



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° : **115** /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 1° de julio de 2015, en el marco del Expediente DU-2796-2015: "B-70-4 – SE-RU S.R.L. S/altura máxima contrafrente".

En tal sentido, para mayor información se adjunta a la presente el Expediente mencionado anteriormente, con Informe Dpto. E. y N. N° 30/2015 de la Dirección de Urbanismo, Proyecto de Ordenanza y Acta N° 180 del Co.P.U. de fecha 1 de julio de 2015, para su tratamiento.

Sin otro particular le saluda atentamente.

*lv*  
*A*

CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA	
MESA DE ENTRADA LEGISLATIVA	
ASUNTOS INGRESADOS	
Fecha:	13/07/15. Hs. 10:55
Número:	472 Fojas:
Expto. N°	
Orador:	
Intendente:	<i>[Signature]</i>

*[Signature]*  
Federico SCIURANO  
INTENDENTE  
Municipalidad de Ushuaia

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



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

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

## PROYECTO DE ORDENANZA

**ARTÍCULO 1º:** AUTORICESE, la altura de 6,70 m en el contra-frente del lote denominado catastralmente como Sección B, Macizo 70, Parcela 04, propiedad de SE-RU SRL, para la construcción destinada a "Polideportivo".

**ARTÍCULO 2º:** Lo enunciado en el Artículo 1º y la correspondiente Habilitación Comercial quedarán condicionados a la demolición de las superficies indicadas en el plano obrante en foja N° 138 del expediente 225/2014 de la Dirección de Obras Privadas.

**ARTÍCULO 3º:** PASE al Departamento Ejecutivo para su promulgación, dese al Boletín Oficial Municipal para su publicación y ARCHÍVESE.

Federico SCIURANO  
INTENDENTE  
Municipalidad de Ushuaia

# MUNICIPALIDAD DE USHUAIA



<b>CITese EXPEDIENTE:</b>	DU	2796	2015
	<b>LETRA</b>	<b>NUMERO</b>	<b>AÑO</b>

**FECHA:** 09/04/2015

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

**ASUNTO:** B-70-4 SE-RU SRL  
S /Altura Máxima Contrafrente

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

**EXPEDIENTES AGREGADOS:** 00





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



NOTA N° 45/2015

Letra: Dpto. Asist. Tec. Adm.

Ushuaia, 09 de abril de 2015

Se realiza la apertura del expediente administrativo **DU-2796 /2015** siguiente detalle:

INICIADOR:

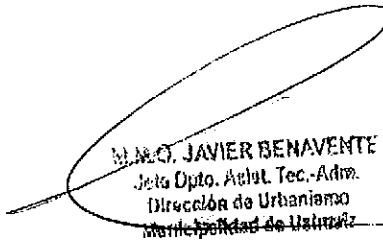
Dirección de Urbanismo – SSP y PU

TEMA:

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

ASUNTO:

B – 70 – 4 SE –RU SRL  
S /Altura Máxima Contrafrente

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



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

MUNICIPALIDAD DE USHUAIA  
 01748  
 08/04/15 13.  
 Rodrygo



DISPOSICIÓN D.U. N° 01 12007

ANEXO II

PLANILLA DE PEDIDO DE EXCEPCION

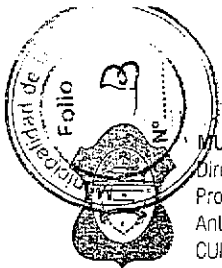
Sr. Director de URBANISMO:

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: PERON SUR	Nº 172
PROPIETARIO:	SE-RU SRL	
OCUPANTE:	SE.RU. SRL	
PROFESIONAL ACTUANTE:	PINO EDUARDO MARTIN	R.P.C.Nº: S31
NOMENCLATURA CATASTRAL:	SECCION B MACIZO 70 PARCELA 4	
ZONIFICACION:	C.O.R2	
Nº DE EXPEDIENTE DE OBRA:	225/2014	
ARTICULOS DEL CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO A LOS QUE SE SOLICITA LA EXCEPCION:	VII.1.2	
ARTICULOS DEL CODIGO DE EDIFICACION A LOS QUE SE SOCILITA LA EXCEPCION:	_____	
Nº DE ORDENANZA A LA CUAL SE SOLICITA EXCEPCION:	ORDENANZA Nº 2690	

*[Handwritten signature]*

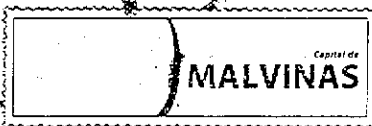
*[Handwritten signature]*  
 Pino Eduardo Martin



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: SE-RU S.R.L. (31241) (R-634) Vencimiento: 08/04/2015

Domicilio Postal: LEANDRO N. ALEM 4420 CP 9410 Identificación: NCtrl: B 30070 0004

Contribuyente: (0) Domicilio Real: JUAN DOMINGO PERON SUR 172 CP 9410

Padrón	Concepto de Pago	Deuda	Número Recibo	Fecha de Emisión	Prox. Venc
PDRN: D-00002355	Ejer: 0000001907/2015		11150100000001907001	08/04/2015	11/05/2015

Concepto	Importe	Detalle / Mensaje
Om 3501 Anexo II Art 1 Inc v)	500,00	INCLUYE Deb/Cred: 108(00000000 0000) Tabla: (General)

TOTAL \$500.00

USHUAIA  
 DONAR ORGANOS  
 Y SANGRE ES

Teléfono para el Contribuyente:

Importante: El presente recibo tendrá validez sólo cuando posea sello y firma del ente recaudador o conste que se encuentra adhibido a débito automático. La presentación de este comprobante no exime de pago de otras deudas atrasadas.

Link Pagos: Cod=29460002355, desde [www.Linkpagos.com.ar](http://www.Linkpagos.com.ar) Y cajeros Link, las 24hs todos los días.

# VECINO CUMPLIDOR

LA TARIETA VECINO CUMPLIDOR ES UN PROGRAMA DE INCENTIVOS.

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



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



**RESUMEN DE SITUACIÓN PARCELARIA A LA FECHA 09/04/2015 8:28:21**  
**EL INMUEBLE NO TIENE DEUDA**

Seccion	Nº Macizo	Letra Macizo	Nº Parcela	Letra Parcela	U.F. / U.C.
B	0070		0004		

**Personas relacionadas a la Parcela en Catastro**

Tipo	Personas	Documento
Titular	SE-RU S.R.L.	OTRO 634
Contribuyente	SE-RU S.R.L.	OTRO 634

**Personas relacionadas a la Parcela en Rentas**

Relación	Persona	Documento
Titular	SE-RU S.R.L.	R634

**Dirección Registrada en Rentas**

Dirección	Esquina	Vs. Frente
Teniente General Juan Dom 172	NO	NO

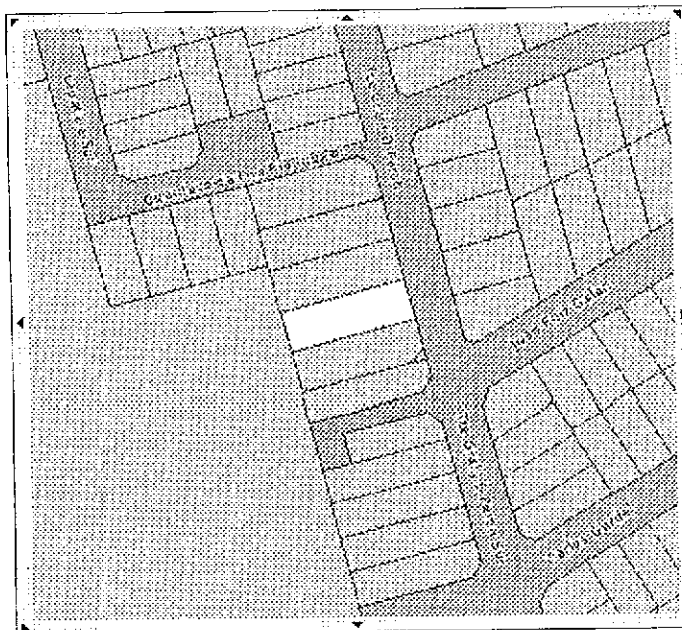
**Dirección Registrada en Catastro**

Total de Registros: 1						
Calle	Numero	Mnbk	Piso	Dpto	Tipo	
JUAN D. PERON SUR	172				Principal	

**Parcela**

GEN DE LOS DATOS	CATASTRO	RENTAS	
Sup. Terreno	603.84	603.84	O
Valor Tierra	19985.33	74944.99	X
Valor de Mejora	51638.04	193642.65	X
Mts. Frente	14 02	14.00	X
Porcentaje		0 00	
Terreno Esquina	NO	NO	O
Doble Frente	NO	NO	O
Exp. Obra	873-1986	225-2014;873-1986	
Exp. Comercio		9782-0 -2013	
Exp. Suelo Urbano		2004-N-6285-1000	
Plano Mensura		T.F. 1-004-85	
Partida		3290	

**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

*[Signature]*  
 María RETAMAR  
 Departamento de Urbanismo  
 Municipalidad de Ushuaia

ACLARACION



## *MEMORIA DESCRIPTIVA*

Referencia: solicitud de excepción al código e Informe de obra emplazada en terreno perteneciente a **SE-RU S.R.L.** ubicado catastralmente en la **Sección B Macizo 70 Parcela 4** de la ciudad de Ushuaia.

El terreno oportunamente mencionado se encontraba con una cantidad de turba importante, donde el estudio de suelo daba una profundidad de 1.5m.

Al comenzar con la extracción de la turba nos encontramos con distintas profundidades que diferían entre la parte anterior de la extracción con la posterior, esto nos llevó a excavar más de lo previsto sacando casi un metro más de lo que se reflejaba en el estudio de suelo sobre el eje del contrafrente.

Al realizar dicha extracción se tuvo que realizar una serie de drenajes antes de colocar el relleno correspondiente. Sabiendo que la altura convenida no afectaba el retiro contra frontal se tomó la decisión de subir la altura del galpón. Una vez colocado este relleno difirió del plano el nivel del terreno en la cota del espacio verde situado detrás del predio en sí.

Esto provocó que la altura de la construcción desarrollada en plano de 5.50m se excediera 1.20m desde el nivel nuevo de contrafrente.

Mediante el siguiente informe se solicita que se tenga en cuenta lo ya expuesto para darle continuidad a la obra sin la necesidad de paralizar los trabajos de la misma. Comprometiendo tanto al profesional como al propietario a hacerse cargo de cualquier inconveniente que pueda llegar a tener que solucionar y a la entrega de los planos conformes a obra finales.

Tengamos en cuenta también que detrás se encuentra un turbal al cual el metro veinte de exceso de altura no afecta en lo más mínimo al medio ambiente ni a ningún tipo de vecino. Y que la obra solucionaría un par de faltantes en la ciudad hacia los deportes de interés general, tanto

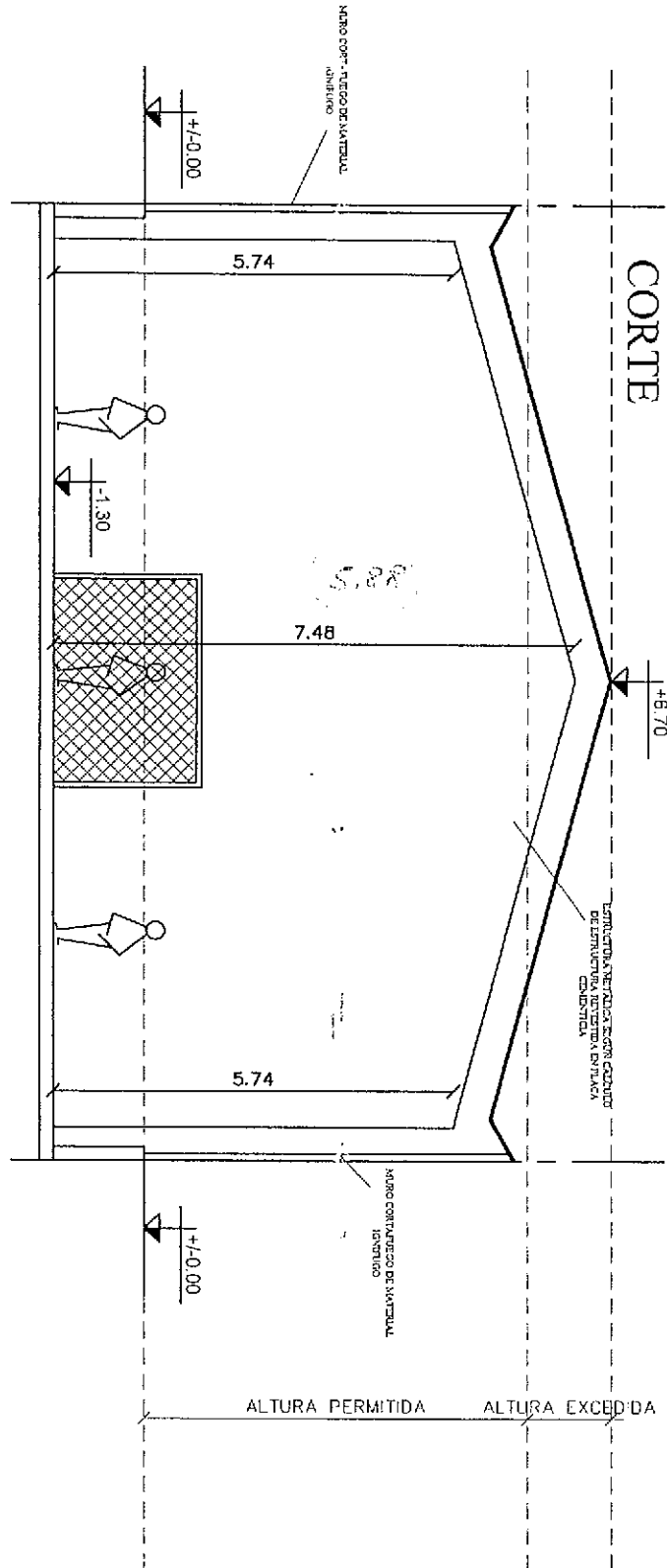
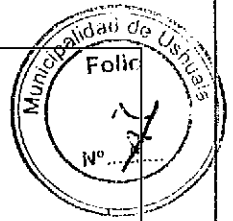
A handwritten signature in black ink, appearing to read "Bruno Escudé". The signature is stylized and somewhat cursive.



particulares como privados, municipales y estatales. Ya que al haber escases de este tipo de edificaciones estaríamos, frenando una solución válida al problema en sí, dando una solución a las necesidades de la ciudad.



