



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

"2023- 40º Aniversario de la Restauración de la Democracia"

Nota Nº 170 /2023.-

Letra Mun U.

Ushuaia, 16 AGO 2023

SR. PRESIDENTE DEL CONCEJO DELIBERANTE:

Por medio de la presente, tengo el agrado de dirigirme a Ud., a efectos de remitir al cuerpo que preside, copia autenticada del Acta Nº 216 suscripta en la sesión ordinaria de fecha SIETE (7) de agosto de 2023, en el marco de la Reunión Ordinaria del Consejo de Planeamiento Urbano (Co.P.U.).

Asimismo, se remite en soporte digital copia del Acta mencionada, así como también copia de los Expedientes E-5215/2023 y E – 5862/2023.

Sin otro particular, pláceme saludarlo muy atentamente.

CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA	
MESA DE ENTRADA LEGISLATIVA	
ASUNTOS INGRESADOS	
Fecha: 6 AGO 2023	Hs. 11:05
Numero: 430	Fojas: 87
Expe. Nº	
Girado:	
Recibido:	

IEREZ Daniela Ayelen
Legislación
Concejo Deliberante Ushuaia

Walter Vuoto
INTENDENTE
Municipalidad de Ushuaia

SR. PRESIDENTE DEL
CONCEJO DELIBERANTE
DE LA CIUDAD DE USHUAIA
Sr. Juan Carlos PINO

S _____ / _____ D.



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

COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Tec. Antonieta SALA
Subdir. Dpto. Gral.
D.L.V.T. - S.L.V.T.
Municipalidad de Ushuaia

2023 año 40º Aniversario de la Restauración de la Democracia."

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

Acta N°216

Fecha de sesión: 07 de agosto de 2023. **Lugar:** MUNICIPALIDAD DE USHUAIA.

Orden del día:

1- Expediente E-5215-2023: Solicitud excepción al Código de Planeamiento Urbano - J-127-5 - ZANONA y otros s/ Parcela Mínima – M.M.O Luchini, Gabriel.

Consideraciones previas:

El M.M.O. Gabriel Lucchini solicita excepción al Artículo VII.1.2.1.4 "Parcela Mínima R4: Residencial Parque", y al Artículo IV.4.1 "Lineamiento Rectores – Nuevas Parcelas", ambos del C.P.U, para la parcela identificada en el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia, como Sección J, Macizo 127, Parcela 05, la cual esta zonificada como zonificada como R4: Residencial Parque.

La parcela es propiedad de los Sres. Noelia RUIZ, Mariano LUDUEÑA, Belén GARRIDO y Pablo Nelmir ZANONA. Según lo manifestado, fue adquirida con la finalidad de construir una solución habitacional para cada grupo familiar. El motivo del pedido surge a raíz de que no hay acceso a créditos hipotecarios para el régimen de Propiedad Horizontal, razón por lo que uno de los propietarios se ve imposibilitado de obtener un crédito para realizar la ampliación de su vivienda. La solicitud de excepción procura que se autorice la creación de dos (2) parcelas de dimensiones menores a las establecidas para la zona correspondiente, y así poder construir las dos soluciones habitacionales.

Del análisis de la situación planteada, surge la siguiente consideración: El Código Civil y Comercial de la Nación indica que "...pueden constituir hipoteca los titulares de los derechos reales de dominio, condominio, propiedad horizontal, **conjuntos inmobiliarios** y superficie." (Capítulo 2. Hipoteca – Artículo 2206.Legitimación), por lo tanto la simple inscripción de un plano de mensura para someter el predio al régimen de Conjunto Inmobiliario, tipo especial de propiedad horizontal en la que cada unidad funcional (como simple fracción de suelo a edificar) resulta hipotecable, daría una solución adecuada a tal

COPIA DEL ORIGINAL

Tec. Antonieta SAA
Supdr. Depto. de
D.L.V. y S.L. A.
Municipalidad de Ushuaia

requerimiento. Por lo expuesto, se entiende pertinente recomendar **no dar curso** a la excepción solicitada.

Propuesta: No dar curso a lo solicitado.

Convalidan: Los presentes.

2- Expediente E-5862-2023: Solicitud excepción al Código de Planeamiento Urbano - F-83-2 - MARTÍNEZ F. y DÍAZ s/subdivisión - Agrim. Oliver, Rocío.

Consideraciones previas:

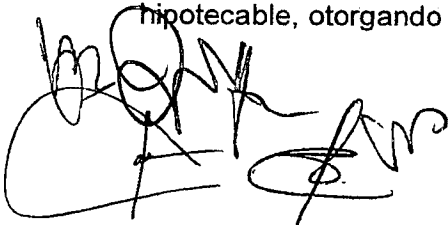
Se tramita la solicitud de excepción a las normas de planeamiento urbano para el predio identificado en el Catastro como Parcela 02, del Macizo 83, de la Sección F, del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, ubicado en la calle 2 de Abril 1294 (Barrio "Cañadón del Parque").

Los Sres. Gabriel Antonio Díaz y Claudia Patricia Martínez Figueroa, en calidad de contribuyentes, solicitan que se autorice la subdivisión de su predio en dos (2) fracciones, quedando las parcelas resultantes de dimensiones menores a las establecidas como mínimas (300 m²) para la zonificación de la parcela, la cual es R1: Residencial Densidad Media.

La parcela tiene una superficie de 388,22 m². De acuerdo a lo informado en la memoria, la solicitud se efectúa con el objetivo de poder concluir con el convenio de liquidación de comunidad de bienes. Cada una de las parcelas quedaría de 225,08 m² y 163,14 m² respectivamente. Cabe aclarar que el trámite fue presentado con anterioridad en el Concejo Deliberante, notificándose en ese momento que debía ser iniciado ante el Departamento Ejecutivo Municipal.

Se debe tener en cuenta también, que de acuerdo a lo establecido en el Código de Planeamiento Urbano (III.3.3.5. Pp.- PASAJE PEATONAL), el "Pasaje Peatonal" no se permite como único acceso a vivienda, razón por lo que según el croquis de mensura presentado, no se estaría dando cumplimiento a lo normado.

Luego de estudiado el tema, se decide no dar curso a la excepción solicitada, debido a que la situación planteada es factible de resolución por vías reglamentarias, sometiendo el predio al régimen de "Conjunto Inmobiliario", tipo especial de propiedad horizontal en la que cada unidad funcional (como simple fracción de suelo a edificar) resulta hipotecable, otorgando una solución adecuada a tal requerimiento.





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

COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Tec. Antonieta SALA
Subdir. Ejec. Adm.
D.Lv.T. - S.Ly.T.

Municipalidad de Ushuaia

"2023 - 40° Aniversario de la Restauración de la Democracia."

Propuesta: No dar curso a lo solicitado.

Convalidan: Los presentes.

3- E-4916-2023: Proyecto de Ordenanza – Incorporación al CoPU uso no consignado – Bauleras de alquiler.

Consideraciones previas:

Me dirijo a Usted, con relación al informe del Depto de Estudios y Normas N°18/2023, el cual fue tratado en la Reunión Ordinaria del Consejo de Planeamiento Urbano (Co.P.U), de fecha 15/06/2023, siendo evaluado el pedido de inclusión del Uso No consignado "Bauleras de alquiler mensual", solicitado por el Arq. Pablo San Pietro.

El profesional en su solicitud, indica que hay una gran demanda de "espacios de dimensiones más reducidas que un galpón, y que vienen a cubrir la necesidad de guarda de materiales o pertenencias personales de escala reducida o domésticas, o bien guardas eventuales por un periodo corto de tiempo". Comenta que con la incorporación de este nuevo uso, se podría mitigar en parte la falta de espacio que se generó en la última década por la aparición de tipologías edilicias de alta densidad, y superficie reducida que no cuentan con espacio suficiente para el guardado de pertenencias voluminosas, como así también se suplirían las necesidades de guardado de algunas PyMES en crecimiento, que no cuentan con la posibilidad de alquilar galpones.

Si bien en el informe del Depto de E y N, de fecha 22/05/2023 se decidió acompañar el pedido de incorporación del Uso no consignado, agregándolo al C.P.U, bajo el apéndice III. **Comercio minorista, III.15 Depósitos Comerciales**, y bajo el inciso **15.1.Bauleras de alquiler** y normando además, que la autoridad de aplicación de la Municipalidad de Ushuaia, tendría la potestad de determinar la cantidad de módulos necesarios para estacionamiento de carga y descarga, permitiéndose el uso sin restricciones para las zonificaciones R1, CO1, R2, CO2, MR1, MR2 y MI, al ser debatido el tema en el Co.P.U, se propuso que se

evaluara la posibilidad de permitir también su uso en las zonificaciones R3: Residencial Densidad Baja y R4: Residencial Parque. Luego de evaluar el pedido, desde el Departamento de E y N se sugiere permitir el uso "Bauleras de alquiler mensual" también en la zonificación R3, siempre y cuando no se permita una estética de galpón. En referencia a la zonificación R4, no se permite el uso, por tratarse de una zonificación de baja densidad con traza de Barrio Parque y características de tejido abierto, razón por lo que en caso de permitirse la incorporación del uso, se podría originar un impacto negativo para los vecinos.

Se remite Proyecto de Ordenanza.

Propuesta: Dar curso a la solicitud del profesional, Incorporando que se deberá dar cumplimiento a la OM 4124.

Convalidan: Los presentes.

4- E-6090-2023: Proyecto de Ordenanza – Escuela Experimental "Los calafates".

Consideraciones previas:

Solicitud efectuada a la Secretaria de Cultura y Educación por parte del Secretario de Educación del Gobierno de Tierra del Fuego, Lic. López Silva Pablo, en el marco de las gestiones que vienen realizando la comunidad educativa de la Escuela Experimental "Los Calafates", cita en la calle Del Mar 1982, Sección J Macizo 17 Parcela 1A, de nuestra ciudad.

En las notas presentadas, así como también en las reuniones mantenidas en nuestra secretaria, la comunidad educativa manifiesta la necesidad de ampliar el edificio escolar

y la superficie de parcela que ocupan actualmente, anexando para ello el predio contiguo identificado en el catastro municipal como Sección J Macizo 17 Parcela 2, actualmente Espacio Verde. Sumado a ello exponen el uso permanente que hacen sobre los espacios verdes linderos con fines recreativos y los trabajos de reforestación que realizan con la comunidad educativa sobre la arboleda que se ubica en el espacio verde lindero al sur del edificio escolar. A la mencionada solicitud se sugirió, desde esta Secretaria, se realizarán las gestiones de institucionalmente mediante las secretarías de educación correspondiente, ya que en caso de determinar una sesión de predio esta se haría al Gobierno Provincial convenio mediante entre los ejecutivos.





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

COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Tec. Antonieta SALA
Subdir. Doc. y Gral.
"2023 - 40° Aniversario de la Restauración de la Democracia."
Municipalidad de Ushuaia

Se suma a la solicitud de la escuela experimental, la petición de la Asociación de Vecinos de Casas del Sur, los cuales mediante reiteradas notas al Concejo Deliberante y al Secretario de Hábitat y Ordenamiento Territorial, manifiestan la necesidad de sostener el uso espacio verde sobre la parcela 1A del macizo 17 de la Sección J exponiendo que "Si bien no estamos en desacuerdo con la ampliación del colegio en una comunidad en crecimiento como la nuestra, esta escuela está rodeada de terrenos útiles para la ampliación sin afectar la única parcela cedida a perpetuidad como espacio verde y la única que presenta superficie plana, soleada, de fácil acceso y muy visible del total del macizo" (nota electrónica N-5613-2023). Sumado a lo expuesto, solicitan la construcción, sobre dicha parcela, de una plaza para lo cual ponen a disposición un proyecto avalado por la resolución del Concejo Deliberante N°01/2023.

En este marco se convocó de manera individual a las partes a fin de llegar a un punto de acuerdo, evaluando además las condiciones edilicias de la institución educativa y las condiciones que se consideraran más factibles para su ampliación, considerando, además lo mencionado por parte de la comunidad educativa respecto al uso de los espacios verdes contiguos.

Después de algunas evaluaciones se propuso, desde esta Dirección General, realizar un reajuste parcelario sobre los predios identificados como: Sección J Macizo 17 Parcela

1A (Fiscal Provincial - Esc. Experimental Los Calafates); Sección J Macizo 17 Parcela 02 (Espacio Verde); Sección J Macizo 17 Parcela 3B (Espacio Verde), con el objetivo de extender hacia el sur el predio destinado al edificio escolar (se adjunta croquis de referencia), y preservar el espacio verde sobre la esquina este del macizo. Seguidamente, con el aval del Secretario de Hábitat, se comunicó verbalmente a las docentes sobre la propuesta en una reunión mantenida en el SUM de esta Secretaria, las cuales realizaron una valoración positiva sobre la misma y se propuso el siguiente proyecto de Ordenanza Municipal.

COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Tec. Antonia S.M.A.
Subdir. Desarrollo
D. de H. y O.T.

Propuesta: Dar curso al Proyecto de Ordenanza Municipal.

Convalidan: Los presentes.

Incorporado sobre Tablas.

5- E-7393-2023: Proyecto de Ordenanza – Indicadores “Sector productivo” UGSM

Consideraciones previas:

Remitido por la Directora General de Urbanismo Arq. Belen Borgna, se solicita el análisis y propuesta de Indicadores para el “Sector Productivo” de la Urbanización General San Martín, que mediante DM-1673-2016 fueron zonificados como área de Proyectos Especiales.

Propuesta: Dar curso al Proyecto de Ordenanza Municipal. Incorporando que se deberá dar cumplimiento a la OM 4124, y modificando el anexo gráfico, para dejar fuera de los indicadores a la parcela 2, que quedara como PE, a la espera de su adjudicación.

Convalidan: Los presentes.

Coordinación: Arq. Adriana Irupé PETRINA.

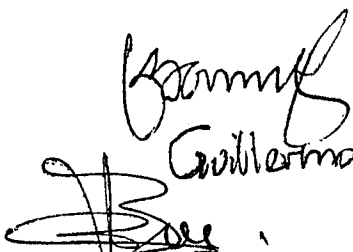
Asistencia: Arq. Ignacio DÍAZ COLODRERO.

En representación del Departamento Ejecutivo:

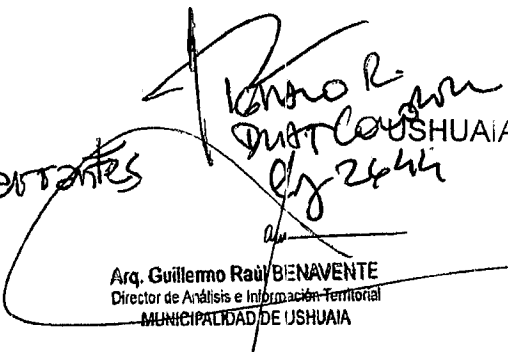
PETRINA, Adriana Irupé; PALACIOS, Gabriel; BENAVENTE, Guillermo; BORGNA, María Belén; SEVECA, Maximiliano; DÍAZ COLODRERO, Ignacio.

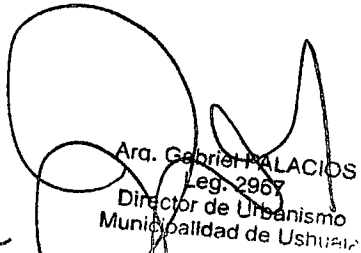
En representación del Concejo Deliberante:

BARRANTES, Guillermo.

