



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 : **215** /2015
LETRA: MUN. U.

USHUAIA, 23 NOV 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 6 de onoviembre de 2015, en el marco del Expediente DU-7956-2015: “Q-6A-14 – HARDY ROSANA – s/FOS y altura máxima”.

En tal sentido, para mayor información se adjunta a la presente el Expediente mencionado anteriormente, con Informe E y N. Nº 57/2015 de la Dirección de Urbanismo y Acta Nº 184 del Co.P.U. de fecha 6 de noviembre de 2015, para su tratamiento.

Sin otro particular le saluda atentamente.

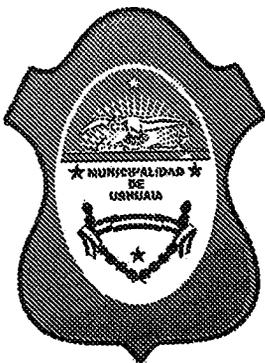
↓
D

CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA	
MESA DE ENTRADA LEGISLATIVA	
ASUNTOS INGRESADOS	
Fecha: 23/11/15	Hs. 12:01
Numero: 901	Fojas: _____
Expte. Nº _____	
Grado: _____	
Recibido: _____	

Federico SCIURANO
INTENDENTE
Municipalidad de Ushuaia

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

MUNICIPALIDAD DE USHUAIA



CITese EXPEDIENTE:

DU
LETRA

7956
NUMERO

2015
AÑO

FECHA: 28/09/2015

INICIADOR: Dirección de Urbanismo S.S.P.

ASUNTO: Q-6A-14 HARDY ROSANA
S/FOS Y ALTURA MAXIMA

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



2015 - Año del Bicentenario del Congreso de Los Pueblos Libres

NOTA N° 136 / 2015

Letra: Dpto. Asist. Tec. Adm.

Ushuaia, 28 de septiembre de 2015

Se realiza apertura del expediente administrativo **DU-7956 / 2015** de acuerdo al siguiente detalle:

INICIADOR:

Dirección de Urbanismo – SSP y PU

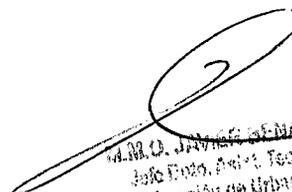
TEMA:

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

ASUNTO:

Q-6A-14 HARDY ROSANA

S/FOS Y ALTURA MAXIMA


M. C. JAVIER RENOVANTE
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 28/09/2015 9:39:09

EL INMUEBLE NO TIENE DEUDA

Seccion	Nº Macizo	Letra Macizo	Nº Parcela	Letra Parcela	U.F. / U.C.
Q	0005	A	0014		

Personas relacionadas a la Parcela en Catastro

Tipo	Personas	Documento
Titular	HARDY, ROSANA SILVIA	OTRC 21021957
Contribuyente	HARDY, ROSANA SILVIA	OTRC 21021957

Personas relacionadas a la Parcela en Rentas

Relación	Persona	Documento
Titular	HARDY, ROSANA SILVIA	D21021957

Dirección Registrada en Rentas

Dirección	Esquina	Vs. Frente
Tucumán 4510	SI	SI

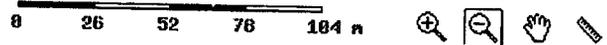
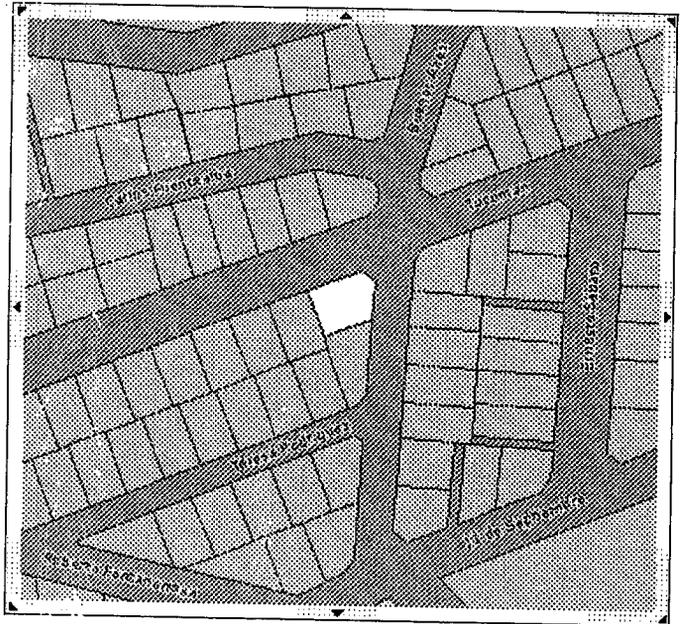
Dirección Registrada en Catastro

Total de Registros: 2					
Calle	Numero	Mnbk	Piso	Dpto	Tipo
TUCUMAN	4510				Principal
BUENOS AIRES	2796				Secundaria

Parcela

GEN DE LOS DATOS	CATASTRO	RENTAS	
Sup. Terreno	360.38	360.38	O
Valor Tierra	518.15	1943.06	X
Valor de Mejora	33176.29	21411.98	X
Mts. Frente	39.58	11.53	O
Porcentaje		0.00	
Terreno Esquina	NO	SI	X
Doble Frente	NO	SI	X
Exp. Obra	706-2010	706-2010	
Exp. Comercio			
Exp. Suelo Urbano		20-N-3046-2010	
Plano Mensura	T.F.1-072-10		
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 se

FIRMA

ACLARACION





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



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA
NOTA REGISTRADA Nº 04509
FECHA 25/09/15
RECIBIDO POR Rodepuz

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: <u>TUCUMAN</u>	Nº <u>4510</u>
PROPIETARIO:	<u>HARDY, ROSANA</u>	
OCUPANTE:	<u>HARDY, ROSANA</u>	
PROFESIONAL ACTUANTE:	<u>ROJAS, RODOLFO (ARQ.)</u>	R.P.C.Nº: <u>397</u>
NOMENCLATURA CATASTRAL:	<u>G-6A-8</u>	
ZONIFICACION:	<u>PROYECTOS ESPECIALES - URBANIZACION AKAKWES II</u>	
Nº DE EXPEDIENTE DE OBRA:	<u>106/10</u>	
ARTICULOS DEL CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO A LOS QUE SE SOLICITA LA EXCEPCION:	<u>V.1.5 y V.4</u>	
ARTICULOS DEL CODIGO DE EDIFICACION A LOS QUE SE SOLICITA LA EXCEPCION:	<u>—</u>	
Nº DE ORDENANZA A LA CUAL SE SOLICITA EXCEPCION:	<u>3967.</u>	

[Firma]
FIRMA DEL PROPIETARIO

[Firma]
FIRMA DEL PROFESIONAL O TECNICO RESPONSABLE
Arq. Rodolfo Rojas
CATDF: 187 - RPC: 397

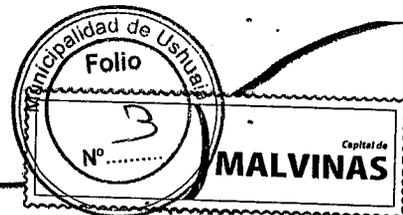
FECHA:



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
HARDY, ROSANA SILVIA (37895) (D-21021957)

Vencimiento
25/09/2015

Domicilio Postal
TUCUMAN 4510 CP 9410

Identificación
 NCtrl:Q 30006A 0014

Contribuyente
(0)

Domicilio Real

TUCUMAN 4510 CP 9410

Padrón PDRN: D-00015799
 Concepto de Pago Ejer: 0000005095/2015

Deuda

Número Recibo
 111501000000005095001

Fecha de Emisión
 25/09/2015

Prox. Venc
 10/11/2015

Concepto
 Om 3501 Anexo II Art 1 Inc v)

Importe

500,00

Detalle | Mensaje

INCLUYE

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

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 presentación de este comprobante no exime de pago de otras deudas atrasadas.

TOTAL

\$500.00

Link Pagos: Cod=29460015799, 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, 23 de Setiembre de 2015



MEMORIA DESCRIPTIVA

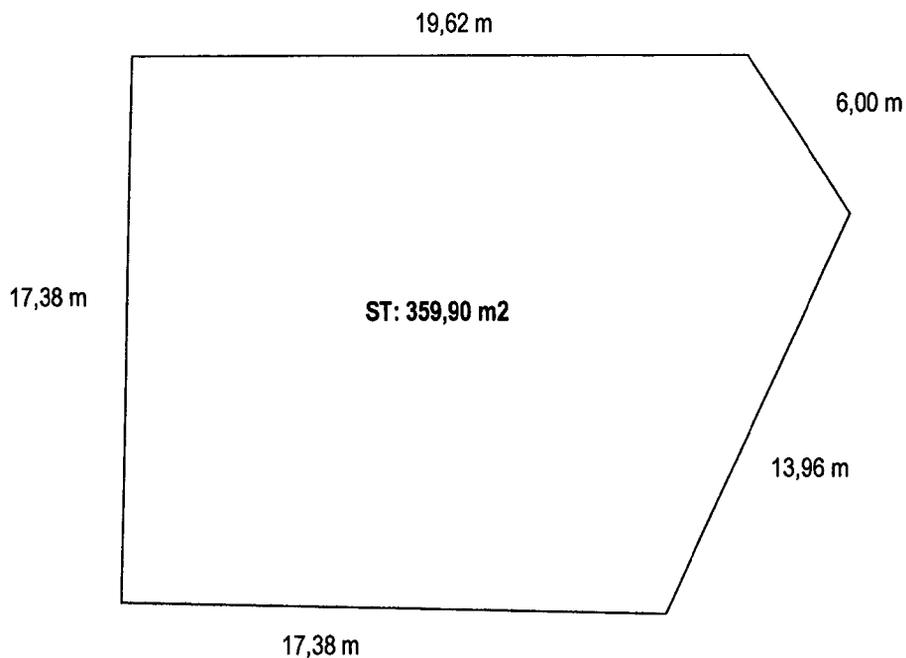
Nomenclatura Catastral: Sección: Q
 Macizo: 6A
 Parcela: 8
 Zonificación: UE – Ord. N° 3967

Dirección: Tucumán N° 4510

ANTECEDENTES:

El inmueble de referencia, cuyo titular es la Sra. Rosana Silvia HARDY, se encuentra ubicado en la "Urbanización Alakalufes II", que a los efectos de la Zonificación del Código de Planeamiento Urbano, le corresponde la denominada "Proyectos Especiales".

Se trata de un terreno en esquina, de acuerdo al Croquis 1:

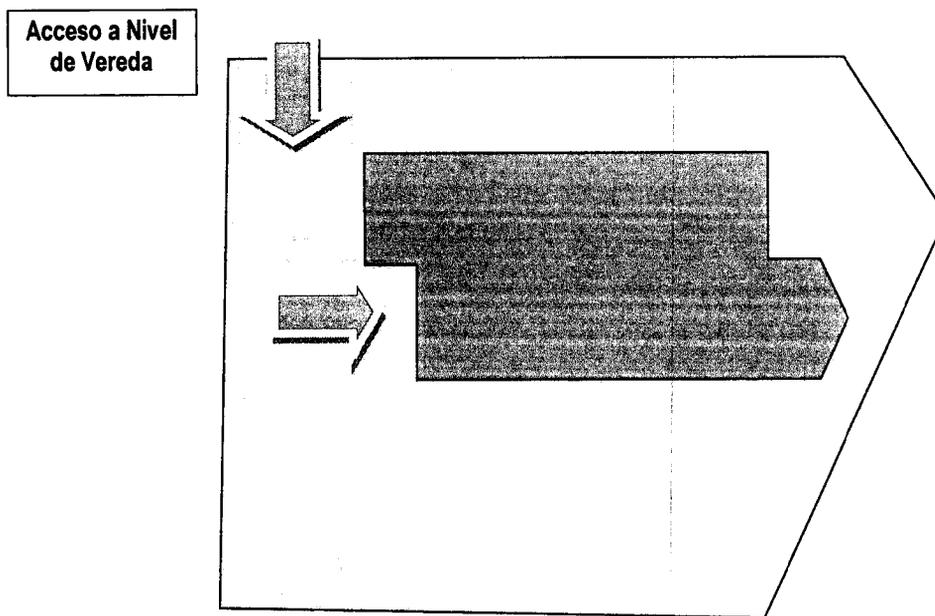


Croquis 1

Oportunamente se tramitó y aprobó en la Dirección de Obras Privadas de la Municipalidad de Ushuaia un Proyecto de Obra Nueva de 163,88 m² que se desarrollaba en Planta Baja y Planta Alta, previéndose 4 dormitorios en total. En todo momento, por requerimiento de la comitente, se tuvo en cuenta el futuro de la familia, previéndose la posibilidad de realizar la obra en dos etapas: Etapa 1 = Planta Baja y Etapa 2 = Planta Alta, previéndose la última para el uso los hijos de manera independiente. Resultó entonces un partido arquitectónico compacto, donde otra de las



prioridades, era que el acceso a la planta baja no tuviera escaleras, para lo cual se resolvió que ese punto sería el acceso secundario del local "Cocina". El esquema de ocupación en Planta Baja se puede observar en el Croquis 2.



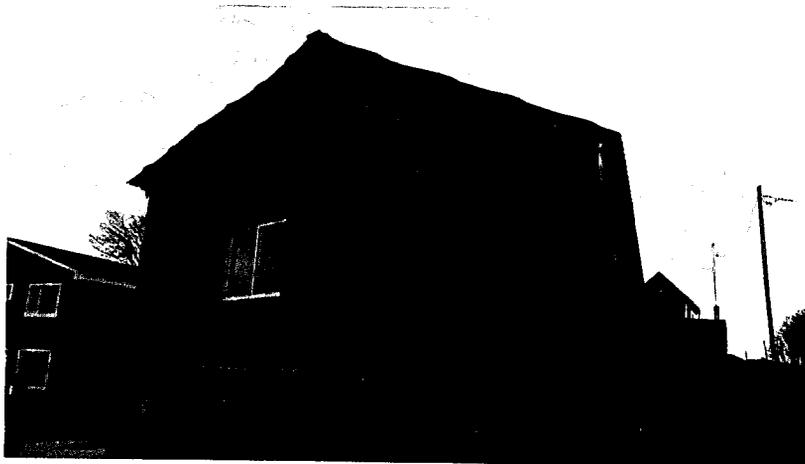
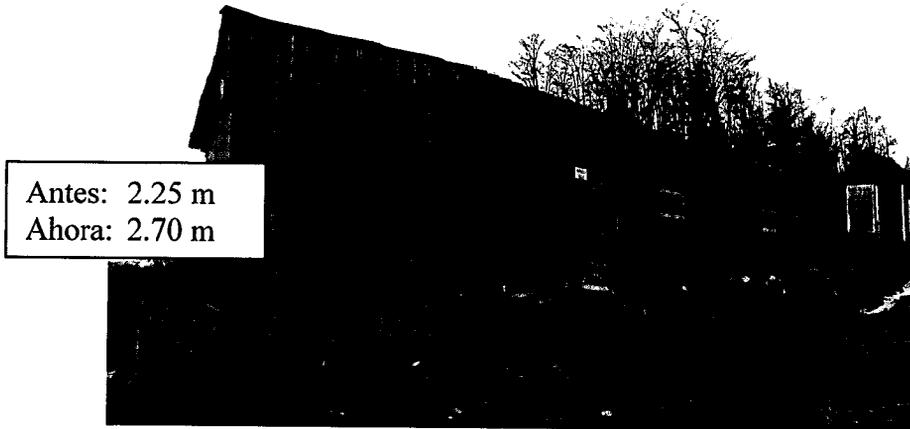
Croquis 2

Al momento de aprobación, los Indicadores Urbanísticos vigentes y los de Diseño eran:

FOS Requerido: 0,40 => FOS de Diseño: 0,26
FOT Requerido: 0,50 => FOT de Diseño: 0,45

El Retiro de Frente Obligatorio previsto en el Art. V.3.2 del CPU, fue cumplido en el Proyecto aprobado.

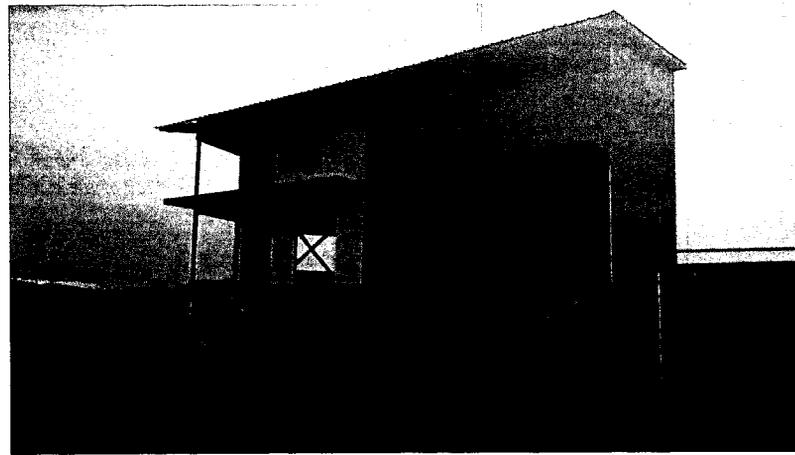
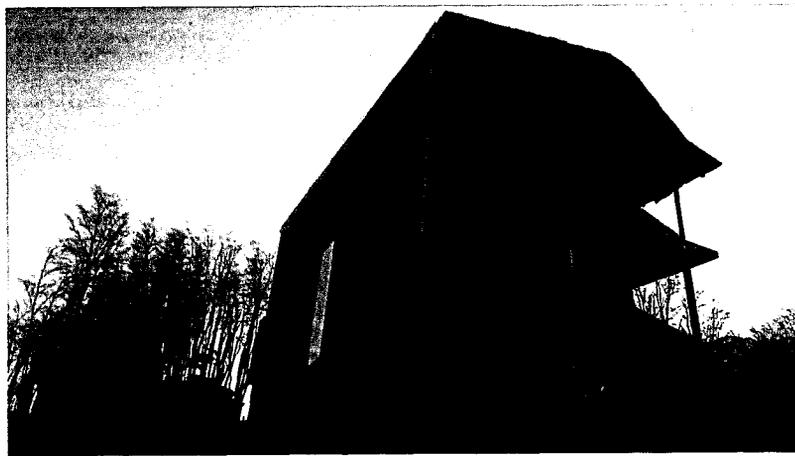
Luego se dio inicio a la obra y, por razones presupuestarias, se ejecutó solamente una platea de fundación y sobre ella la estructura de hormigón armado que inicialmente estaba prevista de para salvar el desnivel del terreno y garantizar la accesibilidad a la planta baja sin escaleras, sobre la cual se elevaría la estructura metálica. Ese espacio tenía en el proyecto una altura de 2,25m aproximadamente (ver Corte A-A), aunque en obra la propietaria resolvió dar más altura para permitir un espacio habitable a utilizar de manera inmediata, ya que los recursos sólo alcanzaban para esa primera etapa y les resultaba imprescindible mudarse y habitar la vivienda. En las imágenes siguientes, que reflejan el avance de obra alcanzado durante el año 2013, se puede apreciar el estado de esa primera etapa.



