



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

"2024, Año del 140 Aniversario de la Fundación de la ciudad de Ushuaia"

NOTA N° 156 - /2024.-

LETRA: Mun. U.

Ushuaia, 18 OCT. 2024

SRA. PRESIDENTA DEL CONCEJO DELIBERANTE:

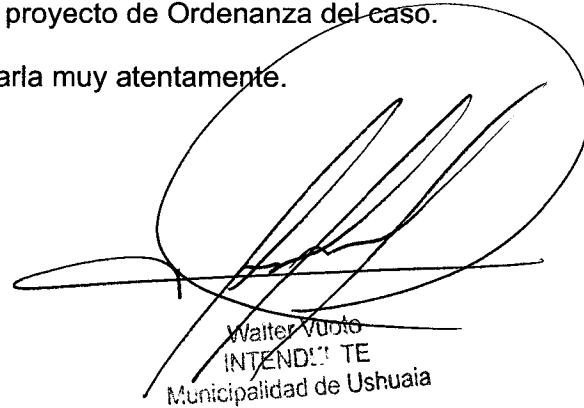
Tengo el agrado de dirigirme a Usted, a efectos de remitir lo actuado en el Consejo de Planeamiento Urbano (Co.P.U), en sesión ordinaria de fecha quince (15) de octubre de 2024, en el marco del Expediente E-9779/2024: "Solicitud de Uso Arq. S. SIMOES". Detalle J-97-08 Local 2.

Asimismo, se adjunta a la presente el Expediente indicado en soporte electrónico y el Acta Co.P.U. N° 224, como así también el proyecto de Ordenanza del caso.

Sin otro particular, pláceme saludarla muy atentamente.

CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA MESA DE ENTRADA LEGISLATIVA ASUNTOS INGRESADOS	
Fecha:	12 OCT 2024 Hs. 11:40
Número:	1149 Fojas: 37
Expe. N°	
Girado:	JEREZ Dajana Ayelen
Recibido:	Legislación

Concejo Deliberante Ushuaia


Walter Vuoto
INTENDENTE
Municipalidad de Ushuaia

SRA. VICE INTENDENTA

DE LA CIUDAD DE USHUAIA

Abog. Gabriela MUÑIZ SICCARDI

S _____ / _____ D

10



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

"2024, Año del 140° Aniversario de la Fundación de Ushuaia".

PROYECTO DE ORDENANZA.

EL CONCEJO DELIBERANTE

DE LA CIUDAD DE USHUAIA

SANCIONA CON FUERZA DE

ORDENANZA

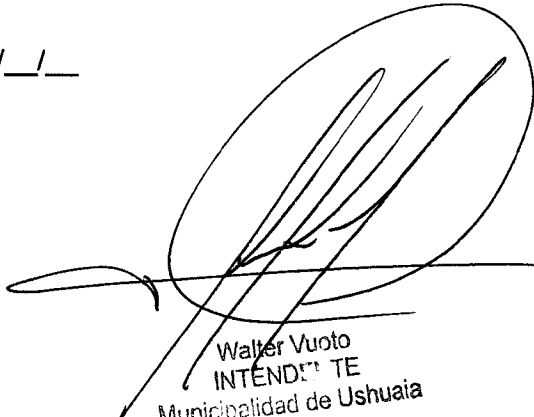
ARTÍCULO 1º: Autorización. AUTORIZAR el Uso "Confitería con permanencia de personas, fábrica de pastelería – horneado de panificación – ventas", con una superficie aproximada de 220m², para la parcela identificada en el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia como, Sección J, Macizo 97, Parcela 08, local 02.

ARTÍCULO 2º: Condicionamiento. Condicionar el plazo de lo enunciado en el Artículo 1º, hasta la finalización del contrato de locación por parte de la empresa ALMA S.A.

ARTÍCULO 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 __/__/__



Walter Vuoto
INTENDENTE
Municipalidad de Ushuaia



Municipalidad de Ushuaia

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

(310) MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

NRO
MUS-E-9779-2024

AÑO
2024

FECHA 02/10/2024

INICIADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO AMBIENTAL Y ORDENAMIENTO
TERRITORIAL

--

EXTRACTO

Tema: Excepción

Detalle: J-97-08 local 2 - Solicitud de Uso - arq. S. SIMOES

Interesado:

DNI/CUIL/CUIT:

Telefono:

Mail:



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:

DNI:

Domicilio Real:

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

@

Teléfono de contacto 2901- (opcional)

en carácter de TITULAR de la Parcela: , del Macizo: , Sección:

designo a:

RPC-Matr. N°:

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

El /la TITULAR del inmueble debe enviar este formulario a: [analisis.infoter@ushuaia.gob.ar](mailto: 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)



ENCOMIENDA PROFESIONAL

El/La/Los que suscribe/n **Weinert Adrian** en carácter de **Apoderado** del inmueble de referencia identificado catastralmente como sección: **J** macizo: **97**, parcela: **8**, constituyendo domicilio en **Los Ñires 2583**

ENCOMIENDA/N al/a los arquitectos/as:

Arquitectos/as	Matricula N°
SIMOES, Sandra Alejandra	50

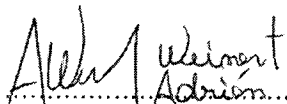
Las siguientes tareas profesionales:

Documentación para obra o para tramitaciones 1 un.


Domicilio de la Obra **Los Ñires 2583**

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

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



 Firma, Aclaración y DNI/CUIT
 Comitente **2801842**



 Firma, Aclaración y N° Matricula CATDF
 Arquitecto/a **SANDRA A. SIMOES**
Arquitecta
RPC: 138 CATDF: 50

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

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

El presente se extiende en un ejemplar para ser presentado ante quien corresponda el día 11/09/2024 en la ciudad de Ushuaia Provincia de Tierra del Fuego.

Certificado de Situación Regular N° 91/2024

GOSN Firmado
Soleda digitalmente
 por GOSN
d Soledad Silvana
Silvana Fecha:
 2024.09.11
 10:03:55 -03'00'

Firma CATDF



Ushuaia, 01 de octubre de 2024

SECRETARÍA de HABITAT y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

DIRECCIÓN GRAL. DE DESARROLLO URBANO

S / D:

Referencia: Lote J-97-8 Local 2
Excepción al Código de Planeamiento

Por medio de la presente me dirijo a Uds. a fin de solicitar una excepción a las Normas de Planeamiento Urbano, en lo que respecta a la ampliación de uso conforme.

