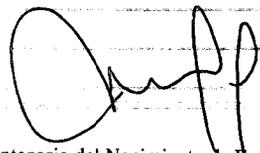




Provincia de Tierra del Fuego  
Antártida, e Islas del Atlántico Sur  
República Argentina  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

20/03/19. 1149  
237 43  
  
"2019-Año del Centenario del Nacimiento de Eva Duarte de Perón"

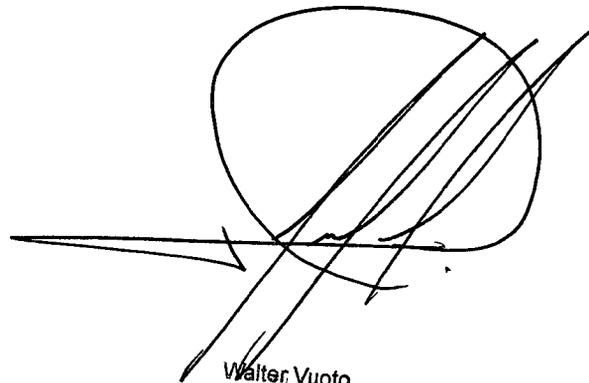
034  
NOTA Nº /2019.-  
LETRA: MUN.U.

USHUAIA, 19 MAR 2019

SEÑOR PRESIDENTE:

Me dirijo a Usted, a efectos de elevar lo actuado en el Consejo de Planeamiento Urbano (Co.P.U.), en sesión ordinaria de fecha 11 de marzo de 2019, en el marco del Expediente 595-DU-2019: "D-71-8 – GARCÍA, PABLO - Solicitud de Excepción al Código de Planeamiento Urbano – Alturas Mínimas-Muros Divisorios-Cuerpos Salientes-Patios". En tal sentido, para mayor información se adjunta a la presente el Expediente mencionado anteriormente, con Informe Depto. E y N Nº 01/2019 de la Dirección de Urbanismo, Acta 201 del Co.P.U., de fecha 11 de marzo de 2019, para su tratamiento en próxima sesión.

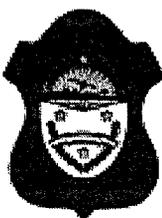
Sin otro particular, saludo a Usted muy atentamente.



Walter Vuoto  
INTENDENTE  
Municipalidad de Ushuaia

SEÑOR PRESIDENTE  
DEL CONCEJO DELIBERANTE  
DE LA CIUDAD DE USHUAIA  
Dn. Juan Carlos PINO

S \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ D



**USHUAIA**  
MUNICIPALIDAD

Nº	Letra	Año	Ámbito	Tipo	Copia	DV
595	DU	2019	00310 - MUNICIPALIDAD DE USHUAIA	E	0	0

Oficina de Origen: 00505 DIR.GRAL.DESARR.URB.AMB.Y ORD.TERRITORIAL

Fecha de Entrada: 23/01/2019

Iniciador: 30-54666281-7 MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Asunto: 0000103 SOLICITUD EXCEPCIÓN AL CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO

Extracto:

D-71-8 GARCÍA, PABLO S/ALTURAS MÍN. - MUROS DIV. - CUERPOS SALIENTES - PATIOS.

Piezas Agregadas:

INICIO:

  
J.S.A. Javier Alejandro BENAVENTE  
Jefe Dpto. Asist. Téc. Administrativa  
Dir. Gral. Desarr. Urbano Ambiental y O.T.  
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	00184
FECHA	11/01/19 HORA 12:20
RECIBIDO POR	<i>[Signature]</i>

Municipalidad de Ushuaia  
Folio 1

RECIBIDO 17 ENE 2019
Firma: <i>[Signature]</i> Leonardo F. JEREZ L99. N° 3618

Sec. Hábitat y Ordenamiento Territorial  
Municipalidad de Ushuaia

DISPOSICIÓN D.U. Nº 01 12007

ANEXO II

PLANILLA DE PEDIDO DE EXCEPCION

Sr. Director de URBANISMO:

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

UBICACION DE LA OBRA	CALLE: Magallanes	Nº 1545
PROPIETARIO:	García Pablo	
OCUPANTE:	García Pablo	
PROFESIONAL ACTUANTE:	Sambataro Lucila Antonella (Arq)	R.P.C.Nº:
NOMENCLATURA CATASTRAL:	D-71-08	
ZONIFICACION:	CO-R2	
Nº DE EXPEDIENTE DE OBRA:	129/2004	
ARTICULOS DEL CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO A LOS QUE SE SOLICITA LA EXCEPCION:	VI.2.2. — V.3.5 — V.3.6.1 — V.2.1.2. — V.2.2.	
ARTICULOS DEL CODIGO DE EDIFICACION A LOS QUE SE SOLICITA LA EXCEPCION:	III.8	
Nº DE ORDENANZA A LA CUAL SE SOLICITA EXCEPCION:	O.M. Nº 3678	

FIRMA DEL PROPIETARIO

**PABLO A. GARCIA**  
Cui. 20-28509710-0

FECHA:

FIRMA DEL PROFESIONAL O TECNICO RESPONSABLE

**SAMBATARO, Lucila**  
**ARQUITECTA**  
CATDF: 357 R.C.P.: 601



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

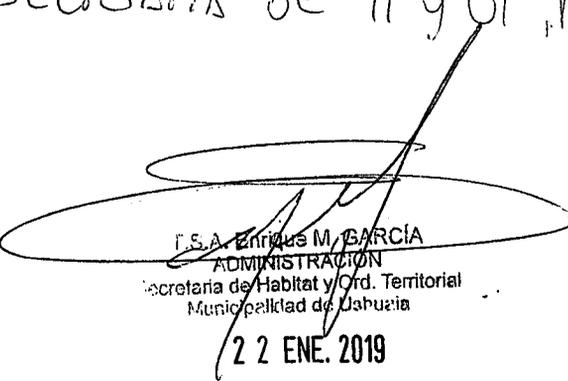
DISPOSICIÓN D.U. Nº 04 / 2007

ANEXO I

Documentación a presentar para la solicitud de pedido de excepción a los Códigos de Planeamiento Urbano y/o Edificación.

- 1- Planilla de pedido de excepción ( Anexo II ).
- 2- Memoria Descriptiva, rubricada en todas sus fojas por el profesional o técnico responsable del trámite exponiendo las razones técnicas que justifiquen extender la excepción solicitada.
- 3- Copia de planos de anteproyecto o proyecto por duplicado, presentados ante el Dpto. de Obras Privadas, sobre el cual se solicita excepción.
- 4- Toda aquella documentación que ayude a la mejor comprensión de la situación planteada, (croquis indicativo, fotografías, etc.).
- 5- Certificado de Libre Deuda del predio afectado al proyecto. ( Ordenanza Municipal Nº 1507).

Por disposición de la secretaria de H y OT, pase a DAEI para su intervención.

  
E.S.A. Enrique M. GARCÍA  
ADMINISTRACIÓN  
Secretaría de Habitat y Ord. Territorial  
Municipalidad de Ushuaia

22 ENE. 2019



**USHUAIA**  
MUNICIPALIDAD

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

**CONTADO INMOBILIARIO**

www.ushuaia.gob.ar

"2018 - Año de los 44 Héroes del Submarino ARA San Juan"

USHUAIA  
Capital de  
MALVINAS

Nº 2

<b>GARCIA, PABLO ALFREDO (19550) (D-28509710)</b>	<b>11/01/2019</b>
---	-------------------

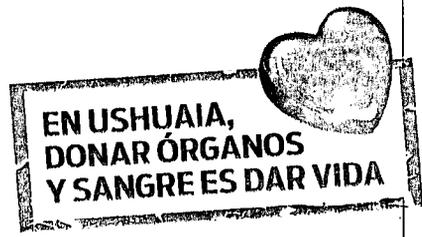
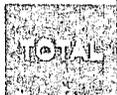
<b>KUANIP 802 CP 9410</b>	NCtrl:D 30071 0008
---------------------------	--------------------

(0)	MAGALLANES 1545 CP 9410
-----	-------------------------

PDRN: D-00005426	Ejer: 0000000204/2019	11190100000000204001	11/01/2019	11/03/2019
------------------	-----------------------	----------------------	------------	------------

sol de excepción las normas CPU	2.374,00	INCLUYE
		Deb/Cred:139(00000000 0000)
		Tabla: (General)
		Variaciones:
		..
	<b>\$2,374.00</b>	

**IMPORTANTE:** El presente recibo tendrá validez sólo cuando posea el sello y firma del ente recaudador o cuando se encuentre adherido a débito automático. La presentación de este comprobante no exime de pago de otras deudas atrasadas.



Link Pagos: Cod=29460005426, desde [www.linkpagos.com.ar](http://www.linkpagos.com.ar) Y cajeros Link, las 24hs todos los días.

**NO MEZCLES  
SI TOMÁS, NO MANEJES**

ORDENANZA MUNICIPAL N°5200

USHUAIA  
Municipalidad

1 Talón para el Contribuyente

## INFORME

PROPIETARIO: Pablo García

UBICACIÓN: Hernando de Magallanes N° 1545

NOMENCLATURA: Sección: D - Macizo: 71 - Parcela: 08

ZONIFICACION: CO2 - Corredor Comercial sobre Residencial 2

### ESTADO Y UBICACIÓN DE LA OBRA

La obra se ubica sobre el Corredor Comercial, la calle Hernando de Magallanes, entre las calles Gdor. Carlos Monetta y Darwin.



### DESCRIPCIÓN DE LA OBRA

La obra se trata de un edificio destinado a Locales Comerciales, Vivienda Multifamiliar Permanente y Viviendas Transitorias destinadas al turismo por medio del Infuetur. La edificación consta de una superficie total de 708.52 m<sup>2</sup> y está dividida en dos volúmenes. El volumen frontal, de planta baja y tres niveles superiores; y el volumen contrafrontal, de dos niveles.

En el volumen frontal, en Planta Baja se distribuyen tres locales comerciales y la circulación horizontal que conduce hacia el volumen contrafrontal y un patio en donde se encuentra el núcleo de circulación vertical escalera, que a su vez funciona como el medio de salida de todas las unidades. En el primer y segundo nivel del volumen frontal se distribuyen las unidades monoambientes que funcionan como Viviendas Transitorias con cocina y baño; cuatro unidades en cada nivel, dos hacia el frente del terreno sobre la calle Magallanes y dos hacia el contrafrente del terreno. En el tercer nivel, se materializa un gran espacio destinado a servicios que sirven a las Viviendas Transitorias. Este espacio está compuesto por un lavadero y secadero, un depósito general, y sus correspondientes espacios de office y baño para el personal de trabajo.

En el volumen contrafrontal, se distribuyen dos unidades de viviendas permanentes; una ubicada en planta baja y otra ubicada en un primer piso. Cada una de las viviendas permanentes está compuesta por una cocina-comedor, un baño y dos dormitorios.

*Lucila Sambataro*  
SAMBATARO, Lucila

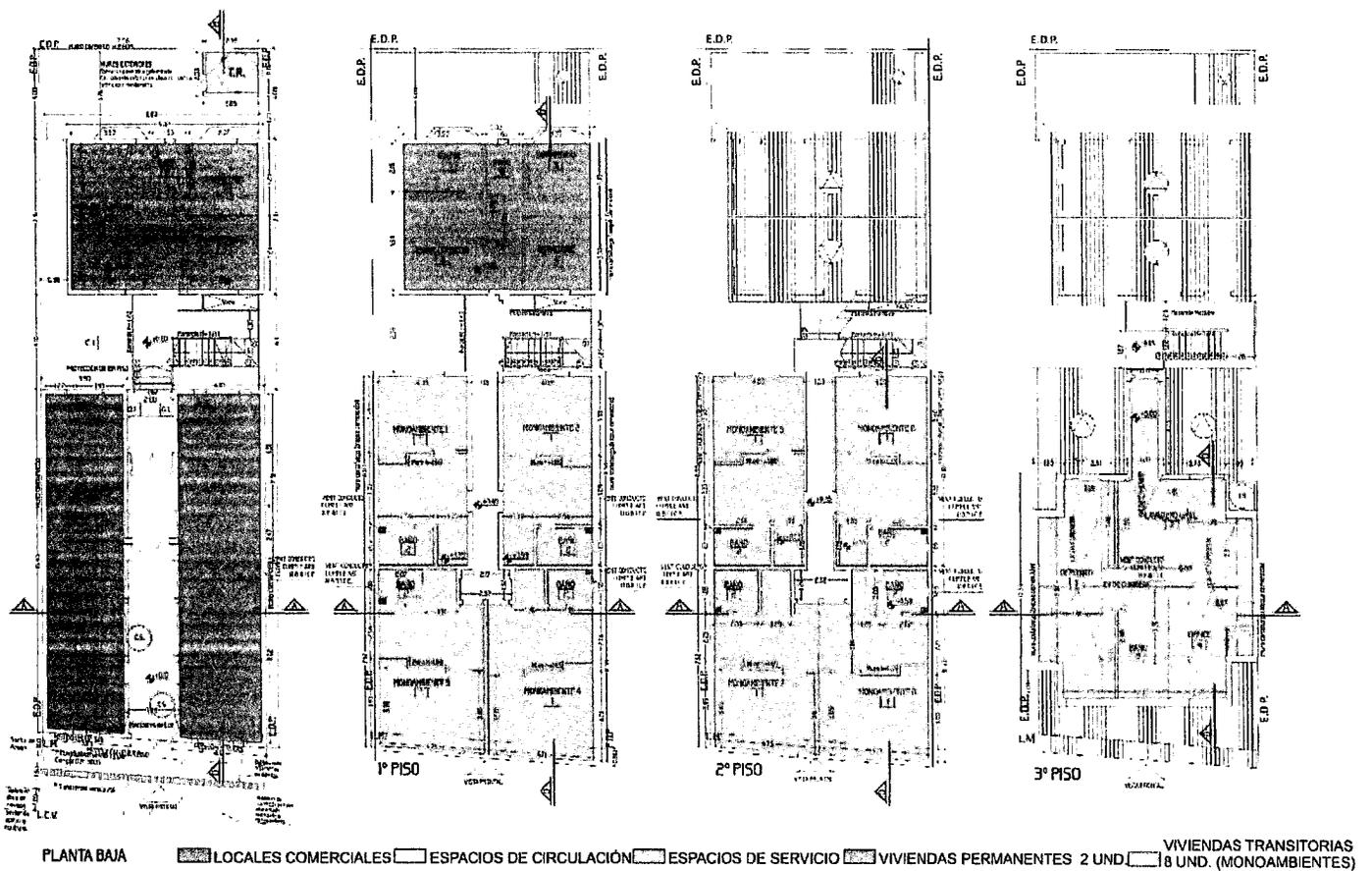


Arquitecta Lucila Antonella Sambataro - C.A.T.D.F. N° 357-R.P.C. N° 601  
Gobernador Paz N° 157- 5to Piso dpto. B - Ushuaia - TE 02901-15494788 / 02901-15521025

ARQUITECTA  
CATDF: 357 R.C.P.: 601

Hacia el contrafrente del terreno, también se materializa un patio, en donde, en uno de sus extremos, se encuentra una construcción que contiene el tanque de reserva que alimenta las instalaciones sanitarias de las unidades arriba mencionadas.

A continuación, se adjuntan imágenes de las plantas de la obra, mediante un esquema funcional.

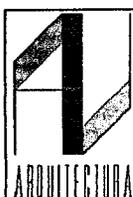


La obra en cuestión se encuentra ejecutada en un 100% de acuerdo a planos de conforme a obra, presentados en la Dirección de Obras Privadas.

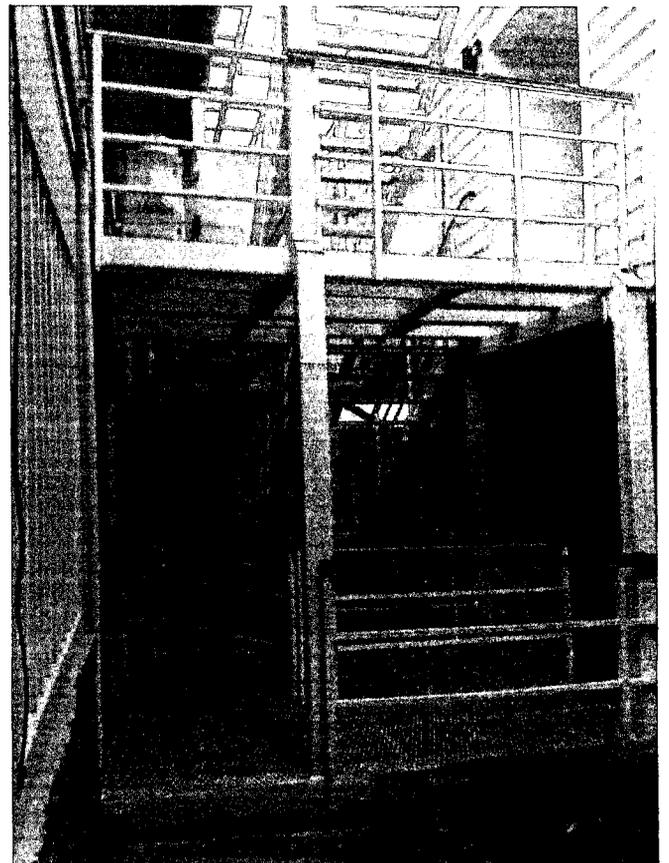
Cabe destacar que este pedido se realiza debido a que desde hace 3 años que el propietario contrata a este estudio de arquitectura para poder dar final de obra al presente. Al momento de iniciar nuestros trabajos la obra estaba ejecutada en un 100%, con un expediente abierto con su correspondiente permiso de construcción e inicio de obra, con planos desactualizados a lo realmente construido. El propietario no tuvo un asesoramiento técnico por parte del profesional responsable de la obra al momento de la ejecución y tampoco hubo un seguimiento por parte del municipio. Es por esto que, desde el momento de nuestra vinculación, se realizaron trabajos constantes en conjunto con el propietario, a pesar de las incoherencias por parte del área municipal competente que, durante el transcurso del tiempo mencionado, ha realizado actuaciones casi periódicas que no tenían relación en cuanto a los puntos solicitados, lo que ha llevado a tener que solicitar mediante reiteradas notas, que se pueden ver en el correspondiente expediente, que unifiquen un criterio para la lectura del mismo, retrasando así el presente pedido de excepción.

A continuación, se adjuntan imágenes del estado de la obra, ejecutada al 100%, y de los espacios arriba mencionados.

*Lucila Sambataro*  
SAMBATARO, Lucila  
ARQUITECTA  
CATDF: 357 R.C.P.: 601



Arquitecta Lucila Antonella Sambataro – C.A.T.D.F. N° 357-R.P.C. N° 601  
Gobernador Paz N° 157- 5to Piso dpto. B – Ushuaia – TE 02901-15494788 / 02901-15521025



*Lucila Sambataro*  
**SAMBATARO, Lucila**  
**ARQUITECTA**  
CATDF: 357 R.C.P: 601



## OBJETIVO DEL PRESENTE PEDIDO DE EXCEPCIÓN

Esta construcción nueva de emprendimiento familiar fue pensada y orientada para la explotación del turismo en la ciudad de Ushuaia. Desde un principio ha contado con un permiso de inicio de obra y con un profesional que no ha participado en la ejecución de la obra de la cual era responsable. Esto llevó a que la obra se ejecutara de tal manera que provocó que incumpliera con las normativas municipales, en particular el Código de Edificación y el Código de Planeamiento Urbano. A partir de nuestra vinculación, cuando la obra ya estaba ejecutada en su totalidad, se verificaron todos los aspectos que incumplían con las normas. A raíz de esto, el propietario, esta vez bajo la supervisión de profesionales, ha realizado ciertas modificaciones para dar cumplimiento.

Se reemplazó el último tramo de escalera, la cual era helicoidal, y se ejecutó nuevamente de acuerdo a lo establecido en las normativas municipales y de bomberos. Asimismo, en las ventanas de los monoambientes que abrían hacia la escalera de emergencia, se le reemplazaron los vidrios simples por vidrios laminados para adecuarse en cuanto a los aspectos normados de seguridad. Además, a la construcción que contiene los tanques de reserva, ubicada en el contrafrente y pegada al eje divisorio de predio, se le adecuó las materialidades para hacer cumplimentar todo lo respectivo a muros cortafuegos e ignífugos, como se detalla en las normas. También se retiraron las puertas de ingreso principal, que abrían hacia adentro del pasillo que funciona como salida de emergencia de todas las unidades; las mismas se reemplazaron por puertas de emergencia con apertura hacia afuera, sobre un espacio semicubierto, y con sus correspondientes barrales antipánico y materiales ignífugos. Por último, en el tercer nivel del volumen frontal, existía, previamente, una unidad funcional habitable con locales de primera clase; este espacio, luego de indicarle al propietario de que no cumplimentaba con las normas, se refaccionó y adecuó a un espacio de segunda clase, que sirve como espacio de lavadero y depósito de las unidades de vivienda transitoria en el punto arriba descripto.

Con esto se quiere destacar que ha habido un compromiso por parte del estudio y del propietario de hacer todas las modificaciones en la obra posibles para cumplimentar con las normas de edificación y urbanas municipales. Aún hay puntos que no cumplen con las mencionadas normativas y dichos puntos, para adecuarlos para dar cumplimientos a las mismas, no se pueden modificar ya que es inviable en cuanto a los aspectos constructivos y económicos; por lo que se recurre al presente pedido de excepción.

A continuación, se detallan cada uno de los artículos a los que se procura pedir excepción.

## SOLICITUD DE EXCEPCIÓN

### **. ARTÍCULO VI.2.2 - CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO**

#### ALTURAS MÍNIMAS

*"(...) Se entiende por altura de un local, la distancia entre el piso y el cielorraso terminado. Si hubiera vigas, éstas deberán tener una altura libre no menor a 2,10 m, y no podrán ocupar más de 1/8 de la superficie del local.*

*Para los Locales de Primera Clase la Altura Mínima será de 2,40m o el 30% del local de 2,26m y el resto de 2,45 m (...)"*

Según el acta realizada por parte de la Dirección de Obras Privadas de la Municipalidad de Ushuaia, este punto no correspondería a la presente, ya que el espacio cuya altura no cumplía en su momento, era el tercer piso. En este piso, el propietario realizó las modificaciones mencionadas anteriormente en este informe, adecuando este piso en un espacio de servicio general, siendo la altura de éste en su lado más bajo 2,28m y en su lado más alto 2,80m.

*Lucila Antonella Sambataro*  
**SAMBATARO, Lucila...**  
**ARQUITECTA**  
 CATDF: 357 R.C.P.: 601



Este es uno de los errores mencionados anteriormente, en el que Obras Privadas no verifica la documentación presentada en conjunto con el área de Fiscalización, siendo que anteriormente era un local de primera clase y se modificó a locales de segunda clase. Según el art. VI.3.2 del C.P.U., la altura mínima para espacios de segunda clase es de 2.20m; por lo que cumple con la normativa vigente.

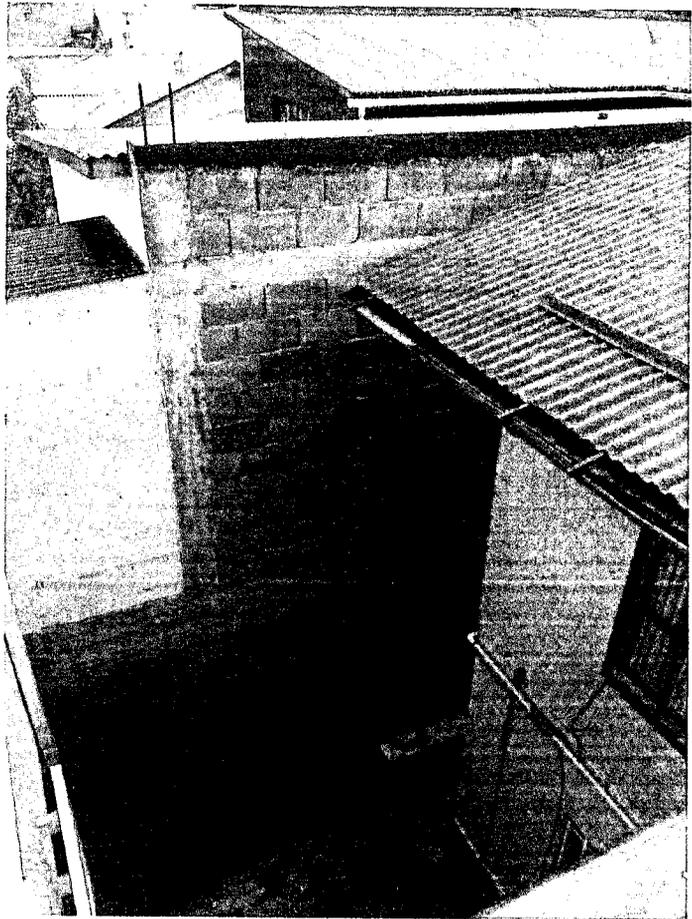
Asimismo, se informa que esta planta quedará únicamente para el área de servicio de los monoambientes de Vivienda Transitoria, siendo las actividades a desarrollarse el lavado y secado de sábanas y ropa blanca, las cuales se incluye en los servicios que brinda el alojamiento.

## . ARTÍCULO V.3.5 – CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO

### MUROS DIVISORIOS Y CERCOS

*"(...) En caso que exista retiro frontal obligatorio, los cercos laterales no podrán tener muros que excedan de 1,20 m de altura, en todo el ancho del retiro. Podrán sobre elevarse hasta una altura de 2,00 m como máximo, como cerco vivo, reja o alambre tejido. Los cercos divisorios laterales y de fondo (dentro del corazón del macizo), no podrán sobrepasar una altura máxima de 1,80 m. y hasta 2,00 m cuando se trate de cercos vivos o muro ciego respectivamente. En general se mantienen las prescripciones sobre CERCAS del Código de Edificación (...)"*

El muro divisorio de predios se realiza de acuerdo a la altura de las construcciones linderas. Siendo que éstas se encuentran con una diferencia respecto al nivel de la calle y las mismas están ejecutadas próximas a los muros en cuestión, es que se solicita la excepción a la altura. Cabe aclarar que los muros perimetrales son únicamente de cerramiento por cuestiones de seguridad y, como se explica, siguiendo las alturas de las construcciones existentes, dado que las actividades dentro de la parcela son principalmente comerciales.



*Lucila Antonella Sambataro*  
SAMBATARO, Lucilã  
ARQUITECTA  
CATDF: 357 R.C.P: 601



**. ARTÍCULO V.3.6.1 – CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO**

**ORDENANZA MUNICIPAL N° 3678 – CUERPOS SALIENTES**

*"(...) Cuerpos salientes en fachadas frontales; arriba de los 3.00 metros de altura, excepto línea municipal de esquina. Molduras o detalles arquitectónicos, horizontales o verticales sin construir cuerpos cerrados, con una saliente máxima de 0.30 metros (...)"*

Al momento de la ejecución del segundo piso, el propietario no contaba con asesoramiento técnico por parte del profesional a cargo; por lo que siguió con la línea edificación del primer piso sin conocimiento de la presente ordenanza. En este punto destacamos que no se puede demoler lo solicitado dado a que físicamente y económicamente es inviable para el propietario.



*Lucila Sambataro*  
**SAMBATARO, Lucila**  
**ARQUITECTA**  
CATDF: 357 R.C.P.: 601



**. ARTÍCULO VI.2.1.1 – CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO**

**LADOS Y SUPERFICIES MÍNIMAS**

**VI.2.1.1.Vivienda Permanente.**

Locales	Lado Mínimo	Superficie en m2 de acuerdo al ancho de dormitorio (mínima).			
		1	2	3	4 o más
1 solo ambiente	2,8	16			
Estar o Comedor	2,8		9	11	14
Estar-Comedor	2,8		14	18	22
1º Dormitorio (para cualquier nº)	2,8		9	9	9
2º Dormitorio (para viv. de 2 dor.)	2.50			8	8
2º Dor. más (para viv. de + de 2 dor.)	2			7	7

En este punto, solicitamos un descargo o devolución al ser ustedes el área con más conocimiento de aplicación de la normativa, siendo que a la Dirección de Obras Privadas le excede la interpretación del mismo; ya que hace referencia a la superficie de los monoambientes, que no se tratan de Viviendas Permanentes, sino que son Viviendas Transitorias, de alojamiento turístico regulado por el Infuetur. A continuación, se adjunta una imagen tomada del C.P.U. en el que hace referencia a lados y superficies mínimas de las viviendas transitorias.

**VI.2.1.2.Locales que no sean de Vivienda Permanente.**

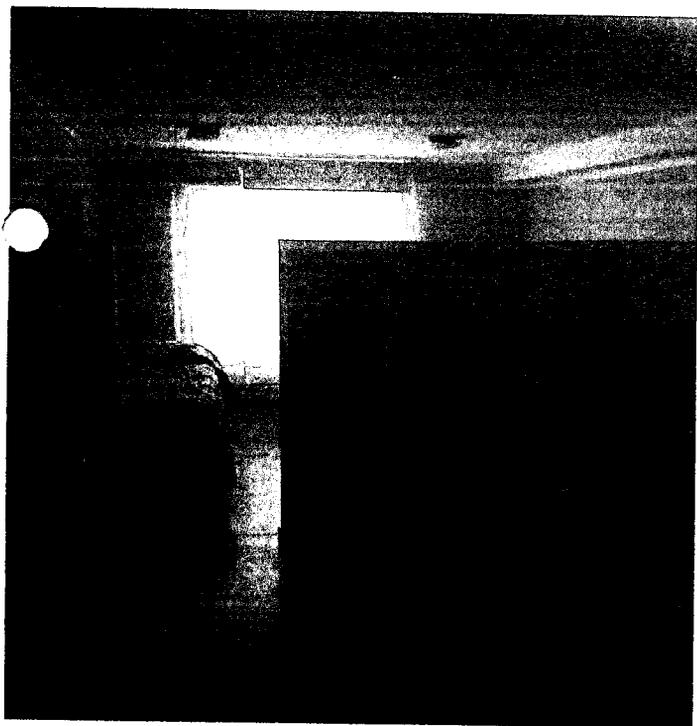
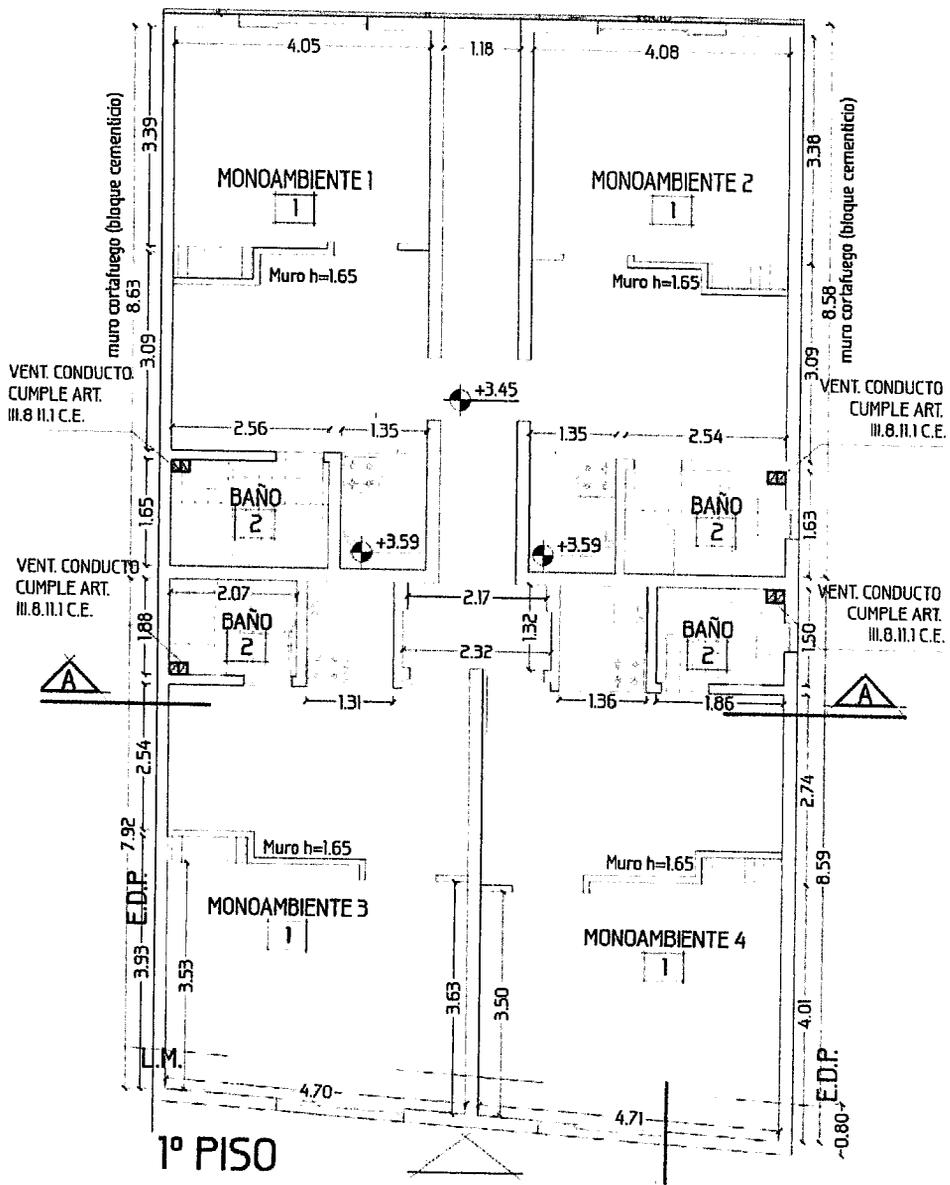
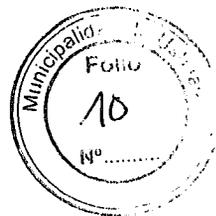
	Locales	Lado Mínimo	Superficie Mínima
Vivienda Colectiva de Tipo Transitorio (Hotel Residencial y Casa de Pensiones)	c/ Dormitorio	2,5	9

Igualmente, se adjunta a continuación una imagen parcial del plano presentado en el expediente, en donde se pueden observar las dimensiones de los Monoambientes de Vivienda Transitoria, sus lados y áreas. En todos los casos, cumplen con las superficies mínimas y lados mínimos de los locales que no son de Vivienda Permanente, según lo establecido en el art. VI.2.1.2 del C.P.U.. También se puede observar que el espacio está dividido por un muro en el centro. Este muro es un tabique divisorio móvil, que no tiene ninguna función estructural, y que tiene una altura de 1.65m; es decir que el mismo funciona únicamente como "mampara" divisoria de espacios, pero no llega a dividir el espacio en dos áreas cerradas y divididas, sino que sirve únicamente para un mejor ordenamiento del local. Se adjunta también una fotografía de este espacio para su mejor interpretación.

Ahora bien, este estudio de arquitectura no solicita, bajo ningún concepto, un pedido de excepción a este punto. Consideramos que las medidas mínimas de lados y superficies establecidas en los Códigos de Edificación y Planeamiento Urbano, ya son lo suficientemente mínimas para una habitabilidad comfortable y funcional. Sí se le pide a esta área, que se realice un descargo para que se revea este punto en el expediente, teniendo conocimiento de que no requiere excepción porque cumple con el art. VI.2.1.2 del C.P.U.; pero como está expuesto, al área competente le excede y sigue insistiendo que no cumple y que requiere solicitar un pedido de excepción.

  
**SAMBATARO, Lucila**  
**ARQUITECTA**  
 CATDF: 357 R.C.P.: 601





*Lucila Sambataro*  
**SAMBATARO, Lucila**  
**ARQUITECTA**  
 CATDF: 357 R.C.P.: 601



Arquitecta Lucila Antonella Sambataro - C.A.T.D.F. N° 357-R.P.C. N° 601  
 Gobernador Paz N° 157- 5to Piso dpto. B - Ushuaia - TE 02901-15494788 / 02901-15521025

**ARTÍCULO V.2.1.2 y ARTICULO V.2.2 – CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO  
ARTÍCULO III.8 – CODIGO DE EDIFICACIÓN**

**PATIOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE PRIMERA CATEGORÍA – PATIOS DE  
ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN - NORMAS COMUNES**

*"(...) Es el que sirve a locales de primera clase, para el caso de viviendas unifamiliares en un predio. Dimensiones: Lado mínimo: 4 m.*

*Para el caso de dos o más construcciones independientes, en un predio se adoptará el criterio del punto 6) del artículo titulado "NORMAS COMUNES" del presente capítulo (...)"*

*"(...) 6) Las dimensiones exigidas del patio se mantendrán constantes en toda su altura (...)"*

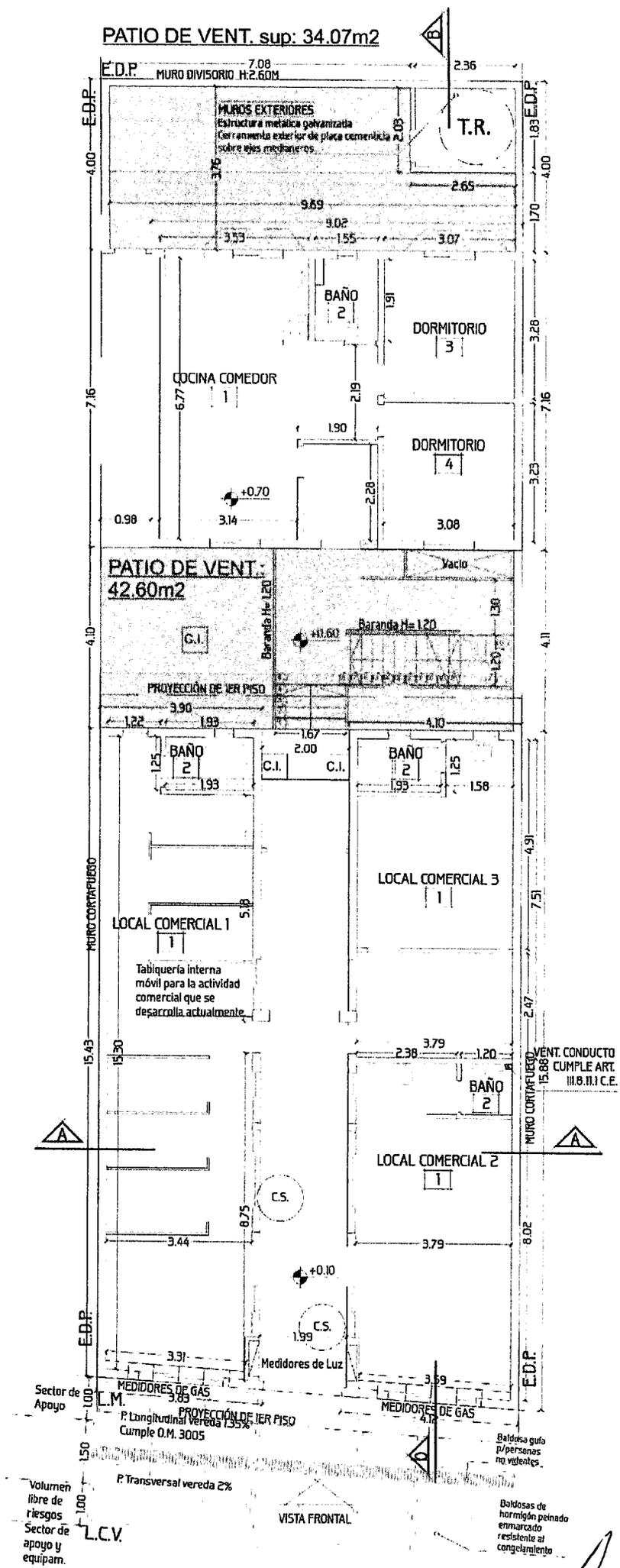
Planta Baja:

En planta baja se puede observar que entre los volúmenes frontal y contrafrontal, el patio creado ventila los locales cocina-comedor (local 1) y dormitorio (local 4) de la vivienda permanente del contrafrente. Teniendo en cuenta que la escalera existente no es cerrada y que el material utilizado en escalones es expanmetal, se puede considerar que es una superficie libre para utilizar este sector para iluminar y ventilar estos locales, siendo que son sólo dos los que utilizan este patio.

Asimismo, en el contrafrente se entiende que existe la estructura de la construcción que alberga el tanque de reserva de las unidades, por lo que la ventilación del dormitorio de la vivienda permanente (local 3) ventilaría de frente en 1.70m siendo el largo del patio 9.69m y la superficie total de éste es de 34.07m<sup>2</sup>, lo que supera en la mínima exigida. A raíz de esto es por lo que se solicita se tenga en cuenta la ventilación en la totalidad el patio, ya que la estructura del tanque no se considera computable en las ejecuciones realizadas en la ciudad.



*Lucila Antonella Sambataro*  
SAMBATARO, Lucila  
ARQUITECTA  
CATDF: 357 R.C.P.: 601



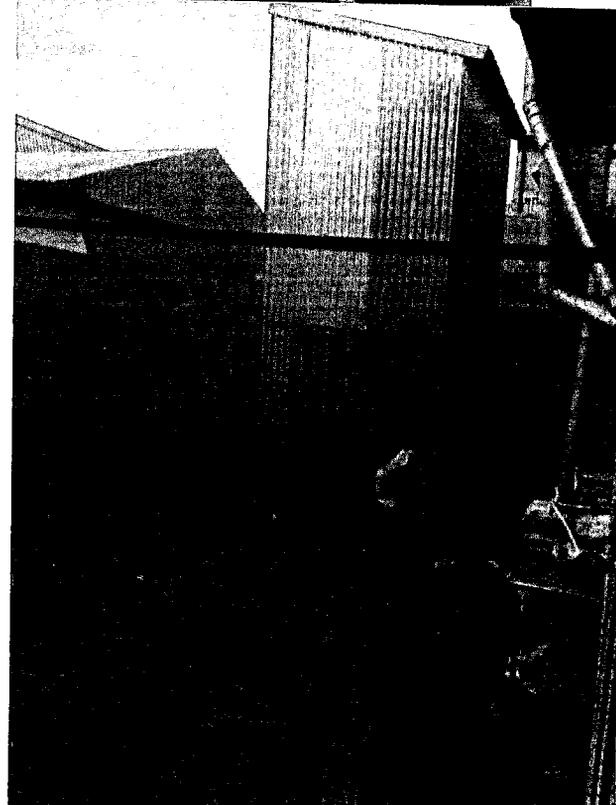
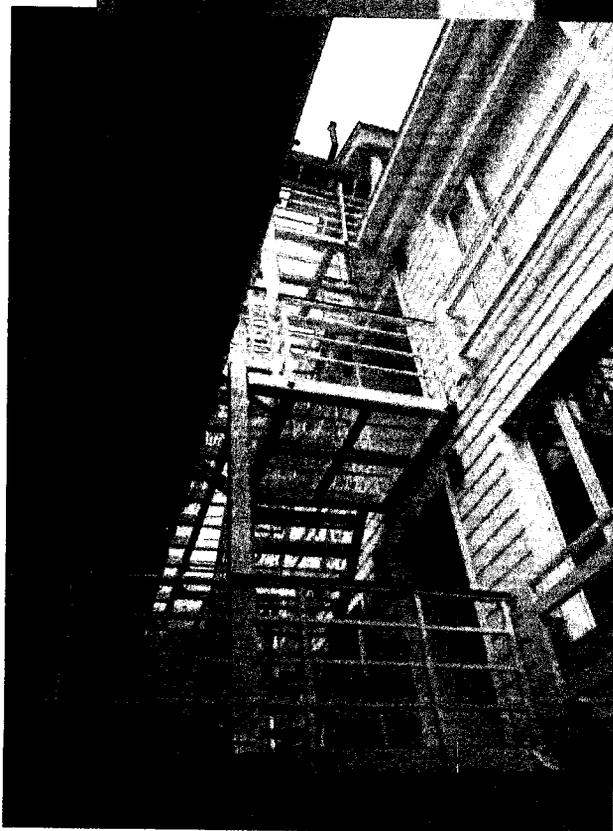
PLANTA BAJA

*Lucila Antonella Sambataro*  
SAMBATARO, Lucila  
ARQUITECTA  
CATDF: 357 R.C.P.: 601



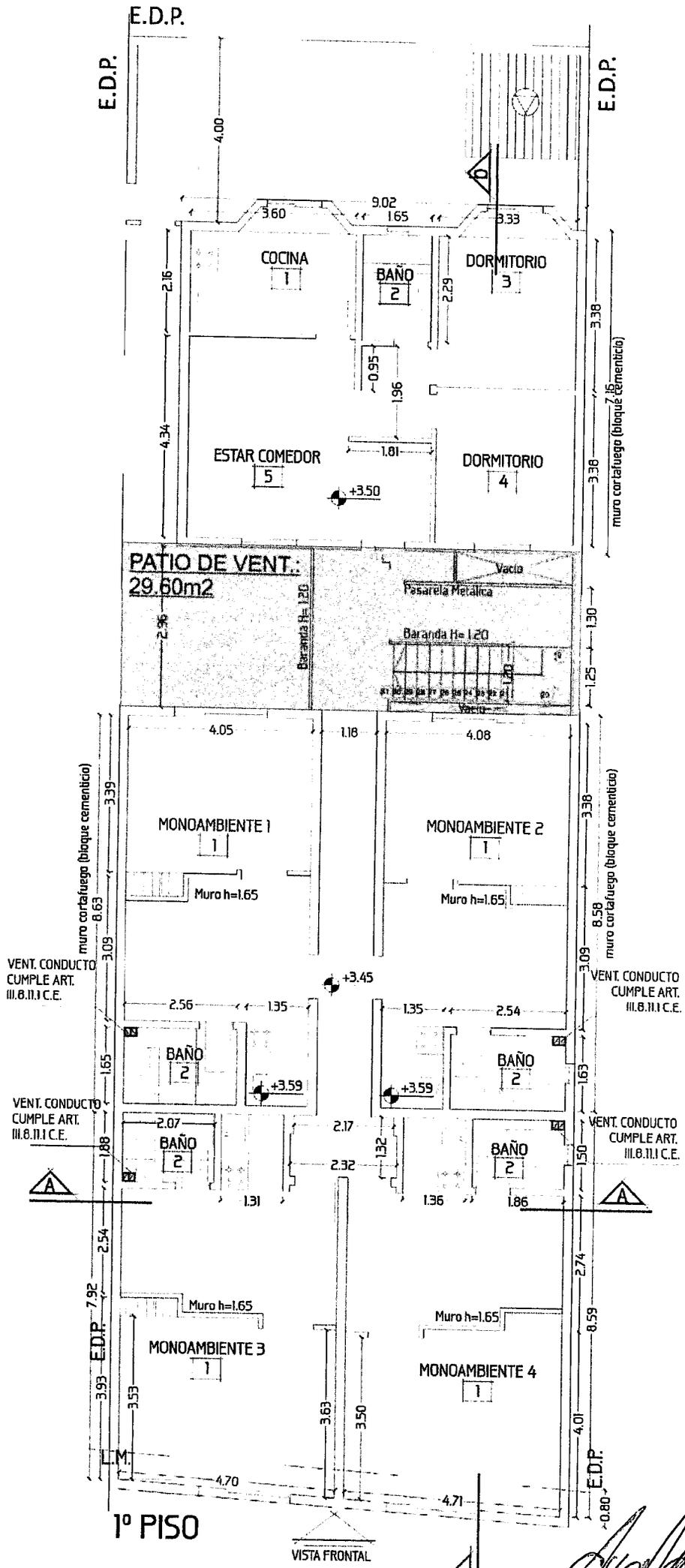
Primer piso:

Dada la ejecución de la obra, aparentemente por falta de asesoramiento, en el primer piso, los monoambientes de vivienda transitoria salen en "voladizo" sobre el volumen de planta baja, reduciendo, de esta manera, el patio de iluminación y ventilación en su lado mínimo a 2.96m. Sin embargo, la superficie del patio de iluminación y ventilación es superior a lo mínimo establecido, siendo el patio de 29.60 m<sup>2</sup> y siendo lo mínimo establecido de 16.00 m<sup>2</sup>. Es por este motivo que se solicita tener en consideración este punto, siendo que no es factible el retiro de superficie habitable para generar el lado mínimo requerido del patio de esta categoría, y teniendo en cuenta que en el volumen del contrafrente la unidad de vivienda permanente existente también ventila en un patio posterior de 34.07 m<sup>2</sup>.



*Lucila Sambataro*  
SAMBATARO, Lucila  
ARQUITECTA  
CATDF. 357 - R.C.P. 601



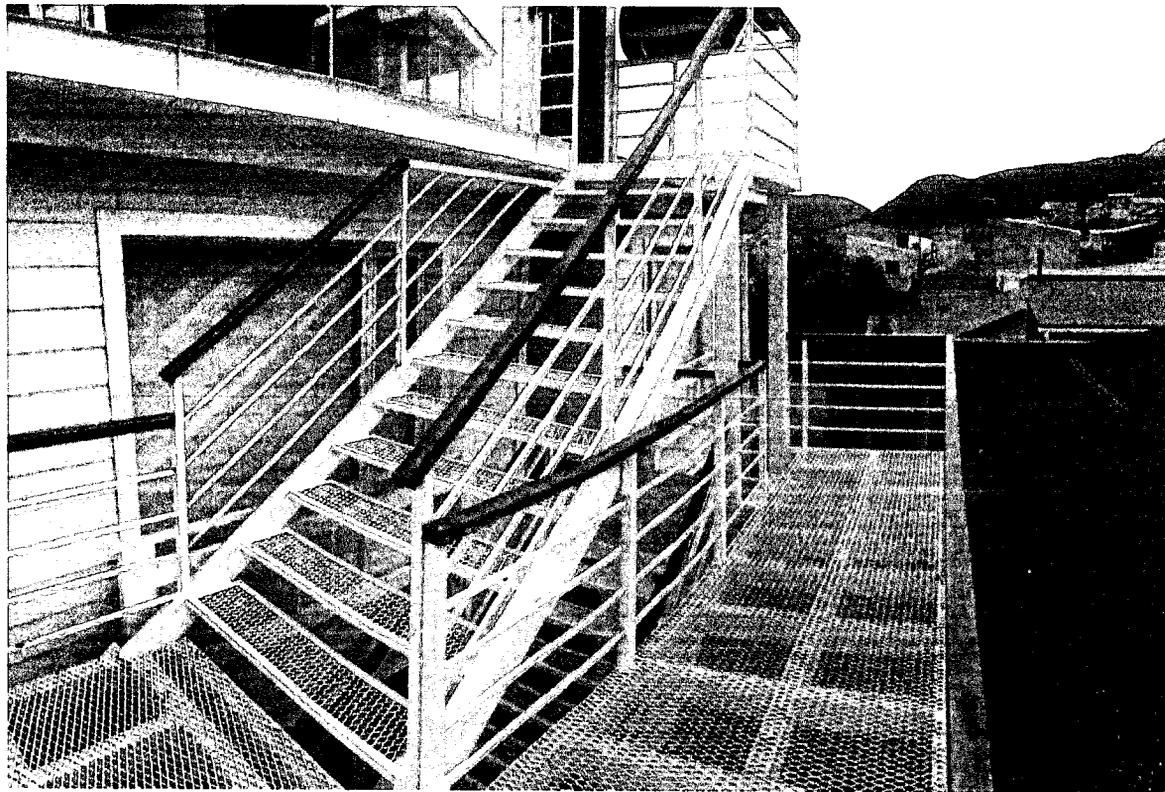


*Lucila Sambataro*  
**SAMBATARO, Lucila**  
**ARQUITECTA**  
 CATDF: 357 R.C.P.: 601

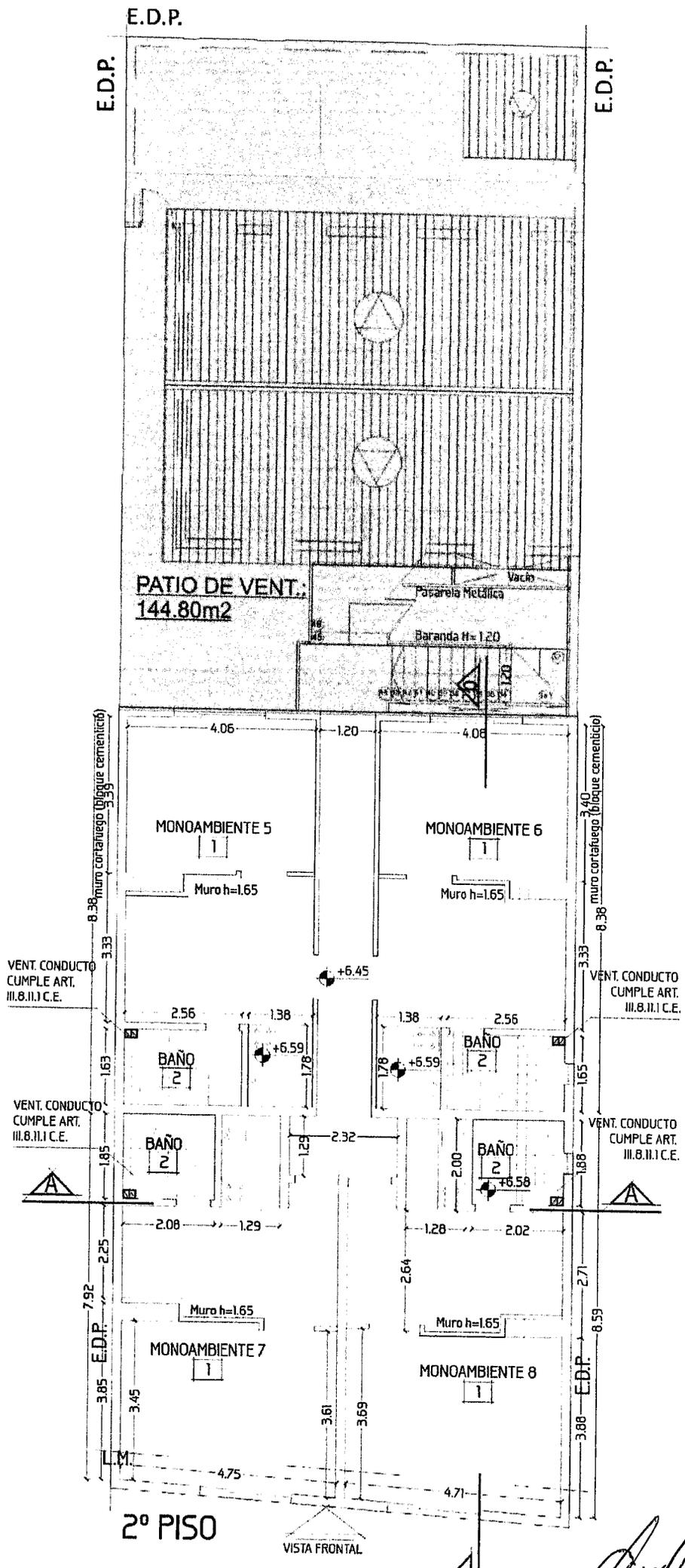


Segundo piso:

En esta planta, la iluminación y ventilación de los monoambientes de vivienda transitoria del volumen frontal, que dan hacia el contrafrente, quedaría sobre la cubierta de las viviendas permanentes ubicadas en el volumen contrafrontal. Según se indica en gráfico, no habría obstáculos edilicios ni incumplimientos de la normativa para este artículo en este nivel.



*Lucila Antonella Sambataro*  
**SAMBATARO, Lucila**  
**ARQUITECTA**  
CATDF: 357 R.C.P.: 601



*Lucila Sambataro*  
SAMBATARO, Lucila  
ARQUITECTA  
CATDF: 357 R.C.P. 601





**. ARTÍCULO III.7.7.2 y III.6.1.1 - CODIGO DE EDIFICACIÓN**

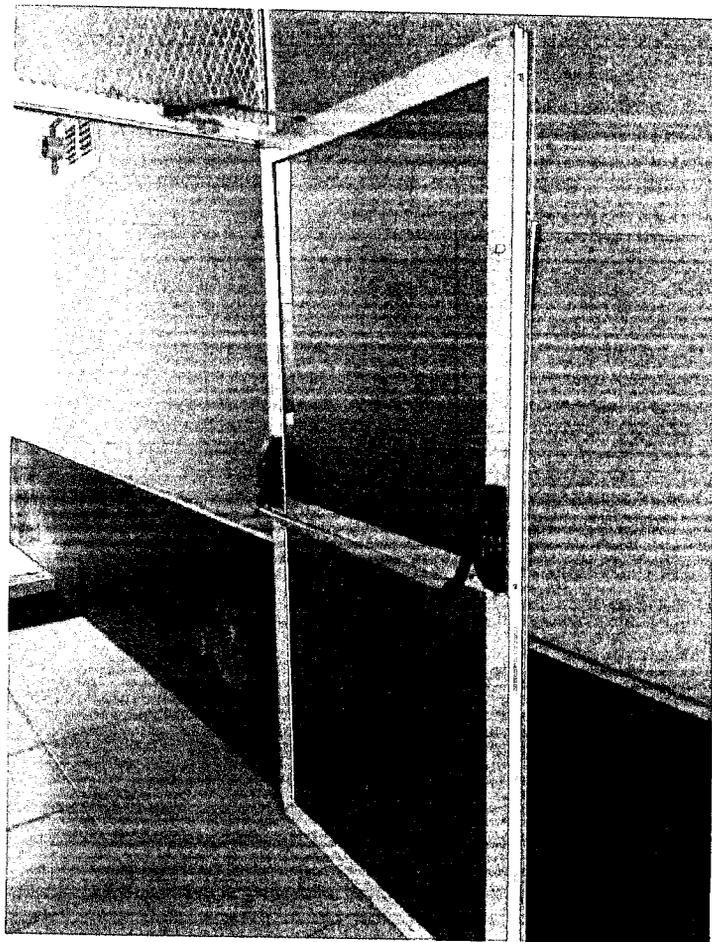
**CARACTERISTICAS DE PUERTAS DE SALIDA**

*"Las puertas abrirán hacia fuera y de modo que no reduzcan el ancho mínimo exigido de pasajes, corredores, escaleras, descansos u otros medios generales de salida. No se permite que ninguna puerta de salida abra directamente sobre una escalera o tramo de escalera, sino que abrirá sobre rellano, descanso o plataforma. (...)"*

**ESCALERAS PRINCIPALES**

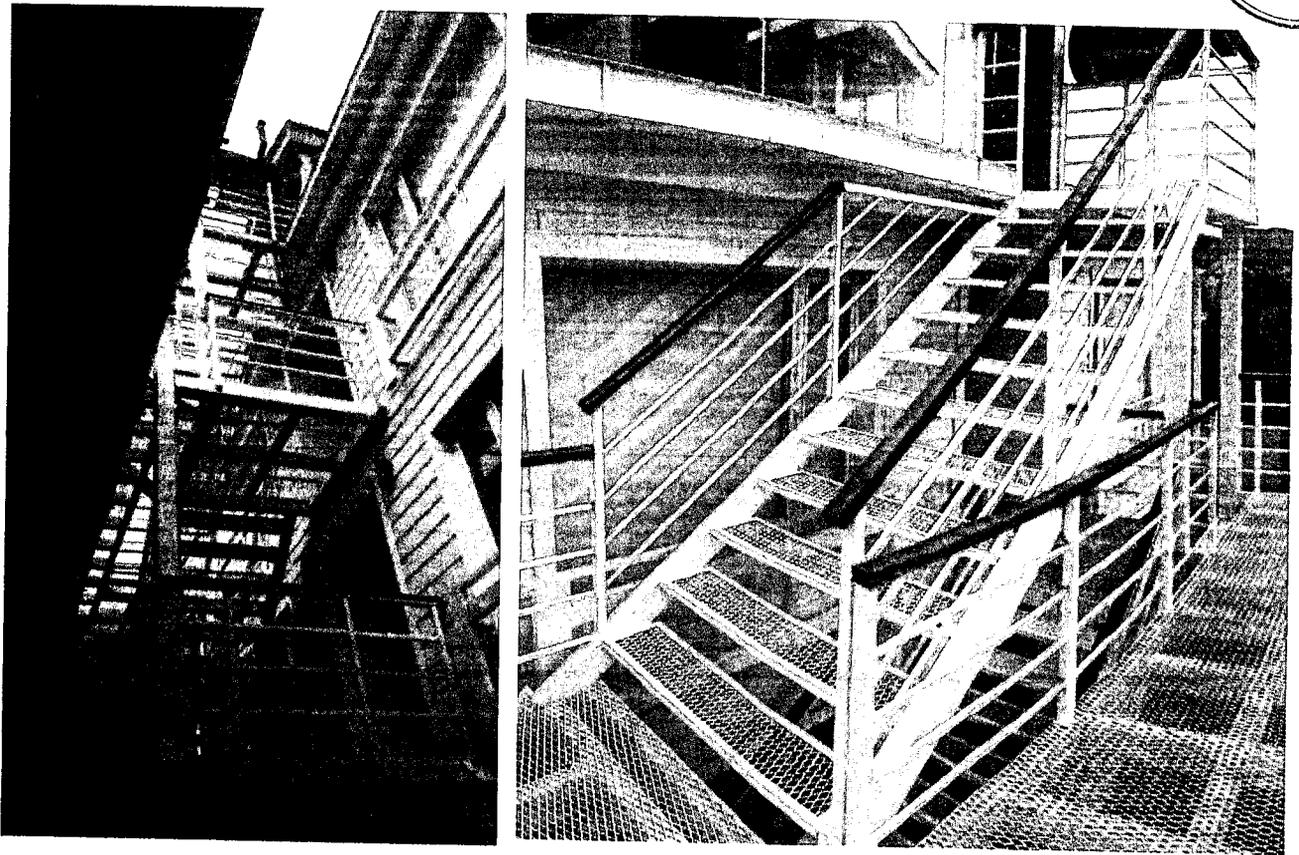
*"(...) Las escaleras principales que unen pisos de una vivienda colectiva bajo ninguna condición podrán ser compensadas. (...)"*

Dado que las actividades a desarrollarse en la parcela son en su mayoría comercial, el propietario realizó la solicitud al área técnica de bomberos de inspección, en donde se verifica la seguridad en cuanto a medios de salidas, sus anchos, alturas y materiales. Cabe destacar que la policía científica y bomberos es el área con mayor competencia para determinar si la construcción cumple con todas las medidas de seguridad contra incendios y de corroborar todos los medios de escape (puertas, anchos de pasillos, escaleras, entre otros). Incluso, se obtuvo el correspondiente certificado Final de inspección de bomberos de la construcción.



*Lucila Antonella Sambataro*  
**SAMBATARO, Lucila**  
**ARQUITECTA**  
CATDF: 357 R.C.F.: 601

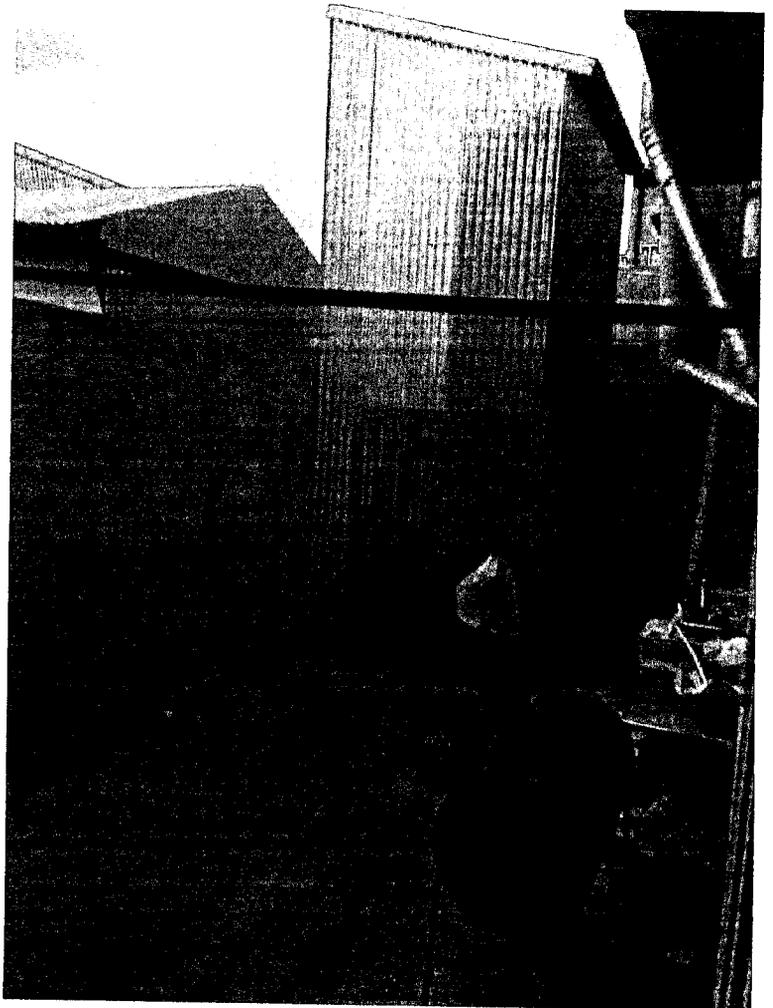




**. ARTÍCULO III.14.1 – CODIGO DE EDIFICACIÓN**

**CONSTRUCCIONES DE LOS EDIFICIOS TOTALMENTE EN MADERA**

Este es uno de los errores mencionados anteriormente, en el que Obras Privadas no verifica la documentación presentada en conjunto con el área de Fiscalización, ya que lo indicado en este artículo está ejecutado de manera reglamentaria e indicado en los planos de conforme a obra presentados. En la siguiente fotografía se observa que, en la actualidad y al momento en que la dirección de Obras Privadas labró el acta de corrección, no existe ninguna construcción de madera, ya que se trata de una de las modificaciones que el dueño ha realizado que se mencionaron al principio de este informe.



  
**SAMBATARO, Lucila**  
**ARQUITECTA**  
CATDF: 357 R.C.P.: 601



# Municipalidad de Ushuaia

Dirección de Análisis e Información Territorial



## INSTRUMENTO DE SITUACION PARA LA ANOTACION DE GRAVAMEN EN UN INMUEBLE

### EL INMUEBLE NO TIENE DEUDA

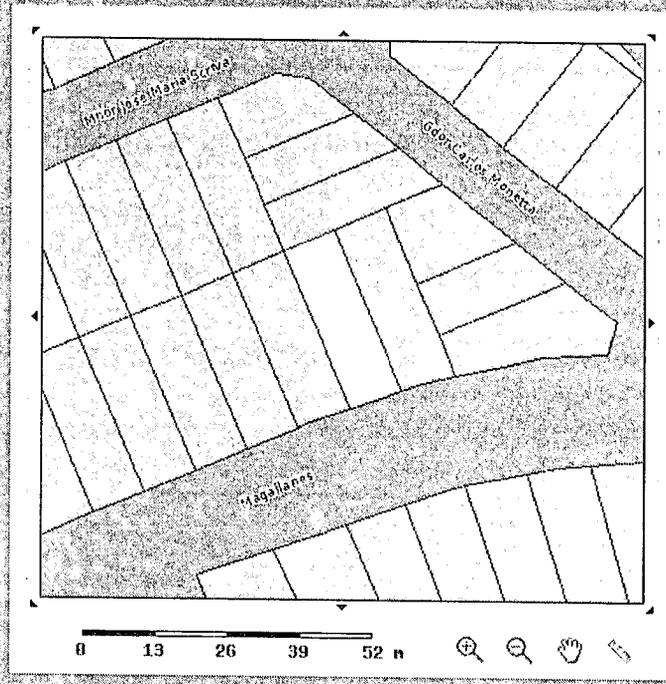
Seccion	N° Macizo	Letra Macizo	N° Parcela	Letra Parcela	U.F. / U.C.
D	0071		0008		

Tipo	Personas	Documento
Titular	GARCIA PABLO ALFREDO	DNI 28509710
Contribuyente	GARCIA PABLO ALFREDO	DNI 28509710

Descripcion	Num	Tipo Puerta
HERNANDO DE MAGALLANES	1549	Local Comercial
HERNANDO DE MAGALLANES	1545	Principal
HERNANDO DE MAGALLANES	1543	Local Comercial

Per page: - Inicio Anterior 1 2 de 2 Siguiente Final

DATOS DEL TERRENO	
Metros Frente	10.02
Superficie Terreno	309.15
Valor Tierra	4739.01
Valor de Mejora	249142.11
Porcentaje	0.00
Terreno Esquina	NO
Doble Frente	NO
Exp. Ura	129-2004
Exp. Comercio	1664-0 -2014;1412-0 -2008;6626-0 -2008;1061-0 -2011;1742-0 -2015;1647-0 -2017
Exp. Suelo Urbano	17-N-7674-1912
Plano Mensura	T.F.1-016-90
Partida	7026

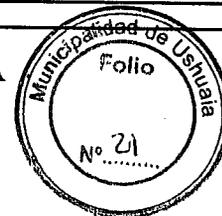


\*El Titular de dominio actualizado se deberá consultar al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia (Art.21-Ley Nac. Nº 17801- Art. 56 Ley Prov. Nº 532)

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

*[Signature]*  
 T.S.A. Javier Alejandro BENAVENTE  
 Jefe Dpto. Asist. Téc. Administrativa  
 Dir. Gen. Desar. Urbano Ambiental y O.T.  
 MUNICIPALIDAD DE USHUAIA  
 ACLARACION

# MUNICIPALIDAD DE USHUAIA



<b>CITSE EXPEDIENTE:</b>	DU	1844	2016
	<b>LETRA</b>	<b>NUMERO</b>	<b>AÑO</b>

**FECHA:** 08/04/2016

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

**ASUNTO:** D-71-08 GARCIA PABLO

S/ PATIOS Y ALTURAS MINIMAS

**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

Municipalidad de Ushuaia  
Refoliado N° 22



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

NOTA N° 31/ 2016

Letra: Dpto. Asist. Tec. Adm.

Ushuaia, 08 de abril de 2016

Se realiza apertura del expediente administrativo **DU-1844 / 2016** de acuerdo al siguiente detalle:

INICIADOR:

Dirección de Urbanismo – SSP y PU

TEMA:

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

ASUNTO: D-71-08 GARCIA PABLO  
S /PATIOS y ALTURAS MINIMAS

  
**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  
Refoliado N° 2

Municipalidad de Ushuaia  
Refoliado N° 23



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA  
DIV. M.E. y S.S.G.

NOTA REGISTRADA N° 01358

FECHA 06/04/16 HORA 11:41

RECIBIDO POR *Boaerue*

DISPOSICIÓN D.U. N° 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: MAGALLANES	N° 1545
PROPIETARIO:	PABLO ALFREDO GARCIA	
OCUPANTE:	PABLO ALFREDO GARCIA	
PROFESIONAL ACTUANTE:	ARQ. SAMBATARO LUCILA	R.P.C.N°: 601
NOMENCLATURA CATASTRAL:	D-71-08	
ZONIFICACION:	C01	
N° DE EXPEDIENTE DE OBRA:		
ARTICULOS DEL CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO A LOS QUE SE SOLICITA LA EXCEPCION:	ART. V.22 / ART. VI.2.2	
ARTICULOS DEL CODIGO DE EDIFICACION A LOS QUE SE SOLICITA LA EXCEPCION:	—	
N° DE ORDENANZA A LA CUAL SE SOLICITA EXCEPCION:	—	

FIRMA DEL PROPIETARIO

*Pablo A. Garcia*  
**PABLO A. GARCIA**  
Cui. 20-26500710-0

FECHA:

FIRMA DEL PROFESIONAL O TECNICO RESPONSABLE

*Lucila A. Sambataro*  
**Lucila A. Sambataro**  
**ARQUITECTA**  
CAT.DF. 357 R.C.P: 601  
lucilasambataro@gmail.com



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

DISPOSICIÓN D.U. Nº 04 12007

ANEXO I

Documentación a presentar para la solicitud de pedido de excepción a los Códigos de Planeamiento Urbano y/o Edificación.

- 1- Planilla de pedido de excepción ( Anexo II ).
- 2- Memoria Descriptiva, rubricada en todas sus fojas por el profesional o técnico responsable del trámite exponiendo las razones técnicas que justifiquen extender la excepción solicitada.
- 3- Copia de planos de anteproyecto o proyecto por duplicado, presentados ante el Dpto. de Obras Privadas, sobre el cual se solicita excepción.
- 4- Toda aquella documentación que ayude a la mejor comprensión de la situación planteada, (croquis indicativo, fotografías, etc.).
- 5- Certificado de Libre Deuda del predio afectado al proyecto. ( Ordenanza Municipal Nº 1507).



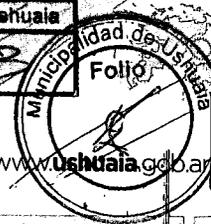
**USHUAIA**  
MUNICIPALIDAD

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

DONAR ORGANOS ES

Municipalidad de Ushuaia  
DONAR VIDA  
Retollado Nº

CONTADO INMOBILIARIO



USHUAIA  
Capital de  
MALVINAS

Municipalidad de Ushuaia  
24

TITULAR: GARCIA, PABLO ALFREDO (1955) (D-28509710) VENCIMIENTO: 06/04/2016

DOMICILIO POSTAL: KUANIP 802 CP 9410 IDENTIFICACION: N°tr: D 30071 0008

CONTRIBUYENTE: (0) DOMICILIO REAL: HERNANDO DE MAGALLANES 1545 CP 9410

PDRR: D-00005426 Ejer: 0000001163/2016 111601000000001163001 06/04/2016 10/05/2016

CONCEPTO: Om 3501 Anexo 1 Art 1 Inc v) IMPORTE: 500,00 INCLUYE: Deb/Cred: 136 (00000000 0000) Tabla: (General) Variaciones: SAMBATARO LUCILA.-

**\$500.00**

TOTAL



IMPORTANTE: El presente recibo tendrá validez sólo cuando posea el 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 prima de seguros.

1. Talón para el Contribuyente

de pago de prima de seguros o seguros en LINK Pagos. cod=29460005426 desde www.Linkpagos.com.ar Y cajeros Link, las 24hs todos los días.

Imprenta Formas Ushuaia



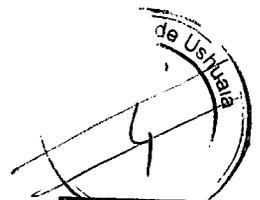
Estamos más cerca.  
**elegimos escucharte**

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





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



**RESUMEN DE SITUACIÓN PARCELARIA A LA FECHA 02/05/2016 11:55:07**  
**EL INMUEBLE NO TIENE DEUDA**

Seccion	Nº Macizo	Letra Macizo	Nº Parcela	Letra Parcela	U.F. / U.C.
D	0071		0008		

Municipalidad de Ushuaia  
 Refollado Nº 25

**Personas relacionadas a la Parcela en Catastro**

Tipo	Personas	Documento
Titular	GARCIA PABLO ALFREDO	DNI 28509710
Contribuyente	GARCIA PABLO ALFREDO	DNI 28509710

**Personas relacionadas a la Parcela en Rentas**

Relación	Persona	Documento
Titular	GARCIA, PABLO ALFREDO	D28509710

**Dirección Registrada en Rentas**

Dirección	Esquina	Vs. Frente
Hernando de Magallanes 1545	NO	NO

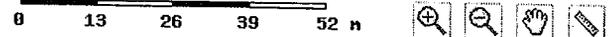
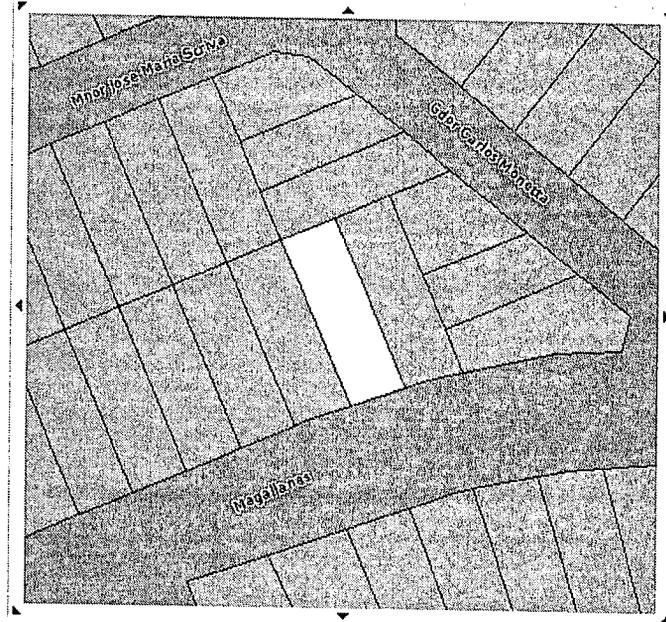
**Dirección Registrada en Catastro**

Total de Registros: 3

Calle	Numero	Mnbk	Piso	Dpto	Tipo
HERNANDO DE MAGALLANES	1545				Principal
HERNANDO DE MAGALLANES	1547				Local Comercial
HERNANDO DE MAGALLANES	1549				Local Comercial

**Parcela**

GEN DE LOS DATOS	CATASTRO	RENTAS	
Sup. Terreno	309.15	309.15	
Valor Tierra	4739.01	23623.96	O
Valor de Mejora	249142.11	1241973.42	X
Mts. Frente	10.02	10.00	X
Porcentaje		0.00	
Terreno Esquina	NO	NO	O
Doble Frente	NO	NO	O
Exp. Obra	129-2004	129-2004	
Exp. Comercio		1412-0 -2008;6626-0 -2008;1061-0 -2011;1742-0 -2015	
Exp. Suelo Urbano		17-N-7674-1912	
Plano Mensura		T.F.1-016-90	
Partida		7826	



**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 fir**

*Marta RETAMAR*  
 Deplo Asist. Tec. Adm.  
 Dirección de Urbanismo  
 Municipalidad de Ushuaia

FIRMA

ACLARACION

Municipalidad de Ushuaia  
Refollado N° 26



**INFORME.-**

**PROPIETARIO: GARCÍA PABLO**

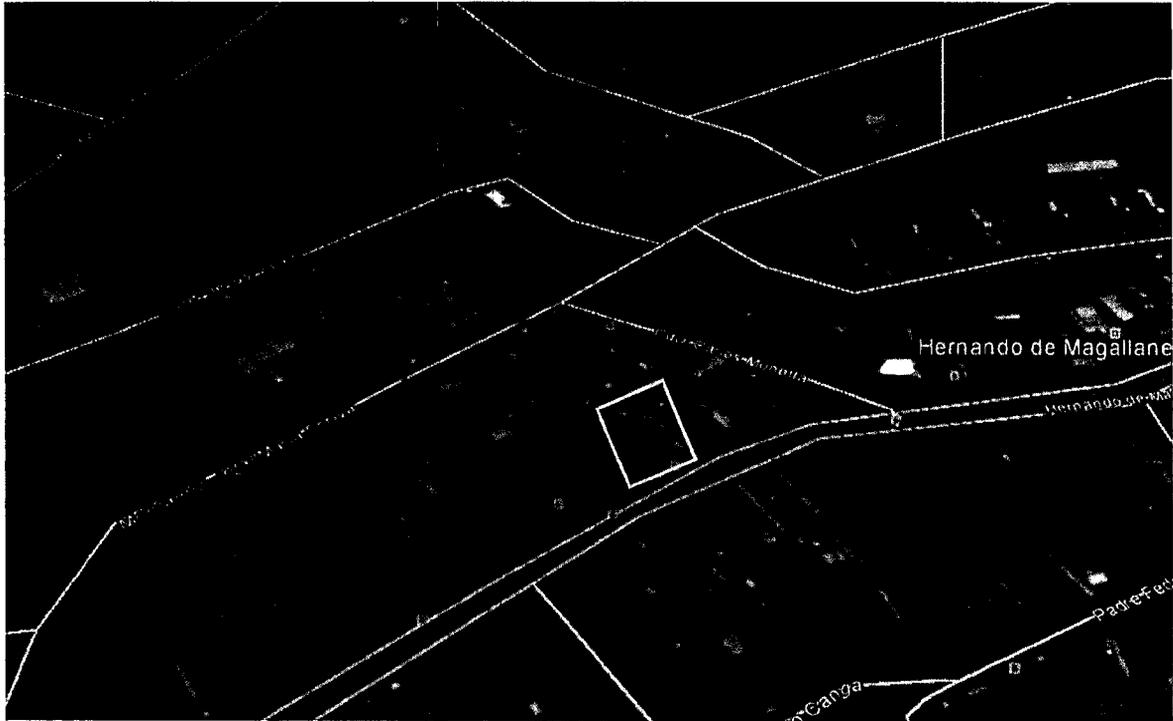
**UBICACIÓN: MAGALLANES N°1545**

**NOMENCLATURA: SECCIÓN: D, MAGIZO: 71, PARCELA: 08**

Municipalidad de Ushuaia  
Refollado N° 26  
Municipalidad de Ushuaia  
Refollado N° 26

**ESTADO Y UBICACIÓN DE LA OBRA:**

**UBICACIÓN:**



**ESTADO Y COMPOSICIÓN DE LA OBRA:**

**FRENTE:**



*Lucila A. Sambataro*  
**Lucila A. Sambataro**  
**ARQUITECTA**  
CATDF. 357 R.C.P.: 601  
lucilasambataro@gmail.com



Arquitecta Lucila Antonella Sambataro – C.A.T.D.F. N° 357– Mat. Mun. R.P.C. N° 601  
Governador Paz 1171 – Ushuaia – TE 02901-15494788 / 02901-15521025

Municipalidad de Ushuaia	Municipalidad de Ushuaia
Refolado N°	Folio
Municipalidad de	N° 10
Refolado N°	

Municipalidad de Ushuaia
EN
Refolado N° 27

LA MISMA CONSISTE DE UNA SUPERFICIE TOTAL DE 675.74 M2, LA CUAL SE COMPONE POR 2 (DOS) LOCALES COMERCIALES EN PLANTA BAJA, DIVIDIDOS ENTRE SÍ POR UN PASILLO DE 2.00 M (ANCHO), UTILIZADO COMO ÚNICO MEDIO DE SALIDA Y ACCESO AL NÚCLEO DE CIRCULACIÓN VERTICAL (ESCALERAS) LA CUAL ALIMENTA A LOS 3 NIVELES SUPERIORES Y VIVIENDAS UBICADAS EN EL CONTRAFRENTE DE LA PARCELA. (VER ANEXO I)

EL PRIMER PISO ESTÁ CONSTITUIDO DE 4 UNIDADES TIPO MONDAMBIENTES CON ESPACIO DE COCINA Y UN BAÑO COMPLETO, DE LOS CUALES DOS SERIAN FRENTISTAS HACIA LA CALLE MAGALLANES Y LOS OTROS UTILIZAN PATIO DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN COMPARTIDO CON EL VOLUMEN DE DOS VIVIENDAS DEL CONTRAFRENTE. (VER ANEXO II)

EL SEGUNDO PISO ESTÁ CONSTITUIDO DE 4 UNIDADES TIPO MONDAMBIENTES, SIENDO ESTE LA MISMA TIPOLOGÍA QUE EL PRIMER PISO, CABE ACLARAR QUE LA ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LAS UNIDADES HACIA EL FONDO DEL EDIFICIO ESTARÍAN SOBRE LA CUBIERTA DEL VOLUMEN DE VIVIENDAS EN EL CONTRAFRENTE. (VER ANEXO III)

EL TERCERO Y ÚLTIMO PISO, ESTÁ COMPUESTO POR UN DEPARTAMENTO DE TRES AMBIENTES (COCINA COMEDOR, BAÑO Y DOS DORMITORIOS).-

LA OBRA SE ENCUENTRA EJECUTADA EN UN 100% DE ACUERDO A PLANOS DE CONFORME A OBRA, PRESENTADOS EN LA DIRECCIÓN DE OBRAS PRIVADAS, (VER ANEXO (IV)

DE ACUERDO A LA NORMATIVA VIGENTE, Y POR CORRECCIONES DE LA DIRECCIÓN DE OBRAS PRIVADAS MOTIVA EL PRESENTE PEDIDO DE EXCEPCIÓN A LOS ARTÍCULOS INDICADOS A CONTINUACIÓN:

**. ARTICULO V.2.2 (CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO)**

PATIOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE PRIMERA CATEGORÍA

DADA LA EJECUCIÓN DE LA OBRA Y TENIENDO EN CUENTA QUE LA SUPERFICIE DEL MISMO ES DE 34.10 M2, Y CONSIDERANDO QUE EN ESTE SE ALIMENTAN DOS UNIDADES (MONDAMBIENTE 1 Y MONDAMBIENTE 2 DEL PRIMER PISO) ES POR LO QUE SE SOLICITA LA EXCEPCIÓN A CUMPLIR CON EL ANCHO MÍNIMO DE PATIOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE PRIMERA CATEGORÍA, CONSIDERANDO TAMBIÉN MEDIANTE EL PRESENTE PEDIDO, QUE LA SUPERFICIE UBICADA EN EL CONTRAFRENTE DE LA PARCELA POSEE PATIO DE ILUMINACIÓN HACIA EL FONDO DEL PREDIO SIENDO ÉSTE UN SOLO AMBIENTE, POR LO QUE NO UTILIZARÍA EL PRESENTE PATIO.-

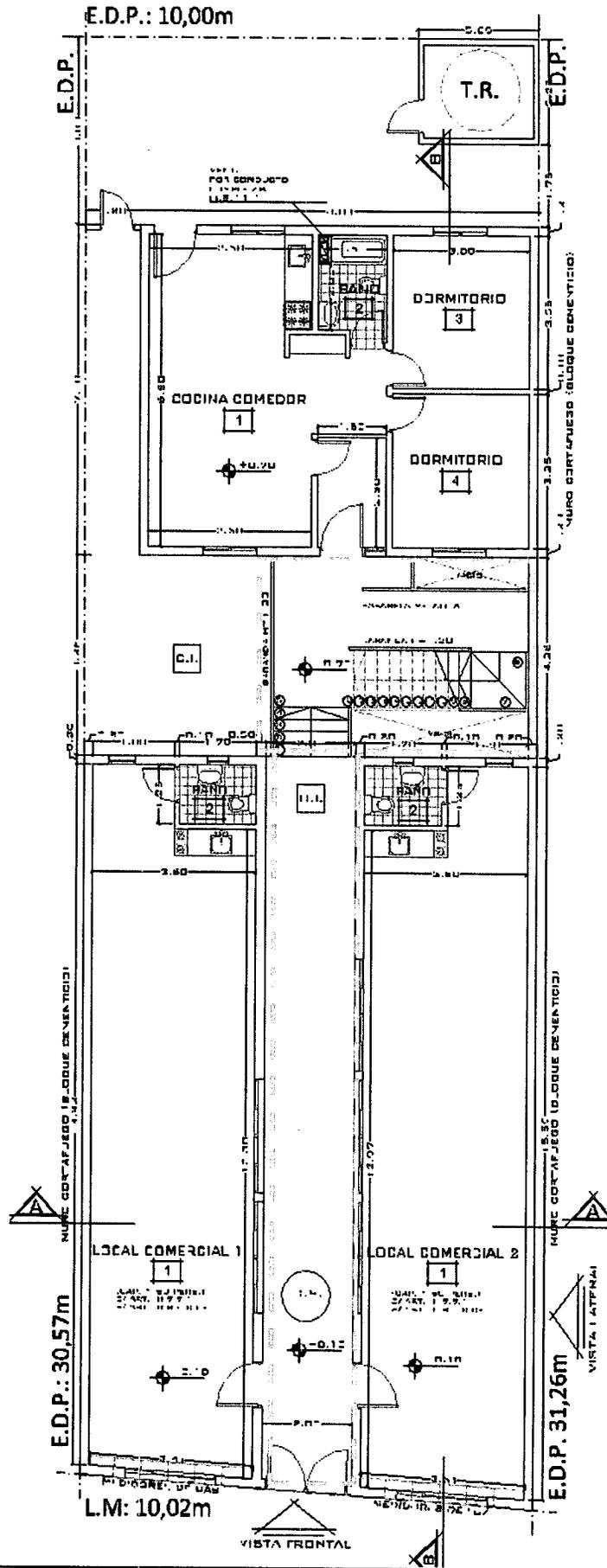
**. ARTÍCULO VI.2.2 (CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO)**

ALTURAS MÍNIMAS

DADA LA EJECUCIÓN DE LA OBRA, VIENDO EL ÚLTIMO PISO SEGÚN ANEXO IV DEL PRESENTE PEDIDO, SE SOLICITA LA EXCEPCIÓN TENIENDO EN CUENTA QUE LAS ALTURAS DE LOS LOCALES QUEDARON BAJAS DE ACUERDO A LA REALIZACIÓN DE LA OBRA, SIENDO QUE SON AMBIENTES HABITABLES SEGÚN LADOS MÍNIMOS Y SUPERFICIES MÍNIMAS Y DEBIDO A LA FORMA QUE POSEE LA CUBIERTA (LUCARNAS) NO SE LOGRA LA ALTURA MÍNIMA PARA CUMPLIR CON EL PRESENTE ARTÍCULO, SIENDO ÉSTA 2.28 M EN SU LADO MÁS BAJO Y 2.55M EN SU LADO MÁS ALTO.-

*Lucila A. Sambataro*  
**Lucila A. Sambataro**  
**ARQUITECTA**  
 CATDF: 357 R.C.P.: 601  
 lucilasambataro@gmail.com

**ANEXO I**



Municipalidad de Ushuaia  
 Refollado N° *[Handwritten]*  
 Municipalidad de Ushuaia  
 Refollado N° 28

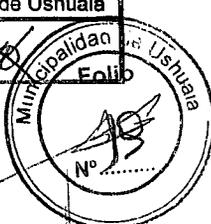
**ANEXO II**

*[Handwritten Signature]*  
**Lucila A. Sambataro**  
 ARQUITECTA  
 C.A.T.D.F. 357 R.C.P. 801  
 lucilasambataro@gmail.com



Municipalidad de Ushuaia

Refollado N°

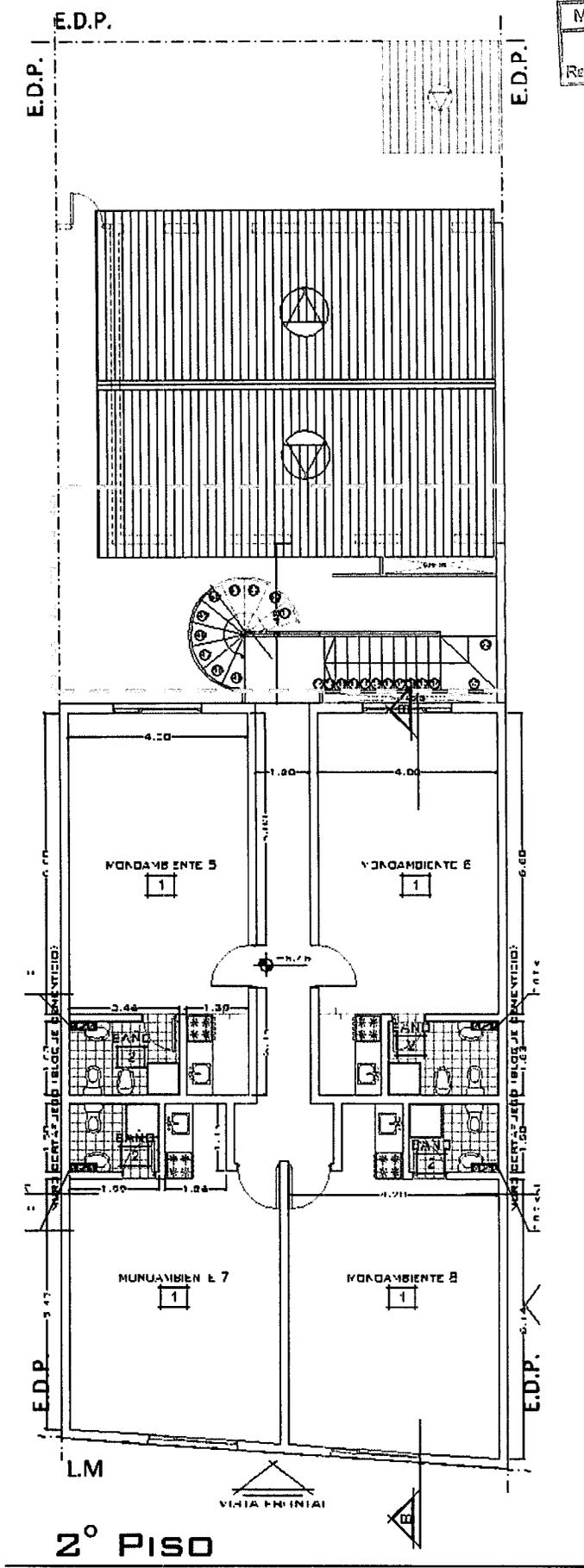


Municipalidad

Refollado N°

Municipalidad de Ushuaia

Refollado N° 30



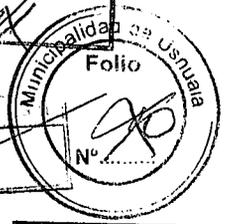
*Lucila A. Sambataro*  
**Lucila A. Sambataro**  
**ARQUITECTA**  
 CATDF: 357 R.C.P.: 601  
 lucilasambataro@gmail.com



Arquitecta Lucila Antonella Sambataro – C.A.T.D.F. N° 357– Mat. Mun. R.P.C. N° 601  
 Gobernador Paz 1171 – Ushuaia – TE 02901-15494788 / 02901-15521025

Municipalidad de Ushuaia

Refollado N°

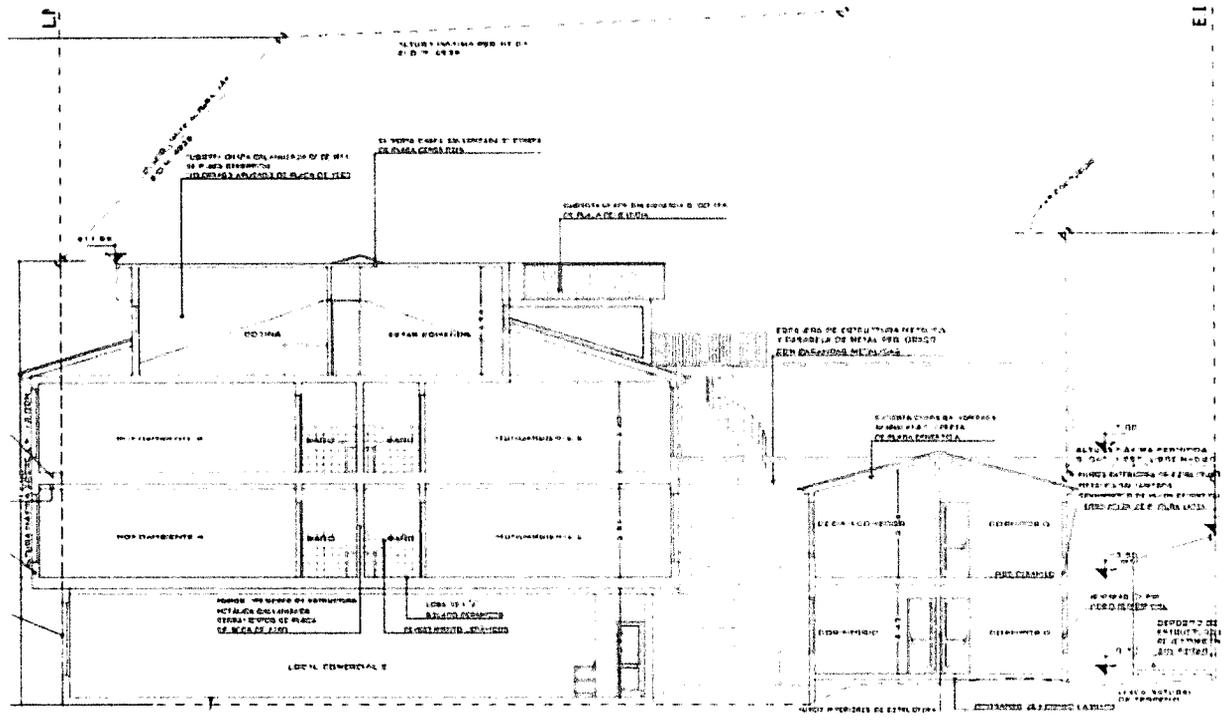


Municipalidad de Ushuaia

Refollado N° 10

Municipalidad de Ushuaia

Refollado N° 31

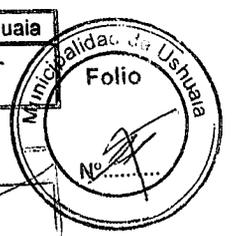


*Lucila A. Sambataro*  
Lucila A. Sambataro  
ARQUITECTA  
CATDF: 357 R.C.P.: 601  
lucilasambataro@gmail.com



Arquitecta Lucila Antonella Sambataro – C.A.T.D.F. N° 357– Mat. Mun. R.P.C. N° 601  
Governador Paz 1171 – Ushuaia – TE 02901-15494788 / 02901-15521025

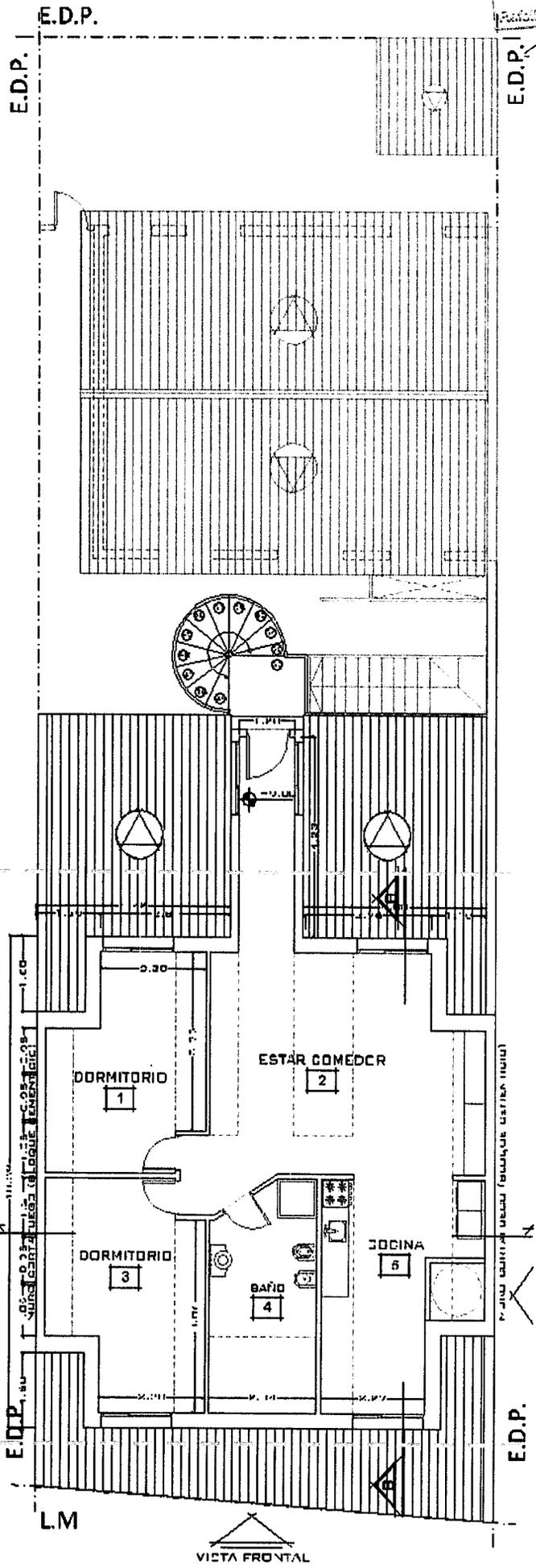
Municipalidad de Ushuaia  
Refoliado Nº 19



**ANEXO IV**

Refoliado Nº

Municipalidad de Ushuaia  
Refoliado Nº 32



**3° PISO**

*Lucila A. Sambataro*  
**Lucila A. Sambataro**  
**ARQUITECTA**  
CATDF. 357 R.C.P.: 601  
lucilasambataro@gmail.com



Arquitecta Lucila Antonella Sambataro - C.A.T.D.F. Nº 357- Mat. Mun. R.P.C. Nº 601  
Gobernador Paz 1171 - Ushuaia - TE 02901-15494788 / 02901-15521025



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



Municipalidad de Ushuaia  
Refollado N° 33

DU – 1844/2016.

Ref.: D - 71 - 08

Sr. Director:

Dirección de Obras Privadas

MMO Ivan Martin.

En referencia a la solicitud de excepción tramitada por el profesional en el expediente de referencia, solicito la verificación en obra de los planos de conforme a obra presentados en Exp. DOP 129/2004, haciendo especial hincapié en las medidas del patio a nivel de planta baja, en la altura de los locales del 3<sup>er</sup> piso así como las medidas de los locales kitchenette. De ser posible complementar la información con tomas fotográficas.

Ushuaia, 03 de mayo de 2016.-

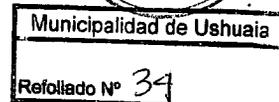
  
Arq. Díaz Colodrero, Ignacio R.  
Depto. Estudios y Normas  
Dirección de Urbanismo  
Municipalidad de Ushuaia



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

Asunto **expediente du 1844/2016 Pablo Garcia**  
Remitente ignacio.colodrero  
<ignacio.colodrero@ushuaia.gob.ar>  
Destinatario Lucilasambataro <lucilasambataro@gmail.com>  
Fecha 2016-11-07 12:02

Ushuaia WebMail



Nota N° 26

Referente al expediente DU N° 1844/2016 se le informa que en inspeccion realizada por el Departamento Fiscalizacion mediante Acta de Fiscalizacion N°8463 del dia 22/08/2016, se observaron varias diferencias respecto a los planos presentados por usted, por lo tanto, no se podra continuar con el tramite hasta tanto cuente con los planos actualizados.

--

Arq. Ignacio Díaz Colodrero.  
Dpto. Estudios y Normas.  
Dirección de Urbanismo.  
Municipalidad de Ushuaia.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Ignacio R. Díaz Colodrero'.

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

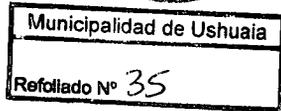
Asunto **solicitud de excepcion**  
Remitente ignacio.diazcolodrero  
<ignacio.colodrero@ushuaia.gob.ar>  
Destinatario <estudioavision@gmail.com>,  
<lucilasambataro@gmail.com>  
Fecha 2018-01-23 14:29



Nota N°5/2018 Depto Estudios y Normas.

ARQ. Lucila Sambataro

MMO. Jesica Jarrys



Cumplo en informarle que en su solicitud de excepción para el lote cuya denominación en Catastro es D-71-08, propiedad del Sr. Pablo Alfredo Garcia, tramitada mediante expediente municipal DU 1844/2016, se omitieron algunos artículos del CE y CPU, informados en el acta de corrección N° 19463 DOP del 4/4/2017, y ratificado mediante Acta de Corrección N° 22244 DOP del 27/12/2017, por lo tanto le informo que no se dará continuidad al expediente de solicitud de excepción hasta que no se hagan los pedidos correspondientes o se presente un plan de trabajos que contemple la modificación que haga la obra reglamentaria en los puntos no consignados.

Sin otro particular las saludo cordialmente, a la espera de nueva información, que permita dar continuidad a lo solicitado.

--

Arq. Ignacio Díaz Colodrero.  
Dpto. Estudios y Normas.  
Dirección de Urbanismo.  
Municipalidad de Ushuaia.

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



DU – 595/2019

Ref.: D – 71 - 08

Sr. Director:

D.G.D.U.A. y O.T.

Arq. Gabriel Palacios.

Me dirijo a Usted con relación al Expediente DU-595/2019, a través del cual la profesional, Arq. Lucila Sambataro, mediante Nota Registrada N° 184/2019 (obrante a foja 1), solicita se la exceptúe del cumplimiento de los artículos VI.2.2 "Alturas Mínimas", V.3.5 "Muros Divisorios y Cercos", V.3.6.1 "Retiro Frontal – Cuerpos Salientes", V.2.1.2 "Normas Comunes – Patios" y V.2.2 "Patios de primera categoría", del Código de Planeamiento Urbano (CPU), y el artículo III.8 "Iluminación y Ventilación Natural de Locales", del Código de Edificación (CE), a la parcela denominada en el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia como Sección D, Macizo 71, Parcela 08, cuyo propietario es el Sr. Pablo A. Garcia. Dicha parcela se encuentra zonificada como CO: Corredor Comercial sobre R1:Residencial Densidad Media.

La parcela, ubicada sobre la calle Hernando de Magallanes N°1545 posee dos construcciones, una en el frente del lote, de planta baja y tres pisos, y una en el contra-frente, de planta baja y un piso. La construcción principal (frente), cuenta con tres (3) locales comerciales, ocho (8) departamentos de alquiler temporario (turismo), y una planta de servicios (lavadero, depósito, etc.) que asiste a estos departamentos. En la construcción secundaria (contra-frente) se alojan dos (2) casas, de dos (2) dormitorios en cada planta, para alquilar.

Posee expediente de obra N° DOP 129/2004. El 14/04/2004 se aprobó el proyecto de Obra Nueva (ver foja 09 del exp.), con la construcción en el frente más un piso, con el MMO, Marcelo Barria como profesional actuante, luego cambio de profesional, nombrándose a la MMO Andrea C. Soto, que presento una Modificación de Obra en Ejecución, siendo aprobada en fecha 24/02/2011 (ver foja

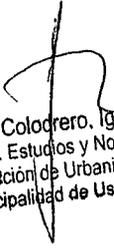
79 del exp.), luego el propietario, mediante carta documento del 11/12/2015 (ver foja 186 del exp.), desvinculo a la profesional, y nombro como nueva profesional a la Arq. Lucila Sambataro, para que finalice la obra y la documentación faltante.

Según la memoria del profesional actual, las transgresiones en la obra fueron ejecutadas por el propietario, por el mal asesoramiento de los profesionales actuantes, cabe aclarar que los planos fueron aprobados de forma regular, y que luego se transformaron en construcciones anti-reglamentarias.

Desde este departamento se entiende que lo solicitado por el profesional excede el pedido de excepción regular, al solicitar que se le exceptúe del cumplimiento de cinco (5) artículos del CPU y uno (1) del CE. Entendiendo además que dichos artículos afectan directamente a terceros y no solo al propietario, habida cuenta que es un proyecto eminentemente comercial, con superficies de alquiler temporario y permanente, que fueron realizadas siempre con profesionales actuando. Entendiendo además, que el incumplimiento del artículo V.3.5 del CPU, además perjudica a un vecino al generarle sombras más allá de las propias del edificio. Y que solo el artículo V.3.6.1 puede ser considerado como una razón técnica que avale su pedido de excepción. Por lo tanto desde este departamento se decide no acompañar el pedido de excepción, solicitado por la profesional actuante.

Por lo expuesto, se eleva el presente informe para su consideración, a los efectos de remitir las actuaciones al Consejo de Planeamiento Urbano, y posterior giro al Concejo Deliberante para su evaluación.

INFORME Depto. E y N. N° 1/2019  
Ushuaia, 6 de febrero de 2019

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



Sr Director: Remito a Usted Informe del Depto de E y N  
Nº 01/2019, a los fines de que sea tratado en el Consejo  
de Planeamiento Urbano, para su posterior giro al  
Concejo Deliberante para su evaluación.

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

06/02/19



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

Municipalidad de Ushuaia  
 Refollado N° 38

2019 - AÑO DEL CENTENARIO DEL NACIMIENTO DE EVA DUARTE DE PERÓN.

Cdc: Exptes. Co.P.U.

COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Eloy Alejandro VALDES

Sec. Háb. y Ord. Territorial  
 Municipalidad de Ushuaia

NOTA N° 12 /2019  
 Letra: D.G.D.U.A. y O.T.

Ushuaia, 28/02/19

**SECRETARIA DE HÁBITAT  
 Y ORD. TERRITORIAL:**

Realizados los informes preliminares desde el Dpto. Estudios y Normas, elevo los siguientes expedientes, solicitando su inclusión en la próxima reunión del Consejo de Planeamiento Urbano (Co.P.U.):

- 544-DU/2019 - SALGADO / PINCOL.
- 4641-DU/2018 - HOSPITAL REGIONAL USHUAIA.
- 7373-DU/2017 - PROVINCIA T.D.F.
- 674-DU/2019 - LA CORTE, María.
- 595-DU/2019 - GARCÍA, Pablo.
- 651-DU/2019 – Modif. Ordenanza 4716 (indicadores urb.).
- 5652-DU/2010 - Pasaje peatonal F-87 y 88 (Sulfanique).

D.G.D.U. A. y O.T.
escrito
control
anotizo

*[Signature]*  
 T.S.A. Javier Alejandro BENAVENTE  
 Jefe Dpto. Asist. Téc. Administrativa  
 Dir. Gral. Desarr. Urbano Ambiental y O.T.  
 MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

*De acuerdo, continuar el trámite.*

*[Signature]*  
 Lic. María Teresa FERNANDEZ  
 Secretaria de Hábitat y Ord. Territorial

06 MAR. 2019

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



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

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



"2019 - Año del Centenario del Nacimiento de Eva Duarte de Perón"

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

**Acta N° 201**

**Fecha de sesión:** 11 de marzo de 2019. **Lugar:** Municipalidad de Ushuaia.

**Orden del día:**

**1- Expte. DU-544/2019:** "J-2B-17 – SALGADO PINCOL – Solicitud de excepción Uso: Taller Mecánico".

**Consideraciones previas:**

La profesional M.M.O. Andrea Olariaga solicita que se autorice el uso Taller Mecánico, para el predio identificado en el Catastro municipal de la ciudad de Ushuaia, como Sección J - Macizo 2B – Parcela 17. La zonificación de la parcela está normada por el Decreto Municipal N° 1162/2012, que asimila los usos a los de la zonificación R3 – Distrito Residencial Densidad Baja.

**Propuesta:** No dar curso a la solicitud.

**Convalidan:** Los presentes.

**2- Expte. DU-4641/2018:** "C-43-4 – HOSPITAL REGIONAL USHUAIA – Solicitud de Indicadores Urbanísticos".

**Consideraciones previas:**

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



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

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

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

"2019 - Año del Centenario del Nacimiento de Eva Duarte de Perón"

El profesional, Arq. Fernando Castagnet, solicita que se establezcan los Indicadores Urbanísticos para el predio identificado en el Catastro municipal de la ciudad de Ushuaia, como Sección C - Macizo 43 - Parcela 4, el cual se encuentra zonificado como PE - Distrito de Proyectos Especiales. El pedido se debe a la ampliación y remodelación del Hospital Regional Ushuaia.

**Propuesta:** Dar curso al Proyecto de Ordenanza.

**Convalidan:** Los presentes.

3- Expte. DU-7373/2017: "A-79-2c - PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO - Solicitud de Indicadores Urbanísticos".

**Consideraciones previas:**

La profesional, Arq. Isabel A. De Stefano, solicita que se establezcan los Indicadores Urbanísticos para el predio identificado en el Catastro municipal de la ciudad de Ushuaia, como Sección A - Macizo 79 - Parcela 2c, el cual se encuentra zonificado como EU - Distrito de Equipamiento Especial. El pedido se debe a la ampliación y remodelación de las oficinas administrativas de la Dirección Provincial de Puertos.

**Propuesta:** Dar curso al Proyecto de Ordenanza.

**Convalidan:** Los presentes.

4 - Expte. DU-674/2019: "F-52-8 - LA CORTE, MARÍA - Solicitud de excepción al Código de Planeamiento Urbano - Retiro Frontal".

**Consideraciones previas:**

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



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

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



"2019 - Año del Centenario del Nacimiento de Eva Duarte de Perón"

La profesional, M.M.O. María Angélica Calderón, solicita excepción al Artículo V.3.7. Incisos "b" y "d" – Excepción a la obligatoriedad del retiro según características topográficas y forestales del C.P.U., al predio identificado en el Catastro municipal de la ciudad de Ushuaia como Sección F - Macizo 52 – Parcela 8, el cual se encuentra zonificado como R2 – Distrito Residencial Densidad Media/Baja.

**Propuesta:** No dar curso a la solicitud.

**Convalidan:** Los presentes.

**5 – Expte. DU-595/2019:** "D-71-8 – GARCÍA, PABLO - Solicitud de Excepción al Código de Planeamiento Urbano – Alturas Mínimas - Muros Divisorios - Cuerpos Salientes - Patios".

**Consideraciones previas:** La profesional, M.M.O. Lucila Sambataro, solicita excepción a los Artículos VI.2.2. "Alturas Mínimas", V.3.5. "Muros Divisorios y Cercos", V.3.6.1. "Retiro Frontal – Cuerpos salientes", V.2.1.2. "Normas comunes – Patios y V.2.2. "Patios de primera categoría, todos del Código de Planeamiento Urbano, y el Artículo III.8. "Iluminación y ventilación natural de locales", del Código de Edificación, al predio identificado en el Catastro municipal de la ciudad de Ushuaia, como Sección D - Macizo 71 - Parcela 8, el cual se encuentra zonificado como CO1 – Corredor Comercial en Distrito Residencial Densidad Media.

**Propuesta:** No dar curso a la solicitud.

**Convalidan:** Los presentes.

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



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

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

"2019 - Año del Centenario del Nacimiento de Eva Duarte de Perón"

**6 – Expte. DU-651/2019: “MODIFICACIÓN DEL ANEXO V DE LA ORDENANZA MUNICIPAL N° 4716 (Indicadores Urbanísticos)”.**

**Consideraciones previas:**

Desde la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial se llevó a cabo el proceso de ordenamiento, saneamiento y regularización de los barrios informales de la ciudad de Ushuaia. Si bien algunos de ellos ya cuentan con indicadores urbanísticos, establecidos por la O.M. N° 4716, y el sector de las 64 ha por la O.M. N° 3705, para finalizar con los actos administrativos correspondientes a los barrios Antiguos Leñadores, Las Reinas y Grilla 10, se necesitan normar indicadores urbanísticos particulares. Dado que se trata de barrios muy heterogéneos entre sí, desde la Dirección de Urbanismo se elaboró una propuesta con indicadores que se ajustan a esta realidad.

**Propuesta:** Dar curso al Proyecto de Ordenanza.

**Convalidan:** Los presentes.

**7 – Expte. DU-10116/2018: “RED PRIMARIA DE SENDEROS - USHUAIA”.**

**Consideraciones previas:** Se propone crear la Red Primaria de Senderos de Ushuaia, poniendo en valor los senderos históricos que actualmente existen, complementándolos con otros en forma de una red intervencional. Esta red permitirá a su vez fortalecer las actividades deportivas, turísticas y recreativas en la comunidad, lo cual tendrá importantes –y positivas– implicancias, tanto en la calidad de vida de los vecinos como en el fomento de la actividad turística.

Las Islas Malvinas, Georgias y Sándwich del Sur son y serán Argentinas



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

  
Arq. Jorgelina FELCARO  
Jefa Depto. Estudios y Normas  
Dirección de Urbanismo  
Municipalidad de Ushuaie



"2019 - Año del Centenario del Nacimiento de Eva Duarte de Perón"

El proyecto plantea la afectación de la tierra para el desarrollo de la red. Asimismo, establece aspectos vinculados a su desarrollo y conservación. Incluye un anexo cartográfico de detalle, que representa la red y sus elementos constitutivos en diferentes escalas gráficas. Promueve la realización de las respectivas mensuras, como medida de consolidación en la afectación de la tierra.

**Propuesta:** Dar curso al Proyecto de Ordenanza.

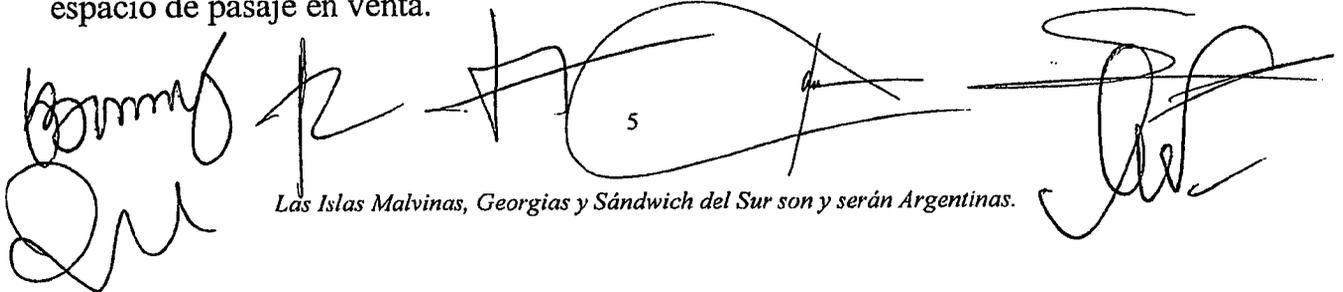
**Convalidan:** Los presentes.

Se incorpora sobre tablas el siguiente tema:

**8 – Expte. DU-5652/2010:** “F-87 y 88 MUNICIPALIDAD DE USHUAIA – Convenio de uso y custodia sobre Pasaje Peatonal”.

**Consideraciones previas:** Los propietarios de las parcelas 1, 4 y 5, del Macizo 87, de la Sección F, desde el año 2016 han tramitando la desafectación del pasaje contiguo a sus parcelas, por motivos de vandalismo y otras cuestiones.

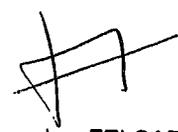
Mediante la O.M. N° 4956, promulgada por D.M. N° 1828/2015, se facultó al Municipio a celebrar convenios de uso y custodia gratuito con los solicitantes, mediante los cuales los vecinos se comprometían a cuidarlos y mantenerlos limpios; no obstante, se les prohibía realizar construcciones permanentes. Mediante Nota Registrada Municipal N° 0574/2019, los propietarios solicitaron la compra de dicho sector. Dado que existen antecedentes de venta entre los Macizos 87 y 88 de la Sección F, de distintos sectores de dicho pasaje peatonal, se propone cederles ese espacio de pasaje en venta.



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



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



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

"2019 - Año del Centenario del Nacimiento de Eva Duarte de Perón"

**Propuesta:** Dar curso al Proyecto de Ordenanza.

**Convalidan:** Los presentes.

**Coordinación:** Arq. María Teresa FERNÁNDEZ.

**Asistencia:** Arq. Jorgelina FELCARO.

**En representación del Departamento Ejecutivo:**

BENAVENTE, Guillermo; DÍAZ COLODRERO, Ignacio; FELCARO, Jorgelina;  
LOBO, Máximo; PALACIOS, Gabriel.

**En representación del Concejo Deliberante:**

BARRANTES, Guillermo.

USHUAIA, 11 de marzo de 2019.-



Guillermo Barrantes, Arq.



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



Arq. Gabriel PALACIOS  
Dir. Gral. Desarrollo Urbano y Ord. Territorial  
Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial  
Municipalidad de Ushuaia



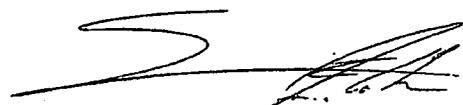
Arq. Guillermo Raúl BENAVENTE  
Director de Análisis e Información Territorial  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA



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



Arq. María Teresa FERNÁNDEZ  
Secretaría de Hábitat y Ord. Territorial  
Municipalidad de Ushuaia



Lic. Máximo LOBO  
Director de Desarrollo Territorial  
Sec. de Hábitat y Ord. Territorial  
Municipalidad de Ushuaia



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



"2019-Año del Centenario del Nacimiento de Eva Duarte de Perón"

NOTA Nº 05 /2019.-  
LETRA: Co.P.U.

USHUAIA, 12 MAR. 2019

SEÑOR INTENDENTE:

Tengo el agrado de dirigirme a Usted, a los efectos de remitir adjunto el Expte. 595-DU-2019: "D-71-8 – GARCÍA, PABLO - Solicitud de Excepción al Código de Planeamiento Urbano – Alturas Mínimas-Muros Divisorios-Cuerpos Salientes-Patios", en el cual se incorporó lo resuelto por el Co.P.U. (Consejo de Planeamiento Urbano) según Acta 201, en sesión ordinaria de fecha 11 de marzo de 2019.

Por lo expuesto se adjunta Proyecto de Nota para su conocimiento y posterior giro de las actuaciones mencionadas al Concejo Deliberante.

12

  
Ana María Teresa FERNÁNDEZ  
Secretaría de Habitat y Ord. Territorial  
Municipalidad de Ushuaia

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