



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

"2025 - Año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, símbolo de amor y humildad"

|                             |              |
|-----------------------------|--------------|
| CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA |              |
| MESA DE ENTRADA LEGISLATIVA |              |
| ASUNTOS INGRESADOS          |              |
| Fecha: 07 OCT. 2025         | Hs. 10:00    |
| Numero: 845                 | Fojas: _____ |
| Expe. N° _____              |              |
| Girado: _____               |              |
| Recibido: _____             |              |
| Nancy Patricia PEREZ        |              |
| Responsable Coordinación    |              |
| y Despacho                  |              |

Nota N° 121 - /2025.-

Letra Mun U.

Cde. Expte E-4146/2025.-

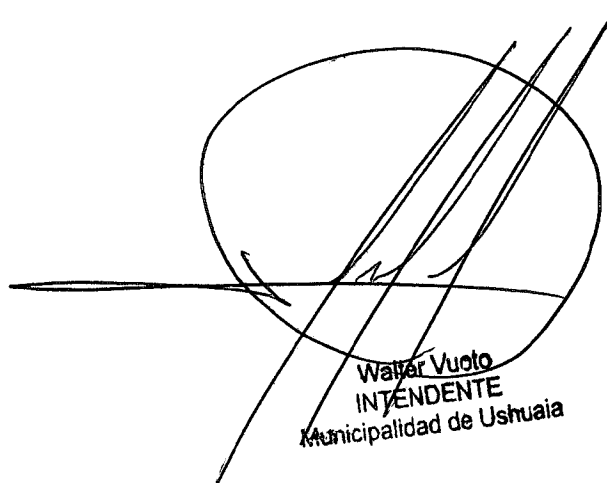
Ushuaia, 07 OCT. 2025

SRA. PRESIDENTA DEL CONCEJO DELIBERANTE:

Tengo el agrado de dirigirme a Ud., en mi carácter de Intendente Municipal de Ushuaia, a efectos de remitir el tratamiento realizado por el Consejo de Planeamiento Urbano (CoPU) en la reunión ordinaria de fecha dieciséis (16) de septiembre de 2025, en el marco del expediente E-4146/2025 "Solicitud excepción al Código de Planeamiento Urbano - D -114 - 07 Y 09. Sol. Excep. V.1.5. y V4.2. -Prop. DI CARLO, Alberto Luis - Prof. Arq. PEREZ, Edgardo".

Se acompaña, en soporte electrónico, el expediente citado, para su descarga y posterior devolución.

Sin otro particular, me complace saludarla muy atentamente.

  
Walter Vuoto  
INTENDENTE  
Municipalidad de Ushuaia

SRA. VICE INTENDENTA

DE LA CIUDAD DE USHUAIA

Dra. Gabriela Carolina MUNIZ SICCARDI

S \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ D.

u



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

"2025, año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, símbolo de amor y humildad"

## PROYECTO DE ORDENANZA.

*EL CONCEJO DELIBERANTE*

*DE LA CIUDAD DE USHUAIA*

*SANCIONA CON FUERZA DE*

*ORDENANZA*

**ARTÍCULO 1º:- AUTORIZACIÓN.** Autorizar el cambio de zonificación a PE: Proyectos Especiales, a la parcela identificada en el catastro Municipal de la Ciudad de Ushuaia, como Sección D, Macizo 114, Parcela 10, propiedad de FIN DEL MUNDO URBANIZACIONES S.R.L.

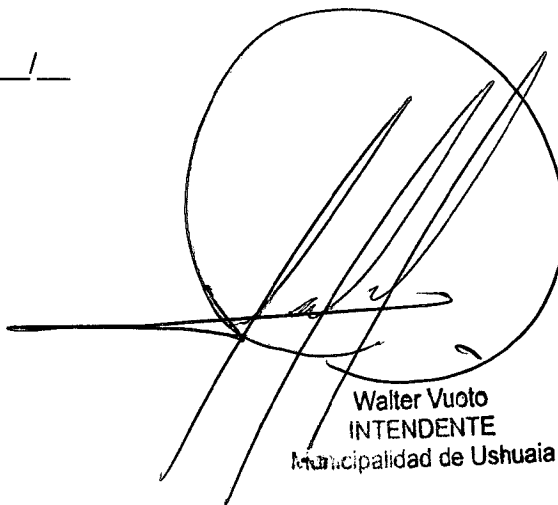
**ARTÍCULO 2º: AUTORIZACIÓN.** Autorizar el proyecto del Hotel Ibis SA, de acuerdo a los planos que como Anexos I, II, III, IV, V, VI, y VII corren agregados a la presente.

**ARTÍCULO 3º: CONDICIÓN.** Condicionar la ejecución de las construcciones enunciadas en el Artículo 2º, al análisis previo y aprobación de la documentación requerida por las áreas técnicas competentes a nivel Municipal, Provincial, Nacional, y/u otras que posean incumbencias sobre la Actividad Turística.

**ARTÍCULO 4º.- 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 \_\_/\_\_/\_\_



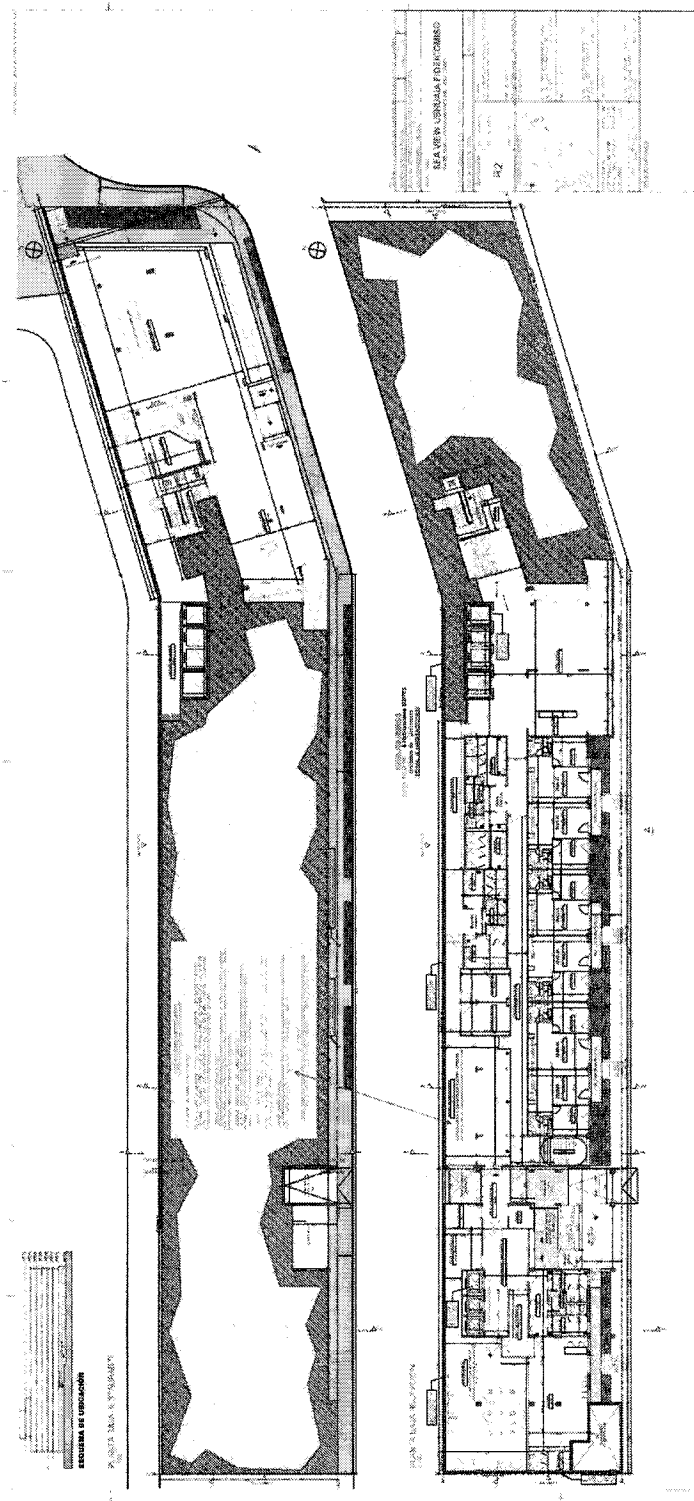
Walter Vuoto  
INTENDENTE  
Municipalidad de Ushuaia

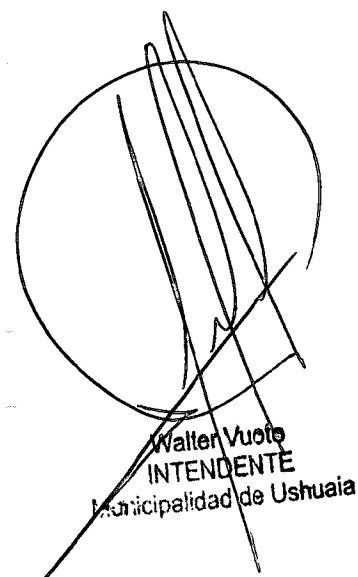


Provincia de Tierra del Fuego  
Antártida e Islas del Atlántico Sur  
República Argentina  
Municipalidad de Ushuaia

"2025, año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, símbolo de amor y humildad"

## ORDENANZA MUNICIPAL N° \_\_\_\_\_. ANEXO I.



  
Walter Vuoto  
INTENDENTE  
Municipalidad de Ushuaia

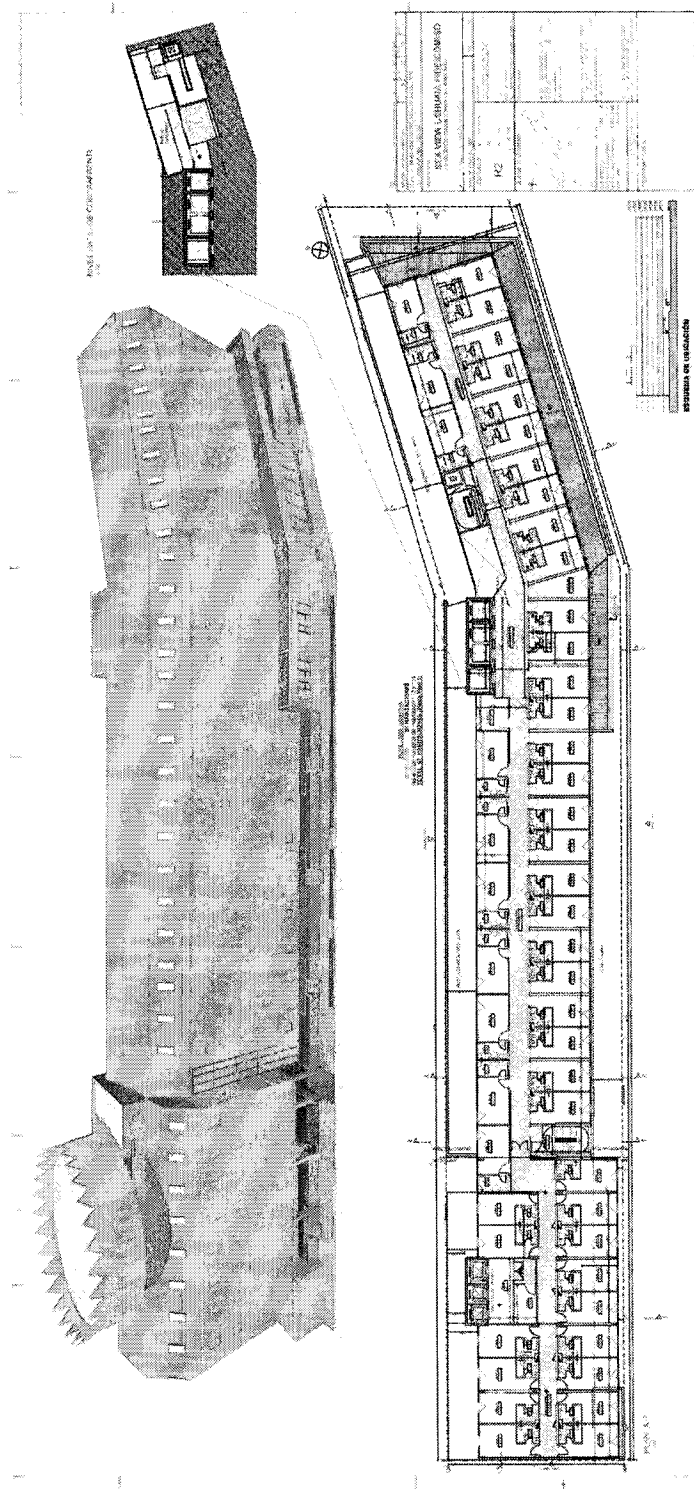
Plano obrante en adjunto 472 de expediente municipal MUS- E – 7729 – 2024.



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

"2025, año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, símbolo de amor y humildad"

## ORDENANZA MUNICIPAL N° \_\_\_\_\_. ANEXO II.



Walter Vuoto  
INTENDENTE  
Municipalidad de Ushuaia

Plano obrante en adjunto 473 de expediente municipal MUS- E – 7729 – 2024.

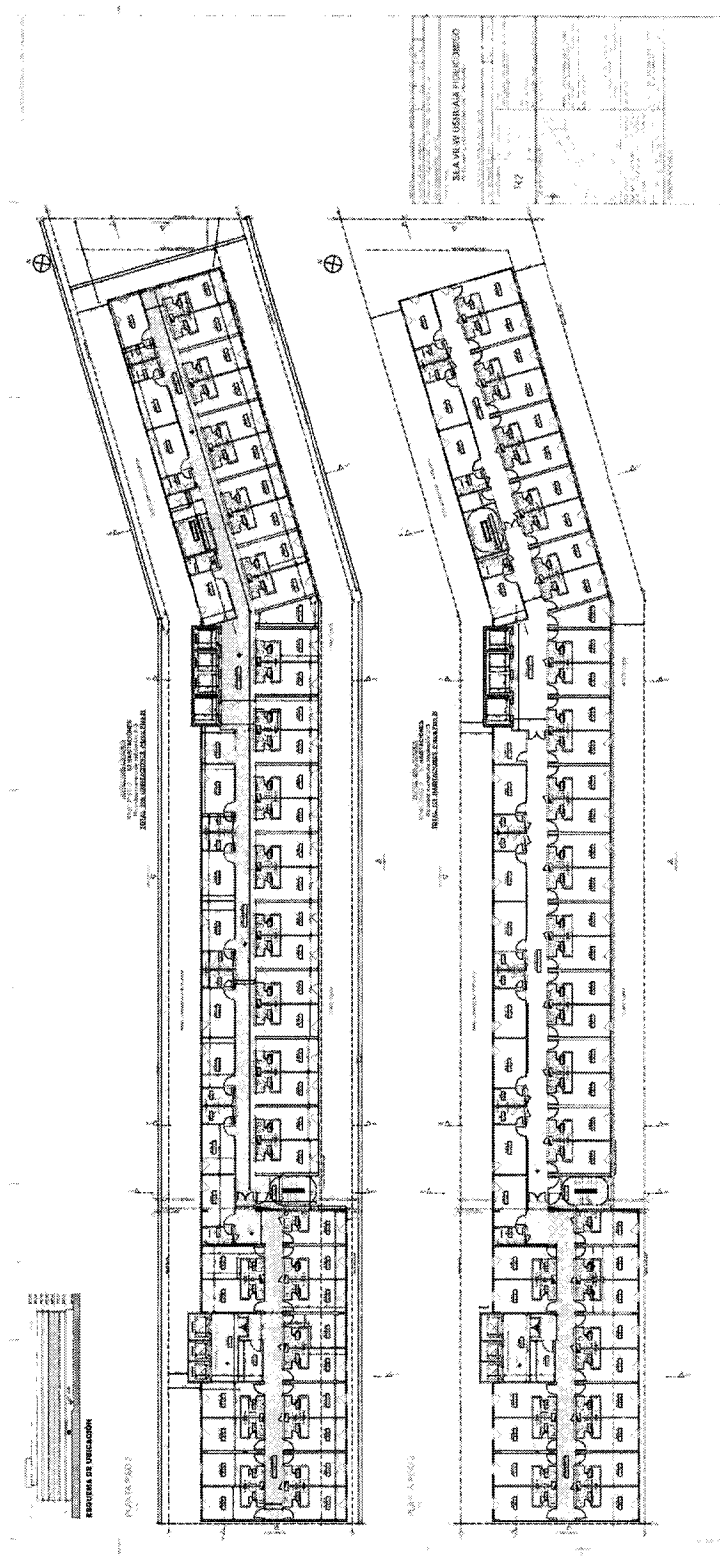


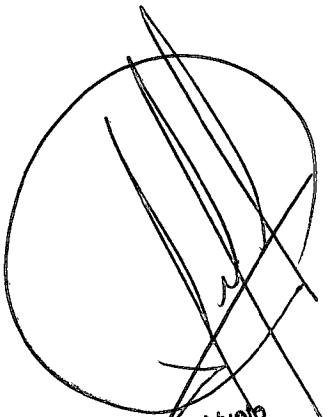


Provincia de Tierra del Fuego  
Antártida e Islas del Atlántico Sur  
República Argentina  
Municipalidad de Ushuaia

"2025, año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, símbolo de amor y humildad"

## ORDENANZA MUNICIPAL N° \_\_\_\_\_. ANEXO III.



  
Walter Vuolo  
INTENDENTE  
Municipalidad de Ushuaia

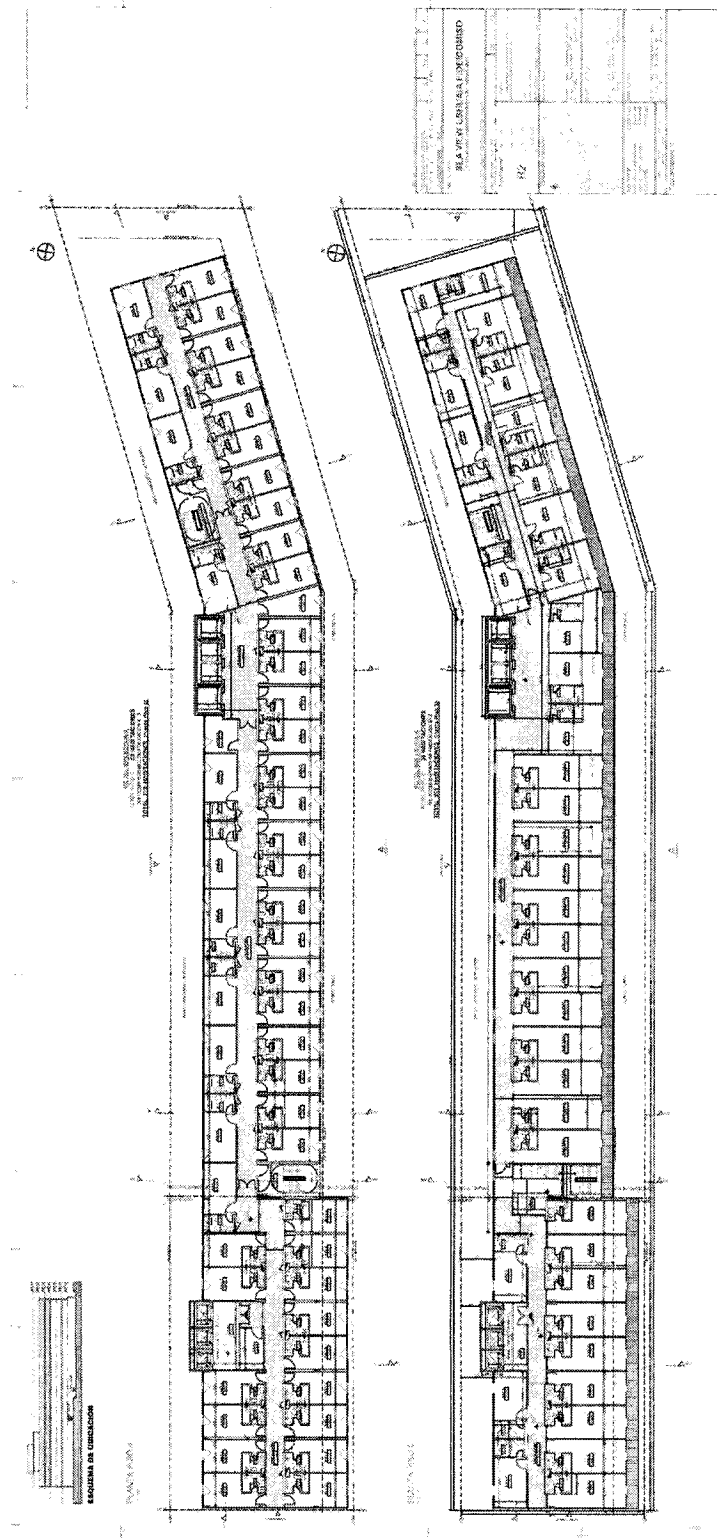
Plano obrante en adjunto 474 de expediente municipal MUS- E – 7729 – 2024.

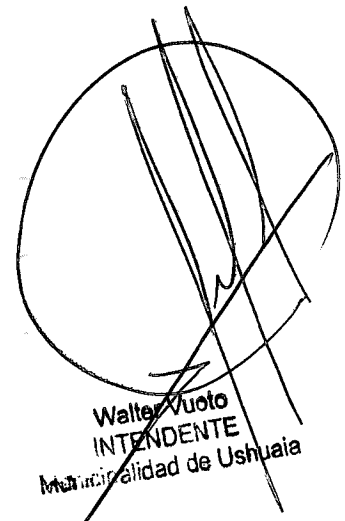


Provincia de Tierra del Fuego  
Antártida e Islas del Atlántico Sur  
República Argentina  
Municipalidad de Ushuaia

"2025, año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, símbolo de amor y humildad"

## ORDENANZA MUNICIPAL N° \_\_\_\_\_. ANEXO IV.



  
**Walter Vuoto**  
INTENDENTE  
Municipalidad de Ushuaia

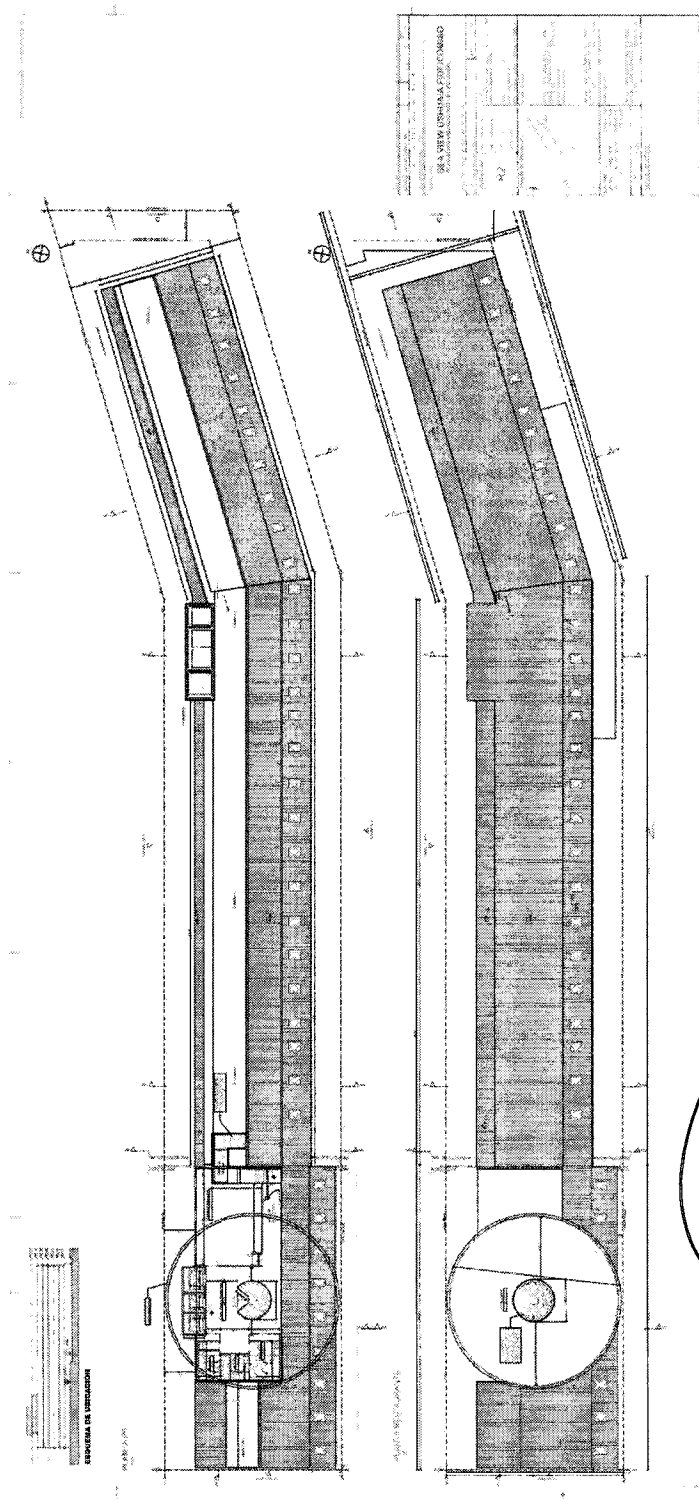
Plano obrante en adjunto 475 de expediente municipal MUS- E – 7729 – 2024.



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

"2025, año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, símbolo de amor y humildad"

## ORDENANZA MUNICIPAL N° \_\_\_\_\_. ANEXO V.



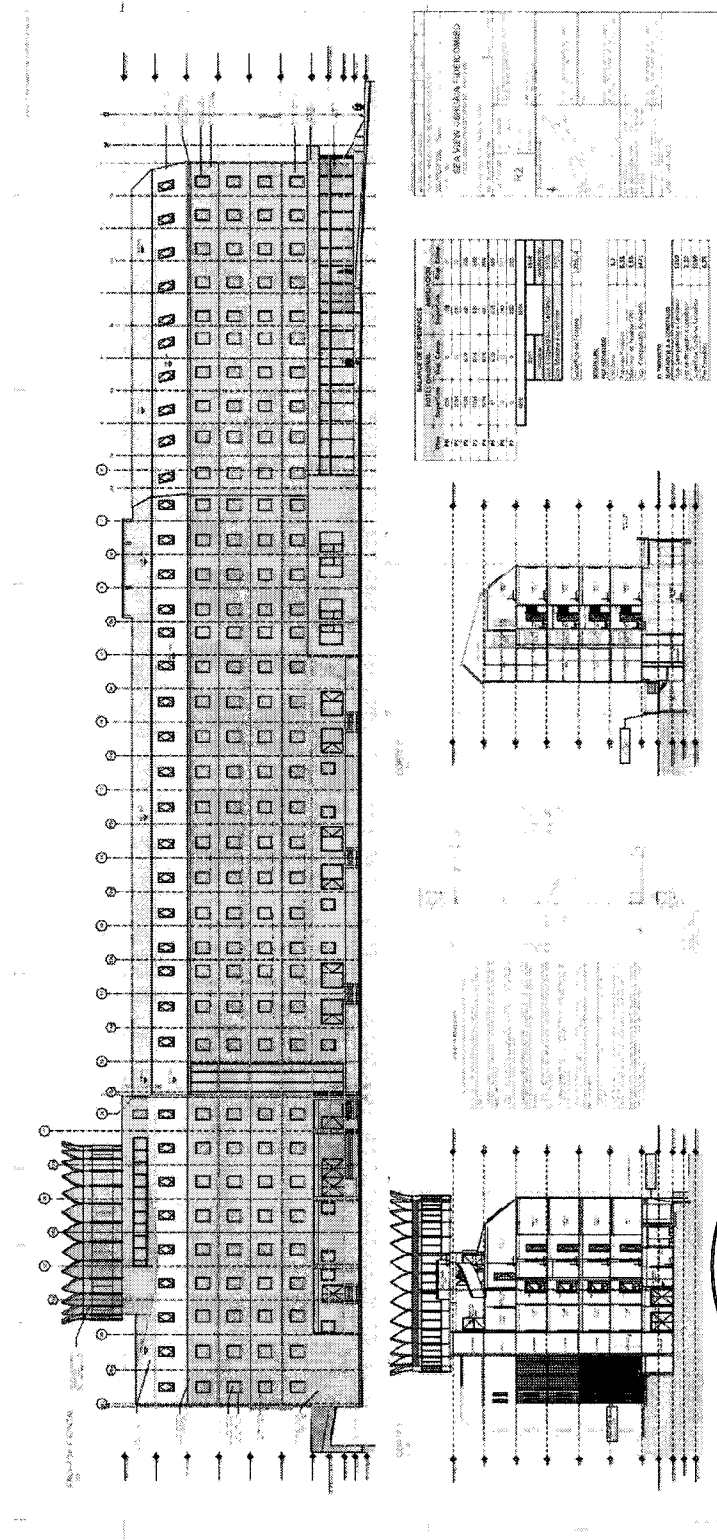
Plano obrante en adjunto 476 de expediente municipal MUS- E – 7729 – 2024



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

"2025, año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, símbolo de amor y humildad"

## ORDENANZA MUNICIPAL N° \_\_\_\_\_. ANEXO VI.



Walter Vuoto  
INTENDENTE  
Municipalidad de Ushuaia

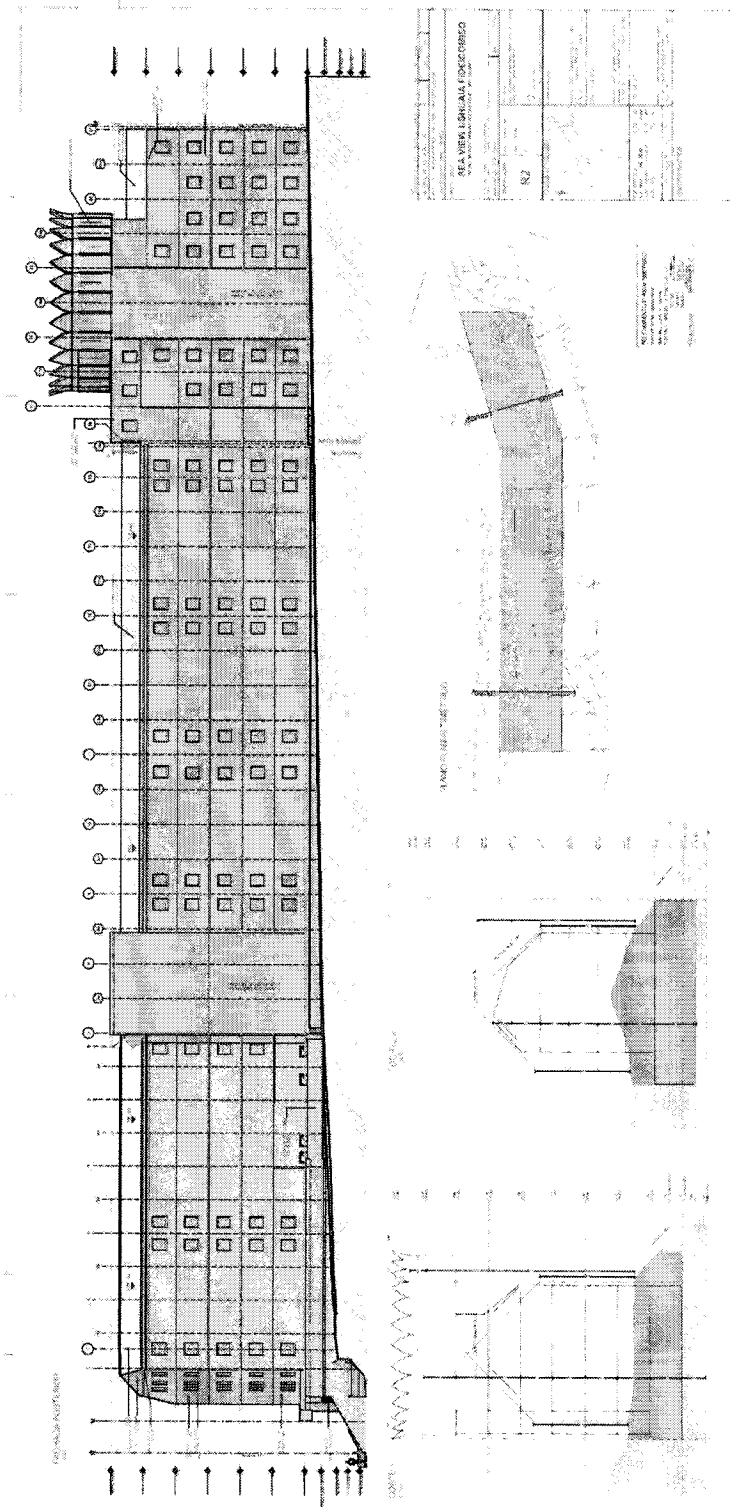
Plano obrante en adjunto 477 de expediente municipal MUS- E – 7729 – 2024.

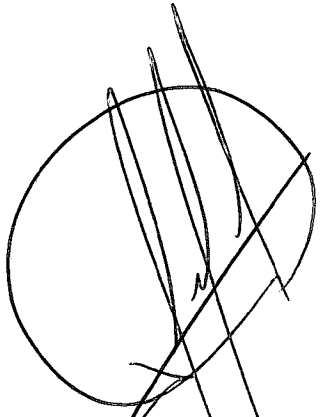


Provincia de Tierra del Fuego  
Antártida e Islas del Atlántico Sur  
República Argentina  
Municipalidad de Ushuaia

"2025, año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, símbolo de amor y humildad"

## ORDENANZA MUNICIPAL N° \_\_\_\_\_. ANEXO VII.



  
Walter Vuolo  
INTENDENTE  
Municipalidad de Ushuaia



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

1

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

Tec. Antonieta SALA  
Subdir. Dpto. Gral.  
2025, año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco. Símbolo de amor y humildad.  
Municipalidad de Ushuaia

## Reunión Ordinaria del Consejo de Planeamiento Urbano (CoPU)

FECHA DE REUNIÓN: 16/09/2025

ACTA N° 230

LUGAR: SECRETARÍA DE HÁBITAT Y O.T. - MUN. USH.

### ORDEN DEL DÍA:

- 1) Expediente E-4146-2025: "Solicitud excepción al Código de Planeamiento Urbano - D-114-07 y 09. Sol. excep. V.1.5 y V4.2. - Prop. DI CARLO, Alberto Luis - Prof. Arq. PEREZ, Edgardo".....1
- 2) Expediente E-9385-2025: "Regularización - Sector KyD - Regularización B° Cañadón".....2

### TRATAMIENTO:

- 1) Expediente E-4146-2025: "Solicitud excepción al Código de Planeamiento Urbano - D-114-07 y 09. Sol. excep. V.1.5 y V4.2. - Prop. DI CARLO, Alberto Luis - Prof. Arq. PEREZ, Edgardo".

### Consideraciones previas:

El titular del inmueble solicita el tratamiento en carácter de Proyecto Especial (PE) y autorización del proyecto para la obra de ampliación de una edificación en las ex-parcelas D-114-07 y 09, actualmente unificadas en la parcela D-114-10.

El proyecto de ordenanza plantea:

1. Autorizar a la parcela 10 el cambio de zonificación a Proyectos Especiales (PE).
2. Autorizar el proyecto de la edificación con destino a alojamiento turístico (hotel) de acuerdo a los planos anexos a la ordenanza.
3. Condicionar la ejecución de las construcciones al análisis previo y aprobación por parte de las áreas técnicas competentes en la materia a nivel municipal, provincial y nacional.

### Propuesta 1:

Dar curso a la propuesta

### Convalidan:

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

Walter Vuoto  
INTENDENTE  
Municipalidad de Ushuaia



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

3

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

2025, año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, símbolo de amor y humildad.

Antonio SALA  
Subdir. Dpto. Gral.  
D.L y T. S.L y T.  
Municipalidad de Ushuaia

M. Lorena HENRIQUES SANCHES; Gabriel PALACIOS; Mauro G. DETANTI; Guillermo BENAVENTE; Gabriel O. LEZCANO; Maximiliano SEVECA; Gastón OLARIAGA.

**En representación del Departamento Legislativo:**

Patricia AMAYA; Guillermo BARRANTES; Roy OLIVA; Rodolfo ORDOÑEZ.

Lic. Cristian Gastón OLARIAGA  
Dir. de Gestión del Hábitat  
Int. Socio Urbana S.H. y O.T.  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Seveca Maximiliano  
Directo Obras Pùblicas

Lezcano Gastón  
Director T.F.U.

Guillermo Barrantes

Rodolfo ORDOÑEZ R.A.

Roy OLIVA

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

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

M. Lorena Henriques Sanches  
Secretaria  
Sec. Habitat y Ord. Terr.  
Municipalidad de Ushuaia

Javier Alejandro BENAVENTE  
Jefe Dpto. Asist.  
Técnico - Administrativa  
Dir de Análisis e Información Territorial  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA



# Municipalidad de Ushuaia

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

(310) MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

NRO  
MUS-E-4146-2025

AÑO  
2025

FECHA 11/04/2025

INICIADOR  
SUBSECRETARIA DE DESARROLLO TERRITORIAL

- -

## EXTRACTO

**Tema:** Solicitud excepción al código de planeamiento urbano

**Detalle:** D-114-07 y 09. Sol. excep. V.1.5 y V4.2.

**Interesado:**

**DNI/CUIL/CUIT:**

**Telefono:**

**Mail:**



Ushuaia, 03 de abril de 2025

**A: Arq. Romina Ballesteros**  
**Jefa Dpto CoPU**  
**Dir. Gral D.U.A. y O.T.**  
**Secretaría de Habitat y Ordenamiento Territorial**  
**Municipalidad de Ushuaia:**

**Asunto:** Solicitud de Excepción  
al Código de Planeamiento Urbano  
Expediente E-7729-2024  
Parcelas 7 y 9, Macizo 114, Sección D

Estimada Arquitecta

Me dirijo a usted en mi carácter de arquitecto responsable del Expediente de Modificación de Obra en Ejecución E-7729-2024, correspondiente a las Parcelas 7 y 9 del Macizo 114, Sección D. Para su conocimiento, le informo que he presentado dicho expediente ante la Dirección de Obras Privadas para su evaluación y corrección. Tras la revisión, se emitió el Acta de Corrección N° 2, de fecha 01 de abril de 2025, en la que se detallan 32 incumplimientos o solicitudes de corrección al proyecto.

Por medio de la presente, solicito formalmente una excepción al Código de Planeamiento Urbano (CPU) para los siguientes ítems señalados en el Acta de Corrección N° 2:

- **Ítem N° 6 - Incumplimiento de FOT y FOS:**
  - Se solicita excepción al FOT, dado que el proyecto actual utiliza un FOT de 2.16, superando el máximo permitido de 1.55 (incluyendo premios máximos de FOT 0.35), y excepción al FOS, ya que, sin contar la proyección del restaurante, estamos ocupando un FOS de 0.64, cuando la zonificación permite 0.60. (recordar en este caso que este terreno fue excavado, para lograr la planta baja y el piso 1 del Hotel. Adjunto para ello, Relevamiento del Agrimensor actuante (anexo 4).
- **Ítem N° 7 - Incumplimiento de Altura Máxima:**
  - La construcción actual cumple con la envolvente proyectada y visada por Obras Privadas, con una diferencia de altura mínima producto de ajustes estructurales y estándares de la Cadena Accor.
  - La ampliación prevista, destinada a un local gastronómico, excede la altura permitida con el objetivo de crear un hito referencial para el alojamiento.
- **Ítem N° 8 - Incumplimiento de Retiros:**
  - En la Parcela N° 9, el retiro se ve afectado por el nuevo ingreso desde contrafrente, generado tras la apertura de una nueva calle al norte del terreno. Cabe destacar que, previo a la apertura de la calle, dicho ingreso se encontraba a más de 2 metros por debajo del nivel de suelo natural.
  - En la Parcela N° 7, la ampliación proyectada invade el retiro de frente con la instalación de dos ascensores que conectan con el nuevo volumen del último piso.
  - El espacio Gastronómico / Restaurante, ubicado por encima del plano límite, invade los retiros de frente y contrafrente.

Además, hay que destacar que respecto de:

**Ítem N° 20 - Falta de Registro de Calle en Contrafrente:**

- Con respecto a este punto, deseo informar que el Ing. Pablo Gómez está llevando a cabo la tramitación de la denominada Urbanización Beban, la cual contempla la cesión de una calle pública. Esta nueva calle generará un nuevo frente para las Parcelas 7 y 9 del Macizo 114, Sección D.

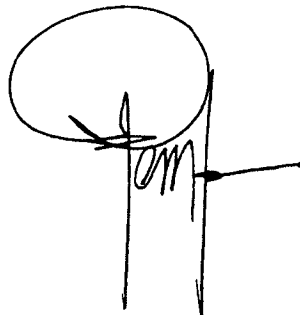
Es importante señalar que todas las demás observaciones contenidas en el Acta de Corrección N°2 son subsanables y se ajustarán a lo establecido en el CPU, el Código de Edificación (CE) y los procedimientos de la Dirección de Obras Privadas.

Adjunto a la Presente el Acta de Corrección N° 2, en la cual están marcados con recuadros rojos, los ítems que considero indispensables exceptuar.

Detallo los anexos que acompañan la presente nota:

- Anexo 01- Formulario de Solicitud de Excepción. Julio Cesar Borghesi
- Anexo 02 – Encomienda Profesional Certificada por Escr. Martinez Carbonell
- Anexo 03 – Acta de Corrección N°2
- Anexo 04 - Relevamiento Planialtimétrico del Macizo D-114- Agrimensor Acuña
- Anexo 05 – Informe y Solicitud de Excepción – Fideicomiso Sea View Ushuaia
- Anexo 06 – Planos de Arquitectura
- Anexo 07 – Planos de Estructuras – Ampliación Ibis Ushuaia
- Anexo 08 – Memoria de cálculos de Estructuras – Ampliación Ibis Ushuaia
- Anexo 09 - Disposicion-IGJ-N-996-24-FIDEICOMISO-SEA-VIEW-USHUAIApdf
- Anexo 10 - D-114-7 y 9 Mensura y Unificación
- Anexo 11 – Croquis de URBANIZACION BEBAN - Sección D - Mzo 114 - Parcela 08

Agradezco de antemano su atención a esta solicitud y quedo a disposición para brindar cualquier información adicional que consideren necesaria.  
Atentamente



Arq. Edgardo Perez



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”

## **SOLICITUD DE EXCEPCIÓN**

### **a las normas de Planeamiento Urbano y/o Edificación**

Quien suscribe: JULIO CESAR BORGHESI Representante de FIN DEL MUNDO  
URBANIZACIONES SRL y SEA VIEW USHUAIA FIDEICOMISO

DNI: 17.555.745

Domicilio Real: Bernardo Houssay N° 2653, Roldán, Santa Fe

Constituyendo mi DOMICILIO ESPECIAL ELECTRÓNICO<sup>1</sup> en la siguiente dirección:

julio.borghesi@gmail.com

Teléfono de contacto: +54 341380 5083

en carácter de TITULAR de la Parcela: 9, del Macizo: 114, Sección: D

y en carácter de Apoderado de la Parcela: 7, del Macizo: 114, Sección: D

Designo a: EDGARDO ALBERTO PEREZ, ARQUITECTO

R.P.C. N° 333 Mat. Prof. N°: 095

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: [copu@ushuaia.gob.ar](mailto:copu@ushuaia.gob.ar), con copia  
a [romina.ballesteros@ushuaia.gob.ar](mailto:romina.ballesteros@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)

---

<sup>1</sup> Art. 21 y 55 Ley Prov. 141 modificada por Ley Prov. 1312



Colegio de  
Arquitectos de  
Tierra del Fuego

### ENCOMIENDA PROFESIONAL

El/La/Los que suscribe/n **SEA VIEW USHUAIA FIDEICOMISO (CUIT: 30-71870593-9)** en carácter de **Propietario** del inmueble de referencia identificado catastralmente como sección: **D** macizo: **114**, parcela: **7 Y 9**, constituyendo domicilio en **FAGNANO 980**  
ENCOMIENDA/N al/a los arquitectos/as:

**Arquitectos/as**

**Matrícula N°**

**PÉREZ, Edgardo Alberto**

**95**

Las siguientes tareas profesionales:

**Proyecto 7095 mt2**

Domicilio de la Obra **ALTOS DE BEBAN 1047**

Asimismo, el/la/los Sr./Sra./Sres **SEA VIEW USHUAIA FIDEICOMISO (CUIT: 30-71870593-9)** 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 rescindirse la misma.

*Julio Borghesi*

Firma, Aclaración y DNI/CUIT  
Comitente

*17555415*

Firma, Aclaración y N° Matrícula CATDF  
Arquitecto/a

"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.

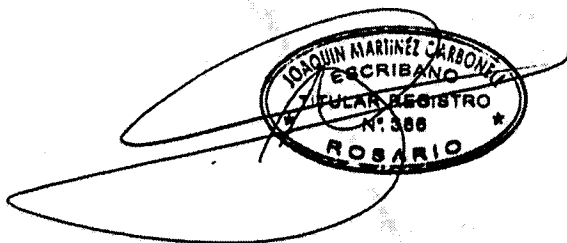
El presente se extiende en un ejemplar para ser presentado ante quien corresponda el día 31/03/2025 en la ciudad de Ushuaia Provincia de Tierra del Fuego.

**Certificado de Situación Regular N° 589/2025**

**YBARRA VEGA  
Florescia Nadia**

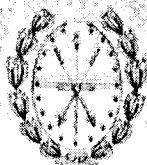
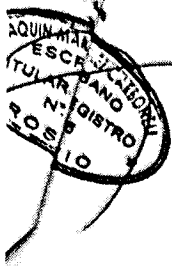
Firmado digitalmente por  
YBARRA VEGA Florescia Nadia  
Fecha: 2025.03.31 14:13:27 -03'00'

ROSARIO, *31/03/25*  
ACTA N° *137* F° *140*  
FOJA NOTARIAL N° *1093396*



Firma CATDF





COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

**CERTIFICACION DE FIRMAS  
o de IMPRESIONES DIGITALES**

Ley 6898 Art. 12 y Decreto 1612/05 Art. 16



04693396



S D 04693396  
CE CU SE NU TR TR NU SE



1 Rosario 31 de Marzo de 2025  
2 De conformidad con el requerimiento obrante en el acta número 137  
3 labrada en la fecha, al folio 140 del Registro de Intervenciones  
4 N° 386, del que soy TITULAR, en mi carácter de ESCRIBANO PUBLICO,  
5 en uso de las atribuciones que me confieren las Leyes y Reglamentaciones  
6 vigentes.

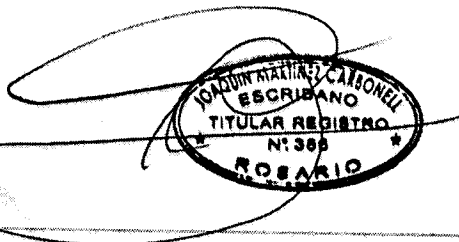
CERTIFICO

8 Que el documento que intervengo y consta de una fojas, ha sido  
9 firmado/estampada impresión digital, en la fecha y en mi presencia por:

10 JULIO CESAR BORGHESI DNI N° 17.555.745,.- Conforme a lo dispuesto en  
11 el art. 306 inc. a del Código Civil y Comercial.-----

12 El compareciente concurre en nombre y representación de FIDEICOMISO SEA  
13 VIEW, CUIT 30-71870593-9, con domicilio en calle Fagnano 980, la ciudad  
14 de Río Grande, provincia de Tierra del Fuego, en su caracter de  
15 apoderado lo que acredita con Poder General Amplio, pasado por  
16 escritura N° 93 de fecha 16/04/2024, otorgado por mí y registro a mi  
17 cargo, con suficientes facultades para este acto.-----

18 Se certifica su firma estampada en una Encomienda Profesional del  
19 Colegio de Arquitectos de Tierra del Fuego.- Se deja constancia que si  
20 bien el ejemplar lleva como lugar de celebración la ciudad de Ushuaia,  
21 provincia de Tierra del Fuego, la firma es puesta ante mí en el lugar  
22 arriba indicado.-





COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

## LEGALIZACIÓN



L-0000056357

c.v. 356022



cfna

1 EL COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE  
2 2da.CIRCUNSCRIPCION, República Argentina, en virtud de las facultades que  
3 le confiere la ley N° 6898 y Decreto N° 1612/95, LEGALIZA la firma y sello del  
4 escribano MARTINEZ CARBONELL, JOAQUIN obrante en el documento  
5 anexo firmada por dicho escribano en foja de CERTIFICACION DE FIRMAS D-  
6 4693396. La presente legalización L-0000056357, no juzga sobre el contenido y  
7 forma del documento y puede ser verificada en la página web del Colegio de  
8 Escribanos de la Provincia de Santa Fe, Segunda Circunscripción.  
9 <https://escribanos-stafe2da.org.ar/>.- Rosario, 01 de abril de 2025, legalizado por  
10 el escribano CARBONARI ALICIA.



cesf2da

CEPSF



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

## DIRECCION DE OBRAS PRIVADAS

### ACTA DE CORRECCION

Nº 2

FECHA: 1 de abril de 2025

NOM. CATASTRAL PROV.:

NOM. CATASTRAL DEFIN.: D-114-07 Y 09

DOMICILIO: ALTOS DEL BEBAN

Nº 1065

EXPEDIENTE DE OBRA: E 7729-2024

TIPO DE OBRA: MODIFICACION DE OBRA EN EJECUCION

PROPIETARIO: ALBERTO LUIS DI CARLO

ADJUDICATARIO:

PROFESIONAL: ARQ EDGARDO PEREZ

RPC Nº 333

POR INTERMEDIO DE LA PRESENTE SE ENTREGA AL PROFESIONAL DE LA OBRA EN CUESTION LA DOCUMENTACION CON LAS OBSERVACIONES PERTINENTES, DEJANDOSE CONSTANCIA QUE MIENTRAS ESTAS NO SEAN SUBSANADAS NO SE DARA CURSO A LA TRAMITACION DEL EXPEDIENTE DE OBRA CORRESPONDIENTE, DEBIENDO CUMPLIR CON LO INDICADO, DENTRO DE UN PLAZO DE 15 DIAS HABILES CONTADOS A PARTIR DE SU NOTIFICACION. VENCIDO DICHO PLAZO, LA RESPECTIVA DOCUMENTACION PASARA A OBRAS DESISTIDAS, SEGUN LO ESTABLECIDO EN EL CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO DE LA CIUDAD DE USHUAIA (ART. II.2.2.20., INC. e)

#### OBSERVACIONES:

- 1 FALTAN COTAS DESDE EL LOCAL H01 AL H10 ( PLANTA BAJA ).-
- 2 SE DEBERA ACOTAR TODOS LOS LOCALES DESIGNADOS COMO "B" A FIN DE VERIFICAR .-
- 3 SE DEBERA ACOTAR LOS CUBICULOS DE BAÑO PARA SU VERIFICACION (INODORO).-
- 4 ACOTAR RADIO DE GIRO EN BAÑOS PARA PERSONAS DISCAPACITADAS, EL CUAL DEBERA CUMPLIR CON LA O.M.N°3005 INC I.2.1.5.-
- 5 NO CUMPLE ART.III.7.7.2 (PUERTA DE SALIDA) (LOBBY) DEBE ABRIR HACIA EL EXTERIOR.-
- 6 NO CUMPLE FOT Y FOS.-
- 7 NO CUMPLE ALTURA MAXIMA.-
- 8 NO CUMPLE RETIROS
- 9 SE DEBERA ACOTAR ALTURA Y PRESENTAR ESTRUCTURA SOBRE LA FACHADA GRAFICADA EN TERRAZA.-
- 10 FALTAN COTAS DE LOS LOCALES DESDE EL H201 AL H253.-
- 11 NO CUMPLE DESIGNACION DE LOCALES VERIFICAR LOS SEGUN ART.VI.1. CPU.-
- 12 NO CUMPLE ART.III.6.1.5.CE.(ESCALERA HELICOIDAL).-
- 13 RESTORANT NO POSEE COCINA.-
- 14 RESTORANT NO CUMPLE O.M.N°3005 INC.I.1.A.1. (ACCESIBILIDAD).-
- 15 SE DEBERA PRESENTAR PLANOS VISADOS POR BOMBEROS Y POR LA DPOSS (DESAGUES Y CLOACAS).-
- 16 SE DEBERA PRESENTAR INFORME DE FACTIBILIDAD POR LA DPOSS.-
- 17 SE DEBERA PRESENTAR INFORME DE BOMBEROS.-
- 18 SE DEBERA DECLARAR MURO DE CONTENCIÓN CON SU RESPECTIVA MEMORIA DE CALCULO Y PLANOS DE ESTRUCTURA.-
- 19 SE DEBERA PRESENTAR INFORME TECNICO SOBRE LA METODOLOGIA A EMPLEAR Y CONTENCIÓN PROVISORIA Y DEFINITIVA A EJECUTAR AL MOMENTO DEL MOVIMIENTO DE SUELO.-
- 20 SEGUN NUESTROS REGISTROS NO CONCUERDA LA EXISTENCIA DE UNA CALLE EN EL SECTOR CONTRAFRONTAL POR ESTO MISMO EL SECTOR CONTRAFRONTAL CORRESPONDE A EJE DIVISORIO.-

\* LAS CORRECCIONES DEBERAN ENVIARLAS A [dir.obrasprivadas@ushuaia.gob.ar](mailto:dir.obrasprivadas@ushuaia.gob.ar) \*

\* LOS DERECHOS PODRAN SER ABONADOS MEDIANTE LA VENTANILLA DIGITAL DEL PROPIETARIO \*

-SE RECUERDA AL PROFESIONAL QUE PARA TODA OBRA A EJECUTAR SE DEBERA CONTAR CON LA FACTIBILIDAD DE LOS SERVICIOS, LOS MISMOS SE TRAMITAN EN LOS CORRESPONDIENTES ENTES.-

.....  
GASPAR LEANDRO ROBLES PINO  
Maestro Mayor de Obras  
DEPARTAMENTO OBRAS GENERALES  
DIRECCION DE OBRAS PRIVADAS



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

## DIRECCION DE OBRAS PRIVADAS

### ACTA DE CORRECCION

N° 2

FECHA: 1 de abril de 2025

NOM. CATASTRAL PROV.:

NOM. CATASTRAL DEFIN.: D-114-07 Y 09

DOMICILIO: ALTOS DEL BEBAN

N° 1065

EXPEDIENTE DE OBRA: E 7729-2024

TIPO DE OBRA: MODIFICACION DE OBRA EN EJECUCION

PROPIETARIO: ALBERTO LUIS DI CARLO

ADJUDICATARIO:

PROFESIONAL: ARQ EDGARDO PEREZ

RPC N° 333

POR INTERMEDIO DE LA PRESENTE SE ENTREGA AL PROFESIONAL DE LA OBRA EN CUESTION LA DOCUMENTACION CON LAS OBSERVACIONES PERTINENTES, DEJANDOSE CONSTANCIA QUE MIENTRAS ESTAS NO SEAN SUBSANADAS NO SE DARA CURSO A LA TRAMITACION DEL EXPEDIENTE DE OBRA CORRESPONDIENTE, DEBIENDO CUMPLIR CON LO INDICADO, DENTRO DE UN PLAZO DE 15 DIAS HABILES CONTADOS A PARTIR DE SU NOTIFICACION, VENCIDO DICHO PLAZO, LA RESPECTIVA DOCUMENTACION PASARA A OBRAS DESISTIDAS, SEGUN LO ESTABLECIDO EN EL CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO DE LA CIUDAD DE USHUAIA (ART II 2.2.20, inc c)

#### OBSERVACIONES:

- 21 SE DEBERA DECLARAR EN PLANOS DE ESTRUCTURA CORTES DEL RESTAURANT.-
- 22 EN CORTES Y PLANTAS SE DEBERA DECLARAR LIMITES PARCELARIOS (L.M Y E.D).-
- 23 FALTA DECLARAR PLANILLA DE VENTILACION E ILUMINACION.-
- 24 NO CUMPLE ART.III.3.3.2. CE ( VENTILACION).-
- 25 FALTA DECLARAR COTAS DE ALTURA EN CORTES.-
- 26 EN CORTES Y PLANTAS SE DEBERA INDICAR MUROS DE CONTENCIÓN.-
- 27 NO CUMPLE ART.III.1.1.1 CE (VISTA PREDIO LINDERO).-
- 28 LAS PUERTAS DE LA SALA DE MAQUINA DEBERA ABRIR HACIA FUERA SEGUN O.M.2241
- 29 DEBERA PRESENTAR CERTIFICADO DE INFUETUR.-
- 30 DOMICILIO: ALTOS DEL BEBAN N° 1065
- 31 SE DEBERA GRAFICAR PROYECTO DE VEREDA SEGUN LA OM N° 3005.-
- 32 EN PLANTA P6 FALTA GRAFICAR ARTEFACTOS EN BAÑOS, PARA PODER VERIFICAR MEDIDAS.-

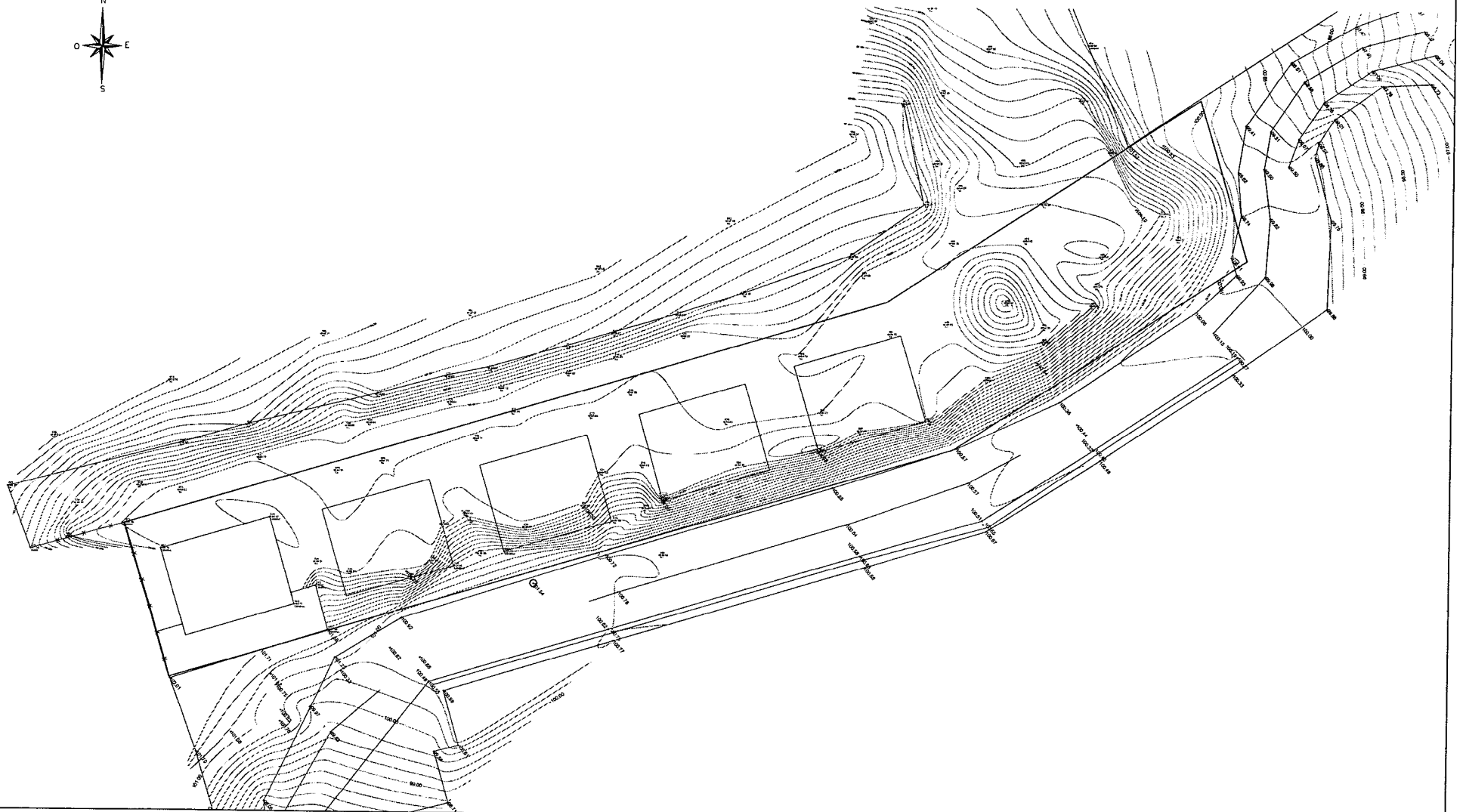
\* LAS CORRECCIONES DEBERAN ENVIARLAS A [dir.obrasprivadas@ushuaia.gob.ar](mailto:dir.obrasprivadas@ushuaia.gob.ar) \*

\* LOS DERECHOS PODRAN SER ABONADOS MEDIANTE LA VENTANILLA DIGITAL DEL PROPIETARIO \*

-SE RECUERDA AL PROFESIONAL QUE PARA TODA OBRA A EJECUTAR SE DEBERA CONTAR CON LA FACTIBILIDAD DE LOS SERVICIOS, LOS MISMOS SE TRAMITAN EN LOS CORRESPONDIENTES ENTES.-

.....  
GASPAR LEANDRO ROBLES PINO  
Maestro Mayor de Obras  
DEPARTAMENTO OBRAS GENERALES  
DIRECCION DE OBRAS PRIVADAS





#### REFERENCIAS

- curva principal
- curva secundaria
- cordón cuneta
- límite línea municipal
- cercometálico
- alambrado
- construcción
- boca de registro

NOTA. EL SISTEMA DE COORDENADAS ADOPTADO ES POSGAR '07.  
EQUIDISTANCIA 0.25 M  
ESCALA 1:200

#### RELEVAMIENTO PLANIALTIMETRICO

COMITENTE: Arq. Edgardo Perez

NOMENCLATURA CATASTRAL:

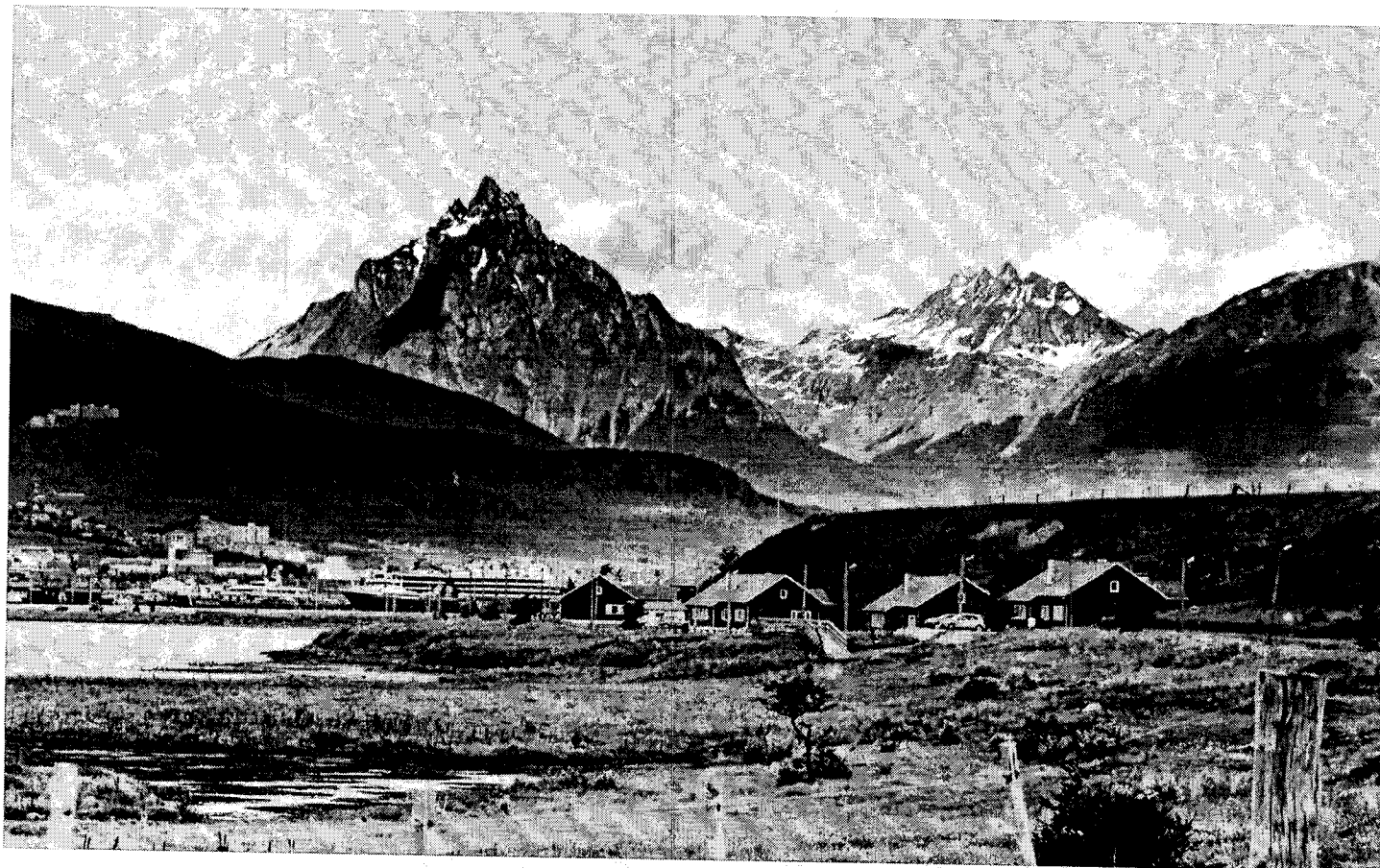
SECCION D - MACIZO 114 - PARCELAS 1 A 7

ACUÑA  
Ezequiel  
Augusto

Firmado digitalmente  
por ACUÑA Ezequiel  
Augusto  
Fecha: 2024.04.22  
19:55:49 -03'00'

AGRIMENSOR  
MAT. CPATDF N° 17

FECHA 22/04/2024



# **Solicitud de Excepción Proyecto de Ampliación Hotel Ibis Ushuaia**

- Restaurante 360° Panorámico**
- Hotel de 255 habitaciones**

## **Solicitud de Excepción**

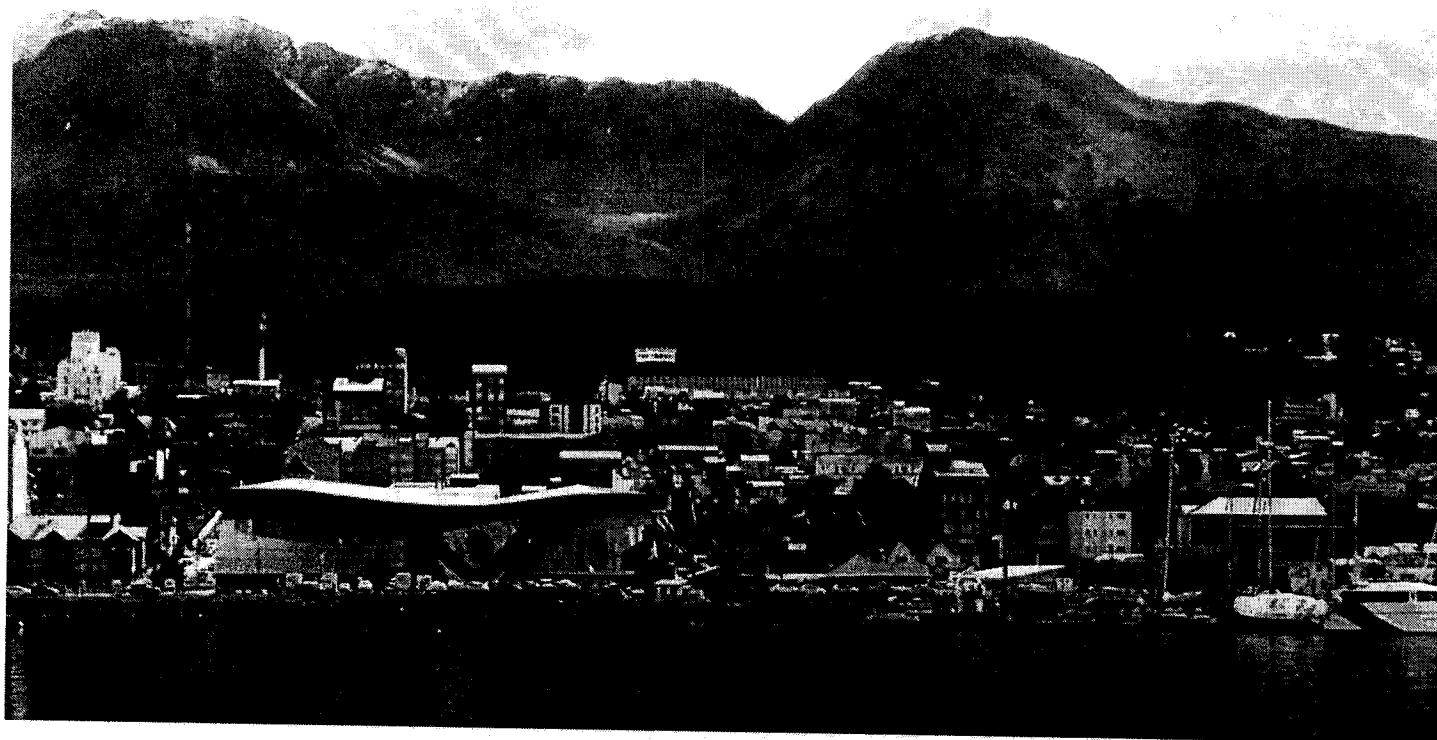
Propietario: SEA VIEW USHUAIA FIDEICOMISO

Domicilio: Altos de Beban 1047

Denom. Catastral: Sección D - Macizo 114 - Parcelas 07 y 09

Expediente: Modificación de Obra en Ejecución, Ampliación

Solicitud de Excepción, para Ampliación de Capacidad Hotelera.



## **INDICE**

- 01 - Presentación
- 02 - Propuesta de Ampliación y Solicitud Excepción
- 03 - Solicitud Excepción 01 - Restaurante Panorámico
- 04 - Solicitud Excepción 02 - 255 habitaciones
- 05 - Accor y Nuestra Firma
- 06 - Cumplimiento de plazos y estándares de calidad
- 07 - Estado real de avance de la Obra. Proyecto Original
- 08 - Hotel Ibis mas Grande de Argentina
- 09 - Conclusiones

# Hotel Ibis Ushuaia

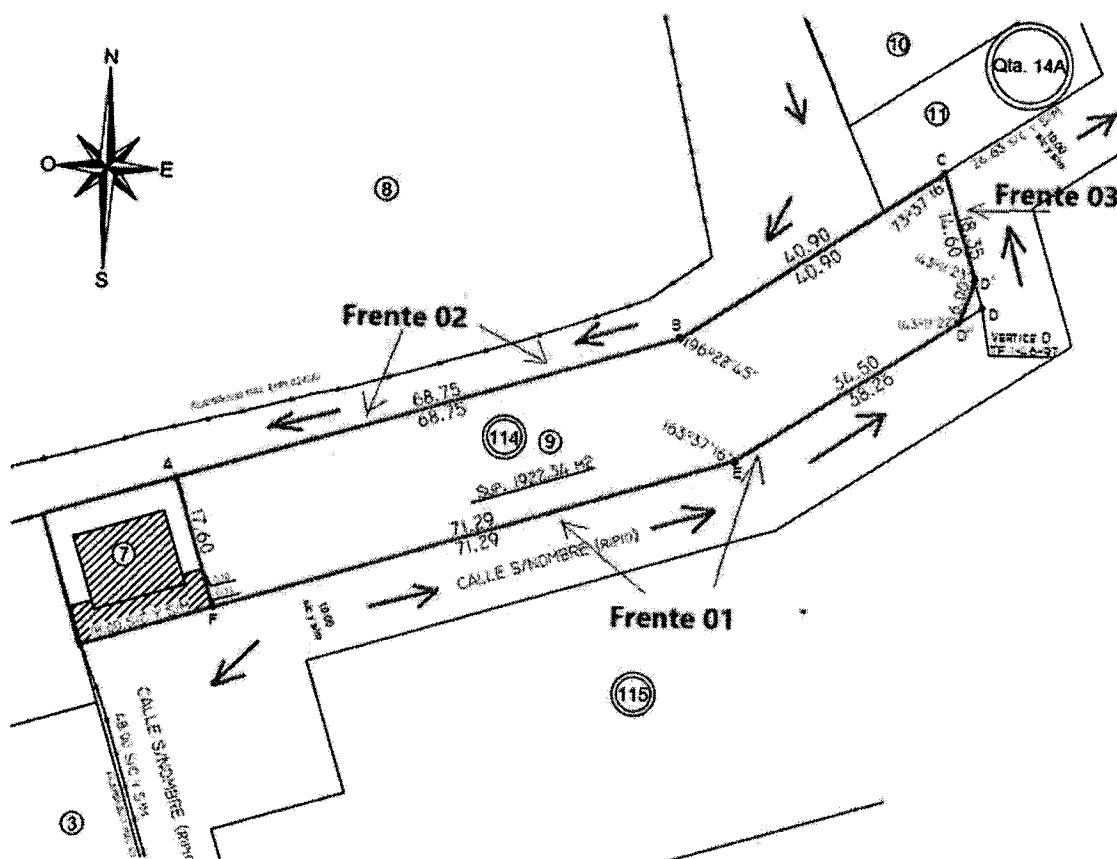
## 02 - Propuesta de Ampliación y Solicitud Excepción



La nueva Parcela - D - 114 - 7 y 9

El predio donde esta emplazado el Hotel, y su ampliación, tiene las siguientes características:

- 1 - Actualmente son dos parcelas a propiedad del mismo titular.
- 2 - Ambas parcelas unificadas poseen 3 frentes
- 2 - La Unificación de ambas suman 2.239,14 m<sup>2</sup> de superficie de terreno.
- 3 - Posee una Topografía que supera en más de 4 mts de altura , la cota de la calle principal (frente), y en 1.20 la cota de la calle secundaria (contrafrente)

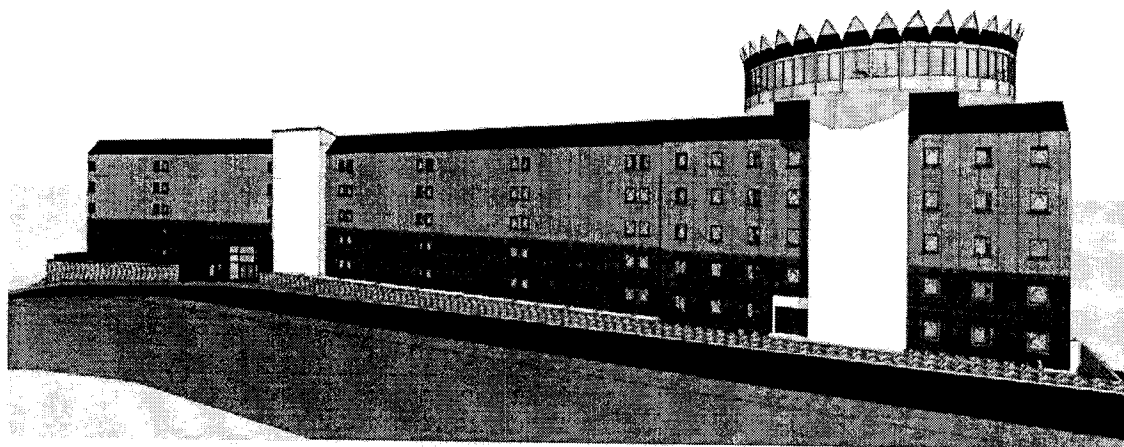
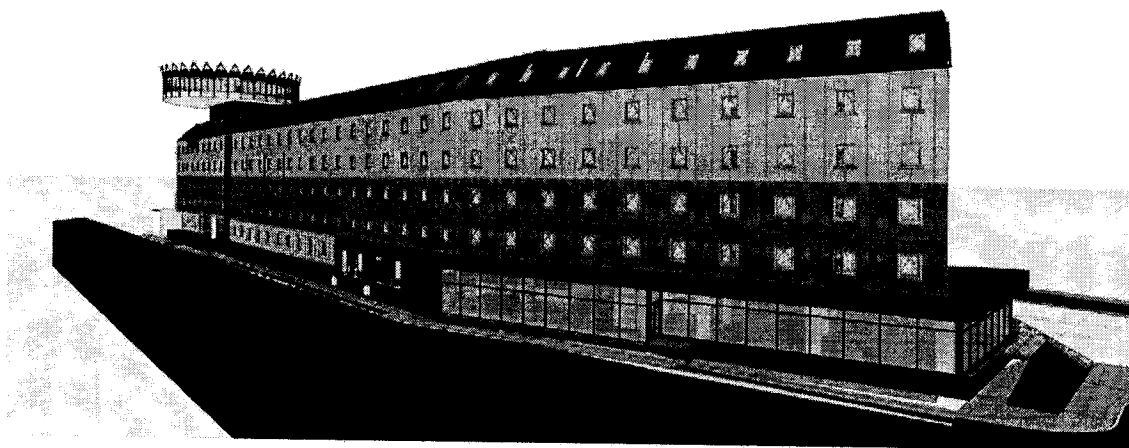
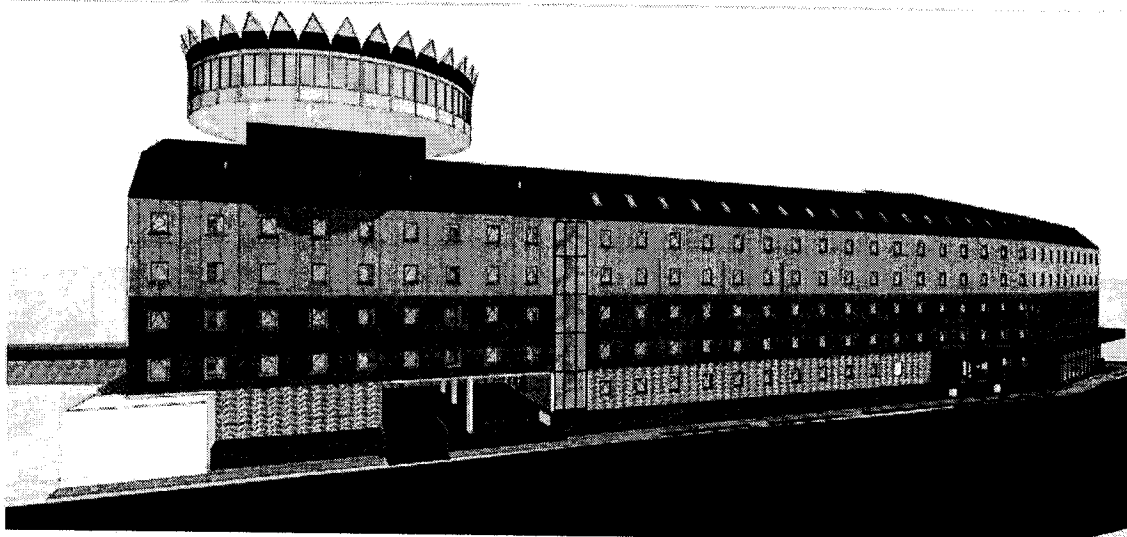


# Hotel Ibis Ushuaia

## 02 - Propuesta de Ampliación y Solicitud Excepción



### Volumetría general del Edificio del Hotel

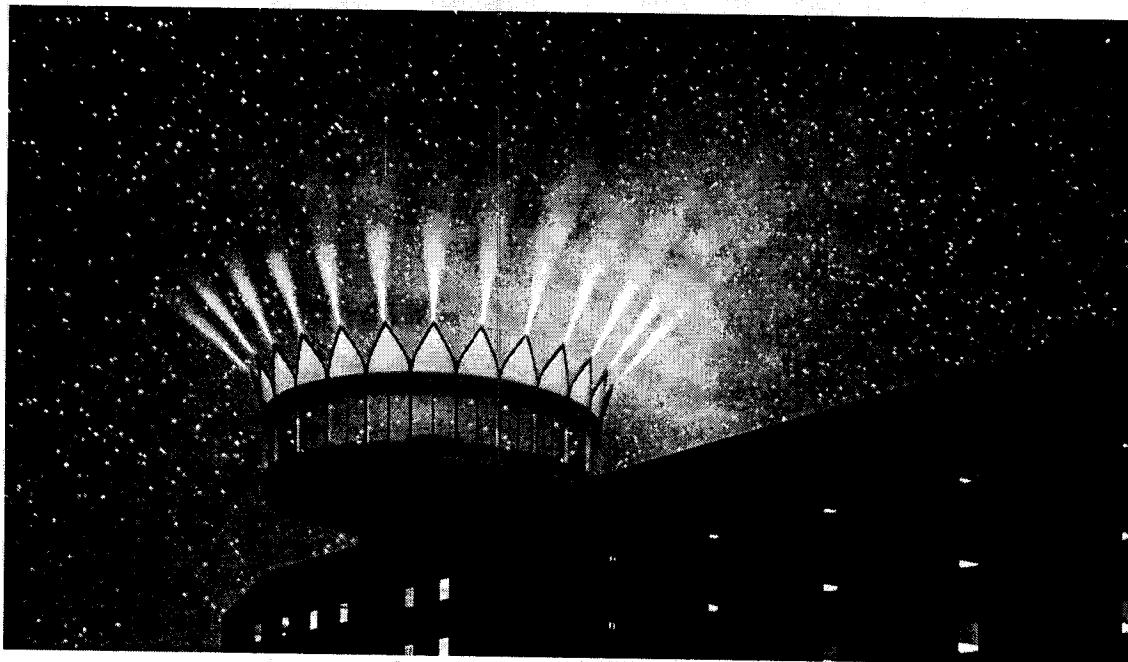


### **El Nuevo Restaurante Panorámico**

En esta voluntad de hacer del hotel Ibis Ushuaia, el más grande de Argentina y uno de los más destacados de América Latina, se ha considerado indispensable cumplir con todos los requisitos exigidos por la Cadena Internacional Accor.

