



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"

CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA	
MESA DE ENTRADA LEGISLATIVA	
ASUNTOS INGRESADOS	
Fecha: 24 MAYO 2024	Hs. 11:39
Numero: 534	Fojas: 33
Expe. N°	
Girado:	
Recibido:	

JLREZ Dalana Ayelen
Legislación
Concejo Deliberante Ushuaia

Nota N.º 49 -2024-

Letra Mun U.

Expte. E - 11647/2023.-

Ushuaia, 24 MAYO 2024

SRA. PRESIDENTA DEL CONCEJO DELIBERANTE:

Me dirijo a Usted, a efectos de remitir tratamiento realizado por el Consejo de Planeamiento Urbano (Co.P.U) en la sesión ordinaria del fecha doce (12) de abril de 2024, en el marco del Expediente E-11647-2023: "C-78B-21 - CATARI ESTRADA s/ F.O.T. y densidad poblacional M.M.O. Moreno, Alberto" ; Asimismo, se adjunta a la presente el Expediente indicado en soporte electrónico y Acta Co.P.U. N° 220 de fecha doce (12) de abril de 2024.

Sin otro particular, pláceme saludarla muy atentamente.

Bd

Walter Vuoto
INTENDENTE
Municipalidad de Ushuaia

Sra. VICE INTENDENTA

de la CIUDAD DE USHUAIA

Abog. Gabriela MUÑIZ SICARDI

S / D



Municipalidad de Ushuaia

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

(310) MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

NRO
MUS-E-11647-2023

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: C-78B-21 CATARI ESTRADA s/ F.O.T. y Densidad poblacional - MMO. Moreno,
Alberto

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

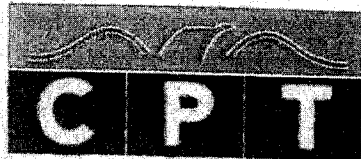
Asunto **Adjuntar Documentacion**
Remitente Alberto Silvio Moreno <asilvio.moreno@gmail.com>
Destinatario javier.benavente <javier.benavente@ushuaia.gov.ar>
Fecha 27/11/2023 11:52



-
- ANEXO II.pdf (~162 KB)
 - JUZ.pdf (~174 KB)
 - MMO.pdf (~459 KB)
 - MEMO.pdf (~726 KB)
 - IRAM.pdf (~892 KB)
 - PLANO AMPL.pdf (~232 KB)
 - PLANO A.pdf (~1,2 MB)
 - PLANO NUEVO.pdf (~811 KB)
 - REN.pdf (~165 KB)
 - SOLIC.pdf (~210 KB)

Adjunto Documentacion Solicitud de Excepcion Señor Juan Catari Estrada.
Agradeceré remision de Caratula, para presentar en Obras Particulares.
Gracias

Colegio de Profesionales
Técnico TDF
27 NOV. 2023
Ley 595



COLEGIO de PROFESIONALES TÉCNICOS
de TIERRA DEL FUEGO

RETP N° W 00003835

REGISTRO DE ENCOMIENDA DE TAREAS PROFESIONALES Y OBRA

Profesional:

Apellido y Nombre: **M.M.O. Alberto Moreno**
R.P.C. 026 - C.P.T. 016
Representante Técnico

CUIT: 20.0542350.5
Matricula municipal de ciudad (R.P.C.) N°: 26
Matricula profesional (C.P.T.-T.D.F.) N°: 16



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

Comitente y/o titular de la actividad:

Apellido y Nombre: **JUAN CATARI ESTRADA**
CUIT: DNI 19.050.090

Provincia: Tierra del Fuego A.I.A.S. / Localidad: ciudad / Domicilio legal: calle **LAS LATAS 878**

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
EJECUCION / DEMOLICION / REAFICION / CONFORME A OBRA / EXCEPCION AL CODIGO~~

Roles Profesionales: (tachar lo que no corresponda)

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

Datos de la obra y/o local:

Propietario: **JUAN CATARI ESTRADA**

Provincia: Tierra del Fuego A.I.A.S. / Localidad: ciudad / Domicilio: calle **LAS LATAS 878**

Zonificación **R3** / Nomenclatura catastral: Sección **C**- Macizo **188** Parcela **21** / Sup. de obra: **378,63**

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

Valor según superficie declarada (Resolución C.D. N° 351/2023): (marcar lo que corresponda)

- Hasta 100.00 m² \$ 5.500,00
- Desde 100.01 m² hasta 200.00 m² \$ 6.875,00
- Desde 200.01 m² hasta 300.00 m² \$ 8.250,00
- Desde 300.01 m² hasta 400.00 m² \$ 9.625,00
- De 400.01 m² en adelante \$ 11.000,00

Vale lo compe...
V.M.O. José Luis Tabares
Tesorero
Colegio de Profesionales Técnicos
Tierra del Fuego

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
JUAN CATARI ESTRADA

Firma y Sello del Profesional

Alberto S. Moreno
M.M.O.

Firma y Sello del CPTDF

V.M.O. José Luis Tabares
Tesorero
Colegio de Profesionales Técnicos
Tierra del Fuego



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:

@

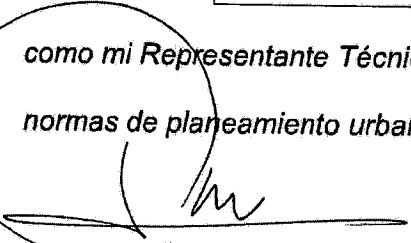
Teléfono de contacto 2901- (opcional)

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.-


Alberto S. Moreno
M.M.O.
RPC 026 CPT 016


JUAN CATARI ESTRADA

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)

PLANILLA DE PEDIDO DE EXCEPCION

ANEXO II

Ubicación de la Obra: **LAS LAJAS N° 878**

Propietario: **JUAN CATARI ESTRADA**

Profesional Actuante. **M.M.O. Alberto Silvio Moreno**
RPC 026 -CPT 016

Nomenclatura Catastral: **Sección C, Macizo 78B, Parcela 21.**

Zonificación: **R3**

Numero de Expediente de Obra:

Artículos del Código de Planeamiento Urbano al que se solicitan las excepciones:

II.1.1.2.6

7) Carga poblacional y densidad poblacional (DN)

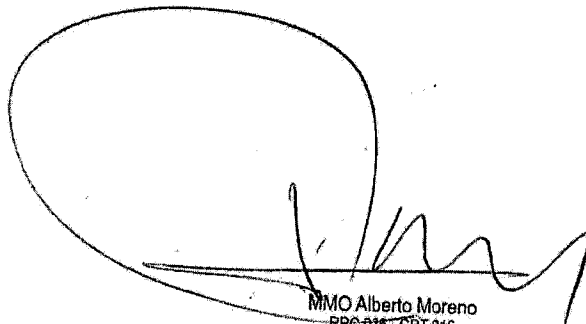
II.1.1.2.6

6) Superficie del terreno, Superficie ocupada con edificaciones, Superficie en construcción, Superficie libre de ocupación, en caso de Ampliaciones superficie existente. (FOT)

Artículos del Código de Edificación a los que se solicita la Excepción:

Ninguno

Numero de Ordenanza a la cual se Solicitan las excepciones: **Ordenanza N° 2139**



M.M.O. Alberto Moreno
RPC 026 -CPT 016
Representante Técnico

PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO
ANTÁRTIDA E ISLAS DEL ATLÁNTICO SUR
REPÚBLICA ARGENTINA
JUZGADO ADMINISTRATIVO
MUNICIPAL DE FALTAS
USHUAIA - 25 de mayo 151
C.P. 9410 - TE. 02901-423665
<https://atencion-juzgado.ushuaia.gob.ar>
juzgado@ushuaia.gob.ar

Libre Deuda

Se deja constancia que MORENO ALBERTO SILVIO, DNI 5483560 registra causas en trámite ante este Juzgado Administrativo Municipal de Faltas, habiendo suscripto plan de pago N° 77635/2022, con la Dirección General de Rentas Municipal, con fecha 28/10/2022 por multas impagas impuestas oportunamente.

En la/s causa/s que pudiera registrar, será oportunamente citado.

Se extiende el presente a solicitud del interesado para ser presentado ante quien corresponda.

CAUSA/S PENDIENTE/S DE RESOLUCIÓN: P-004850-0/2023/USHUAIA.

P -001295-0/2023/USHUAIA.

VALIDEZ DE LA PRESENTE CONSTANCIA: 30 DIAS CORRIDOS.

Ushuaia, 30/10/2023.


Omar Aníbal LEMUE
Jefe de Div. Atención al Público
Juzgado Adm. Municipal de Faltas

MEMORIA DESCRIPTIVA

El presente pedido de excepción se refiere a la Densidad y al Factor de Ocupación (FOT), por lo cual para una clarificación de los argumentos que deseo exponer lo dividiré en dos exposiciones:

Densidad: Cantidad de personas por Hectárea según la Zonificación.

Para el caso que nos ocupa, Zonificación R3 el CPU establece 300 hab/ha., por lo cual si tomamos la superficie del terreno determinaría que la cantidad de personas (2 por Departamento) se podrían construir 6 departamento para 2 personas. Con un total para 12 personas.

El Plano APROBADO tiene 8 departamentos, por lo tanto, siguiendo el paso inverso, para la misma Zonificación, para la misma cantidad de personas por hectárea y para la misma superficie de terreno tenemos, aprobada, una densidad de 400 habitantes por hectárea, para 16 personas.

