



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 : 112 /2015

LETRA: MUN. U.-

USHUAIA, 08 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-3293-2015: "D-115-29 Y 30 – ALEM INVERSIONES S.R.L. S/Altura máxima y plano límite".

En tal sentido, para mayor información se adjunta a la presente el Expediente mencionado anteriormente, con Informe E y N. Nº 28/2015 de la Dirección de Urbanismo, Acta Nº 180 del Co.P.U. de fecha 1º de julio de 2015 y Proyecto de Ordenanza para su tratamiento.

Sin otro particular le saluda atentamente.

*e*  
*F*

Federico SCIURANO  
INTENDENTE  
Municipalidad de Ushuaia

CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA	
ÁREA DE ENTRADA LEGISLATIVA	
SOLICITUDES INGRESADAS	
Fecha: 13/07/15	Hs. 10:55
Número: 468	Fojas:
Acta N°	
Asesor:	
Idido:	<i>[Firma]</i>

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

2015 - Año del Bicentenario del Congreso de los Pueblos Libres

### Proyecto de Ordenanza

**ARTICULO 1º.-** EXCEPTUASE de cumplir con lo normado en el Artículo VII.1.2.1.2. R2: Residencial Densidad Media/Baja – Altura Máxima y Plano Límite, del Anexo I de la Ordenanza Municipal N°2139 (Código de Planeamiento Urbano), a la construcción ubicada en el predio identificado catastralmente como Parcela 29, Macizo 15, Sección D de la ciudad de Ushuaia, autorizándose la altura conforme al plano que obra a foja 142 del Expediente de Obras Privadas Año 2012 – N° 71 – Cuerpo I.

**ARTICULO 2º:** EXCEPTUASE de cumplir con lo normado en el Artículo VII.1.2.1.2. R2: Residencial Densidad Media/Baja – Altura Máxima y Plano Límite, del Anexo I de la Ordenanza Municipal N°2139 (Código de Planeamiento Urbano), a la construcción ubicada en el predio identificado catastralmente como Parcela 30, Macizo 15, Sección D de la ciudad de Ushuaia, autorizándose la altura conforme al plano que obra a foja 206 del Expediente de Obras Privadas Año 2012 – N° 70 – Cuerpo II.

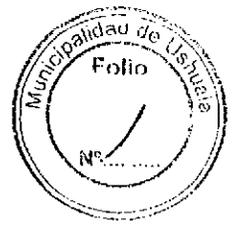
**ARTICULO 3º.-** Regístrese. Pase al Departamento Ejecutivo para su promulgación, dese al Boletín Oficial Municipal para su publicación y ARCHÍVESE.-

Federico SCIURANO  
INTENDENTE  
Municipalidad de Ushuaia





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



NOTA N° 64/2015

Letra: Dpto. Asist. Tec. Adm.

Ushuaia, 27 de abril de 2015

Se realiza la apertura del expediente administrativo **DU-273/2015** siguiente detalle:

INICIADOR:

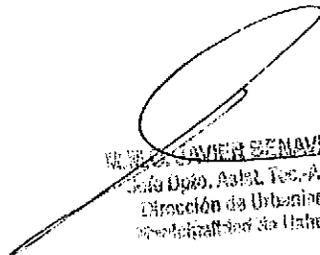
Dirección de Urbanismo – SSP y PU

TEMA:

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

ASUNTO:

D-115-29 y 30 ALEM INVERSIONES S.R.L.  
S /Altura Máxima y Plano Limite

  
**RAFAEL CAMERON SENNAVERTE**  
Jefe Dpto. Asist. Tec. Adm.  
Dirección de Urbanismo  
Municipalidad de Ushuaia



**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 INGRESOS VARIOS**



**Titular**  
 ALEM INVERSIONES SRL(43749) (R-12471981)

**Vencimiento**  
 27/04/2015

**Domicilio Postal**  
 LEANDRO N. ALEM 810 P PB DPTO 2 CP 9410

**Identificación**

**Contribuyente**

**Domicilio Real**

Padrón	Cuenta de Pago	Deuda	Número Recibo	Fecha de Emisión	Prox. Venc
PBRN: 1-00043749	Eje: 0000006740/2015		11450100000006740001	27/04/2015	

Om 3501 Anexo II Art 1 Inc v)

**Importe** 500,00

**INCLUYE**

**Detalle | Mensaje**

Deb/Cred:106(00000000 0000)  
 Tabla: (General)

0/115/29Y30./

**\$500.00**

**TOTAL**

Importante: El presente recibo tendrá validez solo cuando posea sello y firma del ente recaudador o cuando se encuentre adherido a débito automático. La presentación de este comprobante no constituye pago de obra.

Link Pagos: Cod=29480043749, desde [www.linkpagos.com.ar](http://www.linkpagos.com.ar) Y cajeros Link, las 24hs todos los días.

# ASFALTO

**PLAN DE PAVIMENTACIÓN DE 500 CUADRAS.**

Trabajamos para que el asfalto llegue a más de 40 barrios de la ciudad.



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



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA  
 URBANISMO  
 NOTA REGISTRADA Nº 02061  
 FECHA 27/04/15  
 R. RODRIGUEZ

DISPOSICIÓN D.U. Nº 01 / 2007

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: ALTOS DE BEBAN Nº 1170 - 1180
PROPIETARIO:	AVEM INVERSIONES S.R.L
OCUPANTE:	AVEM INVERSIONES S.M
PROFESIONAL ACTUANTE:	EDUARDO A. PENEZ R.P.C. Nº: 333
NOMENCLATURA CATASTRAL:	0115-29 / 0-115-30
ZONIFICACION:	R2
Nº DE EXPEDIENTE DE OBRA:	71/2012 - 70/2012
ARTICULOS DEL CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO A LOS QUE SE SOLICITA LA EXCEPCION:	V.4
ARTICULOS DEL CODIGO DE EDIFICACION A LOS QUE SE SOLICITA LA EXCEPCION:	ES ALTURA MÁXIMA Y PLANO LÍMITE
Nº DE ORDENANZA A LA CUAL SE SOLICITA EXCEPCION:	

FIRMA DEL PROPIETARIO

*[Handwritten signature]*

FECHA:

*[Handwritten signature]*  
 EDUARDO A. PENEZ  
 P/ AVEM INVERSIONES S.M  
 APROBADO

