



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

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

NOTA Nº : 106 /2015

LETRA: MUN. U.-

USHUAIA, 06 JUL 2015

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 1º de julio de 2015, en el marco del expediente DU-4146-2015: "J-113A-3 - ARROSIO-ARCHILLA s/Usó Estación de Servicio".

En tal sentido, para mayor información se adjunta a la presente el Expediente mencionado anteriormente, con Informe Dpto. P.U. Nº 16/2015 de la Dirección de Urbanismo y Acta Nº 180 del Co.P.U. de fecha 1º de julio de 2015, para su tratamiento.

Sin otro particular le saluda atentamente.

Handwritten initials

CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA	
MESA DE ENTREGA ALTERNATIVA	
ASUNTOS INGRESADOS	
Fecha:	07/07/15 a las 10:13
Número:	439 Fojas: 49
Expte. Nº	
Grado:	
Recibido:	<i>Handwritten signature</i>

Handwritten signature
 Federico SCIURANO
 INTENDENTE
 Municipalidad de Ushuaia

SEÑOR PRESIDENTE
 DEL CONCEJO DELIBERANTE
 DE LA CIUDAD DE USHUAIA
 Dn. Damián DE MARCO
 S _____ / _____ D



Provincia de Tierra del Fuego
Antártida e Islas del Atlántico Sur
= República Argentina =
Municipalidad de Ushuaia
Secretaría de Desarrollo y Gestión Urbana



NOTA N° 73/2015

Letra: Dpto. Asist. Tec. Adm.

Ushuaia, 22 de mayo de 2015

Se realiza la apertura del expediente administrativo **DU-4146 /2015** siguiente detalle:

INICIADOR:

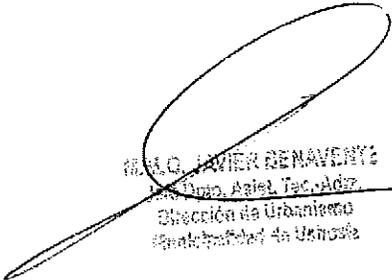
Dirección de Urbanismo – SSP y PU

TEMA:

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

ASUNTO:

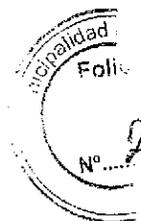
J- 113 A -3 ARROSIO-ARCHILLA
S / Uso Estacion de Servicio


M. G. JAVIER GENAVENTE
Dpto. Asist. Tec. Adm.
Dirección de Urbanismo
Municipalidad de Ushuaia

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



Municipalidad de Ushuaia
 Dirección de Sistemas de Información Catastral



RESUMEN DE SITUACIÓN PARCELARIA A LA FECHA 22/05/2015 10:20:51
POSEE DEUDA EN RENTAS

Sección	Nº Macizo	Letra Macizo	Nº Parcela	Letra Parcela	U.F. / U.C.
J	0113	A	0003		

Personas relacionadas a la Parcela en Catastro

Tipo	Personas	Documento
Titular	LUCIANO PRETO Y CIA. S.C.C.	OTRO 43
Contribuyente	LUCIANO PRETO Y CIA. S.C.C.	OTRO 43

Personas relacionadas a la Parcela en Rentas

Relación	Persona	Documento
Titular	LUCIANO PRETO Y CIA. S.C.C.	A43

Dirección Registrada en Rentas

Dirección	Esquina	Vs. Frente
	NO	NO

Dirección Registrada en Catastro

Total de Registros: 1					
Calle	Numero	Mnbk	Piso	Dpto	Tipo
LOS NIRES	2205				Principal

Parcela			
GEN DE LOS DATOS	CATASTRO	RENTAS	
Sup. Terreno	453.41	453.41	<input type="radio"/>
Valor Tierra	1383.53	5188.24	<input checked="" type="radio"/>
Valor de Mejora	0.00	0.00	<input type="radio"/>
Mts. Frente	39.75	39.75	<input type="radio"/>
Porcentaje		0.00	
Terreno Esquina	NO	NO	<input type="radio"/>
Doble Frente	NO	NO	<input type="radio"/>
Exp. Obra			
Exp. Comercio			
Exp. Suelo Urbano			
Plano Mensura	T.F.1-053-13		
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 se

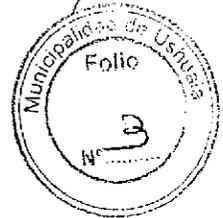
[Handwritten Signature]
 FIRMADO
 María RETAMAR
 Asist. Tec - Adm
 Dirección de Urbanismo
 Municipalidad de Ushuaia

ACLARACION



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

ACTUACIONES DE URBANISMO
Nº 02484
21/05/15
FOLIO 3



DISPOSICIÓN D.U. Nº 01/12007

ANEXO II

PLANILLA DE PEDIDO DE EXCEPCION

Sr. Director de URBANISMO:

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.

UBICACION DE LA OBRA	CALLE. DE LA ESTANCA Nº 2195
PROPIETARIO:	HECTOR ENRIQUE ARROSIO y CARLOS DAVID ARCHILLA
Ocupante:	
PROFESIONAL ACTUANTE:	ARQ. NICOLAS PICCONE R.P.C.Nº 530
NOMENCLATURA CATASTRAL:	J. 113A. 3
ZONIFICACION:	R3
Nº DE EXPEDIENTE DE OBRA:	733/2012
ARTICULOS DEL CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO A LOS QUE SE SOLICITA LA EXCEPCION:	USO ESTACION DE SERVICIO
ARTICULOS DEL CODIGO DE EDIFICACION A LOS QUE SE SOLICITA LA EXCEPCION:	
Nº DE ORDENANZA A LA CUAL SE SOLICITA EXCEPCION:	

FIRMA DEL PROPIETARIO

FECHA: 21-05-15

FIRMA DEL PROFESIONAL O TECNICO RESPONSABLE

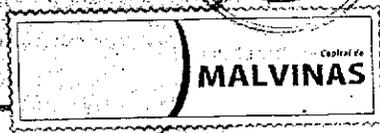
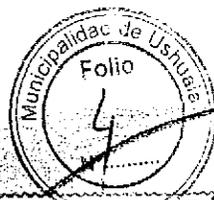
NICOLAS PICCONE
ARQUITECTO
MAT. PIDE. 207
RCP 530



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA
 Dirección General de Rentas
 Provincia de Tierra del Fuego
 Antártida e Islas del Atlántico Sur
 CUIT. 30-54666281-7

DONAR ORGANOS ES DONAR VIDA

CONTADO INMOBILIARIO



Titular LUCIANO PRETO Y CIA. S.C.C. (39) (A-43)		Vencimiento 21/05/2015
--	--	---------------------------

Domicilio Postal MALVINAS ARGENTINAS 120 CP 9410	Identificación NCtrl: J 30113A 0003
---	--

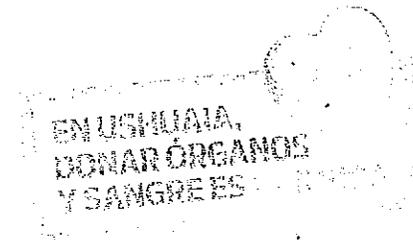
Contribuyente (0)	Domicilio Real
----------------------	----------------

Padron PDRN: 0-00018482	Concepto de Pago Ejer: 0000002893/2015	Deuda	Numero Recibo 11150100000002893001	Fecha de Emisión 21/05/2015	Prox. Venc 10/07/2015
----------------------------	---	-------	---------------------------------------	--------------------------------	--------------------------

Concepto	Importe	Detalle Mensaje
Om 3501 Anexo II Art 1 Inc v)	500,00	INCLUYE Deb/Cred: 100(00000000 0000) Tabla: (General) ./
TOTAL	\$500.00	

1. Talón para el Contribuyente

Importante: El presente recibo tendrá validez sólo cuando posea sello y firma del ente recaudador o conste que se encuentra adherido a débito automático. La cancelación de este comprobante no exime de otros pagos pendientes.

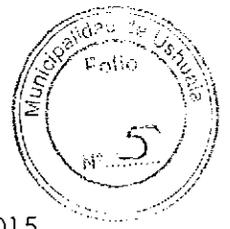


Link Pagos. Cod=29460018482, desde www.Linkpagos.com.ar. Y cajeros Link, las 24hs todos los días.

VECINO CUMPLIDOR

LA TARIETA VECINO CUMPLIDOR ES UN PROGRAMA DE INCENTIVOS.

Que busca reconocer aquellos vecinos y vecinas que están al día con la ciudad.



Ushuaia 20 de Mayo de 2015

**Sr. Secretario de Desarrollo y Gestión Urbana
Municipalidad de Ushuaia, Tierra del Fuego
Ing. JUAN MUNAFO**

**Referencia
J - 113A - 03**

Exp. 733 / 2012

**Estación de Servicio YPF (ex - lavadero de automóviles)
Ribera del Pipo - Ushuaia**

Me dirijo a Ud. en mi carácter de propietario de la parcela en referencia, para solicitar que en ésta se autorice el uso de Estación de Servicio de la firma YPF.

La posibilidad de ubicar en esta parcela una Estación de Servicio ha sido analizada por personal idóneo de la empresa YPF, teniendo en cuenta los factores técnicos y comerciales requeridos para tal fin. Ante la afirmativa de YPF y bajo la auditoría de su personal, se está desarrollando actualmente el proyecto definitivo para ser presentado ante la Dirección de Obras Privadas.

Actualmente bajo el expediente 733/2012 se encuentra aprobado un proyecto para 'lavadero de automóviles' a desarrollarse en esta parcela. Es por esto que el proyecto de la un una Estación de Servicio será presentado con el título de 'modificación de obra en ejecución', a la vez que se presentará toda la documentación adicional necesaria para la aprobación del mismo.

Se ha solicitado anteriormente un pedido de excepción para el uso, indicador FOS y un convenio que genera una circulación pública vehicular en el espacio verde circundante. Debe considerarse que si bien el presente proyecto implica un cambio de uso, esta circulación resulta necesaria para evitar que el ingreso a la Estación de Servicio impacte negativamente en la circulación vehicular de las calles circundantes, albergando posibles filas de espera. Por lo que resulta necesario mantener el pedido de circulación vehicular mencionado considerando un ancho aproximado de paso de 10m (VER CROQUIS).

Cabe destacar que el proyecto en su totalidad está actualmente en etapa de ante-proyecto y será desarrollado junto con la empresa YPF, quien auditará el mismo exigiendo el cumplimiento de todas las reglamentaciones vigentes para los proyectos de Estaciones de Servicio del país.

En lo que en lo que respecta a normas de seguridad y mantenimiento éstas son también desarrolladas por YPF, ajustándose el proyecto a los mas modernos sistemas de control y seguridad. La auditoría de YPF aplica a la concepción del proyecto en su totalidad, asignando áreas de distribución de usos, superficies reglamentarias, distancias de seguridad, normativas especiales de instalaciones hidráulicas para el almacenamiento y distribución de combustible, tratamiento de efluentes, mantenimiento y control de los sistemas

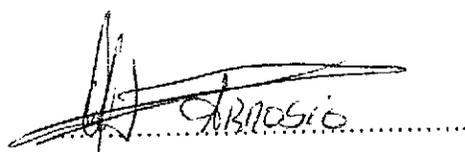


de monitoreo y seguridad, circulaciones vehiculares y peatonales, accesibilidad, materiales de construcción y terminación, nuevos surtidores, cartelera e imagen renovada de la marca YPF.

Se propone a su vez tener en cuenta los siguientes puntos:

- . La situación actual de las Estaciones de Servicio en la ciudad: deterioradas en su infraestructura y colapsadas en su capacidad de prestar servicio, generando grandes demoras a toda la población de la ciudad, e impactando negativamente en el entorno inmediato con grandes colas de espera.
- . Que la ciudad de Río Grande, ante una situación similar declaró de interés municipal la proyección de una nueva Estación de Servicio. Proyecto que fue aprobado rápidamente y se encuentra actualmente en ejecución.
- . Que la rápida aprobación del proyecto y autorización de obra no eximen al mismo de presentar toda la documentación necesaria y de cumplir con la normativa vigente.
- . La ubicación estratégica de la parcela en la que se pretende instalar la nueva Estación de Servicio, ubicada en el sector de la ciudad que más ha crecido y donde proyecta mayor crecimiento en los próximos años. Particularmente la parcela se ubica entre los puentes que cruzan el Río Pipo, frente al supermercado La Anónima y a la parcela donde se proyecta un futuro Paseo de Compras.
- . Que firmando el convenio para hacer uso público de paso sobre el sector de espacio verde inmediato a la parcela, las posibles demoras que podrán generarse al momento de reabastecimiento de los tanques no afectarán la circulación en las calles ni la nueva rotonda junto al puente. De esta manera el proyecto de la nueva Estación de Servicio pretende eliminar este factor de impacto negativo que afecta a la mayoría de las Estaciones existentes.
- . Ya se encuentra firmado el contrato entre la empresa YPF y la empresa DEARR SRL para desarrollar la actividad comercial en la parcela en cuestión.
- . Que la ciudad en su totalidad se verá favorecida por el proyecto de la Estación de Servicio más moderna de la ciudad, por lo que favorecer los tiempos del gestión desde el Ejecutivo Municipal es trabajar en los intereses de todos los habitantes de la ciudad.

A la espera de una pronta y favorable respuesta, sin otro particular saludo a Ud. atte.


PROPIETARIO / APODERADO



MEMORIA DESCRIPTIVA
Estación de Servicio YPF

El ante-proyecto se encuentra en etapa de desarrollo, con el constante asesoramiento de YPF. El mismo comprende básicamente dos sectores principales a ubicar en la parcela: islas de cargas y caja edificada.

El sector de las islas comprende espacio para dos islas de carga con surtidores de última generación, semi-cubiertas bajo un gran techo/marquesina de chapa con prácticamente todos sus laterales abiertos.

La caja edificada es el edificio donde se nuclean todos los servicios complementarios al abastecimiento de combustibles: sanitarios para clientes, salón de ventas, oficina administrativa, nochero y vestuario para el personal, sala de maquinas, salas de medidores y tableros, etc.

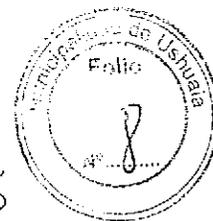
La Estación en su totalidad está desarrollada bajo la auditoría de la empresa YPF, quien se asegura de que las estaciones de su bandera cumplan con todas los requisitos técnicos propios de la actividad y las normativas vigentes que la regulan. Sumado a los aspectos técnicos provistos por YPF, el proyecto cuenta con la participación de nuestra Oficina de Arquitectura para considerar los parámetros urbanísticos de la ciudad, condiciones constructivas a tener en cuenta por cuestiones climáticas, estéticas y morfológicas ya que el mismo forma parte de la urbanización denominada Ribera del Pipo, y deberá compatibilizar armónicamente la imagen de marca exigida por YPF con los materiales de terminación propios de los edificios que forman parte de ésta urbanización.

Inicialmente se analizó la distribución del área para las islas de carga de combustible y la caja edificada dentro de la parcela. Estudiando la accesibilidad vehicular y teniendo en cuenta el nuevo proyecto de rotonda que desarrolla la Municipalidad en ese sector.

No obstante para reducir un posible impacto negativo al entorno inmediato que pueden generar las posibles demoras (principalmente al momento del reabastecimiento de combustible), se pretende continuar solicitando la firma de un convenio que establece la circulación vehicular pública (que para el nuevo uso debería tener aprox. 10m de ancho) en el espacio verde inmediato a la parcela, desde donde podrán ingresar los vehículos a la estación, con espacio considerable para albergar las eventuales colas por demoras, todo bajo el programa de padrinazgo por el mantenimiento del espacio verde restante hacia el Río Pipo.

En este sentido, cabe destacar que la Estación de Servicio contará con los surtidores mas modernos de los que dispone YPF y con estaciones de cobro en cada isla de carga, de manera de reducir al mínimo el tiempo de carga y estadía de cada vehículo, evitando así colas vehiculares por demoras.

