

**CONCEJO DELIBERANTE
De la Ciudad de USHUAIA
PRESIDENTE
Don. JUAN CARLOS PINO
S / D:**

CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA MESA DE ENTRADA LEGISLATIVA ASUNTOS INGRESADOS	
Fecha: 02/03/2020	Nº: 81
Ushuaia, 02 de marzo de 2020	
Numero: 81	Fojas: 10
Expte. Nº	
Grado:	
Recibido:	

De mi mayor consideración:

Por la presente nos dirigimos a Ud. En carácter de titulares del inmueble sito en BELAKAMAIN N°398 donde funciona nuestro emprendimiento Familiar "TALLER VITTORIO" a los efectos de solicitar una excepción al C.P.U que nos permita regularizar el edificio mencionado.

A continuación describiremos la situación histórica para finalizar con el estado actual y su problemática.

A fines de los años 90 surgió la posibilidad de emprender un Taller Mecánico propio fue así que iniciamos la búsqueda de un lote compatible con el uso específico, finalmente logramos adquirir la esquina de Belakamain y H. Askasubi y encomendamos el Proyecto al MMO. MIGUEL F. BONVEHI obteniendo la APROBACIÓN del Proyecto el 29 -OCT-1998. Se inició la Construcción del galpón y el 30-AGO-2000 logramos la APROBACIÓN del Conforme a Obras. Cabe destacar que el Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Ushuaia entró en Vigencia en el mismo año por lo tanto se respeta el Proyecto aprobado y se conforma sin embargo no se podría abrir un expediente nuevo sin modificar la Construcción recientemente inaugurada debido a que con la Vigencia del nuevo C.P.U cambia la Zonificación de R1 a CE y con ello los indicadores Urbanísticos.

Si bien los primeros años fueron difíciles con jornadas de trabajo muy largas, gracias a la participación de nuestros hijos logramos cumplir con los compromisos financieros y en el año 2004 alcanzamos un ritmo de trabajo alto. Es entonces que para lograr mayor volumen de actividad decidimos instalar un Tercer Elevador de autos y construimos 25 m2 adicionales a los existentes completando así una planta con 4 Puestos simultáneos mínimos para el correcto desempeño del negocio Familiar. Actualmente nos vemos en la obligación moral de regularizar el inmueble y aquí surge el objeto de dicha presentación ante usted.

En resumen solicitamos una Excepción al C.P.U librando el F.O.S a 1 (Actual 0.80).

Sin otro particular, saludo a Ud. Muy atentamente.

Adjunto: Planos de Proyecto APROBADO 29-oct-1998
Conforme a Obras APROBADO 30-AGO-2000
Habilitación Comercial Definitiva
Informe Técnico. Nov- 2019


PATRICIA MONTALBETTI
Co-Propietaria


VICTORIO BRONZINI
Co-Propietario

SEBASTIAN : 15481106

SAN MARTÍN 1252 2ºA

Sebastián f@gsearquitectura.com

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

USHUAIA, 20 MAR. 2000

VISTO: El Expediente Nº 00551/98, por el cual se solicita la Habilitación Comercial del local sito en calle Balakamain Nº 398, de esta localidad, y;

CONSIDERANDO:

Que por Autorización Nº 654/99, se autorizó el funcionamiento del mencionado comercio.

Que el recurrente ha cumplimentado con lo establecido en la Ordenanza Municipal Nº 565/89.

Que el Director de Habilitaciones Comerciales y de Transporte se encuentra facultado para otorgar la Habilitación de los locales comerciales por Decreto Municipal Nº 564/95.

Por ello:

LA JEFA DE DEPTO. TECNICO DE HABILITACIONES A/C DE LA
DIRECCION DE HABILITACIONES COMERCIALES Y DE TRANSPORTE

D I S P O N E:

ARTICULO 1º.- HABILITAR al señor Victorio Santiago BRONZINI, DNI. Nº 13.264.724, a ejercer la actividad comercial en el local de su propiedad, sito en calle Belakamain Nº 398, de esta localidad, cuya Superficie es de 233,00 m2., para explotar el rubro: Cód. 103, Cat. 2, "TALLER MECANICO".

ARTICULO 2º.- La Baja Comercial definitiva solo se dará con la presentación de los Libres Deudas correspondientes atento a lo establecido en el Artículo 87º de la Ordenanza Fiscal vigente. De constatarse el cese de actividad, se procederá de acuerdo a lo establecido en el Artículo 3º de la Ordenanza Municipal Nº 1322/94.

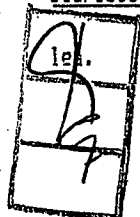
ARTICULO 3º.- De acuerdo a lo estipulado en el Artículo 7º de la Ordenanza Municipal Nº 1322/94, el titular de la Habilitación en cuestión fija domicilio en calle Puerto Español Nº 622, de esta localidad.

ARTICULO 4º.- DEJESE SIN EFECTO la Autorización Nº 275/2000.

ARTICULO 5º.- REGISTRESE. Notifiquese a quienes corresponda. Cumplido. Archívese.-

DISPOSICION D.H.C.v T. Nº 0144 /2000.-

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL



M M O MIRIAN MIÑO
Inspección de Transporte
Dir. Hab. Com. y de Transporte
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Ing. IRMA N. FIGUEROA
Jefa Depto. Técnico de Habilitaciones
Dir. Hab. Com. y de Transporte
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Pedido de Excepción al C.P.U.

Edificio Taller Mecánico

VICTORIO BRONIZINI
PATRICIA MONTALBETTI , Belakamain N° 398

Antecedentes:

Proyecto de Obra: APROBADO 29 de Octubre de 1998
Conforme a Obra: APROBADO 30 Agosto del 2000

sebastian@gsfarquitectura.com Tel: (02901) 1548 1106

- 1 -



GONZALO SEBASTIAN
FERNANDEZ
ARQUITECTO
RPC 547 CATDF 313

Ushuaia, 12 de noviembre de 2019

SINTESIS

Edificio Taller Mecánico

Propietario: VICTORIO BRONZINI
PATRICIA MONTALBETTI

Localización:

Nomenclatura Catastral: Sección B, macizo 50, parcela 09

Domicilio:

Belakamain N°398

Obra: CONFORME A OBRAS

Destino: TALLER MECÁNICO

1. Objeto

a. Denominación: Taller Mecánico.

2. Memoria Descriptiva.

- a. Superficie del Terreno: 236.00m²
- b. Superficie Cubierta A: 244.96m² (CONFORME A OBRAS).
- c. Superficie Cubierta B: 24.56 m² (SIN DECLARAR).

Se trata de un edificio con 20 años de antigüedad Proyectado en 1998
previo al CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO y bajo otra Zonificación.
Normativa y zonificación Vigente según etapas.

-ETAPA PROYECTO:

Código de Planeamiento Preliminar.

Zonificación: R1

FOS:0.70 Proyectado: 0.63

FOT:2.00 Proyectado: 0.66

Parcela Mínima 300m² (sobre esta sup. Se calculan indicadores debido a
que la parcela cuenta con sup. Menor a la mínima establecida).

-ETAPA CONFORME A OBRA: (Actualmente Vigente)

Código de Planeamiento Urbano.

Zonificación: CE

FOS:0.80 Proyectado: 0.911

FOT:2.30 Proyectado: 1.03

Parcela mínima 200m²

sebastian@gsfarquitectura.com Tel: (02901) 1548 1106

- 2 -



GONZALO SEBASTIAN
FERNANDEZ
ARQUITECTO
RPC 547 CATDF 313

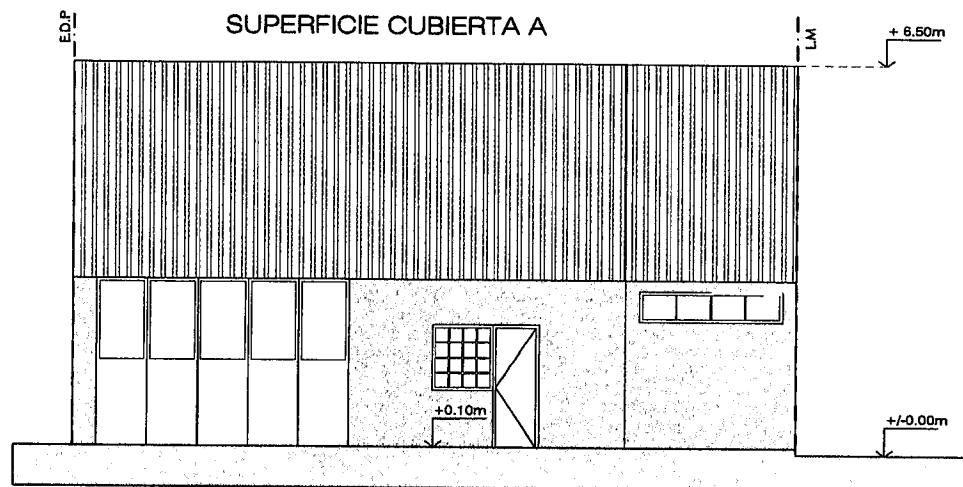
Debido al cambio de C.P.U el edificio no soportaría modificaciones sin requerir Demolición de superficies Aprobadas en Conforme a Obras.

