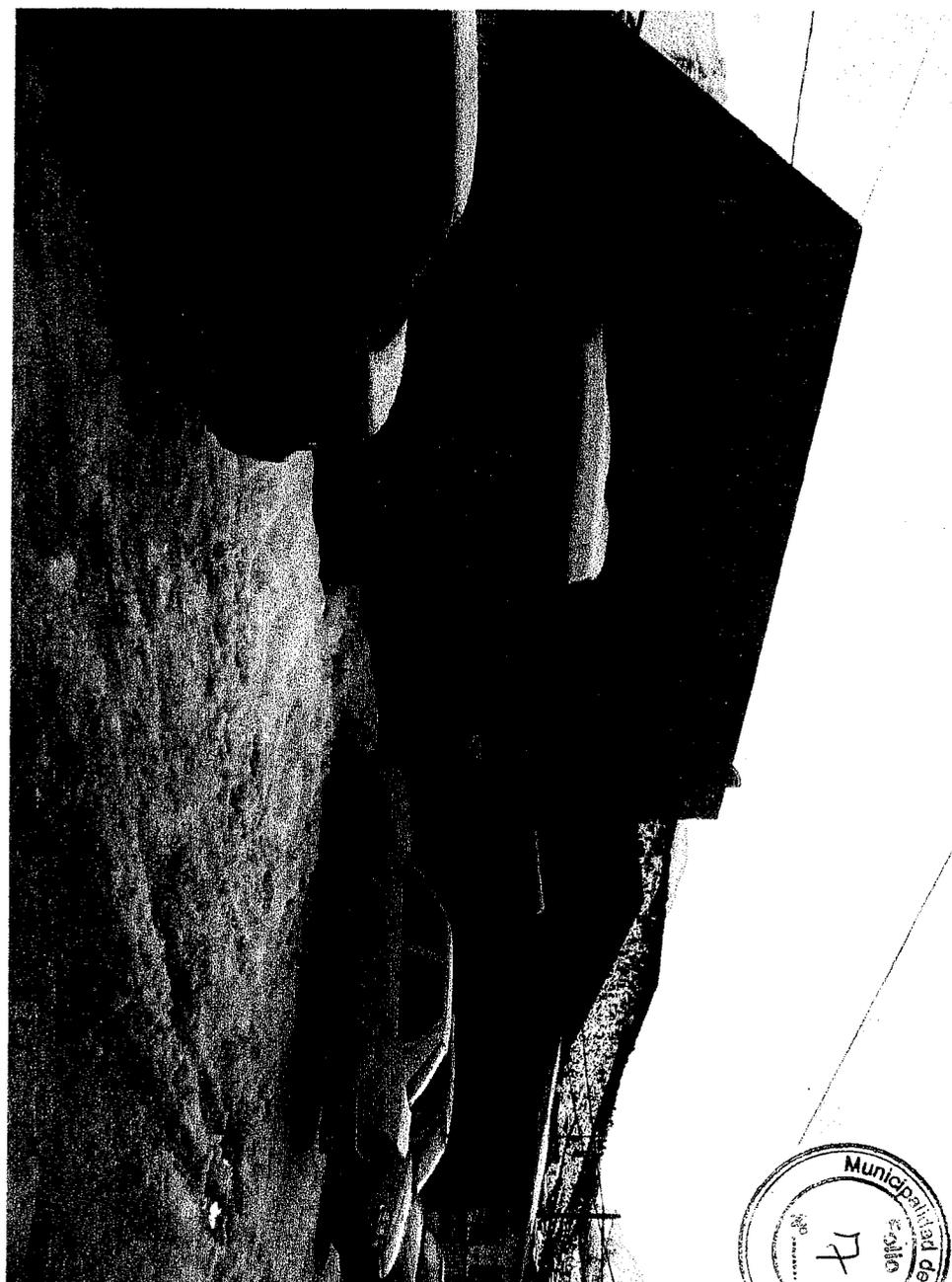
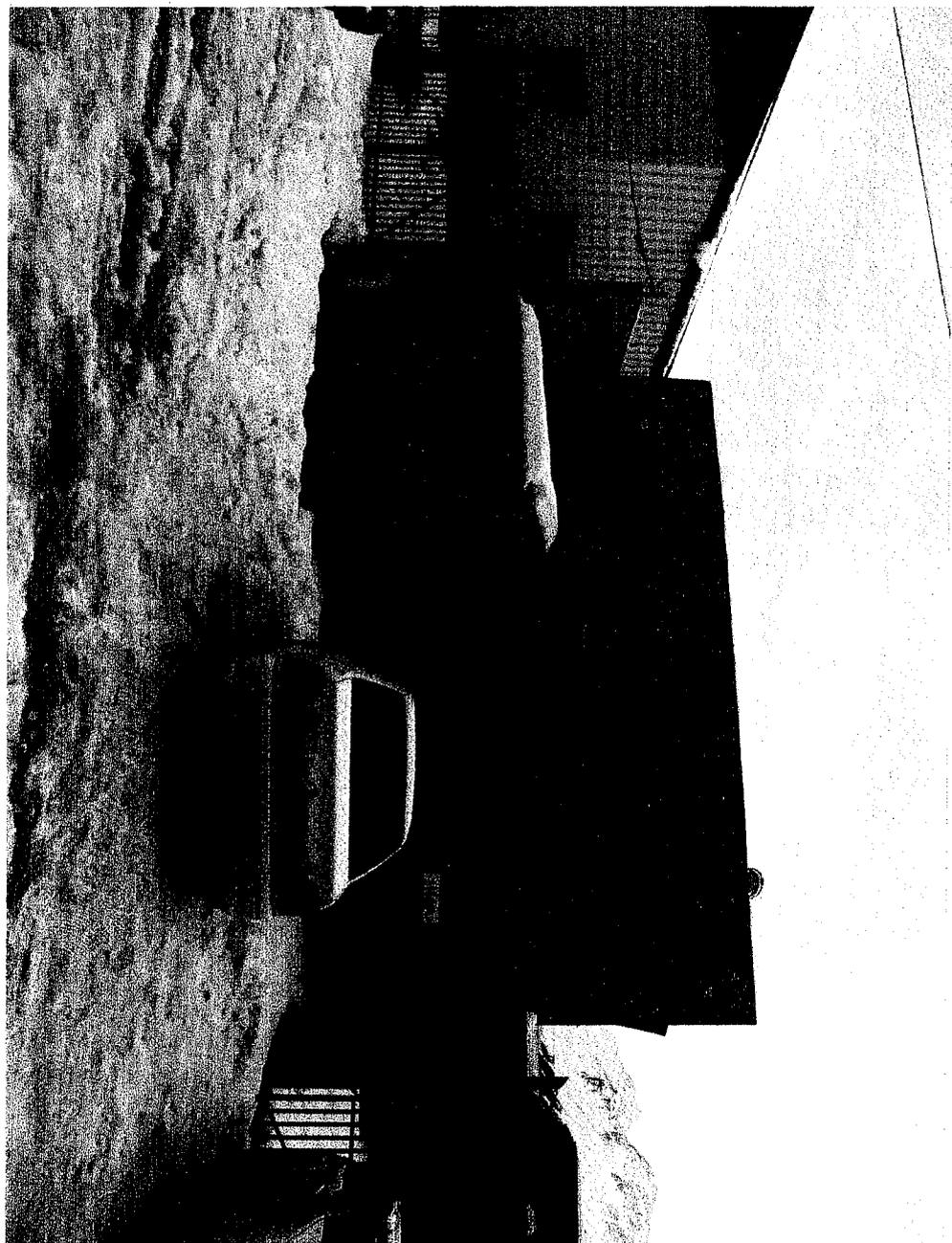


Federico A. J. Gamenara
Arquitecto
Mat. Prof. 12743 Mat. Mun. 139

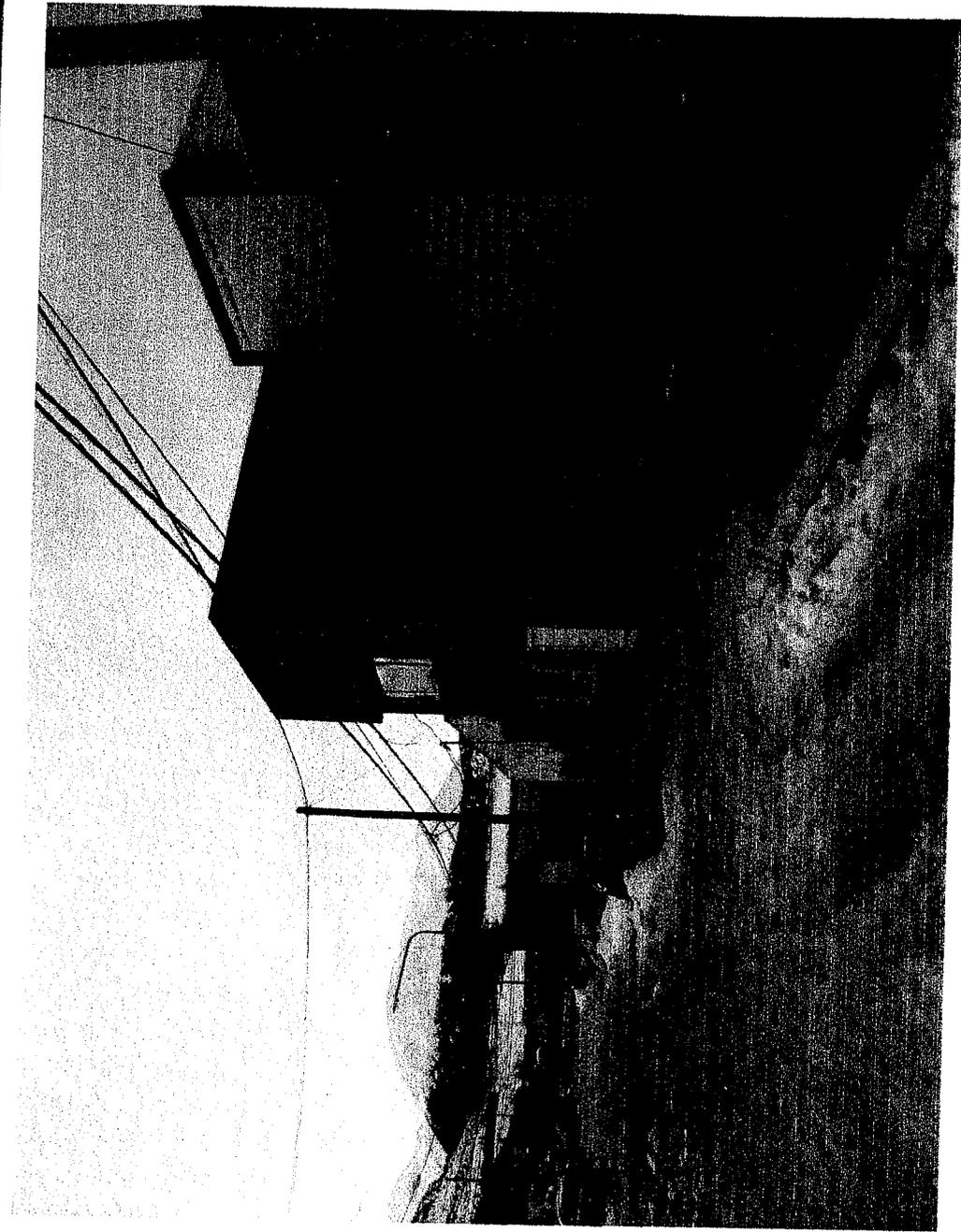
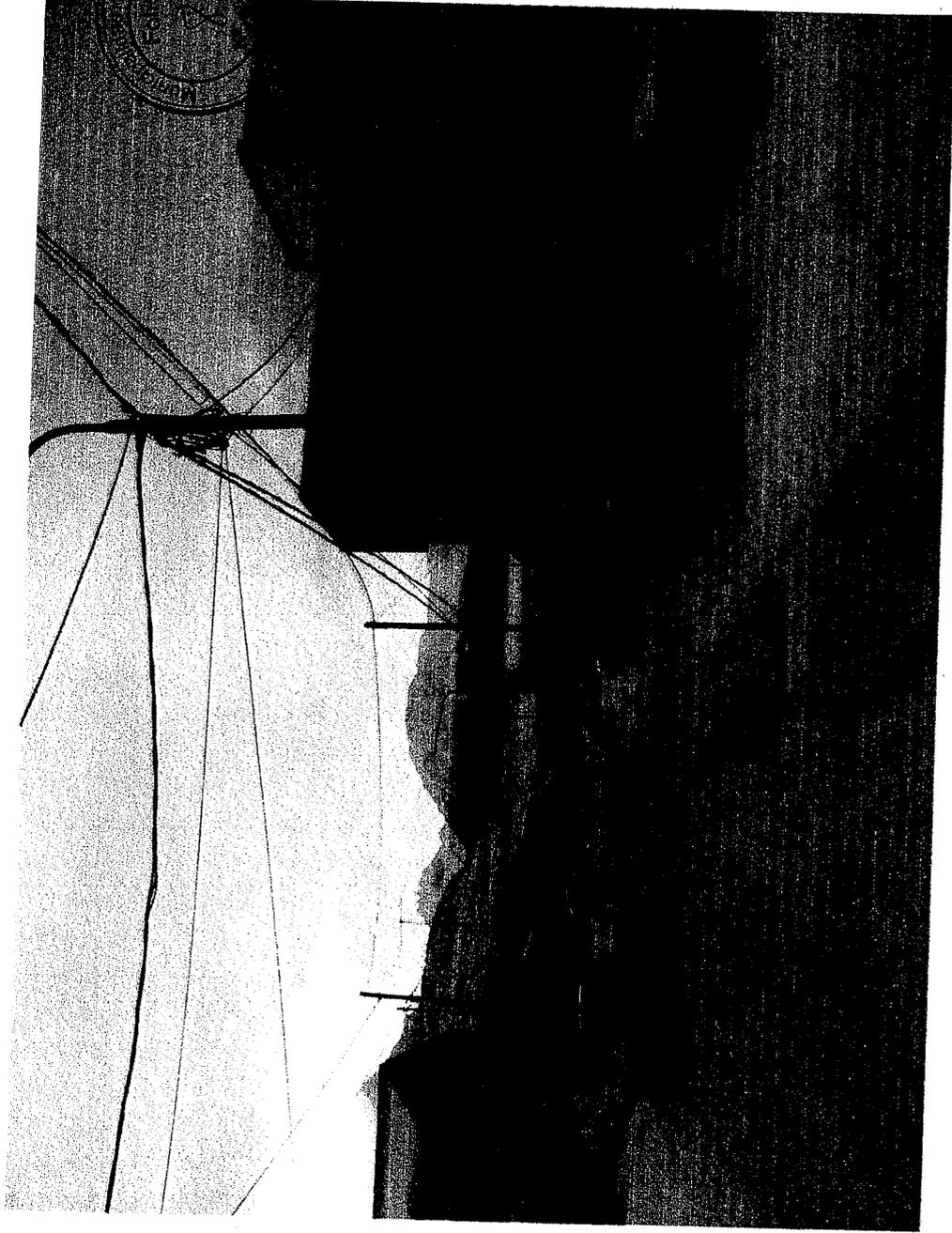




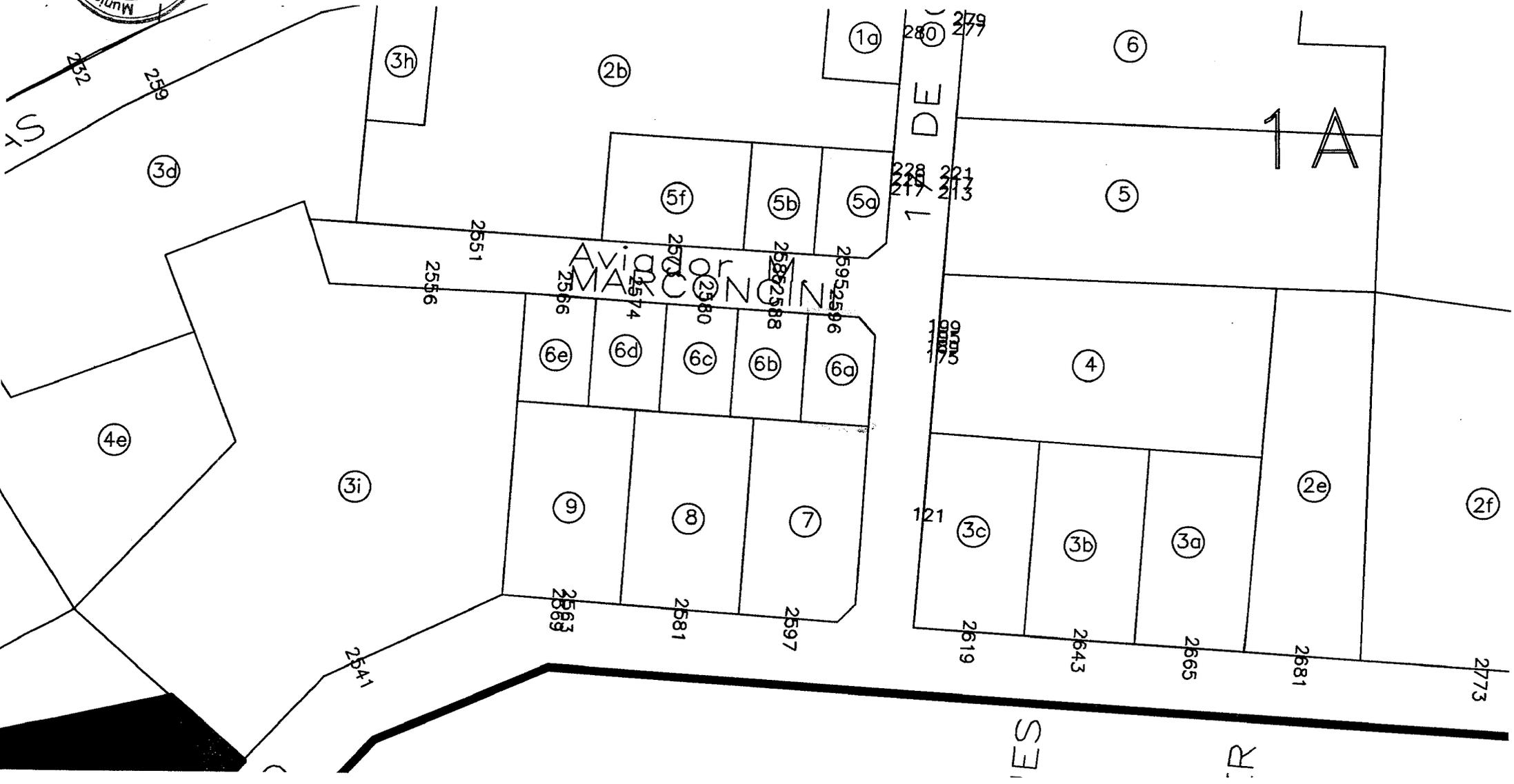




274-9/32



274-10/32



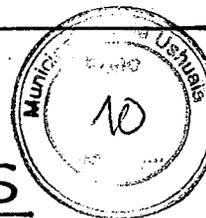
PLANO DE: AMPLIACION

Uso: DEPOSITO

274 - 11/32

Propietario:

JOSE SEGUNDO BENITO VARGAS



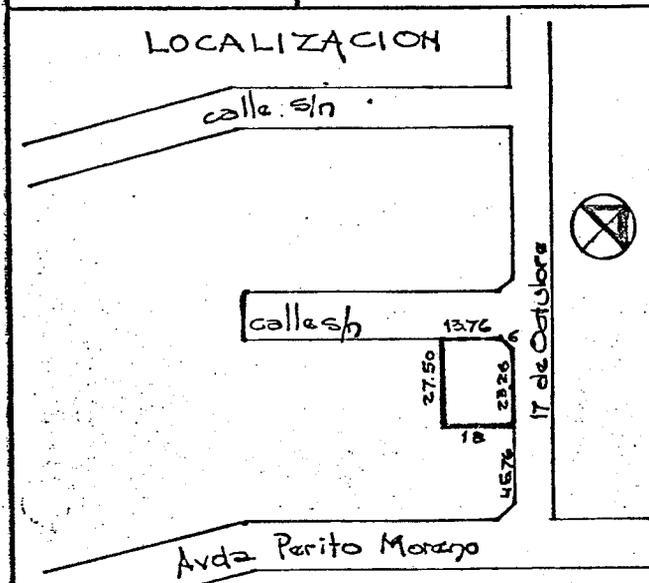
Por boleto compra-venta:

AGUEDA LUCIA ABATE

Plano de: ARQUITECTURA

1:100

ZONIFICACION		Propietario:
A I	FOT 0.99	Firma <i>[Signature]</i>
	FOS 0.87	Por boleto compra-venta:
		AGUEDA LUCIA ABATE <i>[Signature]</i>
		EL CAJON N° 169



PROYECTO

Nombre _____

Firma **GABRIEL ALEJANDRO BENITEZ**
MAESTRO MAYOR DE OBRAS
MAT. MUN. 90/85 - MAT. PROF. 2000
WALANIK N° 249

Domic. _____

Mat. Mun. _____ Cat. _____

SUP. TERRENO	388,82	486.01
SUP. CONSTRUIDA		305.62
SUP. AMPLIACION		119.58
SUP. LIBRE		60.81

DIRECCION

Nombre _____

Firma **GABRIEL ALEJANDRO BENITEZ**
MAESTRO MAYOR DE OBRAS
MAT. MUN. 90/85 - MAT. PROF. 2000
WALANIK N° 249

Domic. _____

Mat. Mun. _____ Cat. _____

La aprobacion de los planos no implica la habilitacion de los locales

CONSTRUCCION

Nombre _____

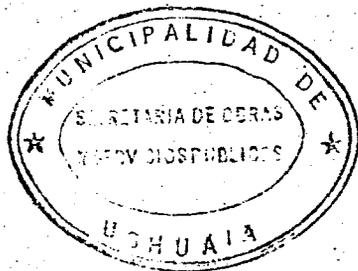
Firma **GABRIEL ALEJANDRO BENITEZ**
MAESTRO MAYOR DE OBRAS
MAT. MUN. 90/85 - MAT. PROF. 2000
WALANIK N° 249

Domic. _____

Mat. Mun. _____ Cat. _____

10 JUN 1994

APROBADO



[Signature]

DR. D. MANUEL A. VILLEGAS
Director Obras Particulares
Municipalidad de Uchuaia

274 - 12/32



Municipalidad de Ushuaia
 Dirección de Sistemas de Información Catastral



RESUMEN DE SITUACIÓN PARCELARIA A LA FECHA 10/07/2012 14:29:29

EL INMUEBLE NO TIENE DEUDA

Seccion	Nº Macizo	Letra Macizo	Nº Parcela	Letra Parcela	U.F. / U.C.
F	0002		0006	A	

Personas relacionadas a la Parcela

Tipo	Personas	Documento
Titular	LOGISTICA LECH-MAN S.A.	DNI 0
Contribuyente	LOGISTICA LECH-MAN S.A.	DNI 0

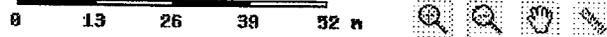
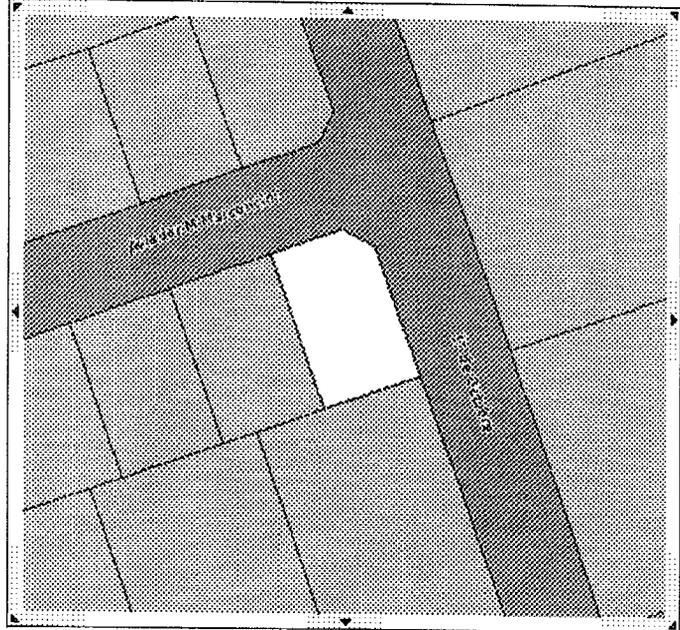
Direcciones

Descripcion	Num	Tipo Puerta
AVIADOR M. MARCONCINI	2596	Principal

Parcela

Metros Frente	43.02
Superficie Terreno	486.01
Valor Tierra	1860.22
Valor de Mejora	70831.65
Porcentaje	0.00
Terreno Esquina	SI
Doble Frente	NO
Exp. Obra	464-2006,255-2005
Exp. Comercio	
Exp. Suelo Urbano	-
Plano Mensura	
Partida	2043

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 sel

FIRMA

M.M.O. JAVIER BENAVENTE
 Jefe Dpto. Asist. TAC-CLARACION
 Dirección de Urbanismo
 Municipalidad de Ushuaia

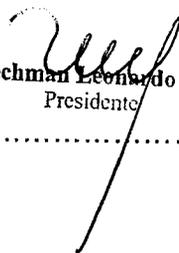


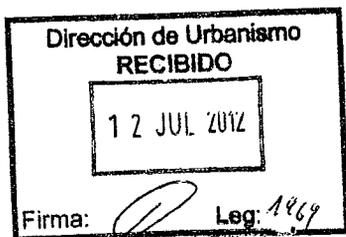


Ushuaia , 11 de julio de 2012

NOTA DE ENCOMIENDA

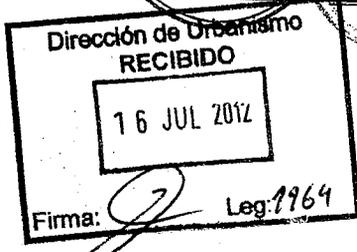
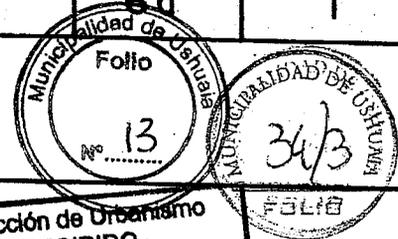
POR MEDIO DE LA PRESENTA EL QUE SUSCRIBE MARCELO LECHMAN, EN SU CARÁCTER DE GERENTE DE LA FIRMA PROPIETARIA LOGISTICA LECH-MAR S.A , ENCOMIENDA AL Arq. FEDERICO A. J. GAMENARA, LA **TRAMITACIÓN DE SOLICITUD DE EXCEPCIÓN DE CUMPLIMIENTO DE RETIRO FRONTAL EN EL PREDIO DE SU PROPIEDAD SITO EN LA SECCIÓN F, MACIZO 2, PARCELA 6a EN LA CALLE MARCONCINI N°2596 DE LA CIUDAD DE USHUAIA.**


Lechman Leonardo M.
Presidente



274 - 14/32

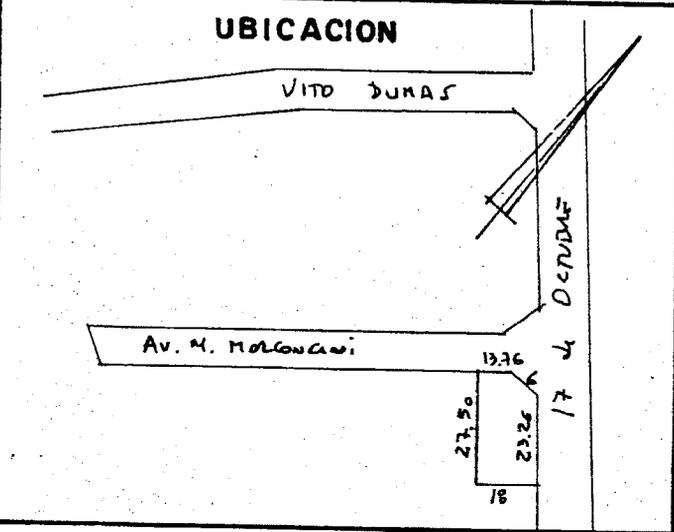
NOM. CAT.	SEC. F	MAC. 2	PARC. 6a	PLANO 1
PLANO DE EMPADRONAMIENTO DE REFACCIONES				
USO: DEPOSITO				
PROPIEDAD DE:				
LOGISTICA LECH-MAN S.A				
Av. MARCONCINI 2596				



PLANO DE ARQUITECTURA	ESC. 1:100
-----------------------	------------

ZONIFICACION	DU: hab / ha
MI	DN: hab / ha
	FOT: 0.967
	FDS: 0.937

PROPIETARIO
 LOGISTICA LECH-MAN S.A. LECHMAN L. PRESIDENTE



--

SUP. TERRENO	486.01 m2
SUP. APROBADA	425.20 m2
SUP. A EMPADRONAR	44.90 m2
SUP. TOTAL	470.10 m2
SUP. LIBRE	30.63 m2

INFORMANTE TECNICO
 Federico A. J. Gamenara Arquitecto Mat. Prof. 12743 Mat. Mun. 139 Dom.: Gdor Valdez 295 Tel: 430035

LA APROBACION NO EXIME DE POSEER HABILITACION

Expte. N° 255/2005. Véase PLANO DE EMPADRONAMIENTO.

VISADO

17 JUL 2006

LIBRA ANTIRREGLEMENTARIA



Ushuaia, 18 de julio 2012

Al señor Director de Urbanismo
Municipalidad de Ushuaia

Ref. Pedido de Excepción.

Solicito por su intermedio se tramite la presente solicitud ante las áreas competentes, de acuerdo al siguiente detalle y a la documentación que se adjunta.

Ubicación de la obra: Intersección de la Calle 17 de Octubre y la Calle Aviador Marconcini.

Propietario: LOGÍSTICA LECH-MAR S.A.

Ocupante: LOGÍSTICA LECH-MAR S.A.

Profesional Actuante: Arq. Federico A. J. Gamenara R.P.C. 139

Nomenclatura Catastral: Sección F, Macizo 2, Parcela 6ª

Zonificación: MI

Número de expediente de la obra:

Artículos del Código de Planeamiento Urbano a los que se solicita la Excepción: VII.1.9 Referido al FOS del área MI: Mixto Industrial

Artículos del Código de Edificación a los que se solicita la Excepción: Ninguno

Nº de ordenanza a la cual se solicita la Excepción: Ninguna



Ushuaia, 18 de julio 2012

MEMORIA DESCRIPTIVA

De acuerdo a lo hablado en el día de ayer, se modifica la solicitud de excepción para el terreno ubicado en la calle Aviador Marconcini al 2596.

Según la la ORDENANZA 2878 DEL 08/06/2005, DECRETO MUNICIPAL 730/2005 que modifica el artículo VII.1.9 del Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Ushuaia. Se establece que el área designada como MI: MIXTO INDUSTRIAL, cuando se trate de parcelas en esquina, no será de aplicación el Art. V.3.2 "Retiro de Frente Obligatorio" del C.P.U.

También se establece que el F.O.S. será del que surja de la aplicación de los retiros mínimos exigidos para la zona y hasta un máximo de 0.80. Se establece las características del Área MI: MIXTO INDUSTRIAL. Se establece que la parcela mínima es de 600m², mientras que la del terreno citado es de 486.01m². Por lo tanto para calcular el FOS y FOT de esta parcela más chica corresponde aplicar el de esa parcela:

$$\text{FOSmax.} = 0,8 \text{ de } 486 \text{ m}^2 = 388,88 \text{ m}^2$$

$$\text{FOTmax.} = 1,6 \text{ de } 486 \text{ m}^2 = 777,6 \text{ m}^2$$

Actualmente la superficie construida es de 470,10m²

De esta manera, se establece que no se está excedido el retiro de frente, pero si se excede en el FOS.

Tiempo atrás, luego de tener la carpeta municipal aprobada, el predio citado tuvo una ampliación no declarada por el anterior propietario en la que se avanzó con el galpón principal hasta la línea municipal. La idea es que se permita usar dicha instalación para los usos que permite dicha zonificación.

El plazo por el cual se solicita la presente excepción es de un año, teniendo en cuenta que para adecuar al edificio a lo requerido por las normas vigentes, significaría demoler la entrada y conllevaría a inhabilitar el espacio por un largo periodo.



Arq. FEDERICO A.J. GAMENARA
Mat. Prof.: 21
R.P.C. 139.C.



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

DIRECCIÓN DE OBRAS PRIVADAS
ACTA DE CORRECCIÓN N° 00015527

NOMENCLATURA CATASTRAL
SECCIÓN F MACIZO 2 PARCELA 6a

FECHA: 15.11.06
EXPEDIENTE DE OBRA
N° 464 / 2006

OBRA AMPLIACIÓN Y REFACCIÓN

PROPIETARIO LOGÍSTICA LECH-MAR S.A.

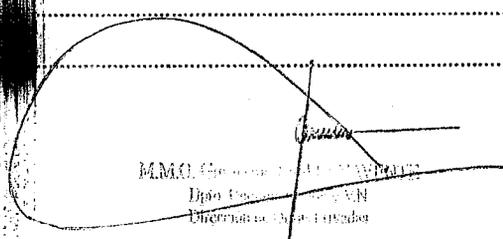
PROFESIONAL INTERVINIENTE Arq. Federico Atilio José Cammerara - R.P.C. N° 139

Intermedio de la presente se entrega al profesional de la obra en cuestión la documentación con las observaciones pertinentes, dejándose constancia que mientras éstas no sean subsanadas no se dará curso a la tramitación del expediente de Obra correspondiente, debiéndose entregar en Mesa de Entradas de la Dirección de Obras Privadas originales corregidos o re - impresos --y la cantidad de copias que corresponda-- dentro de un plazo de 15 (QUINCE) DÍAS HÁBILES contados a partir de su notificación. Vencido dicho plazo, la respectiva documentación pasará a OBRAS DESISTIDAS, según lo establecido en el Código de Planeamiento de la Ciudad de Ushuaia (Artículo II.2.2.1, Inciso c).

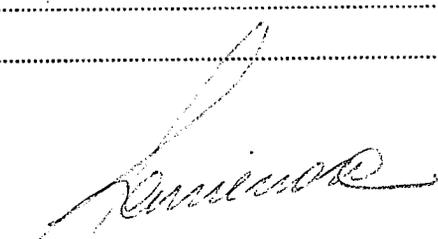
OBSERVACIONES

- ① Verificar situación de las superficies existentes (en crocésulas, plantas y balance de superficies). ⊗
- ② Se amplía lo observado en Acta de Corrección N° 00015235, de fecha 04/10/06: lo construido / proyectado no cumple con los indicadores urbanísticos establecidos para la zona, en lo que se refiere a F.O.S. y retiro frontal (Art. III.2.9 del Código de Planeamiento Urbano). ⊗
- ③ Documentación faltante:
 - a) Encargada de trabajo. ⊗
 - b) Memoria de cálculo estructural. ⊗
 - c) Libre deuda del profesional, actualizado (Juzgado Municipal de Faltas). ⊗
 - d) Formulario 34 (Camuzzi Gas del Sur S.A.). ⊗

IMPRESA INTEGRAL - San Martín 130 231 lat. 3543 a Obra N° 631 1549 al N° 139 0000


M.M.M. Ushuaia
Dpto. Planeamiento
Dirección de Obras Privadas

FIRMA Y SELLO DEL CORRECTOR



FIRMA DEL PROFESIONAL Y FECHA



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

DIRECCIÓN DE OBRAS PRIVADAS
ACTA DE CORRECCIÓN N° 0006022

NOMENCLATURA CATASTRAL
SECCIÓN F MACIZO 2 PARCELA 6a

FECHA: 14 / 02 / 07
EXPEDIENTE DE OBRA
N° 464 / 2006

OBRA AMPLIACIÓN Y REFACCIÓN

PROPIETARIO LOGÍSTICA LECH - MAR S.A.

PROFESIONAL INTERVINIENTE Arq. Federico Abilio José Camerino - R.P.C. N° 139

Por intermedio de la presente se entrega al profesional de la obra en cuestión la documentación con las observaciones pertinentes, dejándose constancia que mientras éstas no sean subsanadas no se dará curso a la tramitación del Expediente de Obra correspondiente, debiéndose entregar en Mesa de Entradas de la Dirección de Obras Privadas los originales corregidos o re - impresos --y la cantidad de copias que corresponda-- dentro de un plazo de 15 (QUINCE) DÍAS HÁBILES contados a partir de su notificación. Vencido dicho plazo, la respectiva documentación pasará a OBRAS DESISTIDAS, según lo establecido en el Código de Planeamiento de la Ciudad de Ushuaia (Artículo II.2.2.1, Inciso c).

OBSERVACIONES

Completar puntos 1, 3a y 3d del Acta de Corrección N° 00015527 (15/11/06).
Se reitera lo observado en el punto 2 del Acta de Corrección mencionada en el punto anterior: lo construido/proyectado no cumple con los indicadores urbanísticos (F.O.s. /retiro frontal) establecidos para la zona (Art. VII. 2.9 del Código de Planeamiento Urbano).

IMPRESA INTEGRAL USHUAIA - SAN MARTÍN 130 TEL. 421-957 - FAX 421-958 (Membresía) - Nº de datos C.O.I.S.C.I. al 99020800 - comun (25 x 3)

FIRMA Y SELLO DEL CORRECTOR

FIRMA DEL PROFESIONAL Y FECHA



Ref.: F / 02 / 6a.
Propietario: Logística Lech - Mar S.A.

Sr. Director:

Me dirijo a Usted en relación a la solicitud de pedido de excepción por parte del profesional Arq. Federico Gamenara a lo normado en el Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Ushuaia en lo referido al F.O.S. y Retiro Frontal.

