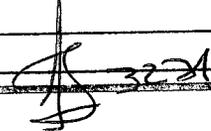




Provincia de Tierra del Fuego  
Antártida e Islas del Atlántico Sur  
República Argentina  
**Municipalidad de Ushuaia**

CONCEJO DEL SERENANTE USHUAIA MESA DE ENTRADA LEGISLATIVA ASUNTOS INGRESADOS	
Fecha:	24 NOV. 2021 Hs. 12:05
Numero:	845 Fojas: 42
Expte. N°	
Grado:	
Recibido:	

23 NOV 2021

NOTA N.º 15 /2021.-  
LETRA: MUN.U

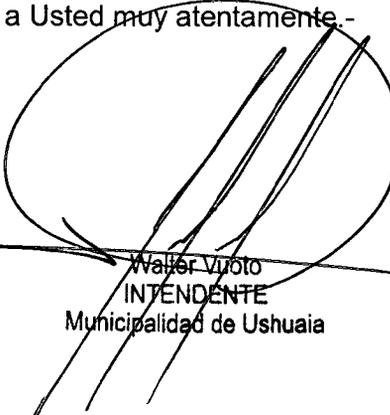
SEÑOR PRESIDENTE:

Tengo el agrado de dirigirme a Usted, a los efectos de remitir adjunto el Expte. E- 2150/2021- S/Excepción del Artículo IV.4.3.1 - División de Parcelas edificadas, del Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Ushuaia. S/Predio: Sección L - Macizo 73 - Parcela 1.

Con tal motivo, las áreas competentes dependientes de la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, elaboraron el Informe Letra: D.A. e I.T.- N.º 13/2021.

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 Vivoto  
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-2150-2021

**AÑO**  
2021

**FECHA** 08/03/2021

**INICIADOR**  
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO AMBIENTAL Y ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL

**EXTRACTO**

**Tema:** Solicitud excepción al código de planeamiento urbano

**Detalle:** L-73-1 GUERIZOLI, Vanina s/subdivisión. Prof: MMO. MORENO, Alberto

**Interesado:**

**DNI/CUIL/CUIT:**

**Telefono:**

**Mail:**

Asunto **Solicitud de excepción**  
Remitente Vani Guerizoli <vaninaguerizoli@gmail.com>  
Destinatario <javier.benavente@ushuaia.gob.ar>  
Fecha 23/02/2021 11:29



Director Gral. de Desarrollo Urbano A. y O.T.

Arq. Gabriel PALACIOS:

Quien suscribe VANINA ERICA GUERIZOLI

DNI: 27.398.012

Teléfono de contacto 2901-400983

en carácter de Titular de la Parcela: 01, del Macizo: 73 , Sección: L

designo al profesional: MMO Alberto Silvio Moreno RPC N° 026

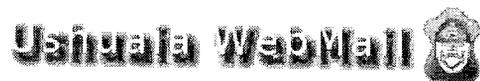
como mi representante técnico para el trámite de SOLICITUD DE EXCEPCIÓN a las normas de planeamiento urbano y/o edificación;

tema: EXCEPCIÓN

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: vaninaguerizoli@gmail.com

Atte. Vanina Guerizoli

Asunto **Re: Solicitud de excepción**  
Remitente javier.benavente  
<javier.benavente@ushuaia.gob.ar>  
Destinatario Vani Guerizoli <vaninaguerizoli@gmail.com>  
Fecha 24/02/2021 09:21



- Resumen Situación Parcela.pdf (182 KB)

Sr/a titular, recibimos su correo. En cuanto el/la profesional realice la presentación técnica iniciaremos el trámite mediante la apertura de un Expediente Electrónico.

Luego, se comunicarán con Ud. desde la Dir. de Rentas Municipal y le darán las indicaciones para que pueda abonar la tasa administrativa correspondiente.

Una vez abonada la tasa, sírvase enviarnos a este correo copia del comprobante de pago a fin de agregarlo al expediente.

Por otra parte, la parcela nos figura con deuda (inmobiliario y/o tasas), debería regularizar el tema. Le adjunto el resumen de situación parcelaria

Atte.

--

TSA Javier Benavente  
Dpto. Asistencia Téc-Adm

Dirección Gral. Desarrollo Urbano

El 23/02/2021 11:29, Vani Guerizoli escribió:

Director Gral. de Desarrollo Urbano A. y O.T.