La segunda etapa fue ejecutada a principios del año 2014 con diferencias respecto de lo proyectado, y quien suscribe no se encontraba en la provincia, no teniendo conocimiento de lo actuado. En ese momento hubiera correspondido construir lo que se había previsto como "Planta Alta" en el Proyecto original, pero se ejecutó la estructura metálica a partir de la losa, desarrollando los dos niveles previstos originalmente.

Two handwritten signatures in black ink.

Las siguientes imágenes muestran el estado de la construcción luego de practicados esos avances.



[Handwritten signature]



La obra no se encuentra terminada, utilizándose en la actualidad como vivienda la planta de la edificación, pero la comitente plantea en el futuro mudar la vivienda al 1º y 2º piso (vivienda principal y departamento para sus hijos), dejando la planta baja para un futuro local comercial, ya que proyectan realizar una actividad que les permita un ingreso familiar.

ANALISIS:

Las medidas adoptadas sin conocimiento del profesional interviniente han generado un aumento de la superficie original de proyecto que supera la máxima permitida por la normativa vigente, pero que la comitente desea utilizar. También se verifica un exceso en la altura permitida sobre Línea de Edificación y Plano de Altura Máxima.

Por otra parte, la necesidad planteada por la comitente y su grupo familiar de hacer uso de la edificación en las condiciones actuales, hace necesario replantear el proyecto original, analizando la situación actual y proponiendo una "Modificación de Proyecto en Ejecución" para ser sometida al análisis de los sectores correspondientes, mediante la vía de la excepción.

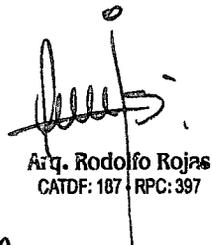
Se adjunta Plano de Modificación de Proyecto en Ejecución, en el que se registra la situación actual y se proponen las medidas a adoptar en el futuro.

SOLICITUD:

Tomando en consideración lo informado precedentemente, se solicita una excepción al Código de Planeamiento Urbano, en los Artículos que hubieran sido incumplidos (en principio Art. "V.1.5 Superficie máxima a construir en cada predio" y Art. "V.4 Altura máxima y plano límite"), para poder gestionar la aprobación de los Planos de Modificación de Proyecto en Ejecución en la Dirección de Obras Privadas.

Sin más que agregar, y a la espera de una resolución favorable al pedido efectuado por mi comitente, saludo a Uds. atentamente.-


Rosana Silvia Hardy

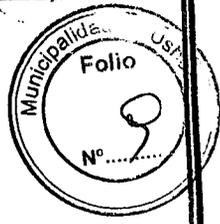

Arq. Rodolfo Rojas
CATDF: 187 | RPC: 397

NOMECLATURA CATASTRAL SECCION Q MACIZO 6A PARCELA 14 PLANO 1/2

PLANO DE: OBRA NUEVA
 USO PREDOMINANTE: VIVIENDA



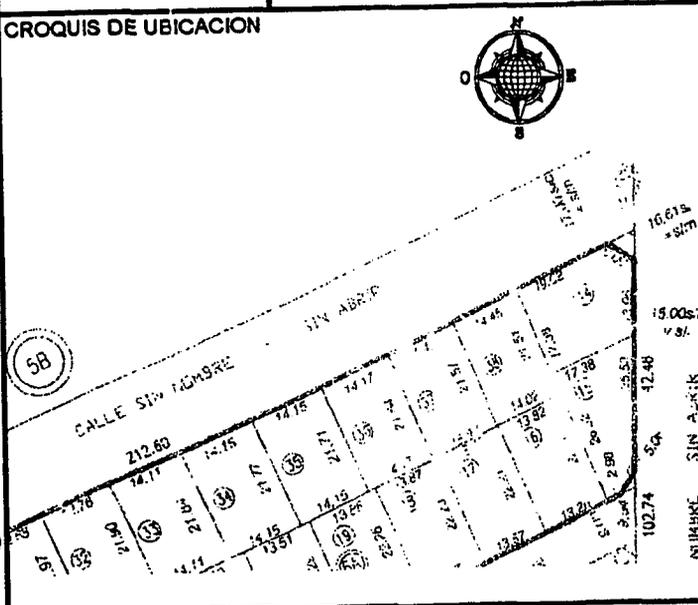
PROPIEDAD DE: MUNICIPALIDAD DE USHUAIA
 ADJUDICATARIO: HARDY, ROSANA SILVIA



DOMICILIO LEGAL: CALLE SIN NOMBRE N° 4510 - Ushuaia
 PLANO DE: ARQUITECTURA - PLANTAS Y ESQUEMA DE SUPERFICIES ESCALA: 1:100

ZONIFICACION: UE
 D.U.:
 D.N.: 150 hab / ha
 FOS REQ.: 0.40
 FOS PROJ.: 0.26 => CUMPLE
 FOT REQ.: 0.50
 FOT PROJ.: 0.45 => CUMPLE

PROPIETARIO MUNICIPALIDAD DE USHUAIA
 ADJUDICATARIO: HARDY, ROSANA SILVIA
 Firma:
 Domicilio: CALLE SIN NOMBRE N° - Ushuaia



DIRECTOR DE PROYECTO
 Nombre y Apellido: ARQ. RODOLFO ROJAS
 Firma:
 Arq. Rodolfo Rojas
 CATDF: 187 - RPC: 397
 Mat. Prof. N°: 187 - R.P.C. N°: 397
 Domicilio: B° Intevu 14 - Casa N° 56 | Ushuaia

CUADRO DE SUPERFICIES:

SUPERFICIE DEL TERRENO:	359.90 m2
SUPERFICIE A EJECUTAR:	163.88 m2
SUPERFICIE CUBIERTA TOTAL:	163.88 m2
SUPERFICIE LIBRE:	265.12 m2

DIRECTOR DE OBRA
 Nombre y Apellido: ARQ. RODOLFO ROJAS
 Firma:
 Arq. Rodolfo Rojas
 CATDF: 187 - RPC: 397
 Mat. Prof. N°: 187 - R.P.C. N°: 397
 Domicilio: B° Intevu 14 - Casa N° 56 | Ushuaia

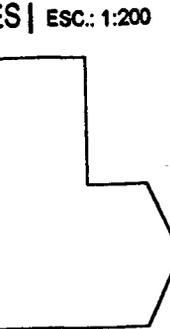
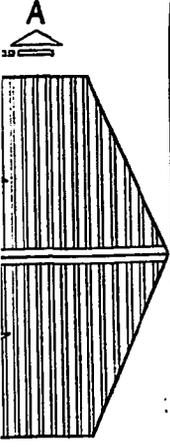
La Aprobación de los Planos no exime de la obligación de poseer Permiso de Habilitación.-

CONSTRUCTOR
 Nombre y Apellido: ARQ. RODOLFO ROJAS
 Firma:
 Arq. Rodolfo Rojas
 CATDF: 187 - RPC: 397
 Mat. Prof. N°: 187 - R.P.C. N°: 397
 Domicilio: B° Intevu 14 - Casa N° 56 | Ushuaia

APROBADO SEGUN O.713502. APROBADO

VERIFICADO CON SU ORIGINAL

Intervino: MARTIN NICOLAS FERREYRA
 Plataforma Comercial
 Banco de Tierra del Fuego



359.90 m2
 265.12 m2
 94.78 m2
 163.88 m2
 FOS: 0.26
 FOT: 0.45

NOMECLATURA

PLANO DE:

USO PREDOMINANTE

PROPIEDAD DE:

ADJUDICATARIO:

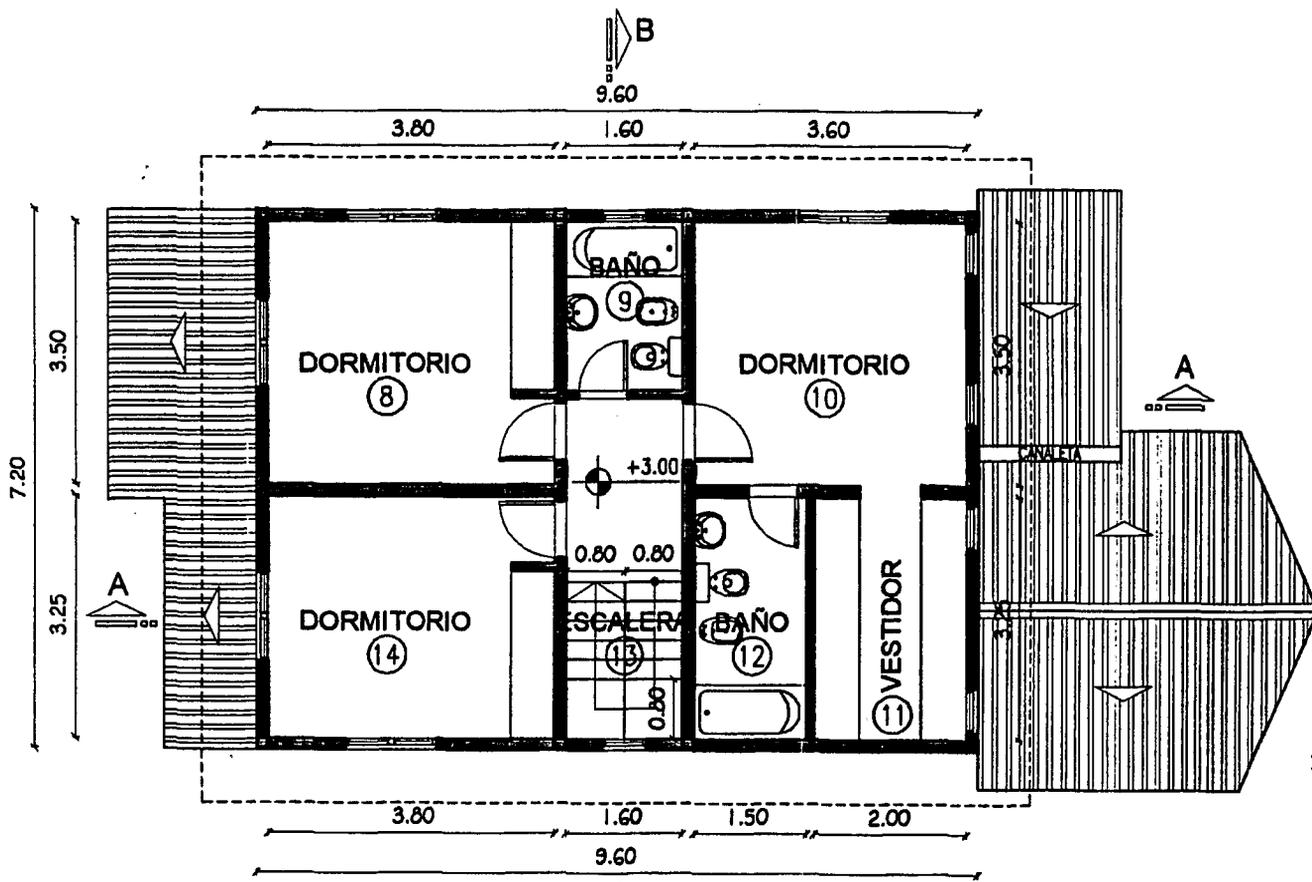
DOMICILIO LEGAL:

PLANO DE: ARQ

ZONIFICACION:

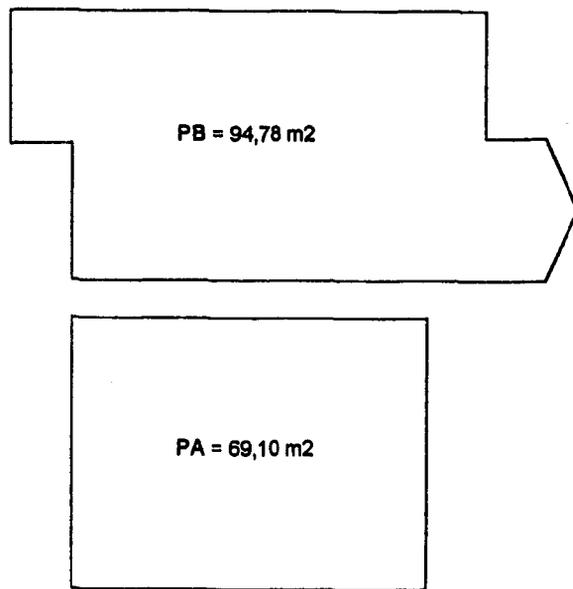
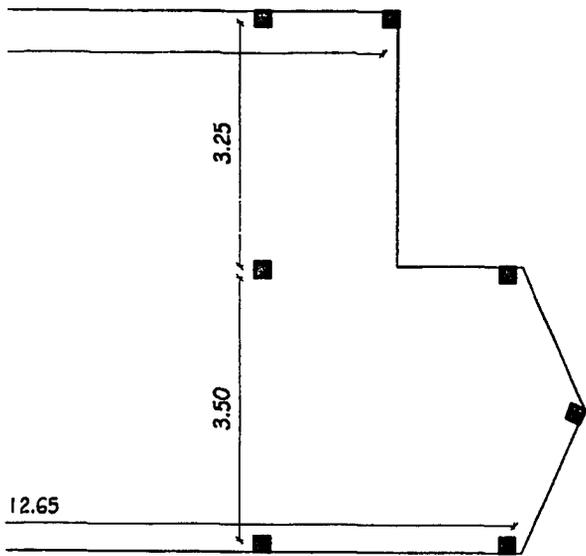
UE

CROQUIS DE UBICACION

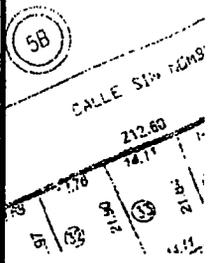


PLANTA ALTA | ESC.: 1:100

BALANCE DE SUPERFICIES | ESC.: 1:200



SUPERFICIE TERRENO:	359.90 m ²
SUPERFICIE LIBRE:	265.12 m ²
SUPERFICIE PROYECCION PB:	94.78 m ²
SUPERFICIE CUBIERTA TOTAL:	163.88 m ²
FOS REQ.: 0.40	FOS DE DISEÑO: 0.26
FOT REQ.: 0.50	FOT DE DISEÑO: 0.45

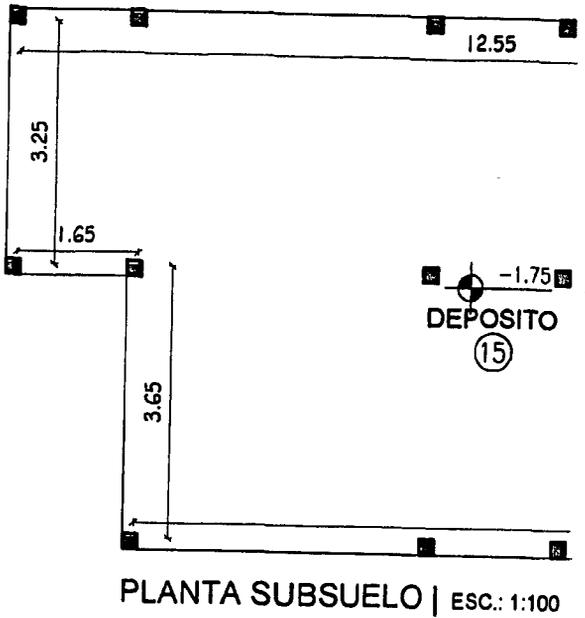
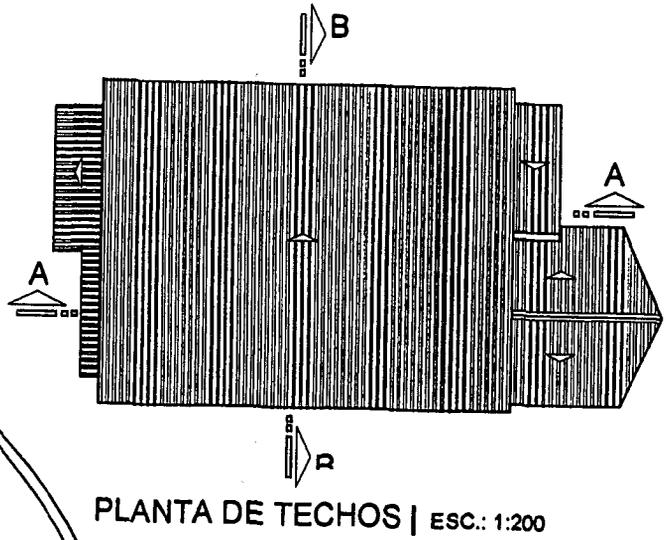
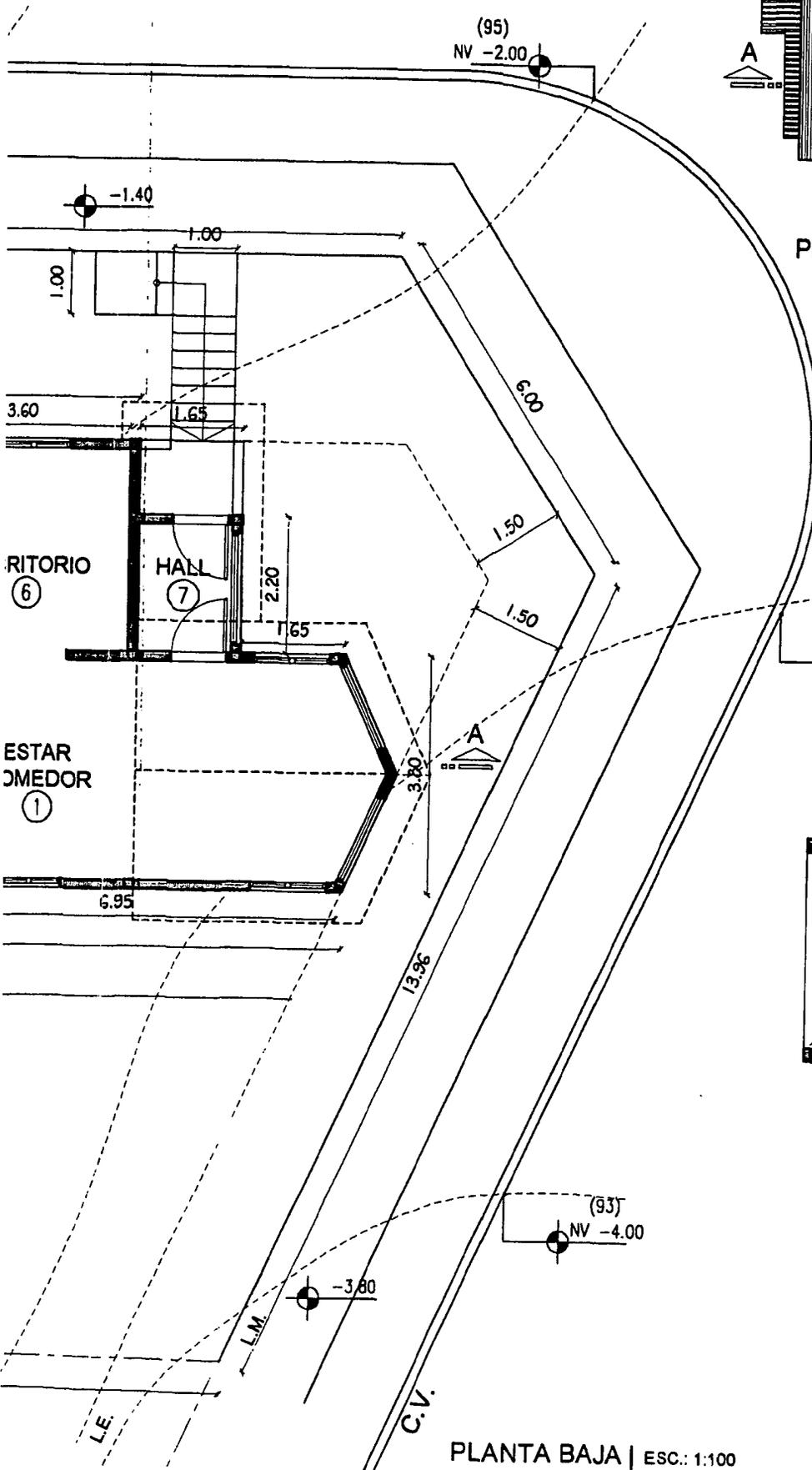


