



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"

Nota N° 269 - /2023.-
Letra Mun U.
Expte. E – 11648/2023.-

Ushuaia, 30 NOV 2023

SR. PRESIDENTE DEL CONCEJO DELIBERANTE:

Me dirijo a Usted, a efectos de elevar lo actuado en el Consejo de Planeamiento Urbano (Co.P.U.) en la sesión ordinaria del fecha veintinueve (29) de noviembre de 2023, en el marco del Expediente E-11648-2023: "F-110-01 AUTONORTE USHUAIA S.A. s/ F.O.S. - Ing. Aceto, Rubén". En tal sentido para mayor información se adjunta en soporte digital a la presente el Expediente indicado y Acta Co.P.U. N°219.

Sin otro particular, pláceme saludarlos muy atentamente.

CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA MESA DE ENTRADA LEGISLATIVA ASUNTOS INGRESADOS	
Fecha: 01 DIC. 2023	Hs. 11:20
Numero: 729	Fojas: 56
Expe. N°	
Girado:	
Recibido:	

JEREZ Daiana Avelen
Legislación
Concejo Deliberante Ushuaia

Walter Vinto
INTENDENTE
Municipalidad de Ushuaia

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

S _____ / _____ D.

ic



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".

PROYECTO DE ORDENANZA.
EL CONCEJO DELIBERANTE
DE LA CIUDAD DE USHUAIA
SANCIONA CON FUERZA DE
ORDENANZA

ARTÍCULO 1°.- AUTORIZACIÓN. Autorizar un FOS=1, para la parcela identificada en el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia, como Sección F, Macizo 110, Parcela 01.

ARTÍCULO 2°.- CONDICIONAMIENTO. Condicionar la autorización enunciada en el artículo precedente a que se limite la construcción en el predio a un FOT = 2.

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

ORDENANZA MUNICIPAL N° _____

DADA EN SESIÓN _____ DE FECHA __/__/__


Walter Vuoto
INTENDE: TE
Municipalidad de Ushuaia



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

Esta información se encuentra
resguardada en formato digital
y/o firmada digitalmente

Tec. Antonieta SAI A
Subdir. Econ. Gral.
D.L. y T. - S.L. y T. "2023 - 40° Aniversario de la Restauración de la
Municipalidad de Ushuaia"

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

Acta N°219

Fecha de sesión: 29 de noviembre de 2023. **Lugar:** MUNICIPALIDAD DE USHUAIA.

Orden del día:

1. **Expediente E-11626-2023:** Proyecto de Ordenanza - Desafectación Parcial de Espacio Verde (O-05c-01).

Consideraciones previas:

Se elabora proyecto de ordenanza, referido a la desafectación de un sector del Espacio Verde, identificado en el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia, como Sección O, Macizo 5C, Parcela 01.

Mediante Decreto Municipal N°3833/2020, fue adjudicada en venta ad-referéndum del Concejo Deliberante, al "Sindicato Personal Jerárquico de la Administración Pública de la Provincia de Tierra del Fuego A. e I. A.S, la parcela denominada según el catastro municipal como, Sección O, Macizo 5C, Parcela 02, la cual tiene una superficie aproximada de TRECIENTOS DIEZ METROS CUADRADOS CON SETENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS (310,75 m²), destinada a la construcción de una "sede social" para el servicio de sus asociados.

Cabe aclarar que la desafectación de un sector del Espacio Verde, se debe a un error en la demarcación de la parcela denominada como O-5C-4, hace aproximadamente 10 años, lo que originó una invasión a la parcela lindera (O-5C-3), y a su vez esta invasión se trasladó a la O-5C-2, razón por lo que a los fines de regularizar su situación se procede a desafectar una porción del Espacio Verde contiguo. La superficie resultante de la parcela se aproximaría a la superficie otorgada mediante Decreto Municipal y cumpliría además con el frente original de 11 metros.



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

Esta información se encuentra
resguardada en formato digital
y/o firmada digitalmente

Tec. Antonieta SALLA
Subcom. Dir. C. Cal. "2023 - 40° Aniversario de la Restauración de la
D.L.V.T. - S. Y. Y.
Municipalidad de Ushuaia"

Propuesta: Dar curso al Proyecto de Ordenanza.

Convalidan: Los presentes.

2. Expediente E-11648-2023: Solicitud excepción al código de planeamiento urbano

Detalle: F-110-01 AUTONORTE USHUAIA S.A. s/ F.O.S. - Ing. Aceto, Rubén.

Consideraciones previas:

El Ing. Rubén Aceto solicita excepción al Art. VII.1.2.1.1. R1: Residencial Densidad Media – FOS 0.70; del Código de Planeamiento Urbano, para la parcela identificada en el registro del catastro municipal de la ciudad de Ushuaia como Sección F, Macizo 110, Parcela 01. La titular de la parcela es la Firma "Autonorte Ushuaia S.A".

La parcela se encuentra zonificada como **R1: Residencial Densidad Media**, siendo sus indicadores FOS = 0.70 y FOT = 2.3. Cabe aclarar que es de menor superficie que la mínima exigida para la zonificación (300m²), contando con 263.33m². El terreno posee una forma atípica casi triangular, en esquina, con frente sobre la Av. Perito Moreno y ochava sobre la calle Saint Christopher. Al ser de menor medida que la mínima para la zonificación, le permite construir, el 70% de la parcela mínima para la zonificación, aproximadamente 210m².

Los propietarios en su nota de pedido, obrante en el adjunto 3 del expediente de referencia nos informan que *"...Nos motiva el presente pedido, las condiciones particulares del terreno en el cual AUTONORTE USHUAIA SA. realizará una inversión significativa, en el desarrollo de la mencionada actividad, la cual, no solo mejorara considerablemente la condición del predio, su uso, la calidad visual y estética del área, sino incluso acompañando el crecimiento de la ciudad generando nuevos puestos de trabajo y beneficios que afectan a gran parte de la comunidad"*.

Se entiende la complejidad del terreno, observando además que el sector está altamente impactado por comercios, y que la ocupación total de la parcela no produciría un



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

**Esta información se encuentra
resguardada en formato digital
y/o firmada digitalmente**

Tec. Antonieta SALA
Subdir. Op. Gral.
D.Ly.T. - S.Ly.T. 2023 - 40° Aniversario de la Restauración de la
Municipalidad de Ushuaia

impacto negativo, razón por lo que se decide dar continuidad a la solicitud del profesional, autorizando un FOS de 1, y limitando el FOT a 2, observando que de esta manera se podría ejecutar el proyecto de acuerdo a la documentación presentada.

Propuesta: Dar curso al Proyecto de Ordenanza.

Convalidan: Los presentes.

Coordinación: Arq. BORGNA, María Belén.

Asistencia: Arq. Jorgelina FELCARO.

En representación del Departamento Ejecutivo:

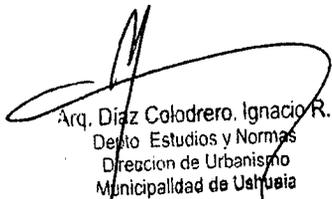
DIAZ COLODRERO, Ignacio; BENAVENTE, Guillermo; BORGNA, María Belén; SEVECA, Maximiliano; FELCARO, Jorgelina.

En representación del Concejo Deliberante:

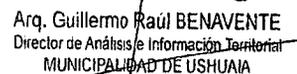
BARRANTES, Guillermo.

USHUAIA, 29 de NOVIEMBRE de

2023.-

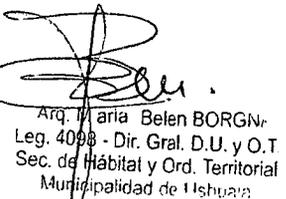

Arq. Díaz Colodrero, Ignacio R.
Depto. Estudios y Normas
Dirección de Urbanismo
Municipalidad de Ushuaia


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


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

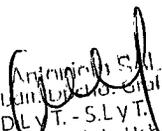

M.M. O Maximiliano SEVECA
Director de Obras Privadas
Subsecretaría de Obras Públicas
Municipalidad de Ushuaia


Guillermo Barrantes


Arq. María Belén BORGNA
Leg. 4098 - Dir. Gral. D.U. y O.T.
Sec. de Hábitat y Ord. Territorial
Municipalidad de Ushuaia

Esta información se encuentra
resguardada en formato digital
y/o firmada digitalmente

Firmado Electrónicamente por
Directora BORGNA Maria Belen
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA
Dirección General de Desarrollo Urbano
Ambiental y Ordenamiento Territorial
29/11/2023 14:20


Ter. Anónimo S.A.
Sub. Int. Ushuaia - Gub.
D.L.Y.T. - S.L.Y.T.
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-11648-2023

AÑO
2023

FECHA 28/11/2023

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

EXTRACTO
Tema: Solicitud excepción al código de planeamiento urbano
Detalle: F-110-01 AUTONORTE USHUAIA S.A. s/ F.O.S. - Ing. Aceto, Rubén

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-21748-2023

AÑO
2023

FECHA 15/11/2023

INICIADOR
DIVISION MESA DE ENTRADA Y DESPACHO
Urquiza AUTONORTE USHUAIA SA

EXTRACTO
Tema: Remite nota
Detalle: AUTONORTE Ushuaia SA - remite documentación para una excepción F-110-01

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

Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial
Sr. David FERREYRA
Presente.-

Ref: Decreto Municipal 1508/2023
Sección F Macizo 110 Parcela 1
Autonorte Ushuaia S.A. Cuit: 30-71610566-7

Por la presente, nos dirigimos a Ud. con el objeto de solicitarle tenga a bien considerar una **EXCEPCION**, en tanto a la utilización del **FOS** en relación al predio con domicilio en la calle Perito Moreno n° 1268, de la ciudad de Ushuaia, identificado catastralmente como **SECCION F, Macizo 110, Parcela 1**, adjudicado en venta a **AUTONORTE USHUAIA SA, CUIT: N° 30-71610566-7**, según **DECRETO MUNICIPAL N° 1300 / 2023**, con destino al desarrollo de la actividad de **SERVICIOS INTEGRALES PARA EL AUTOMOTOR**, cuyo proyecto se adjunta, pidiéndole se nos permita la utilización completa del predio (**FOS : 1**).

Nos motiva el presente pedido, las condiciones particulares del terreno en el cual **AUTONORTE USHUAIA SA.** realizará una inversión significativa, en el desarrollo de la mencionada actividad, la cual, no solo mejorará considerablemente la condición del predio, su uso, la calidad visual y estética del área, sino incluso acompañando el crecimiento de la ciudad generando nuevos puestos de trabajo y beneficios que afectan a gran parte de la comunidad.

El lote posee una superficie de **263,33M2**, (cuyo certificado de deslinde y amojonamiento se adjuntan, **REG. N° 1 – 7364** con fecha 30 de agosto de 2023, Consejo Profesional de Agrimensura de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur) y una morfología muy particular, prácticamente es una parcela de forma triangular que justamente por esta condición, genera espacios complejos, mismos que se verían aún afectados significativamente con las restricciones expresadas según su zonificación.

Superficies propuestas:

Superficie del Terreno: 263,33m2
Superficie a construir en PB: 263,33 m2
Superficie a construir en PA: 175 m2
Superficie total a construir: 438,33 m2

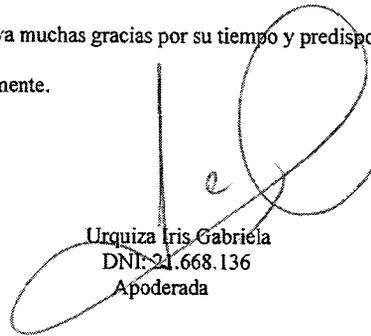
FOS: 1
FOT: 1,66

Por lo expresado, apelando al bien común que juntos anhelamos en pos del crecimiento del desarrollo de la ciudad, confiamos en vuestra comprensión y aceptación a lo por nosotros planteado.

Desde ya muchas gracias por su tiempo y predisposición

Atentamente.

MUNICIPALIDAD DE USHUAIA Div. M.E. y S.S.G.	
NOTAREGISTRADA N° <u>N-21748</u>	
FECHA <u>15/11/23</u>	HORA <u>09:</u>
RECIBIDO POR <u>Rodriguez</u>	

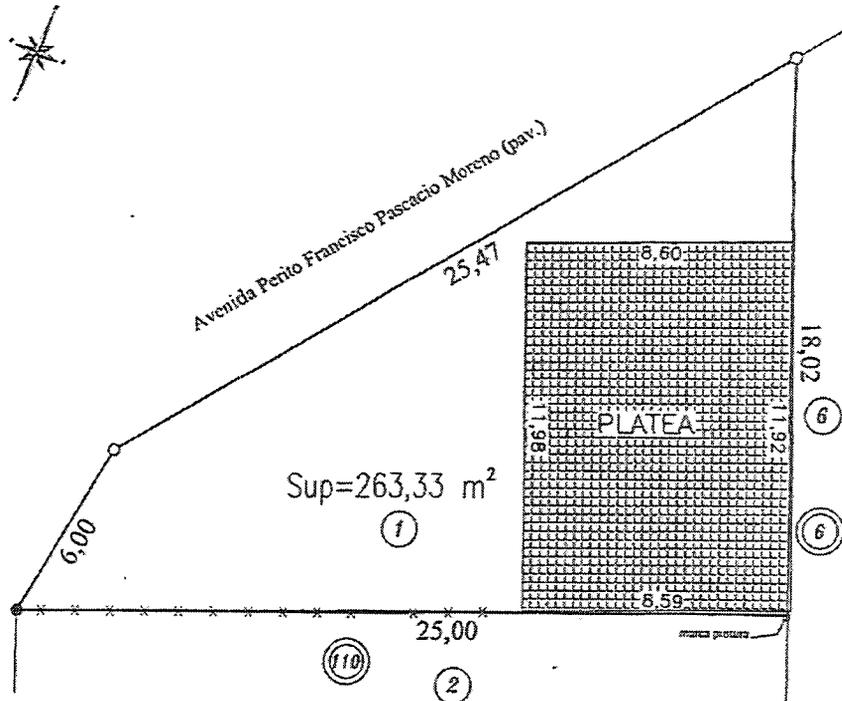

Urquiza Iris Gabriela
DNI: 21.668.136
Apoderada

CERTIFICADO DE DESLINDE Y AMOJONAMIENTO

El Agrimensor que suscribe, FERNANDO D. VIÑAS, Matrícula C.P.A.T.D.F N°19 con domicilio en calle Concejal Rubinos N° 286 de Ushuaia, CERTIFICA que el día 29 de Agosto de 2.023 procedió a replantear mediante las operaciones que son de práctica en la agrimensura el terreno ubicado en Avenida Perito Francisco Pascacio Moreno N° 1.284 y cuya Nomenclatura Catastral es:

DEPARTAMENTO: Ushuaia LUGAR: Ciudad de Ushuaia
 SECCION: F MACIZO: 110 PARCELA: 1
 El presente Certificado se realiza a pedido de: **Autonorte Ushuaia S.A.**

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



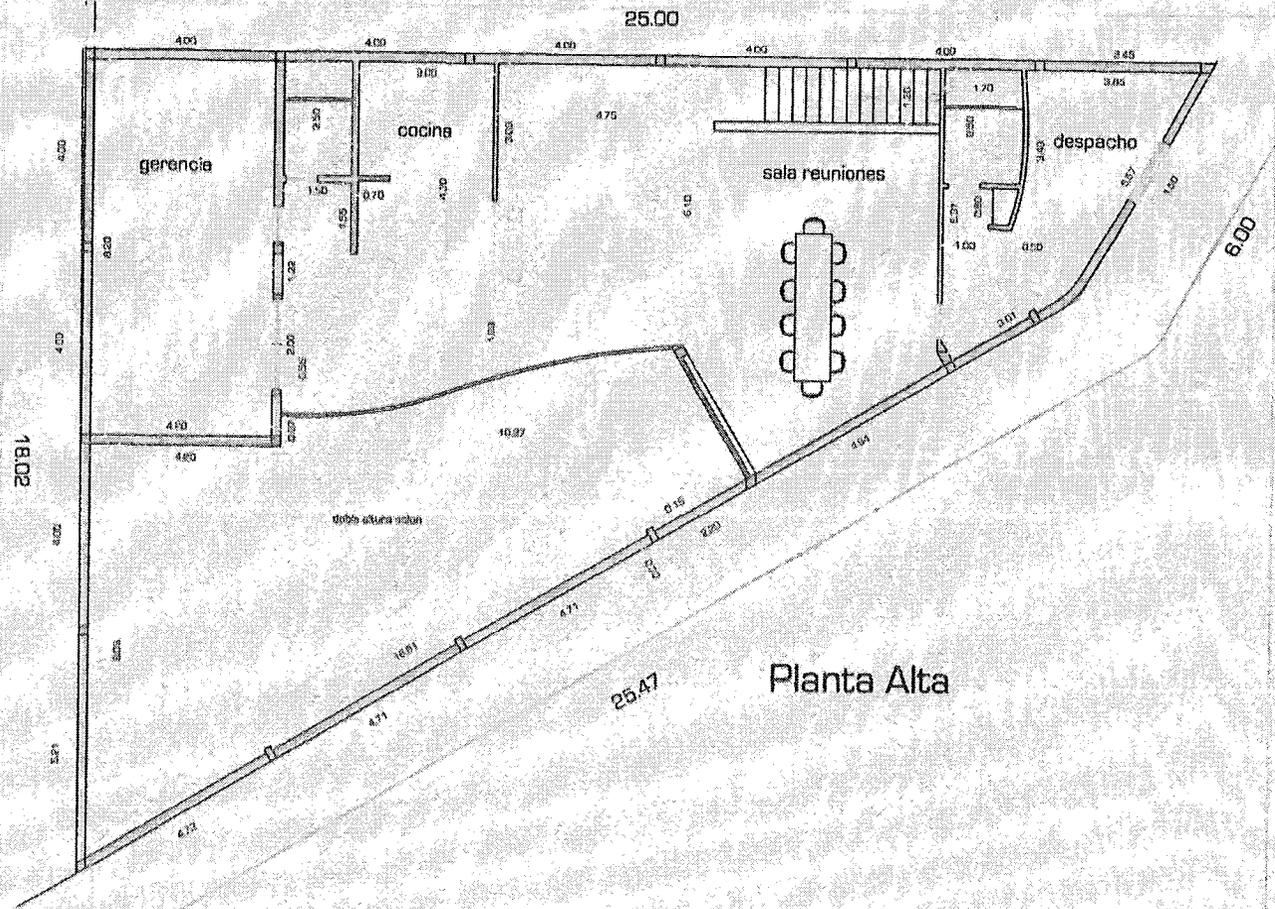
- REFERENCIAS**
- DESIGNACIÓN DE MACIZO ○
 - DESIGNACIÓN DE PARCELA ○
 - ESTACA ENCONTRADA ●
 - ESTACA COLOCADA ○
 - ALAMBRADO -x-x-

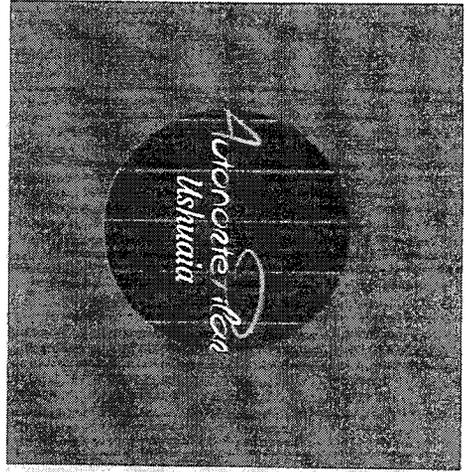
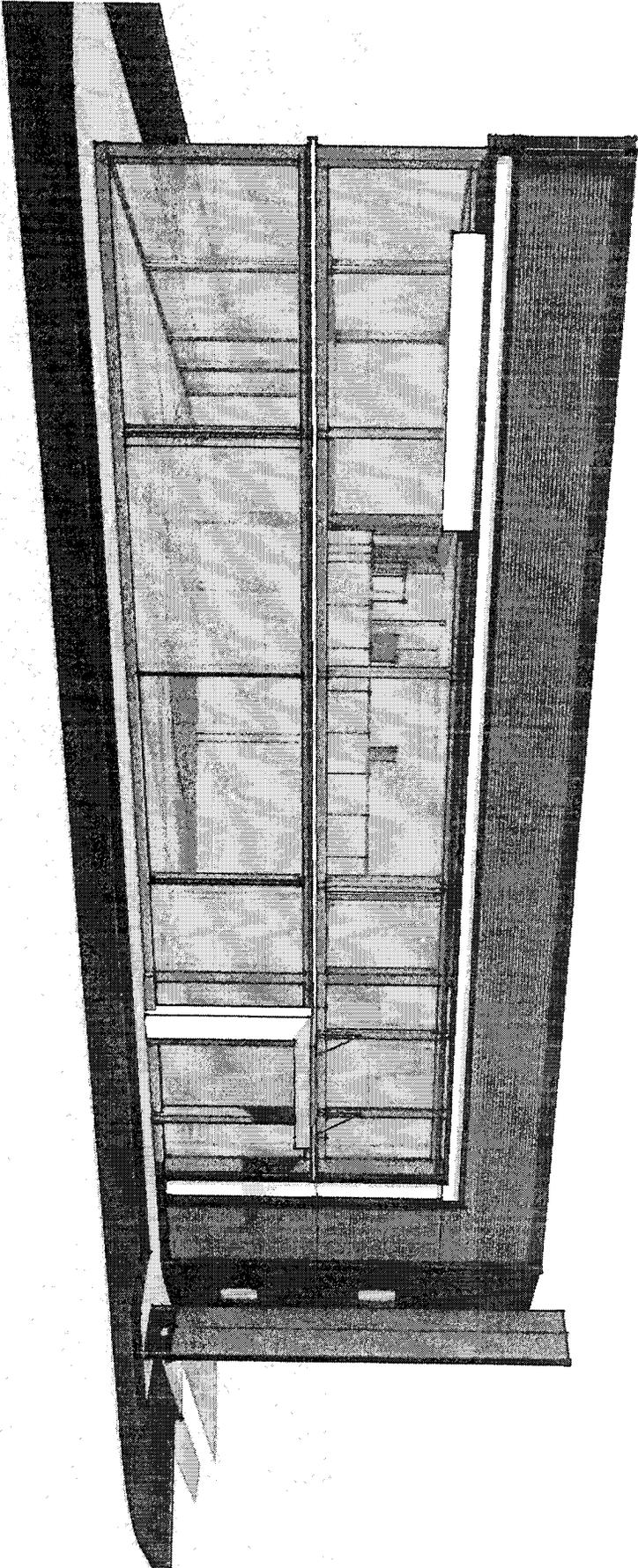
ESCALA 1:150

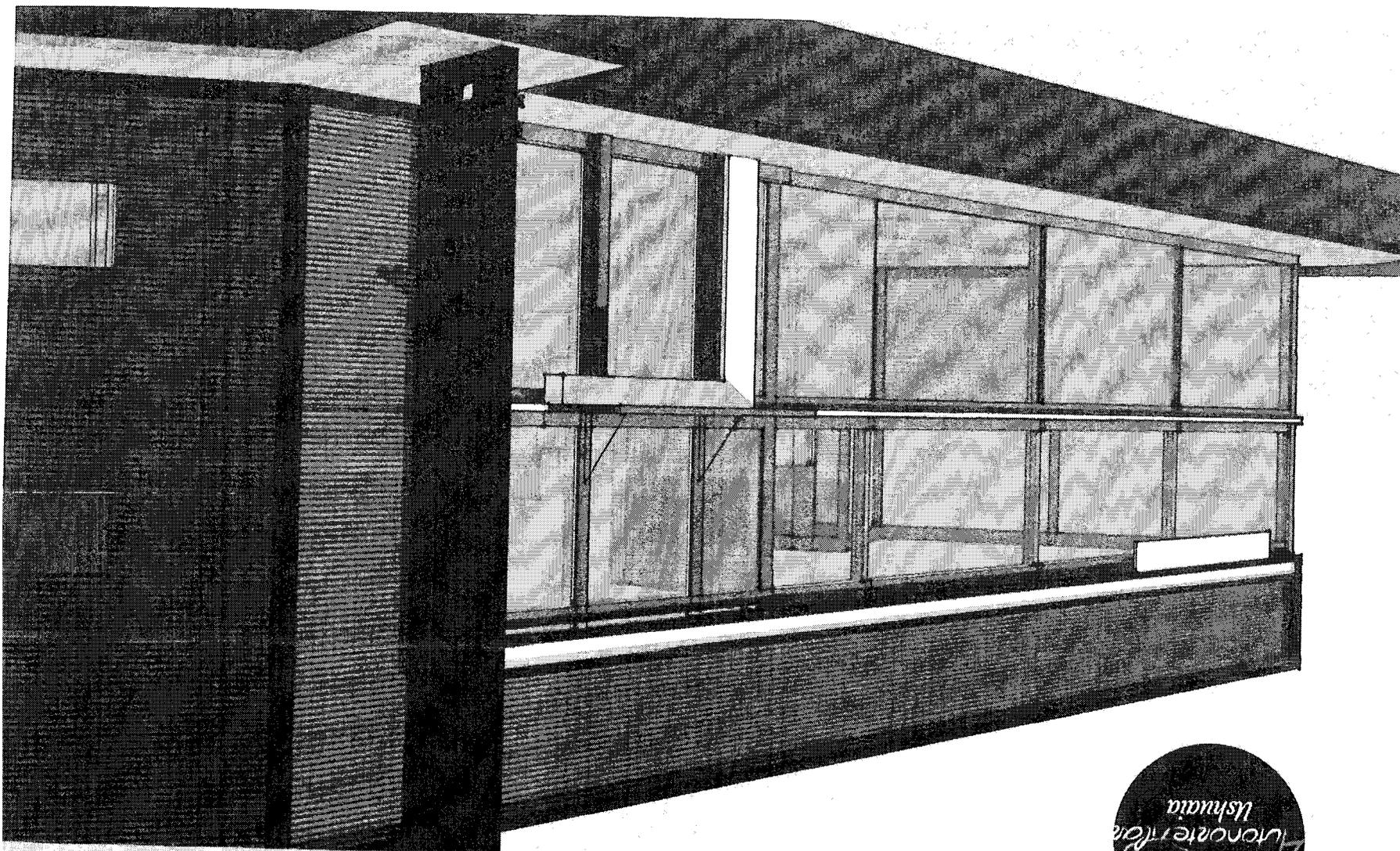
<p style="text-align: center;">CONSEJO PROFESIONAL DE AGRIMENSURA</p> <p style="text-align: center;">Consejo Profesional de Agrimensura de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur. <i>Ley Provincial n° 961 y modificatoria n° 978.</i></p> <p style="text-align: center;">REG. N° 1- 7364</p> <p>FECHA: 30 ABO. 2023 FIRMA: <i>Juan Carlos Rohlfs</i> <small>JUAN CARLOS ROHLFS AGRIMENSOR</small></p>	<p style="text-align: center;">ANTECEDENTES CONSULTADOS</p> <p style="text-align: center;">PLANO T.F-1-54-94</p> <p>Lugar y Fecha: Ushuaia, 29/08/2.023</p> <p style="text-align: center;"><i>Fernando D. Viñas</i> Agrimensor Fernando D. VIÑAS Mat. Nac. N° 3.465 - Mat. Prov. N°19 Telefono: 02901-15516167 Email: agrimensorfir@yahoo.com.ar</p>
---	--