FIRMA DEL PROFESIONAL O TECNICO RESPONSABLE

*[Handwritten signature]*



**Municipalidad de Ushuaia**  
 Dirección de Sistemas de Información Catastral



**RESUMEN DE SITUACIÓN PARCELARIA A LA FECHA 27/04/2015 11:32:13**  
**EL INMUEBLE NO TIENE DEUDA**

Seccion	N° Macizo	Letra Macizo	N° Parcela	Letra Parcela	U.F. / U.C.
D	0115		0029		

**Personas relacionadas a la Parcela**

Tipo	Personas	Documento
Titular	ALEM INVERSIONES SRL	OTRO 12471981

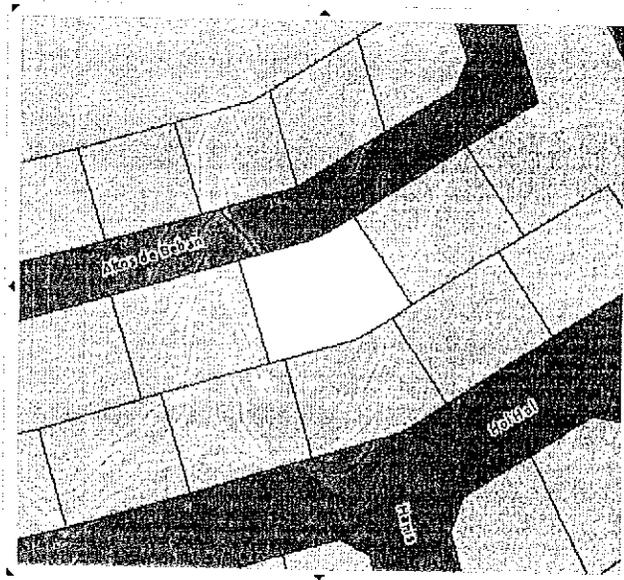
**Direcciones**

Descripcion	Num	Tipo Puerta
ALTOS DE BEBAN	1098	Principal

**Parcela**

Metros Frente	22.47
Superficie Terreno	492.40
Valor Tierra	2913.58
Valor de Mejora	
Porcentaje	0.00
Terreno Esquina	NO
Doble Frente	NO
Exp. Obra	71-2012
Exp. Comercio	
Exp. Suelo Urbano	
Piano Mensura	T.F.1-033-11
Partida	

**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 sello del funcionario que lo emite

FIRMA



Generated with CodeCharge Studio.

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



**Municipalidad de Ushuaia**  
 Dirección de Sistemas de Información Catastral



**RESUMEN DE SITUACIÓN PARCELARIA A LA FECHA 27/04/2015 11:23:37**  
**EL INMUEBLE NO TIENE DEUDA**

Seccion	Nº Macizo	Letra Macizo	Nº Parcela	Letra Parcela	U.F. / U.C.
D	0115		0030		

**Personas relacionadas a la Parcela**

Tipo	Personas	Documento
Titular	ALEM INVERSIONES SRL	OTRO 12471981

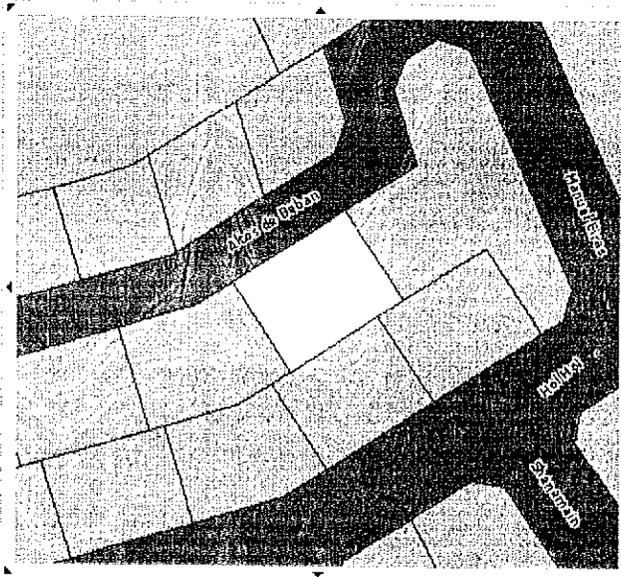
**Direcciones**

Descripcion	Num	Tipo Puerta
ALTOS DE BEBAN	1060	Principal

**Parcela**

Metros Frente	23.97
Superficie Terreno	464.78
Valor Tierra	2750.15
Valor de Mejora	
Porcentaje	0.00
Terreno Esquina	NO
Doble Frente	NO
Exp. Obra	70-2012
Exp. Comercio	
Exp. Suelo Urbano	
Plano Mensura	T.F. 1-033-11
Partida	

**Observaciones**



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

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

FIRMA



**M. M. O. ZAVIER BENAVENTE**  
 Jefe Dpto. Asist. Tec.-Adm.  
 Dirección de Urbanismo  
 Municipalidad de Ushuaia

Generated with CodeCharge Studio.

Ushuaia, 27 de marzo de 2015



**A: Arq. Alejandro Argüelles**  
Director Obras Privadas  
Municipalidad de Ushuaia.

Ref: Solicitud de Excepción  
Construcción sobre del plano límite  
Complejo Altos de Beban  
Fideicomiso Alem 3  
Secc. D - Mzo. 115 - Parc. 29/30  
Exp. 70 y 71 /2012

De mi mayor consideración:

A través de la presente, solicito una excepción, para que se considere construcciones reglamentarias a los edificios realizados en las parcelas de referencia. En éstas se diseñó su envolvente de acuerdo a parámetros inapropiados según la dirección de Obras Privadas. En la mencionada observación, se comprende que se estaría superando la altura máxima y el plano límite en su sector contrafrontal, de acuerdo al artículo V.4.

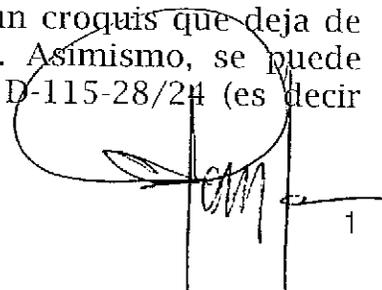
Al respecto, quiero mencionar algunas consideraciones asociadas al Complejo Altos de Beban, en el cual se prevén generar 250 viviendas en la modalidad PH (hasta la fecha hay entregadas 85 unidades). Esto permitirá comprender la magnitud, y el afán de encontrar el mejor resultado urbano posible, más allá de lo que indique o regule el código de Planeamiento.