INTRODUCCIÓN

El local de la referencia se encuentra en la planta baja, dentro de un polo de locales comerciales, formando parte de un edificio de viviendas multifamiliar de aproximadamente 90 unidades.

La calle donde se emplaza el conjunto es Los Ñires N°2583, y tiene ya en sus alrededores un impacto importante de viviendas tanto unifamiliares como deptos. y hotelería. Muy cerca de nuestro emplazamiento, también hay un edificio de la justicia provincial.

El suroeste de nuestra ciudad ha crecido exponencialmente, y es la zona de mayor construcción de los últimos años. La ampliación de usos en la zona "R3", pareciera insuficiente para el crecimiento del área.

MEMORIA DESCRIPTIVA

El local en cuestión es de aproximadamente 220m²; ofrece una cocina abierta, con una zona de mesas donde tomar algo y disfrutar de la variedad que ofrece siempre la gastronomía altamente conocida de Tante Sara.

La burbuja propuesta en el proyecto permite la elaboración a la vista de toda la repostería que ofrece la empresa. La idea es mostrar el proceso de preparación de estas, la calidad de las materias primas que se utilizan para los productos de la casa y poder observar cómo se preparan todos los alimentos que se ofrecen en el local.

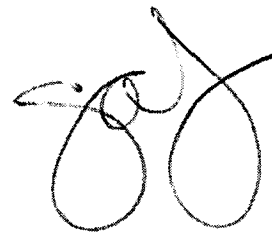
También, se plantea el horneado de la repostería que se prepare a la vista, facturas y panificados.

Tiene instalaciones completas, incluyendo baño para discapacitados.

Por lo antes expuesto solicitamos autorización de uso: **"Confitería con permanencia de personas, fabrica de pastelería-horneado de panificados, venta"**.

Para su mejor interpretación se adjunta la siguiente documentación:

- Plano de arquitectura con equipamiento visado por el área técnica de bomberos
- Informe Final de Bomberos
- Imágenes del proyecto de interior del local.

