



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

“2016 – Año del Bicentenario de la Declaración de la Independencia”

128

NOTA Nº: /2016

LETRA: MUN. U.

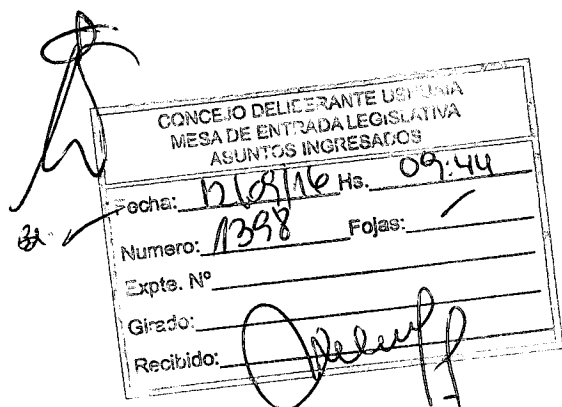
USHUAIA, 09 SEP 2016

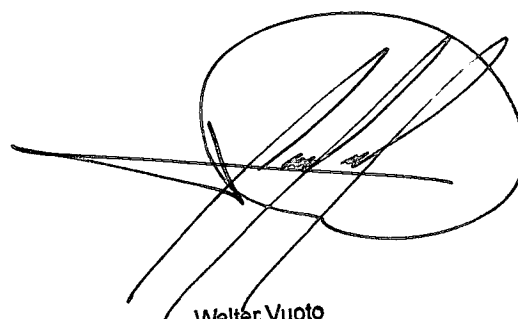
SEÑOR PRESIDENTE:

Me dirijo a Ud., a efectos de elevar lo actuado por el Consejo de Planeamiento Urbano (Co.P.U.), en sesión ordinaria de fecha 25 de agosto de 2016, en el marco del Expediente DU-3810-2016: “F-50-14 – Juan Carlos GALLARDO OYARZUN s/retiro frontal”.

En tal sentido, para mayor información se adjunta a la presente el Expediente mencionado anteriormente, con Informe Dpto. E. y N. Nº 25/2016 de la Dirección de Urbanismo, Acta Nº 186 del Co.P.U. de fecha 25 de agosto de 2016 y Proyecto de Ordenanza, para su tratamiento.

Sin otro particular le saluda atentamente.



  
Walter Vuoto  
INTENDENTE  
Municipalidad de Ushuaia

SEÑOR PRESIDENTE  
DEL CONCEJO DELIBERANTE  
DE LA CIUDAD DE USHUAIA  
Dn. Juan Carlos PINO  
S \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ D



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

## PROYECTO DE ORDENANZA

**ARTICULO 1º:** AUTORICESE a ocupar en forma parcial el Retiro Frontal de 3m, normado para la zonificación R2:Residencial Densidad Media/Baja, al predio identificado catastralmente como Parcela 14, Macizo 50, Sección F de la ciudad de Ushuaia, con el solo objeto de tramitar el Certificado de Aptitud Técnica para la habilitación del "Local 1", de acuerdo al plano visado "OBRA ANTIRREGLAMENTARIA" del 7 de octubre de 2015, obrante a foja 32 del Expediente DOP N° 372/2014.

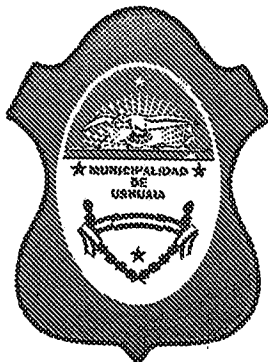
**ARTICULO 2º:** La renovación automática de la autorización enunciada en el Artículo 1º, quedara condicionada al cumplimiento del artículo III.14.1 del Código de Edificación, y a la regularización de la invasión entre predios linderos.

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

Walter Vuoto  
INTENDENTE  
Municipalidad de Ushuaia



# MUNICIPALIDAD DE USHUAIA



**CITese EXPEDIENTE:**

DU  
LETRA

3810  
NUMERO

2016  
AÑO

**FECHA:** 28/06/2016

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

**ASUNTO:** F-50-14 Juan Carlos GALLARDO OYARZUN  
S/retiro frontal.-

**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



"2016 – Año del Bicentenario de la Declaración de la Independencia Nacional"

NOTA N° 70 /2016  
LETRA: Dpto. A.T.A

Ushuaia, 28 JUN 2016

El día de la fecha, a fin de dar inicio al trámite, se realiza la apertura del Expediente Administrativo **DU-3810-2016**, de acuerdo al siguiente detalle:

**INICIADOR:**

**DIRECCION DE URBANISMO – S.H y O.T**

**TEMA:**

(103) Solicitud excepción al Código de Planeamiento Urbano.

**ASUNTO:**

F-50-14 Juan Carlos GALLARDO OYARZUN S/retiro frontal.-

  
M.M.O. 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 DIV. M.E. y S.S.G.	
NOTA REGISTRADA Nº	09946
FECHA	24/06/16 HORA 11
RECIBIDO POR	Rodriguez

DISPOSICIÓN D.U. Nº 01 / 2007

ANEXO II

PLANILLA DE PEDIDO DE EXCEPCION

Sr. Director de **URBANISMO**:

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

UBICACIÓN DE LA OBRA	CALLE: LOS LUPINOS	Nº 1921
PROPIETARIO:	JUAN CARLOS GAUARDO OYARZUN	
OCUPANTE:	JUAN CARLOS GAUARDO OYARZUN	
PROFESIONAL ACTUANTE:	RODOLFO ROJAS	R.P.C.Nº: 397
NOMENCLATURA CATASTRAL:	F-50-14	
ZONIFICACION:	R2	
Nº DE EXPEDIENTE DE OBRA:	372/14	
ARTICULOS DEL CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO A LOS QUE SE SOLICITA LA EXCEPCION:	VII-1-2-1-2	
ARTICULOS DEL CODIGO DE EDIFICACION A LOS QUE SE SOLICITA LA EXCEPCION:	III-4-4-1 / III-8-1 / III-11-1 / III-14-1	
Nº DE ORDENANZA A LA CUAL SE SOLICITA EXCEPCION:	2139	

FIRMA DEL PROPIETARIO

FECHA:

Juan Carlos Gallardo

FIRMA DEL PROFESIONAL O TECNICO RESPONSABLE

Arq. Rodolfo Rojas  
CATDF: 187 - RPC: 397

CEL.: 1541 00 45

e-mail: rodolfo\_rojas\_arg@yahoo.com.ar

Por el Proe. de Urbanización

"Las Islas Malvinas, Georgias y Sándwich del Sur y Los Hielos Continentales, son y serán Argentinos"

24 JUN. 2016







**USHUAIA**  
MUNICIPALIDAD

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

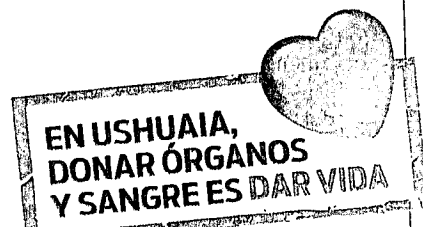
DONAR ORGANOS ES DONAR VIDA

CONTADO INMOBILIARIO

www.ushuaia.gob.ar



GALLARDO OYARZUN, JUAN CARLOS (20653) (D-18831871)		24/06/2016	
LUPINOS 1921 CP 9410		Nctrl: F 30050 0014	
CONTRIBUYENTE		LUPINOS 1921 CP 9410	
PORN: ADH: 00007313		Ejerc: N0000002703/2016	
DEUDA		111601000000002703001	
FECHA: 24/06/2016		FECHA: 29/07/2016	
IMPORTE: \$500,00		INCLUYE	
Deb/Cred: 110(00000000 0000)		Tabla: (General)	
Variaciones:			
\$500.00		TOTAL	
Linkpagos.com.ar Y cajeros Link, las 24hs todos los días.			



Estamos más cerca.  
**elegimos  
escucharte**

Creamos el Centro  
de Operadores de  
**ATENCIÓN AL VECINO**  
Ahora tus reclamos, sugerencias,  
denuncias y mensajes serán  
atendidos On-line.





## MEMORIA DESCRIPTIVA

### Nomenclatura Catastral:

Sección: F  
Macizo: 50  
Parcela: 14  
Domicilio: Calle Los Lupinos N° 1921

### ANTECEDENTES:

El inmueble de referencia, cuyo titular es el Sr. Juan Carlos GALLARDO OYARZUN, se encuentra ubicado en el Barrio "Los Morros", que a los efectos de la Zonificación del Código de Planeamiento Urbano, le corresponde la denominada "Residencial N° 2".

De acuerdo a lo expresado en el Código de Planeamiento Urbano, son "...Zonas destinadas a la localización preferencial de viviendas con densidad alta, media y baja, con tratamientos particulares en cuanto a formas y ocupación del suelo, circundadas e incluyendo en ellas mismas amplios espacios verdes con el fin de garantizar y preservar las buenas condiciones de habitabilidad, admitiéndose usos conexos y complementarios con el residencial..."

En particular, la Zonificación "R2", es definida como "...Residencial general donde la vivienda está asociada con los usos directamente vinculados a ella, tolerándose otros que por su tipo y magnitud no desvirtúa el carácter predominante de la zona. Convive la vivienda unifamiliar y multifamiliar de baja altura..."

El Uso Principal previsto es **Vivienda Unifamiliar y Multifamiliar**, mientras que el Uso Complementario admitido es **Comercio minorista, industria, talleres y servicios personales**.

En el caso bajo análisis, se trata de una Vivienda Bifamiliar con un Local Comercial que se pretende utilizar como emprendimiento familiar.

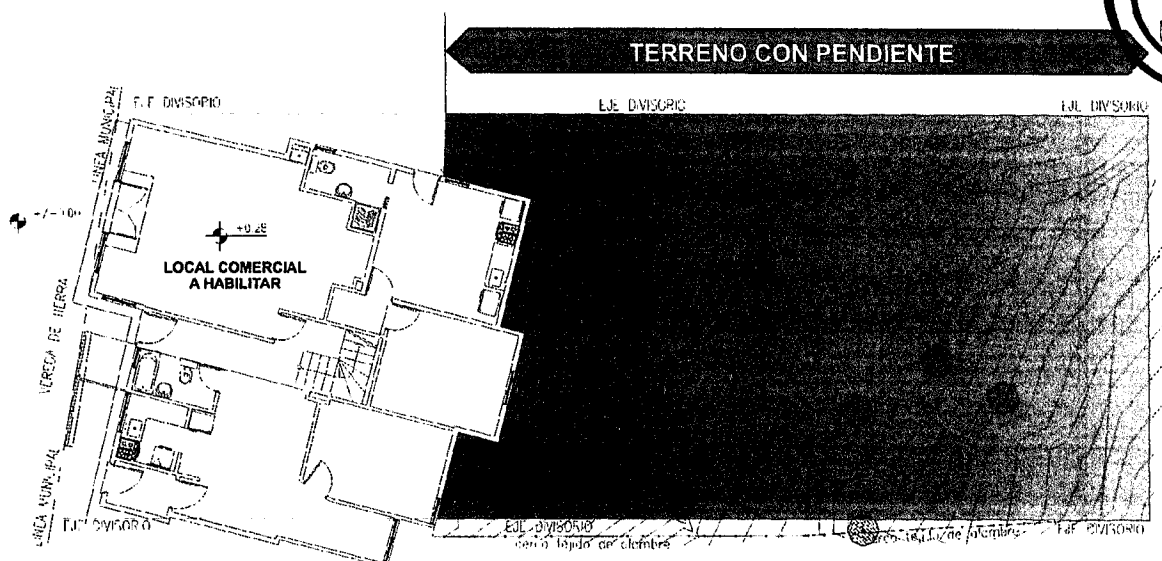
La construcción fue implantada sin respetar el Retiro Frontal obligatorio de acuerdo a lo requerido en el Código de Planeamiento Urbano, por lo que el Empadronamiento tramitado resulta "Antirreglamentario".

### SITUACIÓN PARTICULAR:

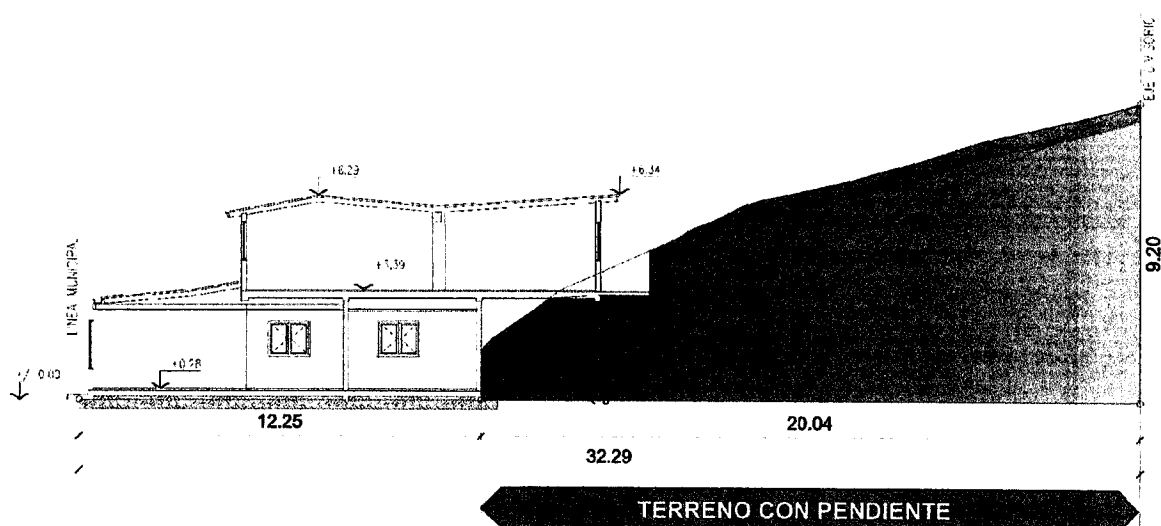
Debido a que la topografía de la zona se caracteriza por pendientes pronunciadas, la edificación se implantó muy próxima a la Línea Municipal, incumpliendo el Retiro de Frente Obligatorio requerido por el Código de Planeamiento Urbano para la Zonificación R2.

En los croquis que siguen se grafica la situación:





Planta



Corte

En la documentación obrante en la Dirección de Obras Privadas de la Municipalidad de Ushuaia se encuentra incorporado un Certificado de Curvas de Nivel, sobre la base del cual se realizaron las plantas y cortes de un Empadronamiento, y también los Croquis precedentes.

Dicho Empadronamiento se registró como "Antirreglamentario", debido a lo expuesto precedentemente, y a otros incumplimientos al Código de Edificación, relacionados a cuestiones que tienen que ver principalmente con la implantación defectuosa de esta edificación y la de los vecinos lindantes, respecto de los ejes divisorios de los terrenos (construcciones en madera, vistas a predios linderos, desagües de techos a la vía pública, iluminación de locales, etc.).

#### ANALISIS:

En cuanto a la falta de Retiro Frontal, corresponde el análisis desde dos puntos de vista, a saber:

*[Handwritten signature]*



### A) Pendiente del Terreno

Por un lado se entiende que la implantación elegida oportunamente para la edificación se encuentra justificada en el hecho de que el terreno presenta una pendiente superior al 40%, en una porción del terreno también superior al 40%. Por lo tanto se podría configurar esta situación en el Art. V.3.7.a) del Código de Planeamiento Urbano. Queda claramente expuesto en los que Croquis precedentes que implantar la construcción con retiro de frente hubiera implicado una resolución estructural y/o movimientos de suelos con un costo desproporcionado respecto de la obra.

