



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

| | |
|--|-----------------------|
| CONCEJO DEL BERANTE USHUAIA MESA DE ENTRADA LEGISLATIVA ASUNTOS INGRESADOS | |
| Fecha: | 26 NOV. 2021 Hs. 1236 |
| Numero: | 846 Fojas: 40 |
| Expte. N° | |
| Grado: | |
| Recibido: | 3271 |

23 NOV 2021

NOTA N.º 316 /2021.-

LETRA: MUN.U

SEÑOR PRESIDENTE:

Tengo el agrado de dirigirme a Usted, a los efectos de remitir adjunto el Expte. E- 10538/2021 – S/Excepción al FOS y FOT y al Artículo V – 1.3.1 – Determinación del Espacio Libre del Macizo”, del Código de Planeamiento de la Ciudad de Ushuaia - S/predio Sección C – Macizo 70 – Parcela 16.

Con tal motivo, las áreas competentes dependientes de la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, elaboraron el Informe Letra: E y N.- N.º 32/2021.

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 Vuoto
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-10538-2021

AÑO
2021

FECHA 16/09/2021

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

EXTRACTO
Tema: Solicitud excepción al código de planeamiento urbano
Detalle: C-70-16 SACERDOTE, C. Daniel s/FOS, FOT y altura en contrafrente - Rep. Técnico:
Arq. ORITJA, Darío

Interesado:
DNI/CUIL/CUIT:
Telefono:
Mail:

Asunto **Presentacion Excepcion**
Remitente Daniel Sacerdote <sacerdotedaniel@gmail.com>
Destinatario <dir.desarrollourbano@ushuaia.gob.ar>
Cc Ushuaia Dario Oritja Por Gabriel Anestesiologo
<doritja@hotmail.com>
Fecha 2021-07-30 14:04



-
- solicitud de excepción cpu.odt (~9 KB)

Trámite:

Solicitud de Excepción a las normas de Planeamiento Urbano y/o Edificación

Dirección de Urbanismo:

Quién suscribe, CARLOS DANIEL SACERDOTE, DNI:13.048.420.

Domicilio Real: MAGALLANES 2336, USHUAIA

Teléfono de contacto 2901-15568808

en carácter de Titular de la Parcela 10, del Macizo:50 , Sección: G y de la Parcela 16, del Macizo 70, Sección G.

Designo al profesional: Arq. Darío Javier Oritja, RPC-Matr. N°: 97, como mi representante técnico para el trámite de SOLICITUD DE EXCEPCIÓN a las normas de planeamiento urbano y/o edificación.

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

sacerdotedaniel@gmail.com



ENCOMIENDA PROFESIONAL

El / La / Los que suscribe/n C. DANIEL SACERDOTE
en carácter de TITULAR del inmueble de referencia
identificado catastralmente como C - 70 - 16
constituyendo domicilio en

ENCOMIENDA/N al / a los arquitectos
DARIO JAVIER ORTIZ Matricula N° 97
..... Matricula N°
..... Matricula N°

Las siguientes tareas profesionales (indicar superficie estimada de intervención en
m2 o "ha" cuando corresponda) PROYECTO Y DIRECCION
AMPLIACION 55 m² 7

Domicilio de la Obra MAGALLANES N° 2336

Asimismo, el / la / los Sr. / Sra. / Sres. C. DANIEL SACERDOTE
Declara/n que SI / NO existen iguales tareas encomendadas por su firma a otro/s
profesional/es para el mismo predio y que todos los datos suministrados en este
formulario son correctos y conforme a la libre expresión de su voluntad.

Finalmente, manifiestan que se comprometen a suscribir nueva encomienda
en caso de modificación así como también en caso de rescindir la misma.


Firma: Aclaración y DNI/CUIT
Comitente CARLOS DANIEL SACERDOTE

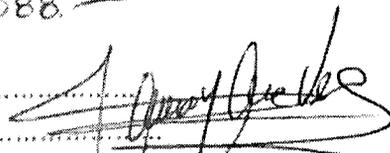

DARIO JAVIER ORTIZ
Arquitecto
Mat. N° 97. RPC. N° 990
Firma Arquitectos/as
(aclaración o sello)

"El profesional se responsabiliza por la autenticidad de la firma y personería del Comitente"

El Colegio de Arquitectos de Tierra del Fuego certifica la situación regular
del / de los profesional/es firmante/s, encontrándose habilitado/s para el ejercicio
profesional en los términos de la Ley Provincial N° 596. Dicha certificación acredita
únicamente la situación regular antes indicada.

El presente se extiende en un ejemplar para ser presentado ante quien
corresponda el día 05 del mes de AGOSTO del año 2021, en la ciudad
de Ushuaia, Provincia de Tierra del Fuego, quedando registrado en los
folios 0203 del Libro N° 04 de Registro de Certificaciones de Situación
Regular de los Profesionales.

CSR TP 3088

Aclaración: 
.....
GISARRA VEGA
Administrativa
de Inspectores I.D.F.



Asunto **Pedido de excepción C-70-16**
Remitente DARIO JAVIER ORITJA <doritja@hotmail.com>
dir.desarrollourbano
Destinatario <dir.desarrollourbano@ushuaia.gob.ar>, Daniel
Sacerdote <sacerdotedaniel@gmail.com>
Fecha 2021-09-10 10:41



-
- Cortes C-70-16.pdf (1,5 MB)
 - encomienda C-70-16.pdf (324 KB)
 - pedido de excepcion Magallanes C-70-16.pdf (689 KB)
 - Plantas C-70-16.pdf (2,1 MB)
 - QUIROFANO Y SALAS DE RECUPERACION.pdf (2,1 MB)

Buenos dias Javier ; te adjunto el pedido de excepción que habia quedado pendiente de la calle magallanes para que se puedan facturar y dar curso al mismo. saludos
Arq. Dario Oritja

**Solicitud de pedido de excepción al código de planeamiento urbano
Hernando de Magallanes N°2336**

Denominación Catastral: Parcela 16, de Macizo 70, de la Sección C.

Propietario

CARLOS DANIEL SACERDOTE
N° DE DOCUMENTO: DNI 13.048.420
DOMICILIO REAL : MAGALLANES N° 2336 Ushuaia. TDF
DOMICILIO LEGAL: HEROES DE MALVINAS N° 3045 Ushuaia. TDF.
TE: 02901 568808

Profesional

Arq. DARIO JAVIER ORITJA
DNI: 23.823.523
Mat. Profesional CATDF N°: 097
Mat. Prof. Municipal: N°: 353
Domicilio real: María Elena walsh 4462
Domicilio legal: Magallanes 2442
Cel: (02901) 15447722

Descripción del Proyecto.

El proyecto contempla la ampliación del edificio de Fuegoina salud en Planta baja para la inserción de un quirófano y salas de recuperación con sus áreas de apoyo.

El edificio se encuentra habilitado y en funcionamiento para los servicios de salud para emergencias y urgencias médicas al igual que atención en consultorios, laboratorios y rayos x .-

Para la ampliación del edificio se deben ampliar 108.20 m² , los cuales se ejecutaran en la parte posterior del predio , donde se encuentra actualmente el patio en dos plantas, para lo cual se requiere la aprobación de la excepción al FOS ,FOT y Retiro contra frontal , que a continuación se detallan los pedidos de los mismos.-

Localización, Zonificación:

La localización predio es.
Denominación Catastral Parcela 16, de Macizo 70, de la Sección C.
Zonificación: CO-R1
F:O:S: 0.96 (0.80)
F:O:T.: 2.90 (2.60 con premios)

FUEGUINA SALUD S.A.

Descripción general

En los últimos años la ciudad de Ushuaia ha tenido un fuerte crecimiento poblacional, este crecimiento ha provocado un fuerte desequilibrio en la infraestructura médica de la ciudad, los consultorios médicos privados son un valioso aporte que complementa a la medicina pública, el fin de satisfacer la demanda existente.

Fueguina salud cumple un importante rol en el área de prestación de servicios de salud para la ciudad de Ushuaia. El mismo tiene una fuerte demanda de uso por atender con diversos sectores sociales de la ciudad, sobre todo en los tiempos actuales de pandemia todos los centros que brindan atención a la salud ayudan a descomprimir los servicios públicos brindados por el hospital regional Ushuaia, los caps y la clínica san Jorge. Es por ello lo importante de poder brindar la mayor cantidad de servicios de salud para los afiliados y los privados, la implementación de quirófanos para cirugías ambulatorias serán de vital importancia para apuntalar este proyecto de servicios de salud, ya que no existen en la ciudad cantidad necesaria de los mismos para cubrir la demanda de pacientes de la ciudad.