*[Handwritten signature]*  
Esp. [Name]



NOMENCLATURA CATASTRAL	SECCION B	MACIZO 70	PARCELA 4	PLANO 1
------------------------	-----------	-----------	-----------	---------

PROPIETARIO: SE-RU S.R.L.  
 PROFESIONAL: PINEA, EDUARDO

NOMENCLATURA CATASTRAL

SECCION  
B

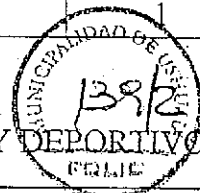
MACIZO  
70

PARCELA  
4

PLANO  
1

PLANO DE: OBRA NUAVA

USO PREDOMINANTE: POLIDEPORTIVO CLUB SOCIAL , CULTURAL Y DEPORTIVO



PROPIETARIO:

**SE-RU S.R.L.**



Domicilio: JUAN D. PERÓN SUR N° 172

Plano de **ARQUITECTURA**

ESCALA 1:100/200

ZONIFICACION

**COR2**

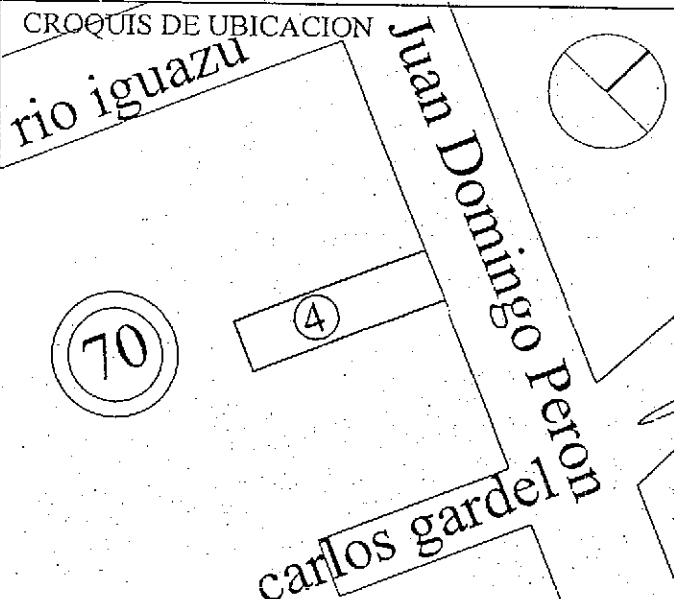
D.U. 500Hab./Ha.  
D.N. 1000Hab./Ha.  
F.O.S. 0.77  
F.O.T. 0.90

APODERADO:

Nombre: RUBEN EDGARDO ESCOBEDO  
Domicilio: LEANDRO N. ALEM N° 4420

FIRMA:

CROQUIS DE UBICACION



DIRECTOR DE PROYECTO

Nombre: PINEA, EDUARDO MARTIN  
Mat. Prof: 6684  
Mat. Mun.: R.P.C.M. 531  
Domicilio: MENDOZA N° 2260

FIRMA:

DIRECTOR DE OBRA

Nombre: PINEA, EDUARDO MARTIN  
Mat. Prof: 6684  
Mat. Mun.: R.P.C.M. 531  
Domicilio: MENDOZA N° 2260

FIRMA:

CUADRO DE SUPERFICIES

Superficie del Terreno 603.84m<sup>2</sup>  
Superficie a Construir 544.84m<sup>2</sup>  
Superficie Libre 134.58m<sup>2</sup>

CONSTRUCTOR

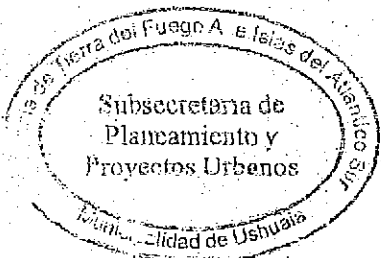
Nombre: PINEA, EDUARDO MARTIN  
Mat. Prof: 6684  
Mat. Mun.: R.P.C.M. 531  
Domicilio: MENDOZA N° 2260

FIRMA:

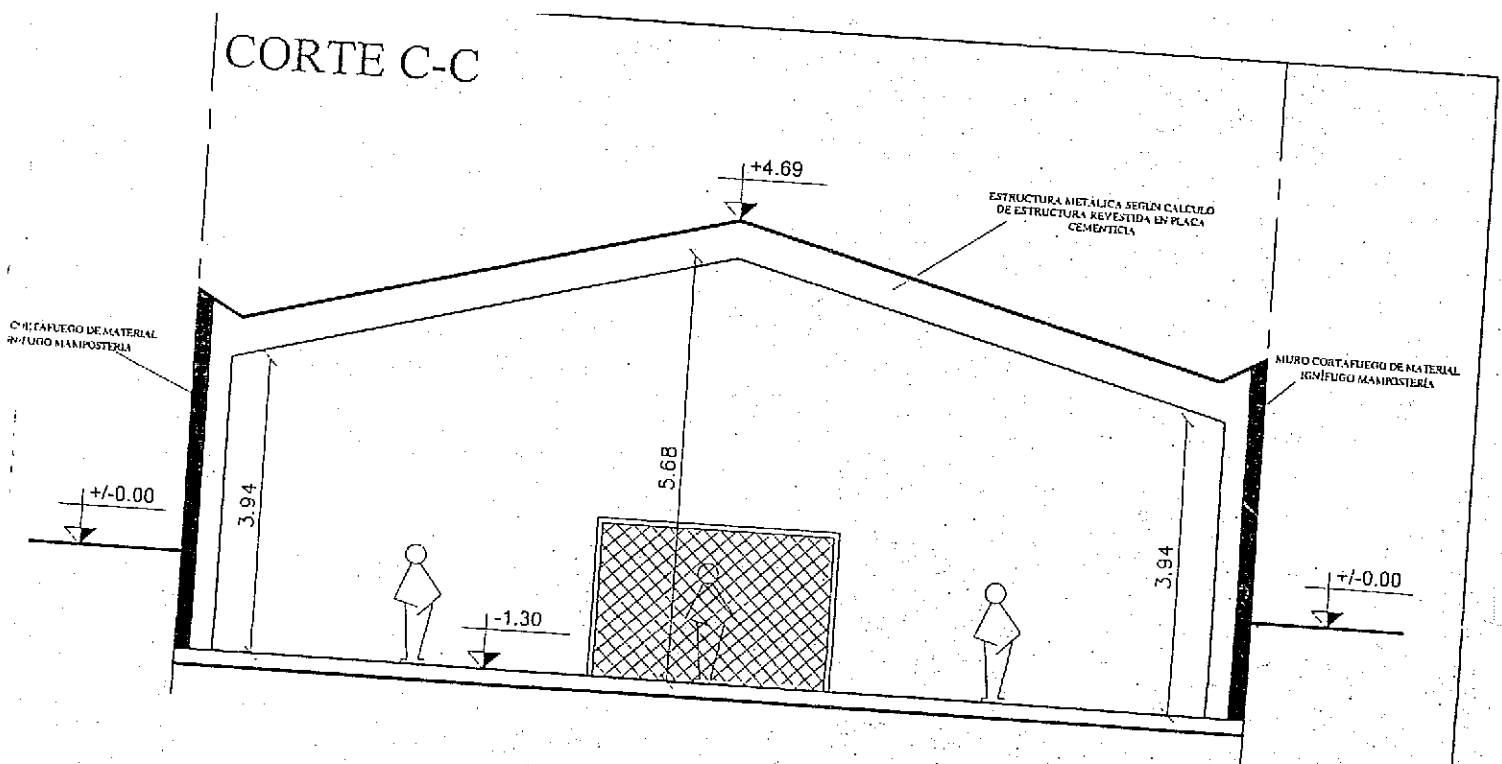
La aprobacion de los planos no exime de la obligacion de poseer permiso de habilitacion.-

**APROBADO**

10 9 OCT 2014



Arq. Alejandro ARGUELLES  
Director de Obras Privadas  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA



**PLANILLA DE ILUMINACION Y VENTILACION**

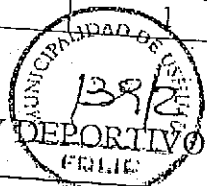
Nº	LOCALES	SUP.	ILUMINACION			VENTILACION			PISO			REVESTIMIENTO			CIELORRASO		PINTURA		ZOCALO		CARPINT.	
			COEF.	REQ.	PROY.	COEF.	REQ.	PROY.	CERAM.	ALFON.	USADO	MADER.	CERAM.	REVOQ.	MADER.	YESO	LOSA	LATEX	SINT.	MADER.	CERAM.	MADER.
1	BAÑO DISCAP.	4.67	1/10	0.46	0.40	1/3i	0.26	0.40	●			●			●		●		●		●	●
2	SALON	61.51	1/10	6.15	6.88	1/3i	2.29	2.29	●			●			●		●		●		●	●
3	CANCHA DE FUT.	367.60	1/10	36.76					●			●			●		●		●		●	●
4	PASO	11.26	NO REQUIERE			NO REQUIERE			●			●			●		●		●		●	●
5	BAÑO	7.90	POR CONDUCTO			POR CONDUCTO			●			●			●		●		●		●	●
6	VESTUARIO	6.32	POR CONDUCTO			POR CONDUCTO			●			●			●		●		●		●	●
7	VESTUARIO	6.32	POR CONDUCTO			POR CONDUCTO			●			●			●		●		●		●	●
8	BAÑO	7.90	POR CONDUCTO			POR CONDUCTO			●			●			●		●		●		●	●
9	SALON	27.60	1/10	2.76	2.75	1/3i	5.91	8.61	●			●			●		●		●		●	●

NOMENCLATURA CATASTRAL: SECCION B MACIZO 70 PARCELA 4 PLANO 1

PLANO DE: OBRA NUAVA

USO PREDOMINANTE: POLIDEPORTIVO CLUB SOCIAL, CULTURAL Y DEPORTIVO

PROPIETARIO:



**SE-RU S.R.L.**



Domicilio: JUAN D. PERÓN SUR Nº 172

Profesional de ARQUITECTURA

ESCALA 1:100/200

CATEGORIFICACION

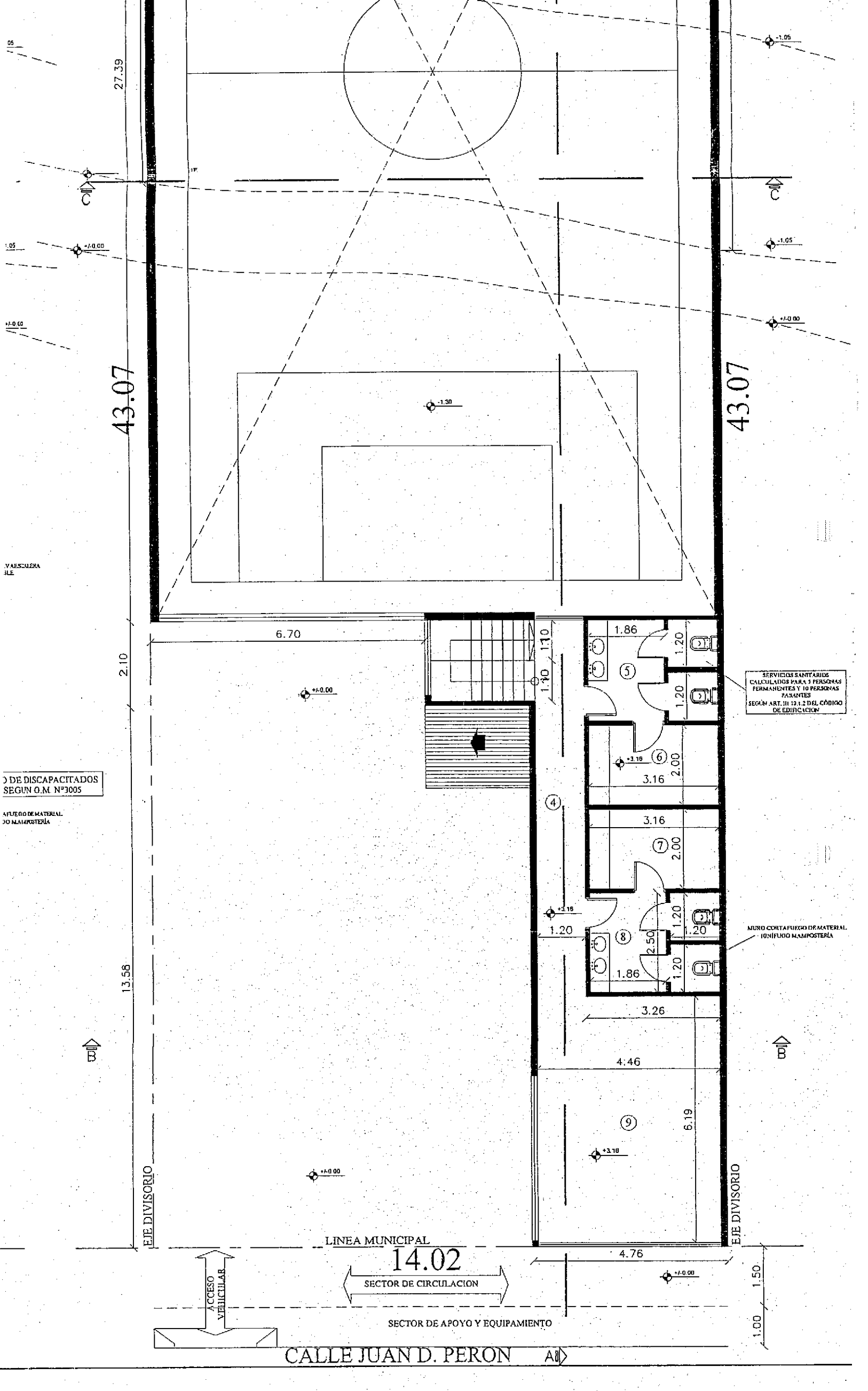
**OR2**

D.U. 500Hab./Ha.  
 D.N. 1000Hab./Ha.  
 F.O.S. 0.77  
 F.O.T. 0.90

APODERADO:

Nombre: RUBEN EDGARDO ESCOBEDO  
 Domicilio: LEANDRO N. ALEM Nº 4420

FIRMA:



27.39

43.07

43.07

VA ESCUERA  
ILE

ACCESO DE DISCAPACITADOS  
SEGUN O.M. N°3005

AFUERO DE MATERIAL  
O MAMPOSTERIA

SERVICIOS SANITARIOS  
CALCULADOS PARA 3 PERSONAS  
PERMANENTES Y 10 PERSONAS  
PASAJERAS  
SEGUN ART. III 12.1.2 DEL CODIGO  
DE EDIFICACION

MURO CORTAFUEGO DE MATERIAL  
IGNIRESISTENTE MAMPOSTERIA



EJE DIVISORIO

EJE DIVISORIO

LINEA MUNICIPAL

14.02

SECTOR DE CIRCULACION

SECTOR DE APOYO Y EQUIPAMIENTO

CALLE JUAN D. PERON



1.00  
1.50

4.76

+0.00

+0.00

+3.18

+2.18

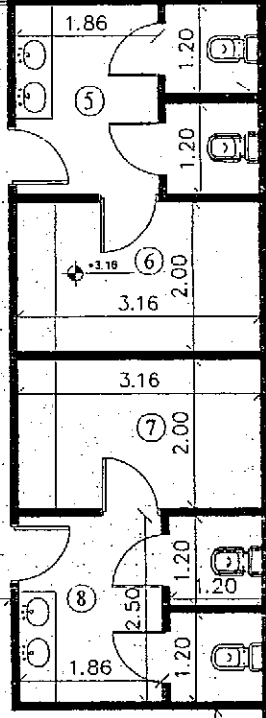
+0.00

-1.30

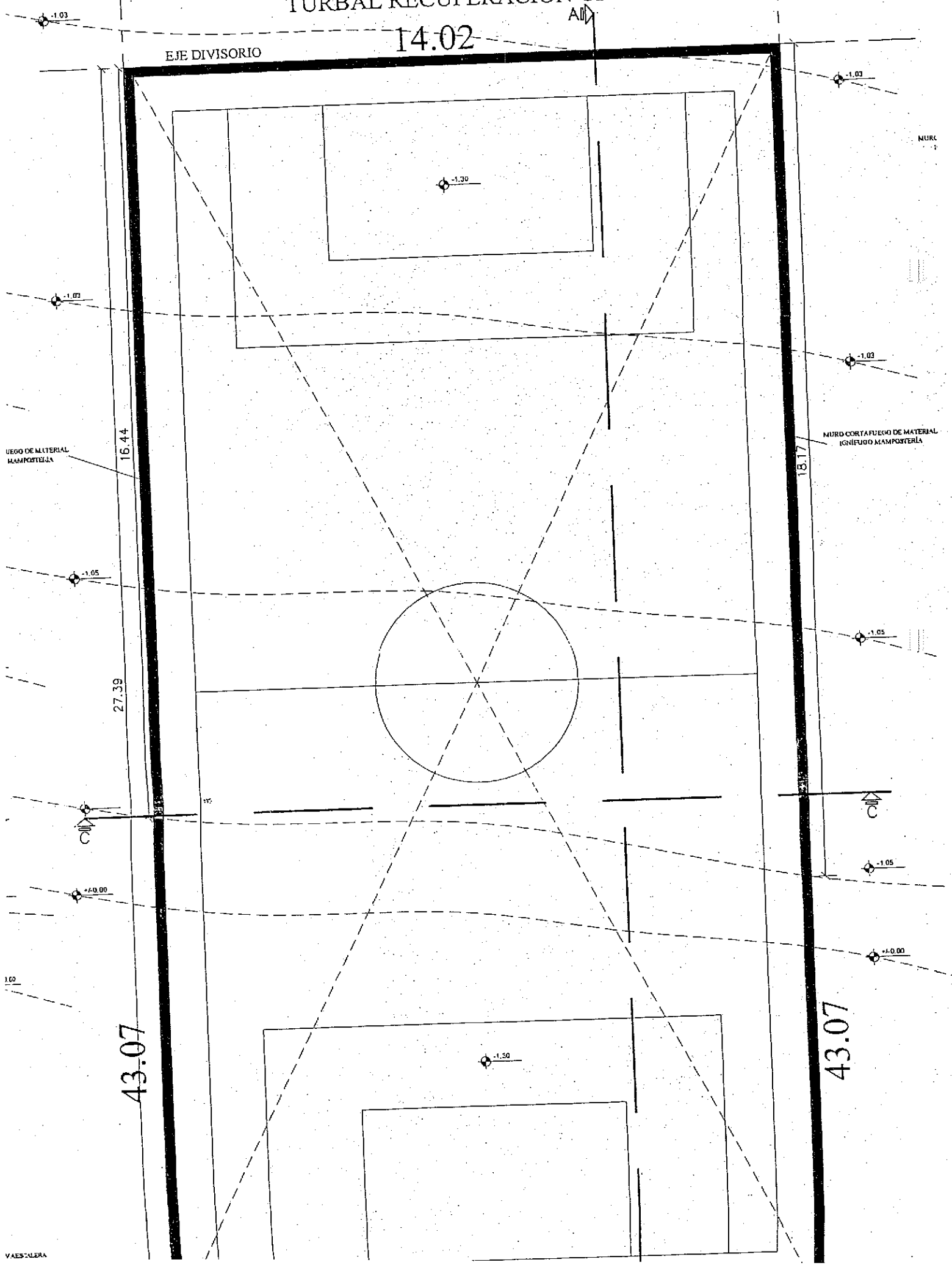
-1.05

-1.05

+0.00



# PLANTA ALTA TURBAL RECUPERACION URBANA

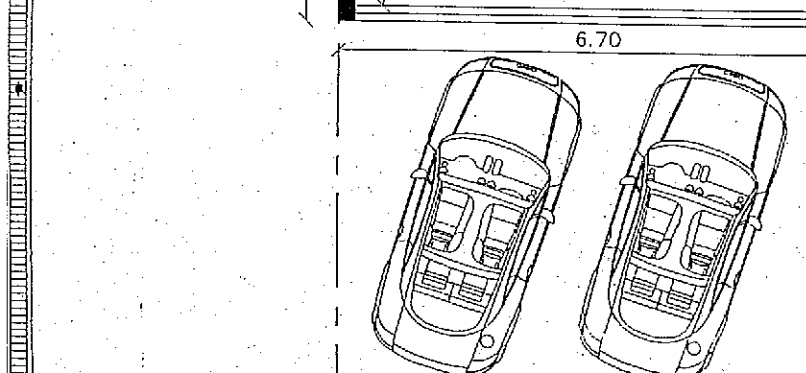
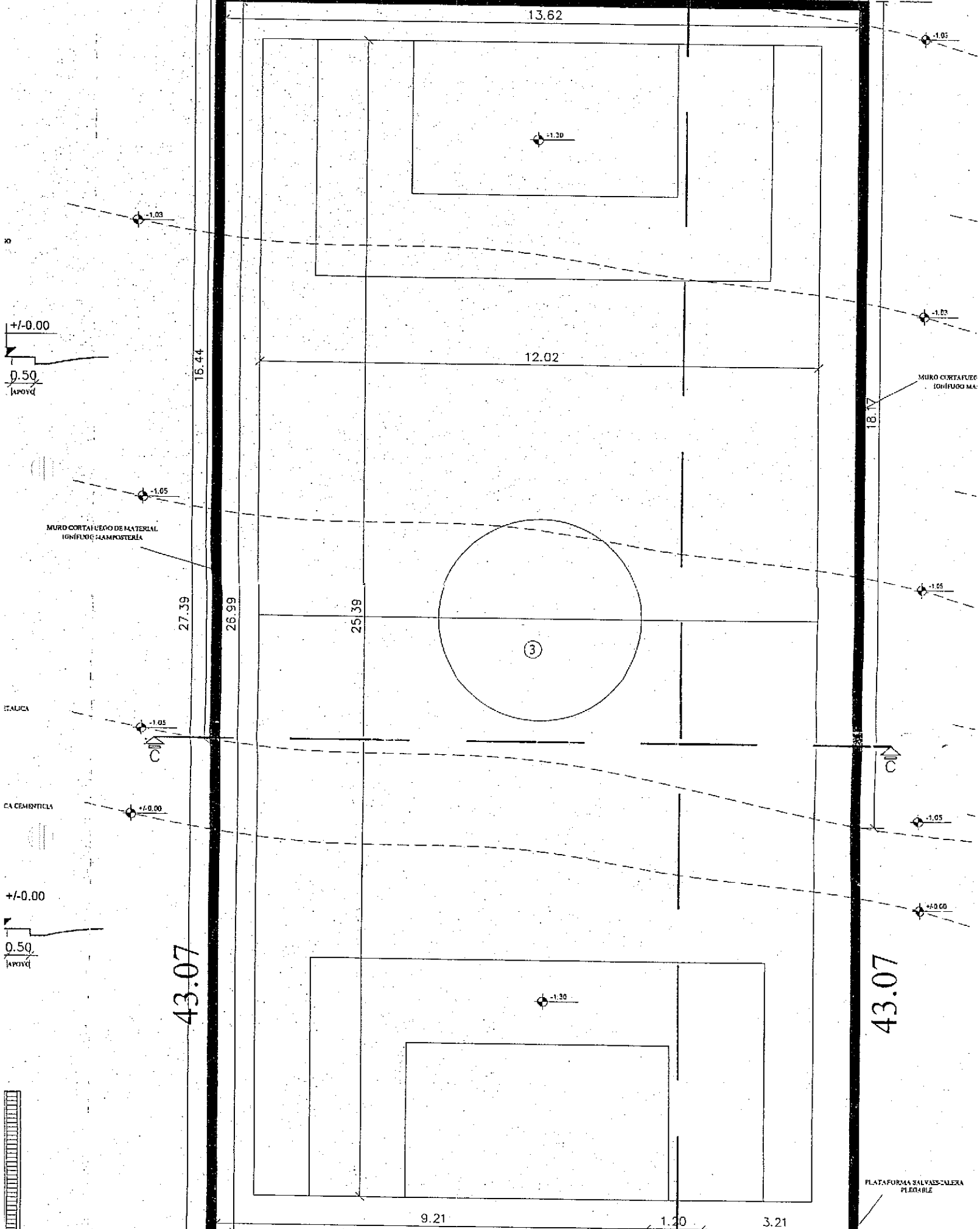
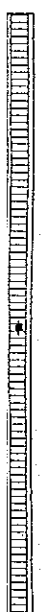
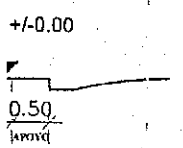
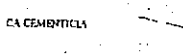
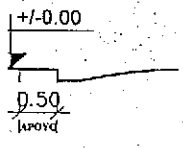


# PLANTA BAJA TURBAL RECUPERACION URBANA

EJE DIVISORIO

14.02

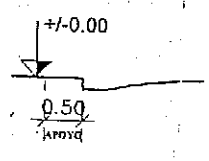
A



PLATAFORMA SALVAS-CALERA PLEGABLE

BAÑO DE DISCAP SEGUN O.M.