### B) Necesidad de Servicios en la zona

El Distrito en que se encuentra ubicada la propiedad analizada es el R2. El carácter que define al mismo desde la formulación del Código de Planeamiento Urbano es en general Residencial, en donde la unidad habitacional se asocia a otros usos siempre y cuando no desvirtúen la predominancia de la Vivienda Unifamiliar y Multifamiliar.

Desde el punto de vista funcional de las partes integrantes de determinados sectores urbanísticos (Sistemas interrelacionados), se puede establecer que todo uso residencial tiene necesidades respecto de ciertos servicios vinculados directamente él. Es importante el impacto que pueden producir los mismos si se promueve su desarrollo, por lo que toma especial relevancia la forma de inserción de éstos mediante la cantidad, envergadura y calidad, según la escala del sector que se analice.

En el caso en cuestión, de manera espontánea han ido apareciendo ciertos servicios relacionados con usos comerciales y comunitarios que abastecen al sector, pudiéndose observar ésta tendencia en los alrededores de la propiedad de referencia, según el siguiente relevamiento fotográfico:

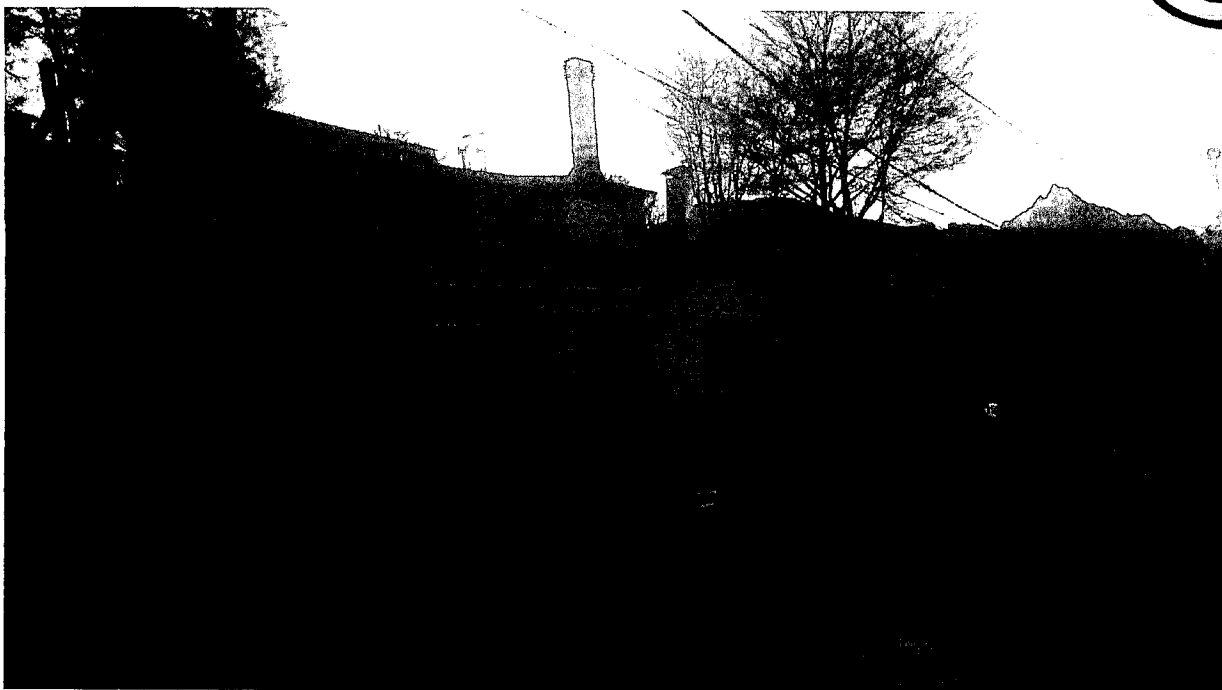


Los Lupinos esq. Soberanía Nacional

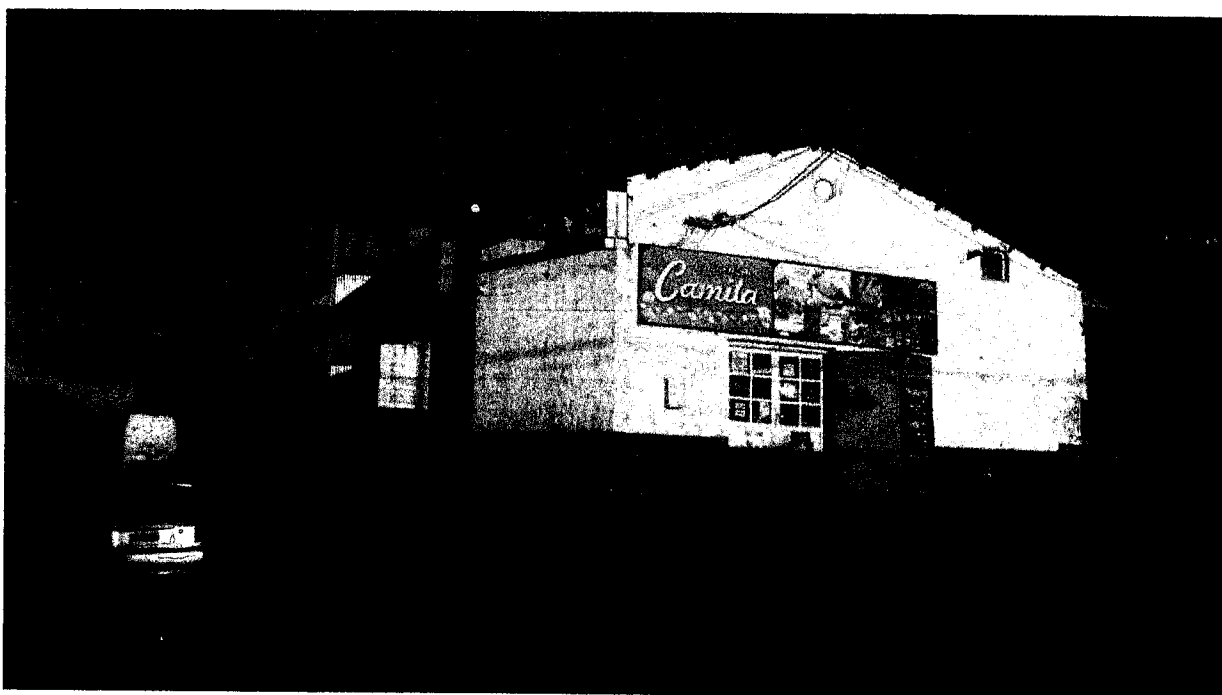
*[Handwritten signature]*







Los Lupinos



Soberanía Nacional esq. Eva Perón

Es así que en la parcela analizada, el Local declarado que avanza sobre la línea municipal, vendrá a dar respuesta naturalmente a necesidades de la arteria en que se emplaza, como en los casos mencionados precedentemente, siendo su situación la siguiente:

*[Handwritten signature]*





Local Comercial a habilitar



Local Comercial a habilitar

En relación a los apartamentos a algunos artículos del CE, el análisis es siguiente:

**C) Implantación “imperfecta” del caso que nos ocupa y también por parte de los vecinos linderos:**

Se debe tener en cuenta que en construcciones espontáneas sin el debido apoyo de Certificados de Deslinde y Amojonamiento, surgen situaciones como las evidenciadas en el caso que nos ocupa. Como se observa en las fotografías que preceden, más el análisis de las Plantas del Empadronamiento, y el propio Croquis de Planta de la presente Memoria, hay invasión del edificio que nos ocupa hacia el vecino de la derecha, y también del vecino de la izquierda hacia este, es decir que se trata de un error de replanteo que se hizo traslativo entre vecino y vecino.

*[Handwritten signature]*





Ellos son conscientes de la necesidad de regularizar y adecuar los límites de sus terrenos a la realidad, de manera que cesen las "invasiones" que se observan entre uno y otro inmueble. En el momento en que esto suceda, nótese que cesarían la mayoría de las transgresiones invocadas por la Dirección de Obras Privadas, por lo que se trataría de incumplimientos temporales y subsanables a futuro.


---

**SOLICITUD:**

Teniendo en cuenta lo dicho en los párrafos precedentes, se puede concluir que en los casos en que las construcciones han avanzado sobre la línea municipal, como en el asunto que nos ocupa, y también en lo relacionado a los incumplimientos del Código de Edificación detallados en el punto "C", sería atendible la posibilidad de regularizar su situación a través de una excepción a lo dispuesto por el Código de Planeamiento Urbano y el Código de Edificación de la ciudad.

Sobre la base de lo anteriormente expuesto se solicita una excepción del Código de Planeamiento Urbano para la parcela de referencia, aprobando las condiciones existentes. Esto, a los efectos de poder regularizar la situación "antirreglamentaria" en la que se encuentra el mismo, con lo cual el "Local" podría habilitarse para Uso Comercial, siendo esto un aporte al Sector con la generación de una Actividad complementaria que brindará Servicios al mismo.

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

  
Arq. Rodolfo Rojas  
CATDF: 187 - RPC: 397



NOMECLATURA CATASTRAL

SECCION  
F

MACIZO  
50

PARCELA  
1 PLANO

PLANO DE: EMPADRONAMIENTO

USO PREDOMINANTE: VIVIENDA BIFAMILIAR



PROPIEDAD DE:

GALLARDO OYARZUN, JUAN CARLOS

DOMICILIO LEGAL: LOS LUPINOS N° 1921 - Ushuaia

PLANO DE:

ARQUITECTURA

ESCALA:

1:100

ZONIFICACION:

R.2

D.U.: 300 hab / ha

D.N.: 150 hab / ha

FOS REQ.: 0.60

FOT REQ.: 1.20

FOS S/LOTE: 0.39

FOT S/LOTE: 0.61

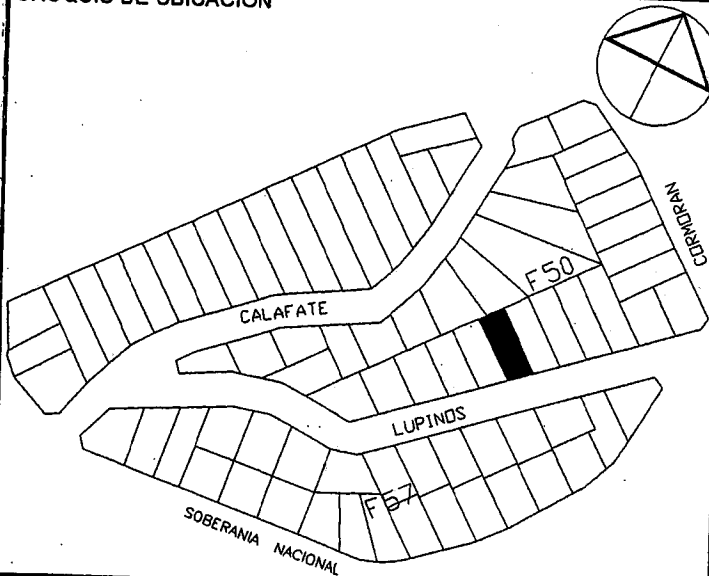
PROPIETARIO

Nombre y Apellido: GALLARDO OYARZUN, JUAN CARLOS

Firma:

Domicilio: LOS LUPINOS N° 1921

CROQUIS DE UBICACION



INFORMANTE TECNICO

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: 373.67 m2

SUPERFICIE TOTAL A EMPADRONAR: 235.92 m2

SUPERFICIE LIBRE: 228.34 m2

El Propietario se hace responsable de todo lo realizado sin Permiso Municipal

No cumple Art. III.1.2.1.2 CHU; III.14.1 c8; III.11.1 c8  
III.4.4.5 c8; Locales 2, 3, 6, 7 y 15 no cumplen Art. III.8.1 c8



OBRA ANTIRREGLAMENTARIA

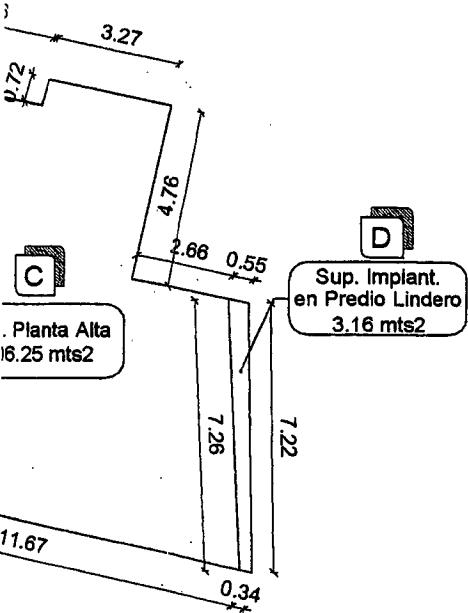
VISADO

07 OCT 2015

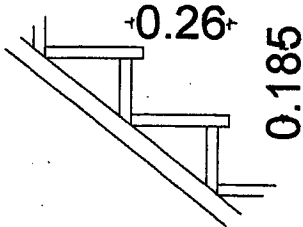




PLANILLA DE ILUMINACION VENTILACION														
Nº Local	Designacion	Area	Iluminacion Req. 1/10	Ventilacion Req. 1/3	Vano Iluminacion					Vano Ventilacion				
					H(a)	L(a)	H(b)	L(b)	Sup.	H(a)	L(a)	H(b)	L(b)	Sup.
1	Local	38,02	3,80	1,27	2,40	3,00	1,50	2,00	10,20	1,00	1,20	1,80	2,00	4,40
2	Cocina Comedor	14,63	1,48	0,49	1,20	1,10			1,32	1,20	1,10			1,32
3	Dormitorio	11,52	1,15	0,38	1,20	1,10			1,32	1,20	1,10			1,32
4	Hall de Distribucion	7,90	0,79	0,26										
5	Paso	3,75	0,38	0,13										
6	Dormitorio	11,06	1,11	0,37	0,80	1,10			0,88	0,50	0,50			0,25
7	Cocina Comedor	22,59	2,26	0,75	1,20	1,10	1,30	1,20	2,88	1,20	1,10	0,50	1,20	1,92
8	Baño	3,03	0,30	0,10	Artificial C.E. III.8.12.1					Por Conducto C.E. III.8.11.1				
9	Hall	2,39	0,24	0,08										
10	Cocina Comedor	27,49	2,75	0,92	1,60	1,20	1,60	0,06	2,02	0,50	1,10	0,60	0,60	0,91
11	Estar	21,59	2,16	0,72	1,60	1,20			1,92	1,60	1,20			1,92
12	Dormitorio	9,36	0,94	0,31	1,60	1,20			1,92	0,50	1,10			0,55
13	Deposito	3,80	0,36	0,12										
14	Baño	4,47	0,45	0,15	Artificial C.E. III.8.12.1					Por Conducto C.E. III.8.11.1				
15	Dormitorio	9,66	0,97	0,32	1,60	1,20			1,92	0,50	1,10			0,55
16	Dormitorio	14,40	1,44	0,48	1,60	1,20			1,92	0,50	1,10			0,55
17	Dormitorio	2,82	0,28	0,09	1,60	1,20			1,92	0,50	1,10			0,55

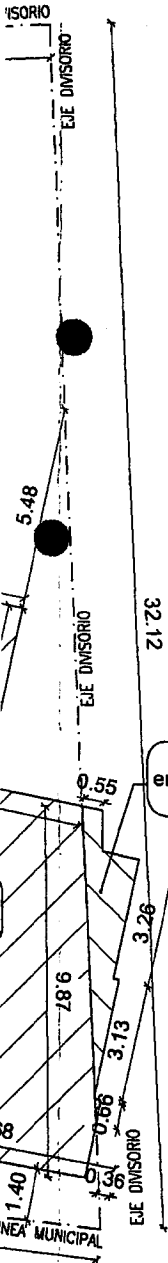
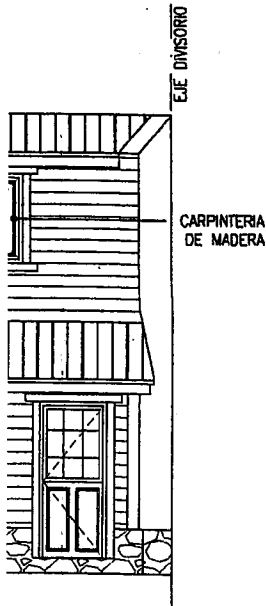