Asimismo producto del desarrollo de la actividad y la incorporación de los familiares a la actividad en el año 2004 el taller incorporó una superficie de 25.00m² aprox. donde se ubicó un nuevo elevador. Este último sin documentación en la dirección de Obras Particulares producto de la incompatibilidad de la superficie existente con la Planteada en el C.P.U.

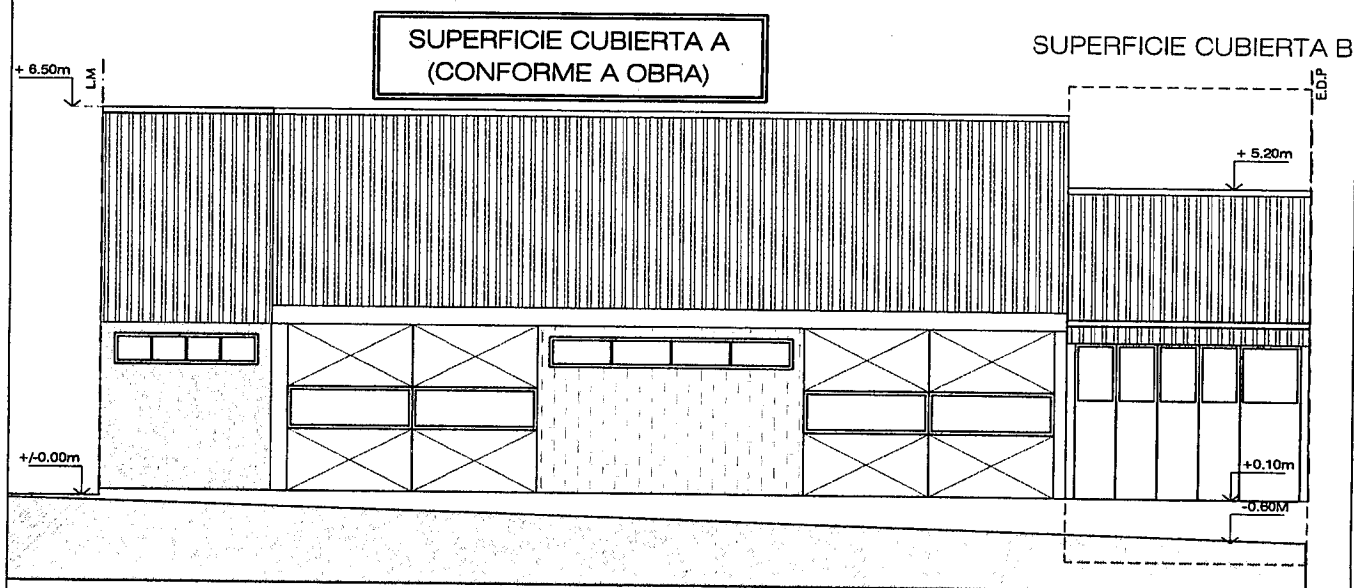
Es necesario destacar la actividad desarrollada durante los últimos 20 años donde el taller logró convivir con el barrio sin ningún tipo de inconveniente, que al margen de ser un uso permitido en el C.P.U y contar con las habilitaciones y controles requeridos por la Dirección de comercio no planteó alguna problemática en el sector.

Es entonces que a fin de regularizar la situación edilicia de la parcela y que el edificio siga bajo el marco Reglamentario desarrollando la actividad principal y único motor económico de la Familia Bronzini se solicita una excepción al CPU, librando el indicador F.O.S a 1.

A fin de un análisis se adjuntan copias de Planos de Proyecto, Conforme a Obras y Situación actual.



FACHADA
CALLE BELAKAMAIN



FACHADA
CALLE ASCASUBI

GONZALO SEBASTIAN
FERNANDEZ
ARQUITECTO
RNC 547 CATDF 313

SUPERFICIE CUBIERTA A: 244.96M² (CONFORME A OBRAS)
SUPERFICIE CUBIERTA B: 24.56M² (SIN DECLARAR AÑO 2004)

VISTAS

Escala 1:125

TALLER MECÁNICO

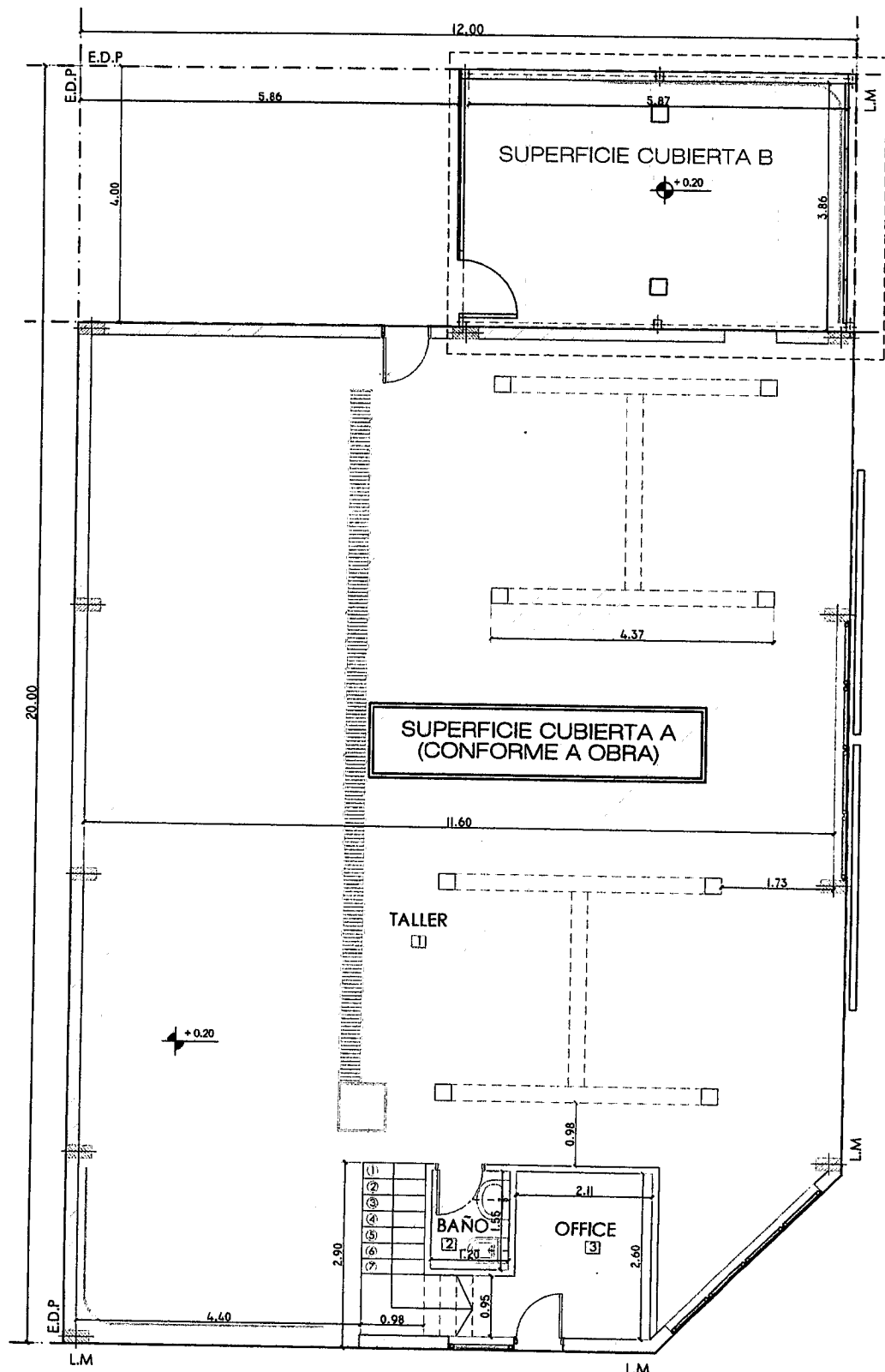
Fecha 03/2020

A03

VICTORIO BRONZINI - PATRICIA MONTALBETTI



Teléfono: 02901 431-162 - estudio@gsfarquitectura.com
San Martín N°1252 2°A USHUAIA - TIERRA DEL FUEGO