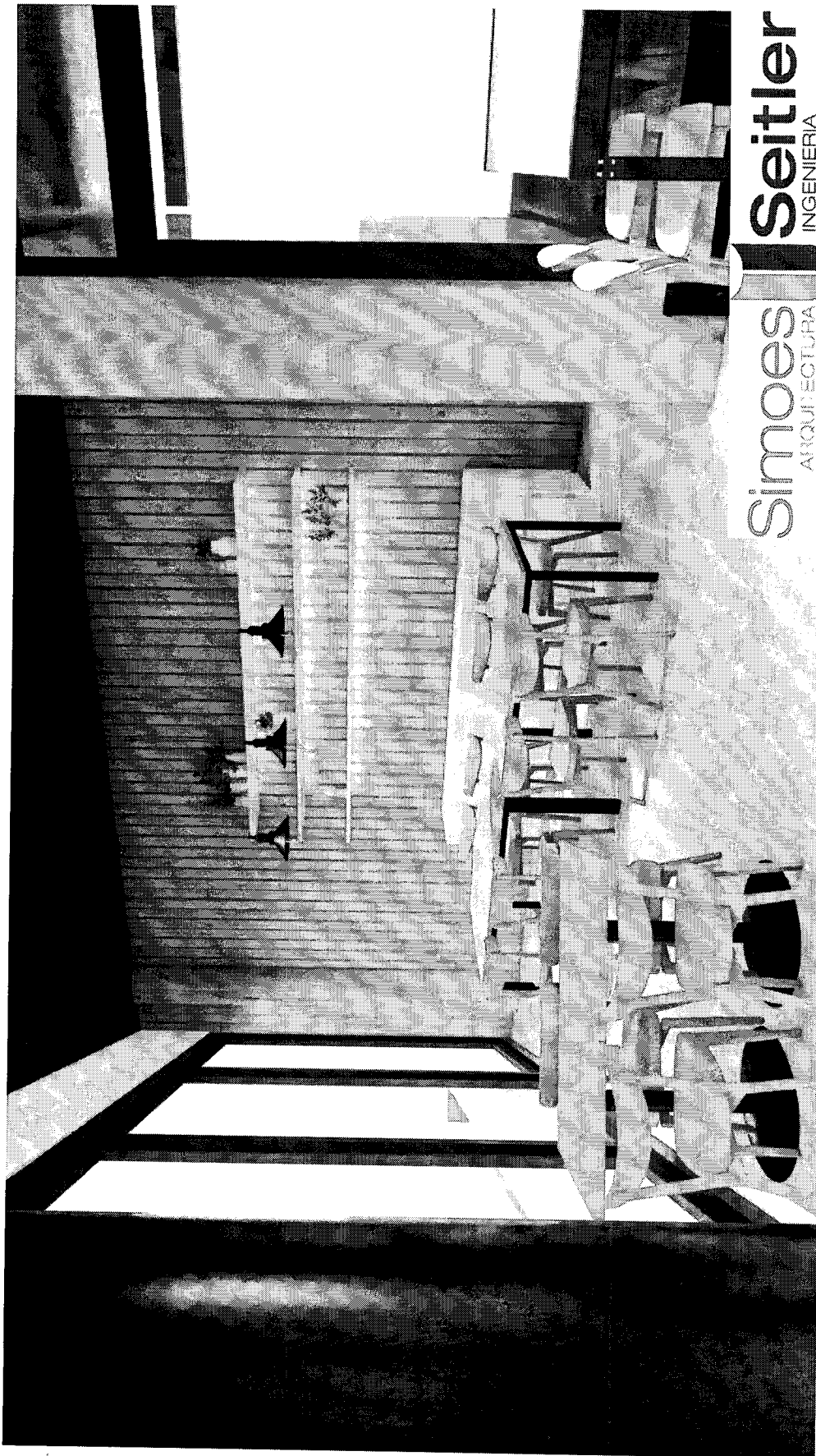


Arq. Sandra SIMOES
RPC N° 138 CATDF N° 50



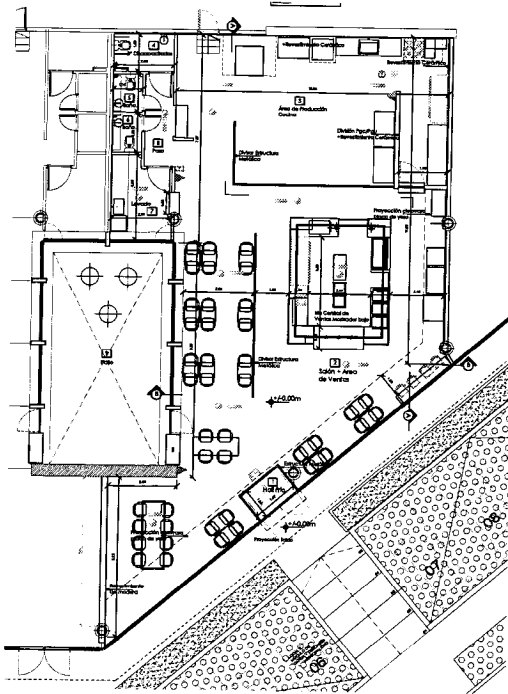
Simoes
ARQUITECTURA

Seitler
INGENIERIA

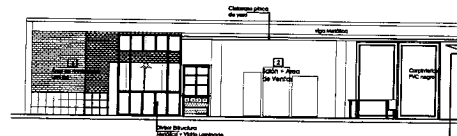


simoes
ARQUITECTURA

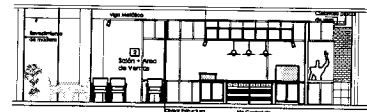
Seitler
INGENIERIA



PLANTA BAJA Escala 1:100



CORTE A-A Escala 1:100



CORTE B-B Escala 1:100

Planta Iluminación y ventilación

LOCAL	Nº	Sala	ILUMINACIÓN			VENTILACIÓN			OBSERVAC.
			Int.	Ext.	Med.	Pres.	Ext.	Pres.	
1	Hall	Hall	0	0	0	0	0	0	
2	Sala	Sala	0	0	0	0	0	0	
3	Área Producción	Área Producción	0	0	0	0	0	0	
4	Baño	Baño	0	0	0	0	0	0	
5	Baño	Baño	0	0	0	0	0	0	
6	W.C.	W.C.	0	0	0	0	0	0	
7	W.C.	W.C.	0	0	0	0	0	0	
8	W.C.	W.C.	0	0	0	0	0	0	

Planta de Locales

LOCAL	Nº	Descripción	RUS		LOCALS		ORDENADO		REVERTIR INTERIO		PINTURA	CAPIPI	OBSERVAC.
			Pres.	Ext.	Pres.	Ext.	Pres.	Ext.	Pres.	Ext.			
1	Hall	Hall	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
2	Sala	Sala	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
3	Área Producción	Área Producción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
4	Baño	Baño	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
5	Baño	Baño	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
6	W.C.	W.C.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
7	W.C.	W.C.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
8	W.C.	W.C.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

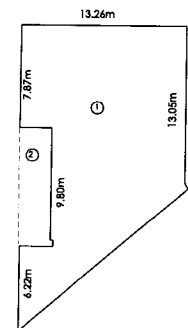
REFERENCIAS

- Cálculo de área
- Detallar Templo
- Cálculo de volumen
- Sismo
- ▲ Código Manual 5 Fig ABC
- ▲ Código Manual 6 Fig ABC
- ▲ Código Manual 7 Fig ABC
- ▲ Código Manual 8 Fig ABC
- ▲ Código Manual 9 Fig ABC
- ▲ Código Manual 10 Fig ABC
- ▲ Código Manual 11 Fig ABC
- ▲ Código Manual 12 Fig ABC
- ▲ Código Manual 13 Fig ABC
- ▲ Código Manual 14 Fig ABC
- ▲ Código Manual 15 Fig ABC
- ▲ Código Manual 16 Fig ABC
- ▲ Código Manual 17 Fig ABC
- ▲ Código Manual 18 Fig ABC
- ▲ Código Manual 19 Fig ABC
- ▲ Código Manual 20 Fig ABC

Nota: El Profesional firmante será el único responsable de todos los cálculos de estructuras sísmorresistentes.

BALANCE DE SUPERFICIES

- Local 2
- Superficie Planta Baja
- ① 225.30m² Superficie Cubierta
- ② 22.00m² Superficie Descubierta (Patio)
- SUPERFICIE TOTAL: 225.30m²



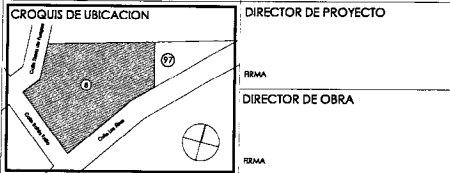
NOMENCLATURA CATASTRAL	SECC. J	MAC. 97	PARC. B	PLANO 1
------------------------	---------	---------	---------	---------

PLANO: SISTEMAS DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS
 USO PREDOMINANTE: Local Comercial - Panadería / Conifitería

PROPIEDAD DE: **HABITAR S.R.L.**
 RESPONSABLE DE LA ACTIVIDAD: **ALMA S.A.**
 DOMICILIO: Calle Los Rires N° 2583

PLANO DE ARQUITECTURA ESCALA: 1:100

ZONIFICACION	D.U.	150 hab/ha	PROPIETARIO
R3	D.N.	300 hab/ha	HABITAR S.R.L.
	F.O.T.	094	
	F.O.S.	036	



BALANCE DE SUPERFICIES	
SUPERFICIE TERRENO	4713.13 m ²
SUPERFICIE CUBIERTA	225.30 m ²
SUPERFICIE DESCUBIERTA (PATIO)	22.00 m ²
SUPERFICIE TOTAL	225.30 m ²

LA APROBACION DE LOS PLANOS NO ENLACE LA OBLIGACION DE POSEER FIRMADO DE HABILITACION.



PLANO VISADO
 AREA TECNICA BOMBEROS
 POLICIA PROVINCIAL

Federico J. Schärer
 Licenciado en Ciencias de Precisión
 Centro Educativo S.I.P.F.A.J.
 Casilla Profesional de Ingeniería Industrial
 B.O. 14/1984 - 15/27 JUL 87 N° 01



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

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

"INFORME FINAL DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS – Nº 260/2024 –A.T.B & B."