Dicho pedido de excepción se tramita en esta Dirección mediante Expediente DU 4705 /2012. La obra está ubicada en el predio cuya denominación catastral es Sección F / Macizo 02 / Parcela 6a, de la ciudad de Ushuaia, siendo su titular "Logística Lech-Man S.A". La parcela posee una superficie de 486,01 m² y está ubicada en la Avenida Marconcini 2596. Se encuentra zonificada como MI: Mixto Industrial.

De acuerdo a lo manifestado en la Nota de Fecha 18/07/2012 para hacer reglamentaria la obra en cuanto al Retiro Frontal se debería demoler la entrada, la kitchinette y el baño, lo que generaría la inhabilitación del sector por un largo período.

Para la zonificación Mixto Industrial la parcela mínima es de 600 m² con un frente mínimo de 20 m. Dado que se trata de una parcela menor a la establecida para la zona se debe tomar en cuenta el Artículo V.1.6. Inciso b) Parcela Atípicas, del Código de Planeamiento Urbano. Para las parcelas de superficie menor a las establecidas para la zona pero de más de 200 m², se deberá adoptar el F.O.S. determinado para la zona, para la superficie mínima exigida en ella, no pudiendo superar el 80 % de la superficie real de la parcela, tomándose ese valor como tope.

En este caso el F.O.S aprobado en el año 1994 fue de 0,87; con una superficie aprobada de 425,20 m².

Según el plano Visado como "Obra Antirreglamentaria" el 02/07/2006, el F.O.S resultante era de 0,937 con lo cual la superficie excedida sería de 30,20 m², superando el F.O.S. en 0,07.



Con respecto al Retiro de Frente Obligatorio, el ArtºVII.1.2.3.2. MI: Mixto Industrial, del Código de Planeamiento Urbano, establece un Retiro Frontal de 5,00 m sobre la vía principal y de 3,00m sobre la vía restante.

El Retiro Lateral debe ser de 3.00m.

En el plano aprobado con fecha 10 de junio de 1994 sobre la calle 17 de octubre no se exigió Retiro de Frente Obligatorio mientras que sobre la calle Marconcini el retiro era de 2,20 m. Este retiro, según lo graficado en el plano de empadronamiento de refacciones, visado como "Obra Antirreglamentaria" con fecha 02 de julio de 2006; está ocupado hasta la línea municipal por un ancho de 12,00 m aprox. Según plano aprobado tampoco se dejó Retiro Lateral.

Cabe aclarar también que sobre la calle 17 de octubre se encuentran unas columnas inclinadas invadiendo el volumen libre de riesgo, considerándose necesario retirarlas.

En cuanto a los antecedentes de la obra existentes en el municipio, referidos al pedido de excepción, se observa lo siguiente:

En junio de 1994 se aprobó un plano de ampliación, con un Retiro Frontal sobre la calle Marconcini de 2,20 m mientras que sobre la calle 17 de octubre la construcción se encuentra sobre la Línea Municipal. El F.O.S. era de 0,87 mientras que el F.O.T de 0.99.

En julio de 2006 se visa como Obra Antirreglamentaria el plano de empadronamiento de refacciones, ya que de acuerdo a lo manifestado en el Acta de Corrección Nº 15419, la construcción no cumple con el Retiro Frontal establecido para la zona, como así mismo excede el F.O.S máximo permitido.

El 16 de julio de 2012 el Arq. Gamenara presenta una nota ante la Dirección de Obras Privadas (Nota Registrada Nº605/12) en la que solicita que se anule el Expediente Nº 464/2006 debido a que no se va a ejecutar dicho proyecto.



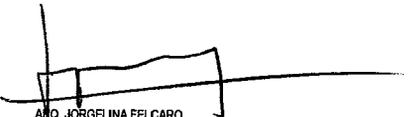
Provincia de Tierra del Fuego
Antártida e Islas del Atlántico Sur
República Argentina
Municipalidad de Ushuaia



De acuerdo a los antecedentes analizados y dado que no existen razones técnicas que justifiquen el pedido de excepción y de la importancia que tienen los retiros frontales establecidos para la zonificación Mixto Industrial con el fin de permitir la carga y descarga, se recomienda otorgar un plazo de 2 años para demoler la construcción que está invadiendo el Retiro Frontal sobre la calle Marconcini hasta un ancho de 2,20m, tal como fuera aprobado con fecha 10 de junio de 1994. De esta forma también se regularizaría la situación del F.O.S. excedido.

Por lo expuesto se eleva el presente informe para su consideración, a los efectos de remitir las actuaciones al Consejo de Planeamiento Urbano, y posterior giro al Concejo Deliberante para su evaluación

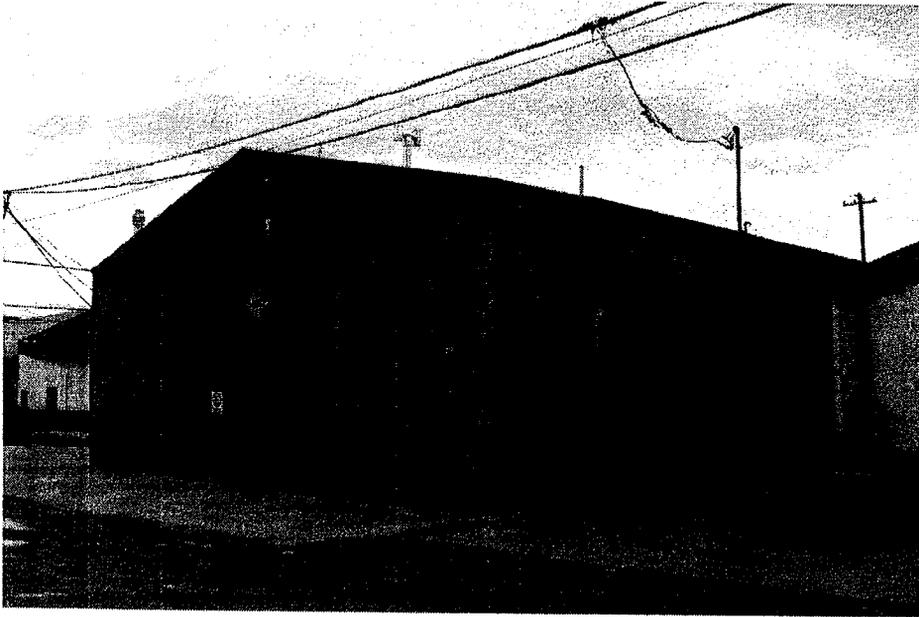
Sin más elevo a Usted para su evaluación.


ARQ. JORGELINA FELCARO
DEPARTAMENTO ESTUDIOS Y NORMAS
DIRECCION DE URBANISMO

INFORME Dpto. E y N. N° 34 / 12
Ushuaia, 29 / 11 / 2012



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

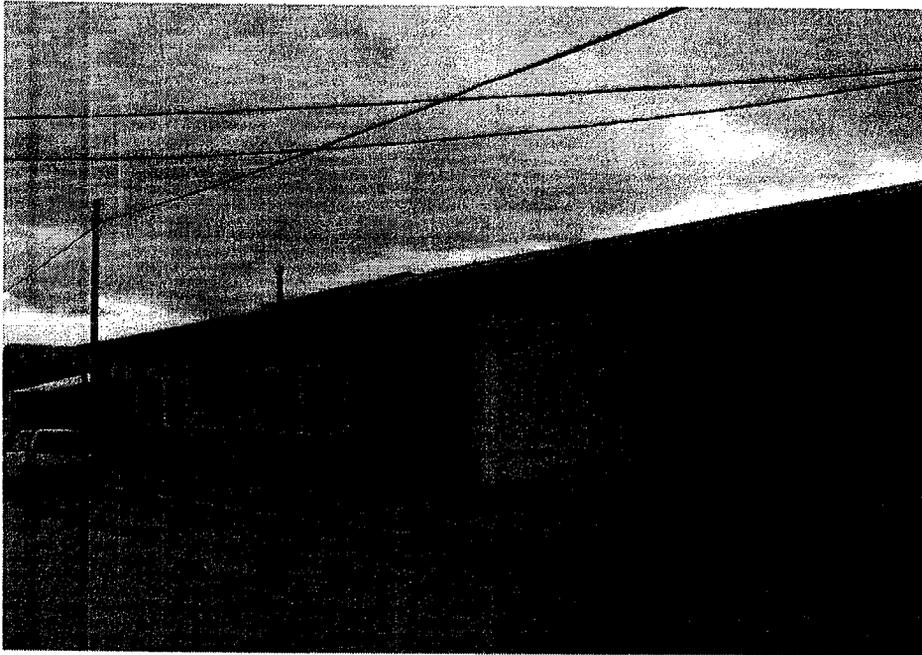
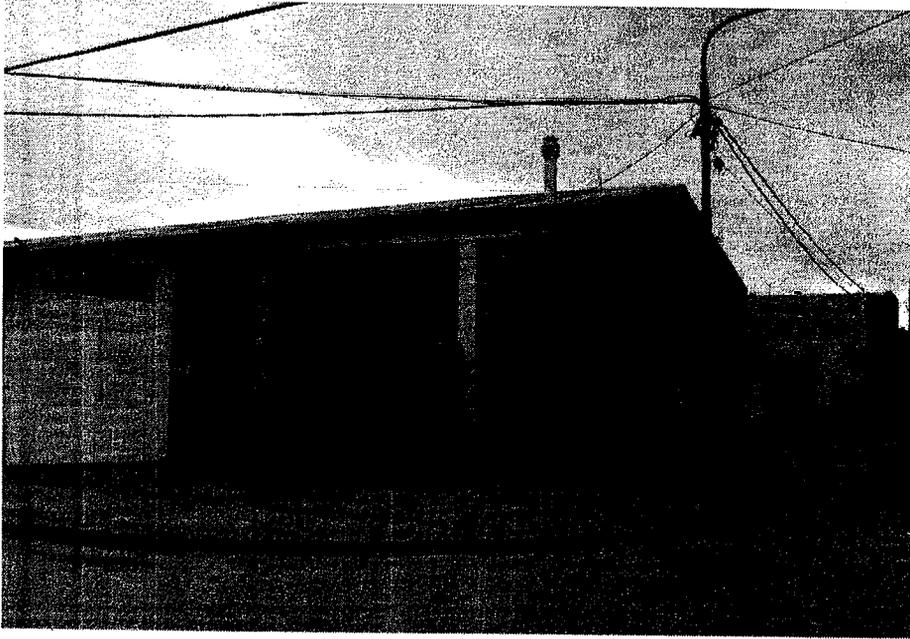


FOTOS NOVIEMBRE 2012

"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



FOTOS NOVIEMBRE 2012

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



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

Acta N° 150

Fecha de Sesión: 01/02/2013

Lugar: Municipalidad de Ushuaia

1. Expte. DU-8844/2012: "D-118A-25 // COPA CALDERÓN s/ Retiro Frontal; M.M.O. Olariaga, Andrea Carolina".

Consideraciones previas:

Mediante el expediente de referencia se tramita el pedido por parte de la M.M.O. Andrea Carolina Olariaga, de excepción para el predio cuya denominación según catastro es Parcela 25, del Macizo 118A, de la Sección D del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, propiedad del Sr. Gregorio Copa Calderón. En dicho predio se pretenden construir cuatro (4) departamentos en planta baja y seis (6) en el primer piso, todos monoambientes, con el objeto de lograr una solución económica para el propietario mediante el alquiler de los mismos, en atención a razones de salud que le impiden seguir ejerciendo su oficio de albañil. La construcción avanzaría un metro (1 m) sobre el retiro de frente establecido para la zona (R2), más la escalera/pasillo de acceso a las unidades. Por lo expuesto, se solicita excepción a lo establecido en el Artículo V.3.2 – RETIRO DE FRENTE OBLIGATORIO del Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Ushuaia.

Propuesta: No existiendo argumentos técnicos que justifiquen el pedido de excepción a la normativa vigente, ni impedimentos para modificar el proyecto adecuándolo a los parámetros reglamentarios, se recomienda no dar curso a la solicitud.

Convalidan: los presentes.

2. Expte. DU-9712/2012: "G-9-6 // BENÍTEZ, Andrea s/ Retiro Contrafrontal; Arq. Scazzina, Marcelo Ricardo".

Consideraciones previas:

Mediante Expediente de Obra N° 221/2002, se tramitan los planos Conforme a Obra correspondientes a la construcción, cuyo uso es Taller de Carpintería, ubicada en el predio cuya denominación según catastro es Parcela 6, del Macizo 9, de la Sección G del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, propiedad de la Sra. Andrea Betiana Benítez. El profesional responsable de la obra, Arq. Marcelo Ricardo Scazzina, solicita excepción para el local donde funciona actualmente el secadero de maderas del taller, superficie indicada "a demoler" en los planos Conforme a Obra, ya que se ubica dentro de la franja de retiro contrafrontal

274 - 26/32



4. Expte. DU-8836/2012: "B-33-4 // COMUNICACIONES FUEGUINAS S.R.L. s/ Accesibilidad – Ordenanza Municipal N° 3005; Arq. Maskin, Eduardo Horacio".

Consideraciones previas:

Mediante el expediente de referencia se tramita el pedido por parte del Arq. Eduardo Horacio Maskin, de excepción a lo establecido en la Ordenanza Municipal N° 3005 para la obra ubicada en el predio cuya denominación según catastro es Parcela 4, del Macizo 33, de la Sección B del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, propiedad de Comunicaciones Fueguinas S.R.L. Según manifiesta el profesional, al hacerse cargo de la obra la construcción contaba con la estructura terminada en sus tres (3) niveles, y con carpinterías colocadas. En el sector del acceso, el nivel del piso terminado se elevaba 38 cm sobre el nivel de vereda. Cualquier resolución que se tomara para llevar el acceso al nivel de la vereda implicaba la demolición parcial de la estructura de fundación, por lo que se optó por salvar la diferencia de niveles a través de una rampa con escalones en su remate, cuyas características no se ajustan a la norma que regula la accesibilidad a los edificios de uso público, razón por la cual se solicita la mencionada excepción.

Propuesta: Tomando en cuenta que la resolución adoptada empeora las condiciones de accesibilidad de la vía pública, y en atención a que existen soluciones técnicas alternativas, que permitirían resolver el acceso al local de manera reglamentaria, se recomienda no dar curso a la excepción solicitada.

Convalidan: los presentes.

Se incorpora a la sesión la Arq. Glenda Mariángeles LEMOS PEREYRA.

5. Expte. DU-5583/2012: "Sección Rural – Parcela 277 // SANDER, Marcelo s/ Mensura y Deslinde; Agrim. Ceballos, Néstor W.".

Consideraciones previas:

Mediante el expediente de referencia se tramita la mensura y deslinde del predio identificado según catastro como Parcela 277 de la Sección Rural, propiedad de la Provincia de Tierra del Fuego y adjudicado en venta al Sr. Marcelo Sander, ubicado en el valle del Río Olivia, fuera del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia. Para resolver el acceso al predio se construyó un puente peatonal, y mediante Plano de Mensura y Deslinde T.F. 1-57-01 se crearon 2 polígonos con el objeto de afectar los mismos para la creación de una calle peatonal: uno sobre tierras de dominio provincial, y otro sobre tierras de dominio municipal, a ambos lados (respectivamente) del Río Olivia. Para dar continuidad al trámite oportunamente iniciado, es necesaria la sanción de un instrumento que permita la afectación como calle peatonal del polígono ubicado en tierras de dominio municipal.

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



Propuesta: Se recomienda dar curso al proyecto de Ordenanza obrante en el expediente, incorporando al mismo que la materialización del acceso peatonal y su mantenimiento, será por cuenta y cargo del solicitante y/o futuro propietario de la Parcela 277 de la Sección Rural.

Convalidan: los presentes.

6. Expte. DU-8835/2012: "C-51E-11 // VARGAS, Enrique Robinson s/ Retiro Contrafrontal; M.M.O. Vargas, Enrique Robinson".

Consideraciones previas:

Mediante el expediente de referencia se tramita el pedido por parte del M.M.O. Enrique Robinson Vargas, de excepción para la obra sita en el predio de su propiedad, cuya denominación según catastro es Parcela 11, del Macizo 51E, de la Sección C del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia. En dicho predio se pretende ampliar en 47 m² aproximadamente las instalaciones comerciales actualmente en funcionamiento, ocupando parcialmente el retiro contrafrontal en planta baja y primer piso, hasta una altura promedio que supera los seis metros (6 m), superando la altura máxima establecida en la normativa vigente. Al mismo tiempo, la ampliación involucra la construcción de un local de 1° clase (oficina), que recibirá iluminación y ventilación natural a través de un espacio (patio) de dimensiones no reglamentarias. Por lo expuesto, se solicita excepción a lo establecido en los Artículos V.1.3.1 – DETERMINACIÓN DEL ESPACIO LIBRE DE MACIZO del Código de Planeamiento Urbano, y III.8.1 – ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES DE PRIMERA CLASE del Código de Edificación de la ciudad de Ushuaia.

Propuesta: Encontrándose en trámite una modificación de los actuales parámetros de ocupación del retiro contrafrontal establecidos en el Código de Planeamiento Urbano, oportunamente tratada en el ámbito de este cuerpo colegiado, se recomienda someter el proyecto de ampliación a una revisión. Con relación a la iluminación y ventilación natural proyectada para el local a ejecutar, se recomienda no dar curso al pedido de excepción, debiéndose adecuar el proyecto a lo establecido en la normativa vigente.

Convalidan: los presentes.

7. Expte. DU-9532/2012: "J-118B-1 // GALINDO s/ Calle sin Salida (Parcela de Origen: J-1000-2XR); Arq. Matach, Luis Roberto".

Consideraciones previas:

Mediante el expediente de referencia se tramita el pedido por parte del Arq. Luis Roberto Matach, de excepción para el proyecto de subdivisión parcelaria del predio identificado según catastro como Parcela 2XR 118B, del Macizo 1000, de la Sección J del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, propiedad de Constante Moreno Preto, y cuyos ocupantes son el Sr. José Antonio Galindo y la Sra. Olga Luis. La propuesta de subdivisión se plantea sobre un lote de 1.2

4

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



hectáreas, generando quince (15) nuevas parcelas, con una calle de circulación interna cuyo remate se materializaría mediante un *cul de sac*. Tanto las características topográficas (masa boscosa, desnivel del terreno) como la presencia de construcciones existentes, impiden la resolución del remate de la calle dentro de los parámetros que figuran en la normativa vigente, razón por la cual se propone una solución alternativa que implica una excepción a lo establecido en el Artículo III.3.3.8 – CALLES SIN SALIDA del Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Ushuaia.

Propuesta 1: Se recomienda dar curso al proyecto de Ordenanza obrante en el expediente, mediante el cual se autorizaría la resolución de la calle interna conforme al anexo gráfico que acompaña a la misma.

Convalidan: BENAVENTE Guillermo Raúl; LINARES Miguel Ángel; ROLANDO Jorge Alberto.

Propuesta 2: Atento a los posibles inconvenientes que pudieran suscitarse con el mantenimiento en época invernal y la recolección de residuos, se recomienda solicitar al profesional actuante una revisión del proyecto de remate de la calle interna.

Convalidan: CASIMIRO Víctor Rogelio; LEMOS PEREYRA Glenda Mariángeles; MEDINA Stella Maris; OBREQUE Mónica; ORDOÑEZ Rodolfo Antonio; RIZZO Virginia Soledad; TRIFILIO Silvia Graciela Elisa.