Con esto quiero resaltar que existe la voluntad concreta de responder a las normas vigentes, como así también de regular el modo de intervenir en las parcelas, para que prime la armonía del **Proyecto Urbano**.

En detalle, vale mencionar lo siguiente: las construcciones implantadas en las parcelas 29 y 30 forman parte de un desarrollo arquitectónico que contempla principios de homogeneidad, equilibrio, escala urbana apropiada, y algunas otras premisas asociadas al lenguaje estético, que considero Ud. podrán percibir.

En sintonía con ello, las construcciones mencionadas, tienen su correlato en las edificaciones implantadas en las parcelas 27 y 28, porque fueron gestadas, insisto, en sintonía con un plan maestro, por lo cual, la irregularidad que se manifiesta, asociada a la trasgresión de los límites de altura máxima, no se aprecia desde el hecho concreto (la obra). Esta situación planteada solo podría advertirse desde el hecho gráfico y abstracto de una planimetría.

En virtud de lo antes dicho, agrego a la presente, un croquis que deja de manifiesto nuestro afán por conseguir estos principios. Asimismo, se puede apreciar que la combinación de Parcelas D-115-29/23 o D-115-28/24 (es decir

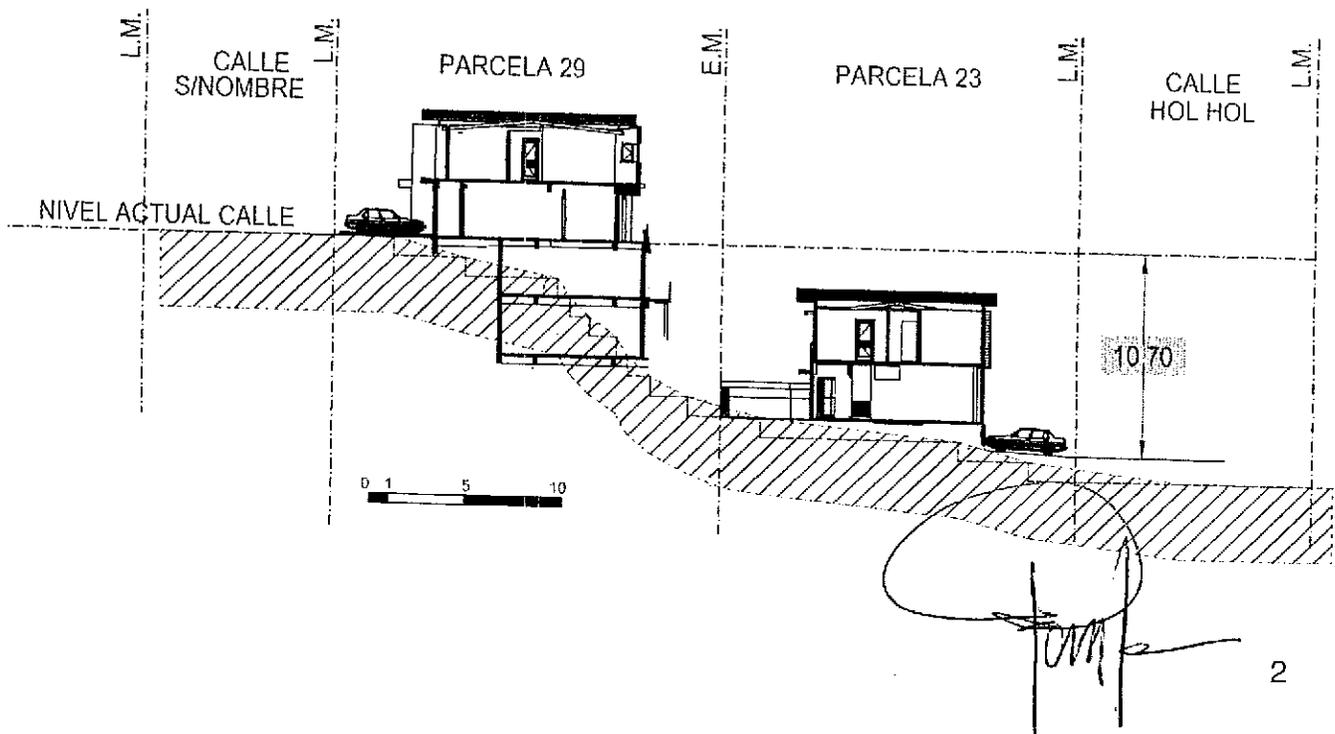


una construcción sobre calle Altos de Beban y una sobre Calle Hol Hol) denotan la coherencia de la propuesta que es constante en todo el desarrollo del complejo. Más aún, si el espíritu de la normativa intenta poner límite a la generación de sombras sobre terceros vecinos, advertimos que somos nosotros los propietarios de ambas parcelas, las cuales forman parte del plan maestro, y fueron construidas de la manera que se percibe, para lograr equilibrio, proteger intimidad de vecinos y generar pulmones. Para ser gráficos, con un perfil longitudinal (que muestra la topografía y las construcciones reales), se expone la realidad del proyecto ejecutado, y se percibe la equivalencia de alturas y distancias de unas con otras.