CUADRO DE SUPERFICIES

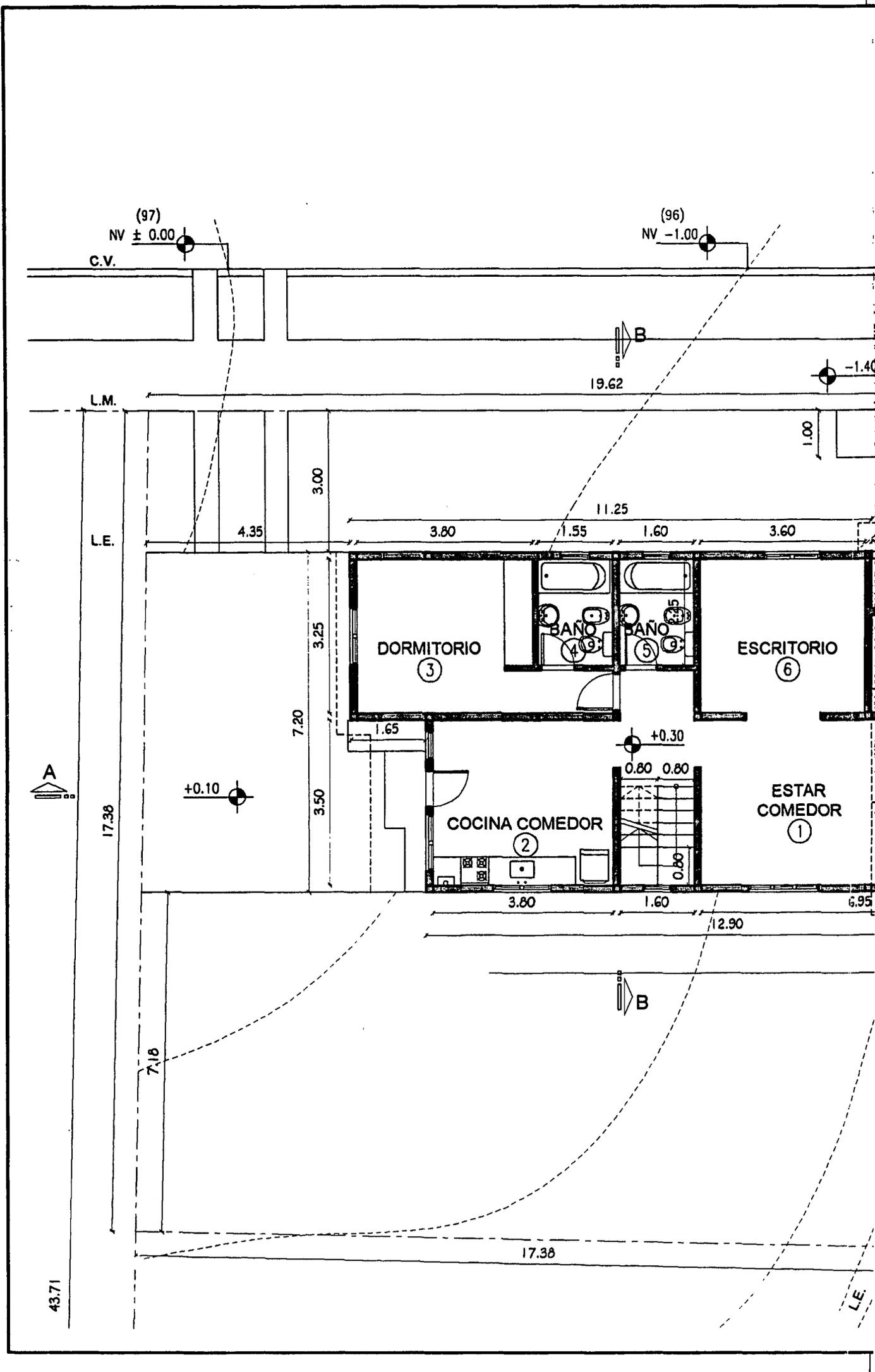
- SUPERFICIE
- SUPERFICIE
- SUPERFICIE
- SUPERFICIE

La Aprobación obligatoria de

APROBADO



PLANTA BAJA | ESC.: 1:100



NOMECLATURA CATASTRAL	SECCION Q	MACIZO 6A	PARCELA 14	PLANO 2/2
-----------------------	--------------	--------------	---------------	--------------

PLANO DE: **OBRA NUEVA**
 USO PREDOMINANTE: **VIVIENDA**



PROPIEDAD DE: **MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**
 ADJUDICATARIO: **HARDY, ROSANA SILVIA**

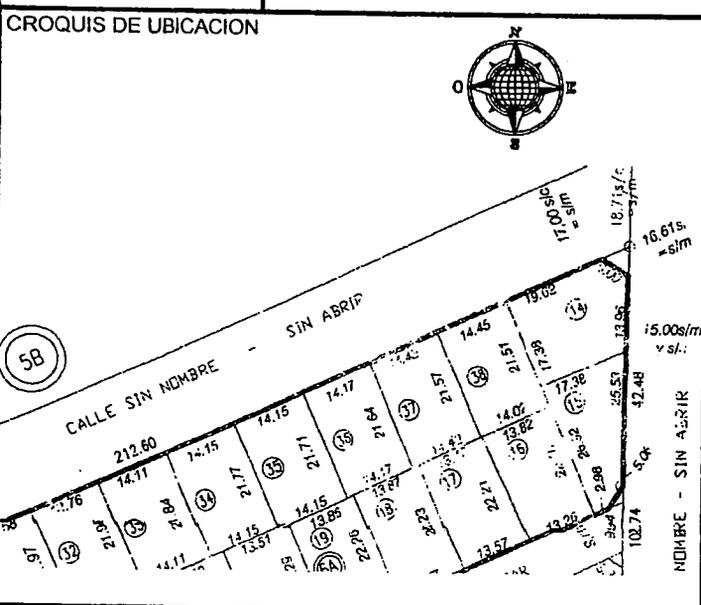


DOMICILIO LEGAL: **CALLE SIN NOMBRE N° 4510 - Ushuaia**

PLANO DE: **ARQUITECTURA - ELEVACIONES Y PLANILLAS** ESCALA: **1:100**

ZONIFICACION: **UE**
 D.U.:
 D.N.: **150 hab / ha**
 FOS REQ.: **0.40**
 FOS PROJ.: **0.26 => CUMPLE**
 FOT REQ.: **0.50**
 FOT PROJ.: **0.45 => CUMPLE**

PROPIETARIO **MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**
 ADJUDICATARIO: **HARDY, ROSANA SILVIA**
 Firma:
 Domicilio: **CALLE SIN NOMBRE N° - Ushuaia**



DIRECTOR DE PROYECTO
 Nombre y Apellido: **ARQ. RODOLFO ROJAS**
 Firma:
 Mat. Prof. N°: **187 - R.P.C. N° 397**
 Domicilio: **B° Intevu 14 - Casa N° 56 | Ushuaia**

CUADRO DE SUPERFICIES:

SUPERFICIE DEL TERRENO:	359.90 m2
SUPERFICIE A EJECUTAR:	163.88 m2
SUPERFICIE CUBIERTA TOTAL:	163.88 m2
SUPERFICIE LIBRE:	265.12 m2

DIRECTOR DE OBRA
 Nombre y Apellido: **ARQ. RODOLFO ROJAS**
 Firma:
 Mat. Prof. N°: **187 - R.P.C. N° 397**
 Domicilio: **B° Intevu 14 - Casa N° 56 | Ushuaia**

La Aprobación de los Planos no exime de la obligación de poseer Permiso de Habilitación.-

CONSTRUCTOR
 Nombre y Apellido: **ARQ. RODOLFO ROJAS**
 Firma:
 Mat. Prof. N°: **187 - R.P.C. N° 397**
 Domicilio: **B° Intevu 14 - Casa N° 56 | Ushuaia**

APROBADO SEGUN C.M. 3572.

APROBADO

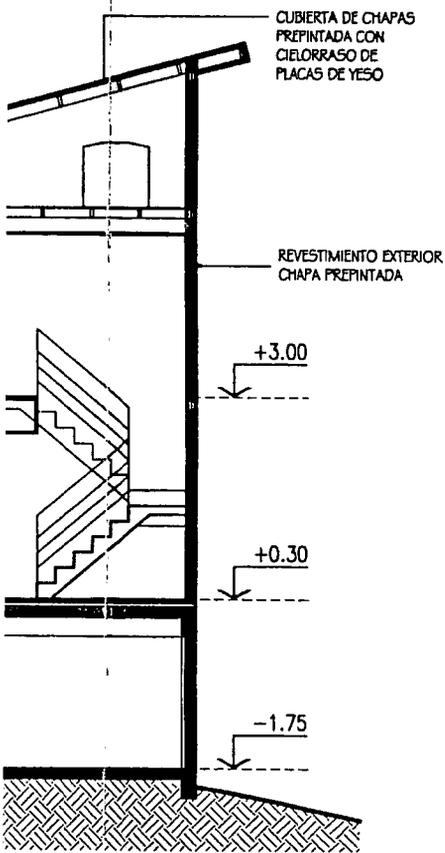
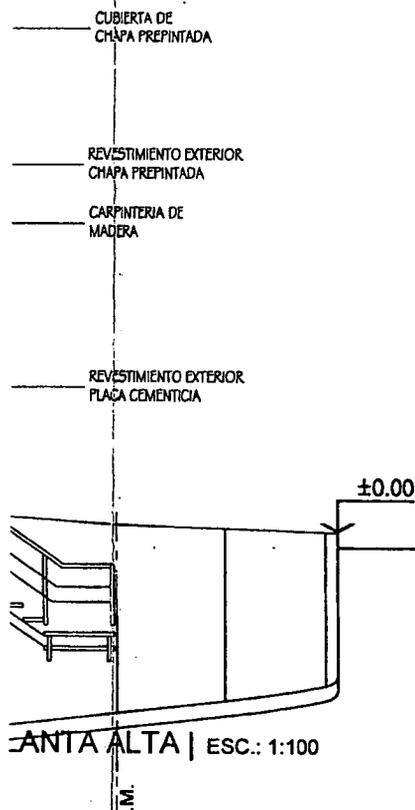
Arq. Silvia TRIELIO
 Directora de Obras Privadas
 Municipalidad de Ushuaia

Area	Iluminacion Requerida 1/10	Ventilacion Requerida 1/3	Vano Iluminacion											Vano Ventilacion										
			H(a)	L(a)	H(b)	L(b)	H(c)	L(c)	H(d)	L(d)	H(e)	L(e)	Sup.	H(a)	L(a)	H(b)	L(b)	H(c)	L(c)	H(d)	L(d)	H(e)	L(e)	Sup.
25,75	2,58	0,86	1,20	1,20	1,50	1,20	1,50	1,20	1,20	1,20	1,50	1,20	8,28	0,80	1,20	0,50	1,20	0,50	1,20	0,60	1,20	0,50	1,20	3,24
13,30	1,33	0,44	1,20	1,20	1,20	1,20	0,60	1,20					3,60	1,20	1,20	0,60	1,20	0,60	1,20					2,88
13,84	1,38	0,46	1,20	1,20									1,44	1,20	1,20									1,44
3,48	0,35	0,12	0,60	1,00									0,60	0,60	1,00									0,60
3,60	0,36	0,12	0,60	1,00									0,60	0,60	1,00									0,60
11,70	1,17	0,39	1,20	1,20									1,44	1,20	1,20									1,44
3,63	0,36	0,12	1,80	1,20									2,16	0,60	1,20									0,72
13,30	1,33	0,44	1,20	1,20	1,20	1,20							2,88	1,20	1,20	1,20	1,20							2,88
3,60	0,36	0,12	0,60	1,00									0,60	0,60	1,00									0,60
12,60	1,26	0,42	1,20	1,20	0,60	1,20	0,60	1,20					2,88	1,20	1,20	0,60	1,20	0,60	1,20					2,88
6,50	0,65	0,22	0,60	1,20	0,60	1,20							1,44	0,60	1,20	0,60	1,20							1,44
4,88	0,48	0,16	0,60	1,00									0,60	0,60	1,00									0,60
6,83	0,68	0,23																						
12,35	1,24	0,41	1,20	1,20	1,20	1,20							2,88	1,20	1,20	1,20	1,20							2,88
86,46	-	-																						

Contrapiso o Entrepiso	Solado	Zocalo	Muro			Revestimiento		Cielomaso	Pintura
			Bloque	Metalico	Madera	Exterior	Interior		
Hº	Ceramico	Ceramico	-	X	-	Chapa	Placa de Yeso	Susp. Placa de Yeso	Latex
Hº	Ceramico	Ceramico	-	X	-	Chapa	Placa Yeso + Cerám.	Susp. Placa de Yeso	Latex
Hº	Ceramico	Ceramico	-	X	-	Chapa	Placa de Yeso	Susp. Placa de Yeso	Latex
Hº	Ceramico	Ceramico	-	X	-	Chapa	Placa de Yeso	Susp. Placa de Yeso	Latex
Hº	Ceramico	Ceramico	-	X	-	Chapa	Placa de Yeso	Susp. Placa de Yeso	Latex
Hº	Ceramico	Ceramico	-	X	-	Chapa	Placa de Yeso	Susp. Placa de Yeso	Latex
Hº	Ceramico	Ceramico	-	X	-	Chapa	Placa de Yeso	Susp. Placa de Yeso	Latex
Metálico	Ceramico	Ceramico	-	X	-	Chapa	Placa de Yeso	Susp. Placa de Yeso	Latex
Metálico	Ceramico	Ceramico	-	X	-	Chapa	Placa de Yeso	Susp. Placa de Yeso	Latex
Metálico	Ceramico	Ceramico	-	X	-	Chapa	Placa de Yeso	Susp. Placa de Yeso	Latex
Metálico	Ceramico	Ceramico	-	X	-	Chapa	Placa de Yeso	Susp. Placa de Yeso	Latex
Metálico	Ceramico	Ceramico	-	X	-	Chapa	Placa de Yeso	Susp. Placa de Yeso	Latex
Metálico	Ceramico	Ceramico	-	X	-	Chapa	Placa de Yeso	Susp. Placa de Yeso	Latex
Metálico	Ceramico	Ceramico	-	X	-	Chapa	Placa de Yeso	Susp. Placa de Yeso	Latex
Hº	Alisado	-	-	X	-	Chapa	-	-	-