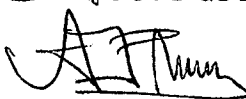

Arq. María Belén BORGNA
Leg. 4038 - Dir. Gral. D.U. y O.T.
Sec. de Hábitat y Ord. Territorial
Municipalidad de Ushuaia


Guillermo Barrantes


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


Arq. Gabriel PALACIOS
Leg. 2967
Director de Urbanismo
Municipalidad de Ushuaia

USHUAIA, 02 de AGOSTO de 2023.-


Arq. PETRINA, A. Irupé
Subsecretaria de Desarrollo Territorial
Sec. de Hábitat y Ord. Territorial
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-5215-2023

AÑO
2023

FECHA 31/05/2023

INICIADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO AMBIENTAL Y ORDENAMIENTO
TERRITORIAL

EXTRACTO

Tema: Solicitud excepción al código de planeamiento urbano

Detalle: J-127-5 ZANONA y otros s/ Parcela mínima - MMO Luchini, Gabriel

Interesado:

DNI/CUIL/CUIT:

Telefono:

Mail:

Asunto **Presentacion de pedido de excepcion a las normas.**

Remitente Gabriel Luchini <mimo.gabriel.luchini@gmail.com>

Destinatario Dirección de Análisis e Información Territorial
<analisis.infoter@ushuaia.gob.ar>

Fecha 25/05/2023 17:48



- 1-Encomienda de trabajos.pdf (~484 KB)
- 4- certificado de deslinde y amojonamiento.pdf (~130 KB)
- 2- PLANILLA DE PEDIDO DE EXCEPCION.pdf (~571 KB)
- 3- MEMORIA DESCRIPTIVA.pdf (~816 KB)
- 06- CERTIFICADO FINAL DE OBRA PARCIAL.pdf (~368 KB)
- 07- CONFORME A OBRA PARCIAL EN TRAMITE.pdf (~354 KB)
- 08- CROQUIS PARCERLA A.pdf (~277 KB)
- 05- PLANO APROBADO -CONFORME A OBRA PARCIAL.pdf (~4,4 MB)
- 09- CROQUIS PARCELA B.pdf (~228 KB)

Buenos dias estimados.

Envío documentación para la evaluación del siguiente pedido de excepción a la norma .

Sin más cordial saludo.





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

**SOLICITUD DE EXCEPCIÓN A LAS NORMAS
DE PLANEAMIENTO URBANO Y/O EDIFICACIÓN**

Quien suscribe: Zanona Pablo; Ruiz Noelia, Ludeña Mariano y Garrido B.

DNI:

Domicilio Real: Do los Nires n°: 3921

Constituyendo mi DOMICILIO ESPECIAL ELECTRÓNICO (según Art. 21 y 55 Ley Prov.
141 modificada por Ley Prov. 1312) en la siguiente dirección:

Pzanon2 @ gmail.com

Teléfono de contacto 2901- 637411 (opcional)

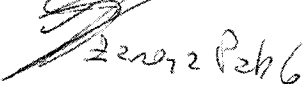
en carácter de TITULAR de la Parcela: J , del Macizo: 127 , Sección: 05

designo a: M.M.O Gabriel Rodrigo Luchini

RPC-Matr. N°: 637

como mi Representante Técnico/a para el trámite de SOLICITUD DE EXCEPCIÓN a las
normas de planeamiento urbano y/o edificación.-





Zanona Pablo
Ruiz, Noelia
Ludeña
Garrido B.

El /la TITULAR del inmueble debe enviar este formulario a: analisis.infoter@ushuaia.gob.ar

(Nota: si el/la titular no es usuario/a digital, puede completar los datos en papel y rubricarlos con su firma y aclaración. El representante técnico lo agregará a su presentación)

DISPOSICIÓN D.U. N° 01 / 2007

ANEXO II

PLANILLO DE PEDIDO DE EXCEPCIÓN

Sr Director de Urbanismo:

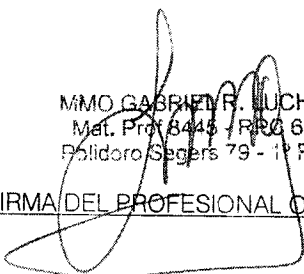
Solicito por su intermedio se tramite la presente solicitud ante las áreas correspondientes, de acuerdo al siguiente detalle y a la documentación que se adjunta.

UBICACIÓN DE LA OBRA CALLE: De los Nires n° 3921	
PROPIETARIOS: ZANONA Pablo Nelmir- Ruiz Noelia-Ludeña Mariano German y Garrido Belén Lucia.	
OCUPANTE: -----	
PROFESIONAL ACTUANTE: MMO. Gabriel R. LUCHINI - RPC: 637 - MP: 284.	
NOMENCLATURA CATASTRAL: Sección: J – Mac.: 127 – Parc.: 5	
ZONIFICACIÓN: R4	
N° DE EXPEDIENTE DE OBRA: 370/2013.	
ARTICULOS DEL CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO A LOS QUE SE SOLICITA LA EXCEPCIÓN:	VII.1.2.1.4 (Parcela Mínima –indicadores urbanísticos: Fot., retiros). IV.4.1 (dimensiones mínimas de nuevas parcelas)
ARTICULOS DEL CÓDIGO DE EDIFICACIÓN A LOS QUE SE SOLICITA LA EXCEPCIÓN:	
N° DE ORDENANZA A LA CUAL SE SOLICITA EXCEPCIÓN:	

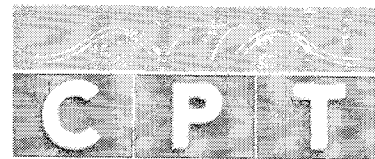
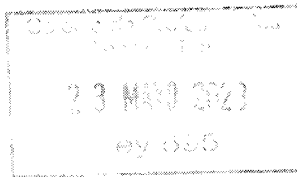


RUZ, Noelia


FIRMA DEL PROPIETARIO

MMO GABRIEL R. LUCHINI
Mat. Prof 8448 - RPC 637
Polidoro Segers 79 - 1° Piso

FIRMA DEL PROFESIONAL O TÉCNICO

FECHA: Ushuaia, de ABRIL de 2023.



COLEGIO de PROFESIONALES TECNICOS
de TIERRA DEL FUEGO

003193

RETP Nº U/

REGISTRO DE ENCOMIENDA DE TAREAS PROFESIONALES – OBRA

Profesional:

Apellido y Nombre: Luchini Gabriel Rodrigo

CUIT: 20-31473128-0

Matrícula municipal de ciudad (R.P.C.) Nº: 637

Matricula profesional (C.P.T.-T.D.F.) Nº: 284

Comitente y/o titular de la actividad:

Apellido y Nombre: ZANONA Pablo Nelmir- Ruiz Noelia-Ludeña Mariano German y Garrido Belén Lucia.

CUIT:

Provincia: Tierra del Fuego A.I.A.S. / Localidad: ciudad / Domicilio legal: calle De los Nires 3921

Naturaleza Técnica del Contrato De acuerdo a la Ley 595

Relación Profesional:

Tareas Profesionales: (tachar lo que no corresponda)

~~OBRA NUEVA / AMPLIACION / EMPADRONAMIENTO / MODIFICACION DE OBRA EN EJECUCION / DEMOLICION / REFACCION / CONFORME A OBRA / EXCEPCION AL CODIGO~~

Roles Profesionales: (tachar lo que no corresponda)

~~DIRECTOR DE PROYECTO / DIRECTOR DE OBRA / CONSTRUCTOR / INFORMANTE TECNICO / CALCULISTA~~

Datos de la obra y/o local:

Propietario: ZANONA Pablo Nelmir- Ruiz Noelia-Ludeña Mariano German y Garrido Belén Lucia.

Provincia: Tierra del Fuego A.I.A.S. / Localidad: ciudad / Domicilio: calle De los Nires 3921.

Zonificación R4 / Nomenclatura catastral: Sección J - Macizo 127 - Parcela 5 / Sup. de obra: 98.00

Destino: ~~VIVIENDA UNIFAMILIAR / VIVIENDA MULTIFAMILIAR~~ (tachar lo que no corresponda)

Valor según superficie declarada (Resolución C.D. Nº 289/2022): (marcar lo que corresponda)

- | | |
|--|-------------|
| ☒ Hasta 100.00 m² | \$ 2.770,00 |
| ☐ Desde 100.01 m² hasta 200.00 m² | \$ 3.462,00 |
| ☐ Desde 200.01 m² hasta 300.00 m² | \$ 4.155,00 |
| ☐ Desde 300.01 m² hasta 400.00 m² | \$ 4.847,00 |
| ☐ De 400.01 m² en adelante | \$ 5.540,00 |

NOTA ACLARATORIA: El propietario no podrá dar inicio a los trabajos sin el permiso de obra correspondiente emitido por la autoridad competente. Quedará bajo su absoluta responsabilidad si transgrede las normas vigentes.

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

Firma y Sello del Profesional

MARCO GABRIEL R. LUCHINI
Mat. Prof. 8445 - RPC 637
Palidoro Segers 79 - 1º Piso

Firma y Sello del CPTTDF
A.M.O. José Luis Tabares
Tesorero
Colegio de Profesionales Técnicos
Tierra del Fuego

INFORME TÉCNICO

1) Datos de la parcela:

Nomenclatura catastral: Sección: J - Macizo: 127 - Parcela: 05.

Propietarios: ZANONA Pablo Nelmir- Ruiz Noelia-Ludeña Mariano German y Garrido Belén Lucia.

Superficie de terreno: 601.48 m²

Zonificación: R4.

Cuyos indicadores urbanísticos son:

Frente mín.: 20 m - Sup. Mín.: 600 m²

Retiros: Frontal: 3.00 m - bilateral: 3.00 m –

Contra frontal: 4 m

FOS: 0.40 - FOT: 0.50 - Altura máx./LE: 8.00 m

2) Artículos del Código de planeamiento sobre los que se solicita la excepción:

- I) VII.1.2.1.4 (Indicadores Urbanísticos: parcela mínima, Fot., retiro bilateral)
- II) IV.4.1 (dimensiones mínimas de nuevas parcelas)

3) Argumento:

La presente parcela fue adquirida, con la finalidad de construir soluciones habitacionales para cada grupo familiar, Se presentó un proyecto de vivienda colectiva la cual fue aprobada. Luego de su construcción se realizó un conforme a obra parcial, ya que una de las viviendas se encontraba sin ejecutar. Actualmente se está tramitando el conforme a obra parcial de la vivienda restante, cabe aclarar que sigue siendo parcial ya que falta ejecutar toda la segunda planta de la misma vivienda. Adjunto planos para su mejor entendimiento.

El motivo del pedido surge a raíz de que no hay acceso a **créditos hipotecarios** para el **régimen de P.H.**, por lo que es imprescindible tramitar un pedido de excepción al código de planeamiento urbano en cuanto a las dimensiones mínimas que se requiere por zonificación para la subdivisión simple. Con la finalidad de que uno de los propietarios pueda tener acceso a créditos para poder realizar la ampliación de su vivienda.

Es de mencionar que en cercanías ya se realizaron este tipo de excepciones para subdivisión de parcela.

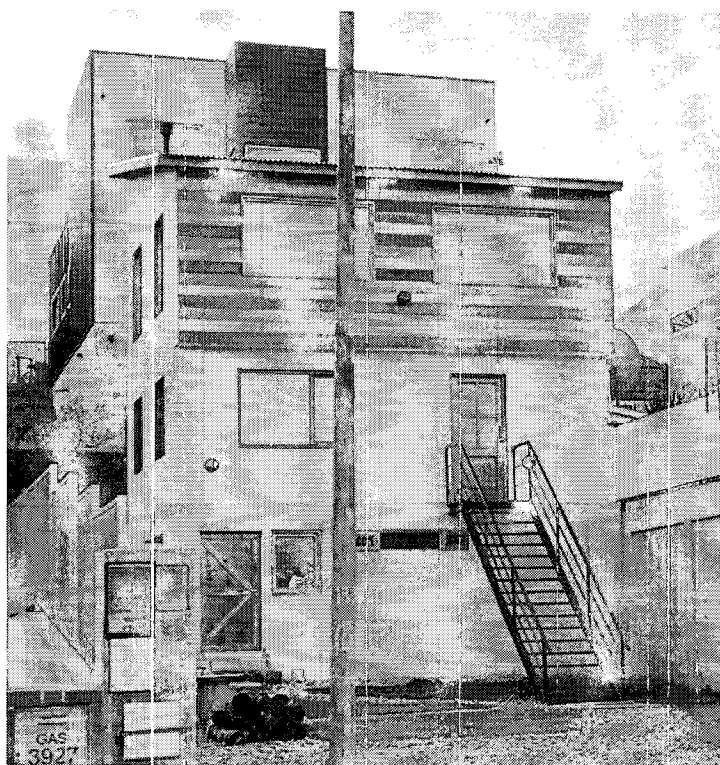
4) Justificación técnica:

- I) Que se generaran parcelas de aproximadamente 200 m², cuyos frentes serán de 10 mts aprox. asimilables a una zonificación CE.
- II) Se preservara las características naturales del terreno (topográficas y forestales).
- III) Se mantendrán los retiros (frontal y contra frontal).
- IV) Se respetará el factor de ocupación del suelo

Por lo antes expuesto, solicito, para la parcela en cuestión, que se autorice las dimensiones mínimas para acceder a la subdivisión y posterior presentación del proyecto de mensura correspondiente.

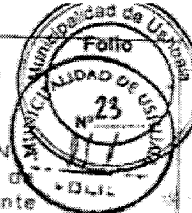

ING. GABRIEL R. LUCCHINI
Mat. Prof. 8445 - RPC 687
Polidoro Segura 79 - 1º Piso

Adjunto toma fotográfica, copia de planos aprobados, permiso de inicio de obra y esquemas tentativos de la pausable subdivisión con sus respectivos proyectos de arquitectura, donde se puede apreciar los retiros y factores de ocupación del suelo y total.

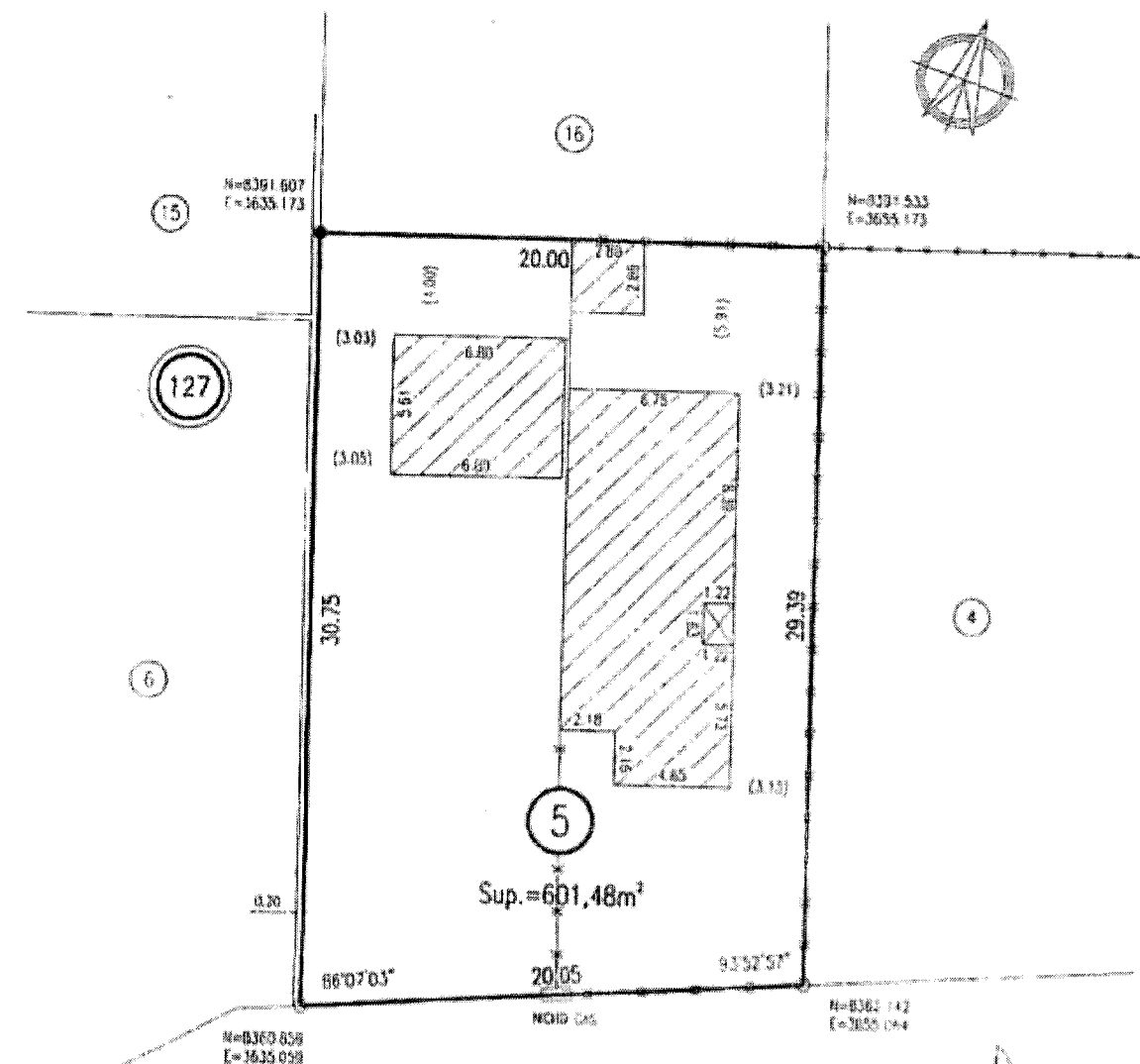


Imma
IMO GABRIEL R. LUCINI
Mat. Prof 8445 - RPC 687
Polidoro Segura 79 - 1º Piso

CERTIFICADO DE DESLINDE Y AMOJONAMIENTO



El Agrimensor que suscribe, Juan Carlos Rühle, Matrícula Nac. N°3020 - CPATDF N°163 de la ciudad de Ushuaia, certifica que a pedido de Sr. MARIANO GERMÁN LUDUEÑA - - - - - procedió a amojonar mediante las operaciones que son de la práctica de la Agrimensura, el terreno ubicado en la calle Los Nires 3921 individualizado catastralmente por la siguiente nomenclatura: PARCELA 5 - MACIZO 127 - SECCIÓN J - Dto. USHUAIA. Las referencias utilizadas, las señales colocadas y las dimensiones verificadas se indican en la descripción gráfica que sigue:



Calle LOS NIRES

M.M.O. A. L. L. S. T. E. H. E. N. A.
Ushuaia, 23 de Abril de 2019

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL.