Sumado a lo que se menciona, el personal de YPF ha puesto en consideración gran cantidad factores a la hora de otorgar el visto-bueno al proyecto en la parcela: posibilidad de soterramiento de tanques dentro del lote para la capacidad necesaria, distancia al Río Pipo, circulación vehicular inmediata y

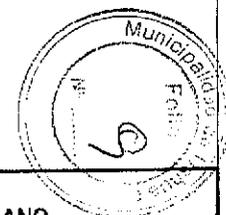
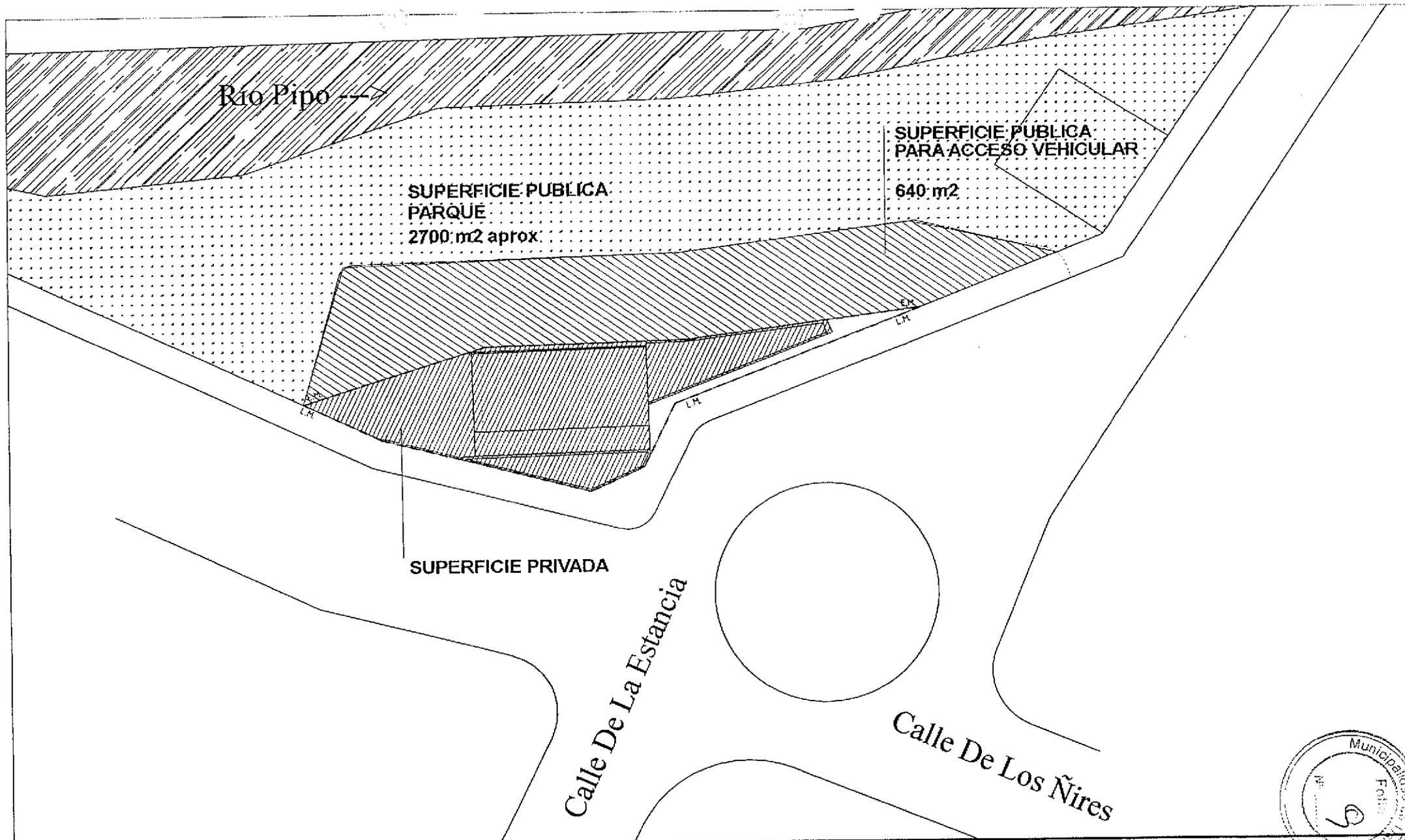


dentro del predio, ubicación estratégica de la parcela en la ciudad, demanda local para el abastecimiento, distancias con otras parcelas (no posee parcelas colindantes), entre otros.

Actualmente se está trabajando para definir la imagen definitiva del proyecto, para proceder al desarrollo definitivo de todas las cuestiones propias de las siguientes etapas de proyecto.

NICOLAS PICCONE
ARQUITECTO
MAT. PROF. 287
R. P. 030

.....
DIRECTOR DE PROYECTO



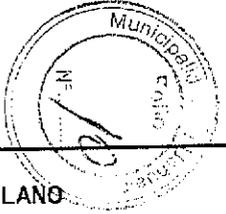
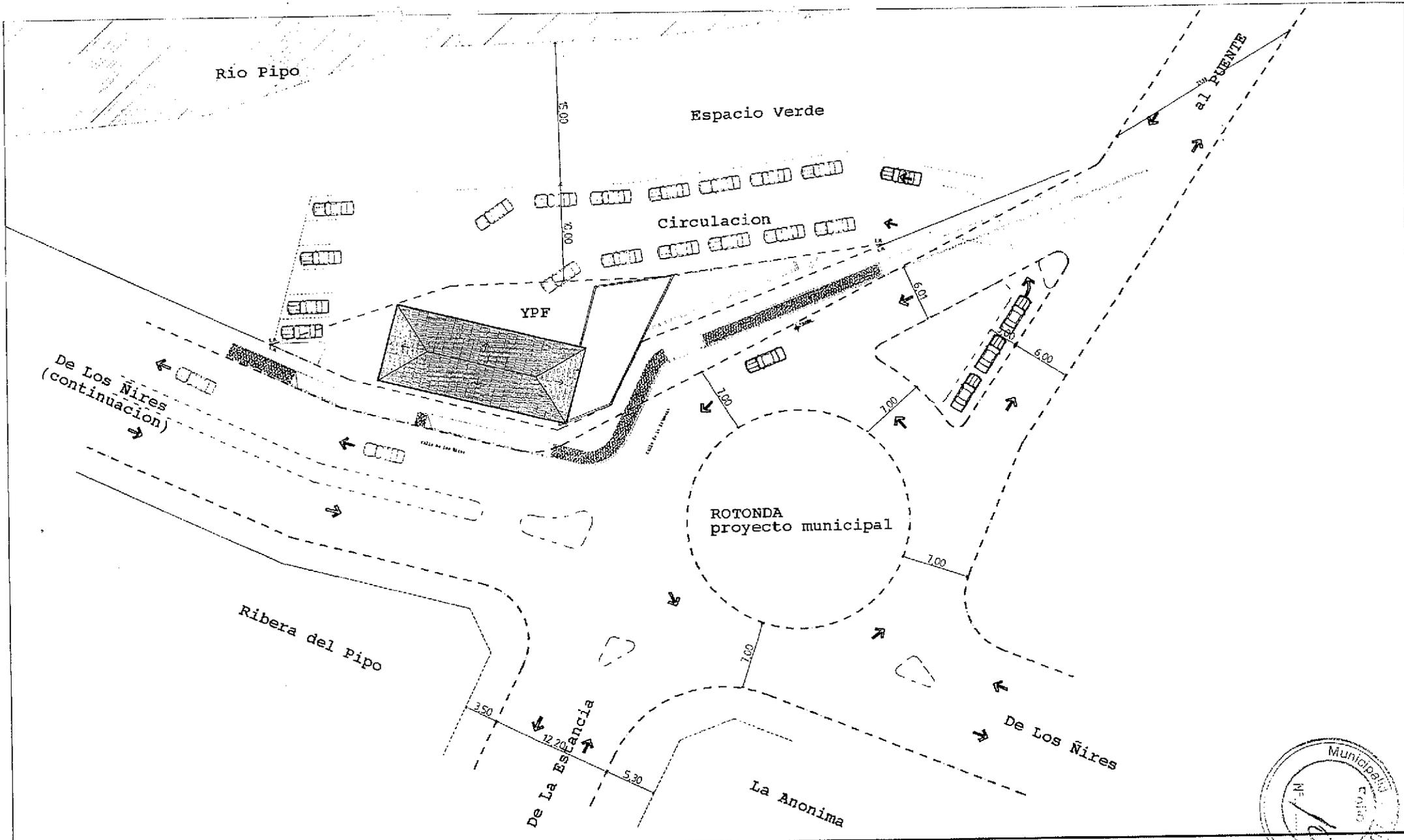
HABITAR
 ARQUITECTURA & PROYECTOS
 Tel.: 02902 432659 / Ofic. 223 5° piso
 info@habitar-arquitectura.com
 www.habitar-arquitectura.com

OBRA: YPF - Ribera del Pipo UBICACIÓN: Ushuaia - TDF
 PLANO: anteproyecto - implantacion con rotonda
 ESCALA: 1:100 FECHA: abril 2015

NO APROBADO PARA CONSTRUIR
 TODAS LAS MEDIDAS SE VERIFICARAN EN OBRA.

PLANO

IMP



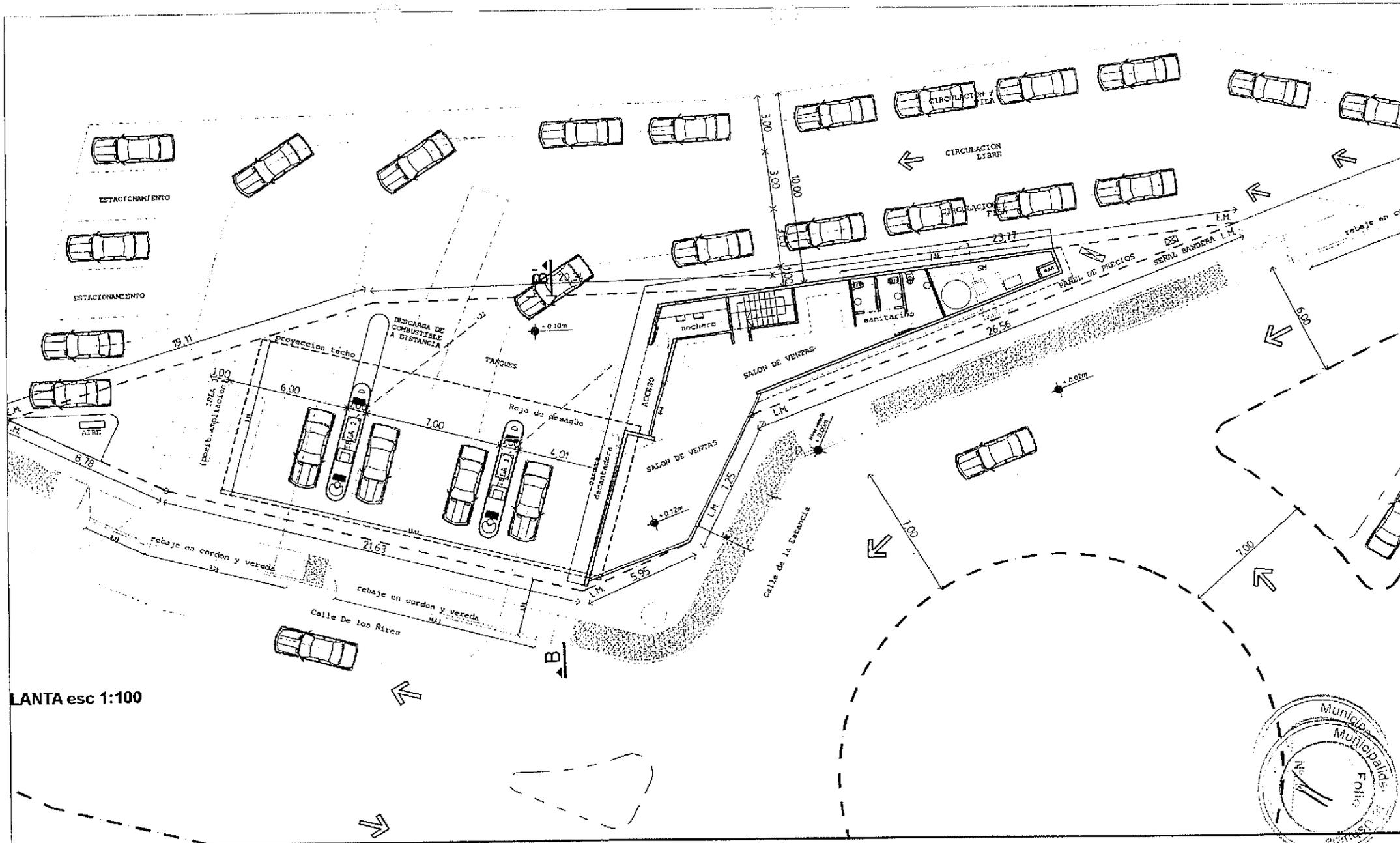
HABITAR
 ARQUITECTURA & PROYECTOS
 Tel.: 02991 432656 / Onas 223 5° piso
 info@habitar-arquitectura.com
 www.habitar-arquitectura.com

OBRA: YPF - Ribera del Pipo UBICACIÓN: Ushuaia - TDF
 PLANO: anteproyecto - implantacion con rotonda
 ESCALA: 1:100 FECHA: abril 2015

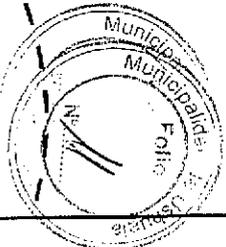
NO APROBADO PARA CONSTRUIR
 TODAS LAS MEDIDAS SE VERIFICARAN EN OBRA.

PLANO

IMP



PLANTA esc 1:100

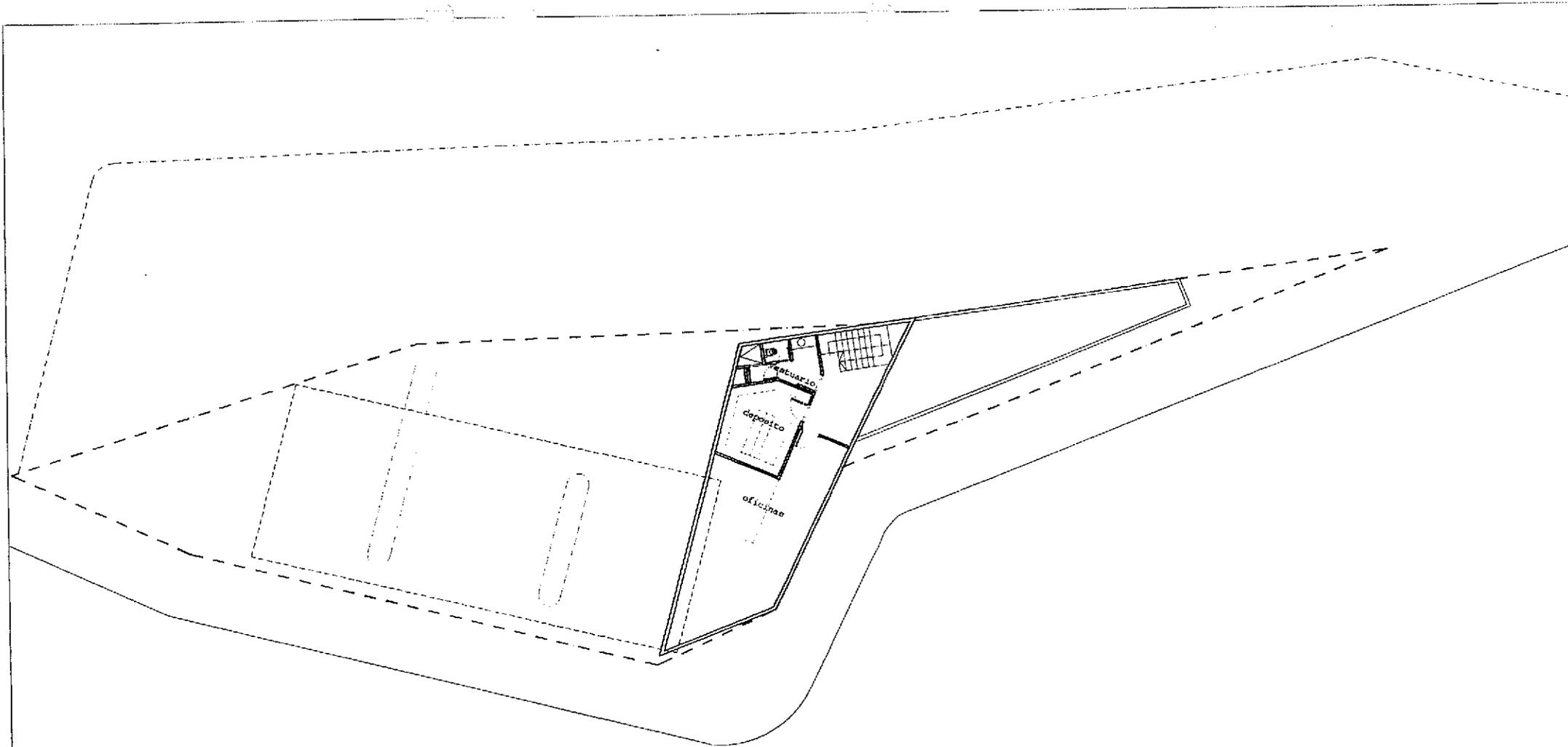


HABITAR
 ARQUITECTURA & PROYECTOS
 Tel.: 02901 432659 / Onas 223 5° piso
 info@habitar-arquitectura.com
 www.habitar-arquitectura.com

OBRA: YPF - Ribera del Pipo UBICACIÓN: Ushuaia - TDF
 PLANO: anteproyecto - arquitectura - PLANTA
 ESCALA: 1:100 FECHA: abril 2015

NO APROBADO PARA CONSTRUIR
 TODAS LAS MEDIDAS SE VERIFICARAN EN OBRA.