DETALLE DE ESCALERA | ESC.: 1:20



PLANILLA DE LOCALES																								
St.	Solado			Zocalo			Revestimiento															Cielorraso		Pint.
							Exterior					Pintura		Interior					Pintura					
	Alf.	Mad.	Ceram.	Alf.	Mad.	Ceram.	Piedra	Rev. Geo.	Chapa	Sliding	Pcs. C/cia.	Mad.	Latex	Laca	Rev. Rno	Piedra	Ceram.	Pcs. Yeso	Mad.	Latex	Laca	Apl.	Mad.	
	-	-	X	-	-	X	X	-		X	X	-	X		X	-	-	-	-	X		X	-	Late
	-	-	X	-	-	X	X	X		X	X	-	X		X	-	X	-	-	X		X	-	Late
	-	-	X	-	-	X	-	X		X	X	-	X		X	-	X	X	-	X		X	-	Late
	-	X	-	-		X	X	X		X	X	-	X		X	-	-	-	-	X		X	-	Late
	-	-	X	-		X	-	X		X	X	-	X		X	-	X	X	-	X		-	X	Laca
	-	X	-	-		X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca
	-	X	-	-		X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca
	-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca
	-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca
	-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca
	-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca
	-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca
	-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca
	-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca
	-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca
	-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca
	-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca
	-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca
	-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca
	-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca
	-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca
	-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca
	-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca
	-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca
	-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca
	-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca
	-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca
	-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca
	-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca
	-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca
	-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca
	-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca
	-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca
	-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca
	-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca
	-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca
	-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca
	-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca
	-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca
	-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca
	-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca
	-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca
	-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca
	-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca
	-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca
	-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca
	-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca
	-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca
	-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca
	-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca
	-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca
	-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca
	-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca
	-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca
	-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca
	-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca
	-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca
	-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca
	-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca
	-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca
	-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca
	-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca
	-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca
	-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca
	-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca
	-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca
	-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca
	-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca
	-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca
	-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca
	-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca
	-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca
	-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca
	-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca
	-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca
	-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca
	-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca
	-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca
	-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca
	-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca
	-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca
	-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca
	-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca
	-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca
	-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca
	-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca
	-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca
	-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca
	-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca
	-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca
	-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca
	-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca
	-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca
	-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca
	-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca
	-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X				

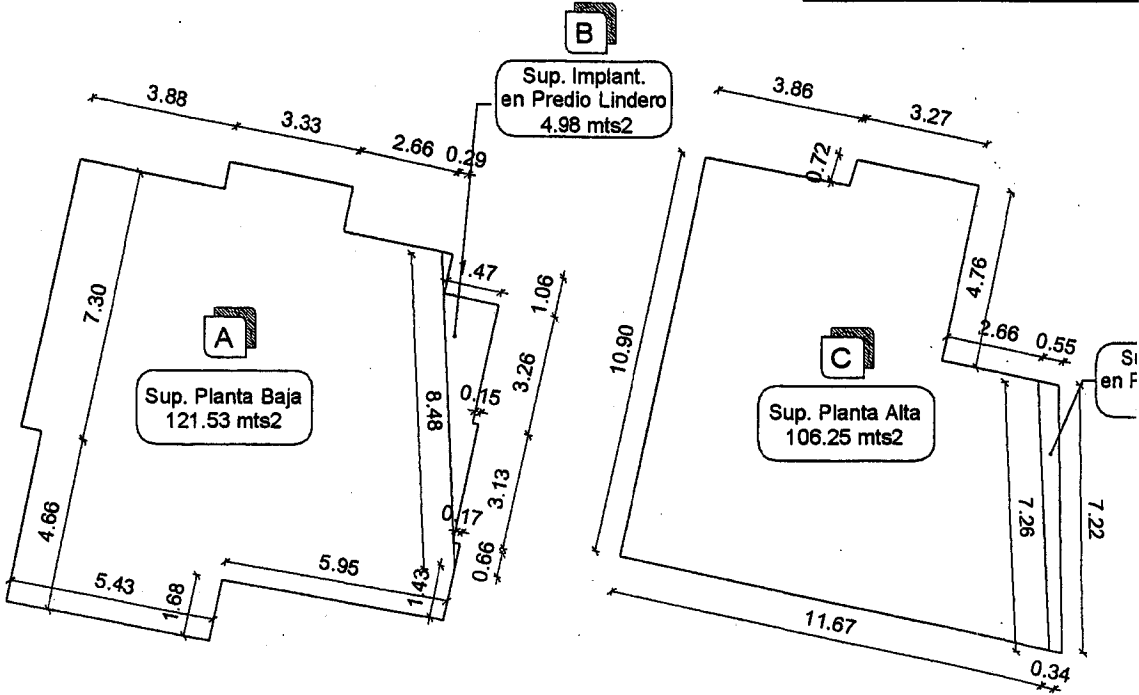




DN | ESC.: 1:200

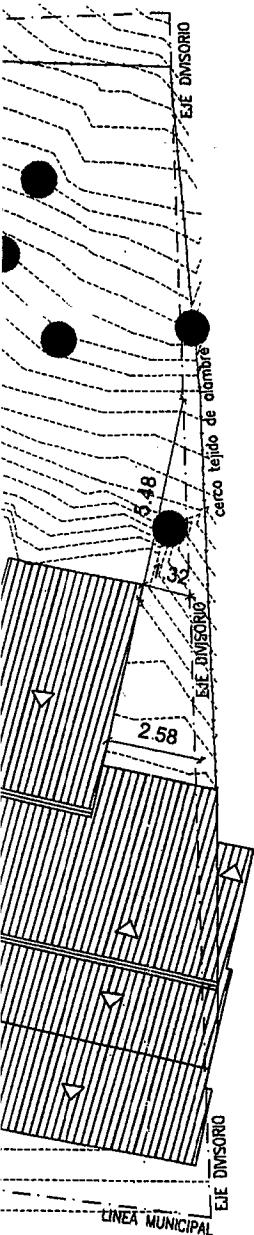
NOTA:  
El Propietario es el Único Responsable  
de Todo lo Construido sin Permiso Municipal

N° Local	Designacion	Area
1	Local	38,02
2	Cocina Comedor	14,63
3	Dormitorio	11,52
4	Hall de Distribucion	7,90
5	Paso	3,75
6	Dormitorio	11,06
7	Cocina Comedor	22,59
8	Baño	3,03
9	Hall	2,39
10	Cocina Comedor	27,49
11	Estar	21,59
12	Dormitorio	9,36
13	Deposito	3,60
14	Baño	4,47
15	Dormitorio	9,66
16	Dormitorio	14,40
17	Dormitorio	2,82

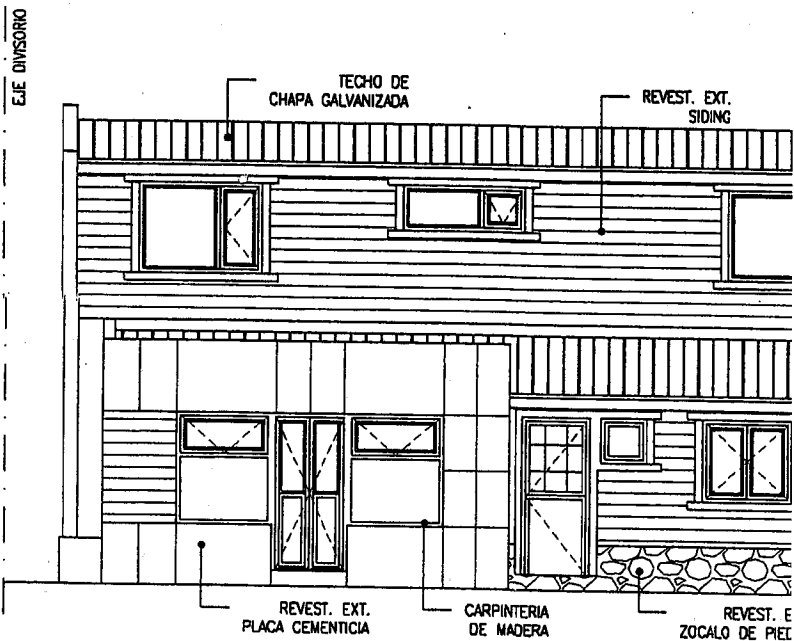
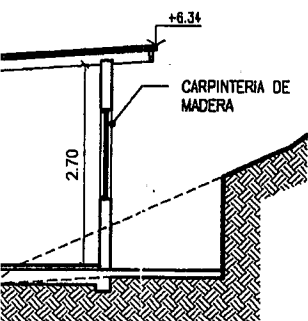


PLANIL															
N° Local	Designacion	Estructura			Muro Estructura			Contrapiso o Entrepiso			Solado			Zoca	
		HPA°	Met.	Mad.	Bloqu.	Met.	Mad.	HPA°	Mad.	Met.	Alf.	Mad.	Ceram.	Alf.	Mad.
1	Local	X	X	-	X	X	-	X	X	-	-	-	X	-	-
2	Dormitorio	X	X	-	X	X	-	X	X	-	-	-	X	-	-
3	Dormitorio	X	X	-	X	X	-	X	X	-	-	-	X	-	-
4	Hall de Distribucion	X	X	-	X	X	-	X	X	-	-	X	-	-	-
5	Paso	X	X	-	X	X	-	X	X	-	-	-	X	-	-
6	Dormitorio	X	X	-	X	X	-	X	X	-	-	X	-	-	-
7	Cocina Comedor	X	X	-	X	X	-	X	X	-	-	X	-	-	-
8	Baño	X	X	-	X	X	-	X	X	-	-	X	-	-	-
9	Hall	X	X	-	X	X	-	X	X	-	-	X	-	-	-
10	Cocina Comedor	X	X	-	X	X	-	X	X	-	-	X	-	-	-
11	Estar	X	X	-	X	X	-	X	X	-	-	X	-	-	X
12	Dormitorio	X	X	-	X	X	-	X	X	-	-	X	-	-	X
13	Deposito	X	X	-	X	X	-	X	X	-	-	X	-	-	X
14	Baño	X	X	-	X	X	-	X	X	-	-	X	-	-	-
15	Dormitorio	X	X	-	X	X	-	X	X	-	-	X	-	-	X
16	Dormitorio	X	X	-	X	X	-	X	X	-	-	X	-	-	X
17	Baño	X	X	-	X	X	-	X	X	-	-	X	-	-	-