Para este proyecto, hotel que contará con 255 habitaciones, la Cadena ha establecido el requerimiento de crear un Espacio Distintivo, destinado al servicio gastronómico, con una identidad local marcada y una visibilidad óptima desde todos los entornos posibles.

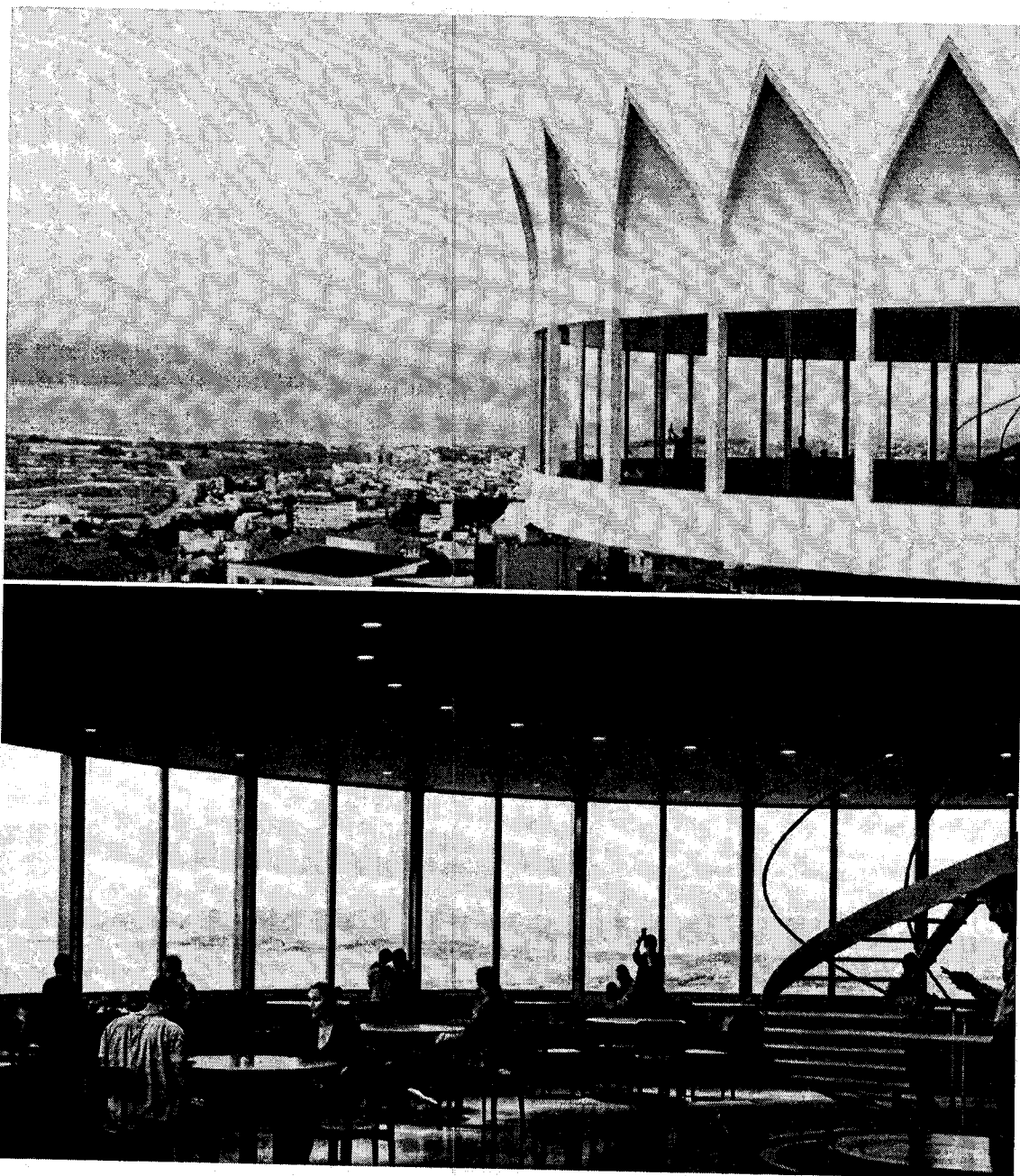
En respuesta a este requerimiento, hemos diseñado un espacio que reúne todos estos principios: un restaurante 360°, vistas panorámicas a todos los puntos cardinales, ubicado en la máxima altura posible del hotel, con acceso directo desde el alojamiento y abierto al uso de la comunidad. Este espacio gastronómico se convertirá en un nuevo referente, un hito para el turismo y la comunidad de Ushuaia, siendo identificable desde todos los puntos relevantes de la ciudad.



Este proyecto de construcción del Ibis Ushuaia se enmarca en el plan de expansión de Accor en América Latina, que incluye la apertura de nuevos hoteles en destinos turísticos importantes como Bariloche, Mendoza y Punta del Este.

### El Nuevo Restaurante Panorámico

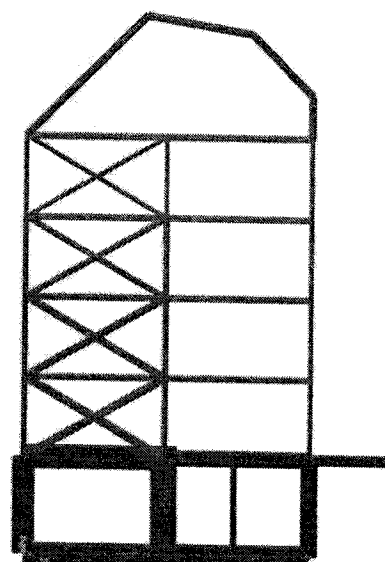
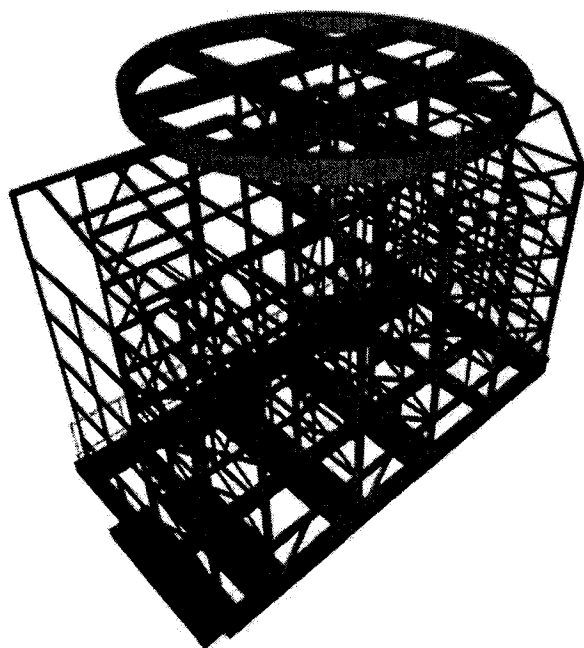
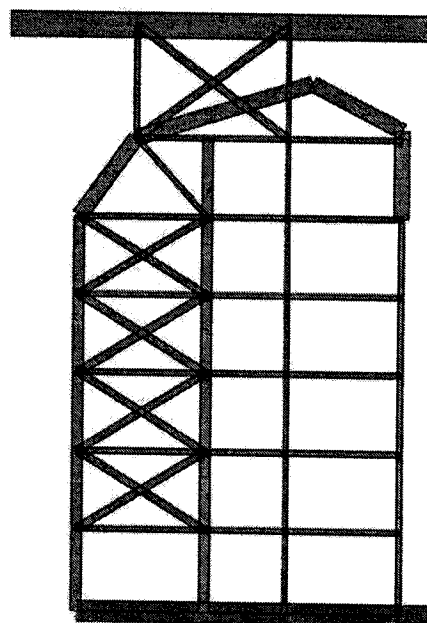
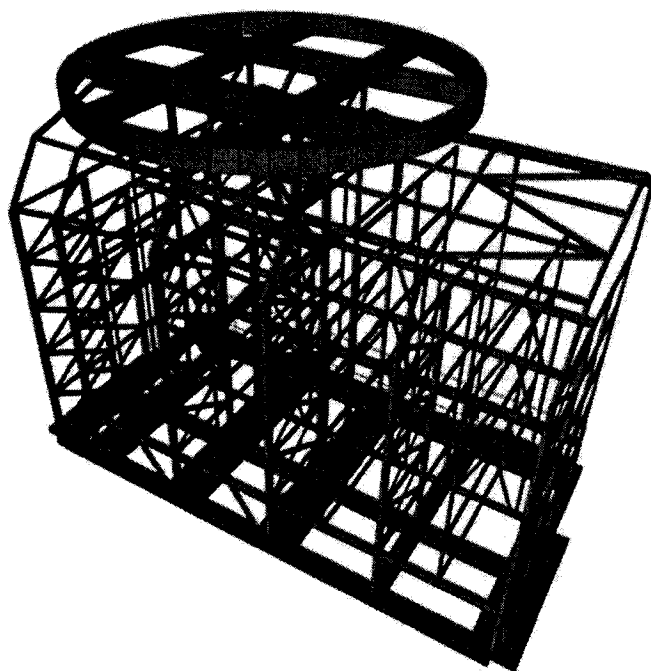
Para lograr este propósito ambicioso desde lo económico y desafío constructivo, solicitamos una excepción al art. V.1.5. Superficie máxima a construir en cada predio y art V.4.2. Construcciones permitidas por sobre los planos límites de altura máxima o altura máxima de edificación, ya que el volumen del nuevo Restaurante Panorámico, excede el plano límite de Altura.





### El Nuevo Restaurante Panorámico

Esta superficie cubierta destinada a la Gastronomía Local, tendrá una estructura completamente de acero, formada por columnas y vigas, arriostrada en 2 direcciones, en la dirección sur- norte los arriostramientos son cruces de San Andrés y en la dirección oeste- este son arriostramientos en V invertida.





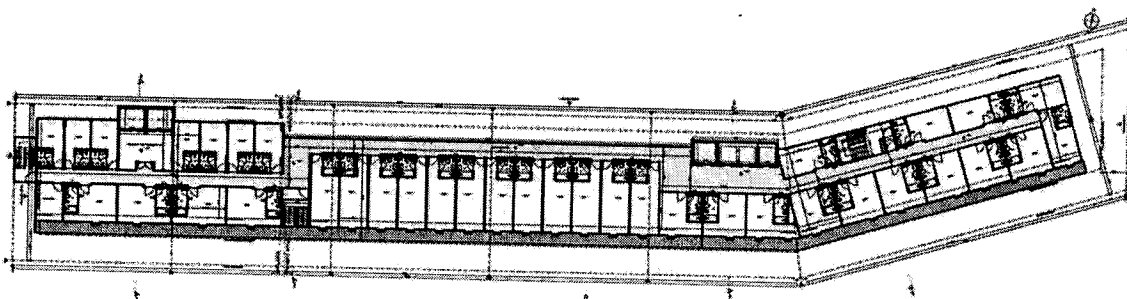
### **Cambio de Uso del Piso 5 del Hotel en Construcción**

Se solicita la excepción para el cambio de uso del Piso 5 del hotel en construcción, originalmente destinado a espacios de equipamiento técnico, reservas de agua, salas de máquinas y depósitos, a habitaciones.

El proyecto del hotel, previamente visado por el Municipio, presenta una envolvente que se ajusta plenamente al Código de Planeamiento Urbano (CPU), respetando los límites de altura, pendientes máximas y retiros obligatorios.

En el Piso 5 del proyecto original, dentro de dicha envolvente, se habían previsto espacios para uso técnico debido que, el Factor de Ocupación Total (FOT) reglamentario para la parcela, ya está cubierto en el piso 4.

Sin embargo, en virtud de la necesidad de ampliar la capacidad hotelera y de cumplir con los rigurosos estándares internacionales exigidos por la Cadena Accor, solicitamos la reubicación de dichos espacios técnicos a otros niveles y zonas del hotel. Esto permitiría reconvertir el Piso 5 en habitaciones que cumplan holgadamente con los requisitos de la Cadena Accor.



Para lograr este propósito, solicitamos una excepción al art. V.1.5. **Superficie máxima a construir en cada predio**, ya que esta superficie antes destinada a zonas técnicas, no computaban para el FOT, mientras que ahora, asignándole el uso de locales de Primera Categoría, se computan los m<sup>2</sup> de uso, de todo el piso 5.

Es absolutamente importante destacar que en el caso del cambio de uso de piso 5, se mantendría la misma envolvente autorizada en el proyecto original, sin avanzar sobre el espacio aéreo, manteniendo a reglamento, el cumplimiento del límite de construcción en altura.

### Cambio de Uso del Piso 5 del Hotel en Construcción

En la siguiente tabla, se describen las superficies Proyectadas en cada nivel, el Total de superficie edificable, y el total de la superficie computable por el Municipio ( ya que gran parte esta por debajo del terreno natural).

Asimismo, se detallan los indicadores permitidos y los indicadores usados. Todo en virtud de cumplir con la necesidad del Proyecto, de obtener 255 habitaciones, requeridas por la Cadena Accor.

| BALANCE DE SUPERFICIES |                  |                             |                  |                 |
|------------------------|------------------|-----------------------------|------------------|-----------------|
|                        | HOTEL ORIGINAL   |                             | AMPLIACION       |                 |
| Piso                   | Sup. a Construir | Sup. Computable             | Sup. a Construir | Sup. Computable |
| PB                     | 634              | 0                           | 327              | 0               |
| P1                     | 1.034            | 0                           | 327              | 0               |
| P2                     | 1.034            | 874                         | 327              | 327             |
| P3                     | 1.034            | 874                         | 327              | 327             |
| P4                     | 1.034            | 874                         | 327              | 327             |
| P5                     | 67               | 620                         | 233              | 233             |
| P6                     | 0                | 0                           | 90               | 90              |
| P7                     | 0                | 0                           | 300              | 300             |
|                        | 4.837            |                             | 2.258            |                 |
|                        |                  | 3.241                       |                  | 1.604           |
|                        |                  | original                    |                  | ampliación      |
|                        |                  | Sup. Computable a Construir |                  | 4.845           |
|                        |                  | Sup. Máxima a Construir     |                  | 7.095           |
| Superficie de Terreno  |                  |                             | 2.239            |                 |

#### SEGÚN CPU FOT PERMITIDO

|                           |       |
|---------------------------|-------|
| Fot Zona                  | 1,20  |
| Premios Posibles          | 0,35  |
| Maximo Fot Posible CPU    | 1,55  |
| Sup. Computable Permitida | 3.471 |

#### EL PROYECTO

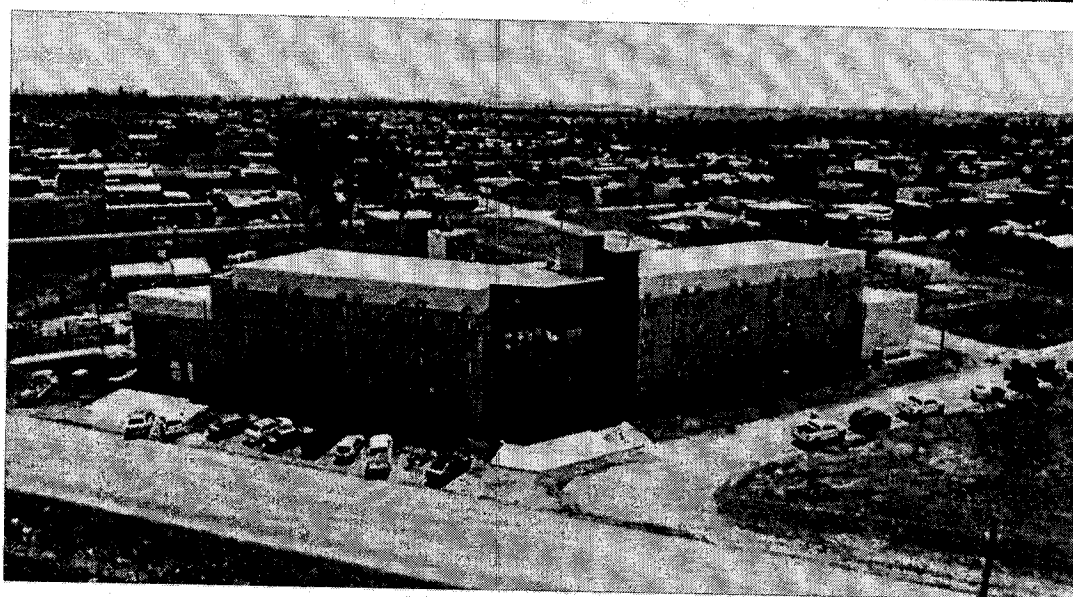
##### SUPERFICIE COMPUTABLE A CONSTRUIR

|                              |       |
|------------------------------|-------|
| Sup. Computable a Construir  | 4.845 |
| Fot de Proyecto a Construir  | 2,16  |
| Superficie Cubierta Excedida | 1.375 |
| Fot Excedido                 | 0,61  |

**Compromiso Empresarial, Responsabilidad y Cumplimiento de  
Estándares en el Proyecto Ibis Ushuaia**

En este apartado, es fundamental destacar el sólido historial de la empresa desarrollista del emprendimiento hotelero, que ha demostrado su capacidad para cumplir holgadamente con las rigurosas exigencias de una cadena hotelera de prestigio internacional como Accor.

La concreción exitosa de dos proyectos hoteleros previos en la ciudad de Rosario (Mercure, 140 habitaciones) y Puerto General San Martín (Ibis, 90 habitaciones) ha consolidado la confianza de Accor en Grupo Eredi, quienes hoy representan a la firma Sea View Ushuaia Fideicomiso.



# Hotel Ibis Ushuaia

## 06 - Cumplimiento de plazos y estándares de calidad



### Sea View Ushuaia Fideicomiso y Cumplimiento de Estándares en el Proyecto Ibis Ushuaia

Accor ha estrechado lazos con nuestra firma, para llevar adelante el primer emprendimiento de la Cadena Accor en la Patagonia Argentina. El Ibis Ushuaia, se convertirá en el hotel de mayor magnitud de Argentina y uno de los más relevantes de América Latina.

En reciprocidad a la confianza otorgada por la Cadena Accor, hemos asumido el compromiso, como empresa desarrollista, de responder con el estricto cumplimiento de plazos y estándares de calidad requeridos, así como en la adopción de prácticas sostenibles, certificaciones de origen, respeto por las normativas laborales y un firme compromiso con la comunidad local.



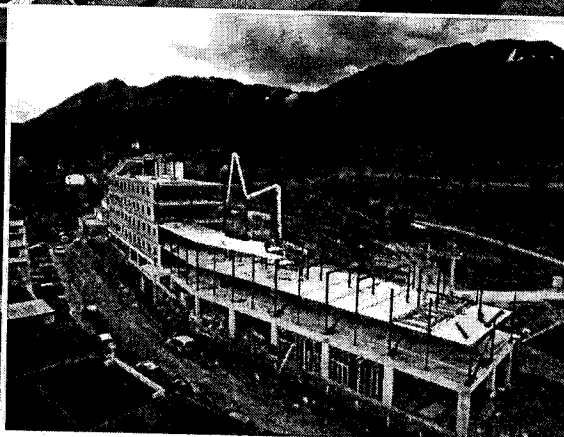
# Hotel Ibis Ushuaia

07 - Estado real de avance de la Obra. Proyecto Original



## La Obra en Construcción . Ibis Ushuaia

El avance actual de la obra del Hotel Ibis Ushuaia, cuya apertura está prevista para junio de 2027, refleja este compromiso. A pesar de las condiciones climáticas adversas, hemos logrado adelantar el cronograma inicial gracias a una logística optimizada, un esfuerzo redoblado del personal y la incorporación constante de mano de obra local.



# Hotel Ibis Ushuaia

07 - Estado real de avance de la Obra. Proyecto Original



## La Obra en Construcción . Ibis Ushuaia

El inicio de la obra, el 1 de septiembre de 2024, marca el comienzo de un proceso que, en casi siete meses, ha involucrado a un promedio de 45 empleados de obra, 7 profesionales en dirección técnica, 10 profesionales en desarrollo de proyectos de detalle, tecnología, planificación, seguimiento y logística. Asimismo, se ha requerido de proveedores locales, de innumerables servicios de maquinaria de montaje, camiones, grúas y servicios de traslado de personal, etc.





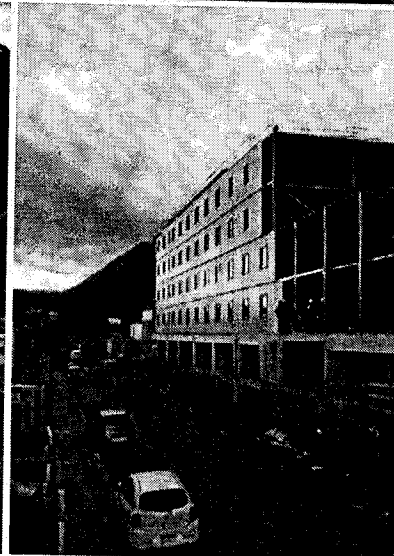
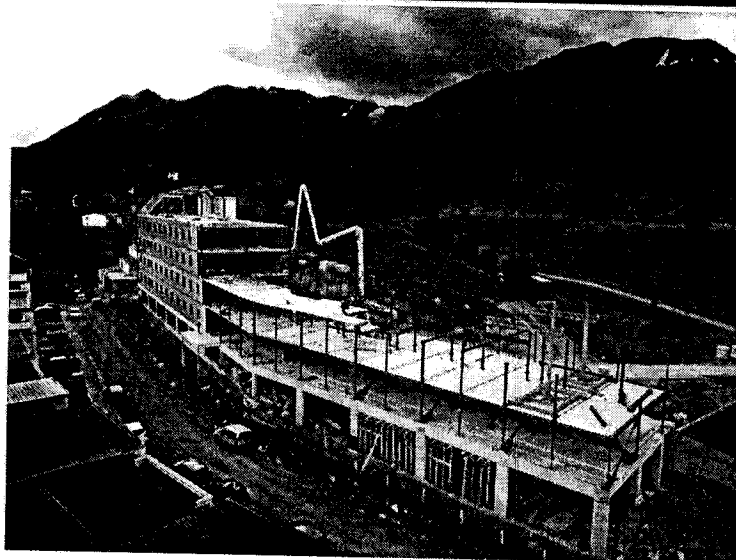
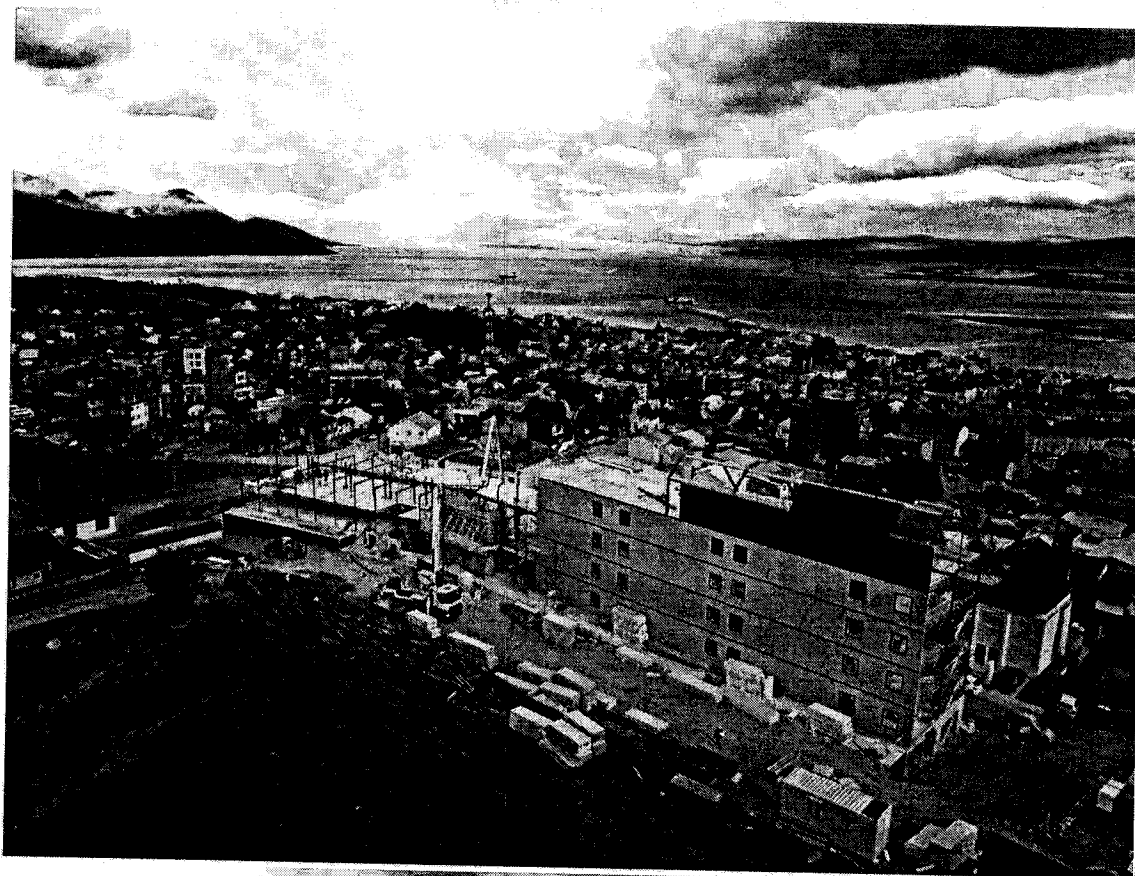
# Hotel Ibis Ushuaia

07 - Estado real de avance de la Obra. Proyecto Original



## La Obra en Construcción . Ibis Ushuaia

Nos enorgullece el avance y la seriedad con que se ha encarado este proyecto. Este esfuerzo representa el compromiso empresarial que, aunque no siempre es visible, se refleja en la propia construcción materializada, y en el impacto positivo en la comunidad.



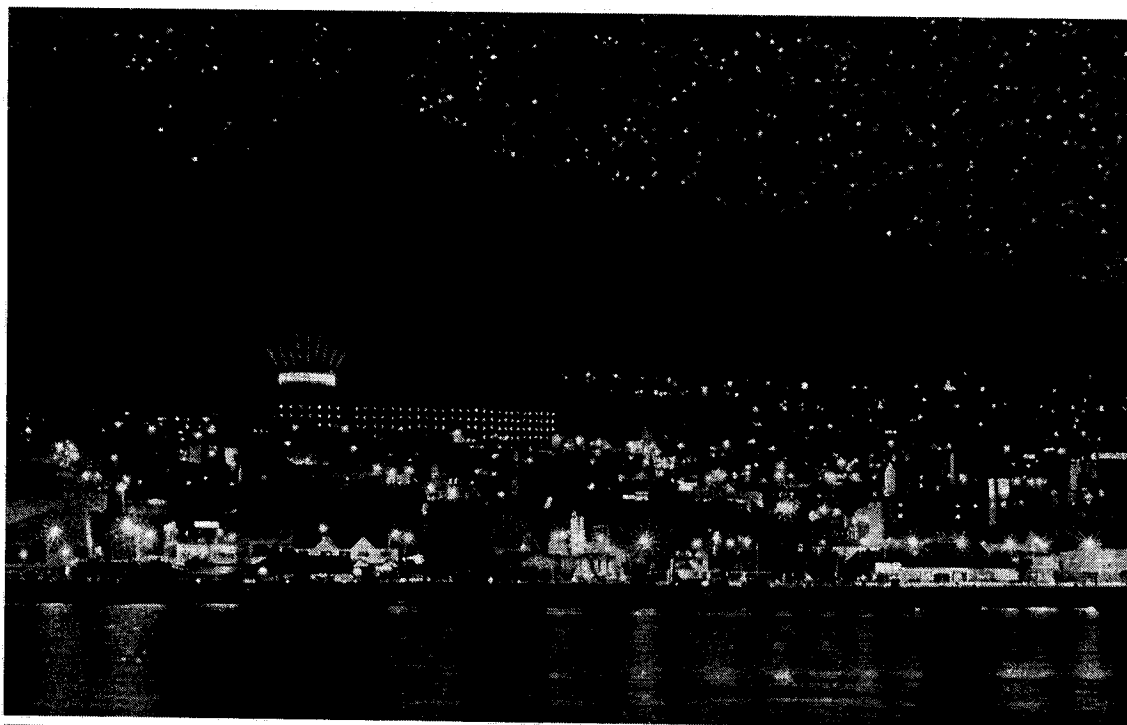
# Hotel Ibis Ushuaia

## 08 - Hotel Ibis mas Grande de Argentina



### Ibis Ushuaia - Un Nuevo Icono de la Hotelería Moderna

Accor, reconoce el potencial estratégico de la ciudad de Ushuaia y nos ha encomendado la creación de un hotel Ibis que trascienda los estándares convencionales de alojamiento. En virtud de ello, hemos proyectado la ampliación, para que pueda albergar 255 habitaciones, lo cual no solo responderá a la creciente demanda de plazas hoteleras en la región, sino que también buscará establecer un nuevo referente arquitectónico y de la hotelería de esta región austral





# Hotel Ibis Ushuaia

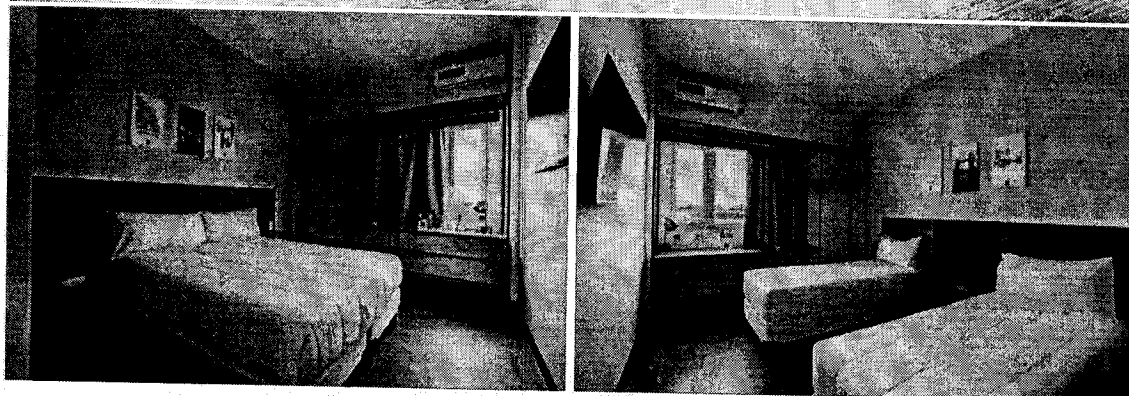
08 - Hotel Ibis mas Grande de Argentina



## Ibis Ushuaia - Un Nuevo Icono de la Hotelería Moderna

Accor nos exige un hotel que se adapte a las tendencias contemporáneas, ofreciendo una experiencia de alojamiento funcional, confortable y con un fuerte sentido de identidad local. Al mismo tiempo, nos impulsa a crear un icono urbano, un "faro" que se distinga en el paisaje de Ushuaia y que se convierta en un punto de encuentro para visitantes y residentes.

El Ibis Ushuaia, con su diseño innovador y su ubicación estratégica, se convertirá en un símbolo de la hotelería moderna en el Fin del Mundo, consolidando a Ushuaia como un destino turístico de primer nivel internacional.



### El Producto Ibis Ushuaia

Ibis Ushuaia representa una inversión y desarrollo estratégico que fortalecerá la infraestructura turística de la ciudad, atrayendo a un mayor número de visitantes y consolidando su posición como un destino turístico de primer nivel.

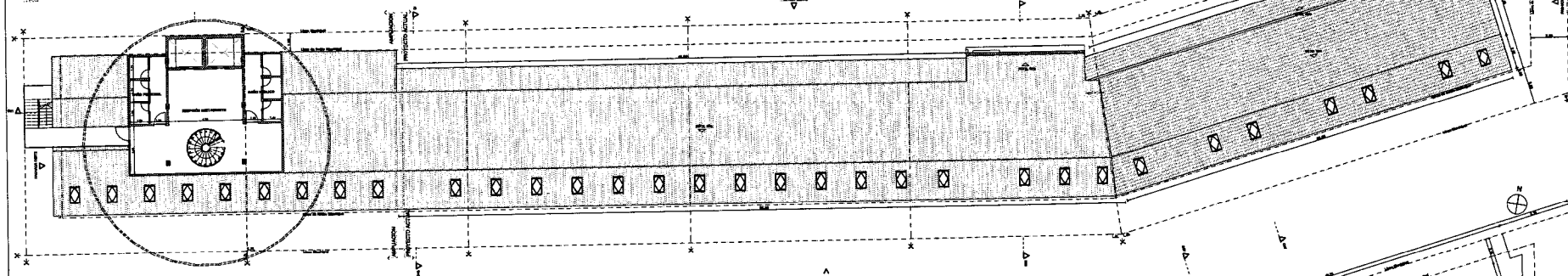
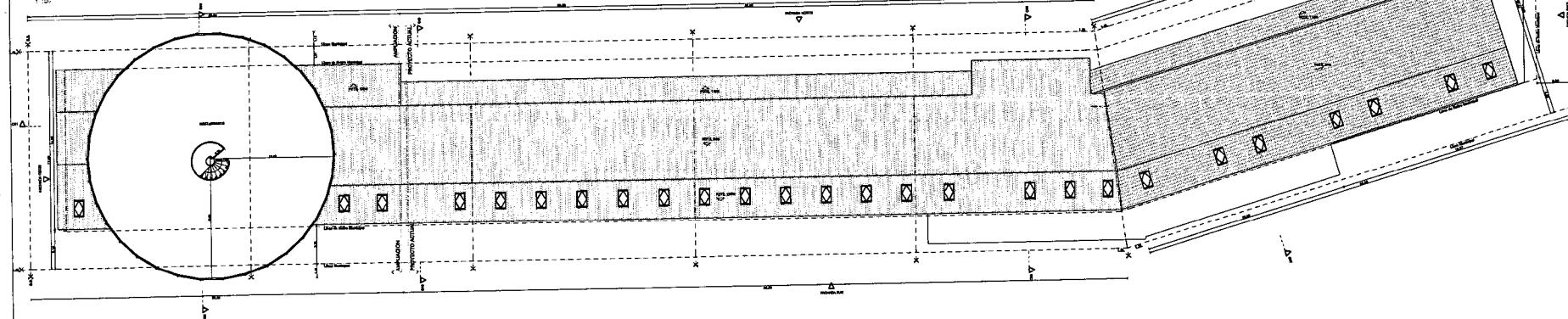
### Ventajas Clave para Ushuaia

- **Diversificación y Capacidad:** Con 255 habitaciones, este Ibis se convierte en uno de los hoteles más grandes de la cadena en Argentina, respondiendo a la creciente demanda de alojamiento en Ushuaia.
- **Ubicación Estratégica con Vistas Inigualables:** Situado en una zona alta de la ciudad, a solo 850 metros del centro histórico y comercial, el hotel ofrece una ubicación privilegiada. Su diseño arquitectónico y de ingeniería garantiza vistas panorámicas excepcionales de la ciudad, el Glaciar Martial, el Cerro del Medio y el Glaciar Vinciguerra, entre otros.
- **Impulso al Turismo Sostenible y Desarrollo Económico:** La eficiencia en los servicios y la optimización de recursos de Ibis contribuyen a un modelo de turismo más sostenible, generando empleo y dinamizando la economía local.
- **Un Faro para la Comunidad:** El hotel contará con un restaurante panorámico de acceso público, accesible mediante ascensores de última tecnología, que se convertirá en un punto de encuentro para huéspedes y residentes, ofreciendo una experiencia gastronómica única con vistas inigualables.
- **Reconocimiento Internacional y Prestigio:** La marca Ibis, reconocida a nivel mundial, aporta prestigio y confianza al destino Ushuaia, atrayendo a un público internacional.





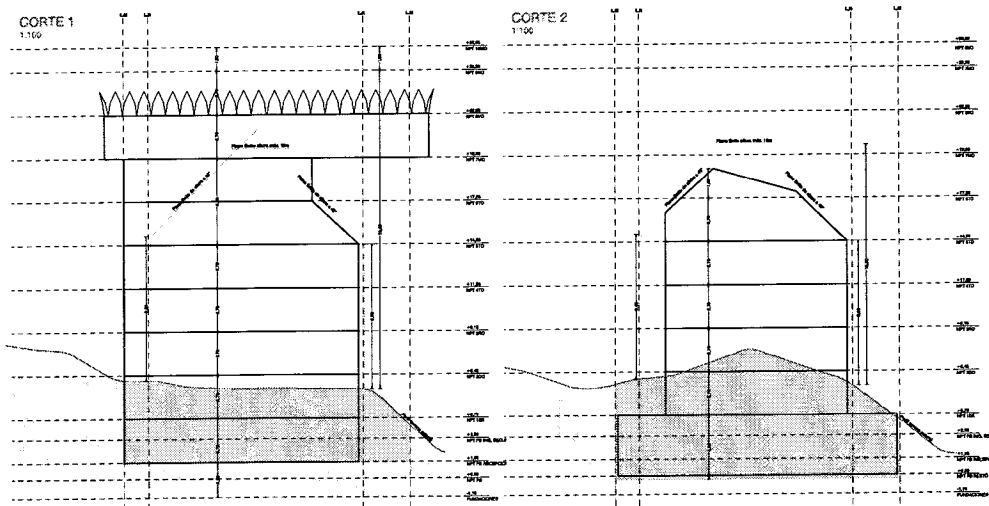


PLANTA P6  
1:100PLANTA RESTAURANTE  
1.05[illegible]



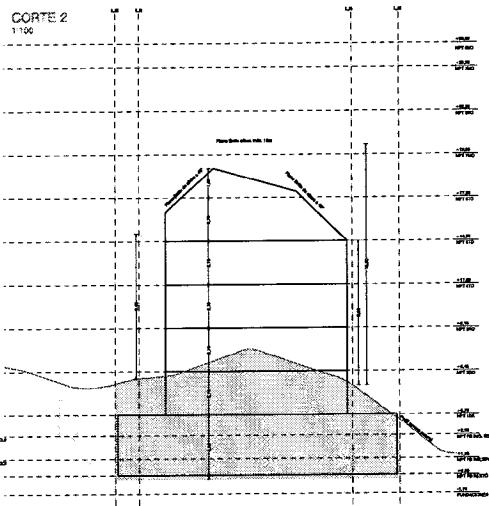
192

CORTE 1  
1:100



— PERFIL DE CORTE  
 - - - - - VOLUMEN TIERRA A REMOVER  
 - - - - - TIERRA DE IMPLANTACIÓN

CORTE 2  
1:100



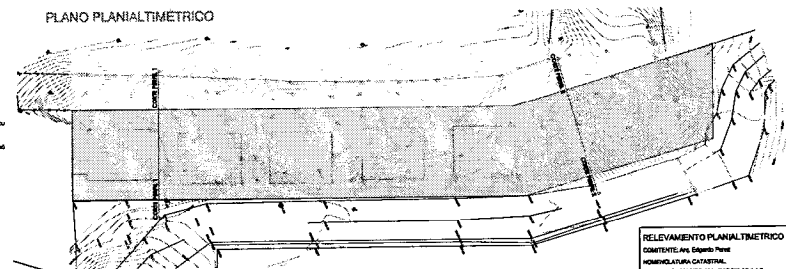
| BALANCE DE SUMINISTROS |             |            |             |
|------------------------|-------------|------------|-------------|
| MATERIALES             |             | MATERIALES |             |
| Item                   | Descripción | Item       | Descripción |
| 1                      | Grava       | 1          | Grava       |
| 2                      | Grava       | 2          | Grava       |
| 3                      | Grava       | 3          | Grava       |
| 4                      | Grava       | 4          | Grava       |
| 5                      | Grava       | 5          | Grava       |
| 6                      | Grava       | 6          | Grava       |
| 7                      | Grava       | 7          | Grava       |
| 8                      | Grava       | 8          | Grava       |
| 9                      | Grava       | 9          | Grava       |
| 10                     | Grava       | 10         | Grava       |

|       |      |
|-------|------|
| Grava | 1000 |
| Grava | 1000 |
| Grava | 1000 |
| Grava | 1000 |
| Grava | 1000 |
| Grava | 1000 |
| Grava | 1000 |
| Grava | 1000 |
| Grava | 1000 |
| Grava | 1000 |

|       |      |
|-------|------|
| Grava | 1000 |
| Grava | 1000 |
| Grava | 1000 |
| Grava | 1000 |
| Grava | 1000 |
| Grava | 1000 |
| Grava | 1000 |
| Grava | 1000 |
| Grava | 1000 |
| Grava | 1000 |

|       |      |
|-------|------|
| Grava | 1000 |
| Grava | 1000 |
| Grava | 1000 |
| Grava | 1000 |
| Grava | 1000 |
| Grava | 1000 |
| Grava | 1000 |
| Grava | 1000 |
| Grava | 1000 |
| Grava | 1000 |

PLANO PLANIALTIMETRICO



| RELEVAMIENTO PLANIALTIMETRICO           |          |          |          |
|-----------------------------------------|----------|----------|----------|
| CONTINENTE ARG. Esparto Pineda          |          |          |          |
| SECCION 0 - MACED 114 - FUNDACION 1.1.7 |          |          |          |
| Proyecto                                | Proyecto | Proyecto | Proyecto |
| Proyecto                                | Proyecto | Proyecto | Proyecto |
| Proyecto                                | Proyecto | Proyecto | Proyecto |
| Proyecto                                | Proyecto | Proyecto | Proyecto |
| Proyecto                                | Proyecto | Proyecto | Proyecto |
| Proyecto                                | Proyecto | Proyecto | Proyecto |
| Proyecto                                | Proyecto | Proyecto | Proyecto |
| Proyecto                                | Proyecto | Proyecto | Proyecto |
| Proyecto                                | Proyecto | Proyecto | Proyecto |

SECCION 0 - MACED 114 - FUNDACION 1.1.7  
 MONUMENTALIDAD NATURAL  
 Plano de MODIFICACION DE TIPO DE ESECCION  
 Uso: FUNDACION - HOTEL

SEA VIEW USHUAIA FIDEICOMISO  
 FIN DEL MUNDO UTILIZACIONES S.R.L. (FUNDACION)

CONSTRUCCION DE LA OBRERA DEL MUNDO DEL MUNDO

Plano de ARQUITECTURA

Zonificación: R2

Proyecto de Urbanización

Proyecto de Urbanización

Proyecto de Urbanización

Proyecto de Urbanización

Proyecto de Urbanización

Proyecto de Urbanización

Proyecto de Urbanización

Proyecto de Urbanización

Proyecto de Urbanización

Proyecto de Urbanización

Proyecto de Urbanización

Proyecto de Urbanización

Proyecto de Urbanización

Proyecto de Urbanización

Proyecto de Urbanización

Proyecto de Urbanización

Proyecto de Urbanización

Proyecto de Urbanización

Proyecto de Urbanización

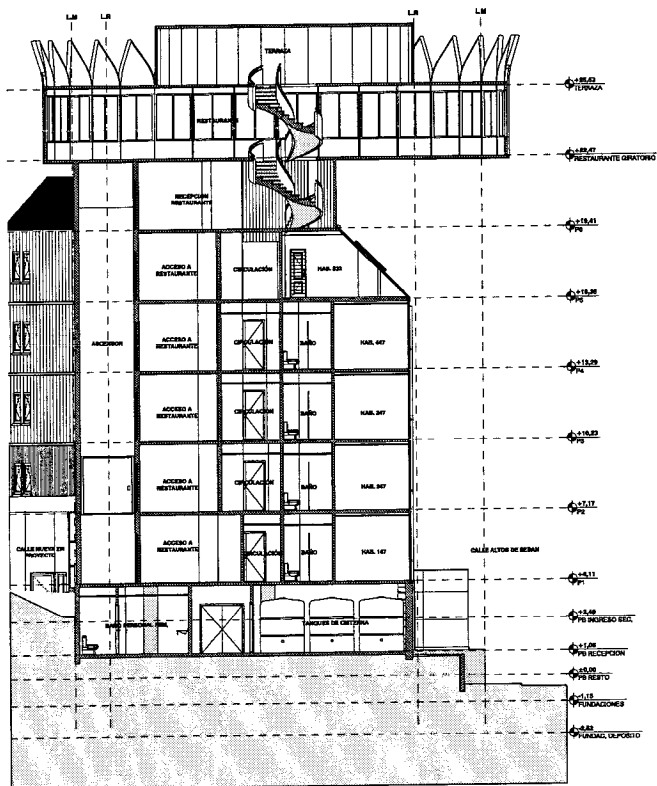
Proyecto de Urbanización

Proyecto de Urbanización

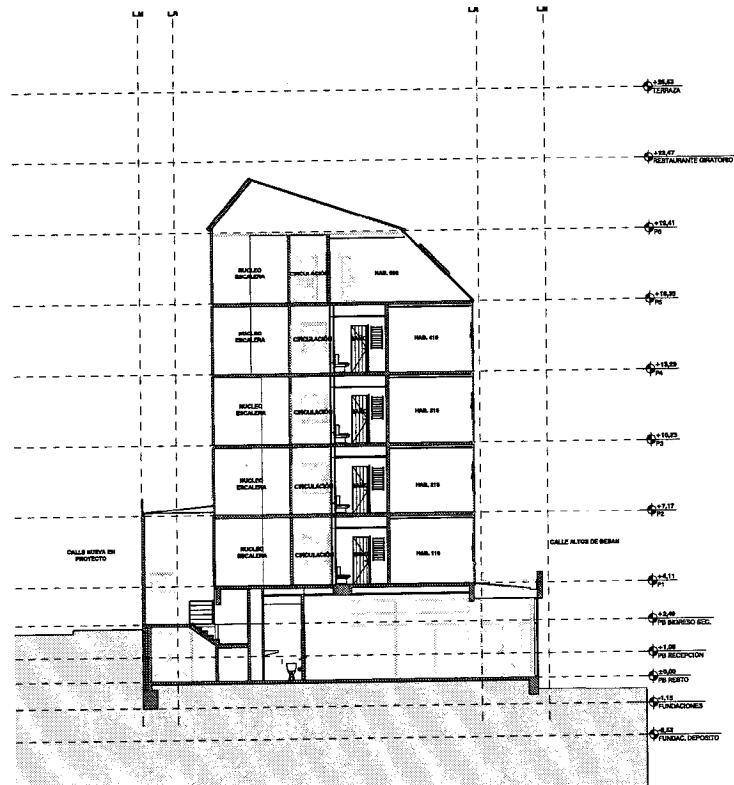
Proyecto de Urbanización

Proyecto de Urbanización





CORTE 1  
1:100



CORTE 2  
1:100

SECT. 1. PLAN DE MODIFICACIÓN DE OBRA EN EJECUCIÓN

NOVENCIATURA CATASTRAL: D 114 798

Plano de MODIFICACIÓN DE OBRA EN EJECUCIÓN

Uso Predominante: HOTEL

PROYECTANTE:

**SEA VIEW USHUAIA FIDEICOMISO**  
FIN DEL MUNDO URBANIZACIONES S.R.L. (FIDEUCIARIO)

GERENCIA: CALLE ALTO DE B. BAN 1947 USHUAIA

Fin de: ARQUITECTURA Esc 1:100

Zonificación:

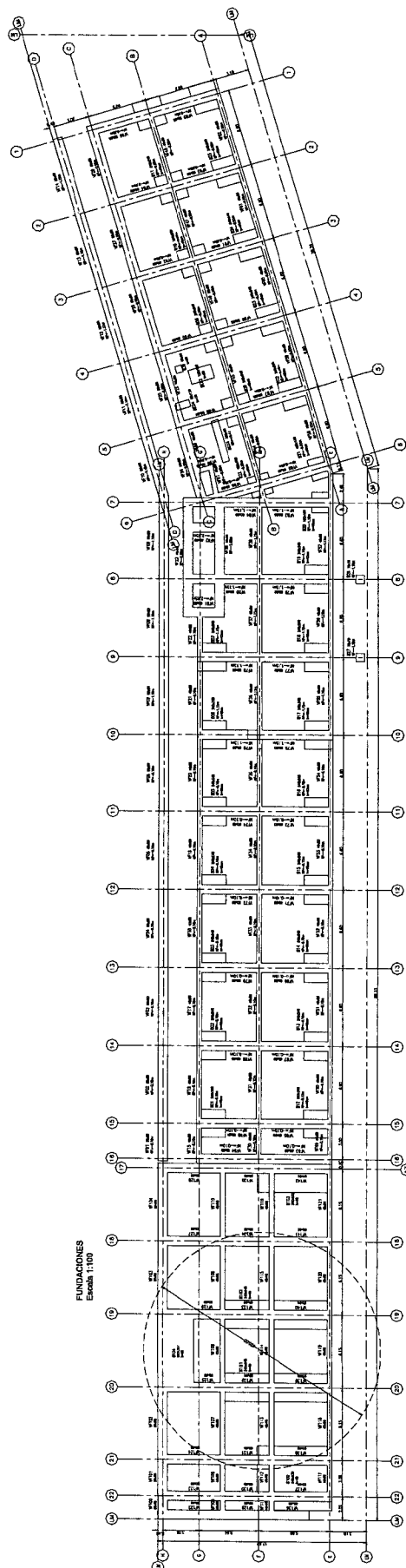
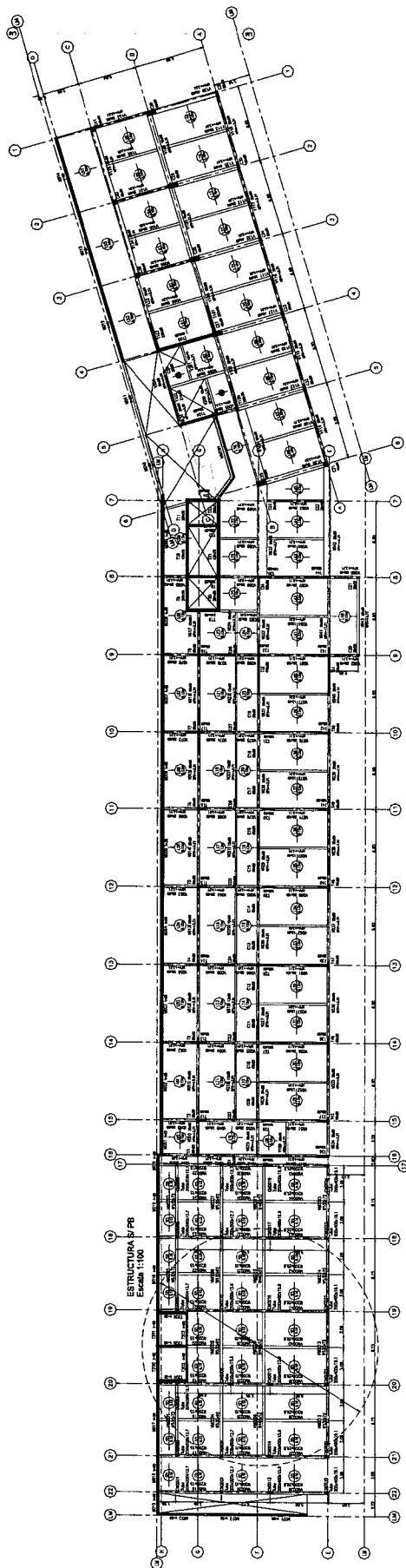
R2

Croquis de Ubicación:

USP PARCELA: 2.235,74 m2  
SUP. MÁX. A CONSTRUIR: 7.096,00 m2  
SUP. A COMPUTAR NUEVA: 4.945,00 m2  
SUP. LIBRE:

CONSTRUCCIÓN:

Observaciones:



**LEGENDA**

C: Columna de hormigón armado  
V: Vigas de hormigón armado  
B: Zapatas de hormigón armado  
W: Viga de fundación de hormigón armado  
T: Tejaque de hormigón armado  
L: Losa de hormigón armado  
SZ: Losa de hormigón con placa colaborante metálica  
CM: Columna metálica  
VM: Viga metálica  
VR: Viga rotulada metálica  
DDG: Diagrama de empujamiento en una de sus Aristas  
DVG: Diagrama de empujamiento de V  
Incr: Inercia  
N.S.I.: Nivel inferior de losa  
N.S.: Nivel superior de losa  
N.L.: Nivel inferior de losa  
N.S.V.: Nivel superior de losa  
N.L.V.: Nivel superior de losa

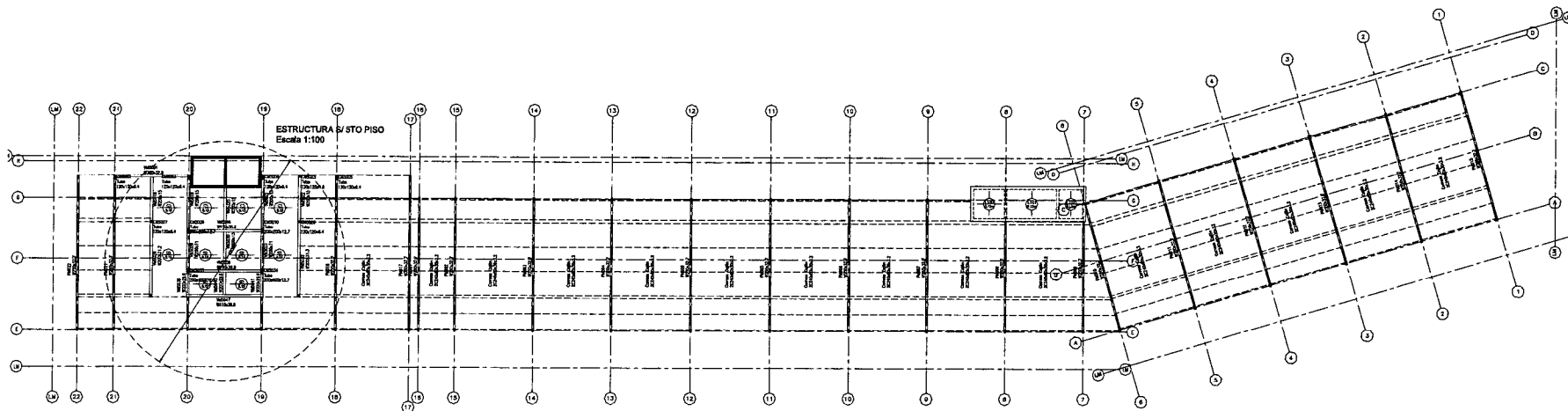
| MATERIALES |                          |
|------------|--------------------------|
| -          | Hormigón                 |
| -          | Hierro laminado          |
| -          | Malla de hierro laminado |
| -          | Pavillos W               |
| -          | Plagados                 |
| -          | Tubos                    |
| -          | Piezas y planchales      |
| -          | Piezas calientes         |
| -          | Aluminio                 |

NOTAS

- Dimensiones de cotas y niveles en metros [m]
- Dimensiones de secciones de hormigón en centímetros [cm]



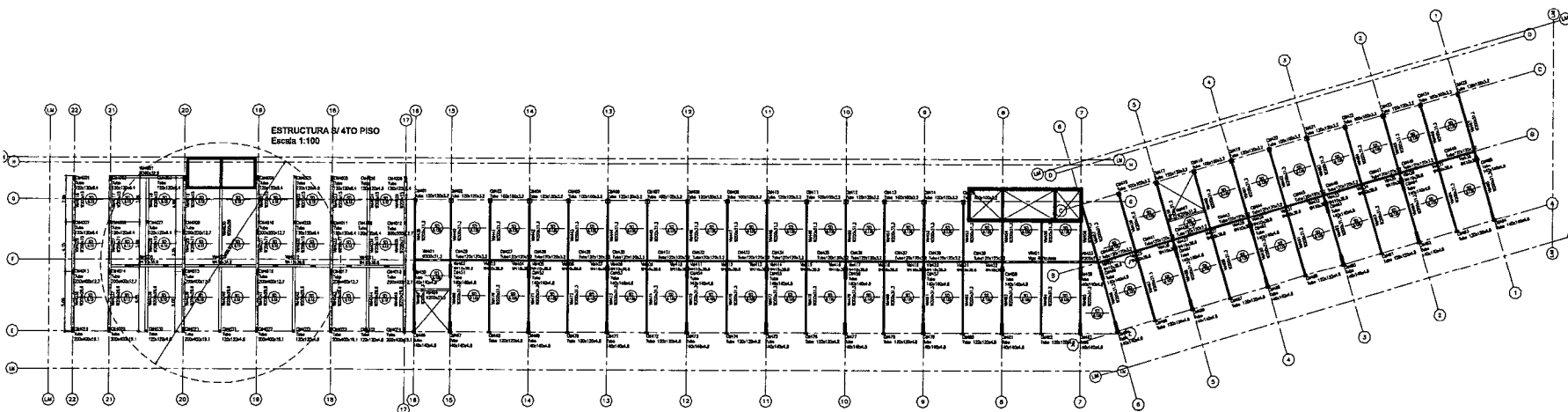


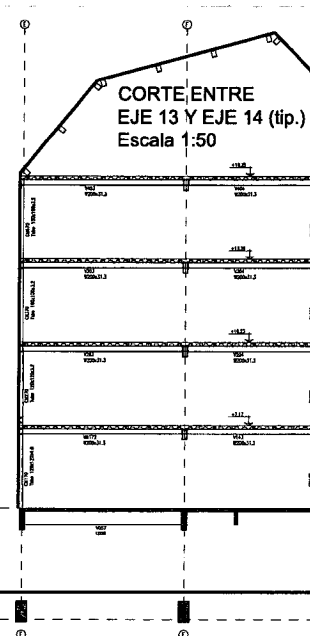
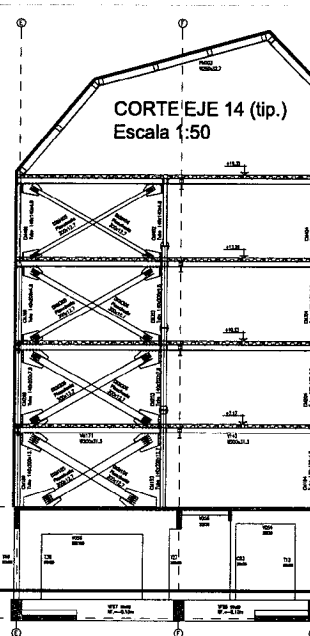
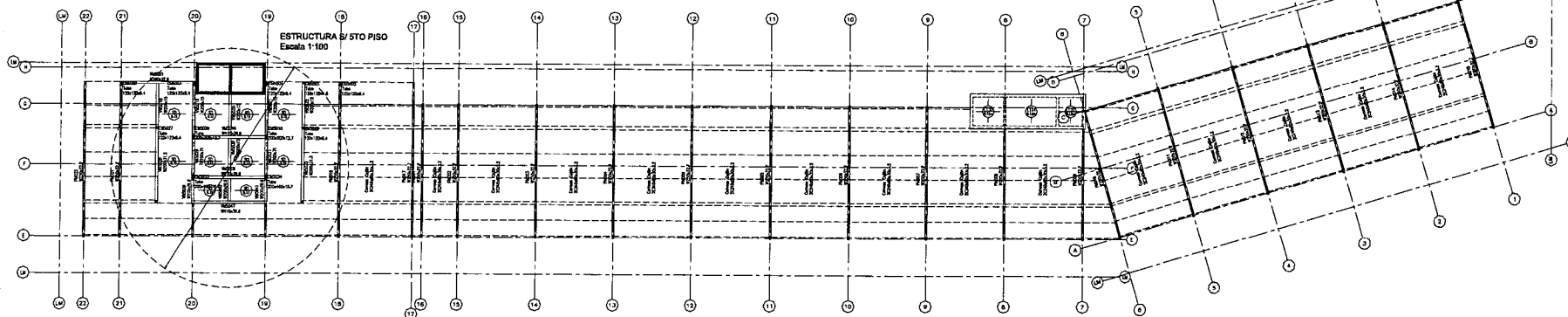
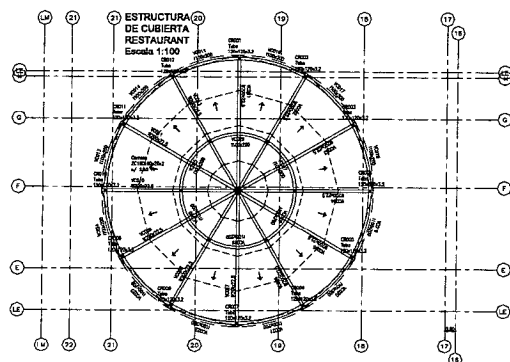
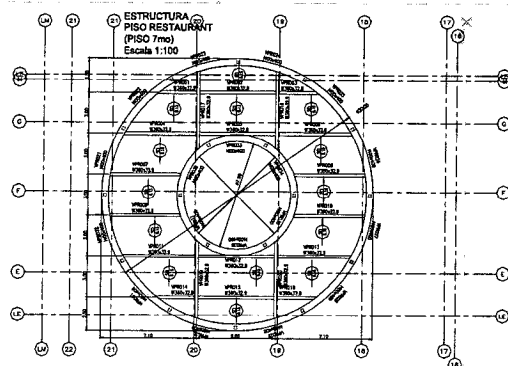
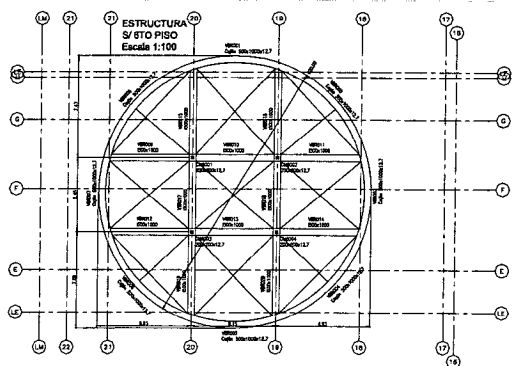


- NOMENCLATURA**
- C: Columna de hormigón armado
  - V: Viga de hormigón armado
  - VF: Viga de fundación de hormigón armado
  - B: Zapata de hormigón armado
  - T: Tablero de hormigón armado
  - L: Losa de hormigón armado
  - GD: Losa de hormigón con placa colaborante metálica
  - CM: Columna metálica
  - VM: Viga metálica
  - VMR: Viga metálica metálica
  - DV: Diagonal de acero en el centro de San Andrés
  - DVAC: Diagonal de acero en el centro de San Andrés
  - N.S.L.: Nivel superior de losa
  - N.S.L.: Nivel superior de losa
  - N.S.L.: Nivel superior de losa
  - N.S.L.: Nivel superior de losa

| MATERIALES                |        |
|---------------------------|--------|
| Hormigón                  | H-20   |
| Hierro laminado           | ADN420 |
| Acero de alta resistencia | A-200  |
| Perfiles W                | F-36   |
| Placas                    | F-24   |
| Tubos                     | F-24   |
| Placas y perfiles         | F-24   |
| Placa colaborante         | F-24   |
| Budones                   | A-25   |

- NOTAS**
- Dimensiones de cotas y niveles en metros [m]
  - Dimensiones de secciones de hormigón en centímetros [cm]

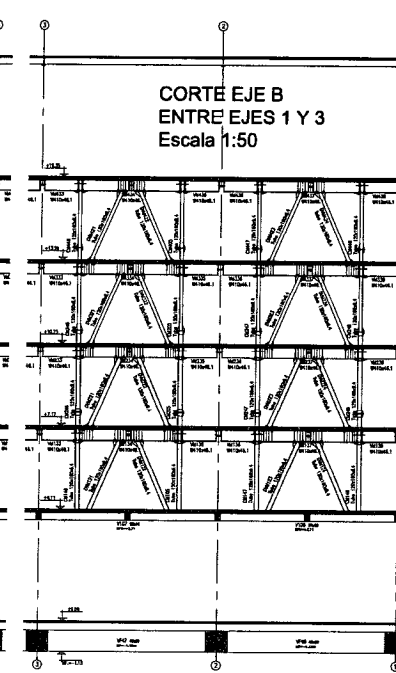
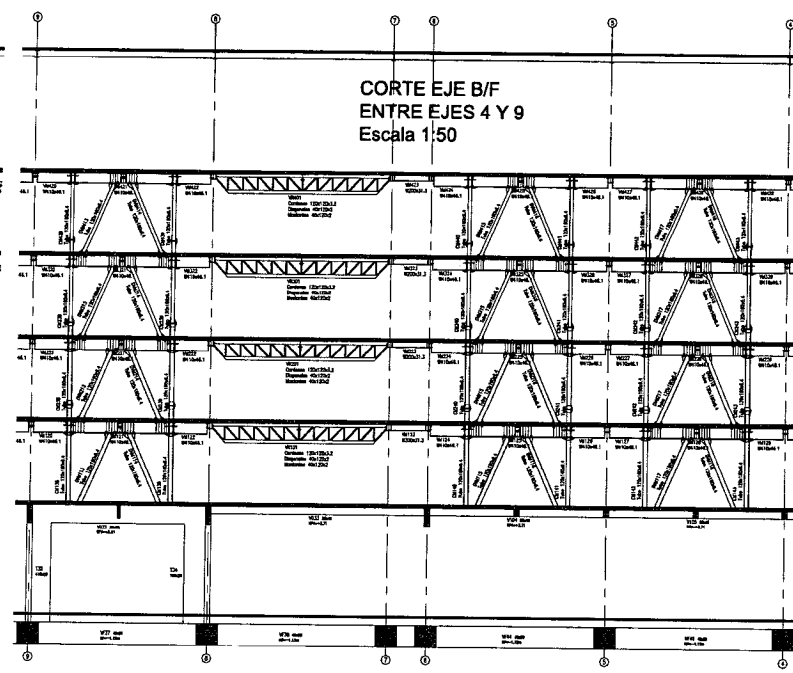
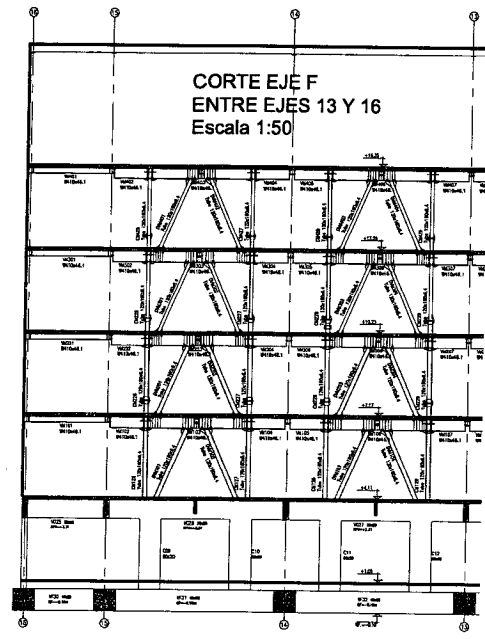




- NOMENCLATURA**
- C: Columna de hormigón armado
  - V: Viga de hormigón armado
  - VF: Viga de fundación de hormigón armado
  - B: Zanca de hormigón armado
  - T: Tabique de hormigón armado
  - L: Lona de hormigón armado
  - RD: Lona de hormigón con placa colaborante metálica
  - CM: Columna metálica
  - VM: Viga metálica
  - VR: Viga reticulada metálica
  - DM: Diagonal de entablamiento en zona de San Andrés
  - DVM: Diagonal de entablamiento de V. travesía
  - N.F.: Nivel de fundación
  - N.S.L.: Nivel superior de losa
  - N.I.L.: Nivel inferior de losa
  - N.S.V.: Nivel superior de losa
  - N.I.V.: Nivel inferior de losa

- MATERIALES**
- Hormigón: H-25
  - Hierro: A2420
  - Alambre de fierro: T-500
  - Perfiles: F-48
  - Pegados: F-24
  - Pisos: F-24
  - Pisos y plencruelas: F-24
  - Placa colaborante: F-24
  - Baldosa: A205

- NOTAS**
- Dimensiones de cotas y rivetes en metros [m]
  - Dimensiones de secciones de hormigón en centímetros [cm]



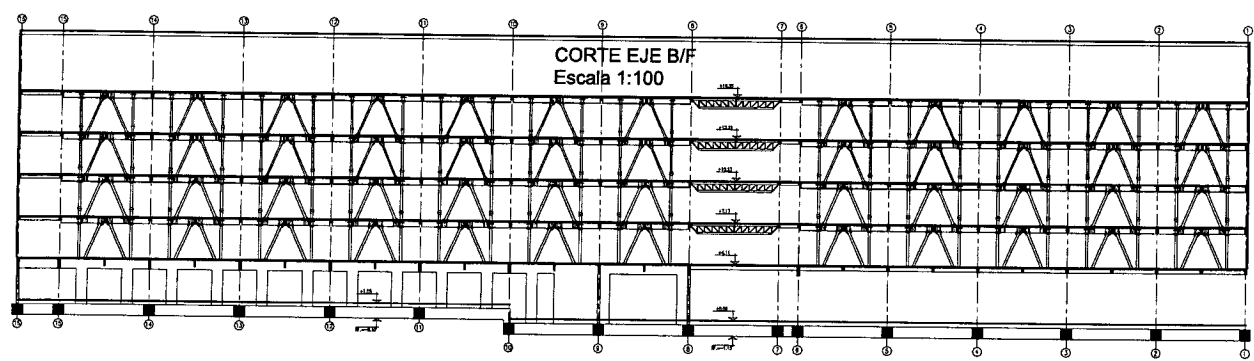
- NOMENCLATURA**
- C: Columnas de hormigón armado
  - V: Vigas de hormigón armado
  - VF: Viga de fundación de hormigón armado
  - B: Zapata de hormigón armado
  - T: Tabique de hormigón armado
  - L: Losa de hormigón armado
  - ED: Losa de hormigón con placa colaborante metálica
  - CM: Columnas metálicas
  - VM: Vigas metálicas
  - VM: Viga metálica metálica
  - DDA: Diagonal de acero en cruz de San Andrés
  - DDA: Diagonal de acero en cruz de San Andrés
  - N.F.: Nivel de fundación
  - N.S.L.: Nivel superior de losa
  - N.L.: Nivel inferior de losa
  - N.S.V.: Nivel superior de losa
  - N.I.V.: Nivel inferior de losa

**MATERIALES**

|                         |      |
|-------------------------|------|
| Hormigón                | H-20 |
| Hierro nervado          | A25  |
| Acero de hierro nervado | F-36 |
| Placas W                | F-36 |
| Placas                  | F-36 |
| Tubos                   | F-36 |
| Placas y planchales     | F-36 |
| Placa colaborante       | F-36 |
| Bulones                 | A325 |

**NOTAS**

- Dimensiones de columnas y vigas en metros [m]
- Dimensiones de secciones de hormigón en centímetros [cm]



---

# MEMORIA DE CÁLCULO

REVISIÓN 0

---

HOTEL IBIS  
USHUAIA

---

ESTRUCTURA  
METÁLICA  
Y HORMIGÓN  
ARMADO

---

AC Ing

---



## INDICE

|       |                                                           |    |
|-------|-----------------------------------------------------------|----|
| 1     | GENERALIDADES.....                                        | 4  |
| 2     | REGLAMENTOS Y MATERIALES.....                             | 4  |
| 2.1   | Reglamentos.....                                          | 4  |
| 2.2   | Materiales.....                                           | 4  |
| 3     | DESCRIPCIÓN ESTRUCTURAL.....                              | 5  |
| 4     | ANÁLISIS DE CARGAS.....                                   | 10 |
| 4.1   | Cargas permanentes (D).....                               | 10 |
| 4.2   | Sobrecarga de uso (L) (según CIRSOC 101-2005).....        | 10 |
| 4.3   | Acción de la nieve (S) (según CIRSOC 104-2005).....       | 10 |
| 4.4   | Acción del viento (W) (según CIRSOC 102-2005).....        | 11 |
| 4.5   | Acción sísmica ALA ESTE (E) (según CIRSOC 103-2018).....  | 14 |
| 4.5.1 | Sismo X (EHX).....                                        | 14 |
| 4.5.2 | Sismo Y (EHY).....                                        | 19 |
| 4.6   | Acción sísmica ALA OESTE (E) (según CIRSOC 103-2018)..... | 23 |
| 4.6.1 | Sismo X (EHX).....                                        | 23 |
| 4.6.2 | Sismo Y (EHY).....                                        | 27 |
| 4.7   | Acciones verticales (EV).....                             | 30 |
| 5     | COMBINACIONES DE CARGAS.....                              | 31 |
| 5.1   | Estados límites de servicio:.....                         | 31 |
| 5.2   | Estados límites últimos:.....                             | 31 |
| 6     | DIMENSIONAMIENTO ESTRUCTURA PRINCIPAL ALA ESTE.....       | 32 |
| 6.1   | Estructura Metálica.....                                  | 32 |
| 6.1.1 | Estructura resistente a sismo en dirección X.....         | 32 |
| 6.1.2 | Estructura resistente en dirección Y.....                 | 44 |
| 6.2   | Estructura Hormigón armado.....                           | 51 |
| 6.2.1 | Estructura resistente a sismo en dirección X.....         | 51 |
| 6.2.2 | Estructura resistente a sismo en dirección Y.....         | 58 |
| 6.3   | FUNDACIONES.....                                          | 65 |
| 7     | DIMENSIONAMIENTO ESTRUCTURA PRINCIPAL ALA OESTE.....      | 66 |

|     |                                    |    |
|-----|------------------------------------|----|
| 7.1 | ESTRUCTURA S/ PB.....              | 68 |
| 7.2 | ESTRUCTURA S/ 1er PISO .....       | 69 |
| 7.3 | ESTRUCTURA S/ 2do PISO.....        | 70 |
| 7.4 | ESTRUCTURA S/ 3er PISO .....       | 71 |
| 7.5 | ESTRUCTURA S/ 4to PISO .....       | 72 |
| 7.6 | ESTRUCTURA S/ 5to y 6to PISO ..... | 73 |

## 1 GENERALIDADES

La siguiente memoria tiene por objeto el dimensionamiento de la estructura de hormigón armado y metálica de un hotel Ibis a ser construido en la ciudad de Ushuaia.

## 2 REGLAMENTOS Y MATERIALES

### 2.1 Reglamentos

- CIRSOC 101 (2005): Reglamento de cargas permanentes y sobrecargas mínimas de diseño para edificios y otras estructuras.
- CIRSOC 102 (2005): Reglamento argentino de acción del viento sobre las construcciones.
- INPRES- CIRSOC 103 (2013) Reglamento argentino para construcciones sismorresistentes- Parte I- Construcciones en general.
- INPRES- CIRSOC 103 (2005) Reglamento argentino para construcciones sismorresistentes- Parte II- Construcciones de hormigón armado.
- INPRES- CIRSOC 103 (2005) Reglamento argentino para construcciones sismorresistentes- Parte IV- Construcciones de acero.
- CIRCOS 104 (2005): Reglamento argentino de acción de la nieve y el hielo sobre las construcciones.
- CIRSOC 201 (2005): Reglamento argentino de Estructuras de hormigón.
- CIRSOC 301 (2005): Reglamento argentino de Estructurales de Acero para Edificios.
- CIRSOC 302 (2005): Reglamento argentino de elementos estructurales de tubos de acero.
- CIRSOC 303 (2009): Reglamento Argentino de elementos de acero de sección abierta conformados en frío.