Arq. Gabriel PALACIOS:

Quien suscribe VANINA ERICA GUERIZOLI

DNI: 27.398.012

Teléfono de contacto 2901-400983

en carácter de Titular de la Parcela: 01, del Macizo: 73 , Sección: L

designo al profesional: MMO Alberto Silvio Moreno RPC N° 026

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

tema: EXCEPCIÓN

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: vaninaguerizoli@gmail.com





**Municipalidad de Ushuaia**  
Dirección de Análisis e Información Territorial

**RESUMEN DE SITUACIÓN PARCELARIA A LA FECHA 24/02/2021 8:47:10**

**POSEE DEUDA EN RENTAS**

Seccion	Nº Macizo	Letra Macizo	Nº Parcela	Letra Parcela	U.F. / U.C.
L	0073		0001		

**Personas relacionadas a la Parcela**

Tipo	Personas	Documento
Titular	CARDENAS, NORMA AIDE	OTRO 13954105
Contribuyente	GUERIZOLI, VANINA ERICA	OTRO 27398012

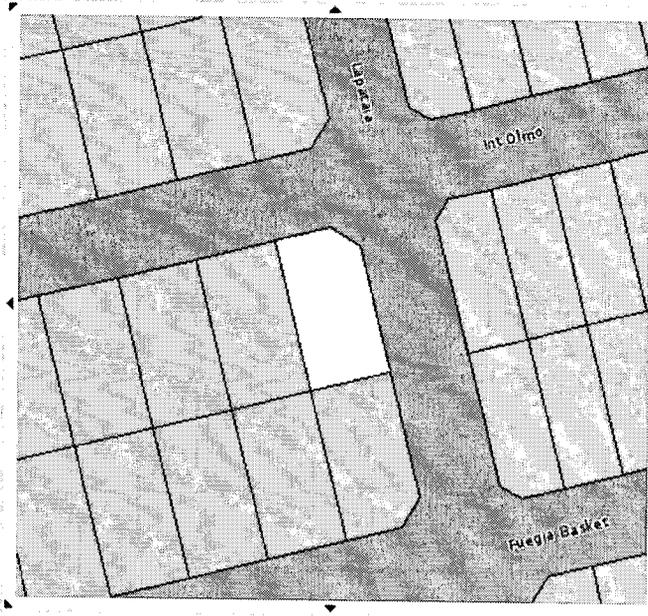
**Direcciones**

Descripcion	Num	Tipo Puerta
INTENDENTE MANUEL OLMO	908	Principal

**Parcela**

Metros Frente	38.02
Superficie Terreno	362.00
Valor Tierra	5044.04
Valor de Mejora	80726.55
Porcentaje	0.00
Terreno Esquina	SI
Doble Frente	NO
Exp. Obra	696-2001 284-2011
Exp. Comercio	5034-I -1995
Exp. Suelo Urbano	2301-N-6594-1000
Plano Mensura	T.F.1-028-86
Partida	4338

**Observaciones**



\* El Titular de dominio actualizado se deberá consultar al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia (Art.21-Ley Nac.º 17801- Art. 56 Ley Prov. N° 532)

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

\_\_\_\_\_  
FIRMA

\_\_\_\_\_  
ACLARACION



"189040"  
18/06/2015 11:50  
notarial  
tramite normal



ACTUACION NOTARIAL  
LEY 285



MONICA A. VILLARREAL  
ESCRIBANA  
MAT. PROE. N° 10 -

B 90210126

1 FOLIO 777.- ESCRITURA NUMERO TRESCIENTOS TRECE.-  
2 COMPRAVENTA DE INMUEBLE: NORMA AIDE CARDENAS A FAVOR  
3 DE VANINA ERICA GUERIZOLI.- En la ciudad de Ushuaia, capital de la  
4 Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, República  
5 Argentina, a OCHO de JUNIO del año DOS MIL QUINCE, ante mí, Mónica  
6 Alejandra Villarreal, Escribana Titular del Registro Notarial Número Nueve de la  
7 Provincia, comparecen las personas que se identifican y expresan sus datos como  
8 se indica a continuación: NORMA AIDE CARDENAS, Documento Nacional de  
9 Identidad N° 13.954.105, CUIL 27-13954105-2, nacida el 03 de Diciembre de  
10 1960, de nacionalidad argentina, hija de Florencio Segundo Cárdenas Barría y de  
11 María Barrientos, de estado civil soltera, domiciliada en calle Leopoldo Lugones  
12 N° 242 de la Ciudad de Ushuaia, Provincia de Tierra del Fuego; y VANINA ERICA  
13 GUERIZOLI Documento Nacional de Identidad N° 27.398.012, CUIL N° 27-  
14 27398012-7, de nacionalidad argentina, nacida el día 20 de Junio del año 1979,  
15 hija de Jorge Roberto Guerizoli y de Teodorica Dielma, de estado civil soltera, con  
16 domicilio en calle Intendente Olmos N° 908 de esta ciudad de Ushuaia; a quienes  
17 identifico en los términos del Artículo 1002 del Código Civil.- INTERVIENEN:  
18 Por sus propios derechos y DICEN: Que NORMA AIDE CARDENAS  
19 TRANSFIERE A TITULO DE VENTA a favor de VANINA ERICA GUERIZOLI,  
20 quien adquiere el inmueble, designado SEGÚN TITULO como la Parcela Uno, del  
21 Macizo Setenta y Tres, Sección L, ubicada frente a calle a ceder sin abrir y  
22 Lapataia formando esquina de esta ciudad de Ushuaia.- Con una superficie total  
23 de Trescientos Sesenta y Dos Metros Cuadrados (362,00m<sup>2</sup>).- Medidas: Un frente  
24 Nord Oeste de 9,76m, una ochava lineal al Norte de 6,00m., un frente al Nord  
25 Este de 22,26m., un costado al Sur Este de 14,00m. y un costado al Sur Oeste de