8. Expte. DU-0592/2013: "O-4D-17 // ADARO, Paola s/ Incorporación como parcela para caso de extrema necesidad".

Consideraciones previas:

Mediante el expediente de referencia se tramita la solicitud por parte de la titular del Programa de Hábitat y Ordenamiento Urbano, de autorización para adjudicar el predio identificado según catastro como Parcela 17, del Macizo 4D, de la Sección O del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, a favor de la Sra. Paola Adaro y su grupo familiar, afectando tal parcela a casos de extrema necesidad, tal como se establece en la Ordenanza Municipal N° 3178 y modificatoria.

Propuesta: Habiendo tomado intervención las áreas técnicas municipales competentes, se recomienda dar curso al proyecto de Ordenanza obrante en el expediente.

Convalidan: los presentes.

9. Expte. DU-0627/2013: "STAMM Erika Mirta // Solicitud de Excepción Ordenanza Municipal N° 4004, Anexo I - Cláusula 6ta".

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



Consideraciones previas:

Mediante el expediente de referencia se tramita la solicitud por parte de la Sra. Erika Mirta Stamm, de autorización para habilitar comercialmente el almacén cuyo nombre de fantasía es "Antonella", ubicado en el predio identificado según catastro como Parcela 23, del Macizo C, de la Sección O del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia. Para dar curso favorable a lo solicitado, en atención a que este emprendimiento comercial es único sostén económico de la solicitante y su grupo familiar, se debería exceptuar al inmueble de lo establecido en la Ordenanza Municipal N° 4004 y su Anexo I (que permitió oportunamente suscribir convenios de conservación con ocupantes de tierras fiscales municipales, en tanto su destino exclusivo fuera vivienda unifamiliar).

Propuesta: Se recomienda dar curso al proyecto de Ordenanza obrante en el expediente.

Convalidan: los presentes.

Se incorpora sobre tablas el siguiente tema:

10. Expte. DU-0661/2013: "E-4-2a // Y.P.F. – Planta Orión s/ Autorización para Refacción de Laboratorio; Arq. González Paz, Aníbal Hernán".

Consideraciones previas:

Mediante el expediente de referencia se tramita el pedido por parte del Arq. Aníbal Hernán González Paz, de autorización para la ejecución de obras de refacción en las instalaciones de la Planta Orión de YPF S.A., ubicada en el predio identificado según catastro como Parcela 2a, del Macizo 4, de la Sección E del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia. Ser realizará una intervención en el actual taller, reacondicionando el mismo para albergar allí la nueva localización del laboratorio, el cual será desmantelado una vez finalizadas las obras y el correspondiente traslado.

Propuesta: Se recomienda dar curso al proyecto de Ordenanza obrante en el expediente, mediante el cual se facultaría al Departamento Ejecutivo Municipal a extender un permiso de ejecución para la obra a realizar, condicionado a la demolición de la construcción a desmantelar.

Establecer un plazo de tres (3) meses para la presentación de una guía de aviso de proyecto (Anexo I A de la OM 4124) de tipo ambiental donde se especifiquen el tratamiento y disposición final de los efluentes líquidos y residuos sólidos domiciliarios e industriales generados por toda la planta.

La autorización de uso definitiva quedará condicionada a lo que establezca el Plan de Manejo Costero actualmente en desarrollo.

Convalidan: los presentes.

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



Coordinación: Arq. CÓFRECES Jorge Marcelo, Arq. ORDOÑEZ Rodolfo Antonio.

Asistencia: Marta Susana CASTILLO.

En representación del Departamento Ejecutivo:

BENAVENTE Guillermo Raúl; CASIMIRO Víctor Rogelio; LINARES Miguel Ángel; MEDINA Stella Maris; RIZZO Virginia Soledad; ROLANDO Jorge Alberto; TRIFILIO Silvia Graciela Elisa.

En representación del Concejo Deliberante:

LEMONS PEREYRA Glenda Mariángeles; OBREQUE Mónica.

USHUAIA, 01 de febrero de 2013.

[Handwritten signatures and names]

Virginia Soledad RIZZO

Lic. Stella Maris Medina

Mónica OBREQUE

Jorge Rolando

Miguel Linares

Silvia Trifilio

Glenda LEMON PEREYRA

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



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



NOTA Nº 08 /2013

LETRA : Co.P.U.

USHUAIA, - 7 FEB. 2013

Sra. Secretaria de Legal y Técnica
a/c de la Secretaría General de P.E. y C.G.

Me dirijo a Ud. en relación al expte. DU-4705-2013 "F-2-6a – LOGISTICA LECH-MAR S.A. S/retiro de frente – Arq. Gamenara Federico", el cual se adjunta, a los efectos de elevar a su conocimiento y del Sr. Intendente, para su posterior giro al Concejo Deliberante, lo resuelto por el Co.P.U. (Consejo de Planeamiento Urbano), en sesión ordinaria de fecha 01 de febrero de 2013.

Ing. Alejandro F. MORA
Sub-Secretario de Obras Públicas
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA
a/c SSP. y P.U.

continúa ho veinte

Dña. ADRIANA CHAPPERON
SECRETARIA GENERAL DE PLANEAMIENTO
ESTRATEGICO Y COORDINACION DE GESTION
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

MUNICIPALIDAD DE USHUAIA



CITese EXPEDIENTE:	DU	004705	2012
	LETRA	NUMERO	AÑO

FECHA: 10/07/2012

INICIADOR: Dirección de Urbanismo S.S.P.

ASUNTO: F-02-6a LOGÍSTICA LECH-MAR S.A. s/ Retiro
de Frente.

Arq. Gamenara, Federico.

TEMA: (103)Solicitud excepción al Código de Planeamiento Ur

EXPEDIENTES AGREGADOS: 00





PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO
ANTÁRTIDA E ISLAS DEL ATLÁNTICO SUR
= REPÚBLICA ARGENTINA =
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA



2012. En Memoria de los Héroes de Malvinas

NOTA N° 063 /12

Letra: Dpto. Asist. Tec. Adm.

Ushuaia, 10 de julio de 2012

Se realiza la apertura del expediente administrativo DU-4705/2012, de acuerdo al siguiente detalle:

INICIADOR:

Dirección de Urbanismo – SSP y PU

TEMA:

(103) Solicitud de excepción al Código de Planeamiento Urbano.

ASUNTO:

F-02-6a LOGÍSTICA LECH-MAR S.A. s/ Retiro de Frente. Arq. Gamenara, Federico.


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

Ushuaia, 04 de julio 2012



Al señor Director de Urbanismo
Municipalidad de Ushuaia
Arq. Guillermo Benavente

Ref. Pedido de Excepción.

Solicito por su intermedio se tramite la presente solicitud ante las áreas competentes, de acuerdo al siguiente detalle y a la documentación que se adjunta.

Ubicación de la obra: Intersección de la Calle 17 de Octubre y la Calle Aviador Marconcini.

Propietario: LOGÍSTICA LECH-MAR S.A.

Ocupante: LOGÍSTICA LECH-MAR S.A.

Profesional Actuante: Arq. Federico A. J. Gamenara R.P.C. 139

Nomenclatura Catastral: Sección F, Macizo 2, Parcela 6ª

Zonificación: MI

Número de expediente de la obra:

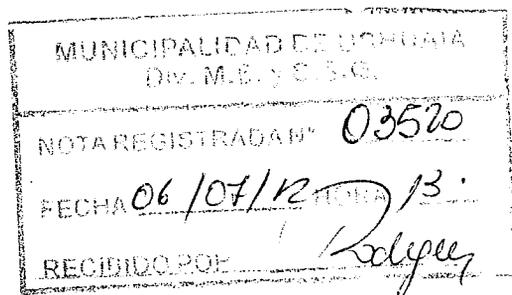
Artículos del Código de Planeamiento Urbano a los que se solicita la Excepción: **V. 3. 2. Retiro de Frente Obligatorio (*)**

Artículos del Código de Edificación a los que se solicita la Excepción: Ninguno

Nº de ordenanza a la cual se solicita la Excepción: Ninguna

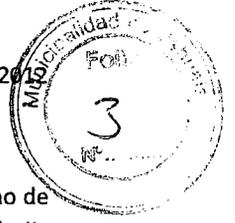
Nota (*) Según Código de planeamiento de la Ciudad de Ushuaia, VII pág. 13, no será de aplicación el Art V.3.2 "Retiro de Frente Obligatorio" del C.P.U., para lotes en esquina, como es este caso.


Federico A. J. Gamenara
Arquitecto
Mat. Prof. 12743 Mat. Mun. 139



GAMENARA PABLO@gmail.com

Ushuaia, 04 de julio 2015

**MEMORIA DESCRIPTIVA**

--- La presente es una **solicitud de excepción del Artículo V.3.2.** del Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Ushuaia, respecto al Retiro de Frente Obligatorio para la calle Aviador Marconcini (calle terciaria y sin salida).

El Artículo **V. 3. 2. Retiro de Frente Obligatorio VII. I. 1. 9.** del Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Ushuaia, establece las características del Área MI: MIXTO INDUSTRIAL. El mismo indica que el frente mínimo es de 20m y la parcela mínima es de 600m², mientras que la del terreno en cuestión es de 486.01m². y su frente de 13,76 más ochava y contrafrente de 18,00m. Para calcular el FOS y FOT de esta parcela más chica que la reglamentaria corresponde aplicar el de esa parcela:

$$\text{FOSmax.} = 0,8 \text{ de } 486 \text{ m}^2 = 388,8 \text{ m}^2$$

$$\text{FOTmax.} = 2 \text{ FOS DE } 486 \text{ m}^2 = 777,6 \text{ m}^2$$

De esta manera, se establece que no se está excedido en el FOS,

El Artículo **V. 3. 2. Retiro de Frente Obligatorio** del Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Ushuaia detalla que en los lotes de esquina de ancho menor a 15.00 m y/o superficie menor a la establecida según zonificación, y con exigencia de retiros en ambos frentes, se cumplirá con el retiro mínimo de 1,50 m. en ambos lados. Pero por otro lado el mismo Código de Planeamiento de la Ciudad de Ushuaia, en **VII pág. 13**, estipula que **no será de aplicación el Art V.3.2 "Retiro de Frente Obligatorio" del C.P.U., para lotes en esquina**, como es este caso; no obstante ello, en su momento, dado que el anterior propietario realizó una ampliación no declarada, en la que se avanzó con el galpón principal hasta la línea municipal, la D.D.O.P. municipal lo declaró antirreglamentario exigiéndole el retiro de 1,5m sobre la calle Aviador Marconcini. Desde el aspecto urbanístico cabe destacar que a pesar de estar una parte del frente sobre línea municipal, deja un gran espacio libre retirado en la esquina que **aporta una notoria e inusual "esquina abierta" al espacio urbano público.**

Para cumplir con el retiro solicitado por la D.D.O.P. se deben demoler la entrada, la kitchinette y el baño existentes, lo que conllevaría a inhabilitar el espacio por un largo periodo, para reconstruir el frente y los servicios sanitarios demolidos.

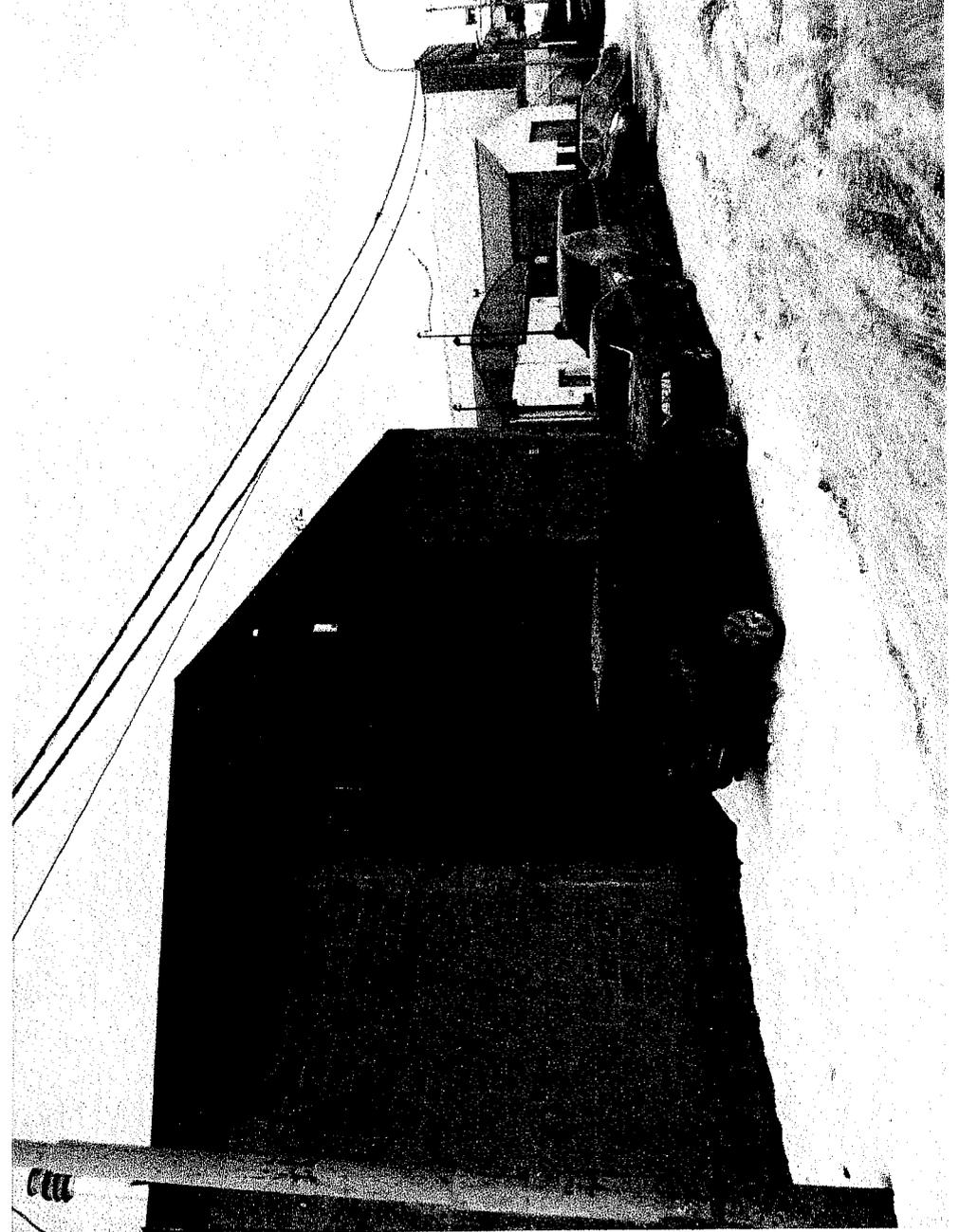
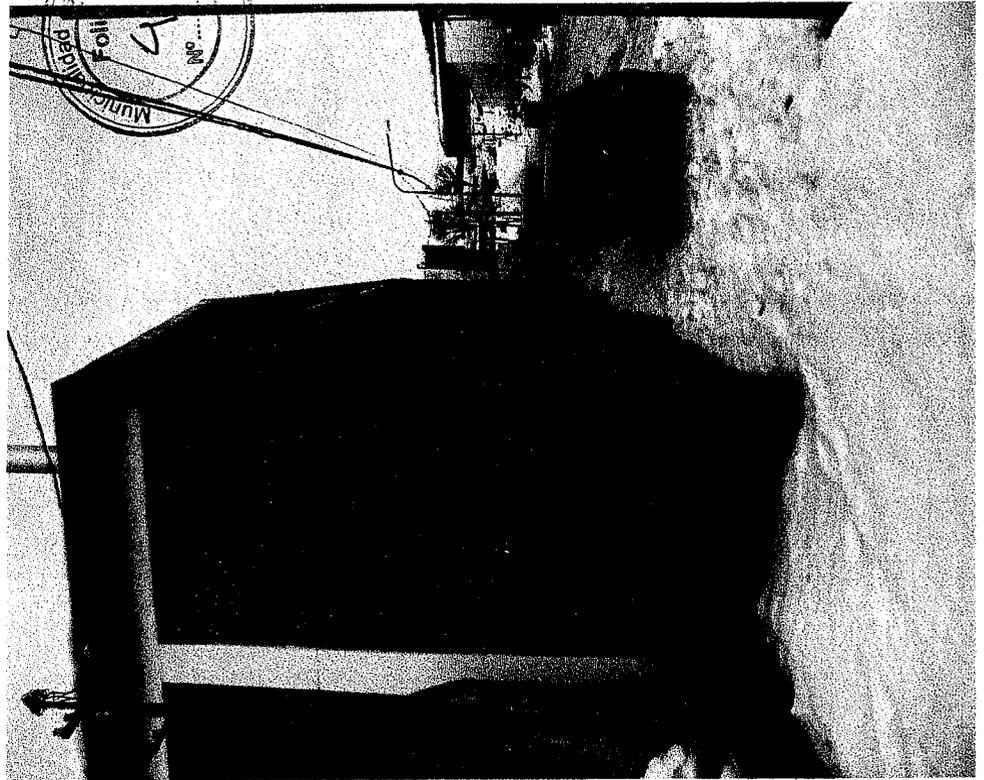
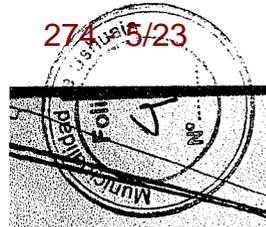
Por todo lo enunciado es que **se solicita se exceptúe de cumplir con ese retiro exigido y se permita seguir usando la instalación para los usos que permite dicha zonificación.** En el peor de los casos, de no ser definitiva, el plazo mínimo por el cual se solicita la presente excepción es de dos años, teniendo en cuenta que para adecuar al edificio a lo requerido por esta exigencia, conllevaría a inhabilitar el espacio por un largo periodo para demoler y reconstruir el frente y los servicios sanitarios demolidos.