PLACA CEMENTICIA



S

43.07

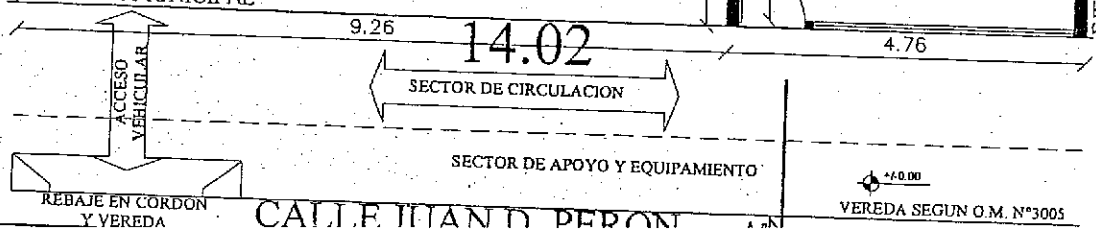
43.07



EJE DIVISORIO

EJE DIVISORIO

LÍNEA MUNICIPAL



CALLE MANO PERON

VEREDA SEGUN O.M. N°3005

REBAJE EN CORDON Y VEREDA

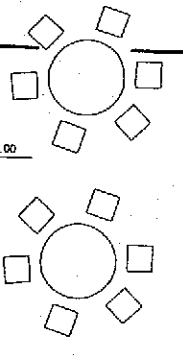
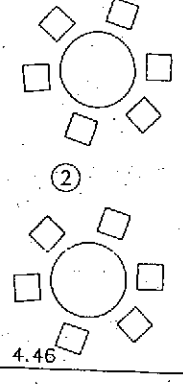
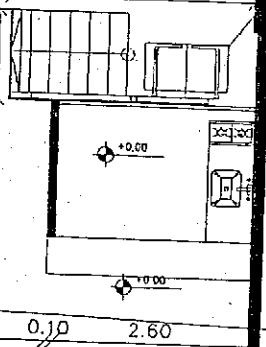
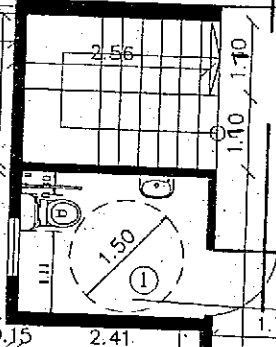
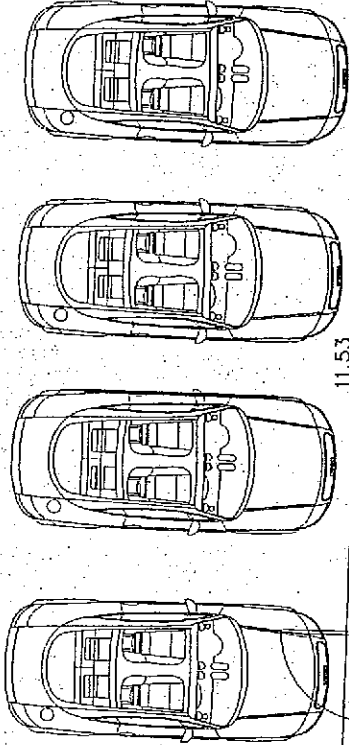
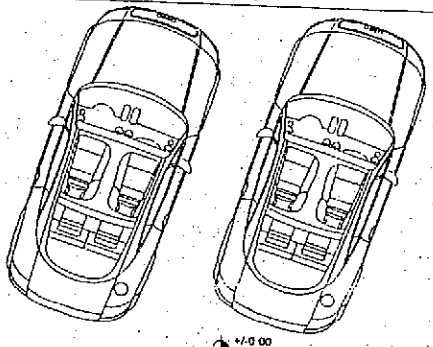
ACCESO VEHICULAR