### 2.2 Materiales

- |                          |        |
|--------------------------|--------|
| - Tubos y placas         | F-24   |
| - Perfiles W             | F-36   |
| - Hormigón Calidad       | H-25   |
| - Hierro de construcción | ADN420 |

### 3 DESCRIPCIÓN ESTRUCTURAL

El proyecto consiste de un edificio de 5 plantas de aproximadamente 90 metros de largo por 11 metros de ancho en planta. La estructura del edificio está dividida en 2, ala este y ala oeste, por una junta sísmica que independiza un ala de otra.

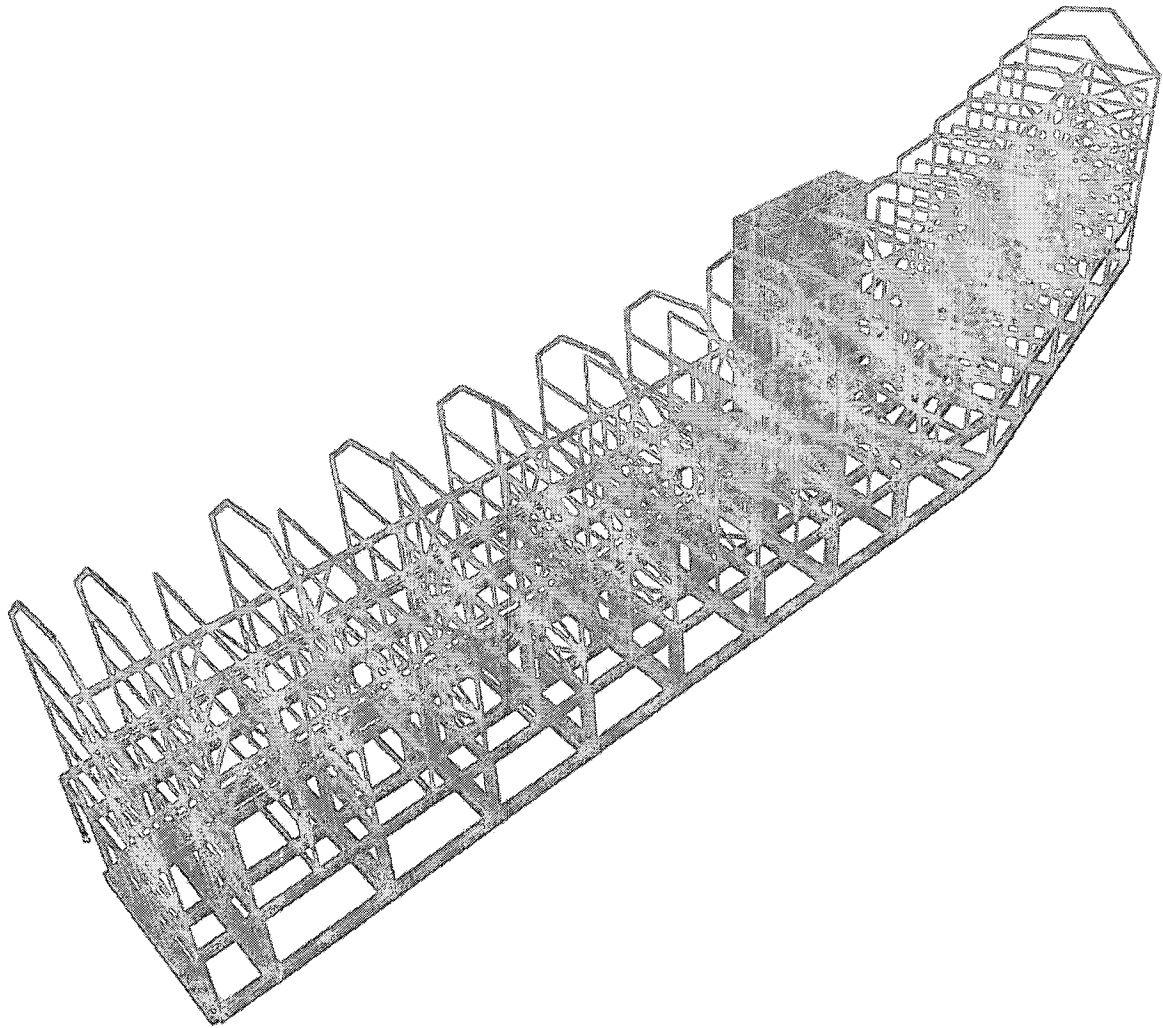
La estructura del ala este está construida hasta primer piso de hormigón armado y está compuesto por un sistema de columnas, vigas, tabiques y losas, mientras que la estructura superior es de acero, formada por columnas y vigas, arriostrada en 2 direcciones, en la dirección sur- norte los arriostramientos son cruces de San Andrés y en la dirección oeste- este son arriostramientos en V invertida.

La estructura del ala oeste está construida completamente de acero, formada por columnas y vigas, arriostrada en 2 direcciones, en la dirección sur- norte los arriostramientos son cruces de San Andrés y en la dirección oeste- este son arriostramientos en V invertida.

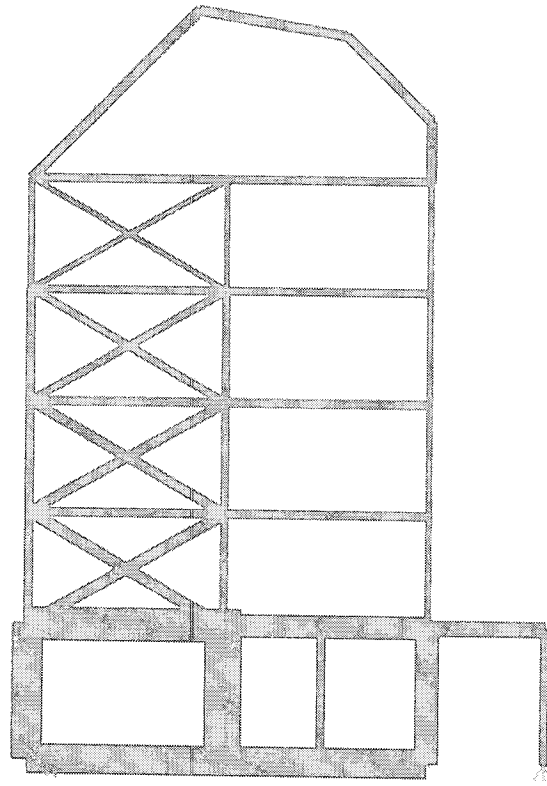
El ala oeste contiene un restaurante giratorio sobre la última planta, el cual consiste formalmente de un cilindro de 17.60 m de diámetro y 4.00 m de altura.

Las cubiertas de ambas alas son de paneles sándwich sujetas a correas C que apoyan en pórticos metálicos que cubren el último piso.

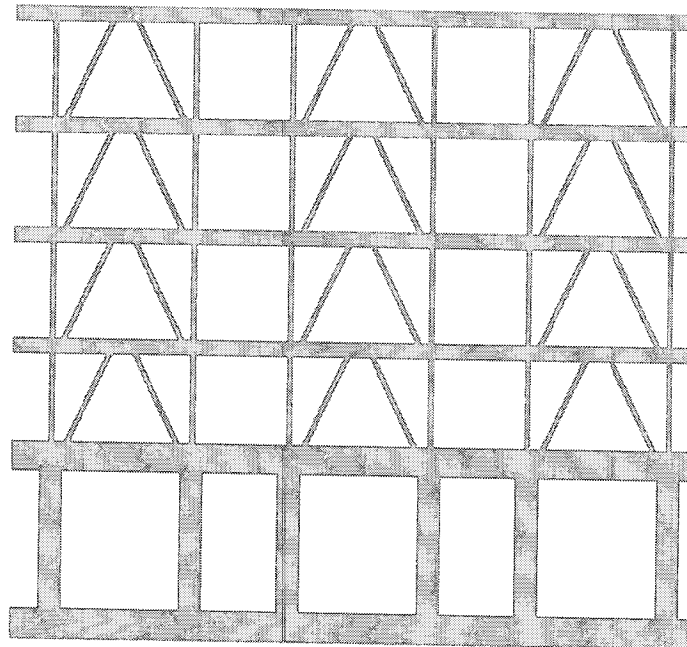
Las fundaciones están compuestas por un entramado de vigas de hormigón y bases rectangulares.



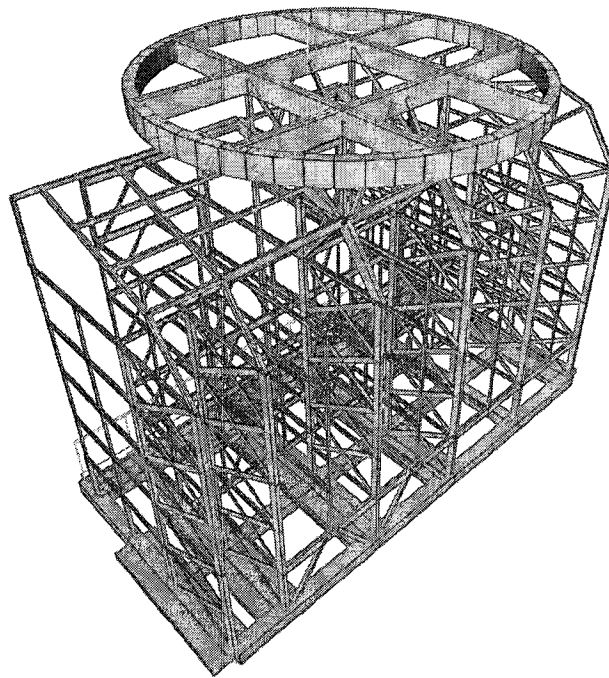
*ALA ESTE- Axonometría extraída de modelo de elementos finitos*



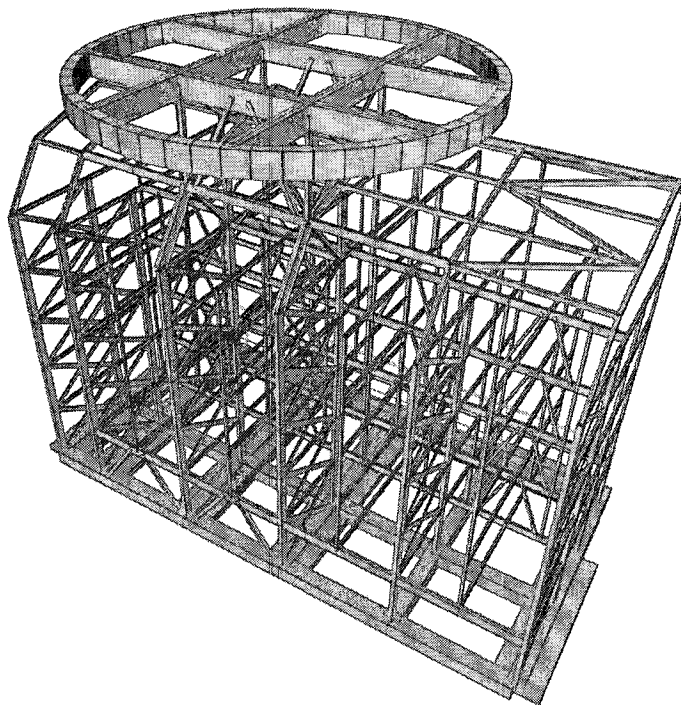
*ALA ESTE- Arriostramientos transversales típicos*



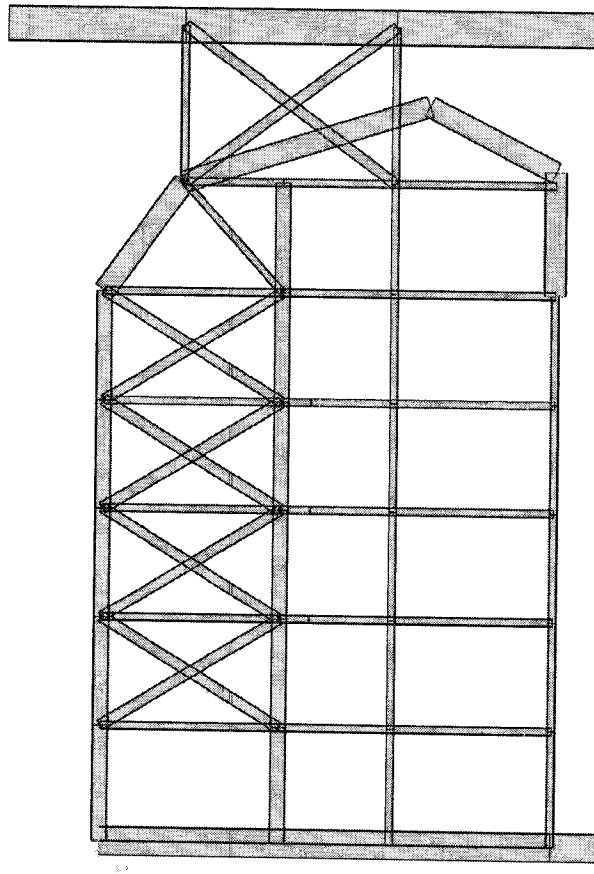
*ALA ESTE- Arriostramientos longitudinales típicos*



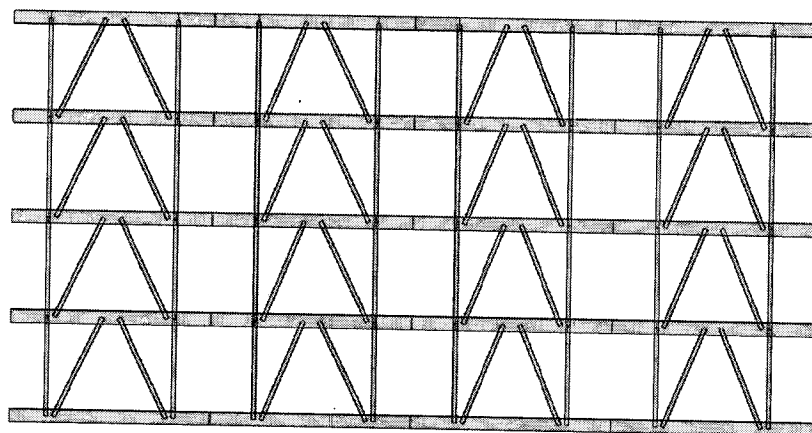
*ALA OESTE- Axonometría extraída de modelo de elementos finitos*



*ALA OESTE- Axonometría extraída de modelo de elementos finitos*



*ALA OESTE- Arriostramientos transversales*



*ALA OESTE- Arriostramientos longitudinales*



## 4 ANÁLISIS DE CARGAS

### 4.1 Cargas permanentes (D)

Las cargas de los elementos estructurales son aplicadas automáticamente por el programa de elementos finitos agregando un 10 % en concepto de uniones y accesorios.

|                                                                   |                        |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Peso Losa 0.15 m 1er Piso=                                        | 3.00 kN/m <sup>2</sup> |
| Peso Losa con placa colaborante (0.10 m promedio 2do a 5to piso)= | 2.50 kN/m <sup>2</sup> |
| Peso cubierta metálica liviana (cielorraso+correas+panel)=        | 0.40 kN/m <sup>2</sup> |

### 4.2 Sobrecarga de uso (L) (según CIRSOC 101-2005)

|                          |                        |
|--------------------------|------------------------|
| Sobrecarga hoteles=      | 2.00 kN/m <sup>2</sup> |
| Sobrecarga restaurantes= | 5.00 kN/m <sup>2</sup> |

### 4.3 Acción de la nieve (S) (según CIRSOC 104-2005)

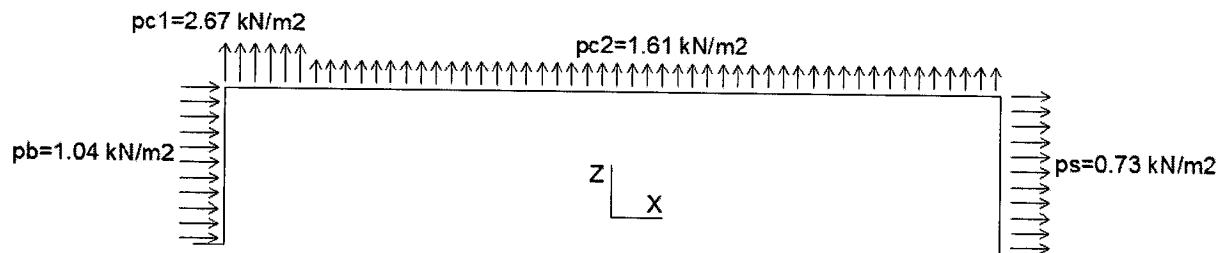
#### Parámetros:

|              |                        |                                              |
|--------------|------------------------|----------------------------------------------|
| Importancia: | II                     |                                              |
| I=           | 1                      | Factor de importancia                        |
| Ce=          | 1.30                   | Factor de exposición                         |
| Ct=          | 1.10                   | Factor térmico                               |
| pg=          | 1.00 kN/m <sup>2</sup> | (Ushuaia) Carga de nieve a nivel del terreno |
| pf=          | 1.43 kN/m <sup>2</sup> | Carga de nieve sobre cubiertas planas        |
| Cs=          | 1.00                   | Factor de pendiente                          |
| ps=          | 1.43 kN/m <sup>2</sup> | Carga de nieve sobre cubierta con pendiente  |

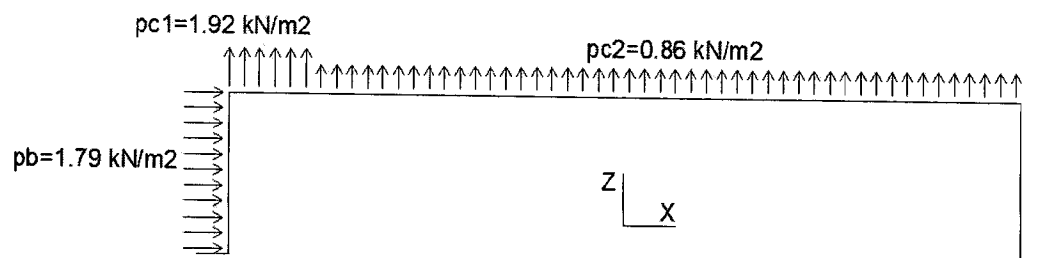
## 4.4 Acción del viento (W) (según CIRSOC 102-2005)

### Parámetros:

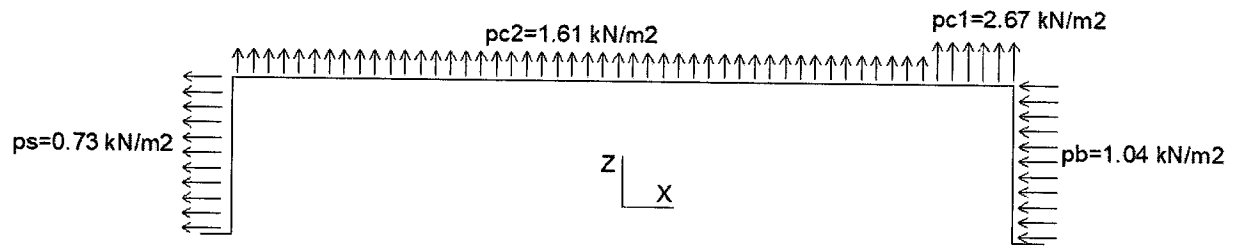
|                          |                        |                             |
|--------------------------|------------------------|-----------------------------|
| V=                       | 60 m/s                 | Velocidad básica del viento |
| Categoría de exposición: | C                      |                             |
| Categoría del edificio:  | II                     |                             |
| I=                       | 1.00                   | Factor de importancia       |
| Kd=                      | 0.85                   | Factor de direccionalidad   |
| Kzt=                     | 1.00                   | Factor topográfico          |
| h=                       | 16.20 m                | Altura media de la cubierta |
| kh=                      | 1.11                   | Coefficiente de exposición  |
| qh=                      | 2.08 kN/m <sup>2</sup> | Presión dinámica            |
| G=                       | 0.85                   | Factor efecto de ráfaga     |
| GCpi=                    | 0.18                   | Edificio cerrado            |



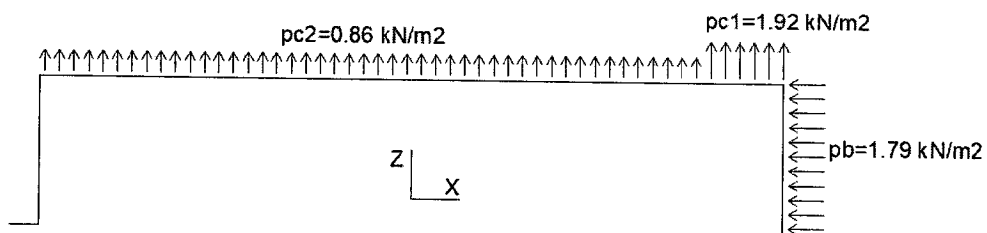
*Viento en la dirección X+ con presión interna*



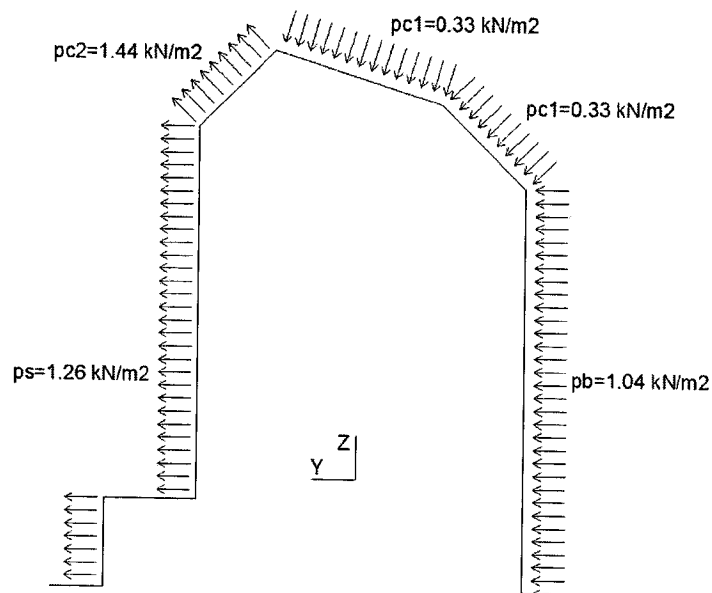
*Viento en la dirección X+ con succión interna*



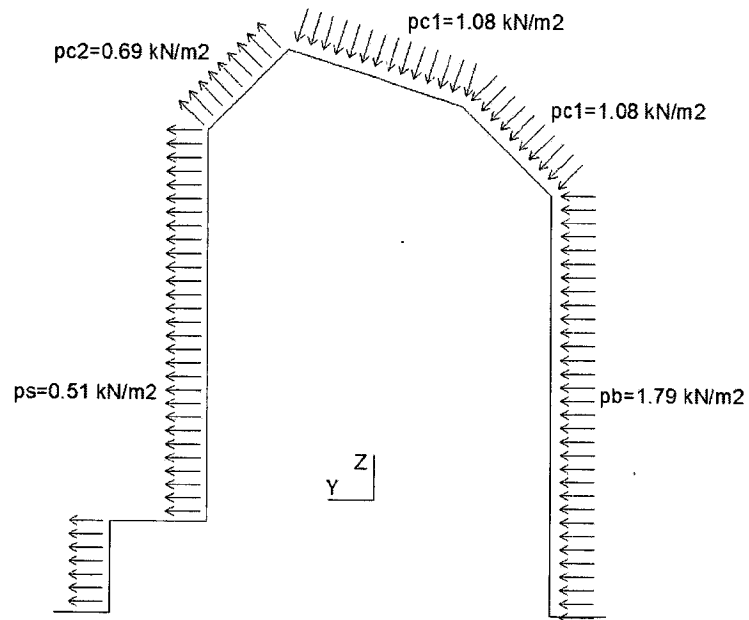
*Viento en la dirección X- con presión interna*



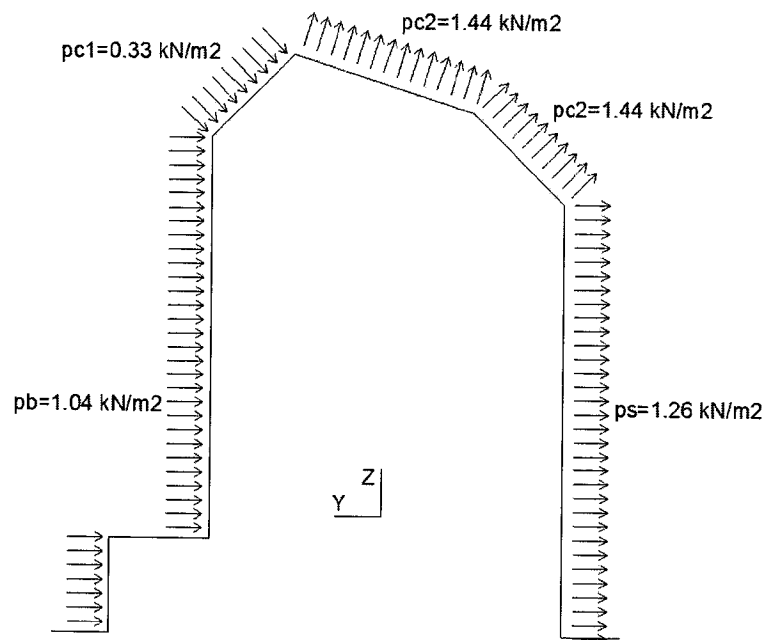
*Viento en la dirección X- con succión interna*



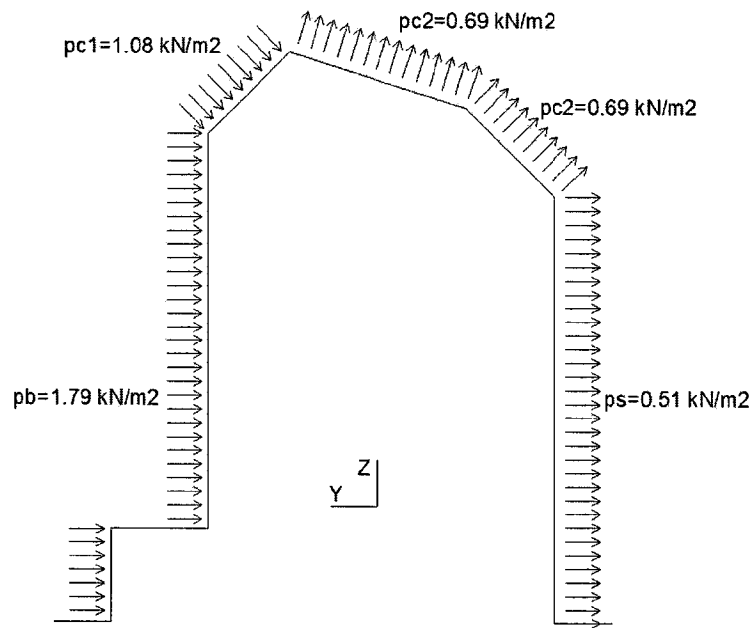
*Viento en la dirección Y+ con presión interna*



*Viento en la dirección  $Y+$  con succión interna*



*Viento en la dirección  $Y-$  con presión interna*



*Viento en la dirección Y- con succión interna*

## 4.5 Acción sísmica ALA ESTE (E) (según CIRSOC 103-2018)

### 4.5.1 Sismo X (EHX)

Emplazamiento: Ushuaia

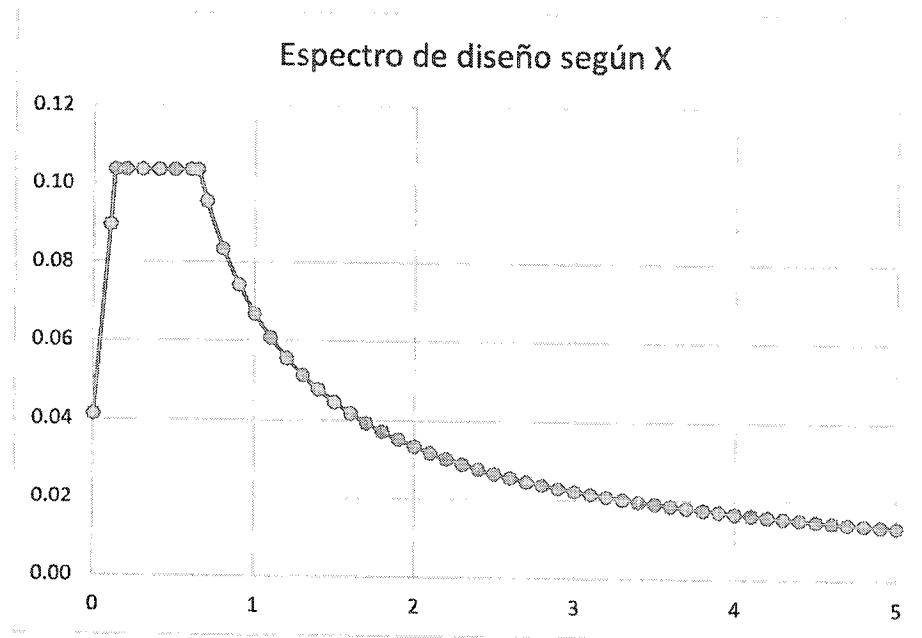
Zona Sísmica: 3

Tipo Espectral: 2

Grupo: B

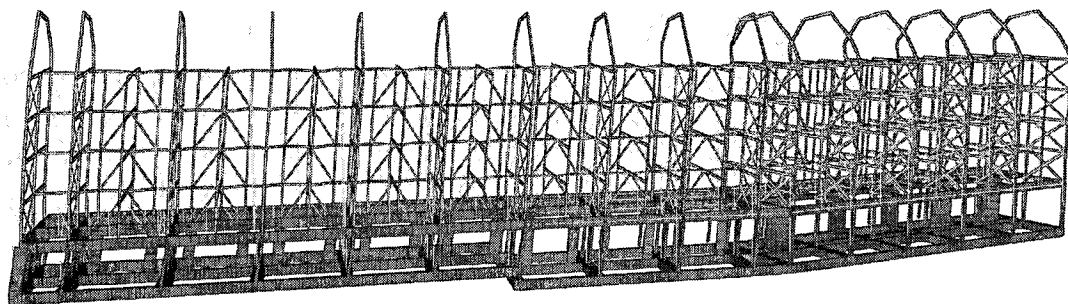
|                      |        |                                                                                         |
|----------------------|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| $\gamma_r =$         | 1.00   | Factor de riesgo                                                                        |
| $a_s =$              | 0.25   | aceleración máxima efectiva                                                             |
| $N_a =$              | 1.00   | Coefficiente de proximidad a fallas para la zona del espectro sensible a la aceleración |
| $N_v =$              | 1.20   | Coefficiente de proximidad a fallas para la zona del espectro sensible a la velocidad   |
| $C_a = 0.29 * N_a =$ | 0.29   | Parámetro del espectro de diseño                                                        |
| $C_v = 0.39 * N_v =$ | 0.47   | Parámetro del espectro de diseño                                                        |
| $T =$                | 0.62 s | Periodo fundamental                                                                     |
| $T_1 =$              | 0.13 s | Período característico del espectro de diseño                                           |
| $T_2 =$              | 0.65 s | Período característico del espectro de diseño                                           |
| $T_3 =$              | 8.00 s | Período característico del espectro de diseño                                           |
| $S_a =$              | 0.73 g | Ordenada espectral para ELU                                                             |
| $R =$                | 7.00   | Factor de reducción global                                                              |

$C_d = 3.00$  Factor de amplificación de deformaciones  
 $\Omega_0 = 2.00$  Factor de sobrerresistencia

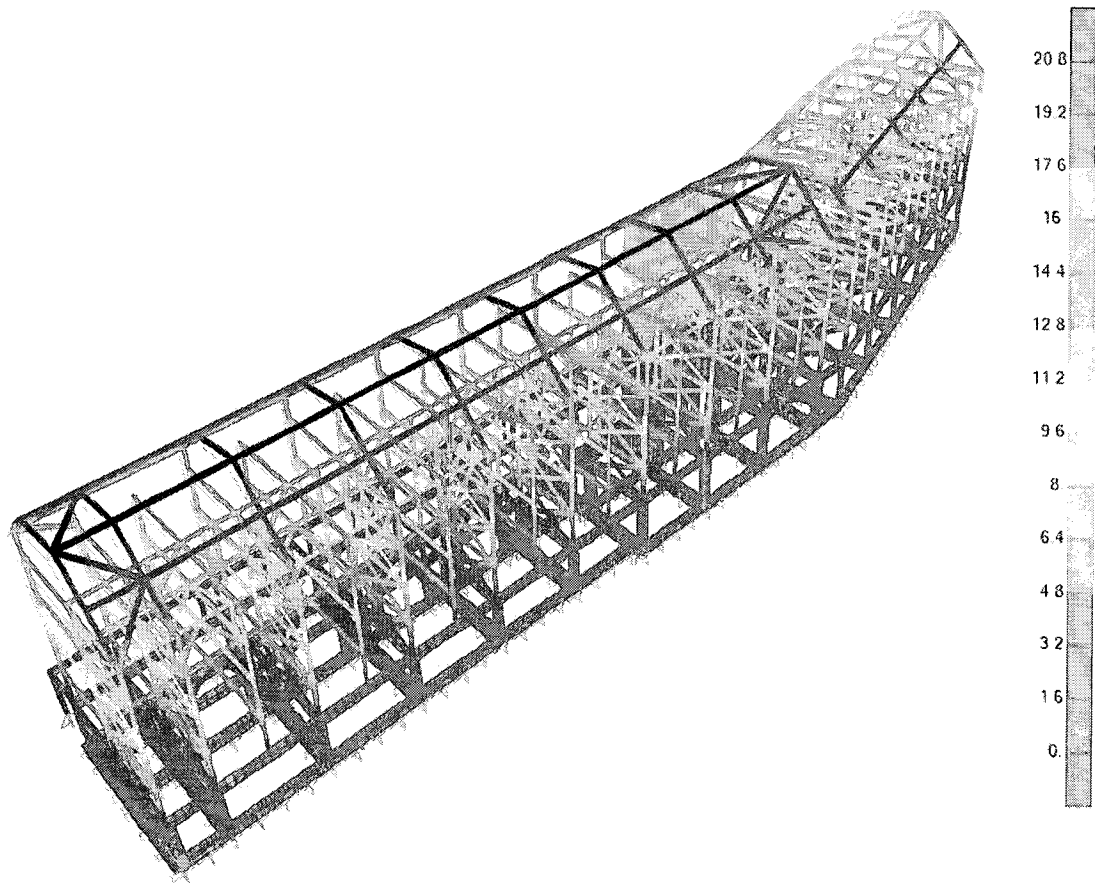


## 4.5.1.1 Corte basal dinámico X

El corte basal dinámico se obtiene mediante la combinación cuadrática completa de los cortes basales de cada modo considerado.



*Combinación de modos para Sismo en X*



*Desplazamiento en X para Sismo X (T=0.62 seg)*

**V<sub>0dX</sub>=2424.41 kN**

#### 4.5.1.2 Corte basal estático X

|                       |         |                                                                      |
|-----------------------|---------|----------------------------------------------------------------------|
| Cr=                   | 0.05    | Coeficiente para la determinación del periodo fundamental aproximado |
| H=                    | 18.21 m | Altura total de la construcción                                      |
| x=                    | 0.75    | Coeficiente para calcular el periodo fundamental aproximado          |
| Ta=                   | 0.43    | Periodo fundamental aproximado                                       |
| CU=                   | 1.45    | Coeficiente para el límite superior del período aproximado           |
| CU*Ta=                | 0.62    | Límite superior del periodo fundamental                              |
| T <sub>diseño</sub> = | 0.62 s  |                                                                      |
| C=                    | 0.10    | Coeficiente sísmico de diseño                                        |

| Piso | D<br>(kN/m <sup>2</sup> ) | L<br>(kN/m <sup>2</sup> ) | S<br>(kN/m <sup>2</sup> ) | D+0.25L+0.2S<br>(kN/m <sup>2</sup> ) | Área<br>(m <sup>2</sup> ) | W <sub>i</sub> (kN) |
|------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------------------------|---------------------------|---------------------|
| 1    | 7.00                      | 2.00                      |                           | 7.50                                 | 1309.00                   | 9817.50             |
| 2    | 2.90                      | 2.00                      |                           | 3.40                                 | 1036.00                   | 3522.40             |
| 3    | 2.90                      | 2.00                      |                           | 3.40                                 | 1036.00                   | 3522.40             |
| 4    | 2.90                      | 2.00                      |                           | 3.40                                 | 1036.00                   | 3522.40             |

|          |      |      |      |      |         |          |    |
|----------|------|------|------|------|---------|----------|----|
| 5        | 2.90 | 2.00 |      | 3.40 | 1036.00 | 3522.40  |    |
| Cubierta | 0.40 |      | 1.43 | 0.69 | 1036.00 | 710.70   |    |
|          |      |      |      |      | W=      | 24617.80 | kN |
|          |      |      |      |      | V0=C*W= | 2549.70  | kN |

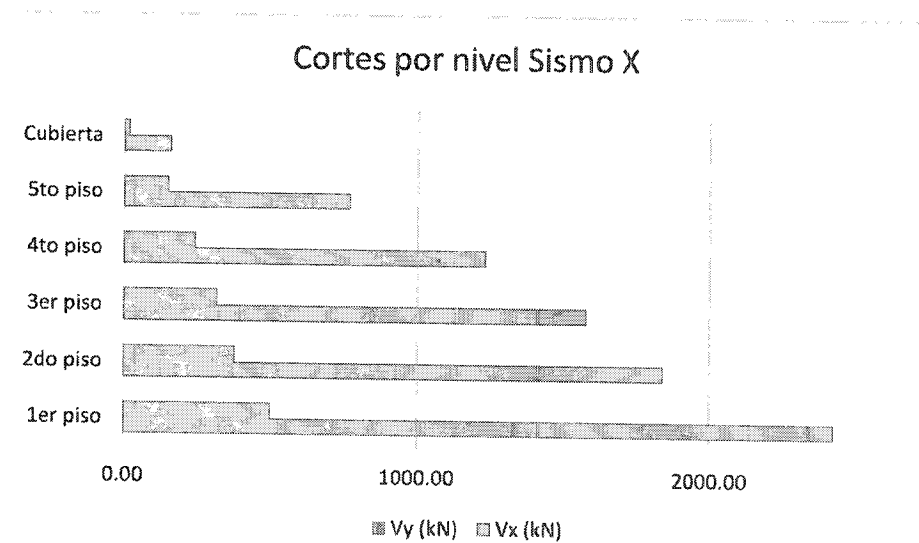
## 4.5.1.3 Solicitaciones mínimas

$$0.85 * V0eX = 2167.25 \text{ kN} < 2424.41 \text{ kN} = V0dX$$

## 4.5.1.4 Cortes por nivel y fuerzas equivalentes

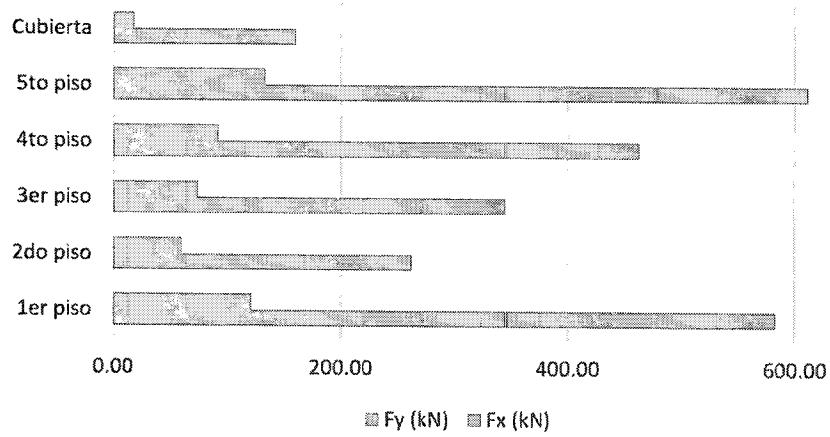
A continuación, se muestran los cortes y las correspondientes fuerzas equivalentes.

| Sismo X  |         |         |         |         |
|----------|---------|---------|---------|---------|
| Nivel    | Vx (kN) | Fx (kN) | Vy (kN) | Fy (kN) |
| 1er piso | 2424.41 | 583.05  | 498.51  | 121.06  |
| 2do piso | 1841.36 | 261.82  | 377.45  | 59.68   |
| 3er piso | 1579.55 | 345.00  | 317.77  | 74.01   |
| 4to piso | 1234.55 | 463.13  | 243.76  | 92.03   |
| 5to piso | 771.41  | 611.70  | 151.73  | 133.21  |
| Cubierta | 159.71  | 159.71  | 18.51   | 18.51   |





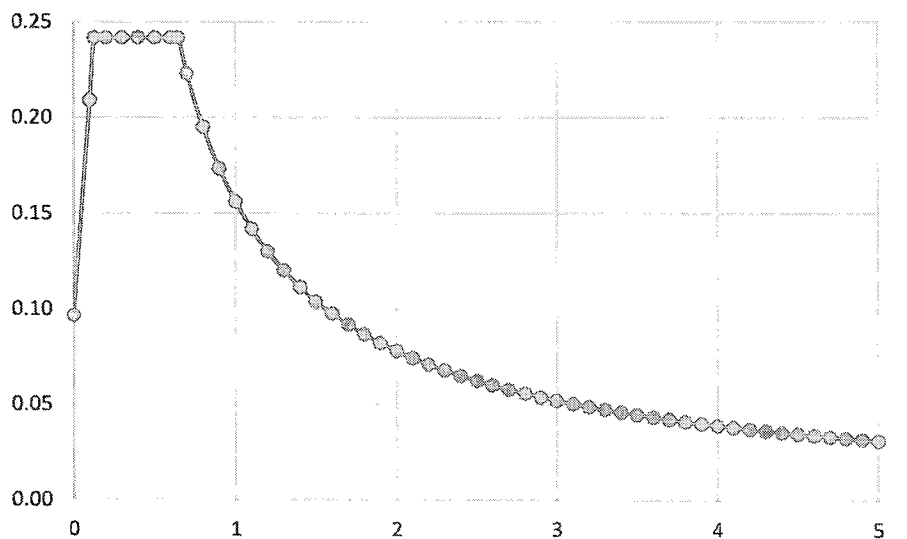
## Fuerzas equivalentes por nivel Sismo X



## 4.5.2 Sismo Y (EHY)

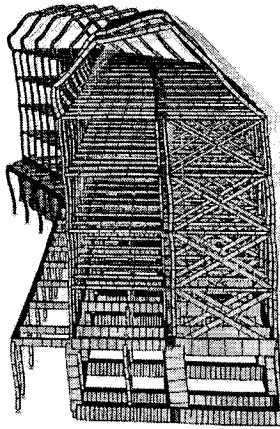
|                        |         |                                                                                         |
|------------------------|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>Emplazamiento:</u>  | Ushuaia |                                                                                         |
| <u>Zona Sísmica:</u>   | 3       |                                                                                         |
| <u>Tipo Espectral:</u> | 2       |                                                                                         |
| <u>Grupo:</u>          | B       |                                                                                         |
| $\gamma_r =$           | 1.00    | Factor de riesgo                                                                        |
| $a_s =$                | 0.25    | aceleración máxima efectiva                                                             |
| $N_a =$                | 1.00    | Coefficiente de proximidad a fallas para la zona del espectro sensible a la aceleración |
| $N_v =$                | 1.20    | Coefficiente de proximidad a fallas para la zona del espectro sensible a la velocidad   |
| $C_a = 0.29 * N_a =$   | 0.29    | Parámetro del espectro de diseño                                                        |
| $C_v = 0.39 * N_v =$   | 0.47    | Parámetro del espectro de diseño                                                        |
| $T =$                  | 0.59 s  | Periodo fundamental                                                                     |
| $T_1 =$                | 0.13 s  | Período característico del espectro de diseño                                           |
| $T_2 =$                | 0.65 s  | Período característico del espectro de diseño                                           |
| $T_3 =$                | 8.00 s  | Período característico del espectro de diseño                                           |
| $S_a =$                | 0.73 g  | Ordenada espectral para ELU                                                             |
| $R =$                  | 3.00    | Factor de reducción global                                                              |
| $C_d =$                | 3.00    | Factor de amplificación de deformaciones                                                |
| $\Omega_0 =$           | 2.00    | Factor de sobrerresistencia                                                             |

Espectro de diseño según Y

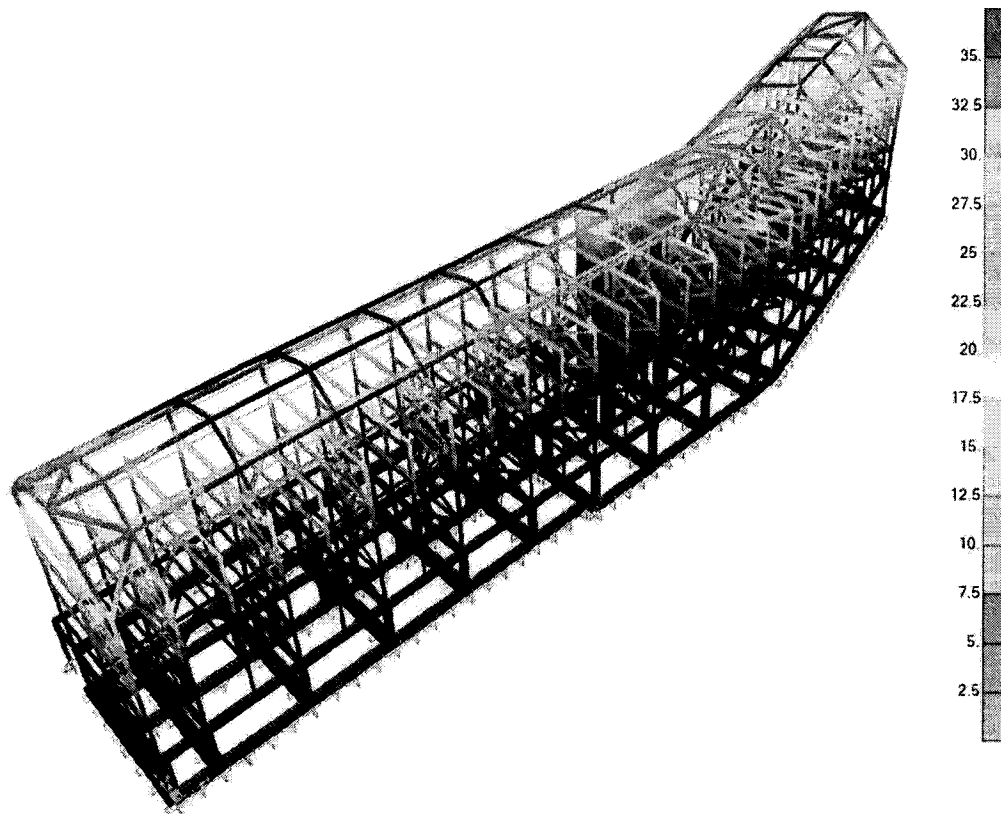


## 4.5.2.1 Corte basal dinámico Y

El corte basal dinámico se obtiene mediante la combinación cuadrática completa de los cortes basales de cada modo considerado.



*Combinación de modos para Sismo en Y*



*Desplazamiento en Y para Sismo Y ( $T=0.59$  seg)*

**V0dY=3042.32 kN**

## 4.5.2.2 Corte basal estático Y

|          |         |                                                                      |
|----------|---------|----------------------------------------------------------------------|
| Cr=      | 0.05    | Coeficiente para la determinación del periodo fundamental aproximado |
| H=       | 18.21 m | Altura total de la construcción                                      |
| x=       | 0.75    | Coeficiente para calcular el periodo fundamental aproximado          |
| Ta=      | 0.43    | Periodo fundamental aproximado                                       |
| CU=      | 1.45    | Coeficiente para el límite superior del periodo aproximado           |
| CU*Ta=   | 0.62    | Límite superior del periodo fundamental                              |
| Tdiseño= | 0.59 s  |                                                                      |
| C=       | 0.24    | Coeficiente sísmico de diseño                                        |

| Piso     | D<br>(kN/m2) | L<br>(kN/m2) | S<br>(kN/m2) | D+0.25L+0.2S<br>(kN/m2) | Área<br>(m2) | Wi (kN)      |
|----------|--------------|--------------|--------------|-------------------------|--------------|--------------|
| 1        | 7.00         | 2.00         |              | 7.50                    | 1309.00      | 9817.50      |
| 2        | 2.90         | 2.00         |              | 3.40                    | 1036.00      | 3522.40      |
| 3        | 2.90         | 2.00         |              | 3.40                    | 1036.00      | 3522.40      |
| 4        | 2.90         | 2.00         |              | 3.40                    | 1036.00      | 3522.40      |
| 5        | 2.90         | 2.00         |              | 3.40                    | 1036.00      | 3522.40      |
| Cubierta | 0.40         |              | 1.43         | 0.69                    | 1036.00      | 710.70       |
| W=       |              |              |              |                         |              | 24617.80 kN  |
| V0=C*W=  |              |              |              |                         |              | 5949.3007 kN |

## 4.5.2.3 Solicitaciones mínimas

$0.85 \cdot V0eY = 5056.90 \text{ kN} > 3306.68 \text{ kN} = V0dY \rightarrow$  las solicitaciones de diseño se corrigen con el factor

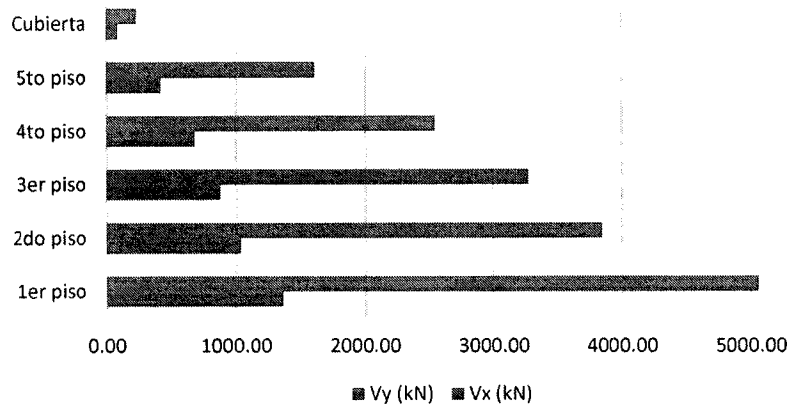
$$0.85 \cdot V0eY / V0dY = 1.53$$

## 4.5.2.4 Cortes por nivel y fuerzas equivalentes

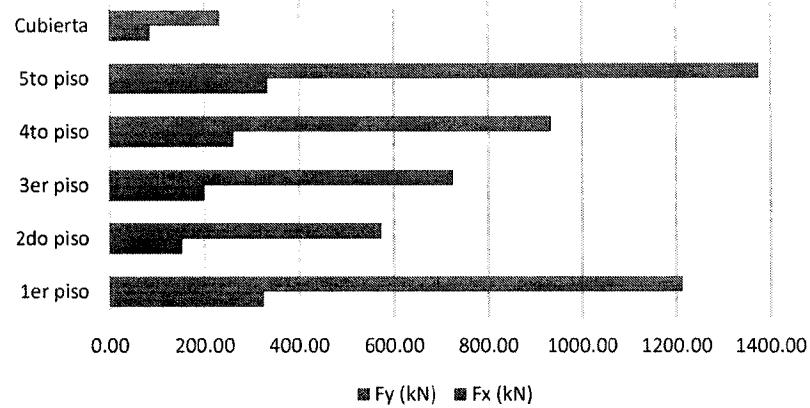
A continuación, se muestran los cortes corregidos y las correspondientes fuerzas equivalentes.

| Sismo Y  |         |         |         |         |
|----------|---------|---------|---------|---------|
| Nivel    | Vx (kN) | Fx (kN) | Vy (kN) | Fy (kN) |
| 1er piso | 1362.44 | 325.91  | 5056.91 | 1213.95 |
| 2do piso | 1036.53 | 153.41  | 3842.95 | 573.86  |
| 3er piso | 883.12  | 200.88  | 3269.10 | 725.61  |
| 4to piso | 682.24  | 261.73  | 2543.48 | 934.24  |
| 5to piso | 420.51  | 334.25  | 1609.25 | 1375.57 |
| Cubierta | 86.26   | 86.26   | 233.68  | 233.68  |

## Cortes por nivel Sismo Y



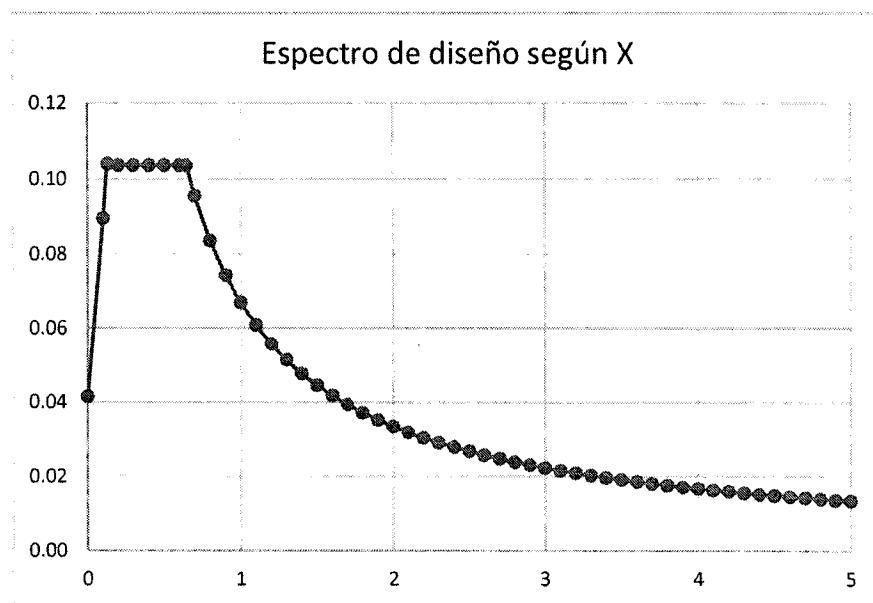
## Fuerzas equivalentes por nivel Sismo Y



## 4.6 Acción sísmica ALA OESTE (E) (según CIRSOC 103-2018)

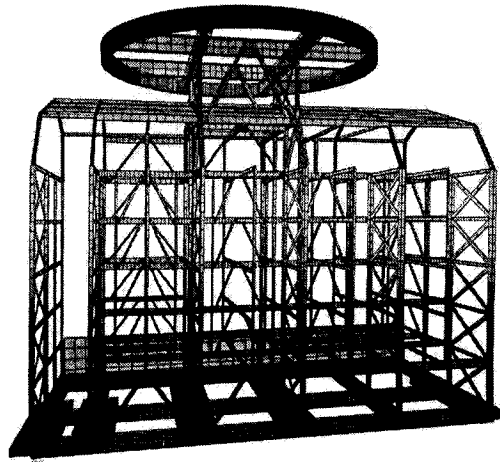
### 4.6.1 Sismo X (EHX)

|                        |         |                                                                                         |
|------------------------|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>Emplazamiento:</u>  | Ushuaia |                                                                                         |
| <u>Zona Sísmica:</u>   | 3       |                                                                                         |
| <u>Tipo Espectral:</u> | 2       |                                                                                         |
| <u>Grupo:</u>          | B       |                                                                                         |
| $\gamma_r=$            | 1.00    | Factor de riesgo                                                                        |
| $a_s=$                 | 0.25    | aceleración máxima efectiva                                                             |
| $N_a=$                 | 1.00    | Coefficiente de proximidad a fallas para la zona del espectro sensible a la aceleración |
| $N_v=$                 | 1.20    | Coefficiente de proximidad a fallas para la zona del espectro sensible a la velocidad   |
| $C_a=0.29*N_a=$        | 0.29    | Parámetro del espectro de diseño                                                        |
| $C_v=0.39*N_v=$        | 0.47    | Parámetro del espectro de diseño                                                        |
| $T=$                   | 1.04 s  | Período fundamental                                                                     |
| $T_1=$                 | 0.13 s  | Período característico del espectro de diseño                                           |
| $T_2=$                 | 0.65 s  | Período característico del espectro de diseño                                           |
| $T_3=$                 | 8.00 s  | Período característico del espectro de diseño                                           |
| $S_a=$                 | 0.45 g  | Ordenada espectral para ELU                                                             |
| $R=$                   | 7.00    | Factor de reducción global                                                              |
| $C_d=$                 | 3.00    | Factor de amplificación de deformaciones                                                |
| $\Omega_0=$            | 2.00    | Factor de sobrerresistencia                                                             |

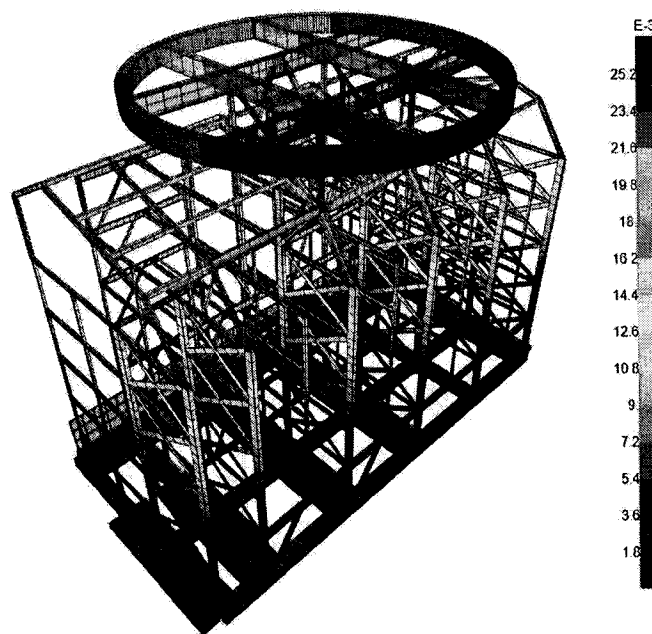


## 4.6.1.1 Corte basal dinámico X

El corte basal dinámico se obtiene mediante la combinación cuadrática completa de los cortes basales de cada modo considerado.



*Combinación de modos para Sismo en X*



*Desplazamiento en X para Sismo X (T=1.04 seg)*

**V0dX=403.47 kN**

## 4.6.1.2 Corte basal estático X

|          |         |                                                                     |
|----------|---------|---------------------------------------------------------------------|
| Cr=      | 0.05    | Coficiente para la determinación del periodo fundamental aproximado |
| H=       | 27.13 m | Altura total de la construcción                                     |
| x=       | 0.75    | Coficiente para calcular el periodo fundamental aproximado          |
| Ta=      | 0.58    | Periodo fundamental aproximado                                      |
| CU=      | 1.45    | Coficiente para el límite superior del período aproximado           |
| CU*Ta=   | 0.84    | Límite superior del periodo fundamental                             |
| Tdiseño= | 0.84 s  |                                                                     |
| C=       | 0.06    | Coficiente sísmico de diseño                                        |

| Piso              | D<br>(kN/m2) | L<br>(kN/m2) | S<br>(kN/m2) | D+0.25L+0.2S<br>(kN/m2) | Área<br>(m2) | Wi (kN)    |
|-------------------|--------------|--------------|--------------|-------------------------|--------------|------------|
| 1                 | 2.90         | 2.00         |              | 3.40                    | 421.22       | 1432.15    |
| 2                 | 2.90         | 2.00         |              | 3.40                    | 378.24       | 1286.02    |
| 3                 | 2.90         | 2.00         |              | 3.40                    | 378.24       | 1286.02    |
| 4                 | 2.90         | 2.00         |              | 3.40                    | 378.24       | 1286.02    |
| 5                 | 2.90         | 2.00         |              | 3.40                    | 378.24       | 1286.02    |
| Cubierta<br>Hotel | 0.40         |              | 1.43         | 0.69                    | 378.24       | 259.47     |
| 6                 | 2.90         | 5.00         |              | 4.15                    | 122.66       | 509.04     |
| 7                 | 4.00         | 5.00         |              | 5.25                    | 314.16       | 1649.34    |
| Cubierta<br>Resto | 0.40         |              | 1.43         | 0.69                    | 314.16       | 215.51     |
| W=                |              |              |              |                         |              | 9209.57 kN |
| V0=C*W=           |              |              |              |                         |              | 593.02 kN  |

## 4.6.1.3 Solicitaciones mínimas

$0.85 \cdot V_{0eX} = 504.07 \text{ kN} > 403.47 \text{ kN} = V_{0dX} \rightarrow$  las solicitaciones de diseño se corrigen con el factor

$$0.85 \cdot V_{0eX} / V_{0dX} = 1.25$$

## 4.6.1.4 Cortes por nivel y fuerzas equivalentes

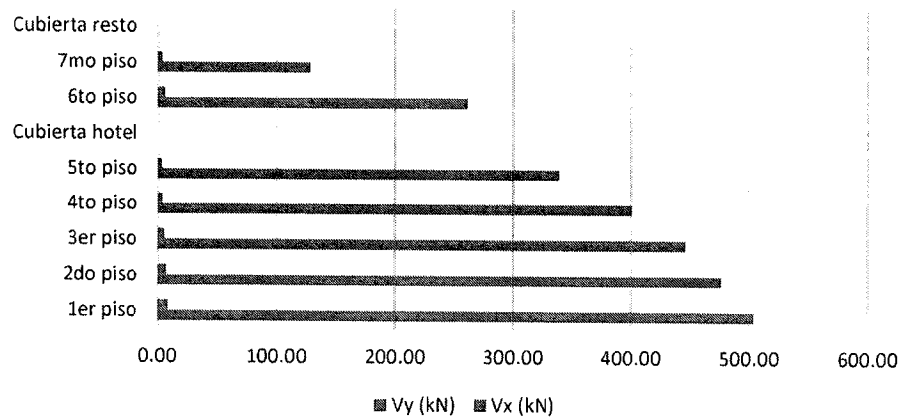
A continuación, se muestran los cortes y las correspondientes fuerzas equivalentes.

| Sismo X  |         |         |         |         |
|----------|---------|---------|---------|---------|
| Nivel    | Vx (kN) | Fx (kN) | Vy (kN) | Fy (kN) |
| 1er piso | 504.07  | 27.83   | 8.41    | 1.19    |
| 2do piso | 476.24  | 30.11   | 7.23    | 1.75    |

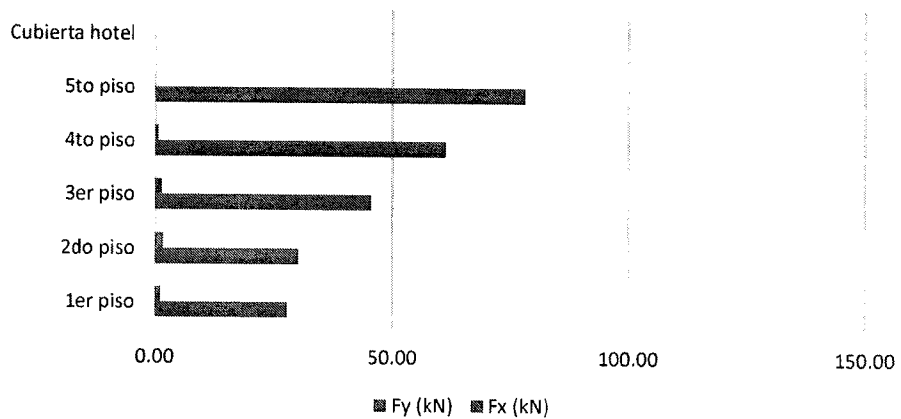


|                |        |        |      |       |
|----------------|--------|--------|------|-------|
| 3er piso       | 446.14 | 45.53  | 5.48 | 1.38  |
| 4to piso       | 400.61 | 61.28  | 4.09 | 0.64  |
| 5to piso       | 339.33 | 78.07  | 3.45 | -2.51 |
| Cubierta hotel |        |        |      |       |
| 6to piso       | 261.26 | 133.24 | 5.96 | 1.87  |
| 7mo piso       | 128.01 | 128.01 | 4.09 | 4.09  |
| Cubierta resto |        |        |      |       |

Cortes por nivel Sismo X



Fuerzas equivalentes por nivel Sismo X



## 4.6.2 Sismo Y (EHY)

Emplazamiento: Ushuaia

Zona Sísmica: 3

Tipo Espectral: 2

Grupo: B

$\gamma_r =$  1.00

$a_s =$  0.25

$N_a =$  1.00

$N_v =$  1.20

$C_a = 0.29 * N_a =$  0.29

$C_v = 0.39 * N_v =$  0.47

$T =$  0.51 s

$T_1 =$  0.13 s

$T_2 =$  0.65 s

$T_3 =$  8.00 s

$S_a =$  0.73 g

$R =$  3.00

$C_d =$  3.00

$\Omega_0 =$  2.00

Factor de riesgo

aceleración máxima efectiva

Coefficiente de proximidad a fallas para la zona del espectro sensible a la aceleración

Coefficiente de proximidad a fallas para la zona del espectro sensible a la velocidad

Parámetro del espectro de diseño

Parámetro del espectro de diseño

Periodo fundamental

Período característico del espectro de diseño

Período característico del espectro de diseño

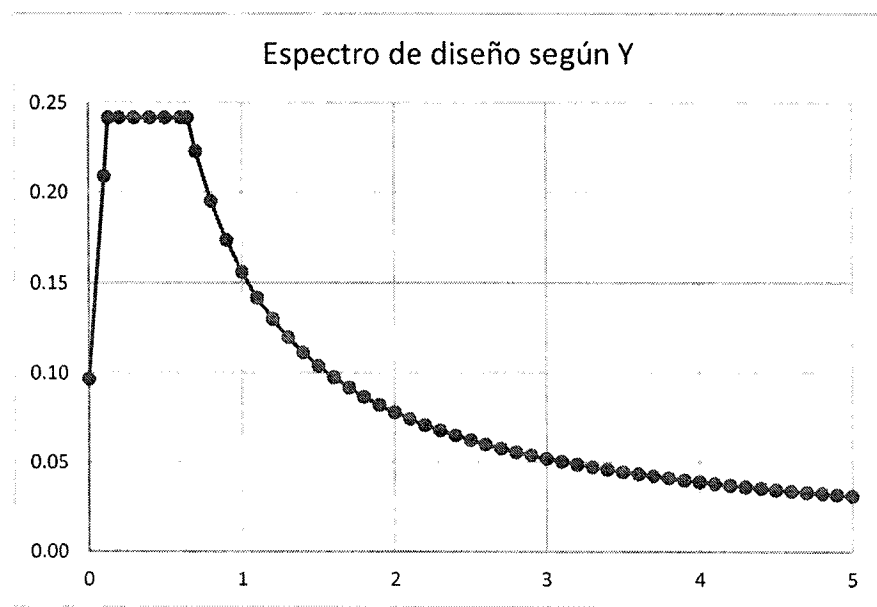
Período característico del espectro de diseño

Ordenada espectral para ELU

Factor de reducción global

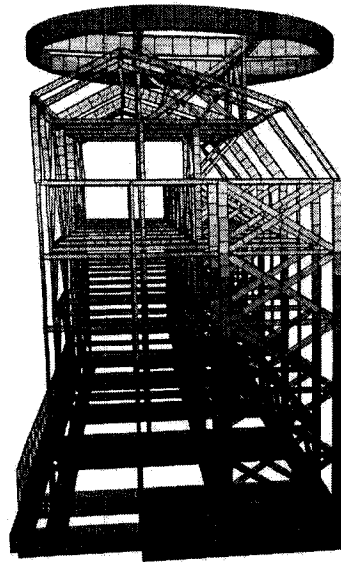
Factor de amplificación de deformaciones

Factor de sobrerresistencia

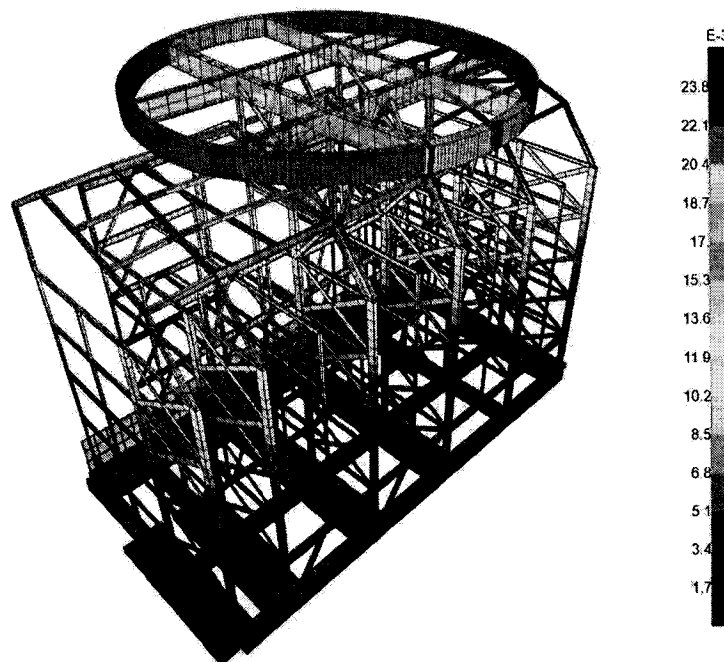


## 4.6.2.1 Corte basal dinámico Y

El corte basal dinámico se obtiene mediante la combinación cuadrática completa de los cortes basales de cada modo considerado.



*Combinación de modos para Sismo en Y*



*Desplazamiento en Y para Sismo Y (T=0.53 seg)*

**V0dY=1425.43 kN**

## 4.6.2.2 Corte basal estático Y

|          |         |                                                                       |
|----------|---------|-----------------------------------------------------------------------|
| Cr=      | 0.05    | Coefficiente para la determinación del periodo fundamental aproximado |
| H=       | 27.13 m | Altura total de la construcción                                       |
| x=       | 0.75    | Coefficiente para calcular el periodo fundamental aproximado          |
| Ta=      | 0.58    | Periodo fundamental aproximado                                        |
| CU=      | 1.45    | Coefficiente para el límite superior del período aproximado           |
| CU*Ta=   | 0.84    | Límite superior del periodo fundamental                               |
| Tdiseño= | 0.51 s  |                                                                       |
| C=       | 0.24    | Coefficiente sísmico de diseño                                        |

| Piso              | D<br>(kN/m2) | L<br>(kN/m2) | S<br>(kN/m2) | D+0.25L+0.2S<br>(kN/m2) | Área<br>(m2) | Wi (kN)    |
|-------------------|--------------|--------------|--------------|-------------------------|--------------|------------|
| 1                 | 2.90         | 2.00         |              | 3.40                    | 421.22       | 1432.15    |
| 2                 | 2.90         | 2.00         |              | 3.40                    | 378.24       | 1286.02    |
| 3                 | 2.90         | 2.00         |              | 3.40                    | 378.24       | 1286.02    |
| 4                 | 2.90         | 2.00         |              | 3.40                    | 378.24       | 1286.02    |
| 5                 | 2.90         | 2.00         |              | 3.40                    | 378.24       | 1286.02    |
| Cubierta<br>Hotel | 0.40         |              | 1.43         | 0.69                    | 378.24       | 259.47     |
| 6                 | 2.90         | 5.00         |              | 4.15                    | 122.66       | 509.04     |
| 7                 | 4.00         | 5.00         |              | 5.25                    | 314.16       | 1649.34    |
| Cubierta<br>Resto | 0.40         |              | 1.43         | 0.69                    | 314.16       | 215.51     |
| W=                |              |              |              |                         |              | 9209.57 kN |
| V0=C*W=           |              |              |              |                         |              | 2225.65 kN |

## 4.6.2.3 Solicitaciones mínimas

$0.85 \cdot V_{0eY} = 1891.80 \text{ kN} > 1425.43 \text{ kN} = V_{0dY} \rightarrow$  las solicitaciones de diseño se corrigen con el factor

$$0.85 \cdot V_{0eY} / V_{0dY} = 1.33$$

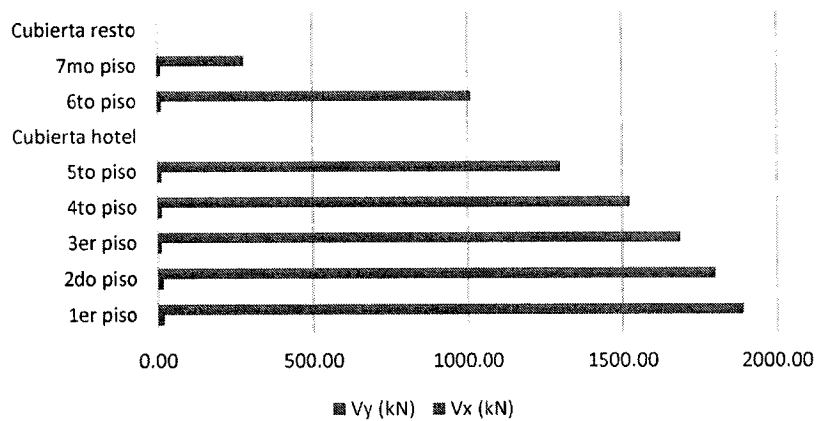
## 4.6.2.4 Cortes por nivel y fuerzas equivalentes

A continuación, se muestran los cortes corregidos y las correspondientes fuerzas equivalentes.