ESCALA 1:250

REFERENCIAS.

- EHC - Estaca de Hierro Colocada
- EHE - Estaca de Hierro Existente
- Alambre
- Cerca Metálica
- ▨ Sup. Cubierta Construida

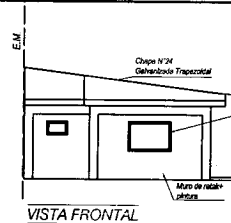
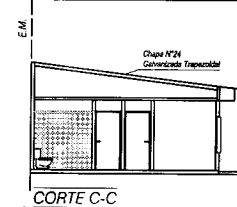
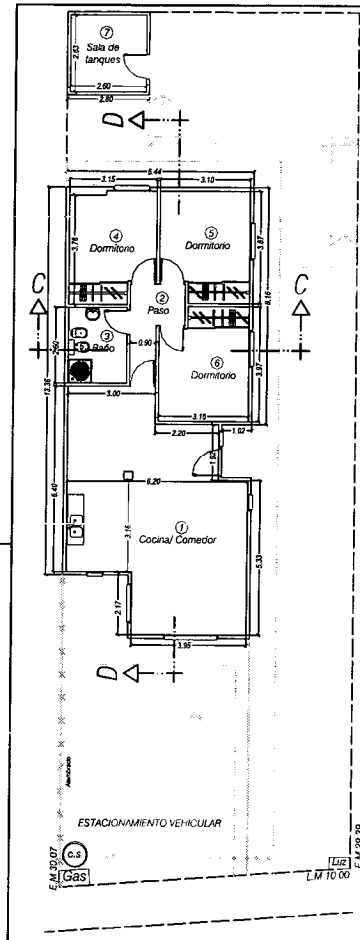
Antecedentes Consultados:

Plano de Mensura TF 1-12-15
Referido a la red planimétrica de Ushuaia

Lugar y Fecha, Ushuaia, 23 de Abril de 2019

Consejo Profesional de Agrimensura de Tierra del Fuego
Antecedente Lina del A. Ushuaia 19-
Ley 2.000 y mod. Ley 2.000
REG. N° 1- 3597 / M.E.
Mariano A. Ebadin
Agrimensor
C.P.A. Tierra del Fuego
Mat. N° 9

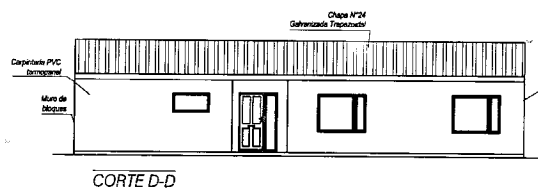
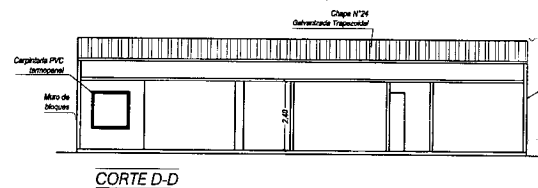
JUAN CARLOS RÜHLE
AGRIMENSOR
MATRÍCULA CATDF 7 - CPAJN 3020
RIVADAVIA 163 - USHUAIA - TIERRA DEL FUEGO



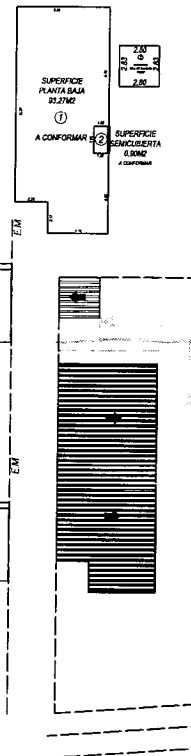
BALANCE DE SUPERFICIES				
N°	SUPERFICIE CUBIERTA	SUPERFICIE SEMICUBIERTA	TOTAL	OBSERVACIONES
1	93.27	m²	m²	SUPERFICIE A CONFORMAR
2	0.90			SUPERFICIE A CONFORMAR
3	7.90			SUPERFICIE A CONFORMAR
101 17	0.90	102.07	SUPERFICIE TOTAL A CONFORMAR	

POS SUP. PLANTA BAJA 122.21 +0.41
SUP. DEL TERRENO 298.28
FOT SUP. TOTAL 122.21 +0.41
SUP. DEL TERRENO 298.28

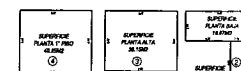
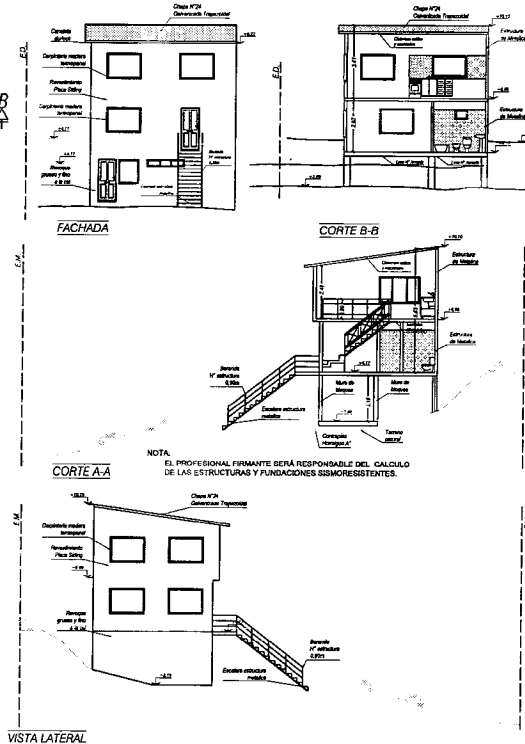
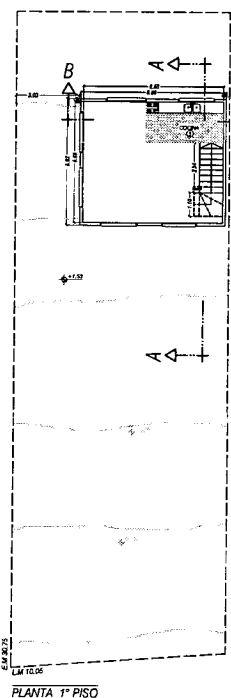
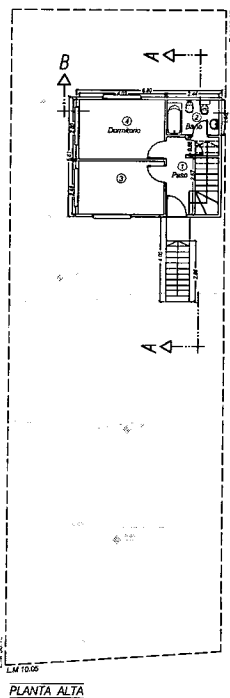
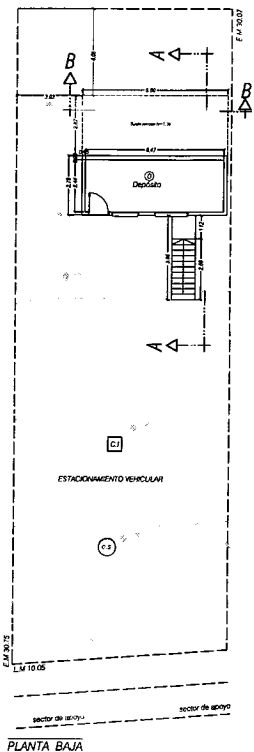
NOTA:
EL PROFESIONAL FIRMANTE SERÁ RESPONSABLE DEL CALCULO
DE LAS ESTRUCTURAS Y FUNDACIONES SISMORESISTENTES.



N°	LOCAL	USOS Y PLANILLA DE LOCALS - ILUMINACION Y VENTILACION										AREA (m²)	LUM	VENT	VOT	VOT	VOT
		Almuerzo	Comedor	Trabajo	Reposo	Reposo	Reposo	Reposo	Reposo	Reposo	Reposo						
1	Cocina-Comedor	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	12.10	1/10	4.21	3.00	1/5	0.32
2	Pasaj	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	4.45	no req.	-	-	-	-
3	Entrada	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	2.20	no req.	-	-	-	-
4	Dormitorio	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	10.78	1/10	1.97	1.50	0.35	0.54
5	Dormitorio	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	11.24	1/10	1.12	1.50	0.35	0.54
6	Dormitorio	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	11.55	1/10	1.15	1.50	0.35	0.54
7	Sala de laques	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	8.83	no req.	-	-	-	-



NOMENCLATURA CATASTRAL:		SECCION	MAGDO	PARCELA	PLANO N°
		J	127	05	1/1
PLANO DE: CONFORME A OBRA					
USO PREDOMINANTE: VIVIENDA UNIFAMILIAR					
PROPIEDAD DE: GARRIDO BELEN LUCIA ZANONA PABLO NELMIR					
DOMICILIO: LOS RIOS N° 3821 -USHUAIA- TIERRA DEL FUEGO - ARGENTINA					
ZONIFICACION				ESCALA GENERAL	
R4				1:100	
CROQUIS DE UBICACION				PROPIETARIO: GARRIDO BELEN LUCIA ZANONA PABLO NELMIR	
				Firma:	
				Domicilio:	
				DIRECTOR DE PROYECTO	
				Firma:	
				Domicilio:	
				DIRECTOR DE OBRA	
				Firma:	
				Domicilio:	
DETALLE DE SUPERFICIES				CONSTRUCTOR	
TERRENO: 298.28 m²				Firma:	
SUPERFICIE A CONFORMAR 102.07 m²				Domicilio:	
LIBRE: 196.19 m²					
LA APROBACION DE LOS PLANOS NO EXIME DE POSEER PERMISO DE HABILITACION					



BALANCE DE SUPERFICIES

USO	SUPERFICIE CONSTRUIDA	SUPERFICIE RECONSTRUIDA	TOTAL	CONSIDERACIONES
1	18.17	0	18.17	SUPERFICIE DE 18.17 m ²
2	38.13	2.27	40.40	SUPERFICIE DE 40.40 m ²
3	40.33	0	40.33	SUPERFICIE DE 40.33 m ²
	96.63	2.27	98.90	SUP TOTAL CONSTRUIDO

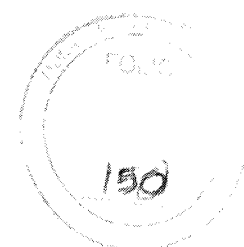


NOMENCLATURA CATASTRAL:		SECCION	MAJAZO	PARCELA	PLANO N°
PLANO DE CONFORME A OBRA		J	127	05	1/1
USO PREDOMINANTE: VIVIENDA UNIFAMILIAR					
PROPIEDAD DE: LUDUEÑA MARIANO GERMAN RUIZ NOELIA					
CONDOMINIO: LOS RÍOS N° 3821 - LUSHANA - TIERRA DEL FUEGO - ARGENTINA					
PLANO DE ARQUITECTURA					ESCALA: GENERAL 1:100
ZONIFICACIÓN		PROYECTO: LUDUEÑA MARIANO GERMAN RUIZ NOELIA			
R4		Firma:			
D.U.: 181 m ² D.N.: 80 m ² F.O.S.: 0.08 F.A.T.: 0.12		Domicilio: LOS RÍOS N° 3821			
CROQUIS DE UBICACIÓN		DIRECTOR DE OBRA:			
		Firma:			
		Domicilio:			
		DIRECTOR DE PROYECTO			
		Firma:			
		Domicilio:			
DETALLE DE SUPERFICIES		CONSTRUCTOR:			
TERRAZA: SUPERFICIE CONSTRUIDA		Firma:			
LÍNEA:		Domicilio:			
LA APROBACIÓN DE LOS PLANOS NO EXIME DE PODER PERMISO DE HABITACIÓN					



Provincia de Tierra del Fuego
Antártida e Islas del Atlántico Sur
REPUBLICA ARGENTINA
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

"2022 - 40° ANIVERSARIO DE LA GESTA HEROICA DE MALVINAS"



DIRECCION DE OBRAS PRIVADAS

CERTIFICADO FINAL DE OBRA PARCIAL 80 /2022

Expediente de Obra	370/2013	Nomenclatura Catastral					
		SECC.	J	MZO.	127	PARC.	05

TIPO DE OBRA OBRA NUEVA

PROPIETARIO LUDUEÑA MARIANO GERMAN - GARRIDO BELEN LUCIA - ZANONA
PABLO NELMIR - RUIZ NOELIA

DOMICILIO: LOS NIRES N° 3921

DIRECTOR DE OBRA: MMO ANDREA CAROLINA OLARIAGA RPC 182

CONSTRUCTOR: MMO ANDREA CAROLINA OLARIAGA RPC 182

REP. TECNICO: RPC

USO PREDOMINANTE: VIVIENDA COLECTIVA.-

SUP.EXISTENTE

0	mts2
---	------

SUP. APROBADA

303,64	mts2
--------	------

SUP. A CONFORMAR:

99,64	mts2
-------	------

CONEXIÓN A RED CLOACAL

SI

CONEXIÓN A RED DE AGUA

SI

CONEXIÓN A RED ELECTRICA

SI

CONEXIÓN A RED DE GAS

SI

EJECUCION DE VEREDA MUNICIPAL

NO

CERCO DIVISORIO DE PREDIOS

NO

 CERCO PARCIAL

OBSERVACIONES: Al momento de solicitar final de obra definitivo, deberá ejecutar vereda según o.m 3005 y cerco divisorio.-

Se extiende en Ushuaia, el día 22 de julio de 2022

DOP
LB

Andrea Carolina Olariaga
Jefa Div. Doc. y Fis. G.G.E.D.
Dirección de Obras Privadas
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Asunto **Re: SOLICITUD DE PEDIDO DE
EXCEPCIÓN - J-127-5 Zanona y otros**
Remitente Dirección de Análisis e Información Territorial
<analisis.infoter@ushuaia.gob.ar>
Destinatario Gabriel Luchini <mmo.gabriel.luchini@gmail.com>
Fecha 31/05/2023 15:44



Buenas tardes Gabriel

Ya está generada la tasa (Débito 114/23, \$10796,60 en concepto de Solicitud de Excepción...). Abonar por **Ventanilla Digital** - Luchini, Gabriel, en la pestaña "Varios". Vencimiento: 30/06/2023.