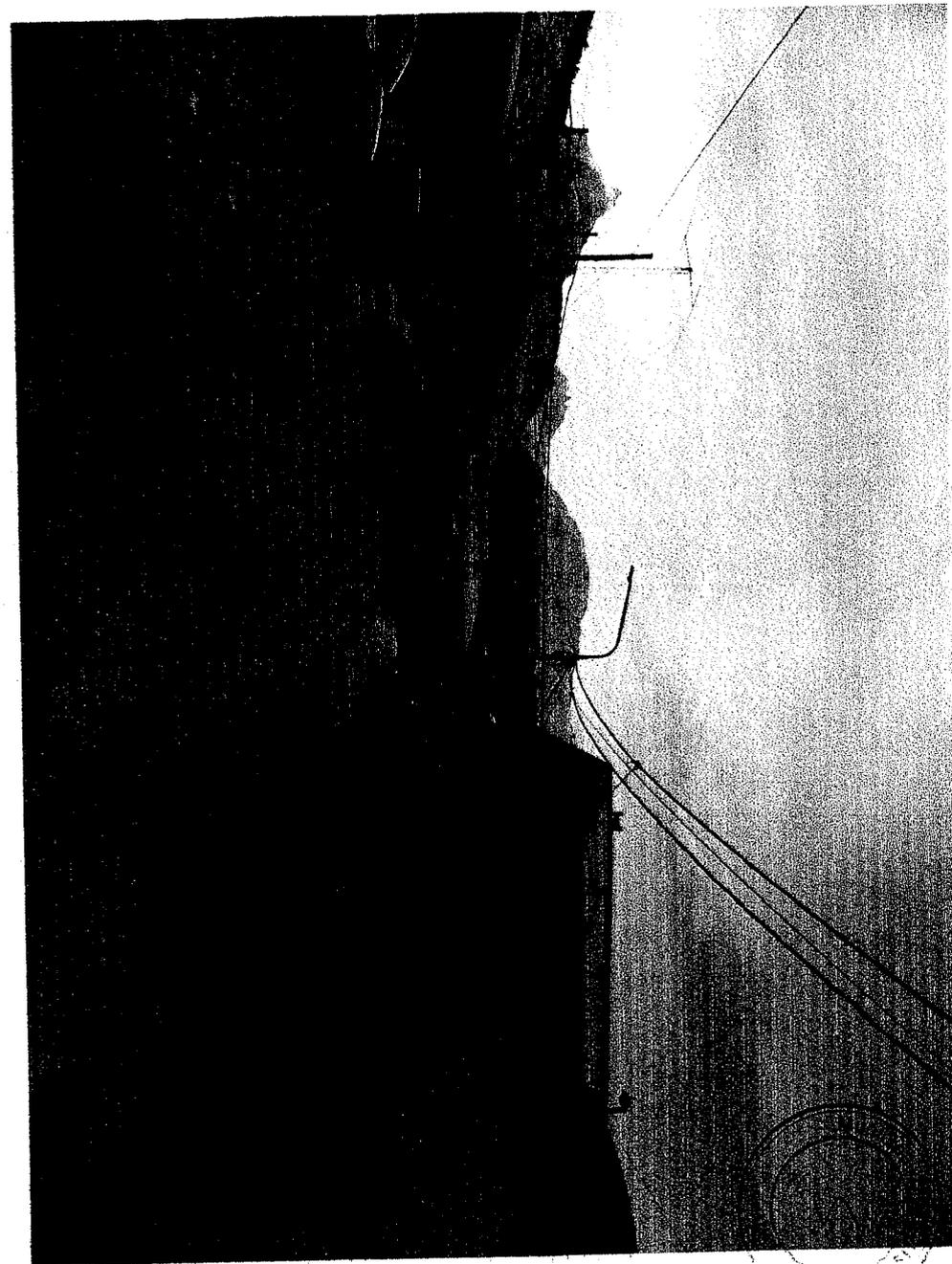
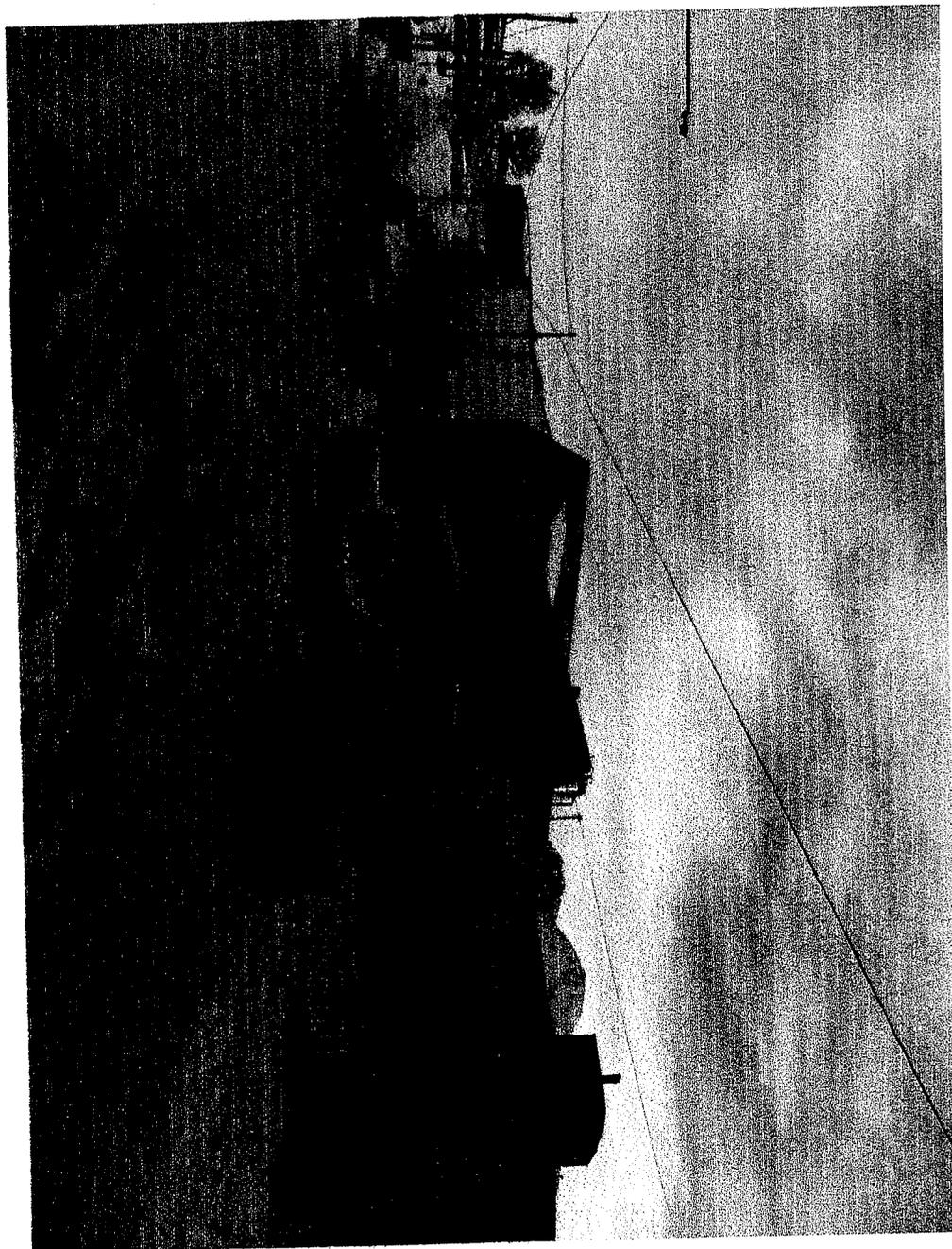
Es dable comentar, en función a las fotos anexadas, que también hay varios predios frentistas a la calle Aviador Marconcini, que no respetan el retiro de frente que en sus casos debería ser de 3mts y se encuentran realizando sus respectivas actividades sin inconvenientes.



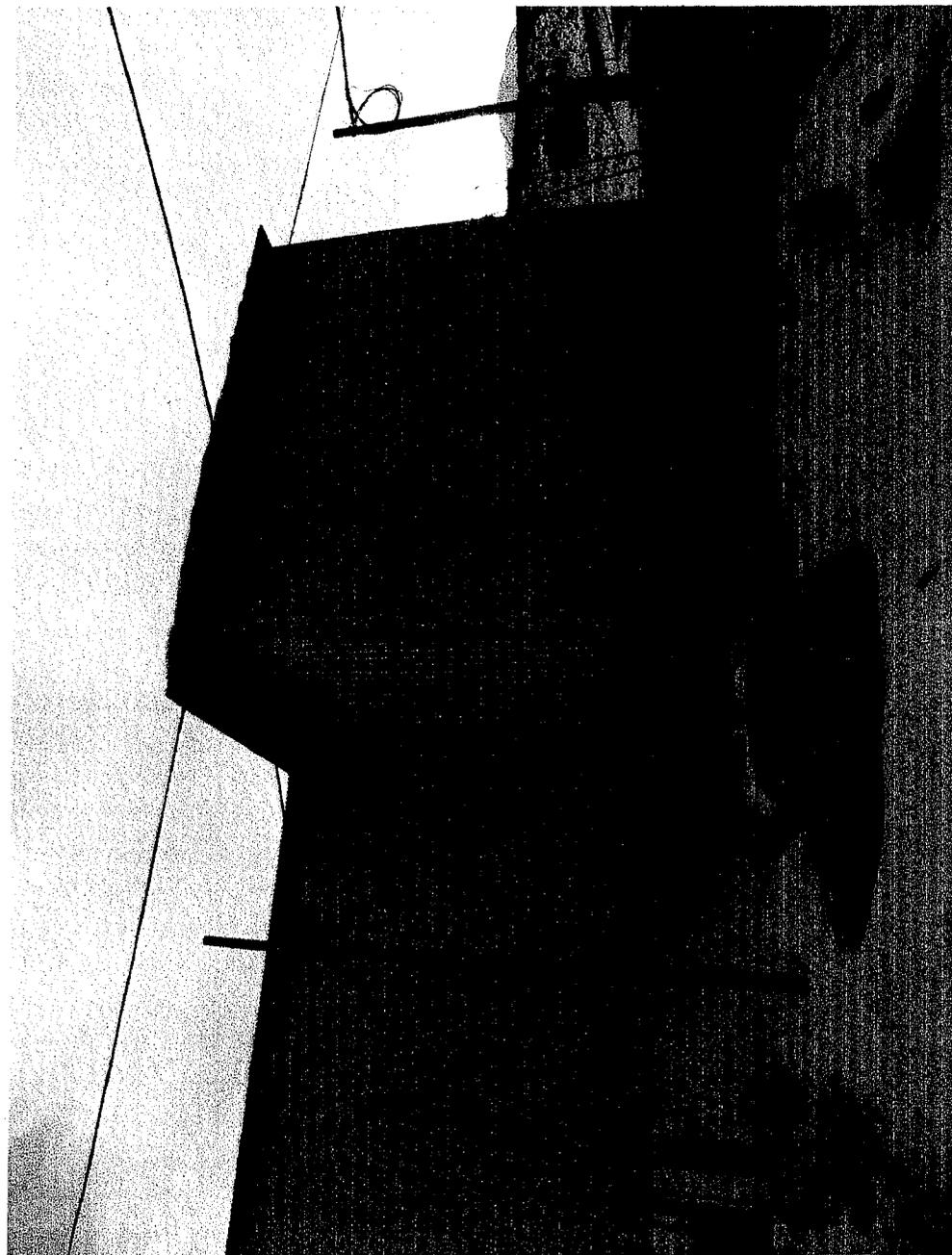
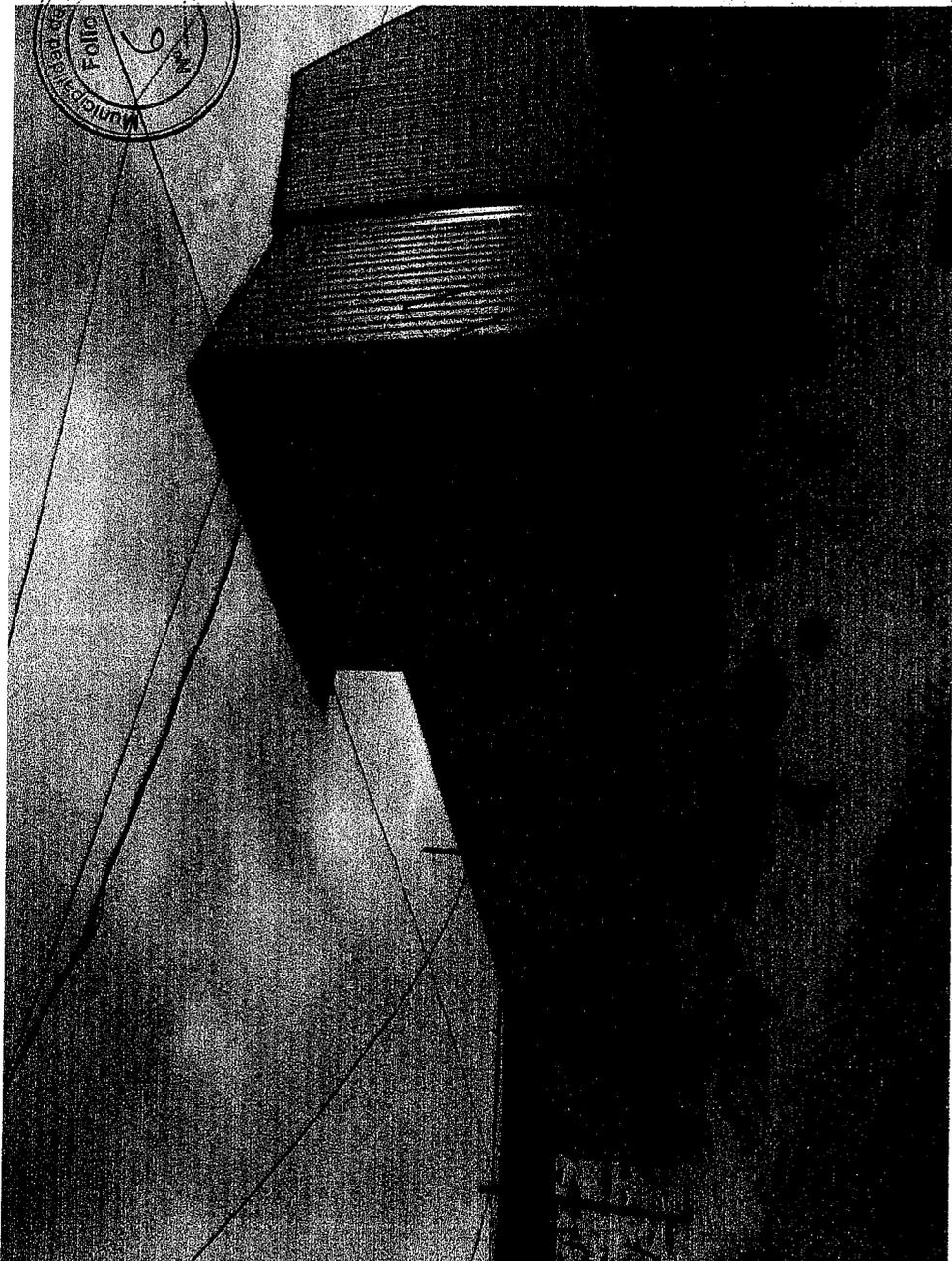
Federico A. J. Gamenara
Arquitecto
Mat. Prof. 12743 Mat. Mun. 139

274 5/23



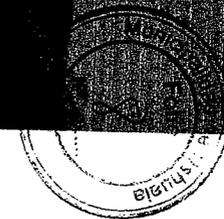
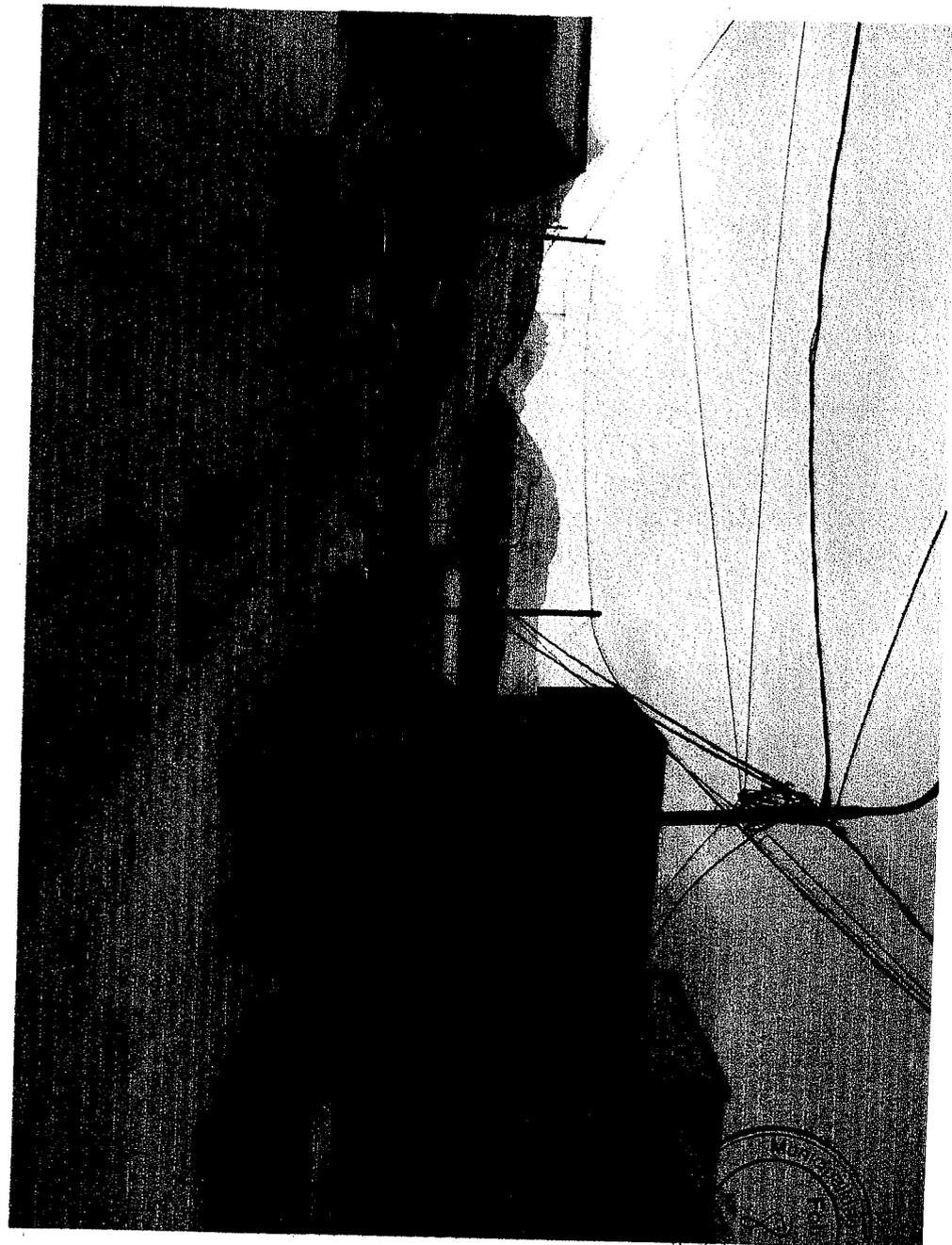
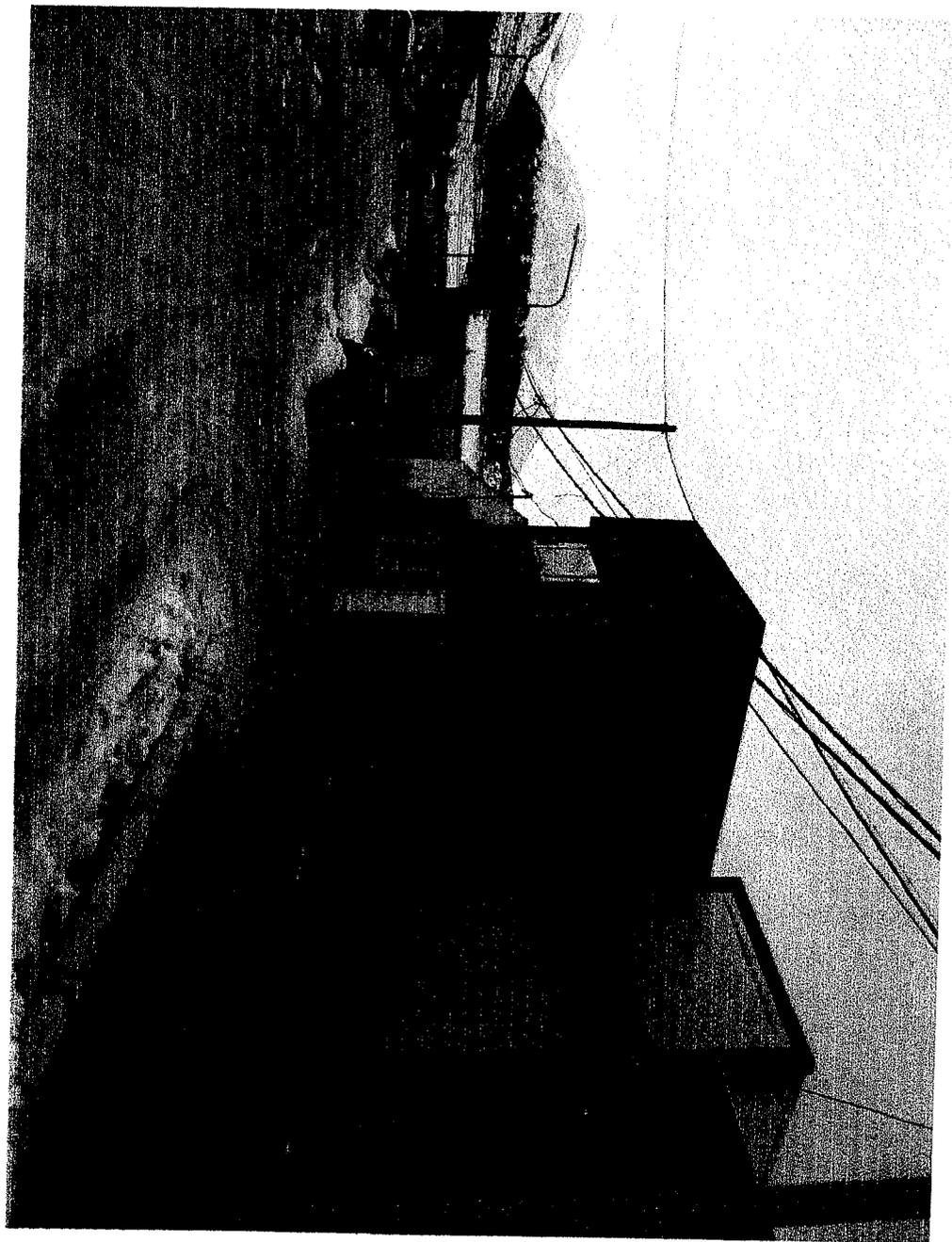