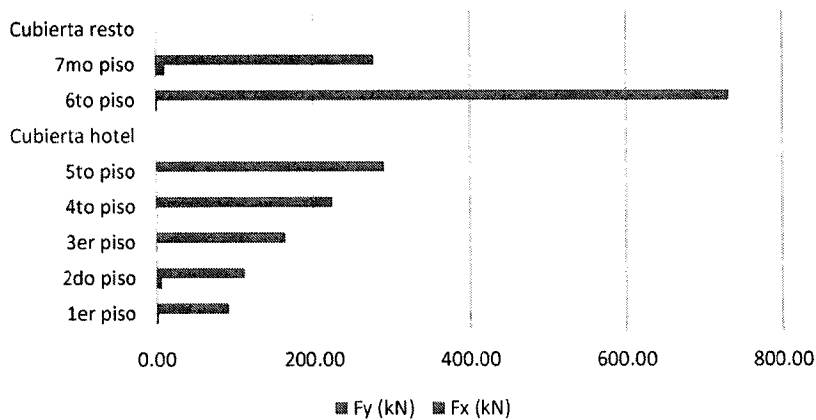
| Sismo Y  |            |            |         |            |
|----------|------------|------------|---------|------------|
| Nivel    | Vx<br>(kN) | Fx<br>(kN) | Vy (kN) | Fy<br>(kN) |
| 1er piso | 19.98      | 2.24       | 1891.80 | 91.44      |
| 2do piso | 17.75      | 6.50       | 1800.36 | 111.81     |

|                |       |       |         |        |
|----------------|-------|-------|---------|--------|
| 3er piso       | 11.25 | -2.03 | 1688.55 | 164.11 |
| 4to piso       | 13.28 | -0.16 | 1524.43 | 223.71 |
| 5to piso       | 13.44 | -0.36 | 1300.73 | 290.33 |
| Cubierta hotel |       |       |         |        |
| 6to piso       | 13.80 | 2.25  | 1010.40 | 732.32 |
| 7mo piso       | 11.55 | 11.55 | 278.08  | 278.08 |
| Cubierta resto |       |       |         |        |

Cortes por nivel Sismo Y



Fuerzas equivalentes por nivel Sismo Y



## 4.7 Acciones verticales (EV)

Es una proporción de la carga muerta de la construcción.

$$EV=0.5*Ca*yr*D=0.15*D$$

## 5 COMBINACIONES DE CARGAS

### 5.1 Estados límites de servicio:

- $D$
- $D+W$
- $D+L+S$
- $D+0.7L+0.7S+0.7W$
- $D+0.6L+0.6S+0.6W$

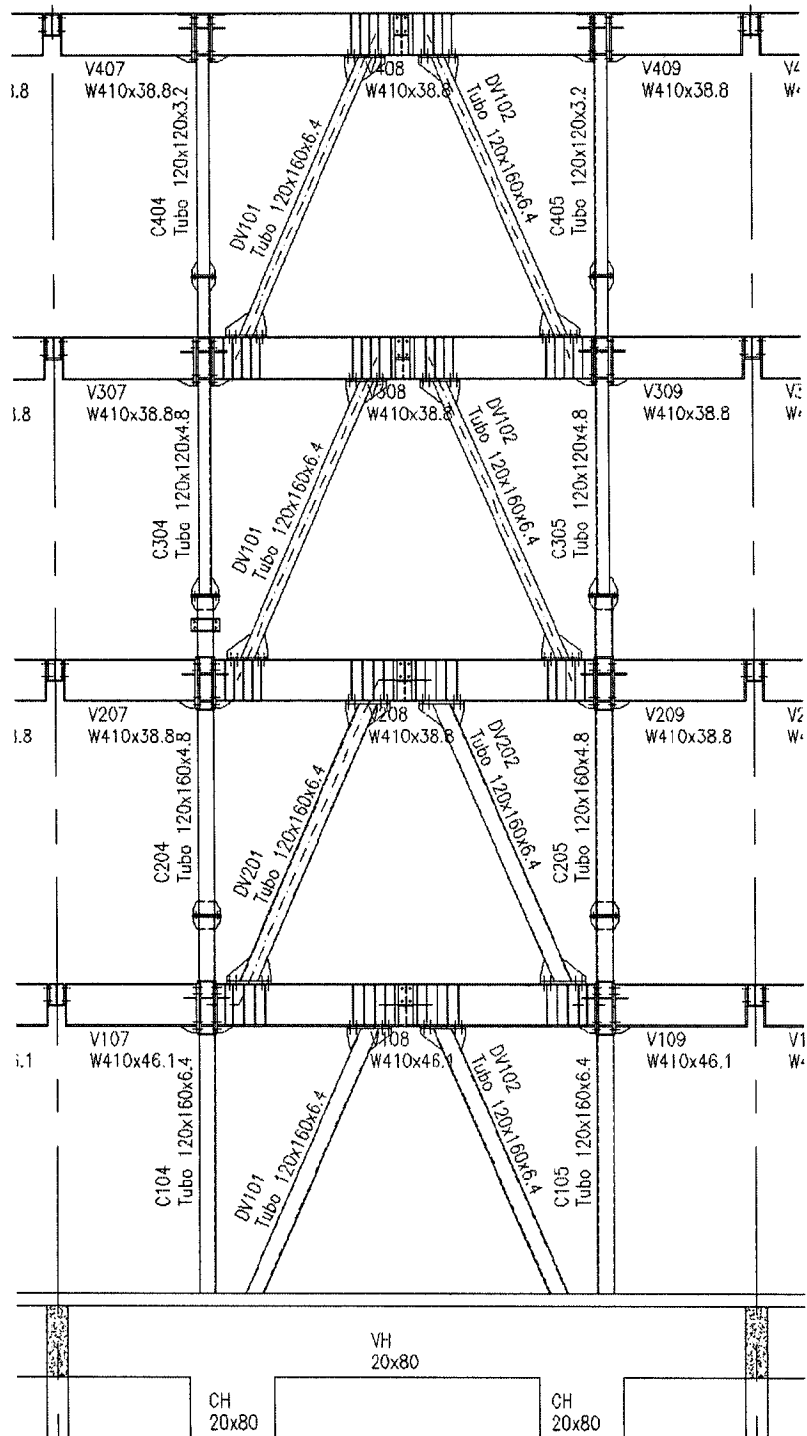
### 5.2 Estados límites últimos:

- $1.4D$
- $1.2D+0.5L+0.5S+1.5W$
- $1.2D+1.6L+0.5S$
- $1.2D+1.6S+0.8W$
- $1.2D+1.6S+0.5L$
- $1.2D\pm 1.0E+0.5L+0.2S$  (E=EH±EV)
- $0.9D+1.5W$
- $0.9D\pm 1.0E$  (E=EH±EV)
- $0.9D\pm 0.0EH$  (Exclusiva dimensionamiento estructura metálica)
- $1.2D\pm 0.0EH+0.5L+0.2S$  (Exclusiva dimensionamiento estructura metálica)

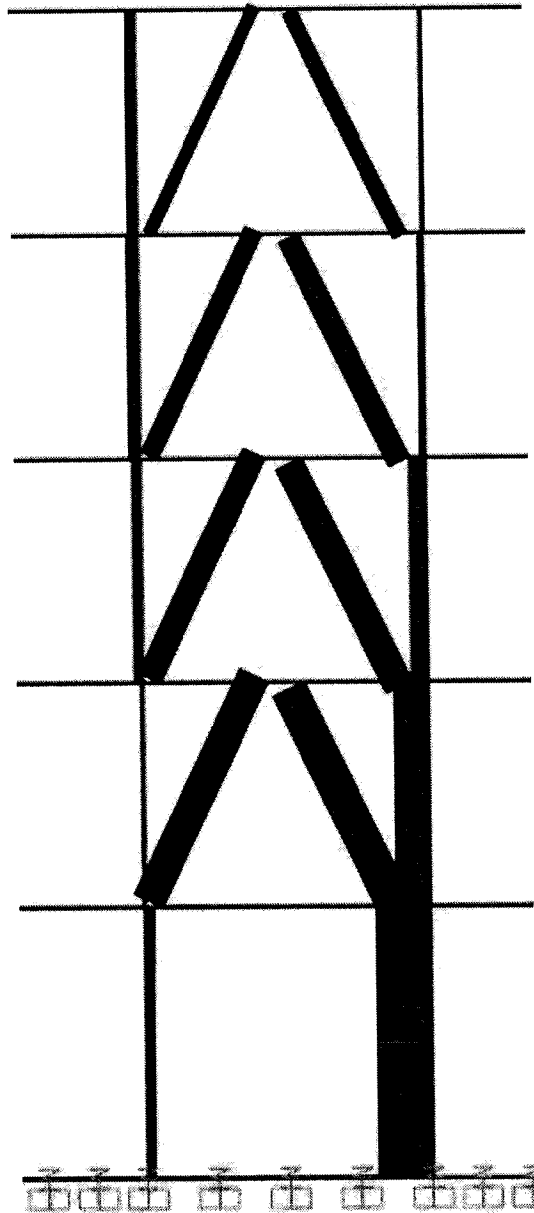
## 6 DIMENSIONAMIENTO ESTRUCTURA PRINCIPAL ALA ESTE

### 6.1 Estructura Metálica

#### 6.1.1 Estructura resistente a sismo en dirección X

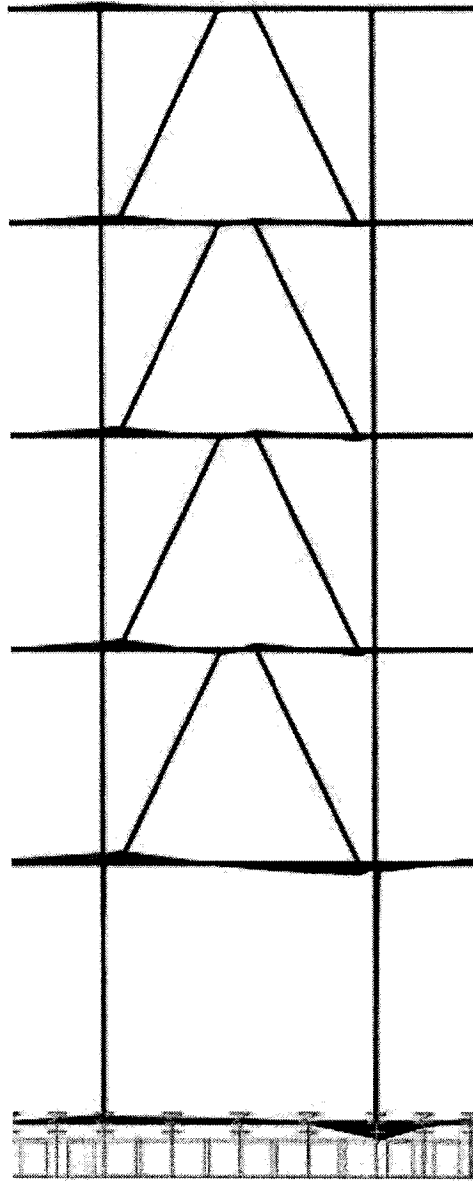


Secciones de la torre típica de arriostramientos



*Diagrama de esfuerzos normales en torre típica de arriostramientos*





*Diagrama de momento flector en torre típica de arriostramientos*

## 6.1.1.1 Viga 5to piso (W410x38.8)

### Combinación + desfavorable 1.2D+2EHX+0.5L+0.2S

|     |        |     |                               |
|-----|--------|-----|-------------------------------|
| PU= | 64.28  | kN  | Esfuerzo de compresión última |
| MU= | 76.17  | kNm | Momento flector último        |
| VU= | 141.50 | kN  | Esfuerzo de corte             |

### Verificación interacción esfuerzo normal y flexión

| W410x38.8                                        |           |                 |                                                      |
|--------------------------------------------------|-----------|-----------------|------------------------------------------------------|
| Ab=                                              | 50.30     | cm <sup>2</sup> | Área de la sección bruta                             |
| iy=                                              | 2.83      | cm              | Radio de giro mínimo                                 |
| Zx=                                              | 724.00    | cm <sup>3</sup> | Módulo resistente plástico                           |
| E=                                               | 200000.00 | MPa             | Módulo de elasticidad                                |
| Fy=                                              | 345.00    | MPa             | Tensión de fluencia                                  |
| ly=                                              | 188.50    | cm              | Longitud no arriostrada                              |
| Ky=                                              | 1.00      |                 | Factor de pandeo                                     |
| $\lambda = K \cdot l / r =$                      | 66.61     |                 | Esbeltez                                             |
| $\lambda_c =$                                    | 0.88      |                 | Esbeltez reducida                                    |
| Fcr=                                             | 249.38    | MPa             | Tensión crítica de pandeo                            |
| $\phi_c =$                                       | 0.85      |                 | Factor de disminución de resistencia para compresión |
| Pn=Fcr*Ab=                                       | 1254.40   |                 | Resistencia nominal a compresión                     |
| $\phi_c \cdot P_n =$                             | 1066.24   | kN              | Resistencia de diseño a compresión                   |
| $\phi_b =$                                       | 0.90      |                 | Factor de disminución de resistencia para flexión    |
| Mn=Fy*Zx=                                        | 249.78    |                 | Resistencia nominal a compresión                     |
| $\phi_b \cdot M_n =$                             | 224.80    | kN              | Resistencia de diseño a compresión                   |
| PU/ $\phi_c \cdot P_n =$                         | 0.06      |                 |                                                      |
| PU/2* $\phi_c \cdot P_n + MU/\phi_b \cdot M_n =$ | 0.37      |                 | Ecuación de interacción                              |
| <1 --> BC                                        |           |                 |                                                      |

### Verificación al corte

|                      |        |                 |                                                 |
|----------------------|--------|-----------------|-------------------------------------------------|
| tw=                  | 0.64   | cm              | Espesor del alma                                |
| d=                   | 39.90  | cm              | Altura del perfil                               |
| Aw=                  | 25.54  | cm <sup>2</sup> | Área del alma                                   |
| Vn=0.60*Fy*Aw        | 880.99 | kN              | Resistencia nominal a corte                     |
| $\phi_v =$           | 0.90   |                 | Factor de disminución de resistencia para corte |
| $\phi_v \cdot V_n =$ | 792.89 | kN              | Resistencia de diseño a corte                   |
| > 141.5 kN=VU --> BC |        |                 |                                                 |

## 6.1.1.2 Viga 4to piso (W410x38.8)

### Combinación + desfavorable 1.2D+2EHX+0.5L+0.2S

|     |        |     |                               |
|-----|--------|-----|-------------------------------|
| PU= | 102.88 | kN  | Esfuerzo de compresión última |
| MU= | 94.13  | kNm | Momento flector último        |
| VU= | 196.97 | kN  | Esfuerzo de corte             |

### Verificación interacción esfuerzo normal y flexión

| W410x38.8                                                   |           |                 |                                                      |
|-------------------------------------------------------------|-----------|-----------------|------------------------------------------------------|
| Ab=                                                         | 50.30     | cm <sup>2</sup> | Área de la sección bruta                             |
| iy=                                                         | 2.83      | cm              | Radio de giro mínimo                                 |
| Zx=                                                         | 724.00    | cm <sup>3</sup> | Módulo resistente plástico                           |
| E=                                                          | 200000.00 | MPa             | Módulo de elasticidad                                |
| Fy=                                                         | 345.00    | MPa             | Tensión de fluencia                                  |
| ly=                                                         | 188.50    | cm              | Longitud no arriostrada                              |
| Ky=                                                         | 1.00      |                 | Factor de pandeo                                     |
| $\lambda = K \cdot l / r =$                                 | 66.61     |                 | Esbeltez                                             |
| $\lambda_c =$                                               | 0.88      |                 | Esbeltez reducida                                    |
| Fcr=                                                        | 249.38    | MPa             | Tensión crítica de pandeo                            |
| $\phi_c =$                                                  | 0.85      |                 | Factor de disminución de resistencia para compresión |
| $P_n = F_{cr} \cdot A_b =$                                  | 1254.40   |                 | Resistencia nominal a compresión                     |
| $\phi_c \cdot P_n =$                                        | 1066.24   | kN              | Resistencia de diseño a compresión                   |
| $\phi_b =$                                                  | 0.90      |                 | Factor de disminución de resistencia para flexión    |
| $M_n = F_y \cdot Z_x =$                                     | 249.78    |                 | Resistencia nominal a compresión                     |
| $\phi_b \cdot M_n =$                                        | 224.80    | kN              | Resistencia de diseño a compresión                   |
| $P_U / \phi_c \cdot P_n =$                                  | 0.10      |                 |                                                      |
| $P_U / 2 \cdot \phi_c \cdot P_n + M_U / \phi_b \cdot M_n =$ | 0.47      |                 | Ecuación de interacción                              |
| <1 --> BC                                                   |           |                 |                                                      |

### Verificación al corte

|                                  |        |                 |                                                 |
|----------------------------------|--------|-----------------|-------------------------------------------------|
| tw=                              | 0.64   | cm              | Espesor del alma                                |
| d=                               | 39.90  | cm              | Altura del perfil                               |
| Aw=                              | 25.54  | cm <sup>2</sup> | Área del alma                                   |
| $V_n = 0.60 \cdot F_y \cdot A_w$ | 880.99 | kN              | Resistencia nominal a corte                     |
| $\phi_v =$                       | 0.90   |                 | Factor de disminución de resistencia para corte |
| $\phi_v \cdot V_n =$             | 792.89 | kN              | Resistencia de diseño a corte                   |
| > 196.97 kN = VU --> BC          |        |                 |                                                 |

## 6.1.1.3 Viga 3er piso (W410x38.8)

### Combinación + desfavorable 1.2D+2EHX+0.5L+0.2S

|     |        |     |                               |
|-----|--------|-----|-------------------------------|
| PU= | 131.63 | kN  | Esfuerzo de compresión última |
| MU= | 112.27 | kNm | Momento flector último        |
| VU= | 250.77 | kN  | Esfuerzo de corte             |

### Verificación interacción esfuerzo normal y flexión

| W410x38.8                                               |           |                 |                                                      |
|---------------------------------------------------------|-----------|-----------------|------------------------------------------------------|
| Ab=                                                     | 50.30     | cm <sup>2</sup> | Área de la sección bruta                             |
| iy=                                                     | 2.83      | cm              | Radio de giro mínimo                                 |
| Zx=                                                     | 724.00    | cm <sup>3</sup> | Módulo resistente plástico                           |
| E=                                                      | 200000.00 | MPa             | Módulo de elasticidad                                |
| Fy=                                                     | 345.00    | MPa             | Tensión de fluencia                                  |
| ly=                                                     | 188.50    | cm              | Longitud no arriostrada                              |
| Ky=                                                     | 1.00      |                 | Factor de pandeo                                     |
| $\lambda = K \cdot l / r =$                             | 66.61     |                 | Esbeltez                                             |
| $\lambda_c =$                                           | 0.88      |                 | Esbeltez reducida                                    |
| Fcr=                                                    | 249.38    | MPa             | Tensión crítica de pandeo                            |
| $\phi_c =$                                              | 0.85      |                 | Factor de disminución de resistencia para compresión |
| $P_n = F_{cr} \cdot A_b =$                              | 1254.40   |                 | Resistencia nominal a compresión                     |
| $\phi_c \cdot P_n =$                                    | 1066.24   | kN              | Resistencia de diseño a compresión                   |
| $\phi_b =$                                              | 0.90      |                 | Factor de disminución de resistencia para flexión    |
| $M_n = F_y \cdot Z_x =$                                 | 249.78    |                 | Resistencia nominal a flexión                        |
| $\phi_b \cdot M_n =$                                    | 224.80    | kN              | Resistencia de diseño a flexión                      |
| $P_U / \phi_c \cdot P_n =$                              | 0.12      |                 |                                                      |
| $P_U / 2 + \phi_c \cdot P_n + M_U / \phi_b \cdot M_n =$ | 0.56      |                 | Ecuación de interacción                              |
| <1 --> BC                                               |           |                 |                                                      |

### Verificación al corte

|                                    |        |                 |                                                 |
|------------------------------------|--------|-----------------|-------------------------------------------------|
| tw=                                | 0.64   | cm              | Espesor del alma                                |
| d=                                 | 39.90  | cm              | Altura del perfil                               |
| Aw=                                | 25.54  | cm <sup>2</sup> | Área del alma                                   |
| $V_n = 0.60 \cdot F_y \cdot A_w =$ | 880.99 | kN              | Resistencia nominal a corte                     |
| $\phi_v =$                         | 0.90   |                 | Factor de disminución de resistencia para corte |
| $\phi_v \cdot V_n =$               | 792.89 | kN              | Resistencia de diseño a corte                   |
| > 250.77 kN=VU --> BC              |        |                 |                                                 |

## 6.1.1.4 Viga 2do piso (W410x46.1)

### Combinación + desfavorable 1.2D+2EHX+0.5L+0.2S

|     |        |     |                               |
|-----|--------|-----|-------------------------------|
| PU= | 153.45 | kN  | Esfuerzo de compresión última |
| MU= | 132.17 | kNm | Momento flector último        |
| VU= | 311.48 | kN  | Esfuerzo de corte             |

### Verificación interacción esfuerzo normal y flexión

| W410x46.1                                        |           |                 |                                                      |
|--------------------------------------------------|-----------|-----------------|------------------------------------------------------|
| Ab=                                              | 59.20     | cm <sup>2</sup> | Área de la sección bruta                             |
| iy=                                              | 2.95      | cm              | Radio de giro mínimo                                 |
| Zx=                                              | 885.00    | cm <sup>3</sup> | Módulo resistente plástico                           |
| E=                                               | 200000.00 | MPa             | Módulo de elasticidad                                |
| Fy=                                              | 345.00    | MPa             | Tensión de fluencia                                  |
| ly=                                              | 188.50    | cm              | Longitud no arriostrada                              |
| Ky=                                              | 1.00      |                 | Factor de pandeo                                     |
| $\lambda = K \cdot l / r =$                      | 63.90     |                 | Esbeltez                                             |
| $\lambda_c =$                                    | 0.84      |                 | Esbeltez reducida                                    |
| Fcr=                                             | 255.92    | MPa             | Tensión crítica de pandeo                            |
| $\phi_c =$                                       | 0.85      |                 | Factor de disminución de resistencia para compresión |
| Pn=Fcr*Ab=                                       | 1515.04   |                 | Resistencia nominal a compresión                     |
| $\phi_c \cdot P_n =$                             | 1287.78   | kN              | Resistencia de diseño a compresión                   |
| $\phi_b =$                                       | 0.90      |                 | Factor de disminución de resistencia para flexión    |
| Mn=Fy*Zx=                                        | 305.33    |                 | Resistencia nominal a compresión                     |
| $\phi_b \cdot M_n =$                             | 274.79    | kN              | Resistencia de diseño a compresión                   |
| PU/ $\phi_c \cdot P_n =$                         | 0.12      |                 |                                                      |
| PU/2* $\phi_c \cdot P_n + MU/\phi_b \cdot M_n =$ | 0.54      |                 | Ecuación de interacción                              |
|                                                  |           |                 | <1 --> BC                                            |

### Verificación al corte

|                      |        |                 |                                                 |
|----------------------|--------|-----------------|-------------------------------------------------|
| tw=                  | 0.70   | cm              | Espesor del alma                                |
| d=                   | 40.30  | cm              | Altura del perfil                               |
| Aw=                  | 28.21  | cm <sup>2</sup> | Área del alma                                   |
| Vn=0.60*Fy*Aw        | 973.25 | kN              | Resistencia nominal a corte                     |
| $\phi_v =$           | 0.90   |                 | Factor de disminución de resistencia para corte |
| $\phi_v \cdot V_n =$ | 875.92 | kN              | Resistencia de diseño a corte                   |
|                      |        |                 | > 311.48 kN=VU --> BC                           |

## 6.1.1.5 Columnas sobre 4to piso (Tubo 120x120x3.2)

**Combinación + desfavorable 1.2D+2EHX+0.5L+0.2S**

PU= 117.10 kN Esfuerzo de compresión última

### Verificación a compresión

|                                   |           |                 |                                                      |
|-----------------------------------|-----------|-----------------|------------------------------------------------------|
| Tubo 120x120x3.2                  |           |                 |                                                      |
| b=                                | 12.00     | cm              | Ancho del tubo                                       |
| h=                                | 12.00     | cm              | Altura del tubo                                      |
| t=                                | 0.32      | cm              | Espesor del tubo                                     |
| Ab=                               | 14.95     | cm <sup>2</sup> | Área de la sección bruta                             |
| Iy=                               | 340.18    | cm <sup>4</sup> | Momento de Inercia s/ y                              |
| iy=                               | 4.77      | cm              | Radio de giro s/ y                                   |
| E=                                | 200000.00 | MPa             | Módulo de elasticidad                                |
| Fy=                               | 235.00    | MPa             | Tensión de fluencia                                  |
| ly=                               | 306.00    | cm              | Longitud no arriostrada                              |
| Ky=                               | 1.00      |                 | Factor de pandeo                                     |
| $\lambda = K \cdot l / r =$       | 64.15     |                 | Esbeltez                                             |
| $\lambda_c =$                     | 0.70      |                 | Esbeltez corregida                                   |
| Fcr=                              | 191.43    | MPa             | Tensión crítica de pandeo                            |
| $\phi_c =$                        | 0.80      |                 | Factor de disminución de resistencia para compresión |
| $\phi_c \cdot F_{cr} \cdot A_b =$ | 228.96    | kN              | Resistencia nominal a compresión                     |
| > 117.11 kN=PU --> BC             |           |                 |                                                      |

## 6.1.1.6 Columnas sobre 3er piso (Tubo 120x120x4.8)

**Combinación + desfavorable 1.2D+2EHX+0.5L+0.2S**

PU= 141.87 kN Esfuerzo de compresión última

### Verificación a compresión

|                  |           |                 |                          |
|------------------|-----------|-----------------|--------------------------|
| Tubo 120x120x4.8 |           |                 |                          |
| b=               | 12.00     | cm              | Ancho del tubo           |
| h=               | 12.00     | cm              | Altura del tubo          |
| t=               | 0.48      | cm              | Espesor del tubo         |
| Ab=              | 22.12     | cm <sup>2</sup> | Área de la sección bruta |
| Iy=              | 490.07    | cm <sup>4</sup> | Momento de Inercia s/ y  |
| iy=              | 4.71      | cm              | Radio de giro s/ y       |
| E=               | 200000.00 | MPa             | Módulo de elasticidad    |
| Fy=              | 235.00    | MPa             | Tensión de fluencia      |

|                                   |        |     |                                                           |
|-----------------------------------|--------|-----|-----------------------------------------------------------|
| $l_y =$                           | 306.00 | cm  | Longitud no arriostrada                                   |
| $K_y =$                           | 1.00   |     | Factor de pandeo                                          |
| $\lambda = K \cdot l / r =$       | 65.01  |     | Esbeltez                                                  |
| $\lambda_c =$                     | 0.71   |     | Esbeltez corregida                                        |
| $F_{cr} =$                        | 190.38 | MPa | Tensión crítica de pandeo                                 |
| $\phi_c =$                        | 0.80   |     | Factor de disminución de resistencia para compresión      |
| $\phi_c \cdot F_{cr} \cdot A_b =$ | 336.87 | kN  | Resistencia nominal a compresión<br>> 141.87 kN=PU --> BC |

## 6.1.1.7 Columnas sobre 2do piso (Tubo 120x160x4.8)

**Combinación + desfavorable 1.2D+2EHX+0.5L+0.2S**

|     |        |    |                               |
|-----|--------|----|-------------------------------|
| PU= | 223.85 | kN | Esfuerzo de compresión última |
|-----|--------|----|-------------------------------|

### Verificación a compresión

|                                   |           |                 |                                                           |
|-----------------------------------|-----------|-----------------|-----------------------------------------------------------|
|                                   |           |                 | Tubo 120x160x4.8                                          |
| b=                                | 16.00     | cm              | Ancho del tubo                                            |
| h=                                | 12.00     | cm              | Altura del tubo                                           |
| t=                                | 0.48      | cm              | Espesor del tubo                                          |
| $A_b =$                           | 25.96     | cm <sup>2</sup> | Área de la sección bruta                                  |
| $I_y =$                           | 617.55    | cm <sup>4</sup> | Momento de Inercia s/ y                                   |
| $i_y =$                           | 4.88      | cm              | Radio de giro s/ y                                        |
| E=                                | 200000.00 | MPa             | Módulo de elasticidad                                     |
| $F_y =$                           | 235.00    | MPa             | Tensión de fluencia                                       |
| $l_y =$                           | 306.00    | cm              | Longitud no arriostrada                                   |
| $K_y =$                           | 1.00      |                 | Factor de pandeo                                          |
| $\lambda = K \cdot l / r =$       | 62.74     |                 | Esbeltez                                                  |
| $\lambda_c =$                     | 0.68      |                 | Esbeltez corregida                                        |
| $F_{cr} =$                        | 193.15    | MPa             | Tensión crítica de pandeo                                 |
| $\phi_c =$                        | 0.80      |                 | Factor de disminución de resistencia para compresión      |
| $\phi_c \cdot F_{cr} \cdot A_b =$ | 401.11    | kN              | Resistencia nominal a compresión<br>> 223.85 kN=PU --> BC |

## 6.1.1.8 Columnas sobre 1er piso (Tubo 120x160x6.4)

**Combinación + desfavorable 1.2D+2EHX+0.5L+0.2S**

|     |        |    |                               |
|-----|--------|----|-------------------------------|
| PU= | 452.76 | kN | Esfuerzo de compresión última |
|-----|--------|----|-------------------------------|

### Verificación a compresión

Tubo 120x160x6.4

# ACIng

|                                   |           |                 |                                                           |
|-----------------------------------|-----------|-----------------|-----------------------------------------------------------|
| b=                                | 16.00     | cm              | Ancho del tubo                                            |
| h=                                | 12.00     | cm              | Altura del tubo                                           |
| t=                                | 0.64      | cm              | Espesor del tubo                                          |
| Ab=                               | 34.20     | cm <sup>2</sup> | Área de la sección bruta                                  |
| Iy=                               | 792.84    | cm <sup>4</sup> | Momento de Inercia s/ y                                   |
| iy=                               | 4.81      | cm              | Radio de giro s/ y                                        |
| E=                                | 200000.00 | MPa             | Módulo de elasticidad                                     |
| Fy=                               | 235.00    | MPa             | Tensión de fluencia                                       |
| ly=                               | 306.00    | cm              | Longitud no arriostrada                                   |
| Ky=                               | 1.00      |                 | Factor de pandeo                                          |
| $\lambda = K \cdot l / r =$       | 63.56     |                 | Esbeltez                                                  |
| $\lambda_c =$                     | 0.69      |                 | Esbeltez corregida                                        |
| Fcr=                              | 192.16    | MPa             | Tensión crítica de pandeo                                 |
| $\phi_c =$                        | 0.80      |                 | Factor de disminución de resistencia para compresión      |
| $\phi_c \cdot F_{cr} \cdot A_b =$ | 525.76    | kN              | Resistencia nominal a compresión<br>> 452.76 kN=PU --> BC |

## 6.1.1.9 Diagonales sobre 4to piso (Tubo 120x120x3.2)

**Combinación + desfavorable 1.2D+2EHX+0.5L+0.2S**

|     |        |    |                               |
|-----|--------|----|-------------------------------|
| PU= | 181.20 | kN | Esfuerzo de compresión última |
|-----|--------|----|-------------------------------|

### Verificación a compresión

|                                   |           |                 |                                                          |
|-----------------------------------|-----------|-----------------|----------------------------------------------------------|
| Tubo 120x120x3.2                  |           |                 |                                                          |
| b=                                | 12.00     | cm              | Ancho del tubo                                           |
| h=                                | 12.00     | cm              | Altura del tubo                                          |
| t=                                | 0.32      | cm              | Espesor del tubo                                         |
| Ab=                               | 14.95     | cm <sup>2</sup> | Área de la sección bruta                                 |
| Iy=                               | 340.18    | cm <sup>4</sup> | Momento de Inercia s/ y                                  |
| iy=                               | 4.77      | cm              | Radio de giro s/ y                                       |
| E=                                | 200000.00 | MPa             | Módulo de elasticidad                                    |
| Fy=                               | 235.00    | MPa             | Tensión de fluencia                                      |
| ly=                               | 334.00    | cm              | Longitud no arriostrada                                  |
| Ky=                               | 1.00      |                 | Factor de pandeo                                         |
| $\lambda = K \cdot l / r =$       | 70.02     |                 | Esbeltez                                                 |
| $\lambda_c =$                     | 0.76      |                 | Esbeltez corregida                                       |
| Fcr=                              | 184.06    | MPa             | Tensión crítica de pandeo                                |
| $\phi_c =$                        | 0.80      |                 | Factor de disminución de resistencia para compresión     |
| $\phi_c \cdot F_{cr} \cdot A_b =$ | 220.15    | kN              | Resistencia nominal a compresión<br>> 181.2 kN=PU --> BC |



## 6.1.1.10 Diagonales sobre 3er piso (Tubo 120x120x4.8)

**Combinación + desfavorable 1.2D+2EHX+0.5L+0.2S**

PU= 286.58 kN Esfuerzo de compresión última

### Verificación a compresión

|                                   |           |                 |                                                      |
|-----------------------------------|-----------|-----------------|------------------------------------------------------|
| Tubo 120x120x4.8                  |           |                 |                                                      |
| b=                                | 12.00     | cm              | Ancho del tubo                                       |
| h=                                | 12.00     | cm              | Altura del tubo                                      |
| t=                                | 0.48      | cm              | Espesor del tubo                                     |
| Ab=                               | 22.12     | cm <sup>2</sup> | Área de la sección bruta                             |
| Iy=                               | 490.07    | cm <sup>4</sup> | Momento de Inercia s/ y                              |
| iy=                               | 4.71      | cm              | Radio de giro s/ y                                   |
|                                   |           |                 |                                                      |
| E=                                | 200000.00 | MPa             | Módulo de elasticidad                                |
| Fy=                               | 235.00    | MPa             | Tensión de fluencia                                  |
|                                   |           |                 |                                                      |
| ly=                               | 334.00    | cm              | Longitud no arriostrada                              |
| Ky=                               | 1.00      |                 | Factor de pandeo                                     |
| $\lambda = K \cdot l / r =$       | 70.96     |                 | Esbeltez                                             |
| $\lambda_c =$                     | 0.77      |                 | Esbeltez corregida                                   |
| Fcr=                              | 182.86    | MPa             | Tensión crítica de pandeo                            |
| $\phi_c =$                        | 0.80      |                 | Factor de disminución de resistencia para compresión |
| $\phi_c \cdot F_{cr} \cdot A_b =$ | 323.56    | kN              | Resistencia nominal a compresión                     |
| > 286.58 kN=PU --> BC             |           |                 |                                                      |

## 6.1.1.11 Diagonales sobre 2do piso (Tubo 120x160x4.8)

**Combinación + desfavorable 1.2D+2EHX+0.5L+0.2S**

PU= 373.16 kN Esfuerzo de compresión última

### Verificación a compresión

|                  |           |                 |                          |
|------------------|-----------|-----------------|--------------------------|
| Tubo 120x160x4.8 |           |                 |                          |
| b=               | 16.00     | cm              | Ancho del tubo           |
| h=               | 12.00     | cm              | Altura del tubo          |
| t=               | 0.48      | cm              | Espesor del tubo         |
| Ab=              | 25.96     | cm <sup>2</sup> | Área de la sección bruta |
| Iy=              | 617.55    | cm <sup>4</sup> | Momento de Inercia s/ y  |
| iy=              | 4.88      | cm              | Radio de giro s/ y       |
|                  |           |                 |                          |
| E=               | 200000.00 | MPa             | Módulo de elasticidad    |
| Fy=              | 235.00    | MPa             | Tensión de fluencia      |

|                                   |        |     |                                                           |
|-----------------------------------|--------|-----|-----------------------------------------------------------|
| $l_y =$                           | 334.00 | cm  | Longitud no arriostrada                                   |
| $K_y =$                           | 1.00   |     | Factor de pandeo                                          |
| $\lambda = K \cdot l / r =$       | 68.48  |     | Esbeltez                                                  |
| $\lambda_c =$                     | 0.75   |     | Esbeltez corregida                                        |
| $F_{cr} =$                        | 186.03 | MPa | Tensión crítica de pandeo                                 |
| $\phi_c =$                        | 0.80   |     | Factor de disminución de resistencia para compresión      |
| $\phi_c \cdot F_{cr} \cdot A_b =$ | 386.33 | kN  | Resistencia nominal a compresión<br>> 373.16 kN=PU --> BC |

## 6.1.1.12 Diagonales sobre 1er piso (Tubo 120x160x6.4)

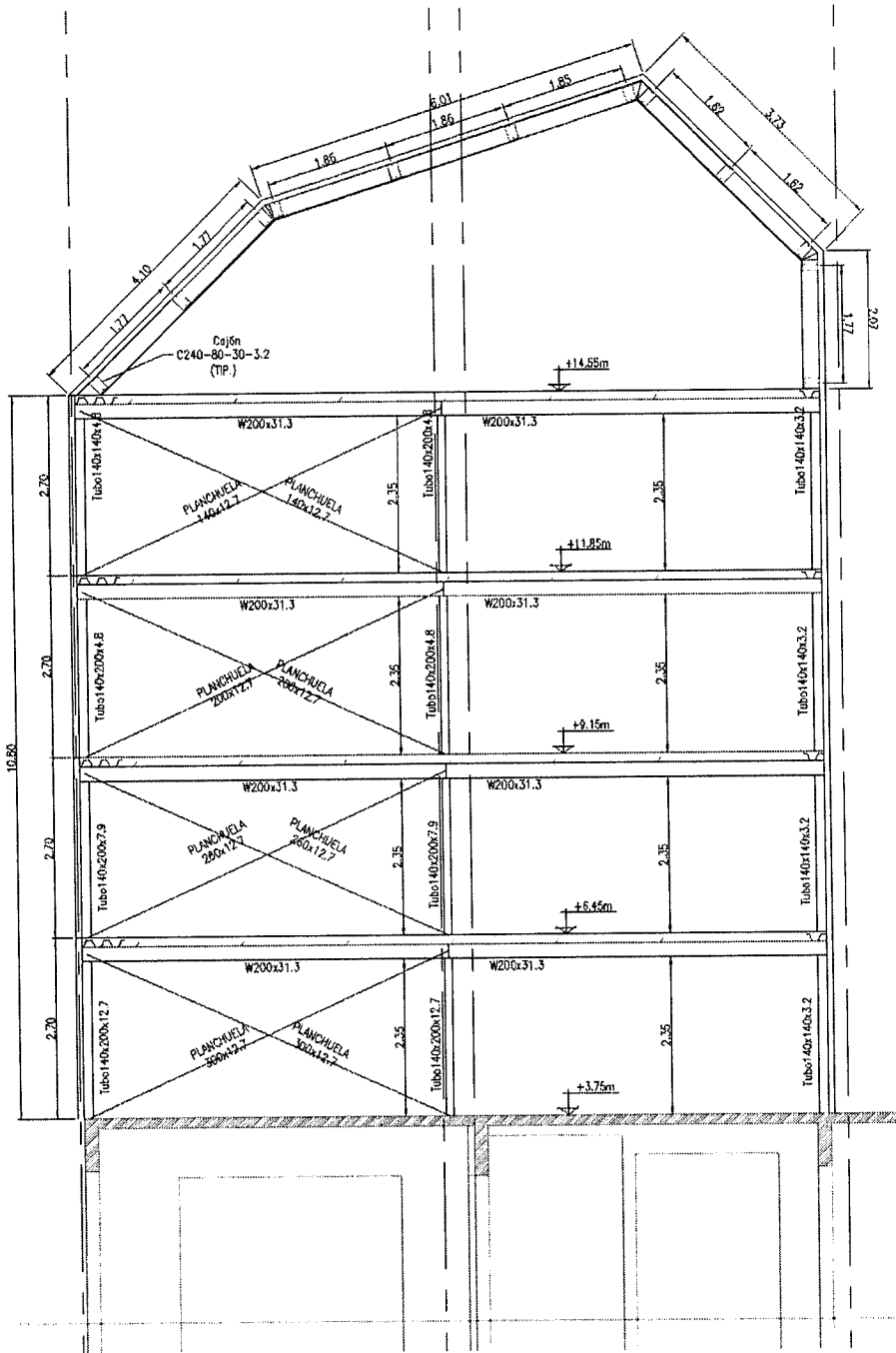
**Combinación + desfavorable 1.2D+2EHX+0.5L+0.2S**

|     |        |    |                               |
|-----|--------|----|-------------------------------|
| PU= | 452.76 | kN | Esfuerzo de compresión última |
|-----|--------|----|-------------------------------|

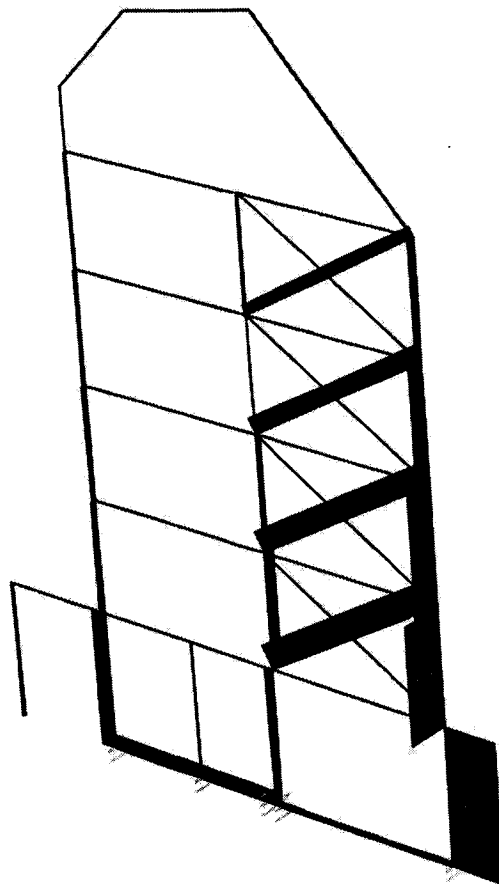
### Verificación a compresión

|                                   |           |                 |                                                           |
|-----------------------------------|-----------|-----------------|-----------------------------------------------------------|
| Tubo 120x160x6.4                  |           |                 |                                                           |
| $b =$                             | 16.00     | cm              | Ancho del tubo                                            |
| $h =$                             | 12.00     | cm              | Altura del tubo                                           |
| $t =$                             | 0.64      | cm              | Espesor del tubo                                          |
| $A_b =$                           | 34.20     | cm <sup>2</sup> | Área de la sección bruta                                  |
| $I_y =$                           | 792.84    | cm <sup>4</sup> | Momento de Inercia s/ y                                   |
| $i_y =$                           | 4.81      | cm              | Radio de giro s/ y                                        |
| $E =$                             | 200000.00 | MPa             | Módulo de elasticidad                                     |
| $F_y =$                           | 235.00    | MPa             | Tensión de fluencia                                       |
| $l_y =$                           | 334.00    | cm              | Longitud no arriostrada                                   |
| $K_y =$                           | 1.00      |                 | Factor de pandeo                                          |
| $\lambda = K \cdot l / r =$       | 69.37     |                 | Esbeltez                                                  |
| $\lambda_c =$                     | 0.76      |                 | Esbeltez corregida                                        |
| $F_{cr} =$                        | 184.90    | MPa             | Tensión crítica de pandeo                                 |
| $\phi_c =$                        | 0.80      |                 | Factor de disminución de resistencia para compresión      |
| $\phi_c \cdot F_{cr} \cdot A_b =$ | 505.90    | kN              | Resistencia nominal a compresión<br>> 452.76 kN=PU --> BC |

6.1.2 Estructura resistente en dirección Y



## *Secciones de la torre típica de arriostramientos*



*Diagrama de esfuerzos normales en torre típica de arriostramientos*

### **6.1.2.1 Pórtico sobre 5to piso (W250x32.7)**

La combinación + desfavorable es  $1.2D+1.6S+0.5L$

La viga se encuentra arriostrada a las correas cajón.

$M_U=99.76 \text{ kNm}$

Momento último

$Z=426 \text{ cm}^3$

Módulo plástico

$\phi=0.90$

Factor de disminución de resistencia

$F_y=345 \text{ MPa}$

Tensión de fluencia

$$\phi * F_y * Z = 132.27 \text{ kNm}$$

Resistencia de diseño a flexión

$$> 99.76 \text{ kNm} = \text{MU} \rightarrow \text{BC}$$

## 6.1.2.2 Viga típica (W200x31.3)

La viga se encuentra continuamente arriostrada mediante pernos a la losa.

La combinación + desfavorable es 1.2D+1.6L+0.5S

$$\text{MU} = 87.37 \text{ kNm}$$

Momento último

$$Z = 334 \text{ cm}^3$$

Módulo plástico

$$\phi = 0.90$$

Factor de disminución de resistencia

$$F_y = 345 \text{ MPa}$$

Tensión de fluencia

$$\phi * F_y * Z = 10.37 \text{ kNm}$$

Resistencia de diseño a flexión

$$> 99.76 \text{ kNm} = \text{MU} \rightarrow \text{BC}$$

## 6.1.2.3 Columna sobre 1er piso (típica en todos los pisos Tubo 140x140x3.2)

La combinación + desfavorable es 1.2D+1.6L+0.5S

$$\text{PU} = 279.89 \text{ kN}$$

Esfuerzo normal de compresión

$$A_b = 17.38 \text{ cm}^2$$

Área de la sección

$$r_x = r_y = 5.59 \text{ cm}$$

Radio de giro

$$l_x = l_y = 270 \text{ cm}$$

Longitud no arriostrada

$$K_x = K_y = 1$$

Factor de pandeo

$$\lambda = K * l / r = 48.3$$

Esbeltez

$$\lambda_c = 0.53$$

Esbeltez reducida

$$\phi = 0.80$$

Factor de disminución de resistencia

$$F_{cr} = 209.19 \text{ MPa}$$

Tensión crítica

|                                           |                                    |
|-------------------------------------------|------------------------------------|
| $\phi * F_{cr} * A_b = 290.86 \text{ kN}$ | Resistencia de diseño a compresión |
| > 279.89 kNm=MU → BC                      |                                    |

## 6.1.2.4 Diagonales sobre 4to piso (planchuela 140x12.7)

Combinación + desfavorable es 1.2D+2EHY+0.5L+0.2S

|                        |        |                 |                                                      |
|------------------------|--------|-----------------|------------------------------------------------------|
| PU=                    | 244.15 | kN              | Esfuerzo de tracción                                 |
| Planchuela 140x12.7    |        |                 |                                                      |
| b=                     | 14.00  | cm              | Ancho planchuela                                     |
| t=                     | 1.27   | cm              | Espesor planchuela                                   |
| Ab=                    | 17.78  | cm <sup>2</sup> | Área de la sección bruta                             |
| Fy=                    | 235.00 | MPa             | Tensión de fluencia                                  |
| $\phi_t$ =             | 0.90   |                 | Factor de disminución de resistencia para compresión |
| $\phi_t * F_y * A_b$ = | 376.05 | kN              | Resistencia de diseño a tracción                     |
| > 244.15 kN=PU → BC    |        |                 |                                                      |

## 6.1.2.5 Diagonales sobre 3er piso (planchuela 200x12.7)

Combinación + desfavorable es 1.2D+2EHY+0.5L+0.2S

|                        |        |                 |                                                      |
|------------------------|--------|-----------------|------------------------------------------------------|
| PU=                    | 385.88 | kN              | Esfuerzo de tracción                                 |
| Planchuela 140x12.7    |        |                 |                                                      |
| b=                     | 20.00  | cm              | Ancho planchuela                                     |
| t=                     | 1.27   | cm              | Espesor planchuela                                   |
| Ab=                    | 25.40  | cm <sup>2</sup> | Área de la sección bruta                             |
| Fy=                    | 235.00 | MPa             | Tensión de fluencia                                  |
| $\phi_t$ =             | 0.90   |                 | Factor de disminución de resistencia para compresión |
| $\phi_t * F_y * A_b$ = | 537.21 | kN              | Resistencia de diseño a tracción                     |
| > 385.88 kN=PU → BC    |        |                 |                                                      |

## 6.1.2.6 Diagonales sobre 2do piso (planchuela 260x12.7)

Combinación + desfavorable es 1.2D+2EHY+0.5L+0.2S

|     |        |    |                      |
|-----|--------|----|----------------------|
| PU= | 495.97 | kN | Esfuerzo de tracción |
|-----|--------|----|----------------------|

Planchuela 140x12.7

|                                |        |                 |                                                           |
|--------------------------------|--------|-----------------|-----------------------------------------------------------|
| b=                             | 26.00  | cm              | Ancho planchuela                                          |
| t=                             | 1.27   | cm              | Espesor planchuela                                        |
| Ab=                            | 33.02  | cm <sup>2</sup> | Área de la sección bruta                                  |
| Fy=                            | 235.00 | MPa             | Tensión de fluencia                                       |
| $\phi_t$ =                     | 0.90   |                 | Factor de disminución de resistencia para compresión      |
| $\phi_t \cdot F_y \cdot A_b$ = | 698.37 | kN              | Resistencia de diseño a tracción<br>> 495.97 kN=PU --> BC |

## 6.1.2.7 Diagonales sobre 1er piso (planchuela 260x12.7)

Combinación + desfavorable es 1.2D+2EHY+0.5L+0.2S

|                                |        |                 |                                                           |
|--------------------------------|--------|-----------------|-----------------------------------------------------------|
| PU=                            | 583.03 | kN              | Esfuerzo de tracción                                      |
| Planchuela 140x12.7            |        |                 |                                                           |
| b=                             | 30.00  | cm              | Ancho planchuela                                          |
| t=                             | 1.27   | cm              | Espesor planchuela                                        |
| Ab=                            | 38.10  | cm <sup>2</sup> | Área de la sección bruta                                  |
| Fy=                            | 235.00 | MPa             | Tensión de fluencia                                       |
| $\phi_t$ =                     | 0.90   |                 | Factor de disminución de resistencia para compresión      |
| $\phi_t \cdot F_y \cdot A_b$ = | 805.82 | kN              | Resistencia de diseño a tracción<br>> 583.03 kN=PU --> BC |

## 6.1.2.8 Puntales sobre 4to piso (Tubo 140x140x4.8)

Combinación + desfavorable es 1.2D-2EHY+0.5L+0.2S

|                  |           |                 |                               |
|------------------|-----------|-----------------|-------------------------------|
| PU=              | 213.12    | kN              | Esfuerzo de compresión última |
| Tubo 140x140x4.8 |           |                 |                               |
| b=               | 14.00     | cm              | Lado del tubo                 |
| h=               | 14.00     | cm              | Lado del tubo                 |
| t=               | 0.48      | cm              | Espesor tubo                  |
| Ab=              | 25.96     | cm <sup>2</sup> | Área de la sección bruta      |
| Ix=              | 791.82    | cm <sup>4</sup> | Momento de inercia            |
| ix=              | 5.52      | cm              | Radio de giro                 |
| E=               | 200000.00 | MPa             | Módulo de elasticidad         |
| Fy=              | 235.00    | MPa             | Tensión de fluencia           |
| Ix=Iy=           | 270.00    | cm              | Longitud no arriostrada       |
| Kx=Ky=           | 1.00      |                 | Factor de pandeo              |

|                                   |        |     |                                                                                 |
|-----------------------------------|--------|-----|---------------------------------------------------------------------------------|
| $\lambda = K \cdot l / r =$       | 48.89  |     | Esbeltez                                                                        |
| $\lambda_c =$                     | 0.53   |     | Esbeltez reducida                                                               |
| $F_{cr} =$                        | 208.62 | MPa | Tensión crítica de pandeo                                                       |
| $\phi_c =$                        | 0.80   |     | Factor de disminución de resistencia para compresión                            |
| $\phi_c \cdot F_{cr} \cdot A_b =$ | 433.23 | kN  | <b>Resistencia de diseño a compresión</b><br><b>&gt; 213.12 kN=PU --&gt; BC</b> |

## 6.1.2.9 Puntales sobre 3er piso (Tubo 140x200x4.8)

Combinación + desfavorable es 1.2D-2EHY+0.5L+0.2S

PU= 457.52 kN Esfuerzo de compresión última

Tubo 140x200x4.8

|                                   |           |                 |                                                                                 |
|-----------------------------------|-----------|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| b=                                | 20.00     | cm              | Lado del tubo                                                                   |
| h=                                | 14.00     | cm              | Lado del tubo                                                                   |
| t=                                | 0.48      | cm              | Espesor tubo                                                                    |
| $A_b =$                           | 31.72     | cm <sup>2</sup> | Área de la sección bruta                                                        |
| $I_x =$                           | 1055.15   | cm <sup>4</sup> | Momento de inercia                                                              |
| $i_x =$                           | 5.77      | cm              | Radio de giro                                                                   |
| E=                                | 200000.00 | MPa             | Módulo de elasticidad                                                           |
| $F_y =$                           | 235.00    | MPa             | Tensión de fluencia                                                             |
| $I_x = I_y =$                     | 270.00    | cm              | Longitud no arriostrada                                                         |
| $K_x = K_y =$                     | 1.00      |                 | Factor de pandeo                                                                |
| $\lambda = K \cdot l / r =$       | 46.81     |                 | Esbeltez                                                                        |
| $\lambda_c =$                     | 0.51      |                 | Esbeltez reducida                                                               |
| $F_{cr} =$                        | 210.69    | MPa             | Tensión crítica de pandeo                                                       |
| $\phi_c =$                        | 0.80      |                 | Factor de disminución de resistencia para compresión                            |
| $\phi_c \cdot F_{cr} \cdot A_b =$ | 534.62    | kN              | <b>Resistencia de diseño a compresión</b><br><b>&gt; 457.52 kN=PU --&gt; BC</b> |

## 6.1.2.10 Puntales sobre 2do piso (Tubo 140x200x7.9)

Combinación + desfavorable es 1.2D-2EHY+0.5L+0.2S

PU= 766.52 kN Esfuerzo de compresión última

Tubo 140x200x7.9

|         |         |                 |                          |
|---------|---------|-----------------|--------------------------|
| b=      | 20.00   | cm              | Lado del tubo            |
| h=      | 14.00   | cm              | Lado del tubo            |
| t=      | 0.79    | cm              | Espesor tubo             |
| $A_b =$ | 51.47   | cm <sup>2</sup> | Área de la sección bruta |
| $I_x =$ | 1639.44 | cm <sup>4</sup> | Momento de inercia       |
| $i_x =$ | 5.64    | cm              | Radio de giro            |



|                          |           |     |                                                                                 |
|--------------------------|-----------|-----|---------------------------------------------------------------------------------|
| E=                       | 200000.00 | MPa | Módulo de elasticidad                                                           |
| Fy=                      | 235.00    | MPa | Tensión de fluencia                                                             |
| lx=ly=                   | 270.00    | cm  | Longitud no arriostrada                                                         |
| Kx=Ky=                   | 1.00      |     | Factor de pandeo                                                                |
| $\lambda=K*I/r=$         | 47.84     |     | Esbeltez                                                                        |
| $\lambda_c=$             | 0.52      |     | Esbeltez reducida                                                               |
| Fcr=                     | 209.67    | MPa | Tensión crítica de pandeo                                                       |
| $\phi_c=$                | 0.80      |     | Factor de disminución de resistencia para compresión                            |
| $\phi_c * F_{cr} * A_b=$ | 863.35    | kN  | <b>Resistencia de diseño a compresión</b><br><b>&gt; 766.52 kN=PU --&gt; BC</b> |

## 6.1.2.11 Punterales sobre 1er piso (Tubo 140x200x12.7)

Combinación + desfavorable es 1.2D-2EHY+0.5L+0.2S

|     |         |    |                               |
|-----|---------|----|-------------------------------|
| PU= | 1123.94 | kN | Esfuerzo de compresión última |
|-----|---------|----|-------------------------------|

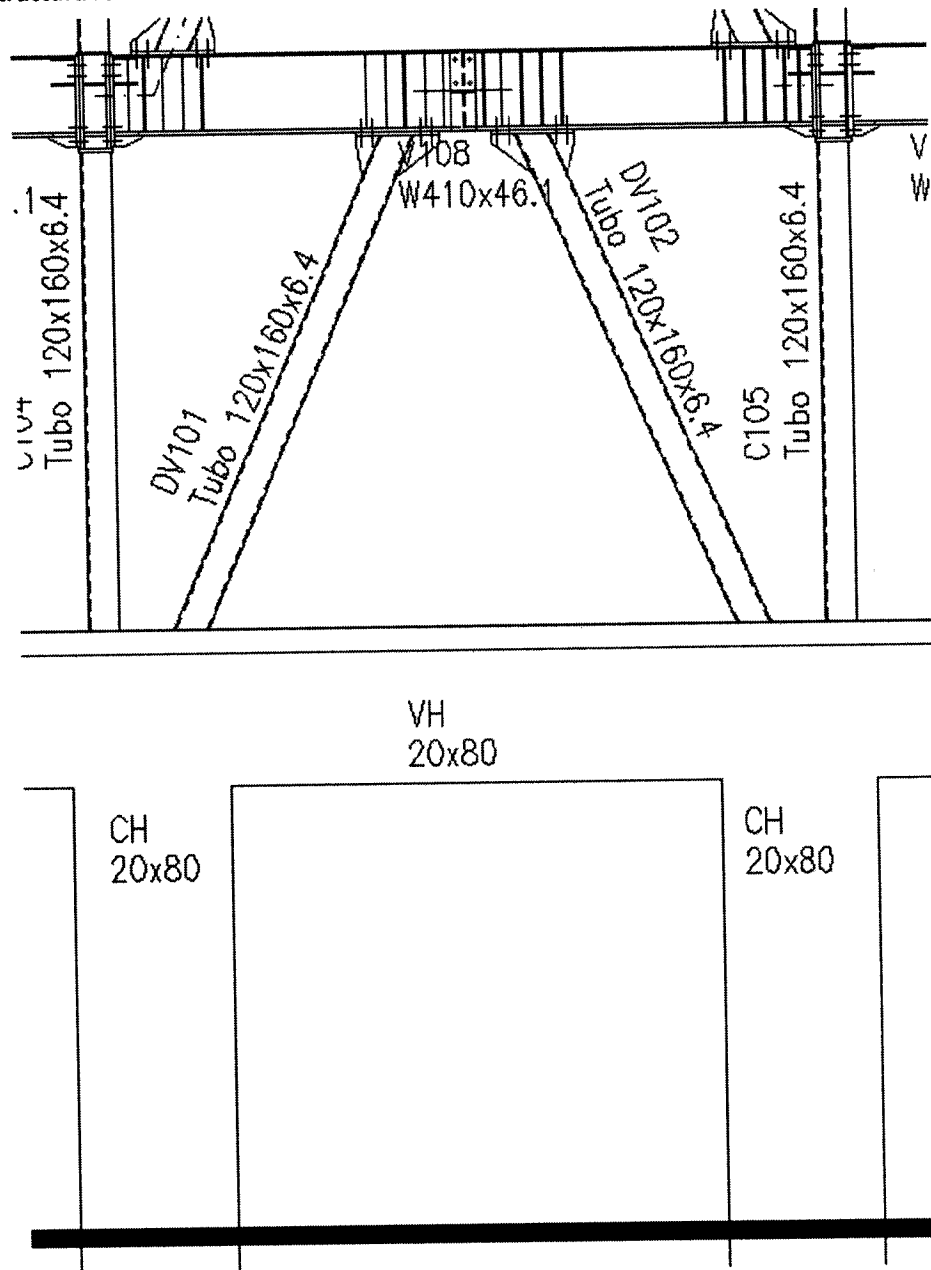
Tubo 140x200x12.7

|                          |           |                 |                                                                                  |
|--------------------------|-----------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| b=                       | 20.00     | cm              | Lado del tubo                                                                    |
| h=                       | 14.00     | cm              | Lado del tubo                                                                    |
| t=                       | 1.27      | cm              | Espesor tubo                                                                     |
| Ab=                      | 79.91     | cm <sup>2</sup> | Área de la sección bruta                                                         |
| Ix=                      | 2383.47   | cm <sup>4</sup> | Momento de inercia                                                               |
| ix=                      | 5.46      | cm              | Radio de giro                                                                    |
| E=                       | 200000.00 | MPa             | Módulo de elasticidad                                                            |
| Fy=                      | 235.00    | MPa             | Tensión de fluencia                                                              |
| lx=ly=                   | 270.00    | cm              | Longitud no arriostrada                                                          |
| Kx=Ky=                   | 1.00      |                 | Factor de pandeo                                                                 |
| $\lambda=K*I/r=$         | 49.44     |                 | Esbeltez                                                                         |
| $\lambda_c=$             | 0.54      |                 | Esbeltez reducida                                                                |
| Fcr=                     | 208.05    | MPa             | Tensión crítica de pandeo                                                        |
| $\phi_c=$                | 0.80      |                 | Factor de disminución de resistencia para compresión                             |
| $\phi_c * F_{cr} * A_b=$ | 1330.02   | kN              | <b>Resistencia de diseño a compresión</b><br><b>&gt; 1123.94 kN=PU --&gt; BC</b> |

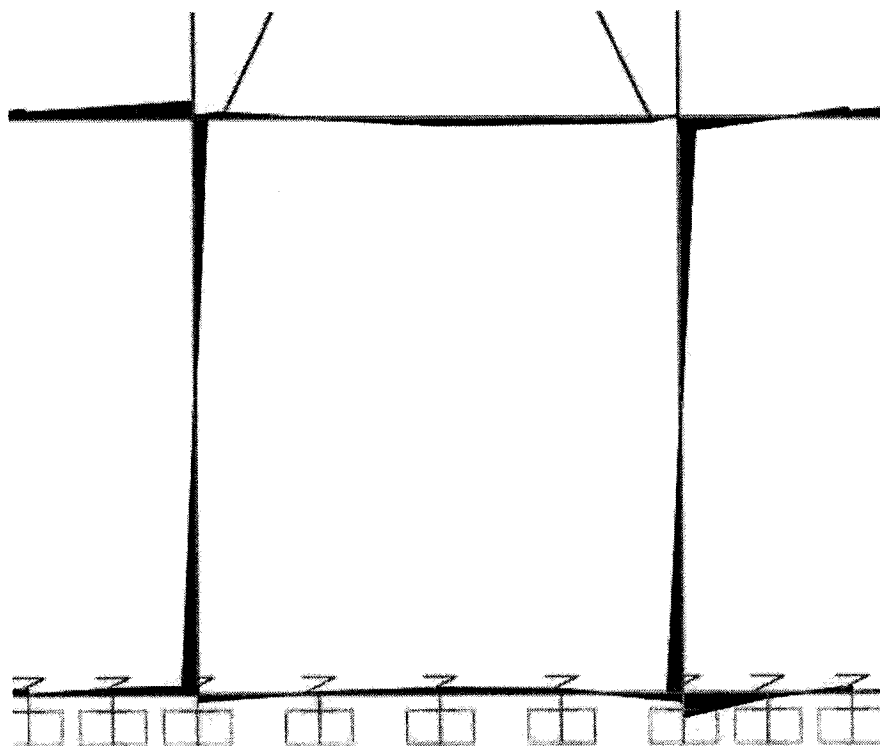
## 6.2 Estructura Hormigón armado

La estructura de hormigón armado se diseñó con un  $R=3$  en dirección x e y.

### 6.2.1 Estructura resistente a sismo en dirección X

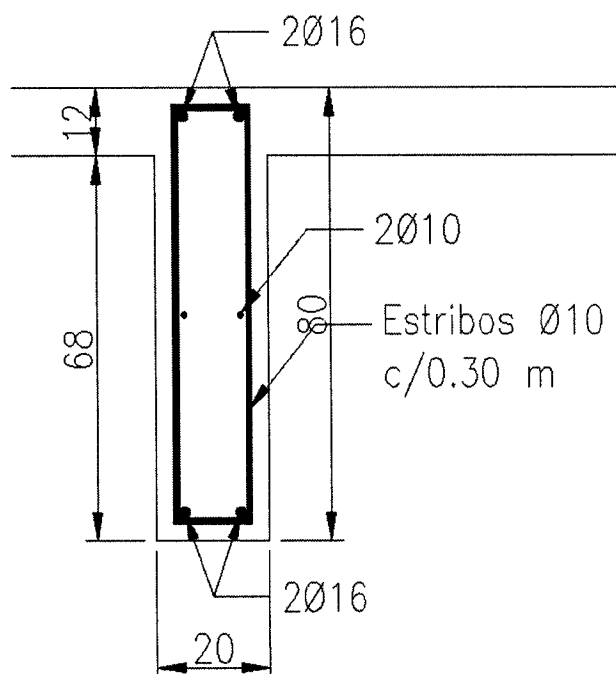


Secciones estructura resistente sismo X



*Diagrama de momento flector estructura resistente sismo X*

## 6.2.1.1 Viga de hormigón 20x80





## 3.- SOLICITACIONES

|                                                                                                        |            |        |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------|------|
| Esfuerzo axial mayorado; se debe considerar positivo para compresión. No se admiten valores negativos. | $P_u =$    | 235.74 | kN   |
| Momento mayorado =                                                                                     | $M_{x0} =$ | 128.70 | kN·m |
| Momento mayorado =                                                                                     | $M_{y0} =$ | 0.00   | kN·m |

## 4.- RESULTADOS

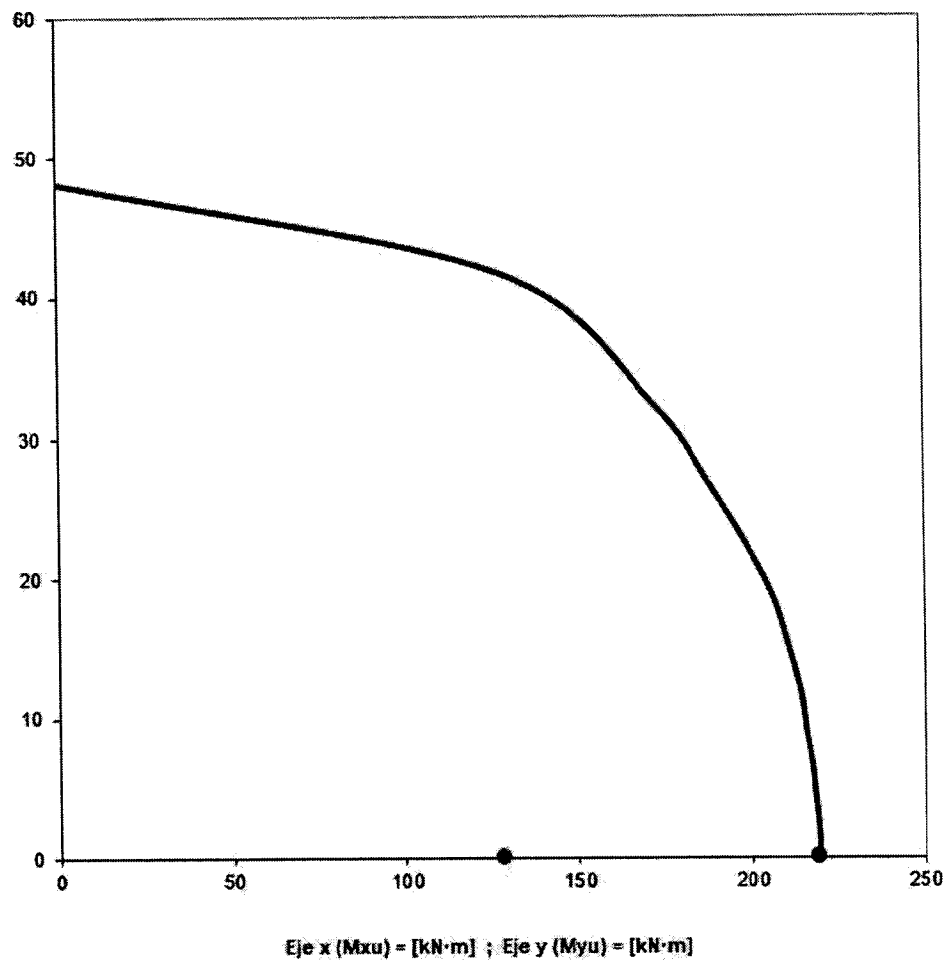
### 4.1.- RELACION DE MODULOS

|                       |      |
|-----------------------|------|
| $\phi M_n / M_{u0} =$ | 1.74 |
|-----------------------|------|

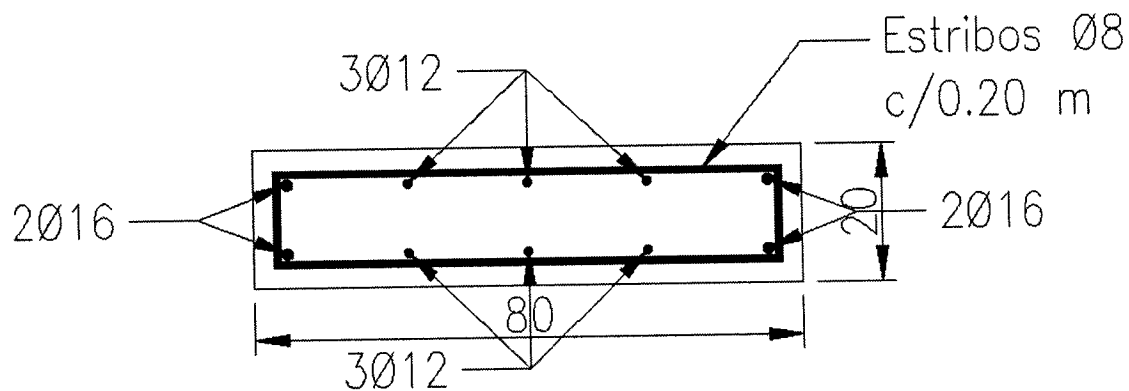
### 4.2.- ARMADURAS MÍNIMAS Y MÁXIMAS

|                                   |                  |         |                 |
|-----------------------------------|------------------|---------|-----------------|
| Área mínima para flexión simple = | $A_{s, \min} =$  | 5.00    | cm <sup>2</sup> |
| Área total mínima como columna =  | $A_{st, \min} =$ | 16.00   | cm <sup>2</sup> |
| Área total máxima como columna =  | $A_{st, \max} =$ | 128.00  | cm <sup>2</sup> |
| Límite carga axial como columna = | $P_u (\max) =$   | 1981.57 | kN              |

## 5.- CORTE DE LA SUPERFICIE DE INTERACCION PARA EL AXIAL FIJADO



## 6.2.1.2 Columna de hormigón 20x80



Combinación + desfavorable: 1.2D+0.5L+0.2S-EV+EHX

PU=478.65 kN                      Esfuerzo normal de compresión último

MUX=127.87 kNm                  Momento flector último X

MUY=15.91 kNm                  Momento flector último Y

### VERIFICACION DE SECCIONES RECTANGULARES EN FLEXION COMPUESTA OBLICUA

[VOLVER AL INICIO](#)

#### 1.- DATOS GENERALES

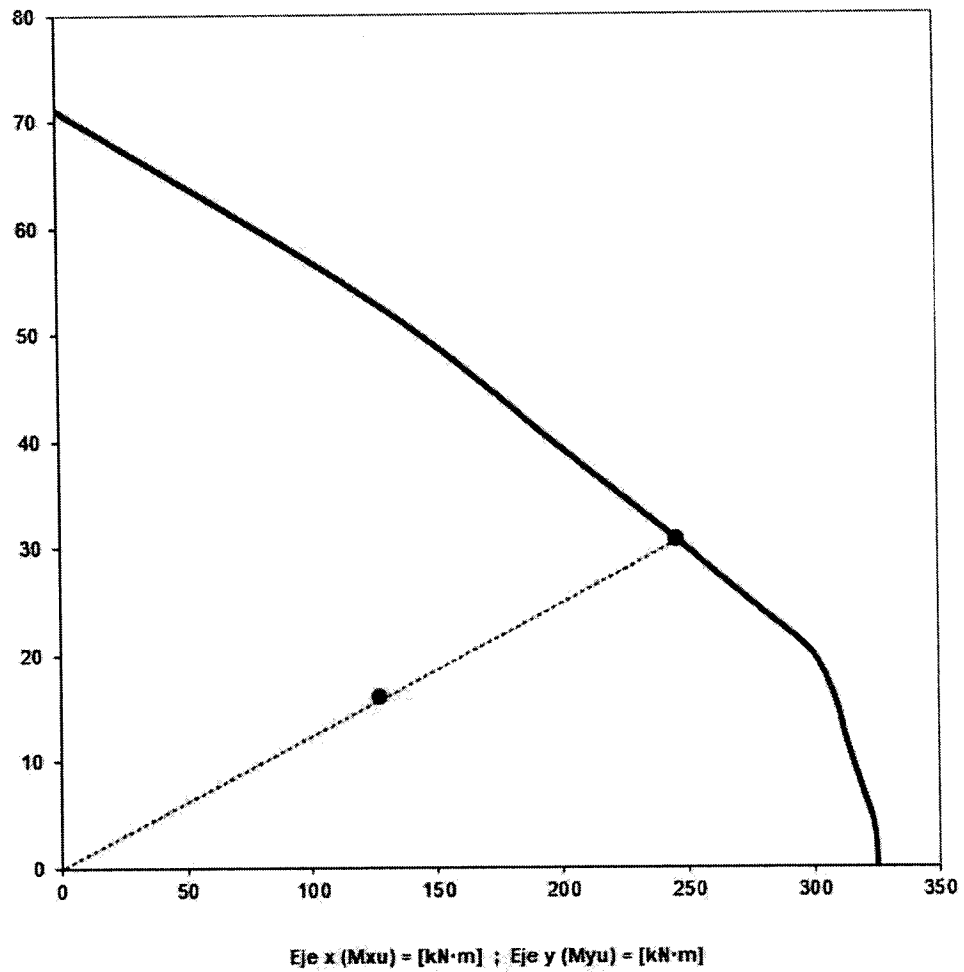
| REGLAMENTO DE REFERENCIA: CIRSOC 201-05                                                                                          |                |        |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------|-----|
| Resistencia especificada a compresión del hormigón =                                                                             | $f_c =$        | 25     | MPa |
| Tensión de fluencia especificada de la armadura =                                                                                | $f_y =$        | 420    | MPa |
| Tipo de Estribo: 1 = estribos cerrados ; 2 = zunchos                                                                             |                | 1      |     |
| $\therefore P_n (\max) = 0.8 P_o$                                                                                                |                |        |     |
| $P_o = 0.85 f_c (A_g - A_{st}) + f_y A_{st}$                                                                                     |                |        |     |
| Módulo de elasticidad del acero =                                                                                                | $E_s =$        | 200000 | MPa |
| Deformación de fluencia del acero =                                                                                              | $\epsilon_y =$ | 2.100  | ‰   |
| Factor que relaciona la altura del bloque de tensiones de compresión rectangular equivalente con la profundidad del eje neutro = | $\beta_1 =$    | 0.850  |     |
| Cuantía mínima de la armadura traccionada =                                                                                      | $\rho_{min} =$ | 0.0033 |     |

|                                                                               |          |      |  |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------|------|--|
| Factor de reducción de la resistencia. Secciones controladas por compresión = | $\phi =$ | 0.65 |  |
| Factor de reducción de la resistencia. Secciones controladas por tracción =   | $\phi =$ | 0.90 |  |

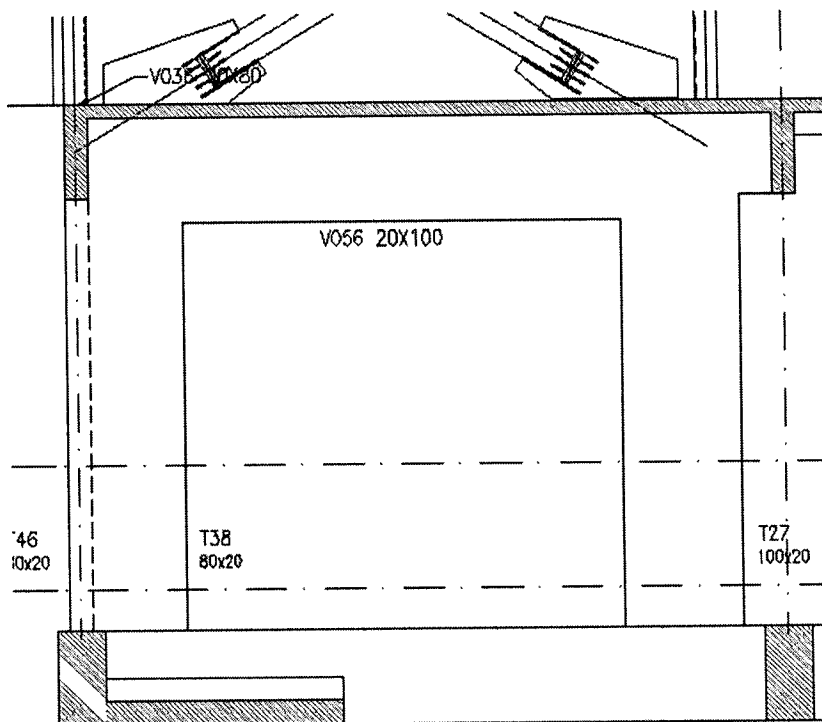


## 5.- CORTE DE LA SUPERFICIE DE INTERACCION PARA EL AXIAL FIJO





## 6.2.2 Estructura resistente a sismo en dirección Y



Secciones estructura resistente sismo Y

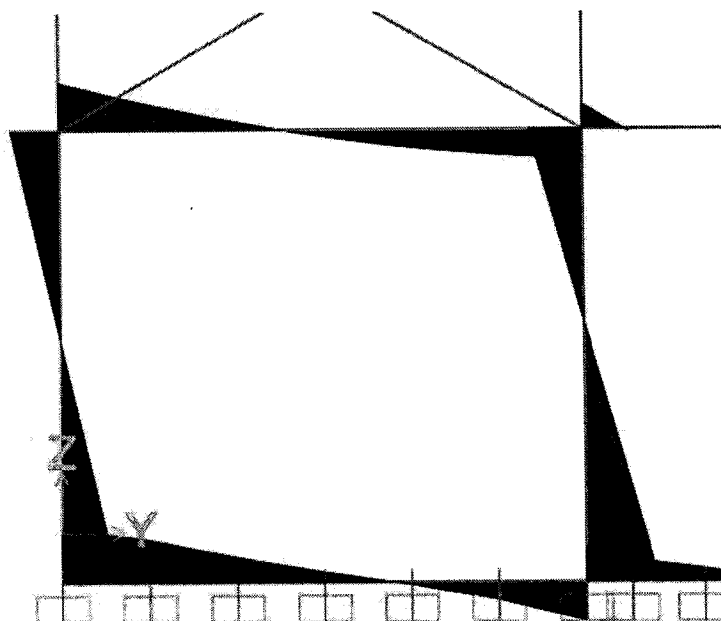
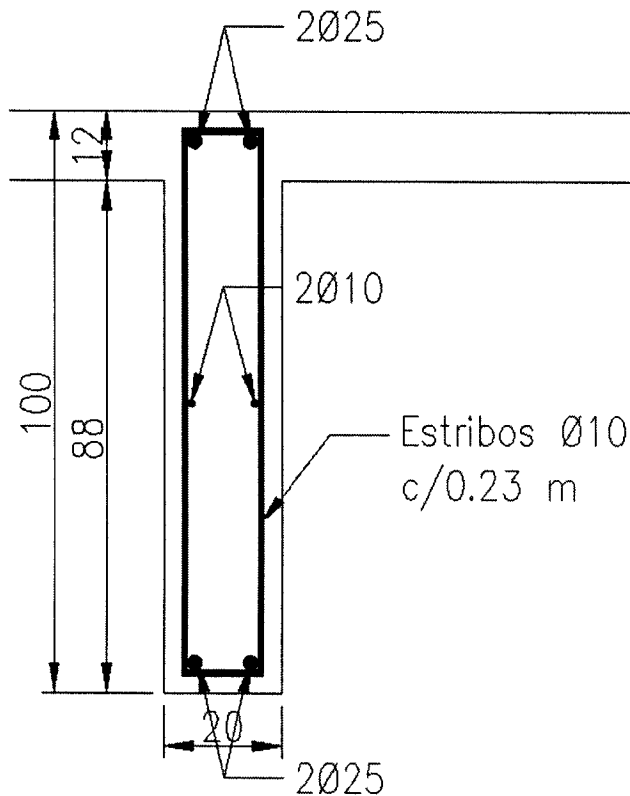


Diagrama de momento flector estructura resistente sismo Y

## 6.2.2.1 Viga de hormigón 20x80



Combinación + desfavorable: 1.2D+0.5L+0.2S+EV+EHY

PU=204.50 kN

Esfuerzo normal de compresión último

MU=266.12 kNm

Momento flector último

### VERIFICACION DE SECCIONES RECTANGULARES EN FLEXION COMPUESTA OBLICUA

#### 1.- DATOS GENERALES

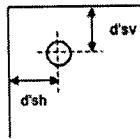
[VOLVER AL INICIO](#)

| REGLAMENTO DE REFERENCIA: CIRSOC 201-05                                                                                          |                |        |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------|-----|
| Resistencia especificada a compresión del hormigón =                                                                             | $f_c =$        | 25     | MPa |
| Tensión de fluencia especificada de la armadura =                                                                                | $f_y =$        | 420    | MPa |
| Tipo de Estribado : 1 = estribos cerrados ; 2 = zunchos                                                                          |                | 1      |     |
| $\therefore P_n (\max) = 0.8 P_o$                                                                                                |                |        |     |
| $P_o = 0.85 f_c (A_g - A_{st}) + f_y A_{st}$                                                                                     |                |        |     |
| Módulo de elasticidad del acero =                                                                                                | $E_s =$        | 200000 | MPa |
| Deformación de fluencia del acero =                                                                                              | $\epsilon_s =$ | 2.100  | ‰   |
| Factor que relaciona la altura del bloque de tensiones de compresión rectangular equivalente con la profundidad del eje neutro = | $\beta_1 =$    | 0.850  |     |
| Cuantía mínima de la armadura traccionada =                                                                                      | $\rho_{min} =$ | 0.0033 |     |

|                                                                               |          |      |  |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------|------|--|
| Factor de reducción de la resistencia. Secciones controladas por compresión = | $\phi =$ | 0.65 |  |
| Factor de reducción de la resistencia. Secciones controladas por tracción =   | $\phi =$ | 0.90 |  |