Dado que el propietario tomo determinaciones en cuanto a:

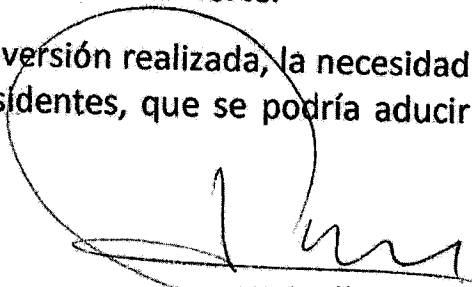
Implantación, retirando la construcción mas de 15.00 mts de la Línea Municipal favoreciendo la amplitud de la arteria.

Estacionamiento, permitiendo el estacionamiento de los vehículos de los ocupantes de los departamentos dentro del terreno.

FOS: Reduciendo el mismo de 50% al 32%, respetando el retiro contra frontal reglamentario.

Zonas Bioambientales: al retirar la construcción de la línea municipal obtiene una Orientación Favorable y Óptima según la NORMA IRAM 11603:1996 por tener el frente al Norte.

Lo expuesto teniendo en cuenta la inversión realizada, la necesidad de contar con viviendas para los residentes, que se podría aducir

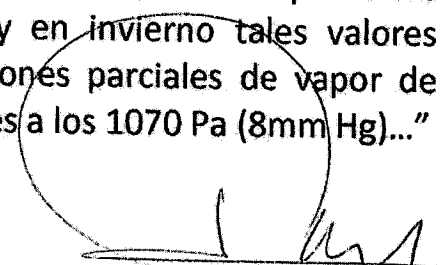


MMO Alberto Moreno
RPC 026 - CPT 016
Representante Técnico

que los departamentos fueran para el funcionamiento de Oficinas con lo cual se tomaría como parámetro 1 persona por Oficina (Departamento) con los cual los 9 departamentos construidos cumplirían porque el total de ocupantes sería de 9 en lugar de los 18 que se solicita como excepción llevando la densidad a 449,7 hab/ha. Valor intermedio entre R2 (600 hab/ha) y (R3 300hab./ha) y que además por ordenamiento visual de la fachada y contar con una unidad de vivienda más, tan necesaria.

Factor de ocupación total (FOT) dada la solicitud de excepción y teniendo en cuenta la densidad total, se modifica el Factor de Ocupación Total (FOT) ya que la superficie que se amplía corresponde al 2do. Piso al agregarse un Departamento más, sobre la Azotea construida y aprobada, finalizando así un frente arquitectónicamente aceptable, equilibrado y terminado a la vista. Con esta ampliación el valor del FOT, según con el valor establecido en el CPU, 0,80 con el premio por retiro, pasaría a ser 0,85. Con la ampliación del departamento 9, el FOT sería de 0,89.

Si bien los balcones abiertos en 3 lados, sin cubierta que poseen los departamentos en el contrafrente, de 2 m² de superficie, con una orientación SUR, considero no deben ser considerados en el FOT, ya que si bien son accesibles no son habitables ya que su permanencia en ellos es muy limitada por las temperaturas, extremadamente frías y con vientos predominantes del SO, avalado lo expuesto por la bibliografía de las ZONAS BIOAMBIENTALES (IRAM 11603) en cuyas CARACTERÍSTICAS PARA USHUAIA establece "...Ubicada en la región donde los valores en grados días son mayores que 2730; en consecuencia, comprende la extensión de las altas cumbres de la Cordillera de lo Andes y el extremo Sur de la Patagonia, Tierra del Fuego, Islas Malvinas y Antártida. En verano, las temperaturas medias son menores que los 12°C, y en invierno tales valores medios no superan los 4°C. Las presiones parciales de vapor de agua son, durante todo el año, inferiores a los 1070 Pa (8mm Hg)..."



MMO Alberto Moreno
RPC 026 - CPT 016
Representante Técnico

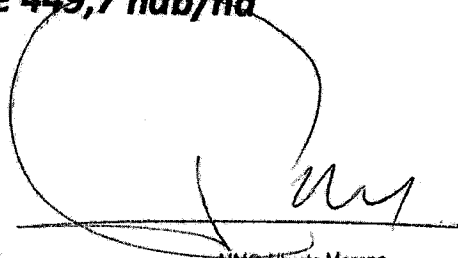
Por lo que los balcones, por lo expuesto, serían por ejemplo para salir a fumar, preservando así el aire puro dentro de la vivienda o ante una necesidad respiratoria, sin que lo expuesto sea catalogada como habitable.

A los balcones de los departamentos linderos se les colocó una pantalla para evitar la vista a los linderos, por encontrarse a menos de 3 mts. según normas.

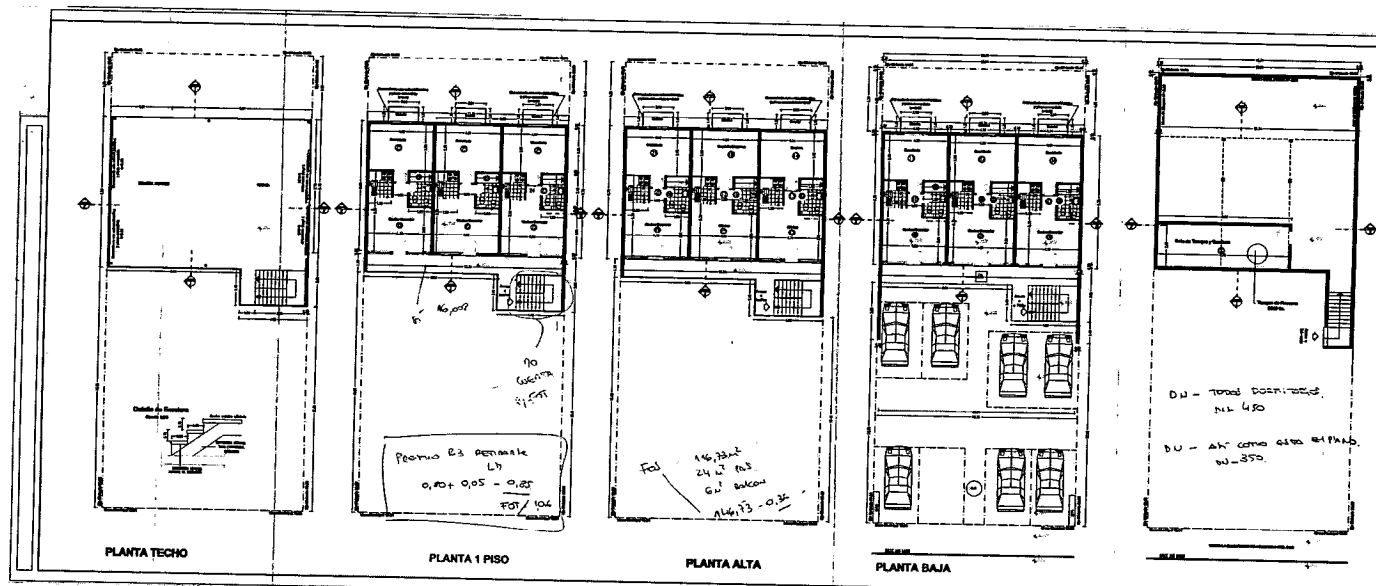
Por todo lo expuesto se solicita por Excepción al Código de Planeamiento Urbano:

Se autorice una Densidad de 449,7 hab/ha

Se autorice un FOT de 0,89



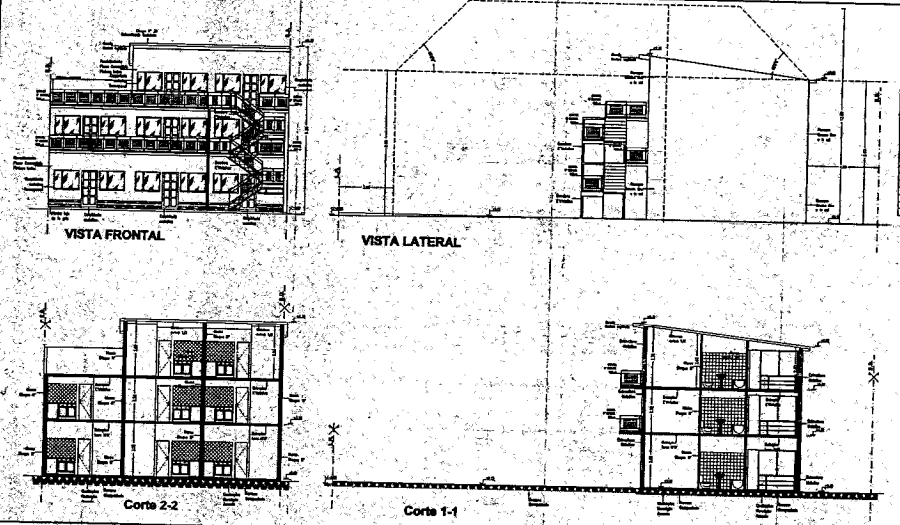
MMO Alberto Moreno
RPC 026 - CPT 016
Representante Técnico



EL PROFESIONAL FIRMANTE ES EL LICENCIADO RESPONSABLE DE TODA LA ESTRUCTURA ARQUITECTÓNICA

NOMENCLATURA CATASTRAL		Parcela	788	Manzana	721	Lote	97
PLANO DE OBRA: COMPONER A OBRA							
USO PREDOMINANTE: VIVIENDA COLECTIVA							
PROFESIONAL:							
JUAN CATARI ESTRADA							
CALLE: Los Lagos 1000							
Ubicada							
ZONIFICACIÓN: R3							
D.N. 300 Habit		Proposición		para OTROS SERVICIOS			
D.U. 150 Habit		D.N. 150 Habit		D.N. Los Lagos 1000			
FOT 400		FOT 500		Escala 1:100			
LOCALIZACIÓN				DIRECTOR DE PROYECTO			
78A				Juan Catari Estrada Director de Proyecto			
78B				DIRECTOR DE OBRA			
78C				Juan Catari Estrada Director de Obra			
78D				CONSTRUCTIVO			
78E				Juan Catari Estrada Constructivo			

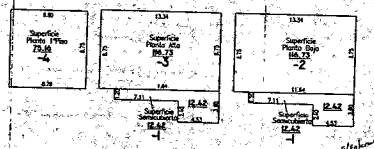
La aprobación de los planos es válida de la fecha de su emisión hasta la fecha de su cancelación.