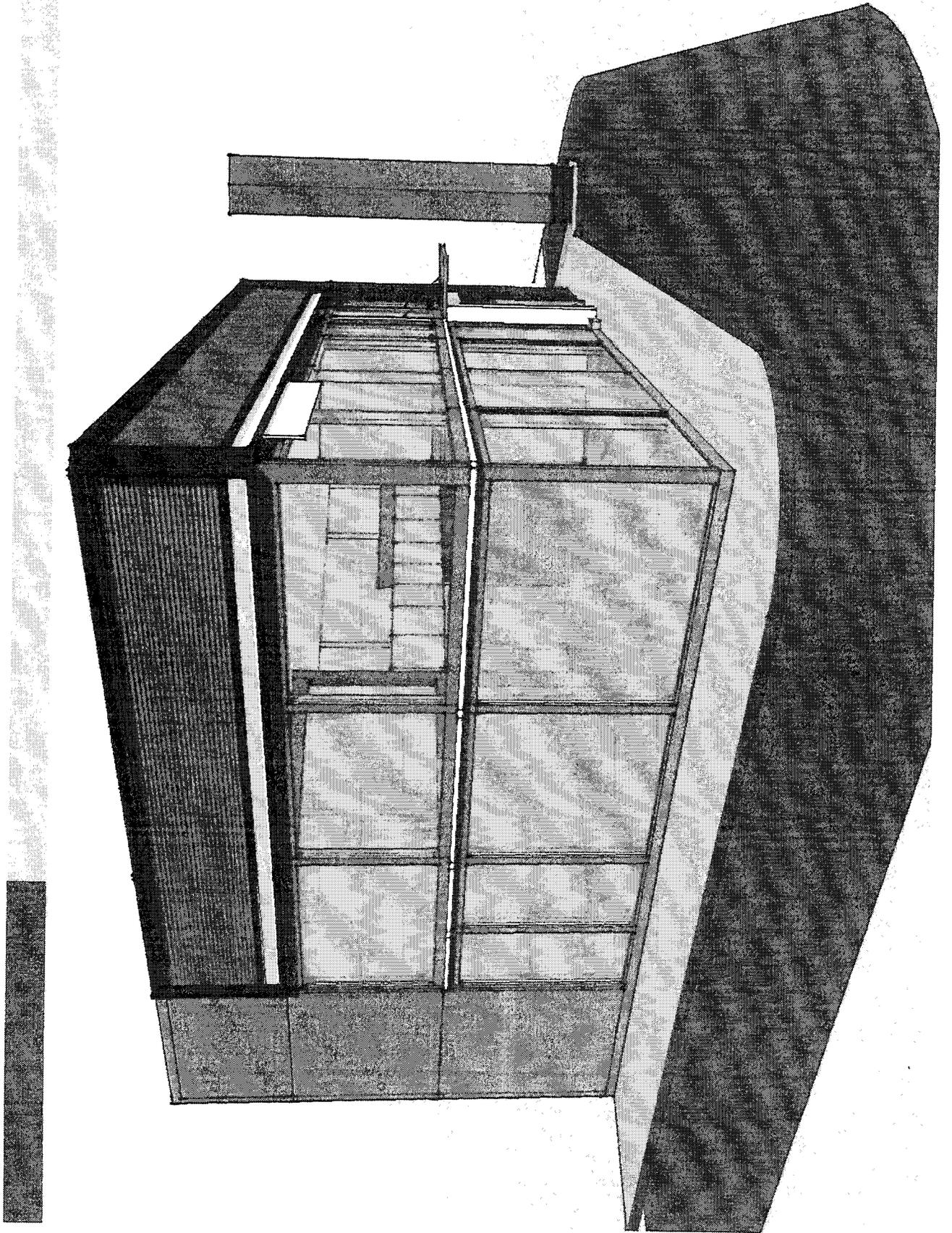
Mat. CPA-TDF 7 Nac. 3020
 Ushuaia 163 Ushuaia TDF

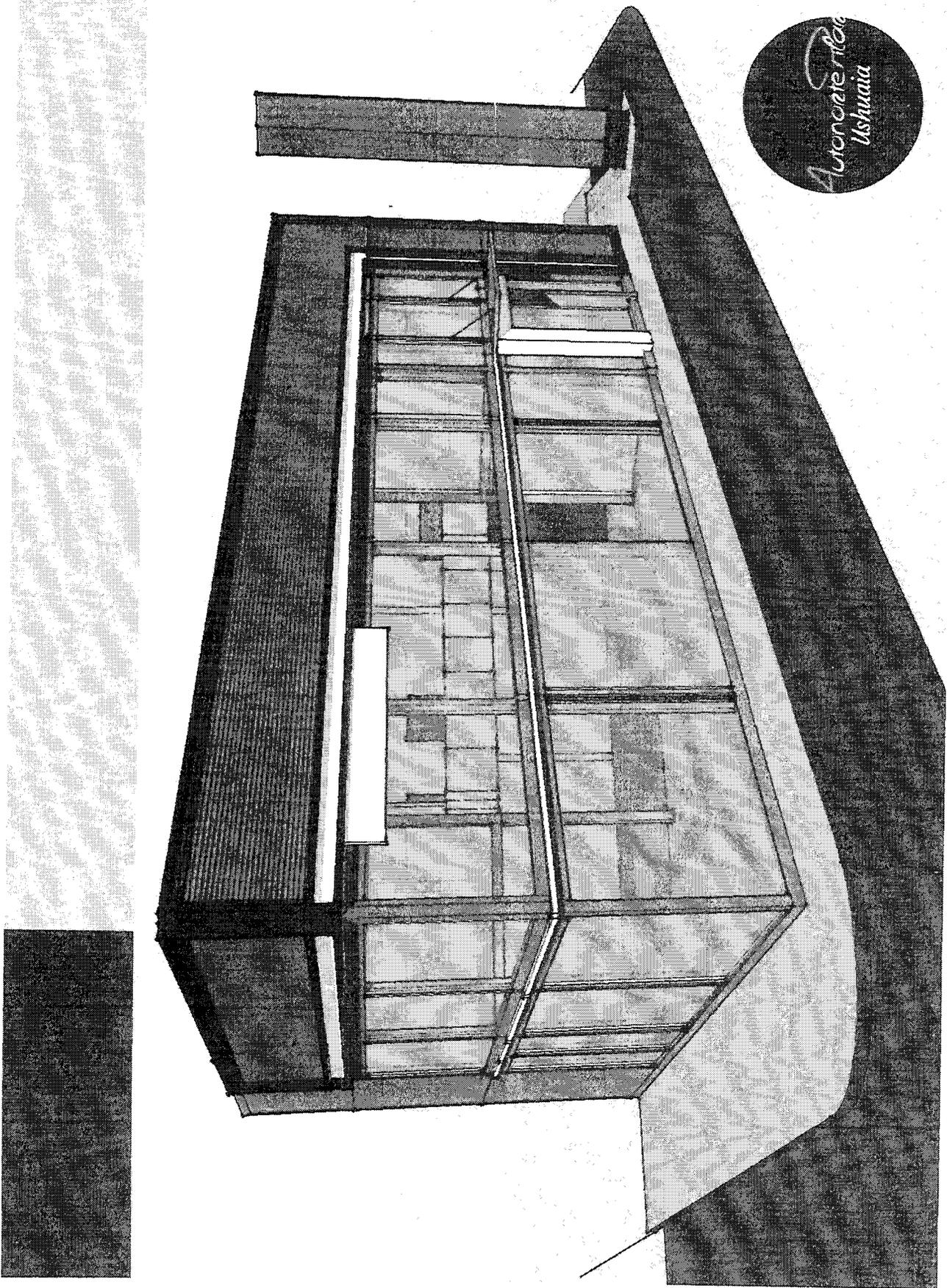
Autonorte Par
Ushuaia

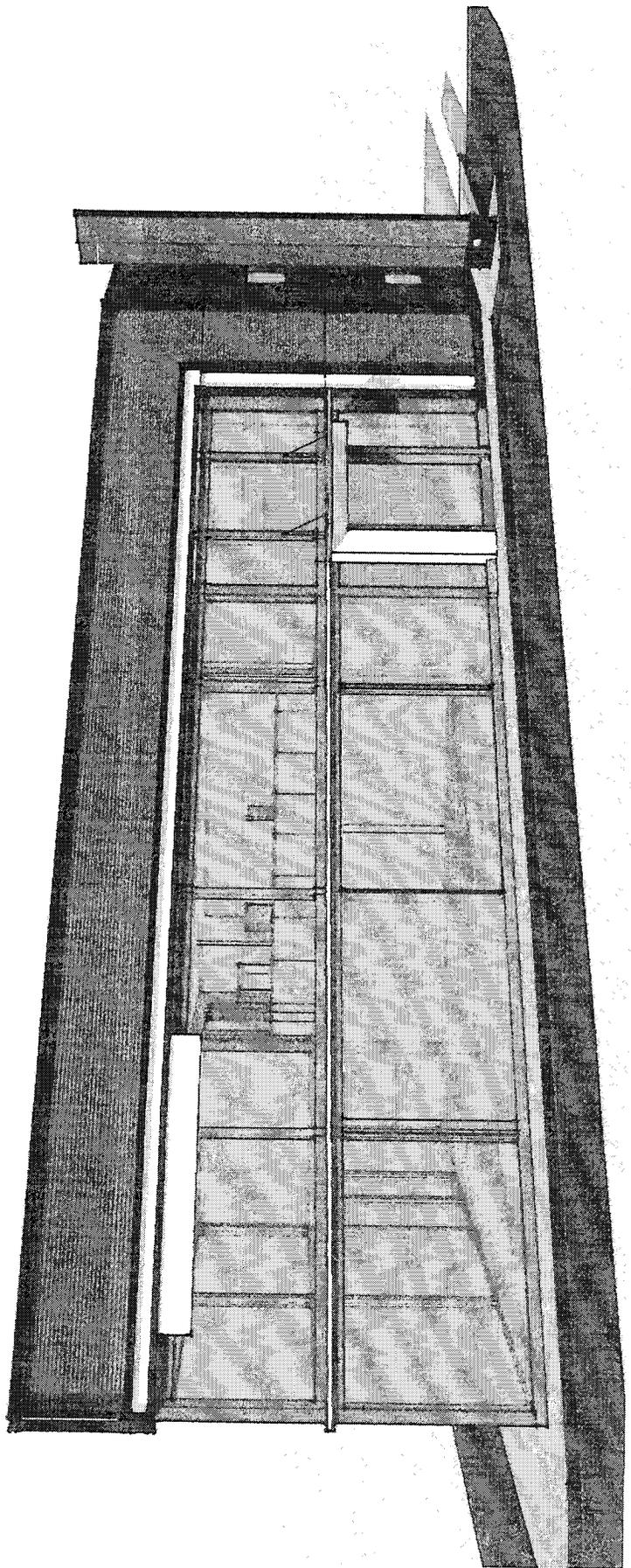
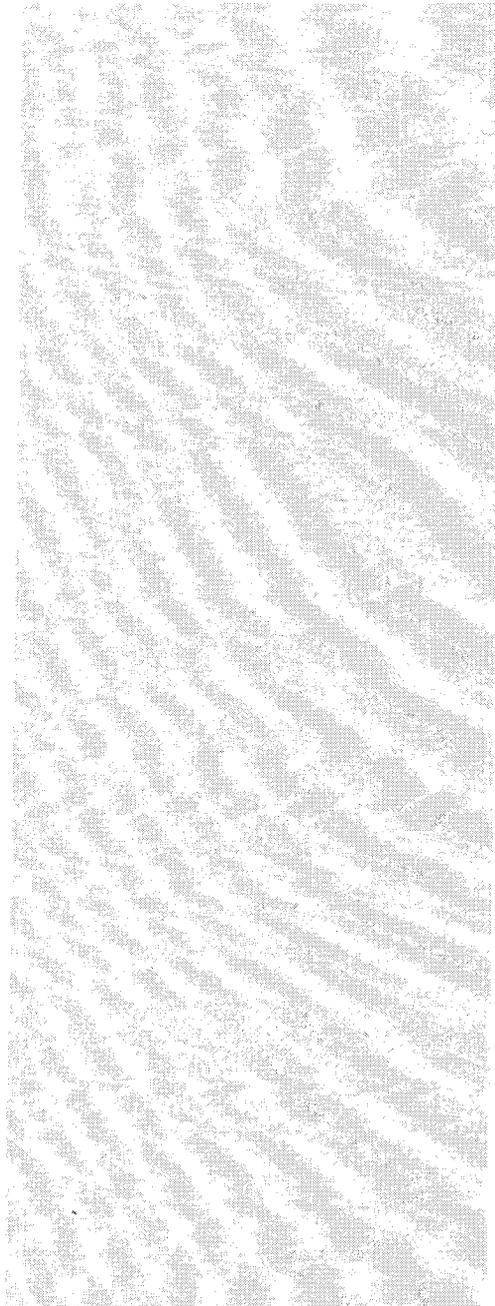