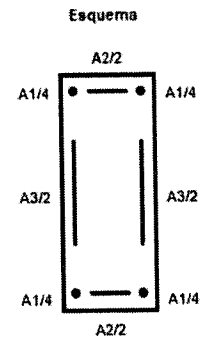
## 2.- DATOS DE LA SECCION TRANSVERSAL

Las posiciones A1, A2, A3 están representadas en el esquema siguiente.  
Las posiciones A2 y A3 pueden ser nulas si la sección asignada es cero o la cantidad de barras asignadas es cero, en cambio la posición A1 no puede ser nula.  
La suma de los porcentajes de las posiciones A1, A2 y A3 debe ser igual a 100%.  
Se pueden distribuir un máximo de 20 barras en total



|                                                        |                   |       |                 |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------|-----------------|
| Ancho del borde comprimido de la sección transversal = | b =               | 0.20  | m               |
| Altura total de la sección transversal =               | h =               | 0.80  | m               |
| Recubrimiento efectivo al centro de las barras =       | d'sh =            | 0.05  | m               |
| Recubrimiento efectivo al centro de las barras =       | d'sv =            | 0.05  | m               |
| Sección total de la posición A1 =                      | A <sub>u1</sub> = | 19.64 | cm <sup>2</sup> |
| Sección total de la posición A2 =                      | A <sub>u2</sub> = | 0.00  | cm <sup>2</sup> |
| Sección total de la posición A3 =                      | A <sub>u3</sub> = | 1.57  | cm <sup>2</sup> |
| Cantidad de barras en la posición A1 =                 | NºA1 =            | 4     | unidades        |
| Cantidad de barras en la posición A2 =                 | NºA2 =            | 0.00  | unidades        |
| Cantidad de barras en la posición A3 =                 | NºA3 =            | 2     | unidades        |

| Barra # | Área de acero individual<br>cm <sup>2</sup> | Coord. X<br>m | Coord. Y<br>m |
|---------|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| 1       | 4.91                                        | -0.05         | -0.35         |
| 2       | 4.91                                        | 0.05          | -0.35         |
| 3       | 4.91                                        | -0.05         | 0.35          |
| 4       | 4.91                                        | 0.05          | 0.35          |
| 5       | 0.79                                        | -0.05         | 0.00          |
| 6       | 0.79                                        | 0.05          | 0.00          |
|         |                                             |               |               |
|         |                                             |               |               |
|         |                                             |               |               |
|         |                                             |               |               |
|         |                                             |               |               |
|         |                                             |               |               |
|         |                                             |               |               |
|         |                                             |               |               |
|         |                                             |               |               |
|         |                                             |               |               |
|         |                                             |               |               |
|         |                                             |               |               |
|         |                                             |               |               |
|         |                                             |               |               |
|         |                                             |               |               |
|         |                                             |               |               |
|         |                                             |               |               |
|         |                                             |               |               |



## 3.- SOLICITACIONES

|                                                                                                        |                   |        |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------|------|
| Esfuerzo axial mayorado; se debe considerar positivo para compresión. No se admiten valores negativos. | P <sub>u</sub> =  | 204.50 | kN   |
| Momento mayorado =                                                                                     | M <sub>u2</sub> = | 266.12 | kN·m |
| Momento mayorado =                                                                                     | M <sub>u3</sub> = | 0.00   | kN·m |

## 4.- RESULTADOS

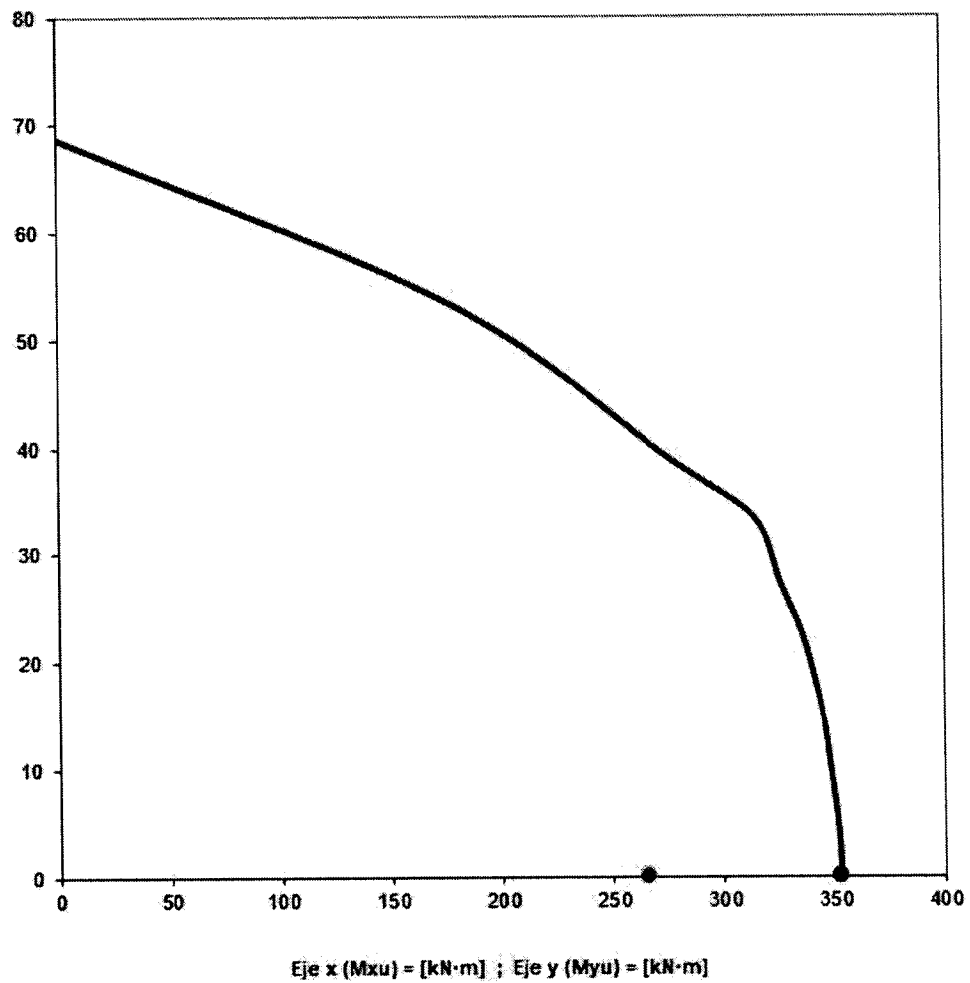
### 4.1.- RELACION DE MODULOS

|                    |      |
|--------------------|------|
| $\phi M_u / M_y =$ | 1.33 |
|--------------------|------|

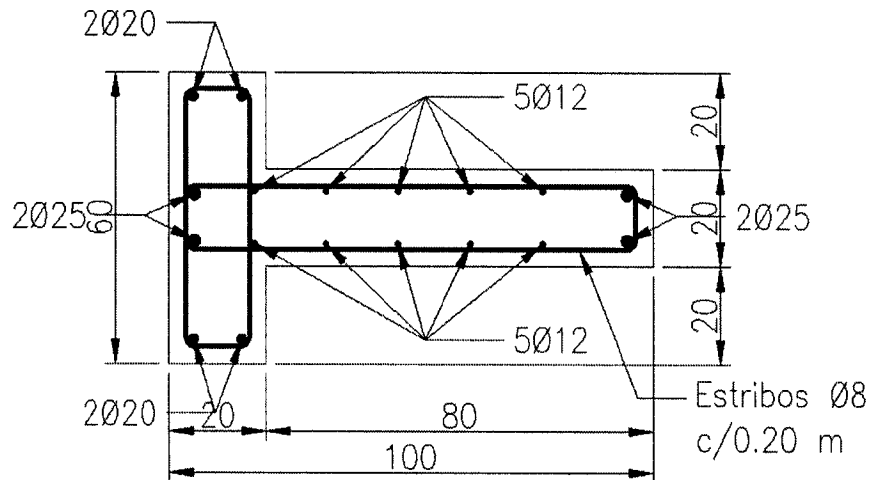
### 4.2.- ARMADURAS MÍNIMAS Y MÁXIMAS

|                                   |                        |         |                 |
|-----------------------------------|------------------------|---------|-----------------|
| Área mínima para flexión simple = | A <sub>s min</sub> =   | 5.00    | cm <sup>2</sup> |
| Área total mínima como columna =  | A <sub>s1 min</sub> =  | 16.00   | cm <sup>2</sup> |
| Área total máxima como columna =  | A <sub>s1 max</sub> =  | 128.00  | cm <sup>2</sup> |
|                                   |                        |         |                 |
| Límite carga axial como columna = | P <sub>u (max)</sub> = | 2207.79 | kN              |

## 5.- CORTE DE LA SUPERFICIE DE INTERACCION PARA EL AXIAL FIJADO



## 6.2.2.2 Columna de hormigón 20x100



Combinación + desfavorable: 1.2D+0.5L+0.2S-EV+EHY

PU=22.41 kN                      Esfuerzo normal de compresión último

MUX=367.19 kNm                      Momento flector último X

MUY=15.91 kNm                      Momento flector último Y

### VERIFICACION DE SECCIONES RECTANGULARES EN FLEXION COMPUESTA OBLICUA

#### 1.- DATOS GENERALES

[VOLVER AL INICIO](#)

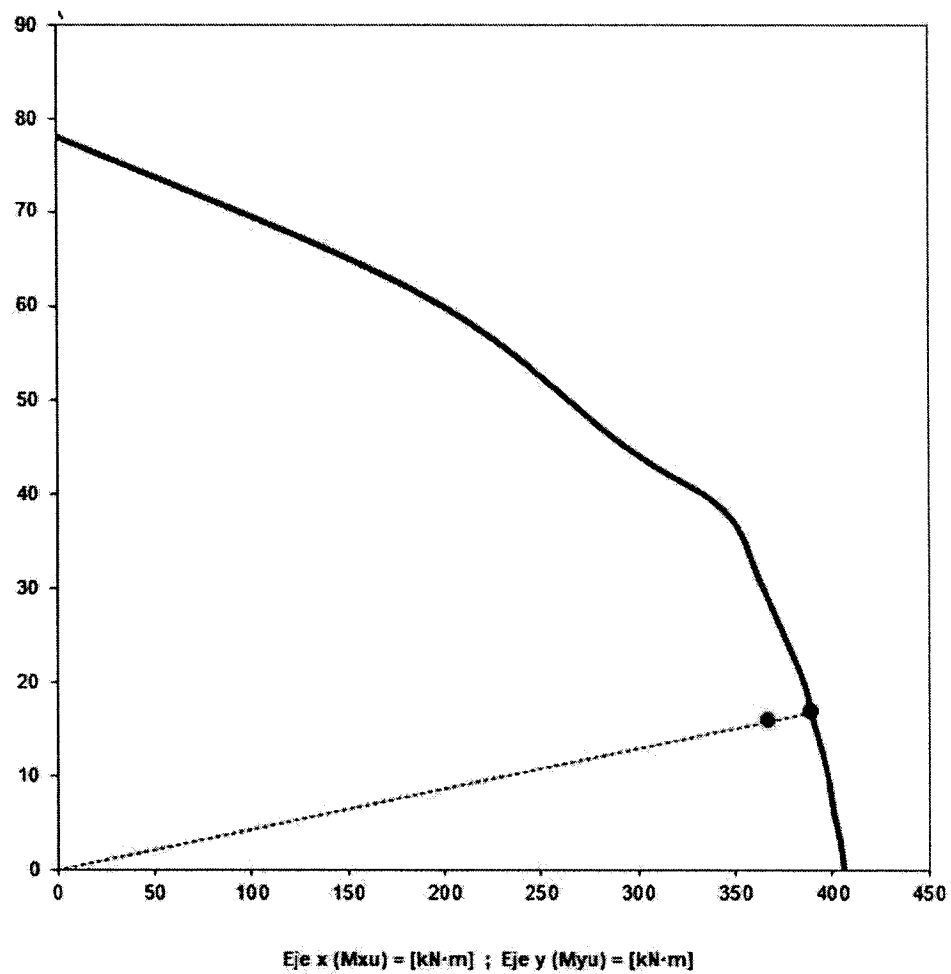
| REGLAMENTO DE REFERENCIA: CIRSOC 201-05                                                                                          |                |        |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------|-----|
| Resistencia especificada a compresión del hormigón =                                                                             | $f_c =$        | 25     | MPa |
| Tensión de fluencia especificada de la armadura =                                                                                | $f_y =$        | 420    | MPa |
| Tipo de Estribo: 1 = estribos cerrados ; 2 = zunchos                                                                             |                | 1      |     |
| $P_n (max) = 0.8 P_o$                                                                                                            |                |        |     |
| $P_o = 0.85 f_c (A_g - A_{st}) + f_y A_{st}$                                                                                     |                |        |     |
| Módulo de elasticidad del acero =                                                                                                | $E_s =$        | 200000 | MPa |
| Deformación de fluencia del acero =                                                                                              | $\epsilon_y =$ | 2.100  | ‰   |
| Factor que relaciona la altura del bloque de tensiones de compresión rectangular equivalente con la profundidad del eje neutro = | $\beta_1 =$    | 0.850  |     |
| Cuántia mínima de la armadura traccionada =                                                                                      | $\rho_{min} =$ | 0.0033 |     |

|                                                                               |          |      |  |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------|------|--|
| Factor de reducción de la resistencia. Secciones controladas por compresión = | $\phi =$ | 0.65 |  |
| Factor de reducción de la resistencia. Secciones controladas por tracción =   | $\phi =$ | 0.90 |  |

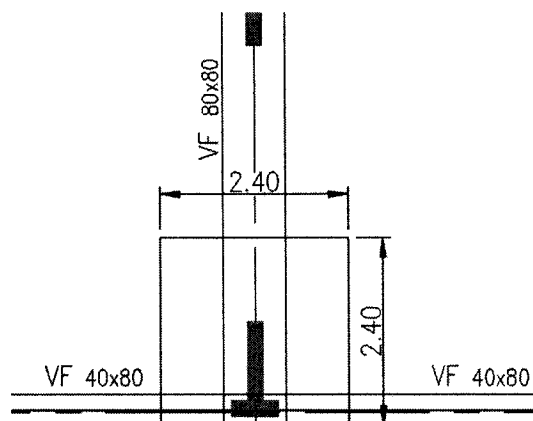


## 5.- CORTE DE LA SUPERFICIE DE INTERACCION PARA EL AXIAL FIJADO



## 6.3 FUNDACIONES

Se verifican las bases principales, las cuales consisten de zapatas cuadradas de 2.40x2.40 m.



$K_{30}=133 \text{ kg/cm}^3$

Balasto utilizado para el análisis

$P_U=127.31 \text{ t}$

Carga sobre zapata combinación 1.2D+0.5L+0.2S-EHY-EV

$b=240 \text{ cm}$

Lado de la zapata

$A=57600 \text{ cm}^2$

Área de la zapata

$\sigma_U=P_U/A=2.21 \text{ kg/cm}^2$

Tensión última en el suelo

$\sigma_{rotura}=5.00 \text{ kg/cm}^2$

Tensión de rotura del suelo

$\phi=0.70$

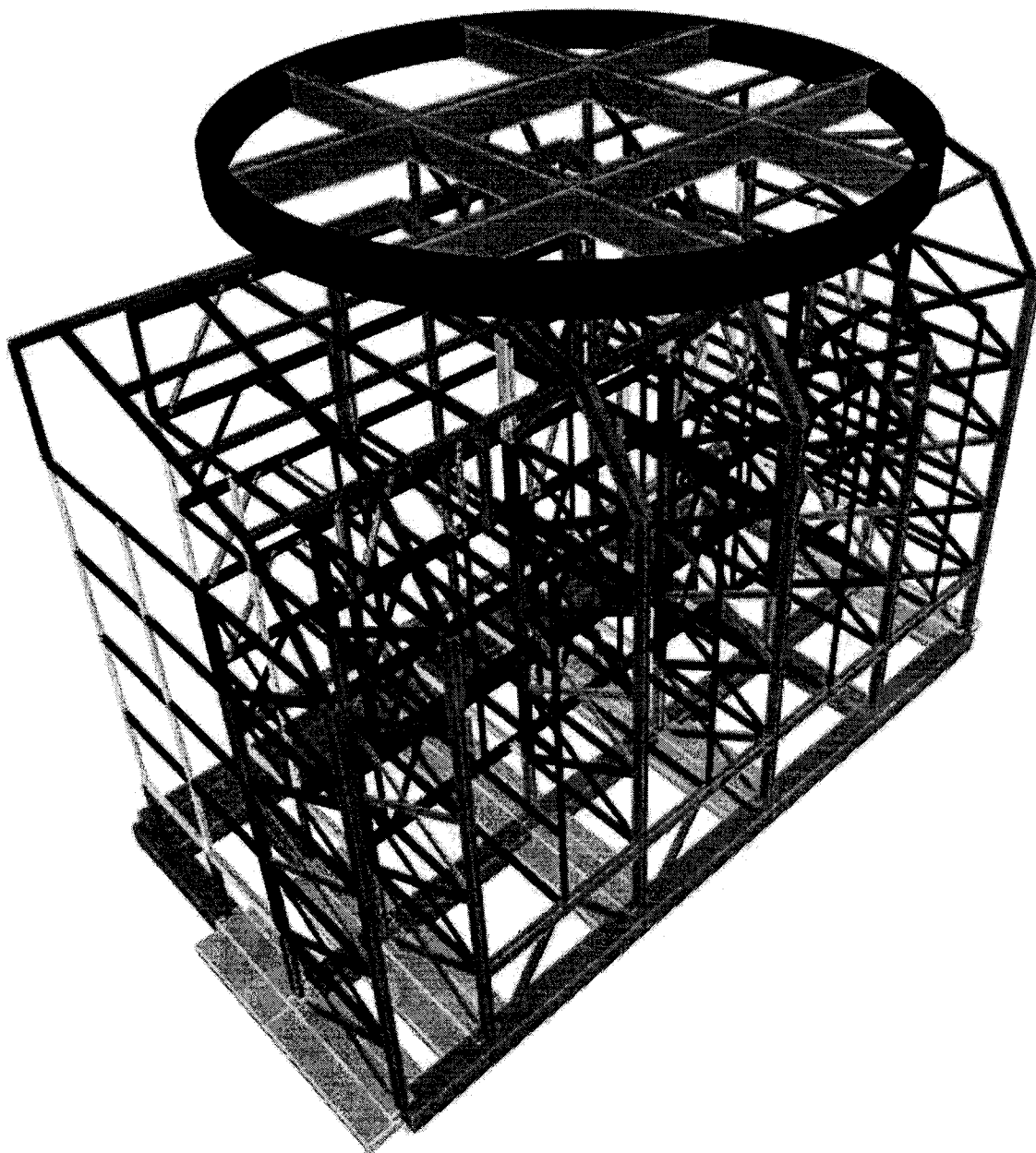
Factor de disminución de resistencia para combinaciones con sismo

$\phi \cdot \sigma_{rotura}=3.50 \text{ kg/cm}^2$

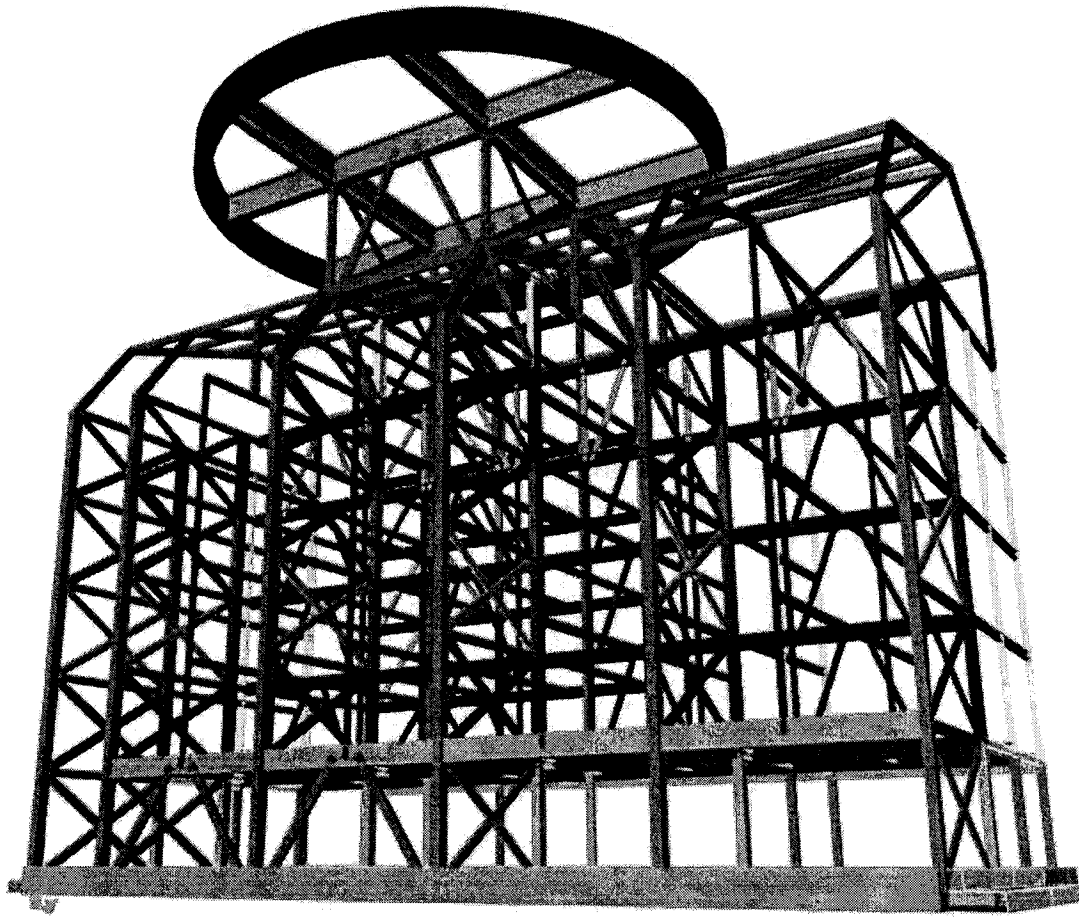
Resistencia de diseño de rotura del suelo

$> 2.21 \text{ kg/cm}^2 = \sigma_U \rightarrow \text{BC}$

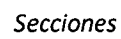




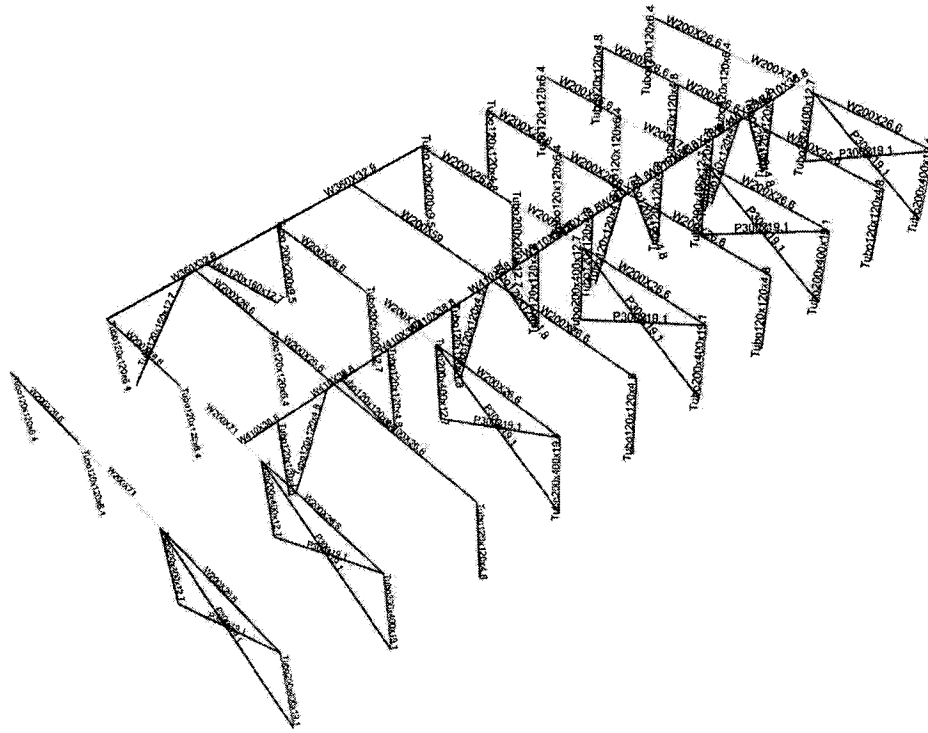
*Modelo Elementos Finitos*

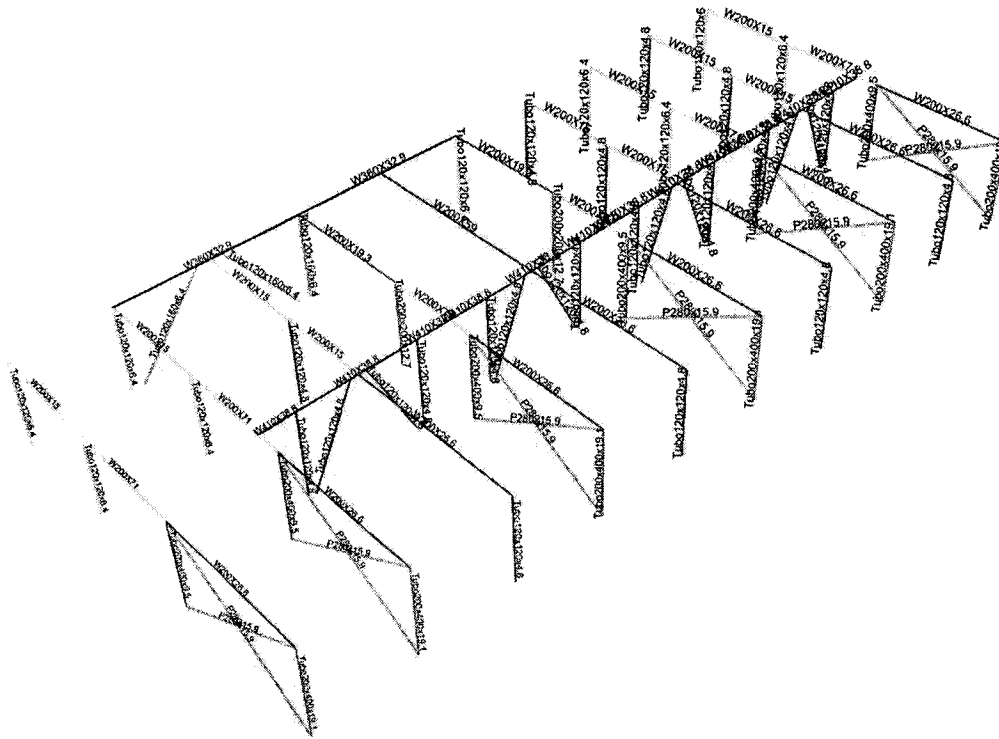


*Modelo Elementos Finitos*

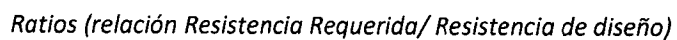
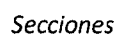


## 7.2 ESTRUCTURA S/ 1er PISO

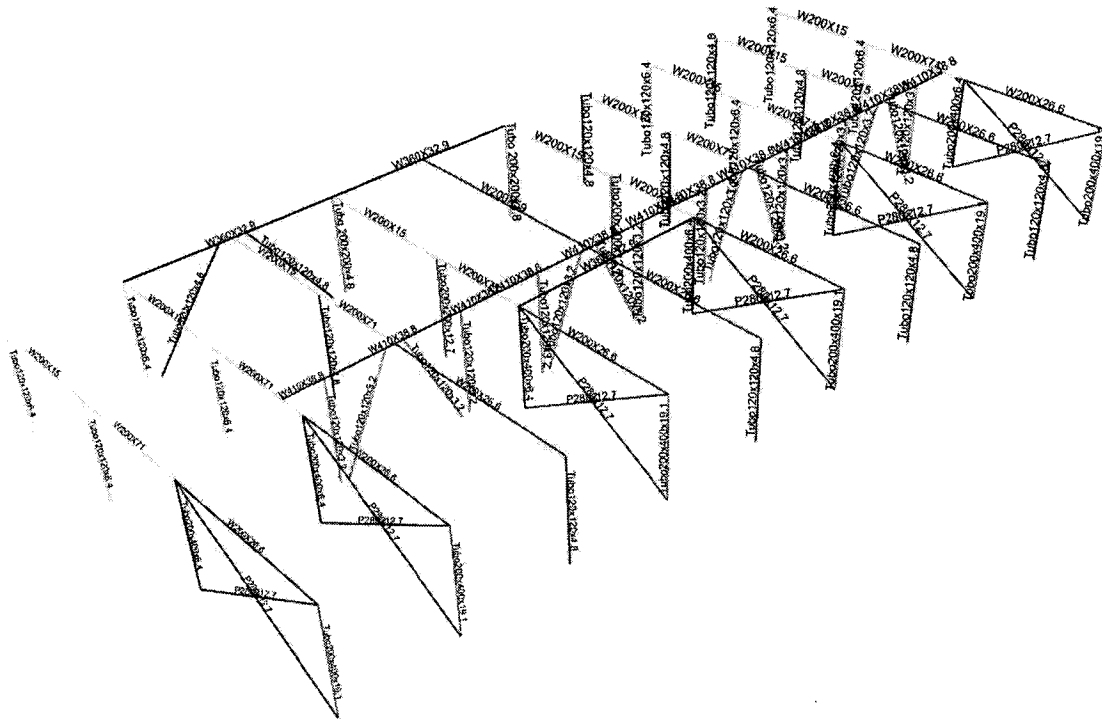




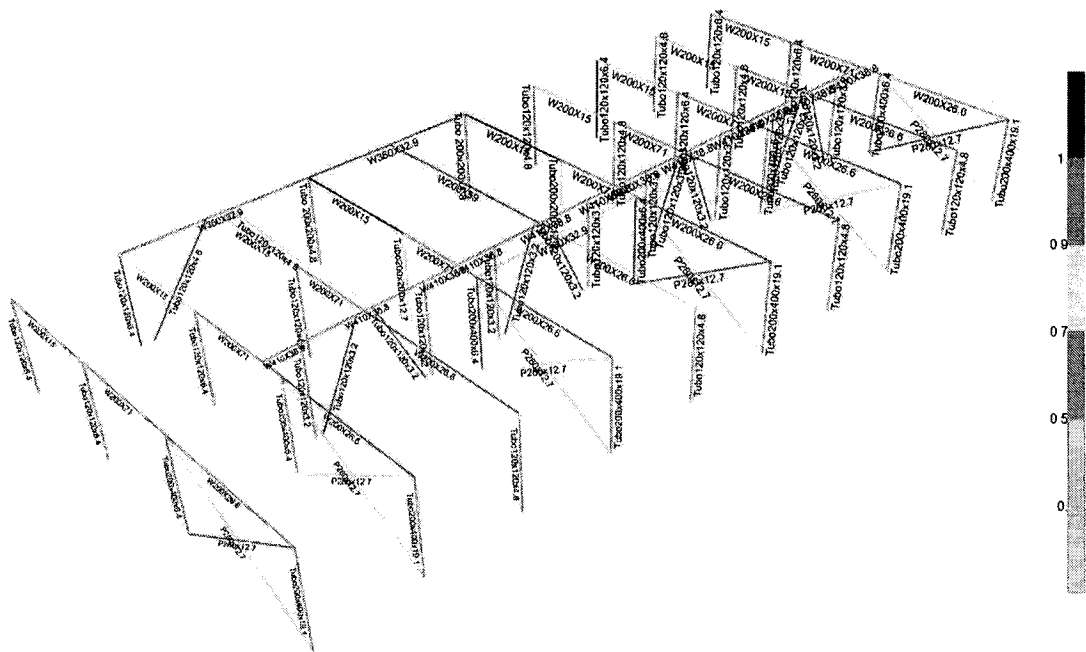
Página 70 de 73



## 7.5 ESTRUCTURA S/ 4to PISO

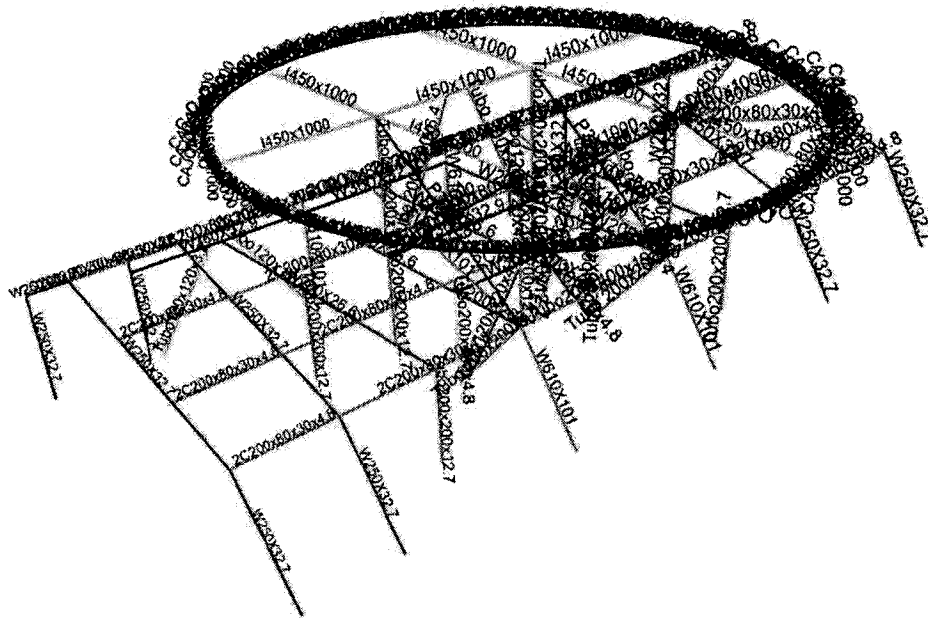


Secciones

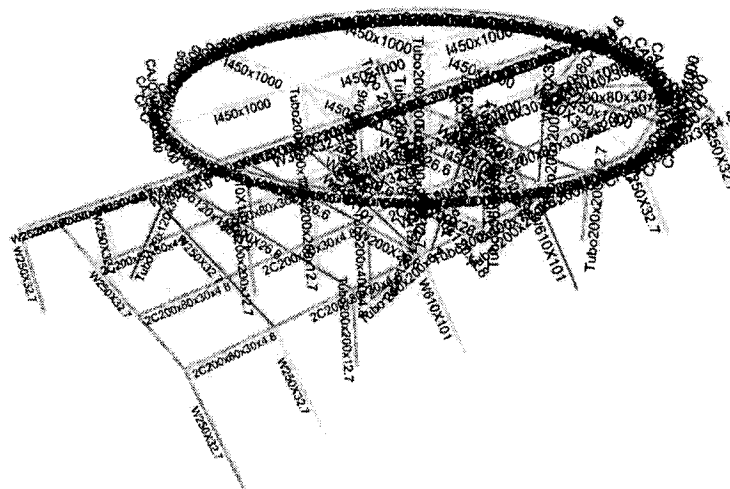


Ratios (relación Resistencia Requerida/ Resistencia de diseño)

## 7.6 ESTRUCTURA S/ 5to y 6to PISO



Secciones



Ratios (relación Resistencia Requerida/ Resistencia de diseño)





PROVINCIA DE TIERRA DEL  
FUEGO, ANTARTIDA E ISLAS  
DEL ATLANTICO SUR.

Departamento: USHUAIA

Lugar: USHUAIA

Objeto: MENSURA Y UNIFICACIÓN

Bien: Parcelas 7 y 9 Macizo 114 de la Seccion D

Propietarios: ALBERTO LUIS DI CARLO (Parcela 7)  
FIDEICOMISO SEA VIEW (Parcela 9)

NOM. CAT. DE ORIGEN  
Seccion: D  
Macizo 114  
Parcelas: 7 y 9

INSCRIP. DE DOMINIO  
MAT.:  
Parcela 7 II-A-12218  
Parcela 9 II-A-00000

IMPUESTO INMOBILIARIO  
PARTIDAS: 010421;125195

NOTAS 1) Los Ángulos no indicados son rectos o suplementarios.  
2) Las medidas lineales están expresadas en metros.

RESTRICCIONES: Sujeto a servidumbre sobre nacimientos y corrientes de agua, petroleo y demas hidrocarburos.

FECHA DE MENSURA : Marzo de 2025

ANTECEDENTES

PLANO: TF 1- 77 - 24 (Par 7 y 9)  
Expediente: AREF E 2025  
Designación anterior: Parcelas 7 y 9  
del Macizo 114 de la Sección D

NOMENCLATURA S/CATASTRO

DEPARTAMENTO: USHUAIA  
SECCION: D  
MACIZO: 114  
PARCELA : 10

Por la presente doy mi conformidad al presente Plano de Mensura, declarando haber recibido satisfactoriamente bajo mi custodia los mojones que se citan en este plano.

Antártida e Islas del Atlántico Sur.

Ley Provincial nº 951 y modificatoria nº 978.

REG. N° 1- 8756

Por encomienda de

ALBERTO LUIS DI CARLO

FECHA: 18 MAR 2025 DNI: 28.847.075

FIRMA: [Firma]

Domicilio: Ibarlucea 2486, Roldan, Santa Fe

Por encomienda de FIDUCIARIO FIN DEL MUNDO S.R.L.

JULIO CESAR BORGHESI

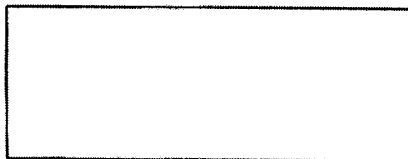
DNI: 17.555.745

Apoderado

Domicilio: Fagnano 980.-Rio Grande



PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO A.I.S.  
AGENCIA DE RECAUDACIÓN FUEGUINA



DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO  
PLANO REGISTRADO

PROFESIONAL-RESPONSABLE

EZEQUIEL AUGUSTO ACUÑA  
Agrimensor Matr. CPATDF N° 17  
Domicilio: De Los Nires 2250 PB "E"- USHUAIA

T.F.

1

25



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

MINISTERIO DE BIENESTAR CIUDADANO  
Y JUSTICIA  
INSPECCION GENERAL DE JUSTICIA

Ushuaia, 02 de diciembre de 2024.-

VISTO el Expediente N° 5180/2024 del Registro de esta Inspección General de Justicia, caratulado: "FIDEICOMISO SEA VIEW USHUAIA S/Inscripción Registro Público", y;

CONSIDERANDO:

Que, en el marco de las actuaciones descriptas, se presenta el Sr. Alberto DI CARLO en carácter de Fiduciante, a los efectos de solicitar la inscripción del contrato de FIDEICOMISO SEA VIEW USHUAIA.

Que, mediante Informe N° 073 de fecha 22 de noviembre de 2024, la Directora de Registro Rio Grande, recomienda la inscripción del instrumento Privado de fecha 16 de mayo de 2024, manifestando que efectuado el control de legalidad, se verifica el cumplimiento de los requisitos formales y sustanciales exigidos por el Código Civil y Comercial de la Nación, artículos 1666° y concordantes.

Que la suscripta se encuentra facultada para dictar el presente acto administrativo en virtud de lo establecido por la Ley Provincial N° 798, Decreto Reglamentario N° 2991/09 y Resolución M.B.C. y J. N° 752/2024 y 887/2024.

Por ello:

LA INSPECTORA GENERAL DE JUSTICIA

D I S P O N E:

ARTICULO 1°.- INSCRIBIR en el Registro Público de la Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, Instrumento Privado de fecha 16 de mayo de 2024, con firmas de sus otorgantes certificadas por la Escribana Publica Ana Laura Granero, Titular el Registro Notaria N° 14 de ésta provincia, por medio del cual se ha constituido el Fideicomiso denominado "FIDEICOMISO SEA VIEW USHUAIA, siendo suscripto entre el Sr. ALBERTO LUIS DI CARLO (D.N.I. N° 18.547.075), en carácter de FIDUCIANTE ORIGINARIO y la sociedad FIN DEL MUNDO URBANIZACIONES S.R.L., (CUIT N° 30-71856307-7), en carácter de FIDUCIARIO, representada por el Sr. Julio Cesar BORGHESI (D.N.I. N° 17.555.745), cuyo objeto es la construcción al costo de un edificio para la prestación de servicios de hotelería, y locales comerciales, siendo el Fiduciante originario, Fiduciario y Adherentes Tipo A, B y C, quienes cumplen el rol de Fiduciantes y Beneficiarios; el presente Fideicomiso tiene una duración de 30 años de acuerdo a lo establecido en el artículo 1668° del Código Civil y Comercial de la Nación, registrado en el Libro Digital de Fideicomisos, bajo el N° 009, Año

..//2



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

MINISTERIO DE BIENESTAR CIUDADANO  
Y JUSTICIA  
INSPECCION GENERAL DE JUSTICIA

2024. Ello en virtud de lo expuesto en los considerandos.

ARTICULO 2°.- INSCRIBIR en el Registro Público de la Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, Adenda del Contrato de Fideicomiso de fecha 16 de septiembre de 2024, con firmas certificadas ante Escribano Publico Joaquín Martínez Carbonell, titular del Registro Notarial N° 386 de la ciudad de Rosario, Provincia de Santa Fe, debidamente legalizada ante el Colegio de Escribanos, mediante el cual se establece el domicilio legal del Fideicomiso en la calle Monseñor Fagnano N° 980 de la ciudad de Río Grande, Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur; adjunta el ANEXO N° I del Anteproyecto del Edificio a construir con el detalle los inmuebles en los cuales se construirá el anteproyecto; y se modifica el artículo 16° del contrato de Fideicomiso, perteneciente al "FIDEICOMISO SEA VIEW USHUAIA", registrado en el Libro Digital de Fideicomisos, bajo el N° 010, Año 2024. Ello en virtud de lo expuesto en los considerandos.

ARTICULO 3°.- DESGLOSAR el ejemplar de los Instrumentos Privados en los artículos precedentemente nombrados, adjuntando un original de la presente Disposición, de acuerdo a las formalidades y procedimiento de rito aplicable.

ARTICULO 4°.- NOTIFICAR al interesado en su domicilio electrónico declarado.

ARTICULO 5°.- REGISTRAR. NOTIFICAR ELECTRÓNICAMENTE a Boletín Oficial de la Provincia para su publicación. Archivar.

DISPOSICIÓN I.G.J. N° 996/2024.-

|      |
|------|
| IGJ  |
| R.F. |
| N.A  |

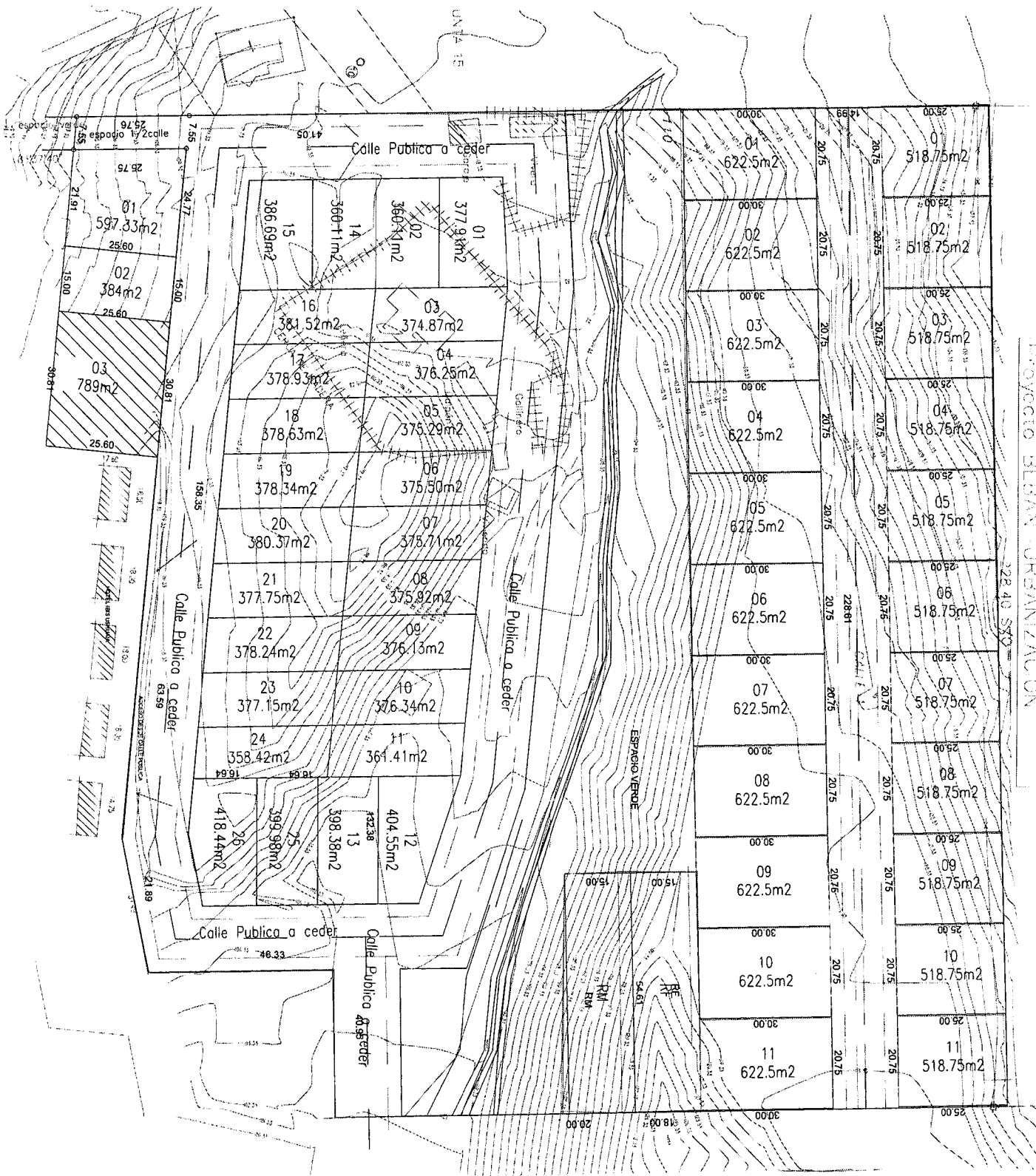
MASSET  
Gabriela

Firmado digitalmente  
por MASSET Gabriela  
Fecha: 2024.12.02  
16:56:59 -03'00'

Inspectora General de Justicia  
de la Inspección General de Justicia

# PROYECTO SUELO URBANIZACION

22.40.570





**MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

---

Sr Director

Remito las presentes actuaciones para su análisis, una vez realizado el informe tenga a bien de remitirlo a este departamento a fin de ser tratado, el asunto, en la próxima sesión del Co.P.U.

Atte

Arq. Romina Ballesteros

Jefa Dpto Co.P.U.pase

Firmado Electrónicamente por  
ARQUITECTO BALLESTEROS Romina Ana  
Micaela  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

28/04/2025 10:10



**MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

---

Depto EyN

Se remite la presente para su evaluación e informe

Atte. Arq. Gabriel Palacios

Director de Urbanismo



Firmado Electrónicamente por  
Director/a PALACIOS Gabriel  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

30/04/2025 09:26



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

Nota N°11/2025.  
Letra: Depto E y N.

Ushuaia, 08 de mayo de 2025.

Sr. Director de Análisis  
e Información Territorial  
Arq. Guillermo Benavente:

Me dirijo a Usted, con relación a la excepción pedida por el Arq. Edgardo Pérez para la parcela denominada catastralmente como Sección D, Macizo 114, Parcelas 7 y 9, tramitada mediante expediente E-4146-2025.

Le solicito que me informe, si se está tramitando en su Dirección, una apertura de calle en la parcela denominada catastralmente como Sección D, Macizo 114, Parcela 8, a los fines de dar continuidad a la evaluación de la excepción requerida.

Arq. Jorgelina Felcaro  
Jefe Depto Estudios y Normas  
Dirección de Urbanismo

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

13/05/2025 13:44



Provincia de Tierra del Fuego  
Antártida e Islas del Atlántico Sur  
= República Argentina =  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

NOTA Nº 086/2025

Letra: D. A. e I. T.

Ref.: Expediente Electrónico MUS-E-4146-2025

**Nota Depto. E. y N. Nº 11/2025**

Ushuaia, 13 de mayo de 2025.

Sra.

Jefa del Departamento Estudios y Normas

Dirección de Urbanismo

**Arq. Jorgelina FELCARO**

S                    /                    D.

En respuesta a lo solicitado en la nota de referencia, cumpla en informar que –a la fecha– no cursa ante esta dirección trámite alguno referido a la cesión al uso público y/o apertura de calle en el predio identificado en el Catastro como Parcela 8 del Macizo 114 de la Sección D del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia.

Atentamente,

Firmado por Arq. BENAVENTE Guillermo Raúl - Director de  
Análisis e Información Territorial- MUNICIPALIDAD DE  
USHUAIA, el día 13/05/2025 con un certificado emitido por  
Autoridad Certificante de Firma Digital

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



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

Ref.: Solicitud de Excepción CPU.  
Exp: E-4146-2025.

Sr. Director:

Me dirijo a Usted, con relación a la solicitud de excepción al Código de Planeamiento Urbano, solicitado por el Arq. Edgardo Pérez, para las parcelas denominadas en el registro del catastro municipal de la ciudad de Ushuaia como Sección D, Macizo 114, parcelas 7 y 9, propiedad del Sr. Alberto Di Carlo y del Fideicomiso Sea View Ushuaia respectivamente.

El profesional en su memoria descriptiva (obranse en fojas 2 y 3), solicita la excepción del FOS y el FOT, así como también a los artículos V.1.5 **Superficie máxima a construir en cada predio**, y V.4.2 **Construcciones permitidas por sobre los planos límites de altura máxima o altura máxima de edificación**. Las parcelas están zonificadas como R2: Residencial Densidad Media/Baja.

En las parcelas, se está construyendo el "Hotel Ibis", el cual contará con cinco (5) pisos de habitaciones que contabilizan aproximadamente un total de doscientas cincuenta (250) habitaciones, dos (2) restaurantes, uno (1) a nivel del acceso y el otro en el piso siete (7), con vistas sobre la ciudad y acceso independiente por una futura calle a ceder. Dichas parcelas al unificarse tendrán una superficie de dos mil doscientos treinta y nueve metros cuadrados ( $2239m^2$ ), proyectándose una construcción de siete mil noventa y cinco ( $7095m^2$ ). El edificio proyectado posee una longitud aproximada de ciento veinte metros (120m), una altura de veintitrés metros (23m) sobre la calle de acceso.

**De acuerdo a la documentación presentada, sobre la fachada frontal (obranse adjunto 32), se observan 5 módulos de estacionamiento.**

#### **Pedido de excepción.**

El profesional informa en su memoria, que el FOT se ve superado al transformar el quinto piso, que en el proyecto original estaba ocupado por los usos complementarios del hotel, (tanques de agua, salas de máquinas, etc.), al "uso habitaciones", según el requerimiento de la cadena "ACCOR". Por esta razón se excede el FOT original de 1.20 (+ 0.30 de premios al FOT máximo de 1.5) llegando a los 2.16.

En lo referente al FOS (0.60 para la zona), el profesional informa que sin considerar la proyección del Restaurant, la futura construcción ocupa 0.64, situación que este departamento no puede asegurar, ya que los planos adjuntados no poseen siluetas de superficie.

Referente a la ocupación de los retiros, el profesional alega en su memoria que:  
...*"En la parcela 9 el retiro se afectado por el nuevo ingreso desde contrafrente, generado*

*tras la apertura de una nueva calle al norte del terreno...”; “En la parcela 7, la ampliación proyectada invade el retiro del frente con la instalación de dos ascensores, que conectan con el nuevo volumen del último piso.”; “El espacio gastronómico/restaurant, ubicado por encima del plano limite, invade los retiros del frente y el contrafrente”...*

#### **Antecedentes.**

Cabe informar que **no existen planos aprobados** (solo un visado, ver planos obrantes en el adjunto 49 al 55, del expediente MUS-E-7779-2024, para la obra original implantada en las parcelas 1,2,3,4,5,6), razón por lo que la obra se ha ejecutado con permiso provisorio otorgado en fecha 26/09/2024, el cual le permitía la ejecución de estructura de fundaciones y el primer piso de estructura de Hormigón Armado, teniendo una vigencia de un (1) mes.

Con fecha 27/03/2025, la Dirección de Obras Privadas recibe los planos de modificación de obra en ejecución (obranten en adjunto 255 a 263 del expediente MUS-E-7779-2024, que son iguales a los obrantes en el adjunto 28 al 34 del presente expediente)

Mediante el Acta de Corrección N°2 con fecha 1/04/2025 (obrante en adjunto 8 del presente expediente), la Dirección de Obras Privadas, realiza 32 observaciones sobre el proyecto de Modificación de obra en ejecución.

#### **Conclusiones.**

En relación a la apertura de la calle sobre la parte posterior del lote, acerca de la cual el profesional menciona que dicha apertura se encuentra en trámite, habiendo realizado la consulta a la Dirección de Información Territorial, el Arq. Guillermo Benavente a través de la Nota N°086/2025 – Letra: D.A.e.I.T, de fecha 13/05/2025, informa que no cuenta con antecedentes de inicio del trámite referido a la apertura.

**Se observa también, acerca del “restaurant” ubicado en los pisos sexto y séptimo, que el volumen no solo invade los retiros normados para el lote, sino que también invade el espacio aéreo de la vía pública, específicamente 1.14m sobre el frente, con una superficie aproximada de 7.6m<sup>2</sup> y 1.19m en el contrafrente con una superficie aproximada de 7.7m<sup>2</sup>, del espacio del lote Sección D, macizo 114, Parcela 08, la cual corresponde a otro propietario.**

Sobre los retiros contrafrontales el Código de Planeamiento Urbano, en su artículo **V.1.3.1.Determinación del espacio libre del macizo**, dice:

*Para las zonificaciones CE: Central, R1: Residencial Densidad Media y R2: Residencial Densidad Media-Baja, el porcentaje de espacio libre se distribuirá dentro de cada parcela, en la forma que el proyectista considere más apropiada de acuerdo al proyecto, a las condiciones de habitabilidad más convenientes y a las existencias, si las hubiera, y según el F.O.S. requerido para cada zonificación en el capítulo VII-ZONIFICACIÓN, pudiéndose construir sobre el Retiro Contrafrontal de 4,00 metros solo dos niveles, planta baja y 1° piso, permitiéndose una altura máxima de construcción de 5,50 metros, no pudiéndose sobrepasar esta altura con tanques de*



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

*reserva de agua ni lucarnas, debiéndose respetar los indicadores urbanísticos establecidos para cada zonificación.*

De acuerdo a la documentación presentada se ejecutarían solo (5) módulos de estacionamiento.

Se eleva el presente informe para su consideración, a los efectos de remitir las actuaciones al Consejo de Planeamiento Urbano, y posterior giro al Concejo Deliberante para su evaluación.

INFORME Depto. E y N. N° 09/2025  
Ushuaia, 15 / 04 / 2025.

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

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

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

14/05/2025 14:40





**MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

---

**Ushuaia, 15 de mayo de 2025**

**Dirección de Urbanismo – Informe Técnico N.º 10**

**Ref.: Solicitud de excepción – Invasión edilicia sobre vía pública y parcela lindera**

Subsecretaría de Desarrollo Territorial:

En el marco del Expediente E-4146-2025, se informa que el proyecto contempla un volumen circular en el último nivel del edificio, destinado a restaurante, que sobresale de la línea municipal e invade, según lo declarado, 1,14 metros tanto sobre la vía pública como sobre el espacio aéreo de una parcela lindera.

A fin de verificar si existía una calle pública que habilitara esa proyección, el Departamento de Estudios y Normas consultó a la Dirección de Análisis e Información Territorial, que mediante Nota DAEIT N.º 086/2025 confirmó que no hay trámite vigente de cesión ni apertura de calle sobre la Parcela 8 del Macizo 114, Sección D. Por lo tanto, se descarta la existencia de calle pública en ese sector y se confirma que la proyección invade una propiedad privada.

En el Ítem 20 del Acta de Corrección N.º 2 se menciona una posible futura urbanización ("Beban") que incluiría una calle en ese sector. Sin embargo, dicha propuesta no fue presentada por el titular registral ni por el fideicomiso responsable, y no cuenta con evaluación técnica ni ambiental. La apertura de una calle requiere un proyecto de urbanización formalmente ingresado, evaluado y aprobado por el Departamento Ejecutivo. Hasta tanto no se cumplan esos pasos, el predio continúa siendo privado.

Además, en la nueva documentación se incorpora un volumen edilicio de gran magnitud de aproximadamente 2.258 m<sup>2</sup>, que incluye el restaurante mencionado. Esta ampliación no fue contemplada en la evaluación ambiental original y, por su escala, podría requerir un nuevo análisis en el marco de la Ordenanza Municipal N.º 4124. Por ello, se sugiere que la Dirección de Desarrollo Territorial tome intervención a fin de establecer los pasos a seguir en materia ambiental y paisajística.

Si bien el Concejo Deliberante puede otorgar excepciones a indicadores urbanísticos, no tiene competencia para legitimar una invasión sobre propiedad privada. Tal situación solo puede evaluarse dentro de un proyecto de urbanización aprobado conforme a los procedimientos legales vigentes.

Sin otro particular, se eleva para su análisis y consideración.

**Arq. Gabriel Palacios**  
Director de Urbanismo  
Municipalidad de Ushuaia



Firmado Electrónicamente por  
Director/a PALACIOS Gabriel  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

15/05/2025 13:34



**MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

---

**Dirección Urbanismo**

Remito para su intervención, de acuerdo a la reunión mantenida con el equipo técnico municipal en el marco de Pre CoPU. solicito proyecto de OM condicionada a la readecuación del proyecto con los ingresos dentro de la parcela, que el cuerpo saliente denominado Restaurante se suscriba a los límites parcelarios y la presentación de la guía de aviso de proyecto según normativa vigente.

*Firmado Digitalmente por*  
**ARQUITECTO LEMOS PEREYRA**  
*Glenda Mariangeles*  
**MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**  
*Funcionario/a Subsecretaria de*  
*Desarrollo Territorial 10/06/2025*



**MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

---

**Departamento de Estudios y Normas**

Se remite la presente para su intervención, conforme a lo indicado por superioridad y en el marco de la reunión que mantuvieron con el equipo técnico municipal durante la instancia de "Pre-CoPU".

Se solicita la elaboración del proyecto de Ordenanza Municipal, condicionado a la readecuación del proyecto conforme a los siguientes aspectos:

- Que los accesos e ingresos se encuentren resueltos dentro de los límites de la parcela.
- Que el cuerpo saliente identificado como "Restaurante" se ajuste a los límites parcelarios establecidos.
- Que se presente la Guía de Aviso de Proyecto conforme a la normativa vigente.

Sin otro particular, se solicita dar curso a la presente y se saluda atentamente.

**Arq. Gabriel Palacios**  
Director de Urbanismo

Firmado Electrónicamente por  
Director/a PALACIOS Gabriel  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

11/06/2025 09:38



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

"2025, año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, símbolo de amor y humildad"

PROYECTO DE ORDENANZA.

*EL CONCEJO DELIBERANTE*

*DE LA CIUDAD DE USHUAIA*

*SANCIONA CON FUERZA DE*

*ORDENANZA*

**ARTÍCULO 1º.- AUTORIZACIÓN.** Autorizar un FOT de 2.16, para la obra denominada Hotel Ibis Ushuaia, a ser emplazada en la parcela resultante de la unificación de las parcelas identificadas en el registro del catastro municipal de la ciudad de Ushuaia como sección D, Macizo 114, parcela 07 y parcela 09.

**ARTÍCULO 2º.- CONDICIÓN.** Condicionar lo enunciado en el artículo precedente a:

- Que los ingresos y los accesos se encuentren resueltos dentro de los límites de la parcela.
- Que el cuerpo identificado como "restaurante" se ajuste a los límites parcelarios establecidos.
- Que se presente la guía de aviso de proyecto conforme a la normativa vigente.

**ARTICULO 2º.- 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 \_\_/\_\_/\_\_





MUNICIPALIDAD DE USHUAIA  
humildad"

"2025, año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, símbolo de amor y

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

---

Sr. Director.

De acuerdo a lo solicitado se remite proyecto de ordenanza para ser tratado en el próximo CoPU.

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

11/06/2025 12:45



**MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**

"2025, año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, símbolo de amor y humildad"

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

---

De acuerdo a lo solicitado, verbalmente, por la subsecretaria arq. Glenda Lemos Pereyra, se modifica el proyecto de OM incluyendo la altura del restaurant proyectado, de acuerdo a los planos obrantes en el adjunto 32.

---

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

Firmado Electrónicamente por  
ARQUITECTO DIAZ COLODRERO Ignacio  
Rodolfo  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

11/06/2025 15:47



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

"2025, año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, símbolo de amor y humildad"

PROYECTO DE ORDENANZA.

*EL CONCEJO DELIBERANTE*

*DE LA CIUDAD DE USHUAIA*

*SANCIONA CON FUERZA DE*

*ORDENANZA*

**ARTÍCULO 1º.- AUTORIZACIÓN.** Autorizar un FOT de 2.16, y una altura de plano límite de 25.35m, para la obra denominada Hotel Ibis Ushuaia, a ser emplazada en la parcela resultante de la unificación de las parcelas identificadas en el registro del catastro municipal de la ciudad de Ushuaia como sección D, Macizo 114, parcela 07 y parcela 09.

**ARTÍCULO 2º.- CONDICIÓN.** Condicionar lo enunciado en el artículo precedente a:

- Que los ingresos y los accesos se encuentren resueltos dentro de los límites de la parcela.
- Que el cuerpo identificado como "restaurante" se ajuste a los límites parcelarios establecidos.
- Que se presente la guía de aviso de proyecto conforme a la normativa vigente.

**ARTICULO 2º.- 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 \_\_/\_\_/\_\_



**MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**

"2025, año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, símbolo de amor y humildad"

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

---

**Jefatura de CoPU**

Remito la presente para su tratamiento en el CoPU.

---

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

*Firmado Digitalmente por*  
**ARQUITECTO LEMOS PEREYRA**  
*Glenda Mariangeles*  
**MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**  
*Funcionario/a Subsecretaria de*  
**Desarrollo Territorial 11/06/2025**



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

"2025, año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, símbolo de amor y humildad"

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

---

**Dir. Urbanismo**

Remito para incorporar y evaluar la documentación enviada via mail por el Arq. Perez.

---

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



*Firmado Digitalmente por*  
**ARQUITECTO LEMOS PEREYRA**  
*Glenda Mariangeles*  
**MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**  
*Funcionario/a Subsecretaria de*  
**Desarrollo Territorial 25/06/2025**

## ACTA ACUERDO DE PARTES

OBRA: "LOTE Sección D, macizo 114, parcela 08".

-----En la ciudad de Ushuaia, Capital de la Provincia de Tierra del Fuego Antártida e Islas del Atlántico Sur a los 01 días del mes de noviembre de 2024, se reúnen el FIN DEL MUNDO URBANIZACIONES S.R.L. CUIT: 30-71856307-7 en calidad de Representante y por la otra parte, la Sra. Gabriela BEBAN, Sra. VANESA BEBAN y el Sr. ALEJANDRO BEBAN, para labrar el presente "**Acta Acuerdo**" correspondiente a la obra: "**LOTE Sección D, macizo 114, parcela 08, Apertura de calle lateral**", por la contraprestación del uso de la calle para el Estacionamiento durante el proceso de obra y posterior a ella, tránsito y movilidad de camiones y equipos, acopio de materiales, montaje de estructuras, etc. Inherentes al desarrollo de la obra y el funcionamiento del hotel Ibis-----

-----El costo de equipos y máquinas y la mano de obra utilizada para la apertura y traza de la calle en una extensión lineal de 175 metros por un ancho de 15 metros estará a cargo de la Firma: FIN DEL MUNDO URBANIZACIONES S.R.L. El plazo del acuerdo de partes es de Un año (365 días corridos) a partir de la fecha, renovables por periodos de un año, en base a futuros acuerdos de contraprestación -----

-----No siendo para más se firman tres (2) ejemplares de un solo tenor y a un solo efecto en lugar y fecha arriba indicados -----

**JULIO BORGHESI**  
FIN DEL MUNDO URBANIZACIONES SRL  
SOCIO GERENTE

N y A:  
DNI:

N y A: VANESA BEBAN GUEZO  
DNI: 28.903408

N y A: Gabriel Behan Marisc  
DNI: 13.454.189

N y A: EN REPRESENTACIÓN  
DNI: DE ALEJANDRO  
BEBAN GUEZO, COMO  
ADMINISTRADOR DE  
LA SUCESIÓN.

## DECLARACIÓN JURADA SOBRE MODALIDAD DE TRANSPORTE DE PERSONAL Y DEMANDA DE ESTACIONAMIENTO

Ushuaia, 16 de junio de 2025

A: Autoridades de la Secretaría de Planificación e Inversión Pública  
de la Municipalidad de Ushuaia  
S / D

Ref.: Proyecto Hotel IBIS STYLES –

FIDEICOMISO SEA VIEW USHUAIA

Nomenclatura Catastral: DPTO USHUAIA SECCION D MASIZO 114 PARCELA 9  
Asunto: Fundamentación de demanda optimizada de estacionamiento para personal.

De mi mayor consideración:

Quien suscribe, JULIO CESAR BORGHESI, D.N.I. N°17555745, en mi carácter de FIDUCIARIO del FIDEICOMISO SEA VIEW USHUAIA, C.U.I.T. N° 30-71870593-9, desarrollador del proyecto hotelero denominado "IBIS STYLES USHUAIA" a emplazarse en el predio de referencia, me dirijo a Ustedes con el fin de manifestar, en carácter de **Declaración Jurada**, el compromiso irrevocable sobre la modalidad de transporte a implementar para la totalidad del personal del hotel y su consecuente impacto en la demanda de estacionamiento.

Comprendemos y respetamos las normativas establecidas en el Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Ushuaia en lo que respecta a los módulos de estacionamiento requeridos para emprendimientos de esta magnitud. No obstante, y en base a un modelo de gestión operativa responsable y sostenible, hemos diseñado una logística de personal que minimiza drásticamente la necesidad de plazas de aparcamiento para empleados.

En este sentido, declaramos bajo juramento que el FIDEICOMISO SEA VIEW USHUAIA, como desarrollador y futuro operador del hotel, se compromete a implementar y mantener durante toda la vida útil del establecimiento un **Sistema Integral de Transporte para su personal**, cuya dotación se estima en aproximadamente 75 (setenta y cinco) empleados.

Este sistema se fundamenta en dos pilares de cumplimiento obligatorio para todo el plantel:

1. **Transporte Corporativo Propio:** Se utilizarán los vehículos tipo transfer del hotel (con capacidad para 19 pasajeros cada uno) para establecer rutas y horarios fijos de recolección y devolución del personal en puntos estratégicos de la ciudad. El uso de este sistema será la modalidad principal y mandatoria de traslado.
2. **Uso de Transporte Público y Comercial:** Para aquellos empleados cuyos horarios o domicilios no se ajusten a las rutas del transfer, se condicionará el

acceso al hotel a través del uso exclusivo de medios de transporte alternativos al vehículo particular, tales como el transporte urbano tradicional (colectivo), taxis, remises o aplicaciones de movilidad autorizadas.

Esta política operativa garantiza que el personal del hotel **no necesitará acudir a su lugar de trabajo en vehículos particulares**. Por consiguiente, la demanda de plazas de estacionamiento para empleados será nula, eliminando la necesidad de disponer de espacios para tal fin y liberando el espacio público y privado de una carga vehicular innecesaria.

Nuestra política se fundamenta en un principio rector: **NO GENERAR CAOS DE TRÁNSITO** y evitar la sobrepoblación del área con vehículos que permanecerían en un proceso de solo estacionamiento durante lapsos de tiempo prolongados, sin contribuir a una circulación fluida y permanente.

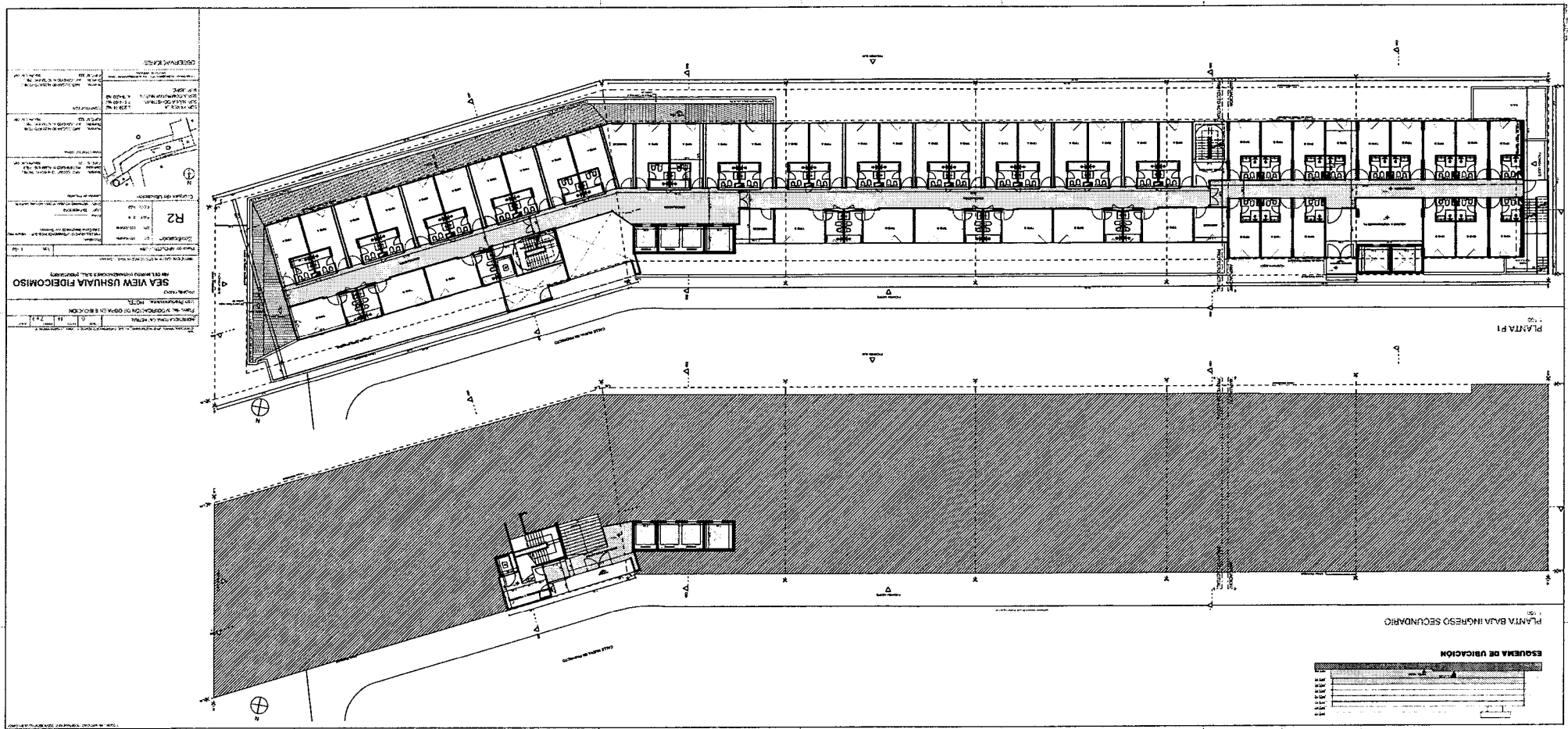
Por todo lo expuesto, el **FIDEICOMISO SEA VIEW USHUAIA** se compromete formalmente ante la Municipalidad de Ushuaia a dar estricto cumplimiento a lo aquí declarado, asumiendo las responsabilidades que pudieran derivar de su inobservancia. Solicitamos que esta declaración sea considerada como parte integral del proyecto y un fundamento válido para la aprobación de la dotación de estacionamientos prevista (25 plazas para huéspedes y 2 dársenas para transfers), la cual ha sido diseñada para satisfacer exclusivamente la demanda de los huéspedes y la operación logística del hotel, sin contemplar al personal.

Quedando a su entera disposición para cualquier aclaración que consideren necesaria, saludo a Ustedes muy atentamente.

Firma:

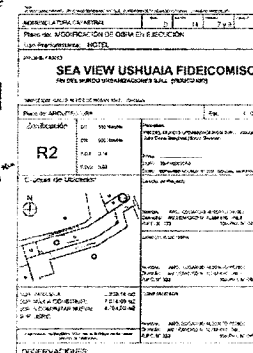
Aclaración: JULIO CESAR BORGHESI  
D.N.I.: 17655745  
Carácter: FIDUCIARIO  
FIDEICOMISO SEA VIEW USHUAIA  
C.U.I.T.: 30-71870593-9





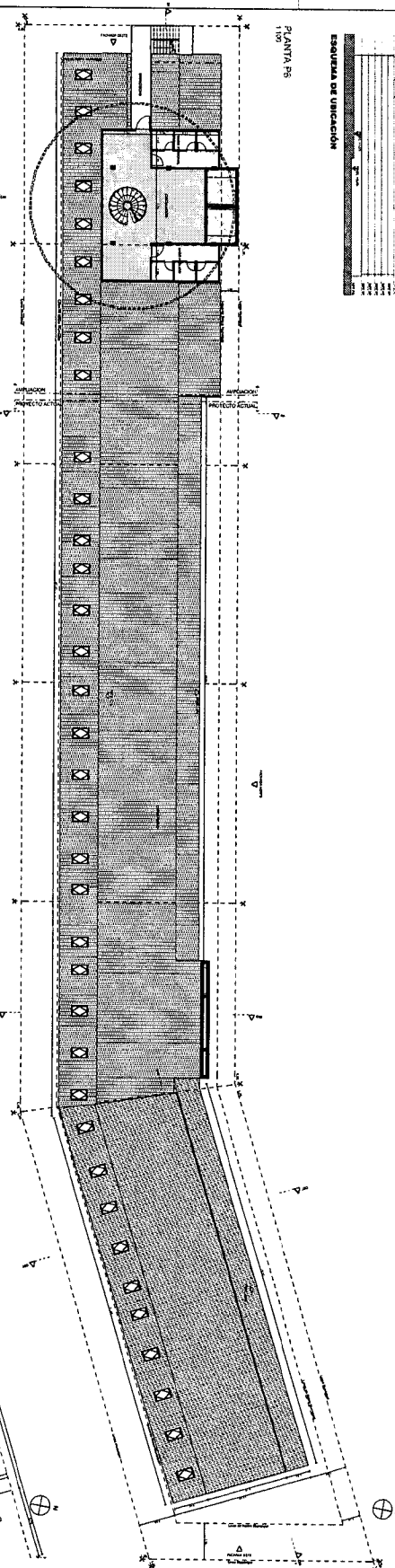


P1. APTA P2. P3. P4

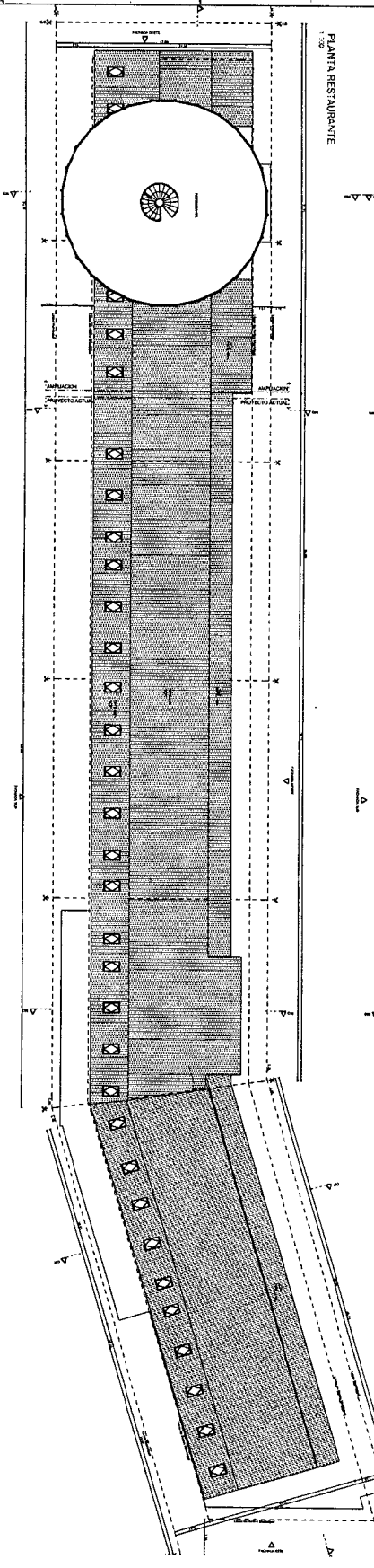


100 100 100 100 100 100 100

PLANTA, p. 1107



**PLANTA RESTAURANTE**  
1:00

[illegible]









MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

"2025, año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, símbolo de amor y humildad"

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

---

### **Subsecretaría de Desarrollo Territorial**

Me dirijo a Ud. a fin de remitir la documentación adjunta, vinculada a aspectos ambientales y dominiales, para su evaluación. En tal sentido, se sugiere dar intervención a la Dirección de Análisis e Información Territorial y a la Dirección de Desarrollo Territorial.

Sin otro particular, saludo atentamente.

**Arq. Gabriel Palacios**  
Director de Urbanismo

---

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

Firmado Electrónicamente por  
Directora PALACIOS Gabriel  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

08/07/2025 09:07



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

"2025, año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, símbolo de amor y humildad"

---

USHUAIA, 12/9/2025

DIRECCION DE URBANISMO:

SE SOLICITA LA PREPARACION DEL PROYECTO DE ORDENANZA NECESARIO PARA SU TRATAMIENTO EN EL COPÚ, A FIN DE DISPONER LA ZONIFICACION DEL PREDIO COMO DISTRITO DE PROYECTOS ESPECIALES Y HABILITAR EN CONSECUENCIA, LA PROBACION DEL PROYECTO ARQUITECTONICO DEL EMPRENDIMIENTO DENIOMINADO "HOTEL IBIS" QUE FUERA OPORTUNAMENTE EVALUADO POR LA DIRECCION DE OBRAS PRIVADAS. A TAL EFECTO, DEBERAN INCORPORARSE COMO ANEXOS DE LA ORDENANZA LAS PLANTAS, CORTES Y VISTAS CORRESPONDIENTES AL PROYECTO ARQUITECTONICO PRESENTADO. CUMPLIDO VUELVA

*Firmado Digitalmente por Secretaria de  
Habitat y Ordenamiento Territorial  
HENRIQUES SANCHES Maria Lorena  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA  
Funcionario/a Secretaria de Habitat y  
Ordenamiento Territorial 12/09/2025*



**MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

"2025, año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, símbolo de amor y humildad"

---

**Jefa del Departamento de Estudios y Normas**

Se remite la presente a los efectos de preparar el Proyecto de Ordenanza solicitado por la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, para su tratamiento en el Consejo de Planeamiento Urbano (CoPU).