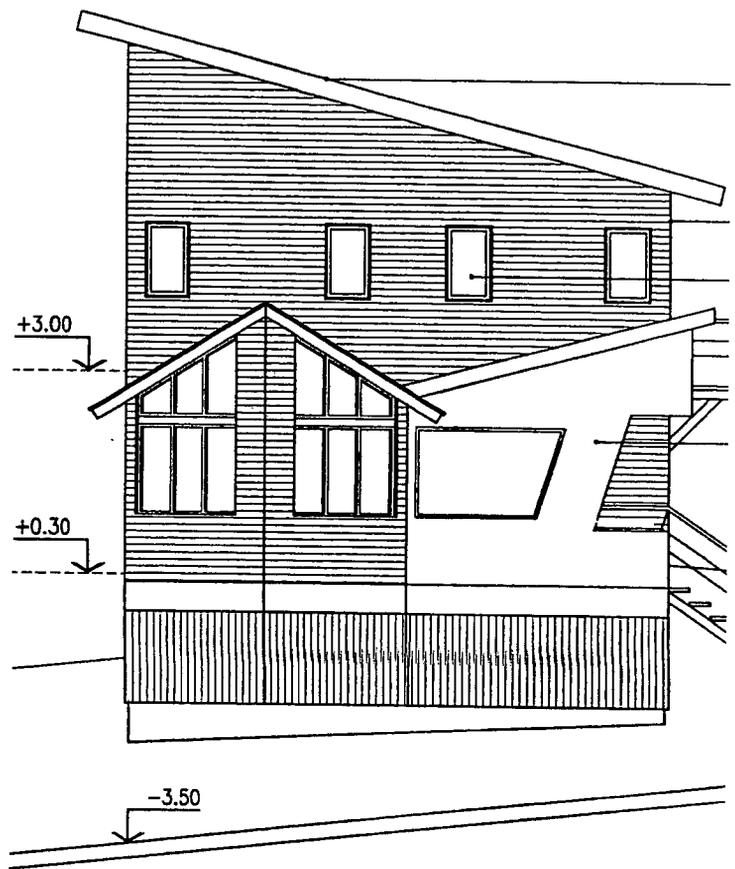
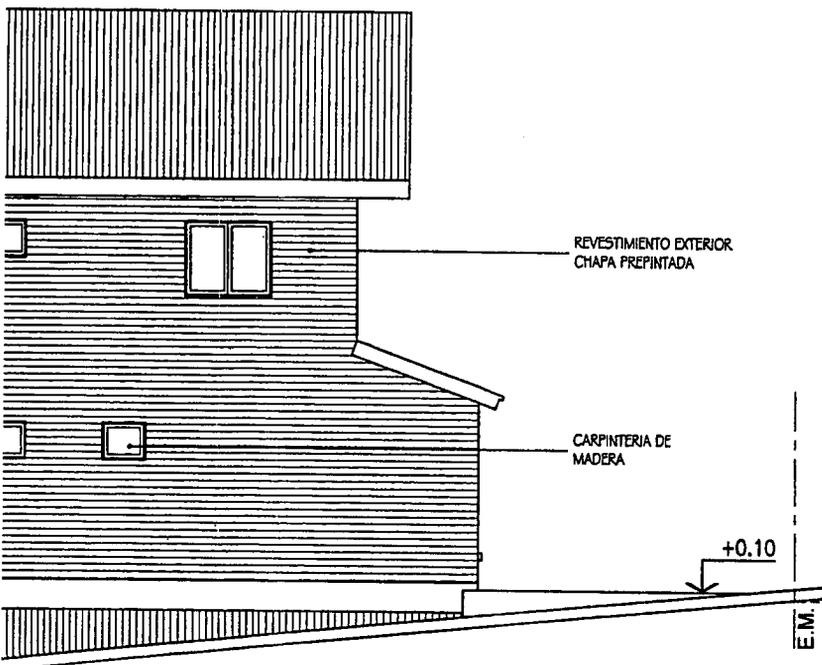
PLANILLA DE ILUMINACION Y VENTILACION

N° Local	Designacion	Dimensiones						Iluminacion Requerida 1/10	Ventilacion Requerida 1/3	H(a)	L(a)	
		A	B	C	D	E	F					Area
1	ESTAR COMEDOR	6,95	3,80					25,75	2,58	0,86	1,20	1,20
2	COCINA COMEDOR	3,80	3,50					13,30	1,33	0,44	1,20	1,20
3	DORMITORIO	3,80	3,25	1,85	0,90			13,84	1,38	0,46	1,20	1,20
4	BAÑO SUITE	1,55	2,25					3,49	0,35	0,12	0,80	1,00
5	BAÑO	1,60	2,25					3,60	0,36	0,12	0,80	1,00
6	ESCRITORIO	3,60	3,25					11,70	1,17	0,39	1,20	1,20
7	HALL	2,20	1,65					3,63	0,36	0,12	1,80	1,20
8	DORMITORIO	3,80	3,50					13,30	1,33	0,44	1,20	1,20
9	BAÑO	1,80	2,25					3,60	0,36	0,12	0,80	1,00
10	DORMITORIO SUITE	3,60	3,50					12,60	1,26	0,42	1,20	1,20
11	VESTIDOR	2,00	3,25					6,50	0,65	0,22	0,80	1,20
12	BAÑO SUITE	1,50	3,25					4,88	0,49	0,16	0,80	1,00
13	ESCALERA - HALL	1,50	4,55					6,83	0,68	0,23		
14	DORMITORIO	3,80	3,25					12,35	1,24	0,41	1,20	1,20
15	DEPOSITO	12,55	3,25	13,05	3,50			86,46	-	-		

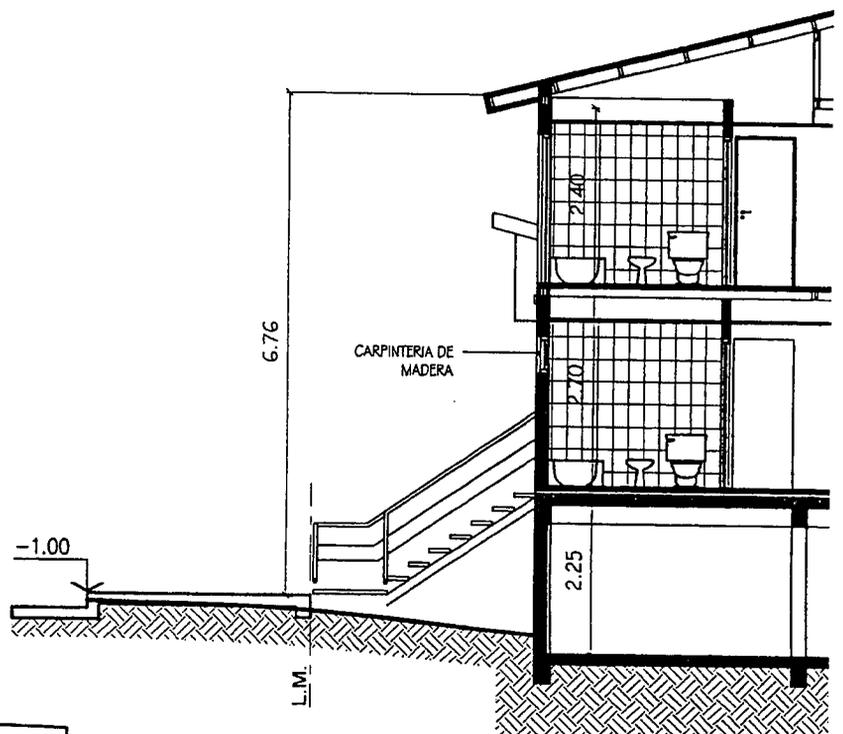
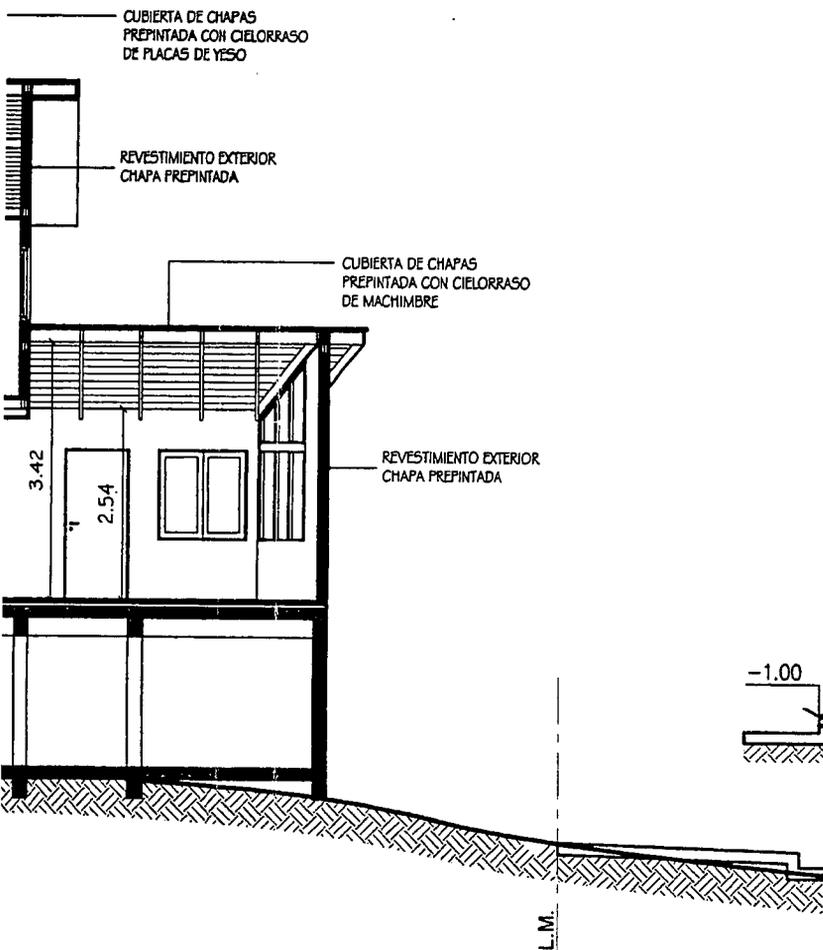


PLANILLA DE MATERIALES

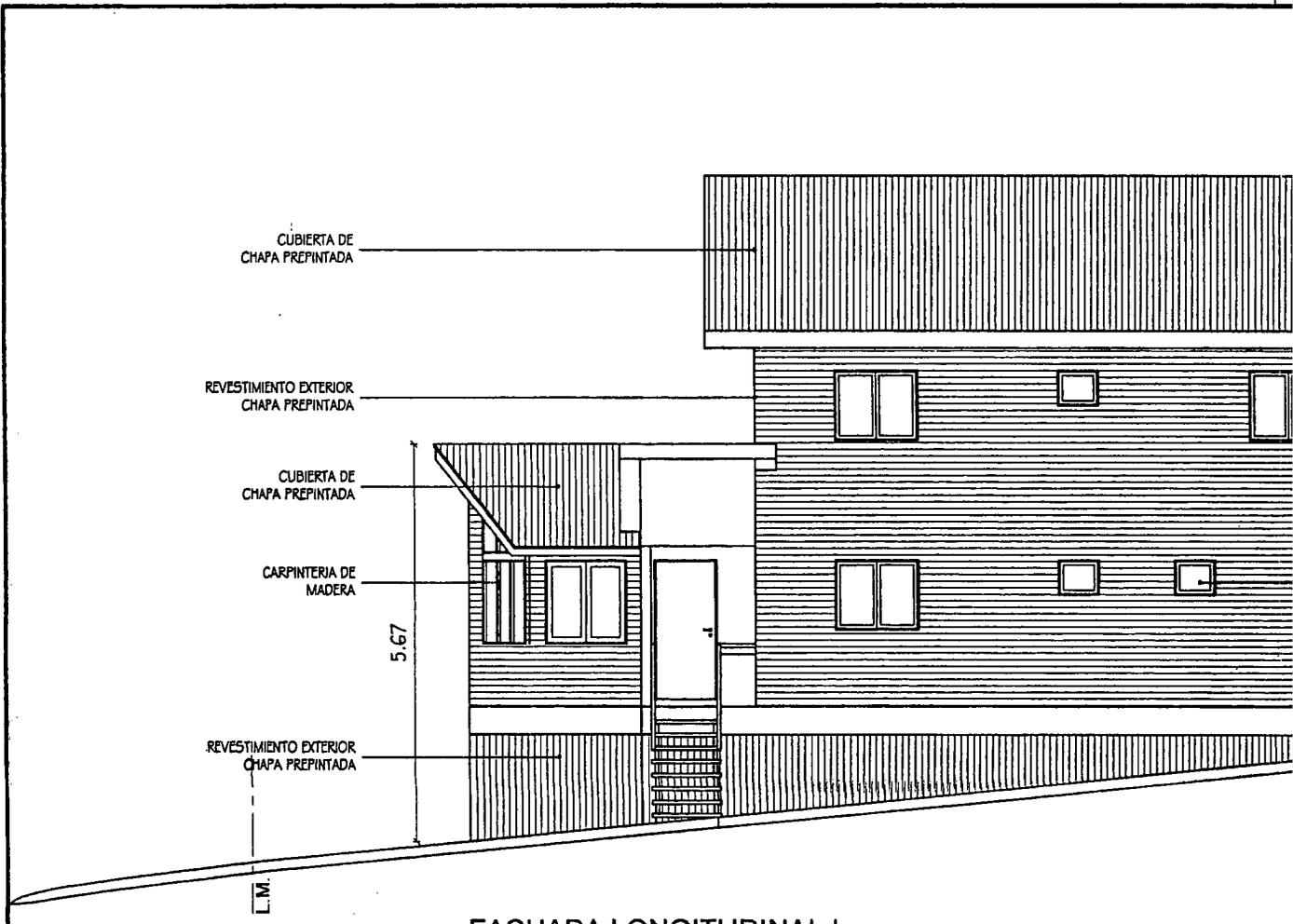
N° Local	Designacion	Estructura			Contrapiso o Entpiso	Solado	Zocalo	Bloque
		H*A*	Metalica	Madera				
1	ESTAR COMEDOR	X	X	X	Hº	Ceramico	Ceramico	-
2	COCINA COMEDOR	X	X	-	Hº	Ceramico	Ceramico	-
3	DORMITORIO	X	X	-	Hº	Ceramico	Ceramico	-
4	BAÑO SUITE	X	X	-	Hº	Ceramico	Ceramico	-
5	BAÑO	X	X	-	Hº	Ceramico	Ceramico	-
6	ESCRITORIO	X	X	-	Hº	Ceramico	Ceramico	-
7	HALL	X	X	-	Hº	Ceramico	Ceramico	-
8	DORMITORIO	-	X	-	Metálico	Ceramico	Ceramico	-
9	BAÑO	-	X	-	Metálico	Ceramico	Ceramico	-
10	DORMITORIO SUITE	-	X	-	Metálico	Ceramico	Ceramico	-
11	VESTIDOR	-	X	-	Metálico	Ceramico	Ceramico	-
12	BAÑO SUITE	-	X	-	Metálico	Ceramico	Ceramico	-
13	ESCALERA - HALL	-	X	-	Metálico	Ceramico	Ceramico	-
14	DORMITORIO	-	X	-	Metálico	Ceramico	Ceramico	-
15	DEPOSITO	X	X	-	Hº	Alisado	-	-



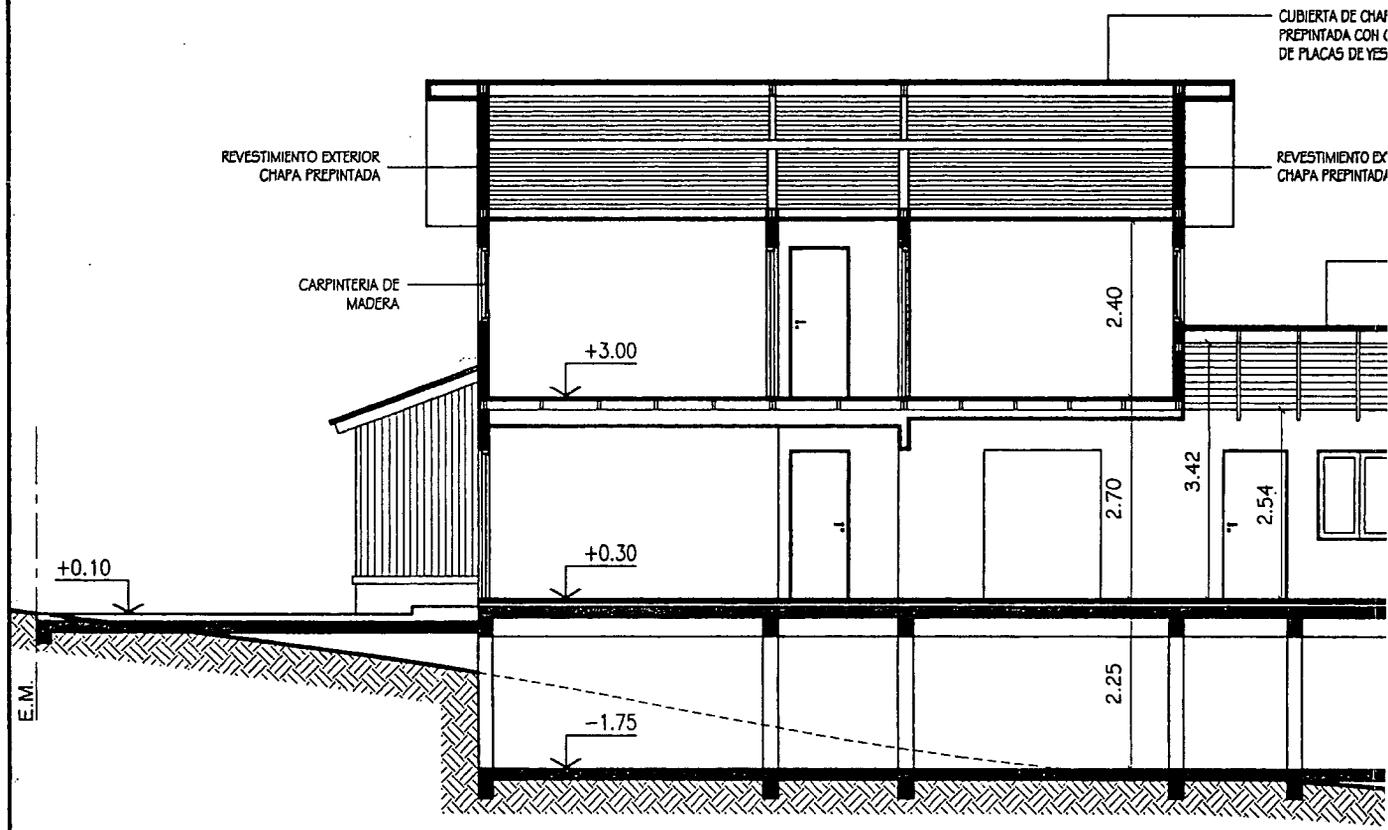
FACHADA TRANSVERSAL | ESC.: 1:100



CORTE B-B | E



FACHADA LONGITUDINAL | ESC.: 1:100

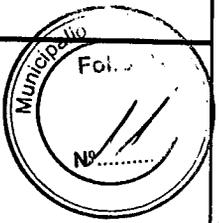


CORTE A-A | ESC.: 1:100

NOMECLATURA CATASTRAL	SECCION Q	MACIZO 6A	PARCELA 14	PLANO 1/2
-----------------------	--------------	--------------	---------------	--------------