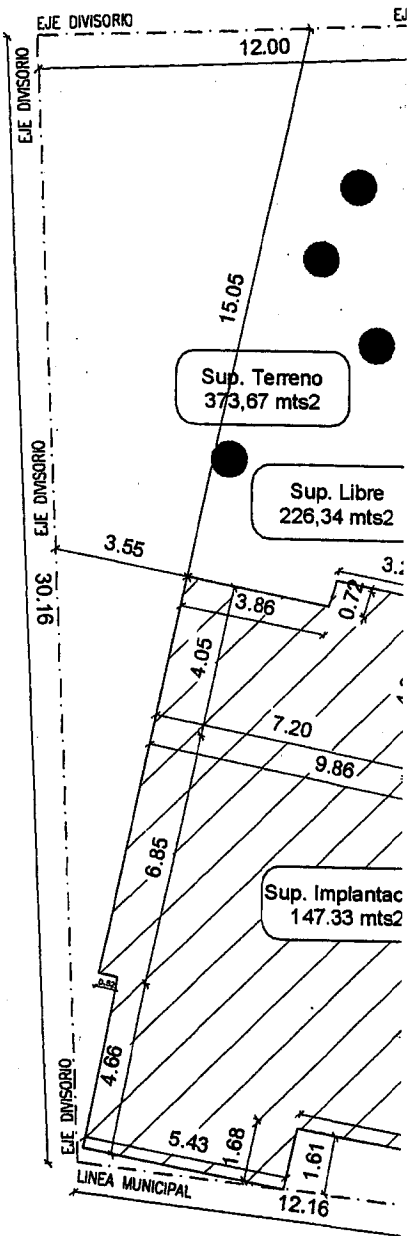
10 | ESC.: 1:200



VISTA FRONTAL | ESC.: 1:100

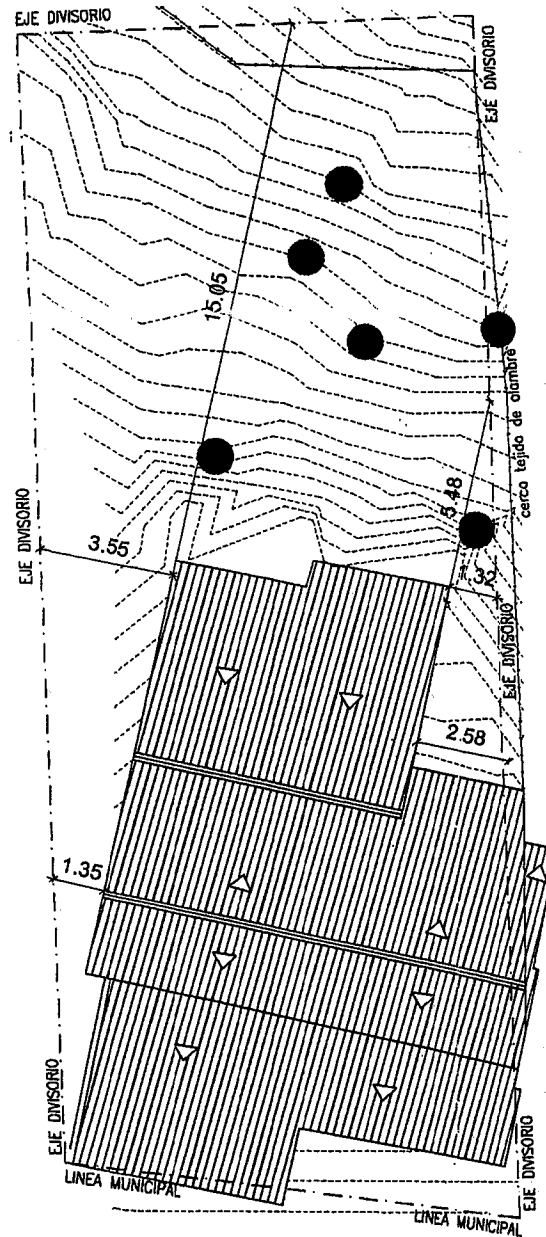
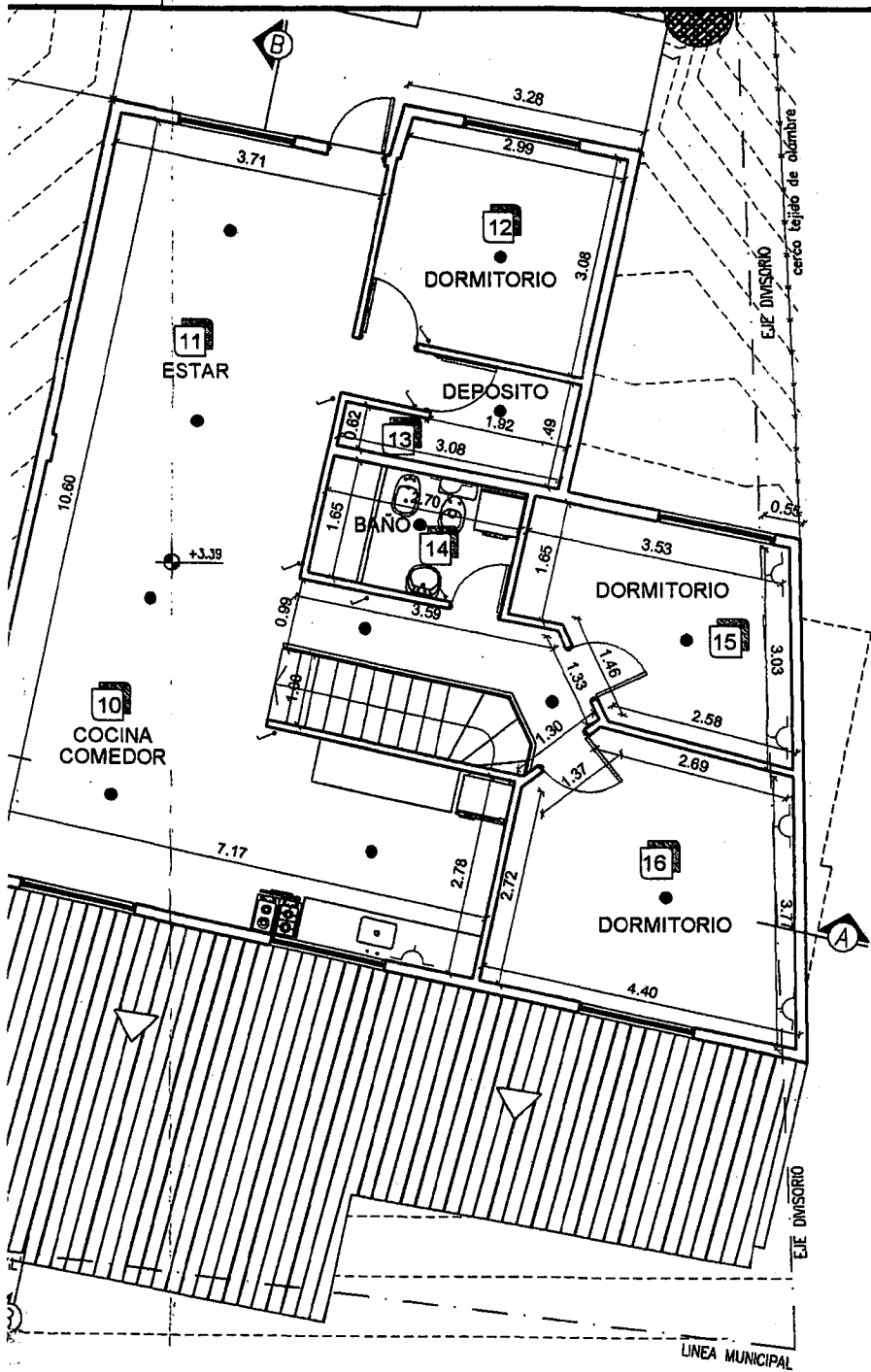
BALANCE DE SUPERFICIES

SUP. MOD. OBR. EN EJEC.	Lx	X	Ly	=	TOTAL mts²
POLIGONO A				=	121,53 mts²
POLIGONO B (Sup. Invasión)				=	4,98 mts²
POLIGONO C				=	108,25 mts²
POLIGONO D (Sup. Invasión)				=	3,18 mts²
<b>TOTAL</b>					<b>235,92 mts²</b>
<b>SUPERFICIE CUBIERTA TOTAL</b>					<b>235,92 mts²</b>
<b>SUPERFICIE IMPLANTADA</b>					<b>147,33 mts²</b>
<b>SUPERFICIE IMPLANTADA C/INVASION</b>					<b>152,73 mts²</b>
<b>SUPERFICIE TERRENO</b>					<b>373,87 mts²</b>
<b>SUPERFICIE LIBRE</b>					<b>228,34 mts²</b>
FOT: REQ.	1,20			FOS. 0,60	
FOT. S/LOTE	227,78				
	373,87	=		0,61	
FOS.S/LOTE	147,33				
	373,87	=		0,39	



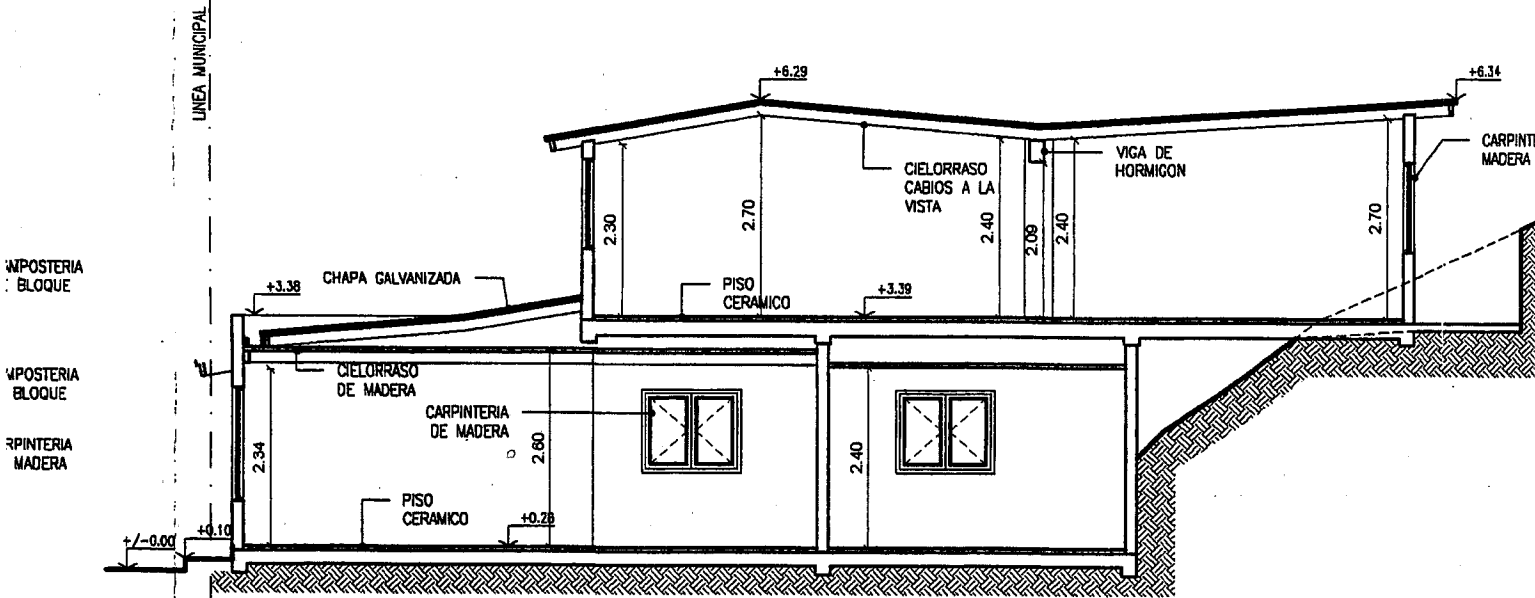
PLANTA DE IMPLANTAC





PLANTA DE TECHO | ESC.: 1:200

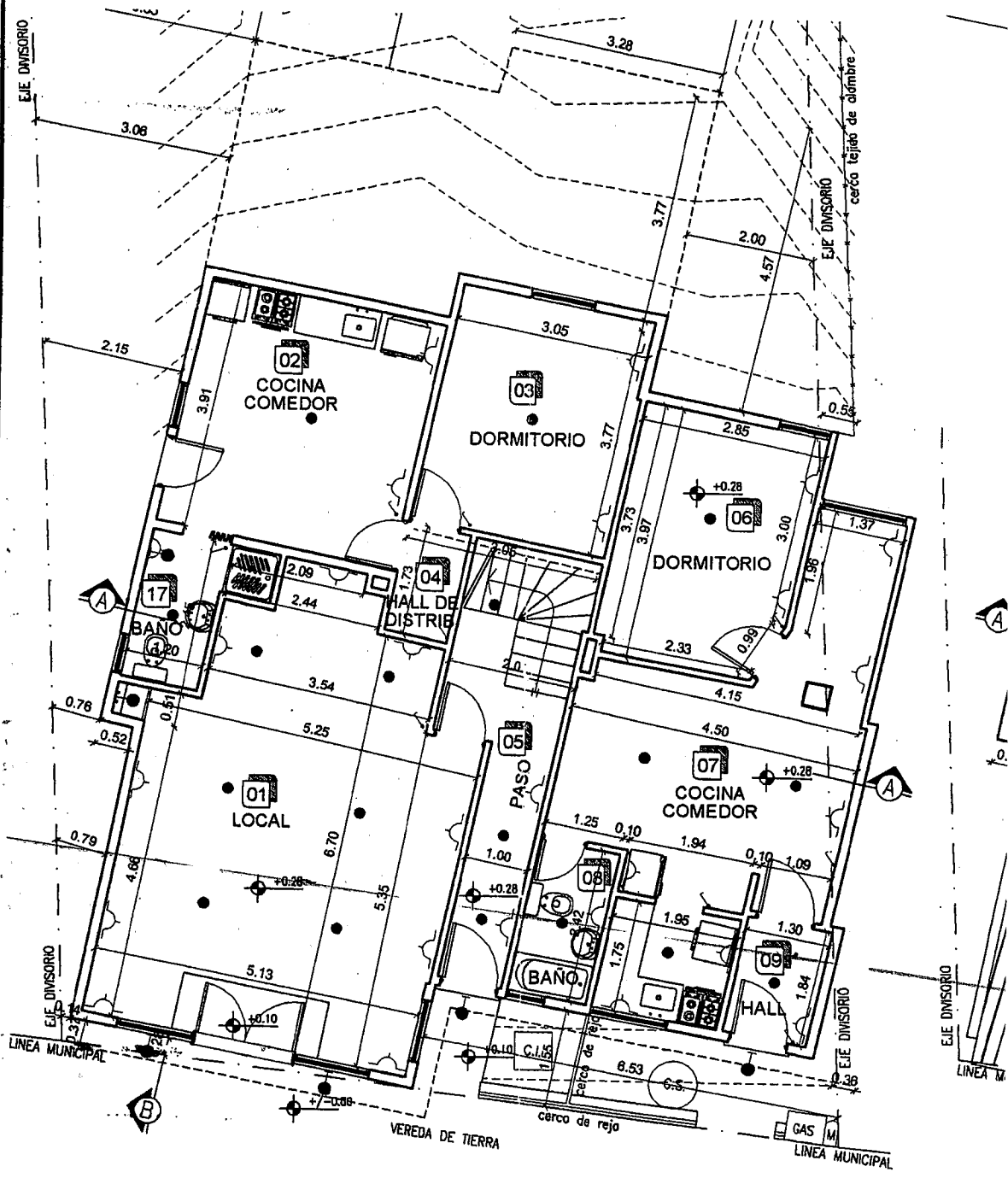
ALTA | ESC.: 1:100



CORTE CORTE B-B | ESC.: 1:100

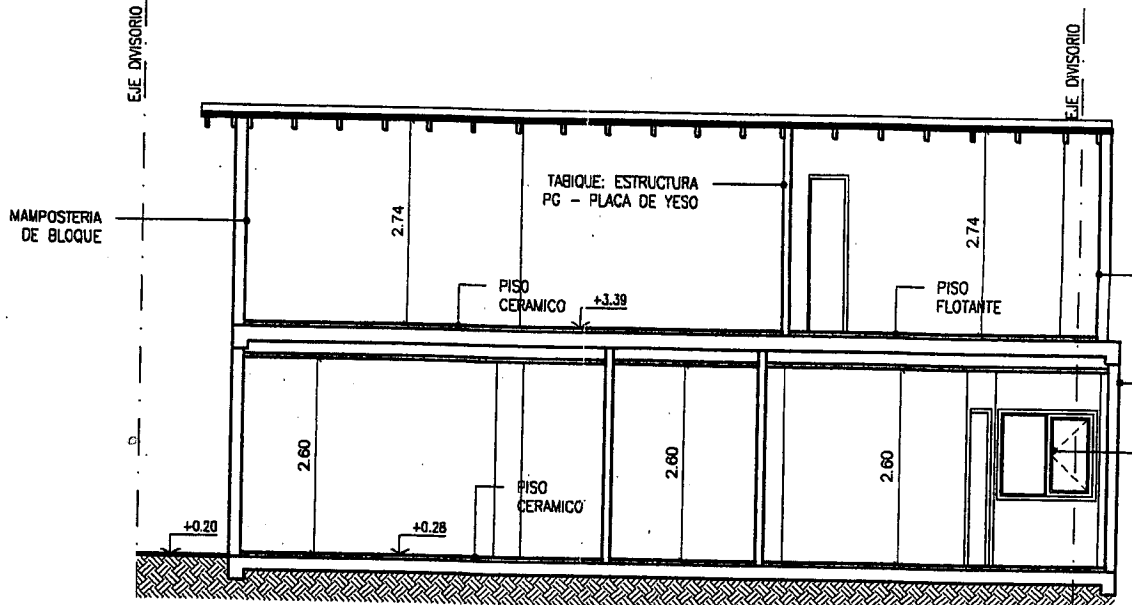






PLANTA BAJA | ESC.: 1:100

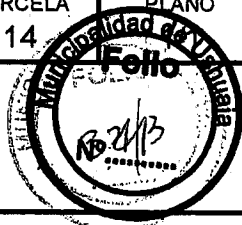
PLAN



CORTE A-A | ESC.: 1:100



NOMECLATURA CATASTRAL	SECCION F	MACIZO 50	PARCELA 14	PLANO
PLANO DE: EMPADRONAMIENTO				
USO PREDOMINANTE: VIVIENDA BIFAMILIAR				



PROPIEDAD DE:	GALLARDO OYARZUN, JUAN CARLOS
DOMICILIO LEGAL: LOS LUPINOS N° 1921 - Ushuaia	

PLANO DE: ARQUITECTURA	ESCALA: 1:100
------------------------	---------------

ZONIFICACION:  R.2	D.U.: 300 hab / ha D.N.: 150 hab / ha FOS REQ.: 0.60 FOT REQ.: 1.20 FOS S/LOTE: 0.39 FOT S/LOTE: 0.61	PROPIETARIO Nombre y Apellido: GALLARDO OYARZUN, JUAN CARLOS  Firma: Domicilio: LOS LUPINOS N° 1921
--------------------------	--	---

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

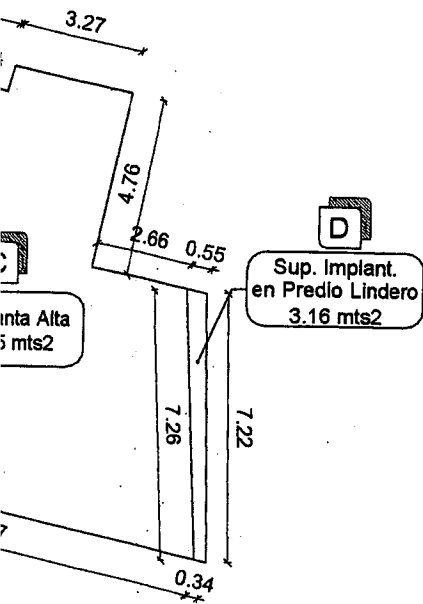
CUADRO DE SUPERFICIES:  SUPERFICIE DEL TERRENO: 373.67 m2 SUPERFICIE TOTAL A EMPADRONAR: 235.92 m2 SUPERFICIE LIBRE: 226.34 m2	
El Propietario se hace responsable de todo lo realizado sin Permiso Municipal	