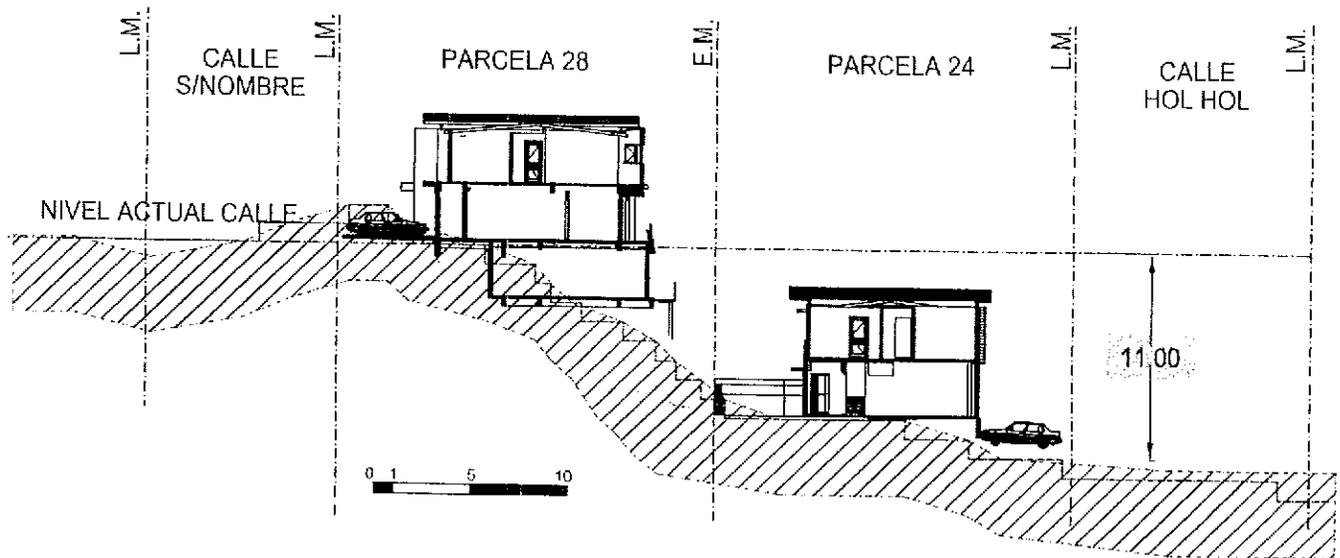
En Altos de Beban, hemos tenido que afrontar dificultades enormes, debido a las condiciones topográficas, en todas las parcelas que se encuentran al filo de un talud natural. En particular, sobre estas cuatro parcelas con similar intervención, existe una diferencia, la cual está planteada en los contra frentes de las mismas (Ej: En las parcelas 27 y 28 el talud del contra frente, es diferente del generado en las parcelas 29 y 30). Se podría interpretar que estas últimas, están prácticamente en un 60% en el aire, o en un pozo, como mejor se interprete. Pero no está demás decir que, aunque las condiciones topográficas de ambas son diferentes, su relación con las parcelas vecinas (de contra frente) y con la calle, son exactamente iguales.

Además, cabe destacar que, como interpretamos que forman parte de una propuesta urbana, seguimos dejando (en las parcelas 29-30 en cuestión) el retiro frontal de 5.00 m para alojar cocheras, siendo que el código, en su art. V.3.7.a, nos exime de ello. Es decir que si se hubiese instalado el edificio sobre la línea municipal, no estaríamos solicitando esta excepción.

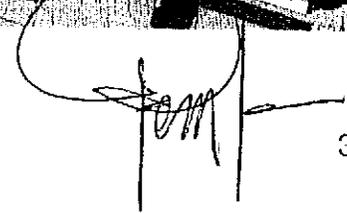
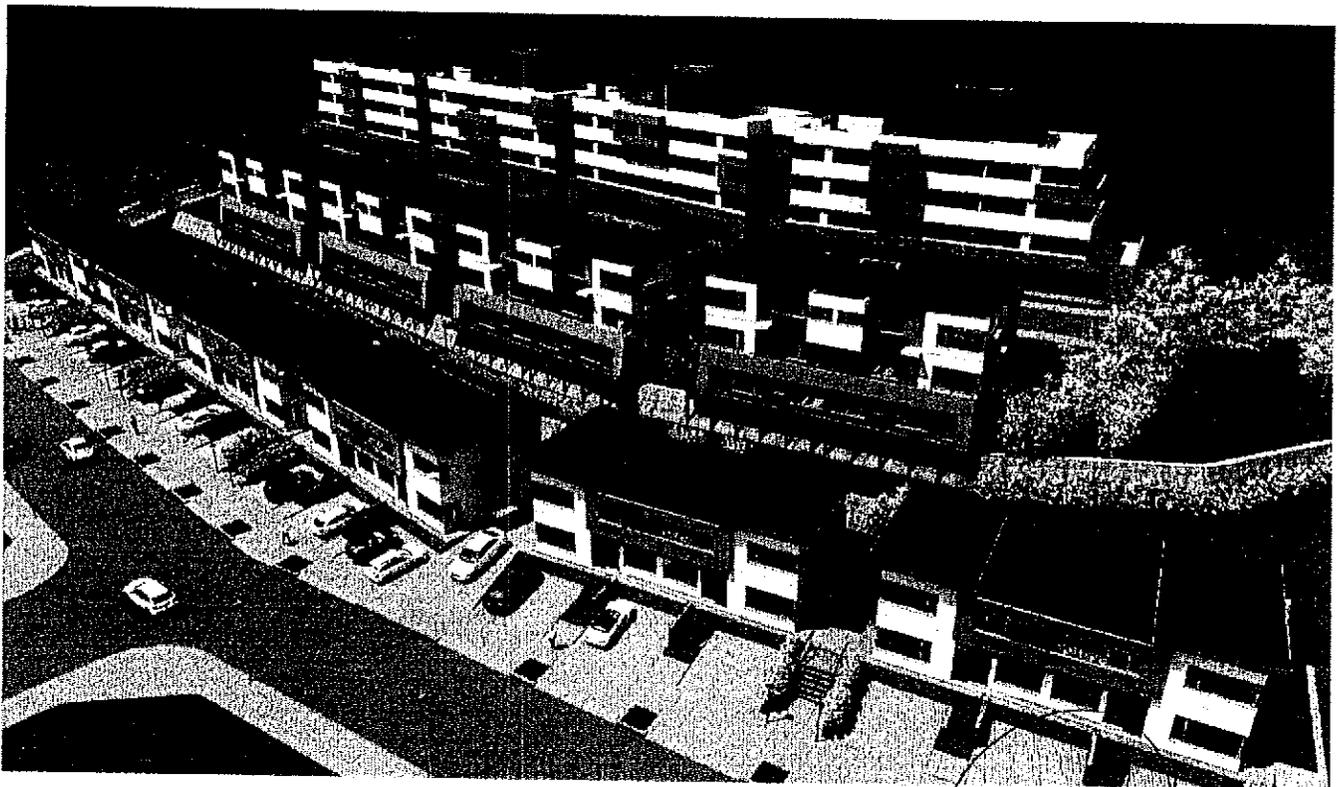
## LOTES 29/23