PLANO DE: **MODIFICACION DE PROYECTO EN EJECUCION**
 USO PREDOMINANTE: **VIVIENDA BIFAMILIAR**

PROPIEDAD DE:
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA
 CONTRIBUYENTE:
HARDY, ROSANA SILVIA

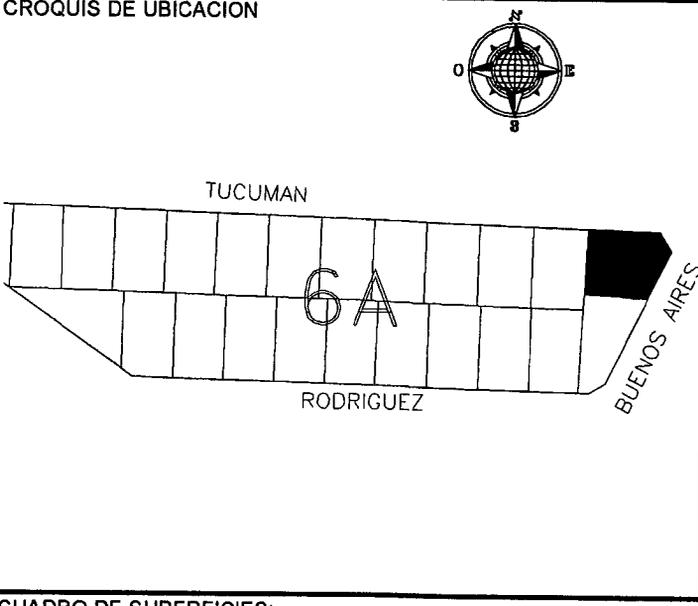


DOMICILIO LEGAL: TUCUMAN Nº 4510 - Ushuaia

PLANO DE: **ARQUITECTURA: PLANTAS** ESCALA: **1:100**

ZONIFICACION:
U.E.
 D.U.: hab / ha
 D.N.: 160 hab / ha
 FOS REQ.: 0.40
 FOT REQ.: 0.60
 FOS PROY.: 0.38
 FOT PROY.: 1.02

PROPIETARIO **MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**
 CONTRIBUYENTE
 Nombre y Apellido: **HARDY, ROSANA SILVIA**
 Firma:
 Domicilio: TUCUMAN Nº 4510



DIRECTOR DE PROYECTO
 Nombre y Apellido: **ARQ. RODOLFO ROJAS**
 Firma:
 Mat. Prof. Nº: 187 - R.P.C. Nº: 397
 Domicilio: Bº Intevu 14 - Casa Nº 56 | Ushuaia

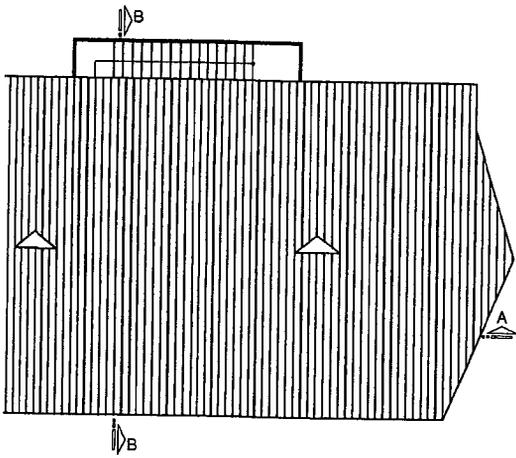
DIRECTOR DE OBRA
 Nombre y Apellido: **ARQ. RODOLFO ROJAS**
 Firma:
 Mat. Prof. Nº: 187 - R.P.C. Nº: 397
 Domicilio: Bº Intevu 14 - Casa Nº 56 | Ushuaia

CUADRO DE SUPERFICIES:

SUPERFICIE DEL TERRENO:	359.90 m2
SUPERFICIE CUBIERTA TOTAL:	356.76 m2
SUPERFICIE LIBRE:	238.96 m2

CONSTRUCTOR
 Nombre y Apellido: **ARQ. RODOLFO ROJAS**
 Firma:
 Mat. Prof. Nº: 187 - R.P.C. Nº: 397
 Domicilio: Bº Intevu 14 - Casa Nº 56 | Ushuaia

La Aprobación de los Planos no exime de la obligación de poseer Permiso de Habilitación.-



TA DE TECHOS | ESC.: 1:200

BALANCE DE SUPERFICIES | ESC.: 1:200

- SUP. CUB. MODIF. PROY. EN EJEC.
- SUP. SEMI CUB. MODIF. PROY. EN EJEC.
- SUP. A REFACCIONAR

SUPERFICIE TERRENO: 359.90 m²
 SUPERFICIE IMPLANTACION (A): 120.94 m²
 SUPERFICIE LIBRE: 238.96 m²

APROBADO:

SUP. CUB. PB: 94.78 m²
 SUP. CUB. 1P: 69.10 m² 163.88 m²

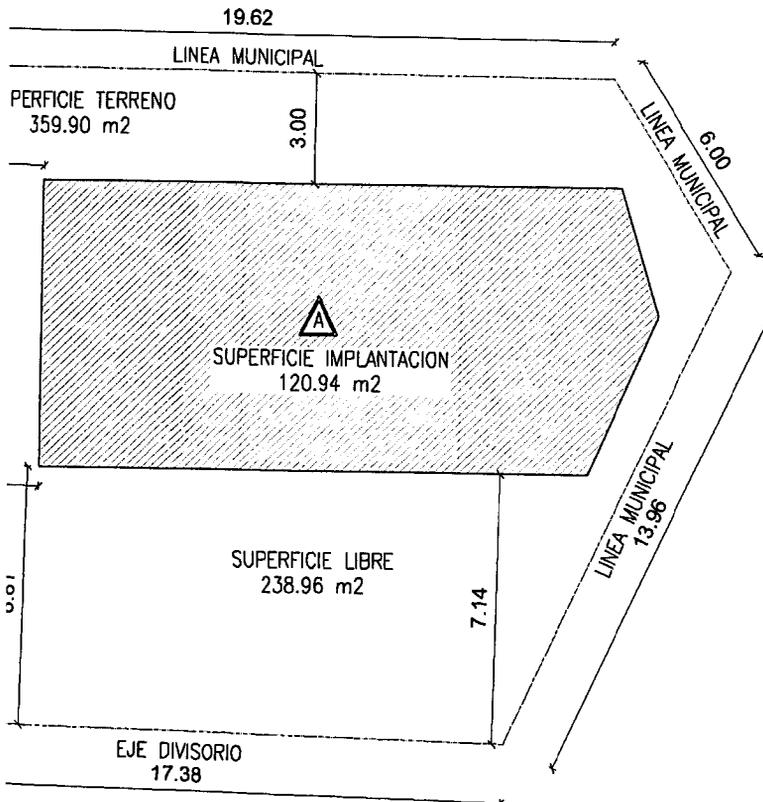
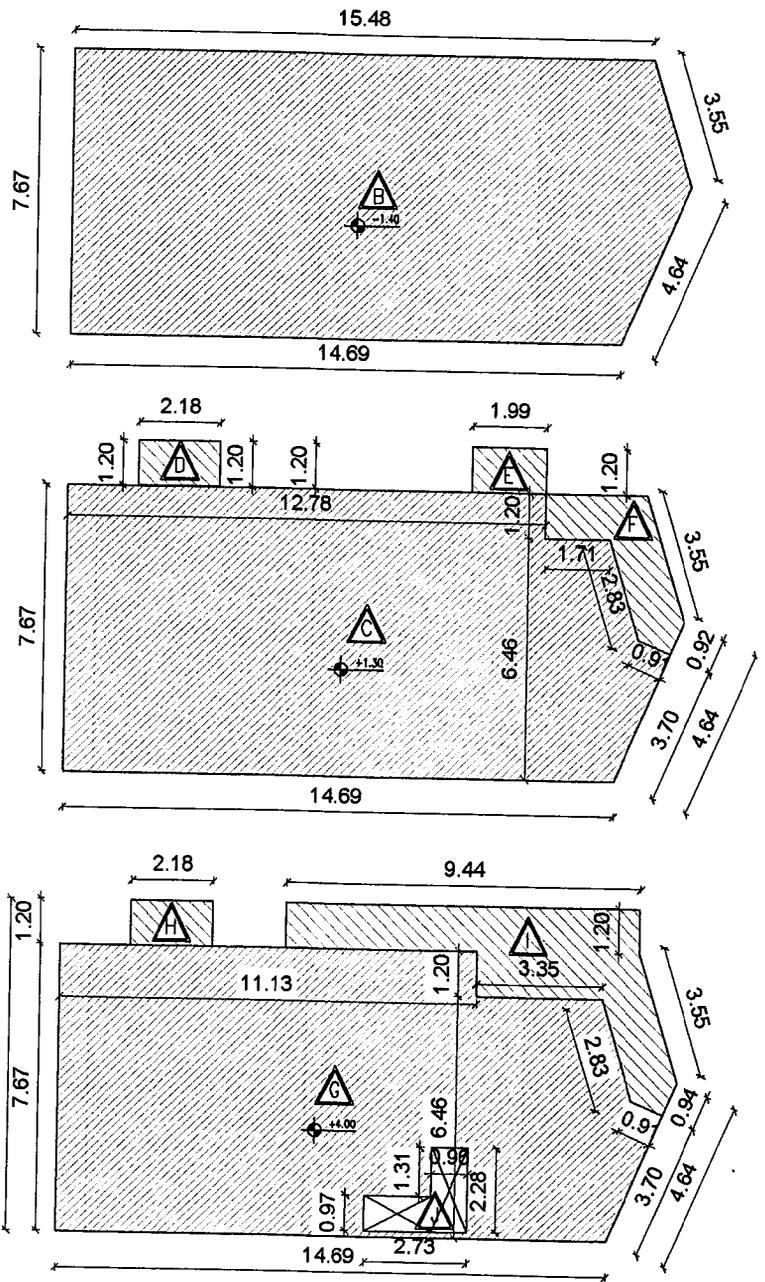
FOS REQ.: 0.40 FOS DE DISEÑO: 0.26
 FOT REQ.: 0.60 FOT DE DISEÑO: 0.45

EXISTENTE:

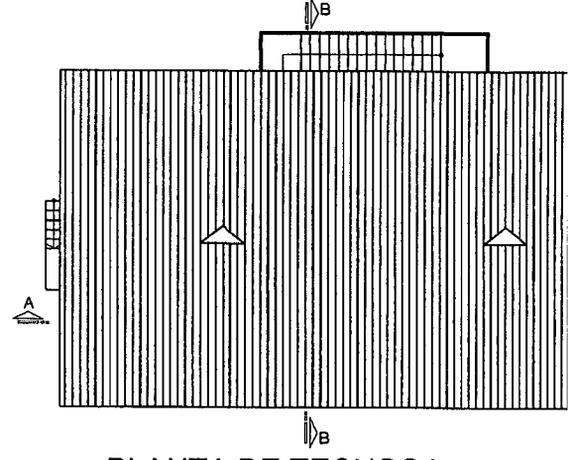
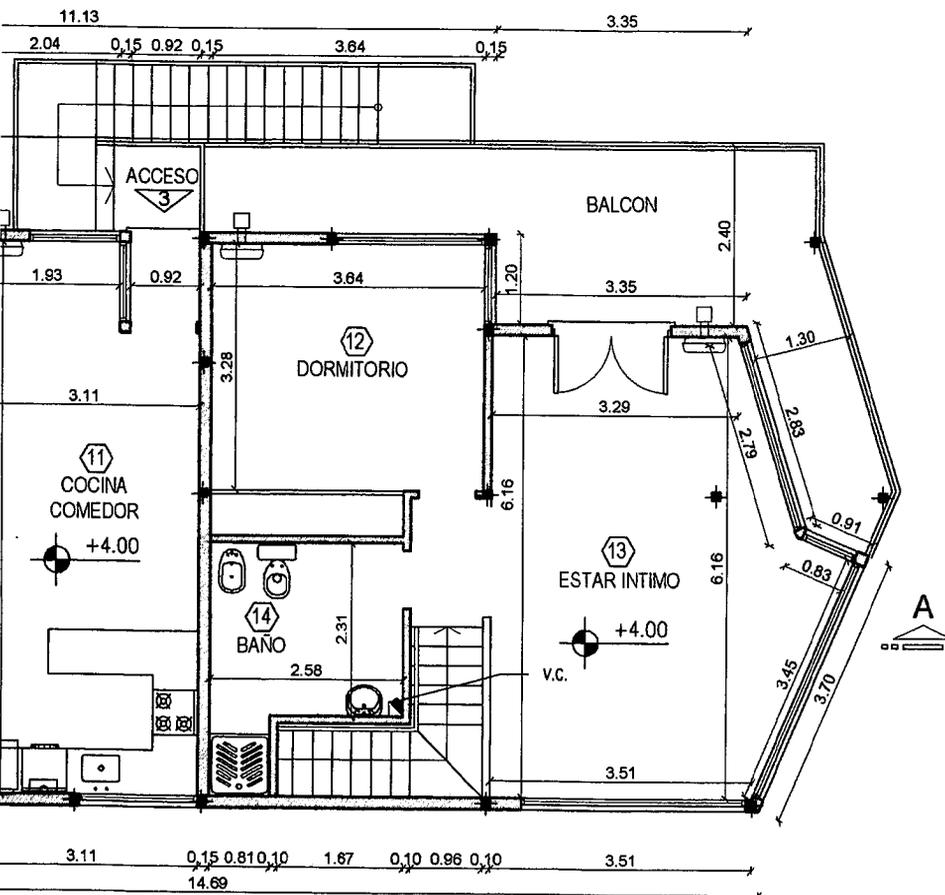
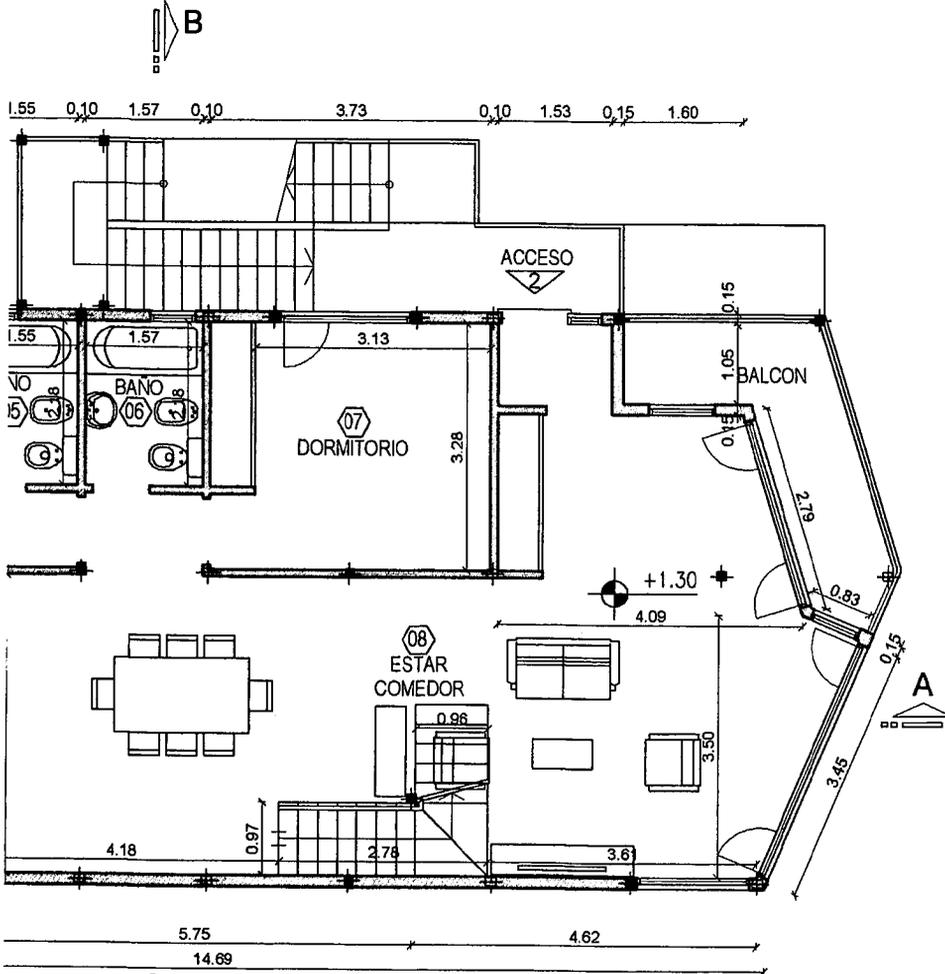
SUP. CUB. NIVEL -1.40 (B): 120.94 m²
 SUP. CUB. NIVEL +1.30 (C): 113.72 m²
 SUP. S/CUB. NIVEL +1.30 (D+E+F): 6.11 m²
 SUP. CUB. NIVEL +4.00(G): 111.75 m²
 SUP. S/CUB. NIVEL +4.00 (H+I): 8.15 m²
 SUP. ESCALERA (J): -3.91 m² 366.29 m²

SUP. CUBIERTA TOTAL: 356.76 m²

FOS REQ.: 0.40 FOS DE DISEÑO: 0.38
 FOT REQ.: 0.60 FOT DE DISEÑO: 1.02



IMPLANTACION | ESC.: 1:200



PLANTA DE TECHOS | Esc.: 1:200

- SUP EJE
- SUP EN
- SUP

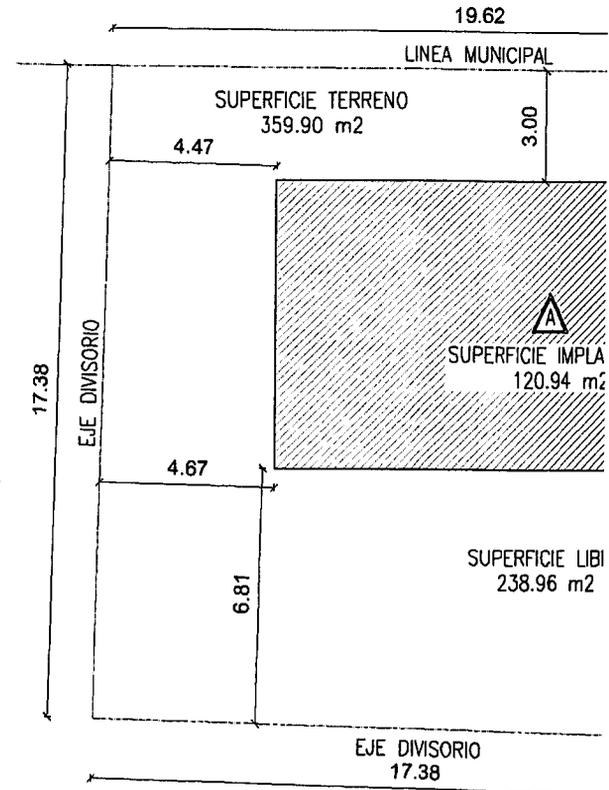
SUPERFICIE TERRENO:
 SUPERFICIE IMPLANTACION (A):
 SUPERFICIE LIBRE:

APROBADO:
 SUP. CUB. PB:
 SUP. CUB. 1P:

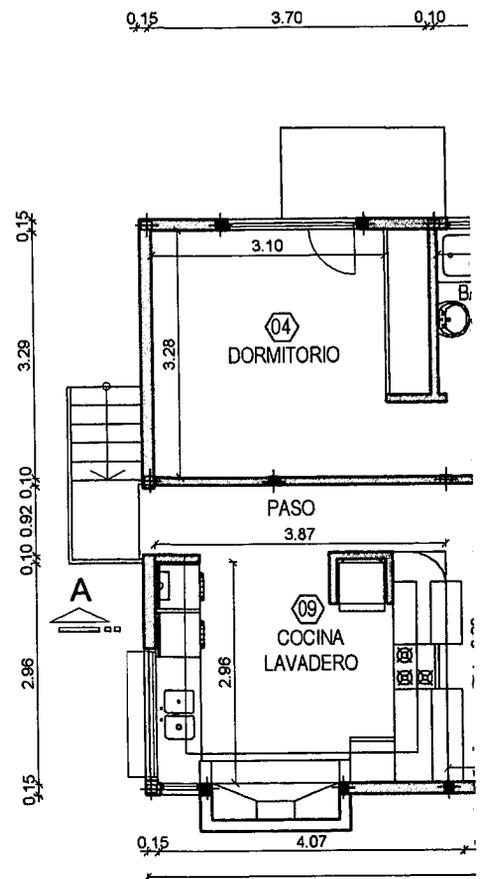
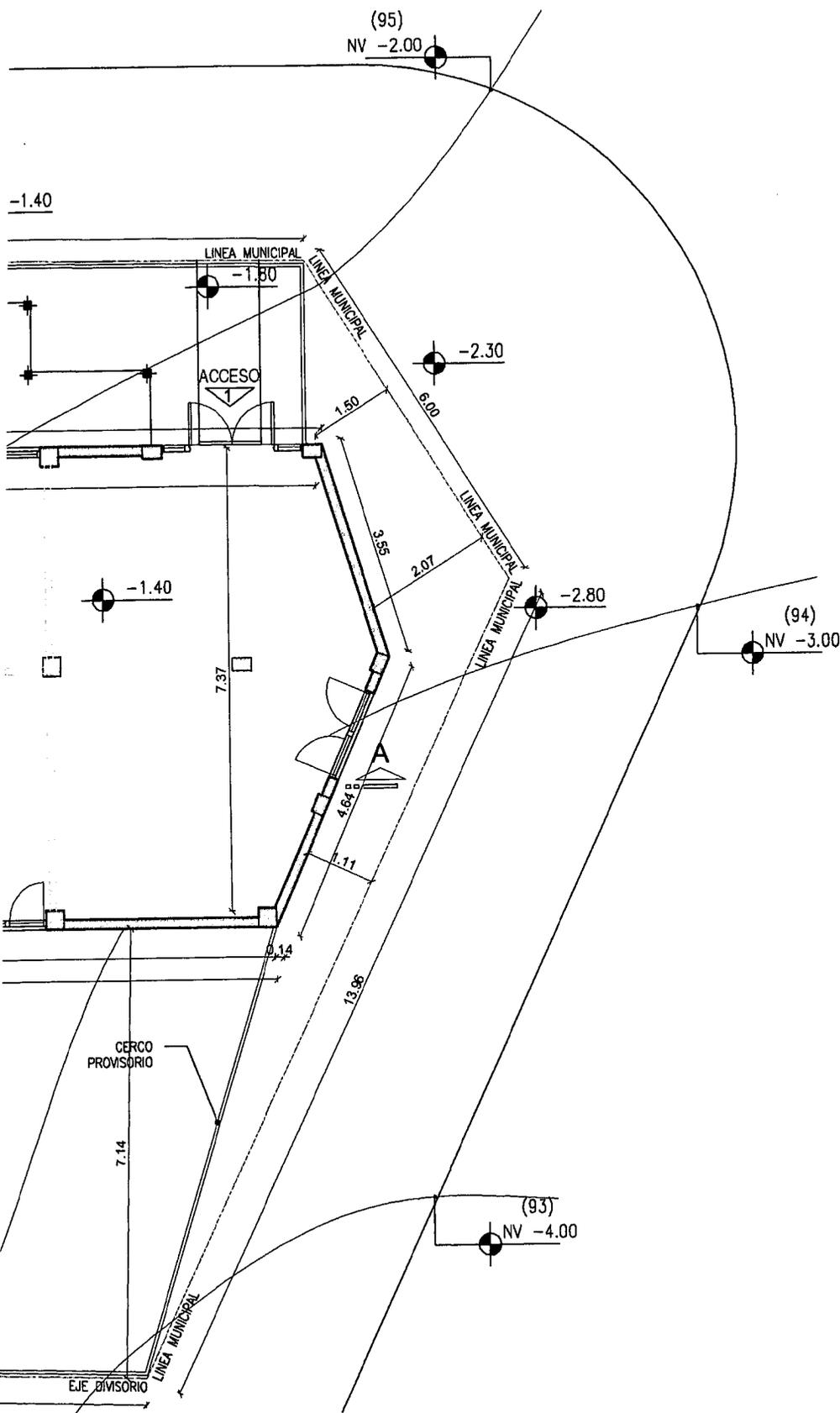
FOS REQ.: 0.40 FOS
 FOT REQ.: 0.60 FOT

EXISTENTE:
 SUP. CUB. NIVEL -1.40 (B):
 SUP. CUB. NIVEL +1.30 (C):
 SUP. S/CUB. NIVEL +1.30 (D)
 SUP. CUB. NIVEL +4.00 (G):
 SUP. S/CUB. NIVEL +4.00 (H)
 SUP. ESCALERA (J):

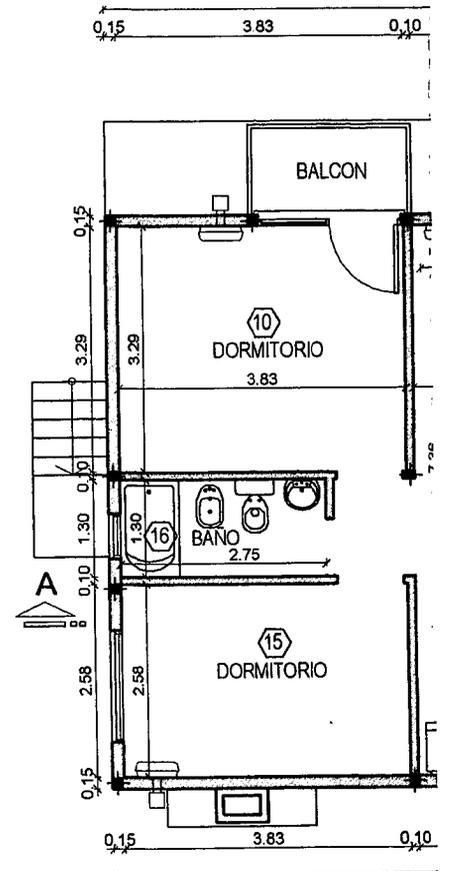
FOS REQ.: 0.40
 FOT REQ.: 0.60



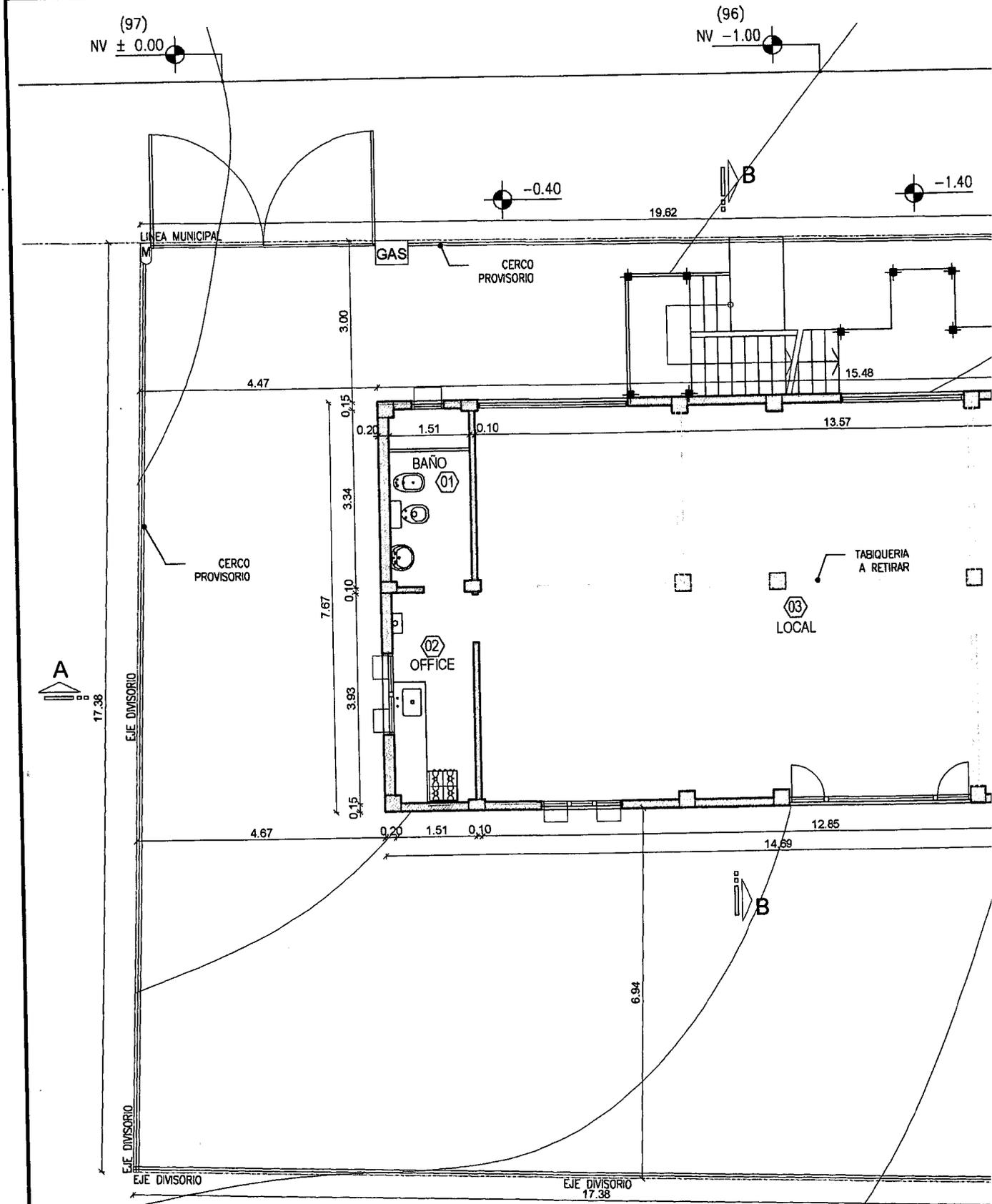
IMPLANTACION | Esc.: 1:200



PLANTA NIVEL +1.30



PLANTA NIVEL +4.00



PLANTA NIVEL -1.40 | ESC.: 1:100

NOTA:
 El profesional firmante es el único responsable ante quien corresponda de los cálculos de estructuras y fundaciones sismorresistentes.-

PLANO DE: **MODIFICACION DE PROYECTO EN EJECUCION**
 USO PREDOMINANTE: **VIVIENDA BIFAMILIAR**

PROPIEDAD DE:
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA
 CONTRIBUYENTE:
HARDY, ROSANA SILVIA

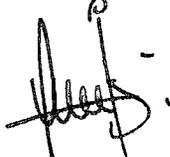
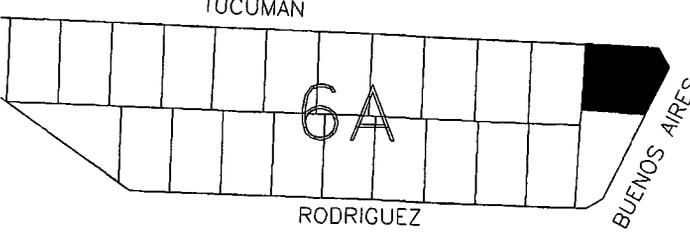
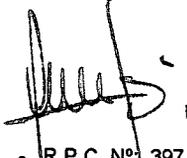


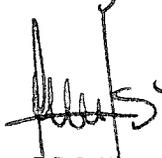
DOMICILIO LEGAL: TUCUMAN N° 4510 - Ushuaia

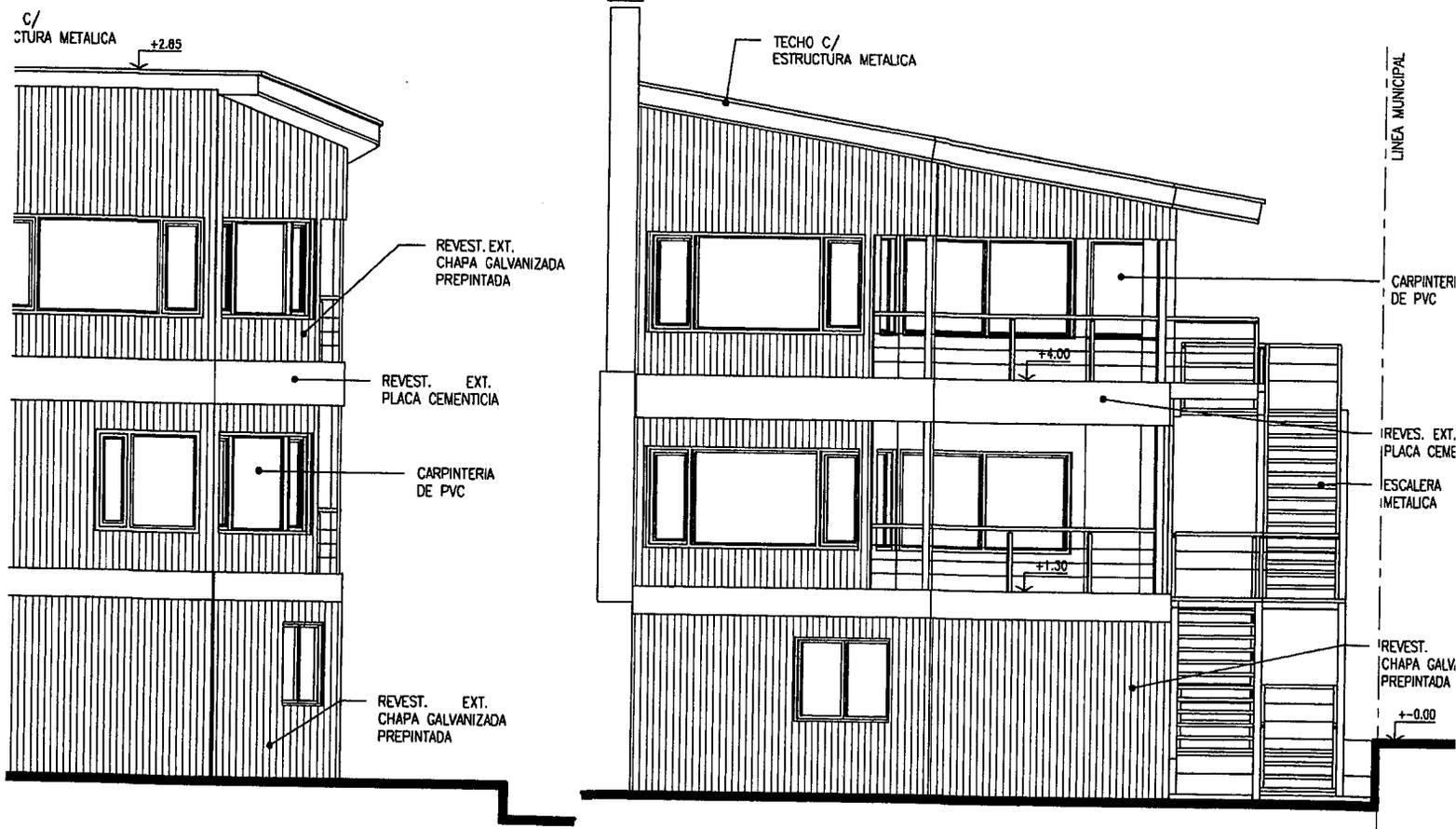
PLANO DE:
ARQUITECTURA: PLANTAS

ESCALA:
1:100

ZONIFICACION: U.E.	D.U.: hab / ha	PROPIETARIO MUNICIPALIDAD DE USHUAIA CONTRIBUYENTE Nombre y Apellido: HARDY, ROSANA SILVIA Firma:  Domicilio: TUCUMAN N° 4510
	D.N.: 160 hab / ha	
FOS REQ.: 0.40		
FOT REQ.: 0.60		
FOS PROY.: 0.38		
FOT PROY.: 1.02		

CROQUIS DE UBICACION		DIRECTOR DE PROYECTO Nombre y Apellido: ARQ. RODOLFO ROJAS Firma:  Mat. Prof. N°: 187 - R.P.C. N°: 397 Domicilio: B° Intevu 14 - Casa N° 56 Ushuaia
		DIRECTOR DE OBRA Nombre y Apellido: ARQ. RODOLFO ROJAS Firma:  Mat. Prof. N°: 187 - R.P.C. N°: 397 Domicilio: B° Intevu 14 - Casa N° 56 Ushuaia