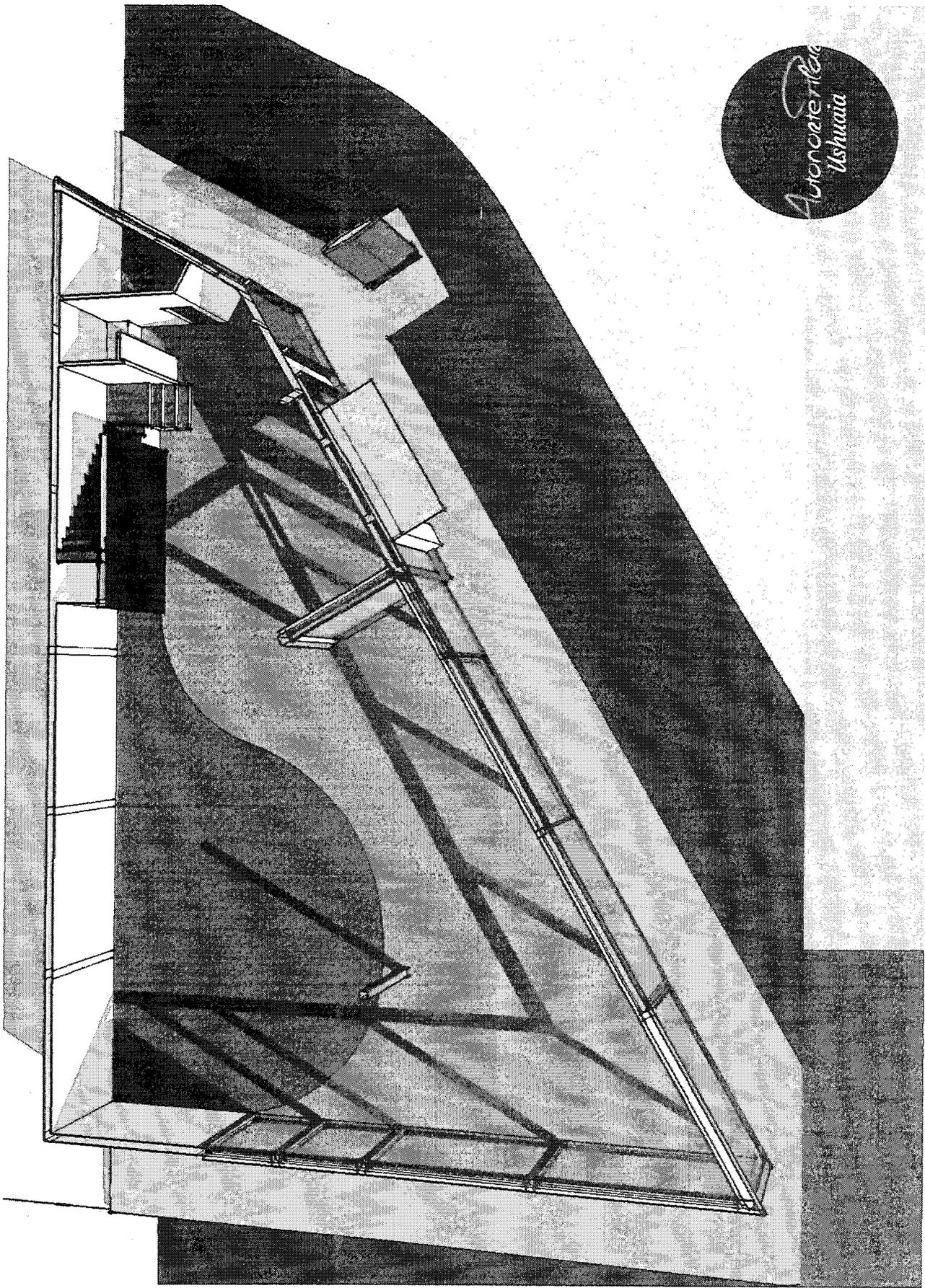


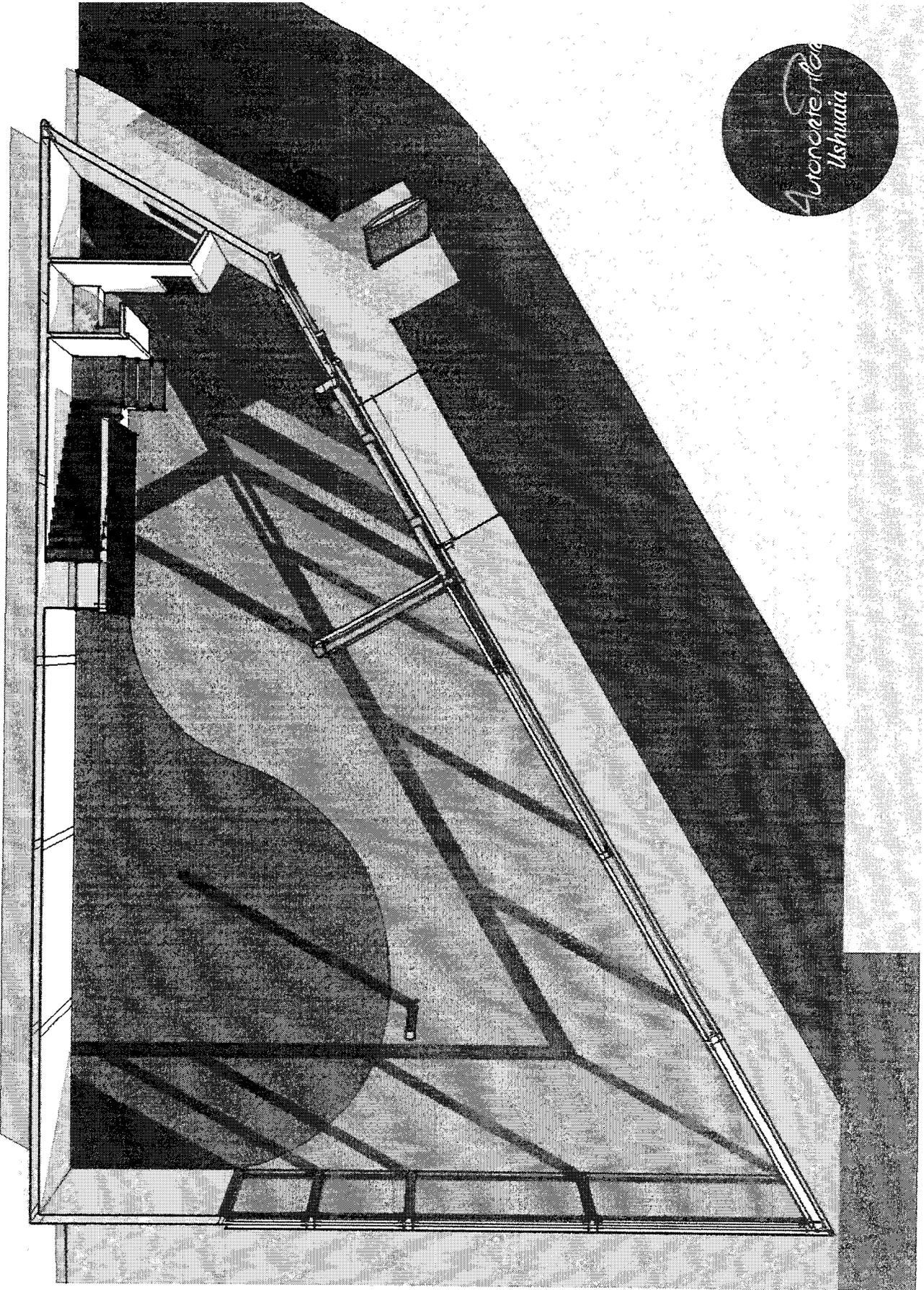




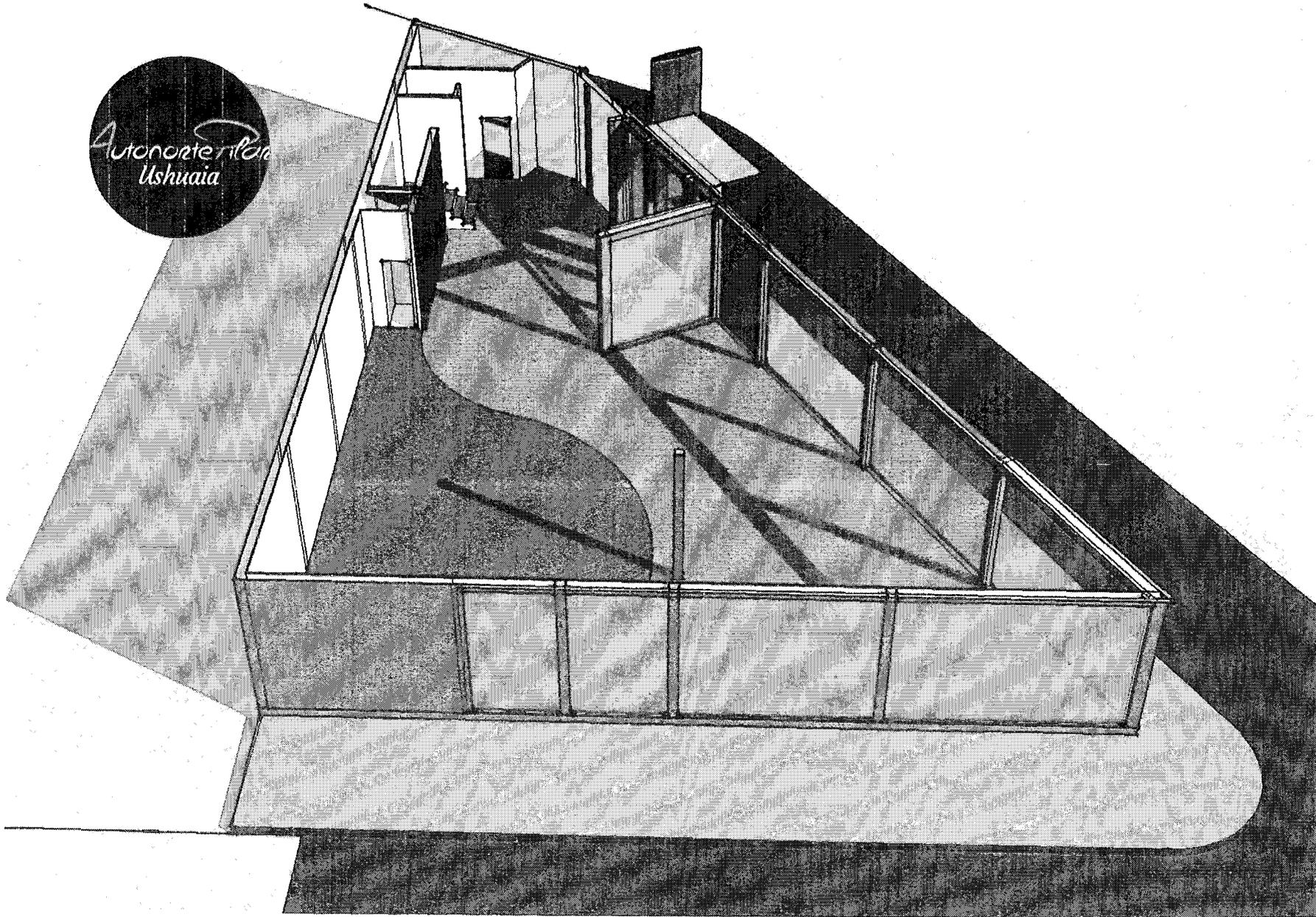






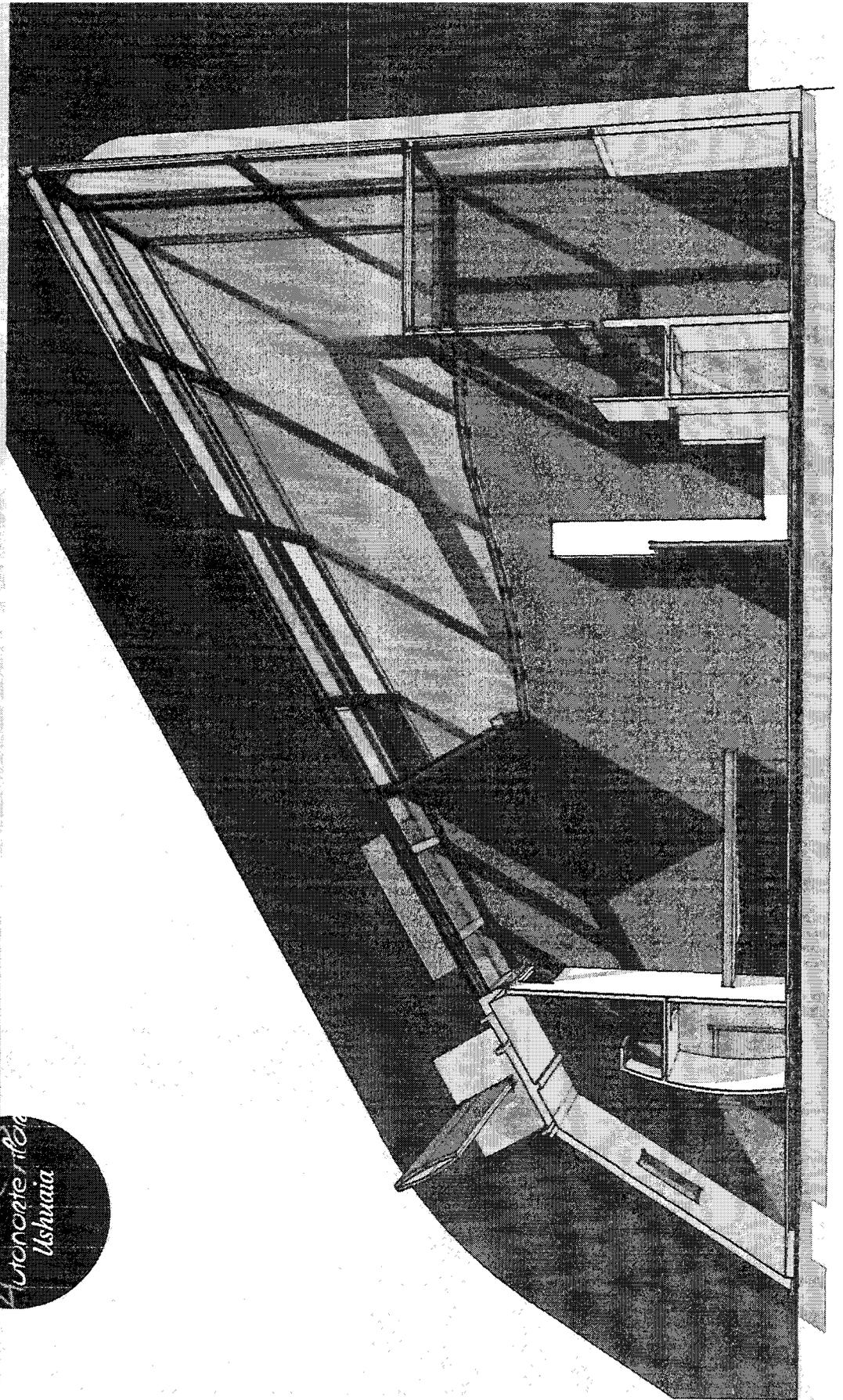