Una vez cancelada, enviar copia del comprobante a este correo, a fin continuar el trámite. Gracias!

Saludos

TSA Javier Benavente
Dpto. Asistencia Técnico-administrativa
Dir. Gral. de Desarrollo Urbano A. y O.T.
Municipalidad de Ushuaia

El 25/05/2023 17:40, Gabriel Luchini escribió:

Buenos días estimados , envío solicitud de excepción a la norma , para la facturación de las tasas administrativas si pueden cargarlas a mi ventanilla digital se lo agradecería.

Saludos cordiales.





Comprobante de pago
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Importe **\$ 10796.60**

CFT 0% **\$ 0**

TOTAL **\$ 10796.60**

Fecha	Hora	Nro. Trans.
31/05/2023	21:26:25	217807796

Medio de pago	Cuotas	DNI
Visa Crédito	3	31473128

Nro. de referencia
104119

Productos
Padron 44950 de Sin determinar
cuota 114/2023 por \$10796.6

EL PAGO ESTÁ SUJETO A IMPUTACIÓN DE LA ENTIDAD

COMPROBANTE DE PAGO VÁLIDO.
CONSERVELO.



Municipalidad de Ushuaia
Dirección de Análisis e Información Territorial

RESUMEN DE SITUACIÓN PARCELARIA A LA FECHA 31/05/2023 15:04:25

EL INMUEBLE NO TIENE DEUDA

Seccion	N° Macizo	Letra Macizo	N° Parcela	Letra Parcela	U.F. / U.C.
J	0127		0005		

Personas relacionadas a la Parcela

Tipo	Personas	Documento
Titular	LUDUEÑA, MARIANO GERMAN	OTRO 30327715
Titular	GARRIDO, BELEN LUCIA	OTRO 24552190
Titular	ZANONA, PABLO NELMIR	OTRO 21572556
Titular	RUIZ, NOELIA	OTRO 32113459

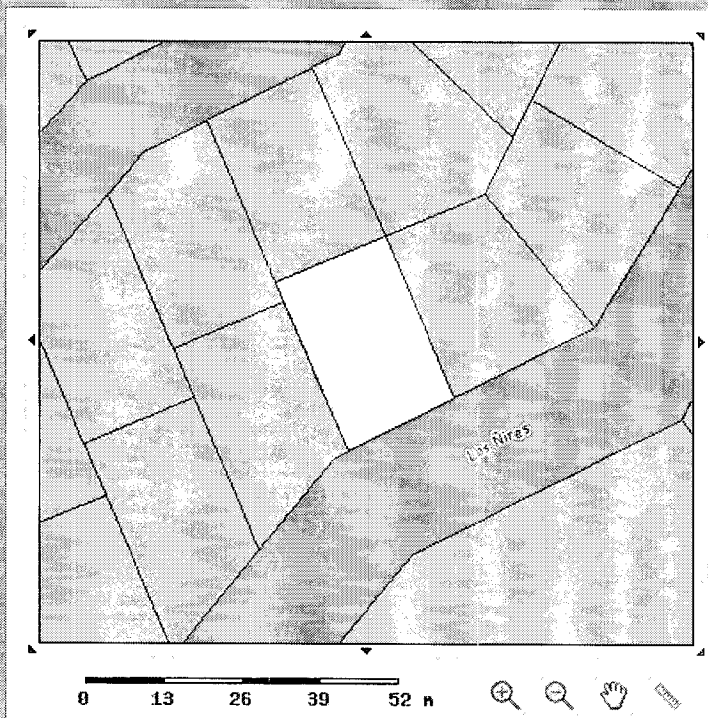
Direcciones

Descripción	Num	Tipo Puerta
LOS NIRES	3921	Principal

Parcela

Metros Frente	20.05
Superficie Terreno	601.48
Valor Tierra	1710.61
Valor de Mejora	
Porcentaje	0.00
Terreno Esquina	NO
Doble Frente	NO
Exp. Obra	
Exp. Comercio	
Exp. Suelo Urbano	
Plano Mensura	T.F.1-012-15
Partida	

Observaciones



* El Titular de dominio actualizado se deberá consultar al Registro de la Propiedad

Inmueble de la Provincia (Art.21-Ley N° 17801- Art. 56 Ley Prov. N° 532)

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

FIRMA

ACLARACION

Imprimir

Generated with CodeCharge Studio.



Ref.: Solicitud de Excepción parcela mínima.

Exp: E - 5215 - 2023.

Sra. Directora:

Me dirijo a usted, con relación al pedido de excepción al artículo VII.1.2.1.4 "**Parcela Mínima R4: Residencial Parque**" y al artículo IV.4.1 "**Lineamiento Rectores – Nuevas Parcelas**" solicitado mediante Nota por el MMO. Gabriel Lucchini en su carácter de profesional responsable, obrante en adjuntos 6 y 7 del expediente electrónico de referencia, para la parcela identificada en el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia, como Sección J, Macizo 127, Parcela 05.

La parcela es propiedad de Noelia RUIZ, Mariano LUDUEÑA, Belén GARRIDO y Pablo Nelmir ZANONA, de acuerdo a lo observado en el Registro del Catastro Municipal de la ciudad de Ushuaia (ver adjunto 16 del expediente de referencia), y se encuentra zonificada como R4: residencial Parque.

El profesional en su informe técnico, obrante en adjunto 65, dice: *"La presente parcela fue adquirida, con la finalidad de construir soluciones habitacionales para cada grupo familiar, Se presentó un proyecto de vivienda colectiva la cual fue aprobada...", "Luego de su construcción se realizó un conforme a obra parcial, ya que una de las viviendas se encontraba sin ejecutar. Actualmente se está tramitando el conforme a obra parcial de la vivienda restante...", "El motivo del pedido surge a raíz de que no hay acceso a créditos hipotecarios para el régimen de P.H.", "... "Con la finalidad de que uno de los propietarios pueda tener acceso a créditos para poder realizar la ampliación de su vivienda."*

La solicitud de excepción procura que se autorice la creación de dos (2) parcelas de dimensiones menores a las establecidas para la zona correspondiente, del análisis de la situación planteada, surge la siguiente consideración: El Código Civil y Comercial de la Nación indica que *"...pueden constituir hipoteca los titulares de los derechos reales de dominio, condominio, propiedad horizontal, conjuntos inmobiliarios y superficie."* (Capítulo 2. Hipoteca – Artículo 2206. Legitimación), por lo tanto la simple inscripción de un plano de mensura para someter el predio al régimen de Conjunto Inmobiliario, tipo especial de propiedad horizontal en la que cada unidad funcional (como simple fracción de suelo a edificar) resulta hipotecable, daría una solución adecuada a tal requerimiento. Por lo expuesto, se entiende pertinente recomendar **no dar curso** a la excepción solicitada.

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

INFORME Depto. E y N. N° 21/2023

Ushuaia 05/06/2023.

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

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

Firmado Electrónicamente por
ARQUITECTO DIAZ COLODRERO Ignacio
Rodolfo
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

05/06/2023 13:48



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

"2023 - 40º Aniversario de la Restauración de la Democracia"

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

Sra. Directora.

Para su conocimiento a los fines de ser tratado en el próximo CoPU.

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

Firmado Electrónicamente por
ARQUITECTO DIAZ COLODRERO Ignacio
Rodolfo
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

05/06/2023 13:49



Ref.: Solicitud de Excepción parcela mínima.

Exp: E - 5215 - 2023.

Sra. Directora:

Me dirijo a usted, con relación al pedido de excepción a los siguientes artículos del Código de Planeamiento Urbano: **VII.1.2.1.4 "Parcela Mínima R4: Residencial Parque"; IV.4.1 "Lineamientos Rectores – Nuevas Parcelas"; VII.1.2.1.4. R4: Residencial Parque – F.O.T. 0.50 - Retiro Bilateral: 3.00 m**, solicitado mediante Nota presentada por el MMO. Gabriel Lucchini, en su carácter de profesional responsable, obrante en adjuntos 6 y 7 del expediente electrónico de referencia, para la parcela identificada en el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia, como Sección J, Macizo 127, Parcela 05.

La parcela es propiedad de la Sres. Noelia RUIZ, Mariano LUDUEÑA, Belén GARRIDO y Pablo Nelmir ZANONA, de acuerdo a lo observado en el Registro del Catastro Municipal de la ciudad de Ushuaia (ver adjunto 16 del expediente de referencia), y se encuentra zonificada como R4: Residencial Parque.

El profesional en su informe técnico, obrante en adjunto 65, dice: *"La presente parcela fue adquirida, con la finalidad de construir soluciones habitacionales para cada grupo familiar, Se presentó un proyecto de vivienda colectiva la cual fue aprobada...", "Luego de su construcción se realizó un conforme a obra parcial, ya que una de las viviendas se encontraba sin ejecutar. Actualmente se está tramitando el conforme a obra parcial de la vivienda restante...", "El motivo del pedido surge a raíz de que no hay acceso a créditos hipotecarios para el régimen de P.H.", "...;... "Con la finalidad de que uno de los propietarios pueda tener acceso a créditos para poder realizar la ampliación de su vivienda."*

La solicitud de excepción procura que se autorice la creación de dos (2) parcelas, de dimensiones menores a las establecidas para la zonificación correspondiente.

Del análisis de la situación planteada, surge la siguiente consideración: El Código Civil y Comercial de la Nación indica que *"...pueden constituir hipoteca los titulares de los derechos reales de dominio, condominio, propiedad horizontal, conjuntos inmobiliarios y superficie."* (Capítulo 2. Hipoteca – Artículo 2206. Legitimación), por lo tanto la simple inscripción de un plano de mensura para someter el predio al régimen de Conjunto Inmobiliario, tipo especial de propiedad horizontal en la que cada unidad funcional (como simple fracción de suelo a edificar) resulta hipotecable, daría una solución adecuada a tal requerimiento. Por lo tanto se decide desde este Departamento no otorgar la excepción a la parcela mínima.

Con respecto a la solicitud de excepción referida al F.O.T. y al Retiro Bilateral, se observa que justamente al tratarse de una zonificación basada en la Baja Densidad, caracterizándose por poseer un tejido abierto, se entiende pertinente recomendar **no dar curso** a la excepción.

Cabe aclarar que en el caso de constituirse una subdivisión bajo la figura de "Conjunto Inmobiliario", deberán respetarse para la parcela en su totalidad, todos los indicadores normados para R4, debiéndose mantener el "Retiro Bilateral" hacia los linderos de la parcela madre.



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

"2023 – 40° Aniversario de la Restauración de la Democracia."

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

INFORME Depto. E y N. N° 21/2023

Ushuaia 05/06/2023.

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

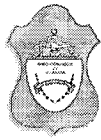
Arq. Jorgelina Felcaro
Departamento de Estudios y Normas
Dirección de Urbanismo

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

14/06/2023 14:31

Remito las presentes para su tratamiento en el CoPU

Firmado Electrónicamente por
Director/a BORGNA María Belén
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA
Dirección General de Desarrollo Urbano
Ambiental y Ordenamiento Territorial
03/08/2023 14:19



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

"2023 - 40º Aniversario de la Restauración de la Democracia"

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

Directora General de Urbanismo

Arq. Ma Belén Borgna:

Autorizado, continuar trámite.

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

*Firmado Digitalmente por Subsecretar.Á-a
de Habitat y ordenamiento Territorial
PETRINA Adriana Irupe
MUNICIPALIDAD DE USHUALA
07/08/2023*



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

Acta N°216

Fecha de sesión: 07 de agosto de 2023. **Lugar:** MUNICIPALIDAD DE USHUAIA.

Orden del día:

1- Expediente E-5215-2023: Solicitud excepción al Código de Planeamiento Urbano - J-127-5 - ZANONA y otros s/ Parcela Mínima – M.M.O Luchini, Gabriel.

Consideraciones previas:

El M.M.O. Gabriel Lucchini solicita excepción al Artículo VII.1.2.1.4 "Parcela Mínima R4: Residencial Parque", y al Artículo IV.4.1 "Lineamiento Rectores – Nuevas Parcelas", ambos del C.P.U, para la parcela identificada en el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia, como Sección J, Macizo 127, Parcela 05, la cual esta zonificada como zonificada como R4: Residencial Parque.

La parcela es propiedad de los Sres. Noelia RUIZ, Mariano LUDUEÑA, Belén GARRIDO y Pablo Nelmir ZANONA. Según lo manifestado, fue adquirida con la finalidad de construir una solución habitacional para cada grupo familiar. El motivo del pedido surge a raíz de que no hay acceso a créditos hipotecarios para el régimen de Propiedad Horizontal, razón por lo que uno de los propietarios se ve imposibilitado de obtener un crédito para realizar la ampliación de su vivienda. La solicitud de excepción procura que se autorice la creación de dos (2) parcelas de dimensiones menores a las establecidas para la zona correspondiente, y así poder construir las dos soluciones habitacionales.

Del análisis de la situación planteada, surge la siguiente consideración: El Código Civil y Comercial de la Nación indica que "...pueden constituir hipoteca los titulares de los derechos reales de dominio, condominio, propiedad horizontal, **conjuntos inmobiliarios** y superficie." (Capítulo 2. Hipoteca – Artículo 2206.Legitimación), por lo tanto la simple inscripción de un plano de mensura para someter el predio al régimen de Conjunto Inmobiliario, tipo especial de propiedad horizontal en la que cada unidad funcional (como simple fracción de suelo a edificar) resulta hipotecable, daría una solución adecuada a tal

requerimiento. Por lo expuesto, se entiende pertinente recomendar **no dar curso** a la excepción solicitada.

Propuesta: No dar curso a lo solicitado.

Convalidan: Los presentes.

2- Expediente E-5862-2023: Solicitud excepción al Código de Planeamiento Urbano - F-83-2 - MARTINEZ F. y DÍAZ s/subdivisión - Agrim. Oliver, Rocío.

Consideraciones previas:

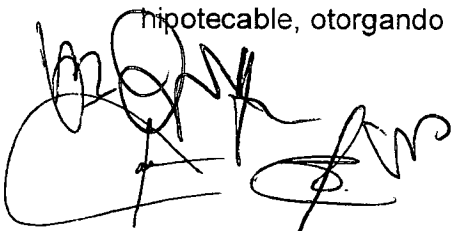
Se tramita la solicitud de excepción a las normas de planeamiento urbano para el predio identificado en el Catastro como Parcela 02, del Macizo 83, de la Sección F, del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, ubicado en la calle 2 de Abril 1294 (Barrio "Cañadón del Parque").

Los Sres. Gabriel Antonio Díaz y Claudia Patricia Martínez Figueroa, en calidad de contribuyentes, solicitan que se autorice la subdivisión de su predio en dos (2) fracciones, quedando las parcelas resultantes de dimensiones menores a las establecidas como mínimas (300 m²) para la zonificación de la parcela, la cual es R1: Residencial Densidad Media.

La parcela tiene una superficie de 388,22 m². De acuerdo a lo informado en la memoria, la solicitud se efectúa con el objetivo de poder concluir con el convenio de liquidación de comunidad de bienes. Cada una de las parcelas quedaría de 225,08 m² y 163,14 m² respectivamente. Cabe aclarar que el trámite fue presentado con anterioridad en el Concejo Deliberante, notificándose en ese momento que debía ser iniciado ante el Departamento Ejecutivo Municipal.

Se debe tener en cuenta también, que de acuerdo a lo establecido en el Código de Planeamiento Urbano (III.3.3.5. Pp.- PASAJE PEATONAL), el "Pasaje Peatonal" no se permite como único acceso a vivienda, razón por lo que según el croquis de mensura presentado, no se estaría dando cumplimiento a lo normado.