# LOTES 28/24



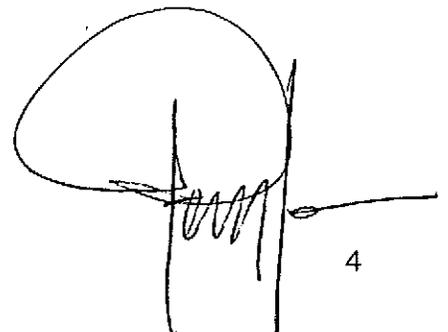
Por lo expresado precedentemente, y en virtud de dejar claras las premisas que rigen en la toma de partida de un proyecto y el encuadre del mismo en el código de edificación y planeamiento urbano de la ciudad, podrá ver Ud. la imagen que se plantea del conjunto, donde podrá apreciar una lectura general del emprendimiento inmobiliario desarrollado por A-36 Obras SRL.



En tal sentido quiero transmitir mi convencimiento personal, que un emprendimiento de tal envergadura, debe necesariamente analizarse, con una mirada asociada al calibre de la intervención (como una Fábrica, Un complejo deportivo, una urbanización especial, etc.), Entendiendo que esto no amerita un análisis particular, sino por el contrario, de todo el desarrollo urbano. Evitando así miradas parciales más asociadas a la intervención en una parcela aislada, en cualquier sector de la ciudad. Vemos apropiado observar los proyectos de los macizos 114 y 115, con la rigurosidad técnica de las normativas vigentes y el profesionalismo + sentido común calificado, que nos permitirán obtener una mejor lectura del todo, y a partir de ello, de las partes.

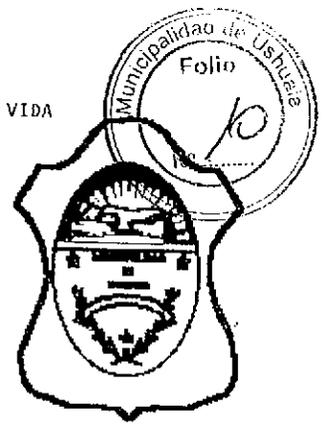
Nuestro accionar, afrontando la difíciles e inevitables condiciones topográficas que presentan algunas parcelas, demuestra la voluntad de seguir respetando la premisa planteada desde el inicio, que fue la menor invasión sobre la arteria Hol Hol, e ir creciendo en densidad, en la medida que vamos alejándonos del entorno existente (un barrio de baja escala y densidad).

Sin más, lo saludo a Ud. Atentamente.



Provincia de Tierra del Fuego,  
Antártida e Islas de Atlántico Sur.  
República Argentina.  
Municipalidad de Ushuaia.  
Dirección General de Rentas.

DONAR ORGANOS ES DONAR VIDA



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

## CERTIFICADO DE SITUACION FISCAL REGULAR

CERTIFICADO N°: 0002611/2015 emitido el 22/04/2015  
TITULAR : ALEM INVERSIONES SRL (R-12471981)  
CONTRIBUYENTE : R-12471981  
NOMBRE: ALEM INVERSIONES SRL  
DOMICILIO: LEANDRO N. ALEM 810 P PB DPTO 2 CP 9410

El funcionario que suscribe, certifica que el contribuyente ut supra mencionado, se encuentra inscripto ante esta Dirección General, bajo el número de contribuyente indicado, encontrándose en situación Fiscal Regular, por los recursos y tributos que se detallan a continuación:

-----  
**Tasa General por Servicios Municipales**

Padron de Tasas Numero: 16937  
Nomenclatura Catastral: D 30115 0030

-----  
**O VALIDO PARA ESCRITURA**

Se extiende la presente a solicitud de la parte interesada para ser presentada ante: DIRECCION DE OBRAS PRIVADAS - MUN. USHUAIA  
VALIDO HASTA EL: 10/05/2015

.....  
Alicia María Bricalez  
Administrativa - Leg: 2764  
Dirección Gral. de Rentas  
Municipalidad de Ushuaia

.....  
Vto. Bno DIRECCION GENERAL DE RENTAS  
Roberto Javier CECCO  
Jefe Dpto Atención al Público  
Dirección Gral. de Rentas  
Municipalidad de Ushuaia

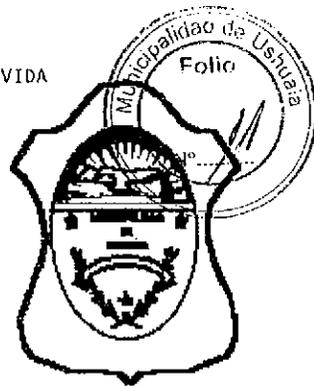
RECIBI CONFORME: .....

FIRMA

.....  
ACLARACION

.....  
DOCUMENTO

Provincia de Tierra del Fuego.  
Antártida e Islas de Atlántico Sur.  
República Argentina.  
Municipalidad de Ushuaia.  
Dirección General de Rentas.



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

**CERTIFICADO DE SITUACION  
FISCAL REGULAR**

**CERTIFICADO N°:**0002610/2015 emitido el 22/04/2015  
**TITULAR** :ALEM INVERSIONES SRL (R-12471981)  
**CONTRIBUYENTE** :R-12471981  
**NOMBRE:**ALEM INVERSIONES SRL  
**DOMICILIO:**LEANDRO N. ALEM 810 P PB DPTO 2 CP 9410

El funcionario que suscribe, certifica que el contribuyente utsupra mencionado, se encuentra inscripto ante esta Dirección General, bajo el número de contribuyente indicado, encontrándose en situación Fiscal Regular, por los recursos y tributos que se detallan a continuación:

-----  
**Tasa General por Servicios Municipales**

Padron de Tasas Numero:16936  
Nomenclatura Catastral:D 30115 0029

-----  
**NO VALIDO PARA ESCRITURA**

Se extiende la presente a solicitud de la parte interesada para ser presentada ante: DIRECCION DE OBRAS PRIVADAS - MUN. USHUAIA  
**VALIDO HASTA EL: 10/05/2015**

.....  
INTERVINO

Alicia Noemi Gonzalez  
Administrativa - Leg: 2764  
Dirección Gral. de Rentas  
Municipalidad de Ushuaia

RECIBI CONFORME:.....