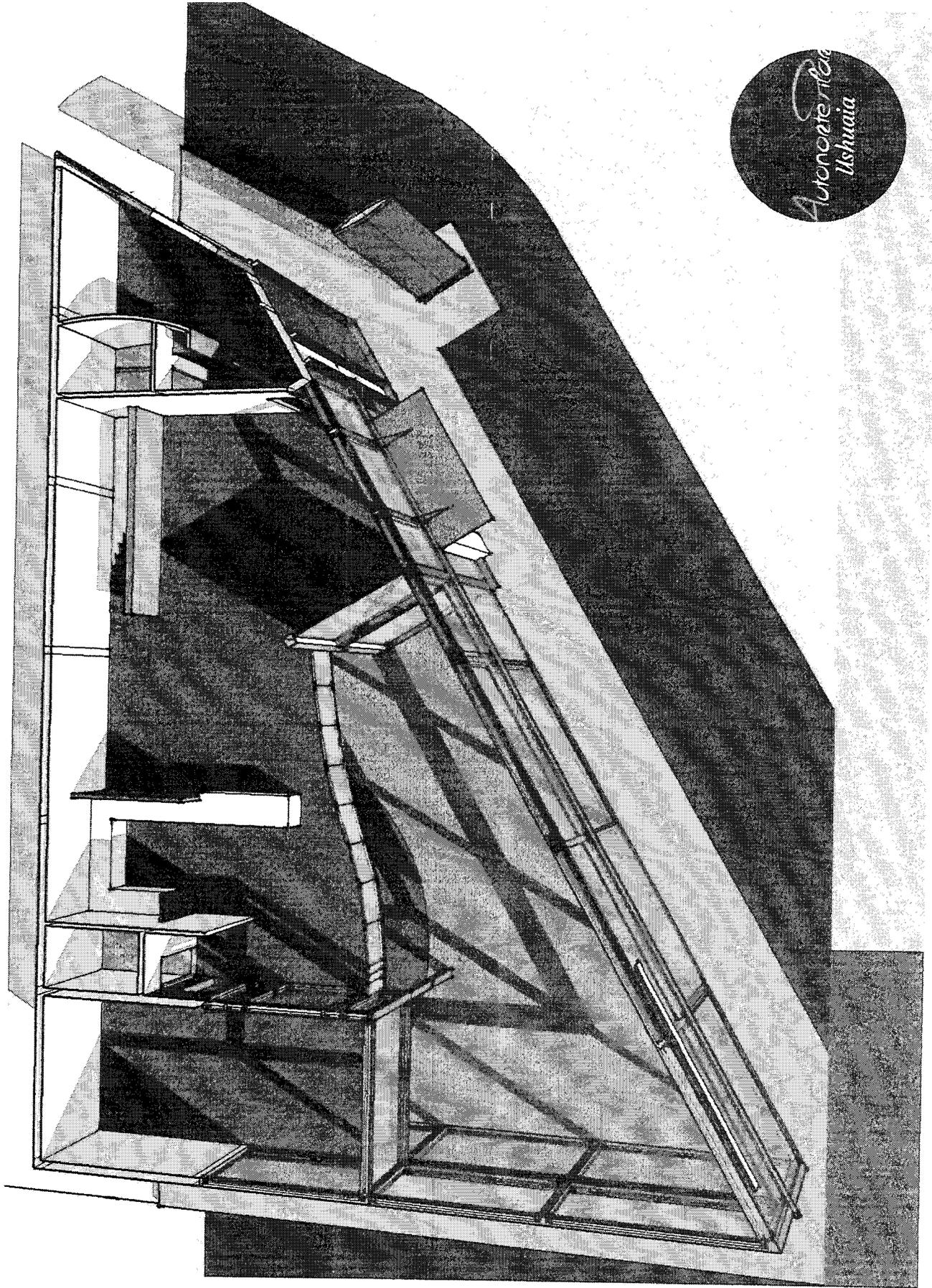
Autonorte rta
Ushuaia

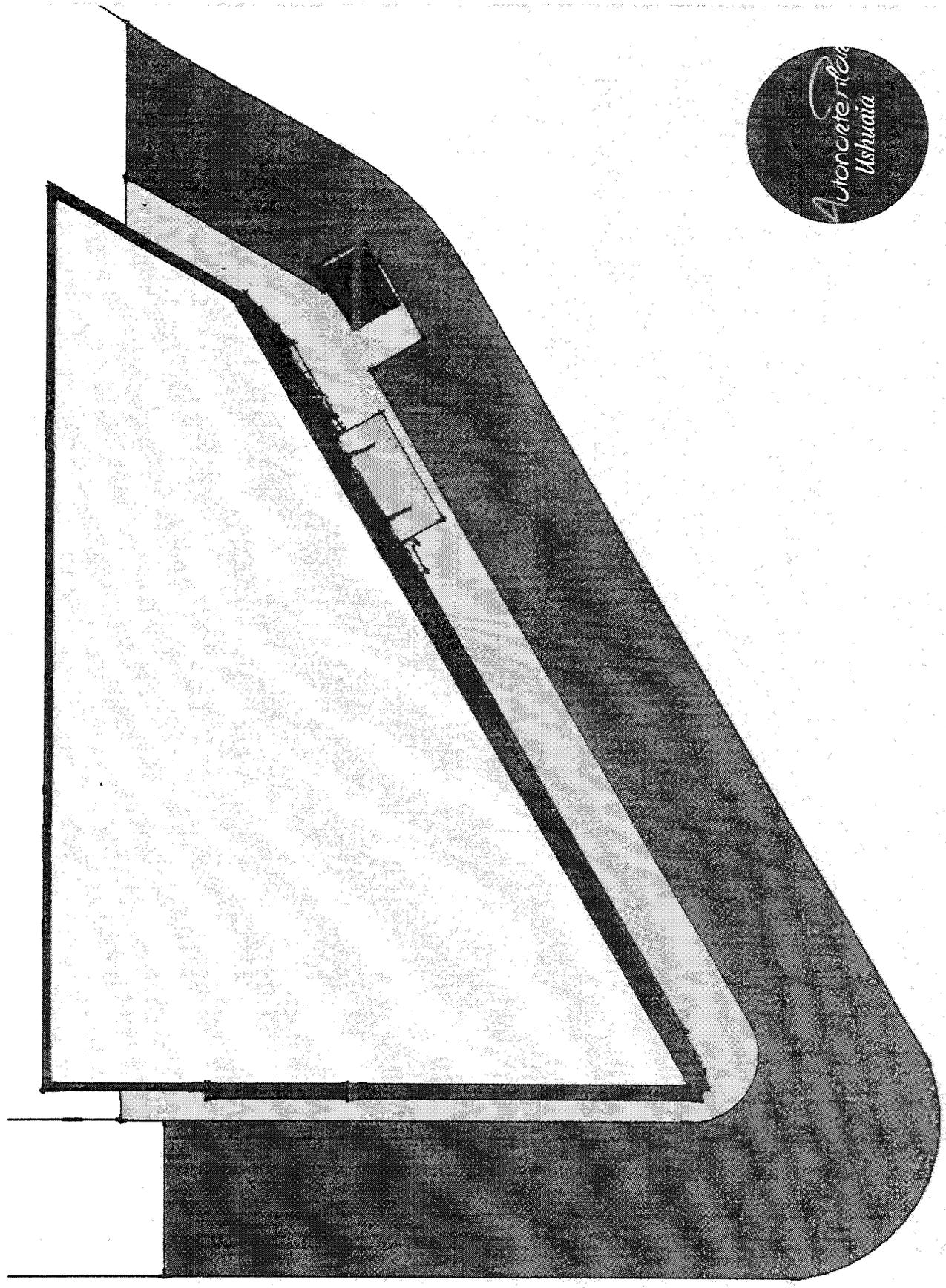


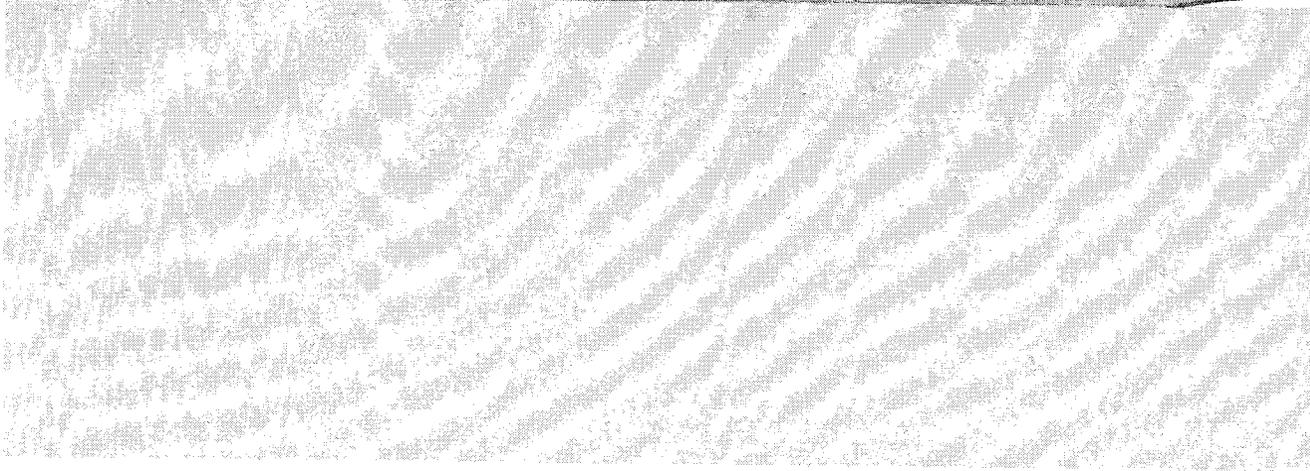
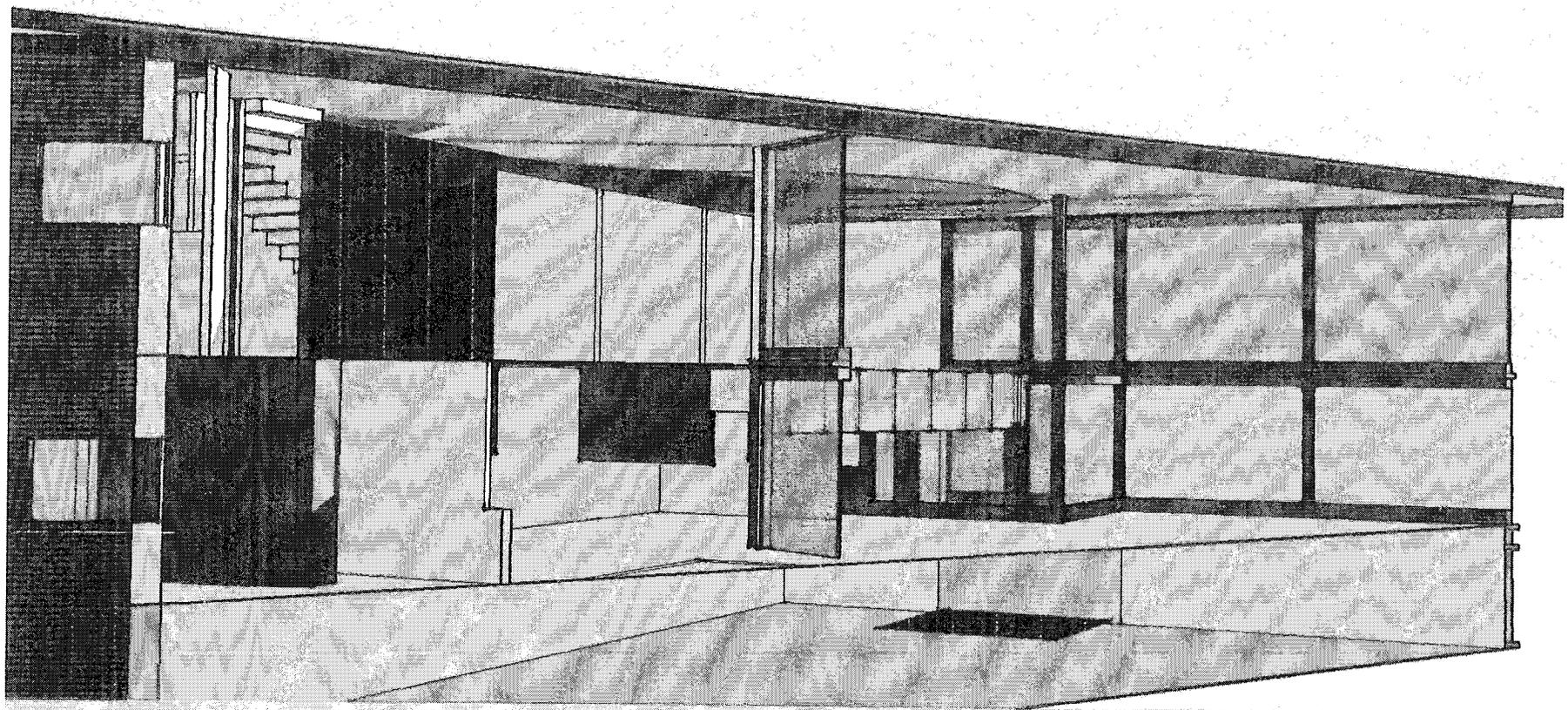