Luego de estudiado el tema, se decide no dar curso a la excepción solicitada, debido a que la situación planteada es factible de resolución por vías reglamentarias, sometiendo el predio al régimen de "Conjunto Inmobiliario", tipo especial de propiedad horizontal en la que cada unidad funcional (como simple fracción de suelo a edificar) resulta hipotecable, otorgando una solución adecuada a tal requerimiento.

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name, possibly "M. Oliver", written over a horizontal line.



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

"2023 – 40° Aniversario de la Restauración de la Democracia."

Propuesta: No dar curso a lo solicitado.

Convalidan: Los presentes.

3- E-4916-2023: Proyecto de Ordenanza – Incorporación al CoPU uso no consignado – Bauleras de alquiler.

Consideraciones previas:

Me dirijo a Usted, con relación al informe del Depto de Estudios y Normas N°18/2023, el cual fue tratado en la Reunión Ordinaria del Consejo de Planeamiento Urbano (Co.P.U), de fecha 15/06/2023, siendo evaluado el pedido de inclusión del Uso No consignado "Bauleras de alquiler mensual", solicitado por el Arq. Pablo San Pietro.

El profesional en su solicitud, indica que hay una gran demanda de "espacios de dimensiones más reducidas que un galpón, y que vienen a cubrir la necesidad de guarda de materiales o pertenencias personales de escala reducida o domésticas, o bien guardas eventuales por un periodo corto de tiempo". Comenta que con la incorporación de este nuevo uso, se podría mitigar en parte la falta de espacio que se generó en la última década por la aparición de tipologías edilicias de alta densidad, y superficie reducida que no cuentan con espacio suficiente para el guardado de pertenencias voluminosas, como así también se suplirían las necesidades de guardado de algunas PyMES en crecimiento, que no cuentan con la posibilidad de alquilar galpones.

Si bien en el informe del Depto de E y N, de fecha 22/05/2023 se decidió acompañar

el pedido de incorporación del Uso no consignado, agregándolo al C.P.U, bajo el apéndice III.

Comercio minorista, III.15 Depósitos Comerciales, y bajo el inciso **15.1.Bauleras de alquiler** y normando además, que la autoridad de aplicación de la Municipalidad de Ushuaia, tendría la potestad de determinar la cantidad de módulos necesarios para estacionamiento de carga y descarga, permitiéndose el uso sin restricciones para las zonificaciones R1, CO1, R2, CO2, MR1, MR2 y MI, al ser debatido el tema en el Co.P.U, se propuso que se

evaluara la posibilidad de permitir también su uso en las zonificaciones R3: Residencial Densidad Baja y R4: Residencial Parque. Luego de evaluar el pedido, desde el Departamento de E y N se sugiere permitir el uso "Bauleras de alquiler mensual" también en la zonificación R3, siempre y cuando no se permita una estética de galpón. En referencia a la zonificación R4, no se permite el uso, por tratarse de una zonificación de baja densidad con traza de Barrio Parque y características de tejido abierto, razón por lo que en caso de permitirse la incorporación del uso, se podría originar un impacto negativo para los vecinos.

Se remite Proyecto de Ordenanza.

Propuesta: Dar curso a la solicitud del profesional, Incorporando que se deberá dar cumplimiento a la OM 4124.

Convalidan: Los presentes.

4- E-6090-2023: Proyecto de Ordenanza – Escuela Experimental "Los calafates".

Consideraciones previas:

Solicitud efectuada a la Secretaria de Cultura y Educación por parte del Secretario de Educación del Gobierno de Tierra del Fuego, Lic. López Silva Pablo, en el marco de las gestiones que vienen realizando la comunidad educativa de la Escuela Experimental "Los Calafates", cita en la calle Del Mar 1982, Sección J Macizo 17 Parcela 1A, de nuestra ciudad.

En las notas presentadas, así como también en las reuniones mantenidas en nuestra secretaria, la comunidad educativa manifiesta la necesidad de ampliar el edificio escolar

y la superficie de parcela que ocupan actualmente, anexando para ello el predio contiguo identificado en el catastro municipal como Sección J Macizo 17 Parcela 2, actualmente Espacio Verde. Sumado a ello exponen el uso permanente que hacen sobre los espacios verdes linderos con fines recreativos y los trabajos de reforestación que realizan con la comunidad educativa sobre la arboleda que se ubica en el espacio verde lindero al sur del edificio escolar. A la mencionada solicitud se sugirió, desde esta Secretaria, se realizarán las gestiones de institucionalmente mediante las secretarías de educación correspondiente, ya que en caso de determinar una sesión de predio esta se haría al Gobierno Provincial convenio mediante entre los ejecutivos.





Se suma a la solicitud de la escuela experimental, la petición de la Asociación de Vecinos de Casas del Sur, los cuales mediante reiteradas notas al Concejo Deliberante y al Secretario de Hábitat y Ordenamiento Territorial, manifiestan la necesidad de sostener el uso espacio verde sobre la parcela 1A del macizo 17 de la Sección J exponiendo que "Si bien no estamos en desacuerdo con la ampliación del colegio en una comunidad en crecimiento como la nuestra, esta escuela está rodeada de terrenos útiles para la ampliación sin afectar la única parcela cedida a perpetuidad como espacio verde y la única que presenta superficie plana, soleada, de fácil acceso y muy visible del total del macizo" (nota electrónica N-5613-2023). Sumado a lo expuesto, solicitan la construcción, sobre dicha parcela, de una plaza para lo cual ponen a disposición un proyecto avalado por la resolución del Concejo Deliberante N°01/2023.

En este marco se convocó de manera individual a las partes a fin de llegar a un punto de acuerdo, evaluando además las condiciones edilicias de la institución educativa y las condiciones que se consideraran más factibles para su ampliación, considerando, además lo mencionado por parte de la comunidad educativa respecto al uso de los espacios verdes contiguos.

Después de algunas evaluaciones se propuso, desde esta Dirección General, realizar un reajuste parcelario sobre los predios identificados como: Sección J Macizo 17 Parcela

1A (Fiscal Provincial - Esc. Experimental Los Calafates); Sección J Macizo 17 Parcela 02 (Espacio Verde); Sección J Macizo 17 Parcela 3B (Espacio Verde), con el objetivo de extender hacia el sur el predio destinado al edificio escolar (se adjunta croquis de referencia), y preservar el espacio verde sobre la esquina este del macizo. Seguidamente, con el aval del Secretario de Hábitat, se comunicó verbalmente a las docentes sobre la propuesta en una reunión mantenida en el SUM de esta Secretaría, las cuales realizaron una valoración positiva sobre la misma y se propuso el siguiente proyecto de Ordenanza Municipal.

Propuesta: Dar curso al Proyecto de Ordenanza Municipal.

Convalidan: Los presentes.

Incorporado sobre Tablas.

5- E-7393-2023: Proyecto de Ordenanza – Indicadores “Sector productivo” UGSM

Consideraciones previas:

Remitido por la Directora General de Urbanismo Arq. Belen Borgna, se solicita el análisis y propuesta de Indicadores para el “Sector Productivo” de la Urbanización General San Martín, que mediante DM-1673-2016 fueron zonificados como área de Proyectos Especiales.

Propuesta: Dar curso al Proyecto de Ordenanza Municipal. Incorporando que se deberá dar cumplimiento a la OM 4124, y modificando el anexo gráfico, para dejar fuera de los indicadores a la parcela 2, que quedara como PE, a la espera de su adjudicación.

Convalidan: Los presentes.

Coordinación: Arq. Adriana Irupé PETRINA.

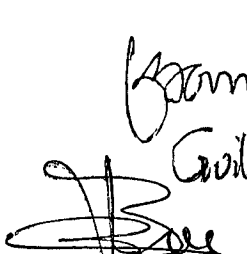
Asistencia: Arq. Ignacio DÍAZ COLODRERO.

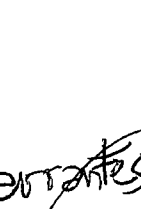
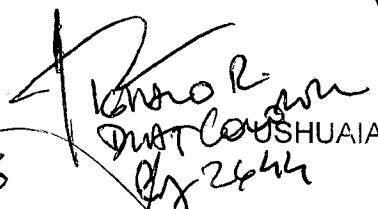
En representación del Departamento Ejecutivo:

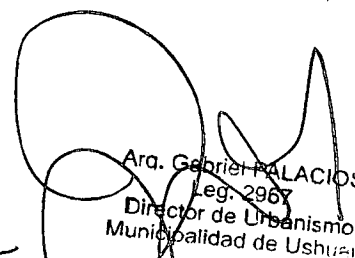
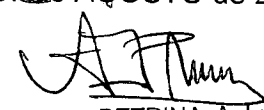
PETRINA, Adriana Irupé; PALACIOS, Gabriel; BENAVENTE, Guillermo; BORGNA, María Belén; SEVECA, Maximiliano; DÍAZ COLODRERO, Ignacio.

En representación del Concejo Deliberante:

BARRANTES, Guillermo.


Arq. María Belén BORGNA
Leg. 4038 - Dir. Gral. D.U. y O.T.
Sec. de Hábitat y Ord. Territorial
Municipalidad de Ushuaia


Guillermo Barrantes

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


Arq. Gabriel PALACIOS
Leg. 2967
Director de Urbanismo
Municipalidad de Ushuaia
USHUAIA, 07 de AGOSTO de 2023.-

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

Firmado Electrónicamente por
Director/a BORGNA Maria Belen
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA
Dirección General de Desarrollo Urbano
Ambiental y Ordenamiento Territorial
08/08/2023 09:22

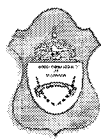
Ushuaia, 8/8/2023

Subsecretaria de Desarrollo Territorial

Arq. Irupé Petrina

Remito lo actuado en el Concejo de Planeamiento urbano (Co.P.U) en sesión ordinaria del fecha 7 de agosto de 2023.

Firmado Electrónicamente por
Directora BORGNA Maria Belen
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA
Dirección General de Desarrollo Urbano
Ambiental y Ordenamiento Territorial
08/08/2023 09:23



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

"2023 - 40° Aniversario de la Restauración de la Democracia"

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

Ushuaia, 8 de agosto de 2023.-

Secretario de Hábitat y Ordenamiento Territorial

Sr. David Ferreyra:

Elevo expediente de CoPU para ser tratado en la próxima sesión del Concejo Deliberante.-

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

***Firmado Digitalmente por SubsecretarĀ-a
de Habitat y ordenamiento Territorial
PETRINA Adriana Irupe
MUNICIPALIDAD DE USHUALA
08/08/2023***



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

"2023 - 40º Aniversario de la Restauración de la Democracia"

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

Ushuaia, 8 de agosto de 2023.-

Dir. Legal y Técnica

S. / D:

Elevo el presente, para ser tratado en la próxima sesión del Concejo Deliberante.-

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

***Firmado Digitalmente por Secretaria de
Habitat y ordenamiento Territorial
FERREYRA Alejandro David
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA
08/08/2023***



Municipalidad de Ushuaia

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

(310) MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

NRO
MUS-E-5862-2023

AÑO
2023

FECHA 21/06/2023

INICIADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO AMBIENTAL Y ORDENAMIENTO
TERRITORIAL

EXTRACTO

Tema: Solicitud excepción al código de planeamiento urbano

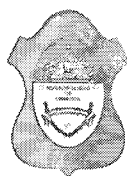
Detalle: F-83-2 MARTINEZ F. y DÍAZ s/subdivisión - Agrim. Oliver, Rocío

Interesado:

DNI/CUIL/CUIT:

Telefono:

Mail:



Municipalidad de Ushuaia

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

(310) MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

NRO
MUS-N-10461-2023

AÑO
2023

FECHA 06/06/2023

INICIADOR

DIVISION MESA DE ENTRADA Y DESPACHO

Claudia MARTINEZ FIGUEROA

EXTRACTO

Tema: Remite nota

Detalle: MARTINEZ F.Claudia DNI.N°17510050 - solicita excepción al CPU - F-83-02

Interesado:

DNI/CUIL/CUIT:

Telefono:

Mail:

Ushuaia, 05 de junio de 2023.

MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

A quien corresponda

MUNICIPALIDAD DE USHUAIA Div. M.E. y S.S.G.	
NOTA REGISTRADA N° <u>10461</u>	
FECHA <u>04/06/23</u>	HORA <u>10</u>
RECIBIDO POR: <u>[Firma]</u>	

Ref. PEDIDO DE EXCEPCION A CODIGO DE
PLANEAMIENTO URBANO

De nuestra mayor consideración:

Quienes suscriben, Gabriel Antonio Díaz, DNI 18.503.691 y Claudia Patricia Martínez Figueroa DNI 17.510.050, nos dirigimos a Uds. en calidad de propietarios con el fin de solicitar se autorice la división de la parcela ubicada en el barrio Cañadón del Parque, calle 2 de Abril 1294 de la ciudad y cuya nomenclatura catastral corresponde a sección F, macizo 83, parcela 02.

Dicho terreno posee una superficie total de 388,22 m², donde el Instituto Provincial de Viviendas otorgó (1) crédito para la construcción de una solución habitacional en el año 1997 y una construcción adicional.

El crédito ya fue cancelado en su totalidad y nos encontramos en la etapa de escrituración, y de acuerdo a normativas vigentes nos vemos obligados a solicitar esta excepción, ya que la sup. de uno de ellos no cumple con la superficie mínima de lote para este sector de la ciudad.

Es importante informar que hacemos este pedido con el fin de concluir con el convenio de liquidación de comunidad de bienes, homologado con fecha 31 / 01 / 2019 , y así llevar a cabo el proceso de escrituración correspondiente.

En varias oportunidades ante la necesidad de realizar trámites municipales y tener que presentar el libre deuda, nos vimos en la obligación una de las partes, a tener que cancelar la totalidad de las tasas y servicios por ser ambas familias propietarios de una única parcela.

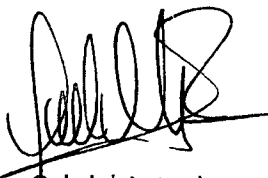
Conocemos varios antecedentes en los que se han otorgado excepciones como la solicitada en la presente, por lo tanto, consideramos viable nuestro pedido, sabiendo que no existe ningún tipo de perjuicios a ningún habitante de la ciudad y a ninguna institución.

Por otra parte, los distintos estamentos nacionales, provinciales y municipales gestionan en la actualidad urbanizaciones con loteos que presentan superficies de parcelas inferiores a las resultantes de nuestro pedido.

Queremos dejar expresado nuestro compromiso, que si al realizar la división de la parcela, alguna o ambas viviendas no respetan las normativas vigentes del Código de Edificación, nos abocaremos a corregir dichas falencias y presentar la documentación correspondiente ante la Dirección de Obras Particulares para normalizar nuestras viviendas.

Adjunto plano de deslinde y amojonamiento con la propuesta de división y aclarando que cada sub-parcela tendrá una superficie de (1) 225,08 m² y (2) 163,14 m².

Desde ya, muy agradecidos por su predisposición y atención, esperando una respuesta favorable, los saludamos muy atentamente.



Díaz, Gabriel Antonio

DNI 18.503.691



Claudia P. Martínez F.

DNI 17.510.050

CLAUDIAVS4@GMAIL.COM

CEL 2801 408449



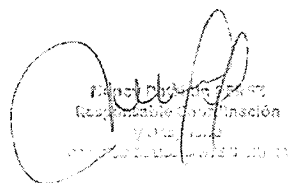
Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia

NOTA N° 57 /2023.---
LETRA: C.y D. -----
REF: EXPTE.112/2022.-

USHUAIA, 12 ABR. 2023

Señora
Claudia Martínez Figueroa

Se remite adjunta Minuta de Comunicación CD N° 04/2023, dada en la segunda jornada del día 30 de marzo de 2023, correspondiente a la 2ª sesión ordinaria de fecha 29 de marzo de 2023, en relación al Asunto N.º 625/2022 del registro de nuestra Institución, mediante el cual solicita autorización para la división de la parcela ubicada en el barrio Cañadón del Parque, calle 2 de Abril 1294, identificada como Sección F, Macizo 83, Parcela 02.