DATOS ESPECÍFICOS					
Propietario:	HABITAR S.R.L.-				
Responsable:	ALMA S.A.-				
Rubro:	Confitería- Panadería.-				
Ubicación:	Calle Los Ñires Nº 2.583- Ushuaia.				
Sup. Del Terreno:	4.712,13 Mts ² .				
Sup. A Habilitar:	225,30 Mts ² . Aproximadamente.				
Sección:	"J"	Macizo:	"97"	Parcela:	"08"

DATOS COMPLEMENTARIOS:

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

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

**RECOMENDACIONES REALIZADAS A LOS EFECTOS DE LA PREVENCIÓN
INCENDIOS:**

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

**- REALIZAR PERIÓDICAMENTE REVISIONES DE LAS INSTALACIONES
ELÉCTRICAS.**

**- OBSERVAR LA EXISTENCIA DE CABLES RECALENTADOS O QUEMADOS,
PELADOS, ENCHUFES ROTOS, CONEXIONES QUE DESPRENDAN MALOS OLORES,
ETC.**

**- SUPRIMIR LOS CONDUCTORES QUE NO ESTÉN PROTEGIDOS O
EMPOTRADOS.**

**-EVITAR EL USO SIMULTÁNEO DE EQUIPOS ELÉCTRICOS MEDIANTE
TOMACORRIENTES MÚLTIPLES.**

**-RETIRAR LAS CORTINAS Y MATERIALES COMBUSTIBLES SITUADOS JUNTO
A LOS ENCHUFES Y EQUIPOS ELÉCTRICOS.**

**-AL FIN DE LA JORNADA, DEENCHUFAR AQUELLOS EQUIPOS QUE NO
DEBAN ESTAR PERMANENTEMENTE CONECTADOS.**

-SUBSANAR CUALQUIER ANOMALÍA QUE SE PRODUZCA EN EL SISTEMA ELÉCTRICO.

-NO ACUMULAR BASURA Y DESPERDICIOS EN LOS PUNTOS QUE SE PRESTEN A GENERAR INCENDIOS.

-NO ALMACENAR MATERIALES COMBUSTIBLES COMO REVISTAS, PAPELES, PERIÓDICOS O TPAOS CON RESTOS DE PINTURA O ACEITE, ETC.

-MANTENIMIENTO PREVENTIVO PERIÓDICO DE LAS CALDERAS Y TODO OTRO ARTEFACTO ALIMENTADO MEDIANTE FLUIDO GASEOSO.

-MANTENIMIENTO CORRECTIVO URGENTE ANTE CUALQUIER DESPERFECTO QUE PUDIERAN SUFRIR TODO EQUIPO O ARTEFACTO ALIMENTADO A GAS.

-EN CASO DE CONTAR CON ASCENSORES Y/O MONTACARGAS, DEBERÁ EFECTUARSE MANTENIMIENTO PREVENTIVO PERIÓDICO DEL SISTEMA Y/O CORRECTIVO EN CASO DE DESPERFECTO.

-LOS TRES ÍTEMS ÚLTIMOS INDICADOS DEBERÁN SER EJECUTADOS POR PARTE DE PERSONAL PROFESIONAL O IDÓNEO EN LA MATERIA, EN TANTO QUE DEBERÁN EXTENDER CONSTANCIAS DE LOS TRABAJOS REALIZADOS, LOS CUALES PERMANECERÁN EN PODER DEL TITULAR, CON LA FINALIDAD DE SER PRESENTADOS ANTE ESTA ÁREA TÉCNICA ANTE UN EVENTUAL CONTROL DE LAS INSTALACIONES.

LOS MEDIOS ALTERNATIVOS DE SALIDAS DEBERÁN ENCONTRARSE LIBRES DE OBSTÁCULOS A LOS EFECTOS DE UNA EVENTUAL Y RÁPIDA EVACUACIÓN.

ASIMISMO SE PONE EN CONOCIMIENTO QUE:

A) Todo Cambio Y/O Alteración Edilicia, Será Alternativa Justificada Para Concretar Un Nuevo Informe De Prevención De Incendios.

B) El Responsable De Inmueble Se Encargará De Verificar Periódicamente El Estado General De Los Elementos Y Accesorios Que Integren Parte De Los Medios De Prevención, Seguridad Y Lucha Contra Incendio.

C) El presente Informe Final, no lo exime de exigencias que pudieran expresar otros entes.

DIVISIÓN POLICÍA CIENTÍFICA: Área Técnica Bomberos Ushuaia: 09-09-2024

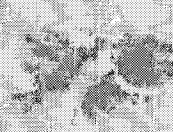


Ayuda
FERNÁNDEZ Donatán D.
Policía de Tierra del Fuego
Área Técnica de Bomberos y Seguridad

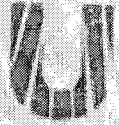


USHUAIA
MUNICIPALIDAD

Dirección General de Rentas
Provincia de Tierra del Fuego
Antártida e Islas del Atlántico Sur
CUIT 30-54666281-7
0000
www.ushuaia.gob.ar



USHUAIA
Capital de las
MALVINAS



"2024, Año del 140 aniversario de la Fundación de la ciudad de Ushuaia"

TITULAR				VENCIMIENTO	
ALMA S.A. (47933) (A-1012)				04/10/2024	
DOMICILIO POSTAL				IDENTIFICACION	
GRAL. JOSE DE SAN MARTIN 175 DPTO 1 CP 9410					
CONTRIBUYENTE			DEUDA REAL		
ALMA S.A.					
PADRON	CONCEPTO DE PAGO	DEUDA	NUMERO RECIBO	FECHA VENCIM.	MONEDA
Padrón con: I-47933	Ejer: 0000041186/24	Posee Deuda	112401000000041186001	04/10/2024	
CONCEPTO	IMPORTE	DETALLE - MENSAJE			
sol de excepción las normas CPU	22.555,20	Deb/Cred: 193(000000000 0000) Tabla: (General) SOLICITADO POR copu@ushuaia.gob.ar el 02/10/2024			
TOTAL		\$ 22.555,20			

1- Tabla para el Contribuyente
Generado el 04/10/2024 11:36 AM

**NO MEZCLES
SI TOMÁS, NO MANEJES**

ORDENANZA MUNICIPAL N°5200

Mantén bajo los estándares de la ley. Mantén los estándares de seguridad.
Cumplir con la Capat del G. Provincia de la Tierra del Fuego.
INDICACIONES Y VERIFICACIONES