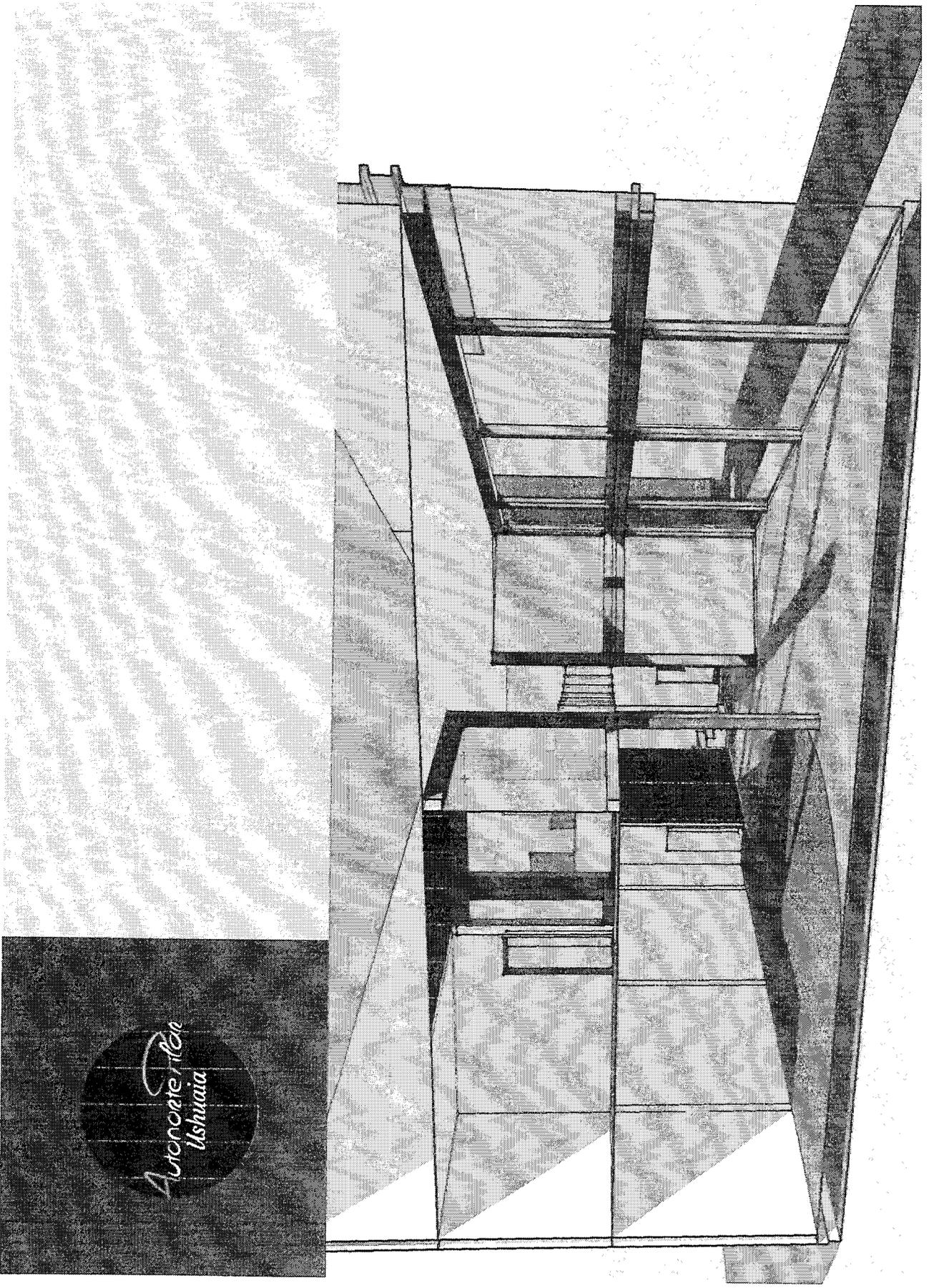
Autonome rila
Ushuaia



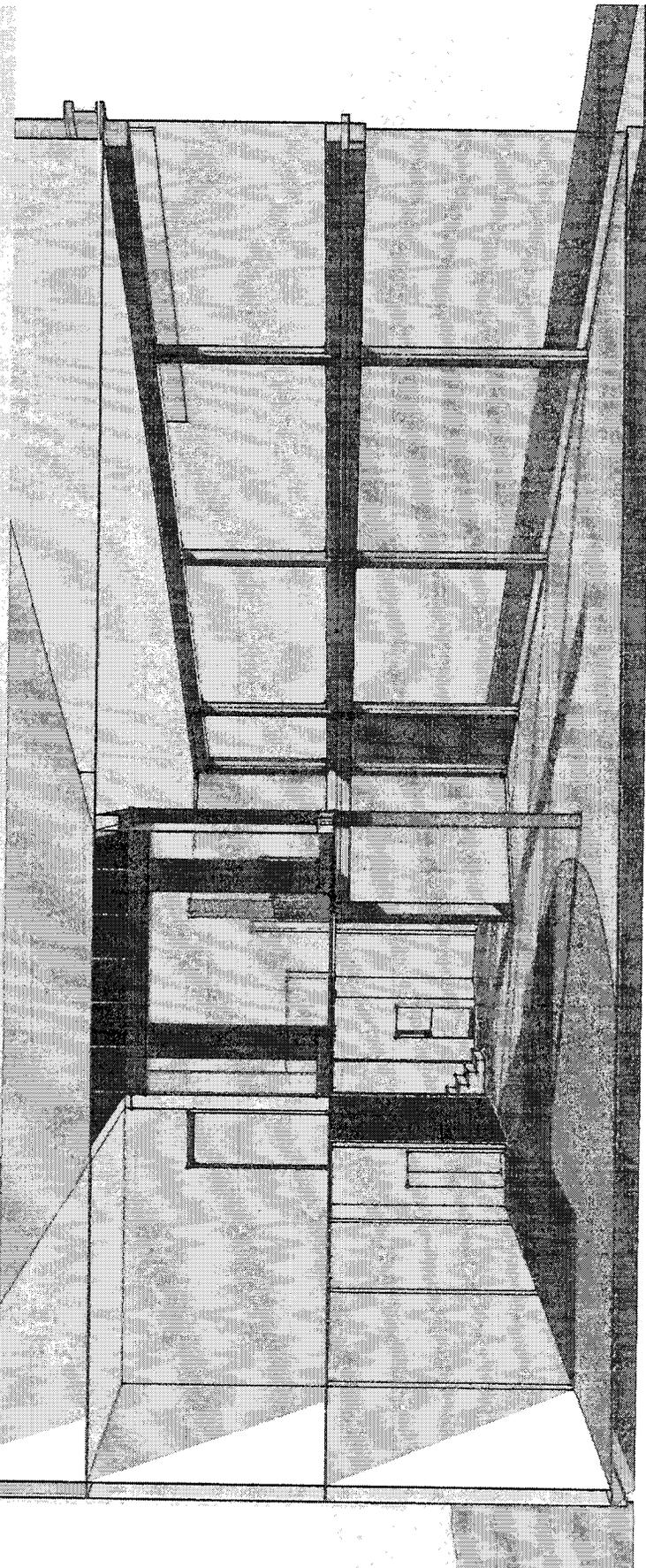
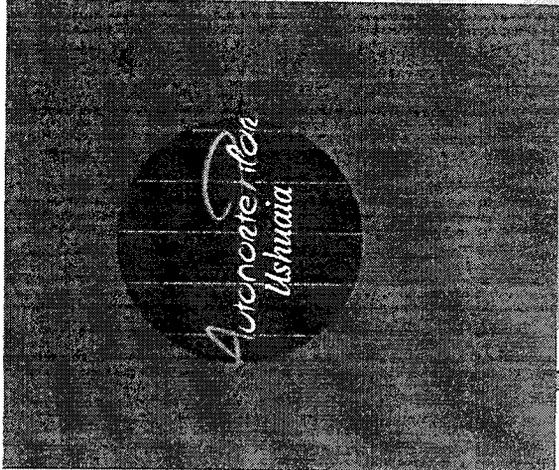


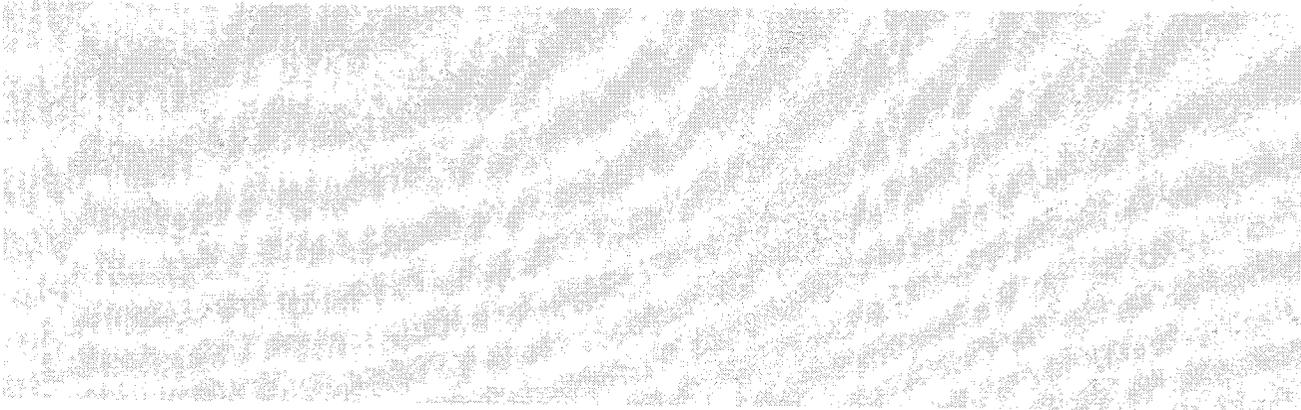
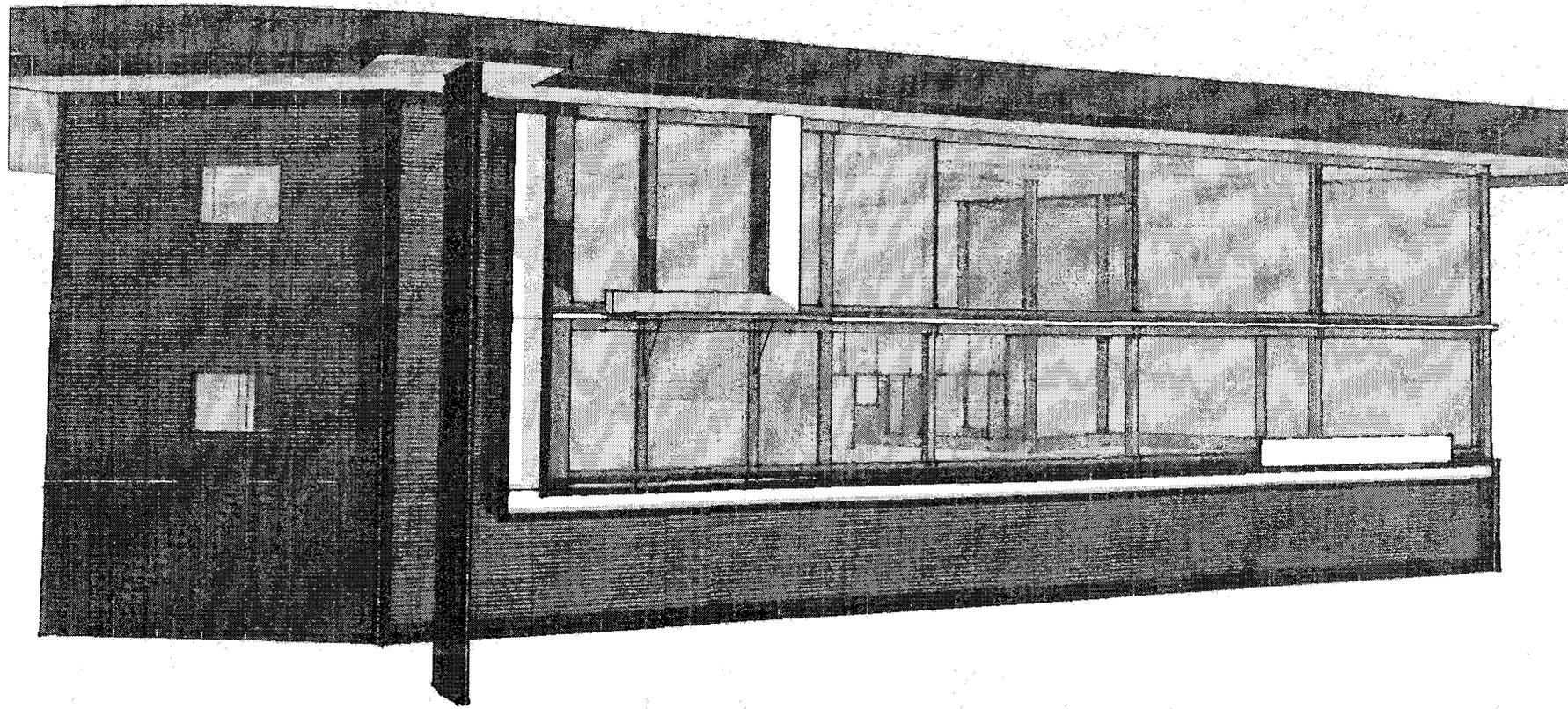