PLANILLA DE LOCALES										
LOCAL	NO.	DESCRIPCION	AREA	VOLU	NO. PERSONAS	NO. ESTACIONES	NO. ESTACIONES	NO. ESTACIONES	NO. ESTACIONES	NO. ESTACIONES
1	1	...	...	...	...	...	...	...	...	...
2	2	...	...	...	...	...	...	...	...	...
3	3	...	...	...	...	...	...	...	...	...
4	4	...	...	...	...	...	...	...	...	...
5	5	...	...	...	...	...	...	...	...	...
6	6	...	...	...	...	...	...	...	...	...
7	7	...	...	...	...	...	...	...	...	...
8	8	...	...	...	...	...	...	...	...	...
9	9	...	...	...	...	...	...	...	...	...
10	10	...	...	...	...	...	...	...	...	...
11	11	...	...	...	...	...	...	...	...	...
12	12	...	...	...	...	...	...	...	...	...
13	13	...	...	...	...	...	...	...	...	...
14	14	...	...	...	...	...	...	...	...	...
15	15	...	...	...	...	...	...	...	...	...
16	16	...	...	...	...	...	...	...	...	...
17	17	...	...	...	...	...	...	...	...	...
18	18	...	...	...	...	...	...	...	...	...
19	19	...	...	...	...	...	...	...	...	...
20	20	...	...	...	...	...	...	...	...	...
21	21	...	...	...	...	...	...	...	...	...
22	22	...	...	...	...	...	...	...	...	...
23	23	...	...	...	...	...	...	...	...	...
24	24	...	...	...	...	...	...	...	...	...
25	25	...	...	...	...	...	...	...	...	...
26	26	...	...	...	...	...	...	...	...	...
27	27	...	...	...	...	...	...	...	...	...
28	28	...	...	...	...	...	...	...	...	...
29	29	...	...	...	...	...	...	...	...	...
30	30	...	...	...	...	...	...	...	...	...

PLANILLA DE ILUMINACION Y VENTILACION									
LOCAL	NO.	DESCRIPCION	AREA	VOLU	NO. PERSONAS	NO. ESTACIONES	NO. ESTACIONES	NO. ESTACIONES	NO. ESTACIONES
1	1	...	...	...	...	...	...	...	...
2	2	...	...	...	...	...	...	...	...
3	3	...	...	...	...	...	...	...	...
4	4	...	...	...	...	...	...	...	...
5	5	...	...	...	...	...	...	...	...
6	6	...	...	...	...	...	...	...	...
7	7	...	...	...	...	...	...	...	...
8	8	...	...	...	...	...	...	...	...
9	9	...	...	...	...	...	...	...	...
10	10	...	...	...	...	...	...	...	...
11	11	...	...	...	...	...	...	...	...
12	12	...	...	...	...	...	...	...	...
13	13	...	...	...	...	...	...	...	...
14	14	...	...	...	...	...	...	...	...
15	15	...	...	...	...	...	...	...	...
16	16	...	...	...	...	...	...	...	...
17	17	...	...	...	...	...	...	...	...
18	18	...	...	...	...	...	...	...	...
19	19	...	...	...	...	...	...	...	...
20	20	...	...	...	...	...	...	...	...
21	21	...	...	...	...	...	...	...	...
22	22	...	...	...	...	...	...	...	...
23	23	...	...	...	...	...	...	...	...
24	24	...	...	...	...	...	...	...	...
25	25	...	...	...	...	...	...	...	...
26	26	...	...	...	...	...	...	...	...
27	27	...	...	...	...	...	...	...	...
28	28	...	...	...	...	...	...	...	...
29	29	...	...	...	...	...	...	...	...
30	30	...	...	...	...	...	...	...	...

EL PROFESIONAL FIRMANTE ES EL UNICO RESPONSABLE DE TODA LA ESTRUCTURA REMANESCENTE



NOMENCLATURA CATASTRAL: C 788 21 92

PLANO DE OBRA: NUEVA

USO PREDOMINANTE: VIVIENDA COLECTIVA

PROFESOR: JUAN CATARI ESTRADA

CALENDALES Nº 878 Urdubain

PLANO DE VISTAS - CORTES - PLANILLAS Escala 1:100

ZONIFICACIÓN: R3

D.N.: 900 Hab/h
D.U.: 100 Hab/h
FOS 0,32
FOT 0,80

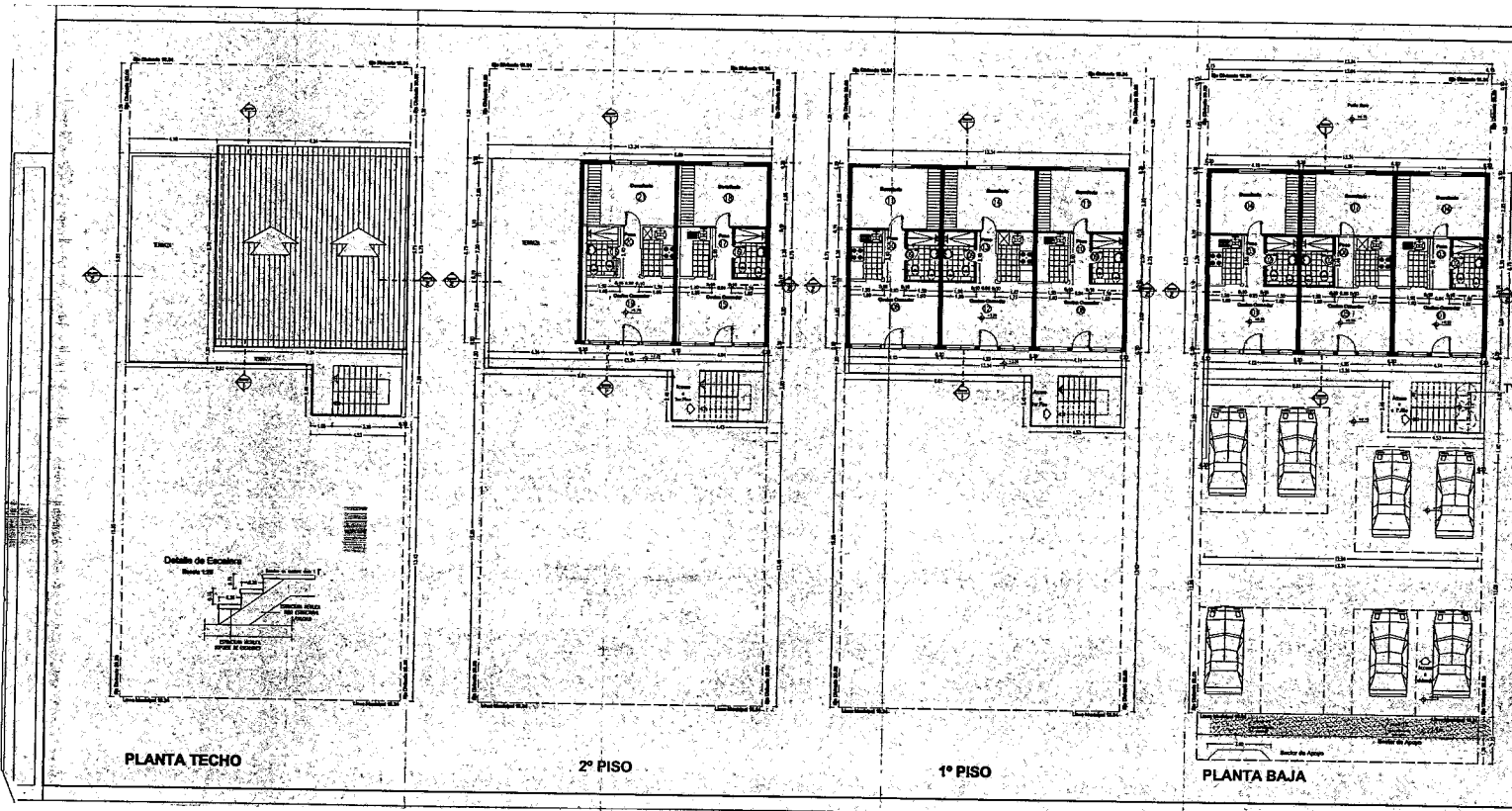
LOCALIZACION: 78A

DIRECTOR DE OBRA: [Firma]

DIRECTOR DE PROYECTO: [Firma]

CONSTRUCTOR: [Firma]

APROBADO 2/10/2022



EL PROFESIONAL FIRMANTE ES EL ÚNICO RESPONSABLE DE TODA LA ESTRUCTURA SISMORESISTENTE

NOMENCLATURA CATASTRAL: SECCIÓN C, MUNICIPIO 7999, MANZANA 21, PLOT 01
 PLANO DE OBRA: NUEVA
 USO PREDOMINANTE: VIVIENDA COLECTIVA