PLANO
A1



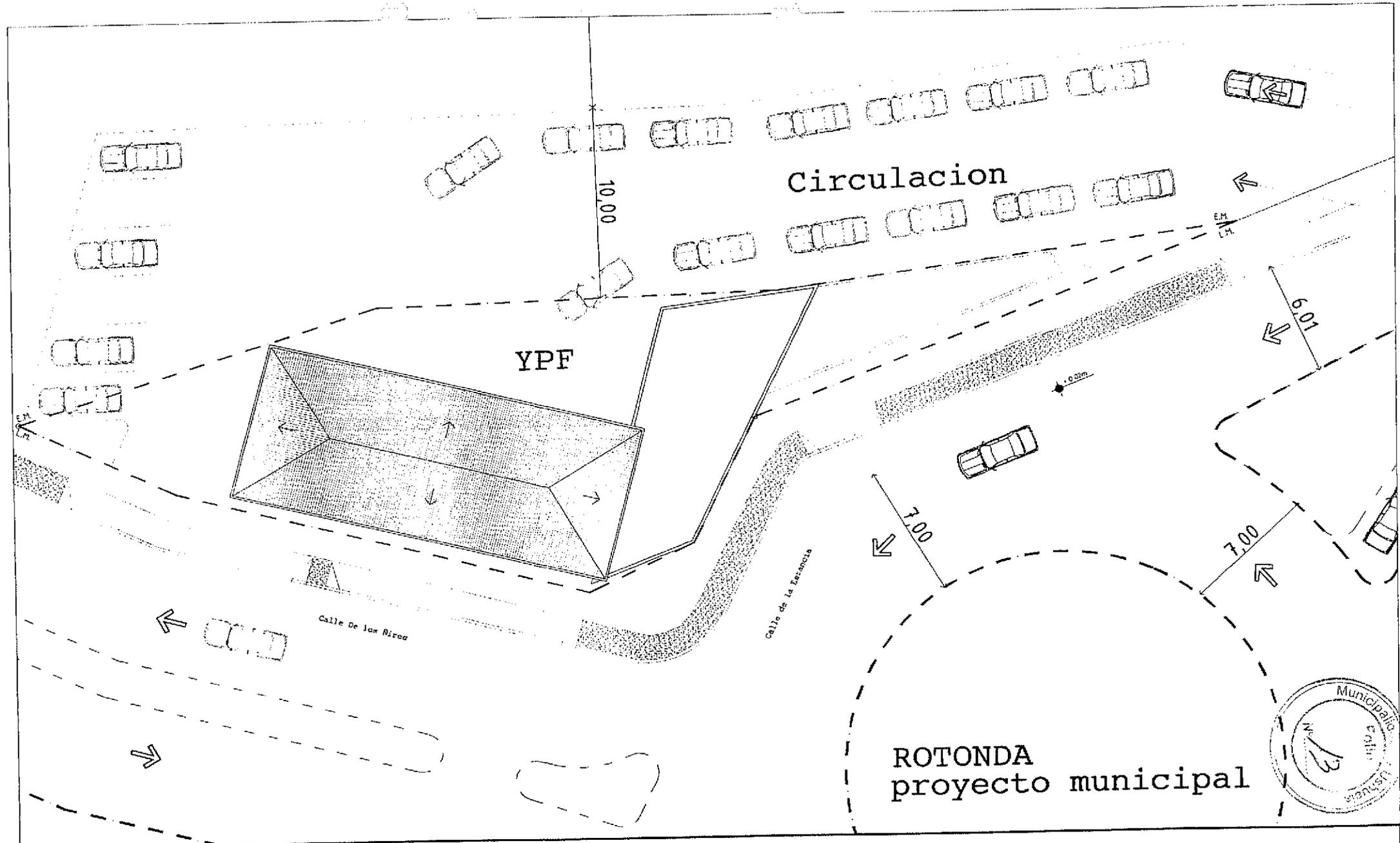
H HABITAR
 ARQUITECTURA & PROYECTOS
 Tel.: 02901 432659 / Onas 223 5º piso
 info@habitar-arquitectura.com
 www.habitar-arquitectura.com

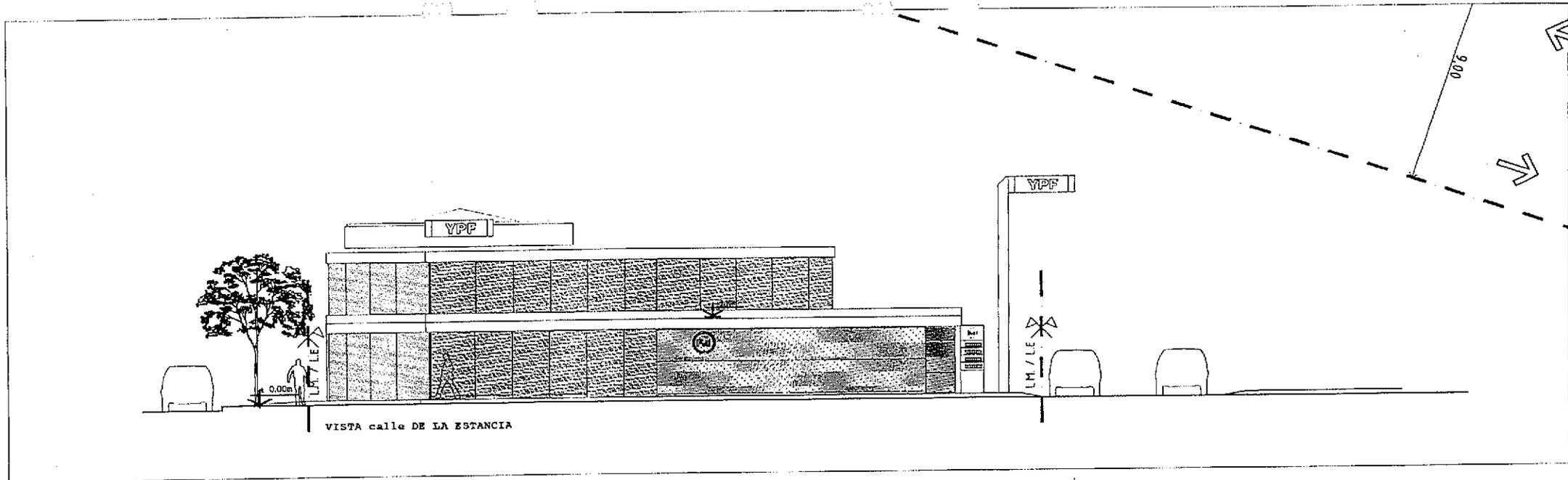
OBRA: YPF - Ribera del Pipo UBICACIÓN: Ushuaia - TDF
 PLANO: anteproyecto - arquitectura - PLANTA ALTA
 ESCALA: 1:100 FECHA: abril 2015

NO APROBADO PARA CONSTRUIR
 TODAS LAS MEDIDAS SE VERIFICARAN EN OBRA.

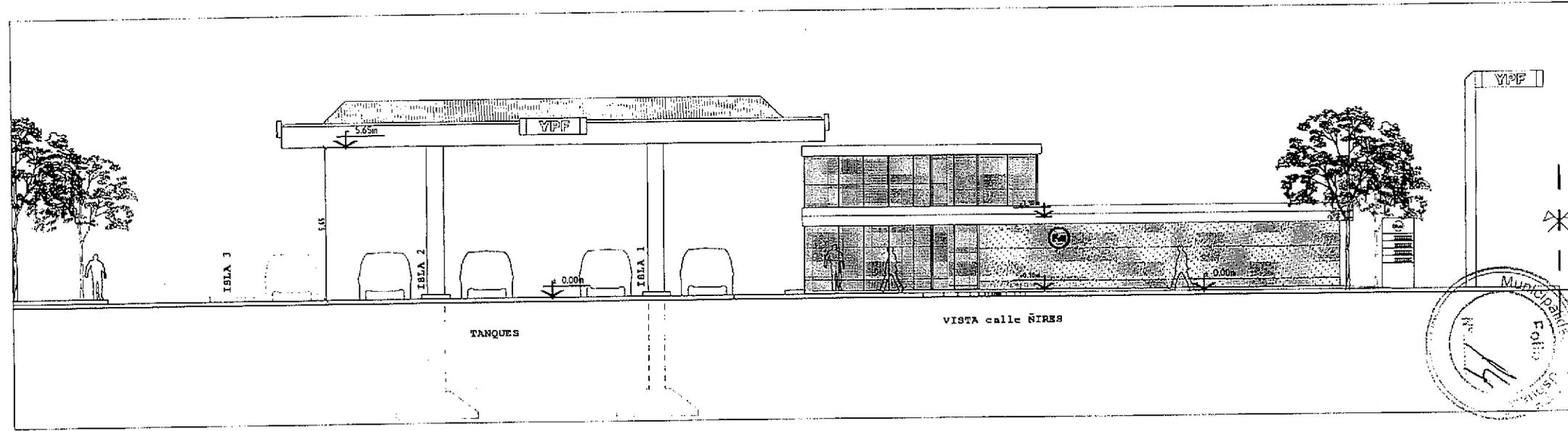
PLANO

A2





VISTA calle DE LA ESTANCIA



VISTA calle NIRES

TANQUES

HABITAR
 ARQUITECTURA & PROYECTOS
 Tel.: 02901 432658 / Onas 223 5° piso
 info@habitar-arquitectura.com
 www.habitar-arquitectura.com

OBRA: YPF - Ribera del Pipo UBICACIÓN: Ushuaia - TDF
 PLANO: anteproyecto - arquitectura - VISTAS
 ESCALA: 1:100 FECHA: abril 2015

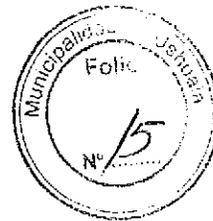
NO APROBADO PARA CONSTRUIR
 TODAS LAS MEDIDAS SE VERIFICARAN EN OBRA.

PLANO

A4



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



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

NOTA N° 84/2015
Letra: D.U.

Ref.: Parcela J - 113 A - 3
s/solicitud de uso:
estación de servicios

Ushuaia, 15 de junio de 2015

Sr.
Director Estudios y Proyectos

Atento a la documentación presentada por el Sr. Arrosio y el Arq. Piccone, ingresada bajo el N° 02484/15 del registro municipal, mediante Expediente DU-4146/2015 se tramita la solicitud de autorización de uso para instalar una estación de servicios en el predio identificado catastralmente como parcela 3, del macizo 113 A, de la sección J.

Teniendo en consideración que se trata de un *uso no consignado* en el C.P.U., debiendo por tanto ser expresamente autorizado, reglamentado el D.E.M. su inclusión ad referéndum del Concejo Deliberante y entendiendo que es necesario previo a emitir opinión al respecto evaluar los potenciales riesgos de su localización.

Por lo expuesto solicito su intervención dentro de sus competencias, a fin de unificar un criterio de evaluación, indicando si existen objeciones y/o consideraciones a tener en cuenta en base a normativa vigente o del análisis de posibles consecuencias de su habilitación, vista la localización y características de la parcela.

Adjunto copia de la documentación presentada por los solicitantes.

Arq. Silvia TRAPILLO
SERVICIO DE URBANISMO

R d 16/06/15
E149



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

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



NOTA N° 85/2015
Letra: D.U.

Ref.: Parcela J - 113 A - 3
s/solicitud de uso:
estación de servicios

Ushuaia, 15 de junio de 2015

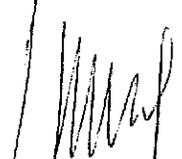
Sr.
Director de Gestión Ambiental

Atento a la documentación presentada por el Sr. Arrosio y el Arq. Piccone, ingresada bajo el N° 02484/15 del registro municipal, mediante Expediente DU-4146/2015 se tramita la solicitud de autorización de uso para instalar una estación de servicios en el predio identificado catastralmente como parcela 3, del macizo 113 A, de la sección J.

Teniendo en consideración que se trata de un *uso no consignado* en el C.P.U., debiendo por tanto ser expresamente autorizado, reglamentado el D.E.M. su inclusión ad referéndum del Concejo Deliberante y entendiendo que es necesario previo a emitir opinión al respecto evaluar los potenciales riesgos de su localización.

Por lo expuesto solicito su intervención dentro de sus competencias, a fin de unificar un criterio de evaluación, indicando si existen objeciones y/o consideraciones a tener en cuenta en base a normativa vigente o del análisis de posibles consecuencias de su habilitación, vista la localización y características de la parcela.

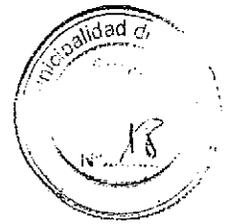
Adjunto copia de la documentación presentada por los solicitantes.


Geol. WALTER DALPIAZ
Director
Gestión Ambiental
Municipalidad de Ushuaia
Recibido
15/06/15


Ana Silvia TRAVERSO
SECRETARÍA DE URBANISMO
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA



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



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

NOTA N° 84/2015
Letra: D.U.

Ref.: Parcela J - 113 A - 3
s/solicitud de uso:
estación de servicios

Ushuaia, 15 de junio de 2015

Sr.
Director Estudios y Proyectos

Atento a la documentación presentada por el Sr. Arrosio y el Arq. Piccone, ingresada bajo el N° 02484/15 del registro municipal, mediante Expediente DU-4146/2015 se tramita la solicitud de autorización de uso para instalar una estación de servicios en el predio identificado catastralmente como parcela 3, del macizo 113 A, de la sección J.

Teniendo en consideración que se trata de un *uso no consignado* en el C.P.U., debiendo por tanto ser expresamente autorizado, reglamentado el D.E.M. su inclusión ad referéndum del Concejo Deliberante y entendiendo que es necesario previo a emitir opinión al respecto evaluar los potenciales riesgos de su localización.

Por lo expuesto solicito su intervención dentro de sus competencias, a fin de unificar un criterio de evaluación, indicando si existen objeciones y/o consideraciones a tener en cuenta en base a normativa vigente o del análisis de posibles consecuencias de su habilitación, vista la localización y características de la parcela.

Adjunto copia de la documentación presentada por los solicitantes.