ALBERTO SILVIO MORENO  
M.M. CERRAS

## PLANILLA DE PEDIDO DE EXCEPCION

### ANEXO II

Ubicación de la Obra: **Intendente Olmo N° 908**

Propietario: VANINA ERICA GUERIZOLI

Profesional Actuante: **M.M.O. Alberto Silvio Moreno**      **R.P.C. N° 026**

Nomenclatura Catastral: **Sección L, Macizo 73, Parcela 1**

Zonificación: R1

N° Expediente de Obra

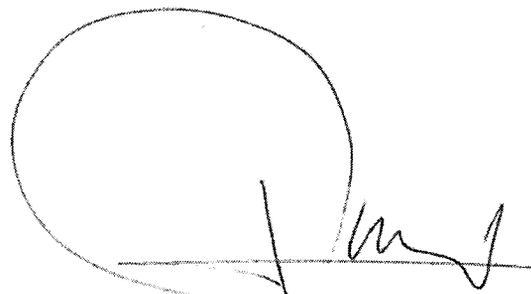
Artículo del Código de Planeamiento Urbano al que se solicita la Excepción:

**IV.4.3.1 Parcelas Edificadas**

Artículos del Código de Edificación a los que se solicita la Excepción: **Ninguno**

Numero de Ordenanza a la cual se

Solicita de Excepción: **Ordenanza N° 2139**



**ALBERTO SILVIO MORENO**  
**M.M. OBRAS**

## MEMORIA DESCRIPTIVA

### ANEXO I

La presente solicitud de Excepción se refiere a la división física de un terreno en esquina propiedad del Señor Navarro el cual, de común acuerdo, con su pareja han resuelto disolver el vínculo que los unía y separar las dos construcciones llevando a cabo una mensura para lograr dos terrenos, evitando, por aplicación del Art. IV.4.3.1 del CPU, con la excepción que se solicita, evitar el vínculo jurídico que representa el PH.

El terreno en cuestión tiene una superficie de 362.00 m<sup>2</sup> y se encuentra encuadrado por zonificación en R!, posee 2 construcciones, estructural y funcional independientes.

Dentro del acuerdo consensuado entre las partes y de acuerdo a las construcciones se podrían obtener 2 terrenos, uno de 201.00 m<sup>2</sup> y otro de 161.00m<sup>2</sup>, este último con un frente sobre calle Lapataia de 11.50 m (R! determina un frente de 12.00 m) y con la construcción que se obtendría sobre el mismo tendría un FOS de 0.61 y un FOS de 1.20 (el CPU exige 0.70 y 2.30 respectivamente), cumpliendo, además, con los retiros, iluminación y ventilación correspondientes.

El restante, con una superficie de 201.00 m<sup>2</sup> tendría frente sobre las dos calles, Lapataia y Olmos y cumpliría sobradamente con lo exigido por los Códigos.

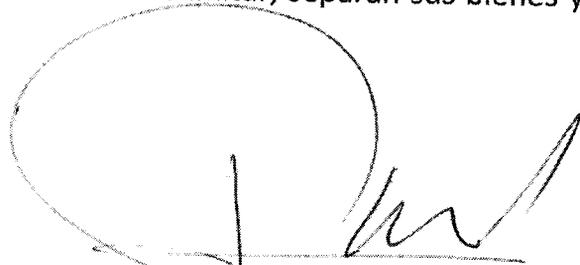
Sintizando, la excepción que se solicita es que uno de los terrenos no tendría los 200 m<sup>2</sup> exigidos pero por las razones expuestas, técnicas y sociales, el mismo, el tener un frente de casi 12.00 mts, según CPU, se encontraría en una posición muy favorable con respecto de otro que podría tener los 200 m<sup>2</sup>, pero que quedara en el contrafrente de un terreno de más de 400 m<sup>2</sup> y que tuviera un paso de 1.10 m de ancho de acceso desde la calle con dimensiones que no serían de uso real ya que solo serviría para paso,

a diferencia del caso que nos ocupa que la superficie de 161.00 m<sup>2</sup> es de uso total, con frente importante a una calle con una superficie totalmente utilizable.