PROPIETARIO:
JUAN CATARI ESTRADA
 Ushuala
 Calle Las Lajas N° 676

PLANO DE: ARQUITECTURA - PLANTAS Escala 1:100
 ZONIFICACIÓN: R3
 D.N. 300 Hab/h
 D.U. 150 Hab/h
 FOS 0.32
 FOT 0.80

LOCALIZACIÓN: 78A, 78B, 78C, 78D, 78E, 78F, 78G, 78H, 78I, 78J, 78K, 78L, 78M, 78N, 78O, 78P, 78Q, 78R, 78S, 78T, 78U, 78V, 78W, 78X, 78Y, 78Z, 79A, 79B, 79C, 79D, 79E, 79F, 79G, 79H, 79I, 79J, 79K, 79L, 79M, 79N, 79O, 79P, 79Q, 79R, 79S, 79T, 79U, 79V, 79W, 79X, 79Y, 79Z, 80A, 80B, 80C, 80D, 80E, 80F, 80G, 80H, 80I, 80J, 80K, 80L, 80M, 80N, 80O, 80P, 80Q, 80R, 80S, 80T, 80U, 80V, 80W, 80X, 80Y, 80Z, 81A, 81B, 81C, 81D, 81E, 81F, 81G, 81H, 81I, 81J, 81K, 81L, 81M, 81N, 81O, 81P, 81Q, 81R, 81S, 81T, 81U, 81V, 81W, 81X, 81Y, 81Z, 82A, 82B, 82C, 82D, 82E, 82F, 82G, 82H, 82I, 82J, 82K, 82L, 82M, 82N, 82O, 82P, 82Q, 82R, 82S, 82T, 82U, 82V, 82W, 82X, 82Y, 82Z, 83A, 83B, 83C, 83D, 83E, 83F, 83G, 83H, 83I, 83J, 83K, 83L, 83M, 83N, 83O, 83P, 83Q, 83R, 83S, 83T, 83U, 83V, 83W, 83X, 83Y, 83Z, 84A, 84B, 84C, 84D, 84E, 84F, 84G, 84H, 84I, 84J, 84K, 84L, 84M, 84N, 84O, 84P, 84Q, 84R, 84S, 84T, 84U, 84V, 84W, 84X, 84Y, 84Z, 85A, 85B, 85C, 85D, 85E, 85F, 85G, 85H, 85I, 85J, 85K, 85L, 85M, 85N, 85O, 85P, 85Q, 85R, 85S, 85T, 85U, 85V, 85W, 85X, 85Y, 85Z, 86A, 86B, 86C, 86D, 86E, 86F, 86G, 86H, 86I, 86J, 86K, 86L, 86M, 86N, 86O, 86P, 86Q, 86R, 86S, 86T, 86U, 86V, 86W, 86X, 86Y, 86Z, 87A, 87B, 87C, 87D, 87E, 87F, 87G, 87H, 87I, 87J, 87K, 87L, 87M, 87N, 87O, 87P, 87Q, 87R, 87S, 87T, 87U, 87V, 87W, 87X, 87Y, 87Z, 88A, 88B, 88C, 88D, 88E, 88F, 88G, 88H, 88I, 88J, 88K, 88L, 88M, 88N, 88O, 88P, 88Q, 88R, 88S, 88T, 88U, 88V, 88W, 88X, 88Y, 88Z, 89A, 89B, 89C, 89D, 89E, 89F, 89G, 89H, 89I, 89J, 89K, 89L, 89M, 89N, 89O, 89P, 89Q, 89R, 89S, 89T, 89U, 89V, 89W, 89X, 89Y, 89Z, 90A, 90B, 90C, 90D, 90E, 90F, 90G, 90H, 90I, 90J, 90K, 90L, 90M, 90N, 90O, 90P, 90Q, 90R, 90S, 90T, 90U, 90V, 90W, 90X, 90Y, 90Z, 91A, 91B, 91C, 91D, 91E, 91F, 91G, 91H, 91I, 91J, 91K, 91L, 91M, 91N, 91O, 91P, 91Q, 91R, 91S, 91T, 91U, 91V, 91W, 91X, 91Y, 91Z, 92A, 92B, 92C, 92D, 92E, 92F, 92G, 92H, 92I, 92J, 92K, 92L, 92M, 92N, 92O, 92P, 92Q, 92R, 92S, 92T, 92U, 92V, 92W, 92X, 92Y, 92Z, 93A, 93B, 93C, 93D, 93E, 93F, 93G, 93H, 93I, 93J, 93K, 93L, 93M, 93N, 93O, 93P, 93Q, 93R, 93S, 93T, 93U, 93V, 93W, 93X, 93Y, 93Z, 94A, 94B, 94C, 94D, 94E, 94F, 94G, 94H, 94I, 94J, 94K, 94L, 94M, 94N, 94O, 94P, 94Q, 94R, 94S, 94T, 94U, 94V, 94W, 94X, 94Y, 94Z, 95A, 95B, 95C, 95D, 95E, 95F, 95G, 95H, 95I, 95J, 95K, 95L, 95M, 95N, 95O, 95P, 95Q, 95R, 95S, 95T, 95U, 95V, 95W, 95X, 95Y, 95Z, 96A, 96B, 96C, 96D, 96E, 96F, 96G, 96H, 96I, 96J, 96K, 96L, 96M, 96N, 96O, 96P, 96Q, 96R, 96S, 96T, 96U, 96V, 96W, 96X, 96Y, 96Z, 97A, 97B, 97C, 97D, 97E, 97F, 97G, 97H, 97I, 97J, 97K, 97L, 97M, 97N, 97O, 97P, 97Q, 97R, 97S, 97T, 97U, 97V, 97W, 97X, 97Y, 97Z, 98A, 98B, 98C, 98D, 98E, 98F, 98G, 98H, 98I, 98J, 98K, 98L, 98M, 98N, 98O, 98P, 98Q, 98R, 98S, 98T, 98U, 98V, 98W, 98X, 98Y, 98Z, 99A, 99B, 99C, 99D, 99E, 99F, 99G, 99H, 99I, 99J, 99K, 99L, 99M, 99N, 99O, 99P, 99Q, 99R, 99S, 99T, 99U, 99V, 99W, 99X, 99Y, 99Z, 100A, 100B, 100C, 100D, 100E, 100F, 100G, 100H, 100I, 100J, 100K, 100L, 100M, 100N, 100O, 100P, 100Q, 100R, 100S, 100T, 100U, 100V, 100W, 100X, 100Y, 100Z

DIRECTOR DE OBRA: [Signature]
 DIRECTOR DE PROYECTO: [Signature]
 CONSTRUCTOR: [Signature]

APROBADO
 2/10/2022
 [Signature]

ZONAS BIOAMBIENTALES (IRAM 11603)

"Las zonas bioambientales se definen de acuerdo con el mapa de la figura 1. Esta clasificación se ha desarrollado teniendo en cuenta los índices de confort de la temperatura efectiva corregida (TEC), correlacionada con el voto medio predecible (VMP) y el índice de Beldin y Hatch (IBH), desarrollados para las zonas cálidas. La evaluación de las zonas frías no se ha realizado con los índices de confort, sino con los grados días para las necesidades de calefacción."

"Los valores de temperatura efectiva corregida (TEC) fueron utilizados exclusivamente para la realización de la clasificación bioambiental. Estos valores no deben ser utilizados para efectuar balances térmicos tendientes a dimensionar instalaciones de aire acondicionado. A tal efecto, se deben usar los valores de temperatura de bulbo seco y de humedad relativa o temperatura de bulbo húmedo para los días típicos de diseño."

**Para mayor ampliación consultar la Norma Iram correspondiente:

IRAM 11549-93 - Acondicionamiento térmico de edificios. Definiciones

IRAM 11603-96 - Acondicionamiento térmico de edificios. Clasificación bioambiental de la República Argentina.

IRAM 11604-90 - Acondicionamiento térmico de edificios. Ahorro de energía en calefacción. Coeficiente volumétricos G de pérdida de calor.

IRAM 11605-96 - Acondicionamiento térmico de edificios. Condiciones de habitabilidad en viviendas. Valores máximos de transmitancia térmica en cerramientos opacos.

IRAM 11625-91 - Aislamiento térmico en edificios. Verificación del riesgo de condensación de vapor de agua superficial e intersticial.

DATOS CLIMÁTICOS DE TIERRA DEL FUEGO (TF) - USHUAIA

DATOS CLIMATICOS DE INVIERNO

Estación	Prov.	Lat	Long	ASNM	TMED	TMAX	TMIN	PREC	HR	Hel Rel	VM	GD18	GD20	GD22
TIERRA DEL FUEGO	TF	-54,8	-68,3	14	1,9	4,9	-1,0	39	78	22	25,6	4485	5215	5945

DATOS CLIMATICOS DE VERANO

Estación	Prov.	Lat	Long	ASNM	TMED	TMAX	TMIN	PREC	HR	Hel Rel	VM
TIERRA DEL FUEGO	TF	-54,8	-68,3	14	9,1	13,4	5,1	52	72	30	23,7

Zona VI: Muy Frío

CARACTERÍSTICAS DE LAS ZONA BIOAMBIENTAL

Ubicada en la región donde los valores en grados días son mayores que 2730; en consecuencia, comprende toda la extensión de las altas cumbres de la Cordillera de los Andes y el extremo Sur de la Patagonia, Tierra del Fuego, Islas Malvinas y Antártida.

En verano, las temperaturas medias son menores que los 12°C, y en invierno tales valores medios no superan los 4°C. Las presiones parciales de vapor de agua son, durante todo el año, inferiores a los 1070 Pa (8 mm Hg).

La faja que se extiende al norte del paralelo 37° presenta la rigurosidad propia de la altura, y como característica importante, una alta intensidad de la radiación solar.