Atte.

Arq. Gabriel Palacios  
Director de Urbanismo

---

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

Firmado Electrónicamente por  
Director/a PALACIOS Gabriel  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

12/09/2025 15:51



## GUIA DE AVISO DE PROYECTO

### I. PROPONENTE

#### 1.1 Propietario:

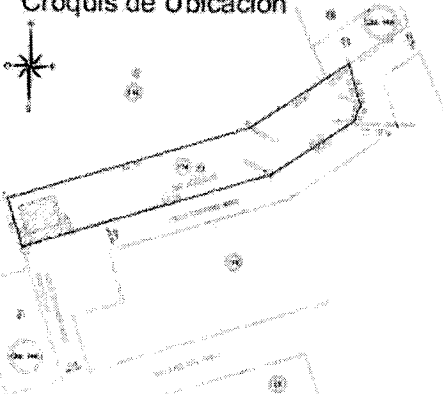
**SEA VIEW USHUAIA FIDEICOMISO**  
**FIN DEL MUNDO URBANIZACIONES S.R.L (FIDUCIARIO)**  
CUIT: 30-71856307-7  
Domicilio: Bernardo Houssay 2653 – Roldán, Santa Fe

Actividad principal del Peticionante:  
Servicios de hotelería y complementarios.

#### 1.2 Responsable profesional de Arquitectura:

**Arq. Edgardo Perez**  
DNI: 23.747.536  
Mat. Profesional CATDF Nº: 095  
R.P.C.: Nº: 333  
Av. Leandro N. Alem 810 Pta. Baja - Of. 2  
Tel: 02901 – 424599 - Cel.: 2901- 616095

NOTA:  
EL PROFESIONAL FIRMANTE SEÑALA UNO RESPONSABLE ANTE QUIEN CORRESPONDA A TODAS LAS ESTRUCTURAS Y FUNDACIONES ANTISISMICAS.

|                                                                                                                               |                                                                |                                                                                                                                                                                                          |              |               |               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|---------------|
| NOMENCLATURA CATASTRAL                                                                                                        |                                                                | SECCION<br>D                                                                                                                                                                                             | MAJZO<br>114 | PARCELA<br>10 | PLANO N°<br>1 |
| Plano de: MODIFICACIÓN DE OBRA EN EJECUCIÓN                                                                                   |                                                                |                                                                                                                                                                                                          |              |               |               |
| Uso Predominante: HOTEL                                                                                                       |                                                                |                                                                                                                                                                                                          |              |               |               |
| PROPIETARIO:                                                                                                                  |                                                                |                                                                                                                                                                                                          |              |               |               |
| <b>SEA VIEW USHUAIA FIDEICOMISO</b><br>FIN DEL MUNDO URBANIZACIONES S.R.L. (FIDUCIARIO)                                       |                                                                |                                                                                                                                                                                                          |              |               |               |
| DIRECCION: CALLE ALTOS DE BEBAN 1047, USHUAIA                                                                                 |                                                                |                                                                                                                                                                                                          |              |               |               |
| Plano de: ARQUITECTURA                                                                                                        |                                                                |                                                                                                                                                                                                          |              |               | Esc. 1:100    |
| Zonificación<br><br><b>R2</b>                                                                                                 | DU: 300 Hab/Ha<br>DN: 600 Hab/Ha<br>F.O.T: 2.30<br>F.O.S: 0.65 | Propietario:<br>FIN DEL MUNDO URBANIZACIONES S.R.L. (FIDUCIARIO)<br>Julio Cesar Borghesi (Socio Garante)<br><br>Firma: _____<br>CUIT: 30-71856307-7<br>Dom.: BERNARDO HOUSSAY N° 2663 - ROLDÁN, SANTA FE |              |               |               |
| Croquis de Ubicación<br>                    |                                                                | Director de Proyecto<br><br>Nombre: ARQ. EDGARDO ALBERTO PEREZ<br>Domicilio: CALLE LOS NIRES N° 3330<br>R.P.C. N° 333 Mat.Prof. N° 095                                                                   |              |               |               |
|                                                                                                                               |                                                                | DIRECTOR DE OBRA:<br><br>Nombre: ARQ. EDGARDO ALBERTO PEREZ<br>Domicilio: CALLE LOS NIRES N° 3330<br>R.P.C. N° 333 Mat.Prof. N° 095                                                                      |              |               |               |
| SUP. PARCELA: 2.239,14 m2<br>SUP. MÁX A CONSTRUIR: 7.771,00 m2<br>SUP. A COMPUTAR NUEVA: 5.159,00 m2<br>SUP. LIBRE: 774,00 m2 |                                                                | CONSTRUCTOR:<br><br>Nombre: ARQ. EDGARDO ALBERTO PEREZ<br>Domicilio: CALLE LOS NIRES N° 3330<br>R.P.C. N° 333 Mat.Prof. N° 095                                                                           |              |               |               |
| La aprobación de los planos NO exime de la obligación de poseer permiso de habilitación.                                      |                                                                |                                                                                                                                                                                                          |              |               |               |
| OBSERVACIONES:                                                                                                                |                                                                |                                                                                                                                                                                                          |              |               |               |

## II. PROYECTO

### 2.1 Denominación y Descripción General:

#### HOTELERÍA

Sobre la calle Altos de Beban, se interviene en una parcela de 2239,14 m2 con la primera etapa construida del proyecto; se trata de una placa con basamento desarrollo y remate, proyectada en un terreno que ocupa 2 lotes, los cuales fueron unificados a 1.

En esta instancia se proyecta una ampliación al alojamiento turístico de la cadena IBIS. Esta edificación suma a lo proyectado un total de 76 habitaciones en 5 niveles, 1 restaurante en el nivel 7 y en planta baja locales técnicos de mantenimiento, lavandería y estacionamiento para proveedores.

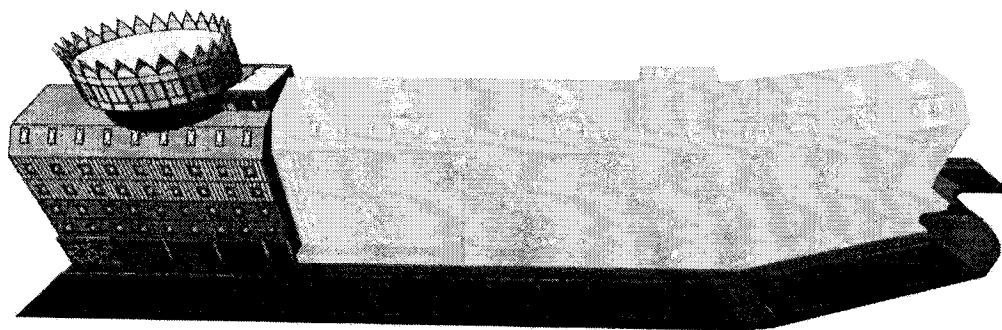
La nueva intervención se desarrolla en PB + 7 niveles, y fue proyectada de acuerdo a las normativas vigentes, establecidas por el Código de Planeamiento Urbano y Código de Edificación de la Ciudad de Ushuaia.

En nivel PB se puede acceder desde la calle al palier de ascensores para acceder al restaurante en el 7mo piso. Esta planta también cuenta con espacios destinados al personal, núcleos sanitarios, lavandería y sala de máquinas.

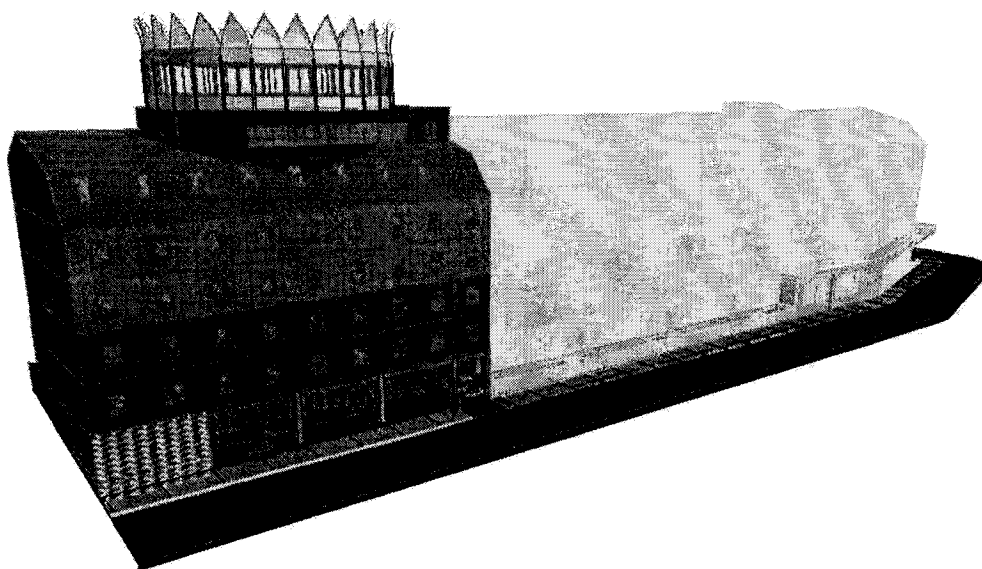
Cada planta superior cuenta con 16 habitaciones dobles, 12 habitaciones en el piso 5, que cuentan con baño privado y frigobar orientadas en el frente y contrafrente del planteo.

En el piso 6 es una planta mas reducida donde se desarrolla una antesala del restaurante tipo living, con núcleos sanitarios públicos y donde también cuenta con un espacio de apoyo de cocina. Finalmente, en el último nivel, piso 7, se ubica el restaurante de planta circular y cerramiento vidriado.

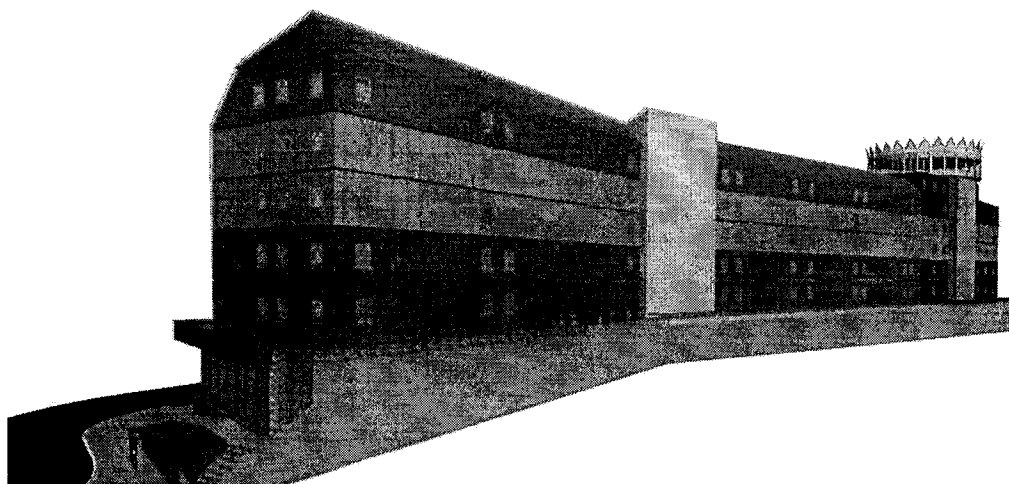
|                                                 |            |
|-------------------------------------------------|------------|
| ZONIFICACION A LA CUAL ESTA AFECTADA LA PARCELA | R2         |
| SUPERFICIE DE TERRENO (m2)                      | 2239,14 m2 |



Perspectiva aérea desde calle Altos de Beban



Perspectiva aérea Sur-Oeste.



Perspectiva posterior Sur-Este.

### **TECNOLOGÍA EMPLEADA**

**Estructura:** Este proyecto se desarrolla con estructura de H<sup>º</sup>A<sup>º</sup> y metálica Sismorresistente. Los Cálculos estructurales serán realizados por un Ingeniero Civil matriculado.

**Cubiertas:** Cubierta tradicional, de Chapa acanalada N<sup>º</sup> 24 sobre estructura metálica. Se recolectarán los pluviales, a través de conductos.

**Cerramientos:** Se realizarán con sistema constructivo en seco combinando una estructura Metálica portante, combinado con Paneles sándwich con encastre macho-hembra fabricados con prensa en continuo, adecuados para la realización de obras de arquitectura. Los paneles FRONT de la Firma Arneg se han concebido para aportar elevadas prestaciones de aislamiento térmico, resistencia mecánica, higiene, rapidez de montaje y fundamentalmente terminación estética que elimina a la vista los elementos de fijación. En caso de ser necesario muros cortafuego se materializarán de bloques de hormigón revestidos, en las caras expuestas hacia el exterior, con placas cementicias y, en las interiores con revoques.

**Los Divisorios interiores:** Se colocará separando cada unidad funcional tabiques de bloques de Concreto de 10 cm de espesor, otorgándole la característica de ignífugos, combinado con montantes y soleras para la colocación de placas de yeso (en este revestimiento del sistema constructivo en seco, se alojarán las instalaciones sanitarias, eléctricas y de gas). En el resto de los ambientes los tabiques interiores se harán con perfilera y placas del sistema Durlock/Knauf.

**Pisos y zócalos:** Se utilizarán pisos del tipo porcelanato en todo el edificio. En los baños, se utilizarán guardas decorativas. Los zócalos serán del mismo porcelanato.

**Pintura:** Todos los ambientes se entregarán pintados con pintura blanca de 1<sup>º</sup> calidad.

**Instalaciones de Agua Fría y Caliente:** Instalaciones con cañerías de termo fusión. Agua caliente será centralizada abasteciendo a cada unidad.

**Instalaciones de cloacas:** Serán en su totalidad de libre escurrimiento, realizadas en caños de PVC. Además, se realizará una cámara interceptora de grasas, y una Cámara séptica. Concluyendo esto en el ramal de colectora de efluentes existente.

**Instalaciones termo mecánicas:** El sistema de calefacción será a través de radiadores, los cuales estarán conectados al sistema de calderas. La intensidad de emisión de calor se podrá controlar en cada departamento mediante un termostato de ambiente. El sistema de calefacción será centralizado a través de una caldera con las calorías que determinen los cálculos térmicos.

**Instalaciones eléctricas / Telefonía y TV:** El hotel en su conjunto y cada habitación contará con la instalación para el servicio de electricidad, TV, internet y teléfono. Habrá un medidor para todo el hotel.

Instalaciones de Gas: Se hará de acuerdo a las normas vigentes del Ente Regulador (Camuzzi Gas del Sur). La instalación de gas, proveerá a un sistema de calefacción central para abastecer a las habitaciones. El gasto generado por dicho consumo será administrado por el hotel.

Instalaciones contra incendio: el conjunto tendrá una instalación para prevención de siniestros.

Mobiliario: las unidades estarán provistas de muebles para frigobar (armario, estantes, y heladera).

## 2.2 Nuevo emprendimiento:

Se trata de un hotel nuevo, destinado a dar respuesta a la demanda hotelera presente en la ciudad.

## 2.3 Localización. Identificación catastral. Croquis o plano con el relevamiento de hechos existentes, con ubicación referencial mediante coordenadas geográficas:

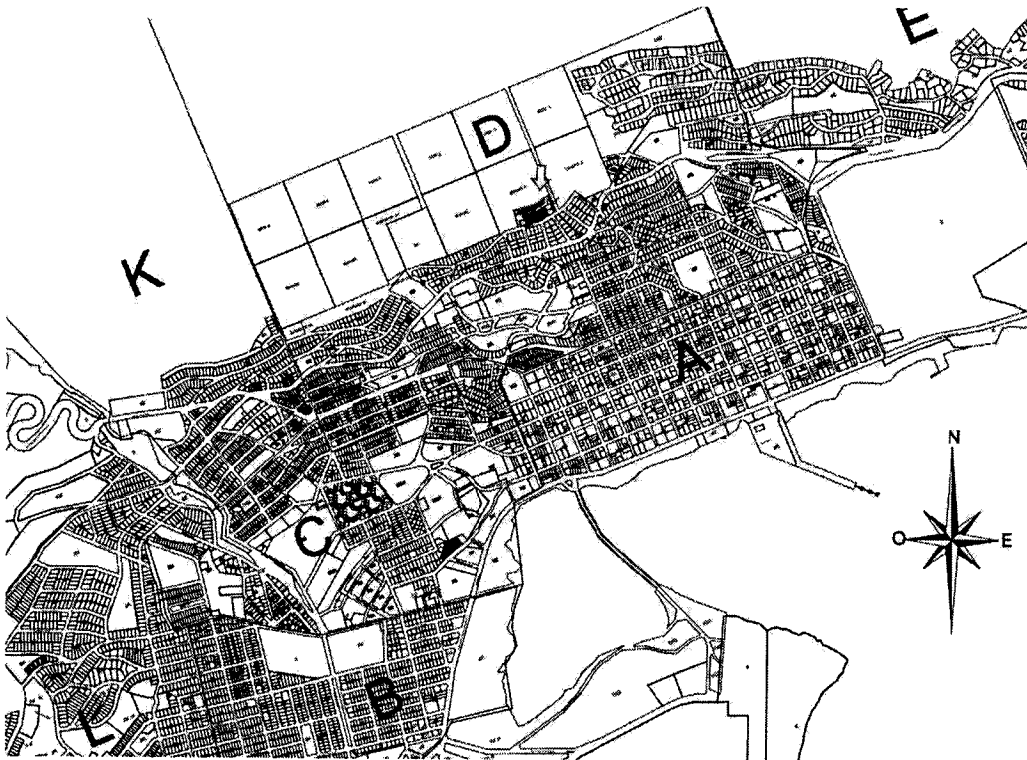
La localización del lote donde se desarrollará la obra, se encuentra sobre calle Altos de Beban, esquina con calle Manuel Eiras de la ciudad de Ushuaia, Capital de la Provincia de Tierra del Fuego.

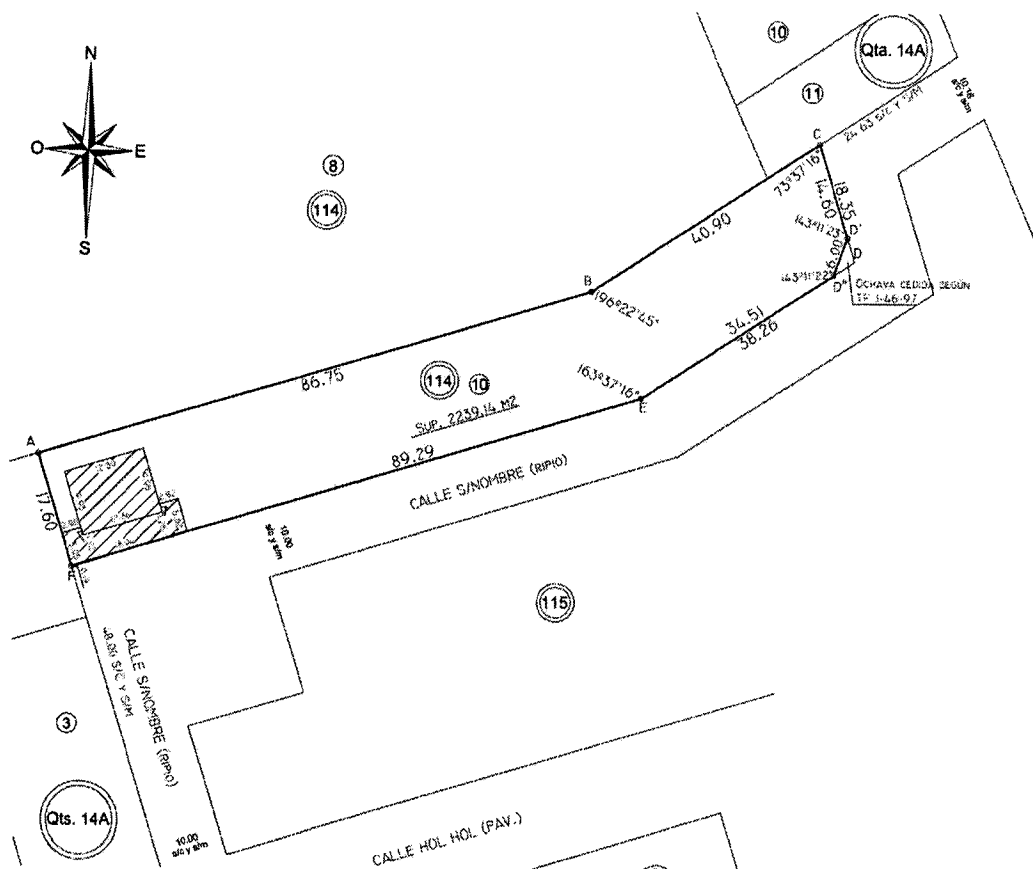
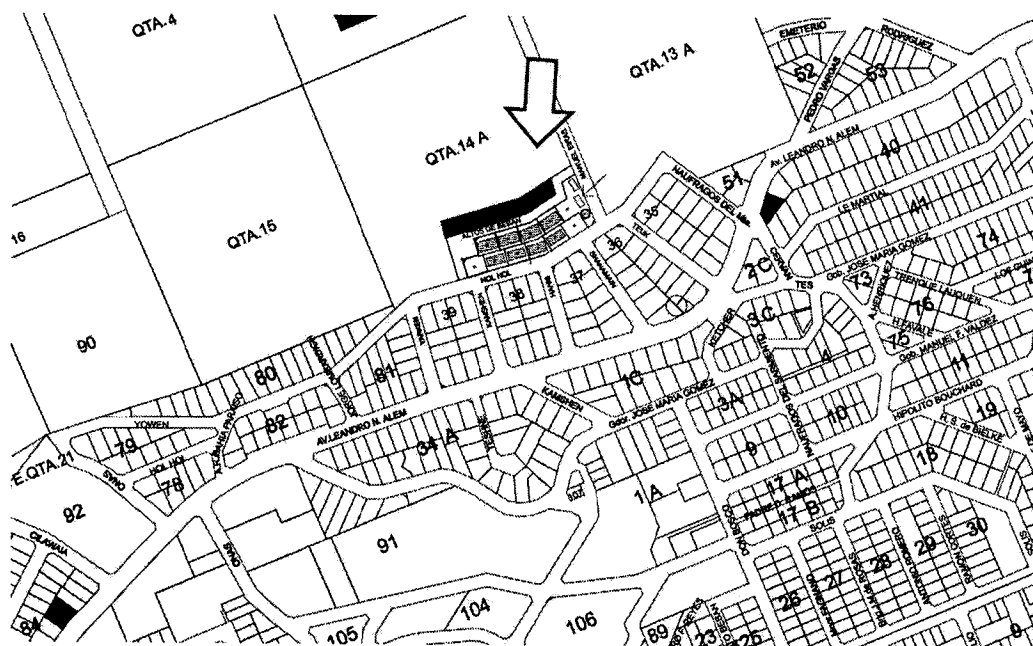
**Denominación Catastral:** Parcela 10 del Macizo 114, de la Sección D.

**Zonificación:** R2

## 2.4 Restricciones al Domino:

No se aplica ningún tipo de restricción al dominio para esta parcela.





### III. CARACTERISTICAS URBANISTICAS

#### 3.1 Zonificación y usos conforme al Código de Planeamiento Urbano del Inmueble objeto de implantación del proyecto. Indicadores Urbanísticos:

El **Área Urbana** se destina a asentamientos intensivos o en los que se desarrollaran usos vinculados con la residencia, actividades terciarias y de producción, según las disposiciones específicas que establecen para cada distrito. Dentro del Área Urbana se definen diferentes distritos.

Los distritos se denominan de acuerdo al uso dominante indicado en letra mayúscula, promoviéndose en ellos zonas con otros usos complementarios y necesarios para el desarrollo de la función principal, prohibiéndose los que resultasen no útiles o perjudiciales.

La parcela en la cual se ejecutará el proyecto se encuentra implantada en un **Área Urbana – R2** (definida por el Código de Planeamiento Urbano de la Municipalidad de Ushuaia).

El Área urbana está destinada a **RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA/BAJA** (Ordenanza Municipal N°2139/2000 – actualizada por Ordenanza Municipal N° 4926/2015).

Es un distrito destinado a la localización preferencial de viviendas con densidad media y baja, con tratamientos particulares en cuanto a formas, lenguajes y ocupación del suelo, circundadas e incluyendo en ellas mismas amplios espacios verdes con el fin de garantizar y preservar las condiciones óptimas de habitabilidad, admitiéndose usos conexos y complementarios con el residencial.

El área central abastece con servicios y equipamientos a las zonas adyacentes de toda la ciudad.

El uso predominante en la zona es de residencial densidad media/baja.

La cercanía a calles de jerarquía como la Avenida Alem, que se presenta como una gran conexión a las diversas partes de la ciudad, sumado a la oferta en materia de servicios existente en el lugar, constituyen un valor agregado a esta ubicación.

#### **Distrito Residencial:**

#### **Objetivos Generales**

- Alentar la construcción de viviendas y comercios complementarios con retiros frontales y laterales parquizados.
- Alentar arborización y parquización de la zona.
- Promover ensanche de calles secundarias indicadas según su jerarquización, tránsito.

#### **Propuestas de Proyecto**

- Ensanche de calles secundarias.
- Pavimentación calles de conexión Inter barrial (secundarias).
- Represtación vía pública.
- Arborización de la vía pública.



| USOS.                                                                                  |                        | USOS SEGUN TABLA.             |                |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------|----------------|
| <b>PRINCIPAL:</b> Vivienda unifamiliar y multifamiliar.                                |                        |                               |                |
| <b>COMPLEMENTARIO:</b> Comercio minorista, industria, talleres y servicios personales. |                        |                               |                |
| INDICADORES URBANÍSTICOS.                                                              |                        |                               |                |
| Parcela Mínima:                                                                        | Retiros:               | F.O.S. 0.60                   | DN: 600 hab/ha |
| Frente 12.00 m                                                                         | Frontal 3.00 m         | F.O.T. 1.20                   |                |
| Superficie 360.00 m <sup>2</sup>                                                       | Lateral no             | Altura Máxima S/L.E.: 9.00 m. | DU: 300 hab/ha |
|                                                                                        | Contrafrontal mínimo:  |                               |                |
|                                                                                        | Según Cap. V.1.3.1.    | Plano Límite Altura           |                |
|                                                                                        | Determinación del Esp. | Máx.:15.00 mts.               |                |
|                                                                                        | Libre Macizo.          |                               |                |
| PREMIOS                                                                                |                        |                               | INCREMENTO FOT |
| Por retiro unilateral 3.00 m como mínimo y en todo el ancho del lote y en altura.....  |                        |                               | 0.15           |
| Por construcción retirada de la L.E. ....                                              |                        |                               |                |
| Por cada metro de retiro.....                                                          |                        |                               | 0.03           |
| Hasta un máximo de.....                                                                |                        |                               | 0.15           |

Se trata de una zona de densidad baja cuyas construcciones existentes hasta una cuadra después de la Av. Alem hacia el norte. Las características edilicias son muy variadas, con un tejido en el que conviven parcelas densificadas con parcelas en las que se han insertado construcciones provisorias o precarias.

### 3.2 Área destinada a espacios públicos, porcentaje total

No se aplica en este caso. La superficie libre se encuentra limitada al uso de los propietarios. Si bien el proyecto corresponde a hotelería en un predio privado e individual y por lo tanto no se trata de un proyecto de urbanización, por la disposición de la nueva edificación en placa se prevé la conciliación de la vereda en el contorno de calle Manuel Eiras y Beban

### 3.3 Planimetría del predio y modificaciones previstas en el proyecto

El Terreno posee grandes diferencias en cotas de nivel en los sentidos de ambas calles.

Por su ubicación en un predio con características particulares, se advierte el acceso por 2 calles que presentan diferentes desniveles, lo que permite generar distintos ingresos a la construcción.

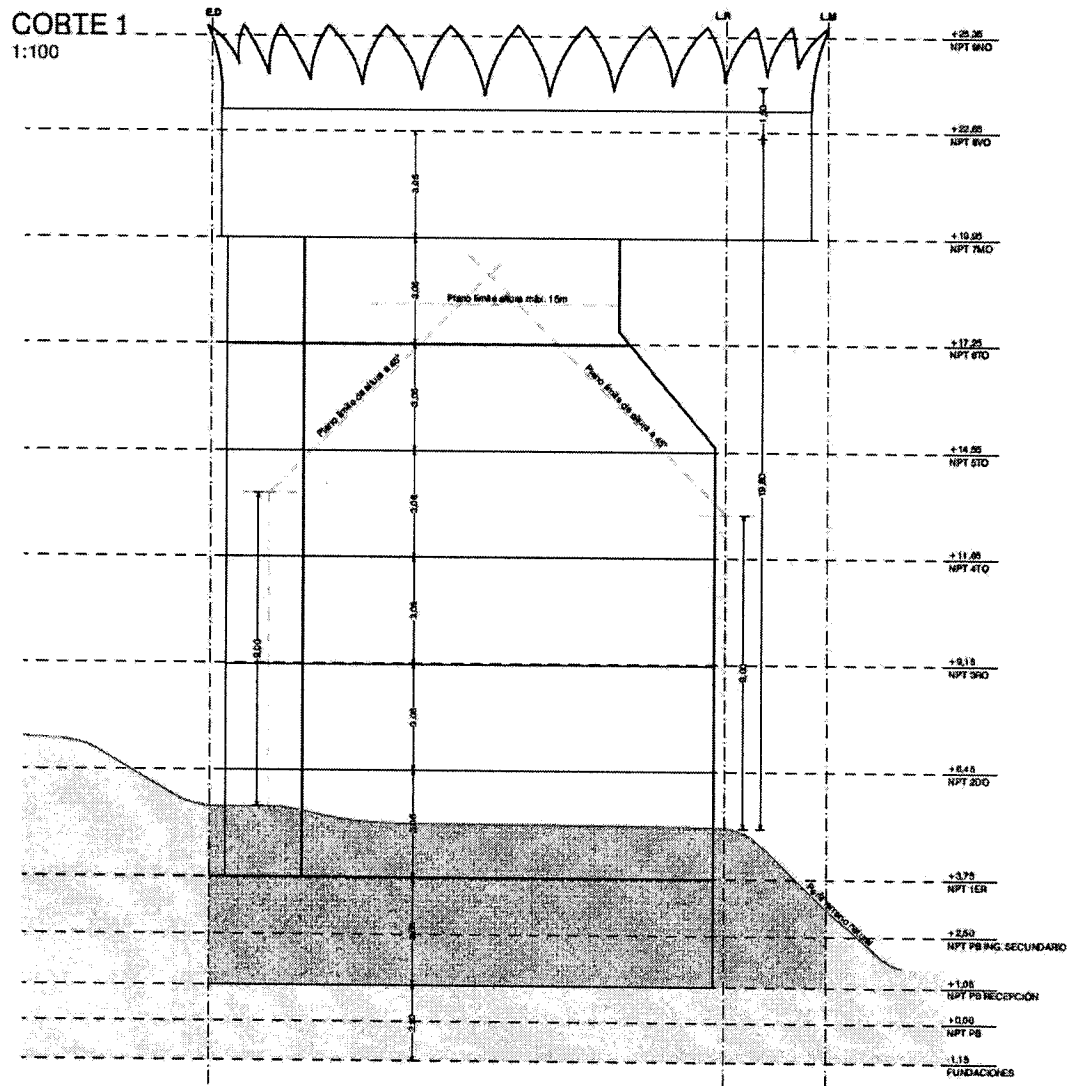
Por esto se puede decir que la topografía del lugar se modifica, y de esta forma (a través de remover un determinado volumen de tierra de 4773 m<sup>3</sup>, se intenta aprovechar el terreno modificado para lograr un espacio destinado a usos complementarios y anexos a los comercios de la planta baja del edificio.

Las modificaciones consisten en adaptar al volumen de tierra a extraer a las necesidades del emprendimiento, mejorando las condiciones del suelo (aportando relleno grillado), que permitirá absolver las cargas de una construcción, diseñada estructuralmente con Hormigón Armado de acuerdo al cálculo estructural.

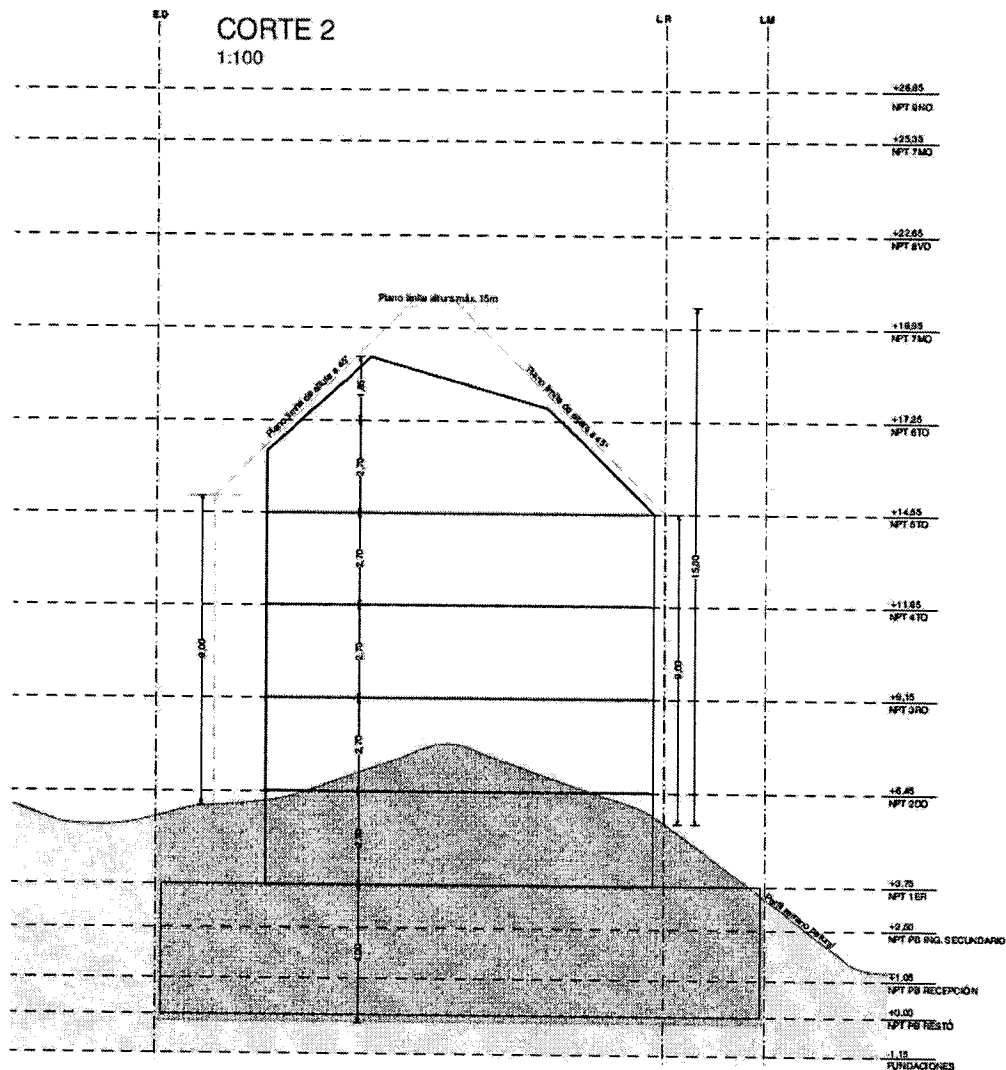
El material extraído, que consiste en aproximadamente 4773 m<sup>3</sup>, se usará en el relleno para el lote, conformando en consecuencia, muros de contención de suelos, y drenajes, para aliviar todo posible escurrimiento subterráneo imperceptible hasta el momento. El resto del material

extraído será reciclado. Utilizándose como relleno en terrenos anegados, no aptos para fundar; y el manto vegetal será reutilizado para en uso en el propio espacio libre del predio.

En los siguientes esquemas se puede observar la proporción de terreno que debe removerse para implantar el proyecto, como así también el porcentaje de F.O.T. a tenerse en cuenta. Según código tomando de referencia 1,50 m del perfil del terreno natural, no se computa el F.O.T. por debajo de ese plano limite.

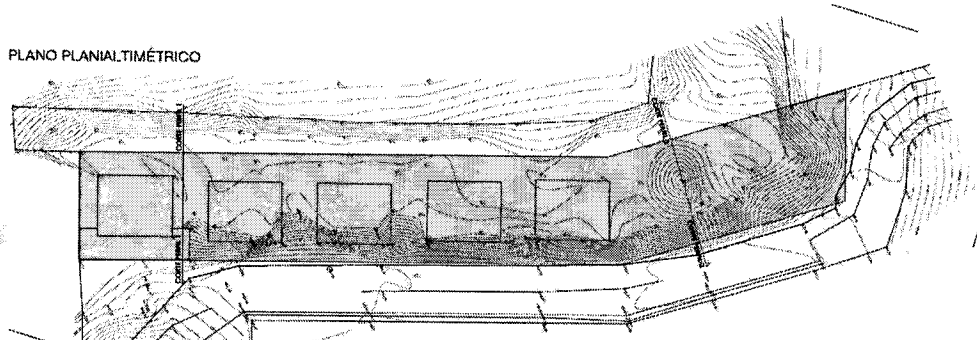


ESQUEMA CORTE PERFIL 1



ESQUEMA CORTE PERFIL 2

PLANO PLANIALTIMÉTRICO



PLANO PLANIALTIMÉTRICO

El volumen aproximado de terreno a remover es de **4773 m<sup>2</sup>**, representado en color verde en los esquemas de cortes de perfil.

### 3.4 Actividades conexas y complementarias al proyecto, que puedan ser traídas directa o indirectamente a la zona

El emprendimiento no implica alteración ni fragmentación de la trama urbana y, por el contrario, contribuye a consolidarla, favoreciendo el fortalecimiento de la manzana. Al tratarse de hotelería, contribuye a dar solución a la demanda habitacional transitoria de la ciudad. En resumen, el proyecto va a favorecer la zona al promover el uso mixto del distrito y alentar el equipamiento hotelero, para conformar una zona de servicios que abastece a toda la ciudad.

### 3.5 Principales componentes. Superficie del terreno. Superficie cubierta existente y/o proyectada. Dimensiones y localización. Edificios, obras principales y auxiliares.

El terreno donde se implantará la ampliación posee una superficie de 2239,14 m<sup>2</sup>. Actualmente en parte del lote se está desarrollando la primera fase de proyecto del Hotel.

**Denominación Catastral:** Parcelas 9 y 7, unificadas como lote 10, del Macizo 114, de la Sección D.

#### **Zonificación: R2**

El proyecto tiene una superficie total de 7771 m<sup>2</sup> aproximadamente a construirse en dos fases, mientras que la superficie computable para F.O.T. es de 5159 m<sup>2</sup>. En la primera fase de proyecto se construyeron 3241 m<sup>2</sup> de superficie, y en esta segunda fase de ampliación se proyectan la superficie restante de 1918 m<sup>2</sup>.

**PRIMERA FASE:** En **Planta Baja** se ubica el sector gastronómico junto con el lobby y recepción. Sobre un desnivel de +1.05ms se encuentra un área que cuenta con núcleos sanitarios públicos y del servicio, una cocina especializada, y 6 departamentos de dos ambientes (habitación, baño y cocina comedor) con ingresos independientes por calle Altos de Beban. En **Primer piso** se proyectan 35 habitaciones, y en **Segundo, Tercer y Cuarto Piso** se proyectan 36 habitaciones más 1 área de servicio por planta (874 m<sup>2</sup> por piso). Por último, en el **Quinto Piso** de 620 m<sup>2</sup> de superficie, cuenta con 26 habitaciones. En sumatoria en la fase 1 se proyectan un total de 175 habitaciones dobles con baño privado.

**SEGUNDA FASE "AMPLIACIÓN":** En **Planta Baja** se plantea un acceso desde la calle al palier de ascensores para acceder al restaurante en el 7mo piso. Esta planta también cuenta con espacios destinados al personal, núcleos sanitarios, lavandería y sala de máquinas.

Cada planta superior tiene una superficie de 398m<sup>2</sup>; desde **Primer piso a Cuarto piso** cuenta con 16 habitaciones dobles y en el **Quinto piso** 12 habitaciones (327m<sup>2</sup>). Todas las habitaciones cuentan con baño privado y frigobar orientadas en el frente y contrafrente del planteo.

El **Sexto piso** es una planta más reducida, de 177m<sup>2</sup> de superficie, donde se desarrolla una antesala del restaurante tipo living, con núcleos sanitarios públicos y donde también cuenta con un espacio de apoyo de cocina. Finalmente, en el **Séptimo piso** con una superficie de 220m<sup>2</sup>, se ubica el restaurante de planta circular y cerramiento vidriado. En sumatoria en la fase 2 se proyectan un total de 76 habitaciones dobles con baño privado. Y en sumatoria con las habitaciones de la fase 1 se desarrollarán un total de 251 habitaciones para el Hotel IBIS.

Para la presente zonificación y los premios obtenidos en la misma, el proyecto se encuentra dentro de todos los parámetros.

El FOS máx. correspondiente a la zonificación es de 0.60 y el FOT adm. es 1.20. Los indicadores proyectados nos dan FOS 0.65 y FOT 2.30, siendo menores que los requeridos y, por ende, se cumple con los indicadores urbanísticos.

En el proyecto la relación de superficie construida y la del terreno, nos da un 35% de superficie libre. Se aprovecha ese espacio libre para ventilar, estacionar y potenciar la zona generando un edificio que dé solución a la demanda hotelera turística. Con el balance de superficies obtenemos la sumatoria superficial de las plantas.

### 3.6 Instalaciones de almacenamiento y acopio, obrador. Espacios para maniobras y estacionamiento

El almacenamiento y acopio de materiales se realizará en los espacios libres del predio, disponiendo de un sector donde se llevará a cabo este almacenamiento. Su ubicación ira variando en relación al avance de la obra. La vía pública se mantendrá liberada en todas las etapas de la obra cumpliendo con las normas vigentes.

### 3.7 Residuos generados. Tratamiento

A efectos de cuidar el medio ambiente y no contaminarlo, en forma directa ni visual, se dispondrá permanentemente en las etapas de la obra de contenedores. En los mismos se depositarán los residuos de la construcción y la limpieza de la obra interior. Dichos contenedores serán trasladados por la empresa que los provee a los sectores destinados a su vaciado. Estará prohibida la quema de residuos, así mismo los residuos no serán tóxicos ni nocivos para el medio ambiente.

## OTROS COMPONENTES DEL PROYECTO

### 4.1 Movimiento de suelo

No se advierten modificaciones sustanciales del terreno. Se trata de aprovechar su condición. Las modificaciones consisten en la extracción del manto orgánico y un volumen de tierra de 4773 m<sup>3</sup>, para así poder disponer el edificio de acuerdo a las alturas de las calles circundantes.

4.2 El material extraído, como se mencionó en el punto 3.3 de esta guía de aviso, se usará en el relleno para el lote, conformando en consecuencia, muros de contención de suelos, y drenajes, para aliviar todo posible escurrimiento subterráneo imperceptible hasta el momento. El resto del material extraído será reciclado. Utilizándose como relleno en terrenos anegados, no aptos para fundar; y el manto vegetal será reutilizado para en uso en el propio espacio libre del predio.

### 4.3 Modificación de la cobertura vegetal existente en la etapa inicial y en la etapa de operación

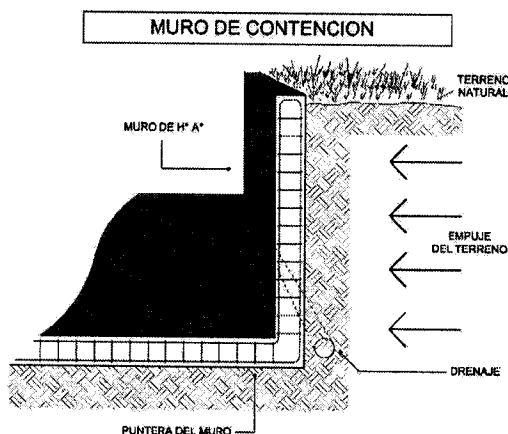
En nuestro análisis primario no se detectan modificaciones ni impactos en la vegetación significativos.

### 4.4 Deforestaciones previstas

No se prevén deforestaciones en el proyecto. No existe en el sector a intervenir vegetación de valor paisajístico, ni masa arbórea alguna.

### 4.5 Conformación de taludes. Procedimiento de estabilización

No se prevén taludes en el proyecto. Se proyectan Muros de contención.



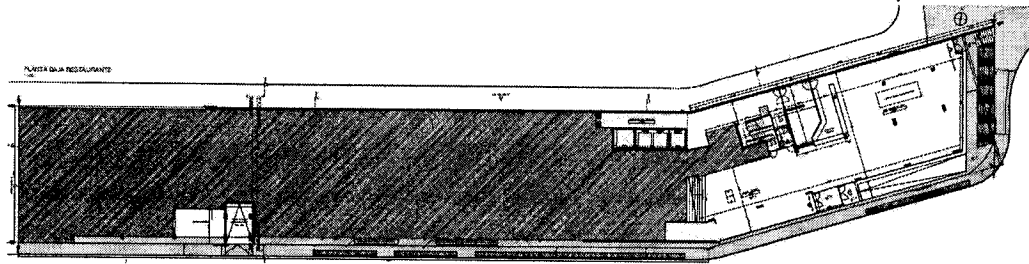
El muro de hormigón armado absorbe de manera eficiente el empuje del terreno natural. Su puntera evita que el momento generado por dicho empuje produzca un volcamiento.

Se prevé la instalación de un drenaje, que consiste en un caño de P.V.C. paralelo al muro en su parte inferior que recolecta el agua del terreno y la evacua hacia la instalación pluvial del

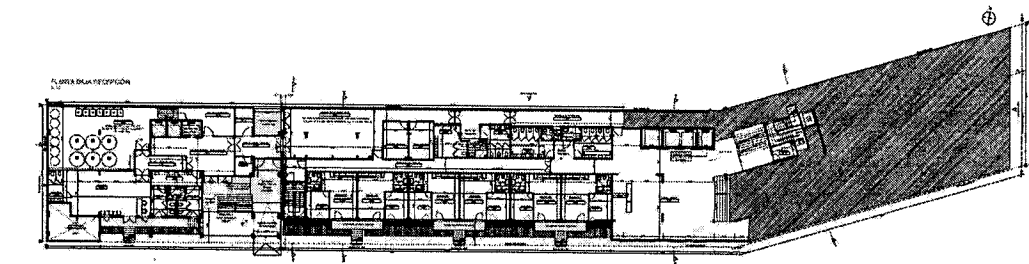
edificio. Esto es fundamental. Si bien no se encuentran cursos de agua perceptibles en el lote, pueden aparecer, debido a que aumenta la presión hidrostática en la parte posterior del muro.

El muro es un sistema de cohesión molecular mayor a una malla de gaviones, por ejemplo, que permitiría el escurrimiento del agua. Por eso se adopta el drenaje.

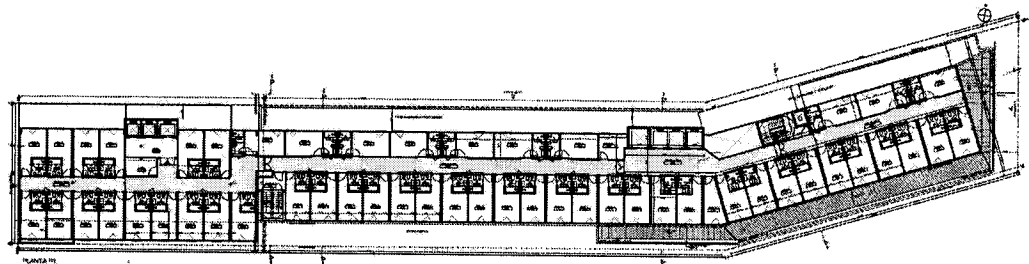
4.6 Dimensiones de los componentes y del conjunto, detalladas en planos indicativos  
Se adjuntan plantas, vistas e información gráfica del conjunto para facilitar su comprensión:



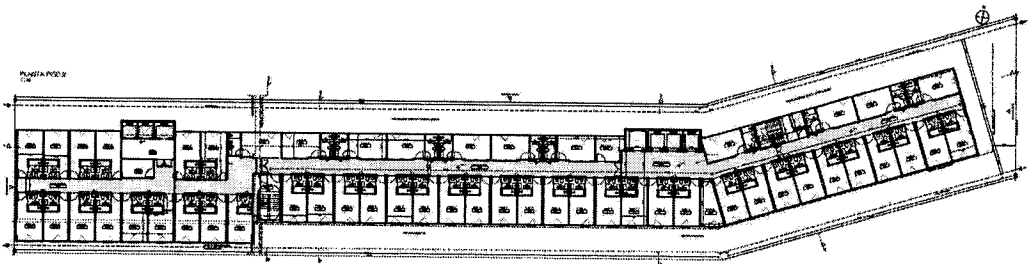
PLANTA BAJA - NIVEL +0,00



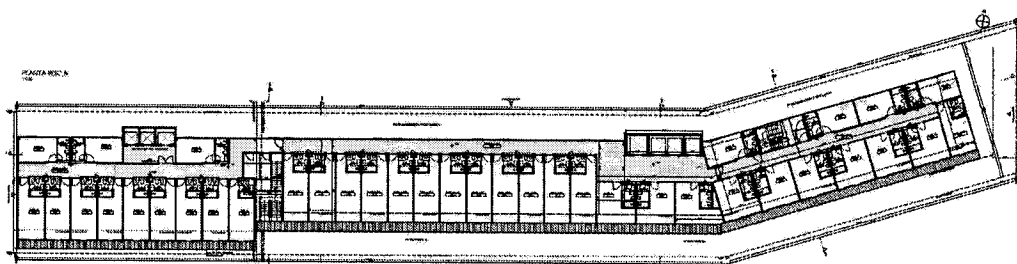
PLANTA BAJA - NIVEL +1,10



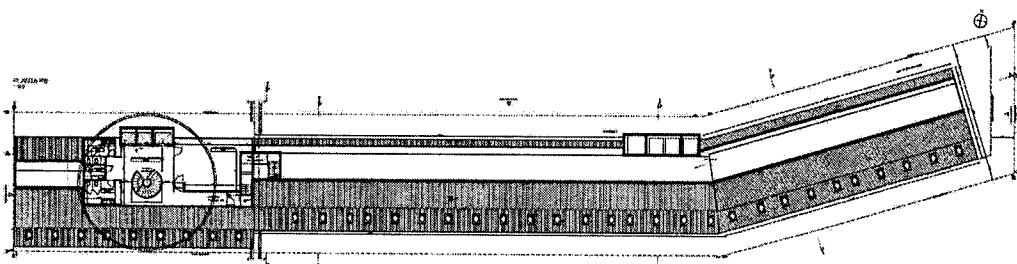
1ER NIVEL



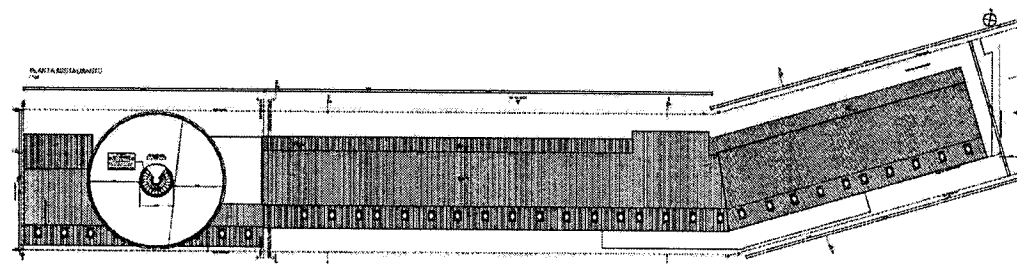
2DO, 3ER Y 4TO NIVEL - PLANTA TIPO



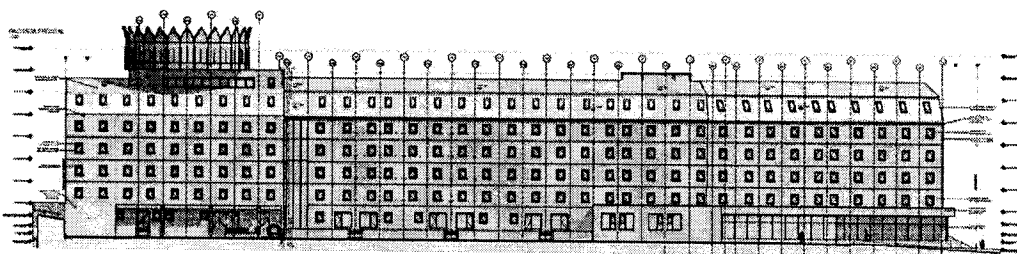
5TO NIVEL



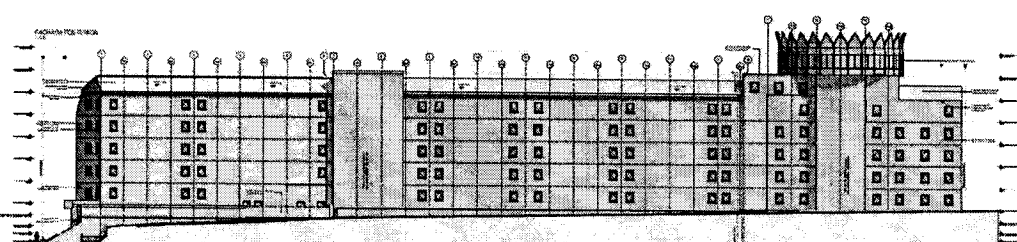
6TO NIVEL - ANTESALA RESTAURANTE



7MO NIVEL - RESTAURANTE



FACHADA FRONTAL



FACHADA POSTERIOR



## **SERVICIOS Y SANEAMIENTO**

### **5.1 Energía eléctrica y gas. Forma de provisión y distribución**

En la zona existe una red de infraestructura tanto eléctrica como de gas natural, el edificio se abastecerá por dichas redes.

Del cálculo de la instalación interna saldrán las secciones necesarias para conectarse a la red.

Se pedirá factibilidad a las empresas para realizar la conexión. Los organismos involucrados son los mismos que participan de cualquier construcción privada en zona urbana. Servicios públicos de Agua/Cloacas/Gas; y empresas privadas, del rubro construcción en sus múltiples variables.

### **5.2 Agua. Fuente, provisión y distribución. Usos y consumos**

La provisión de los servicios está garantizada, dada la ubicación de la parcela en una zona consolidada, que cuenta con el tendido de todas las prestaciones necesarias para el normal suministro del edificio.

Las instalaciones internas del edificio se efectuarán con cañerías de termo fusión. Agua caliente provista en cada unidad, por una caldera a gas natural.

El diámetro de conexión estará dado en función a los cálculos correspondientes. La reserva será acumulada en tanques de agua, los cuales abastecerán al conjunto por gravedad o por bombeo dependiendo la presión disponible.

### **5.3 Efluentes (cloacales y otros derivados de la actividad propuesta). Distribución espacial de redes y destino**

Tanto los efluentes cloacales como pluviales serán evacuados del edificio por gravedad, con cañerías de PVC cumpliendo con las normas. Los desagües pluviales serán en su totalidad de libre escurrimiento (salvo en los lugares que se requiera encauzar su escurrimiento) realizadas en caños de PVC.

#### IV. BENEFICIOS SOCIOECONOMICOS

##### 6.1 Objetivos y beneficios socioeconómicos a nivel local, Provincial y Nacional

Los objetivos socioeconómicos a nivel Local se centran en el aumento en la oferta de alojamiento turístico en un área de gran potencial que fomentará la consolidación de un barrio muy cercano al centro y el desarrollo del área que lo rodea.

Esto alienta a otros profesionales a conformar una zona comercial, a recuperar parcelas baldías o de baja densidad, y a promover la construcción de edificios con locales comerciales que enfrenten la demanda del sector. Es de público conocimiento el déficit, no solo habitacional, sino también de servicios esenciales tales como la provisión de agua, redes cloacales, energía eléctrica y factibilidad y provisión de gas. El proyecto estaría abastecido por todos estos servicios.

En la etapa de la construcción se crearán alrededor de 40 puestos directos de trabajo en construcción, para ciudadanos de Ushuaia, incluyendo el refuerzo de trabajadores esporádicos en rubros específicos, además de 6 puestos profesionales y 2 puestos administrativos.

La provisión de los materiales e insumos necesarios en la ejecución de la obra, se obtienen de los comercios locales en un 90%.

En la etapa de puesta en marcha del hotel, se incorporarán trabajadores calificados ligados al mantenimiento.

##### 6.2 Inversión total a realizar. Desarrollo temporal

Inversión Total a realizar: 16 meses de obra = USD\$ 4.000.000

##### 6.3 Etapas del proyecto y cronogramas

| ETAPA                                 | BIMES 1 | BIMES 2 | BIMES 3 | BIMES 4 | BIMES 5 | BIMES 6 | BIMES 7 | BIMES 8 |
|---------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Preparación del Terreno               |         |         |         |         |         |         |         |         |
| Estructura de H*A°                    |         |         |         |         |         |         |         |         |
| Estructura Metálica                   |         |         |         |         |         |         |         |         |
| Cerramiento exterior                  |         |         |         |         |         |         |         |         |
| Techado                               |         |         |         |         |         |         |         |         |
| Tabiques y Aberturas interior         |         |         |         |         |         |         |         |         |
| Contrapisos, Pisos y Revestimientos   |         |         |         |         |         |         |         |         |
| Instalaciones Gas, Sanit., Eléctricas |         |         |         |         |         |         |         |         |
| Pintura Interior y Exterior           |         |         |         |         |         |         |         |         |
| Limpieza de Obra                      |         |         |         |         |         |         |         |         |

#### 6.4 Cobertura vegetal. Descripción fisiográfica. Tipo, descripción y distribución

Como se mencionó anteriormente, el predio no presenta una vegetación a preservar, solo vegetación baja sectorizada. No cuenta con cobertura vegetal ni especies arbóreas ni arbustivas que deban ser protegidas.

El porcentaje total de espacios verdes, en relación a la parcela es de 35%, como queda expresado en el gráfico adjunto.

$$R = \frac{\text{Sup. Ocupada} = 1465,00}{\text{Sup. del lote} \quad 2239,14}$$

$$R = 0,65$$

$$O = 65\% \rightarrow L = 35\%$$

|                |         |            |
|----------------|---------|------------|
| Sup. Libre:    | 35%     | 774,00 m2  |
| Sup. Ocupada:  | 65%     | 1465,00 m2 |
| Sup. del Lote: | 100,00% | 2239,14 m2 |

#### 6.5 Suelos. Relieve y topografía

El terreno posee características especiales de desniveles, planteándose la necesidad de un perfilado para el mismo, como puede apreciarse en el **corte** que se adjunta a continuación, se realizarán muros de contención (ya descritos en el ítem 4.4 de la presente guía).

El suelo a nuestro primer análisis presenta un estado granular, perfectamente apto para fundar el proyecto. Del análisis de un ingeniero de suelos saldrá la tensión admisible y basándonos en ella calcularemos la estructura del edificio y su transmisión de cargas al suelo.

#### 6.6 Descripción del paisaje

Se trata de un lote inserto en el barrio Altos del Beban, en el límite noroeste de la ciudad y cercado a la Avenida Alem, estando muy vinculado al paisaje boscoso, por un lado, y urbano en proceso de consolidación, por otro.

No hay predominio de vegetación en estado natural. También se puede aportar que dada la diferencia de niveles en el terreno se pueden obtener vistas francas hacia la cordillera, la bahía y un panorama de la ciudad.

#### 6.7 Cursos de agua. Aspectos hídricos

No se encuentran cursos de agua perceptibles en el lote. En caso de encontrarlos durante el proceso de movimiento de suelos, se realizarán las tareas de entubado de los mismos, permitiendo que continúen el curso normal.

### Medidas de mitigación propuestas. Alternativas

El impacto que se puede identificar, es del tipo visual, pero al mismo tiempo es un aporte al afianzamiento de una zona en evidente proceso de densificación.

Se desestima cualquier posibilidad de impacto ambiental desfavorable. Debido a que el predio ya ha sido modificado por la acción del hombre, el cual no contiene elementos naturales que deban ser resguardados. Los efectos que producirá el proyecto son de carácter positivo, ya que contribuirá a mejorar la consolidación urbana en forma ordenada, de acuerdo a las normativas del lugar.

No se identifica ningún impacto del mencionado ítem.

A continuación, se adjuntan Matrices de impacto. El impacto es favorable.

### **MATRIZ DE IMPACTO AMBIENTAL - FASE CONSTRUCCION**

| ETAPA DE CONSTRUCCION       | MEDIO NATURAL    |                                         |                  |       |       | MEDIO ANTRÓPICO                |       |                      | SUMATORIA TOTAL | IMPACTO FASE CONSTRUCCION |
|-----------------------------|------------------|-----------------------------------------|------------------|-------|-------|--------------------------------|-------|----------------------|-----------------|---------------------------|
|                             | Aire - Atmósfera | Aguas Superficiales y Sub Superficiales | Suelo y Subsuelo | Flora | Fauna | Aspectos culturales y Sociales | Salud | Niveles de Ocupación |                 |                           |
| EXCAVACIÓN PARA FUNDACIONES | - 1              | 0                                       | 0                | 0     | 0     | 0                              | 0     | + 1                  | 0               | + 2                       |
| FASE CONSTRUCCIÓN           | - 1              | 0                                       | 0                | 0     | 0     | + 2                            | 0     | + 1                  | + 2             |                           |

0 NULO ; 1 BAJO ; 2 MEDIO ; 3 ALTO  
(-) NEGATIVO ; (+) POSITIVO  
+/- 10 BAJO ; +/- 20 MEDIO ; +/- 30 ALTO

### **MATRIZ DE IMPACTO AMBIENTAL - FASE OPERACIÓN**

| DEPARTAMENTOS             | MEDIO NATURAL    |                                         |                  |       |       | MEDIO ANTRÓPICO                |       |                      | SUMATORIA TOTAL | IMPACTO FASE CONSTRUCCION |
|---------------------------|------------------|-----------------------------------------|------------------|-------|-------|--------------------------------|-------|----------------------|-----------------|---------------------------|
|                           | Aire - Atmósfera | Aguas Superficiales y Sub Superficiales | Suelo y Subsuelo | Flora | Fauna | Aspectos culturales y Sociales | Salud | Niveles de Ocupación |                 |                           |
| INQUILINOS - PROPIETARIOS | 0                | 0                                       | 0                | 0     | 0     | + 1                            | + 1   | 0                    | + 2             | + 2                       |

0 NULO ; 1 BAJO ; 2 MEDIO ; 3 ALTO  
(-) NEGATIVO ; (+) POSITIVO  
+/- 10 BAJO ; +/- 20 MEDIO ; +/- 30 ALTO

Medidas de mitigación propuestas. Alternativas:

Las medidas de mitigación del impacto que puede generar una obra de esta escala, son:

- Actuar con responsabilidad sobre las parcelas lindantes
- Identificación y entubamiento de todo escurrimiento subterráneo que pueda ser percibido.



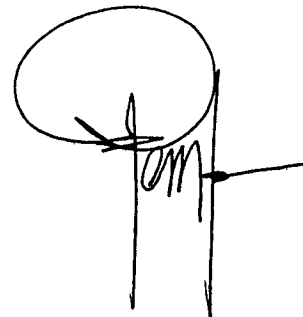
- Encauce de los escurrimientos superficiales, para no derivar en estancamientos de agua (que puedan ocasionar escarcha, y en consecuencia superficies peligrosas para el tránsito peatonal y vehicular), y previsión de la recolección de todos los desagües pluviales.
- Consolidación del espacio destinado a veredas, para asegurar la continuidad de los peatones que transiten por el lugar.
- Se proyecta un sector, previsto para alojamiento de los residuos diarios, realizando un compartimiento para estos. Este será cerrado y de fácil acceso para el servicio de recolección.

## Resumen

Este edificio contribuirá a la consolidación y modernización de una parcela de la ciudad. También podemos decir que se intenta, ofrecer alternativas de construcción contemporáneas, de materiales nobles y duraderos, y con final de obra garantizado, evitando por todos los medios el desenlace de la obra inconclusa.

Este edificio brindará:

- 1) Un funcionamiento ordenado.
- 2) Seguridad contra siniestros.
- 3) Confort (dado que están dadas las garantías para que los huéspedes no se vean invadidos por ruidos molestos, ni condicionamientos para el desarrollo de las actividades más frecuentes).
- 4) Higiene ambiental por los recaudos que se tomarán al respecto.
- 5) Salud, ya que los ambientes poseen suficiente iluminación y ventilación natural, y premisas que han sido consideradas para el desarrollo de las unidades.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'E' followed by a series of loops and a horizontal line at the end.

Arq. Edgardo Perez  
RPC 333



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

"2025, año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, símbolo de amor y humildad"

## DIRECCION DE OBRAS PRIVADAS

### ACTA DE CORRECCION

Nº

FECHA: 10 de septiembre de 2025

NOM. CATASTRAL PROV.:

NOM. CATASTRAL DEFIN.: D-114-10

DOMICILIO:

Nº 1065

EXPEDIENTE DE OBRA: E 7729-2024

TIPO DE OBRA: MODIFICACION DE OBRA EN EJECUCION

PROPIETARIO: FIN DEL MUNDO URBANIZACIONES S.R.L.

ADJUDICATARIO: SEA VIEW USHUAIA FIDEICOMISO

PROFESIONAL: ARQ PEREZ EDGARDO ALBERTO

RPC Nº 333

POR INTERMEDIO DE LA PRESENTE SE ENTREGA AL PROFESIONAL DE LA OBRA EN CUESTION LA DOCUMENTACION CON LAS OBSERVACIONES PERTINENTES, DEJANDOSE CONSTANCIA QUE MIENTRAS ESTAS NO SEAN SUBSANADAS NO SE DARA CURSO A LA TRAMITACION DEL EXPEDIENTE DE OBRA CORRESPONDIENTE, DEBIENDO CUMPLIR CON LO INDICADO, DENTRO DE UN PLAZO DE 15 DIAS HABILES CONTADOS A PARTIR DE SU NOTIFICACION VENCIDO DICHO PLAZO, LA RESPECTIVA DOCUMENTACION PASARA A OBRAS DESISTIDAS, SEGUN LO ESTABLECIDO EN EL CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO DE LA CIUDAD DE USHUAIA (ART. II.2.2.20, inc c)

#### OBSERVACIONES:

- 1 NO CUMPLE ALTURA MAXIMA SEGÚN ART.VII.1.2.1.2 CPU (INDICADORES URBANISTICOS).-
- 2 NO CUMPLE FOT Y FOS.-
- 3 NO CUMPLE RETIROS.-
- 4 SE EXCEDE EN LA ENVOLVENTE.-
- 5 NO CUMPLE ART.III.6.1.5.CE.(ESCALERA HELICOIDAL).-
- 6 RESTORANT NO CUMPLE O.M.Nº 3005 INC.I.1.A.1. (ACCESIBILIDAD).-
- 7 SE DEBERA PRESENTAR PLANOS VISADOS POR BOMBEROS Y POR LA DPOSS (DESAGUES Y CLOACAS).-
- 8 SE DEBERA PRESENTAR INFORME DE FACTIBILIDAD POR LA DPOSS.-
- 9 SE DEBERA PRESENTAR INFORME DE BOMBEROS.-
- 10 SE DEBERA DECLARAR MURO DE CONTENCION CON SU RESPECTIVA MEMORIA DE CALCULO Y PLANOS DE ESTRUCTURA.-
- 11 SE DEBERA PRESENTAR INFORME TECNICO SOBRE METODOLOGIA A EMPLEAR Y CONTENCION PROVISORIA Y DEFINITIVA A EJECUTAR AL MOMENTO DEL MOVIMIENTO DE SUELO.-
- 12 FALTAN SILUETAS DE SUPERFICIE A FIN DE VERIFICAR METROS CUADRADOS EN CALCULO DE FOT Y FOS.-
- 13 FALTA DECLARAR PLANILLA DE VENTILACION E ILUMINACION.-
- 14 EN CORTES Y PLANTAS SE DEBERA INDICAR MUROS DE CONTENCION.-
- 15 DEBERA PRESENTAR CERTIFICADO DE INFUETUR.-
- 16 SE DEBERA ACOTAR CABINA DE ACCENSORES A FIN DE VERIFICAR ART.III.7.7.3 CE
- 17 LOCAL Nº A010 NO CMPLA ART.III.8.3.1.CE Y III.8.7 CE.-
- 18 SE DEBERA DECLARAR USO ENTRE LOCALES B001 Y APOYO DE COCINA.-

\* LAS CORRECCIONES DEBERAN ENVIARLAS A [dir.obrasprivadas@ushuaia.gob.ar](mailto:dir.obrasprivadas@ushuaia.gob.ar) \*

\* LOS DERECHOS PODRAN SER ABONADOS MEDIANTE LA VENTANILLA DIGITAL DEL PROPIETARIO \*

-SE RECUERDA AL PROFESIONAL QUE PARA TODA OBRA A EJECUTAR SE DEBERA CONTAR CON LA FACTIBILIDAD DE LOS SERVICIOS, LOS MISMOS SE TRAMITAN EN LOS CORRESPONDIENTES ENTES.-

GASPAR LEANDRO ROBLES PINO  
Maestro Mayor de Obras  
DEPARTAMENTO OBRAS GENERALES  
DIRECCION DE OBRAS PRIVADAS



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

"2025, año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, símbolo de amor y humildad"

## DIRECCION DE OBRAS PRIVADAS

### ACTA DE CORRECCION

Nº

FECHA: 10 de septiembre de 2025

NOM. CATASTRAL PROV.:

NOM. CATASTRAL DEFIN.: D-114

DOMICILIO: ALTOS DEL BEBAN

Nº 1065

EXPEDIENTE DE OBRA: E 7729-2024

TIPO DE OBRA: MODIFICACION DE OBRA EN EJECUCION

PROPIETARIO: FIN DEL MUNDO URBANIZACIONES S.R.L.

ADJUDICATARIO: SEA VIEW USHUAIA FIDEICOMISO

PROFESIONAL: ARQ PEREZ EDGARDO ALBERTO

RPC Nº 333

POR INTERMEDIO DE LA PRESENTE SE ENTREGA AL PROFESIONAL DE LA OBRA EN CUESTION LA DOCUMENTACION CON LAS OBSERVACIONES PERTINENTES, DEJANDOSE CONSTANCIA QUE MIENTRAS ESTAS NO SEAN SUBSANADAS NO SE DARA CURSO A LA TRAMITACION DEL EXPEDIENTE DE OBRA CORRESPONDIENTE, DEBIENDO CUMPLIR CON LO INDICADO, DENTRO DE UN PLAZO DE 15 DIAS HABILES CONTADOS A PARTIR DE SU NOTIFICACION VENCIDO DICHO PLAZO, LA RESPECTIVA DOCUMENTACION PASARA A OBRAS DESISTIDAS, SEGUN LO ESTABLECIDO EN EL CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO DE LA CIUDAD DE USHUAIA (ART II.2.220), INC c)

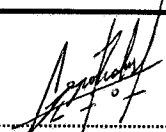
#### OBSERVACIONES:

- 19 FALTAN COTAS EN LOCALES Nº A012, A013 Y A018 EN PLANTA BAJA (AMPLIACION).-
- 20 FALTAN COTAS EN PATIO DE VENTILACION E ILUMINACION.-
- 21 FALTA ACOTAR LOCAL Nº A106.-
- 22 SE DEBERA DESIGNAR USO DEL LOCAL QUE ESTA A LA DERECHA DEL LOCAL Nº A601. A FIN DE VERIFICAR .-
- 23 SE DEBERA INDICAR PREMIOS POSIBLES A FIN DE VERIFICARLOS.-

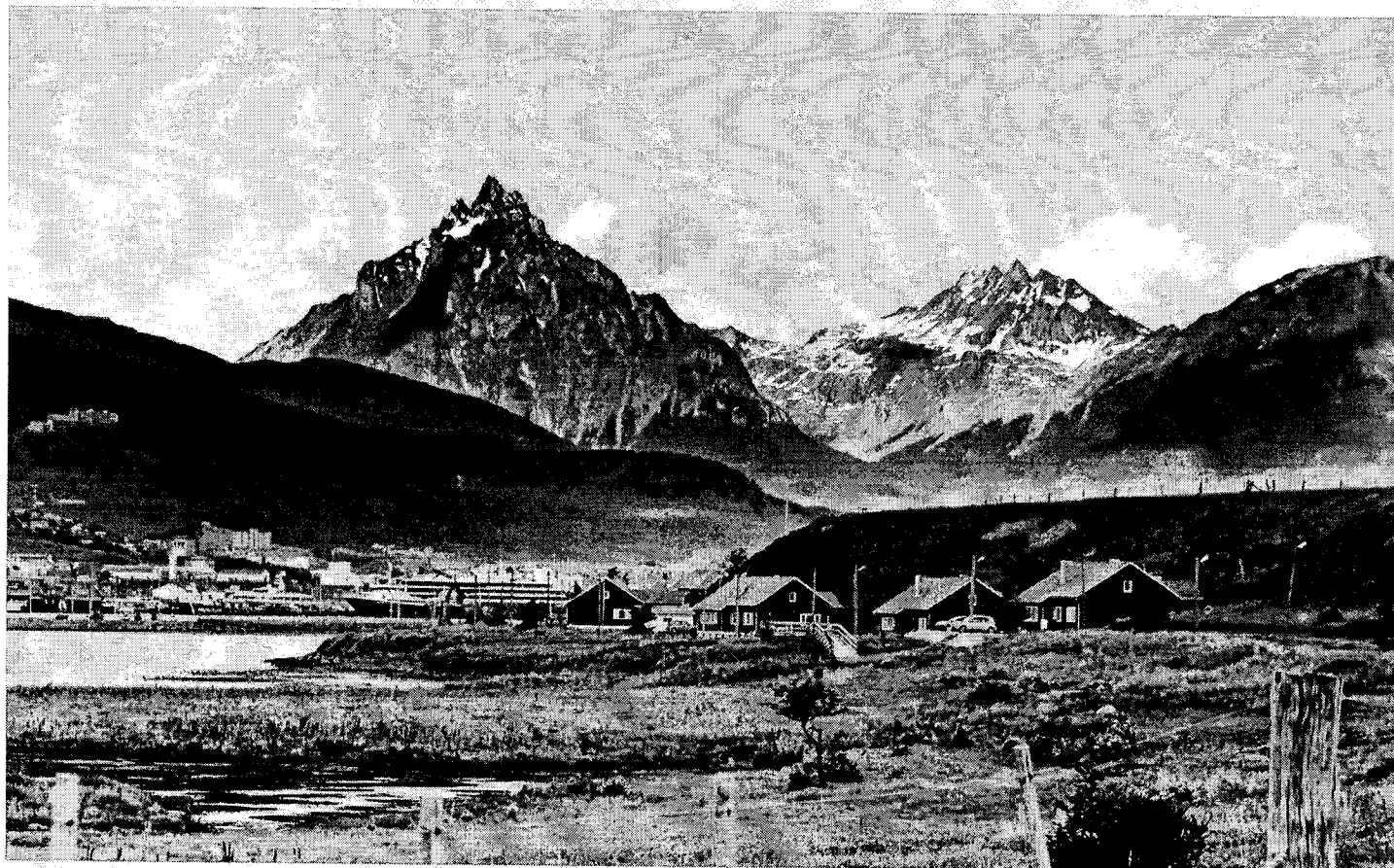
\* LAS CORRECCIONES DEBERAN ENVIARLAS A [dir.obrasprivadas@ushuaia.gob.ar](mailto:dir.obrasprivadas@ushuaia.gob.ar) \*

\* LOS DERECHOS PODRAN SER ABONADOS MEDIANTE LA VENTANILLA DIGITAL DEL PROPIETARIO \*

-SE RECUERDA AL PROFESIONAL QUE PARA TODA OBRA A EJECUTAR SE DEBERA CONTAR CON LA FACTIBILIDAD DE LOS SERVICIOS, LOS MISMOS SE TRAMITAN EN LOS CORRESPONDIENTES ENTES.-

  
GASPAR LEANDRO ROBLES PINO  
Maestro Mayor de Obras  
DEPARTAMENTO OBRAS GENERALES  
DIRECCION DE OBRAS PRIVADAS





**Solicitud de Excepción**  
**PROYECTO ESPECIAL**  
**Hotel Ibis Styles Ushuaia**

**-Restaurante 360° Panorámico**  
**- Hotel de 251 habitaciones**

## **PROYECTO ESPECIAL** **Solicitud de Excepción**

Propietario: SEA VIEW USHUAIA FIDEICOMISO

Domicilio: Altos de Beban 1047

Denom. Catastral: Sección D - Macizo 114 - Parcela 10

Expediente: Modificación de Obra en Ejecución, Ampliación

Señoras y Señores miembros del Consejo de Planeamiento Urbano (CoPU)  
de la Municipalidad de Ushuaia.

Hacemos llegar a Uds, nuestra propuesta de inversión, que va más allá del simple desarrollo inmobiliario/ hotelero. Nuestro Proyecto del Hotel Ibis Styles Ushuaia es un emprendimiento que, por su magnitud, alcance y potencialidad transformadora, requiere y justifica ser analizado y tratado bajo la figura de "Proyecto Especial", tal como lo establece nuestro Código de Planeamiento Urbano.

Este Ibis Styles Ushuaia, no es solo un hotel, es la puerta de entrada al sistema de hostelería Estandarizada, una cadena hotelera internacional. Es una inversión que consolidará la posición de Ushuaia como destino turístico de primer nivel. Un proyecto de esta envergadura actuará como un catalizador para el desarrollo, no solo en la zona donde se ubicará, sino en la economía y la imagen de Ushuaia a nivel global.

Este proyecto no solo se alinea con los objetivos de crecimiento de la ciudad, sino que los potencia. A través de este breve análisis, les mostraremos cómo el Hotel Ibis Styles generará empleo genuino, revitalizará una zona de la ciudad y se convertirá en un nuevo hito urbano, enriqueciendo la oferta turística y la calidad de vida de nuestros ciudadanos.