FIRMA

.....  
Vto. Bno DIRECCION GENERAL DE RENTAS

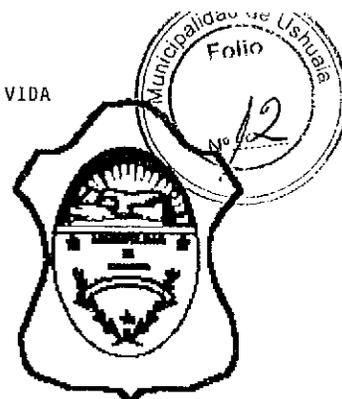
Resolución de  
Jefe Depto. Atención al Público  
Dirección Gral. de Rentas  
Municipalidad de Ushuaia

.....  
ACLARACION

.....  
DOCUMENTO

Provincia de Tierra del Fuego.  
Antártida e Islas de Atlántico Sur.  
República Argentina.  
Municipalidad de Ushuaia.  
Dirección General de Rentas.

DONAR ORGANOS ES DONAR VIDA



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

### CERTIFICADO DE SITUACION FISCAL REGULAR

CERTIFICADO N°: 0002605/2015 emitido el 22/04/2015  
TITULAR : ALEM INVERSIONES SRL (R-12471981)  
CONTRIBUYENTE : R-12471981  
NOMBRE: ALEM INVERSIONES SRL  
MILICIO: LEANDRO N. ALEM 810 P PB DPTO 2 CP 9410

El funcionario que suscribe, certifica que el contribuyente ut supra mencionado, se encuentra inscripto ante esta Dirección General, bajo el número de contribuyente indicado, encontrándose en situación Fiscal Regular, por los recursos y tributos que se detallan a continuación:

-----  
**Impuesto Inmobiliario**

Padron Inmobiliario N°: 16937  
Nomenclatura Catastral: D 30115 0030

-----  
O VALIDO PARA ESCRITURA.-

Se extiende la presente a solicitud de la parte interesada para ser presentada ante: DIRECCION DE OBRAS PRIVADAS - MUN. USHUAIA  
VALIDO HASTA EL: 10/05/2015

.....  
INTERVINO

Alicia Noemi Gonzalez  
Administrativa - Leg: 2764  
Dirección Gral. de Rentas  
Municipalidad de Ushuaia

RECIBI CONFORME: .....

FIRMA

.....  
Vto. Bno DIRECCION GENERAL DE RENTAS

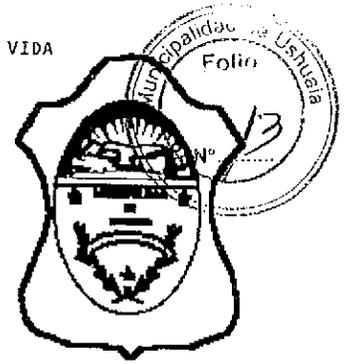
Roberto Javier CECCO  
Jefe Dpto Atención al Público  
Dirección Gral. de Rentas  
Municipalidad de Ushuaia

.....  
ACLARACION

.....  
DOCUMENTO

Provincia de Tierra del Fuego.  
Antártida e Islas del Atlántico Sur.  
República Argentina.  
Municipalidad de Ushuaia.  
Dirección General de Rentas.

DONAR ORGANOS ES DONAR VIDA



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

### CERTIFICADO DE SITUACION FISCAL REGULAR

CERTIFICADO N°: 0002604/2015 emitido el 22/04/2015  
TITULAR : ALEM INVERSIONES SRL (R-12471981)  
CONTRIBUYENTE : R-12471981  
NOMBRE: ALEM INVERSIONES SRL  
DOMICILIO: LEANDRO N. ALEM 810 P PB DPTO 2 CP 9410

El funcionario que suscribe, certifica que el contribuyente ut supra mencionado, se encuentra inscripto ante esta Dirección General, bajo el número de contribuyente indicado, encontrándose en situación Fiscal Regular, por los recursos y tributos que se detallan a continuación:

-----  
**Impuesto Inmobiliario**  
Padron Inmobiliario N°: 16936  
Nomenclatura Catastral: D 30115 0029

-----  
O VALIDO PARA ESCRITURA.  
Se extiende la presente a solicitud de la parte interesada para ser presentada ante: DIRECCION DE OBRAS PRIVADAS - MUN. USHUAIA  
VALIDO HASTA EL: 10/05/2015

.....  
INTERVENIO  
Alicia Noemí González  
Administrativa - Leg. 2764  
Dirección Gral. de Rentas  
Municipalidad de Ushuaia

RECIBI CONFORME: .....

FIRMA

.....  
Vto. Bno DIRECCION GENERAL DE RENTAS

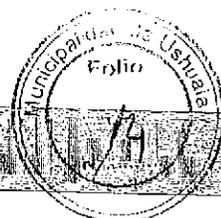
Roberto Javier CECCO  
Jefe Dpto. Atención al Público  
Dirección Gral. de Rentas  
Municipalidad de Ushuaia