MMO Alberto Moreno
RPG-026 - CPT 016
Representante Técnico

ARMIDIANTE A CARIÁN

RECOMENDACIONES GENERALES SOBRE DISEÑO

Deben respetarse los siguientes principios básicos de manera prioritaria:

- La zona del litoral marítimo y fluvial tiene un alto tenor de humedad relativa, por lo que deberán tomarse los recaudos necesarios para evitar condensación.
- Se recomienda respetar las orientaciones dadas en la figura 2.
- En las zonas IV, V y VI, la protección contra el viento es de suma importancia.

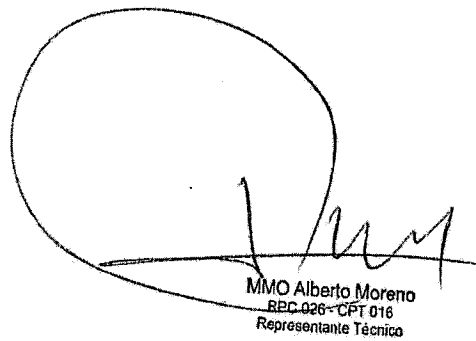
RECOMENDACIONES DE ZONA VI

- La aislación térmica de paredes, pisos y techos será un factor primordial y las ventanas, salvo la orientación norte, serán lo más reducidas posibles. Se deben evaluar los riesgos de condensación superficial e intersticial, y evitarse los puentes térmicos.
- Será primordial un diseño urbanístico que posibilite simultáneamente un asoleamiento correcto de las viviendas y una adecuada protección del viento en los espacios comunes, zonas abiertas de recreación y circulación peatonales.
- La rigurosidad del clima indica la conveniencia de agrupamientos que permitan minimizar las superficies expuestas al exterior.

EVALUACIÓN DE ORIENTACIONES

- Su característica fría determina que el asoleamiento sea deseable en todas las épocas del año.
- Por lo tanto, las orientaciones de máxima ganancia de calor radiante son favorables siendo las mismas NE-N-NO.

LAT	Latitud
LONG	Longitud
ASNM	Altura sobre el nivel del mar en metros
TMED	Temperaturas Media, promedio de los meses de invierno y de los meses de verano, respectivamente, en grados Celsius
TMAX	Temperaturas Máxima promedio de los meses de invierno y de los meses de verano, respectivamente, en grados Celsius
TMIN	Temperaturas Mínima, medias promedio de los meses de invierno y de los meses de verano, respectivamente, en grados Celsius
TDMX	Temperatura de diseño máxima, en grados Celsius
PREC	Precipitación media de los meses de invierno y verano, respectivamente, en milímetros
HR	Humedad relativa media mensual de los meses de invierno y de verano, respectivamente, en por ciento
HELRE	Heliofanía relativa
VM	Velocidad del viento, en kilómetros por hora
GDnn	Grados día de calefacción en función de diversas temperaturas base de confort, en grados Celsius



MMO Alberto Moreno
RBC-026-CPT 016
Representante Técnico

NORMA IRAM 11603: 1996

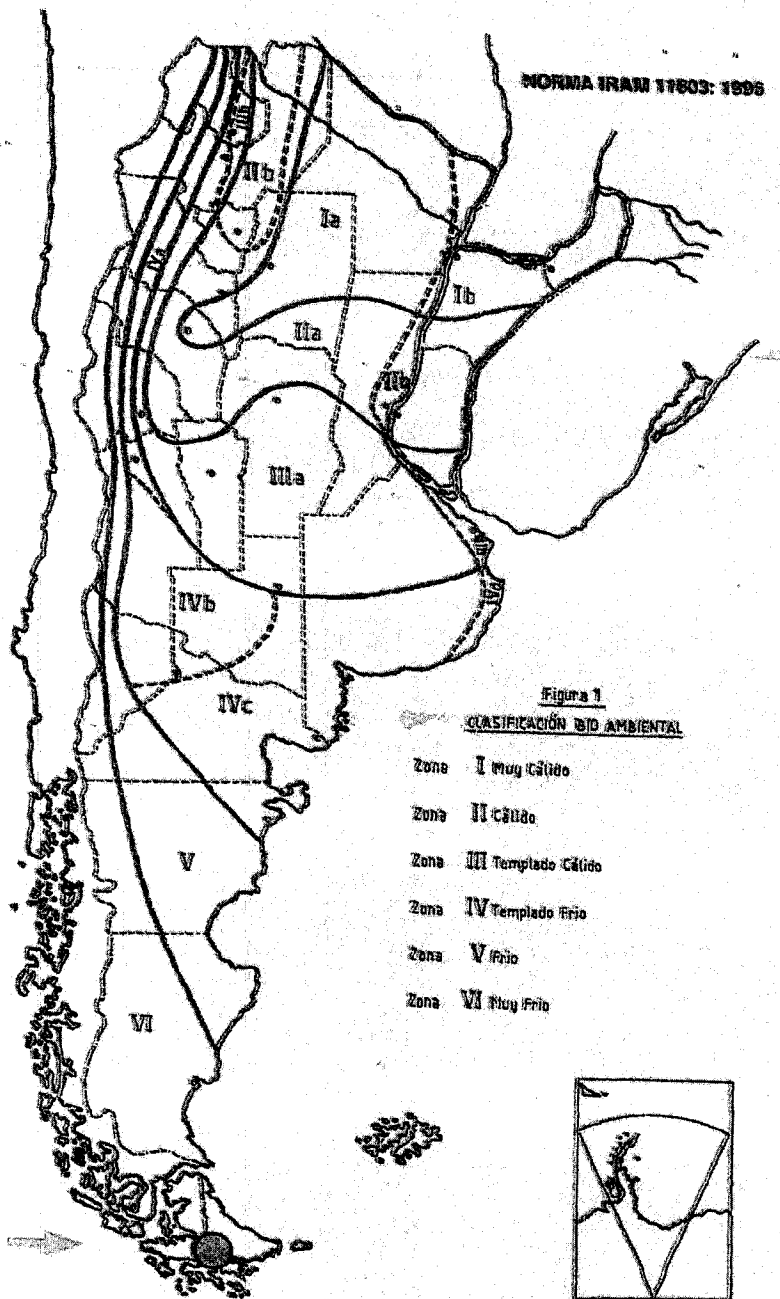
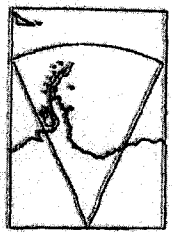


Figura 1
CLASIFICACIÓN BIO AMBIENTAL

- Zona I muy Cálido
- Zona II Cálido
- Zona III Templado Cálido
- Zona IV Templado Frío
- Zona V Frío
- Zona VI Muy Frío



38

TIERRA DEL FUEGO
USHUAIA

NORMA IRAM 11603: 1996

ZONAS RIGIDAS.	ORIENT. C/PREFEC. SOLAR NECESARIA	ORIENT. DONDE SE RECIBEN 2 HS ASOL.	ORIENT. FAVORABLES Y OPTINAS
ZONA VI MUY FRÍO S 49' LAT SUR			

MMO Alberto Moreno
RPC 026 - CPT 016
Representante Técnico

ANEXO I DIADOTA A CADIAN



Municipalidad de Ushuaia
 Dirección de Análisis e Información Territorial

RESUMEN DE SITUACIÓN PARCELARIA A LA FECHA 27/11/2023 12:06:48
 EL INMUEBLE NO TIENE DEUDA

Seccion	N° Macizo	Letra Macizo	N° Parcela	Letra Parcela	U.F. / U.C.
C	0078	B	0021		

Personas relacionadas a la Parcela

Tipo	Personas	Documento
Titular	CATARI ESTRADA, JUAN	OTRO 19050090
Contribuyente	CATARI ESTRADA, JUAN	OTRO 19050090

Direcciones

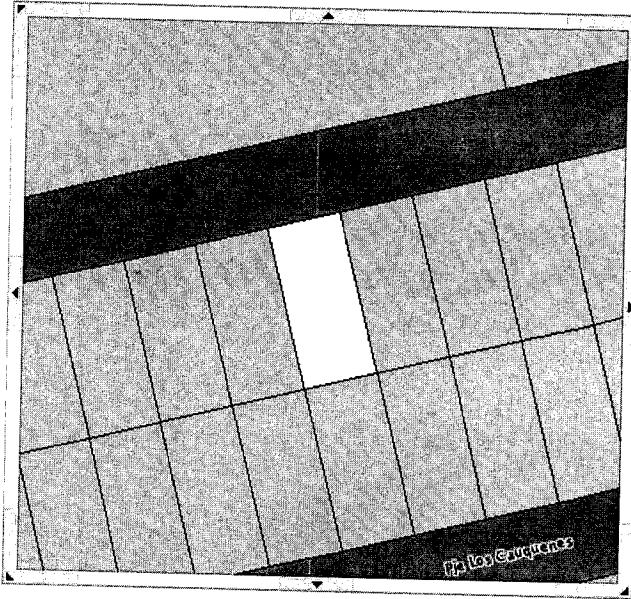
Descripcion	Num	Tipo Puerta
LAS LAJAS	878	Principal

Parcela

Metros Frente	13.34
Superficie Terreno	400.20
Valor Tierra	1424.29
Valor de Mejora	
Porcentaje	0.00
Terreno Esquina	NO
Doble Frente	NO
Exp. Obra	
Exp. Comercio	
Exp. Suelo Urbano	
Plano Mensura	T.F.1-054-13
Partida	

Observaciones

ESC- 14-09-18- GIADAS, LEILA VENDE A
 ESTRADA, JUAN- CARGADO 29-03-19



0 13 26 39 52 m



* 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](#)