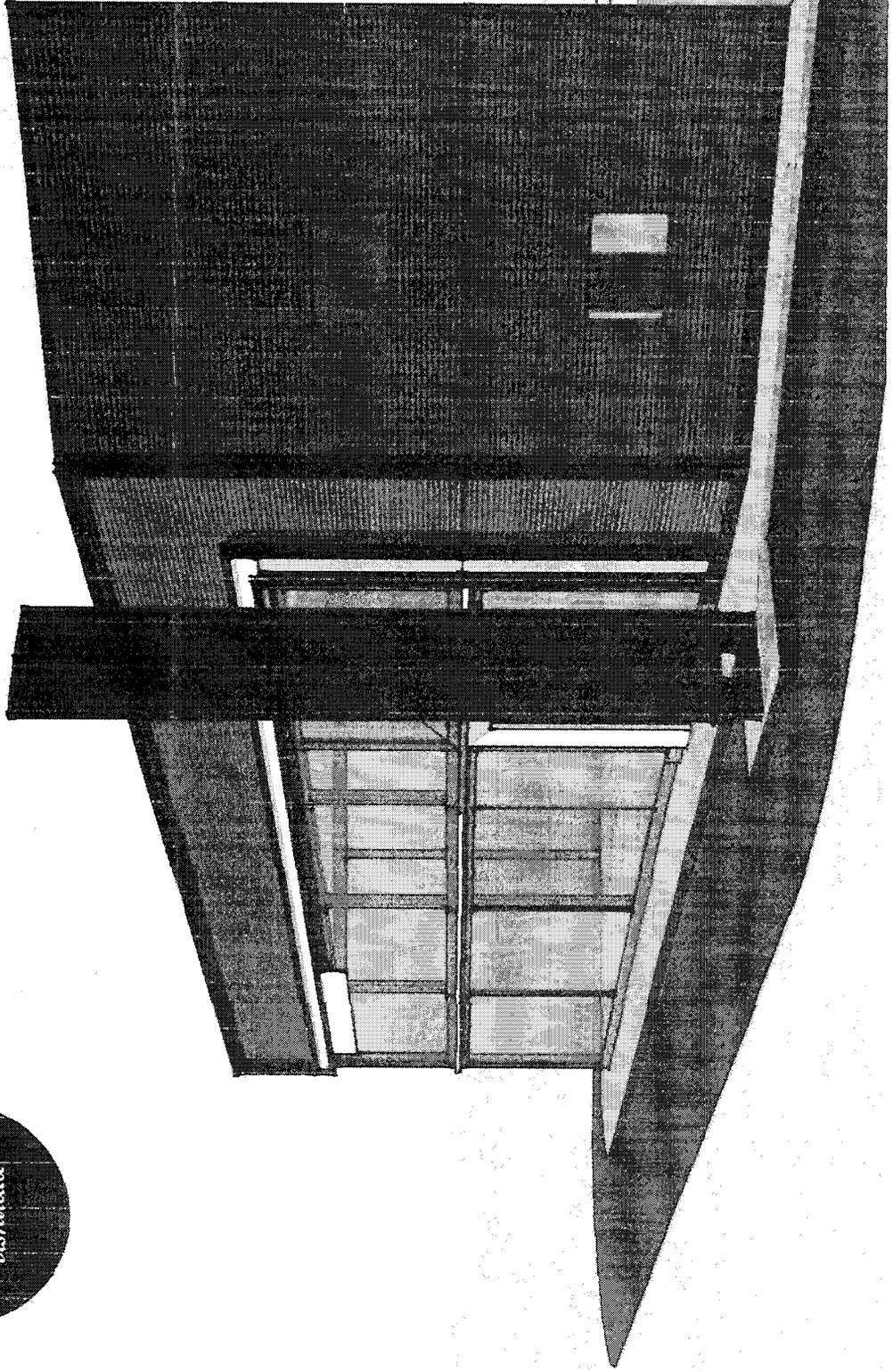


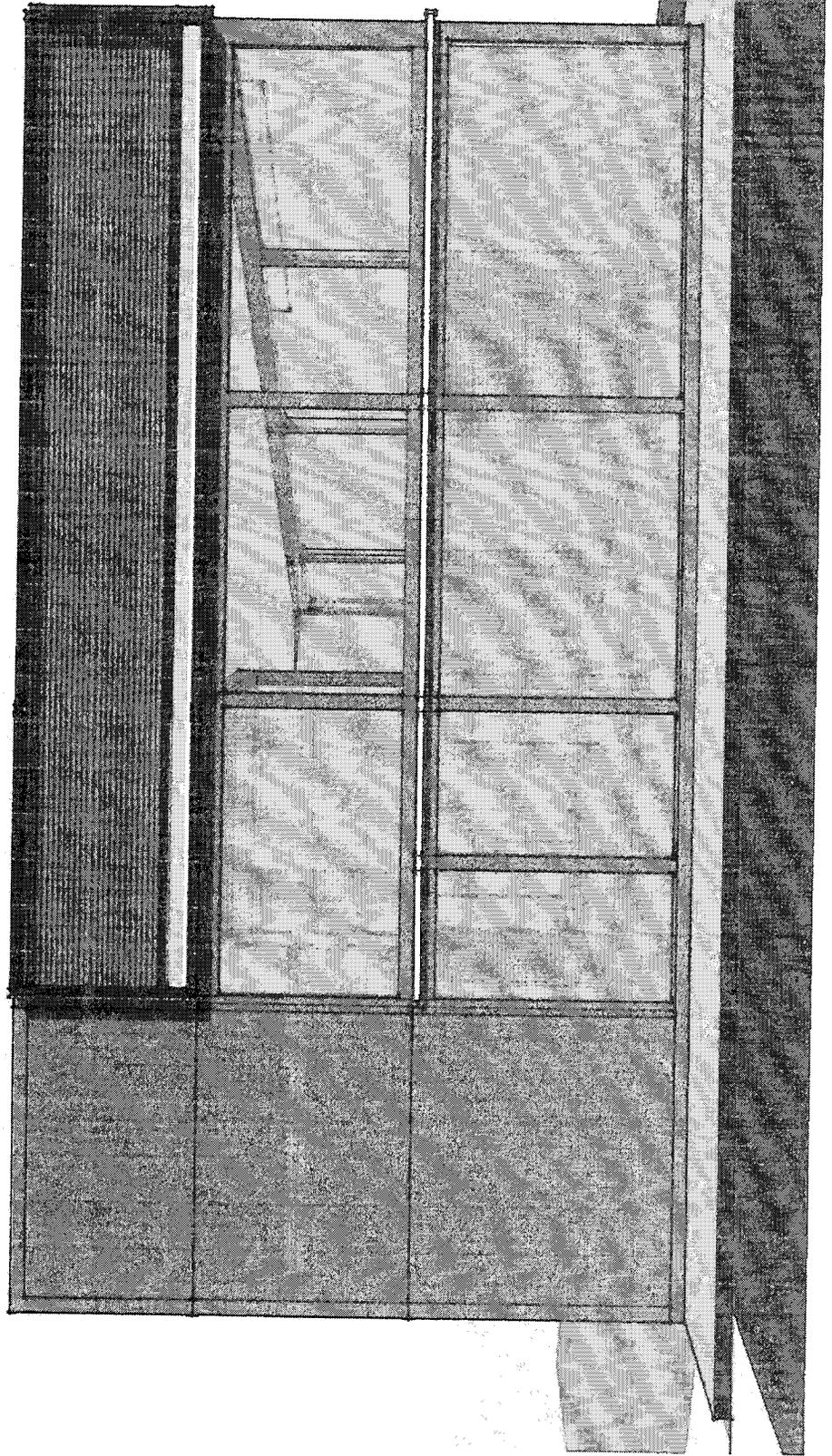


Autonomee Rion
Ushuaia









Remito las presentes para su evaluación.

**Firmado Electrónicamente por
Directora BORGNA María Belen
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA
Dirección General de Desarrollo Urbano
Ambiental y Ordenamiento Territorial
22/11/2023 12:38**

Asunto **Trámite - solicitudes de excepción - F-110-1 AUTONORTE USHUAIA S.A.**
Remitente Dirección de Análisis e Información Territorial
< analisis.infoter@ushuaia.gob.ar >
Destinatario < irisurquiza@hotmail.com >
Fecha 23/11/2023 15:50



- Form. Solicitud de Excepción.pdf (66 KB)
- Guía de Trámite - EXCEPCIONES.pdf (65 KB)

AUTONORTE USHUAIA S.A.

Iris G. Urquiza:

Buenas tardes, me comunico con relación al pedido de excepción que formularon mediante nota N-21748-23.

Al respecto, adjunto Guía de trámite y Formulario a presentar, a fin de iniciar el expediente electrónico.

Por cualquier consulta, estamos a disposición.

Saludos

--

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



Municipalidad de Ushuaia
Dirección de Análisis e Información Territorial

RESUMEN DE SITUACION PARCELARIA A LA FECHA 23/11/2023 15:29:54

EL INMUEBLE NO TIENE DEUDA

Seccion	N° Macizo	Letra Macizo	N° Parcela	Letra Parcela	U.F. / U.C.
F	0110		0001		

Personas relacionadas a la Parcela

Tipo	Personas	Documento
Titular	MUNICIPALIDAD USHUAIA	OTRO 0
Contribuyente	AUTONORTE USHUAIA S.A.	OTRO 1681

Direcciones

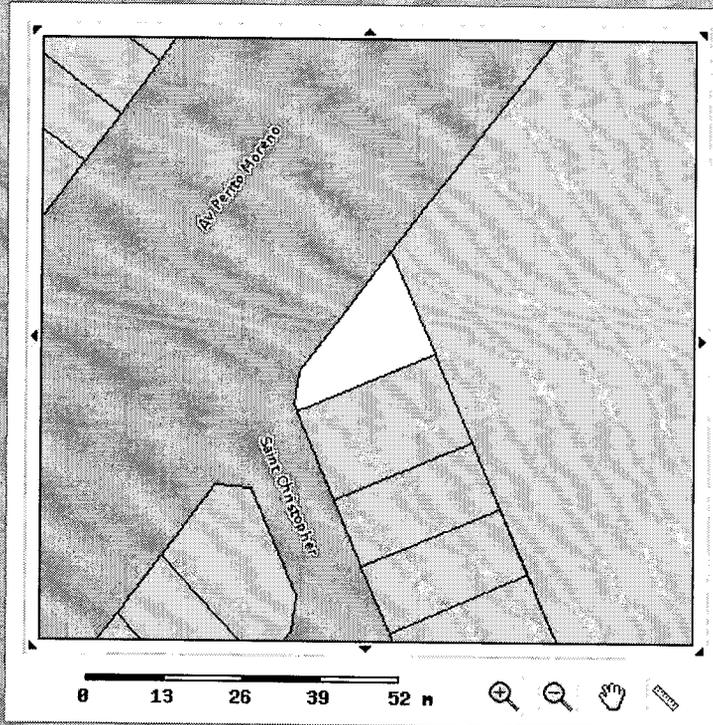
Descripcion	Num	Tipo Puerta
PERITO FRANCISCO P. MORENO	1284	Principal

Parcela

Metros Frente	31.47
Superficie Terreno	263.33
Valor Tierra	1893.08
Valor de Mejora	0.00
Porcentaje	0.00
Terreno Esquina	SI
Doble Frente	NO
Exp. Obra	
Exp. Comercio	1791-0 -2001
Exp. Suelo Urbano	623-E-436-1997
Plano Mensura	T.F.1-054-94
Partida	10379

Observaciones

Adjudicación en venta a favor de AUTONORTE USHUAIA S.A. Cargado 03/08/2023.



* El Titular de dominio actualizado se deberá consultar al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia (Art.21-Ley Nac.N° 17801- Art. 58 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.



Comprobante de pago
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Importe	\$ 10796,60
CFT 0%	\$ 0
TOTAL	\$ 10796,60

Fecha	Hora	Nro. Trans.
27/11/2023	13:34:56	273097136
Medio de pago	Cuotas	DNI
Visa Crédito	1	21668136

Nro. de referencia
123835

Productos
Padron 160998 de Sin determinar
cuota 103/2023 por \$10796.6

EL PAGO ESTÁ SUJETO A IMPUTACIÓN DE LA ENTIDAD

COMPROBANTE DE PAGO VÁLIDO.
CONSERVELO.

INFORME TÉCNICO

1) Datos de la parcela:

Nomenclatura catastral: Sección: **F** - Macizo: **110** - Parcela: **01**

Propiedad de: Municipalidad de Ushuaia

Adjudicatario: AUTONORTE USHUAIA S.A. - DM 1300/2023

Superficie de la parcela: 263.33m²

Dirección: Av. Perito Pascasio Moreno 1284

FOS edificado: 0 - FOT edificado: 0

Zonificación: **R1** Cuyos indicadores urbanísticos son:

Frente mín.: 12 m - Sup. mín.: 300.00 m²

Retiros: Frontal: NO - Lateral: NO - Contrafrontal: 4 m

FOS: 0.7 - FOT: 2.3- Altura máx.s/LE: 9.00 m

Plano límite de altura máx.:15.00m

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

- I) **VII.1.2.1.1. – R1 RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA. OM:2139**
Actualizado al 30/06/2022 (OM 6041) FOS

3) Consideraciones:

- I. **USO DE LA PARCELA:** AUTONORTE USHUAIA SA construirá en l parcela un edificio destinado a la exposición y venta de automotores.
- II. **MORFOLOGÍA DE LA PARCELA:** Se trata de una parcela relativamente pequeña, incluso su superficie es inferior a la mínima exigida para la zona y de forma totalmente irregular, asemejándose a un triángulo con dos ángulos agudos, lo que reduce considerablemente el aprovechamiento de la misma.

Atento a lo expuesto en los apartados I) y II) y teniendo en cuenta que los productos a comercializar (vehículos automotores) son de gran tamaño y requieren gran espacio para su exposición y considerando que se pretende tener los mismos bajo techo dadas las condiciones meteorológicas de la zona es que s solicita se tenga a bien autorizar un factor de ocupación del suelo **FOS=1**.

SUPERFICIES PROPUESTAS SEGÚN DOCUMENTACIÓN GRÁFICA ADJUNTA:

Sup. terreno: 263.33 m²

Sup. a construir en PB: 263.33 m²

Sup. a construir en PA: 175.00 m²

Sup. total a construir: 438.33 m²

FOS=1 - FOT=1.66

Ushuaia, 27 de noviembre de 2023


Ing. R. Aceto
Ingeniero en Construcción
N° 12215 - R.P.C 44
Calle Grande 719
Matr. C.T.D.F. 124

**Firmado Electrónicamente por
ARQUITECTO DIAZ COLODRERO Ignacio
Rodolfo
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**

29/11/2023 09:44



RETP N° 7153 - US F

REGISTRO DE ENCOMIENDA DE TAREAS PROFESIONALES
TIPO DE RETP:

Profesional

Apellidos y Nombres: ACETO, Rubén Ricardo
Matrícula N°: 124
D.N.I. N°: 12.189.899

Comitente

Nombre Completo: AUTONORTE USHUAIA S.A.
CUIT: 30-71610566-7
Domicilio Legal: Av. Perito Moreno N: 1268 Localidad: USHUAIA

COLEGIO INGENIEROS
TIERRA DEL FUEGO A.E.I.A.S.

Recibido: MOREA LAURA

Fecha: 27/11/2023

Hora: 13hs

Firma: 

Naturaleza Técnica del Contrato (De acuerdo al Dec-Ley 6070/58; Dec-Ley 7887/55 y Cód. Etica Dec. 1099/84)

Relación Profesional: CONTRATO DE SERVICIOS PROFESIONALES

Tareas Profesionales: ELABORACIÓN DE INFORME TÉCNICO, CROQUIS Y TRÁMITES PARA SOLICITUD DE EXCEPCIÓN AL CPU ANTE MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Roles Profesionales: PROYECTISTA E INFORMANTE TÉCNICO

Datos de la Obra/Local

Titular: AUTONORTE USHUAIA SA

Provincia: TIERRA DEL FUEGO

Calle 1: AV. PERITO MORENO 1284

Calle 2:

Zonificación: SECCIÓN: F – MACIZO: 110 – PARCELA: 01 ZONIFICACIÓN: R1

Localidad: USHUAIA

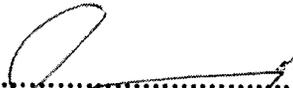
Tipo de Obra / Local: OBRA NUEVA

Destino de la Obra / Local: LOCAL COMERCIAL

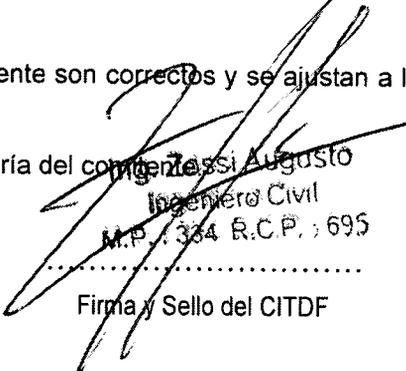
Magnitud y Valor de la Obra / Local: SUP. TOTAL a construir: 438,33m2 – Honorarios: \$ 450.000,00

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 de la Comitente
Gonzalo Roger HERRERA
Presidente AUTONORTE USHUAIA SA


.....
Firma y Sello del Profesional
Ingeniero en Construcción
M.P. 12215 - R.P.C. 44
Prov. Grande 719


.....
Firma y Sello del CITDF

Ing. Teófilo Augusto
Ingeniero Civil
M.P. 334 R.C.P. 695

**Firmado Electrónicamente por
ARQUITECTO DIAZ COLODRERO Ignacio
Rodolfo
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**

29/11/2023 09:44



Ref.: Solicitud de excepción – Mayor FOS.
Exp: E-11648-2023.