274 - 7123



Municipalidad de
Santiago
274 - 8/23





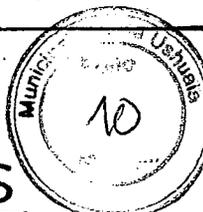
PLANO DE: AMPLIACION

USO: DEPOSITO

274 - 11/23

Propietario:

JOSE SEGUNDO BENITO VARGAS



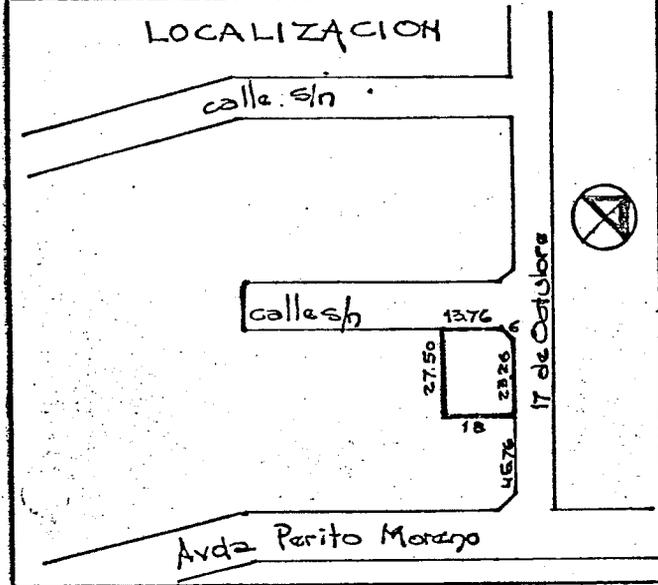
FOR BOLETO COMPRA-VENTA:

AGUEDA LUCIA ABATE

Plano de: ARQUITECTURA

1:100

ZONIFICACION			Propietario:
AI	FOT	0.99	Firma
	FOS	0.87	Por Boleto compra-venta:
			AGUEDA LUCIA ABATE
			EL CAJON N° 169



PROYECTO	
Nombre	
Firma	GABRIEL ALEJANDRO BENITEZ MAESTRO MAYOR DE OBRAS MAT. MUN. 90/85 - MAT. PROF. 2699 WALANIK N° 249
Domic.	
Mat. Mun.	Cat.

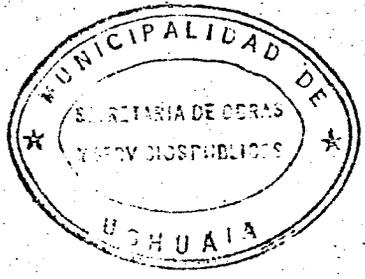
SUP. TERRENO	388.82	486.01
SUP. CONSTRUIDA		305.62
SUP. AMPLIACION		119.58
SUP. LIBRE		60.81

DIRECCION	
Nombre	
Firma	GABRIEL ALEJANDRO BENITEZ MAESTRO MAYOR DE OBRAS MAT. MUN. 90/85 - MAT. PROF. 2699 WALANIK N° 249
Domic.	
Mat. Mun.	Cat.

La aprobacion de los planos no implica la habilitacion de los locales

CONSTRUCCION	
Nombre	
Firma	GABRIEL ALEJANDRO BENITEZ MAESTRO MAYOR DE OBRAS MAT. MUN. 90/85 - MAT. PROF. 2699 WALANIK N° 249
Domic.	
Mat. Mun.	Cat.

10 JUN 1994



APROBADO

DR. MANUEL A. VILLEGAS
Director Obras Particulares
Municipalidad de Uchuaia

274 - 12/23



Municipalidad de Ushuaia
 Dirección de Sistemas de Información Catastral



RESUMEN DE SITUACIÓN PARCELARIA A LA FECHA 10/07/2012 14:29:29
EL INMUEBLE NO TIENE DEUDA

Seccion	N° Macizo	Letra Macizo	N° Parcela	Letra Parcela	U.F. / U.C.
F	0002		0006	A	

Personas relacionadas a la Parcela

Tipo	Personas	Documento
Titular	LOGISTICA LECH-MAN S.A.	DNI 0
Contribuyente	LOGISTICA LECH-MAN S.A	DNI 0

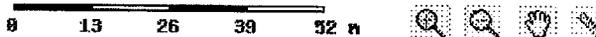
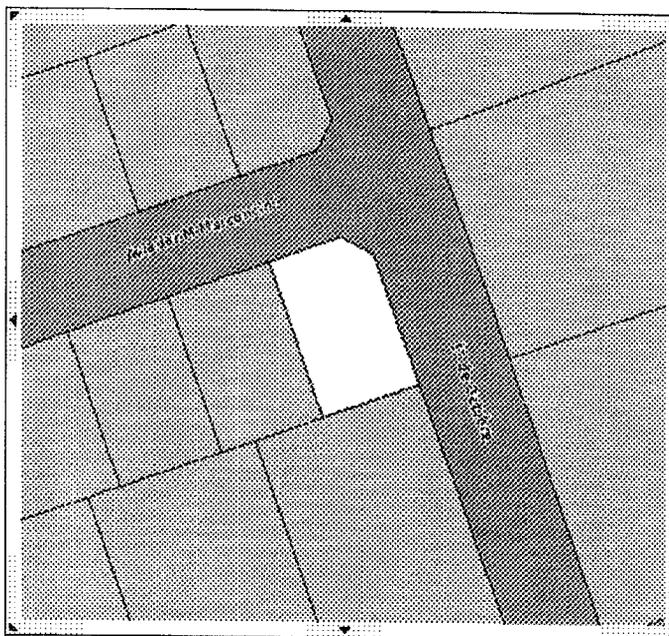
Direcciones

Descripcion	Num	Tipo Puerta
AVIADOR M. MARCONCINI	2596	Principal

Parcela

Metros Frente	43.02
Superficie Terreno	486.01
Valor Tierra	1860.22
Valor de Mejora	70831.65
Porcentaje	0.00
Terreno Esquina	SI
Doble Frente	NO
Exp. Obra	464-2006,255-2005
Exp. Comercio	
Exp. Suelo Urbano	-
Plano Mensura	
Partida	2043

Observaciones



* El Titular de dominio actualizado se deberá consultar al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia (Art.21-Ley Nac.º 17801- Art. 56 Ley Prov. N° 532)

El presente instrumento no tiene validez sin la firma y sel

FIRMA

M.M.O. JAVIER BENAVENTE
 Jefe Dpto. Asist. TAC / CLARACION
 Dirección de Urbanismo
 Municipalidad de Ushuaia

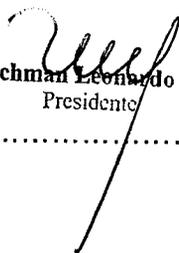




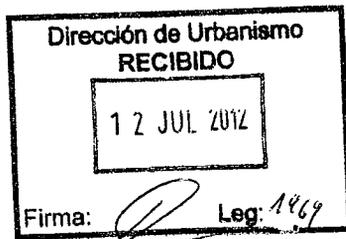
Ushuaia , 11 de julio de 2012

NOTA DE ENCOMIENDA

POR MEDIO DE LA PRESENTA EL QUE SUSCRIBE MARCELO LECHMAN, EN SU CARÁCTER DE GERENTE DE LA FIRMA PROPIETARIA LOGISTICA LECH-MAR S.A , ENCOMIENDA AL Arq. FEDERICO A. J. GAMENARA, LA **TRAMITACIÓN DE SOLICITUD DE EXCEPCIÓN DE CUMPLIMIENTO DE RETIRO FRONTAL EN EL PREDIO DE SU PROPIEDAD SITO EN LA SECCIÓN F, MACIZO 2, PARCELA 6a EN LA CALLE MARCONCINI N°2596 DE LA CIUDAD DE USHUAIA.**

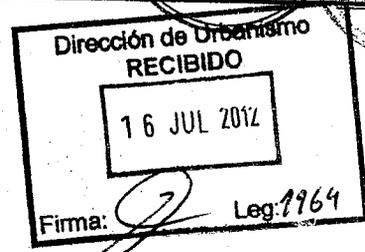

Lechman Leonardo M.
Presidente

.....



274-14/23

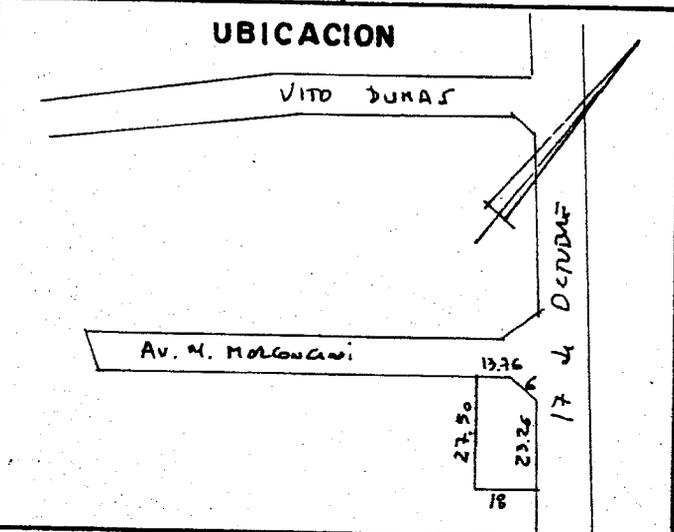
NOM. CAT.	SEC. F	MAC. 2	PARC. 6a	PLANO I
PLANO DE EMPADRONAMIENTO DE REACCIONES				
USO: DEPOSITO				
PROPIEDAD DE:				
LOGISTICA LECH-MAN S.A				
Av. MARCONCINI 2596				



PLANO DE ARQUITECTURA	ESC. 1:100
-----------------------	------------

ZONIFICACION	DU: hab / ha
MI	DN: hab / ha
	FOT: 0.967
	FDS: 0.937

PROPIETARIO
 LOGISTICA LECH-MAN S.A. LECHMAN L. PRESIDENTE



SUP. TERRENO	486.01 m2
SUP. APROBADA	425.20 m2
SUP. A EMPADRONAR	44.90 m2
SUP. TOTAL	470.10 m2
SUP. LIBRE	30.63 m2

INFORMANTE TECNICO
 Federico A. J. Gamenera Arquitecto Mat. Prof. 12743 Mat. Mun. 139 Dom.: Gdor Valdez 295 Tel: 430035

LA APROBACION NO EXIME DE POSEER HABILITACION

Expte. N° 255/2005. Véase PLANO DE EMPADRONAMIENTO.

VISADO

17 JUL 2006

LIBRA ANTIRREGLEMENTARIA





Ushuaia, 18 de julio 2012

Al señor Director de Urbanismo
Municipalidad de Ushuaia

Ref. Pedido de Excepción.

Solicito por su intermedio se tramite la presente solicitud ante las áreas competentes, de acuerdo al siguiente detalle y a la documentación que se adjunta.

Ubicación de la obra: Intersección de la Calle 17 de Octubre y la Calle Aviador Marconcini.

Propietario: LOGÍSTICA LECH-MAR S.A.

Ocupante: LOGÍSTICA LECH-MAR S.A.

Profesional Actuante: Arq. Federico A. J. Gamenara R.P.C. 139

Nomenclatura Catastral: Sección F, Macizo 2, Parcela 6ª

Zonificación: MI

Número de expediente de la obra:

Artículos del Código de Planeamiento Urbano a los que se solicita la Excepción: VII.1.9 Referido al FOS del área MI: Mixto Industrial

Artículos del Código de Edificación a los que se solicita la Excepción: Ninguno

Nº de ordenanza a la cual se solicita la Excepción: Ninguna

A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to read 'Federico A. J. Gamenara'.



Ushuaia, 18 de julio 2012

MEMORIA DESCRIPTIVA

De acuerdo a lo hablado en el día de ayer, se modifica la solicitud de excepción para el terreno ubicado en la calle Aviador Marconcini al 2596.

Según la la ORDENANZA 2878 DEL 08/06/2005, DECRETO MUNICIPAL 730/2005 que modifica el artículo VII.1.9 del Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Ushuaia. Se establece que el área designada como MI: MIXTO INDUSTRIAL, cuando se trate de parcelas en esquina, no será de aplicación el Art. V.3.2 "Retiro de Frente Obligatorio" del C.P.U.

También se establece que el F.O.S. será del que surja de la aplicación de los retiros mínimos exigidos para la zona y hasta un máximo de 0.80. Se establece las características del Área MI: MIXTO INDUSTRIAL. Se establece que la parcela mínima es de 600m², mientras que la del terreno citado es de 486.01m². Por lo tanto para calcular el FOS y FOT de esta parcela más chica corresponde aplicar el de esa parcela:

$$\text{FOSmax.} = 0,8 \text{ de } 486 \text{ m}^2 = 388,88 \text{ m}^2$$

$$\text{FOTmax.} = 1,6 \text{ de } 486 \text{ m}^2 = 777,6 \text{ m}^2$$

Actualmente la superficie construida es de 470,10m²

De esta manera, se establece que no se está excedido el retiro de frente, pero si se excede en el FOS.

Tiempo atrás, luego de tener la carpeta municipal aprobada, el predio citado tuvo una ampliación no declarada por el anterior propietario en la que se avanzó con el galpón principal hasta la línea municipal. La idea es que se permita usar dicha instalación para los usos que permite dicha zonificación.

El plazo por el cual se solicita la presente excepción es de un año, teniendo en cuenta que para adecuar al edificio a lo requerido por las normas vigentes, significaría demoler la entrada y conllevaría a inhabilitar el espacio por un largo periodo.



Arg. FEDERICO A.J. GAMENARA
Mat. Prof.: 21
R.P.C. 139.C.



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

DIRECCIÓN DE OBRAS PRIVADAS

ACTA DE CORRECCIÓN N° 00015527

NOMENCLATURA CATASTRAL
SECCIÓN F MACIZO 2 PARCELA 66a

FECHA: 15.11.06
EXPEDIENTE DE OBRA
N° 464 / 2006

OBRA AMPLIACIÓN Y REFACCIÓN

PROPIETARIO LOGÍSTICA LECH-MAR S.A.

PROFESIONAL INTERVINIENTE Arn. Federico Atalio José Camerana - R.P.C. N° 139

Intermedio de la presente se entrega al profesional de la obra en cuestión la documentación con las observaciones pertinentes, dejándose constancia que mientras éstas no sean subsanadas no se dará curso a la tramitación del expediente de Obra correspondiente, debiéndose entregar en Mesa de Entradas de la Dirección de Obras Privadas originales corregidos o re - impresos --y la cantidad de copias que corresponda-- dentro de un plazo de 15 (QUINCE) DÍAS HÁBILES contados a partir de su notificación. Vencido dicho plazo, la respectiva documentación pasará a OBRAS DESISTIDAS, según lo establecido en el Código de Planeamiento de la Ciudad de Ushuaia (Artículo II.2.2.1, Inciso c).

OBSERVACIONES

- 1) Verificar situación de las superficies existentes (en carótulas, plantas y balance de superficies). ⊗
- 2) Se amplía lo observado en Acta de Corrección N° 00015235, de fecha 04/10/06: lo construido / proyectado no cumple con los indicadores urbanísticos establecidos para la zona, en lo que se refiere a F.O.S. y retiro frontal (Art. III.2.9 del Código de Planeamiento Urbano). ⊗
- 3) Documentación faltante:
 - a) Encargada de trabajo. ⊗
 - b) Memoria de cálculo estructural. ⊗
 - c) Libre deuda del profesional, actualizado (Juzgado Municipal de Faltas). ⊗
 - d) Formulario 3.4 (Camuzzi Gas del Sur S.A.). ⊗

7

M.M.O. de Obras Privadas
Dpto. de Planeamiento y Control
Dirección de Planeamiento

FIRMA Y SELLO DEL CORRECTOR

FIRMA DEL PROFESIONAL Y FECHA



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

DIRECCIÓN DE OBRAS PRIVADAS
ACTA DE CORRECCIÓN N° 0016022

NOMENCLATURA CATASTRAL
SECCIÓN F MACIZO 2 PARCELA 6a

FECHA: 14/02/07
EXPEDIENTE DE OBRA
N° 464/2006

OBRA AMPLIACIÓN Y REFACCIÓN

PROPIETARIO LOGÍSTICA LECH-MAR S.A.