Si a esto le sumamos la aparición de la pandemia de covid -19 , la cual a requerido de la intervención de todos los sectores e instituciones de salud, y el cierre del hospital Ushuaia debido al siniestro , se ha dejado expuesta la falta de establecimientos dedicados a la salud, para lo cual potencia la idea de ampliar los servicios del establecimiento de Fueguina salud para brindar mayores servicios de salud a la comunidad.-

Descripción del edificio y el pedido de excepción al código de planeamiento

El edificio está implantado sobre la calle Magallanes posee un subsuelo y cuatro pisos, Subsuelo: estacionamiento y sala de máquinas , planta baja : recepción , oficina , rayos x , consultorio , sala de espera y se agregaría quirófano , sala de recuperación , estar médico, farmacia y esterilización , Primer piso : laboratorio , estar médico, oficina y consultorio ; segundo piso : destinado a departamentos de uso médicos itinerantes (cuatro unidades funcionales), tercer piso sala de reunión y consultorio más dos departamentos de alquiler; cuarto piso : vivienda para Gerente de fueguina salud .-

Descripción de los locales del establecimiento de salud:

- 4 consultorios
- 1 Sala de rayos x
- 1 Laboratorio
- 1 oficinas
- 1 Elevador de camillas
- 1 sala de espera
- 1 estar medico
- 1 sala de reunión
- 1 quirófano
- 4 salas de recuperación con baños privados
- 1 farmacia y esterilización
- 1 cambiador de pacientes

A continuación se detallan los dos puntos que son el pedido de excepción al CPU:

**Pedido de incremento de FOS de 0.80 a FOS 0,96 y FOT de 2.6 a 2.90
(Art. VII.1.2.2.3 INDICADORES URBANISTICOS. F.O.S y F.O.T)**

Cuando se ejecutó la obra del edificio se aprovechó al máximo la superficie que se podía construir según el código de edificación, esto se debe a los elevados costos de la tierra en Ushuaia y a la escases de predios en áreas próximas al centro de la ciudad, como la zonificación de COR1 prevé un FOS de 0.80 y un FOT de 2.50 (con premios incluidos) los mismos se encuentran ocupados al máximo, se solicita una excepción donde el **FOS se lleve a 0,96 y FOT al 2.90** para poder ampliar en planta baja y poder construir el quirófano, la sala de recuperación y sus áreas complementarias.

El incremento en el mismo se da por la ocupación del patio en planta baja para la implantación del quirófano y sala de recuperación en un área de fácil accesibilidad de los pacientes y menor erogación en gastos de obra e instalaciones debido a su proximidad a los servicios de redes.-

La superficie total del predio es de 258.42 m² para el cálculo del FOT se toma la superficie de la parcela mínima para la zona la cual es de 300 m² y para el FOS se calcula con la superficie del predio actual, para construir los 108.20 m² en planta baja y primer piso precisamos ampliar el **FOS 0.16 y el FOT 0.30 más de lo que poseen actualmente.-**

**Pedido de excepción al retiro contra frontal (Alturas)
(Art. V.1.3.1 determinación espacio libre del macizo)**

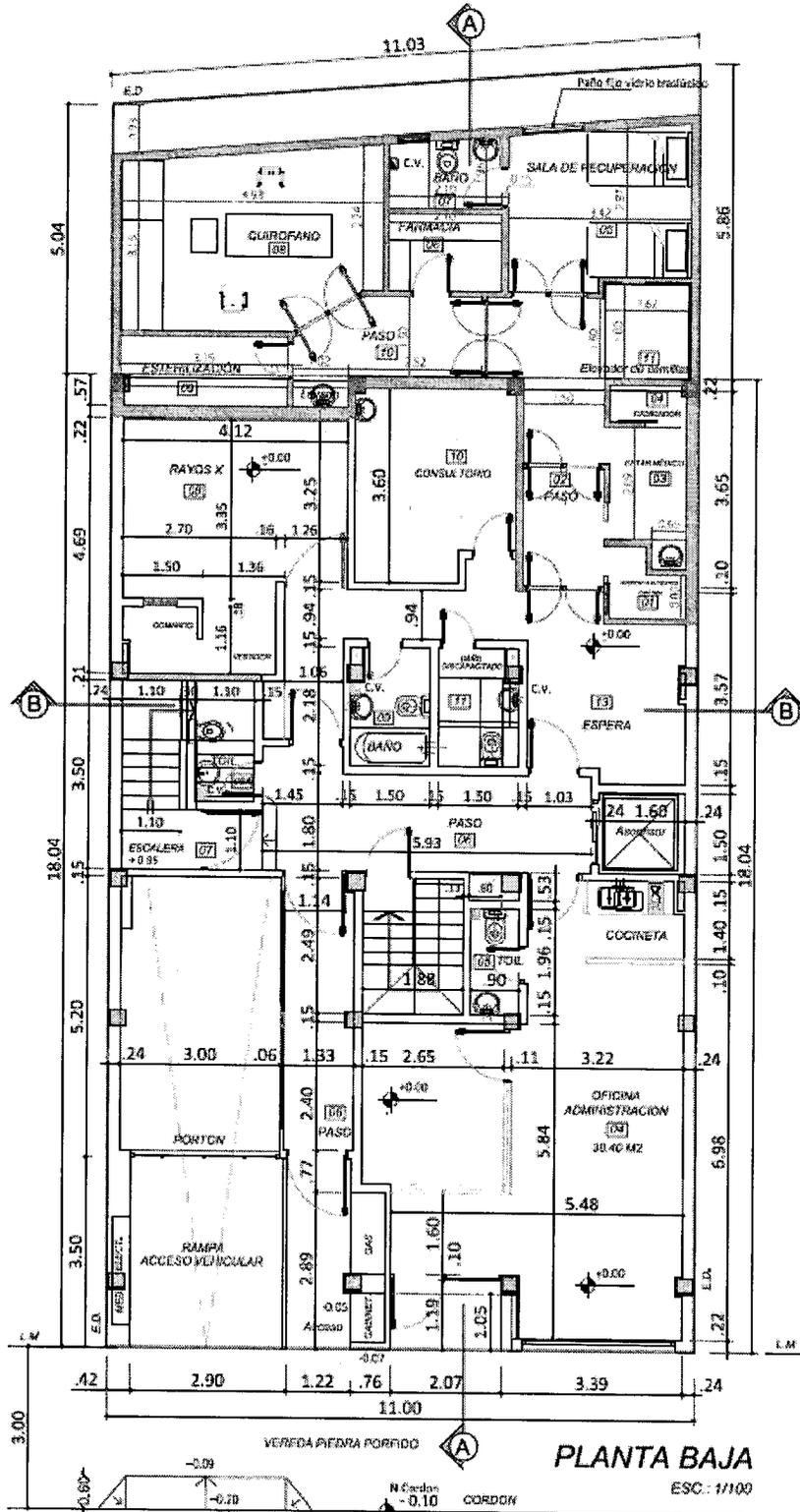
El CPU previene que se puede construir sobre el retiro contra frontal hasta la altura de 5,50 m y en dos plantas, esta altura constructivamente no es realizable ya que el paquete estructural de entrepiso más la pendiente del techo sobrepasan la altura permitida, para ellos se pide que se eleve está a 6.50 m de altura. La misma no implica ninguna modificación al espíritu de la norma, es solo una cuestión técnica constructiva.

Conclusiones

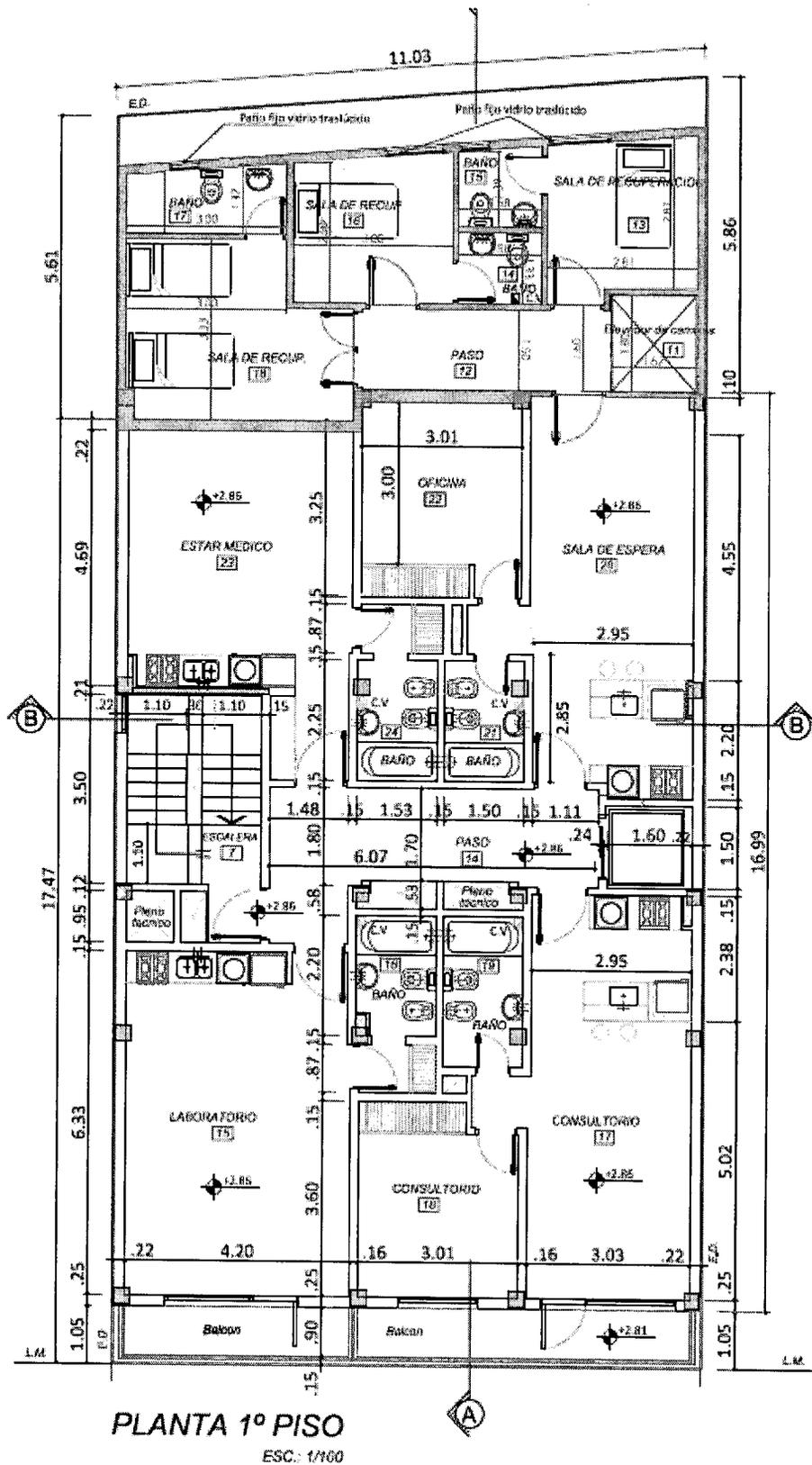
Teniendo en cuenta los dos puntos a los cuales se solicita excepción al código de planeamiento, y estimado que se puedan aprobar los mismos, se concluye que los mismos no modificarían la estructura del sector ni del edificio ya que el cambio en el F.O.S y FOT es poco significativo y se da en la parte posterior del predio, lo cual no altera la imagen del edificio en la calle Magallanes ni tampoco perjudica a los terrenos linderos; ya que existe en el CPU la posibilidad de construir en el retiro contra frontal hasta un máximo de 5.50m de altura, lo que solamente se estaría sobrepasando 1 m de lo que se puede ejecutar en este retiro y esto se debe meramente a una cuestión técnica constructiva como hemos explicado con anterioridad. Considerando que en la ciudad faltan edificios destinados a la salud y siendo este edificio existente uno ya consolidado para este rubro sería de suma importancia que se apruebe la excepción para poder ejecutar la obra y reforzar el centro médico para brindar mayores servicios a la comunidad.-