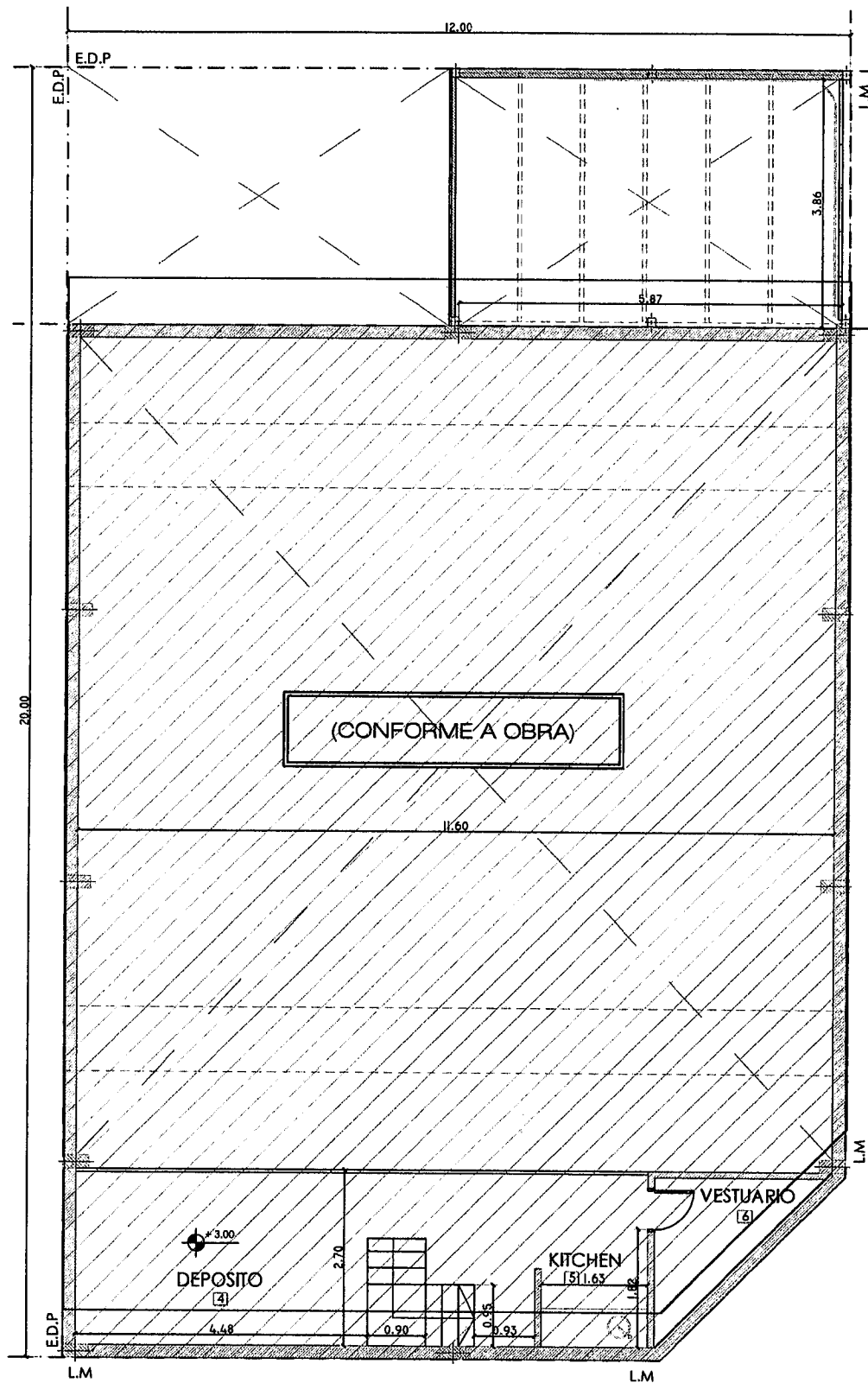
calle Ascasubi

GONZALO SEBASTIAN
FERNANDEZ calle Belakamain
ARQUITECTO

PLANTA BAJA

SUPERFICIE CUBIERTA A: 244.96M2 (CONFORME A OBRAS)
SUPERFICIE CUBIERTA B: 24.56M2 (SIN DECLARAR AÑO 2004)

PLANTA			A01		Teléfono: 02901 431-162 - estudio@gsfarquitectura.com San Martín N°1252 2°A USHUAIA - TIERRA DEL FUEGO
Escala 1:100					
TALLER MECÁNICO					
Fecha	03/2020				
VICTORIO BRONZINI - PATRICIA MONTALBETTI					



[Signature]

GONZALO SEBASTIAN
FERNANDEZ
ARQUITECTO
RPC 547 CATDF 313

PLANTA
ENTREPISO

PLANTA
Escala 1:100
TALLER MECANICO
Fecha 03/2020

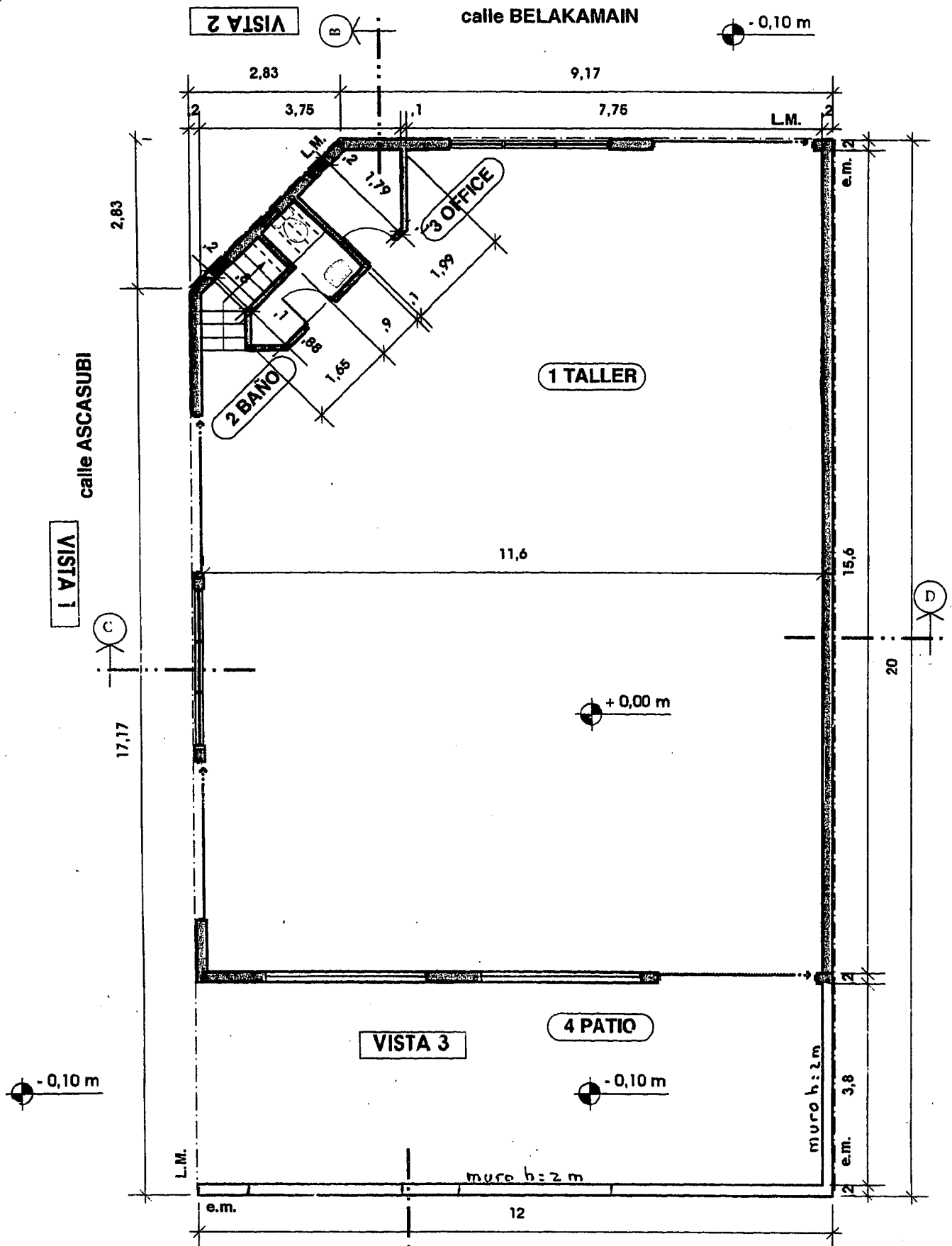
A02

VICTORIO BRONZINI - PATRICIA MONTALBETTI



Teléfono: 02901 431-162 - estudio@gsfarquitectura.com
San Martín N°1252 2°A USHUAIA - TIERRA DEL FUEGO