PROFESIONAL INTERVINIENTE Arq. Federico Atilio José Camerana - R.P.C. N° 139

Por intermedio de la presente se entrega al profesional de la obra en cuestión la documentación con las observaciones pertinentes, dejándose constancia que mientras éstas no sean subsanadas no se dará curso a la tramitación del Expediente de Obra correspondiente, debiéndose entregar en Mesa de Entradas de la Dirección de Obras Privadas los originales corregidos o re - impresos --y la cantidad de copias que corresponda-- dentro de un plazo de 15 (QUINCE) DÍAS HABILES contados a partir de su notificación. Vencido dicho plazo, la respectiva documentación pasará a OBRAS DESISTIDAS, según lo establecido en el Código de Planeamiento de la Ciudad de Ushuaia (Artículo II.2.2.1, Inciso c).

OBSERVACIONES

Cumplir puntos 1, 3a y 3d del Acta de Corrección N° 00015527 (15/11/06).
Se reitera lo observado en el punto 2 del Acta de Corrección mencionada en el punto anterior: lo construido/proyectado no cumple con los indicadores urbanísticos (F.O.S./retiro frontal) establecidos para la zona (Art. VII. 2.9 del Código de Planeamiento Urbano).

IMPRESA INTEGRAL USHUAIA - SAN MARTÍN 130 TEL. 421435 - 421436 - 421437 - 421438 - 421439 - 421440 - 421441 - 421442 - 421443 - 421444 - 421445 - 421446 - 421447 - 421448 - 421449 - 421450 - 421451 - 421452 - 421453 - 421454 - 421455 - 421456 - 421457 - 421458 - 421459 - 421460 - 421461 - 421462 - 421463 - 421464 - 421465 - 421466 - 421467 - 421468 - 421469 - 421470 - 421471 - 421472 - 421473 - 421474 - 421475 - 421476 - 421477 - 421478 - 421479 - 421480 - 421481 - 421482 - 421483 - 421484 - 421485 - 421486 - 421487 - 421488 - 421489 - 421490 - 421491 - 421492 - 421493 - 421494 - 421495 - 421496 - 421497 - 421498 - 421499 - 421500

M.M.O. Correción de Planificación
Dirección de Obras Privadas

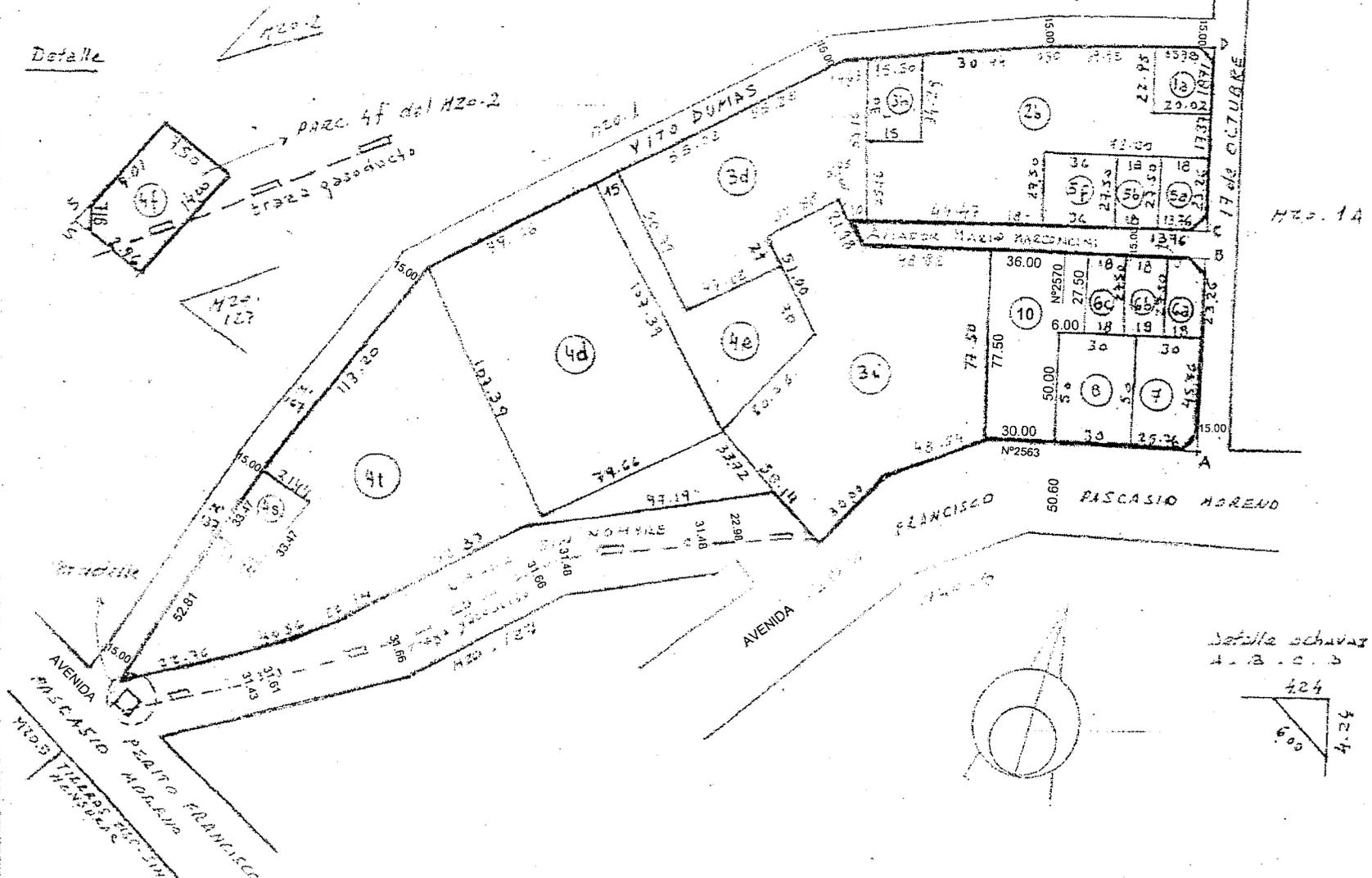
FIRMA Y SELLO DEL CORRECTOR

FIRMA DEL PROFESIONAL Y FECHA

274 - 19/23

DEPARTAMENTO - USHUAIA

Detalle



NOMENCLATURA

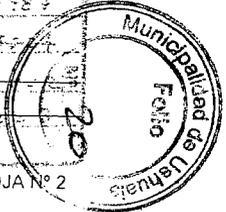
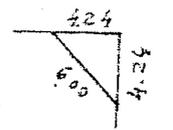
Sección	Macizo
F	2
Origen	

Hoja 1

Parcela	Lote Orig.	Superficie	Padrón
1a		450,16 m ²	003105
2a		4748,24	002452
3a		5.272,12 m ²	005276
4a		500,00	003274
5a		8.554,67 m ²	004254
6a		3.338,26 m ²	004057
7a		486,01 m ²	002351
8a		495,00 m ²	002912
9a		990,00 m ²	002913
10a		486,01 m ²	002043
11a		495,00 m ²	002916
12a		495,00 m ²	002917
13a		495,00 m ²	002918
14a		495,00 m ²	002919
15a		1490,01 m ²	002920
16a		495,00 m ²	002920
17a		1500,00 m ²	002920
18a		424,20	005224
19a		470,00	004567
20a		600,00	004520
21a		600,00	006295
22a		5924,78 m ²	001986
Recorrido			001987
23a		1000,00 m ²	006351
24a		480,53 m ²	006352
25a		4530,00	001987
Recorrido		29.802,84	001985
26a		89,43 m ²	006037
27a		9200,66 m ²	001983
28a		7022,50	003000
29a		1210,00	003000
30a		1210,00	003000
31a		1210,00	003000
32a		1210,00	003000
33a		1210,00	003000
34a		1210,00	003000
35a		1210,00	003000
36a		1210,00	003000
37a		1210,00	003000
38a		1210,00	003000
39a		1210,00	003000
40a		1210,00	003000
41a		1210,00	003000

- 1-24-77 (1a 4)
- 1-1-78 (3a, 35, 4a)
- 1-100-83 (9)
- 1-102-83 (10)
- 1-105-83 (5a, 26, 20, 21, 30, 34, 35, 6a, 25, 22)
- 1-39-83 (5)
- 1-29-80 (3a)
- 1-9-12 (10)
- 1-81-83 (1, 2, 3, 4)
- 1-19-84 (2)
- 1-41-84 (5a)
- 1-36-83 (10, 4d)
- 1-3-80 (4b, hoy 21a)
- 1-10-87 (11)
- 1-83-87 (12 y 15)
- 1-74-83 (14)
- 1-80-88 (9)
- 1-55-88 (6a)
- 1-51-88 (4c)
- 1-3-81 (3a)
- 1-23-87 (1a)
- 1-57-82 (1a hoy 21a hoy 12a)
- 1-28-84 (1)
- 1-102-82 (2a)
- 1-25-80 (30)
- 1-31-84 (3a)
- 1-17-80 (19 y 20 hoy 10a, 10b, 20)
- 1-14-07 (4s-4l)

Detalle Schvav
 1. 2. 3.





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



Ref.: F / 02 / 6a.

Propietario: Logística Lech - Mar S.A.

Sr. Director:

Me dirijo a Usted en relación a la solicitud de pedido de excepción por parte del profesional Arq. Federico Gamenara a lo normado en el Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Ushuaia en lo referido al F.O.S. y Retiro Frontal.

Dicho pedido de excepción se tramita en esta Dirección mediante Expediente DU 4705 /2012. La obra está ubicada en el predio cuya denominación catastral es Sección F / Macizo 02 / Parcela 6a, de la ciudad de Ushuaia, siendo su titular "Logística Lech-Man S.A". La parcela posee una superficie de 486,01 m2 y está ubicada en la Avenida Marconcini 2596. Se encuentra zonificada como MI: Mixto Industrial.

De acuerdo a lo manifestado en la Nota de Fecha 18/07/2012 para hacer reglamentaria la obra en cuanto al Retiro Frontal se debería demoler la entrada, la kitchenette y el baño, lo que generaría la inhabilitación del sector por un largo período.

Para la zonificación Mixto Industrial la parcela mínima es de 600 m2 con un frente mínimo de 20 m. Dado que se trata de una parcela menor a la establecida para la zona se debe tomar en cuenta el Artículo V.1.6. Inciso b) Parcela Atípicas, del Código de Planeamiento Urbano. Para las parcelas de superficie menor a las establecidas para la zona pero de más de 200 m2, se deberá adoptar el F.O.S. determinado para la zona, para la superficie mínima exigida en ella, no pudiendo superar el 80 % de la superficie real de la parcela, tomándose ese valor como tope.

En este caso el F.O.S aprobado en el año 1994 fue de 0,87; con una superficie aprobada de 425,20 m2.

Según el plano Visado como "Obra Antirreglamentaria" el 02/07/2006, el F.O.S resultante era de 0,937 con lo cual la superficie excedida sería de 30,20 m2, superando el F.O.S. en 0,07.

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



Con respecto al Retiro de Frente Obligatorio, el ArtºVII.1.2.3.2. MI: Mixto Industrial, del Código de Planeamiento Urbano, establece un Retiro Frontal de 5,00 m sobre la vía principal y de 3,00m sobre la vía restante.

El Retiro Lateral debe ser de 3.00m.

En el plano aprobado con fecha 10 de junio de 1994 sobre la calle 17 de octubre no se exigió Retiro de Frente Obligatorio mientras que sobre la calle Marconcini el retiro era de 2,20 m. Este retiro, según lo graficado en el plano de empadronamiento de refacciones, visado como "Obra Antirreglamentaria" con fecha 02 de julio de 2006; está ocupado hasta la línea municipal por un ancho de 12,00 m aprox. Según plano aprobado tampoco se dejó Retiro Lateral.

Cabe aclarar también que sobre la calle 17 de octubre se encuentran unas columnas inclinadas invadiendo el volumen libre de riesgo, considerándose necesario retirarlas.

En cuanto a los antecedentes de la obra existentes en el municipio, referidos al pedido de excepción, se observa lo siguiente:

En junio de 1994 se aprobó un plano de ampliación, con un Retiro Frontal sobre la calle Marconcini de 2,20 m mientras que sobre la calle 17 de octubre la construcción se encuentra sobre la Línea Municipal. El F.O.S. era de 0,87 mientras que el F.O.T de 0.99.

En julio de 2006 se visa como Obra Antirreglamentaria el plano de empadronamiento de refacciones, ya que de acuerdo a lo manifestado en el Acta de Corrección Nº 15419, la construcción no cumple con el Retiro Frontal establecido para la zona, como así mismo excede el F.O.S máximo permitido.

El 16 de julio de 2012 el Arq. Gamenara presenta una nota ante la Dirección de Obras Privadas (Nota Registrada Nº605/12) en la que solicita que se anule el Expediente Nº 464/2006 debido a que no se va a ejecutar dicho proyecto.



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



De acuerdo a los antecedentes analizados y dado que no existen razones técnicas que justifiquen el pedido de excepción y de la importancia que tienen los retiros frontales establecidos para la zonificación Mixto Industrial con el fin de permitir la carga y descarga, se recomienda otorgar un plazo de 2 años para demoler la construcción que está invadiendo el Retiro Frontal sobre la calle Marconcini hasta un ancho de 2,20m, tal como fuera aprobado con fecha 10 de junio de 1994. De esta forma también se regularizaría la situación del F.O.S. excedido.

Por lo expuesto se eleva el presente informe para su consideración, a los efectos de remitir las actuaciones al Consejo de Planeamiento Urbano, y posterior giro al Concejo Deliberante para su evaluación

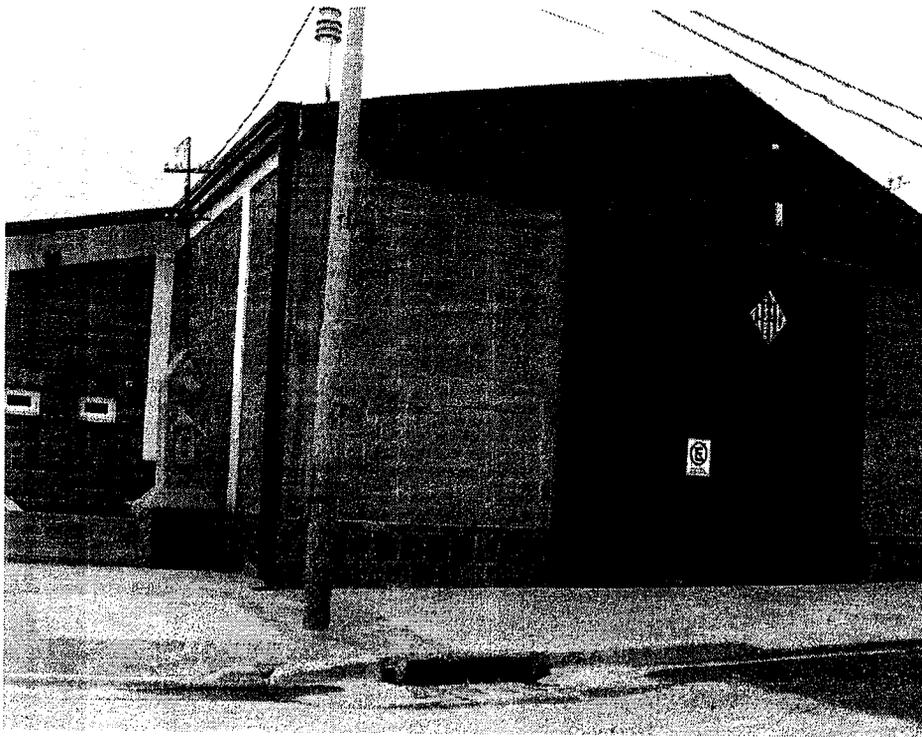
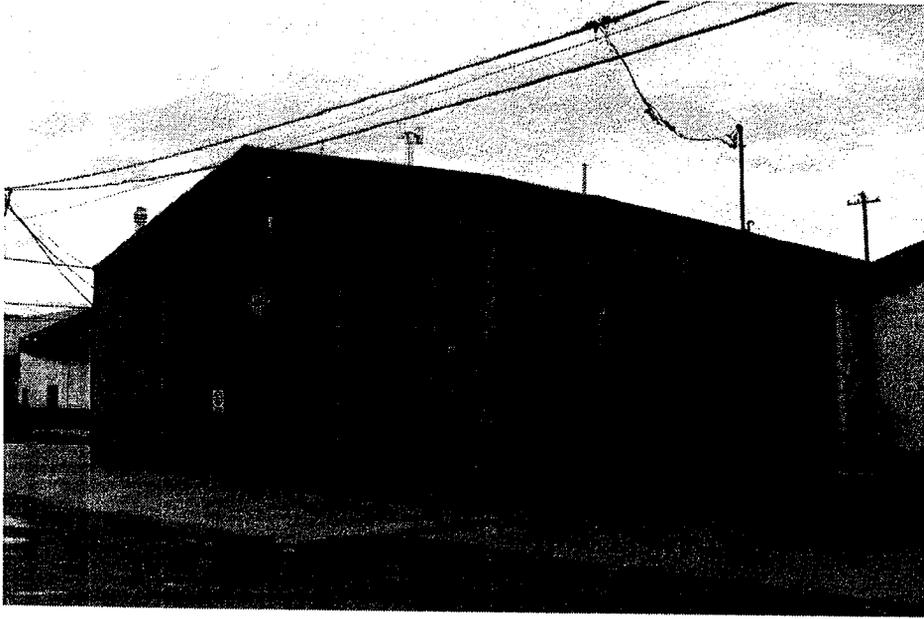
Sin más elevo a Usted para su evaluación.