Municipalidad de Ushuaia
Resolución N° 112/2022
12 de Abril 2023


Aldo RODRIGUEZ
AJC Jefe División M.E. y S.
Dirección de Administración S.G.
Municipalidad de Ushuaia

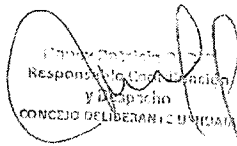
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

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



Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL



11/2/2022

CONCEJO DELIBERANTE
DE LA CIUDAD DE USHUAIA

Minuta de comunicación

En mi carácter de Presidente del Concejo Deliberante de la ciudad de Ushuaia y por mandato de las señoras y señores concejales, tengo el agrado de dirigirme a la señora Claudia Martínez Figueroa y el señor Gabriel Díaz en relación al Asunto N.º 625/2022 del registro de nuestra Institución, mediante el cual solicita autorización para la división de la parcela ubicada en el barrio Cañadón del Parque, calle 2 de Abril 1294, identificada como Sección F, Macizo 83, Parcela 02.

En tal sentido, le informo a usted que el citado trámite deberá iniciarlo ante el Departamento Ejecutivo Municipal, a los efectos que las distintas áreas técnicas tomen intervención a los fines de analizar lo peticionado y elevar posteriormente los informes técnicos correspondientes a este Cuerpo deliberativo

Sin otro particular, la saludo muy atentamente.

MINUTA DE COMUNICACIÓN CD N.º 64 /2023.-

DADA EN LA SEGUNDA JORNADA DEL DÍA 30/03/2023; CORRESPONDIENTE A LA SEGUNDA SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29/03/2023.-

CO

Lic. NOELIA BUTT
Secretaría
Concejo Deliberante

Juan Carlos PINO
Presidente
Concejo Deliberante de Ushuaia

Aldo RODRIGUEZ
A/C Jefe División M.E. y S.
Dirección de Administración S.G.
Municipalidad de Ushuaia

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

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

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Nancy Patricia PEREZ
Responsable Coordinación
y Despacho
CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA

Ushuaia, 22 de noviembre de 2022.

Sr. Presidente Consejo Deliberante de la ciudad de Ushuaia

Juan Carlos Pino

S _____ / _____ D

CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA MESA DE ENTRADA LEGISLATIVA ASUNTOS INGRESADOS	
24 NOV. 2022 hs. 10:32	
Número: 625	Folios: 6
Re. Nº _____	
Estado: _____	
Fondo: JEREZ Daiana Evelyn	
Legislación	
Concejo Deliberante Ushuaia	

Ref. PEDIDO DE EXCEPCION A CODIGO DE
PLANEAMIENTO URBANO

De nuestra mayor consideración:

Quienes suscriben, Gabriel Antonio Díaz, DNI 18.503.691 y Claudia Patricia Martínez Figueroa DNI 17.510.050, nos dirigimos a Ud. En calidad de propietarios con el fin de solicitar se autorice la división de la parcela ubicada en el barrio Cañadón del Parque, calle 2 de Abril 1294 de la ciudad y cuya nomenclatura catastral corresponde a sección F, macizo 83, parcela 02.

Dicho terreno posee una superficie total de 388,22 m2, donde el Instituto Provincial de Viviendas otorgó (1) crédito para la construcción de una solución habitacional en el año 1997 y una construcción adicional.

El crédito ya fue cancelado en su totalidad y nos encontramos en la etapa de escrituración, y de acuerdo a normativas vigentes nos vemos obligados a solicitar esta excepción, ya que la sup. de uno de ellos no cumple con la superficie mínima de lote para este sector de la ciudad.

Es importante informar que hacemos este pedido con el fin de concluir con el convenio de liquidación de comunidad de bienes, homologado con fecha 31 / 01 / 2019 , y así llevar a cabo el proceso de escrituración correspondiente.

En varias oportunidades ante la necesidad de realizar trámites municipales y tener que presentar el libre deuda, nos vimos en la obligación una de las partes, a tener que cancelar la totalidad de las tasas y servicios por ser ambas familias propietarios de una única parcela.

Aldo RODRIGUEZ
AVC Jefe División M.E. y S.
Dirección de Administración S.G.
Municipalidad de Ushuaia

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Nancy Patricia PEREZ
Responsable Coordinación
y Despacho
CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA

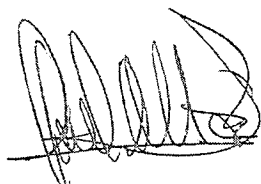
Conocemos varios antecedentes en los que se han otorgado excepciones como la solicitada en la presente, por lo tanto, consideramos viable nuestro pedido, sabiendo que no existe ningún tipo de perjuicios a ningún habitante de la ciudad y a ninguna institución.

Por otra parte, los distintos estamentos nacionales, provinciales y municipales gestionan en la actualidad urbanizaciones con loteos que presentan superficies de parcelas inferiores a las resultantes de nuestro pedido.

Queremos dejar expresado nuestro compromiso, que si al realizar la división de la parcela, alguna o ambas viviendas no respetan las normativas vigentes del Código de Edificación, nos abocaremos a corregir dichas falencias y presentar la documentación correspondiente ante la Dirección de Obras Particulares para normalizar nuestras viviendas.

Adjunto plano de deslinde y amojonamiento con la propuesta de división y aclarando que cada sub-parcela tendrá una superficie de (1) 225,08 m² y (2) 163,14 m².

Desde ya, muy agradecidos por su predisposición y atención, esperando una respuesta favorable, lo saludamos muy atentamente.



Díaz, Gabriel Antonio

DNI 18.503.691



Claudia P. Martínez F.

DNI 17.510.050

2901 408449

CLAUDIA.MARTINEZ@GMAIL.COM

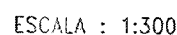
Aldo RODRIGUEZ
A/C Jefe División ME y S
Dirección de Administración S.G.
Municipalidad de Ushuaia

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

La Ingeniera Agrimensora que suscribe, ROCIO DEL CIELO OLIVER, Matricula CPATDFA e IAS N°32, con domicilio en calle Río Ladrillero N° 1433 de Ushuaia, CERTIFICA que el día 16/11/2022 se procedió a replantear mediante las operaciones que son práctica de la agrimensura, una parcela ubicada en calle 2 de Abril N°1294 cuya Nomenclatura Catastral se detalla a continuación:

Las referencias utilizadas, las señales colocadas y las dimensiones verificadas, se indican en la descripción gráfica que sigue:

El presente Croquis se realiza a pedido de: CLAUDIA PATRICIA MARTÍNEZ FIGUEROA



OBSERVACIONES: Los ángulos no consignados son rectos.

Marco de Referencia: POSGAR 07 - Sistema de Proyección: GAUSS KRUGER - FAJA 2

Aldo RODRIGUEZ
A/C Jefe División M E y S
Dirección de Administración S G
Municipalidad de Ushuaia

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Consejo Profesional de Agrimensura de Tierra del Fuego,
Antártida e Islas del Atlántico Sur.
Ley Provincial nº 961 y modificatoria nº 978.

REG. Nº 1- 6744

22 NOV. 2022
FECHA: 7/12/2022

FIRMA: *[Firma]*

Lugar y Fecha: USHUAIA, 22/11/2022

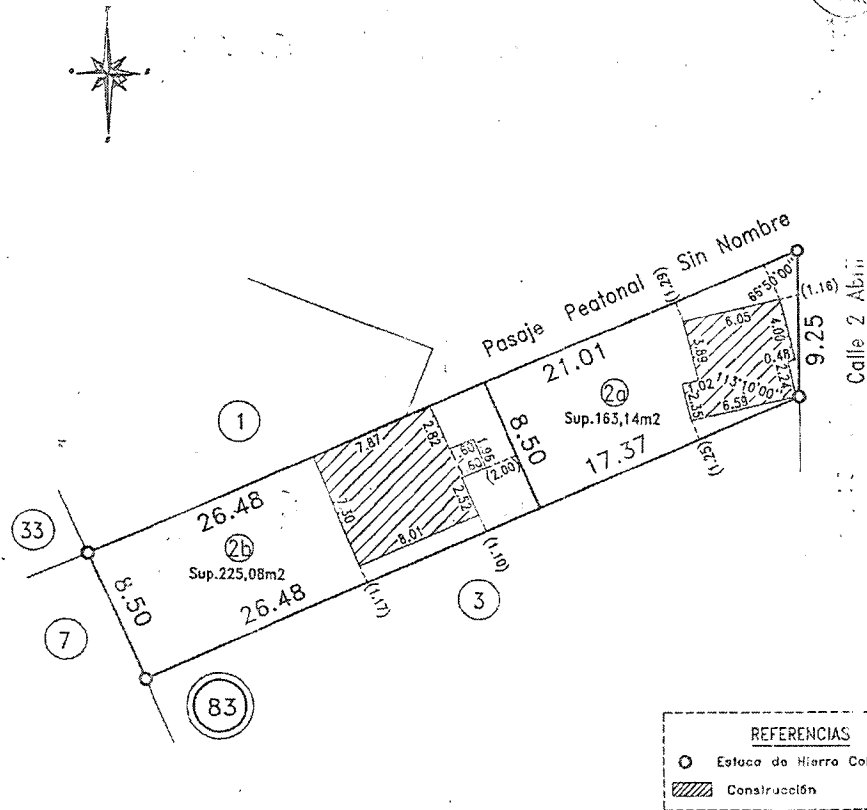
ROCIO DEL CIELO OLIVER
INGENIERA AGRIMENSORA - CPAIDFA o IAS N°32
RÍO LADRILLERO N°1435 - USHUAIA

PROYECTO MENSURA Y DIVISIÒN

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

DEPARTAMENTO *Ushuaia* SECCION: *F* MACIZO: *83* PARCELA: *2*

MARCO DEL VALLE
Responsable Coordinación
y Despacho
CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA



ESCALA 1:300

ANTECEDENTES CONSULTADOS: TF 1-12-91

OBSERVACIONES: Los ángulos no consignados son rectos.

Aldo RODRIGUEZ
A/C Jefe División M.E. y S.
Dirección de Administración S.G.
Municipalidad de Ushuaia

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Lugar y Fecha: USHUAIA, 22/11/2022

ROCIO DEL CIELO OLIVERO
INGENIERA AGROMENSURA - CPATDFA N° 32
RÍO LADRILLERO N° 1433 - USHUAIA

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL



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

Nancy Patricia PEREZ
Responsable Coordinación
y Despacho
CONSEJO DELIBERANTE U.S.U.A.I.A.

"2012 en Memoria a los Héroes de Malvinas"

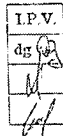


CERTIFICADO DE CANCELACIÓN DEUDA

-----CERTIFICO POR MEDIO DEL PRESENTE QUE EL SEÑOR DIAZ GABRIEL ANTONIO, D.N.I. N° 18.503.691 Y LA SEÑORA MARTINEZ FIGUEROA CLAUDIA P., D.N.I. N° 17.510.050, TITULARES DE UN PRÉSTAMO OTORGADO POR ESTE INSTITUTO PARA EJECUCIÓN DE OBRA DE AUTOGESTIÓN, EN EL MARCO DE LA RESOLUCIÓN REGLAMENTARIA I.P.V. N° 39, HAN CANCELADO LA DEUDA CONTRAÍDA POR LA FINANCIACIÓN DEL MISMO POR TODO CONCEPTO, DANDO CUMPLIMIENTO AL PAGO DE LA TOTALIDAD DE LAS CUOTAS ESTIPULADAS SEGÚN CONVENIO DE FINANCIACIÓN N° 0052/97 DE FECHA VEINTICUATRO DE ENERO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE, RATIFICADO POR RESOLUCIÓN I.P.V. N° 0302/97 DE LA MISMA FECHA.-----

----- SE EXPIDE EL PRESENTE A SOLICITUD DE LA PARTE INTERESADA, A EFECTOS DE SER PRESENTADO ANTE QUIEN CORRESPONDA, EN USHUAIA, A LOS VEINTIÚN DÍAS DEL MES DE MAYO DEL AÑO DOS MIL DOCE.-----

OP. DE FINANCIAMIENTO U 25123



MAURO N. OLEA
Sub. Director General
Recupera de Crédito I.P.V. Ushuaia

Aldo RODRIGUEZ
A/C Jefe División M.E. y S.
Dirección de Administración S.G.
Municipalidad de Ushuaia

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

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

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Nancy Patricia PEREZ
Responsable Coordinación
y Despacho
CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA



TESTIMONIO: CONVENIO DE LIQUIDACIÓN DE COMUNIDAD DE BIENES.

MARTINEZ FIGUEROA, CLAUDIA PATRICIA documento nacional de identidad número diecisiete millones quinientos diez mil cincuenta, estado civil divorciada con domicilio real en la calle Dos de Abril número doscientos cincuenta de la Ciudad de Ushuaia y **DIAZ, GABRIEL ANTONIO**, documento nacional de identidad número dieciocho millones quinientos tres mil seiscientos noventa y uno, estado civil divorciado, con domicilio real en la calle Dos de Abril número doscientos cincuenta de la Ciudad de Ushuaia, convienen en celebrar el presente **CONVENIO DE LIQUIDACIÓN DE COMUNIDAD DE BIENES** sujeto a las siguientes cláusulas: **PRIMERA CLÁUSULA:** Las partes convienen que el inmueble identificado catastralmente como Sección F- Macizo ochenta y tres - Parcela dos de la Ciudad de Ushuaia con mas todo lo clavado y edificado en el mencionado inmueble reviste el carácter de ganancial. **SEGUNDA CLÁUSULA:** Las partes convienen que en el mencionado inmueble actualmente existen dos viviendas las que se encuentran emplazada de la siguiente forma: a.- Vivienda de manposteria de cincuenta y nueve metros con veintinueve centímetros cuadrados compuesta de dos dormitorios, un baño, comedor y cocina conforme plano que se adjunta al presente convenio que se encuentra emplazada en la parte posterior del predio. b.- Vivienda de madera de veinticuatro metros cuadrados compuesta de un dormitorio, cocina, baño y comedor que se encuentra emplada en la parte de adelante del predio, la que no cuenta con los planos municipales. **TERCERA CLÁUSULA:** Las partes acuerdan que a los fines de realizar la liquidación de la Comunidad de Bienes, se procederá a someter al inmueble a la subdivisión, lo que sea más factible, de acuerdo a las posibilidades económicas y/o jurídicas que regulan la materia. **CUARTA CLÁUSULA:** Las partes acuerdan que la vivienda de manposteria quedara a favor de Díaz, y la vivienda de madera quedara a favor de Martínez Figueroa, Claudia. **QUINTA CLÁUSULA:** Las partes acuerdan que contrataran un agrimensor a los fines de realizar la mensura del predio y efectuar la división del predio a los fines de realizar la adjudicación de la superficie del predio a cada una de las partes. Las partes acuerdan que los gastos que demande la contratación del profesional estarán a cargo de ambas partes. **SEXTA CLÁUSULA:** A la fecha de la suscripción del presente acuerdo el inmueble no cuenta con título de propiedad en razón de ello las partes se comprometen a realizar todas las gestiones pertinentes a fin de que se escriture el inmueble a favor de ambos firmantes y las partes asumen el compromiso de afrontar los gastos en partes iguales. **SEPTIMA CLÁUSULA:** Las partes asumen el compromiso de afrontar el pago de los consumos de electricidad, agua, gas y serán abonados por cada una de las partes de acuerdo a la ocupación de las viviendas.- Asimismo hasta que no se encuentre efectivamente

Rodriguez

Aldo RODRIGUEZ
A/C Jefe División M E y S
Sección de Administración S G
Municipalidad de Ushuaia

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Nancy Patricia PEREZ
Responsable Coordinación
y Despacho
CONCEJO DELIBERANTE USTIAIA

realizado la subdivisión y/o la afectación al régimen de propiedad horizontal del inmueble los gastos originados en el pago de impuestos y tasas municipales serán soportados en partes iguales. En la Ciudad de Ushuaia, a los treinta y un días del mes de enero del año dos mil diecinueve, se suscriben dos ejemplares del mismo tenor a los fines de ser presentados ante el Juzgado de primera Instancia de Familia y Minoridad número uno a los fines de su certificación. Firmado: Martinez Figueroa, Claudia Patricia y Diaz, Gabriel Antonio.

