



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

CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA	
ASUNTOS INGRESADOS	
Fecha:	23 NOV 2021
Numero:	850
Expte. N°	
Girado:	
Recibido:	

23 NOV 2021

NOTA N.º 318 /2021.-

LETRA: MUN.U

SEÑOR PRESIDENTE:

Tengo el agrado de dirigirme a Usted, a los efectos de remitir adjunto el Expte. E-7498/2021- S/Excepción del Artículo VII.1.2.1.2 "Retiro Frontal" del Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Ushuaia". S/Predio: Sección D – Macizo 88 - 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 19/2021, adjuntando a tal fin el correspondiente Proyecto de Ordenanza.

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.-

CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA	
MESA DE ENTRADA LEGISLATIVA	
ASUNTOS INGRESADOS	
Fecha:	24 NOV. 2021
Numero:	850
Expte. N°	
Girado:	
Recibido:	

Walter Auoto
INTENDENTE
Municipalidad de Ushuaia

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

S / D

abj



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

PROYECTO DE ORDENANZA

EL CONCEJO DELIBERANTE

DE LA CIUDAD DE USHUAIA

SANCIONA CON FUERZA DE

ORDENANZA

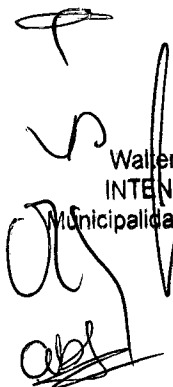
ARTÍCULO 1º.- EXCEPCIÓN. EXCEPTUAR de lo establecido en el Artículo VII.1.2.1.2 "Retiro Frontal" del Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Ushuaia, ubicada en el predio identificado en el registro del catastro municipal de la ciudad, como Sección D, Macizo 88, Parcela 16, autorizándose la ocupación del retiro frontal hasta 1.5 m de la línea municipal, conforme a lo construido y de acuerdo a los planos, que como Anexos I y II corren agregados a la presente.

ARTÍCULO 2º.- CONDICIONAMIENTO. CONDICIONAR lo enunciado en el Artículo precedente, a que se mantenga la construcción de acuerdo a los planos que como Anexos I y Anexo II corren agregados a la presente, dejando sin efecto la excepción en caso de ejecutarse nuevas construcciones.

ARTÍCULO 3º.- REGISTRAR. Pasar al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación. Dar al Boletín Oficial Municipal para su promulgación y ARCHIVAR.

ORDENANZA MUNICIPAL N° _____

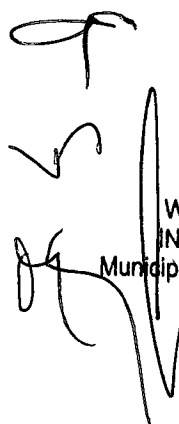
DADA EN SESION _____ DE FECHA __/__/__

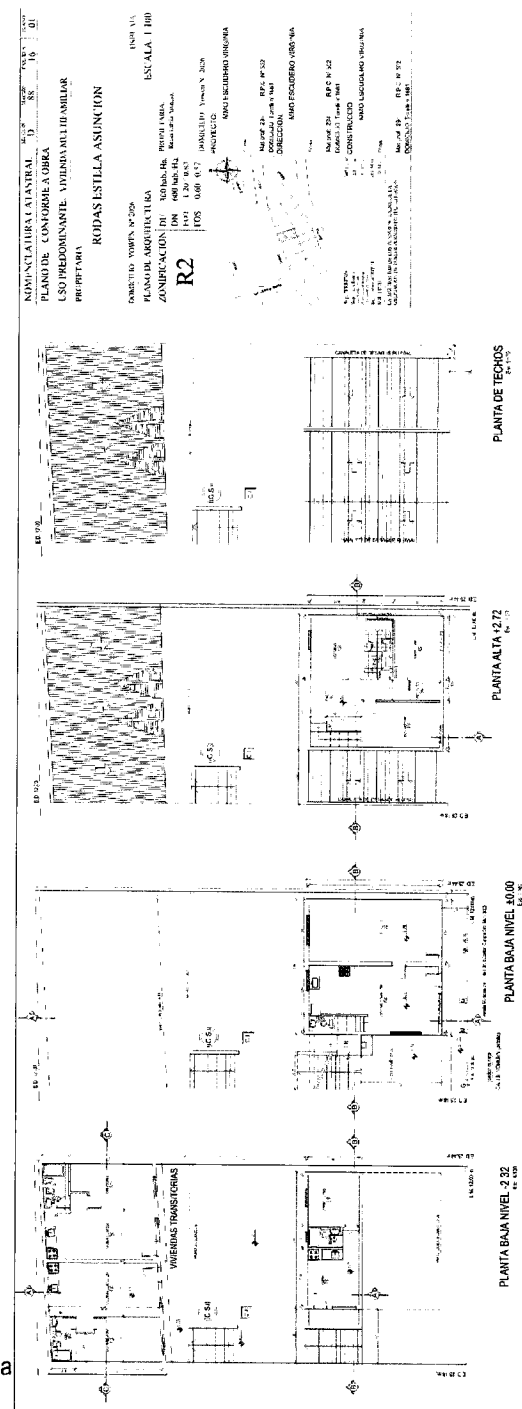

Walter Vuoto
INTENDENTE
Municipalidad de Ushuaia



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

ORDENANZA MUNICIPAL N° _____ ANEXO I.


Walter Vuoto
INTENDENTE
Municipalidad de Ushuaia

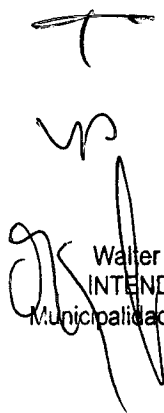


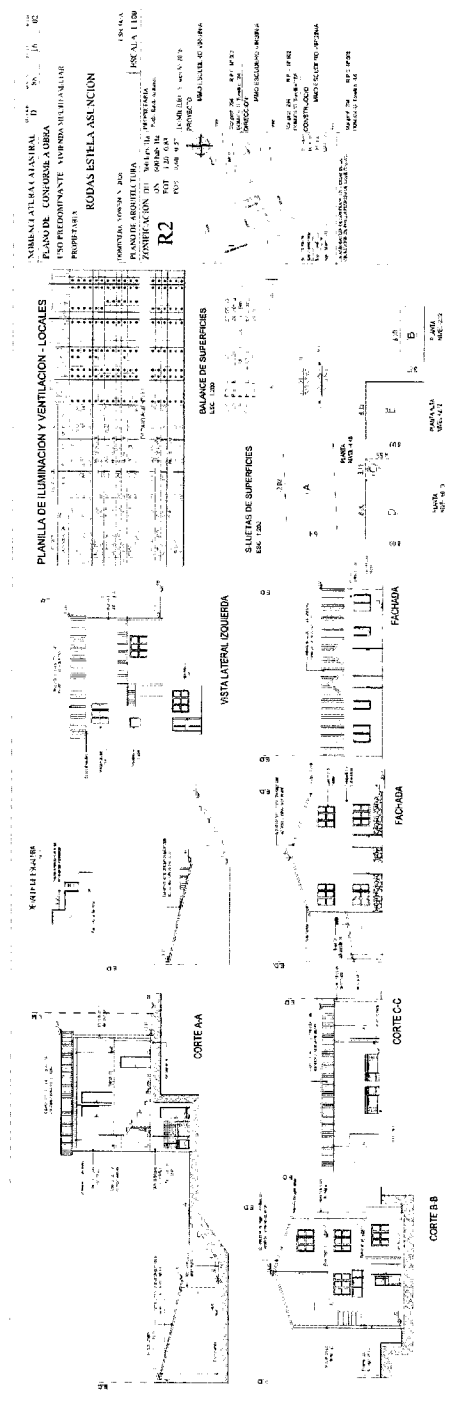
Plano obrante en Expediente Municipal E - 7498 – 2021



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

ORDENANZA MUNICIPAL N° _____ ANEXO II.


Walter Vuoto
INTENDENTE
Municipalidad de Ushuaia



Plano obrante en Expediente Municipal E - 7498 – 2021



Municipalidad de Ushuaia

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

(310) MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

NRO
MUS-E-7498-2021

AÑO
2021

FECHA 12/07/2021

INICIADOR

DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO AMBIENTAL Y ORDENAMIENTO
TERRITORIAL

--

EXTRACTO

Tema: Solicitud excepción al código de planeamiento urbano

Detalle: D-88-16 s/retiro Prop.Estela RODAS prof. Virginia ESCUDERO

Interesado:

DNI/CUIL/CUIT:

Telefono:

Mail:

Asunto **RV: consulta**
Remitente virginia escudero <vi_escudero@hotmail.com>
Destinatario evangelina.jerez@ushuaia.gob.ar
<evangelina.jerez@ushuaia.gob.ar>
Fecha 04/06/2021 13:42



-
- Estela rodas 1.pdf (275 KB)
 - Estela rodas 2.pdf (238 KB)

De: virginia escudero
Enviado: viernes, 4 de junio de 2021 13:38
Para: evangelina.jerez@ushuaia.gob <evangelina.jerez@ushuaia.gob>
Asunto: consulta

Buenos días, quisiera solicitar la documentación para el pedido de excepción de una obra para la cual necesito cerrar el expediente pero la vivienda se encuentra incumpliendo el retiro frontal, situación que es imposible regularizar.

Adjunto planos en caso de ser necesario

Saludos y gracias

Escudero Virginia

Correo

Contactos

Calendario

Planificador

Configuración

Volver Redactar Responder Responder Reenviar Eliminar Mover Imprimir Marcar Más

Entrada

1

Borradores

Enviados

SPAM

Papelera

Administración

Análisis e Información Territorial

Circulares

Consulta de Vecinos

Decretos

Dirección Gral

Estructura

Eve

Excepcion

Excepcion Campero (Moreno)

gen

21

Municipal Gral

Recibo de Haberes

Solicitudes de Informática y mantenimiento

36

R

Mensaje 2 de 10

Remitente **evangelina.jerez**

Destinatario **gestion**

Fecha **22/06/2021**

El valor indicado es el correcto. Hay un error en el mail referido desde mi correo.

Solicito las disculpas del caso.

Evangelina

El 18/06/2021 11:47, gestion escribió:

Buenos días, el código enviado 1645 arroja un valor por \$ 4,061.98 , confirmar si procedemos a realizar el cargo e indicar que valor utilizar.

saludos.

Mariana C

El 17-06-2021 13:23, evangelina.jerez escribió:

Buenos días!

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 **\$ 3.125,00**, según los siguientes datos:

Titular: ESTELA ASUNCION RODAS

DNI: 20609111

Nomenclatura Catastral:
D - 88 - 16

Contacto: ESTELA ASUNCION RODAS

Teléfono: 2901-480519 - **correo electrónico:**

Asunto **RE: RV: consulta**
Remitente virginia escudero <vi_escudero@hotmail.com>
Destinatario evangelina.jerez
<evangelina.jerez@ushuaia.gob.ar>
Fecha 12/07/2021 12:20



- WhatsApp Image 2021-07-12 at 12.14.15.jpeg (169 KB)

Buen DIA, LO envié el 22/6.
Le mando foto del comprobante.
Saludos

De: evangelina.jerez <evangelina.jerez@ushuaia.gob.ar>
Enviado: lunes, 12 de julio de 2021 09:56
Para: virginia escudero <vi_escudero@hotmail.com>
Asunto: RE: RV: consulta

Buenos días!
Solo estaría faltando el comprobante de pago en rentas de la excepción para darle continuidad al trámite.
Saludos
Evangelina.

El 07/07/2021 15:05, virginia escudero escribió:

Buenas tardes, quisiera saber el estado de este trámite. gracias
MMO. Escudero Virginia

De: virginia escudero <vi_escudero@hotmail.com>
Enviado: jueves, 24 de junio de 2021 12:06
Para: evangelina.jerez <evangelina.jerez@ushuaia.gob.ar>
Asunto: RE: RV: consulta

Buenos días, me comunicaba por el pedido de excepción de la propietaria Estela Rodas de la Sección D Macizo 88 Parcela 16
Mi nombre es Virginia Escudero y soy la profesional que tomara intervención en dicha solicitud.
Según El procedimiento a seguir en el punto 3 le adjunto:

- Encomienda profesional
- Memoria descriptiva
- planos de Arquitectura
- fotografías de la vivienda

Saludos!

De: evangelina.jerez <evangelina.jerez@ushuaia.gob.ar>
Enviado: lunes, 7 de junio de 2021 11:08
Para: virginia escudero <vi_escudero@hotmail.com>
Asunto: Re: RV: consulta

Buen Día Virginia!
Te envío adjunto al mail el procedimiento a seguir para solicitar un excepción.
Estamos a tu disposición para las consultas que consideres pertinentes.
Evangelina
Dir. Análisis e Información Territorial
Municipalidad de Ushuaia

El 04/06/2021 13:42, virginia escudero escribió:

De: virginia escudero

Enviado: viernes, 4 de junio de 2021 13:38

Para: evangelina.jerez@ushuaia.gob <evangelina.jerez@ushuaia.gob>

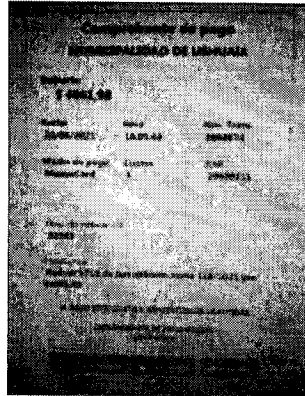
Asunto: consulta

Buenos días, quisiera solicitar la documentación para el pedido de excepción de una obra para la cual necesito cerrar el expediente pero la vivienda se encuentra incumpliendo el retiro frontal, situación que es imposible regularizar.

Adjunto planos en caso de ser necesario

Saludos y gracias

Escudero Virginia



WhatsApp Image 2021-07-12 at 12.14.15.jpeg
169 KB

NOTA ENCOMIENDA

RETP N° U/ 000749

REGISTRO DE ENCOMIENDA DE TAREAS PROFESIONALES
TIPO DE RETP:

Profesional

Apellidos y Nombres: Escudero Virginia Celeste

Matrícula Municipal N° 294

Matrícula Profesional N° (C.P.T.): 502

Comitante

Nombre Completo: Rodas Estela Asuncion

CUIT: 27-20809111-3

Domicilio Legal: yowen n°2026

Localidad: Ushuaia

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

Relación Profesional: CONTRATADO

Tareas Profesionales: (TACHAR LO QUE NO CORRESPONDA)

AMPLIACION / OBRA NUEVA / EMPADRONAMIENTO / REFACCION / MODIFICACION DE OBRA EN
EJECUCION / CONFORME A OBRA

Roles Profesionales: DIRECTOR DE PROYECTO
DIRECTOR DE OBRA
CONSTRUCTOR
INFORMANTE TECNICO
CALCULISTA

(TACHAR LO QUE NO CORRESPONDA)

Datos de la Obra/Local

Propietario: Rodas Estela Asuncion

Provincia: Calle 1: Yowen n°2026

Zonificación / Datos Catastrales (Sección, Macizo y Parcela): D - 88 - 16

Localidad: Ushuaia

Destino de la Obra: (título presentado a la Municipalidad) VIVIENDA UNIFAMILIAR / VIVIENDA
MULTIFAMILIAR / ETC.

Área o Superficie: 236.01 m2

Declaración

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

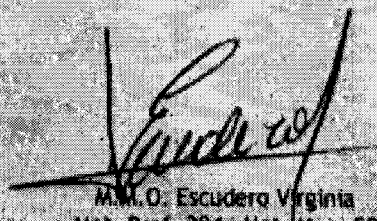
- El profesional se responsabiliza de la autenticidad de la firma y personería del comitante.

Se certifica que el profesional se encuentra matriculado en este Colegio Profesional y se deja constancia que las firmas adjuntas se corresponden con la registrada en su matrícula encontrándose en condiciones de ejercer la profesión en la Provincia de Tierra del Fuego

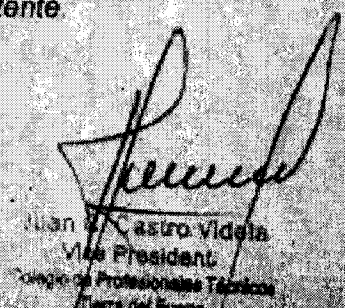
Colegio de Profesionales
Técnicos TDF
04 FEB. 2020
Ley 595


Rodas Estela A.

Firma y Sello del Comitante


M.M.O. Escudero Virginia
Mat. Prof: 294 Mat. Mun: 502

Firma y Sello del Profesional


Juan C. Castro Videla
Vice Presidente
Colegio de Profesionales Técnicos
Tierra del Fuego

Firma y Sello del CPTTDF

Ushuaia 24 de junio de 2021

Dirección Gral. De Desarrollo Urbano A. y O.T.:

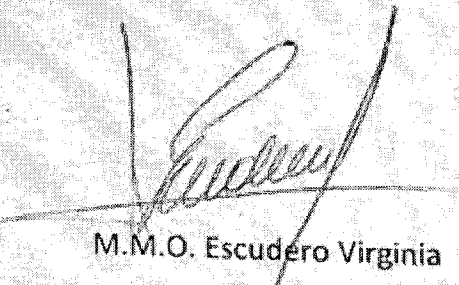
Por medio de la presente, solicito un pedido de excepción para poder obtener Final de Obra de la vivienda ubicada en la calle Yowen 2026 Sección D, Macizo 88 parcela 16.

La misma no cumple con el retiro reglamentario según zonificación R2 establecido en el código de planeamiento urbano de la ciudad de Ushuaia, artículo VII.1.2.1.2 Retiro frontal.

El mismo incumple las normativas, siendo este de 1.50 mts, cuando deberían ser 3.00 mts. Al momento de ser presentados los planos y aprobados para dar inicio a la construcción se declaró que el mismo sería de 3 mts, durante el transcurso de la obra los propietarios quedaron sin la dirección de obra responsable contratada ya que la profesional no se volvió a hacer presente en la obra. Quedaron a la deriva con la obra en curso y desconociendo estas normativas.

Por lo que se solicita se contemple que los propietarios no fueron responsables sino que existió negligencia por parte del profesional a cargo en ese momento.

Sin mas, saluda atentamente



M.M.O. Escudero Virginia
Mt. Mun. 502 Mat.Prof. 294

CHARACTER

[illegible]

DELIMITACION

El límite de la zona pasa por los lotes frontales prevaleciendo los indicadores urbanísticos de mayor densidad

SOBA

USOS SECUN TABLA

INDICADORES URBANÍSTICOS.

[illegible]

PREMIOS

Objetivos Generales	
Por nuevo unitario 3.00 m como mínimo y en todo el ancho del lote y su altura	0.10
Por construcción mixta de la L.E.	0.03
Por cada metro de rollo	0.16
Hasta un máximo de	

Objectives General

Propuestas de Proyecto

Alentar la construcción de viviendas y comercios complementarios con retiros frontales y laterales parquizados

Alentar arborización y parqueación de la zona

Promover ensanche de calles secundarias indicadas según su jerarquización, tránsito

Ensayos de calles secundarias

Pavimentación calles de conexión interbarrial (secundarias)

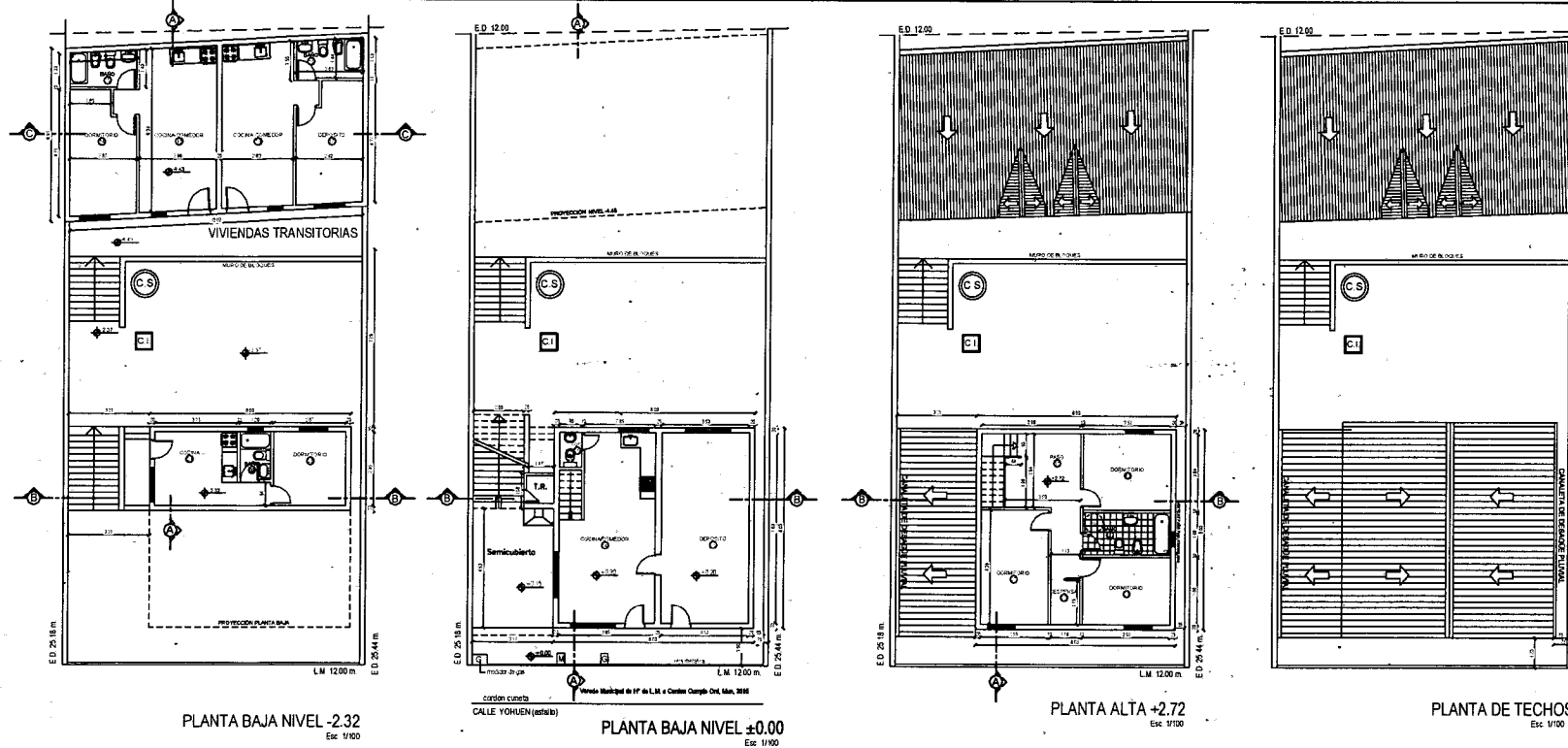
Reposición vía pública

Arborización de la vía pública

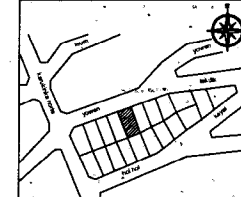
Propuestas de Proyecto

[illegible][illegible]





NOMENCLATURA CATASTRAL		SECCION	MACRO	PARCELA	PLAN
		D	88	16	01
PLANO DE: CONFORME A OBRA					
USO PREDOMINANTE: VIVIENDA MULTIFAMILIAR					
PROPIETARIA:					
RODAS ESTELA ASUNCION					
DOMICILIO: YOWEN Nº 2026					USHUAL
PLANO DE ARQUITECTURA					ESCALA: 1:10
ZONIFICACION	DU: 300 hab./Ha. DN: .600 hab./Ha. FOT: 1.20 / 1.01 FOS: 0.60 / 0.45	PROPIETARIA: Rodas Estela Asuncion			
R2		DOMICILIO: Yowen Nº 2026			



Sup. TERRENO	303.68 m²
Sup. a construir	182.17 m²
Sup. a construir	83.17 m²
Sup. a construir	365.34 m²
Sup. LIBRE	365.34 m²

LA APROBACION DE LOS PLANOS NO EXIME DE LA OBLIGACION DE PODER PERMISO DE HABITACION



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

Ref.: Excepción Retiro Frontal.
Exp:E-7498-2021.

Sr Director:

Me dirijo a Usted con relación al pedido de excepción del Artículo VII.1.2.1.2 "Retiro Frontal" del Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Ushuaia, solicitado por la profesional M.M.O. Virginia Escudero, mediante Nota Registrada de fecha 24/06/2021, 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.

De acuerdo a lo observado en el Expediente de Obra "Año 1998 - N°607", con fecha 13/04/1999 se aprobaron planos de "Obra Nueva", con una superficie total a construir de 128 m². Con fecha 13/08/2012 se presenta nueva documentación de "Conforme a Obra", denegada mediante AITO N° 17284 del 10/09/2012 por poseer construcciones en el contra frente. Mediante AITO N°24427 del 02/11/2019 se le notifica a la propietaria que la profesional actuante hasta el momento, la M.M.O. Andrea Olariaga, no estaba matriculada, y debía mantener los trabajos de obra paralizados hasta tanto contara con un nuevo profesional. En fecha 6/02/2020, la M.M.O. Virginia Escudero presenta nueva documentación de "Conforme a Obra".

En su solicitud la profesional nos 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.