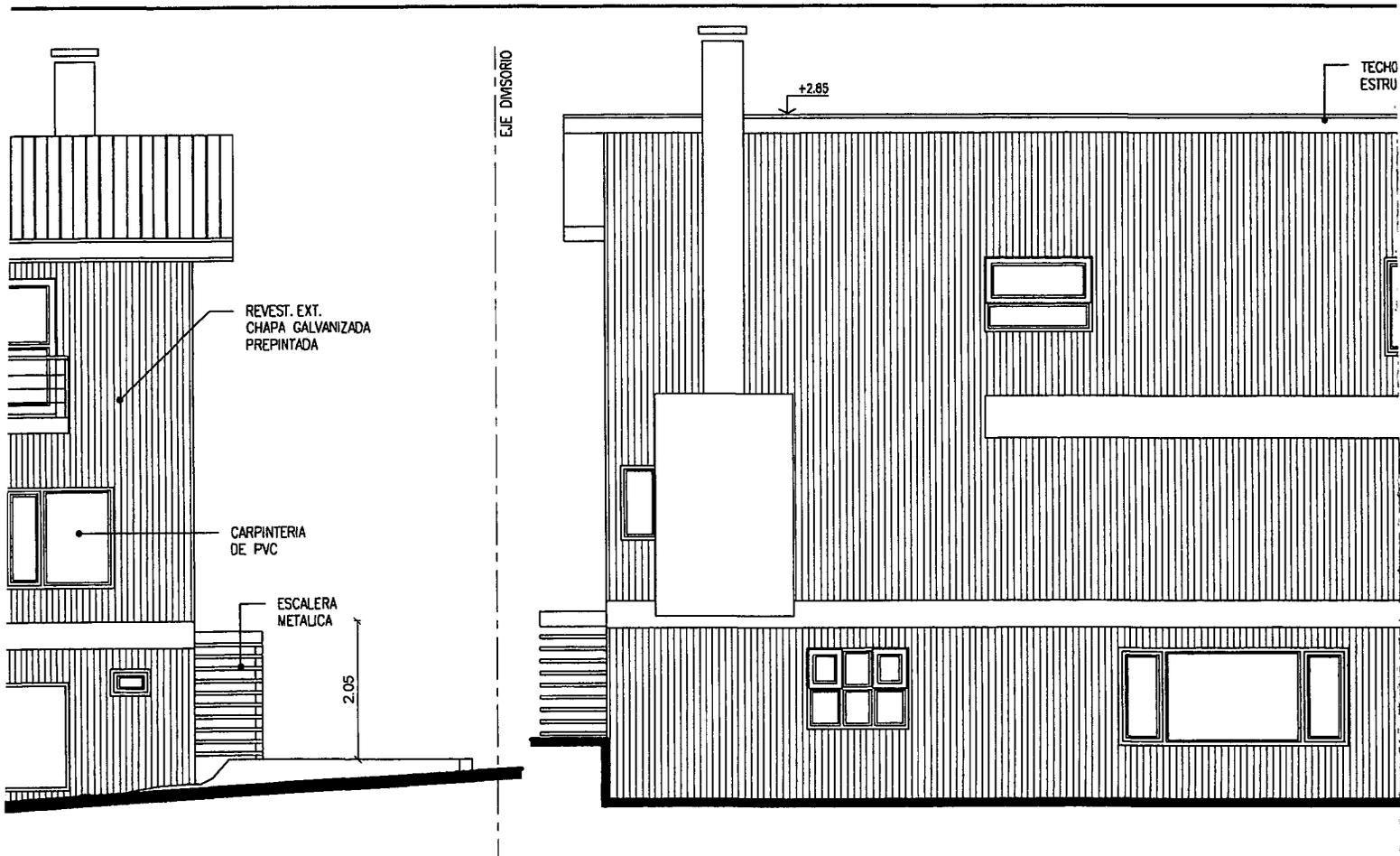
CUADRO DE SUPERFICIES: SUPERFICIE DEL TERRENO: 359.90 m2 SUPERFICIE CUBIERTA TOTAL: 358.76 m2 SUPERFICIE LIBRE: 238.96 m2	CONSTRUCTOR Nombre y Apellido: ARQ. RODOLFO ROJAS Firma:  Mat. Prof. N°: 187 - R.P.C. N°: 397 Domicilio: B° Intevu 14 - Casa N° 56 Ushuaia
La Aprobación de los Planos no exime de la obligación de poseer Permiso de Habilitación.-	



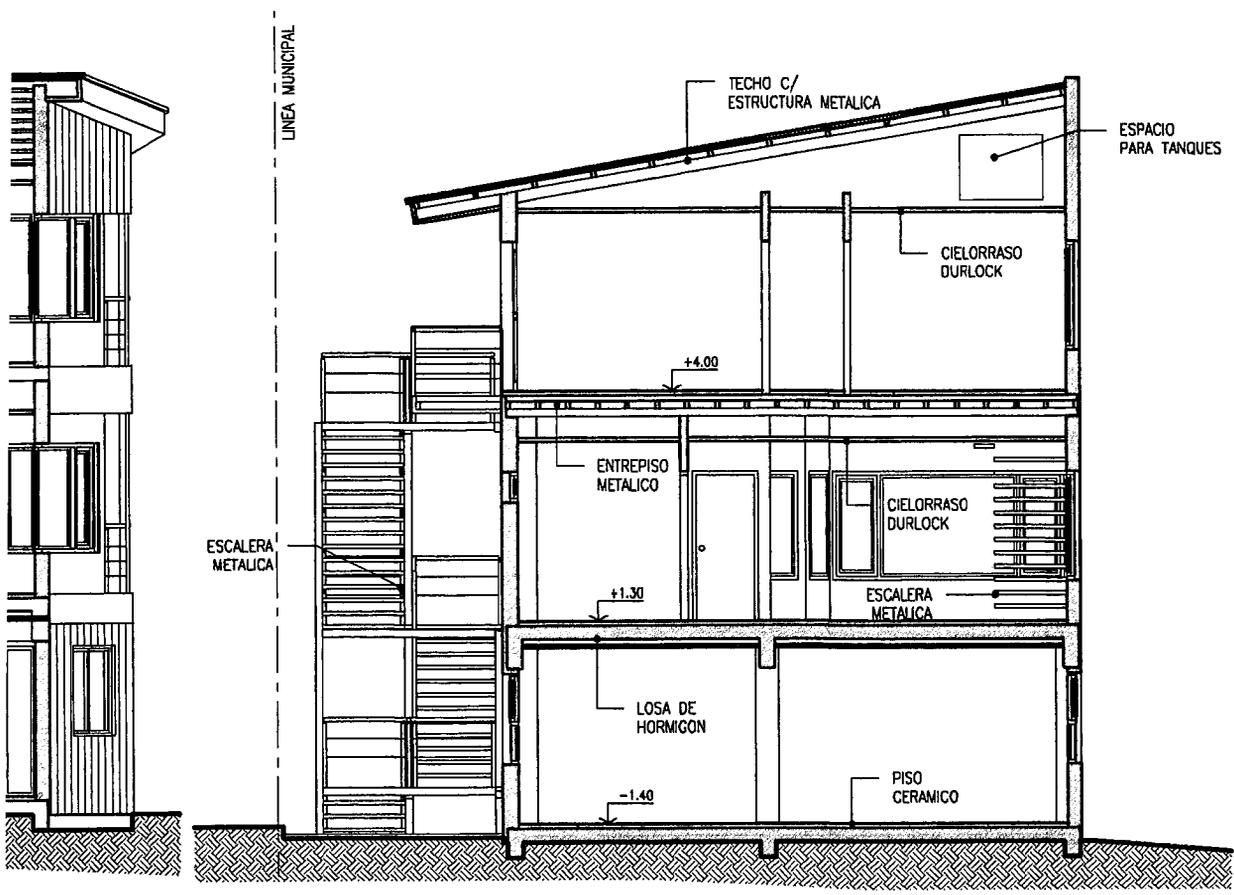
VISTA FRONTAL S/ESQUINA | ESC.: 1:100

PLANILLA DE ILUMINACION VENTILACION											
Cion /10	Ventilacion Req. 1/3	Vano Iluminacion				Vano Ventilacion					
		H(a)	L(a)	H(b)	L(b)	Sup.	H(a)	L(a)	H(b)	L(b)	Sup.
Planta Semi-Subsuelo											
0	0,17	0,60	0,40			0,24	0,60	0,40			0,24
0	0,20	1,50	1,10			1,65	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
5	3,38	10,57	1,00			10,57	4,98	1,00			4,98
Planta Nivel +1,30											
2	0,34	1,70	1,50			2,55	0,55	1,45			0,80
1	0,11	0,60	0,60			0,36	0,60	0,40			0,24
1	0,11	0,60	0,60			0,36	0,60	0,40			0,24
0	0,34	1,70	1,50			2,55	0,55	0,45			0,25
0	1,71	13,30	1,00			13,30	6,98	1,00			6,98
0	0,38	2,53	1,00			2,53	1,65	0,60			0,99
Planta Nivel +4,00											
0	0,42	1,90	2,00			3,80	0,90	2,00			1,80
0	0,76	5,14	1,00			5,14	2,44	1,00			2,44
0	0,40	4,58	0,60			2,75	0,60	1,45			0,87
0	0,82	13,30	1,00			13,30	6,98	1,00			6,98
0	0,23	Artificial C.E. III.8.12.1				Por Conducto C.E. III.8.11.1					
0	0,33	1,50	1,50			2,25	0,60	1,45			0,87
0	0,12	0,60	0,60			0,36	0,60	0,40			0,24

Nº Local	Designacion	Estructura			Muro Estructura			Contrapiso o Entrepiso		
		FPA*	Met.	Mad.	Bloqu.	Met.	Mad.	FPA*	Mad.	Met.
1	Baño	X	X	-	X	X	-	X	-	-
2	Office	X	X	-	X	X	-	X	-	-
3	Local	X	X	-	X	X	-	X	-	-
4	Dormitorio	-	X	-	-	X	-	-	X	-
5	Baño	-	X	-	-	X	-	-	X	-
6	Baño	-	X	-	-	X	-	-	X	-
7	Dormitorio	-	X	-	-	X	-	-	X	-
8	Estar Comedor	-	X	-	-	X	-	-	X	-
9	Cocina Lavadero	-	X	-	-	X	-	-	X	-
10	Dormitorio	-	X	-	-	X	-	-	X	-
11	Cocina Comedor	-	X	-	-	X	-	-	X	-
12	Dormitorio	-	X	-	-	X	-	-	X	-
13	Estar Intimo	-	X	-	-	X	-	-	X	-
14	Baño	-	X	-	-	X	-	-	X	-
15	Dormitorio	-	X	-	-	X	-	-	X	-
16	Baño	-	X	-	-	X	-	-	X	-



VISTA CONTRAFRONTAL | ESC.: 1:100

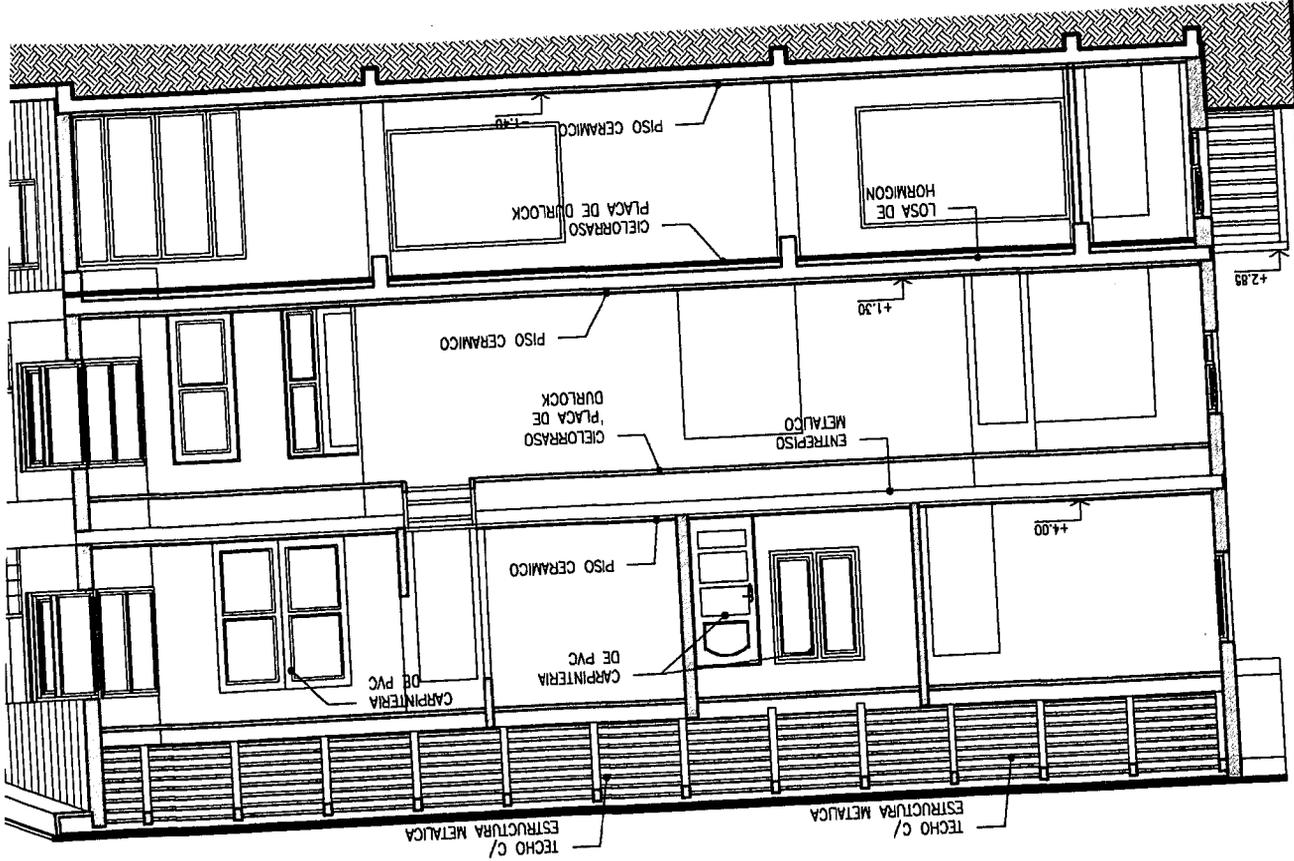


CORTE B-B | ESC.: 1:100

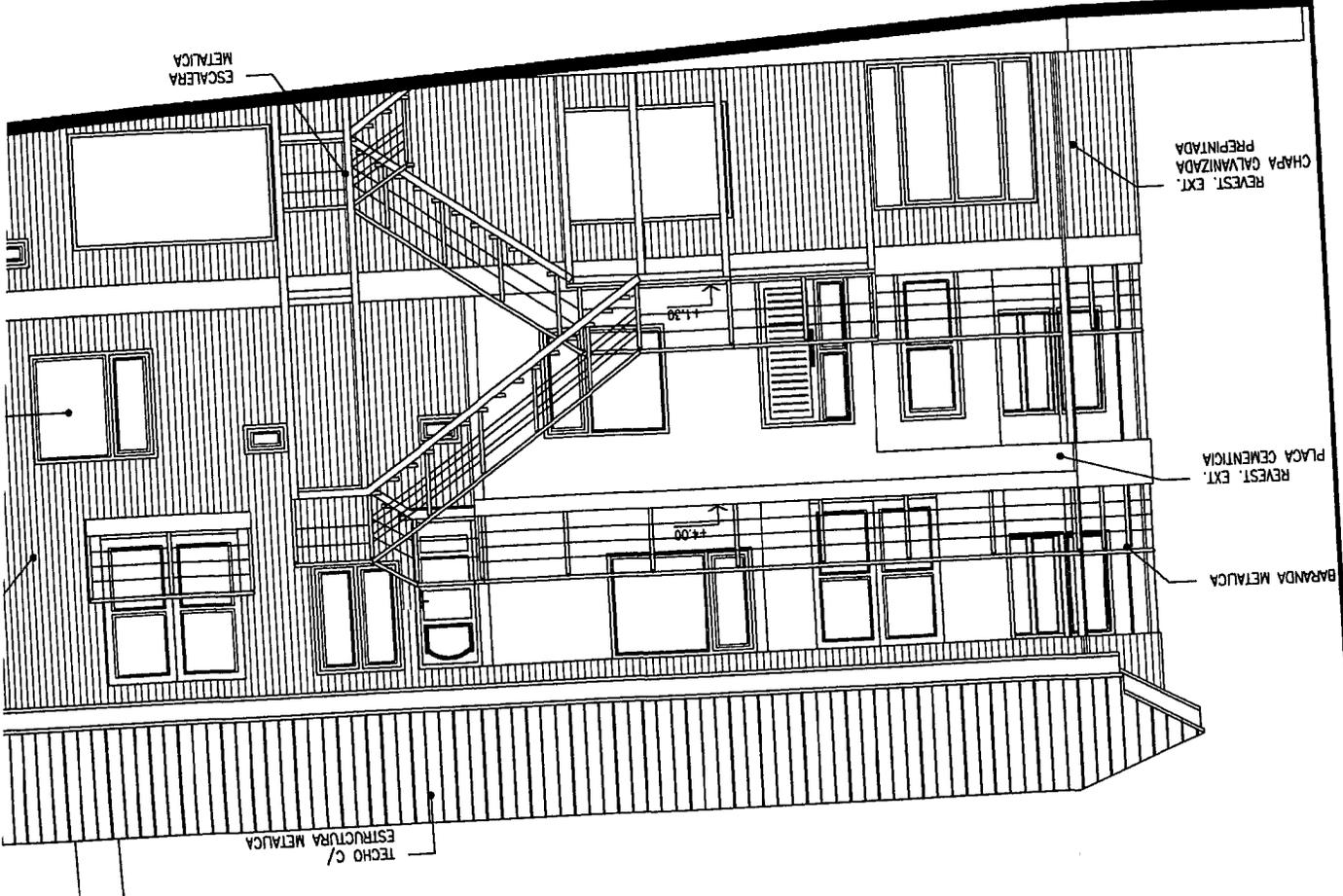
Nº Local	Designacion	Area	Iluminad. Req.
1	Baño	4,99	0,5
2	Office	5,91	0,5
3	Local	101,53	10,1
4	Dormitorio	10,20	1,0
5	Baño	3,38	0,3
6	Baño	3,42	0,3
7	Dormitorio	10,27	1,0
8	Estar Comedor	51,31	5,1
9	Cocina Lavadero	11,46	1,1
10	Dormitorio	12,60	1,2
11	Cocina Comedor	22,89	2,2
12	Dormitorio	11,94	1,1
13	Estar Intimo	24,61	2,4
14	Baño	6,83	0,6
15	Dormitorio	9,88	0,9
16	Baño	3,57	0,3

NOTA:
 El profesional firmante es el único responsable ante quien corresponde de los cálculos de estructuras y fundaciones sísmorresistentes.-

CORTE A-A | ESC.: 1:100



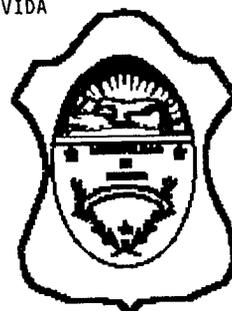
VISTA FRONTAL | ESC.: 1:100



NOTA 4504

DONAR ORGANOS ES DONAR VIDA

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°:0005937/2015 emitido el 30/09/2015
CONTRIBUYENTE :D-21021957
NOMBRE:HARDY, ROSANA SILVIA
DOMICILIO:TUCUMAN 4510 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:15799
Nomenclatura Catastral:Q 30006A 0014
Titular: HARDY, ROSANA SILVIA (D-21021957)

Impuesto Automotor
Dominio:OAC-- 475 Motor:10JBED0034867 Chasis:8ADGJ9HJCFG01102
Marca :PEUGEOT
Modelo :PARTNER PATAGONICA HDI 1.6 VTC PLUS
Titular:HARDY, ROSANA SILVIA (D-21021957)

Impuesto Inmobiliario
Padron Inmobiliario N°:15799
Nomenclatura Catastral:Q 30006A 0014
Titular: HARDY, ROSANA SILVIA (D-21021957)

NO VALIDO PARA ESCRITURAR/NO VALIDO COMO BAJA IMPOSITIVA.-
se extiende la presente a solicitud de la parte interesada para ser presentada ante: PROGRAMA DE HABITAT Y ORDENAMIENTO URBANO
VALIDO HASTA EL: 15/10/2015

INTERVINO

Abdo P. ... SUAREZ
D-21021957
D-21021957
D-21021957

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



*EL CONCEJO DELIBERANTE
DE LA CIUDAD DE USHUAIA
SANCIÓN CON FUERZA DE
ORDENANZA*

ARTÍCULO 1º.- ESTABLECER para la urbanización Alakalufes II, las normas de procedimiento e indicadores urbanísticos indicados en la hoja de zona que acompaña a la presente como Anexo I, dejando sin efecto los oportunamente establecidos en el Anexo IV de la Ordenanza Municipal N° 3502.