OTRO: "Ushuaia, once de marzo de dos mil diecinueve. AUTOS Y VISTOS: Las presentes actuaciones caratuladas "**MARTINEZ FIGUEROA, CLAUDIA PATRICIA Y DIAZ, GABRIEL ANTONIO SOBRE HOMOLOGACIÓN DE CONVENIO**", Expediente número: diecinueve mil quinientos noventa y cuatro / dos mil diecinueve, de trámite por ante este Juzgado de Primera Instancia de Familia y Minoridad número Uno del Distrito Judicial Sur, que se encuentran en estado de dictar sentencia y; **CONSIDERANDO:** (...) Por ello, **RESUELVO: PRIMERO. HOMOLOGAR** lo acordado por las partes sobre Liquidación de Comunidad de Bienes Conyugales. **SEGUNDO. IMPONER** las costas en el orden causado (artículo setenta y ocho punto uno Código Procesal Civil, Comercial, Laboral, Rural y Mímoro). **TERCERO.** (...) Regístrese con copia del acuerdo homologado. Notifíquese. Fecho, expídase testimonio del acuerdo y de la presente. Cumplido el artículo cincuenta y cinco de la Ley veintitún mil ochocientos treinta y nueve, archívese. Firmado Alejandro Oscar Ferreto. JUEZ."

Lo testimoniado es copia fiel del convenio de liquidación de bienes homologado de fecha 31 de enero del año 2019 obrante a fs.1 y de la sentencia obrante a fojas 21/ 21 vta. registrada bajo el número 9654 Folio 35 en el Libro N° 3 de sentencias definitivas en los autos caratulados: "**MARTINEZ FIGUEROA, CLAUDIA PATRICIA Y DIAZ, GABRIEL ANTONIO SOBRE HOMOLOGACIÓN DE CONVENIO**", Expte N° 19594/ 2019, que tramitan por ante el Juzgado de Familia y Minoridad N° 1 del Distrito Judicial Sur, a cargo del Dr. Alejandro O. Ferreto, Secretaría de Familia a cargo de la Dra. Karina Merich, sito en la calle Congreso Nacional 502, de la ciudad de Ushuaia, Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur.-----

Dado, sellado y firmado en la ciudad de Ushuaia, Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, a los 2º días de Ario del año 2019.-----

Aldo RODRIGUEZ
A/C Jefe División M E y S
Dirección de Administración S G
Municipalidad de Ushuaia

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Dra. Merich Karina Rosa
Secretaria del Juzgado de
1ª Instancia de Familia y
Minoridad N° 1 D.J.S.



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

"2023 - 40º Aniversario de la Restauración de la Democracia"

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

Remito el presente a fin de continuar con el trámite en caso de corresponder.

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

Firmado Digitalmente por Secretaria de
Habitat y ordenamiento Territorial
FERREYRA Alejandro David
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA
09/06/2023

Ushuaia, 12/06/2023

Dir. Análisis e Información Territorial

Remito para su evaluación e intervención.

Firmado Electrónicamente por
Director/a BORGNA María Belén
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA
Dirección General de Desarrollo Urbano
Ambiental y Ordenamiento Territorial
12/06/2023 14:17



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

USHUAIA, 13/06/2023.

Pase al Depto. de Asistencia Técnico-Administrativa, a sus efectos.

Arq. Guillermo Raúl BENAVENTE

Director de Análisis e Información Territorial

MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

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

Firmado Digitalmente por Director/a
BENAVENTE Guillermo Raúl
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA
13/06/2023



Municipalidad de Ushuaia
Dirección de Análisis e Información Territorial

RESUMEN DE SITUACIÓN PARCELARIA A LA FECHA 21/06/2023 13:14:19
POSEE DEUDA EN RENTAS

Seccion	Nº Macizo	Letra Macizo	Nº Parcela	Letra Parcela	U.F. / U.C.
F	0083		0002		

Personas relacionadas a la Parcela

Tipo	Personas	Documento
Titular	MUNICIPALIDAD DE USHUAIA	OTRO 50
Contribuyente	DIAZ GABRIEL ANTONIO	DNI 18503691

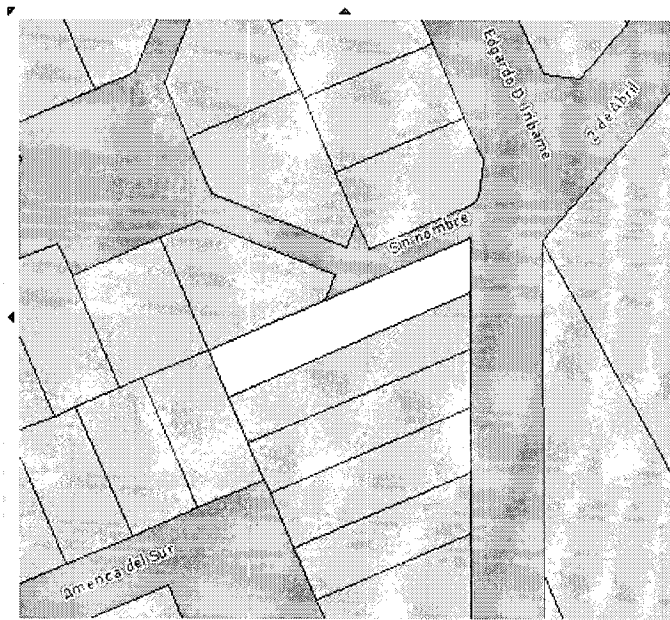
Direcciones

Descripción	Num	Tipo Puerta
2 DE ABRIL	1294	Principal

Parcela

Metros Frente	9.25
Superficie Terreno	388.22
Valor Tierra	317.71
Valor de Mejora	4178.50
Porcentaje	0.00
Terreno Esquina	NO
Doble Frente	NO
Exp. Obra	
Exp. Comercio	
Exp. Suelo Urbano	192-N-8372-1993
Plano Mensura	T.F.1-012-91_h2
Partida	8565

Observaciones



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

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

FIRMA

ACLARACION

Imprimir

Generated with CodeCharge Studio.

Asunto **Trámite Excepción F-83-2**
Remitente Dirección de Análisis e Información Territorial
<analisis.infoter@ushuaia.gob.ar>
Destinatario <claudiaush@gmail.com>
Fecha 21/06/2023 13:54



Claudia P. MARTÍNEZ

Buenas tardes. Llegó a nuestra oficina su solicitud de excepción al Código de Planeamiento a fin de subdividir una parcela.

Iniciamos el expediente electrónico E-5862-2023.

Previo a la evaluación por parte del área técnica, deberá abonar la tasa prevista para este trámite (\$10.796,60 - según OM 5069, Art. 1º, k, 3.1).

Si me da su confirmación por este medio, puedo cargar el importe a su ventanilla digital y una vez que lo abone nos enviaría una copia a este correo, para agregarla al expediente.

Espero su respuesta, saludos!

--

TSA Javier Benavente
Dpto. Asistencia Técnico-administrativa
DGDUAyOT - Análisis e Inf. Territorial

Asunto **Re: Trámite Excepción F-83-2**
Remitente Dirección de Análisis e Información Territorial
<analisis.infoter@ushuaia.gob.ar>
Destinatario Claudia ush <claudiaush@gmail.com>
Fecha 21/06/2023 15:21



Buenas tardes Claudia

Ya está generada la tasa de oficina (Débito 102/23, \$10796,60). Abonar por Ventanilla Digital, en la pestaña "Varios". Vencimiento: 21/07/2023.

Una vez cancelada, enviar copia del comprobante a este correo. Gracias!

Cuando recibamos el comprobante, giramos el Expediente al departamento técnico para su tratamiento.

Saludos

TSA Javier Benavente
Dpto. Asistencia Técnico-administrativa
Dir. Gral. de Desarrollo Urbano A. y O.T.
Municipalidad de Ushuaia

El 21/06/2023 14:20, Claudia ush escribió:

Confirmo el pedido.
hola buenas tardes, ya me fije y puedo pagarlo via digital

El mié, 21 jun 2023 a las 13:54, Dirección de Análisis e Información Territorial
(<analisis.infoter@ushuaia.gob.ar>) escribió:

Claudia P. MARTÍNEZ

Buenas tardes. Llegó a nuestra oficina su solicitud de excepción al Código de Planeamiento a fin de subdividir una parcela.

Iniciamos el expediente electrónico E-5862-2023.

Previo a la evaluación por parte del área técnica, deberá abonar la tasa prevista para este trámite (\$10.796,60 - según OM 5069, Art. 1º, k, 3.1).

Si me da su confirmación por este medio, puedo cargar el importe a su ventanilla digital y una vez que lo abone nos enviaría una copia a este correo, para agregarla al expediente.

Espero su respuesta, saludos!

--

TSA Javier Benavente
Dpto. Asistencia Técnico-administrativa
DGDUAyOT - Análisis e Inf. Territorial



Comprobante de pago
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Importe	\$ 10796.60
CFT 0%	\$ 0
TOTAL	\$ 10796.60

Fecha	Hora	Nro. Trans.
21/06/2023	15:50:51	224480649

Medio de pago	DNI
Visa Debito	17510050

Nro. de referencia
106593

Productos
Padron 12914 de Sin determinar
cuota 102/2023 por \$10796.6

EL PAGO ESTÁ SUJETO A IMPUTACIÓN DE LA ENTIDAD

COMPROBANTE DE PAGO VÁLIDO.
CONSERVELO.



Municipalidad de Ushuaia
Dirección de Análisis e Información Territorial

RESUMEN DE SITUACIÓN PARCELARIA A LA FECHA 30/06/2023 14:24:57

POSEE DEUDA EN RENTAS

Seccion	N° Macizo	Letra Macizo	N° Parcela	Letra Parcela	U.F. / U.C.
F	0083		0002		

Personas relacionadas a la Parcela

Tipo	Personas	Documento
Titular	MUNICIPALIDAD DE USHUAIA	OTRO 50
Contribuyente	DIAZ GABRIEL ANTONIO	DNI 18503691

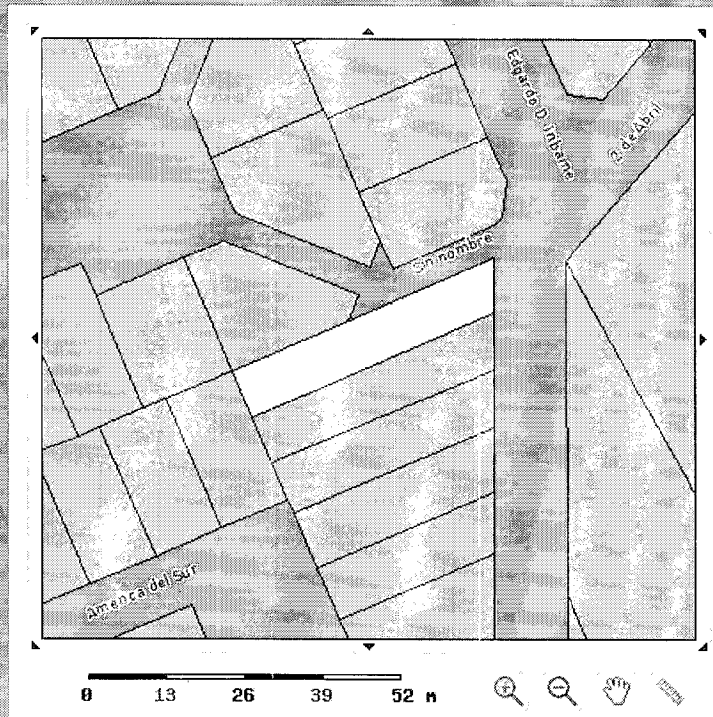
Direcciones

Descripción	Num	Tipo Puerta
2 DE ABRIL	1294	Principal

Parcela

Metros Frente	9.25
Superficie Terreno	388.22
Valor Tierra	317.71
Valor de Mejora	4178.50
Porcentaje	0.00
Terreno Esquina	NO
Doble Frente	NO
Exp. Obra	
Exp. Comercio	
Exp. Suelo Urbano	192-N-8372-1993
Plano Mensura	T.F.1-012-91_h2
Partida	8565

Observaciones



* El Titular de dominio actualizado se deberá consultar al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia (Art.21-Ley Nac.Nº 17801- Art. 56 Ley Prov. Nº 532)

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

FIRMA

ACLARACION

Imprint

Generated with CodeCharge Studio



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

"2023 – 40° Aniversario de la Restauración de la Democracia".

Ref.: F-83-02 Solicitud de Subdivisión.
Exp: E - 5862 - 2023.

Sra. Directora:

Se tramita la solicitud de excepción a las normas de planeamiento urbano para el predio identificado en el Catastro como Parcela 02, del Macizo 83, de la Sección F, del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, ubicado en la calle 2 de Abril 1294 (Barrio "Cañadón del Parque").

Los Sres. Gabriel Antonio Díaz y Claudia Patricia Martínez Figueroa en calidad de contribuyentes, solicitan mediante Nota Registrada N° N-10461, de fecha 06/06/2023, obrante en adjunto 3 del expediente de referencia, que se autorice la subdivisión de su predio en dos (2) fracciones, quedando las parcelas resultantes de dimensiones menores a las establecidas como mínimas (300 m²) para la zonificación de la parcela, la cual es R1: Residencial Densidad Media.

La parcela tiene una superficie de 388,22 m². De acuerdo a lo informado en la memoria, la solicitud se efectúa con el objetivo de poder concluir con el convenio de liquidación de comunidad de bienes, homologado con fecha 31/08/2019.

Se adjunta plano de la propuesta de división presentado por la Agrimensora Rocío Oliver, según el cual cada una de las parcelas quedaría de 225,08 m² y 163,14 m² respectivamente.

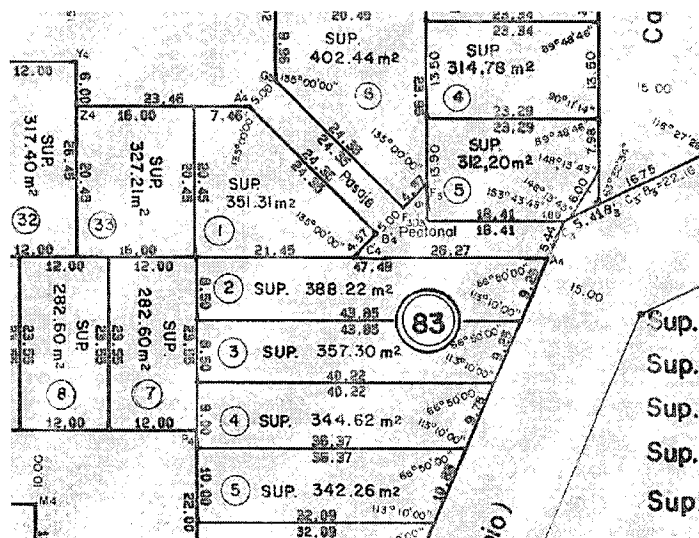
Cabe aclarar que a través de la Minuta de comunicación CD N°04/2023, dada en la segunda jornada del día 30/03/2023, correspondiente a la segunda sesión ordinaria de fecha 29/03/2023, fue notificado a los propietarios que el trámite presentado por ellos en el Concejo Deliberante debía ser iniciado ante el Departamento Ejecutivo Municipal.

Luego de estudiado el tema se decide 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).

Se debe tener en cuenta también, que de acuerdo a lo establecido en el Código de Planeamiento Urbano, el "pasaje peatonal" no se permite como único acceso a vivienda, razón por lo que según el croquis de mensura presentado, no se estaría dando cumplimiento a lo normado. Se transcribe a continuación el respectivo párrafo.

III.3.3.5. Pp.- PASAJE PEATONAL: ..."Carácter: Paso público entre dos calles vehiculares, de tránsito exclusivo para peatones.

Función: Permite la conexión entre dos calles, cuando razones topográficas o exigencias de diseño impiden la traza de una calle vehicular. **No se permite como único acceso a parcelas”...**



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

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

INFORME Depto. E y N. N° 25/2023
Ushuaia, 03 / 07 / 2023.