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

Desde este departamento se observa que muchas de estas solicitudes se deben a que no se encuentra en el CPU vigente la figura jurídica de Final de Obra "Antirreglamentario", como si se encuentra la figura de "Empadronamiento Antirreglamentario", originando siempre tramites de excepción que "deben ser otorgados casi por obligación" ya que no siempre pueden adecuarse las construcciones sin demolición, como es este caso; O bien dejando abierto un expediente en forma ilimitada, lo cual hace que la responsabilidad civil del profesional se mantenga también ilimitadamente en el tiempo. Por consiguiente este departamento decide acompañar la solicitud hecha por la profesional, pero condicionándosele a que no haya futuras construcciones en el predio. Haciendo especial hincapié en que esta transgresión/excepción no perjudica a terceros.

Por lo expuesto, se eleva el presente informe para su consideración, conjuntamente con el proyecto de ordenanza que sería del caso dictar, a los efectos de remitir las actuaciones al Consejo de Planeamiento Urbano, y posterior giro al Concejo Deliberante para su evaluación.

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

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

INFORME Depto. E y N. N° 19/21
Ushuaia, 15 / 07 / 2021.

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

26/10/2021 14:56



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

PROYECTO DE ORDENANZA

EL CONCEJO DELIBERANTE

DE LA CIUDAD DE USHUAIA

SANCIONA CON FUERZA DE

ORDENANZA

ARTÍCULO 1°.- EXCEPCIÓN. EXCEPTUAR de lo establecido en el Artículo VII.1.2.1.2 "Retiro Frontal" del Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Ushuaia, ubicada en el predio identificado en el registro del catastro municipal de la ciudad, como Sección D, Macizo 88, Parcela 16, autorizándose la ocupación del retiro frontal hasta 1.5 m de la línea municipal, conforme a lo construido y de acuerdo a los planos, que como Anexos I y II corren agregados a la presente.

ARTÍCULO 2°.- CONDICIONAMIENTO. CONDICIONAR lo enunciado en el Artículo precedente, a que se mantenga la construcción de acuerdo a los planos que como Anexos I y Anexo II corren agregados a la presente, dejando sin efecto la excepción en caso de ejecutarse nuevas construcciones.

ARTÍCULO 3°.- REGISTRAR. Pasar al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación. Dar al Boletín Oficial Municipal para su promulgación y ARCHIVAR.

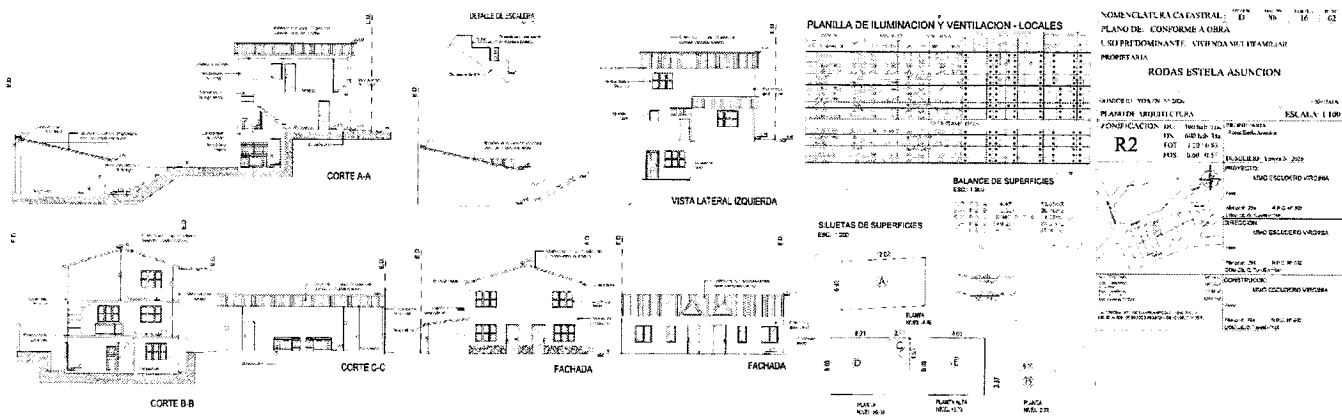
ORDENANZA MUNICIPAL N° _____

DADA EN SESION _____ DE FECHA __/__/__



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

ORDENANZA MUNICIPAL N° _____ ANEXO II.



Plano obrante en Expediente Municipal E - 7498 – 2021

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

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

26/10/2021 14:57



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° 7288

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).

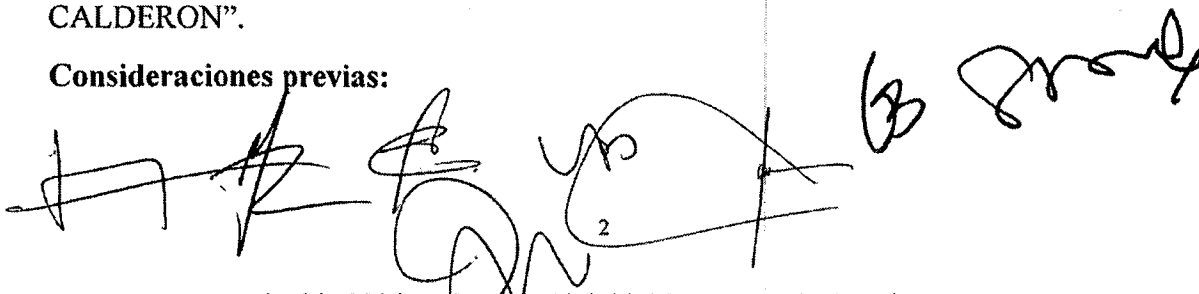
Se decide otorgar la excepción, entendiéndose que no afecta a predios linderos ni a terceros, condicionando dicha excepción a que no se ejecuten nuevas construcciones en el predio, con el objetivo de compensar la superficie otorgada.

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.

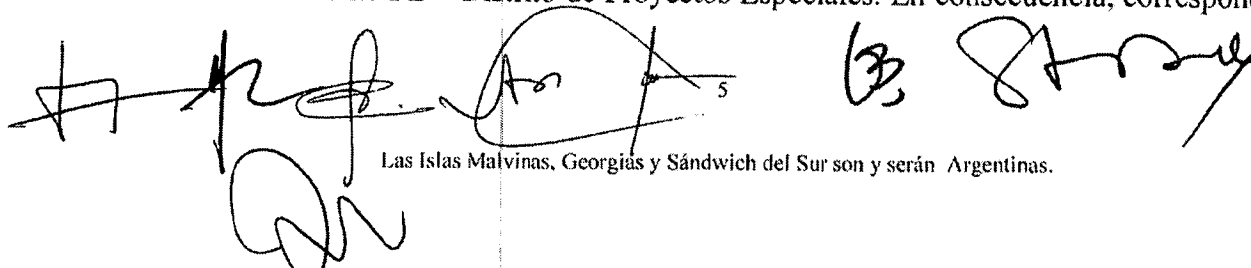
Propuesta: No dar curso a la excepción solicitada, considerando que la situación planteada es factible de resolución por vías reglamentarias (mensura y subdivisión para someter el predio al Régimen de Conjunto Inmobiliario).

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 m², los cuales se ejecutarán 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 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.

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

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.

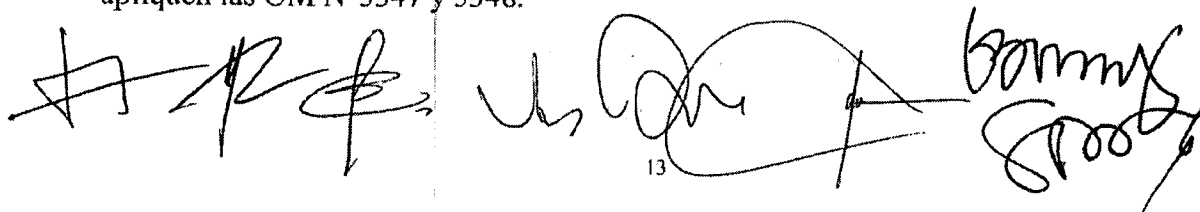
16-Expediente N-15830-2021: "Desafectación de predio para Estación de Bombeo – Ref: Expte E-7546/2020".

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.



13



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.

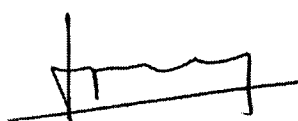
En representación del Departamento Ejecutivo:

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

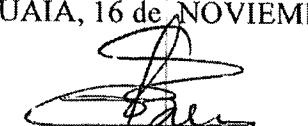
En representación del Concejo Deliberante:

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

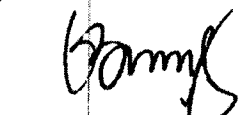

Arq. Díaz Colodrero, Ignacio R.
Dpto. Estudios y Normas
Dirección de Urbanismo
Municipalidad de Ushuaia


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 Terr.
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 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

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

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