14.02

SECTOR DE CIRCULACION

SECTOR DE APOYO Y EQUIPAMIENTO

1.50  
1.00



PLATAFORMAS PLEO

BAÑC

MURO CORTA JONIFERO

9.21

1.20

3.21

6.70

2.00  
0.15  
1.90  
0.10

1.70  
1.90  
1.20

1.76  
0.10  
2.60

+/-0.00

-1.30

+0.00

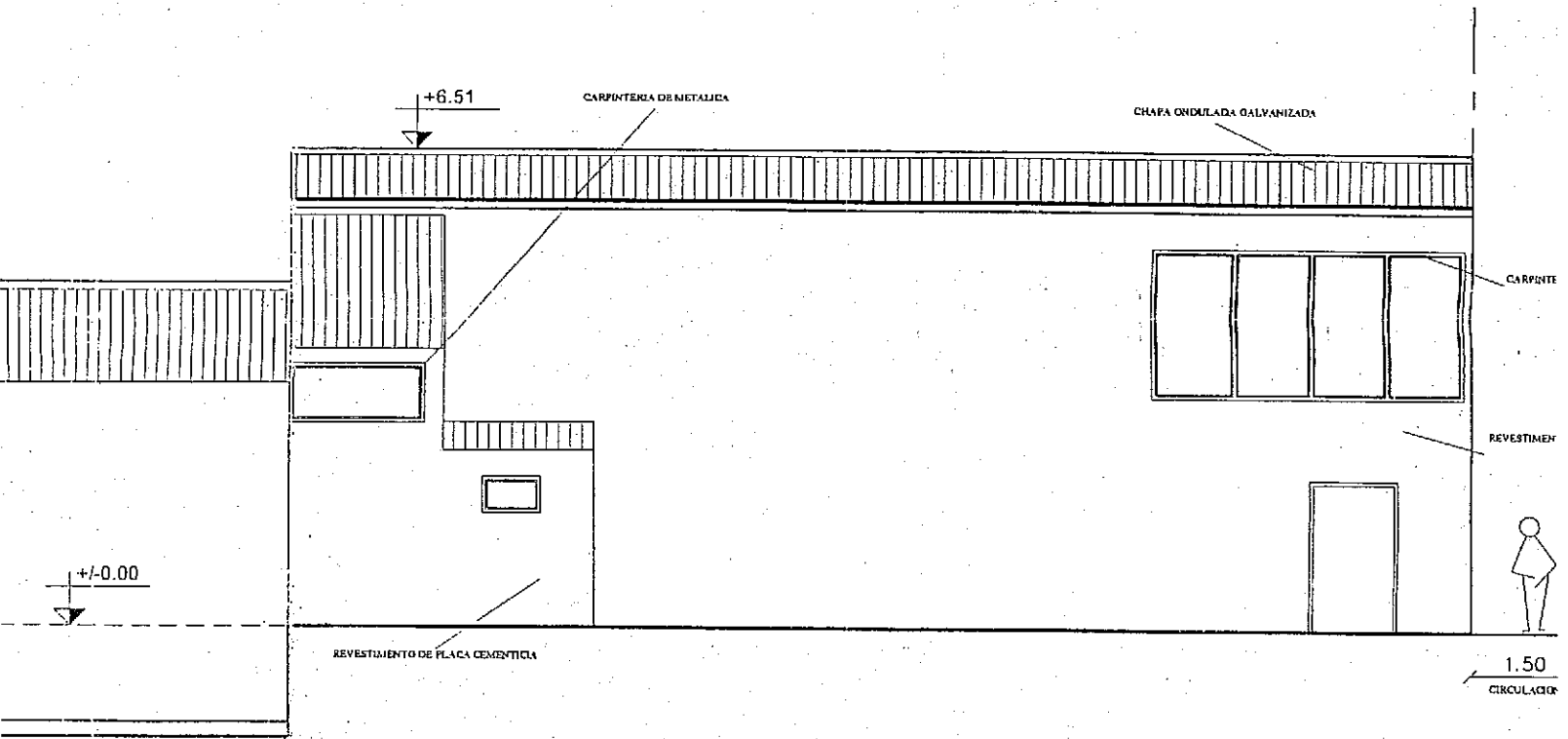
+0.00

+0.00

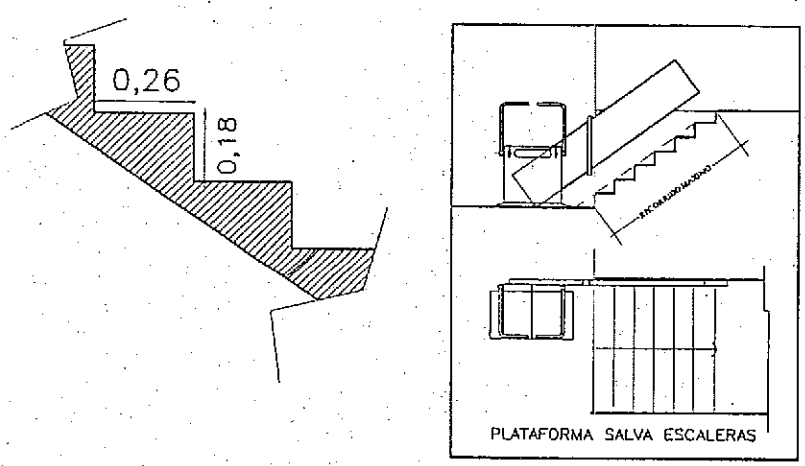
+/-0.00

+0.00

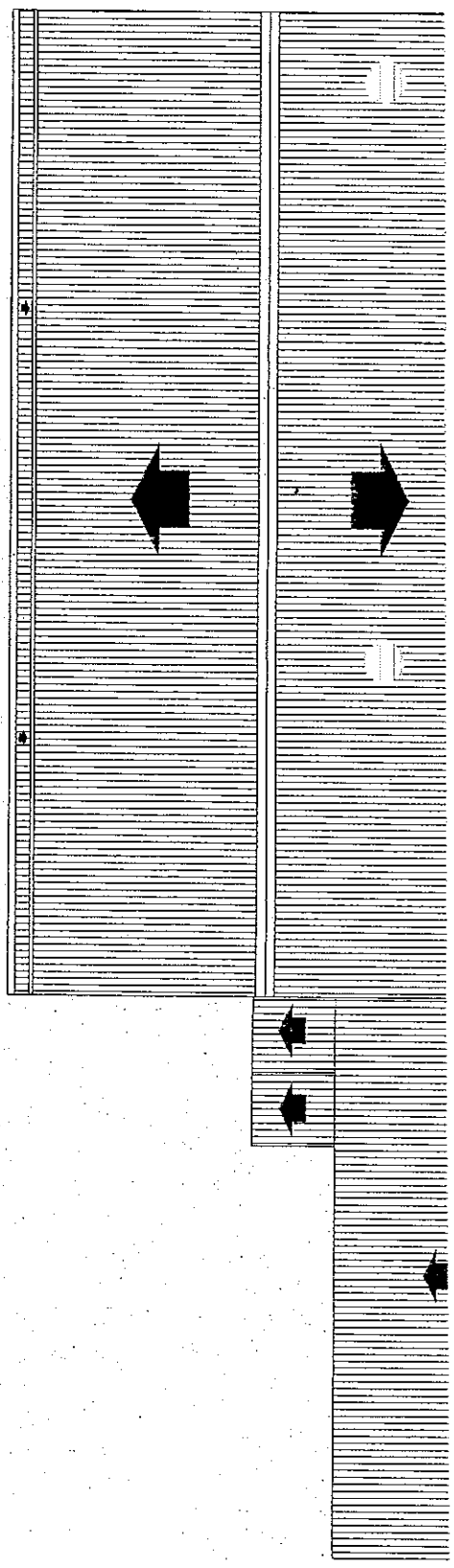




### DETALLE DE ESCALERA

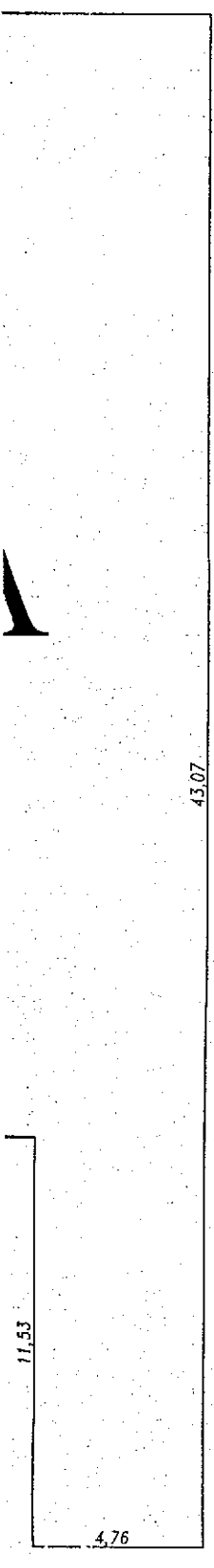


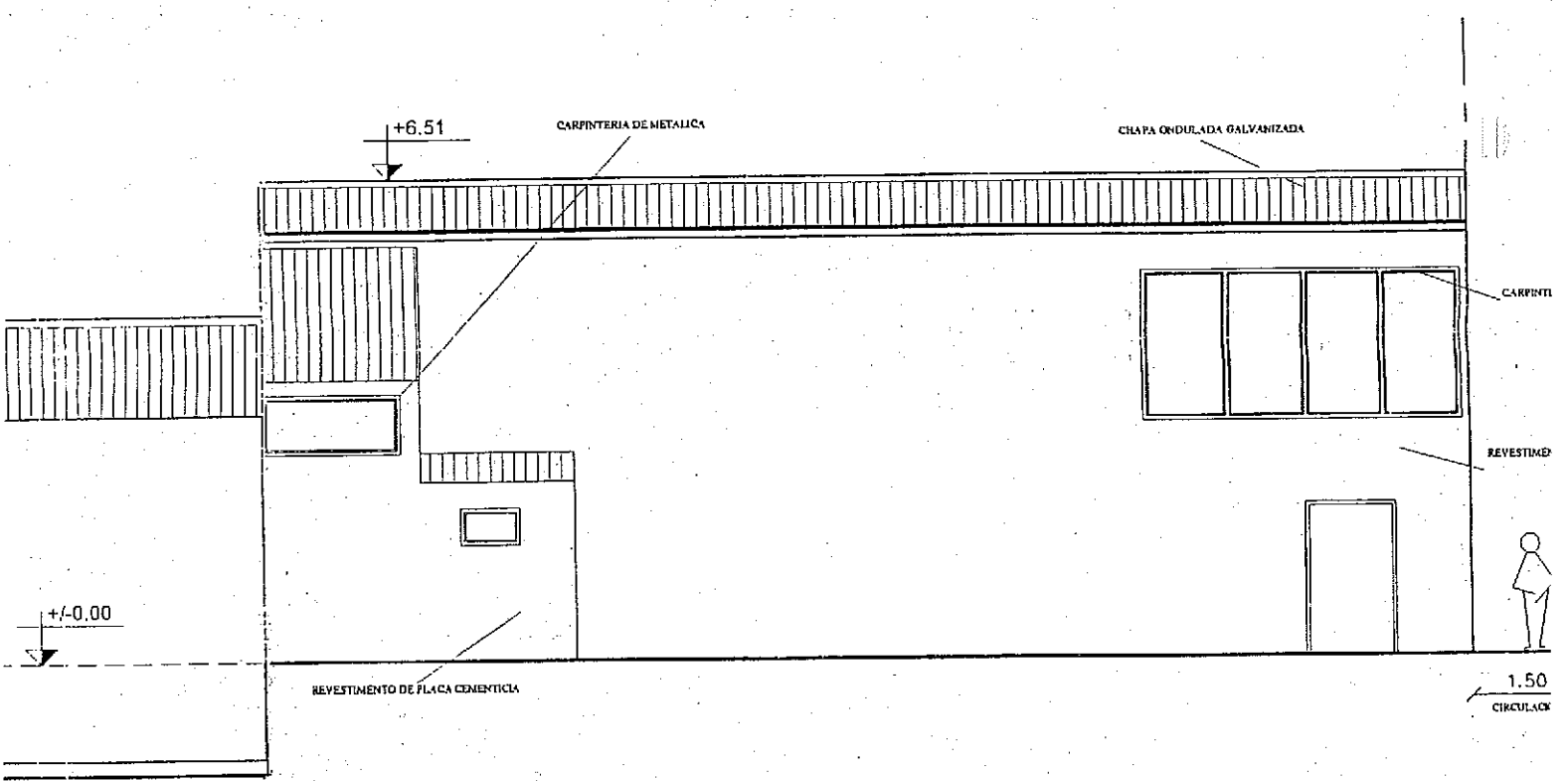
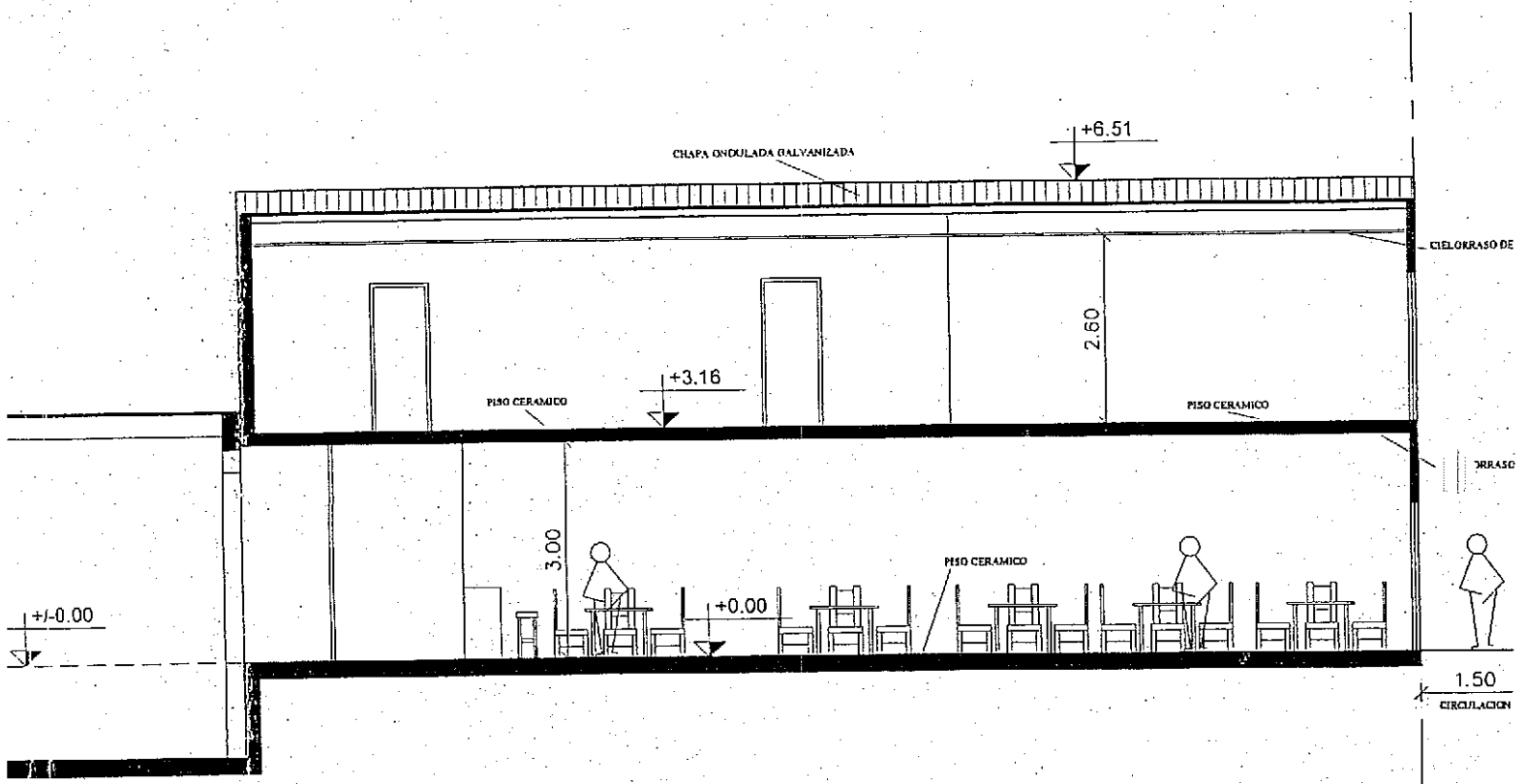
### PLANTA DE TECHO



### SILUETA Y BALANCE DE SUPERFICIES

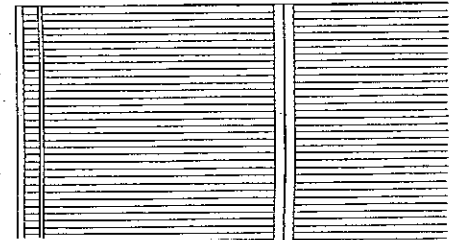
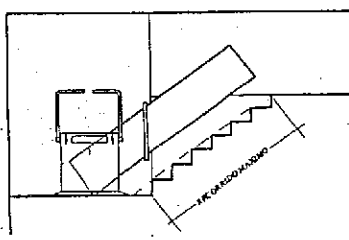
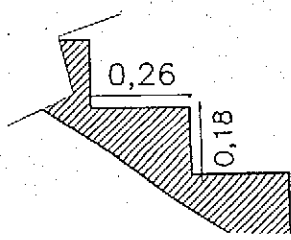
PLANTA BAJA  
 POLIGONO A = 469.26m<sup>2</sup>  
 PLANTA ALTA  
 POLIGONO B = 75.58m<sup>2</sup>  
 TOTAL SUP. CUBIERTA 544.84m<sup>2</sup>



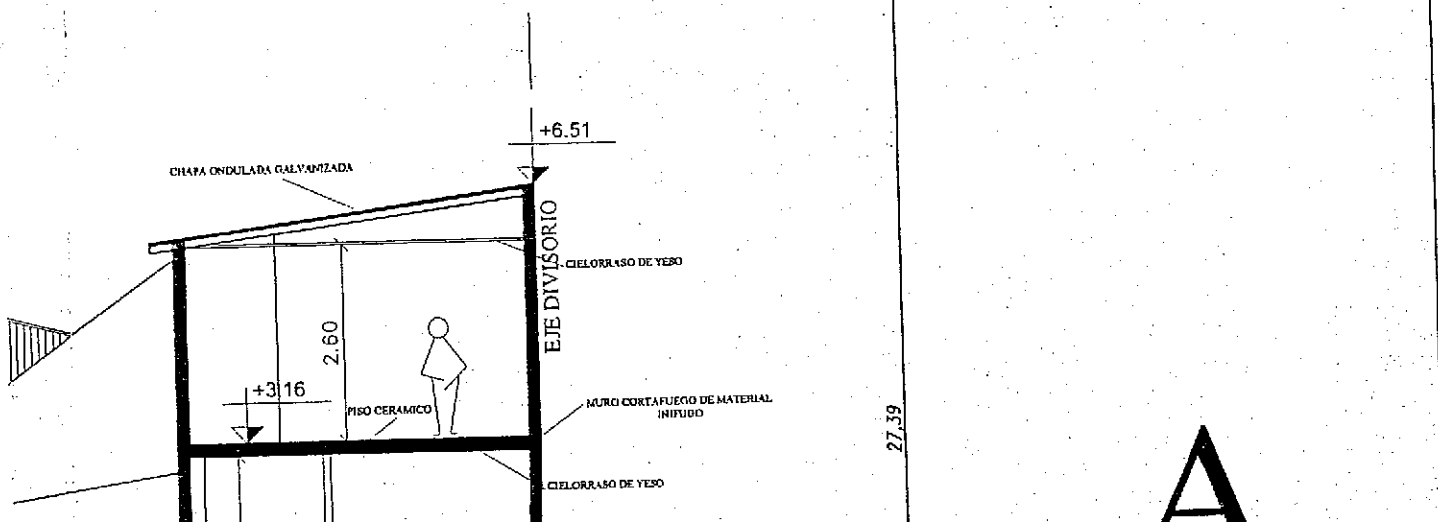
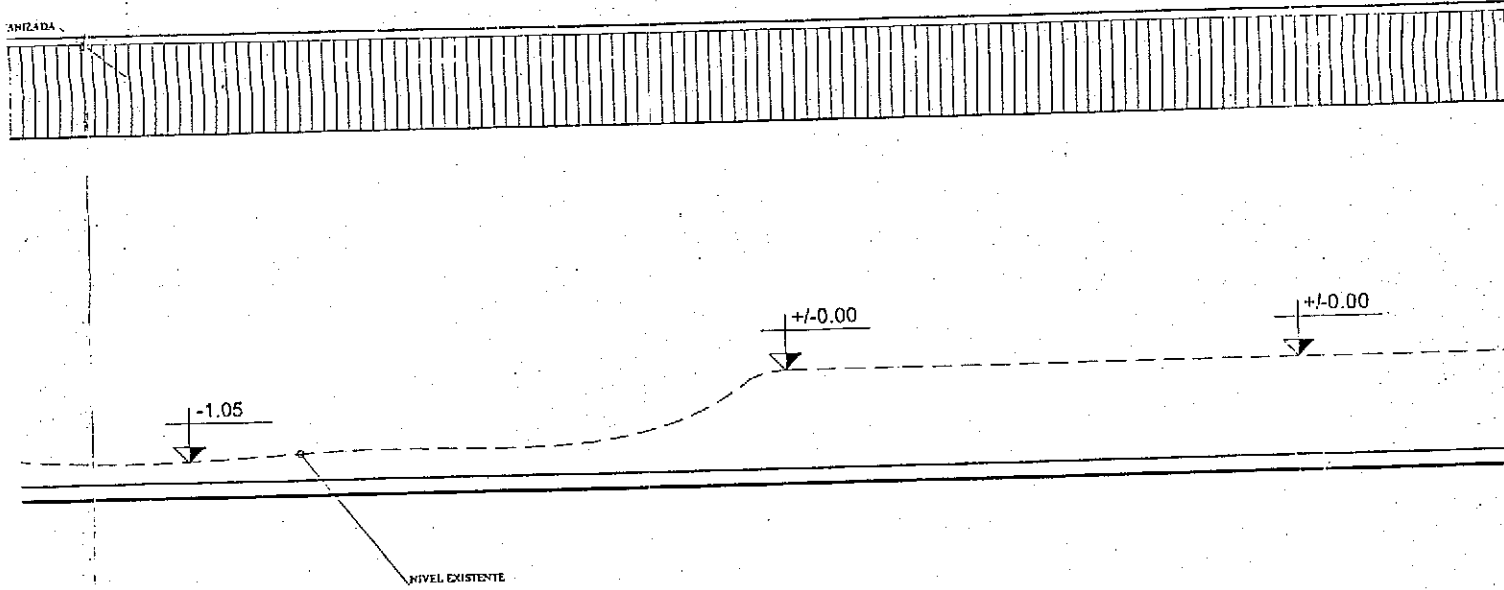
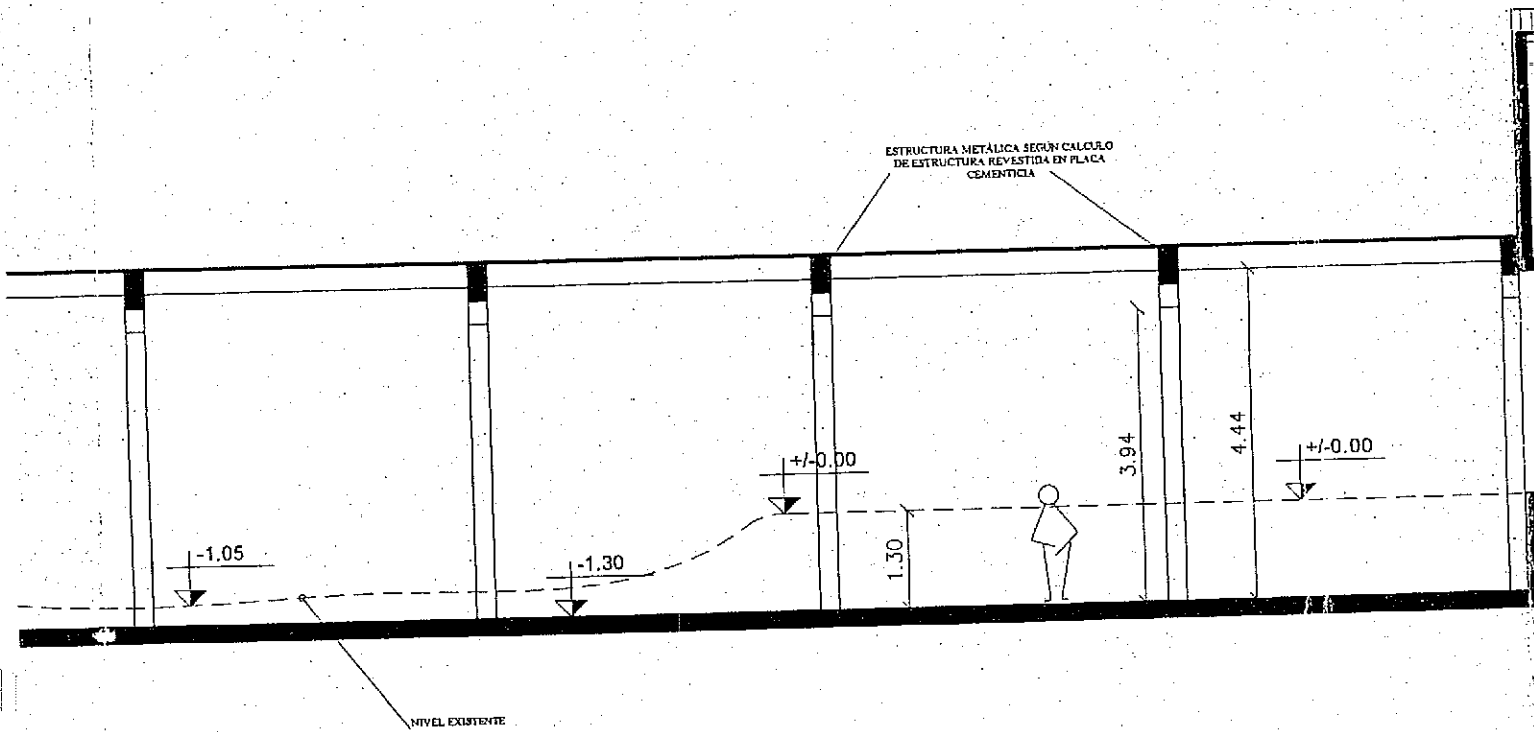


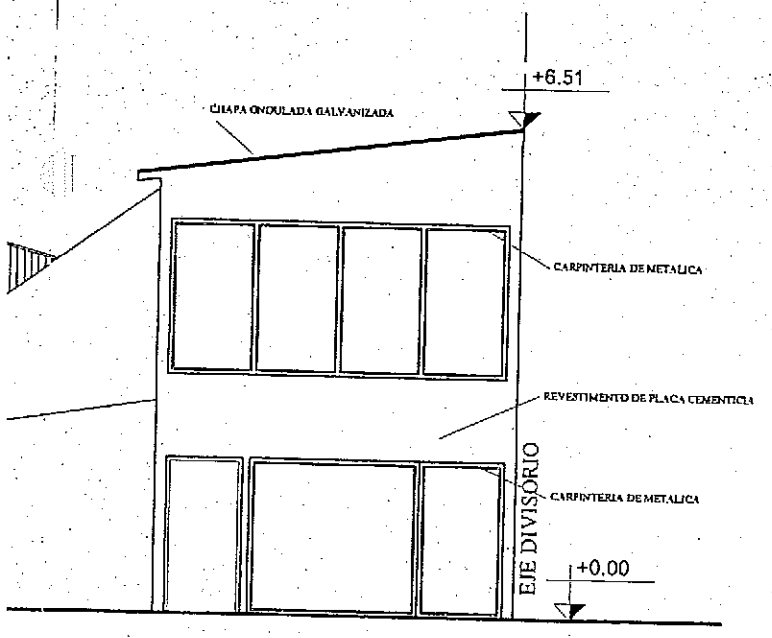
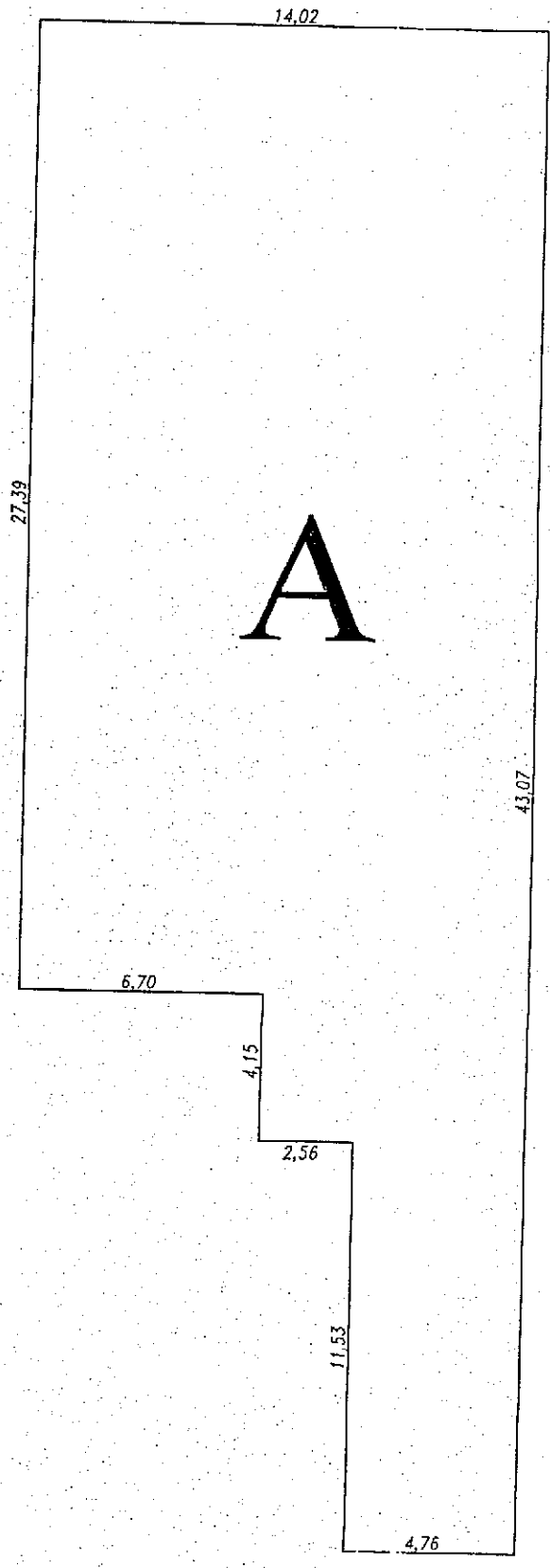
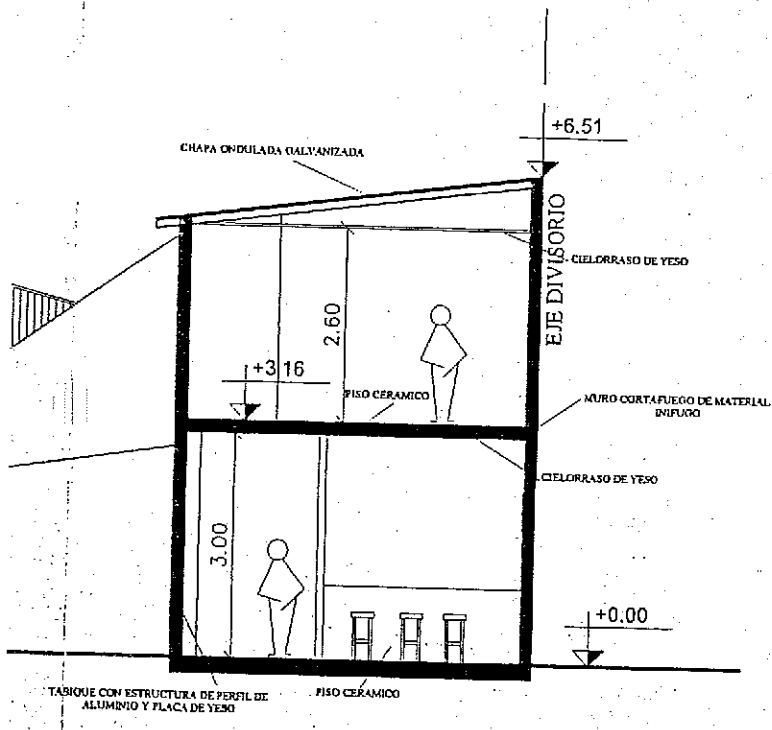
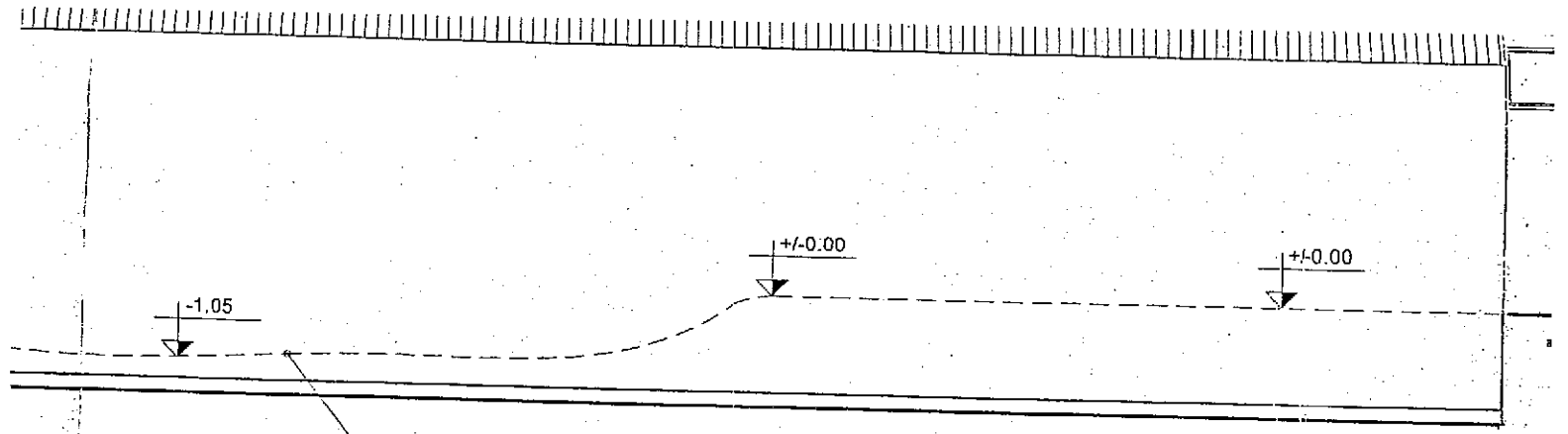
DETALLE DE ESCALERA