ARQ. JORGELINA FELCARO
DEPARTAMENTO ESTUDIOS Y NORMAS
DIRECCION DE URBANISMO

INFORME Dpto. E y N. N° 34 / 12
Ushuaia, 29 / 11 / 2012



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

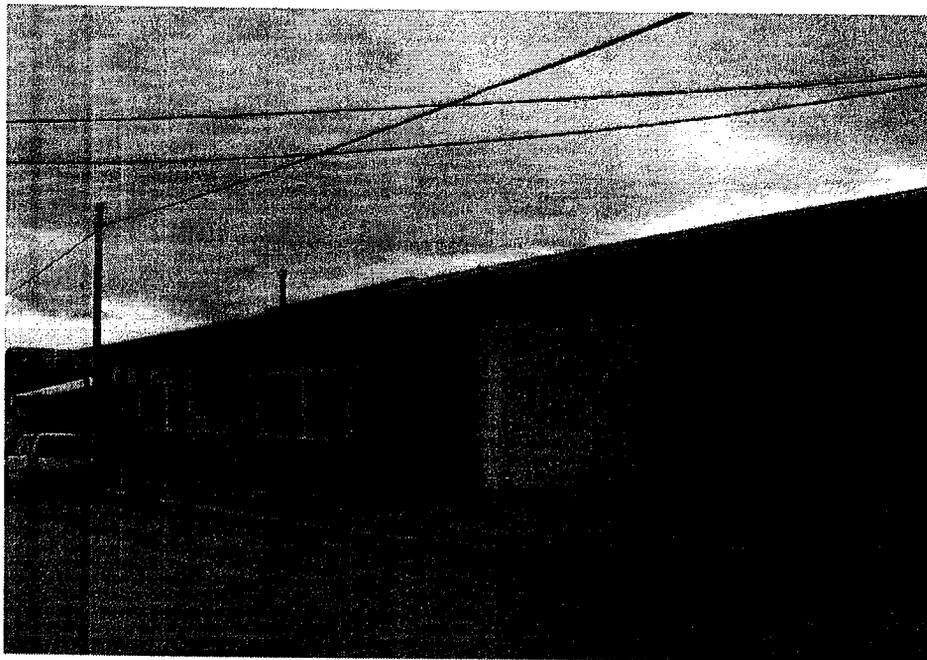
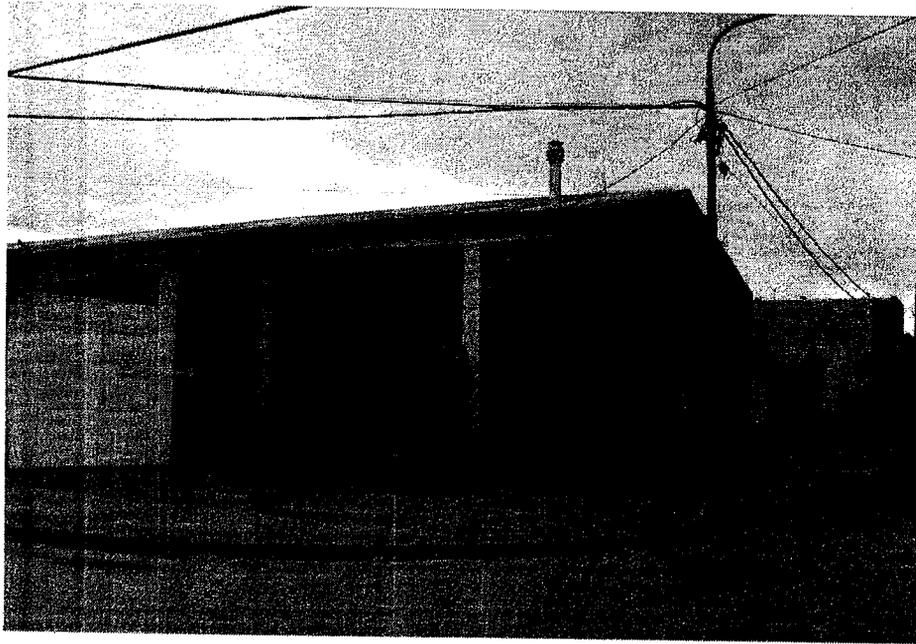


FOTOS NOVIEMBRE 2012

"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



FOTOS NOVIEMBRE 2012

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



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

Acta Nº 150

Fecha de Sesión: 01/02/2013

Lugar: Municipalidad de Ushuaia

1. Expte. DU-8844/2012: "D-118A-25 // COPA CALDERÓN s/ Retiro Frontal; M.M.O. Olariaga, Andrea Carolina".

Consideraciones previas:

Mediante el expediente de referencia se tramita el pedido por parte de la M.M.O. Andrea Carolina Olariaga, de excepción para el predio cuya denominación según catastro es Parcela 25, del Macizo 118A, de la Sección D del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, propiedad del Sr. Gregorio Copa Calderón. En dicho predio se pretenden construir cuatro (4) departamentos en planta baja y seis (6) en el primer piso, todos monoambientes, con el objeto de lograr una solución económica para el propietario mediante el alquiler de los mismos, en atención a razones de salud que le impiden seguir ejerciendo su oficio de albañil. La construcción avanzaría un metro (1 m) sobre el retiro de frente establecido para la zona (R2), más la escalera/pasillo de acceso a las unidades. Por lo expuesto, se solicita excepción a lo establecido en el Artículo V.3.2 – RETIRO DE FRENTE OBLIGATORIO del Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Ushuaia.

Propuesta: No existiendo argumentos técnicos que justifiquen el pedido de excepción a la normativa vigente, ni impedimentos para modificar el proyecto adecuándolo a los parámetros reglamentarios, se recomienda no dar curso a la solicitud.

Convalidan: los presentes.

2. Expte. DU-9712/2012: "G-9-6 // BENÍTEZ, Andrea s/ Retiro Contrafrontal; Arq. Scazzina, Marcelo Ricardo".

Consideraciones previas:

Mediante Expediente de Obra Nº 221/2002, se tramitan los planos Conforme a Obra correspondientes a la construcción, cuyo uso es Taller de Carpintería, ubicada en el predio cuya denominación según catastro es Parcela 6, del Macizo 9, de la Sección G del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, propiedad de la Sra. Andrea Betiana Benítez. El profesional responsable de la obra, Arq. Marcelo Ricardo Scazzina, solicita excepción para el local donde funciona actualmente el secadero de maderas del taller, superficie indicada "a demoler" en los planos Conforme a Obra, ya que se ubica dentro de la franja de retiro contrafrontal



establecida para la zona (MR1). Dicha superficie no figuraba en el proyecto de obra nueva oportunamente aprobado, ya que el mismo ubicaba el secadero dentro del galpón principal. Argumentando razones operativas, se emplazó el secadero fuera del edificio, ejecutándose la obra sin el permiso municipal correspondiente.

Propuesta 1: Se recomienda dar curso al proyecto de Ordenanza obrante en el expediente, mediante el cual se autorizaría el funcionamiento del secadero en su actual ubicación por un lapso de dos (2) años, período durante el cual se deberá disponer su relocalización.

Convalidan: BENAVENTE Guillermo Raúl; LINARES Miguel Ángel; ORDOÑEZ Rodolfo Antonio; RIZZO Virginia Soledad; ROLANDO Jorge Alberto; TRIFILIO Silvia Graciela Elisa.

Propuesta 2: Se recomienda no dar curso a la excepción solicitada.

Convalida: CASIMIRO Víctor Rogelio; OBREQUE Mónica.

Se incorpora a la sesión la Lic. Stella Maris MEDINA.

3. Expte. DU-4705/2012: "F-2-6a // LOGÍSTICA LECH-MAR S.A. s/ Retiro Frontal; Arq. Gamenara, Federico Atilio José".

Consideraciones previas:

Mediante el expediente de referencia se tramita el pedido por parte del Arq. Federico Atilio José Gamenara, de excepción para la obra sita en el predio cuya denominación según catastro es Parcela 6a, del Macizo 2, de la Sección F del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, propiedad del Logística Lech-Mar S.A. Actualmente, la construcción invade la franja de retiro frontal y excede la ocupación máxima en superficie establecida para la zona (MI); su demolición parcial generaría la inhabilitación del edificio por un largo período de tiempo. Por lo expuesto, se solicita excepción a lo establecido en el Artículo VII.1.2.3.2 – MI: MIXTO INDUSTRIAL del Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Ushuaia, en lo que se refiere tanto al retiro de frente obligatorio como al Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.).

Propuesta: En concordancia a lo resuelto para casos similares en el mismo macizo; no existiendo razones técnicas que justifiquen el pedido de excepción, y dada la importancia que tienen los retiros frontales establecidos para la zona industrial, que garantizan la existencia de espacios destinados a maniobras de carga y descarga, se recomienda no dar curso a lo solicitado.

Convalidan: los presentes.



4. Expte. DU-8836/2012: "B-33-4 // COMUNICACIONES FUEGUINAS S.R.L. s/ Accesibilidad – Ordenanza Municipal N° 3005; Arq. Maskin, Eduardo Horacio".

Consideraciones previas:

Mediante el expediente de referencia se tramita el pedido por parte del Arq. Eduardo Horacio Maskin, de excepción a lo establecido en la Ordenanza Municipal N° 3005 para la obra ubicada en el predio cuya denominación según catastro es Parcela 4, del Macizo 33, de la Sección B del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, propiedad de Comunicaciones Fueguinas S.R.L. Según manifiesta el profesional, al hacerse cargo de la obra la construcción contaba con la estructura terminada en sus tres (3) niveles, y con carpinterías colocadas. En el sector del acceso, el nivel del piso terminado se elevaba 38 cm sobre el nivel de vereda. Cualquier resolución que se tomara para llevar el acceso al nivel de la vereda implicaba la demolición parcial de la estructura de fundación, por lo que se optó por salvar la diferencia de niveles a través de una rampa con escalones en su remate, cuyas características no se ajustan a la norma que regula la accesibilidad a los edificios de uso público, razón por la cual se solicita la mencionada excepción.

Propuesta: Tomando en cuenta que la resolución adoptada empeora las condiciones de accesibilidad de la vía pública, y en atención a que existen soluciones técnicas alternativas, que permitirían resolver el acceso al local de manera reglamentaria, se recomienda no dar curso a la excepción solicitada.

Convalidan: los presentes.

Se incorpora a la sesión la Arq. Glenda Mariángeles LEMOS PEREYRA.

5. Expte. DU-5583/2012: "Sección Rural – Parcela 277 // SANDER, Marcelo s/ Mensura y Deslinde; Agrim. Ceballos, Néstor W.".

Consideraciones previas:

Mediante el expediente de referencia se tramita la mensura y deslinde del predio identificado según catastro como Parcela 277 de la Sección Rural, propiedad de la Provincia de Tierra del Fuego y adjudicado en venta al Sr. Marcelo Sander, ubicado en el valle del Río Olivia, fuera del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia. Para resolver el acceso al predio se construyó un puente peatonal, y mediante Plano de Mensura y Deslinde T.F. 1-57-01 se crearon 2 polígonos con el objeto de afectar los mismos para la creación de una calle peatonal: uno sobre tierras de dominio provincial, y otro sobre tierras de dominio municipal, a ambos lados (respectivamente) del Río Olivia. Para dar continuidad al trámite oportunamente iniciado, es necesaria la sanción de un instrumento que permita la afectación como calle peatonal del polígono ubicado en tierras de dominio municipal.

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



Propuesta: Se recomienda dar curso al proyecto de Ordenanza obrante en el expediente, incorporando al mismo que la materialización del acceso peatonal y su mantenimiento, será por cuenta y cargo del solicitante y/o futuro propietario de la Parcela 277 de la Sección Rural.

Convalidan: los presentes.

6. Expte. DU-8835/2012: "C-51E-11 // VARGAS, Enrique Robinson s/ Retiro Contrafrontal; M.M.O. Vargas, Enrique Robinson".

Consideraciones previas:

Mediante el expediente de referencia se tramita el pedido por parte del M.M.O. Enrique Robinson Vargas, de excepción para la obra sita en el predio de su propiedad, cuya denominación según catastro es Parcela 11, del Macizo 51E, de la Sección C del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia. En dicho predio se pretende ampliar en 47 m² aproximadamente las instalaciones comerciales actualmente en funcionamiento, ocupando parcialmente el retiro contrafrontal en planta baja y primer piso, hasta una altura promedio que supera los seis metros (6 m), superando la altura máxima establecida en la normativa vigente. Al mismo tiempo, la ampliación involucra la construcción de un local de 1° clase (oficina), que recibiría iluminación y ventilación natural a través de un espacio (patio) de dimensiones no reglamentarias. Por lo expuesto, se solicita excepción a lo establecido en los Artículos V.1.3.1 – DETERMINACIÓN DEL ESPACIO LIBRE DE MACIZO del Código de Planeamiento Urbano, y III.8.1 – ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES DE PRIMERA CLASE del Código de Edificación de la ciudad de Ushuaia.

Propuesta: Encontrándose en trámite una modificación de los actuales parámetros de ocupación del retiro contrafrontal establecidos en el Código de Planeamiento Urbano, oportunamente tratada en el ámbito de este cuerpo colegiado, se recomienda someter el proyecto de ampliación a una revisión. Con relación a la iluminación y ventilación natural proyectada para el local a ejecutar, se recomienda no dar curso al pedido de excepción, debiéndose adecuar el proyecto a lo establecido en la normativa vigente.

Convalidan: los presentes.

7. Expte. DU-9532/2012: "J-118B-1 // GALINDO s/ Calle sin Salida (Parcela de Origen: J-1000-2XR); Arq. Matach, Luis Roberto".

Consideraciones previas:

Mediante el expediente de referencia se tramita el pedido por parte del Arq. Luis Roberto Matach, de excepción para el proyecto de subdivisión parcelaria del predio identificado según catastro como Parcela 2XR 118B, del Macizo 1000, de la Sección J del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, propiedad de Constante Moreno Preto, y cuyos ocupantes son el Sr. José Antonio Galindo y la Sra. Olga Luis. La propuesta de subdivisión se plantea sobre un lote de 1.2



hectáreas, generando quince (15) nuevas parcelas, con una calle de circulación interna cuyo remate se materializaría mediante un *cul de sac*. Tanto las características topográficas (masa boscosa, desnivel del terreno) como la presencia de construcciones existentes, impiden la resolución del remate de la calle dentro de los parámetros que figuran en la normativa vigente, razón por la cual se propone una solución alternativa que implica una excepción a lo establecido en el Artículo III.3.3.8 – CALLES SIN SALIDA del Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Ushuaia.

Propuesta 1: Se recomienda dar curso al proyecto de Ordenanza obrante en el expediente, mediante el cual se autorizaría la resolución de la calle interna conforme al anexo gráfico que acompaña a la misma.

Convalidan: BENAVENTE Guillermo Raúl; LINARES Miguel Ángel; ROLANDO Jorge Alberto.

Propuesta 2: Atento a los posibles inconvenientes que pudieran suscitarse con el mantenimiento en época invernal y la recolección de residuos, se recomienda solicitar al profesional actuante una revisión del proyecto de remate de la calle interna.

Convalidan: CASIMIRO Víctor Rogelio; LEMOS PEREYRA Glenda Mariángeles; MEDINA Stella Maris; OBREQUE Mónica; ORDOÑEZ Rodolfo Antonio; RIZZO Virginia Soledad; TRIFILIO Silvia Graciela Elisa.

8. Expte. DU-0592/2013: "O-4D-17 // ADARO, Paola s/ Incorporación como parcela para caso de extrema necesidad".

Consideraciones previas:

Mediante el expediente de referencia se tramita la solicitud por parte de la titular del Programa de Hábitat y Ordenamiento Urbano, de autorización para adjudicar el predio identificado según catastro como Parcela 17, del Macizo 4D, de la Sección O del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, a favor de la Sra. Paola Adaro y su grupo familiar, afectando tal parcela a casos de extrema necesidad, tal como se establece en la Ordenanza Municipal N° 3178 y modificatoria.

Propuesta: Habiendo tomado intervención las áreas técnicas municipales competentes, se recomienda dar curso al proyecto de Ordenanza obrante en el expediente.

Convalidan: los presentes.

9. Expte. DU-0627/2013: "STAMM Erika Mirta // Solicitud de Excepción Ordenanza Municipal N° 4004, Anexo I - Cláusula 6ta".



Consideraciones previas:

Mediante el expediente de referencia se tramita la solicitud por parte de la Sra. Erika Mirta Stamm, de autorización para habilitar comercialmente el almacén cuyo nombre de fantasía es "Antonella", ubicado en el predio identificado según catastro como Parcela 23, del Macizo C, de la Sección O del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia. Para dar curso favorable a lo solicitado, en atención a que este emprendimiento comercial es único sostén económico de la solicitante y su grupo familiar, se debería exceptuar al inmueble de lo establecido en la Ordenanza Municipal N° 4004 y su Anexo I (que permitió oportunamente suscribir convenios de conservación con ocupantes de tierras fiscales municipales, en tanto su destino exclusivo fuera vivienda unifamiliar).

Propuesta: Se recomienda dar curso al proyecto de Ordenanza obrante en el expediente.

Convalidan: los presentes.

Se incorpora sobre tablas el siguiente tema:

10. Expte. DU-0661/2013: "E-4-2a // Y.P.F. – Planta Orión s/ Autorización para Refacción de Laboratorio; Arq. González Paz, Aníbal Hernán".

Consideraciones previas:

Mediante el expediente de referencia se tramita el pedido por parte del Arq. Aníbal Hernán González Paz, de autorización para la ejecución de obras de refacción en las instalaciones de la Planta Orión de YPF S.A., ubicada en el predio identificado según catastro como Parcela 2a, del Macizo 4, de la Sección E del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia. Ser realizará una intervención en el actual taller, reacondicionando el mismo para albergar allí la nueva localización del laboratorio, el cual será desmantelado una vez finalizadas las obras y el correspondiente traslado.

Propuesta: Se recomienda dar curso al proyecto de Ordenanza obrante en el expediente, mediante el cual se facultaría al Departamento Ejecutivo Municipal a extender un permiso de ejecución para la obra a realizar, condicionado a la demolición de la construcción a desmantelar.

Establecer un plazo de tres (3) meses para la presentación de una guía de aviso de proyecto (Anexo I A de la OM 4124) de tipo ambiental donde se especifiquen el tratamiento y disposición final de los efluentes líquidos y residuos sólidos domiciliarios e industriales generados por toda la planta.

La autorización de uso definitiva quedará condicionada a lo que establezca el Plan de Manejo Costero actualmente en desarrollo.

Convalidan: los presentes.

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



Coordinación: Arq. CÓFRECES Jorge Marcelo, Arq. ORDOÑEZ Rodolfo Antonio.

Asistencia: Marta Susana CASTILLO.

En representación del Departamento Ejecutivo:

BENAVENTE Guillermo Raúl; CASIMIRO Víctor Rogelio; LINARES Miguel Ángel; MEDINA Stella Maris; RIZZO Virginia Soledad; ROLANDO Jorge Alberto; TRIFILIO Silvia Graciela Elisa.

En representación del Concejo Deliberante:

LEMONS PEREYRA Glenda Mariángeles; OBREQUE Mónica.

USHUAIA, 01 de febrero de 2013.

[Handwritten signature]
ING. MONICA OBREQUE

[Handwritten signature]
Lic. Stella Maris Medina

[Handwritten signature]
Virginia Rizzo

[Handwritten signature]
Silvia Trifilio

[Handwritten signature]
Jorge Rolando

[Handwritten signature]
Miguel Linares

[Handwritten signature]
LEMONS PEREYRA

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



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



NOTA N° 08 /2013
LETRA : Co.P.U.

USHUAIA, - 7 FEB. 2013

Sra. Secretaria de Legal y Técnica
a/c de la Secretaría General de P.E. y C.G.

Me dirijo a Ud. en relación al expte. DU-4705-2013 "F-2-6a – LOGISTICA LECH-MAR S.A. S/retiro de frente – Arq. Gamenara Federico", el cual se adjunta, a los efectos de elevar a su conocimiento y del Sr. Intendente, para su posterior giro al Concejo Deliberante, lo resuelto por el Co.P.U. (Consejo de Planeamiento Urbano), en sesión ordinaria de fecha 01 de febrero de 2013.

Ing. Alejandro F. MORA
Sub-Secretario de Obras Públicas
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA
a/c SSP. y P.U.

continúa ho siete

Dña. ADRIANA CHAPPERON
SECRETARIA GENERAL DE PLANEAMIENTO
ESTRATEGICO Y COORDINACION DE GESTION
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA