



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

23 NOV 2021

CONCEJO DEL SERENANTE USHUAIA	
MESA DE ENTRADA LEGISLATIVA	
ASUNTOS INGRESADOS	
Fecha:	24 NOV. 2021 Hs. 13:56
Numero:	852
Fojas:	
Expte. N°	
Girado:	
Recibido:	3271

NOTA N.º 305 /2021.-
LETRA: MUN.U

SEÑOR PRESIDENTE:

Tengo el agrado de dirigirme a Usted, a los efectos de remitir adjunto el Expte. E- 7751/2021- S/Excepción del Artículo VII.1.2.2.1 – FOS 0.80” del Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Ushuaia. S/Predio: Sección B – Macizo 31 - Parcela 2.

Con tal motivo, las áreas competentes dependientes de la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, elaboraron el Informe Letra: E y N - N.º 21/2021, 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.-

Walter Vuolo
INTENDENTE
Municipalidad de Ushuaia

SEÑOR PRESIDENTE
DEL CONCEJO DELIBERANTE
DE LA CIUDAD DE USHUAIA

Dn. Juan Carlos PINO

S / D



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

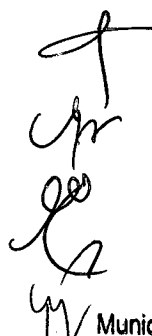
ORDENANZA

ARTÍCULO 1º.- EXCEPCIÓN. EXCEPTUAR de lo establecido en el Artículo VII.1.2.2.1 "FOS" del Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Ushuaia, a la obra ubicada en el predio identificado en el registro del catastro municipal de la ciudad, como Sección B, Macizo 31, Parcela 02, autorizándose un FOS de 0.94, conforme a lo construido y de acuerdo a los planos que como Anexos I y II, corren agregados a la presente.

ARTÍCULO 2º.- REGISTRAR. Pasar al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación. Dar al Boletín Oficial Municipal para su promulgación y ARCHIVAR.

ORDENANZA MUNICIPAL N° _____

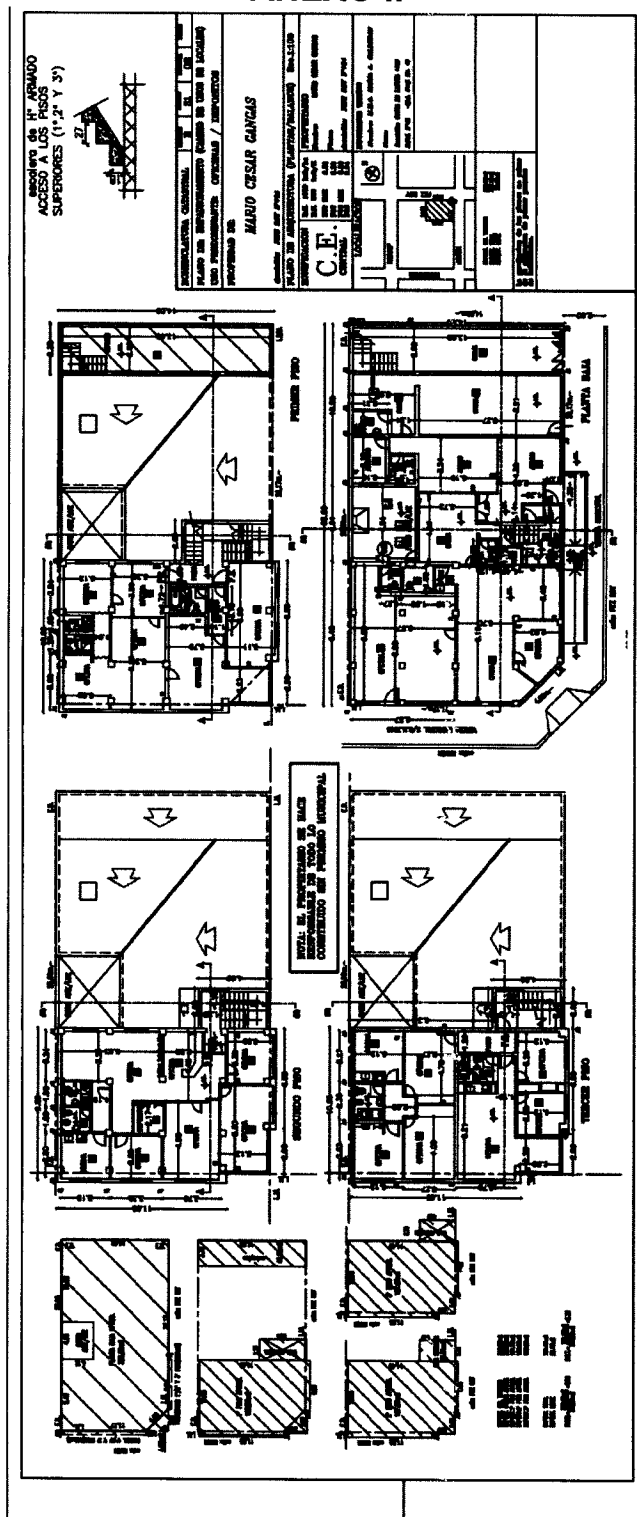
DADA EN SESION _____ DE FECHA __/__/__


Walter Vuoto
INTENDENTE
Municipalidad de Ushuaia



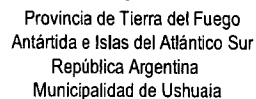
Provincia de Tierra del Fuego
Antártida e Islas del Atlántico Sur
República Argentina
Municipalidad de Ushuaia

ORDENANZA MUNICIPAL N° _____. ANEXO I.



Walter Vusto
INTENDENTE
Municipalidad de Ushuaia

Plano obrante en Expediente Municipal E - 7751 – 2021.

[illegible]

Plano obrante en Expediente Municipal E - 7751 – 2021.

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

Walter Vuoto
INTENDENTE
Municipalidad de Ushuaia



Municipalidad de Ushuaia

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

(310) MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

NRO
MUS-E-7751-2021

AÑO
2021

FECHA 16/07/2021

INICIADOR

DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO AMBIENTAL Y ORDENAMIENTO
TERRITORIAL

--

EXTRACTO

Tema: Solicitud excepción al código de planeamiento urbano

Detalle: B-31-2 s/FOS Prop. Mario Cesar GANGAS Prof. MMO María Angélica CALDERON

Interesado:

DNI/CUIL/CUIT:

Telefono:

Mail:

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

Quien suscribe: LUZ DIVINA GANGA POR PODER DE MARIO CESAR GANGA

DNI 5.260.007

Domicilio Real: KUANIP Nº 130

Teléfono de contacto: FIJO 2901-437512 / CELULAR 2901-448746

En carácter de Titular de la Parcela: 02 - del macizo: 31 - sección: B

**Designo al profesional: .M.M.O. CALDERON MARIA ANGELICA RPC-MATR
Nº43 CEL 2901-601733 MAIL caty962@hotmail.com**

**Como mi representante técnico para el trámite de SOLICITUD DE EXCEPCION
a las normas de planeamiento urbano y/o edificación.-**

**Tema: ART.V.II.1.2.2.1 DEL CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO F.O.S
(FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO)**

**Constituyo mi DOMICILIO ESPECIAL ELECTRONICO, en los términos de los Art.
21 y 55 de la ley Prov. 141 modificada por la Ley Prov. 1312, en la siguiente
dirección: chiquiganga@hotmail.com**

USHUAIA, 13 DE JULIO DE 2021

DIRECCION DE URBANISMO

sección: B- Macizo: 31- par: 02

MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Por la presente solicito se contemple la excepción al ART VII.1.2.2.1 del Código de Planeamiento Urbano. : F.O.S. requerido 0.80 (276.80M2) Y EL DECLARADO EN PLANOS ES 0.94 (325,24M2) SUPERANDO UNA SUPERFICIE DE 48,44M2.

La zonificación es CE (central) por lo que solicitamos se contemple dicha excepción, dado el crecimiento comercial en la misma. Cabe aclarar que la construcción del edificio en esquina, (Fitz Roy y Kayen) donde hoy funciona el "Ministerio de industria y Ambiente" (hace 20 años, y anteriormente fue alquilado por la Municipalidad de Ushuaia sector tránsito) contaba con documentación aprobada del 16/04/1985.

El propietario ejecuto una construcción posterior, sobre el contra frente para el uso de depósito familiar (Empadronada y Visada Antirreglamentaria con fecha 07/04/1994) que es lo que hizo antirreglamentaria por el artículo VII.1.2.2.1 DEL CPU. (FOS).-

Con fecha 18/11/2019 se sella el plano Obra antirreglamentaria, motiva dicha presentación ante la Dirección de Obras Privadas, para empadronar el USO del edificio (oficinas/ depósito), siendo la situación de antirreglamentaria por el mismo artículo VII.1.2.2.1 DEL CPU. (FOS). Solo se modificó el uso.

Por lo expuesto se solicita la factibilidad de la excepción, viendo que la construcción del depósito/garaje, no afecta terrenos linderos, y dicha zona está en pleno crecimiento comercial, como así también, urge la necesidad de contar con la documentación Aprobada, dado como se dijo en marras, lo está alquilando el Gobierno de la Provincia de Tierra del Fuego, siendo uno de los requisitos para la contratación, el plano aprobado. Para mayor información el edificio cuenta con la inspección y documentación aprobada de bomberos de la policía científica y con todo los requisitos solicitados por la municipalidad (baño discapacitados/rampa de acceso) y a fines del año 2018 se hizo a nuevo toda la instalación de gas aprobada por CAMUZZI.-

Sin otro particular, y a la espera de una respuesta favorable a nuestro pedido saluda atentamente.-


Luz Divina Gangas
Apoderada
Mario Cesar Gangas


M.M.O. MARIA A. CALDERÓN
Mat. Prof. N° 49
VILLUBIA R.M. N° 43
Costa de Laguna N° 1435

NOTA ENCOMIENDA

RETP N° U/ 001251

REGISTRO DE ENCOMIENDA DE TAREAS PROFESIONALES

TIPO DE RETP:

Profesional

Apellidos y Nombres: **M.M.O. CALDERON MARIA ANGELICA**
Matricula Municipal N°: 43
Matricula Profesional N° (C.P.T.): 49

Comitente:

Nombre Completo: MARIO CESAR GANGAS
D.N.I. 11.615.129

Domicilio Legal: KUANIP 130 **Localidad: USHUAIA**
Naturaleza Técnica del Contrato (De acuerdo a la Ley 595)
Relación Profesional: CONTRATADO

Tarea Profesionales: (elegir opción) **AMPLIACION / OBRA NUEVA / EMPADRONAMIENTO / REFACCION /**
CONFORME A OBRA / TRAMITE DE EXCEPCION AL CPU
Roles Profesionales: **DIRECTOR DE PROYECTO**

~~DIRECTOR DE OBRA~~
~~CONTRUCTOR~~
~~INFORMANTE TECNICO~~
~~CALCULISTA~~

(TACHAR LO QUE NO CORRESPONDA)

Datos de la Obra/Local

Propietario: **MARIO CESAR GANGAS**
Provincia: **TIERRA DEL FUEGO**

Calle 1: **FITZ ROY 164**

Zonificación / Datos Catastrales **Sección: B - Macizo: 31 - Parcela: 02- CE**

Localidad: **USHUAIA**

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

Área o Superficie: **799.15m2**

Declaración

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

.....
Firma y Aclaración del Comitente

Luz Divina Gangas
Apoderada
Mario Cesar Gangas

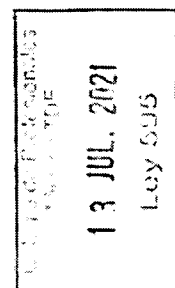
.....
Firma y Sello del Profesional

M.M.O. MARIA ANGELICA CALDERON
Mat. Prof. 49
Substituto: **M.M.O. CALDERON MARIA ANGELICA**
Cota. G. Municipal 1149

.....
Firma y Sello del CPTTDF

M.M.O. JOSÉ LUIS JARAMILA
Técnico
Colegio de Profesionales Técnicos
Tierra del Fuego

Se certifica que el profesional se encuentra matriculado en este Colegio Profesional y se deja constancia que la/s firma/s adjuntada/s se corresponden con la registrada en su matrícula encontrándose en condiciones de ejercer la profesión en la Provincia de Tierra del Fuego.



NOMENCLATURA CATASTRAL

SACC

MAG 20

Parcela

PLANO

B.

31

2

PLANO de OORA NUEVA

USO: HOTEL - LOCALES CONFITERIA

PROPIEDAD de:

LUZ DIVINA GANGAS.

ESQUINA: KAYEN y FITZ ROY - USHUAIA

PLANO de ESTRUCTURA

Esc. 1/100

IDENTIFICACION

R1

DU 2504206/110

DN 1202/11

FOT. 2.20

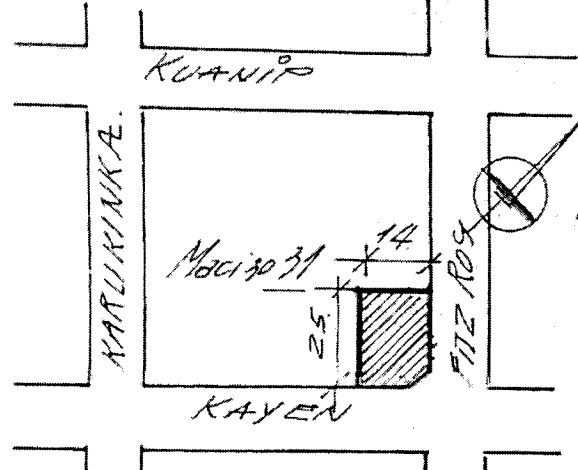
FOS 0.80

Propietario Luz Divina Gangas

Firma

Domic.

CROQUIS de LOCALIZACION



Director del Proyecto.

EDUARDO A. ROSBOCH.

FIRMA

Domic. A. Coronado 812 Ush.

Matric. Resol. 234 - Cat. 200

Director de Obra

EDUARDO A. ROSBOCH.

FIRMA

Domic.

Matric.

Superf. Terreno: 346.00

" a Constr. P.B.

" " Constr. forp.

" " " 20 p.

" " " Total

" " " Libre

CONSTRUCTOR

FIRMA

Domic.

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

16 ABR. 1985

APROBADO



FEDERICO - S. GONZALEZ
 Director de Planeamiento y
 Obras
 Municipio de Ushuaia

NOMENCLATURA CATASTRAL	SECCION B	MACIZO 31	PARCELA 2
------------------------	--------------	--------------	--------------

UBRA EMPADRONAMIENTO

USO PREDOMINANTE LOCALES COMERCIALES Y DEPARTAMENTOS

PROPIETARIO

LUZ DIVINA GANGAS

DOMICILIO CALLE KAYEN Y FITZ ROY

PLANO DE ARQUITECTURA E INSTALACIONES	ESCALA 1:100-200
---------------------------------------	------------------

ZONA R1	DN 250 hab. / Ha DU 120 hab. / Ha FOS 0.94 FOT 2.27	PROPIETARIO FIRMA
----------------	--	--------------------------

CROQUIS DE UBICACION	INFORMANTE TECNICO
	ARG. RICARDO O. MARCHI FIRMA DOMICILIO SAN SALVADOR CASA 3 M.PROF. 13657 MMUN. 311/84 CAT. P

SUP. TERRENO 346.00 m² SUP. APROBADA 762.55 m² SUP. EMPADRONADA 24.17 m² SUP. LIBRE 20.17 m² LA APROBACION DE LOS PLANOS NO EXIME DE LA OBLIGACION DE POSEER PERMISO DE HABILITACION.	
--	--

-7 ABR 1994



VISADO

[Signature]

M. M. O. MANUEL A. VILLEGAS
Director Obras Particulares
Municipalidad de Ushuaia

NOMENCLATURA CATASTRAL

SECCION

B

MACIZO

31

PARCELA

02

PLANO

PLANO DE: EMPADRONAMIENTO (CAMBIO DE USOS DE LOCALES)

USO PREDOMINANTE: OFICINAS / DEPOSITOS

PROPIEDAD DE:

MARIO CESAR GANGAS

domicilio: FITZ ROY N°164

PLANO DE ARQUITECTURA (PLANTAS/BALANCE) Esc.1:100

ZONIFICACION

C.E.
CENTRAL

D.U. 1000 hab/ha

D.N. 500 hab/H

FOT MAX 2.30

FOT 2.30

FOS MAX 0.80

FOS 0.94

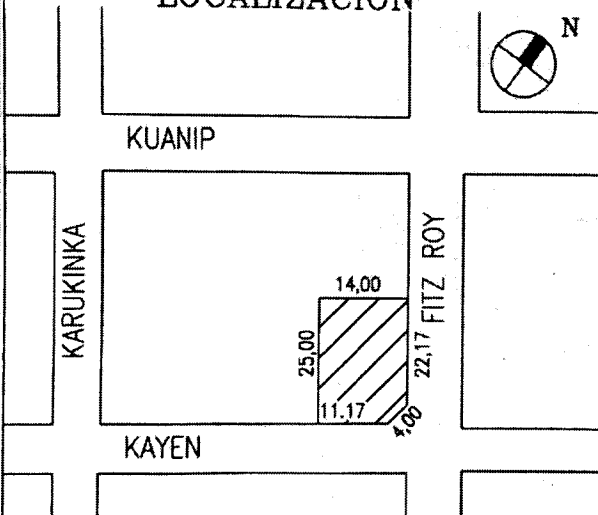
PROPIETARIO

Nombre: MARIO CESAR GANGAS

Firma:

domicilio: FITZ ROY N°164

LOCALIZACION



INFORMANTE TECNICO

Nombre: M.M.O. MARIA A. CALDERON

Firma:

Domicilio: COSTA DE LAGUNA 1436

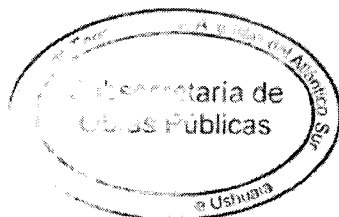
R.P.C. N°43 -Mat. Prof. No. 49

SUPERF. DEL TERRENO	346,00m ²
SUPERF. TOTAL	799,15m ²
SUPERF. LIBRE	20,17m ²

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

LO CUTOLE VII. 1. 2. 2. 7. C2

OBRA ANTIRREGLEMENTARIA

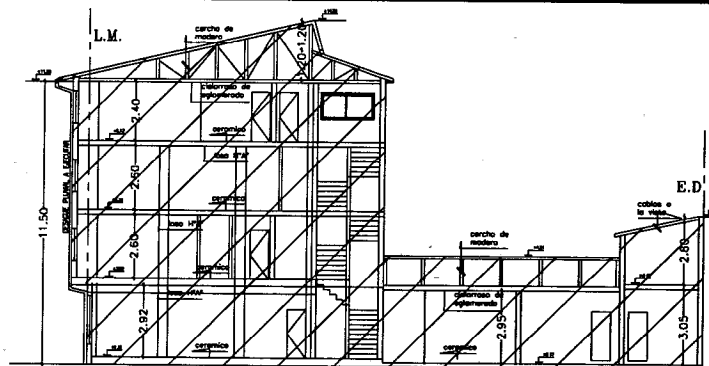


PLANILLA DE ILUMINACION/VENTILACION

LOCAL	AREA	LUMINACION	VENTILACION
Nº	DESCRIPCION	COEF. AREA	COEF. AREA
1	ALMACEN	1.00	1.00
2	ALMACEN	1.00	1.00
3	ALMACEN	1.00	1.00
4	ALMACEN	1.00	1.00
5	ALMACEN	1.00	1.00
6	ALMACEN	1.00	1.00
7	ALMACEN	1.00	1.00
8	ALMACEN	1.00	1.00
9	ALMACEN	1.00	1.00
10	ALMACEN	1.00	1.00
11	ALMACEN	1.00	1.00
12	ALMACEN	1.00	1.00
13	ALMACEN	1.00	1.00
14	ALMACEN	1.00	1.00
15	ALMACEN	1.00	1.00
16	ALMACEN	1.00	1.00
17	ALMACEN	1.00	1.00
18	ALMACEN	1.00	1.00
19	ALMACEN	1.00	1.00
20	ALMACEN	1.00	1.00
21	ALMACEN	1.00	1.00
22	ALMACEN	1.00	1.00
23	ALMACEN	1.00	1.00
24	ALMACEN	1.00	1.00
25	ALMACEN	1.00	1.00
26	ALMACEN	1.00	1.00
27	ALMACEN	1.00	1.00
28	ALMACEN	1.00	1.00
29	ALMACEN	1.00	1.00
30	ALMACEN	1.00	1.00
31	ALMACEN	1.00	1.00
32	ALMACEN	1.00	1.00
33	ALMACEN	1.00	1.00
34	ALMACEN	1.00	1.00
35	ALMACEN	1.00	1.00
36	ALMACEN	1.00	1.00
37	ALMACEN	1.00	1.00
38	ALMACEN	1.00	1.00
39	ALMACEN	1.00	1.00
40	ALMACEN	1.00	1.00
41	ALMACEN	1.00	1.00
42	ALMACEN	1.00	1.00
43	ALMACEN	1.00	1.00
44	ALMACEN	1.00	1.00
45	ALMACEN	1.00	1.00
46	ALMACEN	1.00	1.00
47	ALMACEN	1.00	1.00
48	ALMACEN	1.00	1.00
49	ALMACEN	1.00	1.00
50	ALMACEN	1.00	1.00
51	ALMACEN	1.00	1.00
52	ALMACEN	1.00	1.00
53	ALMACEN	1.00	1.00
54	ALMACEN	1.00	1.00
55	ALMACEN	1.00	1.00
56	ALMACEN	1.00	1.00
57	ALMACEN	1.00	1.00
58	ALMACEN	1.00	1.00
59	ALMACEN	1.00	1.00
60	ALMACEN	1.00	1.00
61	ALMACEN	1.00	1.00
62	ALMACEN	1.00	1.00
63	ALMACEN	1.00	1.00
64	ALMACEN	1.00	1.00
65	ALMACEN	1.00	1.00
66	ALMACEN	1.00	1.00
67	ALMACEN	1.00	1.00
68	ALMACEN	1.00	1.00
69	ALMACEN	1.00	1.00
70	ALMACEN	1.00	1.00
71	ALMACEN	1.00	1.00
72	ALMACEN	1.00	1.00
73	ALMACEN	1.00	1.00
74	ALMACEN	1.00	1.00
75	ALMACEN	1.00	1.00
76	ALMACEN	1.00	1.00
77	ALMACEN	1.00	1.00
78	ALMACEN	1.00	1.00
79	ALMACEN	1.00	1.00
80	ALMACEN	1.00	1.00
81	ALMACEN	1.00	1.00
82	ALMACEN	1.00	1.00
83	ALMACEN	1.00	1.00
84	ALMACEN	1.00	1.00
85	ALMACEN	1.00	1.00
86	ALMACEN	1.00	1.00
87	ALMACEN	1.00	1.00
88	ALMACEN	1.00	1.00
89	ALMACEN	1.00	1.00
90	ALMACEN	1.00	1.00
91	ALMACEN	1.00	1.00
92	ALMACEN	1.00	1.00
93	ALMACEN	1.00	1.00
94	ALMACEN	1.00	1.00
95	ALMACEN	1.00	1.00
96	ALMACEN	1.00	1.00
97	ALMACEN	1.00	1.00
98	ALMACEN	1.00	1.00
99	ALMACEN	1.00	1.00
100	ALMACEN	1.00	1.00

PLANILLA DE LOCALES

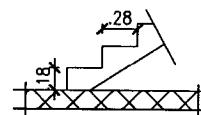
LOCAL	AREA	DESCRIPCION	USO	ESTADO	OTRO
1	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
2	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
3	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
4	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
5	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
6	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
7	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
8	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
9	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
10	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
11	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
12	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
13	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
14	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
15	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
16	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
17	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
18	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
19	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
20	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
21	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
22	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
23	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
24	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
25	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
26	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
27	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
28	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
29	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
30	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
31	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
32	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
33	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
34	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
35	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
36	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
37	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
38	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
39	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
40	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
41	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
42	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
43	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
44	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
45	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
46	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
47	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
48	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
49	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
50	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
51	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
52	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
53	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
54	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
55	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
56	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
57	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
58	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
59	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
60	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
61	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
62	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
63	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
64	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
65	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
66	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
67	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
68	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
69	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
70	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
71	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
72	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
73	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
74	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
75	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
76	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
77	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
78	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
79	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
80	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
81	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
82	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
83	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
84	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
85	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
86	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
87	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
88	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
89	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
90	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
91	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
92	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
93	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
94	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
95	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
96	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
97	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
98	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
99	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN
100	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN	ALMACEN



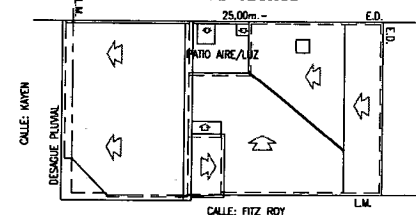
CORTE A-A

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

escalera de madera en sector garage



PLANTA DE TECHOS



NOMENCLATURA CATASTRAL B 31 02 PLANO
PLANO DE: EMPADRONAMIENTO (CAMBIO DE USOS DE LOCALES)
USO PREDOMINANTE: OFICINAS / DEPOSITOS

PROPIEDAD DE:
MARIO CESAR GANCAS

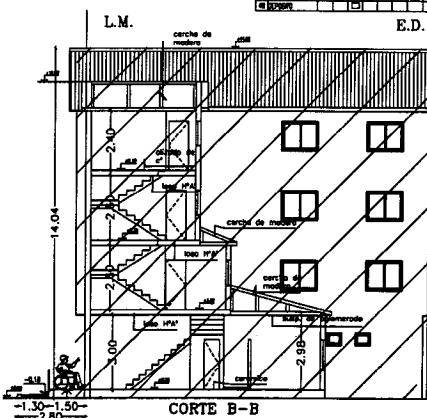
domicilio: FITZ ROY N°164
PLANO DE ARQUITECTURA (CORTES/VISTAS) Esc.1:100

ZONIFICACION D.U. 1000 hab/ha
D.N. 500 hab/H
FOY MAX 2.30
FOY 2.30
FOS MAX 0.80
FOS 0.84
C.E.
PROPIETARIO
Nombre: MARIO CESAR GANCAS
Firma:
domicilio: FITZ ROY N°164

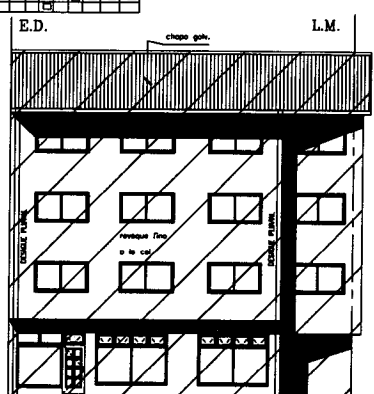
LOCALIZACION
KUNAP
KAYEN
INFORMANTE TECNICO
Nombre: M.M.G. MARIA A. CALDERON
Firma:
Domicilio: COTA DE LAGUNA 1438
R.P.C. N°48 -Mol. Prof. No. 48

SUPERF. DEL TERRENO 346.00m²
SUPERF. TOTAL 795.15m²
SUPERF. URB. 25.17m²

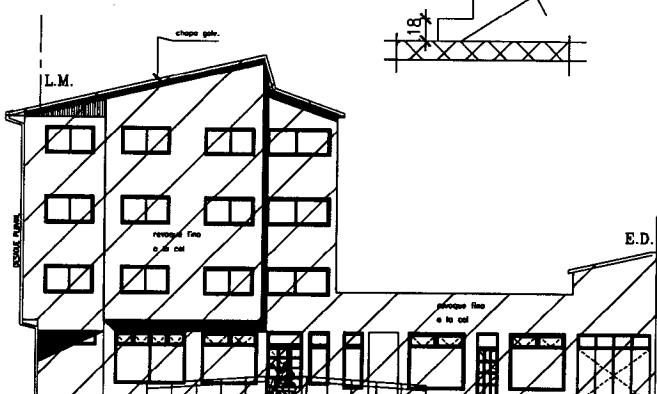
La aprobación de los planos no exime de la obligación de poseer permiso de habilitación.



CORTE B-B



VISTA S/Calle KAYEN



VISTA S/Calle FITZ ROY



La aprobación de los planos por este
organismo es obligatoria para el
ejercicio de la actividad económica
en el territorio nacional.

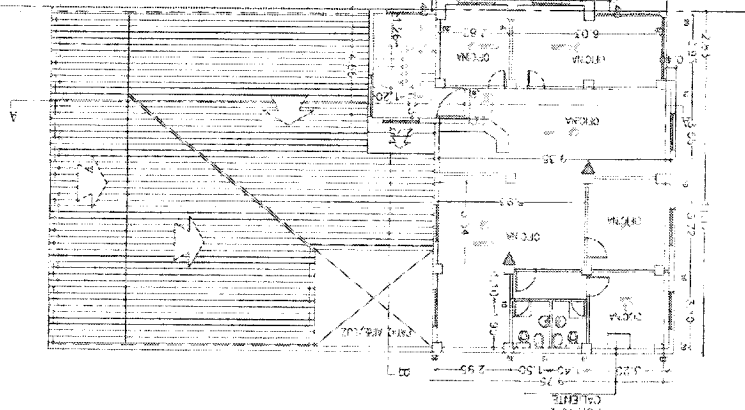
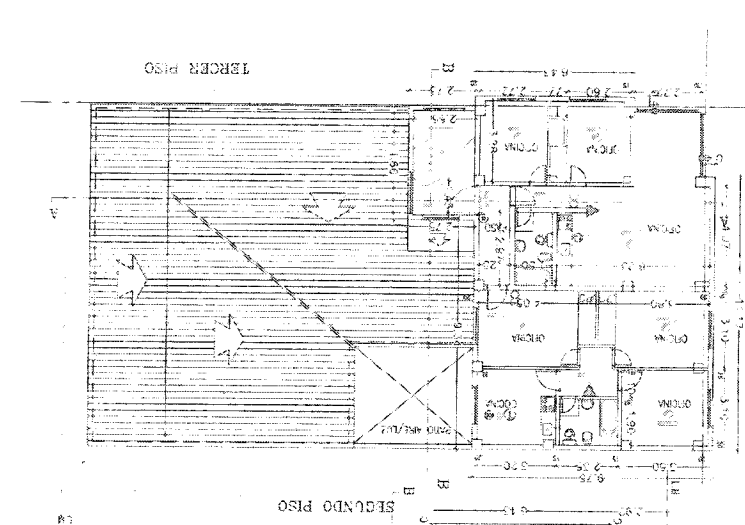
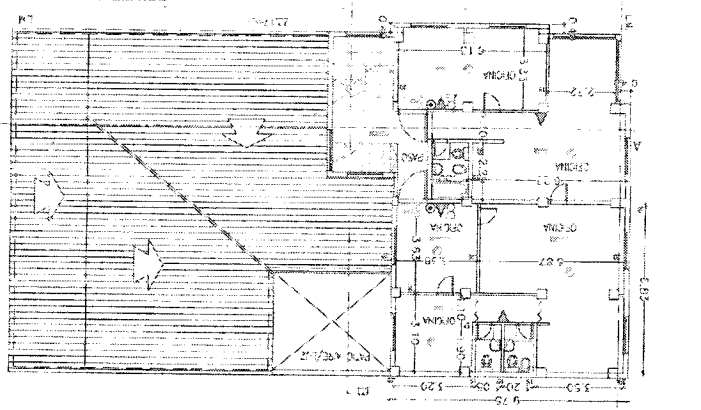
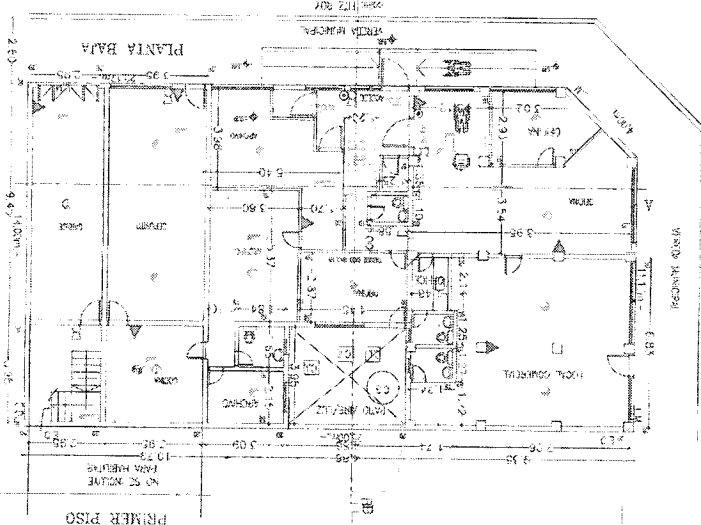
PROYECTO DE PLANO DE PROTECCIÓN
CONTROLES DE INCENDIOS
PROYECTO DE PLANO DE PROTECCIÓN
CONTROLES DE INCENDIOS