**LA SEGURIDAD VIAL
LA HACEMOS EN SE TODOS**

USHUAIA

USHUAIA MUNICIPALIDAD

PADRON	Padrón con: I-47933
CONCEPTO DE PAGO	Ejer: 0000041186/24
VENCIMIENTO	TOTAL
04/10/2024	\$ 22.555,20

INGRESOS VARIOS

2- Tabla para el Banco

NUMERO RECIBO
112401000000041186001

USHUAIA MUNICIPALIDAD

PADRON	CONCEPTO DE PAGO	TOTAL
Padrón con: I-47933	Ejer: 0000041186/24	\$ 22.555,20
VENCIMIENTO	IDENTIFICACION	
04/10/2024		



<00811240100000041186001022555200000000000000000000000000000060964>

administracioncayre@tantesara.com

De: PlusPagos(MUNICIPALIDAD DE USHUAIA) <Infobilletera@Pluspagos.com>
Enviado el: viernes, 04 de octubre de 2024 12:02 p. m.
Para: administracioncayre@tantesara.com
Asunto: Realizaste un pago

x

PlusPagos te informa la acreditación de tu pago.

Comprobante de pago

MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Importe **\$ 22555,20**

CFT 0% **\$ 0**

TOTAL \$ 22555,20

Fecha
04/10/2024

Hora
12:02:01

Nro.
Trans.
309085124

Medio de pago
Visa Debito

DNI
28946768

Nro. de referencia
158603



Ref.: Excepción Art. VIII.4.1 CPU
Exp: E - 9779 – 2024.

Sr. Director:

Me dirijo a usted, con relación al pedido de excepción al Art. VIII-2. ALIMENTACION. 2-1. Bar, cafetería, cervecería, restaurante, cantina, pizzería, grill, y al Art. VIII-I-6. FABRICACION DE PRODUCTOS DE PANADERIA – 6-1. Elaboración de masas, pasteles, sándwiches. Panadería (excl. galletitas). Pastas alimenticias frescas, ambos del Código de Planeamiento Urbano, para la parcela identificada en el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia, como Sección J, Macizo 97, Parcela 08, Local 02, ubicada sobre la calle los Ñires 2583. El lote es propiedad de la firma HABITAR SRL, y la responsable de la actividad es la firma ALMA S.A. Cabe aclarar que en dicha parcela ya se encuentra en funcionamiento una sucursal de la panadería "Tante Sarah".

Dado que la parcela se encuentra zonificada como R3: RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA y el uso "Confitería con permanencia de personas, fábrica de pastelería – horneado de panificación – ventas", tal como lo solicita la profesional, no está permitido en la zona, es necesario tramitar una excepción.

En febrero del año 2022, desde el departamento de estudios y normas se estuvo trabajando en el tema de la tabla de usos para la zonificación R3, observándose la necesidad en aquel momento, de incorporar comercios de cercanía, que permitiera a los residentes del lugar, acceder a algunos comercios de venta de productos de primera necesidad, sin tener que desplazarse hasta el centro de la ciudad. Mediante la Ordenanza Municipal 6041, sancionada con fecha 28/03/2022, se incorporaron a la tabla de USOS normada en el Capítulo VIII del C.P.U, para la zonificación R3, algunos usos como ser despensa barrial, panadería, ferretería, farmacia, etc.

Si bien la zonificación R3. Residencial Densidad Baja es una zona destinada a usos comerciales artesanales y personales, se observa que la zona de la Urbanización del Rio Pipo continua desarrollándose año tras año, lo cual trae aparejado la necesidad de pequeños núcleos comerciales, los cuales van apareciendo de forma espontánea. Sobre la calle los Ñires se ve el surgimiento de nuevos locales en forma continua.

De acuerdo a lo manifestado en la memoria por la profesional, el local se encuentra en la planta baja, dentro de un polo de locales comerciales, formando parte de un edificio de viviendas multifamiliar de aproximadamente 90 unidades.

El local cuenta con una superficie aproximada de 220 m², ofrece una cocina abierta, desde donde permite mostrar el proceso de preparación de las comidas. También, se

plantea el horneado de la repostería, preparándose a la vista, facturas y panificados. Cuenta con instalaciones completas, incluyendo baño para discapacitados.

En cuanto al estacionamiento cuenta aproximadamente con (6) módulos de estacionamiento en dársena, en la vía pública, como parte del complejo.

Este departamento no encuentra inconvenientes para avalar dicho pedido, entendiendo que justamente la idea es permitir el desarrollo de nuevos locales de cercanía, de escala chica, que permitan evitar el traslado de los vecinos a comercios del centro, descomprimiendo así el tránsito vehicular al mismo, razón por la cual se decide dar una autorización para el uso requerido, y no una excepción (de carácter más perdurable), condicionada esta por la duración del contrato de locación.

Por lo expuesto, se eleva el presente informe para su consideración, conjuntamente con el proyecto de ordenanza que sería del caso dictar, 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° 24/2024
Ushuaia, 02 / 10 / 2024.

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

07/10/2024 11:10



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

"2024, Año del 140° Aniversario de la Fundación de Ushuaia".

PROYECTO DE ORDENANZA.

EL CONCEJO DELIBERANTE

DE LA CIUDAD DE USHUAIA

SANCIONA CON FUERZA DE

ORDENANZA

ARTÍCULO 1°: Autorización. AUTORIZAR el Uso "Confitería con permanencia de personas, fábrica de pastelería – horneado de panificación – ventas", con una superficie aproximada de 220m², para la parcela identificada en el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia como, Sección J, Macizo 97, Parcela 08, local 02.

ARTÍCULO 2°: Condicionamiento. Condicionar el plazo de lo enunciado en el Artículo 1°, hasta la finalización del contrato de locación por parte de la empresa ALMA S.A.

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 SESION _____ DE FECHA __/__/__

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

07/10/2024 11:10



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

" 2024, Año del 140 aniversario de la Fundación de la ciudad de Ushuaia "

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

Sr. Director.

Se eleva el presente informe para su consideración, conjuntamente con el proyecto de ordenanza que sería del caso dictar, a los fines de remitir las actuaciones al Consejo de Planeamiento Urbano.

atte. Arq. Ignacio Díaz Colodrero.