USHUAIA
MUNICIPALIDAD

Dirección General de Rentas.
Provincia de Tierra del Fuego.
Antártida e Islas del Atlántico Sur.
CUIT 30-54666281-7

www.ushuaia.gob.ar




USHUAIA
Capital de
MALVINAS



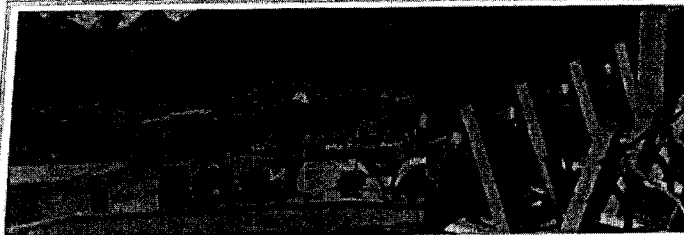
más
linda

CONTADO INGRESOS VARIOS

TITULAR				VENCIMIENTO	
CATARI ESTRADA, JUAN (46476) (D-19050090)				24/01/2024	
DOMICILIO POSTAL				IDENTIFICACION	
LEUM 2002 CP 9410					
CONTRIBUYENTE			DOMICILIO REAL		
PADRON	CONCEPTO DE PAGO	DEUDA	NUMERO RECIBO	FECHA EMISION	PROX. VENC.
PDRN: 1-00046476	Ejer: 0000004458/2024		112401000000004458001	24/01/2024	
CONCEPTO	IMPORTE	DETALLE - MENSAJE			
sol de excepción las normas CPU	22.555,20	INCLUYE Deb/Cred:114(00000000 0000) Tabla: (General) ..			
IMPORTANTE El presente recibo tendrá validez solo cuando posea el sello y firma de este funcionario o conste que se encuentra cobrado a débito automático. La presentación de este comprobante no es un pago de otras deudas atrasadas.	TOTAL	\$22,555.20	 EN USHUAIA, DONAR ÓRGANOS Y SANGRE ES DAR VIDA		

¡ Creen para el Contribuyente

Link Pagos: Cod=29480046476, desde www.linkpagos.com.ar Y cajeros Link, las 24hs todos los días.



Pusimos en marcha proyectos que vinculan el cuidado del ambiente con la preservación de nuestras riquezas naturales

#ATuLado



USHUAIA
MUNICIPALIDAD

Dirección General de Rentas

Arturo Coronado 486 - Planta Baja.
Horario de Atención de 8.00 a 14.00 hs.
www.ushuaia.gob.ar/rentas

Tramite su clave para MI MUNICIPIO a través del sitio web www.ushuaia.gob.ar/ventanilla-digital e Imprima sus comprobantes de pago como así también acceda a otros datos de interés.



Medios de pago habilitados

En las oficinas de la Dirección General de Rentas:

- TARJETA DE CRÉDITO: Visa, Master Card, T.D.F, American Express.
- TARJETA DE DÉBITO: Red Link/ Maestro / Electrón.

Adhesión al Débito Automático a través de:

- Tarjetas de crédito: T.D.F., Visa, MasterCard.
- Caja de Ahorro de la Cuenta a Sueldo del Banco de Tierra del Fuego.
- Descuento de Haberes Municipal.
- Su Cuenta Bancaria mediante C.B.U.
- Nuestro sitio web www.ushuaia.gob.ar , botón "Mi Municipio".

En Bancos:

- Tierra del Fuego
- Macro

Desde www.linkpagos.com.ar y cajeros Link las 24hs de todos los días.

Pago Fácil y la Pagaduría (inclusive con comprobantes vencidos).

Plus Pagos. Pague en línea, desde su ventanilla digital.

Sr. Vecino:

Este comprobante es válido aún cuando su pago se efectúe con posterioridad a su vencimiento en todas las entidades habilitadas a tal efecto. Los intereses por mora devengados serán incorporados en el próximo vencimiento. Los pagos efectuados en los bancos y otros entes, serán ingresados al sistema una vez acreditados los mismos.

Los invitamos a visitar el sitio web de la Municipalidad de Ushuaia para encontrar información sobre trámites, teléfonos útiles, noticias del Municipio, información turística y eventos de la ciudad.

Un click más cerca de la ciudad.



www.ushuaia.gob.ar



TODOS BUSCAMOS A
SOFÍA YASMÍN
HERRERA

Falta en su hogar desde el 28 de septiembre de 2008.

Cualquier dato de interés que pueda aportar, comunicarse al teléfono 101 o al (+54) 0800 222 SOFI (7634)

www.sofiaherrera.com.ar

PAGADO

<0000002618202667>
Ud. fue atendido por : ETCHART, JUAN IGNACIO el día 24/01/2024
Total Operacion: 22,555.20
Total Boleto/s : 1 Boleto/s
Tarjeta de Credito
Tarjeta Master Card 22,555.20 636663 T:0 C:0 L:0



Sra. Subsecretaria:

Me dirijo a Usted, con relación al pedido de excepción solicitado por el M.M.O. Alberto Moreno, referido al F.O.T. y Densidad Poblacional, para la parcela identificada en el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia, como Sección C, Macizo 78B, Parcela 21, ubicada en la calle Las Lajas N°878, cuya propiedad corresponde al Sr. Juan Catarí Estrada.

La parcela tiene una superficie de 400,20 m², y esta zonificada como R3: Residencial de Densidad Baja, correspondiéndole los siguientes indicadores: Uso principal de "Vivienda Unifamiliar y Bifamiliar", con un de F.O.T. 0.80 y una D.N.de 300 hab/ha.

La ejecución de la obra está siendo tramitada mediante Expediente de Obra: N° E-6290-2020, de la Dirección de Obras Privadas.

El profesional expone en la memoria que..."el plano de obra aprobado, tiene 8 departamentos, por lo tanto ya permite 16 habitantes, elevando la densidad a 400 hab/ha. Que si los departamentos "fueran" usados para oficina se reduciría la densidad a la mitad. Que se retira de la Línea Municipal favoreciendo la amplitud de la arteria. Que al retirarse de la Línea Municipal obtiene una Orientación Óptima y Favorable, que permite el estacionamiento de los departamentos dentro de la parcela. Que teniendo en cuenta la inversión realizada, la falta de viviendas para los residentes y para el ordenamiento visual de la fachada, solicita la excepción al F.O.T. y a la D.N."...

De acuerdo a lo observado en la documentación presentada, los m² construidos serían un total de 373.59 m² computables, lo que da como resultado un F.O.T.:0,93. Tomando 2 habitantes por departamento de 1 dormitorio, la densidad para 9 unidades, se elevaría a 449.80 hab./ha.

Según expediente de obra E-6290-2020, durante el transcurso de la misma, se incurrió en faltas repetidas veces, realizando las actas de infracción y paralización de obra correspondientes desde la Dirección de Obras Privadas, durante el desarrollo de la misma. Se observa en el Plano obrante en adjunto 84, de "Plantas de Arquitectura", la falta de definición del uso asignado a la parte posterior del subsuelo, el cual tiene altura para ser un local habitable, que la distribución de los espacios de estacionamiento representados son inviables en su totalidad, en gran parte por no tener espacio de maniobras suficiente, falta también en el Plano

obrante en adjunto 85, de "Vistas y Cortes", el dibujo del semicubierto que genera la terraza accesible sobre el 2do piso (designada como 1er piso en el Plano obrante en adjunto 84), el cual computa al 50% para F.O.T. Se advierte además que los balcones sobre el contra frente, invaden 0.80m el retiro contrafrental obligatorio de 4,00m.

Considerando que el propietario, ya se vio beneficiado en la aprobación inicial de los planos con una mayor D.N. a la establecida según C.P.U, que el uso indicado es el de Vivienda Colectiva y no de "Oficinas", por lo tanto no se puede considerar la disminución en la densidad calculada. Que el retiro frontal realizado no cambia la habitabilidad, ni la orientación de la parcela porque naturalmente la orientación del frente es hacia el norte, sino que contribuyo a desforestar y modificar la conservación paisajística del sector que tiene como objetivo la Zonificación R3 en la que se encuentra emplazada: **"Objetivos Generales: Alentar la protección y mantenimiento del paisaje natural. Preservar la arborización natural y/o arborizar. Reforzar el carácter particular del área"**. Que el estacionamiento dentro de la parcela beneficia también a las unidades para su comercialización y no cubrirían la cantidad suficiente para la totalidad de departamentos, generando un mayor uso en el espacio público de calle destinado a este fin, se determina desde este departamento no dar viabilidad a la excepción del Código de Planeamiento Urbano solicitada, por afectar ambiental y funcionalmente las características urbanas establecidas para esa zonificación.

Se recomienda también, solicitar la presentación en la Dirección de Obras Privadas de los Planos de Arquitectura actualizados, para ser incorporados al expediente en curso, con los faltantes aquí enumerados, y los que correspondan para completar una documentación fehaciente.

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° 02/2024
Ushuaia, 31 / 01 / 2024

Arq. Mariana Poggio
Dirección de Urbanismo

Firmado Electrónicamente por
ARQUITECTO POGGIO Mariana Elizabet
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

31/01/2024 15:49

pase.pdf

El documento se encuentra dañado. Se recomienda anular esta foja y volver a adjuntarlo.



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

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

Acta N°220

Fecha de sesión: 12 de abril de 2024. **Lugar:** MUNICIPALIDAD DE USHUAIA.

Orden del día:

1. Expediente E-10248-2023: Solicitud excepción al Código de Planeamiento Urbano
Detalle: C-37-04a FERNÁNDEZ y FORGIONE TIBAUDÍN s/altura máxima sobre L.E. - Arq. Gamenara, Pablo.