PROYECTO DE PLANO DE PROTECCIÓN
CONTROLES DE INCENDIOS

PROYECTO DE PLANO DE PROTECCIÓN
CONTROLES DE INCENDIOS

PROYECTO DE PLANO DE PROTECCIÓN
CONTROLES DE INCENDIOS

PROYECTO DE PLANO DE PROTECCIÓN
CONTROLES DE INCENDIOS





POLICÍA DE LA PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO,
ANTÁRTIDA E ISLAS DEL ATLÁNTICO SUR
División Policía Científica Ushuaia

100º ANIVERSARIO DE LA CONSTITUCIÓN DE LA PROVINCIA



POLICÍA DE LA PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO, ANTÁRTIDA E ISLAS DEL ATLÁNTICO SUR

"INFORME FINAL - DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS - Nº 215/2021 - A.T.B & B."

DATOS ESPECÍFICOS

Propietario: Mario Cesar Gangas.-
Responsable: Ministerio de Industria e Innovación Productiva.-
Rubro: Actividad Administrativa- Ministerio de Industria e Innovación Productiva.-
Ubicación: Calle Fitz Roy Nº 164- Ushuaia.
Sup. Del Terreno: 346,00 Mts.
Sup. A Habilitar: 718,99 Mts². Aproximadamente.
Sección: "B" **Macizo:** "31" **Parcela:** "02"

DATOS COMPLEMENTARIOS:

En referencia a dicho establecimiento, al momento de la inspección realizada, se constató el Sistema de Prevención de Siniestros, ajustado a la normativa en vigencia, cumpliendo con aquellas condiciones mínimas requeridas, en concordancia con la Ley Nacional Nº 19.587, referida de la Medicina Higiene y Seguridad en el Ambito Laboral, y su Decreto Reglamentario Nº 351/79, Anexo VII, Capítulo 18, "Protección Contra Incendios".

Con el fin de arribar/mantener un adecuado nivel de Prevención de Siniestros, se recomienda a través del presente informe, lo siguiente:

RECOMENDACIONES REALIZADAS A LOS EFECTOS DE LA PREVENCIÓN INCENDIOS:

De la actitud que se adopte frente a la prevención, dependerá que el riesgo disminuya; para ello deben tenerse presente, entre otras, las presentes medidas preventivas:

- REALIZAR PERIÓDICAMENTE REVISIONES DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS.
- OBSERVAR LA EXISTENCIA DE CABLES RECALENTADOS O QUEMADOS, PELADOS, ENCHUFES ROTOS, CONEXIONES QUE DESPRENDAN MALOS OLORES, ETC.
- SUPRIMIR LOS CONDUCTORES QUE NO ESTÉN PROTEGIDOS O EMPOTRADOS.
- EVITAR EL USO SIMULTÁNEO DE EQUIPOS ELÉCTRICOS MEDIANTE TOMACORRIENTES MÚLTIPLES.
- RETIRAR LAS CORTINAS Y MATERIALES COMBUSTIBLES SITUADOS JUNTO A LOS ENCHUFES Y EQUIPOS ELÉCTRICOS.
- AL FIN DE LA JORNADA, DESENCHUFAR AQUELLOS EQUIPOS QUE NO DEBAN ESTAR PERMANENTEMENTE CONECTADOS.
- SUBSANAR CUALQUIER ANOMALÍA QUE SE PRODUZCA EN EL SISTEMA ELÉCTRICO.
- NO ACUMULAR BASURA Y DESPERDICIOS EN LOS PUNTOS QUE SE PRESTEN A GENERAR INCENDIOS.

VISTAS FOTOGRAFICAS PEDIDO DE EXCEPCION SR.GANGAS MARIO SECCION:B-MACIZO:31-PARCELA:02



VISTA ESQUINA CALLES FITZ ROY Y KAYEN- SECTOR CON DOCUMENTACION APROBADA EL 16/04/1985

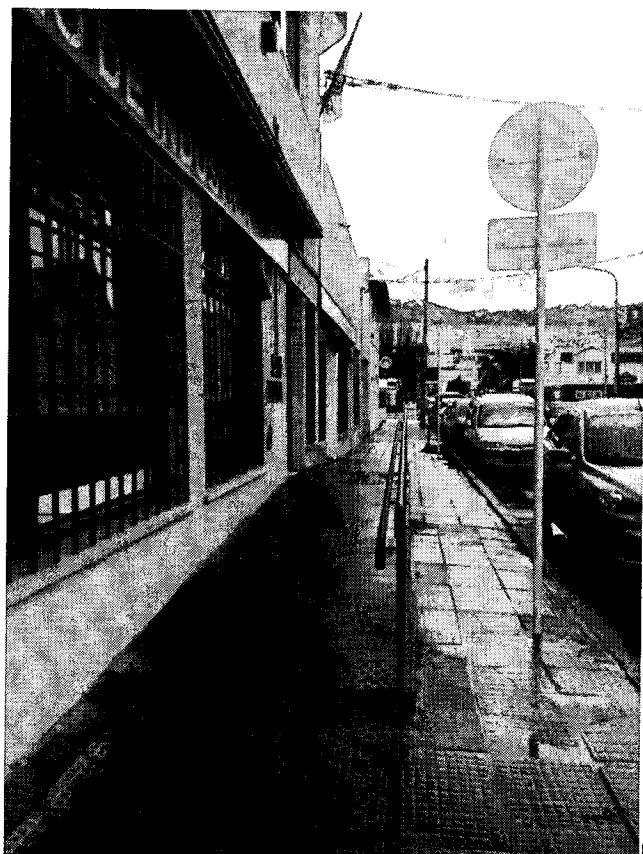


VISTA SOBRE CALLE FIRZ ROY, CONSTRUCCION EN PLANTA BAJA VISADA 07/04/1994

VISTAS FOTOGRAFICAS PEDIDO DE EXCEPCION SR.GANGAS MARIO SECCION:B-MACIZO:31-PARCELA:02



VISTA SOBRE CALLE FITZ ROY SECTOR GARAGE Y DEPOSITO FAMILIAR, QUE SE EMPADRONA 07/04/1994 Y SURGE EL EXCESO DEL FOS. ART.VII.1.2.2.1 CPU