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

Firmado Electrónicamente por
ARQUITECTO DIAZ COLODRERO Ignacio
Rodolfo
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

07/10/2024 11:12



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

" 2024, Año del 140 aniversario de la Fundación de la ciudad de Ushuaia "

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

SS de DT

De conformidad con lo informado por el D EyN, se remite la presente para su tratamiento en el CoPU

Atte. Arq. Palacios Gabriel

Director de Urbanismo

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

Firmado Electrónicamente por
Director/a PALACIOS Gabriel
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

08/10/2024 15:10



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

" 2024, Año del 140 aniversario de la Fundación de la ciudad de Ushuaia "

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

Jefatura CoPU

Se remite la presente para su tratamiento en el CoPU

Firmado Digitalmente por
ARQUITECTO LEMÓS PEREYRA
Glenda Mariangeles
MUNICIPALIDAD DE USHUALA
Funcionario/a Subsecretaria de
Desarrollo Territorial 08/10/2024



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

Acta N°224

Fecha de sesión: 15 de octubre de 2024. **Lugar:** MUNICIPALIDAD DE USHUAIA.

Orden del día:

1. **N-6585-2024 Desafectación fracción de Calle esteban Loncharich.** Detalle: O-2A-4, Propietario: AGUIRRE Sebastián.

Mediante Minuta de Comunicación CD N° 07/2024, se solicita analizar el asunto 529/2023, por medio del cual el Sr. Sebastián Martín Aguirre, " solicita rechazar la propuesta de afectación al uso público de una superficie aproximada de 25 m2 de la parte posterior de su predio identificado como Parcela 04, Macizo 2a, Sección O y desafectar una superficie de 51,00m2 del espacio público en la calle Esteban Nicolás Loncharich para ser afectada al uso residencial y anexada a su predio"

Luego del análisis en la Dirección de Urbanismo, sobre la superficie en la parte posterior de la parcela, informa que, se respetó el cerco al momento de la regularización, con lo cual se realizó una reducción del ancho de calzada de la calle Lola Kiepjá. En cuanto a la solicitud de la superficie sobre la calle Esteban Loncharich, considera que es factible ya que no modifica la traza de la calle principal, para lo cual corresponde la desafectación de una superficie aproximada de 52,58m2 de Uso Público y ser afectado al uso residencial.

Propuesta: condicionar a que no se construya en la superficie anexada

Convalidan: Los presentes.

2. **E-9297-2024 Solicita modificación de la Ordenanza Municipal N° 6295.**

Detalle: Q-20-07. Propietario: Alvarez Atayra Laura..

Mediante la Ordenanza de referencia se le otorgó el uso panadería. La ordenanza llevó como adjunto el plano del proyecto del local implantado sobre el eje divisorio izquierdo.

Al momento de realizar la obra se advirtió que la los servicios y la rampa de acceso a

la vivienda estaba implantados sobre ese lateral. Por lo expuesto solicita, el profesional, la autorización para implantar la obra destinada a uso panadería sobre el eje divisorio derecho.

Propuesta: Dar curso a lo solicitado

Convalidan: Los presentes.

3. E-9299-2024-Solicita excepción para colocar ventanas en eje divisorio.

Detalle A-59-5L.

Se solicita autorización para iluminar y ventilar a predio lindero. El profesional presentó una nota firmada por Sr. Gustavo j. Suarez Grandi, administrador de la sucesión propietaria del lote adyacente, (Sección A, Macizo 59, Parcela 5F), mediante la cual manifiesta que no tiene objeciones y molestias por la colocación de las aberturas. El edificio garantiza la iluminación y ventilación en forma reglamentaria.

Se sugiere no dar curso a lo solicitado.

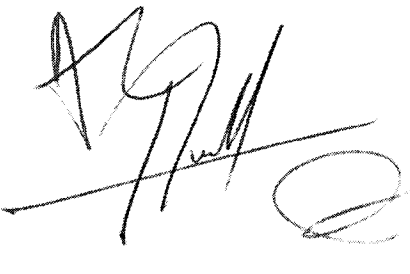
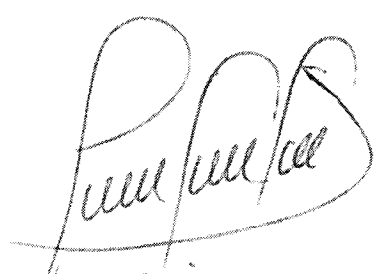
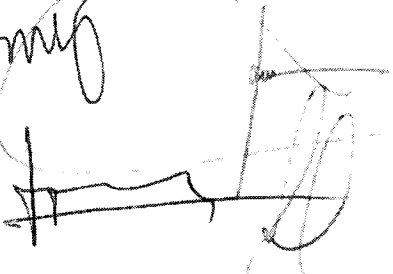
Propuesta: no dar curso a lo solicitado.

Convalidan: Los presentes.

4. E-9315-2024- Solicita Excepción Ochava. Detalle: C-35-05, propietario Gauna, profesional MMO Nahuelquin.

Se solicita excepción al Art. III.4.1 CPU "Diseño de Ochavas", inciso 3 "Para los Macizos integrantes del Área de Preservación Histórica de la zona central de la ciudad", a) *Se autoriza en aquellas edificaciones existentes a seguir ocupando la superficie destinada a ochavas, mientras mantengan las edificaciones originales en su estructura y características arquitectónicas exteriores.* b) *En caso de proceder a la demolición de la construcción existente, deberá adecuarse la nueva construcción dejando libre de obstáculos las superficies que correspondan en un todo de acuerdo a lo establecido en los incisos a), b) y c) del punto 1º del presente Artículo, debiéndose aplicar ésta exigencia también en los casos en que la demolición fuera efectuada en Parcelas cuyas ochavas fueron cedidas con un largo menor a seis (6) metros.*

El profesional requiere la autorización para poder hacer omisión a la demolición de la construcción existente (sector de ochava de la parcela) para poder continuar con la obra.





Propuesta: No dar curso a lo solicitado

Convalidan: Los presentes.