ARTÍCULO 2º.-REGISTRAR. Pasar al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación. Dar al Boletín Oficial Municipal para su publicación y ARCHIVAR.

ORDENANZA MUNICIPAL N° 3967
DADA EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 3/08/2011

CO


C.R. Alberto Abel ARAUZ
SECRETARIO
CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA



Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia

ANEXO I - ORDENANZA MUNICIPAL N° 3967	
ZONIFICACIÓN	
ALAKALUFES II	
CARÁCTER	
Área de vivienda de baja densidad con traza de Barrio Parque y características de tejido abierto. Usos recreativos de esparcimiento así como áreas de reservas	
DELIMITACIÓN	
Según Anexo II - Ordenanza Municipal N° 3502.	
USOS	OBJETIVOS
PRINCIPAL: Vivienda Familiar.	- Preservar la parte del paisaje natural en cada parcela. - Preservar áreas de bosques. - Reforzar el carácter de la zona Barrio Parque.
COMPLEMENTARIO: Los permitidos por el Código de Planeamiento Urbano vigente, asimilables a la zonificación R3.	
INDICADORES URBANÍSTICOS	
Parcela Mínima, Frente y Superficie. Las que surjan mediante plano aprobado.	Retiros: Frontal: 3,00 m Lateral: 3,00 m 2,00 m (en parcelas de ancho menor a 9,00 m) Contrafrontal mínimo: 4 m. Según Capítulo V del Código de Planeamiento Urbano.
	F.O.S. : 0,40 F.O.T. 0,60 Altura Máxima S/L.E.: 8,00 m Plano Limite: 9,00 m
	DN:160 hab/ha
<p>Normas de procedimiento y condiciones urbanísticas y constructivas a instrumentar durante el proceso de Urbanización y Construcción de viviendas familiares.</p> <ol style="list-style-type: none"> Movimiento de suelos. En ningún caso se podrá excavar y/o rellenar el terreno más allá de los dos metros perimetrales, en planta, a la construcción y su acceso. Taludes. Los taludes resultantes de los movimientos de suelo necesarios para la construcción de viviendas, no podrán ser mayores a 40°. Topografía. Será de cumplimiento obligatorio el inciso k) del Artículo II.1.1.2.5. de la Ordenanza Municipal N° 2139 (Código de Planeamiento Urbano). Ecología. Será de cumplimiento obligatorio el inciso i) del Artículo II.1.1.2.5. de la Ordenanza Municipal N° 2139 (Código de Planeamiento Urbano). Cercos perimetrales. Se propiciará el uso de cercos vivos o mallados, que permitan las visuales y la percepción de la urbanización parque. Se prohíbe la materialización de cercos del tipo opaco, tanto sobre ejes divisorios de predios como sobre línea municipal. Reforestación. Todas las especies no mayores a (1) metro de altura y que tengan que ser retiradas, deberán ser transplantadas a espacios verdes del sector. 	

[Signature]
C.P. ALBERTO ABERARALIZ
SECRETARIO
CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA

[Signature]
DAMIÁN DE MARCO
PRESIDENTE
CONCEJO DELIBERANTE DE USHUAIA

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



USHUAIA, 26 SEP 2011

VISTO el expediente N° CD-6892-2011 del registro de esta Municipalidad; y
CONSIDERANDO:

Que mediante el mismo tramita la promulgación de la Ordenanza Municipal sancionada por el Concejo Deliberante de esta ciudad en sesión ordinaria del día 03/08/2011, por medio de la cual se establece para la urbanización Alakalufes II, las normas de procedimiento e indicadores urbanísticos indicados en la hoja de zona que se agrega a la misma como Anexo I, dejando sin efecto los establecidos en el Anexo IV de la Ordenanza Municipal N° 3502.

Que ha tomado intervención el Servicio Jurídico Permanente de esta Municipalidad emitiendo Dictamen S.L. y T. N° 521 /2011, recomendando su promulgación.

Que el suscripto comparte el criterio sustentado por ese Servicio Jurídico, encontrándose facultado para el dictado del presente acto administrativo, en atención a las prescripciones de los artículos 152 Inciso 3) de la Carta Orgánica Municipal de la ciudad de Ushuaia.

Por ello:

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE USHUAIA

DECRETA

3967

ARTICULO 1°.- Promulgar la Ordenanza Municipal N° , sancionada por el Concejo Deliberante de la ciudad de Ushuaia en sesión ordinaria del día 03/08/2011, por medio de la cual se establece para la urbanización Alakalufes II, las normas de procedimiento e indicadores urbanísticos indicados en la hoja de zona que se agrega a la misma como Anexo I, dejando sin efecto los establecidos en el Anexo IV de la Ordenanza Municipal N° 3502. Ello, en virtud de lo expuesto en el exordio.

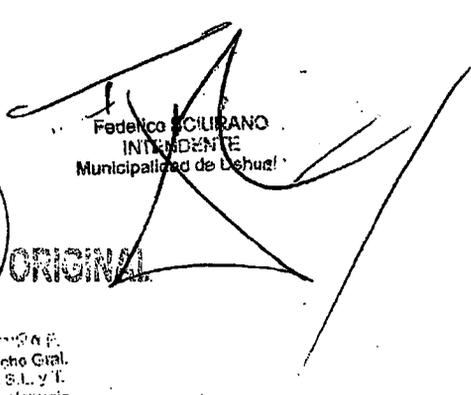
ARTICULO 2°.- Comunicar. Dar al Boletín Oficial de la Municipalidad de Ushuaia. Cumplido, archivar.

DECRETO MUNICIPAL N° 1246 /2011.-

am.

pa.


Miriam Stella GUGLIELMI
SECRETARIA DE DESARROLLO
Y GESTION URBANA
Municipalidad de Ushuaia


Federico SCILIRANO
INTENDENTE
Municipalidad de Ushuaia

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MIRIAM G. GUGLIELMI
Jefa Dpto. Despacho Gral.
D.L. y T.V.D. S.L. y T.
Municipalidad de Ushuaia

"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.

DU – 7956/2015.

Ref.: Q-06A-14

Sra. Directora:

Arq. Silvia TRIFILIO.

Me dirijo a Usted con relación al Expediente DU – 7956/2015, mediante el cual el Arq. Rodolfo Rojas solicita se lo exceptúe del cumplimiento de los artículos V.1 y V.4 del CPU que norman sobre “Superficie máxima a construir en cada predio” y “Altura máxima y plano límite” para la parcela denominada catastralmente como Sección Q, Macizo 06A, Parcela 14, de la ciudad de Ushuaia, y ubicada sobre la zonificación UE: Urbanizaciones Especiales, normada en particular por la Ord. Municipal N° 3967. La titular del predio es la señora Rosana Silvia Hardy.

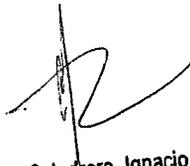
Se trata de un proyecto aprobado en fecha 14/12/2010, que por razones económicas se modificó, sin el aparente consentimiento del profesional, ampliando la superficie construida (FOT 1.02) y superando la altura máxima más de 1m, superando los indicadores normados por la ordenanza antes mencionada que indicaba, FOT 0.60 y altura máxima s/LE 8 y plano límite de 9m. La obra se encuentra techada, y con los revestimientos exteriores colocados. En la planta baja se desarrolla un local comercial, el cual de acuerdo a lo observado en la documentación presentada por el profesional no cumple con la altura mínima establecida en el CPU para locales de 3^{era} clase, ya que al tratarse de un local que supera los 100m² de superficie debería contar con una altura mínima de 3m (según plano tiene aprox. 2.5m). En los pisos 1^{ero} y 2^{do} se construyeron dos departamentos de dos y tres dormitorios.

Este departamento entiende que no se exponen condiciones técnicas que avalen la solicitud del profesional, por lo tanto no acompaña el pedido de excepción.

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

INFORME Dpto. E. y N. N° 57/2015

Ushuaia, 20 de octubre de 2015.-


Arq. Díaz Colodrero, Ignacio R.
Depto. Estudios y Normas
Dirección de Urbanismo
Municipalidad de Ushuaia

Sr. Subs. de Planeamiento Urbano:

Compartiendo lo expresado en el Informe N° 57/2015, letra Dpto. E y N, elevo para su tratamiento en el COFU.

Agrim. Jorge ROLANDO
Jefe Dpto. Topografía y Mensura
A/C Dirección de Urbanismo
Municipalidad de Ushuaia
30 OCT 2015

Dpto. de Urbanismo y COFU:

Incorporar como tema a tratar en próxima reunión.

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



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

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



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

ACTA N° 184

FECHA DE SESION: 6/11/2015

LUGAR: Municipalidad de Ushuaia

1.- Expediente DU-7956-2015: "Q-6A-14 – HARDY ROSANA S/FOS y altura máxima".

Consideraciones previas:

El profesional actuante solicita excepción a los artículos V.1 y V.4 – "Superficie máxima a construir en cada predio" y "Altura máxima y Plano límite" del CPU, para la parcela ubicada sobre la zonificación UE: "Urbanizaciones Especiales", indicadores normados por Ordenanza Municipal N° 3967. El profesional actuante expresa que la obra se realizó sin su autorización, modificándose respecto a los planos oportunamente aprobados.

Propuesta:

En virtud a que no existen razones técnicas que avalen la solicitud de excepción, se recomienda no hacer lugar a la misma, debiendo adecuar la obra a la normativa vigente.

Convalidan:

Los presentes.

2.- Expediente DU-8347-2015: "U-1-14 – GANCEDO s/cambio de zonificación".

Consideraciones previas:

El Apoderado de la firma solicita el cambio de zonificación a R2 para el Macizo 1, de la

///2...

"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

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



...2///

Sección U de nuestra ciudad, que se encuentra actualmente zonificado como R3 Residencial densidad baja.

Fundamentos del Subsecretario de Planeamiento:

La solicitud se fundamenta en que por una parte, todos los macizos que rodean a estas parcelas se encuentran zonificados como R2, y por otra, todos los macizos frentistas a todo lo largo de la Av. Alem desde su nacimiento en su intersección con la calle Yaganes hasta su encuentro con la Av. Hipólito Irigoyen (ruta nacional N°:3), se encuentran zonificados como R2, quedando sólo dos macizos frentistas de todo este recorrido, como R3.

Desde el punto de vista urbanístico, la tendencia natural es que las zonas urbanas se vayan densificando desde las áreas centrales hacia las periferias, observándose que en este caso la mancha de R2 ha ido avanzando en este sentido.

Por otra parte, se verifica la tendencia de extender el corredor comercial de la Av. Alem desde el arroyo Buena Esperanza hacia el oeste, habiendo sido requerimiento del propio Concejo Deliberante analizar esta posibilidad. Si bien esto ya se encuentra en estudio, en reunión ordinaria de este consejo N°: 183, este cuerpo se ha expedido respecto a la viabilidad de acceder a lo requerido sobre el macizo contiguo al que no ocupa.

Así también cabe tener en cuenta que entre las propuestas evaluadas en las tareas de actualización del Código de Planeamiento Urbano, se planteó oportunamente que la lógica de densificación debía darse permitiendo las mayores alturas sobre las avenidas de la ciudad tales como la Av. Maipú, la Av. Magallanes y la Av. Alem, en virtud de que son en estas zonas donde generan el menor impacto en cuanto a asoleamiento, dada la dimensión del espacio público generado entre las líneas municipales enfrentadas.

Cabe por último tener en cuenta que la solicitud se efectúa para modificar la zonificación de R3 a R2, lo que garantiza que el área siga manteniéndose con característica residencial ya que

"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



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

...3///

el indicador de FOS permite sólo un 10% más de ocupación del suelo y se exigen los mismos retiros. La diferencia sustancial se encuentra en que se permitiría un piso más que en R2 (igual a lo que actualmente ya se encuentra materializada en la vereda del frente del macizo en cuestión) situación que pone en condición de igualdad a ambos frentes sobre la Av. Alem y de consolidación urbanística a todo lo largo de la misma.

Propuesta 1:

No dar curso al cambio de zonificación de acuerdo a lo expuesto por el Dpto. E.y N. en Informe N° 59/2015, expresando que en caso de opinión favorable por parte del CD, se contemple un convenio de compensación con los propietarios de las parcelas beneficiadas, el cual deberá ser evaluado por las áreas técnicas municipales, proponiendo asimismo vuelvan las actuaciones a la D.U. a fin de solicitar la conformidad de los propietarios de las parcelas involucradas.

Convalidan:

TRIFILIO, FELCARO, DIAZ COLODRERO, ROLANDO, TRACHCEL, D'STEFANO.

Propuesta 2:

Dar curso al cambio de zonificación sugiriendo que evalúe el C.D. La realización de un Convenio de compensación.

Convalidan:

ARGÜELLES, ORDOÑEZ, DALPIAZ, GARCIA, MACIEL, LINARES.

Propuesta 3:

Dar curso al cambio de solicitado manteniendo la zonificación R3 a la Parcela frente a la Laguna del Diablo.

Convalidan:

SANTIAPICHI.

3.- Expediente DU-8844-2014: "E-2-1g – Ampliación Farmacia DIBA".

"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

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



...4///

Consideraciones previas:

El profesional actuante solicita autorización para una ampliación de la Farmacia que actualmente se desarrolla en el lugar, consistente en el nuevo espacio con usos depósito de medicamentos, oficinas administrativas y Local comercial. El sector se encuentra zonificado como APH: Área de Preservación Histórica, proponiéndose una aplicación a las instalaciones existentes de aprox. 210 m2. Por otra parte, se plantea la modificación de la acera actual, generándose nuevas dársenas de estacionamiento vehicular.

Propuesta:

Dar curso a la solicitud planteada, condicionada a la conformidad de la documentación de obra requerida por las Direcciones de Obras Privadas y de Urbanismo.

Convalidan:

Los presentes.

4.- Expediente DU-7831-2015: "A-53-1d – LOPEZ/ MUIA s/volúmen saliente".

Consideraciones previas:

El profesional actuante solicita excepción a lo referido a los cuerpos salientes art. V.3..6.1 "Construcciones permitidas en los retiros obligatorios-retiro frontal", art. III.4.3.4 "Limitación de las salientes en fachada-fachadas sobre vía pública" del C.P.U., para la obra ubicada en calle Deloqui 942, estando zonificada como CE1: Central Microcentro. El proyecto de ampliación de la Planta alta fue aprobado, construyéndose durante la ejecución de obra la saliente sobre la cual se solicita la excepción.

Propuesta:

Dar curso a la excepción solicitada.

Convalidan:

Los presentes.

JOSE SANTAMARIA
3103
"Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur, son y serán argentinas"

///5...



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"

...5///

Coordinación: Rodolfo, ORDOÑEZ

Asistencia: Marta Susana CASTILLO

En representación del Departamento Ejecutivo:

ARGÜELLES CONTRERAS, Alejandro; DALPIAZ, Walter; DIAZ COLODRERO, Ignacio;
 D'STEFANO, Isabel; FELCARO, Jorgelina; LINARES, Miguel; ROLANDO, Jorge;
 SANTIAPICHI, José; TRACHCEL, Federico; TRIFILIO, Silvia.

En representación del Concejo Deliberante:

GARCIA, Gabriel; MACIEL, Florencia

[Signature]
 Florencia Maciel
 CD. BUCE

[Signature]
 Arq. Ignacio DIAZ COLODRERO
 Dpto. Estudios y Normas
 Dirección de Urbanismo
 Municipalidad de Ushuaia

[Signature]
 Dalpiaz W
 Municip. Ush.
 Dir. Gl. Urb.

[Signature]
 ARG. ARGÜELLES A.

[Signature]
 Linares

[Signature]
 H. MO. TRACHCEL, Federico.
 D.F. U.

[Signature]
 JOSÉ SANTIAPICHI
 L. 3103
 Vit. Corán Gómez R.

[Signature]
 ISABEL D'STEFANO
 1715

[Signature]
 SILVIA TRIFILIO

[Signature]
 Lep. 2900

[Signature]
 Arq. Rodolfo A. ORDOÑEZ
 Coordinador
 Consejo de Planeamiento Urbano
 Municipalidad de Ushuaia

[Signature]
 Agrim. Jorge ROLANDO
 Jefe Dpto. Topografía y Mensura
 Dirección de Urbanismo
 Municipalidad de Ushuaia

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

"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



“2015 – Año del Bicentenario del Congreso de los Pueblos libres”

NOTA N° 56 /2015

LETRA : Co.P.U.

USHUAIA, 11 NOV. 2015

SEÑOR INTENDENTE:

Me dirijo a Ud. a efectos de adjuntar el Expediente DU-7956-2015: “Q-6A-14 – HARDY ROSANA – s/FOS y altura máxima”. en el cual se incorporó lo resuelto por el Co.P.U. (Consejo de Planeamiento Urbano) según Acta 184, en sesión ordinaria de fecha 6 de noviembre 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.

[Firma manuscrita]

[Firma manuscrita]
Arq. Rodolfo A. ORDONEZ
Coordinador
Consejo de Planeamiento Urbano
Municipalidad de Ushuaia