Sra. Directora:

Me dirijo a Usted con relación al pedido de excepción al Art. VII.1.2.1.1. R1: Residencial Densidad Media – FOS 0.70; del Código de Planeamiento Urbano, solicitado por el Ing. Rubén Aceto, para la parcela identificada en el registro del catastro municipal de la ciudad de Ushuaia como Sección F, Macizo 110, Parcela 01, mediante nota, obrante en el adjunto 8 de expediente de referencia. El titular de la parcela es la Firma Autonorte Ushuaia S.A.

La parcela se encuentra zonificada como **R1: Residencial Densidad Media**, siendo sus indicadores FOS = 0.70 y FOT = 2.3, la parcela es de menor superficie que la mínima de la zonificación (300m^2), contando con 263.33m^2 , el terreno posee una forma atípica casi triangular, en esquina, con frente sobre la Av. Perito Moreno y ochava sobre la calle Saint Christopher, al ser de menor medida que la mínima para la zonificación, el artículo V.1.6 inc. B del CPU, le permite construir, el 70% de la parcela mínima para la zonificación, aproximadamente 210m^2 , siempre y cuando no se exceda del 80% de la parcela real (212m^2).

Los propietarios en su nota de pedido, obrante en el adjunto 3 del expediente de referencia nos informan que *"...Nos motiva el presente pedido, las condiciones particulares del terreno en el cual AUTONORTE USHUAIA SA. realizará una inversión significativa, en el desarrollo de la mencionada actividad, la cual, no solo mejorara considerablemente la condición del predio, su uso, la calidad visual y estética del área, sino incluso acompañando el crecimiento de la ciudad generando nuevos puestos de trabajo y beneficios que afectan a gran parte de la comunidad"*.

El profesional en su memoria descriptiva, obrante en el adjunto 8 de este expediente, nos indica que *"...teniendo en cuenta que los productos a comercializar (vehículos automotores) son de gran tamaño y requieren gran espacio para su exposición y considerando que se pretende tener los mismos bajo techo dadas las condiciones meteorológicas de la zona es que se solicita tenga a bien autorizar un factor de ocupación de suelo FOS=1"*

Este departamento entiende la complejidad del terreno, observando además que el sector está altamente impactado por comercios, y que la ocupación total de la parcela no produciría un impacto negativo, razón por lo que se decide dar continuidad a la solicitud del profesional, autorizando un FOS de 1, y limitando el FOS a 2. Se observa que de esa manera se podría ejecutar el proyecto presentado en los croquis obrantes en el adjunto 5 al 23 de presente expediente.

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

INFORME Depto. E y N. N° 36/2023

Ushuaia, 28 / 11 / 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

29/11/2023 11:41



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".

PROYECTO DE ORDENANZA.

EL CONCEJO DELIBERANTE

DE LA CIUDAD DE USHUAIA

SANCIONA CON FUERZA DE

ORDENANZA

ARTÍCULO 1º: AUTORIZACION. Autorizar un FOS=1, para la parcela identificada en el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia, como Sección F, Macizo 110, Parcela 01.

ARTÍCULO 2º: CONDICIONAMIENTO. Condicionar la autorización enunciada en el artículo precedente a que se limite la construcción en el predio a un FOT = 2.

ARTICULO 3º.- REGISTRAR. Pasar al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación, dar al Boletín Oficial Municipal para su publicación y ARCHIVAR.-

ORDENANZA MUNICIPAL N° _____

DADA EN SESION _____ DE FECHA __/__/__

Firmado Electrónicamente por
ARQUITECTO DIAZ COLODRERO Ignacio
Rodolfo
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

29/11/2023 11:41



Ref.: Solicitud de excepción – Mayor FOS.
Exp: E-11648-2023.

Sra. Directora:

Me dirijo a Usted con relación al pedido de excepción al Art. VII.1.2.1.1. R1: Residencial Densidad Media – FOS 0.70; del Código de Planeamiento Urbano, solicitado por el Ing. Rubén Aceto, para la parcela identificada en el registro del catastro municipal de la ciudad de Ushuaia como Sección F, Macizo 110, Parcela 01, mediante nota, obrante en el adjunto 8 de expediente de referencia. El titular de la parcela es la Firma Autonorte Ushuaia S.A.

La parcela se encuentra zonificada como **R1: Residencial Densidad Media**, siendo sus indicadores FOS = 0.70 y FOT = 2.3, la parcela es de menor superficie que la mínima de la zonificación (300m²), contando con 263.33m², el terreno posee una forma atípica casi triangular, en esquina, con frente sobre la Av. Perito Moreno y ochava sobre la calle Saint Christopher, al ser de menor medida que la mínima para la zonificación, el artículo V.1.6 inc. B del CPU, le permite construir, el 70% de la parcela mínima para la zonificación, aproximadamente 210m², siempre y cuando no se exceda del 80% de la parcela real (212m²).

Los propietarios en su nota de pedido, obrante en el adjunto 3 del expediente de referencia nos informan que *"...Nos motiva el presente pedido, las condiciones particulares del terreno en el cual AUTONORTE USHUAIA SA. realizará una inversión significativa, en el desarrollo de la mencionada actividad, la cual, no solo mejorara considerablemente la condición del predio, su uso, la calidad visual y estética del área, sino incluso acompañando el crecimiento de la ciudad generando nuevos puestos de trabajo y beneficios que afectan a gran parte de la comunidad"*.

El profesional en su memoria descriptiva, obrante en el adjunto 8 de este expediente, nos indica que *"...teniendo en cuenta que los productos a comercializar (vehículos automotores) son de gran tamaño y requieren gran espacio para su exposición y considerando que se pretende tener los mismos bajo techo dadas las condiciones meteorológicas de la zona es que se solicita tenga a bien autorizar un factor de ocupación de suelo FOS=1"*

Este departamento entiende la complejidad del terreno, observando además que el sector está altamente impactado por comercios, y que la ocupación total de la parcela no produciría un impacto negativo, razón por lo que se decide dar continuidad a la solicitud del profesional, autorizando un FOS de 1, y limitando el FOT a 2. Se observa que de esa manera se podría ejecutar el proyecto presentado en los croquis obrantes en el adjunto 5 al 23 de presente expediente.

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

INFORME Depto. E y N. N° 36/2023

Ushuaia, 28 / 11 / 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**

29/11/2023 13:43



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

Sra. Directora.

Para su conocimiento a los fines de ser tratado en el próximo CoPU. Informo además que se cargó nuevamente el informe, ya que poseía un error.

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

Firmado Electrónicamente por
ARQUITECTO DIAZ COLODRERO Ignacio
Rodolfo
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

29/11/2023 13:46

Secretario de Habitat y Ordenamiento Territorial

Elevo las presentes para su consideración, las mismas serán tratadas en el próximo CoPU.

**Firmado Electrónicamente por
Director/a BORGNA Maria Belen
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA
Dirección General de Desarrollo Urbano
Ambiental y Ordenamiento Territorial
29/11/2023 13:53**



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

Tomado conocimiento, se remite el presente a fin de dar continuidad al trámite correspondiente.

"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
29/11/2023***



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

Acta N°219

Fecha de sesión: 29 de noviembre de 2023. **Lugar:** MUNICIPALIDAD DE USHUAIA.

Orden del día:

1. Expediente E-11626-2023: Proyecto de Ordenanza - Desafectación Parcial de Espacio Verde (O-05c-01).

Consideraciones previas:

Se elabora proyecto de ordenanza, referido a la desafectación de un sector del Espacio Verde, identificado en el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia, como Sección O, Macizo 5C, Parcela 01.

Mediante Decreto Municipal N°3833/2020, fue adjudicada en venta ad-referéndum del Concejo Deliberante, al "Sindicato Personal Jerárquico de la Administración Pública de la Provincia de Tierra del Fuego A. e I. A.S, la parcela denominada según el catastro municipal como, Sección O, Macizo 5C, Parcela 02, la cual tiene una superficie aproximada de TRECIENTOS DIEZ METROS CUADRADOS CON SETENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS (310,75 m²), destinada a la construcción de una "sede social" para el servicio de sus asociados.

Cabe aclarar que la desafectación de un sector del Espacio Verde, se debe a un error en la demarcación de la parcela denominada como O-5C-4, hace aproximadamente 10 años, lo que originó una invasión a la parcela lindera (O-5C-3), y a su vez esta invasión se trasladó a la O-5C-2, razón por lo que a los fines de regularizar su situación se procede a desafectar una porción del Espacio Verde contiguo. La superficie resultante de la parcela se aproximaría a la superficie otorgada mediante Decreto Municipal y cumpliría además con el frente original de 11 metros.



Propuesta: Dar curso al Proyecto de Ordenanza.

Convalidan: Los presentes.

2. ExpedienteE-11648-2023: Solicitud excepción al código de planeamiento urbano

Detalle: F-110-01 AUTONORTE USHUAIA S.A. s/ F.O.S. - Ing. Aceto, Rubén.

Consideraciones previas:

El Ing. Rubén Aceto solicita excepción al Art. VII.1.2.1.1. R1: Residencial Densidad Media – FOS 0.70; del Código de Planeamiento Urbano, para la parcela identificada en el registro del catastro municipal de la ciudad de Ushuaia como Sección F, Macizo 110, Parcela 01. La titular de la parcela es la Firma "Autonorte Ushuaia S.A".

La parcela se encuentra zonificada como **R1: Residencial Densidad Media**, siendo sus indicadores FOS = 0.70 y FOT = 2.3. Cabe aclarar que es de menor superficie que la mínima exigida para la zonificación (300m²), contando con 263.33m². El terreno posee una forma atípica casi triangular, en esquina, con frente sobre la Av. Perito Moreno y ochava sobre la calle Saint Christopher. Al ser de menor medida que la mínima para la zonificación, le permite construir, el 70% de la parcela mínima para la zonificación, aproximadamente 210m².

Los propietarios en su nota de pedido, obrante en el adjunto 3 del expediente de referencia nos informan que *"...Nos motiva el presente pedido, las condiciones particulares del terreno en el cual AUTONORTE USHUAIA SA. realizará una inversión significativa, en el desarrollo de la mencionada actividad, la cual, no solo mejorara considerablemente la condición del predio, su uso, la calidad visual y estética del área, sino incluso acompañando el crecimiento de la ciudad generando nuevos puestos de trabajo y beneficios que afectan a gran parte de la comunidad"*.

Se entiende la complejidad del terreno, observando además que el sector está altamente impactado por comercios, y que la ocupación total de la parcela no produciría un



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

"2023 – 40° Aniversario de la Restauración de la

impacto negativo, razón por lo que se decide dar continuidad a la solicitud del profesional, autorizando un FOS de 1, y limitando el FOT a 2, observando que de esta manera se podría ejecutar el proyecto de acuerdo a la documentación presentada.

Propuesta: Dar curso al Proyecto de Ordenanza.

Convalidan: Los presentes.

Coordinación: Arq. BORGNA, María Belén.

Asistencia: Arq. Jorgelina FELCARO.

En representación del Departamento Ejecutivo:

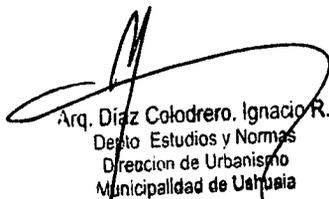
DIAZ COLODRERO, Ignacio; BENAVENTE, Guillermo; BORGNA, María Belén; SEVECA, Maximiliano; FELCARO, Jorgelina.

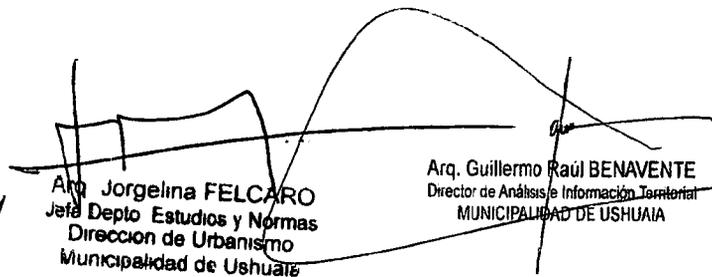
En representación del Concejo Deliberante:

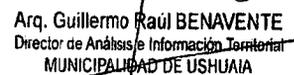
BARRANTES, Guillermo.

USHUAIA, 29 de NOVIEMBRE de

2023.-

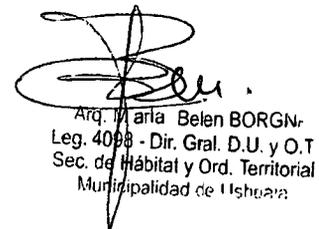

Arq. Díaz Colodrero, Ignacio R.
Depto. Estudios y Normas
Dirección de Urbanismo
Municipalidad de Ushuaia


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


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


M.N.O. Maximiliano SEVECA
Director de Obras Privadas
Subsecretaría de Obras Públicas
Municipalidad de Ushuaia


Guillermo Barrantes


Arq. María Belén BORGNA
Leg. 4098 - Dir. Gral. D.U. y O.T.
Sec. de Hábitat y Ord. Territorial
Municipalidad de Ushuaia

**Firmado Electrónicamente por
Directora BORGNA Maria Belen
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA
Dirección General de Desarrollo Urbano
Ambiental y Ordenamiento Territorial
29/11/2023 14:20**

Dirección de Legal y Técnica

Elevo lo actuado en la sesión del CoPU, fecha 15/11/2023, a fin de ser remitido al Concejo Deliberante para su tratamiento.

Firmado Electrónicamente por
Directora BORGNA María Belén
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA
Dirección General de Desarrollo Urbano
Ambiental y Ordenamiento Territorial
29/11/2023 14:21