5. E-9779-2024 - Solicitud de Uso. Arq. S. SIMOES Detalle J-97-08 local 2

Solicita excepción al Art. VIII-2. ALIMENTACION. 2-1. Bar, cafetería, cervecería, restaurante, cantina, pizzería, grill, y al Art. VIII-I-6. FABRICACION DE PRODUCTOS DE PANADERIA – 6-1. Elaboración de masas, pasteles, sándwiches. Panadería. Pastas alimenticias frescas, ambos del Código de Planeamiento Urbano, para la parcela identificada en el catastro municipal, como Sección J, Macizo 97, Parcela 08, Local 02, ubicada sobre la calle los Nires N°2583. El lote es propiedad de la firma HABITAR SRL, y la responsable de la actividad es la firma ALMA S.A.

La parcela se encuentra zonificada como R3: RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA y el uso no está permitido en la zona, por lo cual es necesario tramitar la excepción.

Propuesta: Dar curso a lo solicitado

Convalidan: Los presentes.

6. N-19076-2024 – Ministerio de Obras y Servicios Públicos - solicita desafectación de espacio verde. Detalle D-95-4

La Ministra de Obras y Servicios Públicos solicita la desafectación del espacio verde denominado catastralmente como Sección D, Macizo 95, Parcela 45 lindante al predio donde se construye la Escuela Provincial N°40.

La ministra plantea la necesidad de conectar los servicios de agua, cloaca y gas natural, proyectados por el predio en cuestión, debido a una invasión de la traza de la calle Las Prímulas hacia el predio. Además de la necesidad de contar con ingreso al estacionamiento previsto, con lugar para descenso y ascenso de la comunidad educativa.

Se propone compensar la cesión con la Reserva Fiscal denominada en el catastro municipal como Sección D, Macizo 92, Parcela 2.

Por lo expuesto se sugiere dar curso a lo solicitado condicionando a que las operaciones de mensura y unificación, de ser necesario, y el cambio de dominio corran por cuenta y cargo del Gobierno de la Provincia de Tierra del Fuego A. e I.A.S.

Participaron de la reunión la Subsecretaria de Obras Publicas Ing. Eugenia Vera; la Subsecretaria de Planificación la MMO Inés Valdez y el Arq. Gustavo Cerezo a cargo del área técnica de la UCPPNI.

Propuesta: Dar curso a lo solicitado

Convalidan: Los presentes.

7. **E-9606-2024- Solicita excepción a módulo de estacionamiento.** Detalle: C-77A-6b- Propietario Carlos Petrov, Profesional Encina.

El profesional solicita la excepción dado que, en el frente, además de no contar con 5 metros de retiro, se encuentran las cámaras de inspección y séptica, también existe una diferencia considerable de nivel con respecto a la calle.

La solicitud surge porque se proyecta una modificación de la vivienda original para la incorporación de dos departamentos para familiares del propietario, quedando 4 viviendas en el lote.

Propuesta: dar curso a lo solicitado, condicionando a que sólo se construya lo presentado.

Convalidan: Los presentes.

8. **E-7827-2024- Solicita autorización de uso Estación de Servicio.** Detalle 1-F-05-14a.

Se solicita la autorización de uso para la localización de una Estación de Servicio de la empresa "Axion Energy", en la costa de la ciudad, con acceso desde la Ruta Nacional N°3. Para ello se pide que se exceptúe a la parcela identificada en el catastro municipal, como Sección F, Macizo 05, Parcela 14a, del artículo IV.1.3.4, del Código de Planeamiento Urbano, Ordenanza Municipal N° 2139, y se autorice el Uso principal "Estación de Servicios – Venta de Combustibles líquidos, Lubricantes y tienda de bebidas y comestibles", para la construcción a ejecutarse en la parcela propiedad de la "Cooperativa Renacer ex Aurora Ushuaia Ltda".

En el año 2010, fue aprobado el "Plan de manejo integrado costero de la ciudad de Ushuaia". Dicho plan tiene por objeto establecer el ordenamiento territorial para el saneamiento, desarrollo y uso sustentable de la costa de la ciudad de Ushuaia mediante etapas de implementación graduales.



Propuesta: el tema se deja en estudio hasta la próxima reunión del Co.P.U.

Convalidan: Los presentes.

9. E-9082-2024 -Solicita excepción lado mínimo de parcela - IPV. Detalle J-165-1.

El Instituto Provincial de la Vivienda solicita la subdivisión simple, con excepción al lado mínimo, para subdividir la parcela identificada en el catastro municipal como Sección J, Macizo 165, Parcela 01, ubicada en la Urbanización "Rio Pipo".

Mediante acta acuerdo el I.P.V. afecta el Macizo de referencia a la construcción de viviendas de la "Cooperativa de vivienda y consumo nuestro techo Ltda".

En la parcela hay 25 viviendas ya ejecutadas. Se plantean 25 lotes con subdivisión simple con lado mínimo de parcela SEIS (6). Quedando la superficie restante para ser afectada en otro momento a propiedad horizontal

Propuesta: dar curso a lo solicitado, entendiendo las responsabilidades profesionales y por lo indicado en la declaración jurada

Convalidan: OLIVO, Jesús; PALACIOS, Gabriel; BENAVENTE, Guillermo; DETANTI, Mauro; LEMOS, Glenda; BALLESTEROS, Romina; SEVECA Maximiliano; AYALA, Gastón; ORDOÑEZ, Rodolfo; PETRINA, Martín.

Propuesta: no dar curso a lo solicitado por entender que la documentación con que se cuenta, no garantiza la independencia estructural.

Convalidan: DIAZ COLODRERO, Ignacio; FELCARO, Jorgelina; BARRANTES, Guillermo

Coordinación: Arq. Glenda M. LEMOS.

Asistencia: Arq. Romina BALLESTEROS.