Arq. SIVITRIFILIO
DIRECCIÓN DE URBANISMO
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Sra Directora de Urbanismo

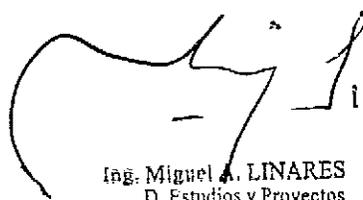
Atento a la solicitud, se informa que habiendo tomado conocimiento de la propuesta planteada, se entiende que es necesario aumentar el número de estaciones de servicio en la ciudad y si bien se considera un sector urbano apropiado, a criterio de esta Dirección, la parcela no se adecúa al uso por las siguientes razones:

- a. El emprendimiento impactaría negativamente a la circulación vehicular, en un cruce y a

conflictivo por la falta de espacio, la presencia de un supermercado y dos puentes.

- b. No es viable utilizar como sector de espera uno de los triángulos derivadores del tránsito de la pequeña rotonda como se propone
- c. Se considera insuficiente la sup. destinada a la espera considerando que superada su capacidad los vehículos obstruirán el tránsito sobre el puente de la calle De La Estancia.
- d. No se considera razonable ceder al uso privado más de 800 m² de espacio verde. Cabe mencionar que la parcela privada tiene apenas unos 450 m²
- e. Se estaría arriesgando que el río se contamine ante el menor derrame de combustible, más allá de las medidas de seguridad que pueden adoptarse.

Se adjunte además, note emitida por el Dpto. Arquitectura.

 18/06/15

Ing. Miguel A. LINARES
D. Estudios y Proyectos
Subsecretaría de Obras Públicas
Municipalidad de Ushuaia





Provincia de Tierra del Fuego
Antártida e Islas del Atlántico Sur
REPÚBLICA ARGENTINA
Municipalidad de Ushuaia



Sr. Director de Estudios y Proyectos
Ing. Miguel Linares

De acuerdo a lo solicitado a esta Dirección, en relación a la evaluación sobre la instalación de una estación de servicio en el predio identificado catastralmente como Sec.: J, Mac.: 113 A, Parc.: 03, se responde lo siguiente:

De acuerdo a nuestro criterio, creemos de suma importancia respetar lo establecido en el Código de Planeamiento Vigente para la zonificación correspondiente al emplazamiento del predio, R3 (RESIDENCIAL MEDIA BAJA), donde no está prevista la ejecución de este tipo de emprendimientos, tanto para la zonificación como en la tabla de usos. Como antecedente se menciona que ya se ha solicitado una excepción al Código para aprobar la construcción de un lavadero de autos, por lo que la solicitud de excepción para la construcción de una estación de servicios redundaría una nueva excepción sobre la ya otorgada.

Más allá del párrafo anterior, se considera que tanto el lugar de emplazamiento de la estación de servicio solicitada, como así también la apertura de calle, con todas las obras anexas que se solicitan para desarrollar esta actividad, no se deben autorizar dado el particular carácter del sector.

Es para destacar que el emplazamiento del conjunto de obras propuestas se encuentra a la vera del Río Pipo, con todo lo que ello implica, es decir, se impacta en forma negativa un sector de la ciudad de uso público muy rico en su naturaleza. Además se solicita una circulación vehicular, afectando el espacio público lindero, lo cual es inadmisibles en su concepción, quitándole prioridad al uso recreativo de la comunidad, para lo cual fue creado. Se debe hacer notar, que justamente la solicitud de la apertura de esta nueva circulación vehicular, solo sirve a los fines puntuales y particulares de este desarrollo comercial, dado a que solo acomete desde el espacio urbano y remata en la estación de servicio, por lo que se transforma únicamente en un espacio de uso exclusivo, que solo beneficia al emprendedor privado, es decir que se estaría, sencillamente, cediendo espacio público a actores privados.



Provincia de Tierra del Fuego
Antártida e Islas del Atlántico Sur
REPÚBLICA ARGENTINA
Municipalidad de Ushuaia



Queda absolutamente claro que las obras que se ejecuten en ese espacio cedido no son de carácter público.

Otra razón importantísima a tener en cuenta, es el altísimo riesgo que genera, en relación al desarrollo puntual de esta actividad, la generación de reservas de combustible en depósitos subterráneos tan próximos al cauce del río. Sería un desastre natural de alta magnitud en caso que ocurran posibles fugas de fluidos derivados del petróleo, produciendo la contaminación permanente tanto del cauce como de los sectores aledaños.

Por último se destaca que ya el hecho de haber permitido la construcción de un lavadero de vehículos lo consideramos un hecho negativo para el sector, por lo que esta nueva solicitud debería ser rechazada de plano.

Estamos de acuerdo en que hay un gran déficit de estaciones de servicio en esta ciudad y que se debe incrementar la cantidad y calidad de las mismas, pero existen en sectores relativamente cercanos al predio que nos convoca, espacios privados donde es factible el emplazamiento de este tipo de actividad a los efectos de acompañar el crecimiento urbano en donde el impacto negativo sea sensiblemente menor.

No creemos que bajo la consigna de dar respuestas a ciertas demandas particulares se deba relegar el interés público general.

Informe D.E y P.21/15
Ushuaia, 17 de Junio de 2015

Arq. Isabel De Stefano
Arq. Guillermo G. Ureta

Arq. Isabel De Stefano
Jefa Dpto. Arquitectura
D.E y P
Municipalidad de Ushuaia

Arq. Guillermo Gabriel URETA
Dpto. Arquitectura - D.E y P. CSOP
Municipalidad de Ushuaia

CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO DE LA CIUDAD DE USHUAIA

TEXTO ORDENADO ACTUALIZADO AL 27/11/2007

VII

ZONIFICACIÓN

página 7



VII.1.2.1.3 R3: RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA

CARACTER			
Área apta para la vivienda unifamiliar y bifamiliar con características tendientes al Barrio Parque con usos recreativos de esparcimiento, así como áreas de reservas paisajísticas.			
DELIMITACIÓN			
El límite de la zona pasa por el eje de la calle. La zona se define de sus bordes hacia adentro.			
USOS		USOS SEGÚN TABLA	
PRINCIPAL: Vivienda unifamiliar y bifamiliar.		La construcción destinada al uso complementario, puede ser previa a la construcción de lo destinado a uso principal.	
COMPLEMENTARIO: Comercio minorista - Talleres e industrias artesanales y servicios personales según tabla de usos. El uso complementario debe coexistir con el uso principal en la parcela.			
INDICADORES URBANÍSTICOS			
Parcela Mínima:	Retiros:	F.O.S. 0.50	DN: 300 hab/ha
Frente 12.00 m	Frontal 3.00 m	F.O.T. 0.80	DU: 150 hab/ha
Superficie 400.00 m ²	Lateral no	Altura Máxima S/L.E.: 8.00 m.	
	Contrafront. min. 4.00 m	Plano Límite Altura Máx.: 12.00 mts.	
	s/Cap. V. Esp. Libre Macizo		
PREMIOS			INCREMENTO F.O.T.
Por retiro bilateral de 3 mts como mínimo			0.20
Por retiro lateral de 3 mts como mínimo			0.10
Por implantación del proyecto respetando la planimetría y forestación (paisaje natural)			0.10
Por construcción retirada de la L.E.. Por cada metro de retiro			0.03
Hasta un máximo de			0.05

Objetivos Generales

- Alentar la protección y mantenimiento del paisaje natural.
- Preservar la arborización natural y/o arborizar.
- Reforzar el carácter particular del área.

Propuestas de Proyecto

- Consolidar espacios recreativos.
- Realizar diseño de equipamiento urbano.
- Completar infraestructura con diseño particularizado.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO
 ANTARTIDA E ISLAS DEL ATLANTICO SUR
 REPUBLICA ARGENTINA
 =MUNICIPALIDAD DE USHUAIA=

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



NOTA: N° 258/2015.-
 LETRA: D.G.A.-

Ref: Nota N° 85/2015, Letra D.U.

USHUAIA, 23 de JUNIO de 2015.-

Sra. DIRECTORA DE URBANISMO:

Por la presente tengo el agrado de dirigirme a Ud. respecto al tema de referencia, para expresarle que el mismo ha sido puesto a consideración de los profesionales de esta Dirección, arribando a los siguientes aspectos:

Que el proyecto se encuentra a pocos metros de un importante curso de agua como es el río Pipo, y como ya ha ocurrido en otras oportunidades, debido a acontecimientos extremos, se produce inundaciones en el lugar, aumentando considerablemente la vulnerabilidad del sector.

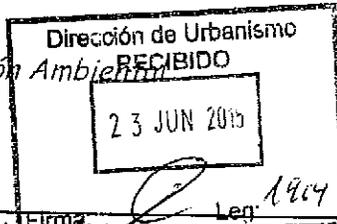
Que lindante a la parcela donde se implantara dicho proyecto, existe una parcela cuya nomenclatura catastral es J-113A-001 correspondiente a un Espacio Verde de uso público colindante al curso de agua, y que será usufructuado para estacionamiento y circulación de este proyecto privado.

Si bien es necesario comprender que el proceso de expansión y crecimiento urbano ha generado, entre otros problemas, presiones crecientes sobre la vía pública y sectores privados, así como la necesidad de desarrollo de emprendimientos de servicios comunitarios públicos y privados, como el caso que tratamos, creemos necesaria la evaluación integral de la localización del proyecto.

Si concebimos que el ambiente dentro del ámbito urbano, se puede entender como el conjunto de características y recursos que lo componen, incluyéndose tanto el marco físico, como el social y cultural que confieren calidad de vida a los habitantes en estrecha vinculación a un espacio saludable, esta Dirección opina que este lugar no es el apropiado para este tipo de proyecto y sugiere su relocalización donde pueda brindar el servicio a la comunidad sin poner en riesgo la habitabilidad de esta fracción de la ciudad.



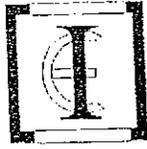
Dirección de Gestión Ambiental



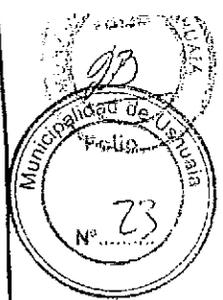
Geo. WALTER DALPIAZ
 Director
 Gestión Ambiental
 Municipalidad de Ushuaia

"Protegerlo es obligación de todos"

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



ING. HECTOR M. CZELADA
ESTUDIOS DE INGENIERÍA



OBRA:

Lavadero

UBICACIÓN:

Ushuaia, T.D.F.

Sección J- Macizo 113A – Parcela 3

DOCUMENTO:

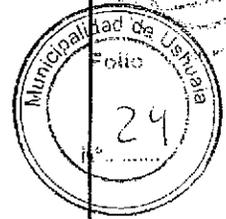
Protocolo N° 202

COMITENTE:

Habitar S.R.L.

FECHA DE EJECUCIÓN:

10-05-2013



INDICE

1	MEMORIA TÉCNICA.....	1
2	TRABAJOS DE CAMPAÑA.....	1
2.1	Calicata N°1 (Pozo N°1).....	1
3	TRABAJOS DE LABORATORIO.....	2
4	TRABAJOS DE GABINETE.....	2
4.1	Perfil edafológico	3
5	CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	4
	APENDICES	5
	APENCIDE A: BIBLIOGRAFÍA DE REFERENCIA	5
	APENCIDE B: ENSAYOS DE LABORATORIO	6
	APENCIDE C: PARAMETROS.....	8



ING. HECTOR M. CZELADA
ESTUDIOS DE INGENIERÍA

Ing. Czelada Hector M.

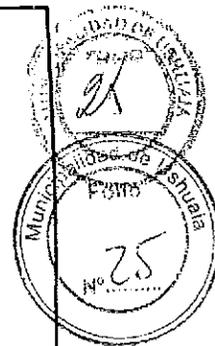
Gerente
Ingeniero Civil - UNNE
CIPIC N°12955

Ing. Czelada Jorge A.
Representante Técnico
Ingeniero Civil - UBA
Maestro en Geotecnia
CIPIC N°16326

Protocolo N° 202 - Estudio de Suelos

Obra: Const. Lavadero Calle S/N N° 2205. Sec.:J - Mac:113A - P:3 USHUAIA - T. del F.

Comitente: Habitar S.R.L.



1 MEMORIA TÉCNICA

El presente trabajo se realiza a fin de investigar los diferentes tipos de suelo presentes en el lugar y en función de ello, determinar el tipo de fundación más conveniente a adoptar para la obra en cuestión. Con un objetivo global de efectuar recomendaciones de fundación tales que cumplan con una seguridad frente a la rotura y deformaciones aceptables para la estructura futura..

La estructura estará compuesta de una Planta Baja y tendrá como función la de un lavadero de automóviles.

2 TRABAJOS DE CAMPAÑA

En la visita al predio se pudo constatar que el terreno se encuentra en estado natural sin vegetación y libre de construcciones. El día 13/04/2013 se procedió a la excavación de una calicata, balizándola a la línea municipal, y se acoto con respecto a una cámara de telefonía existente (a esta cámara se le asigno una cota 10,00m).

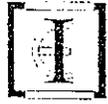
2.1 Calicata N°1 (Pozo N°1)

La calicata se realizo con una retroexcavadora J.D.310 como se observa en la Figura 1, la descripción del perfil es:

+0.00 a -0.50m: se visualiza un primer horizonte de suelo contaminado con materia orgánica, escombros, elementos de plástico y cantos rodados de diversos tamaños.

-0.50m a -3.00m: se presenta un suelo compuesto por gravas y arenas de baja densidad y entremezclados se observan cantos rodados de gran tamaño.

Se detecto presencia del nivel freático a 1,70m de profundidad.



Protocolo N° 202 - Estudio de Suelos

Obra: Const. Lavadero Calle S/N N° 2205. Sec.:J - Mac:113A - P:3 USHUAIA - T. del F.

Comitente: Habitar S.R.L.

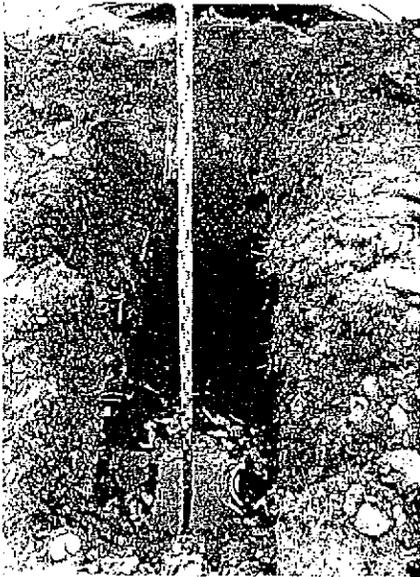


Figura 1: Calicata N°1.

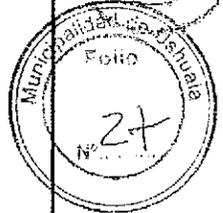
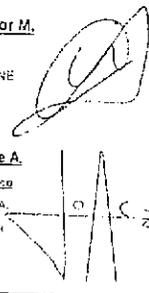
3 TRABAJOS DE LABORATORIO

A las muestras extraídas se le realizó un ensayo de granulometría, utilizando la criba de 2" como corte, y a la fracción fina se la zarandeo por vía húmeda, del material pasante del tamiz 3/8 " por cuatro puntos característicos (N° 4; N° 10; N° 40; N° 200) se determinaron las constantes físicas mediante los límites de ATTERBERG (límite líquido, límite plástico e índice de plasticidad), se determinó la humedad natural y el índice de materia orgánica. Se procedió a la clasificación de los suelos, por el sistema unificado y por Highway research board (H. R. B).

En el Apéndice B puede observarse el ensayo granulométrico y el resultando de la carta de plasticidad de la muestra.

4 TRABAJOS DE GABINETE

Los diferentes trabajos de gabinete que se realizaron fueron: Ubicación de la calicata (Figura 2), confección del perfil edafológico, estimación de parámetros geotécnicos, calculo de capacidad portante y recomendaciones de fundación.



Protocolo Nº 202 - Estudio de Suelos

Obra: Const. Lavadero Calle S/N Nº 2205. Sec. J - Mac: 113A - P: 3 USHUAIA - T. del F.
 Comitante: Habitar S.R.L.