A continuación, presentamos los seis ejes fundamentales que justifican su tratamiento como Proyecto Especial:

# Hotel Ibis Ushuaia

## 1. Ubicación de Ushuaia en la órbita de las cadenas hoteleras internacionales



El proyecto Ibis Styles Ushuaia, no es una simple adición de plazas hoteleras; es la implantación de una marca de renombre global de la Cadena Accor. Esto le confiere a Ushuaia una visibilidad y un respaldo que atraen a un tipo de turista que prioriza la familiaridad y los estándares de calidad de una cadena internacional. Ello eleva el estatus de la ciudad como destino turístico de primer nivel. La obra actúa como un faro que señala a Ushuaia en el mapa mundial del turismo de confort, ampliando su mercado más allá del tradicional viajero de aventura.



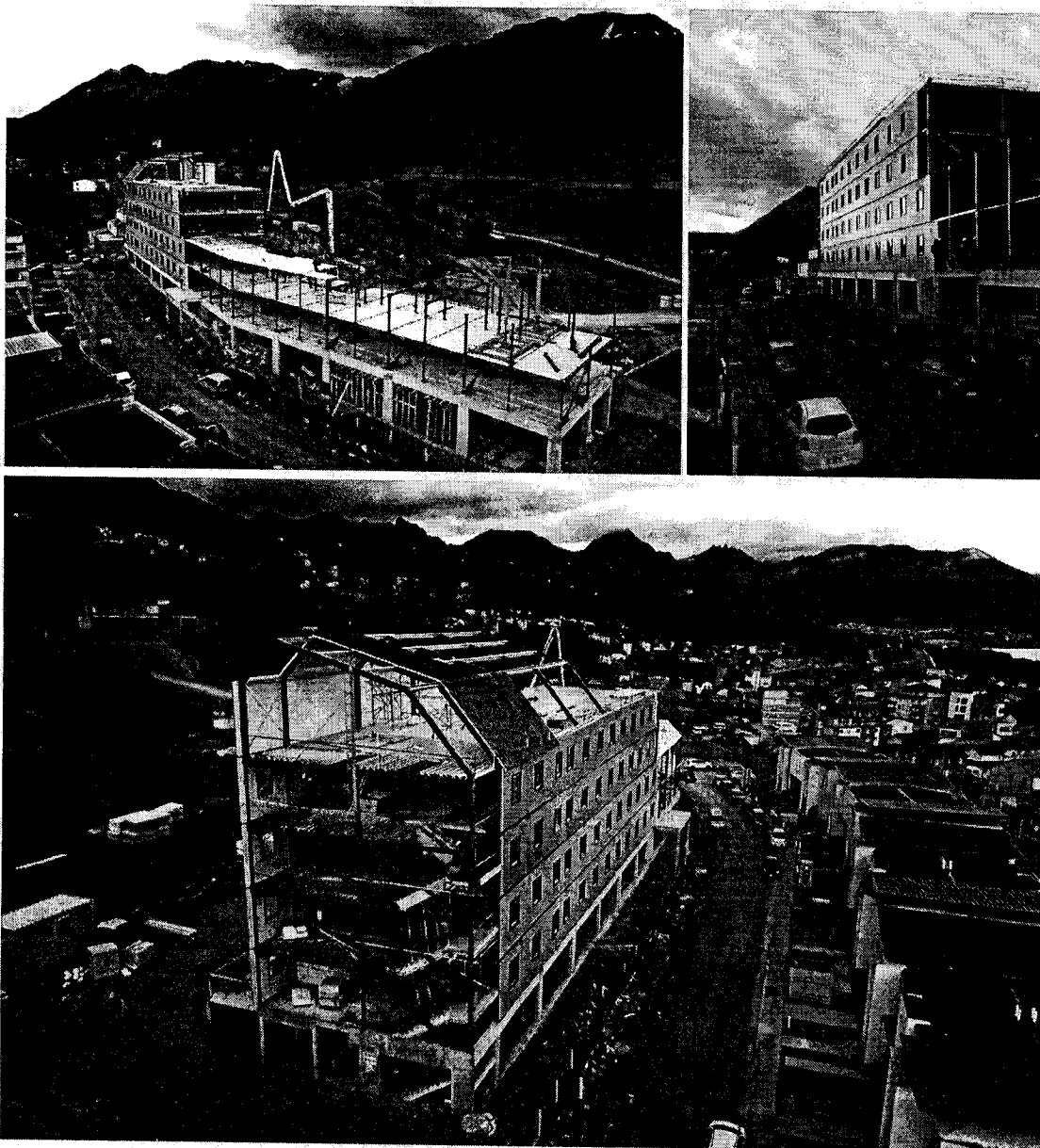
# Hotel Ibis Ushuaia

## 2. Impacto de la construcción en sistema comercial local



Un proyecto de la magnitud de este hotel, de 5 niveles (mas los 2 niveles relacionados con el espacio Gastronómico en altura), y más de 7,000 m<sup>2</sup> de superficie cubierta, esta demandando y demandará una cantidad significativa de mano de obra y de insumos locales.

Durante la fase de construcción, ya se están generando en promedio más de 250 puestos de trabajo directos e indirectos, incluyendo ingenieros, arquitectos, obreros especializados, y personal de servicios. La demanda de materiales de construcción, servicios logísticos, catering para la obra dinamiza a pequeñas y medianas empresas de Ushuaia, generando un efecto multiplicador en la economía local. Este flujo de capital e inversión es un motor económico que excede los parámetros de una obra residencial o comercial estándar.

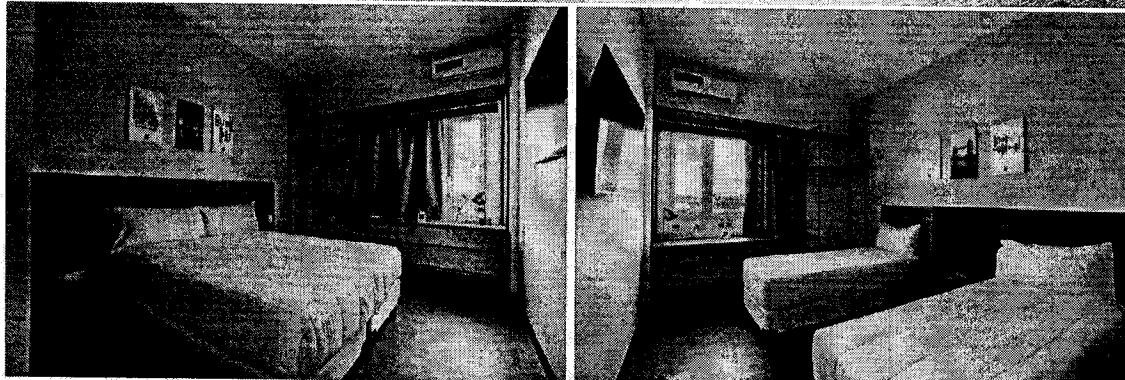


# Hotel Ibis Ushuaia

## 3. Generación de empleo en la etapa de operación



Una vez finalizada la construcción, la operación de un hotel de 251 habitaciones exigirá una planta estable de personal altamente cualificado. Se requerirán profesionales de la hotelería, chefs, personal de limpieza, conserjes, personal administrativo y de mantenimiento. En promedio, un hotel de esta magnitud puede generar entre 120 y 150 puestos de trabajo permanentes. Esta fuente de empleo estable y de calidad contribuye a la formalización de la economía local y al crecimiento del sector de servicios. Además, la capacitación del personal en los estándares de una cadena internacional mejora la calidad de la oferta turística global de la ciudad.



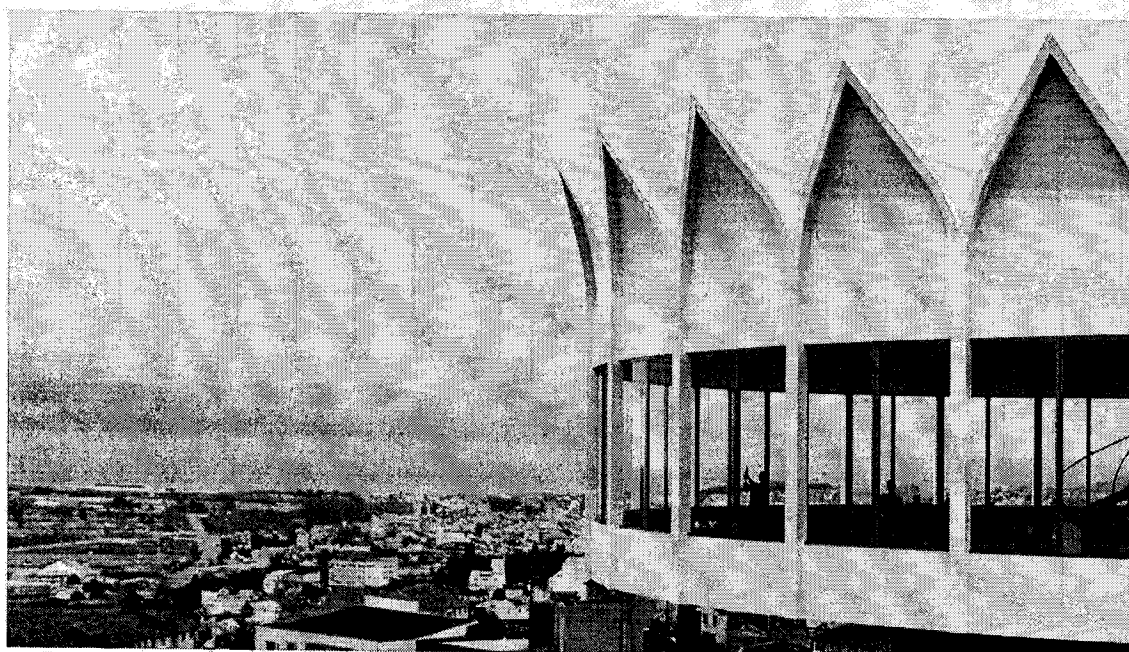


# Hotel Ibis Ushuaia

## 4. Creación de un nuevo hito urbano y gastronómico



La inclusión de un restaurante 360° en la planta 7 no es un simple servicio hotelero. Con su diseño innovador y su ubicación privilegiada, se convertirá en un hito urbano distintivo, un punto de referencia para la ciudad. Ofrecerá vistas panorámicas de la bahía, el Canal Beagle y las montañas circundantes, atrayendo no solo a los huéspedes del hotel, sino también a residentes locales y visitantes. Este nuevo espacio gastronómico, un restaurante innovador, no es solo para turistas. Proporcionará un nuevo lugar de encuentro para los residentes de la ciudad, ofreciendo una opción para celebraciones, reuniones de negocios o simplemente una cena especial. Esto enriquece la vida social y cultural de la comunidad, reforzando el sentido de pertenencia.

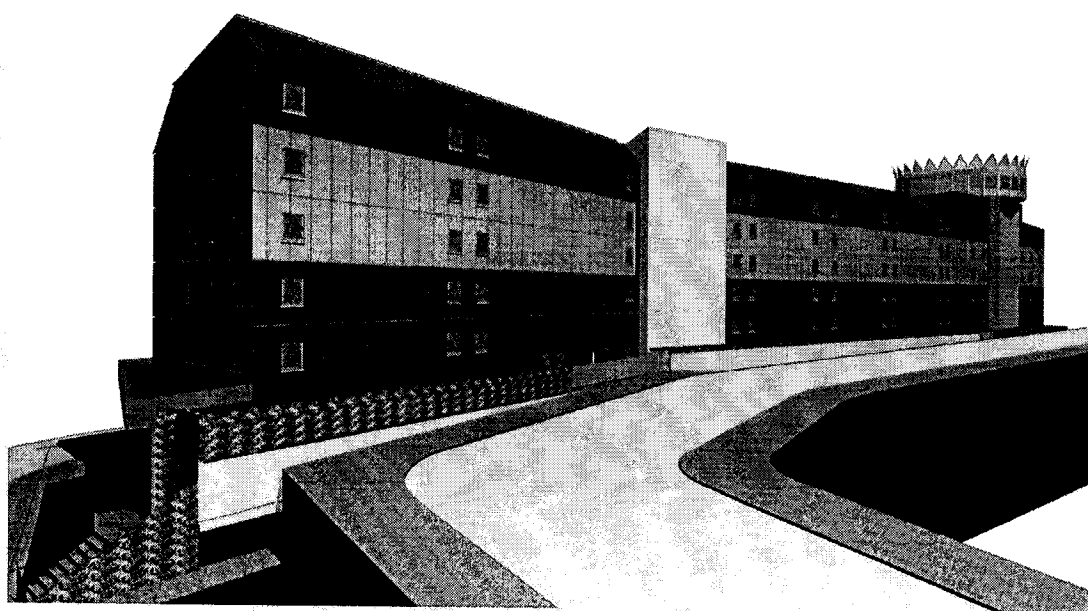
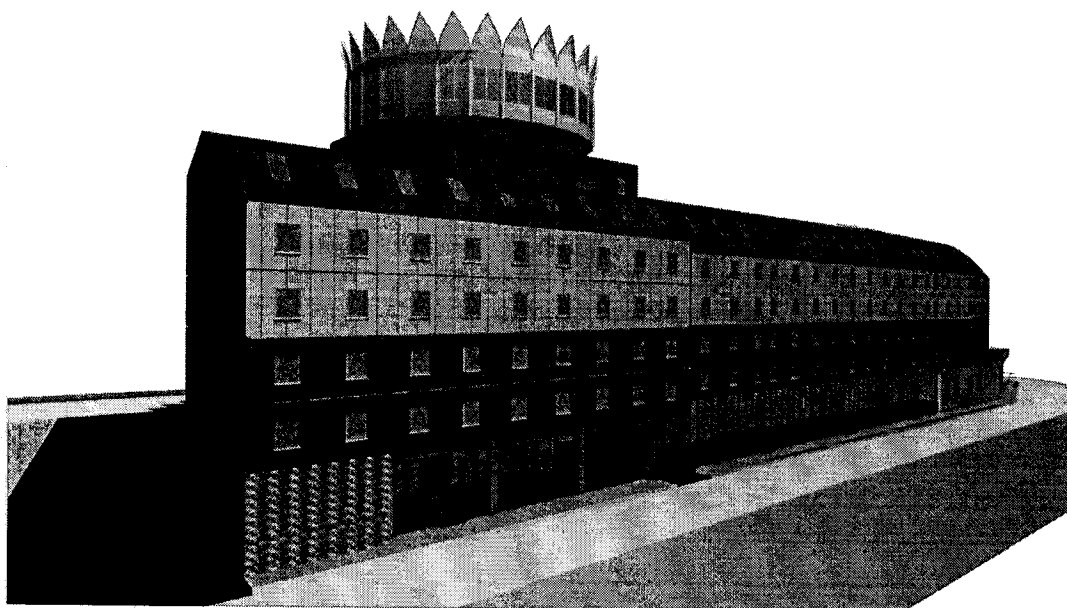


# Hotel Ibis Ushuaia

## 5. La magnitud del hotel y su relevancia



Con sus 251 habitaciones, el Hotel Ibis Styles Ushuaia se posicionará como el hotel más grande de la cadena en la Argentina y uno de los más grandes de Sudamérica. Este hecho no es menor, ya que consolida la posición de Ushuaia como un polo turístico regional. Esta gran capacidad de alojamiento permitirá recibir a un mayor número de grupos turísticos, congresos y eventos, lo que antes era logísticamente más complejo. La magnitud del proyecto justifica plenamente su tratamiento como Proyecto Especial, ya que sus dimensiones y su potencial de impacto superan con creces las de cualquier desarrollo inmobiliario convencional.

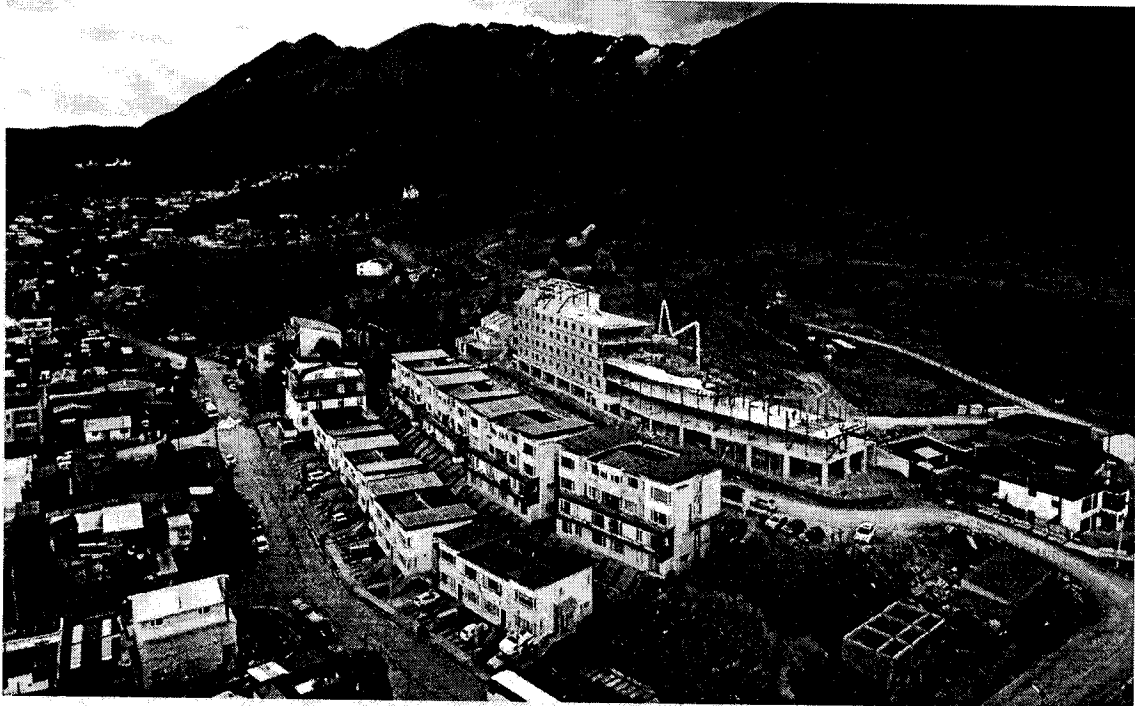


# **Hotel Ibis Ushuaia**

## **6. Enriquecimiento urbano y consolidación de la zona**



El proyecto se ubica en un sector de características predominantemente residenciales, lo que lo convierte en un catalizador de cambio. La llegada del hotel generará una revalorización urbana de la zona, impulsando mejoras en la infraestructura vial y de servicios. La necesidad de acceso, seguridad y servicios para un establecimiento de esta envergadura incentivará a la municipalidad y a la inversión privada a mejorar las calles, el alumbrado público y las redes de servicios básicos en el área circundante. De este modo, el hotel no solo se inserta en el paisaje urbano, sino que lo enriquece y lo transforma, sentando las bases para un desarrollo urbano más consolidado y funcional.



Consideramos que estas argumentaciones justifican la categorización del proyecto como "Proyecto Especial" debido a su singularidad, su magnitud y el impacto positivo que tendrá en múltiples dimensiones del desarrollo de Ushuaia.



**Señores miembros del Consejo de Planeamiento Urbano**

Como hemos demostrado, el proyecto del Hotel Ibis Styles trasciende los límites de una obra convencional. Es una inversión que generará empleo estable, revitalizará una zona urbana clave y elevará la imagen de Ushuaia en el escenario turístico internacional.

Tratarlo como un **Proyecto Especial** no es una excepción a la norma, sino una aplicación prudente e inteligente de un instrumento de planificación que nos permite manejar desarrollos singulares para el beneficio colectivo.

Por ello, confiamos en que este honorable cuerpo considerará nuestro proyecto no solo como un plan de inversión, sino como un motor de crecimiento y un socio estratégico en la construcción de un futuro más próspero para nuestra ciudad.

Agradecemos su tiempo y predisposición.

Atentamente.  
Julio Borghesi  
Sea View Ushuaia Fideicomiso



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

"2025, año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, símbolo de amor y humildad"

---

Secretaria de Habitat y Ordenamiento Territorial

Henriques Sanches Lorena Maria

Remito expediente para su intervención y efectos que estime corresponder, se adjunta pedido de excepción del profesional, acta de corrección y nueva Guía de aviso presentada.

---

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

*Firmado Digitalmente por MAESTRO  
MAYOR DE OBRA Seveca, Maximiliano  
Dario Angel MUNICIPALIDAD DE  
USHUALA Director de Obras  
Privadas 10/09/2025*



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

"2025, año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, símbolo de amor y humildad"

USHUAIA, 10/9/2025

DIRECCION DE TERRITORIO Y DESARROLLO LOCAL

SE GIRA PARA SU INTERVENCION.-

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

*Firmado Digitalmente por Secretaria de  
Habitat y Ordenamiento Territorial  
HENRIQUES SANCHES Maria Lorena  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA  
Funcionario/a Secretaria de Habitat y  
Ordenamiento Territorial 10/09/2025*

## PLANTA BAIA RESTAURANTE

PLAY

PLANTA BAJA RECEPCIÓN

FOUN  
T 10

**HOTEL IBIS USHUAIA**  
NIVEL PRIO PB - 6 Habitaciones SUITES  
Unidades de 1 Dormitorio  
**TOTAL 6 HABITACIONES**

**SEAL VIEW USHUALA FIDEICOMISO**

**SEA VIEW USHUAIA FIDEICOMISO**  
CINQUE MILES DE PASEO DE LA INDEPENDENCIA SUR 1.500.000.000

DOI: 10.1002/eqe.1461

**FORM 99-AUGUST 2013**

[illegible]

R2

1997-1998

20-24 de Litación

—

1990年 第2卷第2期  
 1990年 第2卷第2期

© 2000 Blackwell Science Ltd *Journal of Internal Medicine* 247: 395–401

21

Source: U.S. Department of Agriculture.

SEARCHED INDEXED  
SERIALIZED FILED  
APR 11 1968  
FBI - NEW YORK

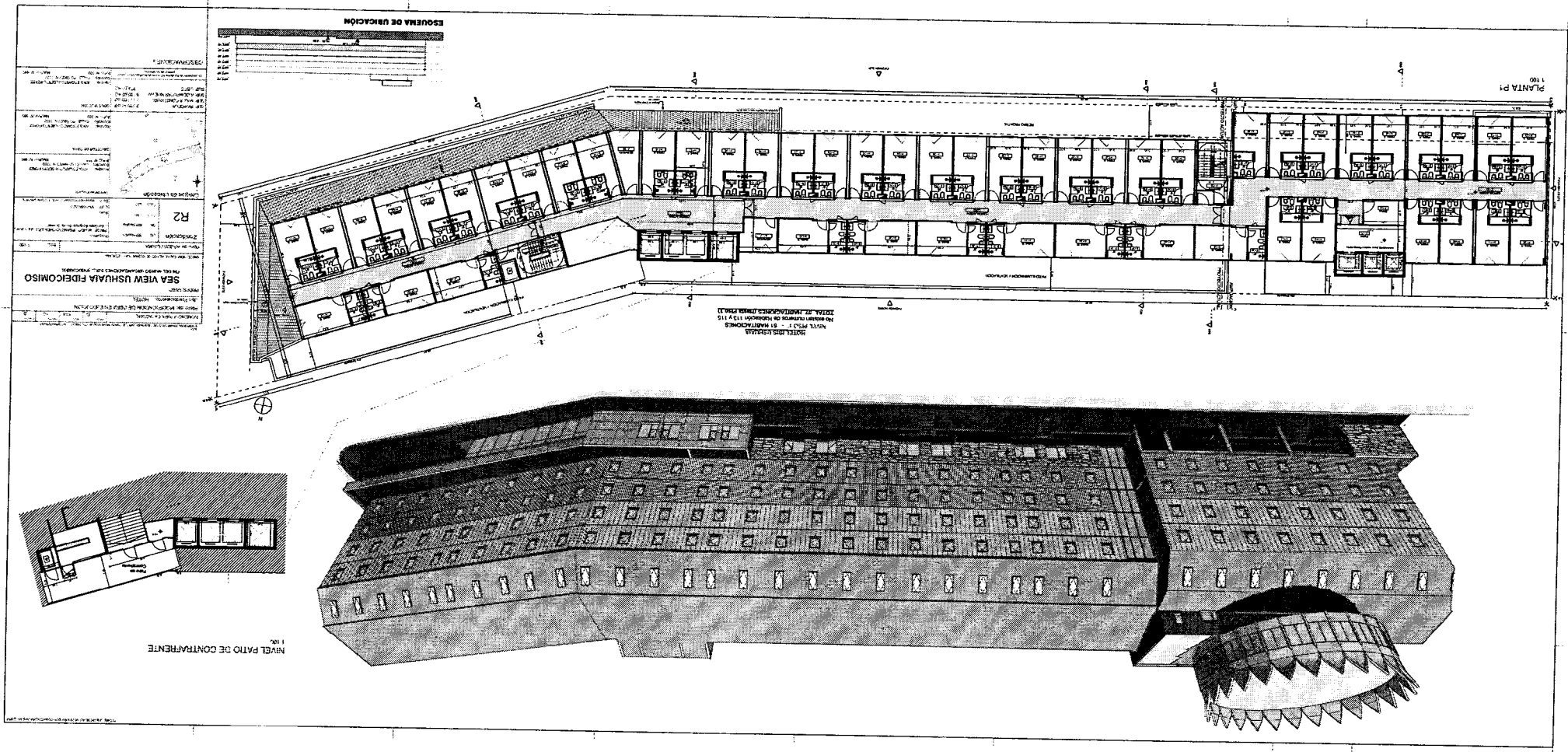
1. NAME \_\_\_\_\_  
 2. DATE \_\_\_\_\_  
 3. TIME \_\_\_\_\_  
 4. LOCATION \_\_\_\_\_  
 5. REASON \_\_\_\_\_  
 6. WITNESSES \_\_\_\_\_  
 7. SIGNATURE \_\_\_\_\_  
 8. INITIALS \_\_\_\_\_  
 9. REMARKS \_\_\_\_\_  
 10. DATE \_\_\_\_\_  
 11. TIME \_\_\_\_\_  
 12. LOCATION \_\_\_\_\_  
 13. REASON \_\_\_\_\_  
 14. WITNESSES \_\_\_\_\_  
 15. SIGNATURE \_\_\_\_\_  
 16. INITIALS \_\_\_\_\_  
 17. REMARKS \_\_\_\_\_  
 18. DATE \_\_\_\_\_  
 19. TIME \_\_\_\_\_  
 20. LOCATION \_\_\_\_\_  
 21. REASON \_\_\_\_\_  
 22. WITNESSES \_\_\_\_\_  
 23. SIGNATURE \_\_\_\_\_  
 24. INITIALS \_\_\_\_\_  
 25. REMARKS \_\_\_\_\_  
 26. DATE \_\_\_\_\_  
 27. TIME \_\_\_\_\_  
 28. LOCATION \_\_\_\_\_  
 29. REASON \_\_\_\_\_  
 30. WITNESSES \_\_\_\_\_  
 31. SIGNATURE \_\_\_\_\_  
 32. INITIALS \_\_\_\_\_  
 33. REMARKS \_\_\_\_\_  
 34. DATE \_\_\_\_\_  
 35. TIME \_\_\_\_\_  
 36. LOCATION \_\_\_\_\_  
 37. REASON \_\_\_\_\_  
 38. WITNESSES \_\_\_\_\_  
 39. SIGNATURE \_\_\_\_\_  
 40. INITIALS \_\_\_\_\_  
 41. REMARKS \_\_\_\_\_  
 42. DATE \_\_\_\_\_  
 43. TIME \_\_\_\_\_  
 44. LOCATION \_\_\_\_\_  
 45. REASON \_\_\_\_\_  
 46. WITNESSES \_\_\_\_\_  
 47. SIGNATURE \_\_\_\_\_  
 48. INITIALS \_\_\_\_\_  
 49. REMARKS \_\_\_\_\_  
 50. DATE \_\_\_\_\_  
 51. TIME \_\_\_\_\_  
 52. LOCATION \_\_\_\_\_  
 53. REASON \_\_\_\_\_  
 54. WITNESSES \_\_\_\_\_  
 55. SIGNATURE \_\_\_\_\_  
 56. INITIALS \_\_\_\_\_  
 57. REMARKS \_\_\_\_\_  
 58. DATE \_\_\_\_\_  
 59. TIME \_\_\_\_\_  
 60. LOCATION \_\_\_\_\_  
 61. REASON \_\_\_\_\_  
 62. WITNESSES \_\_\_\_\_  
 63. SIGNATURE \_\_\_\_\_  
 64. INITIALS \_\_\_\_\_  
 65. REMARKS \_\_\_\_\_  
 66. DATE \_\_\_\_\_  
 67. TIME \_\_\_\_\_  
 68. LOCATION \_\_\_\_\_  
 69. REASON \_\_\_\_\_  
 70. WITNESSES \_\_\_\_\_  
 71. SIGNATURE \_\_\_\_\_  
 72. INITIALS \_\_\_\_\_  
 73. REMARKS \_\_\_\_\_  
 74. DATE \_\_\_\_\_  
 75. TIME \_\_\_\_\_  
 76. LOCATION \_\_\_\_\_  
 77. REASON \_\_\_\_\_  
 78. WITNESSES \_\_\_\_\_  
 79. SIGNATURE \_\_\_\_\_  
 80. INITIALS \_\_\_\_\_  
 81. REMARKS \_\_\_\_\_  
 82. DATE \_\_\_\_\_  
 83. TIME \_\_\_\_\_  
 84. LOCATION \_\_\_\_\_  
 85. REASON \_\_\_\_\_  
 86. WITNESSES \_\_\_\_\_  
 87. SIGNATURE \_\_\_\_\_  
 88. INITIALS \_\_\_\_\_  
 89. REMARKS \_\_\_\_\_  
 90. DATE \_\_\_\_\_  
 91. TIME \_\_\_\_\_  
 92. LOCATION \_\_\_\_\_  
 93. REASON \_\_\_\_\_  
 94. WITNESSES \_\_\_\_\_  
 95. SIGNATURE \_\_\_\_\_  
 96. INITIALS \_\_\_\_\_  
 97. REMARKS \_\_\_\_\_  
 98. DATE \_\_\_\_\_  
 99. TIME \_\_\_\_\_  
 100. LOCATION \_\_\_\_\_  
 101. REASON \_\_\_\_\_  
 102. WITNESSES \_\_\_\_\_  
 103. SIGNATURE \_\_\_\_\_  
 104. INITIALS \_\_\_\_\_  
 105. REMARKS \_\_\_\_\_  
 106. DATE \_\_\_\_\_  
 107. TIME \_\_\_\_\_  
 108. LOCATION \_\_\_\_\_  
 109. REASON \_\_\_\_\_  
 110. WITNESSES \_\_\_\_\_  
 111. SIGNATURE \_\_\_\_\_  
 112. INITIALS \_\_\_\_\_  
 113. REMARKS \_\_\_\_\_  
 114. DATE \_\_\_\_\_  
 115. TIME \_\_\_\_\_  
 116. LOCATION \_\_\_\_\_  
 117. REASON \_\_\_\_\_  
 118. WITNESSES \_\_\_\_\_  
 119. SIGNATURE \_\_\_\_\_  
 120. INITIALS \_\_\_\_\_  
 121. REMARKS \_\_\_\_\_  
 122. DATE \_\_\_\_\_  
 123. TIME \_\_\_\_\_  
 124. LOCATION \_\_\_\_\_  
 125. REASON \_\_\_\_\_  
 126. WITNESSES \_\_\_\_\_  
 127. SIGNATURE \_\_\_\_\_  
 128. INITIALS \_\_\_\_\_  
 129. REMARKS \_\_\_\_\_  
 130. DATE \_\_\_\_\_  
 131. TIME \_\_\_\_\_  
 132. LOCATION \_\_\_\_\_  
 133. REASON \_\_\_\_\_  
 134. WITNESSES \_\_\_\_\_  
 135. SIGNATURE \_\_\_\_\_  
 136. INITIALS \_\_\_\_\_  
 137. REMARKS \_\_\_\_\_  
 138. DATE \_\_\_\_\_  
 139. TIME \_\_\_\_\_  
 140. LOCATION \_\_\_\_\_  
 141. REASON \_\_\_\_\_  
 142. WITNESSES \_\_\_\_\_  
 143. SIGNATURE \_\_\_\_\_  
 144. INITIALS \_\_\_\_\_  
 145. REMARKS \_\_\_\_\_  
 146. DATE \_\_\_\_\_  
 147. TIME \_\_\_\_\_  
 148. LOCATION \_\_\_\_\_  
 149. REASON \_\_\_\_\_  
 150. WITNESSES \_\_\_\_\_  
 151. SIGNATURE \_\_\_\_\_  
 152. INITIALS \_\_\_\_\_  
 153. REMARKS \_\_\_\_\_  
 154. DATE \_\_\_\_\_  
 155. TIME \_\_\_\_\_  
 156. LOCATION \_\_\_\_\_  
 157. REASON \_\_\_\_\_  
 158. WITNESSES \_\_\_\_\_  
 159. SIGNATURE \_\_\_\_\_  
 160. INITIALS \_\_\_\_\_  
 161. REMARKS \_\_\_\_\_  
 162. DATE \_\_\_\_\_  
 163. TIME \_\_\_\_\_  
 164. LOCATION \_\_\_\_\_  
 165. REASON \_\_\_\_\_  
 166. WITNESSES \_\_\_\_\_  
 167. SIGNATURE \_\_\_\_\_  
 168. INITIALS \_\_\_\_\_  
 169. REMARKS \_\_\_\_\_  
 170. DATE \_\_\_\_\_  
 171. TIME \_\_\_\_\_  
 172. LOCATION \_\_\_\_\_  
 173. REASON \_\_\_\_\_  
 174. WITNESSES \_\_\_\_\_  
 175. SIGNATURE \_\_\_\_\_  
 176. INITIALS \_\_\_\_\_  
 177. REMARKS \_\_\_\_\_  
 178. DATE \_\_\_\_\_  
 179. TIME \_\_\_\_\_  
 180. LOCATION \_\_\_\_\_  
 181. REASON \_\_\_\_\_  
 182. WITNESSES \_\_\_\_\_  
 183. SIGNATURE \_\_\_\_\_  
 184. INITIALS \_\_\_\_\_  
 185. REMARKS \_\_\_\_\_  
 186. DATE \_\_\_\_\_  
 187. TIME \_\_\_\_\_  
 188. LOCATION \_\_\_\_\_  
 189. REASON \_\_\_\_\_  
 190. WITNESSES \_\_\_\_\_  
 191. SIGNATURE \_\_\_\_\_  
 192. INITIALS \_\_\_\_\_  
 193. REMARKS \_\_\_\_\_  
 194. DATE \_\_\_\_\_  
 195. TIME \_\_\_\_\_  
 196. LOCATION \_\_\_\_\_  
 197. REASON \_\_\_\_\_  
 198. WITNESSES \_\_\_\_\_  
 199. SIGNATURE \_\_\_\_\_  
 200. INITIALS \_\_\_\_\_  
 201. REMARKS \_\_\_\_\_  
 202. DATE \_\_\_\_\_  
 203. TIME \_\_\_\_\_  
 204. LOCATION \_\_\_\_\_  
 205. REASON \_\_\_\_\_  
 206. WITNESSES \_\_\_\_\_  
 207. SIGNATURE \_\_\_\_\_  
 208. INITIALS \_\_\_\_\_  
 209. REMARKS \_\_\_\_\_  
 210. DATE \_\_\_\_\_  
 211. TIME \_\_\_\_\_  
 212. LOCATION \_\_\_\_\_  
 213. REASON \_\_\_\_\_  
 214. WITNESSES \_\_\_\_\_  
 215. SIGNATURE \_\_\_\_\_  
 216. INITIALS \_\_\_\_\_  
 217. REMARKS \_\_\_\_\_  
 218. DATE \_\_\_\_\_  
 219. TIME \_\_\_\_\_  
 220. LOCATION \_\_\_\_\_

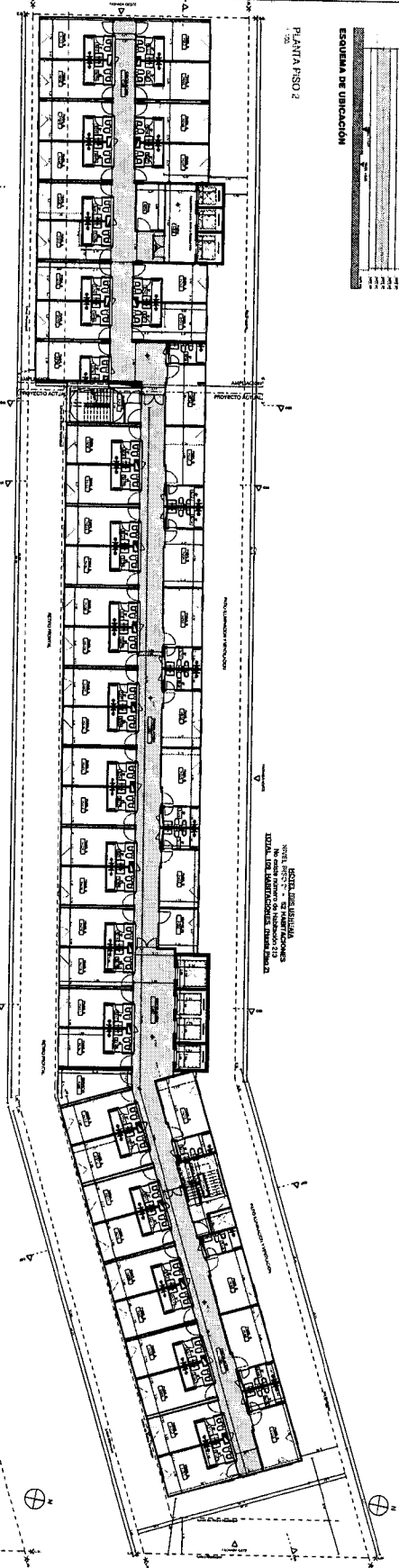
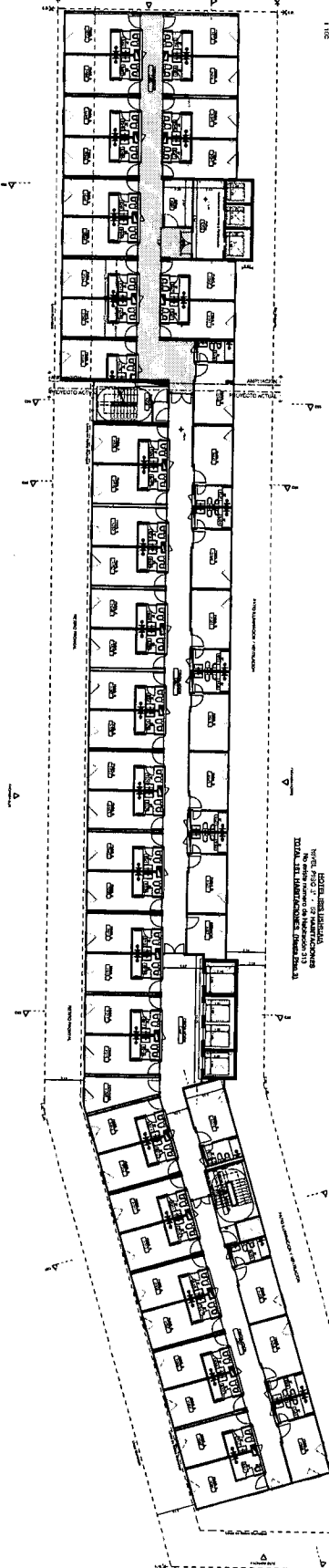
|                                                                               |                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| $\rho = 1.0 \text{ g/cm}^3$<br>$\mu = 1.5 \text{ cm}^2/\text{V}\cdot\text{s}$ | $9.75 \times 10^{-2} \text{ s}$<br>$7.75 \times 10^{-2} \text{ s}$ |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|

2006年12月29日 星期五  
 2006年12月29日 星期五

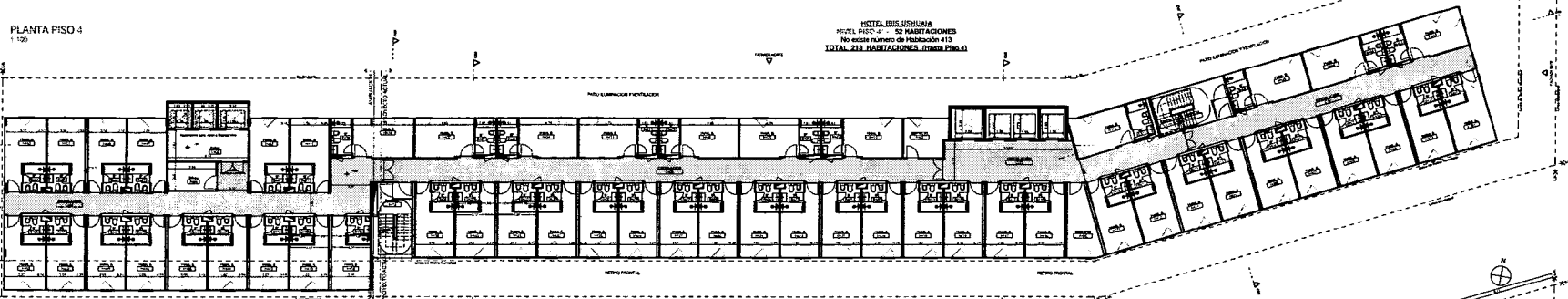
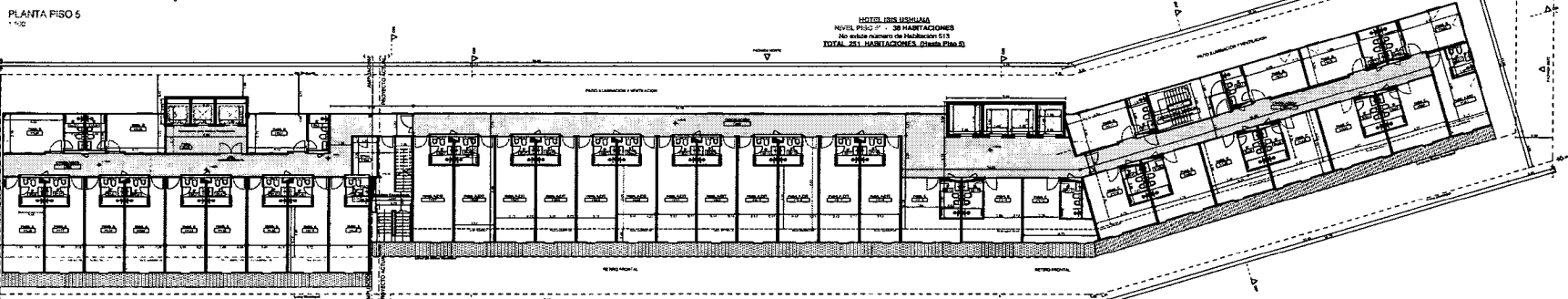
157

---



PLANTA FISO 2  
1:20PLANTA PISO 3  
100[illegible]

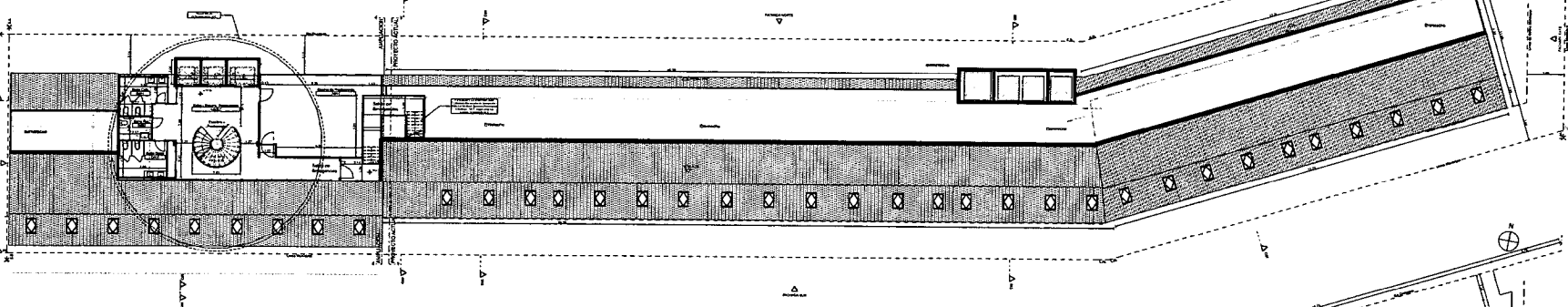


PLANTA PISO 4  
1:120PLANTA PISO 5  
1:500

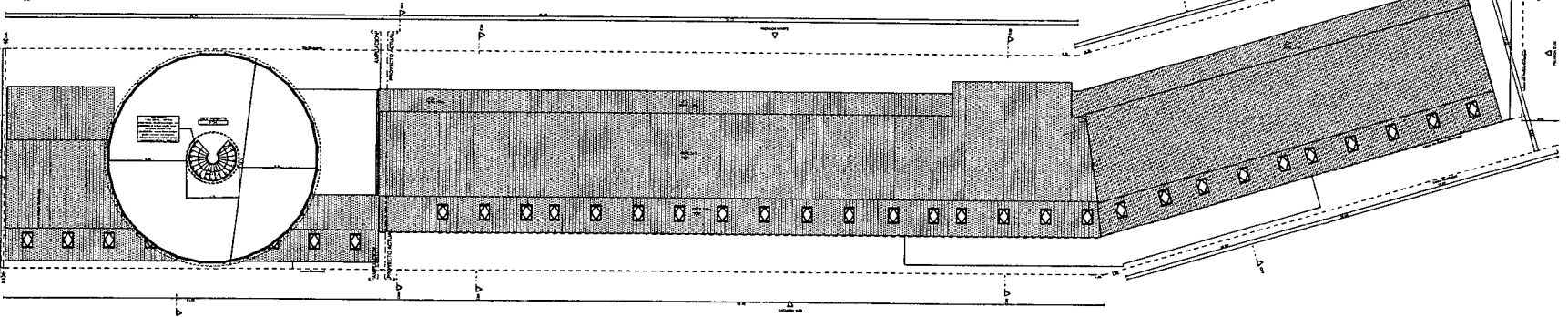
|                                                                                                                                                     |  |                                                                                                    |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 1. PRESSIONE MAXIMA (MMHG) 120/80<br>2. FREQUENZA CARDIACA (B/MIN) 72<br>3. TEMPERATURA (°C) 36.6<br>4. SATELLITE: <input type="checkbox"/>         |  | 5. TEMPO DI INFEZIONE (GHI) 18<br>6. TEMPO DI INFEZIONE (GHI) 18<br>7. TEMPO DI INFEZIONE (GHI) 18 |  |
| 8. PRESSIONE MAXIMA (MMHG) 120/80<br>9. FREQUENZA CARDIACA (B/MIN) 72<br>10. TEMPERATURA (°C) 36.6<br>11. SATELLITE: <input type="checkbox"/>       |  |                                                                                                    |  |
| 12. PRESSIONE MAXIMA (MMHG) 120/80<br>13. FREQUENZA CARDIACA (B/MIN) 72<br>14. TEMPERATURA (°C) 36.6<br>15. SATELLITE: <input type="checkbox"/>     |  |                                                                                                    |  |
| 16. PRESSIONE MAXIMA (MMHG) 120/80<br>17. FREQUENZA CARDIACA (B/MIN) 72<br>18. TEMPERATURA (°C) 36.6<br>19. SATELLITE: <input type="checkbox"/>     |  |                                                                                                    |  |
| 20. PRESSIONE MAXIMA (MMHG) 120/80<br>21. FREQUENZA CARDIACA (B/MIN) 72<br>22. TEMPERATURA (°C) 36.6<br>23. SATELLITE: <input type="checkbox"/>     |  |                                                                                                    |  |
| 24. PRESSIONE MAXIMA (MMHG) 120/80<br>25. FREQUENZA CARDIACA (B/MIN) 72<br>26. TEMPERATURA (°C) 36.6<br>27. SATELLITE: <input type="checkbox"/>     |  |                                                                                                    |  |
| 28. PRESSIONE MAXIMA (MMHG) 120/80<br>29. FREQUENZA CARDIACA (B/MIN) 72<br>30. TEMPERATURA (°C) 36.6<br>31. SATELLITE: <input type="checkbox"/>     |  |                                                                                                    |  |
| 32. PRESSIONE MAXIMA (MMHG) 120/80<br>33. FREQUENZA CARDIACA (B/MIN) 72<br>34. TEMPERATURA (°C) 36.6<br>35. SATELLITE: <input type="checkbox"/>     |  |                                                                                                    |  |
| 36. PRESSIONE MAXIMA (MMHG) 120/80<br>37. FREQUENZA CARDIACA (B/MIN) 72<br>38. TEMPERATURA (°C) 36.6<br>39. SATELLITE: <input type="checkbox"/>     |  |                                                                                                    |  |
| 40. PRESSIONE MAXIMA (MMHG) 120/80<br>41. FREQUENZA CARDIACA (B/MIN) 72<br>42. TEMPERATURA (°C) 36.6<br>43. SATELLITE: <input type="checkbox"/>     |  |                                                                                                    |  |
| 44. PRESSIONE MAXIMA (MMHG) 120/80<br>45. FREQUENZA CARDIACA (B/MIN) 72<br>46. TEMPERATURA (°C) 36.6<br>47. SATELLITE: <input type="checkbox"/>     |  |                                                                                                    |  |
| 48. PRESSIONE MAXIMA (MMHG) 120/80<br>49. FREQUENZA CARDIACA (B/MIN) 72<br>50. TEMPERATURA (°C) 36.6<br>51. SATELLITE: <input type="checkbox"/>     |  |                                                                                                    |  |
| 52. PRESSIONE MAXIMA (MMHG) 120/80<br>53. FREQUENZA CARDIACA (B/MIN) 72<br>54. TEMPERATURA (°C) 36.6<br>55. SATELLITE: <input type="checkbox"/>     |  |                                                                                                    |  |
| 56. PRESSIONE MAXIMA (MMHG) 120/80<br>57. FREQUENZA CARDIACA (B/MIN) 72<br>58. TEMPERATURA (°C) 36.6<br>59. SATELLITE: <input type="checkbox"/>     |  |                                                                                                    |  |
| 60. PRESSIONE MAXIMA (MMHG) 120/80<br>61. FREQUENZA CARDIACA (B/MIN) 72<br>62. TEMPERATURA (°C) 36.6<br>63. SATELLITE: <input type="checkbox"/>     |  |                                                                                                    |  |
| 64. PRESSIONE MAXIMA (MMHG) 120/80<br>65. FREQUENZA CARDIACA (B/MIN) 72<br>66. TEMPERATURA (°C) 36.6<br>67. SATELLITE: <input type="checkbox"/>     |  |                                                                                                    |  |
| 68. PRESSIONE MAXIMA (MMHG) 120/80<br>69. FREQUENZA CARDIACA (B/MIN) 72<br>70. TEMPERATURA (°C) 36.6<br>71. SATELLITE: <input type="checkbox"/>     |  |                                                                                                    |  |
| 72. PRESSIONE MAXIMA (MMHG) 120/80<br>73. FREQUENZA CARDIACA (B/MIN) 72<br>74. TEMPERATURA (°C) 36.6<br>75. SATELLITE: <input type="checkbox"/>     |  |                                                                                                    |  |
| 76. PRESSIONE MAXIMA (MMHG) 120/80<br>77. FREQUENZA CARDIACA (B/MIN) 72<br>78. TEMPERATURA (°C) 36.6<br>79. SATELLITE: <input type="checkbox"/>     |  |                                                                                                    |  |
| 80. PRESSIONE MAXIMA (MMHG) 120/80<br>81. FREQUENZA CARDIACA (B/MIN) 72<br>82. TEMPERATURA (°C) 36.6<br>83. SATELLITE: <input type="checkbox"/>     |  |                                                                                                    |  |
| 84. PRESSIONE MAXIMA (MMHG) 120/80<br>85. FREQUENZA CARDIACA (B/MIN) 72<br>86. TEMPERATURA (°C) 36.6<br>87. SATELLITE: <input type="checkbox"/>     |  |                                                                                                    |  |
| 88. PRESSIONE MAXIMA (MMHG) 120/80<br>89. FREQUENZA CARDIACA (B/MIN) 72<br>90. TEMPERATURA (°C) 36.6<br>91. SATELLITE: <input type="checkbox"/>     |  |                                                                                                    |  |
| 92. PRESSIONE MAXIMA (MMHG) 120/80<br>93. FREQUENZA CARDIACA (B/MIN) 72<br>94. TEMPERATURA (°C) 36.6<br>95. SATELLITE: <input type="checkbox"/>     |  |                                                                                                    |  |
| 96. PRESSIONE MAXIMA (MMHG) 120/80<br>97. FREQUENZA CARDIACA (B/MIN) 72<br>98. TEMPERATURA (°C) 36.6<br>99. SATELLITE: <input type="checkbox"/>     |  |                                                                                                    |  |
| 100. PRESSIONE MAXIMA (MMHG) 120/80<br>101. FREQUENZA CARDIACA (B/MIN) 72<br>102. TEMPERATURA (°C) 36.6<br>103. SATELLITE: <input type="checkbox"/> |  |                                                                                                    |  |
| 104. PRESSIONE MAXIMA (MMHG) 120/80<br>105. FREQUENZA CARDIACA (B/MIN) 72<br>106. TEMPERATURA (°C) 36.6<br>107. SATELLITE: <input type="checkbox"/> |  |                                                                                                    |  |
| 108. PRESSIONE MAXIMA (MMHG) 120/80<br>109. FREQUENZA CARDIACA (B/MIN) 72<br>110. TEMPERATURA (°C) 36.6<br>111. SATELLITE: <input type="checkbox"/> |  |                                                                                                    |  |
| 112. PRESSIONE MAXIMA (MMHG) 120/80<br>113. FREQUENZA CARDIACA (B/MIN) 72<br>114. TEMPERATURA (°C) 36.6<br>115. SATELLITE: <input type="checkbox"/> |  |                                                                                                    |  |
| 116. PRESSIONE MAXIMA (MMHG) 120/80<br>117. FREQUENZA CARDIACA (B/MIN) 72<br>118. TEMPERATURA (°C) 36.6<br>119. SATELLITE: <input type="checkbox"/> |  |                                                                                                    |  |
| 120. PRESSIONE MAXIMA (MMHG) 120/80<br>121. FREQUENZA CARDIACA (B/MIN) 72<br>122. TEMPERATURA (°C) 36.6<br>123. SATELLITE: <input type="checkbox"/> |  |                                                                                                    |  |
| 124. PRESSIONE MAXIMA (MMHG) 120/80<br>125. FREQUENZA CARDIACA (B/MIN) 72<br>126. TEMPERATURA (°C) 36.6<br>127. SATELLITE: <input type="checkbox"/> |  |                                                                                                    |  |
| 128. PRESSIONE MAXIMA (MMHG) 120/80<br>129. FREQUENZA CARDIACA (B/MIN) 72<br>130. TEMPERATURA (°C) 36.6<br>131. SATELLITE: <input type="checkbox"/> |  |                                                                                                    |  |
| 132. PRESSIONE MAXIMA (MMHG) 120/80<br>133. FREQUENZA CARDIACA (B/MIN) 72<br>134. TEMPERATURA (°C) 36.6<br>135. SATELLITE: <input type="checkbox"/> |  |                                                                                                    |  |
| 136. PRESSIONE MAXIMA (MMHG) 120/80<br>137. FREQUENZA CARDIACA (B/MIN) 72<br>138. TEMPERATURA (°C) 36.6<br>139. SATELLITE: <input type="checkbox"/> |  |                                                                                                    |  |
| 140. PRESSIONE MAXIMA (MMHG) 120/80<br>141. FREQUENZA CARDIACA (B/MIN) 72<br>142. TEMPERATURA (°C) 36.6<br>143. SATELLITE: <input type="checkbox"/> |  |                                                                                                    |  |
| 144. PRESSIONE MAXIMA (MMHG) 120/80<br>145. FREQUENZA CARDIACA (B/MIN) 72<br>146. TEMPERATURA (°C) 36.6<br>147. SATELLITE: <input type="checkbox"/> |  |                                                                                                    |  |
| 148. PRESSIONE MAXIMA (MMHG) 120/80<br>149. FREQUENZA CARDIACA (B/MIN) 72<br>150. TEMPERATURA (°C) 36.6<br>151. SATELLITE: <input type="checkbox"/> |  |                                                                                                    |  |
| 152. PRESSIONE MAXIMA (MMHG) 120/80<br>153. FREQUENZA CARDIACA (B/MIN) 72<br>154. TEMPERATURA (°C) 36.6<br>155. SATELLITE: <input type="checkbox"/> |  |                                                                                                    |  |
| 156. PRESSIONE MAXIMA (MMHG) 120/80<br>157. FREQUENZA CARDIACA (B/MIN) 72<br>158. TEMPERATURA (°C) 36.6<br>159. SATELLITE: <input type="checkbox"/> |  |                                                                                                    |  |
| 160. PRESSIONE MAXIMA (MMHG) 120/80<br>161. FREQUENZA CARDIACA (B/MIN) 72<br>162. TEMPERATURA (                                                     |  |                                                                                                    |  |



PLANTA PS  
1:100



PLANTA RESTAURANTE  
1:100



|                                                                                                                        |                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>SEA VIEW USHUAIA FIDEICOMISO</b><br>PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE UN HOTEL                                            |                                                                                                                        |
| <b>PROYECTO</b><br>R2                                                                                                  | PLAN DE UBICACIÓN<br>                                                                                                  |
| DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO<br>Construcción de un hotel de 100 habitaciones, con restaurante, bar, piscina, etc.          | DATOS DEL PROYECTO<br>Autor: [Nombre del Autor]<br>Cliente: [Nombre del Cliente]<br>Fecha: [Fecha]<br>Escala: [Escala] |
| DATOS DEL PROYECTO<br>Autor: [Nombre del Autor]<br>Cliente: [Nombre del Cliente]<br>Fecha: [Fecha]<br>Escala: [Escala] | OBSERVACIONES<br>[Espacio para notas y comentarios]                                                                    |

FACHADA FRONTAL  
1 (2)

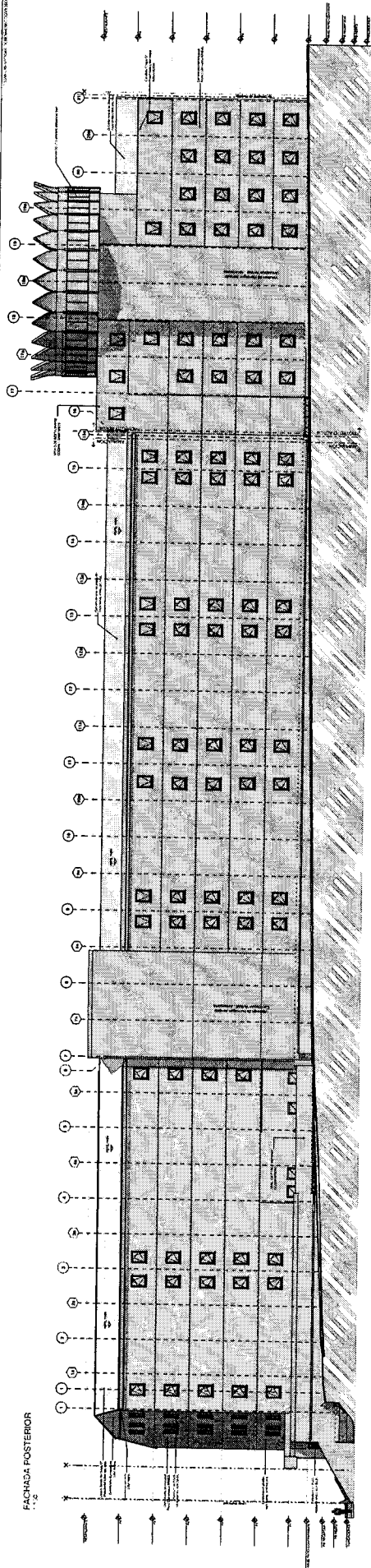
| <u>SEGUN CPU</u>          |      |
|---------------------------|------|
| FOT PERMITIDO             |      |
| Fot Zona                  | 1,2  |
| Premios Posibles          | 0,35 |
| Maximo Fot Posible CPU    | 1,55 |
| Sup. Computable Permitida | 3471 |

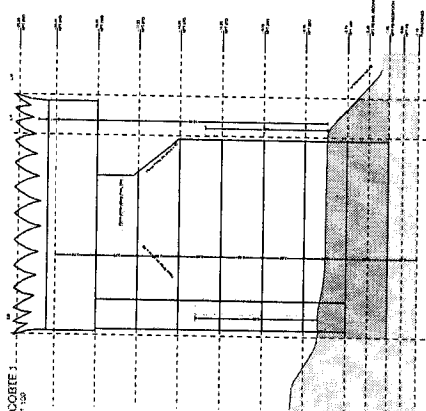
| <u>EL PROYECTO</u>           |      |
|------------------------------|------|
| SUPERFICIE A A CONSTRUIR     |      |
| Sup. Computable a Construir  | 5159 |
| Fot de Proyecto a Construir  | 2,30 |
| Superficie Cubierta Excedida | 1689 |
| Fot Excedido                 | 0,75 |

[illegible]

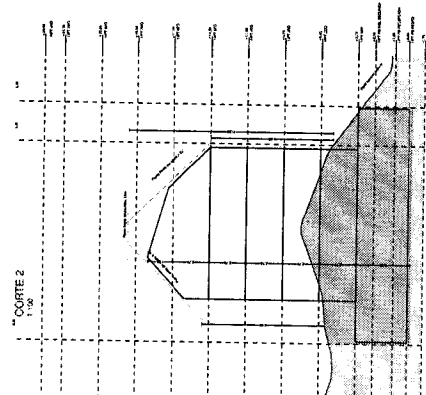
FACHADA POSTERIOR



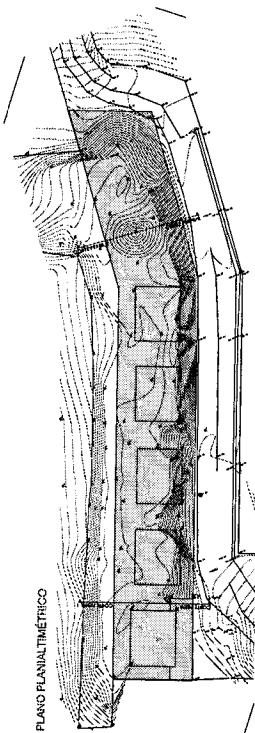
CORTE 1



CORTE 2



PLANO PLANALTIMETRICO



RELEVAMENTO PLANALTIMETRICO  
 ELABORADO POR: [Name]  
 REVISADO POR: [Name]  
 APROBADO POR: [Name]  
 DATA: [Date]

|                               |  |                           |  |
|-------------------------------|--|---------------------------|--|
| PROYECTO: [Project Name]      |  | FECHA: [Date]             |  |
| AUTOR: [Author Name]          |  | DISEÑO: [Designer Name]   |  |
| DIBUJO: [Drawer Name]         |  | REVISADO: [Reviewer Name] |  |
| APROBADO: [Approver Name]     |  | FECHA: [Date]             |  |
| TITULO: [Title]               |  | Escala: [Scale]           |  |
| MATERIAL: [Material]          |  | CANTIDAD: [Quantity]      |  |
| VALOR: [Value]                |  | MONEDA: [Currency]        |  |
| PAGO: [Payment]               |  | CONDICIONES: [Conditions] |  |
| OBSERVACIONES: [Observations] |  | FIRMAS: [Signatures]      |  |



"2025, año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, símbolo de amor y humildad"

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

## DIRECCION DE OBRAS PRIVADAS

### ACTA DE CORRECCION

N°

FECHA: 12 de septiembre de 2025

NOM. CATASTRAL PROV.:

NOM. CATASTRAL DEFIN.: D-114-10

DOMICILIO:

N° 1065

EXPEDIENTE DE OBRA: E 7729-2024

TIPO DE OBRA: MODIFICACION DE OBRA EN EJECUCION

PROPIETARIO: FIN DEL MUNDO URBANIZACIONES S.R.L.

ADJUDICATARIO: SEA VIEW USHUAIA FIDEICOMISO

PROFESIONAL: ARQ PEREZ EDGARDO ALBERTO

RPC N° 333

POR INTERMEDIO DE LA PRESENTE SE ENTREGA AL PROFESIONAL DE LA OBRA EN CUESTION LA DOCUMENTACION CON LAS OBSERVACIONES PERTINENTES, DEJANDOSE CONSTANCIA QUE MIENTRAS ESTAS NO SEAN SUBSANADAS NO SE DARA CURSO A LA TRAMITACION DEL EXPEDIENTE DE OBRA CORRESPONDIENTE, DEBIENDO CUMPLIR CON LO INDICADO, DENTRO DE UN PLAZO DE 15 DIAS HABILES CONTADOS A PARTIR DE SU NOTIFICACION VENCIDO DICHO PLAZO, LA RESPECTIVA DOCUMENTACION PASARA A OBRAS DESISTIDAS, SEGUN LO ESTABLECIDO EN EL CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO DE LA CIUDAD DE USHUAIA (ART. II.2.2.20., etc c)

#### OBSERVACIONES:

- 1 CONTINUA SIN CUMPLIR PUNTO N° 1 DEL ACTA DE CORRECCION DEL DIA 10/09/2025 (NO CUMPLE ALTURA MAXIMA SEGUN ART.VII.1.2.1.2 CPU (INDICADORES URBANISTICOS)).-
- 2 CONTINUA SIN CUMPLIR PUNTO N° 2 DEL ACTA DE CORRECCION DEL DIA 10/09/2025 (NO CUMPLE FOT Y FOS.).-
- 3 CONTINUA SIN CUMPLIR PUNTO N° 3 DEL ACTA DE CORRECCION DEL DIA 10/09/2025 (NO CUMPLE RETIROS).-
- 4 CONTINUA SIN CUMPLIR PUNTO N° 4 DEL ACTA DE CORRECCION DEL DIA 10/09/2025 (SE EXCEDE EN LA ENVOLVENTE.).-
- 5 CONTINUA SIN CUMPLIR PUNTO N° 5 DEL ACTA DE CORRECCION DEL DIA 10/09/2025( NO CUMPLE ART.III.6.1.5.CE.(ESCALERA HELICOIDAL)).-
- 6 CONTINUA SIN CUMPLIR PUNTO N° 6 DEL ACTA DE CORRECCION DEL DIA 10/09/2025 (RESTORANT NO CUMPLE O.M.N° 3005 INC.I.1.A.1. (ACCESIBILIDAD)).-
- 7 CONTINUA SIN CUMPLIR PUNTO N° 7 DEL ACTA DE CORRECCION DEL DIA 10/09/2025 (SE DEBERA PRESENTAR PLANOS VISADOS POR BOMBEROS Y POR LA DPOSS (DESAGUES Y CLOACAS)).-
- 8 CONTINUA SIN CUMPLIR PUNTO N° 8 DEL ACTA DE CORRECCION DEL DIA 10/09/2025 (SE DEBERA PRESENTAR INFORME DE FACTIBILIDAD POR LA DPOSS).-
- 9 CONTINUA SIN CUMPLIR PUNTO N° 9 DEL ACTA DE CORRECCION DEL DIA 10/09/2025 (SE DEBERA PRESENTAR INFORME DE BOMBEROS.).-
- 10 CONTINUA SIN CUMPLIR PUNTO N° 11 DEL ACTA DE CORRECCION DEL DIA 10/09/2025 (SE DEBERA PRESENTAR INFORME TECNICO SOBRE METODOLOGIA A EMPLEAR Y CONTENCIÓN PROVISORIA Y DEFINITIVA A EJECUTAR AL MOMENTO DEL MOVIMIENTO DE SUELO.).-
- 11 CONTINUA SIN CUMPLIR PUNTO N° 12 DEL ACTA DE CORRECCION DEL DIA 10/09/2025 (FALTAN SILUETAS DE SUPERFICIE A FIN DE VERIFICAR METROS CUADRADOS EN CALCULO DE FOT Y FOS.).-
- 12 CONTINUA SIN CUMPLIR PUNTO N° 13 DEL ACTA DE CORRECCION DEL DIA 10/09/2025 (FALTA DECLARAR PLANILLA DE VENTILACION E ILUMINACION.).-
- 13 CONTINUA SIN CUMPLIR PUNTO N° 15 DEL ACTA DE CORRECCION DEL DIA 10/09/2025 (DEBERA PRESENTAR CERTIFICADO DE INFUETUR.).-

\* LAS CORRECCIONES DEBERAN ENVIARLAS A [dir.obrasprivadas@ushuaia.gob.ar](mailto:dir.obrasprivadas@ushuaia.gob.ar) \*

\* LOS DERECHOS PODRAN SER ABONADOS MEDIANTE LA VENTANILLA DIGITAL DEL PROPIETARIO \*

-SE RECUERDA AL PROFESIONAL QUE PARA TODA OBRA A EJECUTAR SE DEBERA CONTAR CON LA FACTIBILIDAD DE LOS SERVICIOS, LOS MISMOS SE TRAMITAN EN LOS CORRESPONDIENTES ENTES.

.....  
GASPAR LEANDRO ROBLES PINO  
Maestro Mayor de Obras  
DEPARTAMENTO OBRAS GENERALES  
DIRECCION DE OBRAS PRIVADAS



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

"2025, año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, símbolo de amor y humildad"

## DIRECCION DE OBRAS PRIVADAS

### ACTA DE CORRECCION

Nº

FECHA: 12 de septiembre de 2025

NOM. CATASTRAL PROV.:

NOM. CATASTRAL DEFIN.: D-114-10

DOMICILIO:

Nº 1065

EXPEDIENTE DE OBRA: E 7729-2024

TIPO DE OBRA: MODIFICACION DE OBRA EN EJECUCION

PROPIETARIO: FIN DEL MUNDO URBANIZACIONES S.R.L.

ADJUDICATARIO: SEA VIEW USHUAIA FIDEICOMISO

PROFESIONAL: ARQ PEREZ EDGARDO ALBERTO

RPC Nº 333

POR INTERMEDIO DE LA PRESENTE SE ENTREGA AL PROFESIONAL DE LA OBRA EN CUESTION LA DOCUMENTACION CON LAS OBSERVACIONES PERTINENTES, DEJANDOSE CONSTANCIA QUE MIENTRAS ESTAS NO SEAN SUBSANADAS NO SE DARA CURSO A LA TRAMITACION DEL EXPEDIENTE DE OBRA CORRESPONDIENTE, DEBIENDO CUMPLIR CON LO INDICADO, DENTRO DE UN PLAZO DE 15 DIAS HABILES CONTADOS A PARTIR DE SU NOTIFICACION. VENCIDO DICHO PLAZO, LA RESPECTIVA DOCUMENTACION PASARA A OBRAS DESISTIDAS, SEGUN LO ESTABLECIDO EN EL CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO DE LA CIUDAD DE USHUAIA (ART. II.2.2.20, inc c)

#### OBSERVACIONES:

- 1 CONTINUA SIN CUMPLIR PUNTO Nº 1 DEL ACTA DE CORRECCION DEL DIA 10/09/2025 (NO CUMPLE ALTURA MAXIMA SEGUN ART.VII.1.2.1.2 CPU (INDICADORES URBANISTICOS)).-
- 2 CONTINUA SIN CUMPLIR PUNTO Nº 2 DEL ACTA DE CORRECCION DEL DIA 10/09/2025 (NO CUMPLE FOT Y FOS).-
- 3 CONTINUA SIN CUMPLIR PUNTO Nº 3 DEL ACTA DE CORRECCION DEL DIA 10/09/2025 (NO CUMPLE RETIROS).-
- 4 CONTINUA SIN CUMPLIR PUNTO Nº 4 DEL ACTA DE CORRECCION DEL DIA 10/09/2025 (SE EXCEDE EN LA ENVOLVENTE).-
- 5 CONTINUA SIN CUMPLIR PUNTO Nº 7 DEL ACTA DE CORRECCION DEL DIA 10/09/2025 (SE DEBERA PRESENTAR PLANOS VISADOS POR BOMBEROS Y POR LA DPOSS (DESAGUES Y CLOACAS)).-
- 6 CONTINUA SIN CUMPLIR PUNTO Nº 8 DEL ACTA DE CORRECCION DEL DIA 10/09/2025 (SE DEBERA PRESENTAR INFORME DE FACTIBILIDAD POR LA DPOSS).-
- 7 CONTINUA SIN CUMPLIR PUNTO Nº 9 DEL ACTA DE CORRECCION DEL DIA 10/09/2025 (SE DEBERA PRESENTAR INFORME DE BOMBEROS).-
- 8 CONTINUA SIN CUMPLIR PUNTO Nº 15 DEL ACTA DE CORRECCION DEL DIA 10/09/2025 (DEBERA PRESENTAR CERTIFICADO DE INFUETUR).-

\* LAS CORRECCIONES DEBERAN ENVIARLAS A [dir.obrasprivadas@ushuala.gob.ar](mailto:dir.obrasprivadas@ushuala.gob.ar) \*

\* LOS DERECHOS PODRAN SER ABONADOS MEDIANTE LA VENTANILLA DIGITAL DEL PROPIETARIO \*

-SE RECUERDA AL PROFESIONAL QUE PARA TODA OBRA A EJECUTAR SE DEBERA CONTAR CON LA FACTIBILIDAD DE LOS SERVICIOS, LOS MISMOS SE TRAMITAN EN LOS CORRESPONDIENTES ENTES.-

.....  
GASPAR LEANDRO ROBLES PINO  
Maestro Mayor de Obras  
DEPARTAMENTO OBRAS GENERALES  
DIRECCION DE OBRAS PRIVADAS



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

"2025, año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, símbolo de amor y humildad"

---

USHUAIA, 12/9/2025

DIRECCION DE DESARROLLO TERRITORIAL

SE GIRA A LOS EFECTOS DE QUE EVALUE LA GUIA DE AVISO DE PROYECTOS Y EN CASO DE CORRESPONDER PREPARE EL PROYECTO DE RESOLUCION CORRESPONDIENTE.-

---

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

*Firmado Digitalmente por Secretaria de  
Habitat y Ordenamiento Territorial  
HENRIQUES SANCHES Maria Lorena  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA  
Funcionario/a Secretaria de Habitat y  
Ordenamiento Territorial 12/09/2025*





Provincia de Tierra del Fuego  
Antártida e Islas del Atlántico Sur  
= República Argentina =  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

REF.: Expediente Electrónico N° E – 7729 - 2024  
Nomenclatura del Catastro Municipal: D-114-10  
INFORME D.T.D.L. N° 03 / 2024.

USHUAIA, 11 de Septiembre de 2025

**Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial.**

**Sra. Lorena Henriques.**

Visto la Guía de Aviso del proyecto de referencia, informo que el mismo se realizará en la zonificación Zona R2 - Residencial Densidad Media/Baja - , de la ciudad de Ushuaia, en el lote identificado en el Catastro Municipal como Sección D, Macizo 114, Parcela 10, con domicilio sobre calle Altos de Beban N° 1047.

El profesional actuante, es el Arquitecto PEREZ Edgardo, quien presenta una segunda Guía de Aviso de Proyecto, que consta de VEINTIDOS (22) páginas, en expediente de referencia. Dicho profesional se encuentra habilitado a tal fin en el Registro de Profesionales correspondiente.

La nueva presentación corresponde a la modificación de obra original ampliando la superficie de implantación unificando DOS (2) parcelas nuevas a las existentes.

La Guía de Aviso original fue aprobada mediante la Resolución 18/2024.

El proponente ha presentado la Guía de Aviso del proyecto de acuerdo a lo que establece el Anexo I.A de la Ordenanza Municipal N° 4124, sancionada para el cumplimiento de las disposiciones de los artículos 78 a 88 de la Carta Orgánica Municipal de la ciudad de Ushuaia.

Los indicadores urbanísticos y usos conformes son los establecidos en el capítulo de zonificación del Código de Planeamiento Urbano vigente en la ciudad.

El proyecto de modificación de obra consiste en la ampliación del hotel proyectando en Planta Baja el acceso, palier y ascensores, así como también espacios destinados proveedores, personal, núcleos sanitarios, lavandería y sala de máquinas; en los niveles primero a cuarto DIECISEIS (16) habitaciones con UN (1) baño privado, en el quinto nivel DOCE (12) habitaciones con UN (1) baño; en el sexto nivel se proyecta UN (1) antesala al séptimo nivel, baños públicos y cocina; en el séptimo nivel se desarrollara un

///2...

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

...2///

restaurant de planta circular y cerramiento vidriado.

En adición a la primera fase del proyecto, en la cual se construyeron CIENTO SETENTA y CINCO (175) habitaciones, el hotel contara con SETENTA y SEIS (76) habitaciones más; total DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN (251) habitaciones.

El proyecto a construir, contemplando la unificación de parcelas correspondiente a la primera y segunda fase, posee una superficie total aproximada de SIETE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (7.446,00 m<sup>2</sup>), siendo la superficie total a construir en segunda fase CUATROMIL OCHOCIENTOS SESENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (4.874 m<sup>2</sup>); y la parcela donde se desarrollará el proyecto, según registro de la Dirección de Análisis e Información Territorial, posee una superficie de DOS MIL DOSCIENTOS TREINTA Y NUEVE METROS CUADRADOS CON CATORCE DECÍMETROS CUADRADOS (2239,14 m<sup>2</sup>).

La superficie de implantación correspondiente a la ampliación es aproximadamente, QUINIENTOS CUARENTA Y UN METROS CUADRADOS CON SETENTA Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS (541,76 m<sup>2</sup>) incrementando la superficie total a proyectar aproximadamente a MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS CON (1.465 m<sup>2</sup>), por lo tanto, una vez construido el edificio proyectado, quedara una superficie libre aproximada de SETECIENTOS SETENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS CON CATORCE DECÍMETROS CUADRADOS (774,14 m<sup>2</sup>) lo cual representa el TREINTA Y CINCO POR CIENTO (35 %), de la superficie total de la parcela.

Las condiciones naturales originales del entorno, desde años han sido modificadas por las acciones y actividades antrópicas, propias del crecimiento y desarrollo de la ciudad, presentando hoy las típicas características de un paisaje urbano en proceso de consolidación.

En la página N° 9 de la G.A.P. el profesional informa que se contempla el movimiento de suelo de aproximadamente CUATROMIL SETECIENTOS SETENTA Y TRES (4773,00 m<sup>3</sup>) a ser reutilizado dentro del proyecto, así como también la cobertura vegetal extraída.