Para una mejor interpretación se adjunta, como Anexo I un croquis con las siluetas de las construcciones y dimensiones de los lotes resultante.

Este pedido de excepción, consensuado entre las partes, que permite una resolución a todas luces importante y que teniendo en cuenta la esencia del legislador al redactar el artículo IV.4.3.1 de evitar el PH, dejando de lado varias exigencias del CPU, que en este caso se cumplen, se solicita, por medio de Ordenanza, la aprobación de lo solicitado dando una solución que contribuye al bienestar y buena relación de quienes de común acuerdo solucionan una situación de convivencia muy importante teniendo en cuenta la situación general en la que nos toca vivir.

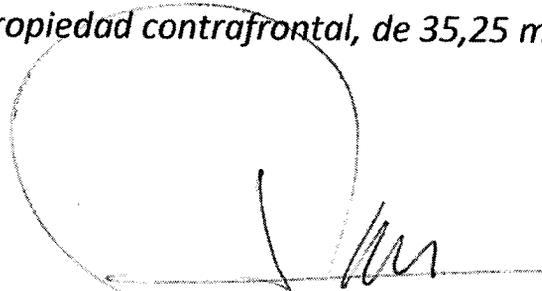
Por último en mi carácter de Profesional con 60 años de profesión y 55 años en esta hermosa ciudad, de la cual me siento parte, requiero que además de tratar la presente técnicamente se concensúe socialmente, favoreciendo a aquellos parroquianos que de manera, que todos debieramos imitar, separan sus bienes y vidas de forma ejemplar de convivencia.



ALBERTO SILVIO MORENO  
M.M. OBRAS

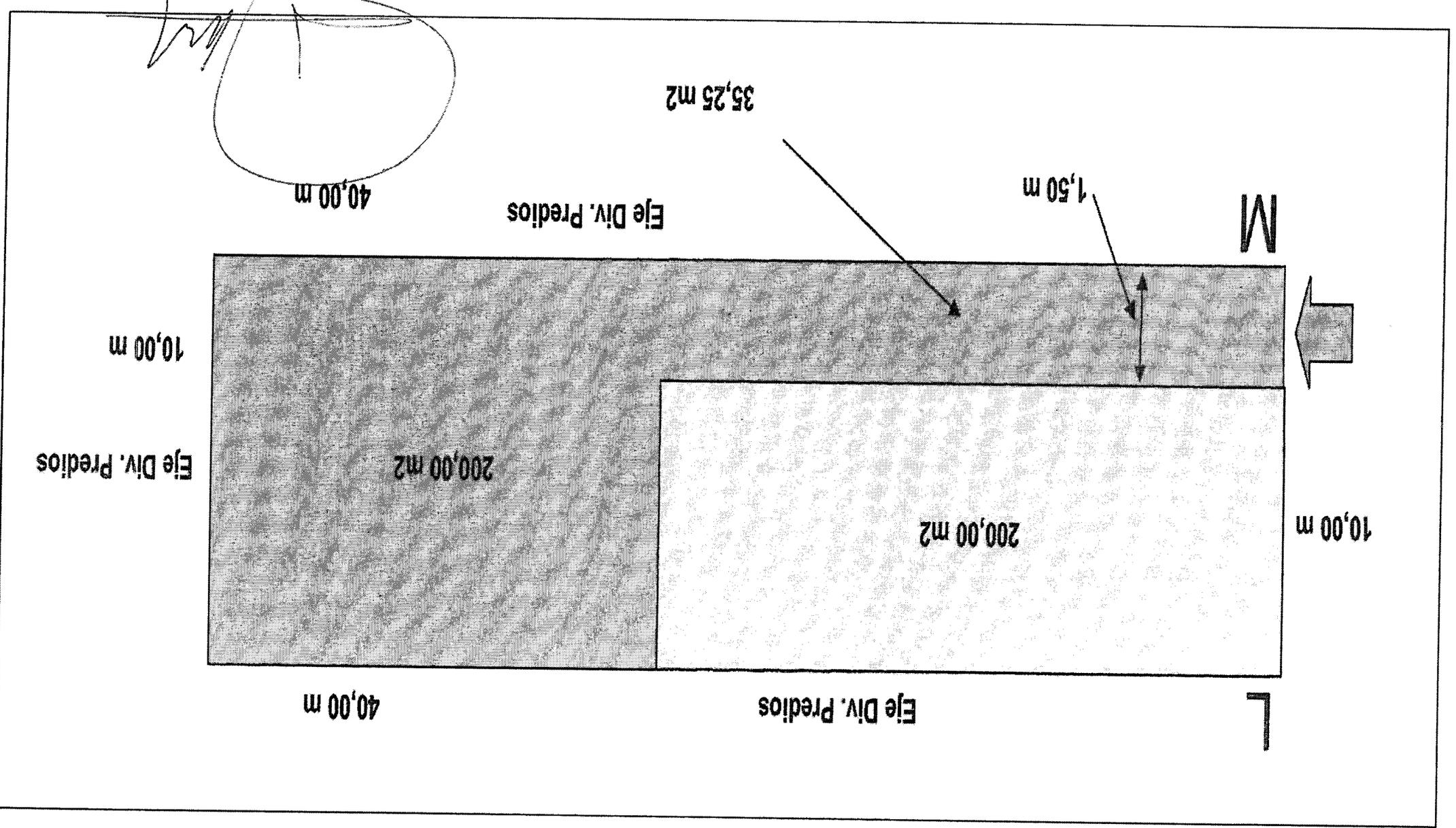


*A título ilustrativo y comparativo de las razones, por la cual se solicita la presente excepción, se adjunta esquema de cómo quedaría un terreno de superficies reglamentarias en cuanto al frente de uno de los lotes y el espacio inutilizado, por el acceso a la propiedad contrafrental, de 35,25 m2.*



ALBERTO SILVIO MORENO  
M.M. OBRAS

ALBERTO SILVIO MORENO  
M.M. OSRAS



40,00 m

Eje Div. Predios

35,25 m<sup>2</sup>

1,50 m

M

10,00 m

Eje Div. Predios

200,00 m<sup>2</sup>

200,00 m<sup>2</sup>

10,00 m

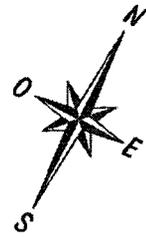
40,00 m

Eje Div. Predios

L



CALLE INTENDENTE MANUEL OLMO



9.76

6.00

SUP: 201,00m<sup>2</sup>

15.00

26.50

10.76

14.00

A DEMOLER

22.26

CALLE LAPATAIA

11.50

SUP: 161,00m<sup>2</sup>

11.50

14.00

ALBERTO SILVIO MORENO

M.M. OBRAS

PROPIETARIO

Propietario: VANINA ERICA GUERIZOLI

**ASM** ARQUITECTURA  
ALBERTO S. MORENO  
Gdor. PAZ 213 - USHUAIA - T. del FUEGO

ESCALA

TIPO DE PLANO

OBJETO

Asunto **solicito facturación - Guerizoli -  
expte. E-2150-2021**

Remitente javier.benavente  
<javier.benavente@ushuaia.gob.ar>

Destinatario Gestión Tributaria de Rentas  
<gestiontributaria@ushuaia.gob.ar>

Fecha 08/03/2021 12:30



Solicito tengan a bien gestionar la liquidación de la tasa administrativa para el trámite de **una (1) SOLICITUD DE EXCEPCIÓN** a las normas de planeamiento urbano - **Código 1645**, por la suma de **\$ 4.061,98**, según los siguientes datos:

Titular: **GUERIZOLI, Vanina Érica** DNI: **27.398.012**

Nomenclatura Catastral: **L - 73- 01**

Contacto: **Vanina Guerizoli**

Teléfono: 2901-400983

correo electrónico: **vaninaguerizoli@gmail.com**

**Gracias!**

--

TSA Javier Benavente  
Dpto. Asistencia Téc-Adm

Dirección Gral. Desarrollo Urbano



**USHUAIA**  
MUNICIPALIDAD

Dirección: General de Rentas  
Provincia de Tierra del Fuego  
Antártica e Islas del Atlántico Sur  
CUIT 30-54668201-7

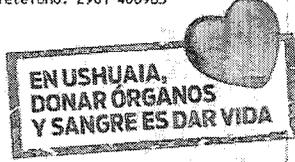
**CONTADO INMOBILIARIO**

www.ushuaia.gob.ar

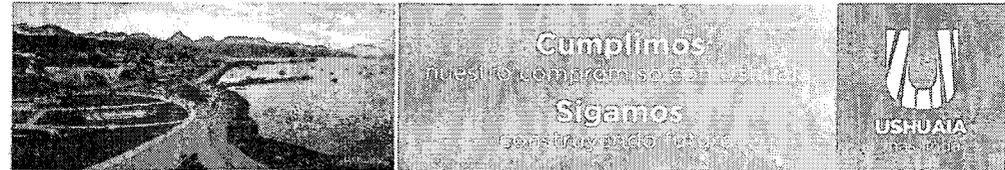


**USHUAIA**  
Capital de  
MALVINAS

<b>GUERIZOLI, VANINA ERICA (19479) (D-27398012)</b>					<b>VENCIMIENTO</b> 19/03/2021
<b>COMUNICIPACION</b> INTENDENTE OLMO 908 CP 9410			<b>IDENTIFICACION</b> NCtrl:L 30073 0001		
<b>(0)</b>		INTENDENTE OLMO 908 CP 9410			
<b>PABRON</b> PDRN: D-00012209	<b>CONCEPTO DE PAGO</b> Ejer: 0000001166/2021	<b>TOTAL</b>	<b>NUMERO RECIBO</b> 112101000000001166001	<b>FECHA EMISION</b> 18/03/2021	<b>TERMINACION</b> 10/05/2021
<b>CONCEPTO</b>					
sol de excepción las normas CPU		4.061,98	<b>INCLUYE</b>		
<p>*** SEPSA - PAGO FACIL *** COMPROBANTE DE PAGO DE: SST MUN DE USHUAIA 0060 000311 18/03/2021 14:05:09 F003AF0F 11210100000000116600E \$\$\$SSSS\$4061.98 SST SST MUN DE USHUAIA</p> <p>CONSULTE EL PAGO FACIL MAS CERCANO LLAMANDO AL: 0800-444-3224 O INGRESANDO A: www.e-pagofacil.com</p> <p>ESTE COMPROBANTE ES VALIDO SI TODOS LOS DATOS SE LOS DATOS SE CORRESPONDEN CON LOS DE LA FACTURA.</p> <p>006112101000000001166001004051980000 000000000000000000000000000240964</p>			<p>Deb/Cred:108(00000000 0000) Tabla: (General) Código 1645 por la suma de \$ 4.061 98</p> <p>según los si güientes datos: Titular: GUERIZOLI Vanina Erica D NI: 27.398.012 Nomenclatura Cata stral: L - 73- 01 Contacto: Vanina Guerizoli Teléfono: 2901-400983</p>		
<b>IMPORTE</b>		<b>TOTAL</b>	<b>\$4,061.98</b>		



Link Pagos: Cod=29460012209, desde www.linkpagos.com.ar Y cajeros Link, las 24hs todos los días.



**CONTADO INMOBILIARIO**

<b>PABRON</b>
PDRN: D-00012209
<b>CONCEPTO DE PAGO</b>
Ejer: 0000001166/2021
<b>VENCIMIENTO</b>
19/03/2021
<b>TOTAL</b>
\$4,061.98

**CONTADO INMOBILIARIO**

<b>PABRON</b>	<b>CONCEPTO DE PAGO</b>
PDRN: D-00012209	Ejer: 0000001166/2021
<b>VENCIMIENTO</b>	<b>IDENTIFICACION</b>
19/03/2021	NCtrl:L 30073 0001

**USHUAIA**  
MUNICIPALIDAD

**IMPORTE**  
\$4,061.98

**USHUAIA**  
MUNICIPALIDAD

**NUMERO RECIBO**  
112101000000001166001

**5. Pago QR y/o Link Pagos**

<006 11210 10000 00001 16600 10040 61980 00000 00000 00000 00000 00000 00002 40964 >



**Municipalidad de Ushuaia**  
Dirección de Análisis e Información Territorial

RESUMEN DE SITUACIÓN PARCELARIA A LA FECHA 26/07/2021 16:33:23  
POSEE DEUDA EN RENTAS

Seccion	N° Macizo	Letra Macizo	N° Parcela	Letra Parcela	U.F. / U.C.
L	0073		0001		

Personas relacionadas a la Parcela

Tipo	Personas	Documento
Titular	GUERIZOLI, VANINA ERICA	OTRO 27398012
Contribuyente	GUERIZOLI, VANINA ERICA	OTRO 27398012

Direcciones

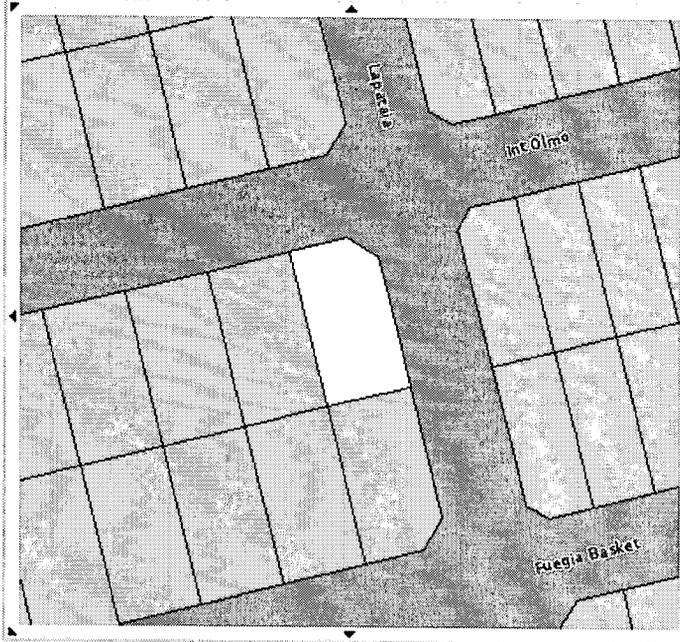
Descripcion	Num	Tipo Puerta
INTENDENTE MANUEL OLMO	908	Principal

Parcela

Metros Frente	38.02
Superficie Terreno	362.00
Valor Tierra	5044.04
Valor de Mejora	80726.55
Porcentaje	0.00
Terreno Esquina	SI
Doble Frente	NO
Exp. Obra	696-2001 284-2011
Exp. Comercio	5034-I -1995
Exp. Suelo Urbano	2301-N-6594-1000
Plano Mensura	T.F.1-028-86
Partida	4338

Observaciones

Compraventa a favor de GUERIZOLI Vanina Erica. Cargado 16/07/2021.



