



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

CONCEJO DEL SECRETARTE USHUAIA MESA DE ENTRADA LEGISLATIVA ASUNTOS INGRESADOS	
Fecha:	24 NOV. 2021 Hs. 11:48
Numero:	839 Fojas: 35
Expte. N°	
Grado:	
Recibido:	

23 NOV 2021

Nancy Patricia PÉREZ
Responsable Coordinación
y Despacho
OFICIO DELIBERANTE USHUAIA

NOTA N.º 312 /2021.-

LETRA: MUN.U

SEÑOR PRESIDENTE:

Tengo el agrado de dirigirme a Usted, a los efectos de remitir adjunto el Expte. E-8342/2021- S/Excepción del Artículo VIII.1.2.1.2 – Indicadores Urbanísticos zonificación R4: Residencial Parque “Retiro Frontal y Lateral “ del Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Ushuaia”. S/Predio: Sección E – Macizo 18 - Parcela 23.

Con tal motivo, las áreas competentes dependientes de la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, elaboraron el Informe Letra: E y N - N.º 25/2021.

Por lo expuesto, se giran las presentes actuaciones para su tratamiento por parte de ese cuerpo deliberativo

Sin otro particular, saludo a Usted muy atentamente.

Walter Kuejo
INTENDENTE
Municipalidad de Ushuaia

SEÑOR PRESIDENTE
DEL CONCEJO DELIBERANTE
DE LA CIUDAD DE USHUAIA

Dn. Juan Carlos PINO

S _____ / _____ D



Municipalidad de Ushuaia

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

(310) MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

NRO
MUS-E-8342-2021

AÑO
2021

FECHA 29/07/2021

INICIADOR

DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO AMBIENTAL Y ORDENAMIENTO
TERRITORIAL

--

EXTRACTO

Tema: Solicitud excepción al código de planeamiento urbano

Detalle: E-18-23 GANCI, Alicia s/ retiros - Rep. Técnico: MMO Cuellar, Javier

Interesado:

DNI/CUIL/CUIT:

Telefono:

Mail:

Asunto **Solicitud de Excepción al CPU, art.
VII.1.2.1.4. R4: Residencial Parque**
Remitente Ale G <alitadeaguila@gmail.com>
Destinatario <javier.benavente@ushuaia.gob.ar>
Fecha 31/05/2021 11:27



- nota para excepcion.pdf (~27 KB)

Ushuaia, 28 de Mayo de 2021

Dirección de Urbanismo:

Quien suscribe Alicia Alejandra Ganci

DNI: 16.040.935

Domicilio Real: Las Aljabas 382 B° Ecológico

Teléfono de contacto 2901- 498623

En carácter de Titular de la Parcela: E, del Macizo: 18, Sección: 23

Designo al profesional: Cuellar Javier RPC-Matr. N°: 524

Como mi representante técnico para el trámite de SOLICITUD DE EXCEPCIÓN a las normas de planeamiento urbano y/o edificación;

Tema: Solicitud de Excepción al CPU, art. VII.1.2.1.4. R4: Residencial Parque

Constituyo mi DOMICILIO ESPECIAL ELECTRÓNICO, en los términos de los Art. 21 y 55 de la Ley Prov. 141 modificada por la Ley Prov. 1312, en la siguiente dirección:

alitadeaguila@gmail.com

Buenas tardes

Mediante la misma envié datos adjuntos a fin de iniciar el trámite mediante un expediente electrónico.

Dirección de Urbanismo:

Quien Suscribe: Ganci, Alicia Alejandra

DNI: 27-16040935-0

Domicilio Real: Las Aljabas N°362 B° Ecológico

Teléfono de contacto: +54 9 2901 49-8623 titular

En carácter de Titular de la Parcela "23", Macizo "18", Sección "E"

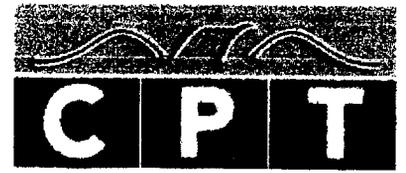
Designo Profesional: Cuellar Quispe Javier M.M.O (Mat. 8374 RPC. 524)

Como mi presente técnico para el trámite de SOLICITUD DE EXCEPCIÓN a las normas de planeamiento urbano y/o edificación;

Tema: Código de Planeamiento Retiros.

Constituyo mi DOMICILIO ESPECIAL ELECTRONICO, en los términos de los Art. 21 y 55 de la Ley Prov. 1312, en la siguiente dirección

proyectos@comslar.com



COLEGIO de PROFESIONALES TÉCNICOS
de TIERRA DEL FUEGO

NOTA ENCOMIENDA

RETP N° U/ 001257

REGISTRO DE ENCOMIENDA DE TAREAS PROFESIONALES
TIPO DE RETP:

Profesional

Apellidos y Nombres: CUELLAR QUISPE JAVIER
Matrícula Municipal N°: 524
Matricula Profesional N° (C.P.T.): 017

Comitente

Nombre Completo: GANCI Alicia Alejandra.
CUIT: 27-16040935-0
Domicilio Legal: Las Aljabas N°:382

Localidad: USHUAIA

Naturaleza Técnica del Contrato (De acuerdo a la Ley 595)

Relación Profesional: CONTRATADO

Tareas Profesionales: (TACHAR LO QUE NO CORRESPONDA)

AMPLIACIÓN / OBRA NUEVA / EMPADRONAMIENTO / REFACCION / MODIFICACION DE OBRA EN
EJECUCION / CONFORME A OBRA.

Roles Profesionales: DIRECTOR DE PROYECTO - Trámite de Exepcion al C.P.U.
DIRECTOR DE OBRA
CONSTRUCTOR
INFORMANTE TECNICO
CALCULISTA
(TACHAR LO QUE NO CORRESPONDA)

Datos de la Obra/Local

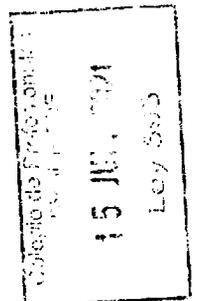
Propietario: GANCI Alicia Alejandra.
Provincia: TIERRA DEL FUEGO
Calle 1: Las Aljabas N°:382
Zonificación: Sección: E- Macizo: 18- Parcela: 23.-
Localidad: USHUAIA
Destino de la Obra: VIVIENDA MULTIFAMILIAR
Área o Superficie: 150.51 m2.

Declaración

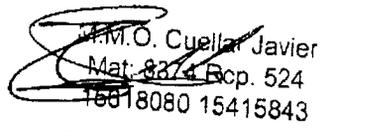
-Los datos declarados en la presente por parte del profesional y comitente son correctos, y se ajustan a la realidad, los mismos tienen carácter de declaración jurada.-

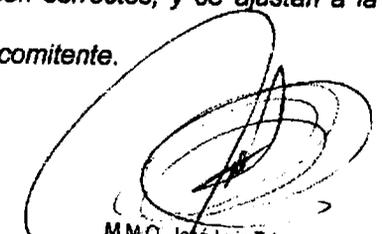
-El profesional se responsabiliza de la autenticidad de la firma y personería del comitente.

se certifica que el profesional se encuentra matriculado en este Colegio Profesional y se da la constancia que la firma adjunta se encuentra debidamente registrada en su matrícula y contratada en condiciones de ejercer la profesión en la Provincia de Tierra del Fuego.




.....
Firma y Aclaración del Comitente


.....
Firma y Sello del Profesional


.....
Firma y Sello del CPTTDF

Ushuaia 27 de mayo de 2021

Ref: Sol. Excep. CPU E-18-23

Sr. Director Urbanismo
Arq. Gabriel PALACIOS
Municipalidad de Ushuaia

Tengo el agrado de dirigirme a Ud. a los efectos de solicitar se analice la presente solicitud de excepción al Código de Planeamiento Urbano, conforme a continuación se detalla:

- Propietario: Ganci, Alicia Alejandra.
- Nomenclatura Catastral: E-18-23.
- Zonificación: R4 RESIDENCIAL PARQUE.
- Art. al que se solicita Excepción: VII.1.2.1.4 R4: RESIDENCIAL PARQUE (C.P.U.) Retiro Frontal y Lateral Obligatorio C.P.U.).

VII.1.2.1.4 R4: RESIDENCIAL PARQUE.

CARACTER			
Área de vivienda unifamiliar de baja densidad con traza de Barrio Parque y características de tejido abierto. Usos recreativos de esparcimiento así como áreas de reservas paisajísticas.			
DELIMITACIÓN			
USOS.		USOS SEGÚN TABLA.	
PRINCIPAL: Vivienda unifamiliar.		La construcción destinada al uso complementario, puede ser previa a la construcción de lo destinado a uso principal.	
COMPLEMENTARIO: industrias y talleres artesanales, comercio. Servicios personales según tabla de usos. El uso complementario debe coexistir con el uso principal en la parcela.			
INDICADORES URBANÍSTICOS.			
Parcela Mínima: Frente 20.00 m Superficie 600.00 m ²	Retiros: Frontal 3.00 m Bilateral 3.00 m Contrafrontal mínimo: 4.00 m – Según Cap. V. Esp. Libre Macizo	F.O.S. 0.40 F.O.T. 0.50 Altura Máxima S/L.E.: 8.00 m. Plano Límite Altura Máx.: 12.00mts	DN: 160 hab/ha DU: 80 hab/ha
PREMIOS			INCREMENTO FOT
Por implantación del proyecto respetando la planimetría y forestación (paisaje natural)			0.10
Por construcción retirada de la L.E.. Por cada metro de retiro			0.03
Hasta un máximo de.			0.15
Por construcción retirada de la L.E.. de retiro lateral obligatorio.....			0.03
Hasta un máximo de.			0.15

En el año 1995, con intervención del profesional Carlos Costabile, la Sra. Ganci Alejandra inicio la realización de los planos de obra nueva para la tan ansiada

construcción de su vivienda particular, el mencionado profesional se desempeñó como Proyectista y como Director de Obra.

Años después, dio inicio a la construcción de dos unidades de departamentos en el frente de su propiedad, entendiéndose en ese momento que la documentación correspondiente a su vivienda particular se encontraba en regla y finalizada.

Los departamentos fueron ejecutados con mucho esfuerzo, reuniendo poco a poco y paso a paso los fondos necesarios para su realización. No obstante, fueron realizados sin profesional responsable, razón por la cual fue intimada y paralizada por el Municipio de nuestra ciudad.

Con el objeto de cumplir con lo por el municipio solicitado y con mucho esfuerzo desde lo económico, se encomendaron los trabajos de realización de la documentación de obra correspondiente a la M.M.O. Andrea Olariaga. Tiempo después le es informado a la propietaria, que no es factible avanzar con la regularización de la documentación, debido a que Técnica actuante no cumplimentaba con los requisitos de la normativa en vigencia, razón por la cual no se le había renovado su matrícula.

Por otra parte, es en esta instancia en la que la Sra. Ganci es informada, por un lado, que el expte. de su vivienda particular no se encontraba cerrado (razón por la cual se debía realizar un plano conforme a obra) y por el otro, que su vivienda se encontraba invadiendo el retiro lateral. Estas situaciones hicieron imposible avanzar la documentación técnica, ya que, al encontrarse invadidos los retiros, el plano conforme a obra nunca podrá ser aprobado. A la fecha, y a raíz de que las construcciones fueron realizadas sin documentación técnica, siguen generándose multas, haciéndose muy difícil seguir afrontando el pago de las mismas, sobre todo sin vislumbrar solución alguna respecto a la finalización de la documentación de obra, es decir sin solucionar el problema de fondo.

En atención a lo expuesto, y quedando solo dos caminos: demoler parte de su vivienda particular y casi la totalidad de los dos monoambientes, o solicitar al municipio con intervención del Concejo deliberante el análisis de una solicitud de excepción al Código de Planeamiento Urbano, se presenta la presente solicitud:

- Específicamente, se solicita excepción el C.P.U. respecto a lo exigido en el artículo VII.1.2.1.4 R4: RESIDENCIAL PARQUE (C.P.U.) Retiro Frontal y Lateral Obligatorio.

Retiro frontal: 3.00ml.

Retiro Bilateral: 3.00ml.

En el caso que nos ocupa, puede observarse que el retiro bilateral exigido es invadido en una pequeña porción debido a la mala implantación de la vivienda (en ese entonces con profesional responsable de la obra), si bien se encuentra aminorada esta situación en virtud a que la vivienda se encuentra implantada en escorzo respecto a la línea de eje divisorio de predios, la misma invade una pequeña porción del mencionado retiro, conforme a gráfico que se acompaña.



Plan General de Rentas
 Isla de Tierra del Fuego
 Isla e Islas del Atlántico Sur
 ID-54866281-7
 Ushuaia gober



USHUAIA
 Capital de
 MALVINAS



mas
 linda

USUARIOS: NESTOR 13/05/18

REPUBLICA DE USHUAIA
 PLAN GENERAL DE RENTAS
 ISLA DE TIERRA DEL FUEGO
 ISLAS DEL ATLANTICO SUR
 IDENTIFICACION: 54866281-7
 CUIT: 20-12073402-0
 CUIT: 20-12073402-0
 CUIT: 20-12073402-0

A(1105861) (D-160409335)

26/07/2021

9410

NOX/13E 3007E 1023

CAS ALJABROS ESTE 302 CP 9410

2021072021

12101000000003242001

26/07/2021

40/07/2021

INCLUIE

Deb/Cred: 100(00000000 0000)
 Tablas: (General)

SOLICITUD DE EXCEPCION

\$4,069.19

EN USHUAIA,
 DONAR ORGANOS
 Y SANGRE ES DAR VIDA

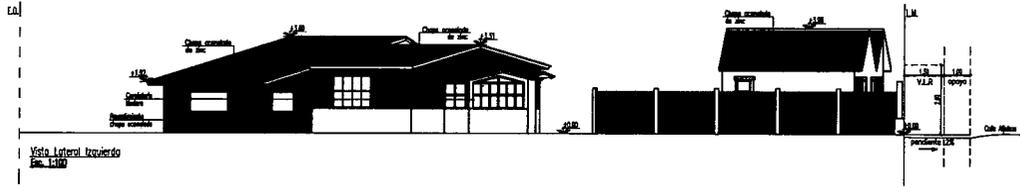
NECESITE un comprobante de pago para el pago de impuestos? Solicite un comprobante de pago de impuestos desde el sistema de pago de impuestos de Ushuaia.

La única manera de pagar los impuestos es a través de un pago de impuestos.

Link Pagos: Cod=29-60006414, desde www.linkpagos.com.ar y cajeros Link, las 24hs todos los días.



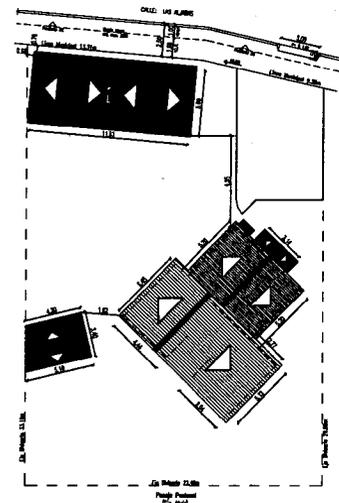
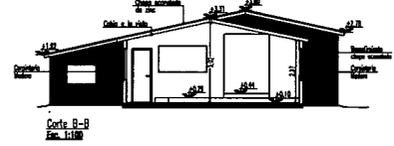
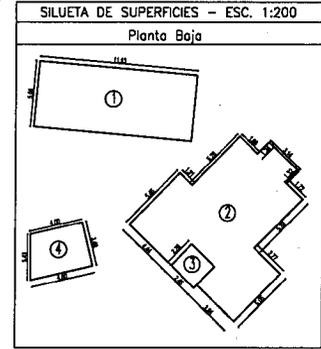
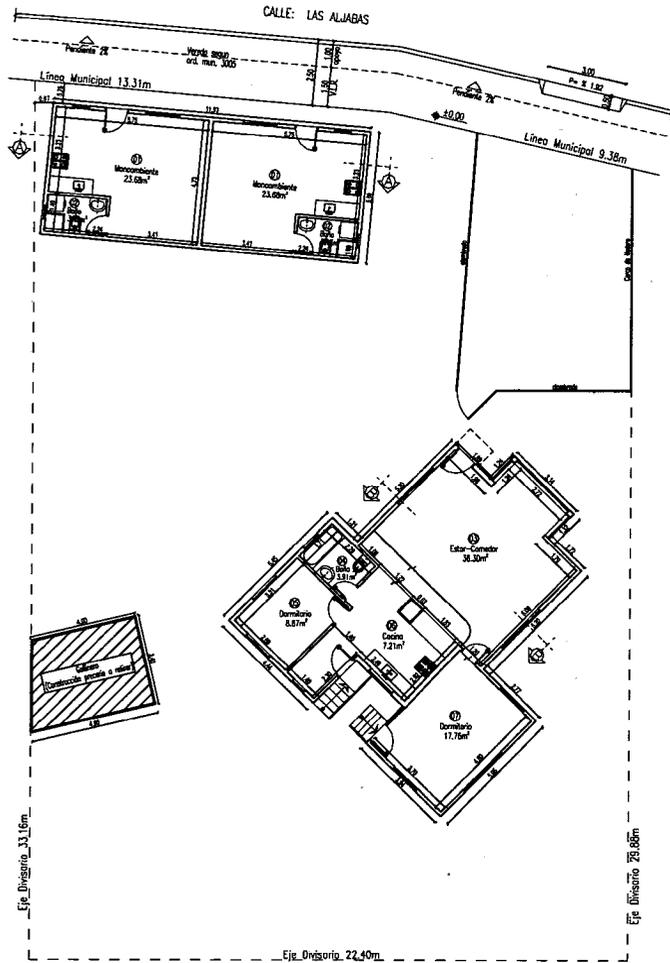
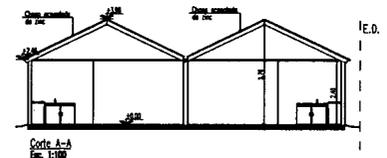
Cuidados, responsabilidad
 de todos y todas.
 Porque el mundo es un regalo



#	DESCRIPCION	CONFORME		PRO		REMED.		DEFORMO		SERIES	PARQUE	ZOCLO		TABLA DE ILUMINACION Y VENTILACION							
		ITE	OSE	MILLO	OSE	h. de col.	Defecto	SETEL	CANES			MIL	OSE	MEDIO	SUP. HZ	COEF.	MEC.	PROY.	COEF.	MEC.	PROY.
(1)	Monocubierta	+	+							Placa de Yeso				23.00	1/15	3.27	3.40	1/23	0.78	0.20	+
(2)	Baño	+	+							Placa de Yeso				5.13	+	+	0.35	+	+	0.35	+
(3)	Estar-Comedor	+	+							Cable a la Vista				36.30	1/10	3.63	10.30	1/23	1.21	3.45	+
(4)	Baño	+	+							Cable a la Vista				3.81	+	+	0.35	+	+	0.42	+
(5)	Dormitorio	+	+							Cable a la Vista				8.87	1/10	0.89	2.98	1/23	0.26	0.98	+
(6)	Cocina	+	+							Cable a la Vista				7.21	1/10	0.72	1.44	1/23	0.24	0.48	+
(7)	Dormitorio	+	+							Cable a la Vista				11.78	1/10	1.18	4.88	1/23	0.58	1.56	+



CALCULO DE F.O.S.		CALCULO DE F.O.T.	
Poligono 1	58.65m ²	Poligono 1	59.65m ²
Poligono 2	90.86m ²	Poligono 2	90.86m ²
Poligono 3	5.54m ²	Poligono 3 semicub. 50%	2.77m ²
Poligono 4	14.96m ²	Poligono 4	14.96m ²
TOTAL SUP.	171.01m ²	TOTAL SUP.	168.24m ²
F.O.S.	$\frac{171.01m^2}{714.00m^2} = 0.24$	F.O.T.	$\frac{168.24m^2}{714.00m^2} = 0.23$



NOMENCLATURA	CATASTRAL	SECCIÓN	MACIZO	PARCELA	PLANO
PLANO DE: CONFORME A OBRA		E	18	23	D1
USO PREDOMINANTE: VIVIENDA MULTIFAMILIAR					
PROPIETARIO: GANCI ALICIA ALEJANDRA					
CALLE: LAS ALJABAS N°382					USHUJUA
PLANO DE: ARQUITECTURA					ESC. 1:100
ZONIFICACION	DU	80 h/h	PROPIETARIO:		
R4	DN	160 h/h	GANCI ALICIA ALEJANDRA		
	FOS	0.24 (0.40)	FIRMA:		
	FOT	0.23 (0.50)	DOMICILIO: LAS ALJABAS N°382		
GRUPO DE UBICACION			DIRECTOR DE PROYECTO:		
			NOMBRE:		
SUPERFICIE DE TERRENO			DOMICILIO:		
Sup. Total a Conformar			CONSTRUCTOR:		
Sup. Libre			NOMBRE:		
LA APROBACION DE LOS PLANOS NO EXIME LA OBLIGACION DE POSEER PERMISOS DE HABILITACION			DOMICILIO:		

Planta Baja Esc. 1:100

Pasaje Peatonal (Sin Abrir)

Planta de Techos e Implantación Esc. 1:200



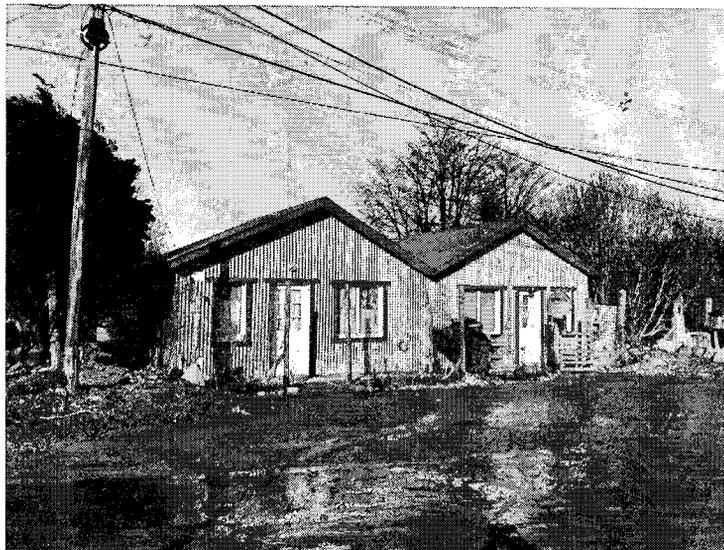
PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO
ANTÁRTIDA E ISLAS DEL ATLÁNTICO SUR
REPÚBLICA ARGENTINA
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Ref.: Excepción Retiros.
Exp:E-8342-2021.

Sr Director:

Me dirijo a Usted con relación al pedido de excepción al Artículo VIII.1.2.1.2 "Indicadores Urbanísticos Zonificación R4: Residencial Parque", solicitado por el profesional M.M.O. Javier Quispe Cuellar, mediante Nota Registrada de fecha 18 de junio de 2021, para la vivienda ubicada en la Parcela 23, del Macizo 18, de la Sección E, del registro del catastro municipal de la ciudad de Ushuaia. El titular de dicha parcela es la Sra. Alicia Ganci.

De acuerdo a lo observado en el Expediente de Obra "Año 1995 - N°484", con fecha 22/12/1995, se aprobaron planos de "Obra Nueva" para la nomenclatura previa E-16-22, siendo el profesional responsable de la misma el MMO. Carlos Costabile. Con fecha 25/07/2011 se desvincula el profesional notificando por nota que no había participado en la ejecución de la vivienda. Luego se suceden una serie de paralizaciones de obra y de solicitudes de plazo, *que no son cumplidas por la propietaria*, por continuar construyendo sin permiso de obra. El 20/03/2018, la MMO. Andrea Olariaga solicita se dé curso a la documentación de "conforme a obra", que es nuevamente infraccionada (6/12/18) por haber avanzado con la obra, y se le solicita nueva documentación, otorgándose un plazo para esto. Mediante cedula de citación de fecha 20/08/2019, se le notifica a la propietaria que la profesional había sido dada de baja (sin actualizar la documentación) y que debía contratar un nuevo profesional que se encargara de regularizar la obra.





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

Mediante Nota de encomienda de fecha 15/07/2021 (en adjunto 4 del expediente de referencia), la propietaria nombra al MMO. Javier Cuellar para que tramite la "Solicitud de Excepción" al Código de Planeamiento Urbano, y finalice el expediente de obra de referencia.

Desde este departamento se decide no otorgar la excepción, entendiendo que no hay razón técnica que avale el comportamiento de la propietaria, debiendo haber pedido asesoramiento a un profesional, como lo había hecho anteriormente con la construcción de la vivienda.

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.

ARQ. Ignacio Díaz Colodrero
Departamento de Estudios y Normas
Dirección de Urbanismo

Arq. Jorgelina Felcaro
Departamento de Estudios y Normas
Dirección de Urbanismo

INFORME Depto. E y N. N°25/21
Ushuaia, 03/08/2021.

**Firmado Electrónicamente por
Jefe/a de departamento FELCARO
Jorgelina
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**

13/08/2021 11:56

USHUAIA 9/11/2021

Subsecretaria de Desarrollo Territorial

Arq. Irupe Petrina

Se remiten las presentes actuaciones para su tratamiento en el COPU.

Atte.

Arq. Borgna María Belén

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

**Firmado Electrónicamente por
Director/a BORGNA Maria Belen
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA
Dirección General de Desarrollo
Urbano Ambiental y Ordenamiento
Territorial**



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

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

Acta N°210

Fecha de sesión: 16 de Noviembre de 2021. **Lugar:** REALIZADA MEDIANTE LA APLICACIÓN ZOOM. ID: 814 5977 6456 - CODIGO DE ACCESO: 328925

Orden del día:

1. **Expediente E-7498-2021:** “Solicitud excepción al Código de Planeamiento Urbano - D-88-16 s/retiro - Prop. Estela RODAS - Prof. Virginia ESCUDERO”.

Consideraciones previas:

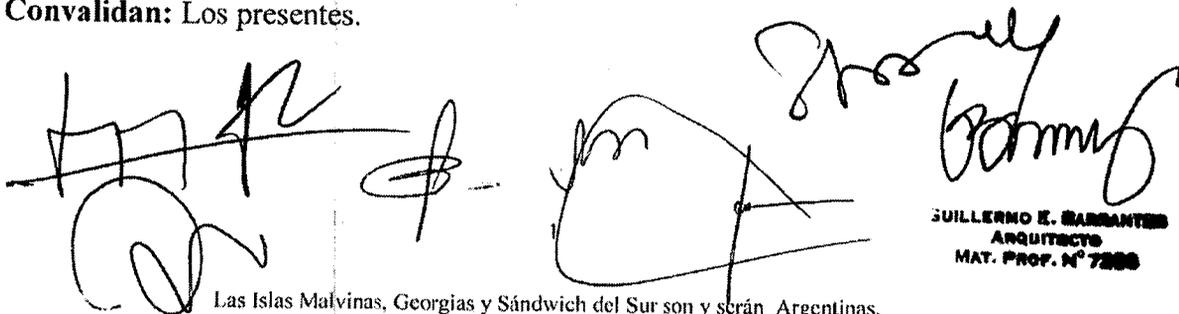
La profesional M.M.O. Virginia Escudero solicita excepción al Artículo VII.1.2.1.2 “Retiro Frontal” del Código de Planeamiento Urbano, para la Parcela 16, del Macizo 88, de la Sección D, del registro del catastro municipal de la ciudad de Ushuaia. La titular de dicha parcela es la Sra. Estela Asunción Rodas.