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

14/07/2023 11:10

Remito las presentes para su tratamiento en el CoPU

Firmado Electrónicamente por
Directora BORGNA María Belén
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA
Dirección General de Desarrollo Urbano
Ambiental y Ordenamiento Territorial
03/08/2023 14:21



“2023 - 40º Aniversario de la Restauración de la Democracia”

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

[illegible]

Directora General de Urbanismo

Arg. Ma Belén Borgna:

Autorizado, continuar trámite.

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

Firmado Digitalmente por Subsecretar
de Habitat y ordenamiento Territorial
PETRINA Adriana Irupe
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA
07/08/2023



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

Acta N°216

Fecha de sesión: 07 de agosto de 2023. **Lugar:** MUNICIPALIDAD DE USHUAIA.

Orden del día:

1- Expediente E-5215-2023: Solicitud excepción al Código de Planeamiento Urbano - J-127-5 - ZANONA y otros s/ Parcela Mínima – M.M.O Luchini, Gabriel.

Consideraciones previas:

El M.M.O. Gabriel Lucchini solicita excepción al Artículo VII.1.2.1.4 "Parcela Mínima R4: Residencial Parque", y al Artículo IV.4.1 "Lineamiento Rectores – Nuevas Parcelas", ambos del C.P.U, para la parcela identificada en el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia, como Sección J, Macizo 127, Parcela 05, la cual esta zonificada como zonificada como R4: Residencial Parque.

La parcela es propiedad de los Sres. Noelia RUIZ, Mariano LUDUEÑA, Belén GARRIDO y Pablo Nelmir ZANONA. Según lo manifestado, fue adquirida con la finalidad de construir una solución habitacional para cada grupo familiar. El motivo del pedido surge a raíz de que no hay acceso a créditos hipotecarios para el régimen de Propiedad Horizontal, razón por lo que uno de los propietarios se ve imposibilitado de obtener un crédito para realizar la ampliación de su vivienda. La solicitud de excepción procura que se autorice la creación de dos (2) parcelas de dimensiones menores a las establecidas para la zona correspondiente, y así poder construir las dos soluciones habitacionales.

Del análisis de la situación planteada, surge la siguiente consideración: El Código Civil y Comercial de la Nación indica que "...pueden constituir hipoteca los titulares de los derechos reales de dominio, condominio, propiedad horizontal, **conjuntos inmobiliarios** y superficie." (Capítulo 2. Hipoteca – Artículo 2206.Legitimación), por lo tanto la simple inscripción de un plano de mensura para someter el predio al régimen de Conjunto Inmobiliario, tipo especial de propiedad horizontal en la que cada unidad funcional (como simple fracción de suelo a edificar) resulta hipotecable, daría una solución adecuada a tal

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

requerimiento. Por lo expuesto, se entiende pertinente recomendar **no dar curso** a la excepción solicitada.

Propuesta: No dar curso a lo solicitado.

Convalidan: Los presentes.

2- Expediente E-5862-2023: Solicitud excepción al Código de Planeamiento Urbano - F-83-2 - MARTINEZ F. y DÍAZ s/subdivisión - Agrim. Oliver, Rocío.

Consideraciones previas:

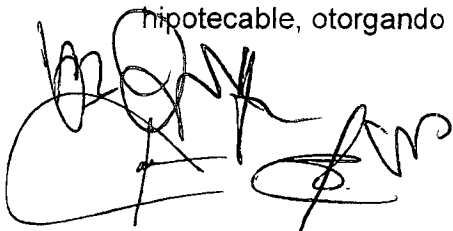
Se tramita la solicitud de excepción a las normas de planeamiento urbano para el predio identificado en el Catastro como Parcela 02, del Macizo 83, de la Sección F, del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, ubicado en la calle 2 de Abril 1294 (Barrio "Cañadón del Parque").

Los Sres. Gabriel Antonio Díaz y Claudia Patricia Martínez Figueroa, en calidad de contribuyentes, solicitan que se autorice la subdivisión de su predio en dos (2) fracciones, quedando las parcelas resultantes de dimensiones menores a las establecidas como mínimas (300 m²) para la zonificación de la parcela, la cual es R1: Residencial Densidad Media.

La parcela tiene una superficie de 388,22 m². De acuerdo a lo informado en la memoria, la solicitud se efectúa con el objetivo de poder concluir con el convenio de liquidación de comunidad de bienes. Cada una de las parcelas quedaría de 225,08 m² y 163,14 m² respectivamente. Cabe aclarar que el trámite fue presentado con anterioridad en el Concejo Deliberante, notificándose en ese momento que debía ser iniciado ante el Departamento Ejecutivo Municipal.

Se debe tener en cuenta también, que de acuerdo a lo establecido en el Código de Planeamiento Urbano (III.3.3.5. Pp.- PASAJE PEATONAL), el "Pasaje Peatonal" no se permite como único acceso a vivienda, razón por lo que según el croquis de mensura presentado, no se estaría dando cumplimiento a lo normado.

Luego de estudiado el tema, se decide no dar curso a la excepción solicitada, debido a que la situación planteada es factible de resolución por vías reglamentarias, sometiendo el predio al régimen de "Conjunto Inmobiliario", tipo especial de propiedad horizontal en la que cada unidad funcional (como simple fracción de suelo a edificar) resulta hipotecable, otorgando una solución adecuada a tal requerimiento.

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name, possibly 'M. Oliver', written over a horizontal line.



Propuesta: No dar curso a lo solicitado.

Convalidan: Los presentes.

3- E-4916-2023: Proyecto de Ordenanza – Incorporación al CoPU uso no consignado – Bauleras de alquiler.

Consideraciones previas:

Me dirijo a Usted, con relación al informe del Depto de Estudios y Normas N°18/2023, el cual fue tratado en la Reunión Ordinaria del Consejo de Planeamiento Urbano (Co.P.U), de fecha 15/06/2023, siendo evaluado el pedido de inclusión del Uso No consignado "Bauleras de alquiler mensual", solicitado por el Arq. Pablo San Pietro.

El profesional en su solicitud, indica que hay una gran demanda de "espacios de dimensiones más reducidas que un galpón, y que vienen a cubrir la necesidad de guarda de materiales o pertenencias personales de escala reducida o domésticas, o bien guardas eventuales por un periodo corto de tiempo". Comenta que con la incorporación de este nuevo uso, se podría mitigar en parte la falta de espacio que se generó en la última década por la aparición de tipologías edilicias de alta densidad, y superficie reducida que no cuentan con espacio suficiente para el guardado de pertenencias voluminosas, como así también se suplirían las necesidades de guardado de algunas PyMES en crecimiento, que no cuentan con la posibilidad de alquilar galpones.

Si bien en el informe del Depto de E y N, de fecha 22/05/2023 se decidió acompañar el pedido de incorporación del Uso no consignado, agregándolo al C.P.U, bajo el apéndice III. **Comercio minorista, III.15 Depósitos Comerciales**, y bajo el inciso **15.1.Bauleras de alquiler** y normando además, que la autoridad de aplicación de la Municipalidad de Ushuaia, tendría la potestad de determinar la cantidad de módulos necesarios para estacionamiento de carga y descarga, permitiéndose el uso sin restricciones para las zonificaciones R1, CO1, R2, CO2, MR1, MR2 y MI, al ser debatido el tema en el Co.P.U, se propuso que se

evaluara la posibilidad de permitir también su uso en las zonificaciones R3: Residencial Densidad Baja y R4: Residencial Parque. Luego de evaluar el pedido, desde el Departamento de E y N se sugiere permitir el uso "Bauleras de alquiler mensual" también en la zonificación R3, siempre y cuando no se permita una estética de galpón. En referencia a la zonificación R4, no se permite el uso, por tratarse de una zonificación de baja densidad con traza de Barrio Parque y características de tejido abierto, razón por lo que en caso de permitirse la incorporación del uso, se podría originar un impacto negativo para los vecinos.

Se remite Proyecto de Ordenanza.

Propuesta: Dar curso a la solicitud del profesional, Incorporando que se deberá dar cumplimiento a la OM 4124.

Convalidan: Los presentes.

4- E-6090-2023: Proyecto de Ordenanza – Escuela Experimental "Los calafates".

Consideraciones previas:

Solicitud efectuada a la Secretaria de Cultura y Educación por parte del Secretario de Educación del Gobierno de Tierra del Fuego, Lic. López Silva Pablo, en el marco de las gestiones que vienen realizando la comunidad educativa de la Escuela Experimental "Los Calafates", cita en la calle Del Mar 1982, Sección J Macizo 17 Parcela 1A, de nuestra ciudad.

En las notas presentadas, así como también en las reuniones mantenidas en nuestra secretaria, la comunidad educativa manifiesta la necesidad de ampliar el edificio escolar

y la superficie de parcela que ocupan actualmente, anexando para ello el predio contiguo identificado en el catastro municipal como Sección J Macizo 17 Parcela 2, actualmente Espacio Verde. Sumado a ello exponen el uso permanente que hacen sobre los espacios verdes linderos con fines recreativos y los trabajos de reforestación que realizan con la comunidad educativa sobre la arboleda que se ubica en el espacio verde lindero al sur del edificio escolar. A la mencionada solicitud se sugirió, desde esta Secretaria, se realizarán las gestiones de institucionalmente mediante las secretarías de educación correspondiente, ya que en caso de determinar una sesión de predio esta se haría al Gobierno Provincial convenio mediante entre los ejecutivos.





Se suma a la solicitud de la escuela experimental, la petición de la Asociación de Vecinos de Casas del Sur, los cuales mediante reiteradas notas al Concejo Deliberante y

al Secretario de Hábitat y Ordenamiento Territorial, manifiestan la necesidad de sostener el uso espacio verde sobre la parcela 1A del macizo 17 de la Sección J exponiendo que "Si bien no estamos en desacuerdo con la ampliación del colegio en una comunidad en crecimiento como la nuestra, esta escuela está rodeada de terrenos útiles para la ampliación sin afectar la única parcela cedida a perpetuidad como espacio verde y la única que presenta superficie plana, soleada, de fácil acceso y muy visible del total del macizo" (nota electrónica N-5613-2023). Sumado a lo expuesto, solicitan la construcción, sobre dicha parcela, de una plaza para lo cual ponen a disposición un proyecto avalado por la resolución del Concejo Deliberante N°01/2023.

En este marco se convocó de manera individual a las partes a fin de llegar a un punto de acuerdo, evaluando además las condiciones edilicias de la institución educativa y las condiciones que se consideraran más factibles para su ampliación, considerando, además lo mencionado por parte de la comunidad educativa respecto al uso de los espacios verdes contiguos.

Después de algunas evaluaciones se propuso, desde esta Dirección General, realizar un reajuste parcelario sobre los predios identificados como: Sección J Macizo 17 Parcela

1A (Fiscal Provincial - Esc. Experimental Los Calafates); Sección J Macizo 17 Parcela 02 (Espacio Verde); Sección J Macizo 17 Parcela 3B (Espacio Verde), con el objetivo de extender hacia el sur el predio destinado al edificio escolar (se adjunta croquis de referencia), y preservar el espacio verde sobre la esquina este del macizo. Seguidamente, con el aval del Secretario de Hábitat, se comunicó verbalmente a las docentes sobre la propuesta en una reunión mantenida en el SUM de esta Secretaria, las cuales realizaron una valoración positiva sobre la misma y se propuso el siguiente proyecto de Ordenanza Municipal.

Propuesta: Dar curso al Proyecto de Ordenanza Municipal.

Convalidan: Los presentes.

Incorporado sobre Tablas.

5- E-7393-2023: Proyecto de Ordenanza – Indicadores “Sector productivo” UGSM

Consideraciones previas:

Remitido por la Directora General de Urbanismo Arq. Belen Borgna, se solicita el análisis y propuesta de Indicadores para el “Sector Productivo” de la Urbanización General San Martín, que mediante DM-1673-2016 fueron zonificados como área de Proyectos Especiales.

Propuesta: Dar curso al Proyecto de Ordenanza Municipal. Incorporando que se deberá dar cumplimiento a la OM 4124, y modificando el anexo gráfico, para dejar fuera de los indicadores a la parcela 2, que quedara como PE, a la espera de su adjudicación.

Convalidan: Los presentes.

Coordinación: Arq. Adriana Irupé PETRINA.

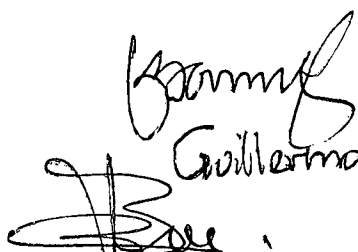
Asistencia: Arq. Ignacio DÍAZ COLODRERO.

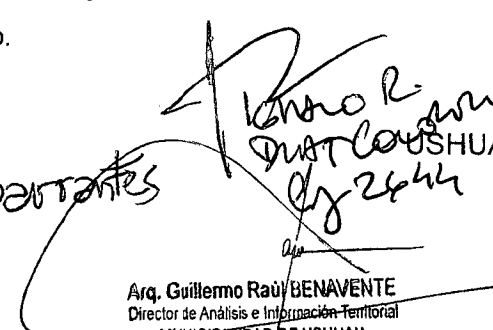
En representación del Departamento Ejecutivo:

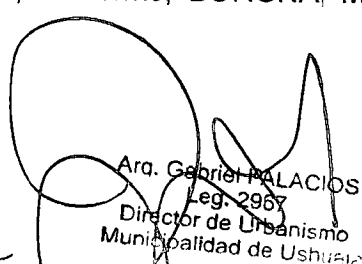
PETRINA, Adriana Irupé; PALACIOS, Gabriel; BENAVENTE, Guillermo; BORGNA, María Belén; SEVECA, Maximiliano; DÍAZ COLODRERO, Ignacio.

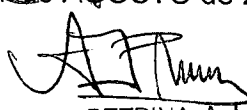
En representación del Concejo Deliberante:

BARRANTES, Guillermo.


Arq. María Belén BORGNA
Leg. 4086 - Dir. Gral. D.U. y O.T.
Sec. de Hábitat y Ord. Territorial
Municipalidad de Ushuaia


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


Arq. Gabriel PALACIOS
Leg. 2987
Director de Urbanismo
Municipalidad de Ushuaia


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

USHUAIA, 07 de AGOSTO de 2023.-

Firmado Electrónicamente por
Director/a BORGNA Maria Belen
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA
Dirección General de Desarrollo Urbano
Ambiental y Ordenamiento Territorial
08/08/2023 09:25

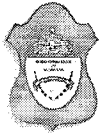
Ushuaia, 8/8/2023

Subsecretaria de Desarrollo Territorial

Arq. Irupé Petrina

Remito lo actuado en el Concejo de Planeamiento urbano (Co.P.U) en sesión ordinaria del fecha 7 de agosto de 2023.

Firmado Electrónicamente por
Director/a BORGNA Maria Belen
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA
Dirección General de Desarrollo Urbano
Ambiental y Ordenamiento Territorial
08/08/2023 09:26



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

"2023 - 40º Aniversario de la Restauración de la Democracia"

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

Ushuaia, 8 de agosto de 2023.-

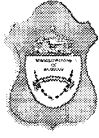
Secretario de Hábitat y Ordenamiento Territorial

Sr. David Ferreyra:

Elevo expediente de CoPU para ser tratado en la próxima sesión del Concejo Deliberante.-

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

**Firmado Digitalmente por SubsecretarĀ-a
de Habitat y ordenamiento Territorial
PETRINA Adriana Irupe
MUNICIPALIDAD DE USHUALA
08/08/2023**



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

"2023 - 40° Aniversario de la Restauración de la Democracia"

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

Ushuaia, 8 de agosto de 2023.-

Dir. Legal y Técnica

S _____ / _____ D:

Elevo el presente, para ser tratado en la próxima sesión del Concejo Deliberante.-

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

***Firmado Digitalmente por Secretaria de
Habitat y ordenamiento Territorial
FERREYRA Alejandro David
MUNICIPALIDAD DE USHUALA
08/08/2023***