0 13 26 39 52 m



\* El Titular de dominio actualizado se deberá consultar al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia (Art.21-Ley Nac.º 17801- Art. 56 Ley Prov. N° 532)

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

\_\_\_\_\_  
FIRMA

\_\_\_\_\_  
ACLARACION

[Imprimir](#)

**Firmado Electrónicamente por  
Director/a BENAVENTE Guillermo Raúl  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**

**26/07/2021 16:34**



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

Ref.: Expte. Electrónico  
MUS-E-2150-2021

SRA. DIRECTORA GENERAL DE  
DESARROLLO URBANO AMBIENTAL Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL:

Me dirijo a usted con relación al expediente de referencia, mediante el cual 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.

Del análisis de la situación expuesta, surgen las siguientes consideraciones:

Si bien el Art. Art. IV.4.3.1 del CPU (que data del año 2000) expresa "...Cuando se trate de dividir parcelas edificadas con independencia funcional y estructural, a fin de evitar el vínculo jurídico que implica la incorporación de las mensuras al régimen de P.H. ..." (el destacado me pertenece), cierto es que –a partir de la puesta en vigencia del Nuevo



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

Código Civil y Comercial de la Nación, el 1º de agosto de 2015– surgió en la escena de los Catastros de todo el país la figura del Conjunto Inmobiliario (CI - Art. 2073 y subsiguientes del CCyC), tipo especial de propiedad horizontal en la que cada Unidad Funcional (como simple fracción de suelo edificada o a edificar) resulta hipotecable, y objeto sometible al Derecho Real. A diferencia del régimen de PH tradicional, se prescinde de la figura de la edificación como elemento constitutivo primordial, poniendo el foco de atención sobre las fracciones de suelo que se crean bajo dicho marco. Dado que dichas fracciones son componentes de un todo preexistente, reglamentario (parcela originada en un acto de mensura registrado), no poseen dimensiones mínimas ni parámetros urbanísticos de aplicación (FOS, FOT, retiros) distintos de los que dicta la hoja de zona correspondiente al predio objeto de subdivisión (en el caso que nos ocupa, R1 – Distrito Residencial de Densidad Media), razón por la cual no necesitan que se aplique excepción normativa alguna sobre las mismas.

Para las fracciones generadas bajo la figura del CI, entran a tallar las condiciones establecidas en el Art. V.2.1.2 del CPU (Patios - Normas Generales), que en su apartado 10) expresa: *“En caso de dos (2) o más viviendas unifamiliares independientes en el mismo predio, edificio de administración y/o comercio, la separación mínima entre ellos será igual a 5,00 metros, medidos entre sus parámetros exteriores enfrentados, en los que existan vanos de iluminación y ventilación de locales de primera clase pertenecientes a distintas unidades de edificación. En caso que no existan en los muros enfrentados vanos, no se exigirá separación mínima.”*. Para reforzar este concepto, los planos de mensura que se tramitan con la finalidad de someter parcelas a este régimen especial llevan la siguiente leyenda: ***“La división entre Unidades Funcionales sólo podrá ser materializada de manera tal que se garantice el cumplimiento de lo establecido en las normas de planeamiento urbano de la Ciudad de Ushuaia, en lo que refiere a las condiciones de iluminación y ventilación de los locales –pertenecientes a cada una de las construcciones– que se encontraren enfrentados.*”**



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

***Esta restricción deberá ser incorporada al Reglamento de Propiedad Horizontal correspondiente***". Cabe aquí hacer mención de que la suscripción de un reglamento de copropiedad resulta un requisito indispensable para la presentación de documentación de obra, dado que allí quedarán establecidos los acuerdos sobre la ocupación actual y/o futura del predio (con edificaciones), que realizarán los copropietarios dentro del marco normativo vigente para la parcela en su conjunto (según zonificación).

La justificación que expresa el CPU sobre *"...evitar el vínculo jurídico que implica la incorporación de las mensuras al régimen de P.H. ..."*, sólo puede comprenderse en el contexto normativo vigente al momento de la sanción de dicho instrumento, en el que sólo existía la figura de la Propiedad Horizontal tradicional, régimen que impedía constituir Derecho Real alguno sobre las fracciones de suelo que contenían edificaciones. No debiera interpretarse esta justificación que expresa el CPU como una declaración relativa a la Propiedad Horizontal (o al concepto de copropiedad) que ponga en consideración a esta figura legal como un vínculo de carácter negativo *per se*.