En la solicitud, la M.M.O indica que la profesional anterior “abandono” la obra durante su ejecución, indicando que la propietaria no conocía la ubicación de la vivienda dentro del predio, razón por la que la ejecuto invadiendo el retiro frontal, normado de 3m para la zonificación R2: Residencial Densidad Media/Baja; implantando la construcción a 1.5 m de la línea municipal.

Se decide acompañar la solicitud hecha por la profesional, condicionándose a no realizar nuevas construcciones. Se hace especial hincapié en que esta transgresión no perjudica a terceros.

Propuesta: Dar curso al Proyecto de Ordenanza.

Convalidan: Los presentes.



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

WILLERMO E. BARRANTES
ARQUITECTO
MAT. PROF. N° 7200



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

2. **Expediente E-6693-2021:** “Solicitud excepción al Código de Planeamiento Urbano - L-89-1d Art. VII 1.2.1.2 CPU Retiro Frontal - Prop. Javier DAHHUR - Prof. MASKIN”.

Consideraciones previas:

El profesional, Arq. Eduardo Maskin, solicita excepción al Artículo VIII.1.2.1.2 “Indicadores Urbanísticos - Zonificación R2: Residencial Densidad Baja/Media-Retiro Frontal”, para la vivienda ubicada en la Parcela 01d, del Macizo 89, de la Sección L, del registro del catastro municipal de la ciudad de Ushuaia. El titular de dicha parcela es el Sr. Javier Fernando Dahhur.

Dado que en 2019 se le notificó al propietario que a la M.M.O. Andrea Olariaga, quien estaba a cargo de la obra, no se le había renovado su matrícula en el Registro de Profesionales de la Construcción de la Dirección de Obras Privadas, el propietario se vio en la necesidad de designar un nuevo profesional a cargo de la obra. En su reemplazo, fue nombrado el Arq. Eduardo Maskin, quien realizó la presentación del “Plano Conforme a Obra”. (La obra ejecutada ya contaba con algunas transgresiones al CPU).

Se decide otorgar la excepción, entendiéndose que no afecta a predios linderos ni a terceros, condicionando dicha excepción a que no se ejecuten nuevas construcciones en el predio, con el objetivo de compensar la superficie otorgada.

Propuesta: Dar curso al Proyecto de Ordenanza.

Convalidan: Los presentes.

3. **Expediente E-7751-2021:** “Solicitud excepción al Código de Planeamiento Urbano - B-31-2 s/FOS Prop. Mario Cesar GANGAS - Prof. MMO María Angélica CALDERON”.

Consideraciones previas:



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

La profesional M.M.O. María Angélica Calderón solicita excepción al Artículo VII.1.2.2.1 “FOS 0.80”, del Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Ushuaia, para la Parcela 2, del Macizo 31, de la Sección B, del registro del catastro municipal de la ciudad de Ushuaia. El titular de dicha parcela es el Sr. Mario Gangas. La parcela se encuentra zonificada como CE: Central.

De acuerdo a lo observado en el Expediente de Obra “Año 1984 - N°1115”, con fecha 16/04/1985, se aprobaron planos de “Obra Nueva”, con un FOS de 0.80 y un FOT de 2.20. Con fecha 7/04/1994 se realiza un Visado de Empadronamiento con un FOS de 0.80 y un FOT de 2.27. El 19/11/2019 se realiza un nuevo empadronamiento que es visado como “Obra Antirreglamentaria”.

En la solicitud, la profesional nos indica que esta última situación (Visado Obra Antirreglamentaria) no permite el cambio de usos del edificio, haciendo inviable el alquiler por parte del estado.

Se decide acompañar la solicitud hecha por la profesional. En este caso no habrá condicionantes, ya que según la documentación presentada no se puede seguir construyendo en la propiedad al haber agotado los indicadores correspondientes a FOS y FOT. Se hace especial hincapié en que esta transgresión no perjudica a terceros.

Propuesta: Dar curso al Proyecto de Ordenanza.

Convalidan: Los presentes.

4. **Expediente E-8342-2021:** “Solicitud excepción al Código de Planeamiento Urbano - E-18-23 - GANCI, Alicia s/ retiros - Rep. Técnico: MMO Cuellar, Javier”.

Consideraciones previas:

El profesional M.M.O. Javier Quispe Cuellar solicita excepción al Artículo VIII.1.2.1.2 “Indicadores Urbanísticos, Retiro Frontal y Lateral Obligatorio - Zonificación R4:

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

Residencial Parque”, para la vivienda ubicada en la Parcela 23, del Macizo 18, de la Sección E, del registro del catastro municipal de la ciudad de Ushuaia. El titular de dicha parcela es la Sra. Alicia Ganci.

Con fecha 22/12/1995, se aprobaron planos de “Obra Nueva”, siendo el profesional responsable de la misma el MMO. Carlos Costabile. Con fecha 25/07/2011 se desvincula dicho profesional, notificando por nota que no había participado en la ejecución de la vivienda. Luego se suceden una serie de paralizaciones de obra y de solicitudes de plazo, *que no son cumplidas por la propietaria*, por continuar construyendo sin permiso de obra. El 20/03/2018, la MMO. Andrea Olariaga solicita se dé curso a la documentación de “Conforme a Obra”, que es nuevamente infraccionada (6/12/18) por haber avanzado con la obra. Posteriormente en el año 2019, dado que se le notifica a la propietaria que la profesional había sido dada de baja (sin actualizar la documentación) y que debía contratar un nuevo profesional que se encargara de regularizar la obra, es que con fecha 15/07/2021 (en adjunto 4 del expediente de referencia), la propietaria nombra al MMO. Javier Cuellar para que trámite la “Solicitud de Excepción” al Código de Planeamiento Urbano, y finalice el expediente de obra de referencia.

Entendiendo que no hay razón técnica que avale el comportamiento de la propietaria, se decide no otorgar la excepción.

Propuesta: No dar curso a la Excepción solicitada.

Convalidan: Los presentes.

5. **Expediente E-2150-2021:** “Solicitud excepción al Código de Planeamiento Urbano - L-73-1 -- GUERIZOLI, Vanina s/ subdivisión - Prof: M.M.O. MORENO, Alberto”.

Consideraciones previas:



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

Mediante el expediente de referencia, se tramita la solicitud de excepción a las normas de planeamiento urbano para el predio identificado en el Catastro como Parcela 1, del Macizo 73, de la Sección L, del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, propiedad de Vanina Erica GUERIZOLI. En la presentación realizada por el M.M.O. Alberto Silvio MORENO, acompañada por un proyecto de división parcelaria, se especifica que la excepción sería a los parámetros mínimos establecidos en Art. IV.4.3.1 del Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Ushuaia (en adelante CPU), que autorizan la división de parcelas edificadas. A través de la solicitud de excepción, la titular procura que se autorice la subdivisión de su predio en dos (2) fracciones, una de ellas de dimensiones menores a las establecidas como mínimas para estos casos, con la finalidad de evitar el vínculo jurídico que supondría someter las construcciones existentes en el predio al Régimen de Propiedad Horizontal.

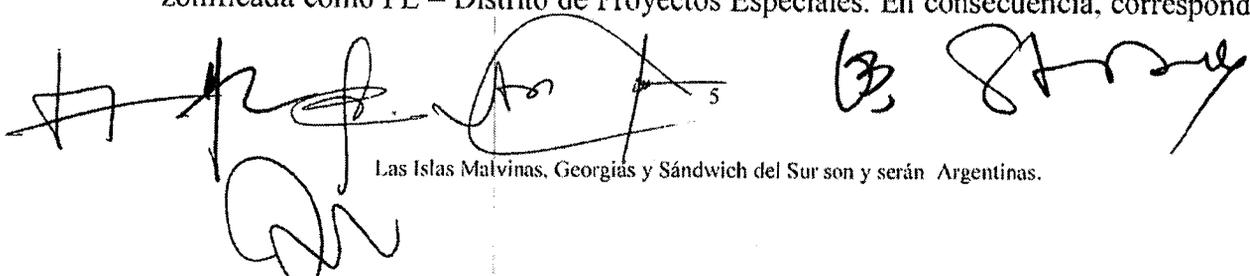
Propuesta: No dar curso a la excepción solicitada, considerando que la situación planteada es factible de resolución por vías reglamentarias (mensura y subdivisión para someter el predio al Régimen de Conjunto Inmobiliario).

Convalidan: Los presentes.

6. **Expediente E-8293-2021:** “Proyecto de Decreto – J-36-3 – Urbanización TIERRA DE SUEÑOS s/ Indicadores Urbanísticos”.

Consideraciones previas:

Mediante el expediente de referencia, se tramitan los indicadores urbanísticos de aplicación para el proyecto de urbanización denominado “Tierra de Sueños”, a desarrollar en el predio identificado en el Catastro como Parcela 3, del Macizo 36, de la Sección J, del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, que a su vez tramita en el expediente electrónico MUS-E-6326-2021. La totalidad del área a urbanizar se encuentra zonificada como PE – Distrito de Proyectos Especiales. En consecuencia, corresponde al



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

Departamento Ejecutivo Municipal reglamentar, ad referendum del Concejo Deliberante, los usos e indicadores urbanísticos correspondientes (Art. VII.1.2.6 del CPU).

Propuesta: Dar curso al proyecto de Decreto Municipal, mediante el cual se asigna a la urbanización la zonificación R3 – Distrito Residencial Densidad Baja, siendo de aplicación los parámetros establecidos en la hoja de zona correspondiente (Art. VII.1.2.1.3 del CPU).

Convalidan: Los presentes.

7. **Expediente E-5162-2021:** “Compensación – G-16-17 – Compensación por calle - Sr. JUAREZ, Claudio”.

Consideraciones previas:

A través del expediente de referencia, se tramita la solicitud efectuada por el Sr. Claudio JUÁREZ – DNI 20.584.416, de materialización de una compensación a su favor mediante la cesión de las superficies desafectadas en el Art. 4º incisos 1 y 2, de la Ordenanza Municipal Nº 3741. En los antecedentes remitidos al Departamento Ejecutivo Municipal por el Concejo Deliberante, el solicitante expone que la Municipalidad de Ushuaia, al evaluar la apertura de la calle Teodoro Mendoza entre los Macizos 16 y 17 de la Sección G (cuya mensura databa del año 1986) constató la existencia de un manto rocoso que elevaba considerablemente los costos de las obras necesarias a tal fin. Se planteó entonces la modificación de la traza originalmente proyectada, para su empalme con la calle Los Arrieros (atravesando zonas sin presencia de roca); esta modificación requería que la nueva traza atravesara algunos de los predios ya conformados, entre los cuales se encontraba el predio propiedad del Sr. Juárez. Dado que la nueva traza atravesaría espacios tanto de dominio público como privado, en mayo de 2010 el Concejo Deliberante sancionó la Ordenanza Municipal Nº 3741, mediante la cual se practicaría una serie de desafectaciones y afectaciones (sobre parcelas, espacios verdes y



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

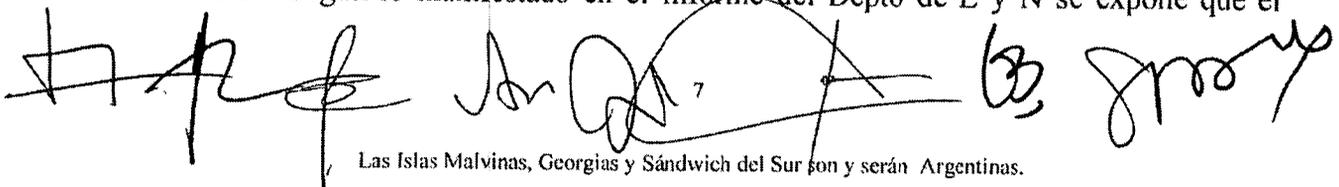
la traza anterior de la calle Teodoro Mendoza) para conformar la nueva trama urbana del sector. La situación que origina el reclamo presentado por el Sr. Juárez, es que, al sancionar el instrumento normativo, el Concejo Deliberante sólo contempló la compensación –a título gratuito– a favor de la firma Design Suites S.A. (propietaria de varias de las parcelas afectadas por la modificación de la traza), sin tener en cuenta la cesión que ya habían acordado efectuar los propietarios de la Parcela 19, excluyéndolos así de la compensación gratuita.

Propuesta: Dar curso al Proyecto de Ordenanza Municipal, mediante el cual se modifica el texto de la Ordenanza Municipal N°3741, incluyendo la compensación al predio oportunamente omitido y considerando así la trama urbana del sector.

Convalidan: Los presentes.

8. Expediente E-9244-2021: “G-50-10 SACERDORTE, Carlos s/ F.O.S. y Uso Principal. - Rep. Tec.: Arq. ORITJA, Darío”.

El profesional Arq. Darío Oritja, solicita excepción al FOS, USOS, y a los módulos de estacionamiento normados por el artículo VII-7.1 del Cap. VIII.I.1, para la ampliación del edificio de “Fueguina Salud”, ubicado en la calle Héroes de Malvinas N° 3045, el cual se ampliara en Planta Baja para la incorporación de un quirófano y sala de recuperación con sus áreas de apoyo, y en Planta Alta se ubicaran consultorios médicos externos y áreas complementarias, transformado el uso principal del edificio en un “Centro Médico” en su totalidad. La parcela está zonificada como R3 – Residencial Densidad Baja. Actualmente el edificio se encuentra habilitado y en funcionamiento como base de operaciones, para los servicios de salud de emergencias y urgencias médicas. La superficie a ampliar es de 97 m², los cuales se ejecutaran en la parte posterior del predio, donde se encuentra actualmente el patio con un quincho, el cual será demolido. Según lo manifestado en el Informe del Depto de E y N se expone que el



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

barrio donde se encuentra emplazado el centro médico no es un sector de paso, como así también que hay muchas posibilidades de estacionamiento en la vereda, sin comprometer el flujo de tránsito del área, entendiéndose que es viable autorizar el aumento de FOS, así como el “uso no permitido” para la zona, y la excepción a los módulos de estacionamiento.

Propuesta: Dar curso al Proyecto de Ordenanza.

Convalidan: PETRINA, Adriana Irupé; PALACIOS, Gabriel; DIAZ COLODRERO, Ignacio; BENAVENTE, Guillermo; BORGNA, María Belén; FELCARO, Jorgelina; GARCIA, Gabriel; LILO, Sabrina; BARRANTES, Guillermo.

Abstención: El arquitecto Mariano Arguello se abstiene de votar el tema, considerando que se dejaría un precedente para la aprobación de futuros pedidos.

9. **Expediente E-10538-2021:** “C-70-16 SACERDOTE, C. Daniel s/FOS, FOT y altura en contrafrente - Rep. Técnico: Arq. ORITJA, Darío”.

El profesional Arq. Darío Orítja, solicita la excepción para la ampliación del edificio de “Fueguina Salud”, ubicado en la calle Hernando de Magallanes 2336, el cual se ampliara en Planta Baja para la incorporación de un quirófano y sala de recuperación con sus áreas de apoyo. La parcela está zonificada como CO-R1 -- Corredor Comercial sobre Residencial Densidad Media. Actualmente el edificio se encuentra habilitado y en funcionamiento, como base de operaciones para los servicios de salud de emergencias y urgencias médicas de “Fueguina Salud”, y posee departamentos en los niveles superiores. La superficie a ampliar es de 108.2 m², los cuales se ejecutarán en la parte posterior del predio, donde se encuentra actualmente el patio, en dos niveles PB y primer piso, para lo cual se requiere la aprobación de la excepción al FOS, FOT y al Artículo V.1.3.1 “Determinación del espacio Libre del Macizo”, del C.P.U. Desde el Depto de E y N se propone que si bien se entiende necesaria la ampliación de la capacidad de



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

atención médica en la ciudad, se observa que la capacidad constructiva de la parcela ya fue alcanzada, y el propietario cuenta en el segundo y tercer piso con espacio suficiente para la readecuación del centro médico.

Propuesta: No dar curso a la Excepción solicitada.

Convalidan: Los presentes.

10. Expediente E-10708-2021: “F-1-15c s/retiros laterales Prop. ITUPLE S.R.L. Prof. Castagnet”.

El profesional Arq. Fernando Castagnet solicita excepción para la ampliación del edificio en el cual se encuentra la concesionaria “Nissan”, ubicado en la calle Av. Perito Moreno 1917. La parcela está zonificada como MI- Mixto Industrial. La superficie a ampliar total es de 100 m2 aprox, de los cuales 60 m2 aprox de superficie invadirían los 5 m normados para el Retiro Frontal. En marzo de 2017, el profesional ya había solicitado una excepción a la obligatoriedad del retiro frontal de 5 m. En la Reunión Ordinaria del Consejo de Planeamiento Urbano (CoPU), de fecha 15/07/2017, mediante Acta N°191, se decidió por unanimidad no dar lugar a la excepción, dado que no presentaba razones técnicas que avalaran la solicitud de excepción. En la presentación actual tampoco se exponen razones técnicas que justifiquen dicho pedido.

Propuesta: No dar curso a la Excepción solicitada.

Convalidan: Los presentes.

11. Expediente E-10330-2021: “F-26-9 VELÁSQUEZ MALDONADO, Oritia s/ CPU - plano límite de altura”.

La profesional MMO. Sandra Giménez, solicita excepción para la obra construida en la calle Soberanía Nacional 2778. La parcela está zonificada como R1: Residencial Densidad Media.



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

El edificio posee documentación aprobada del 15/02/2017, para una superficie aproximada de 488m² en planta baja y dos niveles, en dos cuerpos con un FOS de 0.55 y un FOT de 1.83. Dicha documentación fue presentada por la MMO Andrea Olariaga.

A partir de diciembre de 2019, se hace cargo de la obra la MMO Sandra Giménez. Con la presentación de la nueva documentación, se observa que en el contra-frente, la edificación invade el Plano Límite (Artículo V.4.1 del CPU), aproximadamente en un 20% de la superficie del tercer piso, como se observa en el fragmento del plano.

Cabe mencionar que en el segundo y tercer piso del edificio se ubican dos (2) departamentos de aproximadamente 160m².

Debido a que no se exponen razones técnicas se decide no acompañar el pedido de excepción solicitado por el profesional.

Propuesta: No dar curso a la Excepción solicitada.

Convalidan: Los presentes.

12. Expediente E-11758-2021: “B-6-13 ESPINO, Mario s/ F.O.S. y Retiro Contrafrontal - Rep. Tec.: MMO Alberto MORENO”.

El profesional MMO. Alberto S. Moreno, solicita excepción para el edificio ubicado en la calle Primer Argentino 225, donde funciona la Iglesia denominada “Unión de la Asambleas de Dios”. La parcela está zonificada como R2 – Residencial Densidad Media / Baja.

El profesional pide que se le autorice el FOS = 1. No cumple tampoco con el Artículo VIII.I.1.3. “Referencias de estacionamiento o guarda vehicular”, y el inciso 2.1. “Estacionamiento para Templo o Capilla” del Artículo IV.2. “Culto”, del Capítulo VIII.I.1. “Referencias generales del cuadro de usos según distritos”, todos del C.P.U.



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

Con fecha 18/10/2013, se constató que se habían realizado modificaciones en el interior del edificio, ejecutándose el cerramiento total del patio ubicado en el contra frente del predio, entre otras modificaciones.

En noviembre de 2019, el ejecutivo municipal vetó la ordenanza que autorizaba para la parcela un FOS de 1.00, y la ocupación del retiro contra frontal. Cabe aclarar que la solicitud de excepción no había sido tratada en el Consejo de Planeamiento Urbano (CoPU).

Se detectó que actualmente se está realizando una ampliación sobre el frente del edificio (se adjuntan fotos), sin documentación presentada.

Se decide no otorgar la excepción, ya que no se exponen razones técnicas que avalen dicha excepción.

Propuesta: No dar curso a la Excepción solicitada.

Convalidan: Los presentes.

13- Expediente E-6248-2021: “Solicitud excepción al Código de Planeamiento Urbano

Detalle: F-121-9 Prof. y Prop. VARGAS, Robinson s/CPU”.

El profesional MMO Robinson Vargas, solicita excepción para el edificio ubicado en la calle Intendente Cano 931. El edificio se encuentra en la parcela identificada en el catastro municipal como Sección F, Macizo 121, Parcela 09, la cual está zonificada como R2 – Residencial Densidad Media / Baja. Sus propietarios son el Sr. Néstor Gabriel Garboso y el Sr. Enrique Robinson Vargas.

El profesional requiere que se le exceptúe del cumplimiento del FOT = 1.20, normado para zonificación R2, mediante el Art. VII.1.2.1.2 del CPU, autorizándose un FOT de 1.23, resultante de cerrar una terraza en la última planta (tercer piso), para evitar filtraciones de agua. Cabe aclarar que el edificio ya se encuentra terminado, y posee

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
Consejo de Planeamiento Urbano

documentación aprobada en fecha 15/01/2020, esta superficie excedente de FOT, (0.03) representa solo 11m² más de construcción y corresponde a dos locales de cuarta categoría, dos despensas.

Se decide otorgar la excepción, ya que la razón técnica que informa el profesional es posible y no reviste mayor gravedad a la situación al no afectar a terceros o propios.

Propuesta: Dar curso a la Excepción solicitada.

Convalidan: Los presentes.

14-Expediente E-12304-2021: “Proyecto de Ordenanza - Autorización de subdivisión de parcelas (C.E.C.U.) adjudicadas por DM N° 253/2018”.

Mediante Nota Electrónica MUS-N-4057-2021, el Centro de Empleados de Comercio Ushuaia realizo un pedido de subdivisión para las parcelas adjudicadas mediante el Decreto Municipal N° 253/2018, ubicadas en el Valle de Andorra.

Habiendo analizado la ubicación de los lotes, y entendiendo la dificultad que ofrece el mercado bancario para acceder a préstamos que permitan la ejecución de viviendas colectivas, y observando también que en este momento hay una nueva operativa de préstamos para viviendas individuales, se entiende necesario autorizar la subdivisión en parcelas de dimensiones menores a las mínimas establecidas para la zona (en lo que refiere a frente y superficie), para que los beneficiarios puedan acceder a estas operatorias financieras.

Se decide acompañar la solicitud, mediante la cual se autorizaría (para las nuevas parcelas) un frente mínimo de 5 m y una superficie superior a los 90 m², indicándose que los gastos asociados a las operaciones de mensura que surgieran por aplicación de este instrumento, estarán a cargo de los adjudicatarios.

Propuesta: Dar curso a la Excepción solicitada.



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

Convalidan: Los presentes.

15-Expediente E-12789-2021: “Proyecto de Ordenanza – Parcela Cisterna Sección K”.

Se solicita la creación de una parcela de servicio para la localización de la Cisterna para la Obra “Red de distribución de Agua Potable y Sistema Cloacal Sector KyD”. La misma tiene una superficie de 1500 m2.

Propuesta: Dar curso al Proyecto de Ordenanza.

Convalidan: Los presentes.

16-Expediente N-15830-2021: “Desafectación de predio para Estación de Bombeo – Ref: Expte E-7546/2020”.

Se solicita la desafectación de una fracción de Espacio Verde, identificado en el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia como Sección Q, Macizo 01, Parcela 12c, de la Urbanización General San Martín, para la implantación de la "Estación de Bombeo Cloacal". Dicha porción de Espacio Verde posee una superficie aproximada de 312m2 y será afectada a Parcela de Servicio. También se requiere la autorización para la ejecución de la Obra “Colector Cloacal UGSM”.

Propuesta: Dar curso al Proyecto de Ordenanza.

Convalidan: Los presentes.

OBSERVACION: El arquitecto Guillermo Barrantes propone, que en aquellos casos en donde se otorgue una excepción que signifique un beneficio económico (lucro), se apliquen las OM N°5347 y 5348.



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

Coordinación: Arq. Adriana Irupé PETRINA

Asistencia: Arq. Jorgelina FELCARO.

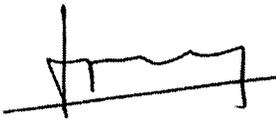
En representación del Departamento Ejecutivo:

PETRINA, Adriana Irupé; PALACIOS, Gabriel; DIAZ COLODRERO, Ignacio;
BENAVENTE, Guillermo; BORGNA, María Belén; FELCARO, Jorgelina.

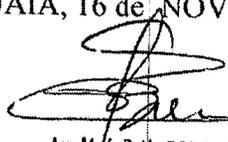
En representación del Concejo Deliberante:

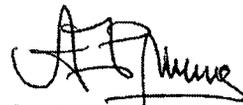
BARRANTES, Guillermo; GARCIA, Gabriel; LILO, Sabrina; ARGUELLO, Mariano.

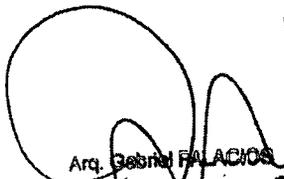
USHUAIA, 16 de NOVIEMBRE de 2021.-


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


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

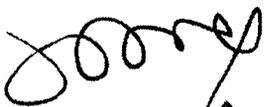

Arq. María Belén BORGNA
Dir. Gral. Desarrollo Urbano y Ord. Territorial
Secretaría de Hábitat y Ord. Territorial
Municipalidad de Ushuaia


Arq. PETRINA, A. Irupé
Subsecretaría de Desarrollo Territ.
Sec. de Hábitat y Ord. Territorial
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA


Arq. Gabriel PALACIOS
Dirección de Urbanismo
Municipalidad de Ushuaia


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


GUILLERMO E. BARRANTES
ARQUITECTO
MAT. PROF. N° 7298


SABRINA Godoy



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

USHUAIA, 17/11/2021.-

SEÑORA SECRETARIA:

SE GIRA EL PRESENTE PARA SU CONOCIMIENTO Y POSTERIOR TRÁMITE

**Firmado Electrónicamente por
Subsecretaría de Habitat y
ordenamiento Territorial PETRINA
Adriana Irupé
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

USHUAIA, 19/11/2021.-

DIRECCIÓN LEGAL Y TÉCNICA:

**SE REMITE EL PRESENTE A LOS EFECTOS DE DAR CONTINUIDAD AL
TRÁMITE.-**

Firmado Digitalmente por
Secretaria de Habitat y
ordenamiento Territorial
HENRIQUES SANCHES Maria
Lorena MUNICIPALIDAD
DE USHUAIA