.....  
ACLARACION

.....  
DOCUMENTO



ACTUACION NOTARIAL  
LEY 2851



MARINA IVANEC  
ESCRIBANA  
MAV. N° 13

B 00133330

1 Folio número 1664.- PRIMER TESTIMONIO.- ESCRITURA NÚMERO  
2 SEISCIENTOS SESENTA.- En la ciudad de Ushuaia, Provincia de Tierra del  
3 Fuego, República Argentina, a DIECISEIS días del mes de DICIEMBRE del año  
4 DOS MIL NUEVE, ante mí: MARINA IVANEC, Escribana Autorizante, Titular  
5 del Registro Notarial número Once de la Provincia, COMPARECE: la persona que  
6 se identifica y expresa sus datos como se indica a continuación, a quien identifico  
7 conforme al artículo 1.002, inciso a) del Código: don DANIEL RUBEN  
8 BOLATTI, argentino, mayor de edad, de estado civil casado en primeras nupcias  
9 con Adriana Graciela Cena, Documento Nacional de Identidad número 12.471.981,  
10 Código Único de Identificación Tributaria número 20-12471981-0, vecino de esta  
11 ciudad, de mi conocimiento, doy fé.- INTERVIENE: El compareciente en su  
12 carácter de socio gerente de "ALEM INVERSIONES S.R.L.", Clave Unica de  
13 Identificación Tributaria numero 30-71100879-5, con domicilio legal en la calle  
14 Piedrabuena número 286, Oficina 4, de esta ciudad de Ushuaia, conforme  
15 instrumento privado de fecha 19 de febrero de 2009, inscripta en el Registro Público  
16 de Comercio de Tierra del Fuego en el Libro de Sociedades de Responsabilidad  
17 Limitada número I, bajo el número 038, folio 157, Año 2009, Disposición  
18 Inspección General de Justicia número 352/09, que en su original tengo a la vista y  
19 en copia por mí autenticada obra agregada al folio 763, Protocolo corriente, de este  
20 mismo Registro, al que me remito, declarando bajo fe de juramento que su carácter y  
21 la sociedad se encuentran plenamente vigentes, sin restricción, ni limitación alguna.-  
22 Y según concurre, DICE: Que otorga a don EDGARDO ALBERTO PEREZ,  
23 Documento Nacional de Identidad número 23.747.536, y doña GLADIS  
24 ALEJANDRA GALIZZI, Documento Nacional de Identidad número 23.814.014,  
25 PODER ESPECIAL para que en su nombre y representación realicen, en forma



B 00133330

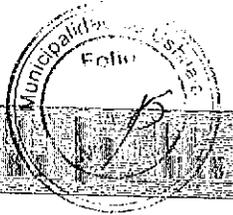


indistinta, los actos que a continuación se indicarán, en relación al inmueble que en  
condominio poseen, designado como **Parcela VEINTICUATRO, Macizo**  
**CUARENTA, Sección D**, de esta ciudad de Ushuaia, ubicado en calle sin nombre  
(hoy Náufragos del Monte Cervantes) y calle sin nombre (hoy Avenida Leandro N.  
Alem), formando esquina, con las medidas y demás circunstancias que resultan de  
su Título de Propiedad, Nomenclatura Catastral: Departamento Ushuaia, Sección: D,  
Macizo: 40, Parcela: 24.- Partida: 3749.- **PRESENTARSE** ante la Municipalidad de  
Ushuaia, efectuar peticiones, declaraciones y todo tipo de trámites relacionados con  
el bien, suscribir todos los instrumentos privados y públicos necesarios a dichos  
efectos, abonar gastos, aranceles, impuestos, tasas, honorarios; y realizar cuantos  
más actos, gestiones y diligencias sean menester.- Al efecto facultan a sus  
apoderados para que concurren, en forma indistinta, ante las autoridades de la  
Municipalidad de Ushuaia; Gobierno de la Provincia de Tierra del Fuego; Dirección  
Provincial de Obras y Servicios Sanitarios; Camuzzi Gas del Sur; Empresas de  
Teléfonos; Dirección Provincial de Energía; y demás entidades públicas o privadas a  
efectos de realizar toda gestión que irroque acto de administración, en referencia al  
inmueble relacionado: verbigracia, solicitar la conexión de servicios domiciliarios,  
otorgar y firmar notas, escritos; solicitudes, declaraciones simples o juradas,  
planillas, formularios oficiales, demás instrumentos que fueran necesarios; presentar  
planos, solicitar el traslado de expedientes, notificarse de resoluciones, consentirlas  
o apelarlas, solicitar Certificados de "Libre Deuda" ante los distintos organismos y  
empresas; regularizar deudas y solicitar pagos en cuotas, firmar toda documentación  
que fuera menester a tal fin; pagar impuestos, sellados, multas, tasas, contribuciones;  
efectuar pagos, exhibir recibos; intervenir en actas administrativas y notariales,  
cumplir con los deberes formales o pecuniarios ante el fisco, nacional, provincial o

26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50



ACTUACION NOTARIAL  
LEY 265



B 00133331

IVANEC  
IVANA  
N° 13

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25

municipal; realizar demás actos que tiendan al mejor desempeño de este mandato.-  
LEO esta escritura al compareciente, quien la otorga y firma ante mí, doy fé.-  
DANIEL RUBEN BOLATTI.- Esta mi sello, ante mí, MARINA IVANEC.-  
CONCUERDA con su matriz que pasó ante mí, al folio mil seiscientos sesenta y  
cuatro, Protocolo del corriente año, del Registro Notarial Número Once, a mi cargo,  
DOY FE.- PARA LOS APODERADOS expido este Primer Testimonio en DOS  
sellos de actuación notarial número B-00133330 y B-00133331, que firmo y sello en  
el lugar y fecha de su otorgamiento.-

*Marina Ivanec*  
MARINA IVANEC  
ESCRIBANA  
MAT. N° 13





B 00133331

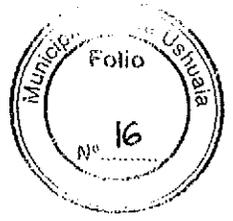
Sra. Jefe Dto. E. y N.  
Evaluar lo solicitado  
y realizar informe correspondiente

*[Firma manuscrita]*  
Arq. Silvia TRIVELLO  
DIRECTORA DE LEGISLACION  
CALIFICACION DE LEYES  
27/04/15

26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50



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



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

DU – 3293/2015

Ref.: D-115-29 y 30.

Sra. Directora:

Arq. Silvia TRIFILIO.

Me dirijo a Usted con relación al Expediente DU – 3293/ 2015, mediante el cual solicita se le exceptúe del cumplimiento del Artículo V.4 del CPU que norma sobre Altura Máxima y Plano Limite, para las parcelas denominadas catastralmente como Sección D, Macizo 115, Parcela 29 y Parcela 30 en la zonificación R2: Residencial Densidad Media/Baja. Propiedad de Alem Inversiones.

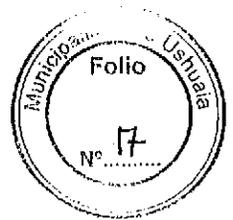
Se trata de un complejo de 250 viviendas, en modalidad PH, en su etapa final, que ya entrego 85 viviendas del total y en la cual en dos unidades ubicadas en los lotes que nos competen se ha sobrepasado el plano limite aprox. 16m y la altura máxima s/LE contra-frontal. Es necesario informar que estas dos unidades se encuentran en lotes diferentes, del mismo propietario.