En el escenario actual, la simple inscripción de un plano de mensura y subdivisión para someter el predio al Régimen de Conjunto Inmobiliario daría una solución adecuada a lo solicitado por la titular de la parcela (a través del profesional firmante).

Por lo expuesto, considerando que la situación planteada es factible de resolución por vías reglamentarias, se entiende pertinente recomendar **no dar curso a la excepción solicitada**. Se eleva a vuestra consideración el presente informe, a los efectos de girar las actuaciones al Consejo de Planeamiento Urbano (Co.P.U.), para su tratamiento.

### **INFORME D. A. e I. T. N° 13/2021.**

USHUAIA, 26 de julio de 2021.

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

Firmado por BENAVENTE Guillermo Raúl - Director de Análisis e Información Territorial - MUNICIPALIDAD DE USHUAIA, el día 26/07/2021 con un certificado emitido por Autoridad Certificante de Firma Digital

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.

**GUILLERMO E. BARRANTES**  
ARQUITECTO  
MAT. PROF. N° 7200

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

**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 ultima 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.

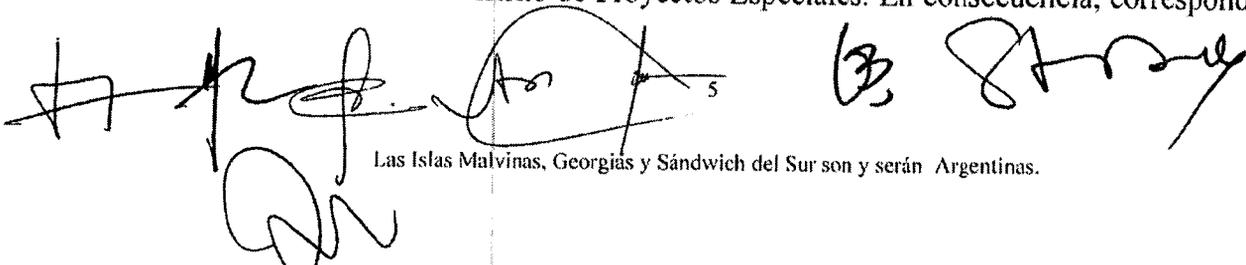
**Propuesta:** No dar curso a la excepción solicitada, considerando que la situación planteada es factible de resolución por vías reglamentarias (mensura y subdivisión para someter el predio al Régimen de Conjunto Inmobiliario).

**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 m<sup>2</sup>, 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 Oritja, 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> aprox, de los cuales 60 m<sup>2</sup> 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.

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

El edificio posee documentación aprobada del 15/02/2017, para una superficie aproximada de 488m<sup>2</sup> 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 160m<sup>2</sup>.

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



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 11m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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.

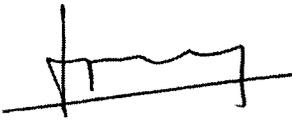
**En representación del Departamento Ejecutivo:**

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

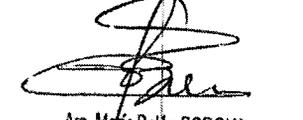
**En representación del Concejo Deliberante:**

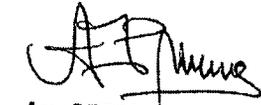
BARRANTES, Guillermo; GARCIA, Gabriel; LILO, Sabrina; ARGUELLO, Mariano.

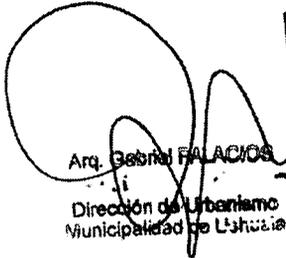
USHUAIA, 16 de NOVIEMBRE de 2021.-

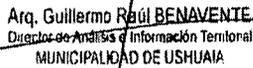
  
Arq. Jorgelina FELCARO  
Jefa Depto. Estudios y Normas  
Dirección de Urbanismo  
Municipalidad de Ushuaia

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

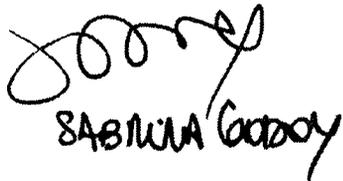
  
Arq. María Belén BORGNA  
Dir. Gral. Desarrollo Urbano y Ord. Territorial  
Secretaría de Hábitat y Ord. Territorial  
Municipalidad de Ushuaia

  
Arq. PETRINA, A. Irupé  
Subsecretaria 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° 7288

  
SABRINA Gadoy



**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