RAMPA DE ACCESO SOBRE CALLE FITZ ROY

VISTAS FOTOGRAFICAS PEDIDO DE EXCEPCION SR.GANGAS MARIO SECCION:B-MACIZO:31-PARCELA:02



VISTA ESQUINA CALLES FITZ ROY Y KAYEN CON DOCUMENTACION APROBADA 16/04/1985



ESQUINA FITZ ROY Y KAYEN

VISTAS FOTOGRAFICAS PEDIDO DE EXCEPCION SR.GANGAS MARIO SECCION:B-MACIZO:31-PARCELA:02

NCtrl: B 30031 0002

15/07/2021

Del secreto fiscal, las boletas obtenida por esta aplicación, no contendrán los datos del contribuyente, o detalle del bien. En caso de requerirlos, ingresar al portal 'Mi Municipio', y acceda a esa otra información.

El presente comprobante es valido para ser abonado por los medios de pagos habilitados.

Padrón: D-1828	Ejer: 0000003110/21	112101000000003110001	15/07/2021
sol de excepción las normas CPU		4,061.98	*** SEPSA -> PAGO FACIL *** COMPROBANTE DE PAGO DE: 5ST MUN DE USHUAIA 0005 A19946 15/07/2021 13:56:32 00CE01FE 11210100000000311000E: \$\$\$\$\$\$\$\$4061.98 5ST 5ST MUN DE USHUAIA CONSULTE EL PAGO FACIL MAS CERCA LLAMANDO AL: 0800-444-3224 O INGRESANDO A: www.o-pagofacil.com ESTE COMPROBANTE ES VALIDO SI TODOS LOS DATOS SE LOS DATOS SE CORRESPONDEN CON LOS DE LA FACTURA. 006112101000000003110001004061980000 0000000000000000000000000000200964
Importante: El presente recibo tendrá validez solo cuando posea sello y firma del ente recaudador o conste que se encuentre adherido a débito automático. La presentación de este comprobante no exime de pago de otras deudas atrasadas.	TOTAL	\$ 4,061.98	

Link Pagos: Cod=29460001828, desde www.linkpagos.com.ar y cajeros Link, las 24hs todos los días.

**NO REZCLES
SI TOMÁS, NO MANEJES**

ORDENANZA MUNICIPAL Nº5200

Manejar bajo los efectos del alcohol altera los reflejos del cuerpo,
disminuye la capacidad de movimientos, la visión, la percepción,
la atención y concentración.

LA SEGURIDAD VIAL
LA HACEMOS ENTRE TODOS

USHUAIA
Más segura

 USHUAIA MUNICIPALIDAD	
Padrón	
Padrón: D-1828	
Concepto de pago	
Ejer: 0000003110/21	
Vencimiento	Cobro
15/07/2021	\$ 4.051,00

IMPUESTO INMOBILIARIO

NCtrl: B 30031 0002

Nro. Recibo
112101000000003110001

 USHUAIA MUNICIPALIDAD	IMPUESTO INMOBILIARIO	
	Padrón Padrón: D-1828	Concepto de pago Ejer: 0000003110/21
Vencimiento 15/07/2021	Identificación NCtr: B 30031 0002	

\$ 4,061.98

[illegible]



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

Ref.: Excepción FOS.
Exp:E-7751-2021.

Sr Director:

Me dirijo a Usted con relación al pedido de excepción al Artículo VII.1.2.2.1 "FOS 0.80", del Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Ushuaia, solicitado por la profesional M.M.O. María Angélica Calderón, mediante Nota Adjunta 3 de fecha 13/07/2021, 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.

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 ejecutarse una demolición, como es este caso. O bien se deja 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. 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.



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

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° 21/21
Ushuaia, 20 / 07 / 2021.

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

29/07/2021 09:37



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.1.2.2.1 "FOS" 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 B, Macizo 31, Parcela 02, autorizándose un FOS de 0.94, conforme a lo construido y de acuerdo a los planos que como Anexos I y II, corren agregados a la presente.

ARTÍCULO 2º.- REGISTRAR. Pasar al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación. Dar al Boletín Oficial Municipal para su promulgación y ARCHIVAR.

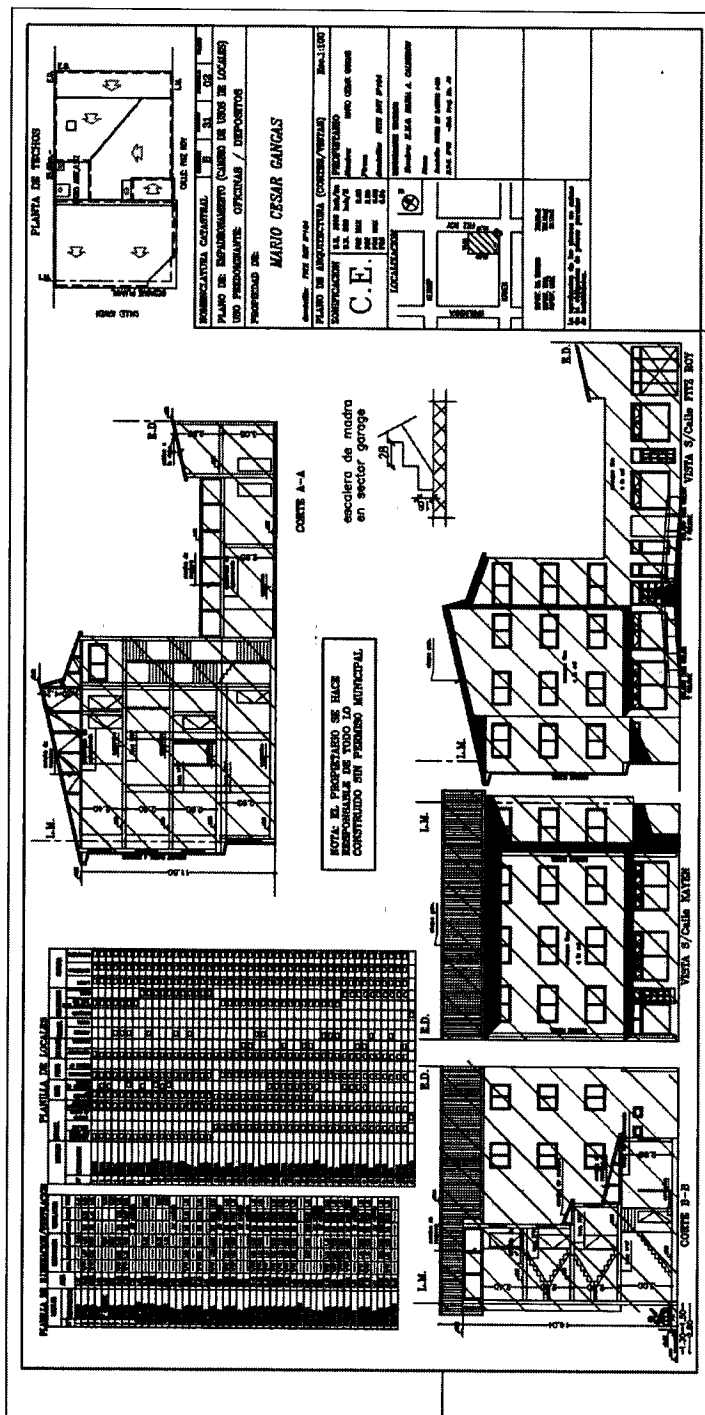
ORDENANZA MUNICIPAL N° _____

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 - 7751 – 2021.

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

29/07/2021 09:37

USHUAIA 9/11/2021

Subsecretaria de Desarrollo Territorial

Arq. Irupe Petrina

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

Atte.

Arq. Borgna María Belén

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

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



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

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

Acta N°210

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

Orden del día:

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

Consideraciones previas:

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

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

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

Propuesta: Dar curso al Proyecto de Ordenanza.

Convalidan: Los presentes.

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

Las Islas Malvinas, Georgias y 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

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.

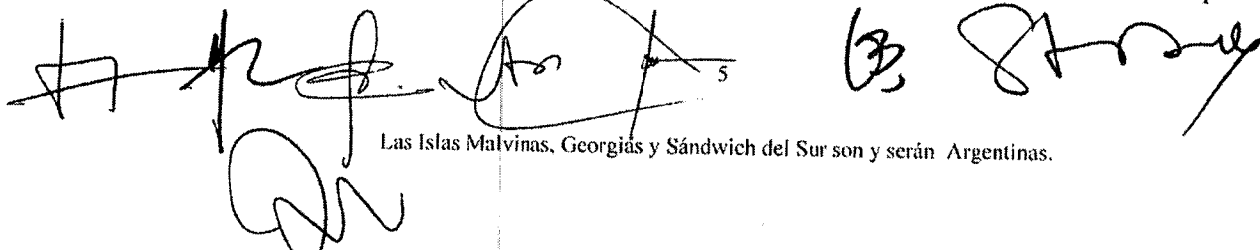
Propuesta: No dar curso a la excepción solicitada, considerando que la situación planteada es factible de resolución por vías reglamentarias (mensura y subdivisión para someter el predio al Régimen de Conjunto Inmobiliario).

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 referéndum del Concejo Deliberante, los usos e indicadores urbanísticos correspondientes (Art. VII.1.2.6 del CPU).

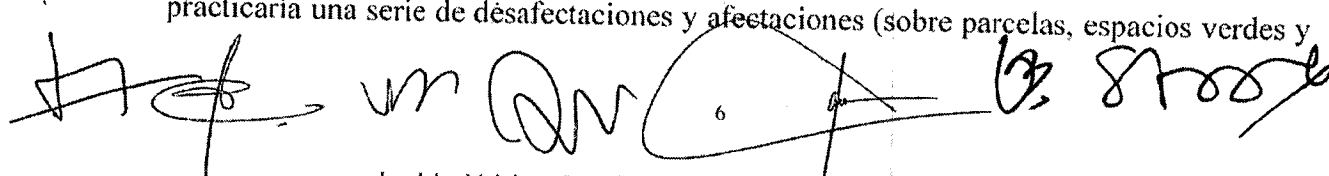
Propuesta: Dar curso al proyecto de Decreto Municipal, mediante el cual se asigna a la urbanización la zonificación R3 – Distrito Residencial Densidad Baja, siendo de aplicación los parámetros establecidos en la hoja de zona correspondiente (Art. VII.1.2.1.3 del CPU).

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 Planeamiento Urbano

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

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

Convalidan: Los presentes.

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

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

Las Islas Malvinas, Georgias y 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

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 Sándwich del Sur son y serán Argentinas.



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

El edificio posee documentación aprobada del 15/02/2017, para una superficie aproximada de 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:

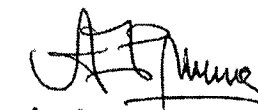
BARRANTES, Guillermo; GARCIA, Gabriel; LILO, Sabrina; ARGUELLO, Mariano.

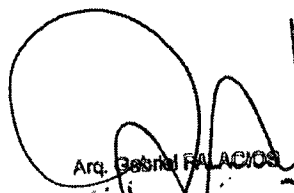
USHUAIA, 16 de NOVIEMBRE de 2021.-


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

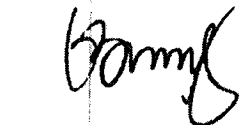

Arq. Díaz Colodrero, Ignacio R.
Deppto. Estudios y Normas
Dirección de Urbanismo
Municipalidad de Ushuaia


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


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


Arq. Gabriel PALACIOS
Dirección de Urbanismo
Municipalidad de Ushuaia


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


GUILLERMO E. BARRANTES
ARQUITECTO
MAT. PROF. N° 7288


SABRINA GODOY



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

USHUAIA, 17/11/2021.-

SEÑORA SECRETARIA:

SE GIRA EL PRESENTE PARA SU CONOCIMIENTO Y POSTERIOR TRÁMITE

“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**



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

USHUAIA, 19/11/2021.-

DIRECCIÓN LEGAL Y TÉCNICA:

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

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

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