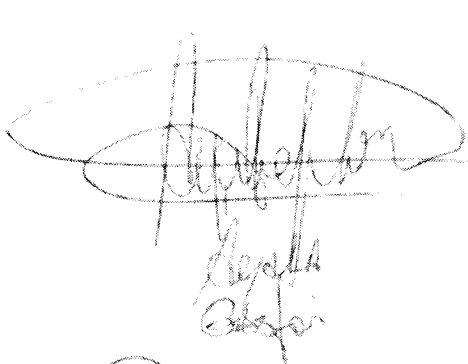
En representación del Departamento Ejecutivo:

OLIVO, Jesús; PALACIOS, Gabriel; FELCARO, Jorgelina; BENAVENTE, Guillermo; DIAZ COLODRERO, Ignacio; DETANTI, Mauro; LEMOS, Glenda; BALLESTEROS, Romina; SEVECA Maximiliano; PETRINA, Martín

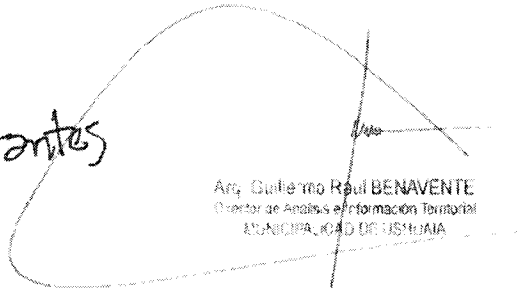
En representación del Concejo Deliberante:

BARRANTES, Guillermo; ORDOÑEZ, Rodolfo; AYALA, Gastón;

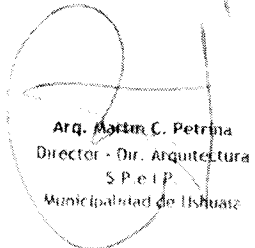
USHUAIA, 15 de octubre de 2024.-



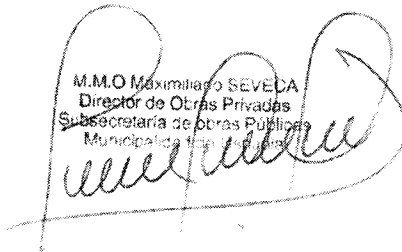
Guillermo Barrantes
Arq.



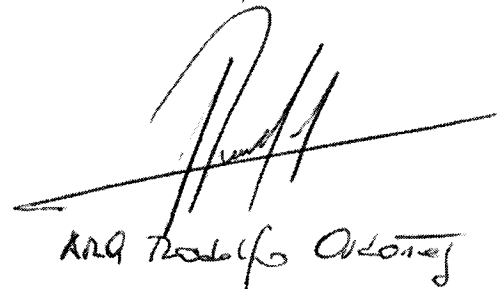
Arq. Guillermo Raúl BENAVENTE
Director de Análisis e Información Territorial
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA



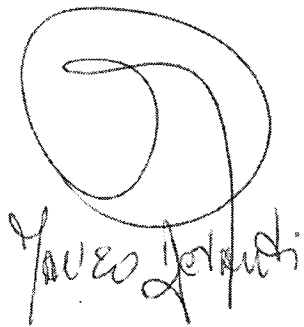
Arq. Martín C. Petrina
Director - Dir. Arquitectura
S.P.E.I.P.
Municipalidad de Ushuaia



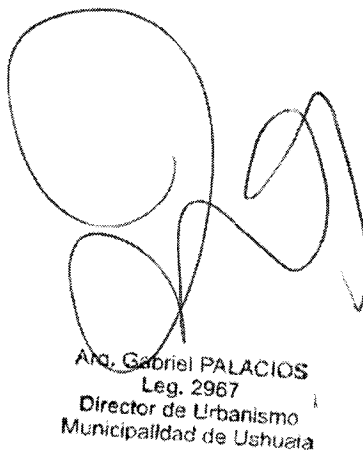
M.M.O Maximiliano SEVECA
Director de Obras Privadas
Subsecretaría de Obras Públicas
Municipalidad de Ushuaia



Arq. Rodolfo Ordóñez



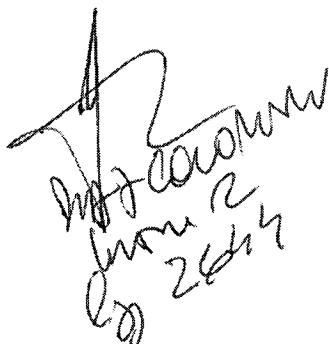
Mauro Detanti



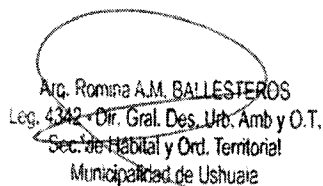
Arq. Gabriel PALACIOS
Leg. 2967
Director de Urbanismo
Municipalidad de Ushuaia



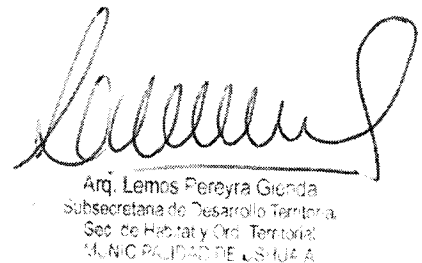
Arq. Jorgelina FELCARO
Jefe Depto. Estudios y Normas
Dirección de Urbanismo
Municipalidad de Ushuaia



Romina A.M. Ballesteros
15/10/24



Arq. Romina A.M. BALLESTEROS
Leg. 4342 - Dir. Gral. Des. Urb. Amb y O.T.
Sec. de Habitad y Ord. Territorial
Municipalidad de Ushuaia



Arq. Lemos Pereyra Glenda
Subsecretaria de Desarrollo Territorial
Sec. de Habitad y Ord. Territorial
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

“2024, Año del 140 aniversario de la Fundación de la ciudad de Ushuaia”

SS. D.T.

Remito las presentes actuaciones para la continuidad del trámite

Atte. Arq. Romina Bellesteros

Jefa Dpto Co.P.U.

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

Firmado Electrónicamente por
ARQUITECTO BALLESTEROS Romina Ana
Micaela
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

16/10/2024 12:01



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

"2024, Año del 140 aniversario de la Fundación de la ciudad de Ushuaia"

Secretario Hábitat y Ordenamiento Territorial

Sr. David Ferreyra

Elevo para su conocimiento las últimas actuaciones y el acta de CoPU N°224, sugiero continuar tramite.

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

Firmado Digitalmente por
ARQUITECTO LEMÓS PEREYRA
Glenda Mariangeles
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA
Funcionario/a Subsecretaria de
Desarrollo Territorial 16/10/2024



MUNICIPALIDAD DE USHUALA

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

"2024, Año del 140 aniversario de la Fundación de la ciudad de Ushuaia"

Secretaría de Legal y Técnica.

Se remite el presente a fin de girar las actuaciones del Acta N° 224 de COPU.

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

**Firmado Digitalmente por Secretario de
Habitat y ordenamiento Territorial
FERREYRA Alejandro David
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA
Funcionario/a Secretario de Habitat y
ordenamiento Territorial 17/10/2024**