Por otro lado se ha presentado el proyecto en la dirección de fiscalización sanitaria de la provincia de TDF y el mismo se encuentra aprobado con todas las disposiciones vigentes en dicha repartición.-

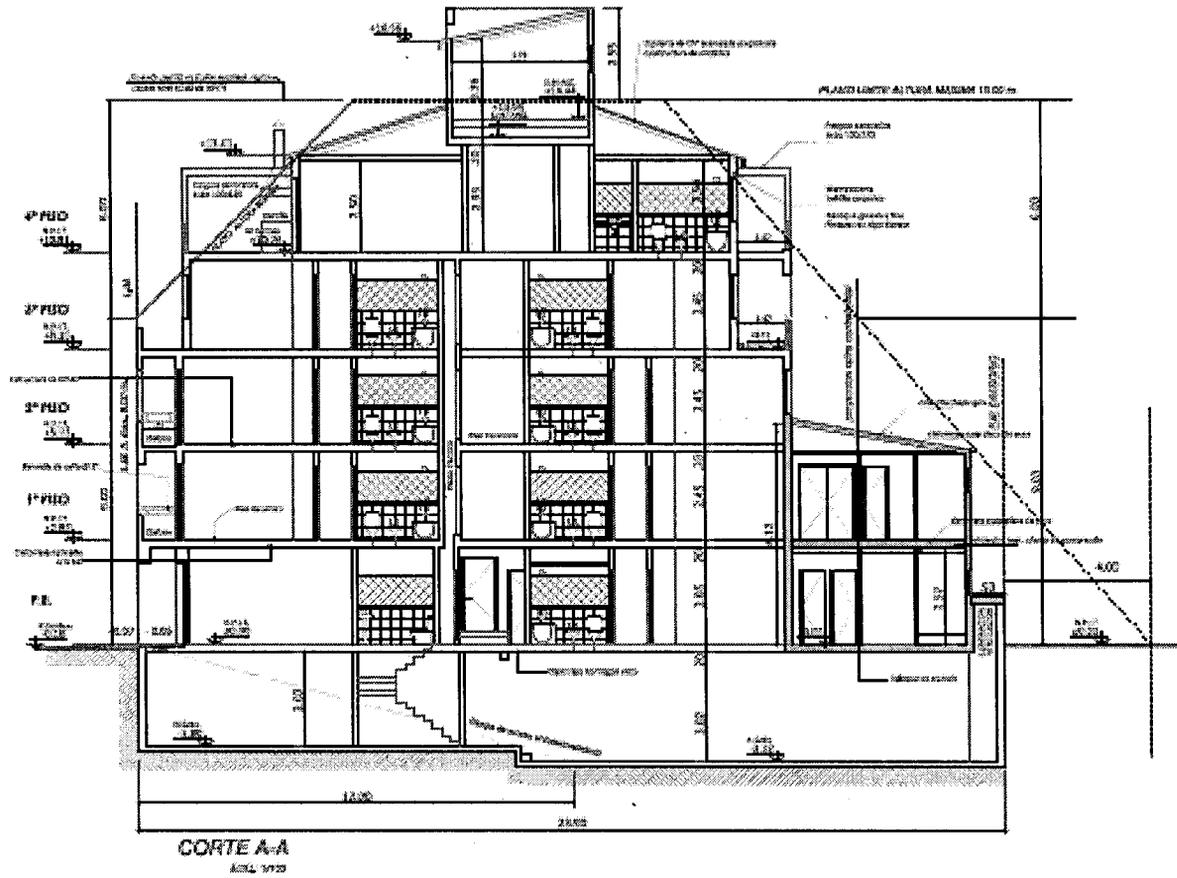
Por último es para destacar que estos pedidos de excepción no solo serán de beneficio particular sino que tendrán un beneficio para los usuarios de salud de Ushuaia TDF, precisamente en estos momentos donde la pandemia acecha y el hospital regional de Ushuaia se encuentra en mal funcionamiento por el siniestro acontecido en el mismo.- A continuación se adjuntan imágenes explicativas del pedido



Planta baja del edificio donde se inserta el quirófano y sala de recuperación



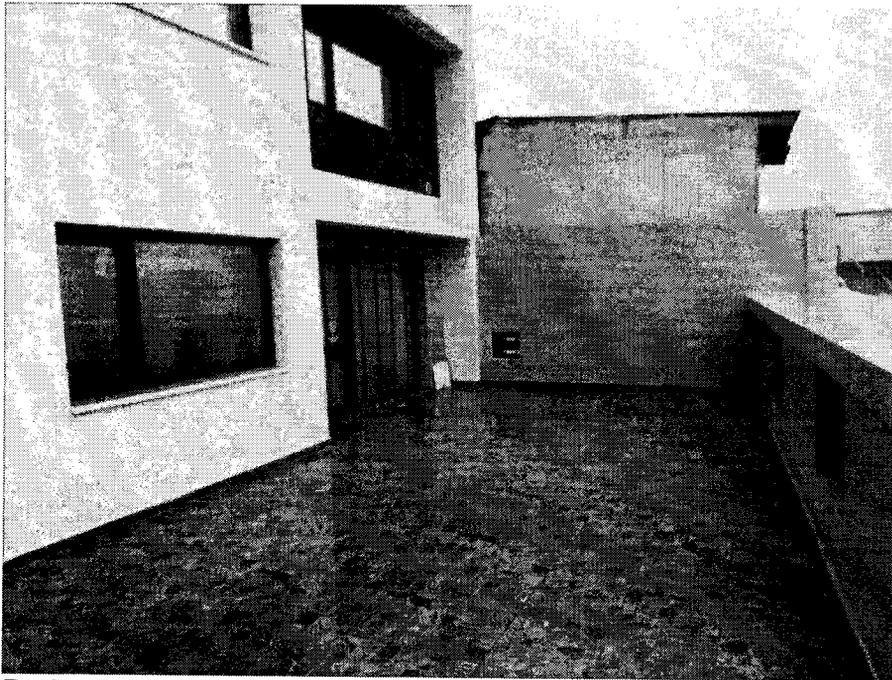
Primer piso donde se encuentran las tres salas de recuperaciones



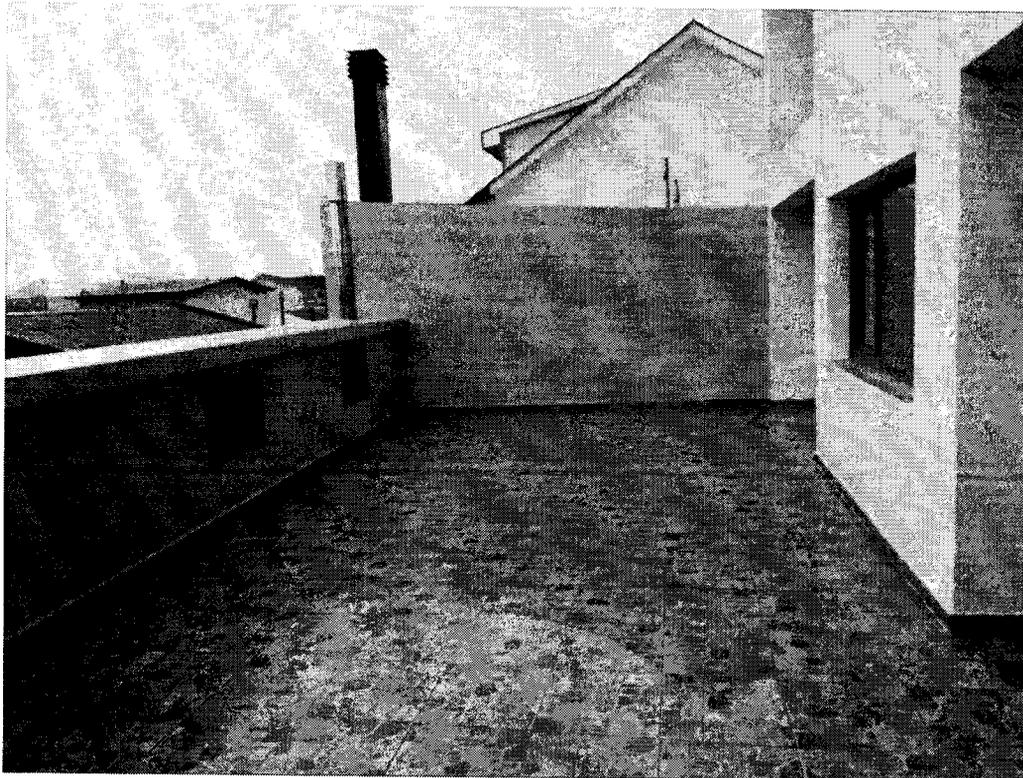
Corte donde se muestra la implantación del quirófano y salas de recuperación



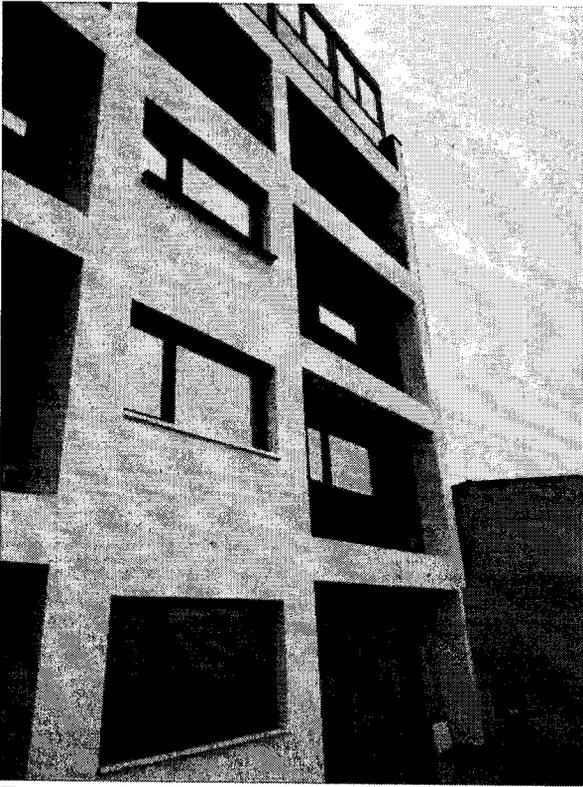
Fachada del edificio



Patio del edificio donde se inserta la ampliación



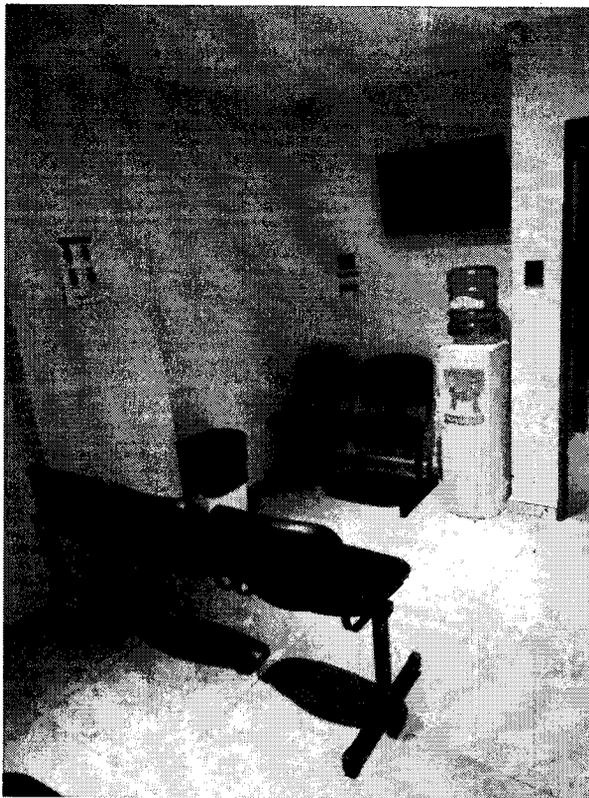
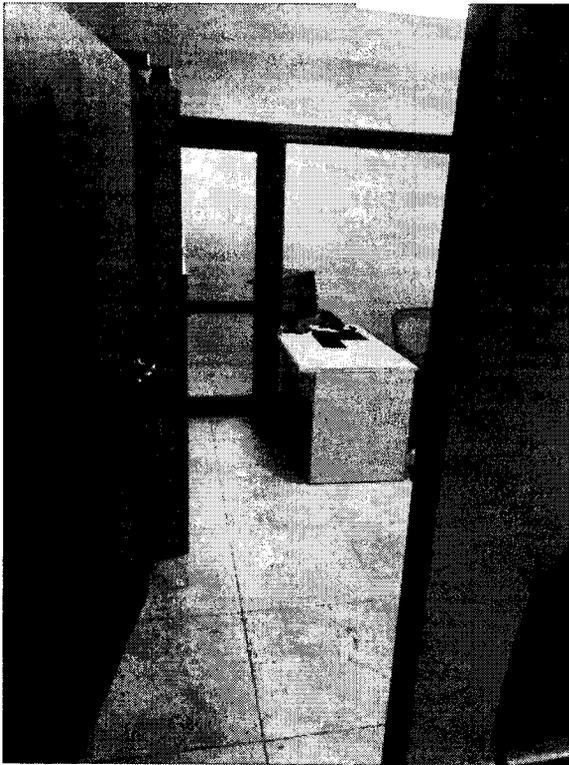
Vista contra frontal del edificio donde se implantara el quirófano y sala de recuperación.-



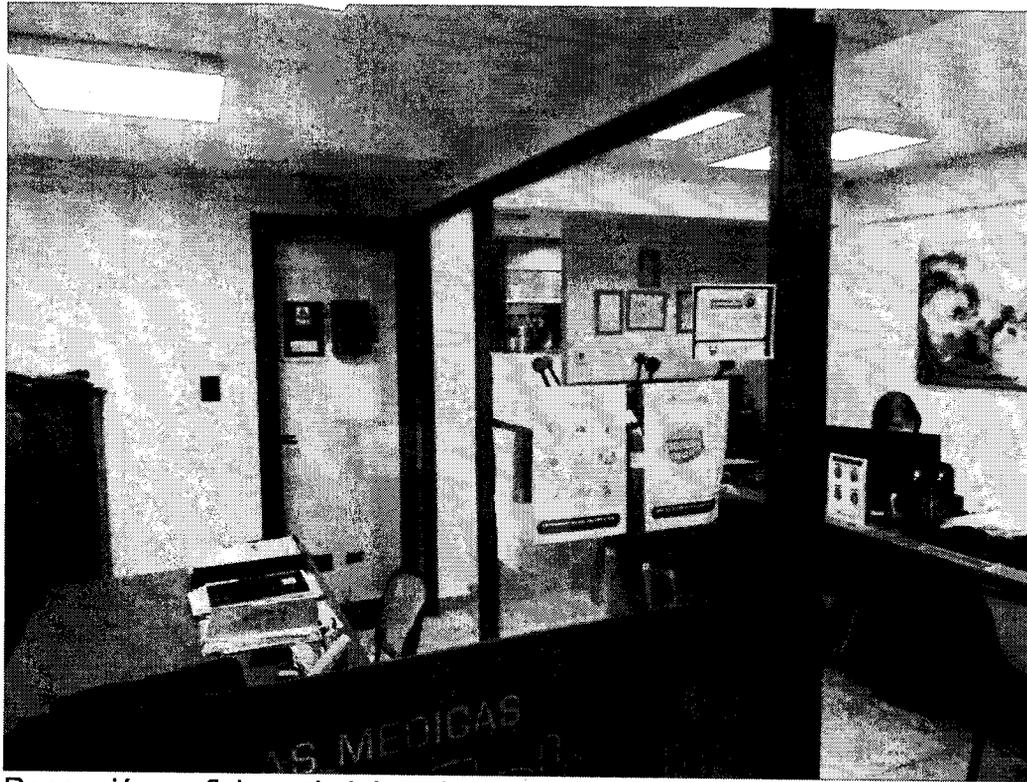
Fachada contra frente donde se insertaran los dos pisos la ampliación



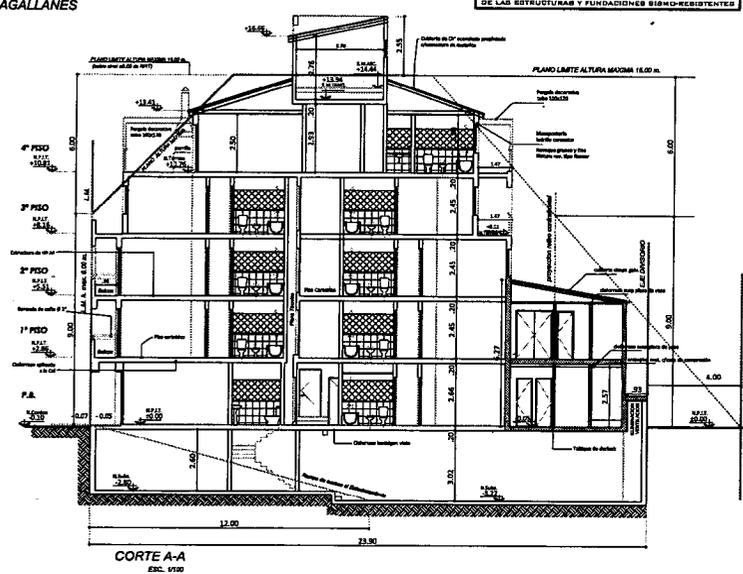
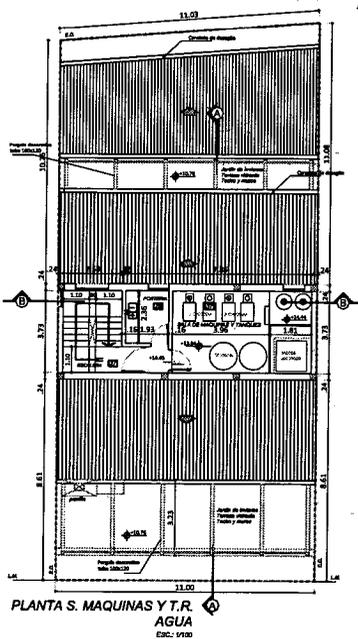
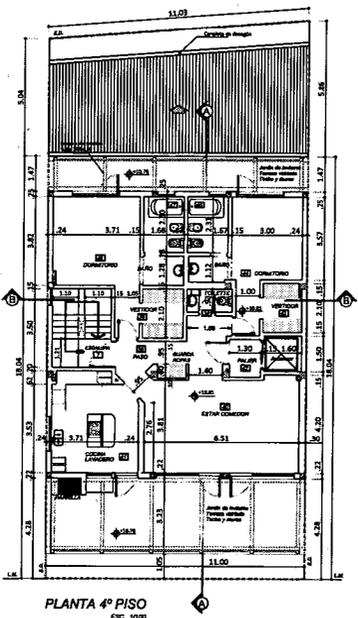
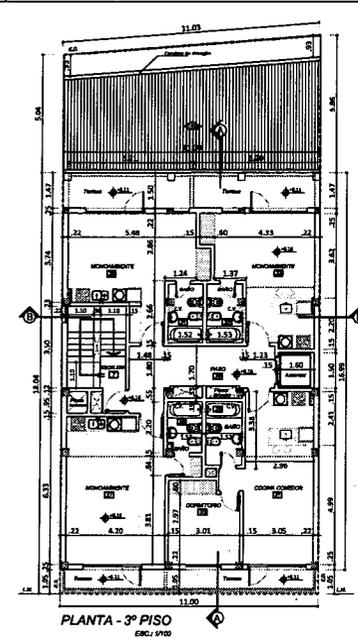
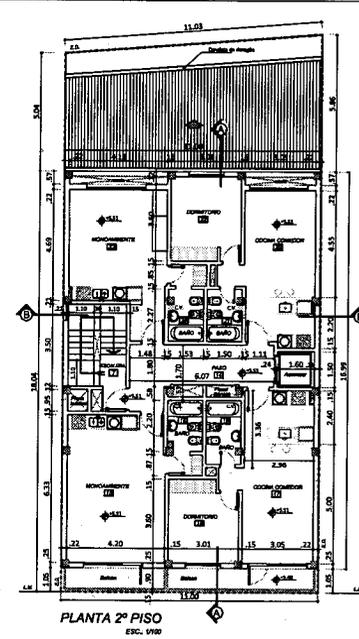
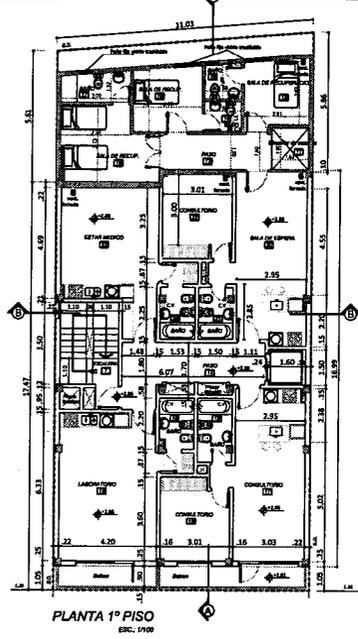
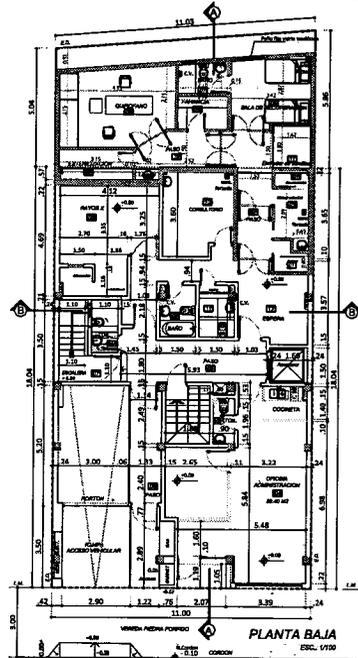
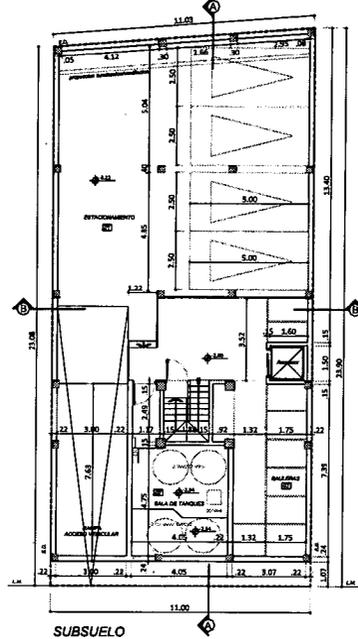
Consultorio médico que se anula para vincular con área de quirófano



Sala de espera existente se mantiene como en la actualidad.



Recepción y oficina administrativa.



EL PROFESIONAL FIRMANTE SERA EL UNICO RESPONSABLE
ANTE QUIEN CORRESPONDA DEL CALCULO
DE LAS ESTRUCTURAS Y FUNDACIONES BIEN-RESISTENTES

AV. MAGALLANES

| NOMENCLATURA CATASTRAL | | SECCION | INCLIO | MEDIDA | PLANO |
|---|--|--|--------|--------|-------|
| PLANO DE AMPLIACION | | C | 70 | 16 | 01 |
| USO PREDOMINANTE: LOCAL COM., VIV. MULTIF. CONSULTORIOS | | | | | |
| PROPIETARIO: | | | | | |
| MARA GISELLE BORELLI | | | | | |
| CARLOS DANIEL SACERDOTE | | | | | |
| DOMICILIO: Magallanes N° 2336 | | USHUAIA | | | |
| PLANO DE ARQUITECTURA | | ESCALA: 1:100 | | | |
| ZONIFICACION | DU: 400 hab./Ha. DN: 800 hab./Ha. FOT: 2.90 / 2.60 FOS: 0.96 / 0.80 | PROPIETARIO: MARA GISELLE BORELLI CARLOS DANIEL SACERDOTE | | | |
| CO-R1 | | RIBMA: DOMICILIO: Magallanes N° 2336 | | | |
| | | DIRECTOR DE PROYECTO: ARQUITECTO DARIO JAVIER ORTIZ | | | |
| | | FIRMA: Mat.prof: 97 R.P.C. 353 DOMICILIO: MAGALLANES N° 2442 | | | |
| | | DIRECTOR DE OBRAS: ARQUITECTO DARIO JAVIER ORTIZ | | | |
| | | FIRMA: Mat.prof: 97 R.P.C. 353 DOMICILIO: MAGALLANES N° 2442 | | | |
| | | CONSTRUCTOR: ARQUITECTO DARIO JAVIER ORTIZ | | | |
| | | FIRMA: Mat.prof: 97 R.P.C. 353 DOMICILIO: MAGALLANES N° 2442 | | | |

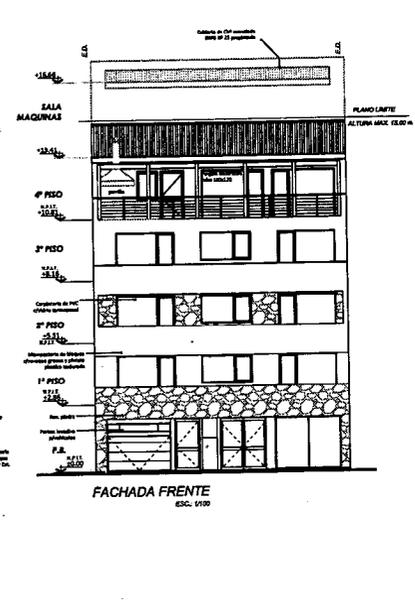
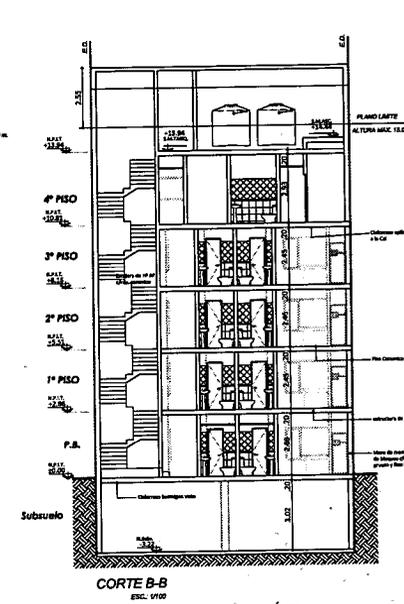
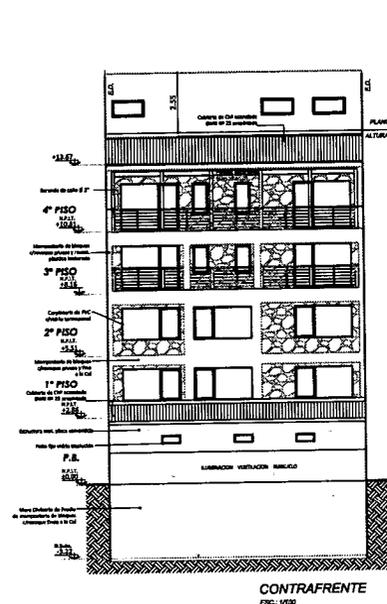


| | |
|----------------------------|-----------|
| SUP. TERRENO | 234.42 m² |
| SUP. COBERTURA APPROXIMADA | 78.28 m² |
| SUP. A AMPLIAR PB | 54.13 m² |
| SUP. A AMPLIAR 1º P | 54.13 m² |
| SUP. CUBIERTA TOTAL | 65.56 m² |
| SUP. LIBRE | 15.30 m² |

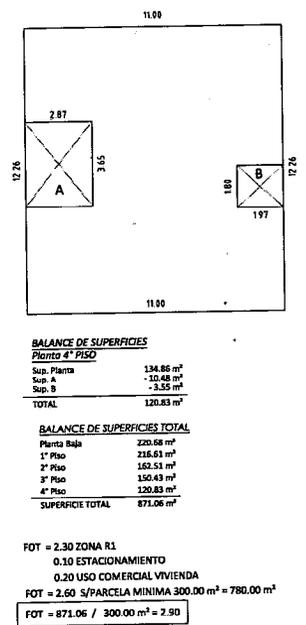
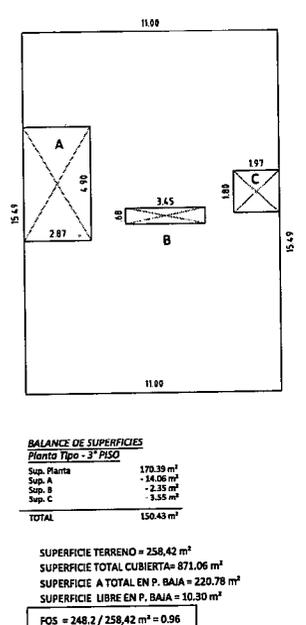
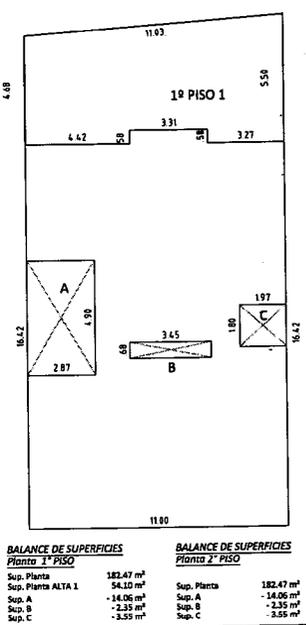
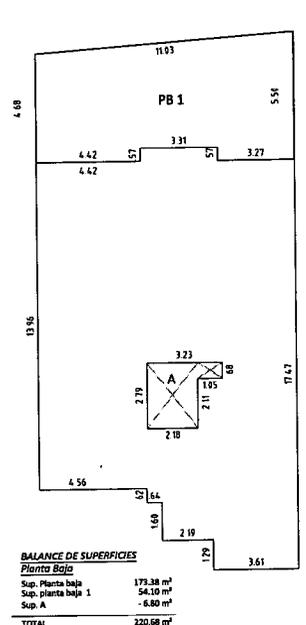
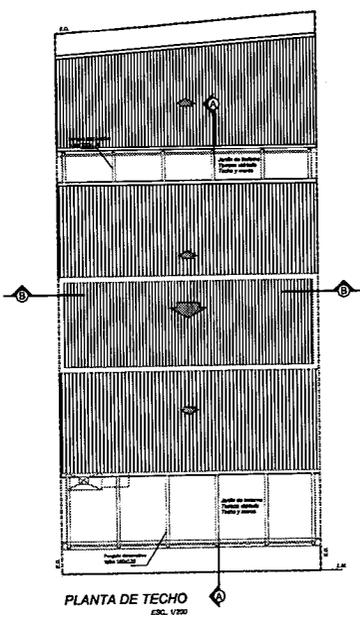
LA APROBACION DE LOS PLANOS NO EXIME DE LA OBLIGACION DE PODER FUNDAR EN FUNDACIONES.

| Nº | LOCAL | DESTINO | Superficie | Elaboración | Verificación |
|----|-------|------------------|------------|-------------|--------------|
| 1 | 1 | Residencia | 12.00 | No Requiere | No Requiere |
| 2 | 2 | Salas de Lectura | 20.00 | No Requiere | No Requiere |
| 3 | 3 | Recepción | 27.00 | No Requiere | No Requiere |
| 4 | 4 | Oficina | 19.50 | No Requiere | No Requiere |
| 5 | 5 | Recepción | 1.00 | No Requiere | No Requiere |
| 6 | 6 | Recepción | 2.00 | No Requiere | No Requiere |
| 7 | 7 | Recepción | 1.00 | No Requiere | No Requiere |
| 8 | 8 | Recepción | 2.00 | No Requiere | No Requiere |
| 9 | 9 | Recepción | 1.00 | No Requiere | No Requiere |
| 10 | 10 | Comedor | 15.00 | No Requiere | No Requiere |
| 11 | 11 | Recepción | 1.00 | No Requiere | No Requiere |
| 12 | 12 | Recepción | 1.00 | No Requiere | No Requiere |
| 13 | 13 | Recepción | 1.00 | No Requiere | No Requiere |
| 14 | 14 | Recepción | 1.00 | No Requiere | No Requiere |
| 15 | 15 | Recepción | 1.00 | No Requiere | No Requiere |
| 16 | 16 | Recepción | 1.00 | No Requiere | No Requiere |
| 17 | 17 | Recepción | 1.00 | No Requiere | No Requiere |
| 18 | 18 | Recepción | 1.00 | No Requiere | No Requiere |
| 19 | 19 | Recepción | 1.00 | No Requiere | No Requiere |
| 20 | 20 | Recepción | 1.00 | No Requiere | No Requiere |
| 21 | 21 | Recepción | 1.00 | No Requiere | No Requiere |
| 22 | 22 | Recepción | 1.00 | No Requiere | No Requiere |
| 23 | 23 | Recepción | 1.00 | No Requiere | No Requiere |
| 24 | 24 | Recepción | 1.00 | No Requiere | No Requiere |
| 25 | 25 | Recepción | 1.00 | No Requiere | No Requiere |
| 26 | 26 | Recepción | 1.00 | No Requiere | No Requiere |
| 27 | 27 | Recepción | 1.00 | No Requiere | No Requiere |
| 28 | 28 | Recepción | 1.00 | No Requiere | No Requiere |
| 29 | 29 | Recepción | 1.00 | No Requiere | No Requiere |
| 30 | 30 | Recepción | 1.00 | No Requiere | No Requiere |
| 31 | 31 | Recepción | 1.00 | No Requiere | No Requiere |
| 32 | 32 | Recepción | 1.00 | No Requiere | No Requiere |
| 33 | 33 | Recepción | 1.00 | No Requiere | No Requiere |
| 34 | 34 | Recepción | 1.00 | No Requiere | No Requiere |
| 35 | 35 | Recepción | 1.00 | No Requiere | No Requiere |
| 36 | 36 | Recepción | 1.00 | No Requiere | No Requiere |
| 37 | 37 | Recepción | 1.00 | No Requiere | No Requiere |
| 38 | 38 | Recepción | 1.00 | No Requiere | No Requiere |
| 39 | 39 | Recepción | 1.00 | No Requiere | No Requiere |
| 40 | 40 | Recepción | 1.00 | No Requiere | No Requiere |
| 41 | 41 | Recepción | 1.00 | No Requiere | No Requiere |
| 42 | 42 | Recepción | 1.00 | No Requiere | No Requiere |
| 43 | 43 | Recepción | 1.00 | No Requiere | No Requiere |
| 44 | 44 | Recepción | 1.00 | No Requiere | No Requiere |
| 45 | 45 | Recepción | 1.00 | No Requiere | No Requiere |
| 46 | 46 | Recepción | 1.00 | No Requiere | No Requiere |
| 47 | 47 | Recepción | 1.00 | No Requiere | No Requiere |