El profesional en su memoria descriptiva, nos informa que: *“En detalle vale mencionar lo siguiente: las construcciones implantadas en la parcela 29 y 30 forman parte de un desarrollo arquitectónico que contempla principios de homogeneidad, equilibrio, escala urbana apropiada, y algunas otras premisas asociadas al lenguaje estético, que considero Ud. podrá percibir.*

*En sintonía con ello, las construcciones mencionadas, tienen su correlato en las edificaciones implantadas en las parcelas 27 y 28, porque fueron gestadas, insisto, en sintonía con un plan maestro, por lo cual , la irregularidad que se manifiesta, asociada a la transgresión de los límites de altura máxima, no se aprecia desde el hecho concreto (la*



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



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

*obra). Esta situación planteada solo podría advertirse desde el hecho gráfico y abstracto de una planimetría".*

Cabe aclarar que estas diferencias de altura que se observan en los croquis presentados por el profesional en las fojas 7 y 8 de este expediente, se deben a los cambios ejecutados por este en el perfil de suelo que permitieron el agregado de una nueva planta por debajo de la rasante natural del terreno en los frentes de los mismos.

Este departamento no objeta la explotación de los terrenos buscando un mayor beneficio para los grupos inversores, lo que no avala es la "forma" en la que se hacen los trabajos, ejecutando primero la obra de forma irregular, y solicitando luego los permisos y las excepciones. Creemos que se podría haber llegado a una solución técnica similar cumpliendo con la normativa. Además entiende que la solicitud de excepción debió hacerse por duplicado ya que atañe a dos parcelas distintas, con la misma problemática, por lo que no se avala el pedido de excepción solicitado por el profesional ya que no expone razones técnicas suficientes que avalen la solicitud.

Por lo expuesto, se eleva el presente informe, a los efectos de remitir las actuaciones al Consejo de Planeamiento Urbano, para su evaluación y posterior pase al Concejo Deliberante adjuntando a este informe los antecedentes del caso.

INFORME Dpto. E. y N. N° 28/2015

Ushuaia, 12 de junio de 2015.-

Ing. Díaz Colodrero, Ignacio R.  
Dpto. Estudios y Normas  
Dirección de Urbanismo  
Municipalidad de Ushuaia



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

18

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

**ACTA N° 180**

**FECHA DE SESION: 1°/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 contrafrente, 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/Uso 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"

Sr. Subsecretario de P. y P.U.

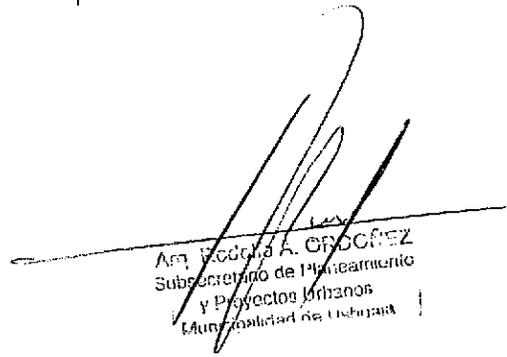
Compartiendo el criterio vertido por el Dpto. E. y U. elevo a su consideración y continuidad de trámite.



Arq. ~~Alfonso~~ TRIFILIO  
SECRETORÍA DE URBANISMO  
MUNICIPALIDAD DE IQUIQUE  
22/06/15

Dpto. Adm. y G. C. D. U.:

Incorporar como tema a tratar en próximo reunión.-



Arq. Cecilia A. OSOBEZ  
Subsecretaría de Planeamiento  
y Proyectos Urbanos  
Municipalidad de Iquique



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

20

...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-<sup>3293</sup>~~3306~~-2015: "D-<sup>115.29 ) 30</sup>~~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

8

///4...

"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

21

...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-1000-2act/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

22

...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"

///6...



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

23

...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:**

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

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

ARCÚELLES  
ALEJANDRO

Jep. Jorgelina Felcano.  
Depto E y U.

Virginia RIZZO  
DALPIAZ W  
MOTIC. USIT

SILVIA TRIFILIO

Jep. Alejandro Lesta.  
"Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur y otras Argentinas"

J. Rolando  
Yto. T. M.

ANNO TRACHCEL, F.  
DT, CU.

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 22 /2015

LETRA : Co.P.U.

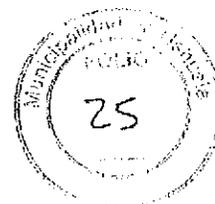
USHUAIA, 23 JUL. 2015

SEÑOR INTENDENTE:

Me dirijo a Ud. a efectos de adjuntar el expte. DU-3293-2015: "D-115-29 Y 30 – ALEM INVERSIONES S.R.L. S/Altura máxima y plano límite", en el cual se incorporó lo resuelto por el Co.P.U. (Consejo de Planeamiento Urbano) según Acta 180, en sesión ordinaria de fecha 1º julio de 2015.

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

Rodolfo A. ORDONEZ  
Coordinador  
Consejo de Planeamiento Urbano  
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

### Proyecto de Ordenanza

**ARTICULO 1º.-** EXCEPTUASE de cumplir con lo normado en el Artículo VII.1.2.1.2. R2: Residencial Densidad Media/Baja – Altura Máxima y Plano Límite, del Anexo I de la Ordenanza Municipal N°2139 (Código de Planeamiento Urbano), a la construcción ubicada en el predio identificado catastralmente como Parcela 29, Macizo 15, Sección D de la ciudad de Ushuaia, autorizándose la altura conforme al plano que obra a foja 142 del Expediente de Obras Privadas Año 2012 – N° 71 – Cuerpo I.

**ARTICULO 2º:** EXCEPTUASE de cumplir con lo normado en el Artículo VII.1.2.1.2. R2: Residencial Densidad Media/Baja – Altura Máxima y Plano Límite, del Anexo I de la Ordenanza Municipal N°2139 (Código de Planeamiento Urbano), a la construcción ubicada en el predio identificado catastralmente como Parcela 30, Macizo 15, Sección D de la ciudad de Ushuaia, autorizándose la altura conforme al plano que obra a foja 206 del Expediente de Obras Privadas Año 2012 – N° 70 – Cuerpo II.

**ARTICULO 3º.-** Regístrese. Pase al Departamento Ejecutivo para su promulgación, dese al Boletín Oficial Municipal para su publicación y ARCHÍVESE.-