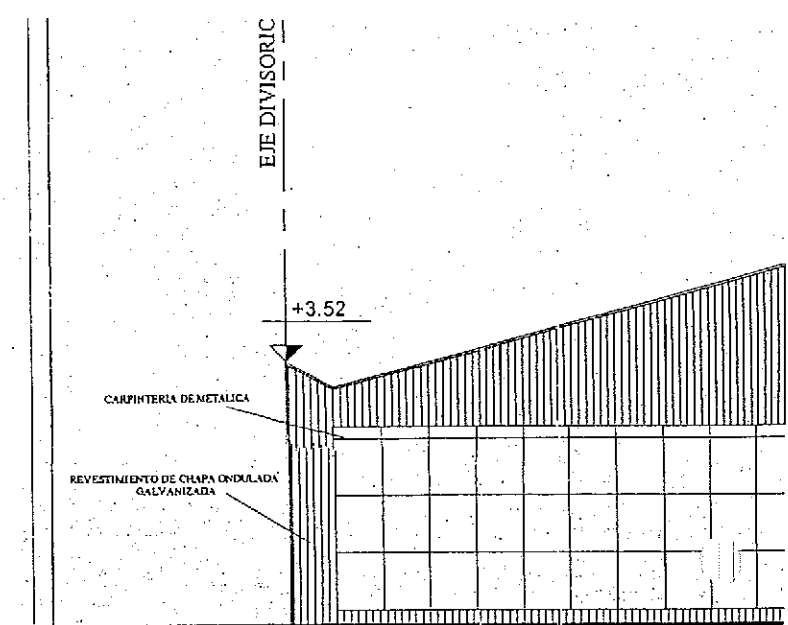
PLANTA DE TECH



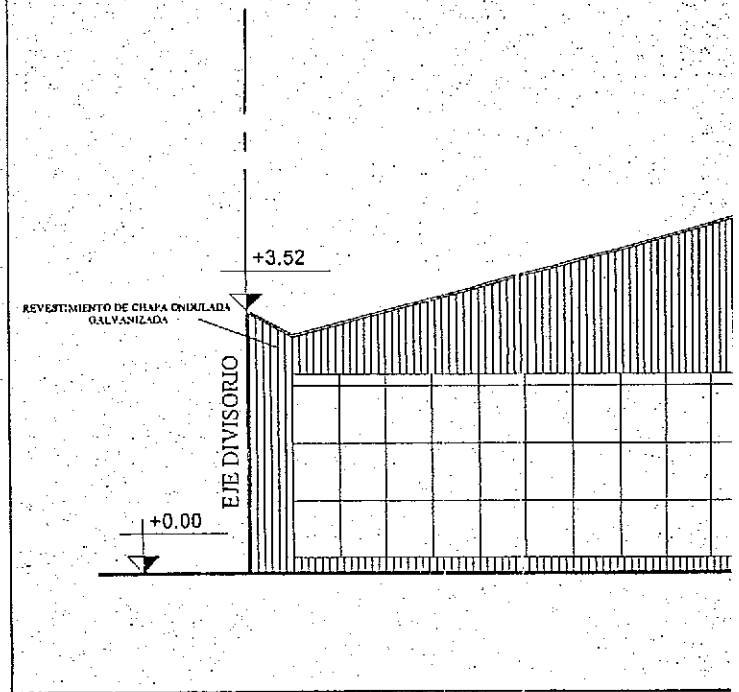
NOTA 1: EL PROFESIONAL FIRMANTE SE HACE RESPONSABLE DE LOS CALCULOS DE LA ESTRUCTURA SISMORESISTENTE.

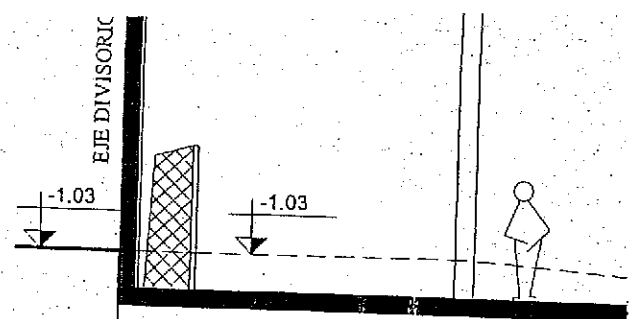




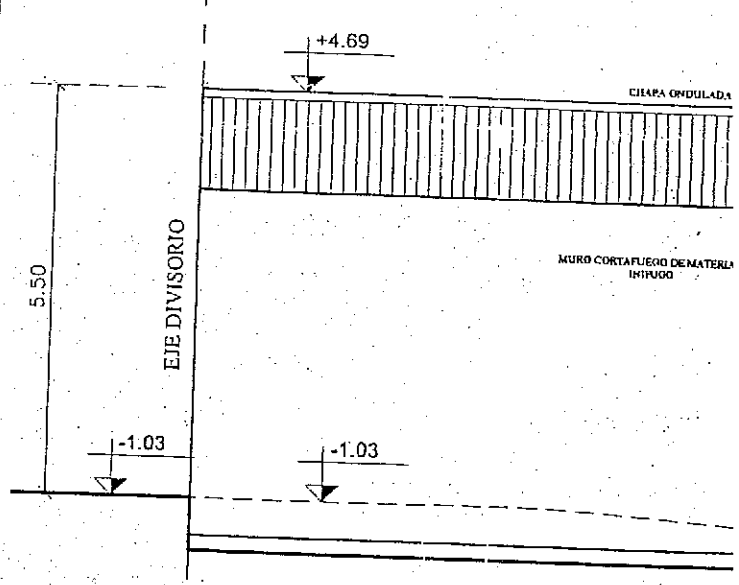


VISTA FRENTE





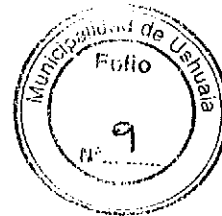
VISTA LATERAL



CORTE B-B



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 – 2796/2015

Ref.: B-70-04. SE-RU SRL.

Sra. Directora:

Arq. Silvia TRIFILIO.

Me dirijo a Usted con relación al Expediente DU – 2796/ 2015, mediante el cual se solicita que se exceptúe del cumplimiento del Artículo VII.1.2 del CPU, referente a los indicadores urbanísticos otorgados a las parcelas ubicadas en la zonificación R2 y CO, para la parcela denominada catastralmente como Sección B, Macizo 70, Parcela 04 de la ciudad de Ushuaia propiedad del SE-RU SRL., sobre la zonificación COR2: Corredor comercial sobre Residencial Densidad Media/Baja.

Se trata de una obra ya ejecutada, la cual invade el retiro contra-frontal, superando los 5.5m de altura en el área de los 4m del contra-frente. Normado por la ordenanza N° 4292. Específicamente 6.7m en el sector de cumbres del edificio.

Se observa in-situ que lo indicado a demoler en los planos de demolición aprobados el 9 de oct de 2014, no se ha cumplido.

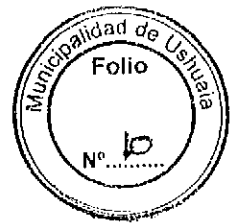
El profesional en su memoria nos indica que *“...detrás se encuentra un turbal al cual el metro veinte de exceso de altura no afecta en lo más mínimo al medio ambiente ni a ningún tipo de vecino. Y que la obra solucionaría un par de faltantes en la ciudad hacia los deportes de interés general...”*.

Habiéndose estudiado el caso y verificándose que dicha invasión no perjudica a terceros, este departamento entiende que es válida la petición del profesional y en virtud de lo solicitado avala dicha solicitud de excepción al artículo VII.1.2 del CPU, siempre y cuando se mantenga el uso predominante de la obra “Polideportivo, club social y deportivo”

\*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  
Secretaría de Desarrollo y Gestión Urbana




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

y se materialicen los módulos de estacionamiento previstos en dichos planos, para esto se deberán demoler las construcciones indicadas "a demoler" en los planos aprobados el 9/10/2014, obrantes en foja 138 del Exp. Municipal N° 225/2014 letra DOP.

Por lo expuesto, se eleva el presente informe, (conjuntamente con el proyecto de ordenanza que sería del caso promulgar) 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.

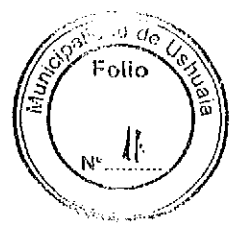
INFORME Dpto. E. y N. N° 26/2015-  
Ushuaia, 10 de junio de 2015.-

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





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



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

## PROYECTO DE ORDENANZA

**ARTÍCULO 1º:** AUTORICESE, la altura de 7m en el contra-frente del lote denominado catastralmente como Sección B, Macizo 70, Parcela 04, propiedad de SE-RU SRL.

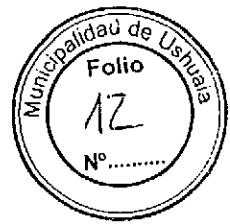
**ARTÍCULO 2º:** Lo enunciado en el Artículo 1º quedará condicionado a la demolición de las superficies indicadas "a demoler" en el plano de demolición aprobado, obrante en foja N° 138 del expediente 225/2014 de la Dirección de Obras Privadas.

**ARTÍCULO 3º:** Lo enunciado en el Artículo 1º quedará condicionado al cumplimiento de los usos predominantes indicados en el plano de obra aprobado, obrante en foja N° 139 del expediente 225/2014 de la Dirección de Obras Privadas.

**ARTÍCULO 4º:** PASE al Departamento Ejecutivo para su promulgación, dese al Boletín Oficial Municipal para su publicación y ARCHÍVESE.



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



DIRECCIÓN DE URBANISMO

**CONSTANCIA**

Ushuaia, 19 de junio de 2015

A solicitud del Jefe de Div. Obras Especiales – Dirección de Obras Privadas, se deja CONSTANCIA DE TRÁMITE EN CURSO, mediante Expediente Administrativo **DU-2796/2015**, en los siguientes términos:

Solicitante: SE-RU S.R.L.;


Profesional: MMO. PINEA, Eduardo;

Ubicación: Sección B, Macizo 70, Parcela 4;

Tema: Solicitud de excepción a las normas de planeamiento urbano;

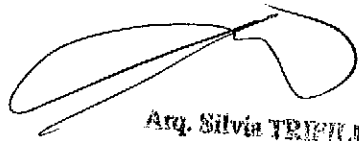
Asunto: S /Altura Máxima Contrafrente.

El expediente tramita a la fecha en el Dpto. Estudios y Normas.-

  
MARIO JAVIER BENAVENTE  
Jefe Dpto. Asist. Téc. Norm.  
Dirección de Urbanismo  
Municipalidad de Ushuaia

Sr. Subsecretario de P. y P.U.

Compartiendo criterio con el Dpto E. y N.  
elevo a su consideración y continuidad de  
trámite.

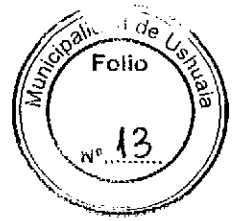


Arq. Silvia TRIFILIO  
DIRECTORA DE URBANISMO  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

22/06/15



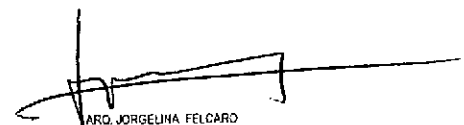
Provincia de Tierra del Fuego  
Antártida, e Islas del Atlántico Sur  
República Argentina  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA  
S.S.P. y P.U.



Ref.: B – 70 – 04. SE – RU S.R.L.  
DU – 2796 - 2015.

Sra. Directora:

Me dirijo a Usted con relación al Informe del Depto de Estudios y Normas N° 26/2015, mediante el cual se analizó el pedido de excepción a la altura en el Retiro Contrafrontal, para la construcción ejecutada en la parcela denominada catastralmente como Sección B, Macizo 70, Parcela 04, de la ciudad de Ushuaia, propiedad de SE – RU S.R.L. Si bien en el contrafrente la construcción linda con un espacio verde (turbal), cabe aclarar que con fecha 22 de junio, mediante Nota N°054/2015 – Letra: UEM – Andorra, se nos informo que se ha realizado una verificación de ocupantes del sector denominado “Lapataia Sur”, a los efectos de comenzar a trabajar para una posible propuesta de regularización. Por esta razón se observa que en un futuro próximo la altura del edificio podría perjudicar a terceros.

  
SRA. JORGEJINA FELCARD  
DEPARTAMENTO ESTUDIOS Y NORMAS  
DIRECCIÓN DE URBANISMO

INFORME Depto. E y N. N°30 / 15  
Ushuaia, 23 / 06 / 2015



Nota N° 054/2015  
 LETRA: UEM-Andorra

Ushuaia, 19 de Junio de 2015.

Titular de Programa de  
 Habitat y Ordenamiento Urbano:

Por medio de la presente nos dirigimos a Ud. con el fin de informarle, de acuerdo a lo solicitado por el Sr. Subsecretario de Planeamiento y Proyectos Urbanos A/C de la SSGU, que se ha realizado verificación de ocupantes del sector denominado "Lapataia Sur".

De la intervención se obtuvo la siguiente ocupación:

Nombre y Apellido	DNI	Casa N°
Gomez, Ramiro Manuel.	31766642	156
Sara, Andres Roque	33099839	158
Tonetti, Amalia	4992218	166
Baez Almirón, Carlos María	92711512	170
Pereyra, Ignacio.	92951414	172

Los titulares que no fueron localizados debido a sus horarios laborales, pero informando los vecinos que fehacientemente viven en el lugar son:

Nombre y Apellido	DNI	Casa N°
Sara, Rogelio.	29743382.	164
Marzana Pahuasi, Florencia	94251256.	168

Los formularios correspondientes, obran con los antecedentes del sector, en el Programa de Habitat y Ordenamiento Urbano.

Lic. Maria Victoria GUARACHI  
 Prog. de Hábitat y O.U.  
 Municipalidad de Ushuaia

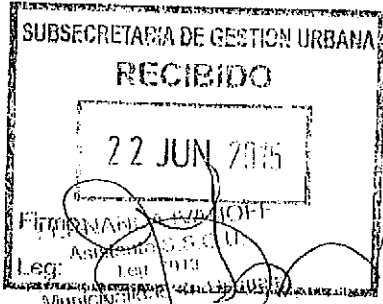
Lic. Pablo Obregón  
 N° 004

Programa Hábitat y O. U.  
**RECIBIDO**  
 19 JUN 2015  
 Firma:   
 Log:

Dr. Subsecretario a/c

S. G. U.

Conforme lo solicitado remito a U)



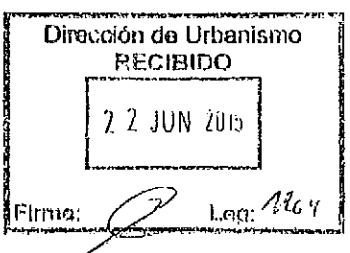
Arq. Maria Jose PEREZ TORRE  
Resp. P. H. y O. U.  
Subsecretaria de Gestión Urbana  
Municipalidad de Ushuaia  
22/06/2015

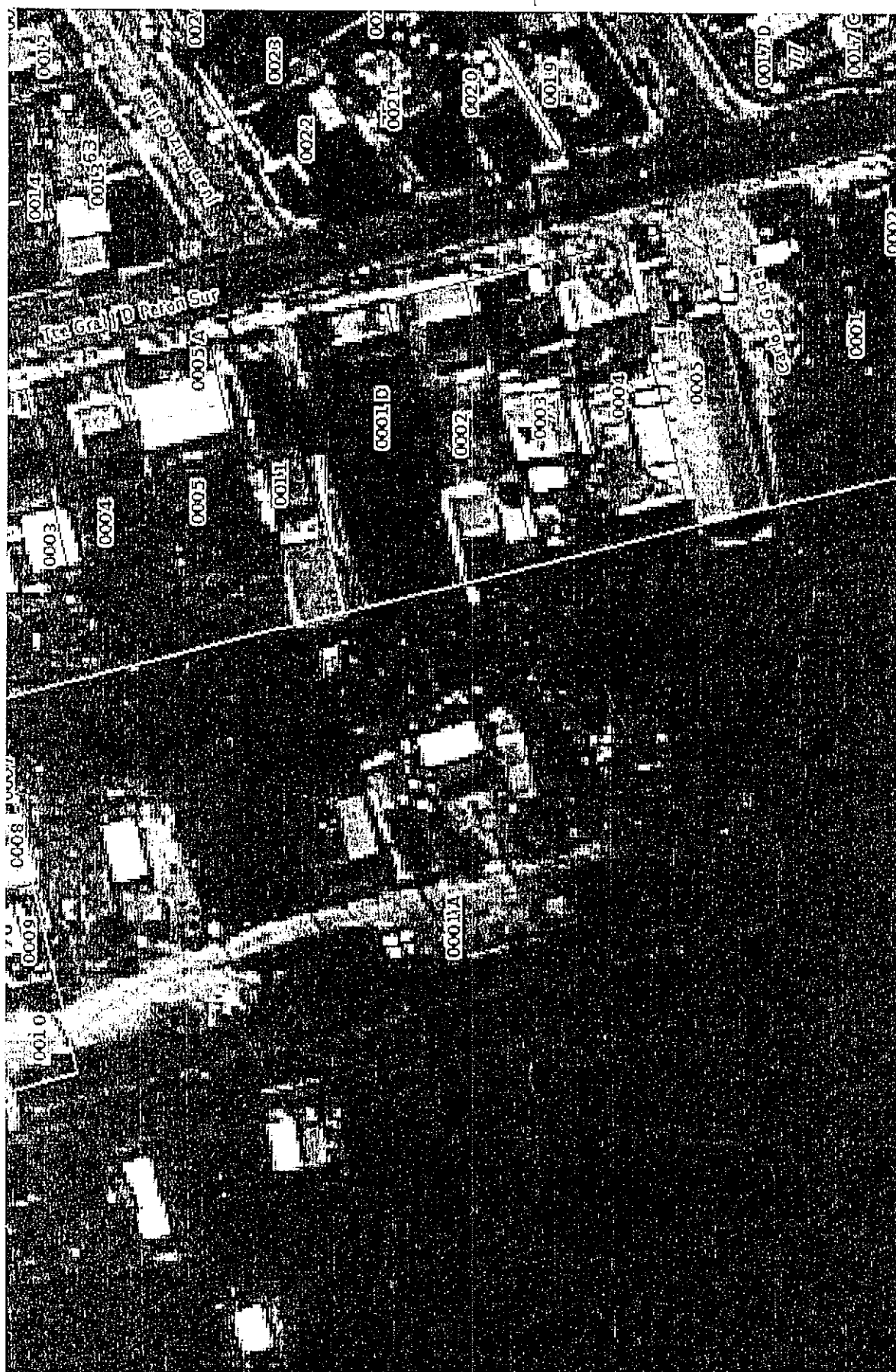
13.2015

Dir. Urbanismo.

Los efectos de realizar reemplazamiento de sector  
ocupado y elucrar croquis o propuestas por posible  
replanteamiento

Arq. Esteban P. GARCIA PEZ  
Subsecretario de Planeamiento  
y Proyectos Urbanos  
Municipalidad de Ushuaia  
22 JUN 2015







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

17

**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 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/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

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

///3...



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

19

...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

"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

20

...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 Allántico Sur  
República Argentina  
MUNICIPALIDAD DE USHUATA

21

...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 referéndun del Concejo Deliberante" con los indicadores urbanísticos, teniendo en cuenta que deberá el nuevo edificio de Caza y Pesca respetar igual retiro que el volúmen 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 Atlántico Sur  
República Argentina  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

22

...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 LESCANO, Alejandro; RIZZO, Virginia; ROLANDO, Jorge; TRACHCEL, Federico; TRIFILIO, Silvia.

*[Signature]*  
Arq. Rodolfo A. ORDOÑEZ  
Subsecretario de Planeamiento  
y Proyectos Urbanos  
Municipalidad de Ushuaia

*[Signature]*  
ARGUELLES  
ALEJANDRO

*[Signature]*  
Dra. Jorgelina Felcarno  
Dep. E y N.

*[Signature]*  
Que Virginia RIZZO  
DALPIAZ W  
MOTIC. DSIT

*[Signature]*  
SILVIA TRIFILIO

*[Signature]*  
Dpto. P. U. C. A.  
"Las Islas Malvinas, Georgia y Sandwich del Sur y serenos Argentinas"

*[Signature]*  
J. Rolando  
Jto. T. y M.

*[Signature]*  
FEDERICO TRACHCEL, F.  
D. E. U.

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

Tomando en consideración lo tratado en el Copu  
se adjunta nuevo Proyecto de Ordenanza.



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

02/07/15



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.

## PROYECTO DE ORDENANZA

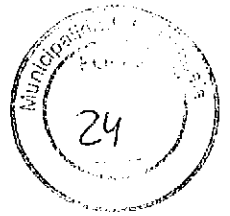
**ARTÍCULO 1º:** AUTORICESE, la altura de 6,70 m en el contra-frente del lote denominado catastralmente como Sección B, Macizo 70, Parcela 04, propiedad de SE-RU SRL, para la construcción destinada a "Polideportivo".

**ARTÍCULO 2º:** Lo enunciado en el Artículo 1º y la correspondiente Habilitación Comercial quedarán condicionados a la demolición de las superficies indicadas en el plano obrante en foja N° 138 del expediente 225/2014 de la Dirección de Obras Privadas.

**ARTÍCULO 3º:** PASE al Departamento Ejecutivo para su promulgación, dese al Boletín Oficial Municipal para su publicación y ARCHÍVESE.



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° 26 /2015

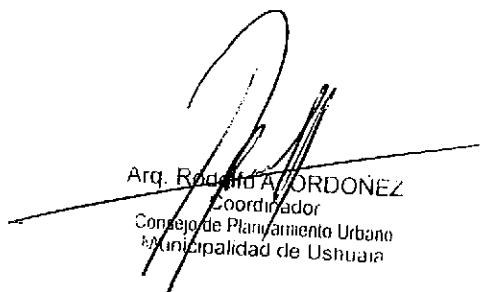
LETRA : Co.P.U.

USHUAIA, 03 JUL. 2015

SEÑOR INTENDENTE:

Me dirijo a Ud. a efectos de adjuntar el expte. DU-2796-2015: "B-70-4 – SE-RU S.R.L. S/altura máxima contrafrente", en el cual se incorporó lo resuelto por el Co.P.U. (Consejo de Planeamiento Urbano) según Acta 180, en sesión ordinaria de fecha 1 de julio de 2015.

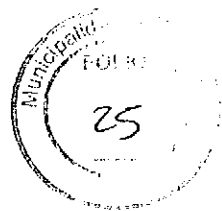
Adjunto a la presente, Proyecto de Nota y Proyecto de Ordenanza que sería del caso dictar, para su conocimiento y posterior giro de las actuaciones mencionadas al Concejo Deliberante para su tratamiento.

  
Arq. Rodrigo A. ORDÓÑEZ  
Coordinador  
Consejo de Planeamiento Urbano  
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



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

## PROYECTO DE ORDENANZA

**ARTÍCULO 1º:** AUTORICESE, la altura de 6,70 m en el contra-frente del lote denominado catastralmente como Sección B, Macizo 70, Parcela 04, propiedad de SE-RU SRL, para la construcción destinada a "Polideportivo".

**ARTÍCULO 2º:** Lo enunciado en el Artículo 1º y la correspondiente Habilitación Comercial quedarán condicionados a la demolición de las superficies indicadas en el plano obrante en foja N° 138 del expediente 225/2014 de la Dirección de Obras Privadas.

**ARTÍCULO 3º:** PASE al Departamento Ejecutivo para su promulgación, dese al Boletín Oficial Municipal para su publicación y ARCHÍVESE.