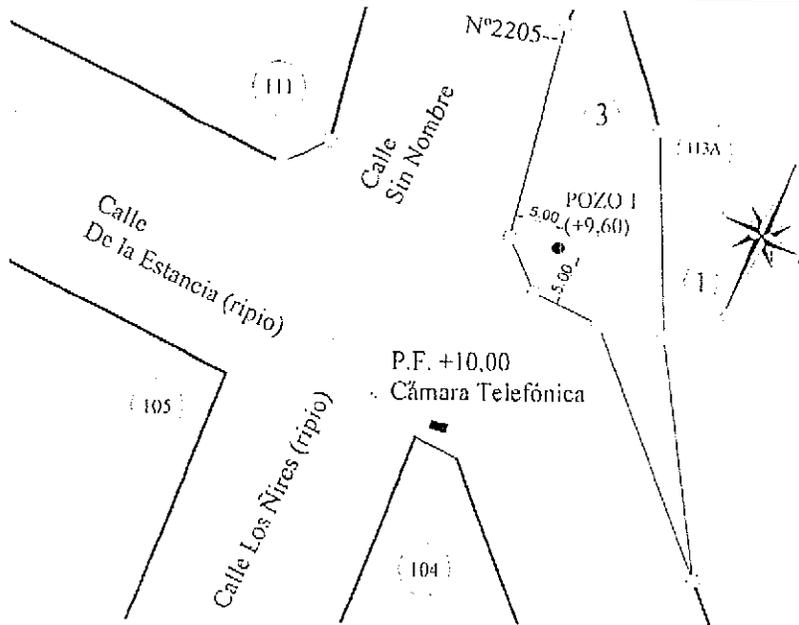


Figura 2: Ubicación de Calicata.

4.1 Perfil edafológico

El perfil edafológico del terreno se realizó para la calicata realizada en el predio y se muestran en la Figura 3.

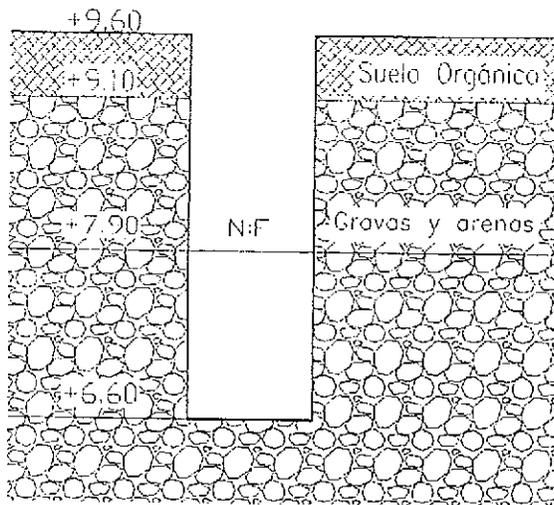


Figura 3: Perfiles edafológicos de las calicatas Nº1.



ING. HECTOR M. CZELADA
ESTUDIOS DE INGENIERÍA

Ing. Czelada Hector M.

Gerente

Ingeniero Civil - UNNE

CPIC N° 12056

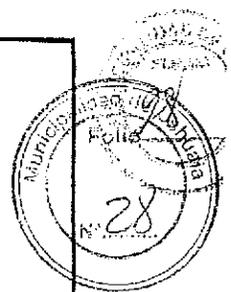
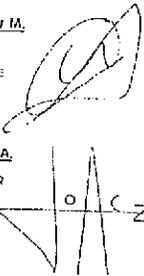
Ing. Czelada Jorge A.

Representante Técnico

Ingeniero Civil - UBA

Master en Geotecnia

CPIC N° 16386



Protocolo N° 202 - Estudio de Suelos

Obra: Const. Lavadero Calle S/N N° 2205. Sec.:J - Mac:113A - P:3 USHUAIA - T. del F.

Comitente: Habitar S.R.L.

5 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

En función de la investigación efectuada se recomienda realizar bases aisladas a una cota de profundidad de +8.30m (profundidad de 1,30m desde el nivel del terreno natural. La tensión de trabajo admisible es 1,50Kg/cm² con un coeficiente de balasto vertical de 1kgf/cm³.

Se recomienda la ejecución de un hormigón de limpieza para la horizontalización del plano de fundaciones, y además obtener el adecuado recubrimiento de las armaduras, que deberían responder a las normas en vigencia y para evitar además las influencias de los procesos de congelamiento y deshielo.

Si al realizar la excavaciones para las bases al nivel de fundación fijado posteriormente se efectuaran tareas de supresión del nivel freático de forma tal de conseguir una superficie que permita las operaciones de armado.

El hormigón a utilizar responderá a las dosificaciones a realizarse en base a las muestras de los áridos, previéndose la utilización de una correcta relación agua-cemento, mejorada con la incorporación de aditivos de probada calidad para incorporar aire a la mezcla con lo que se logra una mejora en la trabajabilidad del mismo, obteniéndose un correcto llenado recubriendo las armaduras, lográndose una correcta compacidad, e impermeabilización de las superficies del hormigón.

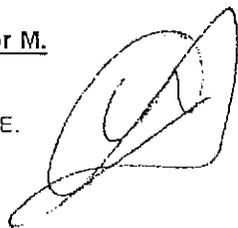
No se realizan consideraciones sobre cálculo de estructura que responderán a las Normativas vigentes.

Ing. Czelada Hector M.

Gerente

Ingeniero Civil - UNNE.

CPIC N° 12056



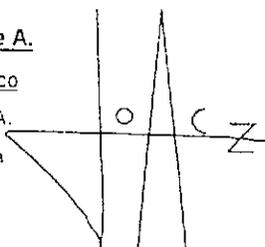
Ing. Czelada Jorge A.

Representante Técnico

Ingeniero Civil - UBA.

Master en Geotecnia

CPIC N° 16386.



Ushuaia, 10/05/2013



ING. HECTOR M. CZELADA
ESTUDIOS DE INGENIERIA

Ing. Czelada Hector M.

Gerente

Ingeniero Civil - UNNE
OPIC N° 12054

Ing. Czelada Jorge A.

Representante Técnico

Ingeniero Civil - UBA

Master en Geotecnia

OPIC N° 12054

Protocolo N° 202 - Estudio de Suelos

Obra: Const. Lavadero Calle S/N N° 2205. Sec.:J - Mac:113A - P:3 USHUAIA - T. del F.

Comitente: Habitar S.R.L.



APENDICES

APENCIDE A: BIBLIOGRAFÍA DE REFERENCIA

- Terzaghi, K., Peck, R. B. - "Mecánica de suelos en la ingeniería práctica". Segunda Edición - Editorial El Ateneo, 1973.
- Das, Braja M. - "Principios de ingeniería de cimentaciones". Quinta Edición Thomson Learning, 2006.
- Merrit, Frederick S. - "Manual del Ingeniero Civil". Tomos I, II y III Segunda Edición en español - Editor Consulting Engineer, 1996.
- Dirección Nacional de Vialidad - Normas de Ensayo - Gerencia de Planeamiento Investigación y control - Subgerencia de Investigación y Desarrollo. 1998
- Ing°. José M. Rodríguez Ortiz - "Cimentaciones superficiales - I - Análisis geotécnico".
- CIRSOC-INPRES 103 "Normas Argentinas para las Construcciones Sismo Resistentes" Año 1991.



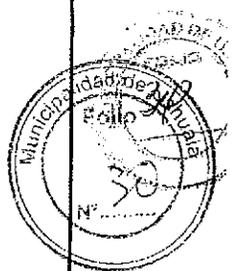
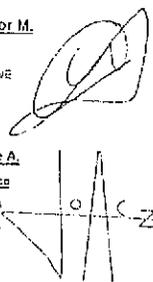
ING. HECTOR M. CZELADA
ESTUDIOS DE INGENIERÍA

Ing. Czelada Hector M.

Geólogo
Ingeniero Civil UNNE
CPN, N° 17059

Ing. Czelada Jorge A.

Representante Técnico
Ingeniero Civil UBA
Maestría en Geotecnia
CPN, N° 17059



Protocolo N° 202 - Estudio de Suelos

Obra: Const. Lavadero Calle S/N N° 2205. Sec.: J - Mac: 113A - P: 3 USHUAIA - T. del F.
Comitente: Habitar S.R.L.

APENCIDE B: ENSAYOS DE LABORATORIO

Granulometría y clasificación de una muestra de suelo según S.U.C.S. y AASHTO

DATOS DE LA MUESTRA

SITIO:	Lavadero de automóviles		
Muestra Nro.:	P1 - M1	Prof.:	0,50 a 3,00 m

TIPO DE TAMIZADO	LAVADO	Peso muestra	4232,4 g
------------------	--------	--------------	----------

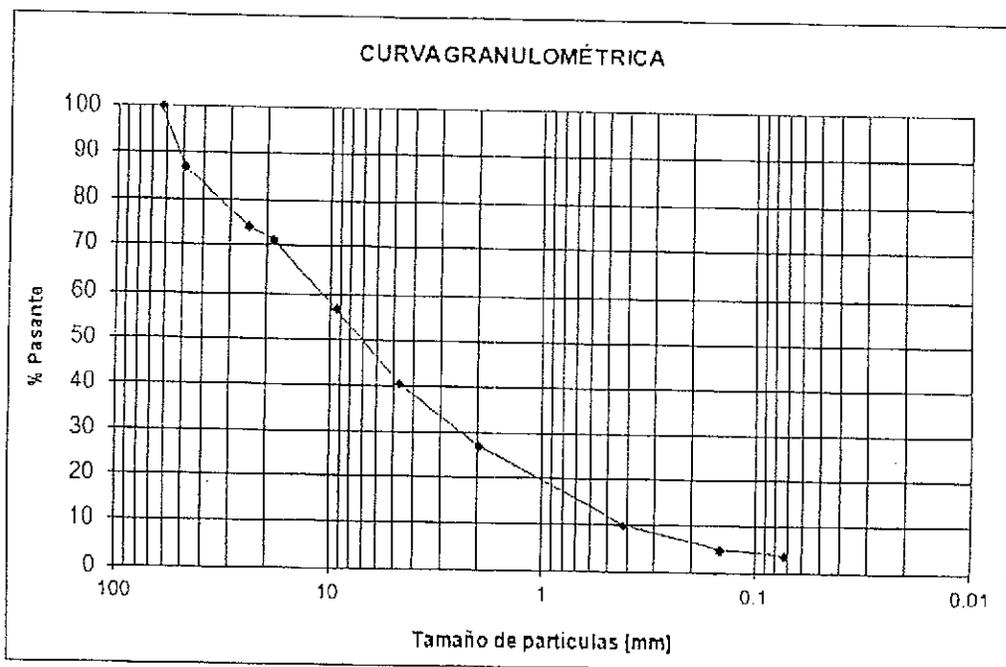
Tamiz Nro	3	2	1	3/4	3/8	4	10	40	100	200
Apertura (mm)	63	50	25	19	9,5	4,75	2	0,425	0,15	0,075
% Pasante	100,0	86,9	74,2	71,3	57,1	40,8	27,0	9,9	4,7	3,6
% Retenido acumulado	0,0	13,1	25,8	28,7	42,9	59,2	73,0	90,1	95,3	96,4
% Retenido parcial	0,0	13,1	12,8	2,8	14,2	16,3	13,8	17,1	5,2	1,1

Pasa tamiz N° 4 (4,75 mm):	40,8 %
Pasa tamiz N° 10 (2,0 mm):	27,0 %
Pasa tamiz N° 40 (0,425 mm):	9,9 %
Pasa tamiz N° 200 (0,075 mm):	3,6 %
D ₆₀ :	10,93 mm
D ₃₀ :	2,41 mm
D ₁₀ (diámetro efectivo):	0,43 mm
Coefficiente de uniformidad (Cu):	25,5
Grado de curvatura (Cc):	1,2

Límite líquido (LL):	0,0 %
Límite plástico (LP):	0,0 %
Índice de plasticidad (IP):	0,0 %

Coficientes para el Índice de Grupo

a:	0,0	
b:	0,0	IG: 0
c:	0,0	
d:	0,0	





ING. HECTOR M. CZELADA
ESTUDIOS DE INGENIERÍA

Ing. Czelada Hector M.

Garante
Ingeniero Civil - INNE.
C.P.C. 4012055

Ing. Czelada Jorge A.

Representante Técnico
Ingeniero Civil - UBA
Master en Geotecnia
C.P.C. 4012055



Protocolo N° 202 - Estudio de Suelos

Obra: Const. Lavadero Calle S/N N° 2205. Sec.:I - Mac:113A - P:3 USHUAIA - T. del F.

Comitente: Habitar S.R.L.

RESULTADO DE LA CLASIFICACIÓN INGENIERIL DE SUELOS

DATOS DE LA MUESTRA

SITIO: Lavadero de automóviles

Muestra Nro: P1 - M1 Profundidad (m): 0,50 a 3,00

Sistema Unificado de Clasificación de Suelos (S.U.C.S.)

	GRAVAS	Sin finos	Bien graduadas	GW
Suelo de partículas gruesas				



Protocolo N° 202 - Estudio de Suelos

Obra: Const. Lavadero Calle S/N N° 2205. Sec.:J - Mac:113A - P:3 USHUAIA - T. del F.

Comitente: Habitar S.R.L.

APENCIDE C: PARAMETROS

Capacidad de Carga

OBJETIVOS

La determinación de la capacidad de carga de las fundaciones se obtiene a partir de la comprobación de resistencia ante la falla y de las deformaciones admisibles antes las cargas que usualmente cargan la estructura.

RECOMENDACIONES Y MANUALES DE APLICACIÓN

ROM 5.0-05 "Recomendaciones-Geotécnicas para Obras Marítimas y Portuarias" - España - 2005.

Guía de Cimentaciones en Obras de Carreteras - España - 2009

U.S. Army Corps Of Engineeris - Bearing capacity of soils - EEUU - 1992

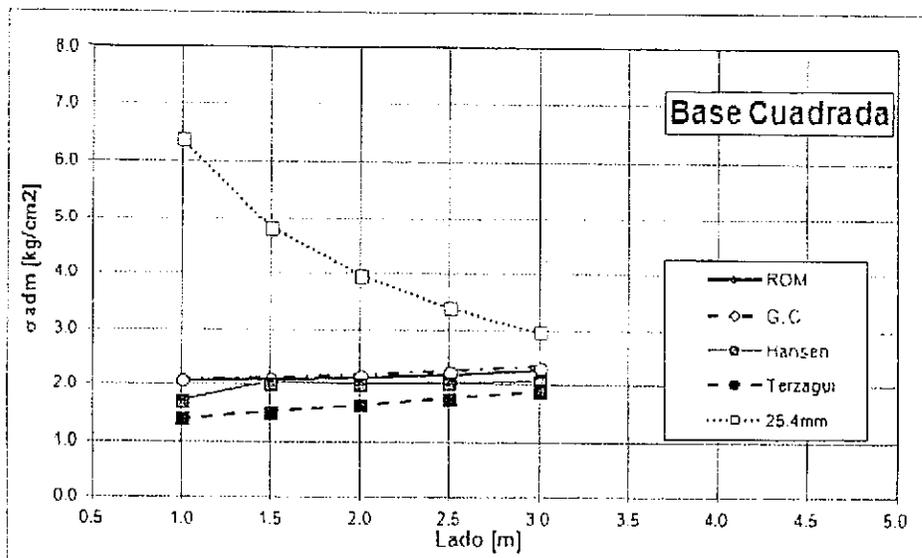
CTE - "Código Técnico de la Edificación" - Cimientos - España 2008.

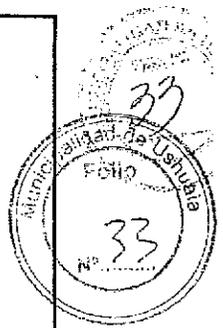
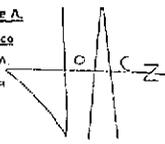
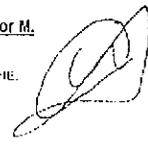
PARAMETROS GEOTECNICOS

Profundidad de Fundación	1.3 m
Peso del Suelo Húmedo	2.0 t/m
Angulo de rozamiento	30 °
Cohesión	0 kgf/cm ²
Número de golpes N ₆₀ /PT	30
Excentricidad de cargas	0 cm
Profundidad del nivel freático	1 m

RESULTADOS DE ANALISIS

En la siguiente figura se muestran por un lado las tensiones de trabajo admisible que surgen de la resolución analítica de la capacidad de carga propuesta por la ROM, Guía de Carreteras, Hansen y Terzagui. Por otro lado se muestra la tensión admisible que producirá un asentamiento de 25.4mm (que es considerado por la mayoría de las normas el asentamiento limite adecuado para la vida útil de estructuras fundadas por bases aisladas).