Consideraciones previas:

El profesional, Arq. Pablo Gamenara, solicita excepción para la parcela identificada en el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia, como Sección C, Macizo 37, Parcela 04, Unidades Funcionales 01 y 02, ubicada en la calle Leopoldo Lugones N°1937, cuya titularidad corresponde al Sr. Ricardo Forgione Tibaudín y a la empresa COM.AR. CO S.A.I.C.F.I. respectivamente.

La parcela tiene una superficie de 483,23 m² y está zonificada como CE: CENTRAL.

Se requiere excepción al Art. VII. Zonificación CE: CENTRAL. 1.2.2.1. – Altura Máxima s/ L.E. 12 m, del Código de Planeamiento Urbano.

El profesional solicita que se le cambie la zonificación de la parcela, a CE1: CENTRAL MICROCENTRO. El pedido se debe a que en la parcela lindera, denominada como C-37-03, de acuerdo a lo observado por el profesional, se está construyendo un edificio que consta de Planta Baja y (6) niveles construidos sobre la Línea Municipal, con una altura aproximada de 18,00 m, cuando la permitida según el Código de Planeamiento Urbano es de 12,00 m, aparte se construyeron (2) niveles más retirados de la Línea Municipal, con los cuales la altura llegaría a los 24,00 m.

Desde el Depto. De Estudios y Normas se informa que no ha sido tramitada ninguna excepción para la parcela denominada como C-37-03, desconociéndose además el criterio con el que fue corregida la documentación pertinente.

De acuerdo a lo estudiado en referencia a la solicitud de excepción, se informa que no existen razones técnicas para concederla, razón por lo cual se decide no otorgarla.

Propuesta: No dar curso a lo solicitado, recomendando que el profesional realice la presentación del proyecto ante la Dirección de Obras Privadas.

Convalidan: Los presentes

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



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

2. Expediente E-388-2024: Solicitud excepción al Código de Planeamiento Urbano
Detalle: D-34A-31 - IBARROLA - BIOTT s/ Retiro frontal - Art. V.3.2 - Profesional: Arq. SAUCEDO Miguel.

Consideraciones previas:

El Arq. Miguel Saucedo solicita excepción al Retiro Frontal, normado por el Artículo V.3.2. Retiro de Frente Obligatorio y VII.1.2.1.2. Retiro Frontal, ambos del Código de Planeamiento Urbano, para la parcela ubicada en la calle Gdor. J. M. Gómez N° 1445, y registrada en el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia, como Sección D, Macizo 34A, Parcela 31. El lote tiene una superficie de 330.98m² y esta zonificado como R2: Residencial Densidad Media/Baja. Sus titulares son la Sra. Carina Betiana Ibarrola y el Sr. Sergio Raúl Biott.

La excepción se solicita con el objetivo de poder ocupar una superficie aproximada de 20m², invadiendo el Retiro Frontal establecido de 3m. Se trata de una parcela de forma irregular con una superficie menor a la establecida para la zonificación R2. En una primera etapa se construyó una superficie hexagonal de aprox. 65.98 m², posteriormente una superficie de 24.45 m². Actualmente se busca ampliar la superficie de la habitación y ejecutar un quincho familiar.

Luego de analizada la solicitud, y observando que el lote vecino ocupó parte del retiro frontal, desde el Depto de Estudios y Normas se entiende que la superficie (20m²) que pretende invadir del Retiro Frontal, no repercute en la traza urbana ni sobre los vecinos, como así también, se tiene en cuenta que se trata de una parcela de forma irregular, razón por lo que se decide dar continuidad a la solicitud de excepción, avalando dicha invasión.

Propuesta 1: Dar curso al Proyecto de Ordenanza.

Convalidan: FELCARO, Jorgelina, DIAZ COLODRERO, Ignacio; POGGIO, Mariana; BENAVENTE, Guillermo; BARRANTES, Guillermo, COFRECES, Jorge.

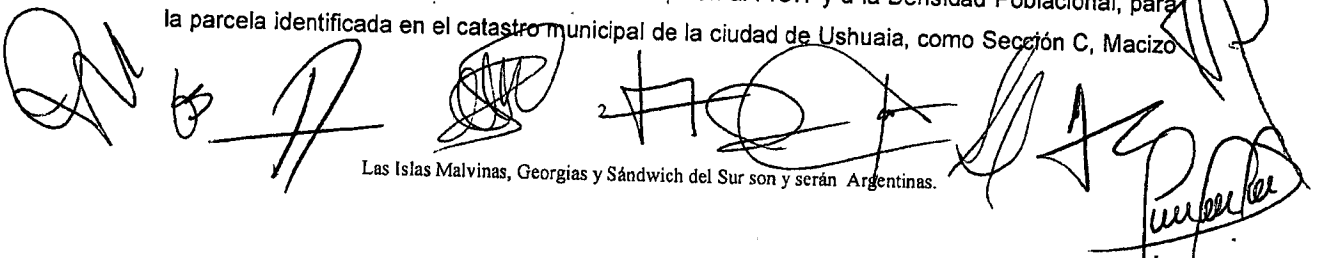
Propuesta 2: No dar curso a la los solicitado.

Convalidan: PALACIOS, Gabriel; SEVECA, Maximiliano; OLIVO, Jesús. VELASQUEZ, Agustín ORDOÑEZ, Rodolfo, BALLESTEROS, Romina.

3. Expediente E-11647-2023: C-78B-21 CATARI ESTRADA s/ F.O.T. y Densidad poblacional - MMO. Moreno, Alberto.

Consideraciones previas:

El M.M.O. Alberto Moreno, solicita excepción al F.O.T y a la Densidad Poblacional, para la parcela identificada en el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia, como Sección C, Macizo



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



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

78B, Parcela 21, ubicada en la calle Las Lajas N°878, cuya propiedad corresponde al Sr. Juan Catarí Estrada.

La parcela tiene una superficie de 400,20 m², y esta zonificada como R3: Residencial de Densidad Baja, correspondiéndole los siguientes indicadores: Uso principal de "Vivienda Unifamiliar y Bifamiliar", con un de F.O.T. 0.80 y una D.N. de 300 hab/ha.

El profesional expone en la memoria que...*"el plano de obra aprobado, tiene 8 departamentos, por lo tanto ya permite 16 habitantes, elevando la densidad a 400 hab/ha. Que si los departamentos "fueran" usados para oficina se reduciría la densidad a la mitad. Que se retira de la Línea Municipal favoreciendo la amplitud de la arteria. Que al retirarse de la Línea Municipal obtiene una Orientación Óptima y Favorable, que permite el estacionamiento de los departamentos dentro de la parcela. Que teniendo en cuenta la inversión realizada, la falta de viviendas para los residentes y para el ordenamiento visual de la fachada, solicita la excepción al F.O.T. y a la D.N."...*

De acuerdo a lo observado en la documentación presentada, los m² construidos serían un total de 373.59 m² computables, lo que da como resultado un F.O.T. :0,93. Tomando (2) habitantes por departamento de 1 dormitorio, la densidad para 9 unidades, se elevaría a 449.80 hab./ha.

Según expediente de obra E-6290-2020, la obra fue paralizada por incurrir en faltas repetidas veces. Se observa según plano de arquitectura presentado, la falta de definición del uso asignado a la parte posterior del subsuelo, el cual tiene altura para ser un local habitable, también que la distribución de los espacios de estacionamiento representados son inviables en su totalidad, en gran parte por no tener espacio de maniobras suficiente, falta también considerar el semicubierto que genera la terraza accesible sobre el 2do piso, designada como 1er piso en los planos, el cual computa al 50% para F.O.T. Se advierte además que los balcones sobre el contra frente, invaden 0.80m el retiro contrafrontal obligatorio de 4,00m.

Se considera que el propietario, ya se vio beneficiado en la aprobación inicial de los planos con una mayor D.N. (a la establecida según C.P.U), y que el uso indicado es el de Vivienda Colectiva y no de "Oficinas", razón por lo que no se puede justificar la disminución en la densidad calculada, sumado a que el retiro frontal ejecutado no cambia la habitabilidad. Se observa además que el estacionamiento dentro de la parcela no cubre la cantidad suficiente para la totalidad de departamentos, generando un mayor uso en el espacio público de calle destinado a este fin. Desde el departamento de E y N, se decidió no dar viabilidad a la excepción solicitada, por afectar ambiental y funcionalmente las características urbanas establecidas para la zonificación.

3

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



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

Propuesta: No dar lugar a lo solicitado.

Convalidan: Los presentes.

4. **Expediente E-1797-2024:** J-60-06 Uf 01 y 02 – Solicitud Excepción Retiro Frontal – Stella M. Caceres – MMO Almonacid.

Consideraciones previas:

El profesional, MMO. Antonio Almonacid, solicita excepción al Retiro Frontal, normado por el Artículo 2° de la Ordenanza Municipal N°4720, para la parcela ubicada en la calle Rio Ewan N° 1431, y registrada en el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia, como Sección J, Macizo 60, Parcela 06. El lote tiene una superficie de 240m² y esta zonificada para el uso "vivienda unifamiliar", dentro de la Urbanización Rio Pipo. Sus titulares son el Sr. Omar Marcelo Gallardo (UF-01) y la Sra. Stella Maris Caceres (UF-02).

Según lo expuesto por el profesional, el pedido se hace con el objetivo de poder regularizar la ocupación de una superficie aproximada de 13m², de los cuales 9m² corresponden a superficie cubierta y 4m² a superficie semi-cubierta, explicando también que la superficie será utilizada para poder ampliar el local comercial existente en el predio (el mismo posee documentación aprobada y su correspondiente habilitación comercial), el cual es explotado actualmente por la Titular del predio.