| Nº | LOCAL | DESTINO | Superficie | Elaboración | Verificación |
|----|-------|------------------|------------|-------------|--------------|
| 1 | 1 | Residencia | 12.00 | No Requiere | No Requiere |
| 2 | 2 | Salas de Lectura | 20.00 | No Requiere | No Requiere |
| 3 | 3 | Recepción | 27.00 | No Requiere | No Requiere |
| 4 | 4 | Oficina | 19.50 | No Requiere | No Requiere |
| 5 | 5 | Recepción | 1.00 | No Requiere | No Requiere |
| 6 | 6 | Recepción | 2.00 | No Requiere | No Requiere |
| 7 | 7 | Recepción | 1.00 | No Requiere | No Requiere |
| 8 | 8 | Recepción | 2.00 | No Requiere | No Requiere |
| 9 | 9 | Recepción | 1.00 | No Requiere | No Requiere |
| 10 | 10 | Comedor | 15.00 | No Requiere | No Requiere |
| 11 | 11 | Recepción | 1.00 | No Requiere | No Requiere |
| 12 | 12 | Recepción | 1.00 | No Requiere | No Requiere |
| 13 | 13 | Recepción | 1.00 | No Requiere | No Requiere |
| 14 | 14 | Recepción | 1.00 | No Requiere | No Requiere |
| 15 | 15 | Recepción | 1.00 | No Requiere | No Requiere |
| 16 | 16 | Recepción | 1.00 | No Requiere | No Requiere |
| 17 | 17 | Recepción | 1.00 | No Requiere | No Requiere |
| 18 | 18 | Recepción | 1.00 | No Requiere | No Requiere |
| 19 | 19 | Recepción | 1.00 | No Requiere | No Requiere |
| 20 | 20 | Recepción | 1.00 | No Requiere | No Requiere |
| 21 | 21 | Recepción | 1.00 | No Requiere | No Requiere |
| 22 | 22 | Recepción | 1.00 | No Requiere | No Requiere |
| 23 | 23 | Recepción | 1.00 | No Requiere | No Requiere |
| 24 | 24 | Recepción | 1.00 | No Requiere | No Requiere |
| 25 | 25 | Recepción | 1.00 | No Requiere | No Requiere |
| 26 | 26 | Recepción | 1.00 | No Requiere | No Requiere |
| 27 | 27 | Recepción | 1.00 | No Requiere | No Requiere |
| 28 | 28 | Recepción | 1.00 | No Requiere | No Requiere |
| 29 | 29 | Recepción | 1.00 | No Requiere | No Requiere |
| 30 | 30 | Recepción | 1.00 | No Requiere | No Requiere |
| 31 | 31 | Recepción | 1.00 | No Requiere | No Requiere |
| 32 | 32 | Recepción | 1.00 | No Requiere | No Requiere |
| 33 | 33 | Recepción | 1.00 | No Requiere | No Requiere |
| 34 | 34 | Recepción | 1.00 | No Requiere | No Requiere |
| 35 | 35 | Recepción | 1.00 | No Requiere | No Requiere |
| 36 | 36 | Recepción | 1.00 | No Requiere | No Requiere |
| 37 | 37 | Recepción | 1.00 | No Requiere | No Requiere |
| 38 | 38 | Recepción | 1.00 | No Requiere | No Requiere |
| 39 | 39 | Recepción | 1.00 | No Requiere | No Requiere |
| 40 | 40 | Recepción | 1.00 | No Requiere | No Requiere |
| 41 | 41 | Recepción | 1.00 | No Requiere | No Requiere |
| 42 | 42 | Recepción | 1.00 | No Requiere | No Requiere |
| 43 | 43 | Recepción | 1.00 | No Requiere | No Requiere |
| 44 | 44 | Recepción | 1.00 | No Requiere | No Requiere |
| 45 | 45 | Recepción | 1.00 | No Requiere | No Requiere |
| 46 | 46 | Recepción | 1.00 | No Requiere | No Requiere |
| 47 | 47 | Recepción | 1.00 | No Requiere | No Requiere |



EL PROFESIONAL FIRMANTE SERA EL UNICO RESPONSABLE ANTE QUIEN CORRESPONDA, DEL CALCULO DE LAS ESTRUCTURAS Y FUNDACIONES SIMBO-RESISTENTES



NOMENCLATURA CATASTRAL

| | |
|-----------|----|
| SECCION | C |
| MUNICIPIO | 70 |
| PARCELA | 16 |
| PLAN | D |

PLANO DE: MODIFICACIÓN DE OBRA EN EJECUCIÓN

USO PREDOMINANTE: LOCAL COM., VIV. MULTIF. CONSULTORIO

PROPIETARIO: MARA GISELLE BORELLI CARLOS DANIEL SACERDOTE

DOMICILIO: Magallanes N° 2336

USUAL: ESCALA: 1:10

ZONIFICACION: CO-R1

DU: 400 hab./Ha. DN: 800 hab./Ha. FOT: 2.90 / 2.60 FOS: 0.96 / 0.80

PROPIETARIO: MARA GISELLE BORELLI CARLOS DANIEL SACERDOTE

DOMICILIO: Magallanes N° 2336

DIRECTOR DE PROYECTO: ARQUITECTO DARIO JAVIER ORTIZ

FIRMA: Mat.prof.: 97 R.P.C. 353 DOMICILIO: MAGALLANES N° 2442

DIRECTOR DE OBRA: ARQUITECTO DARIO JAVIER ORTIZ

FIRMA: Mat.prof.: 97 R.P.C. 353 DOMICILIO: MAGALLANES N° 2442

CONSTRUCTOR: ARQUITECTO DARIO JAVIER ORTIZ

FIRMA: Mat.prof.: 97 R.P.C. 353 DOMICILIO: MAGALLANES N° 2442

BALANCE DE SUPERFICIES TOTAL

| | |
|------------------|-----------|
| Planta Baja | 220.68 m² |
| 1º PISO | 216.61 m² |
| 2º PISO | 162.51 m² |
| 3º PISO | 150.43 m² |
| 4º PISO | 120.83 m² |
| SUPERFICIE TOTAL | 871.06 m² |

BALANCE DE SUPERFICIES TOTAL

| | |
|------------------|-----------|
| Planta Baja | 220.68 m² |
| 1º PISO | 216.61 m² |
| 2º PISO | 162.51 m² |
| 3º PISO | 150.43 m² |
| 4º PISO | 120.83 m² |
| SUPERFICIE TOTAL | 871.06 m² |

SUPERFICIE TERRENO = 258.42 m²

SUPERFICIE TOTAL CUBIERTA = 871.06 m²

SUPERFICIE A TOTAL EN P. BAJA = 220.78 m²

SUPERFICIE LIBRE EN P. BAJA = 10.30 m²

FOS = 248.2 / 258.42 m² = 0.96

FOT = 2.30 ZONA R1

0.10 ESTACIONAMIENTO

0.20 USO COMERCIAL VIVIENDA

FOT = 2.60 S/PARCELA MINIMA 300.00 m² = 780.00 m²

FOT = 871.06 / 300.00 m² = 2.90



Municipalidad de Ushuaia
Dirección de Análisis e Información Territorial

RESUMEN DE SITUACIÓN PARCELARIA A LA FECHA 10/09/2021 12:50:46
EL INMUEBLE NO TIENE DEUDA

| Seccion | N° Macizo | Letra Macizo | N° Parcela | Letra Parcela | U.F. / U.C. |
|---------|-----------|--------------|------------|---------------|-------------|
| C | 0070 | | 0016 | | |

Personas relacionadas a la Parcela

| Tipo | Personas | Documento |
|---------------|--------------------------|---------------|
| Titular | BORELLI, MARA GISELLE | OTRO 24603739 |
| Titular | SACERDOTE, CARLOS DANIEL | OTRO 13048420 |
| Contribuyente | BORELLI, MARA GISELLE | OTRO 24603739 |

Per page: Inicio Anterior 1 2 de 2 Siguiete Final

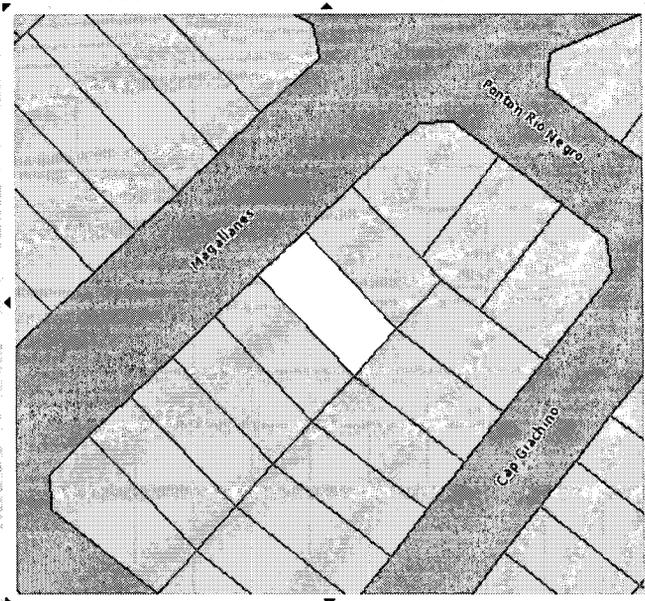
Direcciones

| Descripcion | Num | Tipo Puerta |
|------------------------|------|-----------------|
| HERNANDO DE MAGALLANES | 2336 | Local Comercial |
| HERNANDO DE MAGALLANES | 2336 | Principal |

Parcela

| | |
|--------------------|-------------------|
| Metros Frente | 11.00 |
| Superficie Terreno | 258.42 |
| Valor Tierra | 2835.16 |
| Valor de Mejora | 336951.27 |
| Porcentaje | 0.00 |
| Terreno Esquina | NO |
| Doble Frente | NO |
| Exp. Obra | 896-2010 430-2012 |
| Exp. Comercio | 4375-0 -2018 |
| Exp. Suelo Urbano | 96-N-8298-1916 |
| Plano Mensura | T.F.1-033-89 |
| Partida | 7174 |

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



Asunto **Fwd: Solicito liquidación - trámite:
SACERDOTE s/Solicitud de excepción
C-70-16**



Remitente javier.benavente
<javier.benavente@ushuaia.gob.ar>
Destinatario <doritja@hotmail.com>
Fecha 10/09/2021 13:06

----- Mensaje original -----

Asunto:Solicito liquidación - trámite: SACERDOTE s/Solicitud de excepción C-70-16
Fecha:10/09/2021 13:03
Remitente:"javier.benavente" <javier.benavente@ushuaia.gob.ar>
Destinatario:Gestión Tributaria de Rentas <gestiontributaria@ushuaia.gob.ar>

Dir. Gral. de Rentas:

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**, según los siguientes datos:

Titular: SACERDOTE, Carlos Daniel, DNI:13.048.420

Nomenclatura Catastral: C - 70 - 16

Contacto: Arq. ORITJA, Darío Javier

Teléfono: 2901-447722 correo electrónico: doritja@hotmail.com

Gracias!