Protocolo N° 202 - Estudio de Suelos

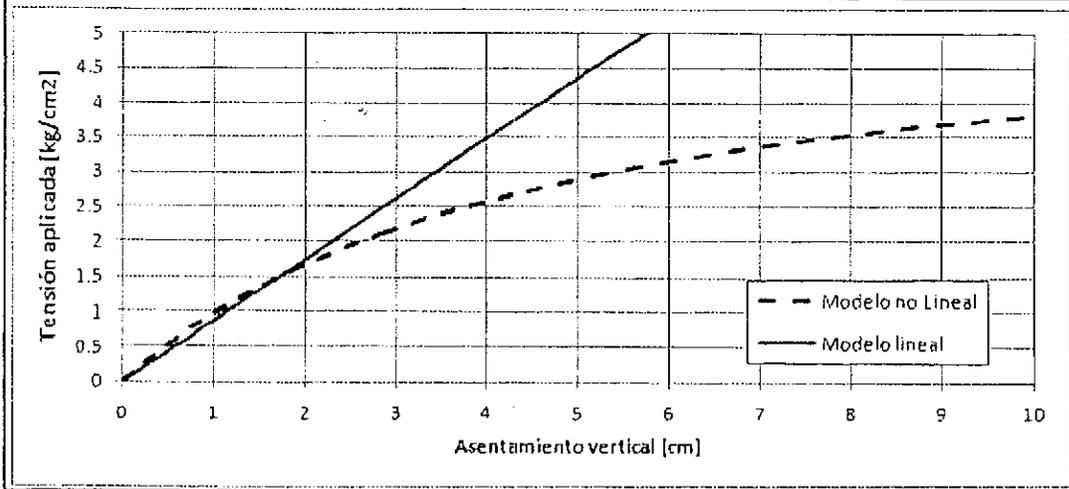
Obra: Const. Lavadero Calle S/N N° 2205. Sec.:I - Mac:113A -P:3 USHUAIA - T. del F.

Comitente: Habitar S.R.L.

COEFICIENTE DE BALASTO

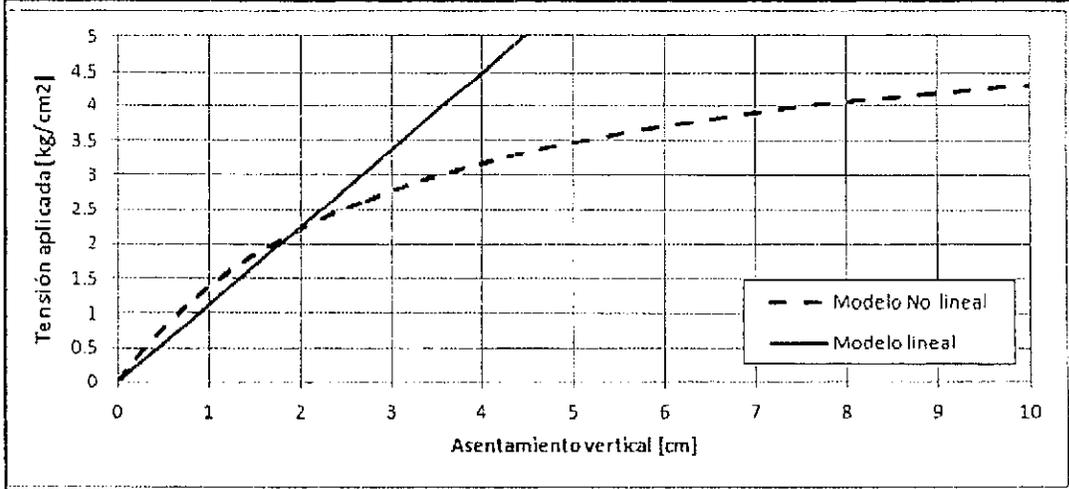
Escenario I

Tensión de rotura	4.5 kg/cm ²	Coefficiente de balasto	1.2 kg/cm ²
Relación de rotura	0.8	Tensión de trabajo	1.5 kg/cm ²
Coefficiente de balasto inicial 30	4.7 kg/cm ²	Asentamiento Vertical	1.72 cm
Lado de la Base	2 m	Coefficiente de balasto adm	0.87 kg/cm ²



Escenario II

Tensión de rotura	4.5 kg/cm ²	Coefficiente de balasto	1.8 kg/cm ²
Relación de rotura	0.8	Tensión de trabajo	1.5 kg/cm ²
Coefficiente de balasto inicial 30	7.3 kg/cm ²	Asentamiento Vertical	1.50 cm
Lado de la Base	2 m	Coefficiente de balasto adm	1.12 kg/cm ²



IMPUESTOS: \$ 3636,30

ACTUALIZ:

IMP:

MULTA:

TOTAL: \$ 3636,30

VENC:

VºB:

18 JUN 2012 **BOLETO DE COMPRAVENTA**
Municipalidad de Ushuaia
FRANCISCO DE TORRES
SUCURSAL
18 JUN 2012
3X

En la ciudad de Ushuaia, capital de la Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, a los 8 días del mes de junio del año 2012. Entre: a) **LUCIANO PRETO & Cía. S.C.C.**, CUIT Nº 30-51591148-7 con domicilio legal en: en Avenida Malvinas Argentinas Nº 120 de la ciudad de Ushuaia, Provincia de Tierra del Fuego, constituyendo domicilio especial a todos los efectos del presente en el mismo domicilio, y representada en este acto por su Socio Gerente: Ruggero PRETO, Titular del D.N.I. 13.954.198, la que será denominada en lo sucesivo **LA VENDEDORA**; y b) **ARCHILLA, Carlos David**, argentino, mayor de edad, Titular del D.N.I. 21.807.194 quien constituye domicilio real y especial en la calle Albatros 725 2ºC y **ARROSIO, Héctor Enrique**, argentino, mayor de edad, Titular del D.N.I. 21.667.453 quien constituye domicilio real y especial en la calle Gobernador María Félix Paz 1068, ambos de la ciudad de Ushuaia, quienes serán denominados en lo sucesivo **LOS COMPRADORES**, acuerdan celebrar el presente boleto de compraventa sujeto a las siguientes condiciones:

PRIMERA: LA VENDEDORA declara: a) Que es la propietaria de las parcelas: 43b del Macizo 12 y 2RR del macizo 1000, ambas de la sección J, correspondientes al Departamento Ushuaia, b) Que dichas parcelas integran el Patrimonio de la sociedad Luciano Preto y Cia S.C.C., c) Que la sociedad se halla plenamente capacitada para este acto

SEGUNDA: OBJETO: LA VENDEDORA vende a **LOS COMPRADORES** y éstos compran un lote de terreno que forma parte de las parcelas descriptas en la cláusula primera, el cual se designa como **Sección J, Macizo 113A, Parcela 3**, con una superficie de **453,41 m2**, (cuatrocientos cincuenta y tres con cuarenta y un metros cuadrados) según consta en el Plano de Mensura y Subdivisión del Anexo I al presente contrato, el cual se encuentra en proceso de aprobación final por las Autoridades Provinciales y Municipales pertinentes, y sujeto a las condiciones que se estipulan en el mismo en todas sus cláusulas.

TERCERA: PRECIO DE VENTA: La suma total correspondiente al precio de venta del lote descrito en el apartado anterior, es fija e inamovible y asciende a la cantidad de **PESOS: trescientos sesenta y tres mil seiscientos noventa (\$ 363.690.-)**.

CUARTA: FORMA DE PAGO: La suma **PESOS: trescientos sesenta y tres mil seiscientos noventa (\$ 363.690.-)** fueron depositados en la Cuenta Corriente en pesos de Luciano Preto y Cía. S.C.C. del Banco Patagonia S.A. el día 31 de mayo de 2012. La escritura traslativa de dominio será efectuada una vez concluidas las tramitaciones en curso de aprobación, de los planos de subdivisión ante los Organismos Provinciales y Municipales que corresponda, siendo

LUCIANO PRETO

esta condición perfectamente conocida y aceptada por **LOS COMPRADORES**, para lo cual renuncian a todo tipo de reclamo de cualquier naturaleza por este concepto.



QUINTA: TITULOS PERFECTOS: La escritura deberá ser otorgada por **LA VENDEDORA** en base a títulos perfectos y libres de gravámenes o inhibiciones de cualquier naturaleza. Los impuestos, tasas, contribuciones, gastos y honorarios de cualquier naturaleza y la totalidad de los servicios que a la fecha de firma del presente boleto se encuentran vigentes sobre el predio objeto del mismo, a partir de dicha fecha serán responsabilidad exclusiva de **LOS COMPRADORES**. En este mismo acto **LOS COMPRADORES** toman efectiva posesión de la parcela adquirida. ----- La escritura traslativa de dominio será otorgada por ante el escribano que designe **LA VENDEDORA**. Los gastos de escrituración se encuentran a cargo en un CIENTO POR CIENTO (100%) de **LOS COMPRADORES**. Asimismo se deja establecida la obligación de abonar la totalidad del impuesto Provincial de sellos por parte de **LOS COMPRADORES**, dentro de los 10 días hábiles de la fecha de firma del presente contrato de compraventa. -----

SEXTA: MEDIDAS CAUTELARES: En caso de una eventual acción judicial entre las partes con motivo del presente contrato, **LOS COMPRADORES** renuncian en forma expresa e irrevocable a trabar medidas precautorias que afecten la libre disponibilidad por parte de **LA VENDEDORA** de lotes ajenos al litigio que formen parte de la mensura y subdivisión de los lotes mencionados en la cláusula **PRIMERA**. **LA VENDEDORA** podrá impedir una medida cautelar en este sentido y sustituir las que se hubieren decretado o trabado, por otro u otros bienes inmuebles de su propiedad.

SEPTIMA: JURISDICCION Para todos los efectos judiciales o extrajudiciales derivados de la interpretación y/o ejecución del presente boleto, las partes constituyen domicilio especial en los domicilios precedentemente declarados donde serán válidas todas las notificaciones judiciales y/o extrajudiciales que se practiquen, reservándose el derecho de modificarlos siempre que sea dentro del ejido urbano de esta ciudad, y notifiquen a la otra parte del nuevo domicilio en forma fehaciente. Asimismo ambas partes acuerdan someterse en primera instancia al juicio arbitral previsto en los art. 710 siguientes y concordantes del código procesal civil, comercial, laboral, rural y minero de la Provincia de Tierra del Fuego. De fracasar esta instancia, acuerdan someterse a la competencia de la justicia ordinaria del Distrito Judicial Sur de Provincia de Tierra del Fuego, con renuncia expresa a todo otro fuero o jurisdicción.

Así de conformidad, se firman tres ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en el lugar y fecha arriba indicados, previa lectura y ratificación que dieron las partes de las cláusulas que anteceden.

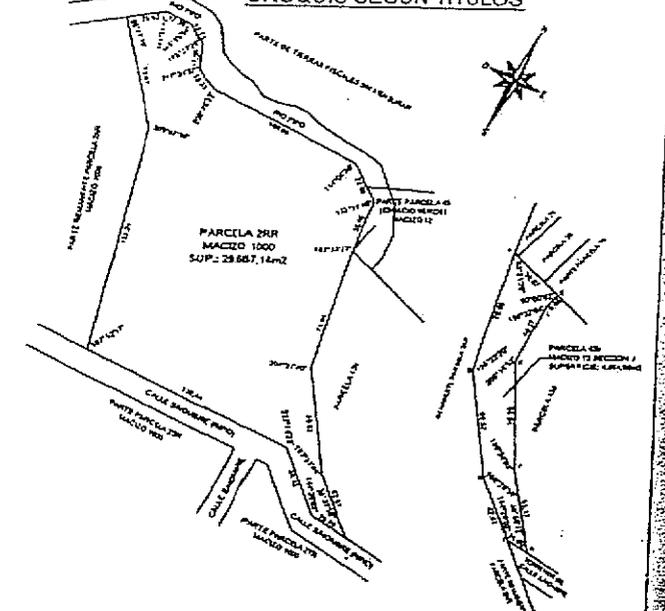
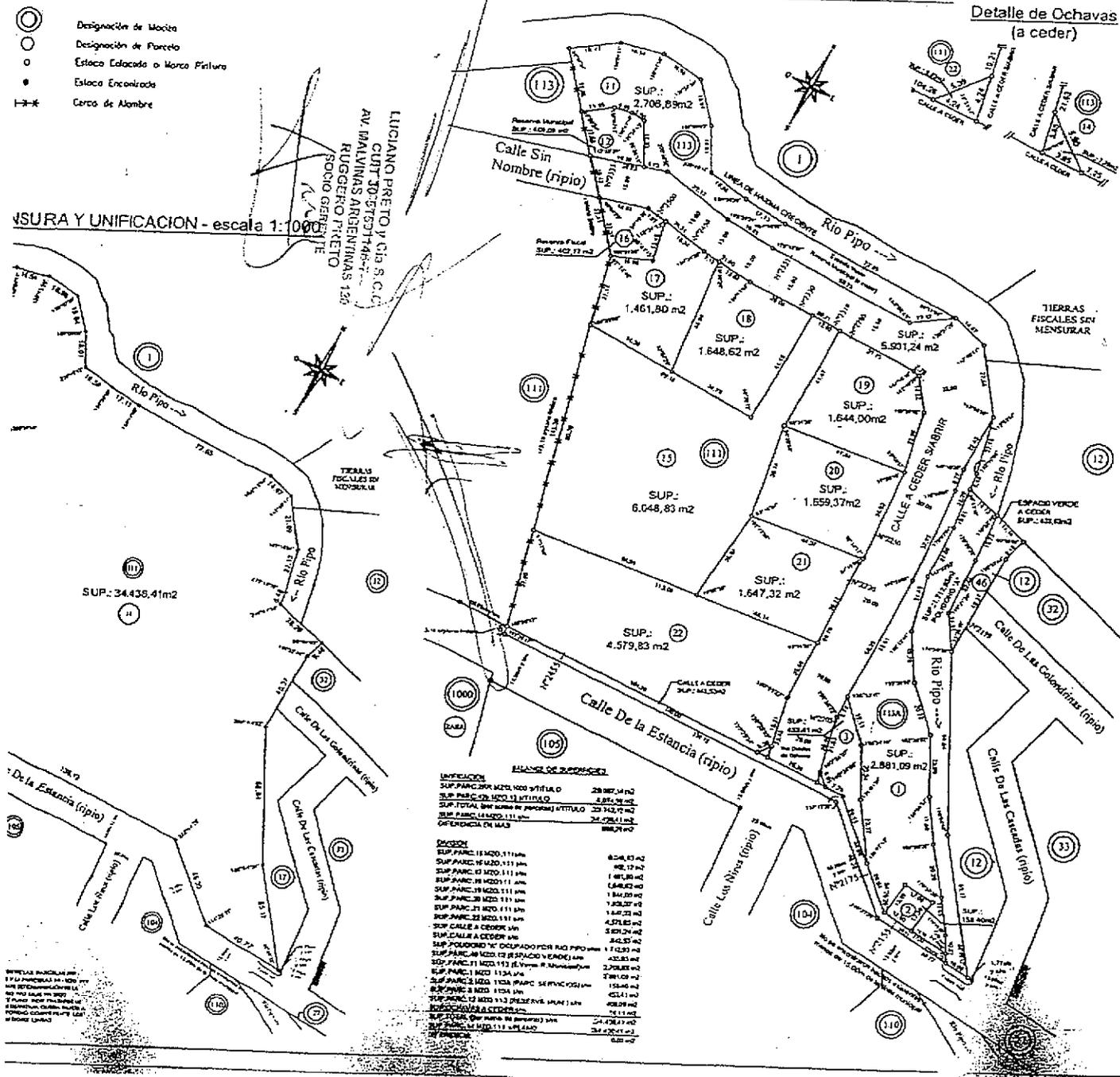
- REFERENCIAS**
- ⊙ Designación de Bloque
 - Designación de Parcela
 - Estaca Entalada o Marca Pintada
 - Estaca Encastada
 - *—*—* Cerco de Alambre