En este caso el retiro frontal de 3m no permite la guarda vehicular, y la calle Rio Ewan no es una arteria principal, ni de ancho de mensura limitado, por lo tanto desde el Departamento de Estudios y Normas se entiende que la ocupación del Retiro Frontal de 3m, no repercute en la traza urbana ni sobre los vecinos o el espacio urbano, razón por lo que se decide dar continuidad a la solicitud de excepción, avalando dicha ocupación.

Propuesta: Dar curso al Proyecto de Ordenanza.

Convalidan: Los presentes.

5. **Expediente E-2902-2024:** O-6H-22 – Solicitud excepción FOS y FOT – Apadrinamiento del Espacio Verde.

Consideraciones previas:

La profesional, M.M.O. Nancy Agüero, solicita excepción para la parcela identificada en el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia, como Sección O, Macizo 6H, Parcela 22, ubicada en la calle Cabo San Pio N°158.

La parcela tiene una superficie de 510,95 m². La Ordenanza Municipal N°3705/2010, norma los indicadores para dicha parcela.

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



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

Mediante Decreto Municipal N°1194/2021 se preadjudicó en venta la parcela a la entidad denominada "Unión de las Asambleas de Dios", inscripta en el Registro Nacional de Culto bajo fichero de Culto N°14, representada por el Pastor Javier Darío Campero, con destino a la construcción de un SUM y de las instalaciones propias de la iglesia filial Ushuaia, que será dirigida a sus feligreses y comunidad en general.

De acuerdo a lo normado en la Ordenanza Municipal N° 3705, los usos serán los asimilables a los permitidos para R2: Residencial Densidad Media/Baja. Según lo establecido en la tabla de usos del Código de Planeamiento Urbano, Artículo V.2. Culto, la superficie máxima permitida destinada a la actividad no podrá superar el 50% del F.O.T de la zona. También se requieren estacionamientos, de acuerdo a lo normado en el Art. 1.1.3. Referencias para estacionamiento o guarda vehicular, del C.P.U.

El proyecto se desarrolla en Planta Baja y tres pisos más un altillo. Cuenta con auditorio, sala de conferencias, sala de juegos, comedor, cocina, aulas y depósitos, entre los locales principales.

La profesional solicita que se le otorgue un FOS de 0.81, el permitido es de 0.60, y un FOT de 2.38, siendo el normado para viviendas colectivas 1.80. De acuerdo al FOT solicitado se pretendería construir una superficie aproximada de 1.220 m².

También se pide que se le otorgue el padrinzago de un Espacio Verde contiguo a la parcela. Cabe aclarar al respecto que no existe ningún Espacio Verde lindero a la misma. Hay que tener en cuenta también, que dada la magnitud del proyecto y del programa de necesidades, el padrinzago de un espacio contiguo significaría su uso en forma continua, razón por lo cual no se ve viable que sea utilizado como lugar de esparcimiento para el barrio.


Desde el Depto. De Estudios y Normas, se decide no otorgar la excepción, teniendo en cuenta que al momento de recibir el terreno se conocía por parte de la iglesia el programa de necesidades, así como también la normativa referida a los estacionamientos, los cuales deberán ser resueltos dentro de la parcela.

Propuesta: Enviar el proyecto a la Dirección de Obras Privadas para su evaluación, y posterior giro nuevamente al Consejo de Planeamiento Urbano para su nueva evaluación.


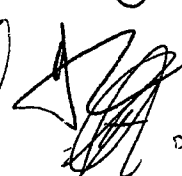
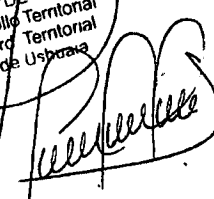
Convalidan: Los presentes.

Coordinación: Arq. Glenda M. LEMOS.

Asistencia: Arq. Jorgelina FELCARGO


Arq. Mariana POGGIO
Depto. Proyectos Urbanos
Dirección de Urbanismo
Municipalidad de Ushuaia

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




Téc. G.A. Mariana DETANTI
Dirección Desarrollo Territorial
Sec. Hábitat y Org. Territorial
Municipalidad de Ushuaia



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

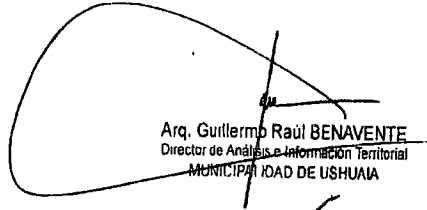
En representación del Departamento Ejecutivo:

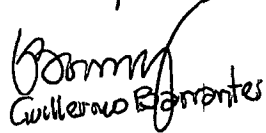
PALACIOS, Gabriel; DIAZ COLODRERO, Ignacio; BENAVENTE, Guillermo; SEVECA, Maximiliano; FELCARO, Jorgelina, DETANTI, Mauro; LEMOS, Glenda; POGGIO, Mariana; OLIVO, Jesus, BALLESTEROS, Romina.

En representación del Concejo Deliberante:

BARRANTES, Guillermo; VELASQUEZ, Agustin; COFRECES, Jorge; ORDOÑEZ, Rodolfo.

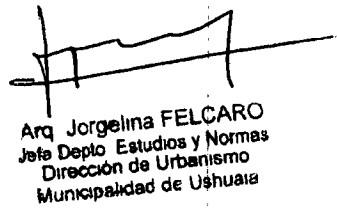
USHUAIA, 12 de ABRIL de 2024.-


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

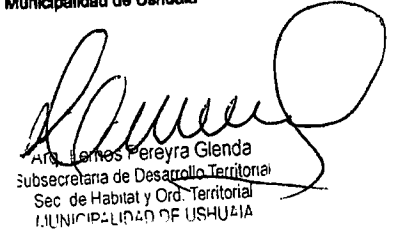

Guillermo Barrantes

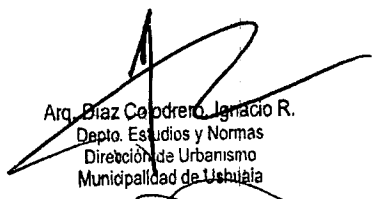

Arq. ORDOÑEZ R. A.

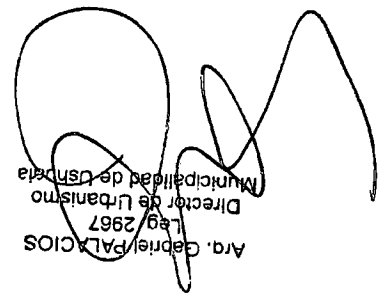

Arq. Mariana POGGIO
Depto. Proyectos Urbanos
Dirección de Urbanismo
Municipalidad de Ushuaia

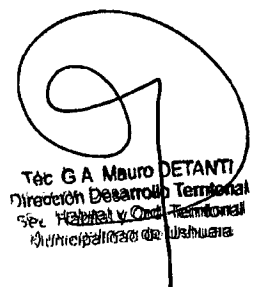

Arq. Jorgelina FELCARO
Jefe Depto. Estudios y Normas
Dirección de Urbanismo
Municipalidad de Ushuaia

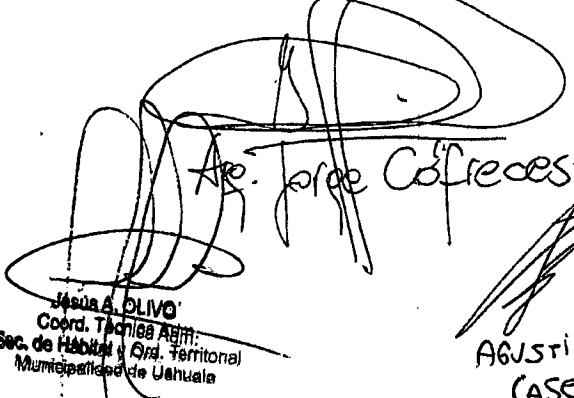

Arq. Romina A.M. BALLESTEROS
Leg. 4342 - Dir. Gral. Des. Urb. Amb y O.T.
Sec. de Hábitat y Ord. Territorial
Municipalidad de Ushuaia

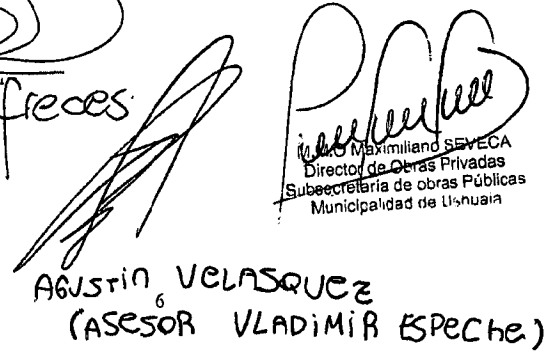

Arq. Lemos Pereyra Glenda
Subsecretaria de Desarrollo Territorial
Sec. de Hábitat y Ord. Territorial
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA


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


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


Téc. G A Mauro DETANTI
Dirección Desarrollo Territorial
Sec. Hábitat y Ord. Territorial
Municipalidad de Ushuaia


Arq. Jesus A. OLIVO
Coord. Técnica Adm.
Sec. de Hábitat y Ord. Territorial
Municipalidad de Ushuaia


AGUSTÍN VELASQUEZ
(ASESOR VLADIMIR ESPECHE)


Director de Obras Públicas
Subsecretaría de obras Públicas
Municipalidad de Ushuaia

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



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

SECRETARIO DE HABITAT Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Remito expediente para su conocimiento, se sugiere el pase al área legal para su posterior giro y actuaciones del Consejo Deliberante.

Atte.

“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 23/05/2024



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"

Secretaría de Legal y Técnica.

Se remite el presente a fin de confeccionar nota para ser presentado en la próxima sesión del HCDU.

"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 23/05/2024*