--

TSA Javier Benavente
Dpto. Asistencia Técnico-administrativa
Dirección Gral. de Desarrollo Urbano

16/09/21

VISA DEBITO

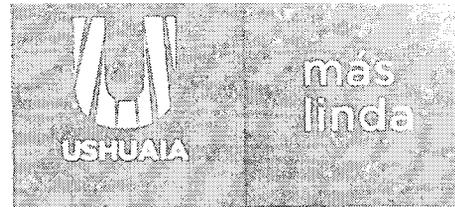
13:04:33

MUNICIPALIDAD DE USHUAIA CUIT
 ARTURO CORONADO 486 38-5466281-7
 (VI 091010124004X)
 COM: 11550175 TR:19079403(G)
 LOTE/CUP: 092/2562-2 COMPRA
 TARJ: *****8652 (C) ***
 NRO. CTA.: 00000074772

cción General de Rentas.
 incia de Tierra del Fuego,
 rtida e Islas del Atlántico Sur.
 T 30-54666281-7
 w.ushuaia.gob.ar



USHUAIA
 Capital de
 MALVINAS



CONTADO INMOBILIARIO

AB000000031010 VISA DEBITO
 FACT: 0001- AUT: ON 726004
 TOTAL -\$ 4.069,19

SACERDOTE CARLOS DANIEL (138502) (H-1721)

16/09/2021

CP 9410

Nctrl:C 30070 0016

CUOTAS: 01

MUCHAS GRACIAS
TICKET CLIENTE

MAGALLANES 2336 CP 9410

110/2021 11210100000004110001 16/09/2021 10/11/2021

sol de excepción las normas CPU IMPORTE 4.069,19 INCLUYE

Deb/Cred:139(00000000 0000)
 Tabla: (General)
 Variaciones:

Titular: SACERDOTE
 Carlos Daniel
 DNI:13.048.420

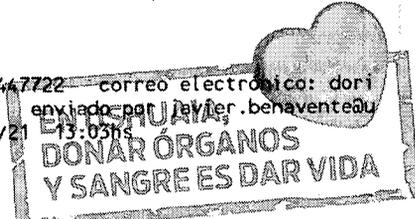
Nomenclatura Cat

astral: C - 70 - 16

Darío Jav
ier

Contacto: Arq. ORITJA

Teléfono: 2901-447722 correo electrónico: dori
 tja@hotmail.com enviado por Javier Benavente
 shuaia.gob.ar 10/09/21 13:03hs



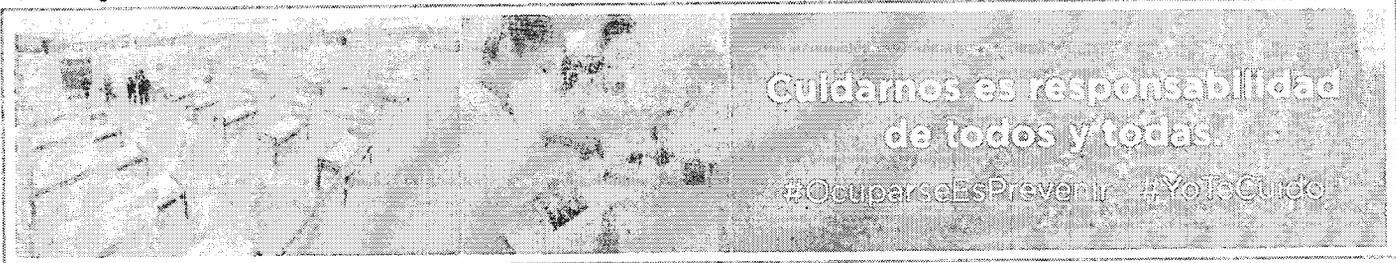
\$4,069.19

TOTAL

IMPORTANTE: El presente recibo tendrá validez como
 comprobante de pago de impuestos y/o de otros tributos
 cuando se encuentre acompañado a debito domiciliado.
 La presentación de este comprobante no exime
 del pago de otros tributos.

Link Pagos: Cod=29460003817, desde www.linkpagos.com.ar Y cajeros Link, las 24hs todos los días.

Teñido para e Contribuyente





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

Ref.: Excepción FOS, Uso y M. de Estacionamiento.
Exp: E – 10538 - 2021.

Sr Director:

Me dirijo a Usted con relación al pedido de excepción solicitado por el profesional Arq. Darío Oritja, 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. El edificio se encuentra en la parcela denominada catastralmente como Sección C, Macizo 70, Parcela 16, la cual está zonificada como CO-R1 – Corredor Comercial sobre Residencial Densidad Media. Su propietario es el Sr. Carlos Daniel Sacerdote.

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 ejecutaran 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.

De acuerdo a lo observado en el Expediente de Obra DOP N° 430 Año 2012, con fecha 27/11/2017, fueron aprobados los planos conforme a obra. Con fecha 27/11/2017 se otorgó Certificado Final de Obra N°208/2017.

El profesional solicita excepción al FOS, indicando que se pasaría de un FOS de 0.80 a uno de 0.96 y un FOT de 2.60 (según planos aprobados) a uno de 2.80. Estaría excediéndose en Planta Baja y Alta una superficie de 54.1 m² aprox. Así mismo solicita la excepción del artículo V.1.3.1 (CPU) requiriendo una altura un (1) metro mayor que la impuesta por el C.P.U para el contra-frente, por razones constructivas.

La obra posee en subsuelo cuatro (4) módulos de estacionamiento, que cubrirían los cuatro (4) módulos necesarios para los consultorios, no cubriendo el quirófano, ni las salas de recuperación.

Cabe mencionar que en el segundo y tercer piso del edificio se ubican ocho (8) departamentos y una vivienda en el cuarto piso.



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

Si bien desde este departamento se entiende necesaria la ampliación de la capacidad de atención médica en la ciudad, ya sea de forma pública o privada, 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. Por lo tanto se decide no acompañar el pedido de excepción solicitado.

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

INFORME Depto. E y N. N° 32/21
Ushuaia, 22 / 09 / 2021.

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

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

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

04/10/2021 15:03



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:

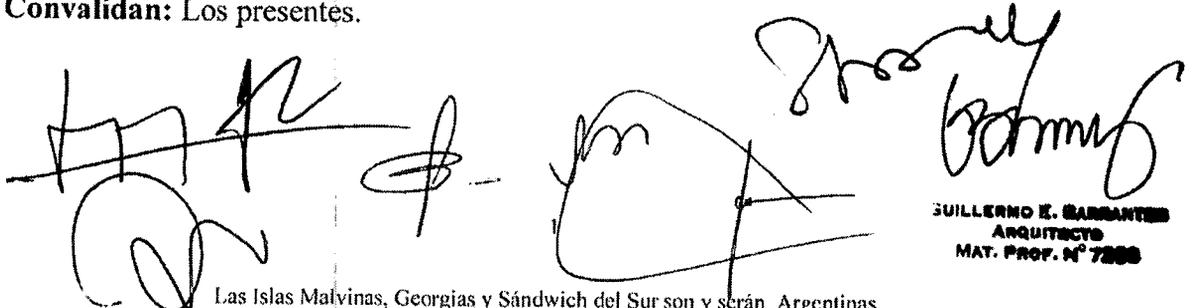
La profesional M.M.O. Virginia Escudero solicita excepción al Artículo VII.1.2.1.2 “Retiro Frontal” del Código de Planeamiento Urbano, para la Parcela 16, del Macizo 88, de la Sección D, del registro del catastro municipal de la ciudad de Ushuaia. La titular de dicha parcela es la Sra. Estela Asunción 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. BARBANTE
ARQUITECTO
MAT. PROF. N° 7288



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, Georgiás 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 N° 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 N° 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 Placamiento 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 se 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 Oritja, solicita la excepción para la ampliación del edificio de “Fueguina Salud”, ubicado en la calle Hernando de Magallanes 2336, el cual se ampliará 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.

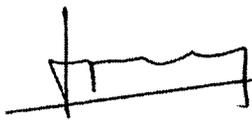
En representación del Departamento Ejecutivo:

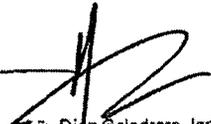
PETRINA, Adriana Irupé; PALACIOS, Gabriel; DIAZ COLODRERO, Ignacio;
 BENAVENTE, Guillermo; BORGNA, María Belén; FELCARO, Jorgelina.

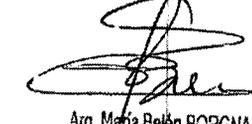
En representación del Concejo Deliberante:

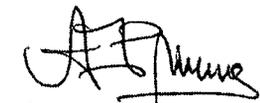
BARRANTES, Guillermo; GARCIA, Gabriel; LILO, Sabrina; ARGUELLO, Mariano.

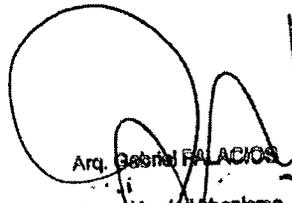
USHUAIA, 16 de NOVIEMBRE de 2021.-


 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
MAY. PROF. N° 7208


 SABRINA LILO



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**