MENSURA Y DIVISION - escala 1:750

Detalle de Ochavas (a ceder)

CROQUIS SEGUN TITULOS

MENSURA Y UNIFICACION - escala 1:1000



LUCIANO PRETO Y CIA S.C.C.
 CUIT 30-5753148-7
 AV. MALVINAS ARGENTINAS 136
 RUGGERO PRETO
 SOCIO GERENTE

RESUMEN DE SUPERFICIES

DESCRIPCION	AREA (m ²)
SUP. PARC. 2RR MACIZO 1000	28.667,14
SUP. PARC. 43b MACIZO 12	2.708,89
SUP. TOTAL (por suma de parcelas) TITULO	31.376,03
SUP. PARCELA 1000	28.667,14
DEFERENCIA DE M ²	2.708,89

DESCRIPCION	AREA (m ²)
SUP. PARC. 12 MACIZO 11	6.048,83
SUP. PARC. 11 MACIZO 11	2.708,89
SUP. PARC. 13 MACIZO 11	1.461,80
SUP. PARC. 14 MACIZO 11	1.648,62
SUP. PARC. 15 MACIZO 11	1.647,32
SUP. PARC. 16 MACIZO 11	1.644,00
SUP. PARC. 17 MACIZO 11	1.644,00
SUP. PARC. 18 MACIZO 11	1.644,00
SUP. PARC. 19 MACIZO 11	1.644,00
SUP. PARC. 20 MACIZO 11	1.644,00
SUP. PARC. 21 MACIZO 11	1.644,00
SUP. PARC. 22 MACIZO 11	1.644,00
SUP. CALLE A CEDER	425,00
SUP. CALLE A CEDER	425,00
SUP. POLIGONO N° DELICADO POR RIO PIPO	1.123,00
SUP. PARC. 10 MACIZO 12 (ESPACIO VERDE)	425,00
SUP. PARC. 11 MACIZO 12 (ESPACIO VERDE)	425,00
SUP. PARC. 12 MACIZO 12 (ESPACIO VERDE)	425,00
SUP. PARC. 13 MACIZO 12 (ESPACIO VERDE)	425,00
SUP. PARC. 14 MACIZO 12 (ESPACIO VERDE)	425,00
SUP. PARC. 15 MACIZO 12 (ESPACIO VERDE)	425,00
SUP. PARC. 16 MACIZO 12 (ESPACIO VERDE)	425,00
SUP. PARC. 17 MACIZO 12 (ESPACIO VERDE)	425,00
SUP. PARC. 18 MACIZO 12 (ESPACIO VERDE)	425,00
SUP. PARC. 19 MACIZO 12 (ESPACIO VERDE)	425,00
SUP. PARC. 20 MACIZO 12 (ESPACIO VERDE)	425,00
SUP. PARC. 21 MACIZO 12 (ESPACIO VERDE)	425,00
SUP. PARC. 22 MACIZO 12 (ESPACIO VERDE)	425,00
SUP. PARC. 23 MACIZO 12 (ESPACIO VERDE)	425,00
SUP. PARC. 24 MACIZO 12 (ESPACIO VERDE)	425,00
SUP. PARC. 25 MACIZO 12 (ESPACIO VERDE)	425,00
SUP. PARC. 26 MACIZO 12 (ESPACIO VERDE)	425,00
SUP. PARC. 27 MACIZO 12 (ESPACIO VERDE)	425,00
SUP. PARC. 28 MACIZO 12 (ESPACIO VERDE)	425,00
SUP. PARC. 29 MACIZO 12 (ESPACIO VERDE)	425,00
SUP. PARC. 30 MACIZO 12 (ESPACIO VERDE)	425,00
SUP. PARC. 31 MACIZO 12 (ESPACIO VERDE)	425,00
SUP. PARC. 32 MACIZO 12 (ESPACIO VERDE)	425,00
SUP. PARC. 33 MACIZO 12 (ESPACIO VERDE)	425,00
SUP. PARC. 34 MACIZO 12 (ESPACIO VERDE)	425,00
SUP. PARC. 35 MACIZO 12 (ESPACIO VERDE)	425,00
SUP. PARC. 36 MACIZO 12 (ESPACIO VERDE)	425,00
SUP. PARC. 37 MACIZO 12 (ESPACIO VERDE)	425,00
SUP. PARC. 38 MACIZO 12 (ESPACIO VERDE)	425,00
SUP. PARC. 39 MACIZO 12 (ESPACIO VERDE)	425,00
SUP. PARC. 40 MACIZO 12 (ESPACIO VERDE)	425,00
SUP. PARC. 41 MACIZO 12 (ESPACIO VERDE)	425,00
SUP. PARC. 42 MACIZO 12 (ESPACIO VERDE)	425,00
SUP. PARC. 43 MACIZO 12 (ESPACIO VERDE)	425,00
SUP. PARC. 44 MACIZO 12 (ESPACIO VERDE)	425,00
SUP. PARC. 45 MACIZO 12 (ESPACIO VERDE)	425,00
SUP. PARC. 46 MACIZO 12 (ESPACIO VERDE)	425,00
SUP. PARC. 47 MACIZO 12 (ESPACIO VERDE)	425,00
SUP. PARC. 48 MACIZO 12 (ESPACIO VERDE)	425,00
SUP. PARC. 49 MACIZO 12 (ESPACIO VERDE)	425,00
SUP. PARC. 50 MACIZO 12 (ESPACIO VERDE)	425,00
SUP. PARC. 51 MACIZO 12 (ESPACIO VERDE)	425,00
SUP. PARC. 52 MACIZO 12 (ESPACIO VERDE)	425,00
SUP. PARC. 53 MACIZO 12 (ESPACIO VERDE)	425,00
SUP. PARC. 54 MACIZO 12 (ESPACIO VERDE)	425,00
SUP. PARC. 55 MACIZO 12 (ESPACIO VERDE)	425,00
SUP. PARC. 56 MACIZO 12 (ESPACIO VERDE)	425,00
SUP. PARC. 57 MACIZO 12 (ESPACIO VERDE)	425,00
SUP. PARC. 58 MACIZO 12 (ESPACIO VERDE)	425,00
SUP. PARC. 59 MACIZO 12 (ESPACIO VERDE)	425,00
SUP. PARC. 60 MACIZO 12 (ESPACIO VERDE)	425,00
SUP. PARC. 61 MACIZO 12 (ESPACIO VERDE)	425,00
SUP. PARC. 62 MACIZO 12 (ESPACIO VERDE)	425,00
SUP. PARC. 63 MACIZO 12 (ESPACIO VERDE)	425,00
SUP. PARC. 64 MACIZO 12 (ESPACIO VERDE)	425,00
SUP. PARC. 65 MACIZO 12 (ESPACIO VERDE)	425,00
SUP. PARC. 66 MACIZO 12 (ESPACIO VERDE)	425,00
SUP. PARC. 67 MACIZO 12 (ESPACIO VERDE)	425,00
SUP. PARC. 68 MACIZO 12 (ESPACIO VERDE)	425,00
SUP. PARC. 69 MACIZO 12 (ESPACIO VERDE)	425,00
SUP. PARC. 70 MACIZO 12 (ESPACIO VERDE)	425,00
SUP. PARC. 71 MACIZO 12 (ESPACIO VERDE)	425,00
SUP. PARC. 72 MACIZO 12 (ESPACIO VERDE)	425,00
SUP. PARC. 73 MACIZO 12 (ESPACIO VERDE)	425,00
SUP. PARC. 74 MACIZO 12 (ESPACIO VERDE)	425,00
SUP. PARC. 75 MACIZO 12 (ESPACIO VERDE)	425,00
SUP. PARC. 76 MACIZO 12 (ESPACIO VERDE)	425,00
SUP. PARC. 77 MACIZO 12 (ESPACIO VERDE)	425,00
SUP. PARC. 78 MACIZO 12 (ESPACIO VERDE)	425,00
SUP. PARC. 79 MACIZO 12 (ESPACIO VERDE)	425,00
SUP. PARC. 80 MACIZO 12 (ESPACIO VERDE)	425,00
SUP. PARC. 81 MACIZO 12 (ESPACIO VERDE)	425,00
SUP. PARC. 82 MACIZO 12 (ESPACIO VERDE)	425,00
SUP. PARC. 83 MACIZO 12 (ESPACIO VERDE)	425,00
SUP. PARC. 84 MACIZO 12 (ESPACIO VERDE)	425,00
SUP. PARC. 85 MACIZO 12 (ESPACIO VERDE)	425,00
SUP. PARC. 86 MACIZO 12 (ESPACIO VERDE)	425,00
SUP. PARC. 87 MACIZO 12 (ESPACIO VERDE)	425,00
SUP. PARC. 88 MACIZO 12 (ESPACIO VERDE)	425,00
SUP. PARC. 89 MACIZO 12 (ESPACIO VERDE)	425,00
SUP. PARC. 90 MACIZO 12 (ESPACIO VERDE)	425,00
SUP. PARC. 91 MACIZO 12 (ESPACIO VERDE)	425,00
SUP. PARC. 92 MACIZO 12 (ESPACIO VERDE)	425,00
SUP. PARC. 93 MACIZO 12 (ESPACIO VERDE)	425,00
SUP. PARC. 94 MACIZO 12 (ESPACIO VERDE)	425,00
SUP. PARC. 95 MACIZO 12 (ESPACIO VERDE)	425,00
SUP. PARC. 96 MACIZO 12 (ESPACIO VERDE)	425,00
SUP. PARC. 97 MACIZO 12 (ESPACIO VERDE)	425,00
SUP. PARC. 98 MACIZO 12 (ESPACIO VERDE)	425,00
SUP. PARC. 99 MACIZO 12 (ESPACIO VERDE)	425,00
SUP. PARC. 100 MACIZO 12 (ESPACIO VERDE)	425,00

PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO, ANTÁRTIDA E ISLAS DEL ATLÁNTICO SUR.
 SECCION: J
 MACIZOS: 1000 Y 12
 PARCELAS: 2RR Y 43b
 DESCRIPCION DE OCHOBO
 II-A-5480 (parc.43b)
 II-A-6476 (parc.2RR)
 URSUAIA
 CIUDAD DE URSUAIA
 MENSURA, UNIFICACION Y DIVISION
 PARCELA 43b DEL MACIZO 12 Y PARCELA 2RR DEL MACIZO 1000, AMBAS DE LA SECCION J
 LUCIANO PRETO Y CIA. SOCIEDAD COMERCIAL COLECTIVA

NOTAS:
 1. Las medidas en este plano son las de campo.
 2. Las medidas de campo son las de campo.
 3. Las medidas de campo son las de campo.
 4. Las medidas de campo son las de campo.
 5. Las medidas de campo son las de campo.

RESTRICCIONES: Señalar e inscribir en el catastro y en el plano de campo, las medidas de campo.

FECHA DE MENSURA: MAYO DE 2010

ANTECEDENTES

PLANOS: 77-143-81 (43b) Y 77-143-86 (2RR)	NOMENCLATURA SICATASTRO
EXPEDIENTE: 1272-104-2009	SECCION: URSUAIA
	MACIZO: J
	PARCELA: 12 111 113 113a
	PARCELA: 46 15 8 22 11 12 12 y 3

Por la presente doy fe y conformidad al presente plano de mensura declarando haber recibido satisfactoriamente bajo mi control los informes que se dan en este plano, allegando las superficies de campo, Reserva Municipal y Espacio Verde a la Municipalidad de URSUAIA, y Reserva Fiscal a la Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur.

ROBERTO OSCAR LOPEZ
 DIRECTOR GENERAL DE CATASTRO
 DON MARCELO ALBERTO PARRA
 PROFESOR EN CATASTRO
 J. E. 19



Ref.: Expediente DU - 4146/2015 -
J - 113 A -3
Solicitud de autorización de uso:
estación de servicio

Sr.

Subsecretario de Planeamiento y P.U.

Visto el expediente DU -4146/2015 mediante el cual se tramita la autorización de uso para instalar una estación de servicio en el predio identificado como parcela: 3, del macizo: 113 A, de la sección: J, y atento a lo solicitado elevo a Usted el presente informe.

- Mediante Nota Registrada N° 2484/2015, el Sr. Héctor Arrogo y el Arq. Nicolas Piccone en carácter de Comprador y Profesional respectivamente solicitan se autorice la instalación de una estación de servicio en el predio de referencia.

- Según el sistema de información catastral la parcela en cuestión es propiedad de Luciano Preto y Cia. S.C.C., y posee deuda en rentas, ambas situaciones se entienden deberán ser salvadas antes de dar continuidad al trámite.

- Mediante O.M. N° 4409 promulgada según Decreto Municipal N° 1668/2013 se autorizó la localización de un lavadero de automóviles en el mencionado predio.

- El uso "estación de servicio" no se encuentra consignado en el Código de Planeamiento Urbano correspondiendo por tanto ser expresamente autorizado tal cual lo establece el Artículo VIII.1.4. por el D.E.M ad referéndum del Concejo Deliberante.

- Para el desarrollo del proyecto los interesados solicitan se autorice a generar una circulación pública vehicular en el espacio verde circundante (ver croquis fojas 9), con el objeto de evitar un impacto en el tránsito del sector.

- Teniendo en cuenta que se trata de un depósito y venta de combustible y por tanto de sustancias consideradas como altamente peligrosas, para evaluar la localización propuesta deben considerarse múltiples condicionantes: ambientales, paisajísticas, operativas, etc.

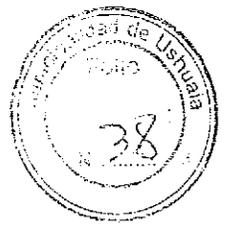
Ambientales: proximidad al río, posibilidad de inundabilidad del sector, características del suelo (según informe obrante en expediente de obra N° 733/2012, del cual se adjunta copia, se detectó presencia de nivel freático a 1,70 m. de profundidad), riesgos propios de la actividad como posibilidades de derrames, emanación de vapores, ect.

Paisajísticas: su localización próxima a uno de los cursos de agua más importantes de la ciudad, sobre cuyas riveras esta Dirección entiende debería proyectarse un parque lineal para el uso y disfrute de sus habitantes, mientras que la propuesta plantea resolver en parte del espacio verde el acceso vehicular a los surtidores.

Operativas: al respecto se considera fundamental analizar el impacto al tránsito que el emplazamiento de este uso provocaría en un área tan sensible de nuestra ciudad, tanto en los momentos de reabastecimiento de combustible, como los propios del funcionamiento cotidiano.

Por lo expuesto y entendiendo que el análisis del tema requiere de la intervención de diferentes áreas municipales y externas, se solicitó opinión a las Direcciones de Estudios y Proyectos, Gestión Ambiental y Tránsito, restando realizar consultas a la Dirección de Recursos Hídricos, la D.P.O.S.S., esto por la cercanía al río y a Camuzzi Gas del Sur por la proximidad al tendido de red de gas que abastece a la urbanización del Río Pipo.

La opinión de las Direcciones de Estudios y Proyectos y Gestión Ambiental se encuentran incorporadas al expediente de referencia, a la fecha resta la formalización de la respuesta por parte de la Dirección de Tránsito, si bien se nos anticipó que la propuesta de acceso al lugar no es viable en atención a la normativa vigente. En cuanto a los pedidos de informes externos los mismos deberían de ser presentados por los solicitantes como parte de un estudio de impacto ambiental.



Ahora, aunque no se cuenta con un estudio de impacto ambiental para su evaluación, y en atención a todo lo antes expuesto puede concluirse que la totalidad de las áreas técnicas municipales opinamos que si bien es necesario incorporar una nueva estación de servicio en la ciudad, en lo posible localizada en el sector oeste, la parcela propuesta no es la adecuada.