No cumple Art. VII. 1.2.1.2 CBU; III. 14.1 CS; III. 11.1 CS  
III. 4.4.5 CS; Locales 2, 3, 6, 7 y 15 no cumplen Art. III. 8.1 CS

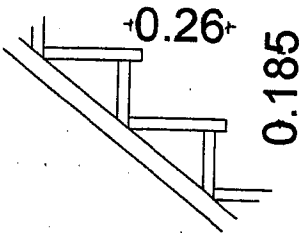
	<b>OBRA ANTIRREGLAMENTARIA</b>	<b>VISADO</b> 07 OCT 2015
--	--------------------------------	------------------------------



PLANILLA DE ILUMINACION VENTILACION														
N° Local	Designacion	Area	Iluminacion Req. 1/10	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.
1	Local	38,02	3,80	1,27	2,40	3,00	1,50	2,00	10,20	1,00	1,20	1,60	2,00	4,40
2	Cocina Comedor	14,63	1,48	0,49	1,20	1,10			1,32	1,20	1,10			1,32
3	Dormitorio	11,52	1,15	0,38	1,20	1,10			1,32	1,20	1,10			1,32
4	Hall de Distribucion	7,90	0,79	0,26										
5	Paso	3,75	0,38	0,13										
6	Dormitorio	11,08	1,11	0,37	0,80	1,10			0,88	0,50	0,50			0,26
7	Cocina Comedor	22,59	2,26	0,76	1,20	1,10	1,30	1,20	2,88	1,20	1,10	0,50	1,20	1,92
8	Baño	3,03	0,30	0,10	Artificial C.E. III.8.12.1					Por Conducto C.E. III.8.II.1				
9	Hall	2,39	0,24	0,08										
0	Cocina Comedor	27,49	2,75	0,92	1,60	1,20	1,60	0,06	2,02	0,50	1,10	0,60	0,60	0,91
1	Estar	21,59	2,16	0,72	1,60	1,20			1,92	1,60	1,20			1,92
2	Dormitorio	9,36	0,94	0,31	1,60	1,20			1,92	0,50	1,10			0,66
3	Deposito	3,80	0,36	0,12										
4	Baño	4,47	0,45	0,15	Artificial C.E. III.8.12.1					Por Conducto C.E. III.8.II.1				
5	Dormitorio	9,66	0,97	0,32	1,60	1,20			1,92	0,50	1,10			0,66
6	Dormitorio	14,40	1,44	0,48	1,60	1,20			1,92	0,50	1,10			0,66
7	Dormitorio	2,82	0,28	0,09	1,60	1,20			1,92	0,50	1,10			0,66



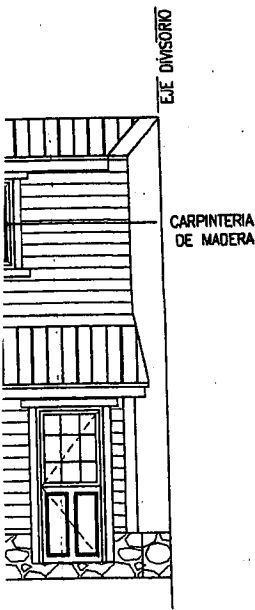
DETALLE DE ESCALERA | ESC.: 1:20



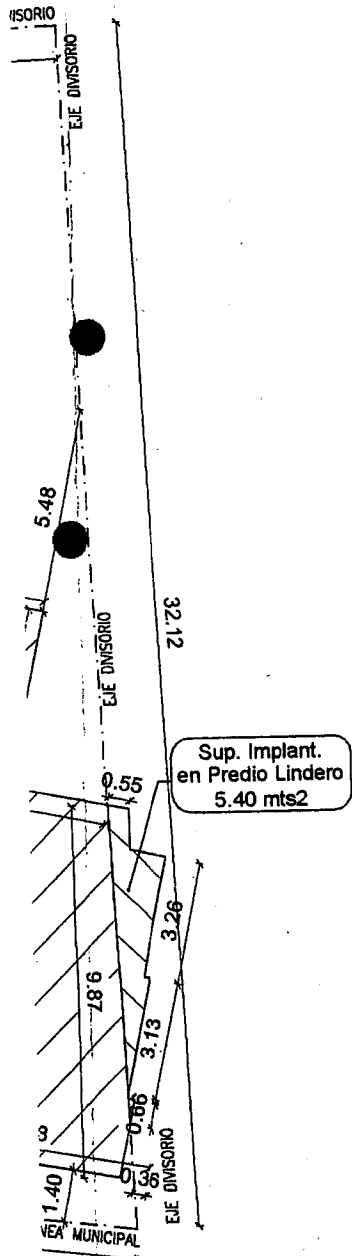
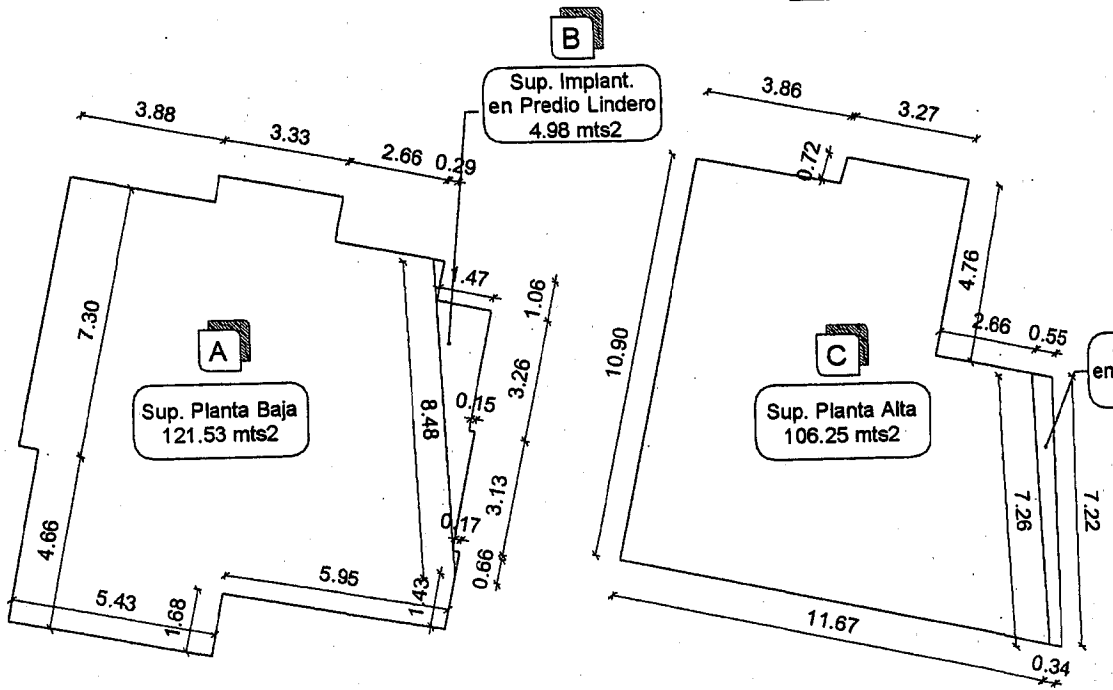
PLANILLA DE LOCALES																									
Solado			Zocalo			Revestimiento																	Cielorraso		Pint.
						Exterior						Pintura		Interior							Pintura				
Afr.	Mad.	Ceram.	Afr.	Mad.	Ceram.	Piedra	Rev. Geo.	Chapa	Siding	Pca. Cicla.	Mad.	Latex	Laca	Rev. Fino	Piedra	Ceram.	Pca. Yeso	Mad.	Latex	Laca	Apl.	Mad.			
-	-	X	-	-	X	X	-		X	X	-	X		X	-	-	-	-	X		X	-	Latex		
-	-	X	-	-	X	X	X		X	X	-	X		X	-	X	-	-	X		X	-	Latex		
-	-	X	-	-	X	-	X		X	X	-	X		X	-	X	X	-	X		X	-	Latex		
-	X	-	-		X	X	X		X	X	-	X		X	-	-	-	-	X		X	-	Latex		
-	-	X	-		X	-	X		X	X	-	X		X	-	X	X	-	X		-	X	Laca		
-	X	-	-		X	-	X		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca		
-	X	-	-		X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca		
-	X	-	-		X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca		
-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca		
-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca		
-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca		
-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca		
-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca		
-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca		
-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca		
-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca		
-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca		
-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca		
-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca		
-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca		
-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca		
-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca		
-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca		
-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca		
-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca		
-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca		
-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca		
-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca		
-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca		
-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca		
-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca		
-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca		
-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca		
-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca		
-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca		
-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca		
-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca		
-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca		
-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca		
-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca		
-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca		
-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca		
-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca		
-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca		
-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca		
-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca		
-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca		
-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca		
-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca		
-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca		
-	X	-	-	-	X	-	-		X	X	-	X		X	-	-	X	-	X		-	X	Laca		
-	X	-</																							



NOTA:  
El Propietario es el Único Responsable  
de Todo lo Construido sin Permiso Municipal



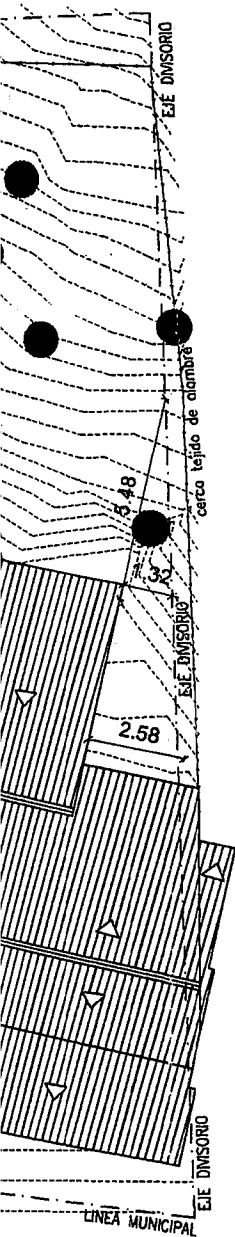
N° Local	Designacion	Area
1	Local	38,02
2	Cocina Comedor	14,63
3	Dormitorio	11,62
4	Hall de Distribucion	7,90
5	Paso	3,75
6	Dormitorio	11,06
7	Cocina Comedor	22,59
8	Baño	3,03
9	Hall	2,39
10	Cocina Comedor	27,49
11	Estar	21,59
12	Dormitorio	9,36
13	Deposito	3,80
14	Baño	4,47
15	Dormitorio	9,66
16	Dormitorio	14,40
17	Dormitorio	2,82



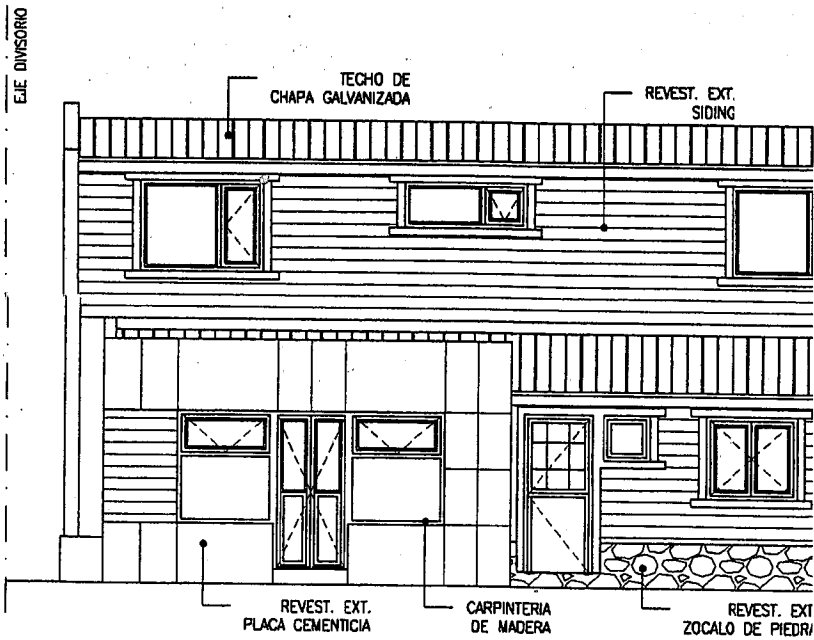
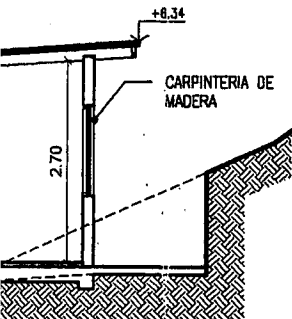
PLAN														
N° Local	Designacion	Estructura			Muro			Contrapiso o Entrepiso			Solado			Z
					Estructura									
		HPA°	Met.	Mad.	Bloqu.	Met.	Mad.	HPA°	Mad.	Met.	Alf.	Mad.	Ceram.	
1	Local	X	X	-	X	X	-	X	X	-	-	-	X	-
2	Dormitorio	X	X	-	X	X	-	X	X	-	-	-	X	-
3	Dormitorio	X	X	-	X	X	-	X	X	-	-	-	X	-
4	Hall de Distribucion	X	X	-	X	X	-	X	X	-	-	X	-	-
5	Paso	X	X	-	X	X	-	X	X	-	-	-	X	-
6	Dormitorio	X	X	-	X	X	-	X	X	-	-	X	-	-
7	Cocina Comedor	X	X	-	X	X	-	X	X	-	-	X	-	-
8	Baño	X	X	-	X	X	-	X	X	-	-	X	-	-
9	Hall	X	X	-	X	X	-	X	X	-	-	X	-	-
10	Cocina Comedor	X	X	-	X	X	-	X	X	-	-	X	-	-
11	Estar	X	X	-	X	X	-	X	X	-	-	X	-	-
12	Dormitorio	X	X	-	X	X	-	X	X	-	-	X	-	-
13	Deposito	X	X	-	X	X	-	X	X	-	-	X	-	-
14	Baño	X	X	-	X	X	-	X	X	-	-	X	-	-
15	Dormitorio	X	X	-	X	X	-	X	X	-	-	X	-	-
16	Dormitorio	X	X	-	X	X	-	X	X	-	-	X	-	-
17	Baño	X	X	-	X	X	-	X	X	-	-	X	-	-







0 | ESC.: 1:200

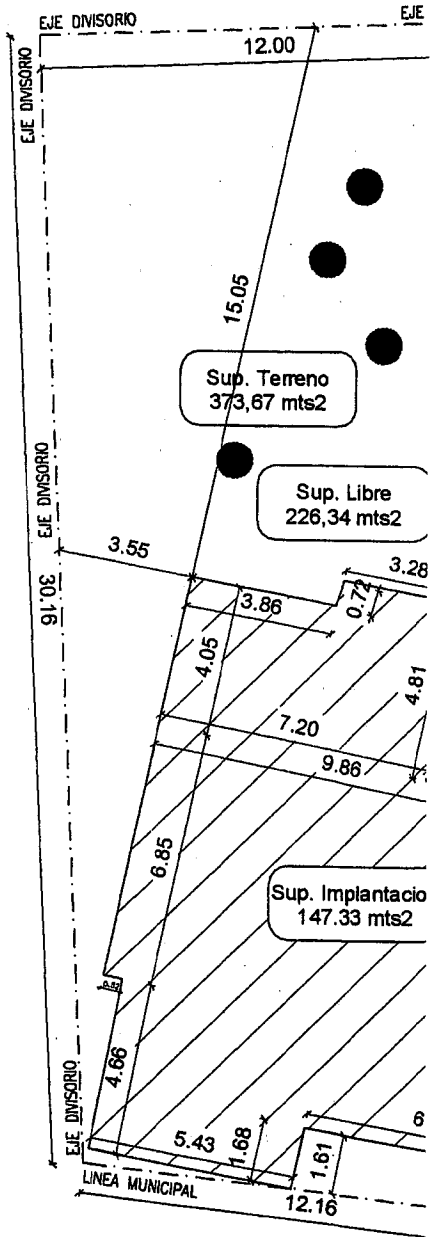


VISTA FRONTAL | ESC.: 1:100

BALANCE DE SUPERFICIES

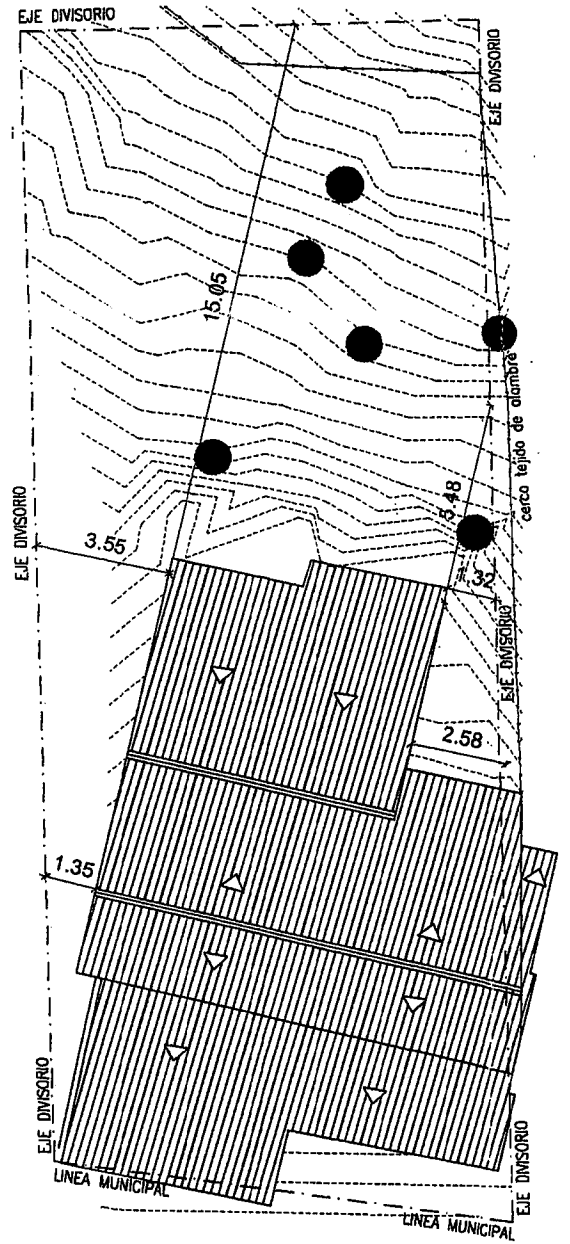
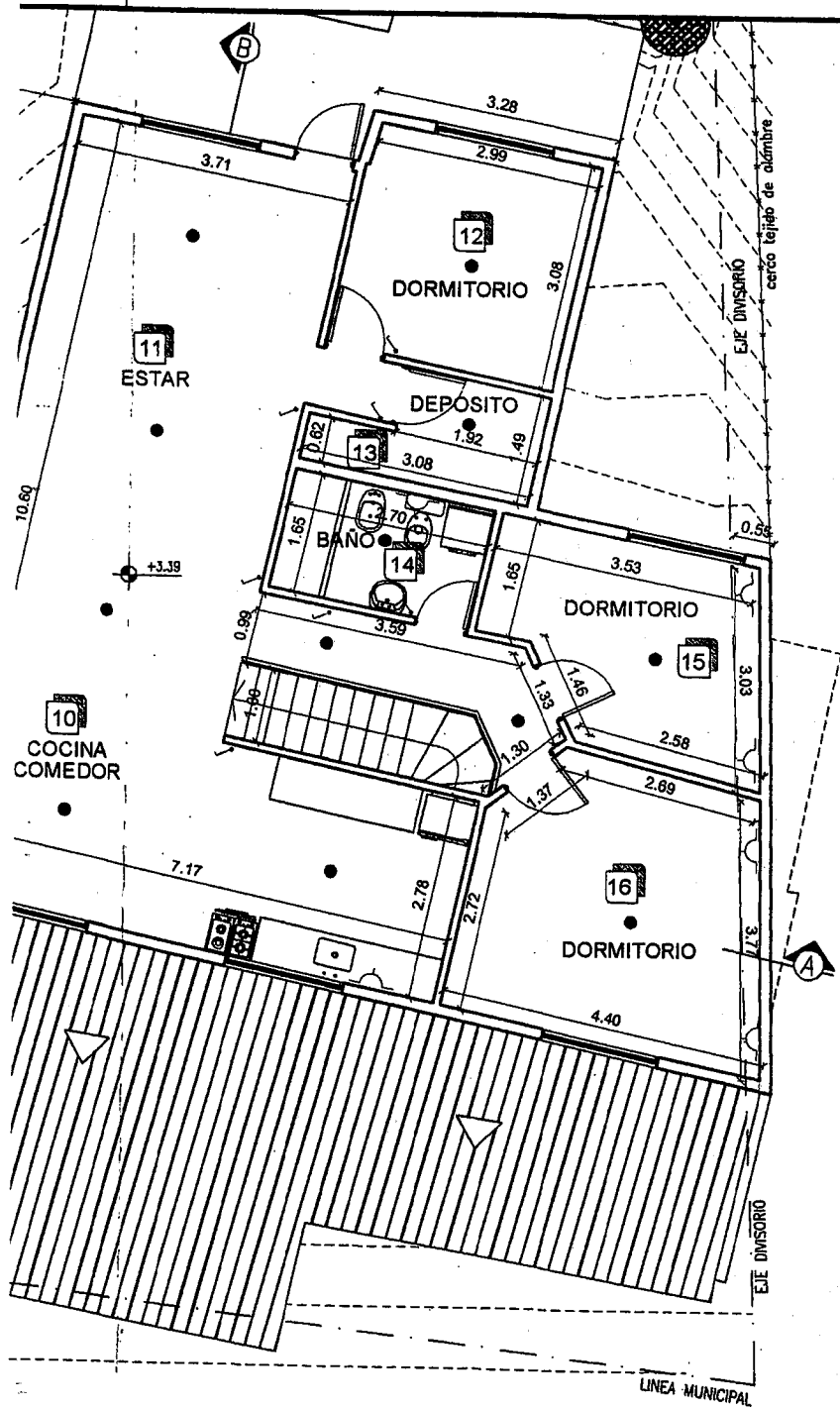
SUP. MOD. OBR. EN EJEC.	Lx	X	Ly	=	TOTAL mts²
POLIGONO A				=	121,53 mts²
POLIGONO B (Sup. Invasion)				=	4,98 mts²
POLIGONO C				=	108,25 mts²
POLIGONO D (Sup. Invasion)				=	3,16 mts²
TOTAL					235,92 mts²
SUPERFICIE CUBIERTA TOTAL					235,92 mts²
SUPERFICIE IMPLANTADA					147,33 mts²
SUPERFICIE IMPLANTADA C/INVASION					152,73 mts²
SUPERFICIE TERRENO					373,67 mts²
SUPERFICIE LIBRE					226,34 mts²

FOT: REQ.	1,20	FOS.	0,80
FOT. S/LOTE	$\frac{227,78}{373,67}$	=	0,61
FOS. S/LOTE	$\frac{147,33}{373,67}$	=	0,39



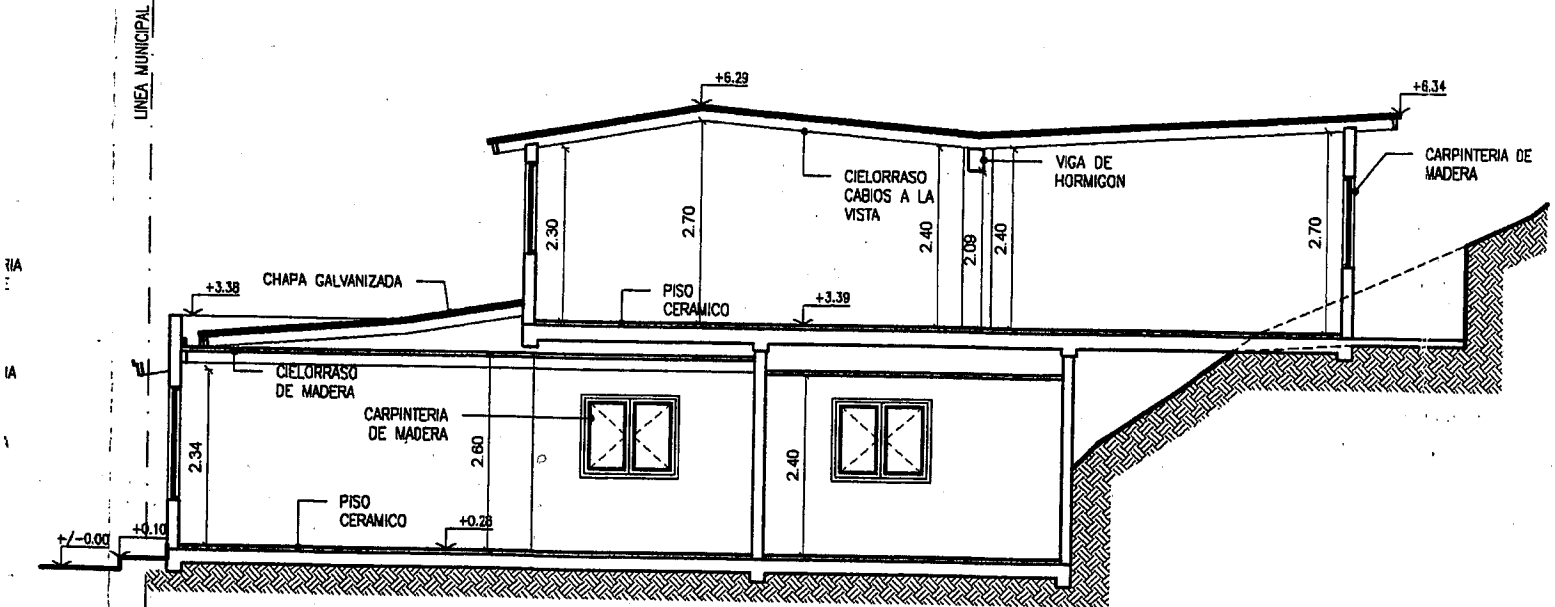
PLANTA DE IMPLANTACI





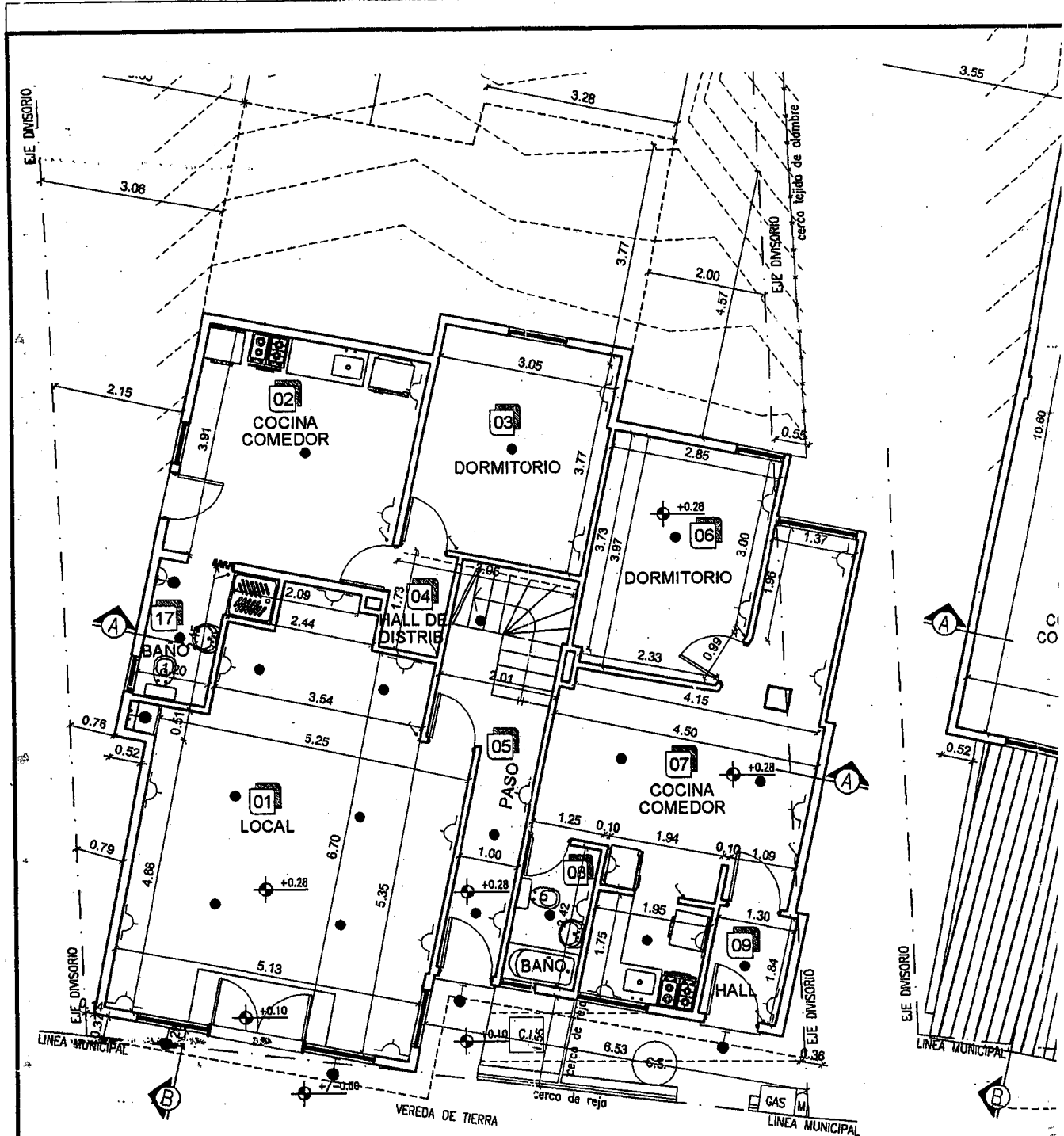
PLANTA DE TECHO | ESC.: 1:200

TA | ESC.: 1:100



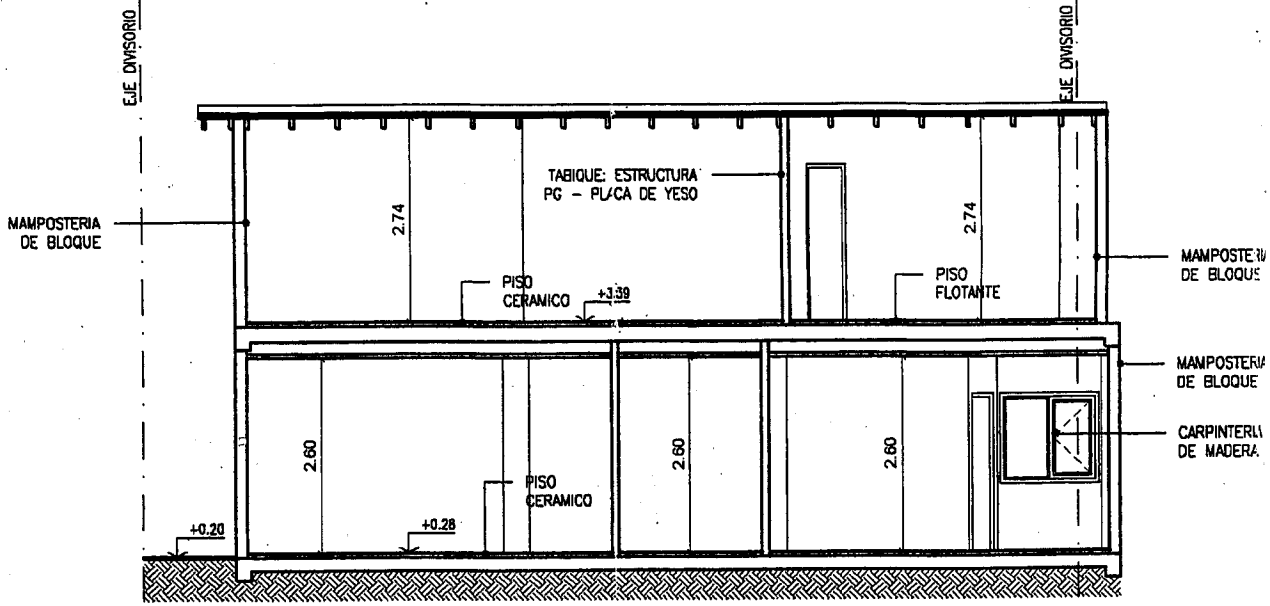
CORTE CORTE B-B | ESC.: 1:100





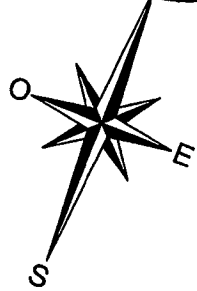
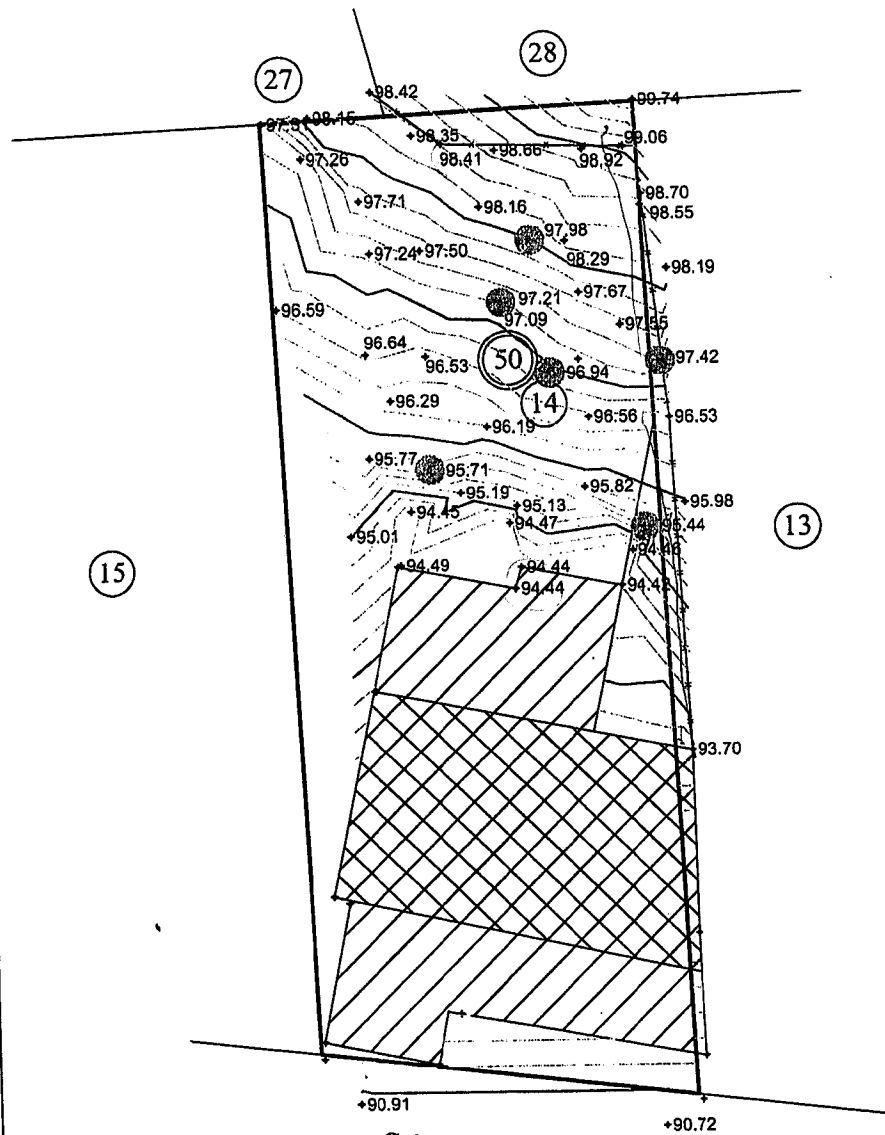
PLANTA BAJA | ESC.: 1:100

PLANTA ALT



CORTE A-A | ESC.: 1:100





Calle Lupinos (Ripio)

REFERENCIAS

CURVAS PRINCIPALES	
CURVAS SECUNDARIAS	
PUNTO ACOTADO	
ALAMBRADO	
ARBOL	

PLANO TOPOGRAFICO

Nomenclatura Catastral:

DEPARTAMENTO: Ushuaia SECCION: F MACIZO: 50 PARCELA: 14

ESCALA 1:200  
equidistancia= 0.20 m.

FECHA: SETIEMBRE 2013

PROFESIONAL RESPONSABLE

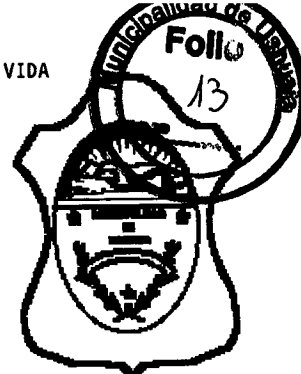
EZEQUIEL AUGUSTO ACUÑA  
Agrimensor Matr.Nac. 3428

Pontón Río Negro 551.- USHUAIA.-Tierra del Fuego





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°:0002928/2016** emitido el 24/06/2016  
**CONTRIBUYENTE :D-18831871**  
**NOMBRE:GALLARDO OYARZUN, JUAN CARLOS**  
**DOMICILIO:LUPINOS 1921 CP 9410**

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

### Tasa General por Servicios Municipales

Padron de Tasas Numero:7313  
Nomenclatura Catastral:F 30050 0014  
Titular: GALLARDO OYARZUN, JUAN CARLOS (D-18831871)  
BASE IMPONIBLE DETERMINADA DE OFICIO Exp:0--0  
LIQ. SUJETA A LA NUEVA ORDENANZA TARIFARIA Exp:0--0

### Impuesto Inmobiliario

Padron Inmobiliario N°:7313  
Nomenclatura Catastral:F 30050 0014  
Titular: GALLARDO OYARZUN, JUAN CARLOS (D-18831871)  
LIQ. SUJETA A LA NUEVA ORDENANZA TARIFARIA Exp:0--0

### NO VALIDO PARA ESCRITURAR

Se extiende la presente a solicitud de la parte interesada para ser  
presentada ante: DIRECCION DE OBRAS PRIVADAS - MUN. USHUAIA  
**VALIDO HASTA EL: 28/07/2016**

INTERVINO

Vto. Bno DIRECCION GENERAL DE RENTAS

A. Marcela Lopez  
Jefe de Div. Grandes Contribuyentes  
Dirección General de Rentas  
Municipalidad de Ushuaia

RECIBI CONFORME:.....

FIRMA

ACLARACION

DOCUMENTO





Municipalidad de Ushuaia  
Dirección de Sistemas de Información Catastral



RESUMEN DE SITUACIÓN PARCELARIA A LA FECHA 28/06/2016 10:09:38  
EL INMUEBLE NO TIENE DEUDA

Seccion	Nº Macizo	Letra Macizo	Nº Parcela	Letra Parcela	U.F. / U.C.
F	0050		0014		

Personas relacionadas a la Parcela

Tipo	Personas	Documento
Titular	GALLARDO OYARZUN JUAN CARLOS	OTRO 18831871
Contribuyente	GALLARDO OYARZUN JUAN CARLOS	OTRO 18831871

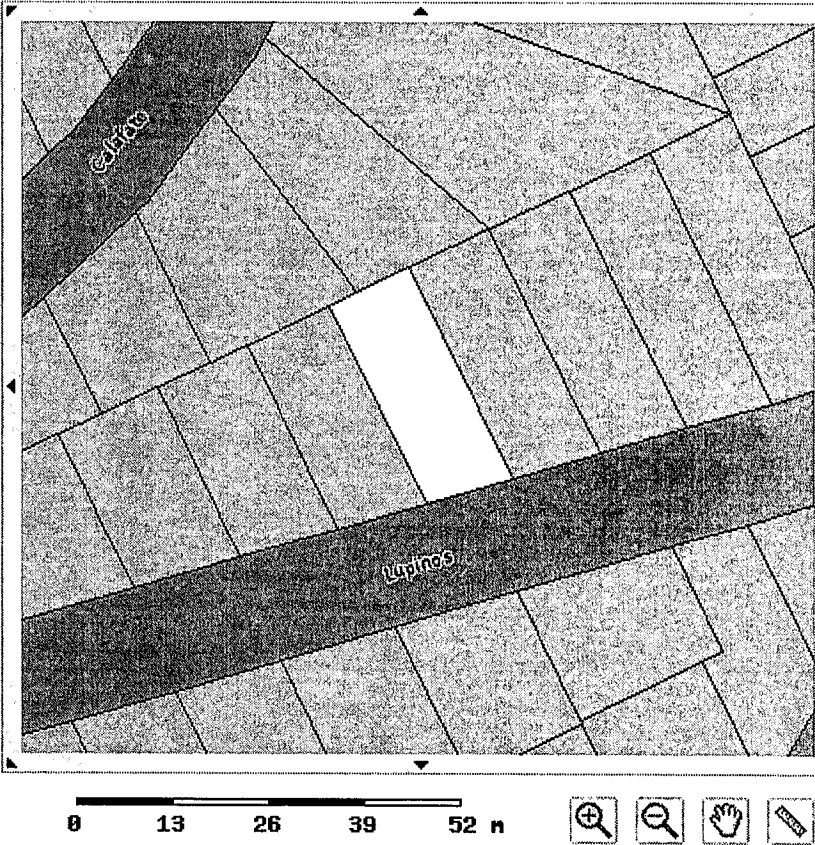
Direcciones

Descripcion	Num	Tipo Puerta
LUPINOS	1921	Principal


Parcela

Metros Frente	12.16
Superficie Terreno	373.67
Valor Tierra	384.33
Valor de Mejora	0.00
Porcentaje	0.00
Terreno Esquina	NO
Luene Frente	NO
Exp. Obra	372-2014
Exp. Comercio	
Exp. Suelo Urbano	37-N-3930-1000;512-N-8813-1993
Plano Mensura	T.F.1-105-87_h2
Partida	7624

Observaciones



\* El Titular de dominio actualizado se deberá consultar al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia (Art.21-Ley Nac.Nº 17801- Art. 56 Ley Prov. Nº 532)  
El presente instrumento no tiene validez sin la firma y sello del funcionario

  
FIRMA

MARIA L. POZA  
Administrativa  
Secretaría de Habitat y O  
Municipalidad de Ushuaia  
ACLARACION







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



2016 – Año del Bicentenario de la Declaración de la Independencia Nacional

DU – 3810/2016.

Ref.: F – 50 – 14

Sr. Director:

Arq. Gabriel Palacios.

El profesional actuante, arquitecto Rodolfo Rojas, solicita se exceptúe de los artículos VII.1.2.1.2 de CPU, y de los artículos III.4.4.5, III.8.1, III.11.1 y III.14.1 del CE, a la construcción en la parcela denominada catastralmente como Sección F, Macizo 50, Parcela 14 de la ciudad de Ushuaia, propiedad del Sr. Juan Carlos Gallardo Oyarzun. La parcela esta zonificada como R2: Residencial Densidad Media/Baja.

Dichos artículos del código norman sobre:

- VII.1.2.1.2 CPU, indicadores urbanísticos para la zonificación R2: Residencial Densidad Media/Baja
- III.4.4.5 CE, desagüe de techos y azoteas.
- III.8.1 CE, iluminación de los locales de Primera clase.
- III.11.1 CE, ventilación de baños, retretes y orinales por conducto.
- III.14.1 CE, características de los edificios totalmente en madera.

En su memoria descriptiva el profesional indica: *“Debido a que la topografía de la zona se caracteriza por pendientes pronunciadas. La edificación se implanto muy próxima a la línea municipal. Incumpliendo el retiro de frente...”*, así mismo en referencia a la implantación de la construcción nos dice: *“se debe tener en cuenta que en construcciones espontaneas sin el debido apoyo de certificados de deslinde y amojonamiento, surgen situaciones como las evidenciadas en el caso que nos ocupa... ..hay invasión del edificio que nos ocupa hacia el vecino de la derecha, y también del vecino de la izquierda hacia este , es decir que se trata de un error de replanteo que se hizo traslativo entre vecino y vecino”*. Respecto a esto continua indicando *“Ellos son conscientes de la necesidad de regularizar y adecuar los límites de sus terrenos a la realidad, de manera que cesen las invasiones...”*.

Cabe destacar que el objetivo de estas excepciones es la habilitación comercial del local como lo informa el mismo profesional al decir: *...”esto a los efectos de poder regularizar la situación “antirreglamentaria en la que se encuentra el mismo, con lo cual el “Local” podría habilitarse para Uso Comercial, siendo esto un aporte al sector...”*.





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



2016 – Año del Bicentenario de la Declaración de la Independencia Nacional

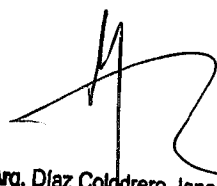
Una vez analizada la información presentada, este departamento entiende que no se puede avalar este pedido de excepción así como se lo solicita, debido a que la implantación de la vivienda y sus otras contravenciones, afectan a terceros. Por lo tanto se sugiere que el propietario efectúe las modificaciones a la vivienda que den solución a los problemas edilicios y en conjunto con el o los vecinos afectados, realicen una nueva mensura a su coste y cargo en donde se subsanen las irregularidades dominiales actuales del sector. Para esto seguramente deberá realizarse un tratamiento retardante de fuego en su vivienda o ejecutar muro cortafuegos en los linderos de la propiedad.

En cuanto a la habilitación del local comercial, este departamento entiende, que se le puede autorizar a ocupar el retiro de frente con lo construido, por lo tanto se le exceptuaría de cumplir con lo normado en el artículo V.3.1 del CPU (retiro de frente) y el artículo VII.1.2.1.2 del CPU (retiro frontal de 3m. para esta zonificación), de esta manera el propietario puede obtener un beneficio económico por este local. Dicha excepción estará limitada a lo ya construido, entendiéndose esto, el propietario no podrá construir nada más sobre el retiro frontal.

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° 25/2016

Ushuaia, 11 de agosto de 2016.-

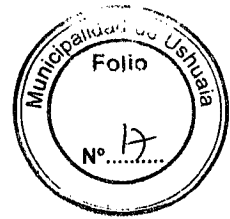
  
Arq. Díaz Colodrero, Ignacio R.  
Depto. Estudios y Normas  
Dirección de Urbanismo  
Municipalidad de Ushuaia







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



## PROYECTO DE ORDENANZA

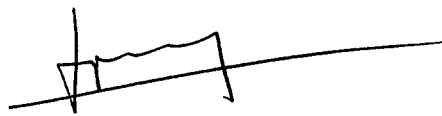
**ARTICULO 1º:** EXCEPTUASE de cumplir con lo establecido en el Artículo VII.1.2.1.2 "Indicadores Urbanísticos - Zonificación R2: Residencial Densidad Media/Baja - Retiro Frontal: 3,00 m", del Anexo I de la Ordenanza Municipal Nº2139 (Código de Planeamiento Urbano), y el Artículo V.3.1 "Retiro de frente" al predio identificado catastralmente como Parcela 14, Macizo 50, Sección F de la ciudad de Ushuaia, autorizándose a ocupar en forma parcial el Retiro Frontal de acuerdo al plano visado "OBRA ANTIRREGLAMENTARIA" el 7 de octubre de 2015, obrante a fojas 32 del expediente DOP Nº 372/2014.

**ARTICULO 2º:** Regístrese. Pase al Departamento Ejecutivo para su promulgación, dese al Boletín Oficial Municipal para su publicación y ARCHIVESE.

Sr Director:

Remito a Usted Informe Depto E y N N° 25/2016.

a los fines de continuar con el trámite.



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

12/08/16

Se eleva al programa de Urbanización  
Para su tratamiento en COPU.

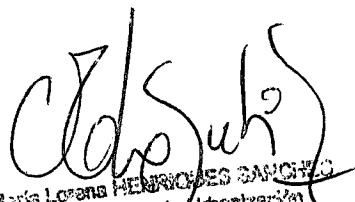


ARQ. GABRIEL PALACIOS  
Director de Urbanismo  
Secretaría de Habitat y O.T.  
Municipalidad de Ushuaia

12/08/16

Dpto. Adm. y G. COPU:

Incorporar como tema a  
discutir en próxima reunión



María Lorena HERNANDEZ SANCHEZ  
Jefa Programa de Urbanización  
Sec. Habitat y Ord. Territorial  
Municipalidad de Ushuaia

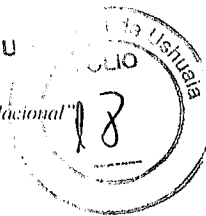


Provincia de Tierra del Fuego  
Antártida, e Islas del Atlántico Sur  
República Argentina  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Dr. Daniel CASTILLO  
Jefe Dpto. Adm. y Gestión Co. P. U.  
Municipalidad de Ushuaia

"2016 -- Año del Bicentenario de la Declaración de la Independencia Nacional"



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

**ACTA N° 186**

**FECHA DE SESION: 25/08/2016**

**LUGAR: Municipalidad de Ushuaia**

**1.- Expediente GU-7429-2008: "OCUPACION E.V. - F-130-2".**

**Consideraciones previas:**

El Concejo Deliberante de Ushuaia remite al D.E.M. La Minuta de Comunicación CD. N° 25/2015, mediante la cual solicita se evalúe la posibilidad de regularizar la situación de la vecina PINTO Mónica Patricia, ya que la misma se encuentra ocupando desde hace más de 20 años la Parcela F-130-2., se adjunta al expte. de referencia a fjs. 188, verificación de ocupantes de fecha 17/11/2015, informando el grupo fliar. que habita desde el año 2007.

**Propuesta:**

Dar curso a la desafectación y autorizar al D.E.M. a adjudicar en venta . Condicionarla Parcela resultante a la adecuación de la construcción existente a la normativa vigente y su uso exclusivo como vivienda unifamiliar. En caso de producirse cualquier modificación de obra o ampliación deberá adecuarse a la normativa vigente y sostener el cerco vivo que da a la costa.

**Convalidan:**

Los presentes.

**2.- Expediente DU-2704-2016: "Propuesta Concejal Pino s/Urbanización de 420 Ha."**

"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

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Mario Suarez CASTILLO  
Jefe Dpto. Adm. y Gestión Co. P. U.  
Municipalidad de Ushuaia

"2016 - Año del Bicentenario de la Declaración de la Independencia Nacional"

...2///

**Consideraciones previas:**

En virtud de la Nota B-FPV N° 10/2016 suscripta por el Sr. Concejal Juan Carlos PINO y su Proyecto de Ordenanza, se procede el análisis observando en primer término, que los propósitos que plantea como fundamento del Proyecto resultan compatibles con el trabajo que se viene desarrollando desde la Dirección de Urbanismo. En segundo término respecto a la factibilidad de afectar una sup. aprox. de 420 Ha. de tierras fiscales municipales del sector identificado como zona alta para la realización de un proyecto urbano integral que determine las intervenciones correspondientes a cada sector.

**Propuesta:**

Se dio tratamiento y dado que el proyecto se encuentra incluido dentro de las 500Ha. Que propuso el municipio, se pasa a archivo.

**Convalidan:**

Los presentes.

3.- Expediente DU-9589-2015: "L-19-18 – Mayorga, Liliana s/Usó: Embotelladora de agua".

**Consideraciones previas:**

El Profesional actuante solicita autorización para el funcionamiento de una planta destinada al filtrado y posterior embotellamiento de agua, dado que el predio se encuentra zonificado como R2:Residencial Densidad Media/Baja- CO: Corredor Comercial, no encontrándose previsto en el C.P.U. Esta actividad, motivo por el cual se solicita su incorporación.

**Propuesta:**

Dar curso a la incorporación de la actividad en el Código de Planeamiento Urbano.

**Convalidan:**

Los presentes.

4.- Expediente DU-3810-2016: F-50-14 – Juan Carlos GALLARDO OYARZUN s/retiro

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

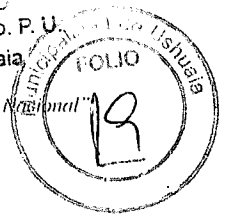


Provincia de Tierra del Fuego  
Antártida, e Islas del Atlántico Sur  
República Argentina  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

"2016 - Año del Bicentenario de la Declaración de la Independencia Nacional"

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

M.º Juan Sebastián  
Jefe Dpto. Adm. y Gestión Co. P. U.  
Municipalidad de Ushuaia



...3///

frontal".

**Consideraciones previas:**

El Profesional actuante solicita excepción a los Arts. \*VII.1.2.1.2. Indicadores Urb. Para la zonificación R2:Residencial Densidad Media/Baja, \* III.4.4.5. CE. Desagüe de techos, \* III.8.1. CE. Iluminación de los locales de Primera Clase, \* III.11.1. CE. Ventilación de baños, retretes y orinales por conducto, \* III.14.1. CE. Características de los edificios totalmente en madera.

El fundamento del pedido surge de su memoria descriptiva que justifica la falta de cumplimiento de la normativa vigente a la topografía de la zona, siendo su objetivo principal es la habilitación comercial del local que se encuentra como obra "antirreglamentaria".

**Propuesta:**

Se propone autorizar la invasión del retiro frontal por el término de dos años, a los fines de su habilitación comercial.

**Convalidan:**

Los presentes

5.- Expediente DU-3802-2016: "F-1-20a - NEWSAN S.A. S/autorización de Uso: "Reciclado de productos no contaminantes".

**Consideraciones previas:**

El Profesional actuante solicita la incorporación al C.P.U. El uso "Reciclado de Productos Contaminantes NO PELIGROSOS" al Artículo VIII, REFERENTE A LAS "NORMAS GENERALES SOBRE uso DEL SUELO" y específicamente en la "Tabla de Usos", con la finalidad de que se le otorgue la habilitación comercial definitiva para la instalación fabril

///4...

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

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL



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

Mario Suarez Casarini  
Jefe Dpto. Adm. y Gestión C. P. U  
"2016 - Año del Bicentenario de la Independencia de la Argentina Nacional"

...4///

"PULPO S.A." ubicada en zona MI:Mixto Industrial.

Propuesta:

Se deja sin efecto la autorización del uso, en virtud de existir proyecto de ordenanza para la incorporación del uso en el Código de Planeamiento Urbano, mediante expte. DU-4708-2016

Convalidan:

Los presentes.

6.- Expediente DU-4708-2016: "s/Incorporación de Uso:" "Tratamiento y recuperación de residuos industriales no peligrosos".

Consideraciones previas:

El Dpto. Estudios y Normas dependiente de la Dirección de Urbanismo, recomienda la inclusión del Uso "Tratamiento y recuperación de residuos industriales NO peligrosos", en la zona MI:Mixto Industrial, a la tabla de usos del Artículo VIII del C.P.U. dado que no se encuentra contemplado y que la nueva actividad se tornará de uso común para las industrias y la Sociedad. Para ello además se sugiere incorporar un artículo sobre "Industrias del Reciclado" que englobe las distintas actividades.

Propuesta:

Dar curso al Proyecto de Ordenanza.

Convalidan:

Los presentes.

7.- Expediente DU-2385-2016: "C-10-1d - CEMOSUR S.R.L. "Erector frontal".

Consideraciones previas:

El profesional actuante solicita la excepción al artículo VII.1.2.3.2. del C.P.U. A fin de que se le permita invadir el rectro frontal de 5m normado para la zona MI: Mixto Industrial, aprox.

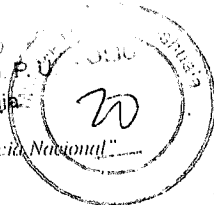
"Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur, son y serán argentinas"



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

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Maria Susana CASTILLO  
Jefe Dpto. Adm. y Gestión Co. P. U.  
Municipalidad de Ushuaia



"2016 - Año del Bicentenario de la Declaración de la Independencia Nacional"

...5///

1,20m con una sup. aprox. de 4,8m<sup>2</sup>, fundamentando que la parcela lindante corresponde a CO:Corredor Comercial, al igual que las parcelas aledañas sobre la calle Pioneros Fueguinos. Asimismo cabe aclarar que la obra ya se encuentra construída quedando en planos registrada dicha invasión como así también se observa que no se respetaron los retiros contra-frontales y laterales, restando superficie en el predio para construir sin invadir los retiros.

**Propuesta:**

Vuelva a la Dirección de Urbanismo a los efectos de incorporar información referida a Obras Privadas y evaluación de la ampliación del Corredor Comercial.

**Convalidan:**

Los presentes.

8.- Expediente PU-5158-2016: "Desafectación Espacio Verde Barrio Kaiken - Sección E, Macizo 30A, Parcela 1".

**Consideraciones previas:**

En virtud de la Resolución CD N° 109/2015 de fecha 26/08/2015, el Concejo Deliberante solicita al Poder Ejecutivo, que a través del área correspondiente, se proceda a analizar la desafectación del Espacio Verde denominado catastralmente como Sección E, Macizo 30A, Parcela 1, para luego poder adjudicarlo a los ocupantes del mismo.

Como antecedente se menciona que el tema ha sido tratado oportunamente en el seno del Co.P.U. Emitiendo el Acta 140 de fecha 05/08/2011, obrante a fjs. 14 del expte. de referencia.

**Propuesta:**

Vuelva a la Dirección de Urbanismo a los efectos de verificar el estado de la parcela, cumplido, dar curso al proyecto de ordenanza verificando la real ocupación de la parcela a

"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

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Maria Susana CASTILLO  
Jefe Dpto. Adm. y Gestión Co. P. U.

"2016 - Año del Bicentenario de la Declaración de la Independencia Nacional"

...6///

afectar.

**Convalidan:**

Los presentes.

**9.- Expediente DU-1901-2016: "Pintos y otros s/Indicadores"**

**Consideraciones previas:**

Los propietarios de la Parcela J-130-5, solicitan se autorice la subdivisión simple de la Parcela con el objeto de realizar cada uno su vivienda mediante acceso a un crédito Hipotecario, lo cual no sería factible de mantenerse en condominio. No pudiendo tampoco realizar una subdivisión en propiedad horizontal, ya que para esto es requisito previo ejecutar las obras.

**Propuesta:**

Vuelva a la Dirección de Urbanismo a los efectos de continuar con la incorporación de actuaciones y análisis y solicitar a los propietarios la presentación del plano visado contemplando la posible subdivisión parcelaria.

**Convalidan:**

Los presentes.

**10.- Expediente DU-3303-2016: "J-129-5 - OROZCO s/Parcela mínima".**

**Consideraciones previas:**

El Profesional actuante solicita autorización para la subdivisión de la Parcela, en virtud de la obra a ejecutarse, dado que los propietarios efectuarán la construcción por medio de un crédito Hipotecario.

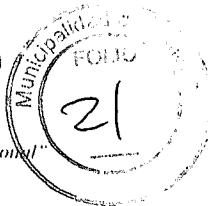
La parcela en cuestión se encuentra zonificada como R4-Residencial Parque, razón por la cual la sup. Mínima requerida es de 600 m<sup>2</sup>



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

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

M. Raquel S. ILLIO  
Jefe Dpto. Adm. y Gestión Co. P.U.  
Municipalidad de Ushuaia



"2016 - Año del Bicentenario de la Declaración de la Independencia Nacional"

...7///

La obra se trata de dos departamentos de dos (2) dormitorios, aparcados pero con independencia estructural, resueltos morfológicamente como un conjunto.

**Propuesta:**

Vuelva a la Dirección de Urbanismo a los efectos de continuar con la incorporación de actuaciones y análisis y solicitar a los propietarios la presentación del plano visado contemplando la posible subdivisión parcelaria.

**Convalidan:**

Los presentes.

**11.- Expediente DU-4710-2016:** "s/Modificación "Subdivisión de Parcela para la construcción de vivienda única".

**Consideraciones previas:**

En virtud de la constante solicitud de subdivisión de parcela por parte de los vecinos de la ciudad, se ha elaborado un proyecto de ordenanza a fin de reglamentar la misma.

Se presenta en el seno del CoPU, para su tratamiento y análisis.

**Propuesta:**

Vuelva a la Dirección de Urbanismo a los efectos de continuar con el análisis del proyecto de ordenanza, remitiendo a los integrantes del Co.P.U. y Concejo Deliberante el texto del proyecto de ordenanza para su intervención y luego ser tratado en próxima reunión.

**Convalidan:**

Los presentes.

**12.- Revisión del Reglamento Interno:**

**Consideraciones previas:**

El tema ha sido tratado en la reunión anterior, haciendo entrega de copia del Reglamento

"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

"2016 - Año del Bicentenario de la Declaración de la Independencia Nacional"

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Marta Susana CASTILLO  
Jefe Dpto. Adm. y Gestión Co. P. U.  
Municipalidad de Ushuaia

...8///

Interno a los presente a efectos de su análisis y presentación de propuestas de modificación.

Propuesta:

Se deja pendiente para la próxima reunión.

Convalidan:

Los presentes.

Coordinación: María Teresa FERNANDEZ

Asistencia: Marta Susana CASTILLO

En representación del Departamento Ejecutivo:

ARGÜELLES, Alejandro; BENAVENTE, Guillermo; DALPIAZ, Walter; DIAZ  
COLODRERO, Ignacio; FELCARO, Jorgelina; FERREYRA, Ana; LESCANO, Gabriel;  
ROLANDO, Jorge; HENRIQUES SANCHES, Lorena; PALACIOS, Gaabriel, Lobo Maximo.

En representación del Concejo Deliberante:

BARRANTES, Guillermo; DELUCCA, Mariano; MARTINELLI, Lucila; MARTINEZ,  
Dario; ORDONEZ, Rodolfo; PINCOL, Nicolás;

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

Arq. Jorgelina Felcaro

ARGÜELLES  
ALEJANDRO

Arq. Guillermo Raúl Benavente

MARTINEZ, DARIO

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

"Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur son parte integrante de la Argentina"

PALACIOS, GAABRIEL

Arq. Ferreyra, Ana