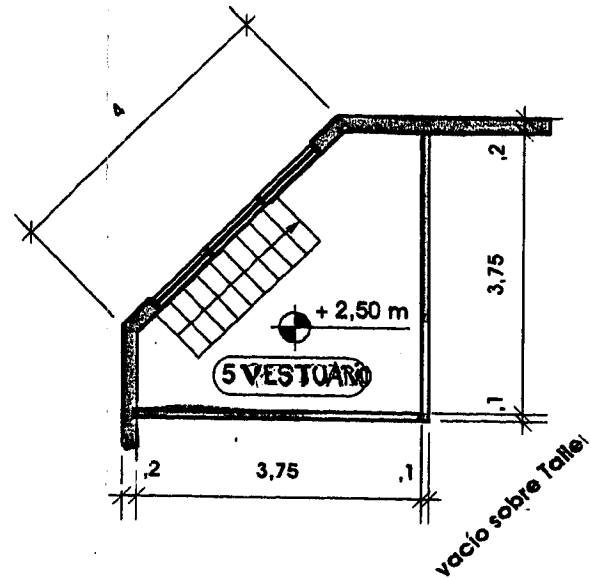
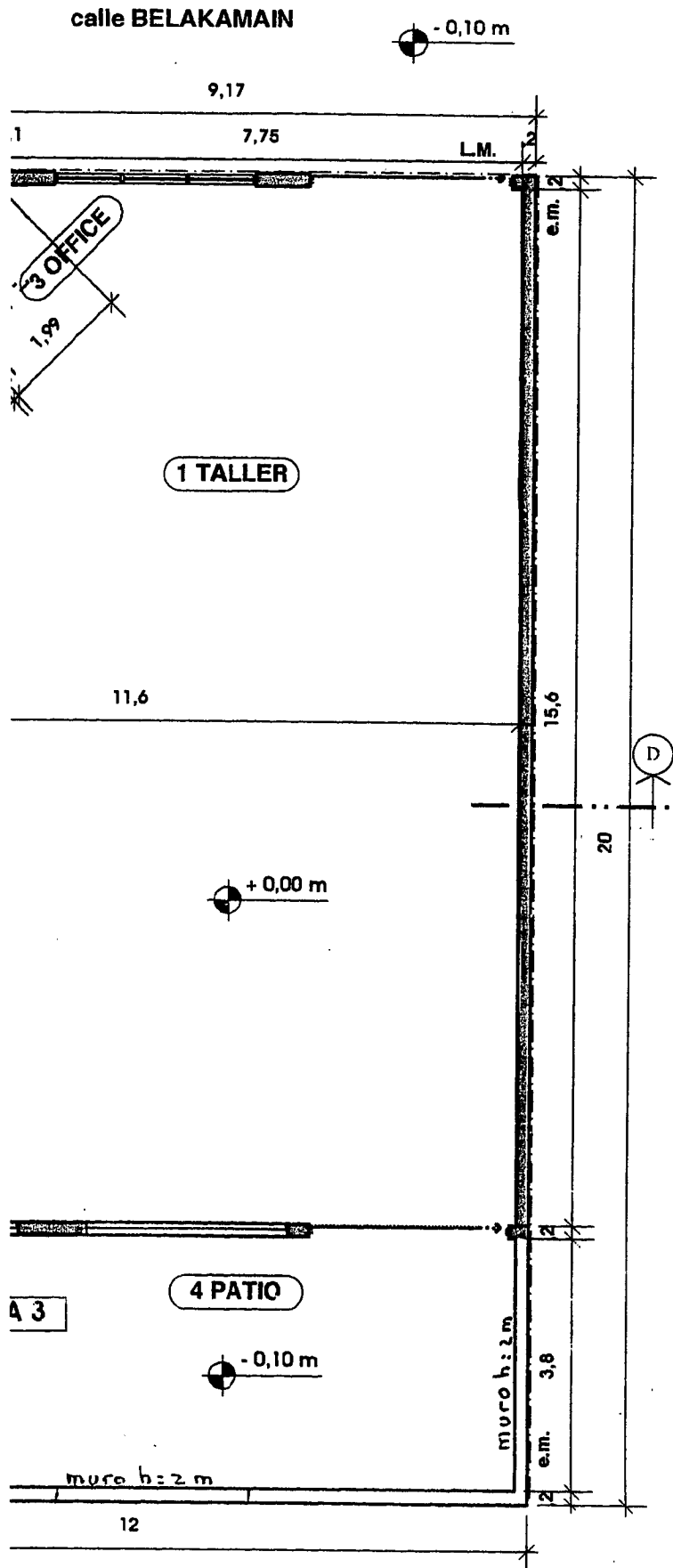
PLANTA BAJA



NOTA

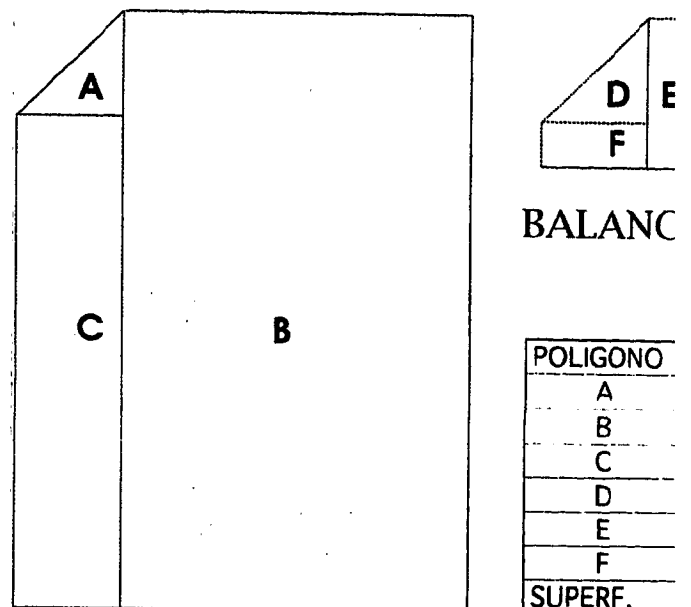
EL PROFESIONAL FIRMANTE SERA EL UNICO RESPONSABLE ANTE QUIEN CORRESPONDA DE LOS CALCULOS DE TODAS LAS ESTRUCTURAS Y FUNDACIONES ANTISISMICAS.

PLANTA ALTA



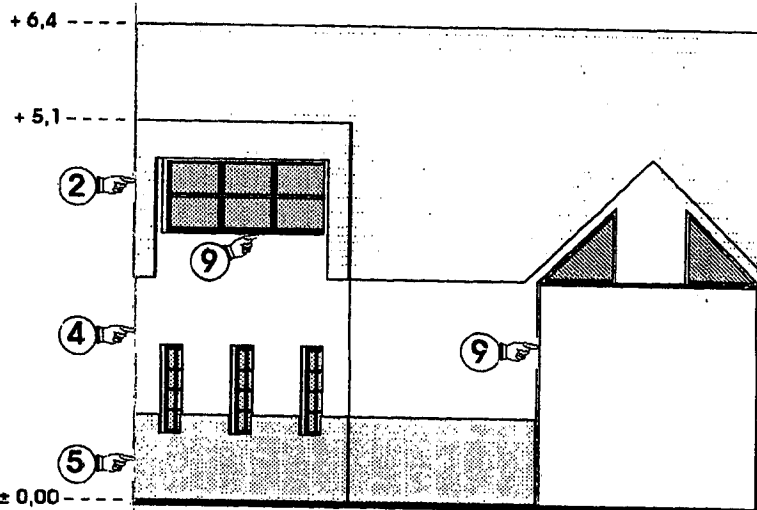
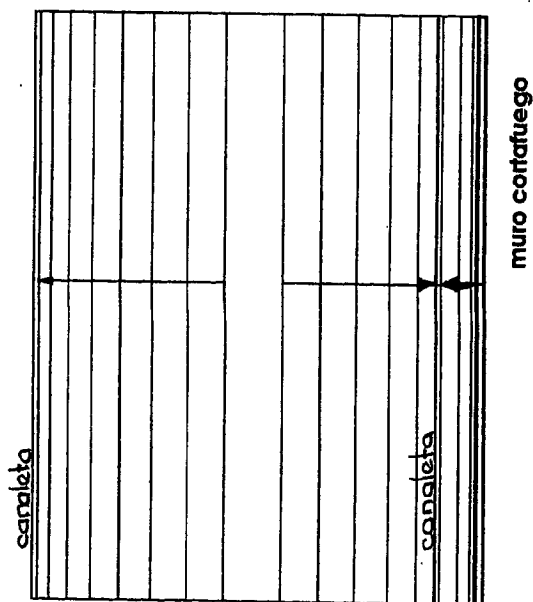
Nº	USO	AREA	COEFIC	A.
1	TALLER	168,91m2	1/10	1
2	BAÑO	2,85m2	1/10	1
3	OFFICE	2,74m2	1/10	1
4	PATIO		1/10	
5	VESTUARIO	10,35m2	1/10	

PLANILLA DE ILUMINACION Y VENTILACION



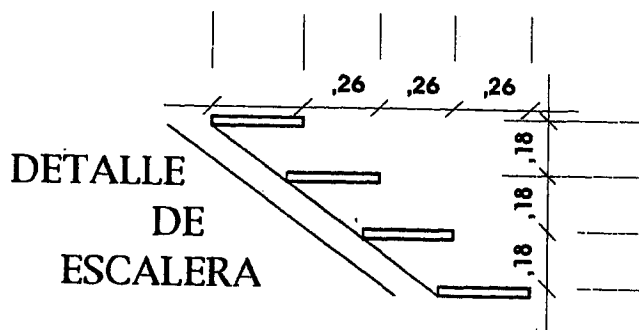
SERA EL UNICO RESPONSABLE ANTE QUIEN CORRESPONDA
LAS ESTRUCTURAS Y FUNDACIONES ANTISISMICAS.

PLANTA DE TECHOS



VITA 1 FRENTE (calle Ascasubi)

ECES.	A. PROYECT	COEFIC	A. NECES.	A. PROYECT
3,891	17,00 m2	1/3i	5,63m2	12,00 m2
,285	0,50 m2	1/3i	0,09m2	0,50 m2
,274	0,50 m2	1/3i	0,09m2	0,50 m2
0		1/3i	0,00m2	
,035	3,00 m2	1/3i	0,34m2	3,00 m2



E DE SUPERFICIES

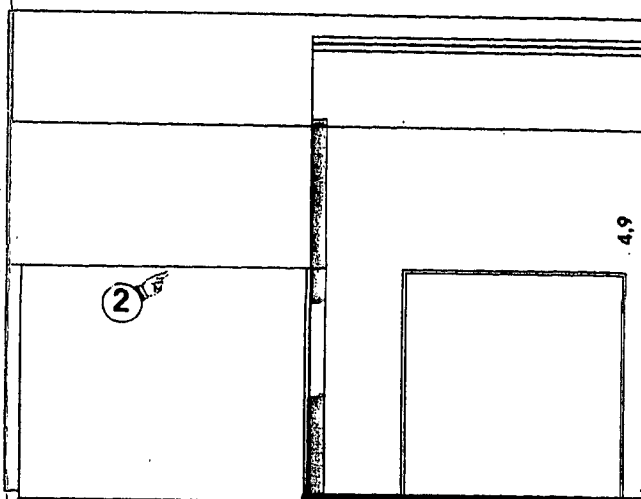
ALTO (Y)	ANCHO (X)	AREA	
2,83m	2,83m	4,00 m2	P. BAJA
16,00m	9,17m	146,72 m2	
13,17m	2,83m	37,27 m2	187,996 m2
2,83m	2,83m	4,00 m2	
4,05m	1,22m	4,94 m2	
1,22m	2,83m	3,45 m2	12,399 m2
CUBIERTA	TOTAL	200,395 m2	

REFERENCIAS

- NUEVO**
- ① chapa metálica
 - ② cenefa de metálica
 - ③ cerámico
 - ④ grueso y fino a la cal
 - ⑤ zócalo de piedra
 - ⑥ canaleta
 - ⑦ machimbre
 - ⑧ muro cortafuego
 - ⑨ carpinterías metálicas

LOCA	Nº	D
	1	T
	2	B
	3	O
	4	P
	5	V

PLA



NOMENCLATURA CATASTRAL

SECCION
BMACIZO
50PARCELA
9PLANO
1

PLANO DE :

OBRA NUEVA

USO PREDOMINANTE :

TALLER MECANICO

PROPIETARIO :

VICTORIO BRONZINI y
PATRICIA MONTALBETTI

DOMICILIO : BELAKAMAIN N° 398, USHUAIA

PLANO DE :

ARQUITECTURA.

ESCALA : 1 / 100

CONIFICACION

R1

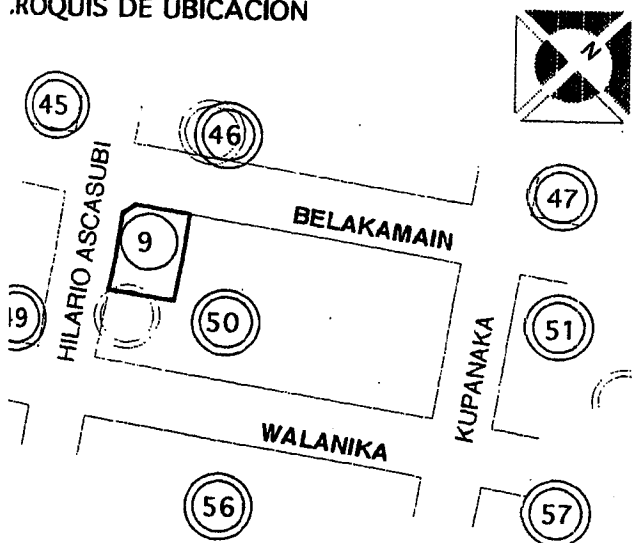
D.U.	180Hab/Ha
D.N.	360Hab/Ha
F.O.S. máx.	0,70
F.O.S. proy.	0,80
F.O.T. máx.	2,00
F.O.T. proy.	0,85

PROPIETARIO

Nombre y Apellido : VICTORIO BRONZINI y
firma PATRICIA MONTALBETTI

domicilio : BELAKAMAIN N° 398, USHUAIA

DIRECCION DE UBICACION



DIRECTOR DE PROYECTO

Nombre y apellido : BONVEHI, F. MIGUEL, mmo

Mat. Mun. : 220/95

Mat. Prof.: 2275

firma

domicilio : Ricardo Rojas N° 647, S. Salv. USHUAIA

DIRECCION

Nombre y apellido : BONVEHI, F. MIGUEL, mmo

Mat. Mun. : 220/95

Mat. Prof.: 2275

firma

domicilio : Ricardo Rojas N° 647, S. Salv. USHUAIA

CUADRO DE SUPERFICIES

UPERF. del TERRENO	236,00m2
UPERF. P BAJA	188,00m2
UPERF. P ALTA	12,40m2
UPERF. TOTAL	200,39m2
UPERF. LIBRE	48,00m2

aprobación de los planos no exime de la
obligación de poseer permiso de habilitación.-

CONSTRUCCION

Nombre y apellido : BONVEHI, F. MIGUEL, mmo

Mat. Mun. : 220/95

Mat. Prof.: 2275

firma

domicilio : Ricardo Rojas N° 647, S. Salv. USHUAIA

29 OCT 1998

PROBADO



PLANO DE :

OBRA NUEVA

USO PREDOMINANTE :

TALLER MECANICO

PROPIETARIO :

VICTORIO BRONZINI y
PATRICIA MONTALBETTI

DOMICILIO : BELAKAMAIN Nº 398, USHUAIA

PLANO DE :

ARQUITECTURA.

ESCALA

ZONIFICACION

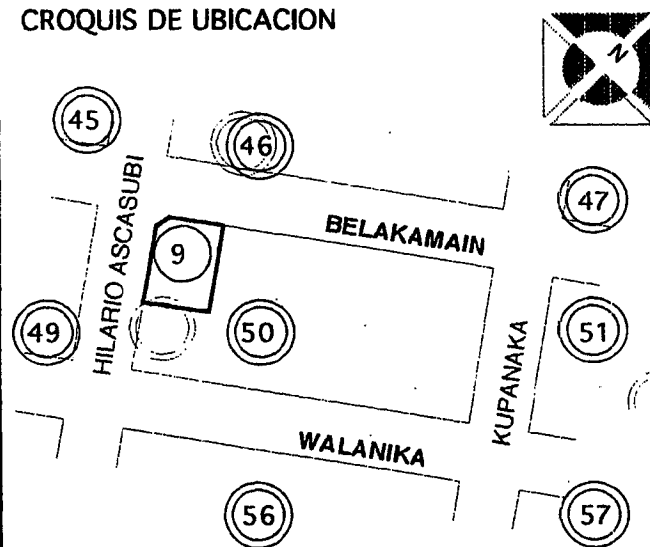
R1

D.U.	180Hab/Ha
D.N.	360Hab/Ha
F.O.S. máx.	0,70
F.O.S. proy.	0,80
F.O.T. máx.	2,00
F.O.T. proy.	0,85

PROPIETARIO

Nombre y Apellido : VICTORIO BRONZINI
firma PATRICIA MONTALBETTI
domicilio : BELAKAMAIN Nº 398, USHUAIA

CROQUIS DE UBICACION



DIRECTOR DE PROYECTO

Nombre y apellido : BONVEHI, F. MIGUEL
Mat. Mun. : 220/95
Mat. Prof.: 2275
firma
domicilio : Ricardo Rojas Nº 647, S. Salv.

DIRECCION

Nombre y apellido : BONVEHI, F. MIGUEL
Mat. Mun. : 220/95
Mat. Prof.: 2275
firma
domicilio : Ricardo Rojas Nº 647, S. Salv.

CUADRO DE SUPERFICIES

SUPERF. del TERRENO	236,00m ²
SUPERF. P BAJA	188,00m ²
SUPERF. P ALTA	12,40m ²
SUPERF. TOTAL	200,39m ²
SUPERF. LIBRE	48,00m ²

CONSTRUCCION

Nombre y apellido : BONVEHI, F. MIGUEL
Mat. Mun. : 220/95
Mat. Prof.: 2275
firma
domicilio : Ricardo Rojas Nº 647, S. Salv.

La aprobación de los planos no exime de la
obligación de poseer permiso de habilitación.-

29 OCT 1998



PRO

Handwritten signature and stamp of the Director of the project.

Plano de : **CONFORME A OBRA - REFACCION**
Uso predominante : **TALLER MECANICO**

Propiedad de :

**VICTORIO BRONZINI Y
PATRICIA MONTALBETTI**

DOMICILIO: CALLE BELAKAMAIN N°398

USHUAIA

Plano de : **ARQUITECTURA**

ESCALA: 1:100

ZONIFICACION

R1_{CE}

DU = 180

DN = 360

FOT = 1.038

FOS = 0.911

PROPIETARIOS:

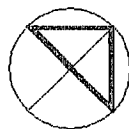
VICTORIO BRONZINI Y

PATRICIA MONTALBETTI

Firma : _____

Domicilio: BELAKAMAIN N°398, USHUAIA

CROQUIS DE LOCALIZACION:



CALLE BELAKAMAIN

CALLE H. ASCASUBI

20.00
12.00

CALLE KUPANAKA

CALLE WALANIKA

INFORMANTE TECNICO:

Ing. Alberto R. Morelli

Firma : _____

M.P.: 12917 Cat. 1° - M.M.: 159/89

Domicilio: MAGALLANES N°2563

SUPERFICIE TERRENO _____ 236.00m2.

SUPERFICIE EXISTENTE _____ 215.00m2.

SUPERFICIE A EMPADRONAR _____ 29.96m2.

SUPERFICIE LIBRE _____ 308.95m2.

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

CONSTRUCTOR:

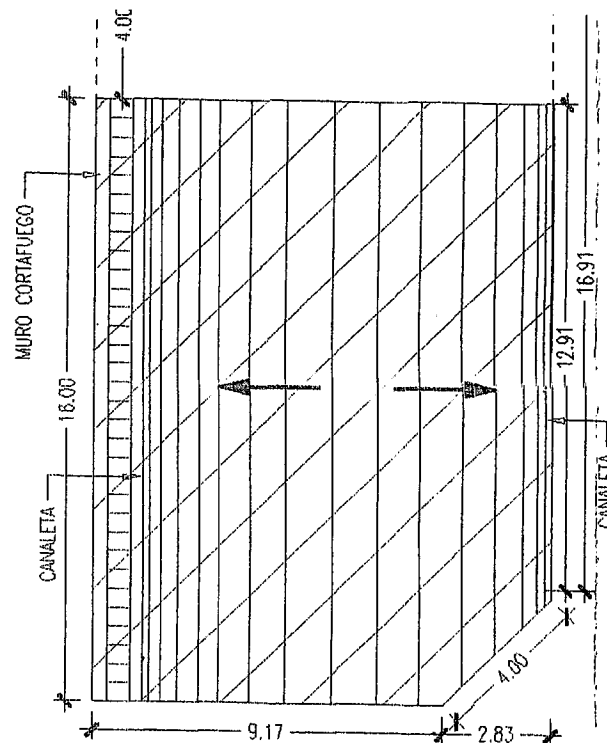
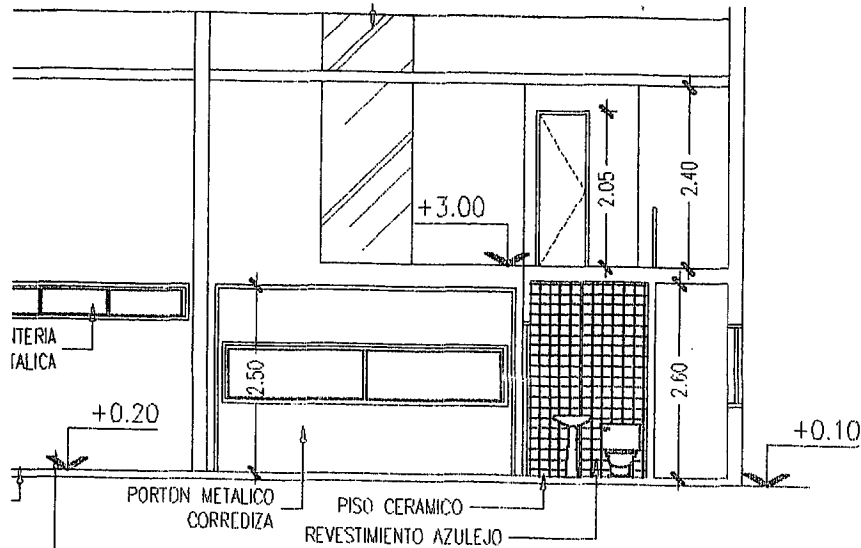
Firma : _____

30 AGO 2000



APROBADO

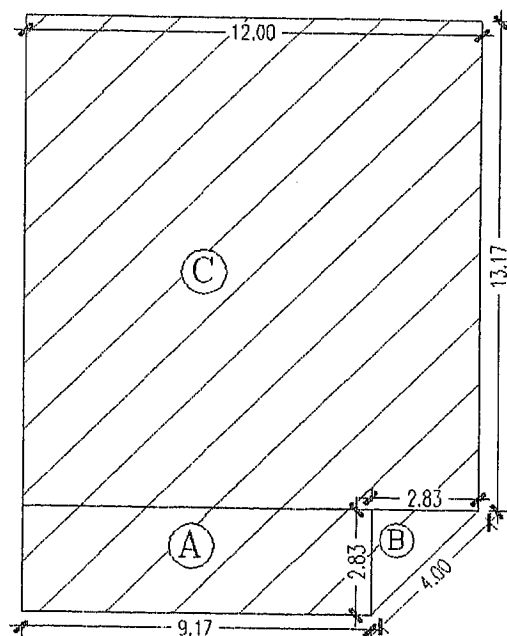
Arq. Luis A. Cárdenas
Jefe Dpto. Obras Particulares
S.S.P. y G.E.U.



PLANTA DE TECHO E IMPLANTACION

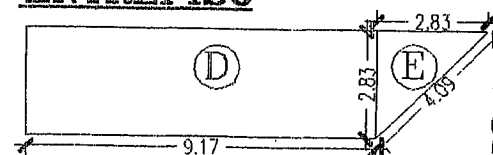
NOTA:
EL PROPIETARIO SE HACE RESPONSABLE DE TODO LO CONSTRUIDO SIN PERMISO MUNICIPAL.

-0.60



PLANTA BAJA

ENTREPISO



BALANCE DE SUPERFICIE:

SUPERFICIE EXISTENTE:

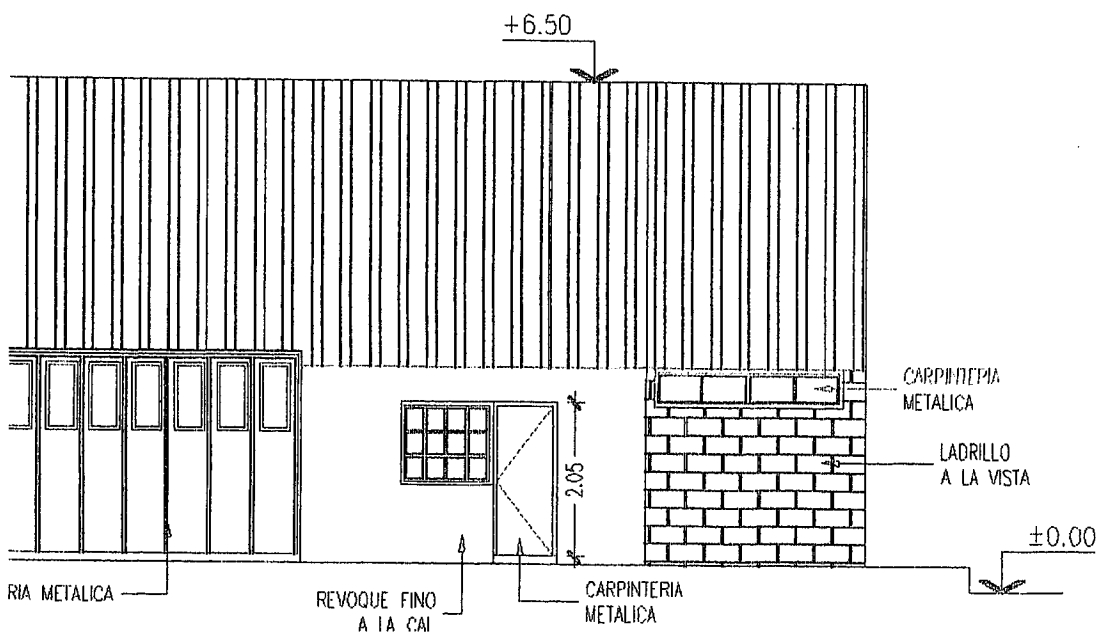
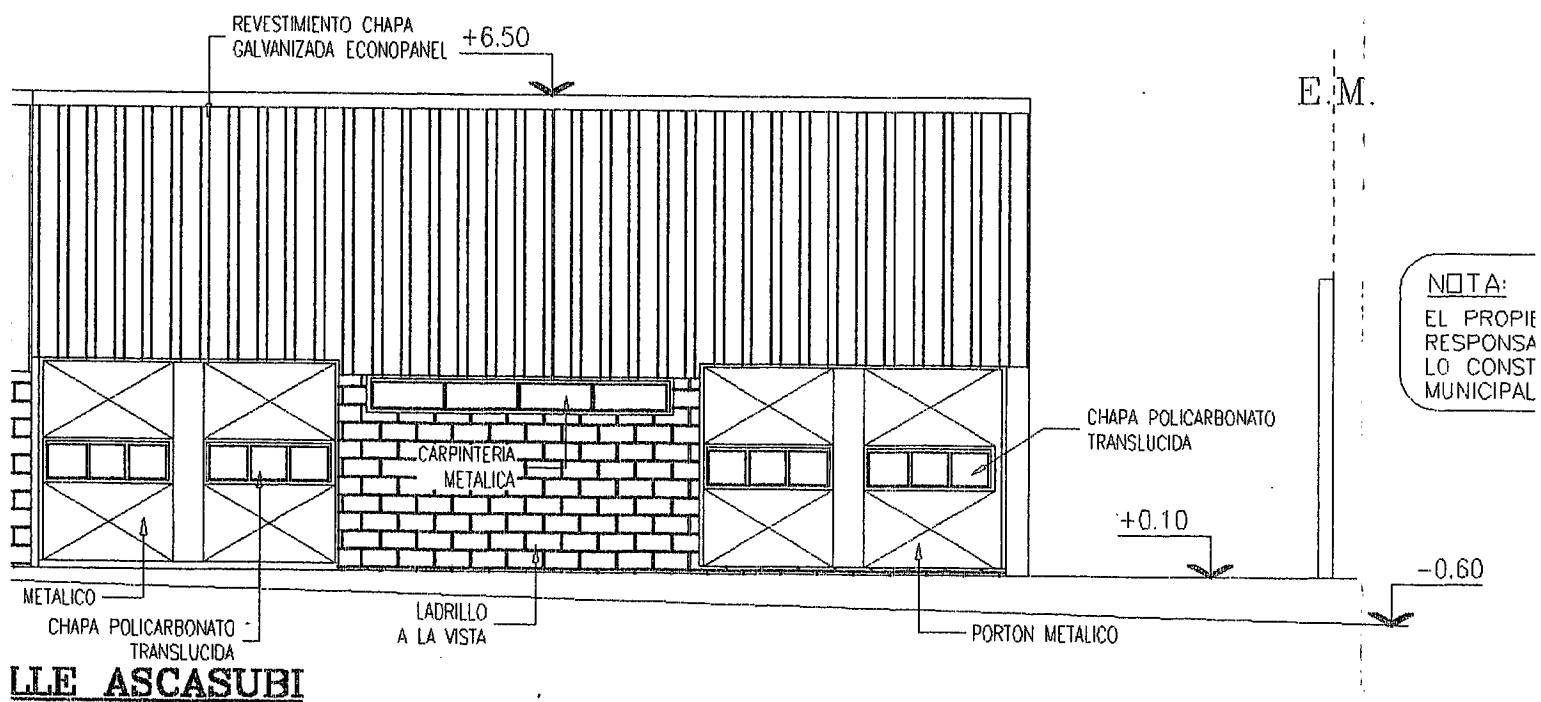
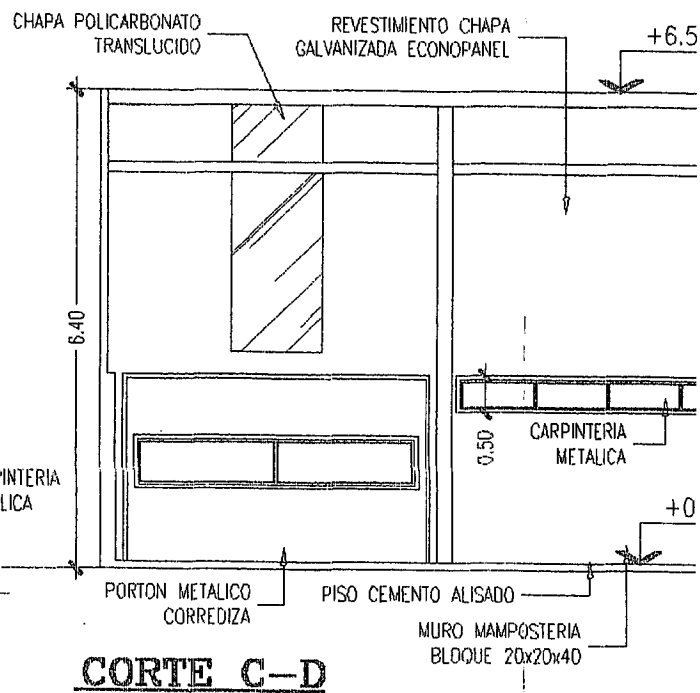
SUPERFICIE A: 25.96m².
SUPERFICIE B: 4.00m².
SUPERFICIE C: 185.04m².
SUP. TOTAL: 215.00m².

SUPERFICIE A EMPADRONAR:

SUPERFICIE D: 25.96m².
SUPERFICIE E: 4.00m².
SUP. TOTAL: 29.96m².

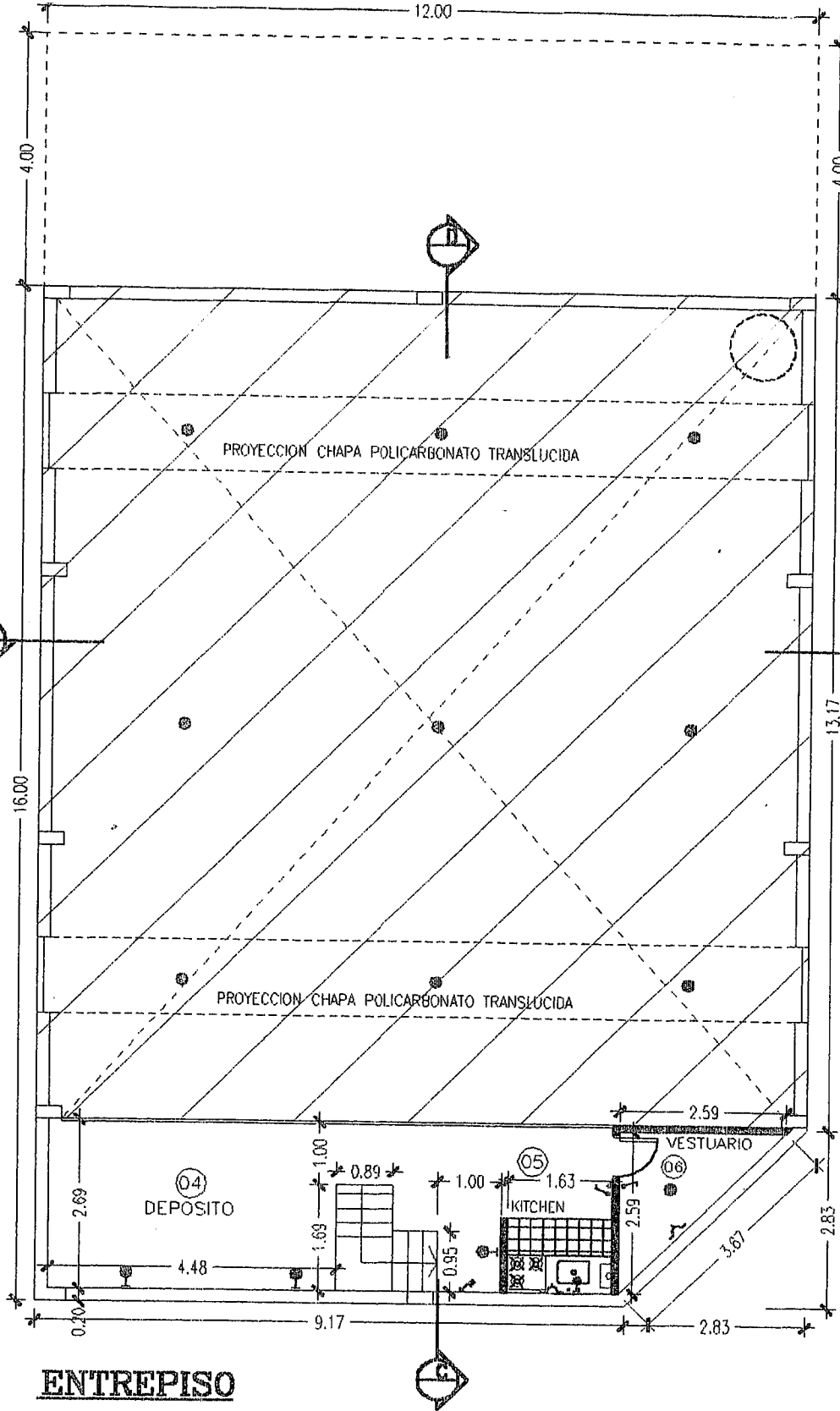
PLANILLA DE LOCALES, ILUMINACION, VENTILACION

AREA	CONF.	PISO	ZOC.	REVOQ.	CIELOR.	REV.	PINTURA		ILUMINACION			VENTILACION		
							MUROS	CAR.MAD	CTE.	REQ.	PROY.	CTE.	REQ.	PROY.
162.30	H.P.	CEMENTO ALISADO	---	A LA CAL	CHAPA	CHAPA	LATEX	---	1/10	0.23	0.48	1/3	0.07	0.16
1.85	H.P.	CERAM.	CERAM.	A LA CAL	DURL.	AZUL.	---	---	---	---	---	---	---	---
6.65	H.P.	CERAM.	CERAM.	A LA CAL	DURL.	---	LATEX	---	---	---	---	---	---	---
19.10	MADERA	MAD.	---	---	CHAPA	---	LATEX	---	---	---	---	---	---	---
4.38	MADERA	MAD.	---	---	DURL.	AZUL.	---	---	---	---	---	---	---	---
3.36	MADERA	MAD.	---	---	DURL.	---	LATEX	---	---	---	---	---	---	---



N°	LOCALES		
	DESIGNACION	AREA	
01	TALLER	162.30	
02	BAÑO	1.85	
03	OFICCE	6.65	
04	DEPOSITO	19.10	M
05	KITCHEN	4.38	M

CALLE ASCASUBI



ENTREPISO

PARED DE CHAPA GALVANIZADA ECONOPANEL
REVESTIMIENTO CHAPA GALVANIZADA ECONOPANEL

CARPINTERIA METALICA

PARED DE MAMPOSTERIA h:2.60m.

-0.60

CORTE

CARPINTERIA METALICA

LADRILLO A LA VISTA

±0.00

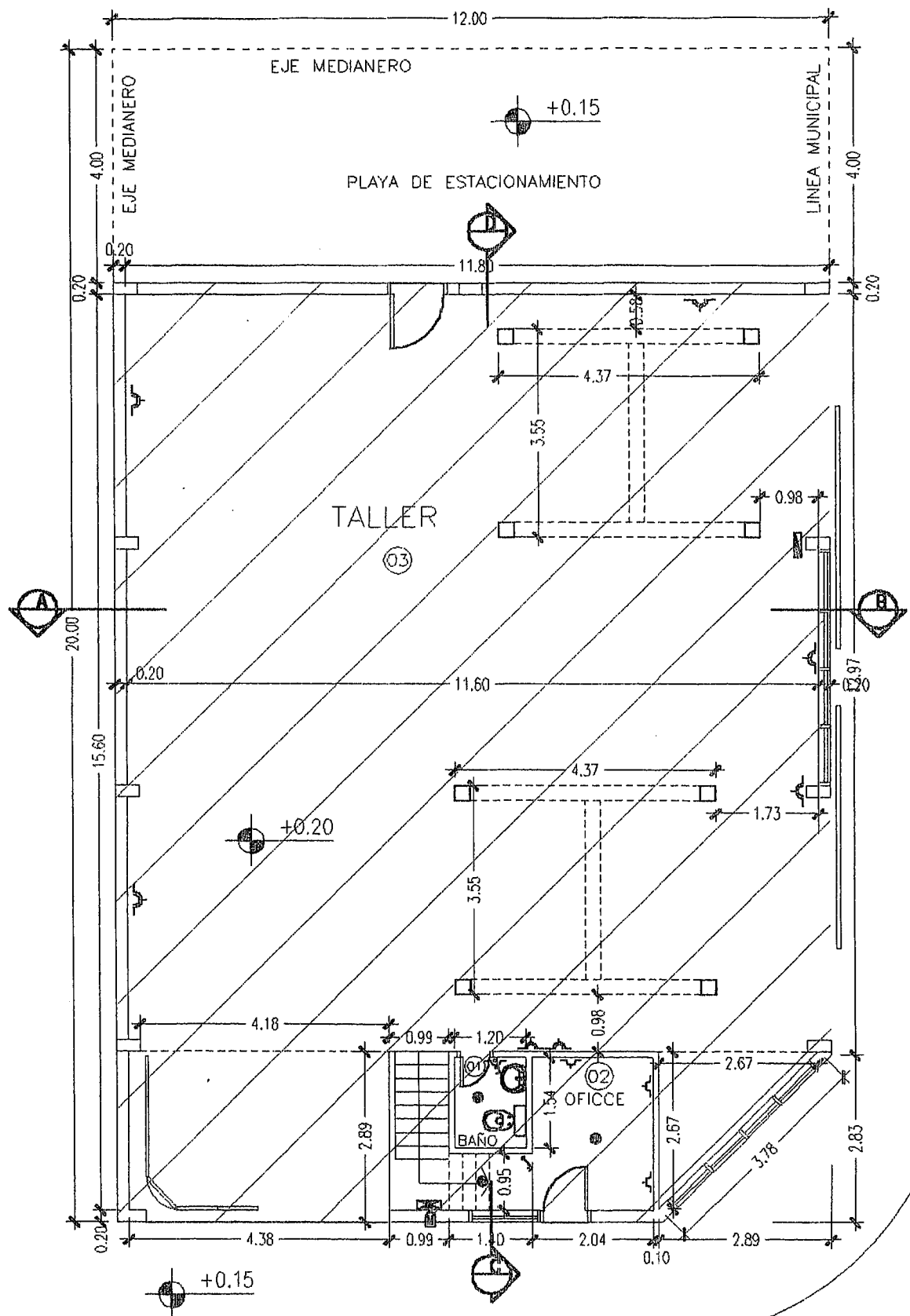
VISTA S/C

REVESTIMIENTO CHAPA GALVANIZADA ECONOPANEL

REVOQUE FINO A LA CAL

+0.10

CARI



PLANTA BAJA