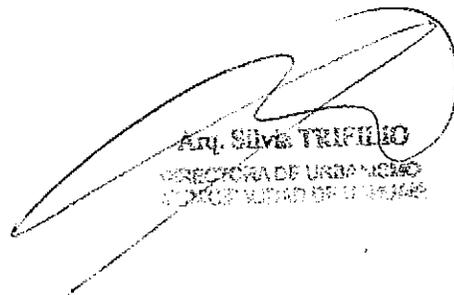
Esto considerando, entre otras cuestiones:

- potenciales riesgos de contaminación de un curso de agua.
- potencial riesgo de inundación, ante acontecimientos extremos, vale recordar que el cauce de río ya ha sufrido modificaciones en el lugar.
- nivel freático a -1,70 m. según datos presentados por los solicitantes en el expediente de obra en trámite, recuérdese que la actividad requiere enterrar depósitos de combustible.
- potencial riesgo dada la cercanía a los dos puentes que vinculan a un importante sector de la ciudad, ante la necesidad de evacuar un radio perimetral a la estación en caso de un siniestro quedaría bloqueada la posibilidad de acceso y egreso a la totalidad de las urbanizaciones que se desarrollan en ese sector.
- evaluando integralmente el área de influencia vemos que se trata de una parcela emplazada lindera a un encuentro de dos vías de circulación ya conflictivo, sobre una rotonda, próximo a un supermercado de concurrencia masiva, a un complejo de viviendas y futuro centro comercial, y como ya se dijo acceso a un sector altamente densificado y en crecimiento, por lo cual el impacto de este nuevo uso complejizaría aun más la situación.
- no resulta viable utilizar como sector de espera para el acceso al lugar, uno de los triángulos derivadores del tránsito.
- la parcela de dominio privado posee reducidas dimensiones para la actividad que se pretende desarrollar, agravado por su forma totalmente irregular.
- afectar parte del espacio público lindero, rico en su naturaleza por su proximidad a un curso de agua, quitándole prioridad al uso social y recreativo de para afectarlo al acceso vehicular de un emprendimiento privado resulta inadmisibles.
- a lo expresado en el párrafo precedente se le suma que se considera insuficiente la superficie que se destinaría a la espera, tanto durante el reabastecimiento de combustible como para funcionamiento diario de la actividad lo cual implicará, dada su proximidad, que los vehículos obstruyan el tránsito sobre el puente en calle De La Estancia, o sea se estaría sacrificando un sector de alto valor paisajístico sin con eso evitar siquiera los inconvenientes al tránsito.

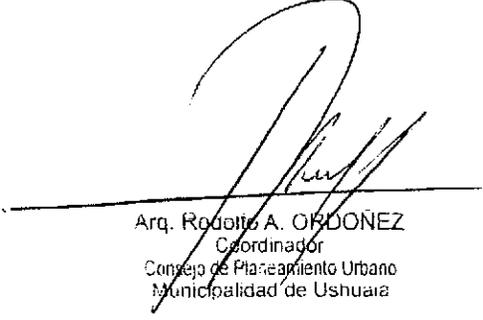
En resumen se sugiere no autorizar el uso en la parcela objeto de análisis, quedando los equipos técnicos municipales a disposición de los proponentes para evaluar otra alternativa de localización donde se pueda brindar el servicio, necesario por cierto, sin poner en riesgo la habitabilidad de esta fracción de la ciudad.

Informe N° 57/2015 - Letra: D.U.

USHUAIA, 25 de Junio de 2015


Arq. Silve TRIFILO
SECRETARÍA DE URBANISMO
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Dpto Adm. y G. COPU:
a tratar en próxima reunión. - Incorporar como tema



Arq. Rodolfo A. O'DONÉZ
Coordinador
Consejo de Planeamiento Urbano
Municipalidad de Ushuaia



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



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

ACTA N° 180

FECHA DE SESION: 1º/07/2015

LUGAR: Municipalidad de Ushuaia

1.- Expediente DU-2796-2015: "B-70-4 – SE- RU S.R.L. S/altura máxima contrafrente".

Consideraciones previas:

Se trata de una obra ya ejecutada, la cual fue paralizada en atención a denuncias realizadas por vecinos del sector. Verificadas las mismas se intimó al profesional a readecuar los trabajos conforme a la documentación de obra oportunamente aprobada.

A fs. 2, consta solicitud de excepción, en atención a que lo ejecutado invade el retiro contrafrental, superando los 5,5 m. de altura en el área del contra-frente (altura ejecutada: 6,70m).

Propuesta:

Dar curso a la solicitud de excepción, autorizando la altura de 6,70m. en el contra-frente del lote, condicionando la misma, la obra y la Habilitación Comercial a la demolición de las superficies indicadas en el plano aprobado que diera origen al proyecto que nos ocupa.

Convalidan:

Los presentes.

2.- Expediente DU-4146-2015: "J-113A-3 – ARROSIO – ARCHILLA s/Usos Estación de Servicio".

Consideraciones previas:

Mediante expte. arriba mencionado, el propietario de la parcela solicita autorización para desarrollar en la misma el uso "Estación de Servicios para el Automotor". La parcela se

"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



...2///

encuentra zonificada como R3 "Residencial Media Baja" obran en el expte, informes realizados por las direcciones de Estudios y Proyectos Municipal, Gestión Ambiental, y Urbanismo, destacando en ellos que si bien se entiende la imperiosa necesidad de que la ciudad cuente con mayor cantidad de puntos de venta de este tipo de servicio, existen problemas referidos a la circulación (proximidad a los dos puentes existentes), a la proximidad al curso de agua (Río Pipo) y al uso exclusivo que se propone para el espacio Verde denominado según nomenclatura catastral como J-113A-1. Respecto a este uso exclusivo, se enuncia que se requiere intervenir en este espacio para evitar que el servicio impacte negativamente con la circulación vehicular. Por otra parte, expresa que el anteproyecto se encuentra en desarrollo en forma conjunta con profesionales de la empresa YPF, quien auditará el mismo exigiendo el cumplimiento de todas las reglamentaciones vigentes (superficies reglamentarias, distancias de seguridad, normas especiales de instalaciones hidráulicas para almacenamiento distribución de combustible, control de sistemas de monitoreo y seguridad, circulaciones vehiculares y peatonales, materiales de construcción etc) para este tipo de proyectos.

Propuesta 1:

No dar curso a la autorización de uso propuesto, quedando los equipos técnicos municipales a disposición de los proponentes para evaluar otra alternativa de localización.

Convalidan:

Los presentes.-

A partir de este tema se retira la Lic. Virginia RIZZO.

3.- Expediente DU-4060-2015: "L-42-5 -- SUAREZ -- GRANDI s/Estacionamiento"

Consideraciones previas:

El profesional actuante solicita la excepción a lo referido a módulos de estacionamiento para la ampliación de un Centro Odontológico, ubicado en calle 12 de octubre 1343, sobre un

///3...

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



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



...3///

edificio existente actualmente funcionamiento.

Conforme a la documentación presentada, se han proyectado 4 módulos de estacionario, mas uno de acceso de discapacitados, estableciendo la normativa en vigencia la necesidad de contar con un módulo por consultorio, resultado necesaria un total de 9.

Propuesta: Los presentes

Dar curso a la excepción solicitada, la cual tendrá vigencia mientras se mantengan los cinco (5) módulos de estacionamiento establecidos según plano presentado y el uso propuesto.

Convalidan:

Los presentes.

4.- Expediente DU-3306-2015: "D-10-24 – ALEM INVERSIONES S.R.L. Altura máxima y plano límite"

Consideraciones previas:

El profesional actuante, solicita excepción para que se considere reglamentario a los edificios realizados en las parcelas de referencia. El complejo prevé la ejecución de 250 viviendas en la modalidad de PH, habiéndose desarrollado el proyecto en forma integral en busca de un mejor resultado y armonía Urbana. Expresa también que no se aprecia la transgresión o irregularidad que se manifiesta (altura máxima en contrafrontal) desde el hecho concreto, sino que el mismo se advierte, desde el hecho gráfico y abstracto de la planimetría.

El Dpto. Estudios y Normas expone que no avala la realización de la obra y en forma posterior los correspondientes permisos de regularización.

No obstante la Subsecretaría de Planeamiento expresa mediante la presente, que el proyecto urbano en su conjunto y sobre el análisis de la situación final ejecutada, no transgrede el espíritu de la normativa en vigencia, y si bien se comparte que debería haberse realizado la

[Handwritten signatures and scribbles]

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

///4...



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



...4///

consulta en forma previa, también entiende que hubiera correspondido en su momento acceder a dicho requerimiento.

Propuesta:

Dar curso a la excepción solicitada.

Convalidan:

Los presentes.-

5.- Expediente DU-3069-2006: "Modificación mensura y desafectación de calle cedida – calle "Los Ñires" -J-1000-2acr/2adr".

Consideraciones previas:

De acuerdo a lo verificado por la Dirección de Urbanismo, se ha detectado que en los planos aprobados que se encuentran en dicha Dirección no aparecen representadas las construcciones existentes, si bien constan en nuestros archivos la existencia de varias, entre ellas las del Hotel Los Ñires, lo que con el correr del tiempo se han efectuado tendido de distintas redes de servicios y es ahí cuando se detecta que la traza actual de la calle no tenía coincidencia con la cedida por mensura, en el tramo de referencia, por lo que se plantea la corrección del problema.

Propuesta:

Dar curso a la modificación de la mensura.

Convalidan:

Los presentes.-

6.- Expediente DU-4096-2015: "J-9-1 – Requejado-Gonzalez S/retiro de frente obligatorio".

Consideraciones previas:

La parcela posee una sup. 366,01 m2 emplazada en una esquina, uso: de vivienda unifamiliar. De acuerdo al conforme a obra presentado por la Arq. Sandra Simoes, la vivienda invade el retiro frontal sobre la calle De las Artes (Retiro Obligatorio:1,5m). Cumpliendo con los retiros

///5...

"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



...5///

exigidos sobre calle Salvador Dalí y sobre el Pasaje Peatonal.

El Profesional actuante solicita la excepción a lo normado en el C.P.U. exponiendo que ni el Propietario, ni la Profesional solicitante, participaron de la ejecución de la obra, por lo que no pueden exponer justificativos técnicos en referencia a la implantación incorrecta.

Propuesta:

Dar curso a la excepción solicitada condicionado a dejar un retiro frontal de 5,00 m. sobre calle De Las Artes, por el largo total de la Parcela, libre de ocupación.

Convalidan:

Los presentes.

7.- Expediente DU-10763-2014: "A-80-3 – Asoc. Caza y Pesca s/Indicadores Urbanísticos".

Consideraciones previas:

Se trata del edificio que hoy funciona como Sede Social del Club el cual será demolido para dar lugar a la construcción donde funcionarán las instalaciones Administrativas y Sociales de la Institución.

La profesional actuante solicita se otorguen indicadores urbanísticos para la Parcela, la que se encuentra actualmente zonificada como EU – Distrito de Equipamiento Especial.

Propuesta:

Elaborar proyecto de Decreto "ad referéndum del Concejo Deliberante" con los indicadores urbanísticos, teniendo en cuenta que deberá el nuevo edificio de Caza y Pesca respetar igual retiro que el volumen principal del edificio contiguo existente, sobre calle Maipú.

Convalidan:

Los presentes.-

8.- Expediente DU-5388-2015: "H-43-1 – Municipalidad de Ushuaia s/Autorización de

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

///16...



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

...6///

subdivisión”:

Consideraciones previas:

Se solicita dar curso a la subdivisión simple de una parcela de dominio municipal, considerando que se encuentra ocupada por dos familias consideradas como casos sociales que solicitan la regularización dominial de la superficie que ocupan, con el correspondiente Decreto de Adjudicación en venta.

Propuesta:

Dar curso a la subdivisión solicitada, condicionada a la construcción de muro cortafuego.

Convalidan:

Los presentes.-

Coordinación: Rodolfo, ORDOÑEZ

Asistencia: Marta Susana CASTILLO

En representación del Departamento Ejecutivo:

ARGÜELLES CONTRERAS, Alejandro; DALPIAZ, Walter; FELCARO, Jorgelina; LESTA LESCANO, Alejandro; RIZZO, Virginia; ROLANDO, Jorge; TRACHCEL, Federico; TRIFILIO, Silvia.

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

ARGÜELLES
ALEJANDRO

Arq. Jorgelina Felcarno.
Dep. E y N.

Virginia RIZZO

DALPIAZ W
MUNICIP. USH

SILVIA TRIFILIO

Arq. Alejandro Lesta
"Las Islas Malvinas, Georgia y Sandwich del Sur son y serán Argentinas"

J. ROLANDO
M. T. M.

TRACHCEL, F.
D.F. C.

Marta Susana CASTILLO
Jefe Dpto. Adm. y Gestión Co. P.U.
Subsecretaria de Planeamiento y
Proyectos Urbanos
Municipalidad de Ushuaia



Provincia de Tierra del Fuego
Antártida e Islas del Atlántico Sur
REPÚBLICA ARGENTINA
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA



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

NOTA Nº 21 /2015

LETRA : Co.P.U.

USHUAIA, 02 JUL. 2015

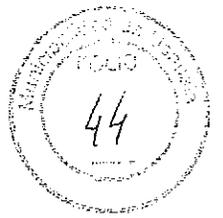
SEÑOR INTENDENTE:

Me dirijo a Ud. a efectos de adjuntar el expte. DU-4146-2015: "J-113A-3 – ARROSIO-ARCHILLA s/Uso Estación de Servicio", en el cual se incorporó lo resuelto por el Co.P.U. (Consejo de Planeamiento Urbano) según Acta Nº 180, en sesión ordinaria de fecha 1º de julio de 2015.

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

&


Arg. Roberto A. BORDONÉ
Coordinador
Consejo de Planeamiento Urbano
Municipalidad de Ushuaia



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

...6///

subdivisión”:

Consideraciones previas:

Se solicita dar curso a la subdivisión simple de una parcela de dominio municipal, considerando que se encuentra ocupada por dos familias consideradas como casos sociales que solicitan la regularización dominial de la superficie que ocupan, con el correspondiente Decreto de Adjudicación en venta.

Propuesta:

Dar curso a la subdivisión solicitada, condicionada a la construcción de muro cortafuego.

Convalidan:

Los presentes.-

Coordinación: Rodolfo, ORDOÑEZ

Asistencia: Marta Susana CASTILLO

En representación del Departamento Ejecutivo:

ARGUELLES CONTRERAS, Alejandro; DALPIAZ, Walter; FELCARO, Jorgelina; LESTA
 LESGANO, Alejandro; RIZZO, Virginia; ROLANDO, Jorge; TRACHCEL, Federico;
 TRIFILIO, Silvia.

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

ARGUELLES
 CONTRERAS

Arg. Jorgelina Felcaro
 Depto E y U.

Virginia RIZZO
 DALPIAZ
 M. C. D. S. I.

SILVIA TRIFILIO

Arg. Alejandro Lesta
 "Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur, así y ser de las Antillas"

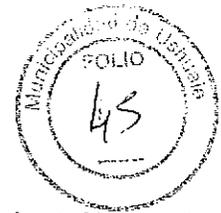
J. ROLANDO
 Yto. T. M.

Arg. Federico Trachcel
 D. E. U.

Marta Susana CASTILLO
 Jefe Dpto. Adm. y Gestión Co. P. U.
 Subsecretaría de Planeamiento y
 Proyectos Urbanos
 Municipalidad de Ushuaia



Provincia de Tierra del Fuego
Antártida e Islas del Atlántico Sur
REPÚBLICA ARGENTINA
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA



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

NOTA N° 21 /2015

LETRA : Co.P.U.

USHUAIA, 02 JUL. 2015

SEÑOR INTENDENTE:

Me dirijo a Ud. a efectos de adjuntar el expte. DU-4146-2015: "J-113A-3 – ARROSIO-ARCHILLA s/Usó Estación de Servicio", en el cual se incorporó lo resuelto por el Co.P.U. (Consejo de Planeamiento Urbano) según Acta N° 180, en sesión ordinaria de fecha 1° de julio de 2015.

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

&



Arq. Roberto A. LARDONEZ
Coordinador
Consejo de Planeamiento Urbano
Municipalidad de Ushuaia