En página N° 13 de la G.A.P. el profesional informa que "El

///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

...3///

*almacenamiento y acopio de materiales se realizará en los espacios libres del predio, disponiendo de un sector donde se llevará a cabo este almacenamiento. Su ubicación ira variando en relación al avance de la obra. La vía pública se mantendrá liberada en todas las etapas de la obra cumpliendo con las normas vigentes.”*

Al momento del análisis de la G.A.P. presentada, el Sr. Julio Cesar Borghesi, Socio Gerente del Fondo Fiduciario FIN DEL MUNDO URBANIZACIONES S.R.L. en representación del Fideicomiso SEA VIEW USHUAIA para el desarrollo del proyecto “Hotel IBIS”, ha presentado a la Municipalidad de Ushuaia un pedido de excepción en relación a la altura del volumen a construir, retiros, F.O.T. y F.O.S., el cual se encuentra en estado de análisis y resolución por las Áreas Técnicas Municipales correspondientes.

En relación al proyecto y al proceso de consolidación urbana del sector cabe mencionar que el proyecto no presenta impactos significativos al entorno natural ya que este no evidencia elementos significativos para su análisis (cobertura forestal, cursos o cuerpos de agua, nichos ecológicos, etc)

Aunque el impacto ambiental (base natural) directo es bajo, esto no exime el análisis de externalidades urbanas; dado que el proyecto si presenta conflictividades en la dimensión urbano-ambiental circundante, principalmente aspectos vinculados a acceso, movilidad y seguridad vial magnificadas por las condiciones climáticas determinantes de la ciudad; situaciones que deben mitigarse en fase operación; por lo tanto a continuación se enuncian las siguientes observaciones.

En página N° 12 de la G.A.P. el profesional informa que *“El emprendimiento no implica alteración ni fragmentación de la trama urbana y, por el contrario, contribuye a consolidarla, favoreciendo el fortalecimiento de la manzana. Al tratarse de hotelería, contribuye a dar solución a la demanda habitacional transitoria de la ciudad. En resumen, el proyecto va a favorecer la zona al promover el uso mixto del distrito y alentar el equipamiento hotelero, para conformar una zona de servicios que abastece a toda la ciudad”*, siendo este aspecto crucial en el impacto a producir por el proyecto en su fase de operación.

En relación a los servicios, en pagina N° 16 de la G.A.P. el profesional

///4...

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

...4///

informa que *"...En la zona existe una red de infraestructura tanto eléctrica como de gas natural, el edificio se abastecerá por dichas redes..."* y en relación a la provision de agua, a continuación *"...La provisión de los servicios está garantizada, dada la ubicación de la parcela en una zona consolidada, que cuenta con el tendido de todas las prestaciones necesarias para el normal suministro del edificio..."*; por ultimo *"...Tanto los efluentes cloacales como pluviales serán evacuados del edificio por gravedad, con cañerías de PVC cumpliendo con las normas. Los desagües pluviales serán en su totalidad de libre escurrimiento (salvo en los lugares que se requiera encauzar su escurrimiento) realizadas en caños de PVC..."*

En relación a la identificación de impactos, su diagnostico y propuesta de mitigación, el profesional en la pagina Nº 20 de la G.A.P. informa que *"...El impacto que se puede identificar, es del tipo visual, pero al mismo tiempo es un aporte al afianzamiento de una zona en evidente proceso de densificación. Se desestima cualquier posibilidad de impacto ambiental desfavorable. Debido a que el predio ya ha sido modificado por la acción del hombre, el cual no contiene elementos naturales que deban ser resguardados. Los efectos que producirá el proyecto son de carácter positivo, ya que contribuirá a mejorar la consolidación urbana en forma ordenada, de acuerdo a las normativas del lugar."*

El profesional no brinda información relacionada a la metodología elegida para el análisis de impacto y concluye el diagnostico de identificación de impacto ambiental informando que los impactos negativos en fase construcción serán, en el medio natural (AIRE) los procesos vinculados al movimiento de suelo y en el medio antrópico impactos positivos vinculados a aspectos culturales y sociales y niveles de ocupación; en fase operación no se identifican impactos negativos vinculados al medio natural y en el medio antrópico se identifican impactos positivos relacionados a aspectos culturales y sociales y salud. En ambos análisis el profesional no brinda información de cómo se producirán los impactos y/o la magnitud de estos.

El análisis de la Guía de Aviso arroja los siguientes conflictos urbano-

///5...



Provincia de Tierra del Fuego  
Antártida e Islas del Atlántico Sur  
= República Argentina =  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

...5///

ambientales:

1. Incompatibilidad con la red vial existente ya que, el diseño de la red vial no fue concebida para soportar el flujo vehicular extra (autos, colectivos de turismo, carga y descarga), siendo las implicancias la sobrecarga estructural de la red y degradación acelerada de la infraestructura vial.
2. Estado de la calle en condiciones invernales ya que, las pendientes pronunciadas y la estrechez de las calles se agravan en invierno por hielo y nieve, siendo las implicancias la disminución de la seguridad vial, aumentando el riesgo de accidentes y dificultad de acceso para mantenimiento, emergencias y abastecimiento.
3. Conflicto con el paisaje y el barrio en contexto, ya que el volumen y la escala del hotel alteran la relación morfológica con el entorno residencial R2, siendo las implicancias la pérdida de identidad barrial, afectación de visuales urbanas y del paisaje natural, tensiones sociales por percepción de "invasión" o desvalorización del barrio.
4. Cono de sombra continuo ya que, la volumetría proyectada genera sombras permanentes sobre viviendas y espacios circundantes, siendo las implicancias el deterioro de la habitabilidad de las parcelas vecinas, la afectación de asoleamiento y el confort térmico.
5. Inexistencia de tratamiento de efluentes cloacales, debiendo ser de carácter obligatorio para volúmenes de estas características.
6. En relación al volumen proyectado y su actividad, corresponde la propuesta de un proyecto de Gestión Integral de Residuos Sólidos Urbanos.
7. Vinculado a lo paisajístico, al confort barrial y a la actividad turística corresponde la propuesta de arbolado público y la parquización de los espacios libres.

Como conclusión al análisis de conflictividad Urbano-Ambiental se solicita la confección de un Plan de Gestión Urbano-Ambiental (PGUA) que mitigue lo identificado previamente, ya que la normativa ambiental habilita la solicitud de medidas

///6...



Provincia de Tierra del Fuego  
Antártida e Islas del Atlántico Sur  
= República Argentina =  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

...6//

de mitigación y compensación en proyectos que afectan la movilidad, la infraestructura, el paisaje y la calidad de vida barrial, de esta manera se justifica un instrumento de gestión integral que articule las dimensiones urbana y ambiental.

El PGUA requiere la co-confección con las áreas técnicas municipales correspondientes incluyendo políticas municipales relacionadas.

Los requerimientos del PGUA se informaran al profesional actuante previo a la resolución aprobatoria de la G.A.P.; a continuación se enuncia el contenido mínimo.

1) Gestión ambiental del proyecto:

- Tratamiento de efluentes: sistemas terciarios, reúso o derivación segura.
- Gestión integral de residuos sólidos urbanos: separación en origen, almacenamiento transitorio, acuerdos con la gestión municipal.

2) Plan de gestión de residuos sólidos urbanos.

3) Estudio de impacto visual y volumétrico sobre el barrio y el entorno natural.

4) Plan de arbolado urbano y parquización: compensación por sombra, mitigación microclimática y mejora de la calidad paisajística.

5) Convivencia barrial y participación

- Medidas de convivencia urbana (horarios de carga/descarga, control de ruidos, iluminación perimetral).

Estos requerimientos se suman a la propuesta brindada por el profesional en pagina N°8 de la G.A.P. donde informa "...Propuestas de Proyecto: Ensanche de calles secundarias; Pavimentación calles de conexión Inter barrial (secundarias); Represtación vía pública; Arborización de la vía pública..."

El efecto inevitable que se producirá en el ambiente en la realización del proyecto, es la intervención sobre el suelo en la construcción de las fundaciones y la colocación de los servicios. Así mismo se percibirán los inconvenientes transitorios propios de una obra en construcción.

De la evaluación efectuada y de las características del proyecto, se

///7...



Provincia de Tierra del Fuego  
Antártida e Islas del Atlántico Sur  
= República Argentina =  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

...7///

observa que el mismo no producirá impactos negativos de interés sobre los componentes del ambiente, además, no surge la necesidad de requerir otra de las instancias de estudio previstas en la O.M. N°4124, por lo que se aconseja, salvo opinión en contrario, emitir el acto administrativo correspondiente, aprobando las instancias ambientales presentadas.

Se adjunta proyecto de disposición que se sugiere del caso dictar.

|          |
|----------|
| D.D.T.   |
| Escribió |
| M.D.     |
| controló |
| autorizó |



**MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

"2025, año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, símbolo de amor y humildad"

USHUAIA, 12/9/2025

**DIRECCION DE URBANISMO:**

SE SOLICITA LA PREPARACION DEL PROYECTO DE ORDENANAZA NECESARIO PARA SU TRATAMIENTO EN EL COPU, A FIN DE DISPONER LA ZONIFICACION DEL PREDIO COMO DISTRITO DE PROYECTOS ESPECIALES Y HABILITAR EN CONSECUENCIA LA APROBACION DEL PROYECTO ARQUITECTONICO DEL EMPRENDIMIENTO DENOMINADO "HOTEL IBIS", QUE FUERA OPORTUNAMENTE EVALUADO POR LA DIRECCION DE OBRAS PRIVADAS. A TAL EFECTO DEBERAN INCORPORARSE COMO ANEXOS DE LA ORDENANAZA DE PLANTAS, CORTES Y VISTAS CORRESPONDIENTES AL PROYECTO ARQUITECTONICO PRESENTADO. CUMPLIDO VUELVA.-



***Firmado Digitalmente por Secretaria de  
Habitat y Ordenamiento Territorial  
HENRIQUES SANCHES Maria Lorena  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA  
Funcionario/a Secretaria de Habitat y  
Ordenamiento Territorial 12/09/2025***



**MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

**"2025, año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, símbolo de amor y humildad"**

**Secretaria de Habitat y Ordenamiento Territorial**

**Sra. Lorena Henriques Sanches**

Se remite expediente para firma de resolucion aprobatoria de Guia de Aviso de Proyecto. Se adjunta informe.

**Atte.**

**Lic Mauro Detanti**



Provincia de Tierra del Fuego  
Antártida e Islas del Atlántico Sur  
= República Argentina =  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

77

USHUAIA, 12 SEP 2025

VISTO el Expediente N° E – 7729 – 2024 del registro de esta  
Municipalidad, y

**CONSIDERANDO:**

Que mediante el mismo se tramitan las actuaciones relacionadas con la Guía de Aviso del Proyecto ubicado en la zonificación Zona R2 - Residencial Densidad Media/Baja -, de la ciudad de Ushuaia, en el lote identificado en el Catastro Municipal como Sección D, Macizo 114, Parcela 10, con domicilio sobre calle Altos de Beban N° 1047.

Que el profesional responsable de la Guía de Aviso es el Arquitecto PEREZ Edgardo, quien presenta una segunda Guía de Aviso de Proyecto, que consta de VEINTIDOS (22) páginas, en expediente de referencia.

Que dicho profesional se encuentra habilitado para tal fin en el Registro de Profesionales correspondiente.

Que el proponente ha presentado la Guía de Aviso del proyecto de acuerdo a lo que establece el Anexo I.A de la Ordenanza Municipal N° 4124, sancionada para el cumplimiento de las disposiciones de los artículos 78 a 88, ambos inclusive, de la Carta Orgánica Municipal de la ciudad de Ushuaia.

Que los indicadores urbanísticos y usos conformes son los establecidos en el capítulo de zonificación del Código de Planeamiento Urbano vigente en la ciudad.

Que la nueva presentación corresponde a la modificación de obra original ampliando la superficie de implantación unificando DOS (2) parcelas nuevas a las existentes.

Que la Guía de Aviso original fue aprobada mediante la Resolución S.S.D.T. N° 18/2024.

Que el proyecto de modificación de obra consiste en la ampliación del hotel proyectando en Planta Baja el acceso, palier y ascensores, así como también espacios destinados proveedores, personal, núcleos sanitarios, lavandería y sala de máquinas; en los niveles primero a cuarto DIECISEIS (16) habitaciones con UN (1) baño privado, en el quinto nivel DOCE (12) habitaciones con UN (1) baño; en el sexto nivel se proyecta UN (1) antesala al séptimo nivel, baños públicos y cocina; en el séptimo nivel se desarrollara un restaurant de planta circular y cerramiento vidriado.

Que en adición a la primera fase del proyecto, en la cual se construyeron CIENTO

///2...

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

77

...2///

SETENTA y CINCO (175) habitaciones, el hotel contara con SETENTA y SEIS (76) habitaciones más; total DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN (251) habitaciones.

Que el proyecto a construir, contemplando la unificación de parcelas correspondiente a la primera y segunda fase, posee una superficie total aproximada de SIETE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (7.446,00 m<sup>2</sup>), siendo la superficie total a construir en segunda fase CUATROMIL OCHOCIENTOS SESENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (4.874 m<sup>2</sup>); y la parcela donde se desarrollará el proyecto, según registro de la Dirección de Análisis e Información Territorial, posee una superficie de DOS MIL DOSCIENTOS TREINTA Y NUEVE METROS CUADRADOS CON CATORCE DECÍMETROS CUADRADOS (2239,14 m<sup>2</sup>).

Que la superficie de implantación correspondiente a la ampliación es aproximadamente, QUINIENTOS CUARENTA Y UN METROS CUADRADOS CON SETENTA Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS (541,76 m<sup>2</sup>) incrementando la superficie total a proyectar aproximadamente a MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS CON (1.465 m<sup>2</sup>), por lo tanto, una vez construido el edificio proyectado, quedara una superficie libre aproximada de SETECIENTOS SETENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS CON CATORCE DECÍMETROS CUADRADOS (774,14 m<sup>2</sup>) lo cual representa el TREINTA Y CINCO POR CIENTO (35 %), de la superficie total de la parcela.

Que las condiciones naturales originales del entorno, desde años han sido modificadas por las acciones y actividades antrópicas, propias del crecimiento y desarrollo de la ciudad, presentando hoy las típicas características de un paisaje urbano en proceso de consolidación.

Que en la página Nº 9 de la G.A.P. el profesional informa que se contempla el movimiento de suelo de aproximadamente CUATROMIL SETECIENTOS SETENTA Y TRES METROS CUBICOS (4773,00 m<sup>3</sup>) a ser reutilizado dentro del proyecto, así como también la cobertura vegetal extraída.

Que en página Nº 13 de la G.A.P. el profesional informa que *"El almacenamiento y acopio*

///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

77

...3///

*de materiales se realizará en los espacios libres del predio, disponiendo de un sector donde se llevará a cabo este almacenamiento. Su ubicación ira variando en relación al avance de la obra. La vía pública se mantendrá liberada en todas las etapas de la obra cumpliendo con las normas vigentes."*

Que al momento del análisis de la G.A.P. presentada, el Sr. Julio Cesar Borghesi, Socio Gerente del Fondo Fiduciario FIN DEL MUNDO URBANIZACIONES S.R.L. en representación del Fideicomiso SEA VIEW USHUAIA para el desarrollo del proyecto "Hotel IBIS", ha presentado a la Municipalidad de Ushuaia un pedido de excepción en relación a la altura del volumen a construir, retiros, F.O.T. y F.O.S., el cual se encuentra en estado de análisis y resolución por las Áreas Técnicas Municipales correspondientes.

Que dicha solicitud de excepción requiere el cambio de zonificación de la parcela a "Proyectos Especiales", asunto a ser tratado por el Consejo de Planeamiento Urbano y convalidado por el Consejo Deliberante de la Ciudad de Ushuaia.

Que en relación al proyecto y al proceso de consolidación urbana del sector cabe mencionar que el proyecto no presenta impactos significativos al entorno natural ya que este no evidencia elementos significativos para su análisis (cobertura forestal, cursos o cuerpos de agua, nichos ecológicos, etc)

Que aunque el impacto ambiental (base natural) directo es bajo, esto no exime el análisis de externalidades urbanas; dado que el proyecto si presenta conflictividades en la dimensión urbano-ambiental circundante, principalmente aspectos vinculados a acceso, movilidad y seguridad vial magnificadas por las condiciones climáticas determinantes de la ciudad; situaciones que deben mitigarse en fase operación; por lo tanto a continuación se enuncian las siguientes observaciones.

Que en página N° 12 de la G.A.P. el profesional informa que *"El emprendimiento no implica alteración ni fragmentación de la trama urbana y, por el contrario, contribuye a consolidarla, favoreciendo el fortalecimiento de la manzana. Al tratarse de hotelería, contribuye a dar solución a la demanda habitacional transitoria de la ciudad. En resumen, el proyecto va a favorecer la zona al promover el uso mixto del distrito y alentar el equipamiento hotelero, para conformar una zona de servicios que abastece a toda la ciudad"*, siendo este aspecto crucial en el impacto a producir por

///4...

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

77

...4///

el proyecto en su fase de operación.

Que en relación a los servicios, en pagina Nº 16 de la G.A.P. el profesional informa que *"...En la zona existe una red de infraestructura tanto eléctrica como de gas natural, el edificio se abastecerá por dichas redes..."* y en relación a la provisión de agua, a continuación *"...La provisión de los servicios está garantizada, dada la ubicación de la parcela en una zona consolidada, que cuenta con el tendido de todas las prestaciones necesarias para el normal suministro del edificio..."*; por ultimo *"...Tanto los efluentes cloacales como pluviales serán evacuados del edificio por gravedad, con cañerías de PVC cumpliendo con las normas. Los desagües pluviales serán en su totalidad de libre escurrimiento (salvo en los lugares que se requiera encauzar su escurrimiento) realizadas en caños de PVC..."*

Que en relación a la identificación de impactos, su diagnóstico y propuesta de mitigación, el profesional en la página Nº 20 de la G.A.P. informa que *"...El impacto que se puede identificar, es del tipo visual, pero al mismo tiempo es un aporte al afianzamiento de una zona en evidente proceso de densificación. Se desestima cualquier posibilidad de impacto ambiental desfavorable. Debido a que el predio ya ha sido modificado por la acción del hombre, el cual no contiene elementos naturales que deban ser resguardados. Los efectos que producirá el proyecto son de carácter positivo, ya que contribuirá a mejorar la consolidación urbana en forma ordenada, de acuerdo a las normativas del lugar."*

Que el profesional no brinda información relacionada a la metodología elegida para el análisis de impacto y concluye el diagnostico de identificación de impacto ambiental informando que los impactos negativos en fase construcción serán, en el medio natural (AIRE) los procesos vinculados al movimiento de suelo y en el medio antrópico impactos positivos vinculados a aspectos culturales y sociales y niveles de ocupación; en fase operación no se identifican impactos negativos vinculados al medio natural y en el medio antrópico se identifican impactos positivos relacionados a aspectos culturales y sociales y salud. En ambos análisis el profesional no brinda información de cómo se producirán los impactos y/o la magnitud de estos.

Que del análisis realizado a la G.A.P. presentada se identificaron conflictos urbano-

///5...



Provincia de Tierra del Fuego  
Antártida e Islas del Atlántico Sur  
= República Argentina =  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

77

...5///

ambientales, descriptos en el Informe D.T.D.L. N° 4/2025.

Que la normativa ambiental actual habilita a la autoridad de aplicación de la O.M. N° 4124, la solicitud de medidas de mitigación y compensación en proyectos de gran envergadura, justificando la confección de un instrumento de gestión integral que articule las dimensiones urbana y ambiental.

Que del análisis realizado se desprende la necesidad de solicitar la presentación de un Plan de Gestión Urbano-Ambiental (PGUA) que mitigue lo identificado previamente.

Que el PGUA requiere la co-confección con las áreas técnicas municipales correspondientes incluyendo políticas municipales relacionadas.

Que de la evaluación se desprende que la ejecución del proyecto no producirá impactos negativos significativos sobre los elementos constituyentes del ambiente, más que las molestias e inconvenientes transitorias, típicas que se producen en toda construcción.

Que de la evaluación efectuada no surge la necesidad de requerir otra de las instancias de estudios previstos en la Ordenanza Municipal N° 4124.

Que para dar cumplimiento a la Ordenanza Municipal N° 4124 se hace necesario emitir el acto administrativo correspondiente por parte de esta Municipalidad, requisito previo para la aprobación del proyecto de obra por parte de la Autoridad de Aplicación.

Que la suscripta se encuentra facultada para el dictado del presente instrumento legal, en virtud de lo dispuesto en el artículo 153 de la Carta Orgánica Municipal de la ciudad de Ushuaia, el Anexo V de la Ordenanza Municipal N° 6282, promulga por Decreto Municipal N°2231/2023, y Decreto Municipal N°1142/2025.

Por ello

#### LA SECRETARIA HABITAT Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

#### RESUELVE:

ARTÍCULO 1°.- AUTORIZAR la Guía de Aviso del proyecto ubicado en la Sección D Macizo 114, Parcela 10 de nuestra ciudad, que modifica la obra en curso del Hotel IBIS proyectando una ampliación que contempla, en Planta Baja el acceso, palier y ascensores, así

///6...

...6///

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

como también espacios destinados proveedores, personal, núcleos sanitarios, lavandería y sala de máquinas; en los niveles primero a cuarto DIECISEIS (16) habitaciones con UN (1) baño privado, en el quinto nivel DOCE (12) habitaciones con UN (1) baño; en el sexto nivel se proyecta UN (1) antesala al séptimo nivel, baños públicos y cocina; en el séptimo nivel se desarrollara un restaurant de planta circular y cerramiento vidriado. Ello por lo expuesto en el exordio.

ARTÍCULO 2°.- La presente Resolución quedará condicionada a la sanción de la Ordenanza que disponga la creación del Distrito de Proyecto Especial y apruebe el proyecto correspondiente al emprendimiento "Hotel IBIS", quedando sin efecto en caso de no prosperar dicha norma.

ARTÍCULO 3°.- El proponente, mediante su profesional actuante, deberá presentar a la Municipalidad de Ushuaia el Plan de Gestión Urbano Ambiental (PGUA), siendo la aprobación de este condicionante para la obtención del certificado de "Final de Obra".

ARTÍCULO 4°.- El profesional actuante deberá tomar los recaudos técnicos correspondientes, de ser necesario, sobre los drenajes y escurrimientos sub superficiales propios del suelo, como así también de los producidos por el agua de lluvia y/o deshielo.

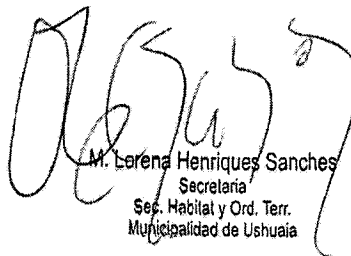
ARTÍCULO 5°.- El profesional actuante y ejecutor de la obra será responsable de garantizar en todo momento la estabilidad del suelo, como así también de las estructuras colindantes.

ARTÍCULO 6°.- El profesional ambiental actuante es solidariamente responsable con el proponente del proyecto por la veracidad de los datos, como así, del cumplimiento de lo establecido en la Guía de Aviso correspondiente.

ARTÍCULO 7°.- Comunicar. Dar al Boletín Oficial de la Municipalidad de Ushuaia. Cumplido. Archivar.

RESOLUCION S.H y O.T N° 77 / 2025.-

M.D.



M. Lorena Henriques Sanches  
Secretaria  
Sec. Habitat y Ord. Terr.  
Municipalidad de Ushuaia





MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

"2025, año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, símbolo de amor y humildad"

---

Jefa Depto Estudios y Normas

Se remite la presente a los efectos de preparar proyecto de ordenanza solicitado por la Secretaria de Hábitat y Ordenamiento Territorial para su tratamiento en el CoPU

Atte. Arq. Gabriel Palacios

Director de Urbanismo

---

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

Firmado Electrónicamente por  
Director/a PALACIOS Gabriel  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

12/09/2025 15:04



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

"2025, año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, símbolo de amor y humildad"

Nota N° 19-2025  
Letra: Depto E y N

Ushuaia, 15 de septiembre de 2025.

Sr Director:

En referencia a la solicitud realizada por la Secretaria de Hábitat y Ordenamiento Territorial a la Dirección de Urbanismo, para la redacción del proyecto de ordenanza referido a la obra "Edificio IBIS", mediante el cual se propone modificar la zonificación de la parcela a "Proyectos Especiales" y, aprobar en la misma instancia todas las excepciones solicitadas, le informo que desde el Departamento de Estudios y Normas no se convalida dicho proyecto, en base a los siguientes fundamentos:

No se considera viable resolver de manera conjunta, en una misma instancia, la aprobación del cambio de zonificación a "Proyectos Especiales" y el otorgamiento de todas las excepciones, ya que el cambio de zonificación implica necesariamente una instancia posterior de análisis integral del proyecto, con la correspondiente aprobación técnica de las áreas municipales competentes y no el otorgamiento directo de todas las excepciones para poner en regla el proyecto.

Cabe aclarar también que la propia "Guía de Aviso de Proyecto", de fecha 11/09/2025, la cual forma parte del expediente E-7729-2024, cuestiona diversos aspectos de la obra y expone conflictividades urbano-ambientales que aún no han sido debidamente resueltas, sumado a que existen numerosas observaciones y correcciones señaladas por la Dirección de Obras Privadas, según consta en Actas de Corrección de fechas 10/09/2025 y 12/09/2025 respectivamente (E-7729-2024).

El edificio denominado "Hotel Ibis", nunca contó con planos aprobados a la fecha, en el marco de las normativas vigentes, lo que invalida cualquier intento de otorgar un tratamiento excepcional posterior, que pretenda subsanar gran parte de las irregularidades preexistentes.

Los problemas e incumplimientos reconocidos en el edificio podrían haberse evitado si el proyecto hubiese sido evaluado y corregido oportunamente por las áreas técnicas competentes de la municipalidad, en el momento previo a la construcción.

Entendiéndose también que la aprobación de numerosas excepciones en esta instancia resultaría injusta e inequitativa, otorgando un trato diferencial respecto de otros profesionales que cumplen con los procedimientos establecidos, presentando planos aprobados y adecuaciones normativas previas a la ejecución de las obras, lo cual generaría un precedente negativo que podría alentar futuras construcciones fuera de lo normado, a la espera de posteriores regularizaciones a través del otorgamiento de excepciones.

Arq. Jorgelina Felcaro  
Jefa Dpto. Estudios y Normas  
Dirección de Urbanismo

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

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

15/09/2025 12:04



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

"2025, año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, símbolo de amor y humildad"

PROYECTO DE ORDENANZA.

*EL CONCEJO DELIBERANTE*

*DE LA CIUDAD DE USHUAIA*

*SANCIONA CON FUERZA DE*

*ORDENANZA*

**ARTÍCULO 1º:- AUTORIZACIÓN.** Autorizar el cambio de zonificación a PE: Proyectos Especiales, a la parcela que resulte de la unificación de las parcelas identificadas en el catastro Municipal de la Ciudad de Ushuaia, como Sección D, Macizo 114, Parcelas 07 y 09, propiedad del Sr. DI CARLO, Alberto Luis y del Fideicomiso Sea View Ushuaia, respectivamente.

**ARTÍCULO 2º: AUTORIZACIÓN.** Autorizar el proyecto del Hotel Ibis SA, de acuerdo a los planos que como Anexos I, II, III, IV, V, VI, y VII corren agregados a la presente.

**ARTÍCULO 3º: CONDICIÓN.** Condicionar la ejecución de las construcciones enunciadas en el Artículo 2º, al análisis previo y aprobación de la documentación requerida por las áreas técnicas competentes a nivel Municipal, Provincial, Nacional, y/o otras que posean incumbencias sobre la Actividad Turística.

**ARTÍCULO 4º.- REGISTRAR.** Pasar al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación, dar al Boletín Oficial Municipal para su publicación y ARCHIVAR.-

ORDENANZA MUNICIPAL N° \_\_\_\_\_

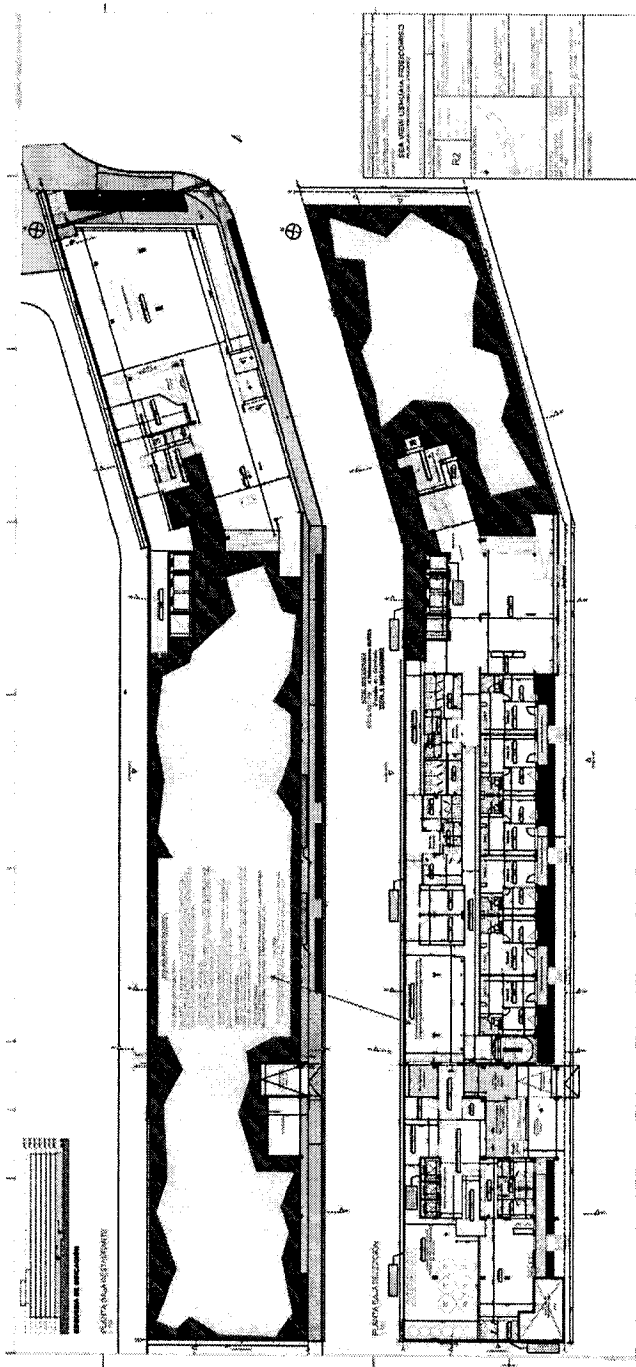
DADA EN SESION \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_/\_\_/\_\_



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

"2025, año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, símbolo de amor y humildad"

## ORDENANZA MUNICIPAL N° \_\_\_\_\_. ANEXO I.



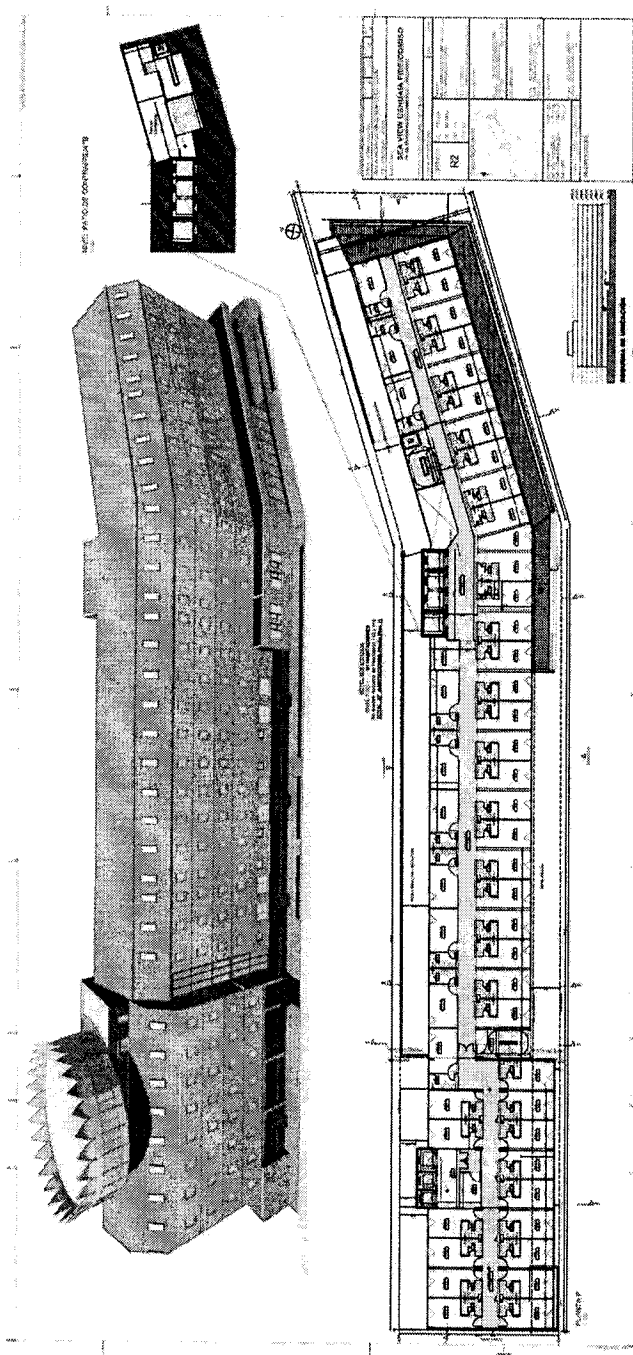
Plano obrante en adjunto 472 de expediente municipal MUS- E – 7729 – 2024.



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

"2025, año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, símbolo de amor y humildad"

## ORDENANZA MUNICIPAL N° \_\_\_\_\_. ANEXO II.



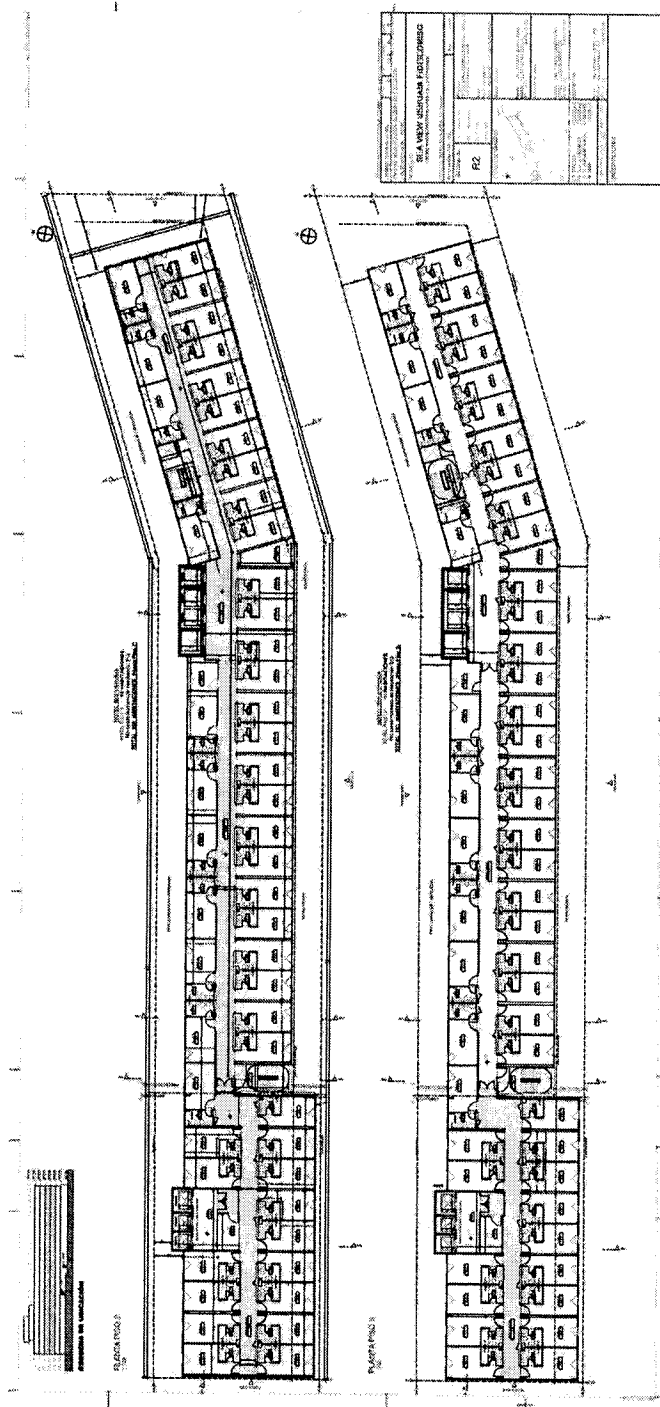
Plano obrante en adjunto 473 de expediente municipal MUS- E – 7729 – 2024.



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

"2025, año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, símbolo de amor y humildad"

## ORDENANZA MUNICIPAL N° \_\_\_\_\_. ANEXO III.



Plano obrante en adjunto 474 de expediente municipal MUS- E – 7729 – 2024.

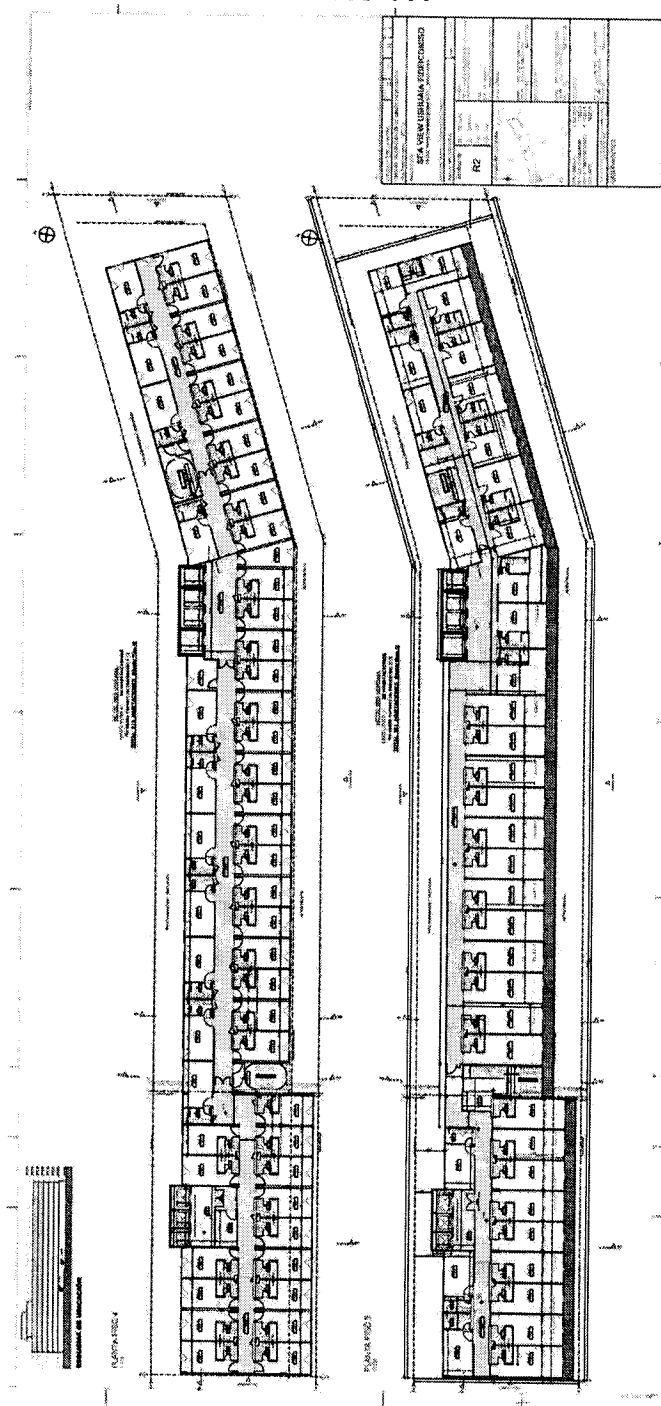




Provincia de Tierra del Fuego  
Antártida e Islas del Atlántico Sur  
República Argentina  
Municipalidad de Ushuaia

"2025, año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, símbolo de amor y humildad"

## ORDENANZA MUNICIPAL N° \_\_\_\_\_. ANEXO IV.



Plano obrante en adjunto 475 de expediente municipal MUS- E – 7729 – 2024.

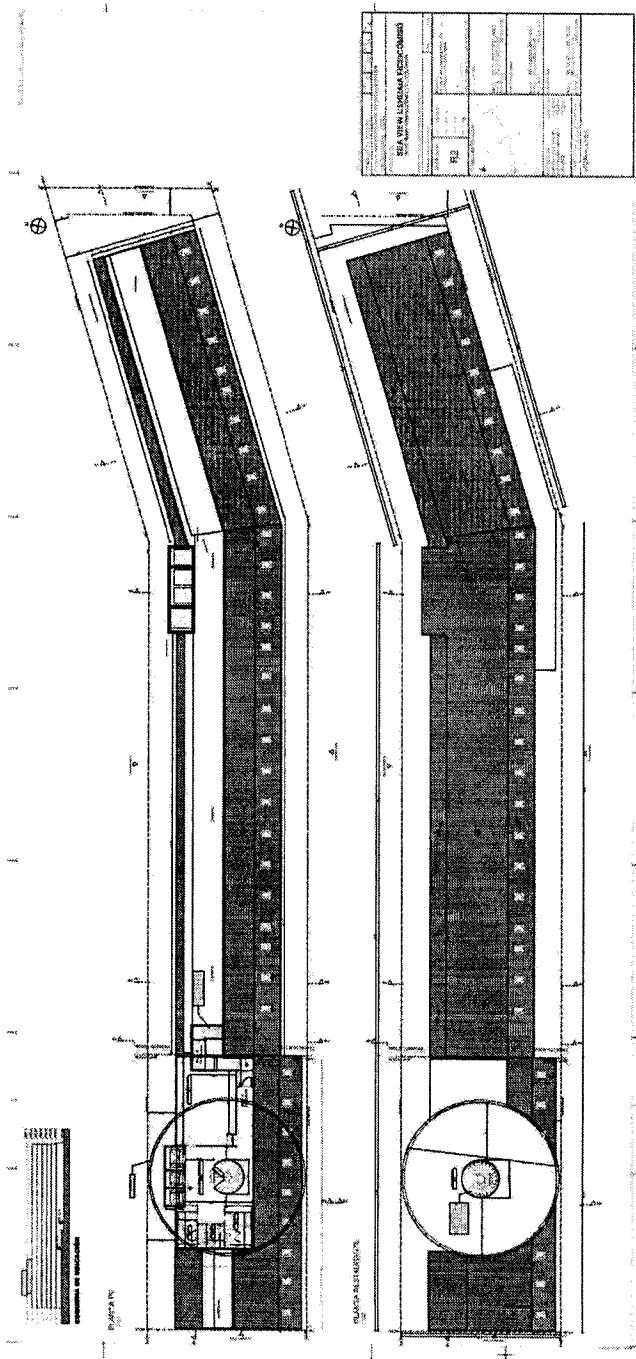
"Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur, son y serán Argentinas"



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

"2025, año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, símbolo de amor y humildad"

## ORDENANZA MUNICIPAL N° \_\_\_\_\_. ANEXO V.



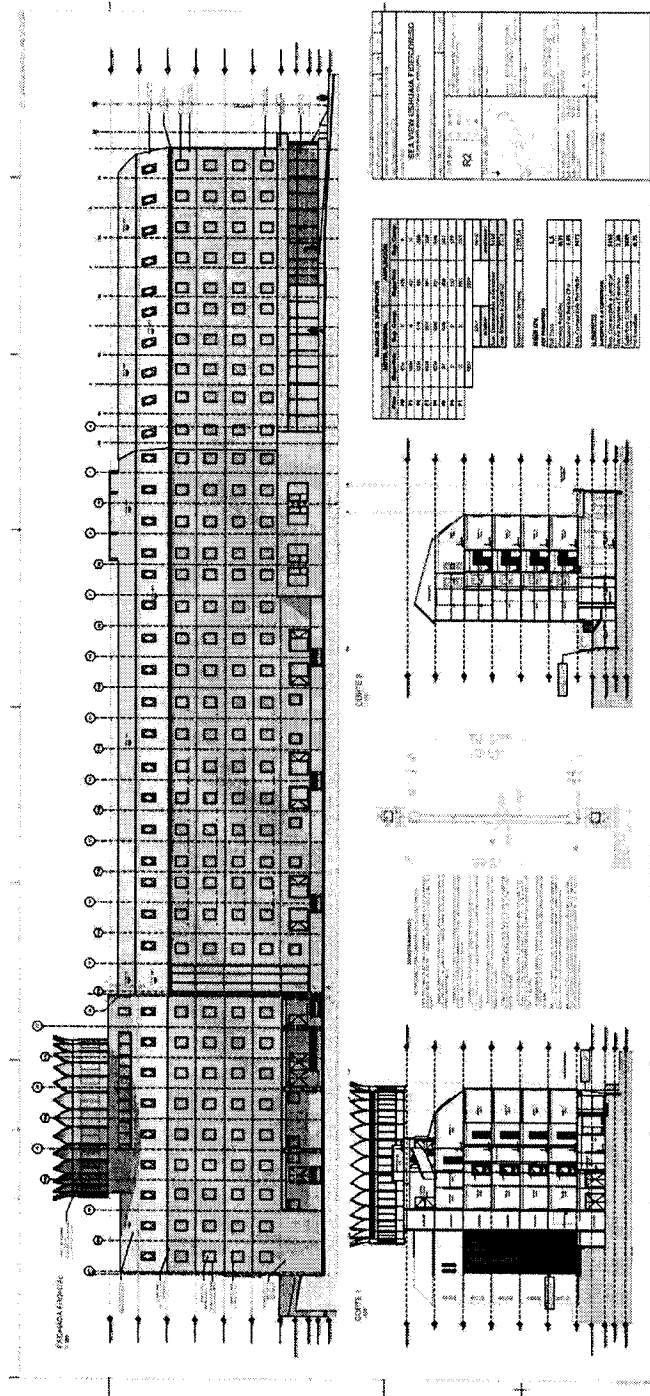
Plano obrante en adjunto 476 de expediente municipal MUS- E – 7729 – 2024



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

"2025, año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, símbolo de amor y humildad"

## ORDENANZA MUNICIPAL N° \_\_\_\_\_. ANEXO VI.



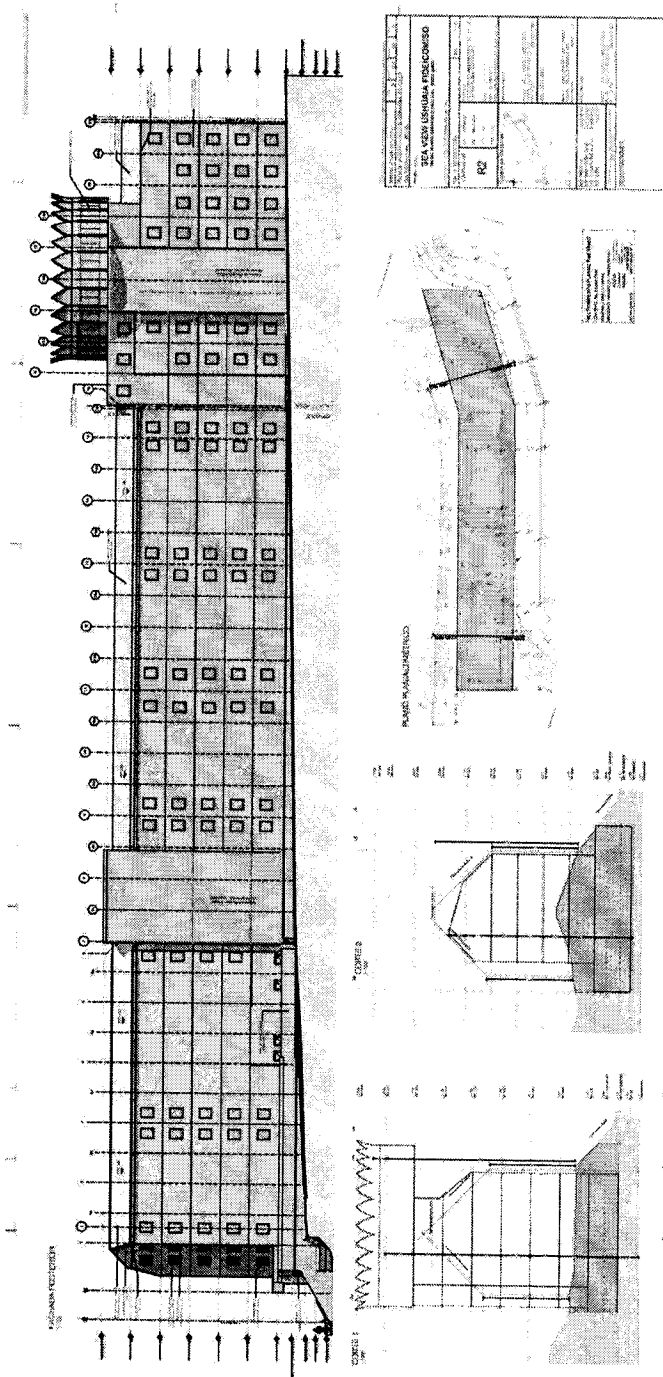
Plano obrante en adjunto 477 de expediente municipal MUS- E – 7729 – 2024.



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

"2025, año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, símbolo de amor y humildad"

## ORDENANZA MUNICIPAL N° \_\_\_\_\_. ANEXO VII.



Plano obrante en adjunto 478 de expediente municipal MUS- E – 7729 – 2024.

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

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

15/09/2025 12:05



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

"2025, año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, símbolo de amor y humildad"

Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial

Ref.: Expediente MUS-E-4146-2025 – Solicitud de excepción al Código de Planeamiento Urbano – Proyecto Ampliación Hotel Ibis

En atención al expediente citado, mediante el cual el titular solicita excepciones al Código de Planeamiento Urbano para la ampliación del Hotel Ibis en las parcelas D-114-07 y 09, se eleva la presente a los efectos de dar intervención a esa Secretaría y disponer su tratamiento en el Consejo de Planeamiento Urbano (CoPU), conforme a lo previsto en la normativa vigente.

Atentamente,

Arq. Gabriel Palacios  
Director de Urbanismo

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

Firmado Electrónicamente por  
Directora PALACIOS Gabriel  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

15/09/2025 12:26



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

"2025, año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, símbolo de amor y humildad"

---

USHUAIA, 15/9/2025

DEPTO ASISTENCIA TECNICA ADMINISTRATIVA

SE GIRA EL PRESENTE A LOS FINES DE DAR CONTINUIDAD AL TRAMITE

---

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



*Firmado Digitalmente por Secretaria de  
Habitat y Ordenamiento Territorial  
HENRIQUES SANCHES Maria Lorena  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA  
Funcionario/a Secretaria de Habitat y  
Ordenamiento Territorial 15/09/2025*



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

2025, año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, símbolo de amor y humildad.

## **CIRCULAR CoPU N° 04/2025**

**PRODUCIDO POR:**

COORDINADORA DEL  
CONSEJO DE PLANEAMIENTO URBANO  
(CoPU)

**PARA CONOCIMIENTO DE:**

\* PERSONAL AFECTADO AL CoPU  
\* ASESORES DE BLOQUES  
\* CONCEJO DELIBERANTE

---

SE COMUNICA QUE EL DÍA MARTES **16 DE SEPTIEMBRE A LAS 9:30 HORAS**, SE REALIZARÁ EN FORMA PRESENCIAL UNA REUNIÓN ORDINARIA DEL Co.P.U.

LOS TEMAS A TRATAR SON LOS SIGUIENTES:

**1. Expediente E-4146-2025:** "Solicitud excepción al Código de Planeamiento Urbano - D-114-07 y 09. Sol. excep. V.1.5 y V4.2. - Prop. DI CARLO, Alberto Luis - Prof. Arq. PEREZ, Edgardo".

**2. Expediente E-9385-2025:** "Regularización - Sector KyD - Regularización B° Cañadon".-----

USHUAIA, 12 de septiembre de 2025

Firmado por HENRIQUES SANCHES Maria Lorena el día 12/09/2025 con un certificado emitido por Autoridad Certificante de Firma Digital

.....



## Reunión Ordinaria del Consejo de Planeamiento Urbano (CoPU)

FECHA DE REUNIÓN: 16/09/2025

ACTA N° 230

LUGAR: SECRETARÍA DE HÁBITAT Y O.T. - MUN. USH.

### ORDEN DEL DÍA:

- 1) Expediente E-4146-2025: "Solicitud excepción al Código de Planeamiento Urbano - D-114-07 y 09. Sol. excep. V.1.5 y V4.2. - Prop. DI CARLO, Alberto Luis - Prof. Arq. PEREZ, Edgardo".....1
- 2) Expediente E-9385-2025: "Regularización - Sector KyD - Regularización B° Cañadón".....2

### TRATAMIENTO:

- 1) Expediente E-4146-2025: "Solicitud excepción al Código de Planeamiento Urbano - D-114-07 y 09. Sol. excep. V.1.5 y V4.2. - Prop. DI CARLO, Alberto Luis - Prof. Arq. PEREZ, Edgardo".

### Consideraciones previas:

El titular del inmueble solicita el tratamiento en carácter de Proyecto Especial (PE) y autorización del proyecto para la obra de ampliación de una edificación en las ex-parcelas D-114-07 y 09, actualmente unificadas en la parcela D-114-10.

El proyecto de ordenanza plantea:

1. Autorizar a la parcela 10 el cambio de zonificación a Proyectos Especiales (PE).
2. Autorizar el proyecto de la edificación con destino a alojamiento turístico (hotel) de acuerdo a los planos anexos a la ordenanza.
3. Condicionar la ejecución de las construcciones al análisis previo y aprobación por parte de las áreas técnicas competentes en la materia a nivel municipal, provincial y nacional.

### Propuesta 1:

Dar curso a la propuesta

### Convalidan:

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

2

2025, año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, símbolo de amor y humildad.

M. Lorena HENRIQUES SANCHES; Gabriel PALACIOS; Mauro G. DETANTI;  
Guillermo BENAVENTE; Gabriel O. LEZCANO; Maximiliano SEVECA; Roy OLIVA; Rodolfo  
ORDOÑEZ; Gastón OLARIAGA.

**Propuesta 2:**

No dar curso a la propuesta.

**Convalida:**

Guillermo BARRANTES.

**2) Expediente E-9385-2025: "Regularización - Sector KyD - Regularización B° Cañadón".**

**Consideraciones previas:**

Desde la Dirección de Urbanismo se propone la modificación del Anexo III de la Ordenanza Municipal N° 5653/2019, incorporando polígonos vinculados a reservas fiscales, espacios verdes y urbanizaciones destinadas a la relocalización y regularización de vecinos del Barrio Cañadón.

**Propuesta:**

Dar curso al proyecto de ordenanza.

**Convalidan:**

Los presentes.

**Coordinación:**

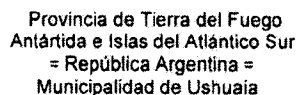
M. Lorena HENRIQUES SANCHES

**Asistencia Técnico-administrativa:**

Javier BENAVENTE

**En representación del Departamento Ejecutivo:**

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



M. Lorena HENRIQUES SANCHES; Gabriel PALACIOS; Mauro G. DETANTI; Guillermo BENAVENTE; Gabriel O. LEZCANO; Maximiliano SEVECA; Gastón OLARIAGA.

**En representación del Departamento Legislativo:**

Patricia AMAYA; Guillermo BARRANTES; Roy OLIVA; Rodolfo ORDOÑEZ.

Lic. Cristian Gastón OLARIAGA  
Dir. de Gestión del Hábitat  
Int. Socio Urbana S.H. y O.T.  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO  
E ORÇAMENTO

Director + FC

Guillermo Barrantes

Mr. O'Connell R.A.

orig. Police Bureau

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

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

~~Javier Alejandro BENAVENTE~~  
Jefe Dpto. Asist.  
Técnico - Administrativa  
Dir de Análisis e Información Territorial  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

M. Lorena Henriques Sanches  
Secretaria  
Sec. Habit. y Ord. Terr.  
Municipalidad de Ushuaia



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

"2025, año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, símbolo de amor y humildad"

---

USHUAIA, 16 de septiembre de 2025

DIRECTOR DE URBANISMO:

Se incorporaron al expediente copias de la Circular CoPU N° 04/2025 y del Acta N° 230 firmada, correspondientes a la reunión del Consejo de Planeamiento Urbano llevada a cabo el día de la fecha.

Solicito tenga a bien adjuntar el proyecto de ordenanza definitivo (y sus adjuntos), sugiriendo la posterior elevación a Secretaría, dando continuidad al trámite.

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

*Firmado Digitalmente por Jefe/a de  
departamento BENAVENTE Javier  
Alejandro MUNICIPALIDAD DE  
USHUAIA Departamento Asistencia  
Técnico-administrativa 16/09/2025*



**Municipalidad de Ushuaia**  
Dirección de Análisis e Información Territorial

RESUMEN DE SITUACIÓN PARCELARIA A LA FECHA 16/09/2025 13:17:26

**POSEE DEUDA EN RENTAS**

| Seccion | N° Macizo | Letra Macizo | N° Parcela | Letra Parcela | U.F. / U.C. |
|---------|-----------|--------------|------------|---------------|-------------|
| D       | 0114      |              | 0010       |               |             |

**Personas relacionadas a la Parcela**

| Tipo          | Personas                       | Documento      |
|---------------|--------------------------------|----------------|
| Titular       | FIN DEL MUNDO URBANIZACIONES S | OTRO 545454545 |
| Contribuyente | FIDEICOMISO SEA VIEW USHUAIA   | OTRO 71864448  |

**Direcciones**

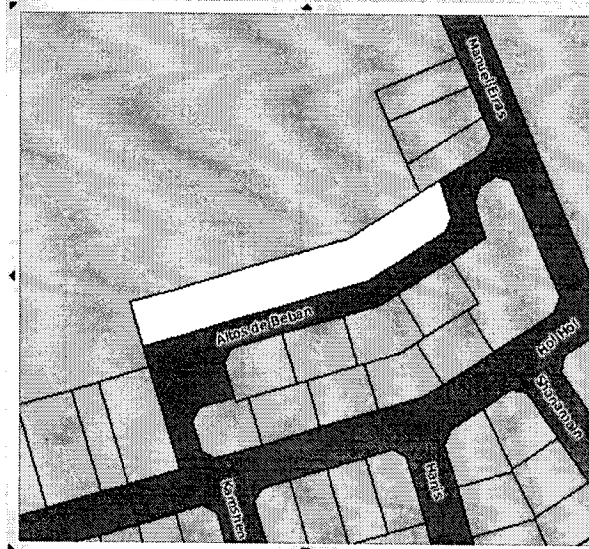
| Descripcion    | Num  | Tipo Puerta |
|----------------|------|-------------|
| ALTOS DE BEBAN | 1165 | Principal   |

**Parcela**

|                    |              |
|--------------------|--------------|
| Metros Frente      | 144.40       |
| Superficie Terreno | 2239.14      |
| Valor Tierra       | 7057.99      |
| Valor de Mejora    | 62057.19     |
| Porcentaje         | 0.00         |
| Terreno Esquina    | SI           |
| Doble Frente       | NO           |
| Exp. Obra          |              |
| Exp. Comercio      |              |
| Exp. Suelo Urbano  |              |
| Plano Mensura      | T.F.1-024-25 |
| Partida            |              |

**Observaciones**

Datos según Nota AREF-DGC 347-25.  
Cargado 10/09/2025 GRB.



0 26 52 78 104 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

Imprimir

Generated with CodeCharge Stu

Firmado por BENAVENTE  
Javier Alejandro el  
día 16/09/2025 con un  
certificado emitido  
por Autoridad  
Certificante de Firma  
Digital Javier Alejandro BENAVENTE

Jefe Dpto. Asist.  
Técnico - Administrativa  
Dir de Análisis e Información Territorial  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA





MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

"2025, año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, símbolo de amor y humildad"

### Jefa del Departamento de Estudios y Normas

En el marco del expediente MUS-E-4146-2025, y habiéndose incorporado copias de la Circular CoPU N° 04/2025 y del Acta N° 230 firmada, correspondientes a la reunión del Consejo de Planeamiento Urbano llevada a cabo en el día de la fecha, se solicita —con **carácter urgente**—:

1. Incorporar al proyecto de ordenanza definitivo las siguientes correcciones:
  - **Artículo 1:** reemplazar la referencia a las parcelas *D 114 – 07 y 09* por la *Parcela D 114 – 10*, dado que se encuentran unificadas.
  - **Artículo 3:** modificar la expresión "*Nacional, y/o otras que posean*" por "*Nacional, y/u otras que posean*".
2. Verificar la correcta identificación del titular, dado que en el proyecto figura como *Sr. Di Carlo, Alberto Luis y Fideicomiso Sea View Ushuaia*, sin que conste certeza sobre si corresponde a la titularidad actual del inmueble.
3. Adjuntar el proyecto de ordenanza definitivo (y sus respectivos anexos), a efectos de su devolución a esta Dirección para su posterior elevación a la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, dando continuidad al trámite.

Atentamente,  
Arq. Gabriel Palacios  
Director de Urbanismo

Firmado Electrónicamente por  
Director/a PALACIOS Gabriel  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

16/09/2025 14:44



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

"2025, año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, símbolo de amor y humildad"

PROYECTO DE ORDENANZA.

*EL CONCEJO DELIBERANTE*

*DE LA CIUDAD DE USHUAIA*

*SANCIONA CON FUERZA DE*

*ORDENANZA*

**ARTÍCULO 1º:- AUTORIZACIÓN.** Autorizar el cambio de zonificación a PE: Proyectos Especiales, a la parcela identificada en el catastro Municipal de la Ciudad de Ushuaia, como Sección D, Macizo 114, Parcela 10, propiedad de FIN DEL MUNDO URBANIZACIONES S.R.L.

**ARTÍCULO 2º: AUTORIZACIÓN.** Autorizar el proyecto del Hotel Ibis SA, de acuerdo a los planos que como Anexos I, II, III, IV, V, VI, y VII corren agregados a la presente.

**ARTÍCULO 3º: CONDICIÓN.** Condicionar la ejecución de las construcciones enunciadas en el Artículo 2º, al análisis previo y aprobación de la documentación requerida por las áreas técnicas competentes a nivel Municipal, Provincial, Nacional, y/u otras que posean incumbencias sobre la Actividad Turística.

**ARTÍCULO 4º.- REGISTRAR.** Pasar al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación, dar al Boletín Oficial Municipal para su publicación y ARCHIVAR.-

ORDENANZA MUNICIPAL N° \_\_\_\_\_

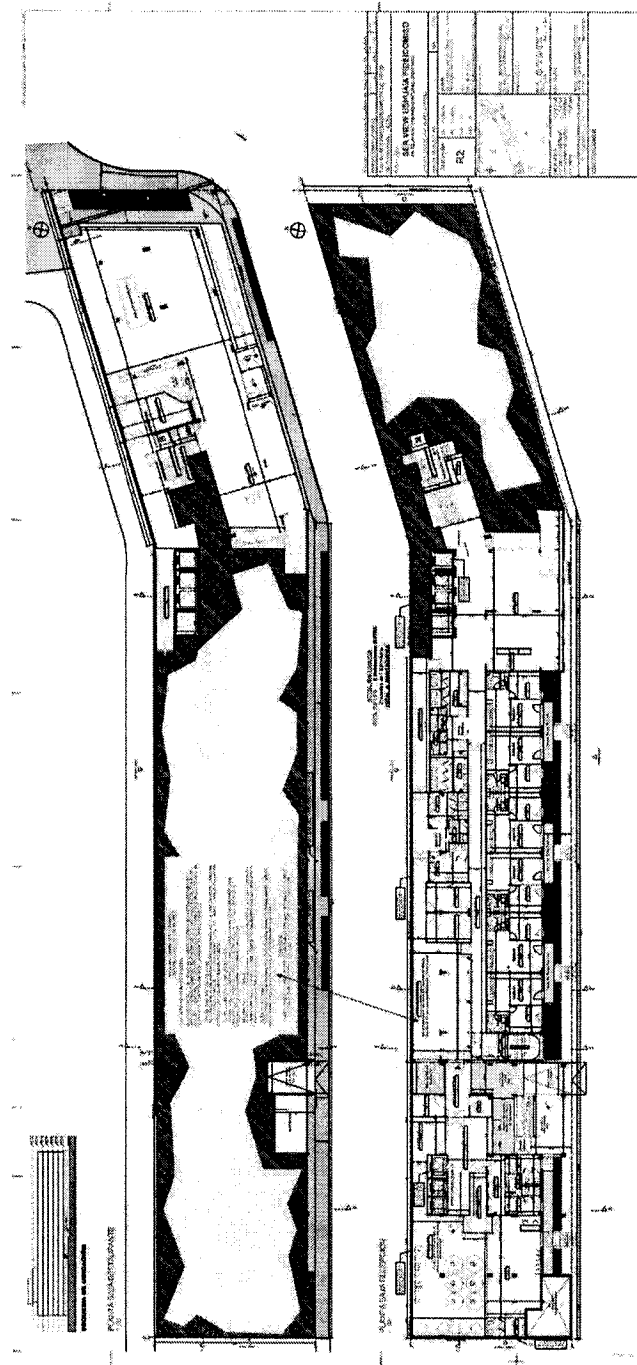
DADA EN SESION \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_/\_\_/\_\_



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

"2025, año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, símbolo de amor y humildad"

## ORDENANZA MUNICIPAL N° \_\_\_\_\_. ANEXO I.



Plano obrante en adjunto 472 de expediente municipal MUS- E – 7729 – 2024.

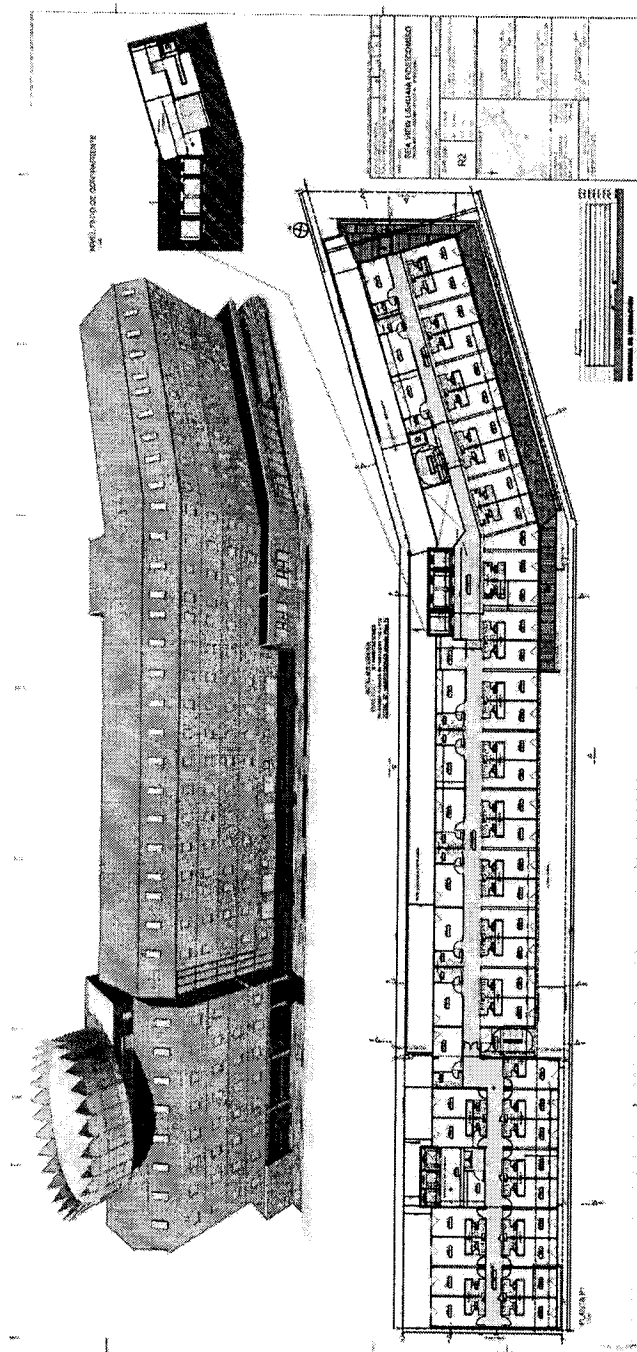
"Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur, son y serán Argentinas"



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

"2025, año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, símbolo de amor y humildad"

## ORDENANZA MUNICIPAL N° \_\_\_\_\_. ANEXO II.



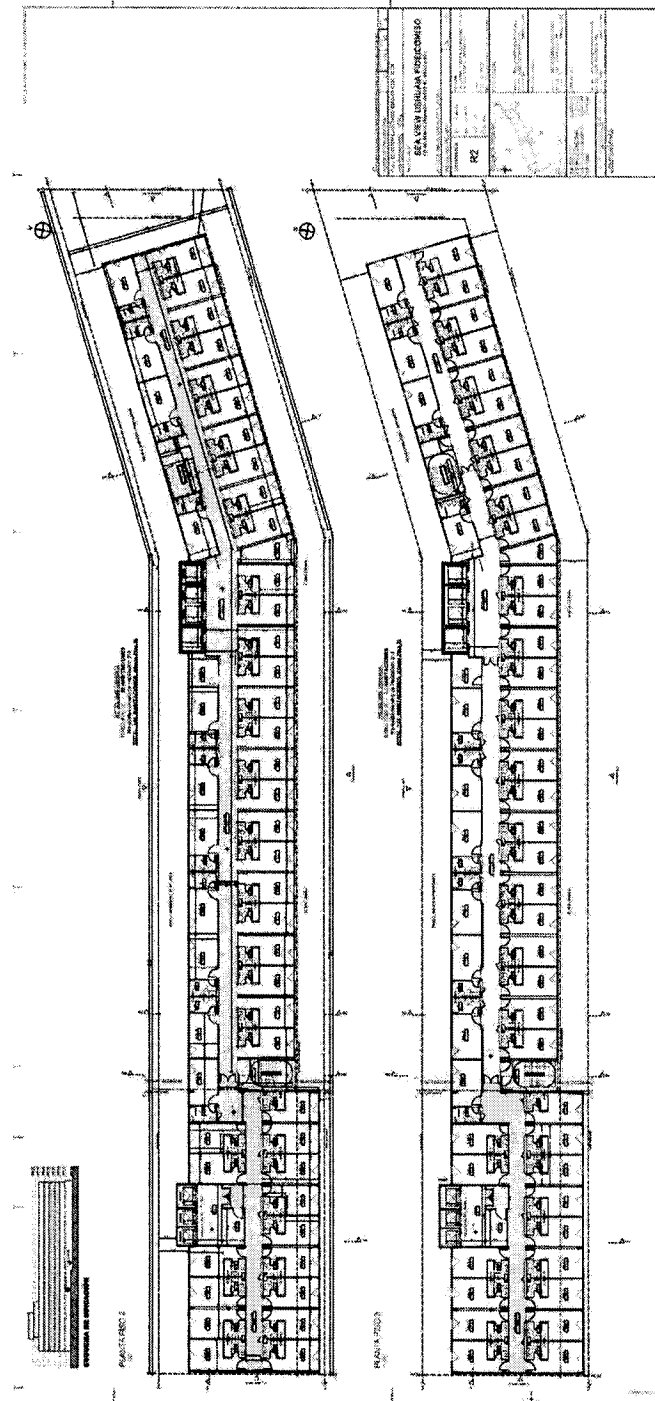
Plano obrante en adjunto 473 de expediente municipal MUS- E – 7729 – 2024.



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

"2025, año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, símbolo de amor y humildad"

## ORDENANZA MUNICIPAL N° \_\_\_\_\_. ANEXO III.



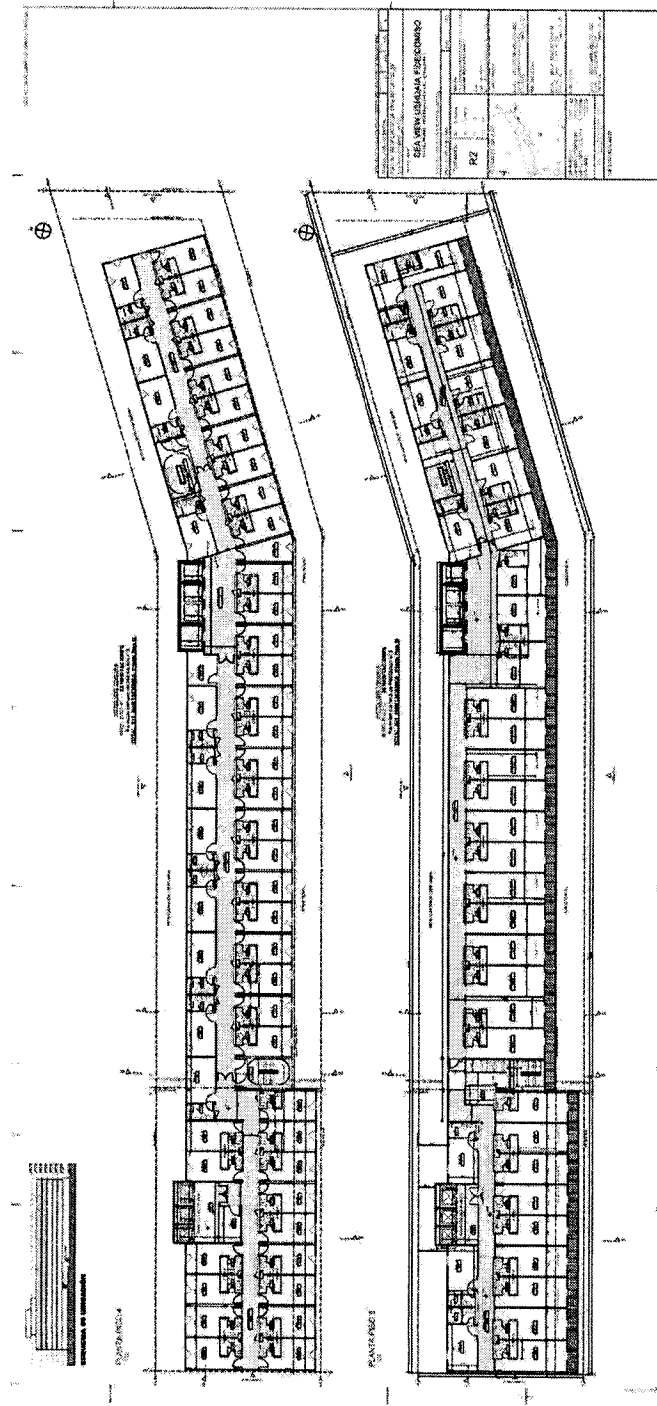
Plano obrante en adjunto 474 de expediente municipal MUS- E – 7729 – 2024.



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

"2025, año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, símbolo de amor y humildad"

## ORDENANZA MUNICIPAL Nº \_\_\_\_\_. ANEXO IV.



Plano obrante en adjunto 475 de expediente municipal MUS- E – 7729 – 2024.

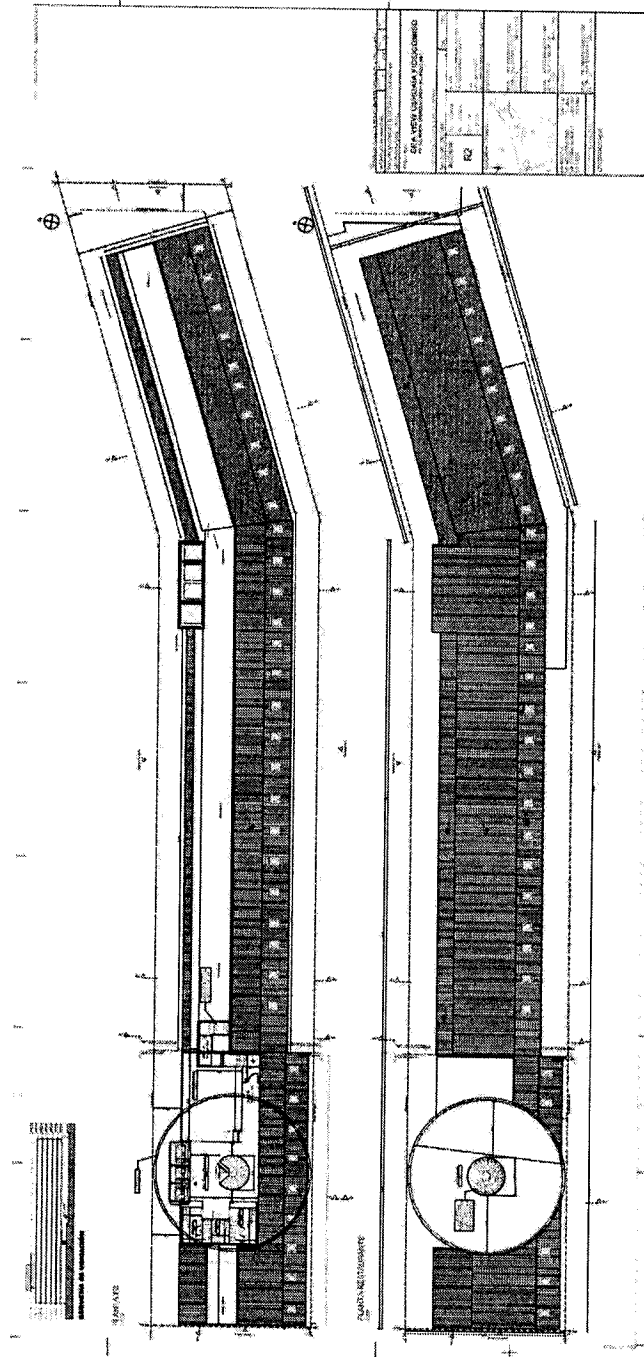
"Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur, son y serán Argentinas"



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

"2025, año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, símbolo de amor y humildad"

## ORDENANZA MUNICIPAL N° \_\_\_\_\_. ANEXO V.



Plano obrante en adjunto 476 de expediente municipal MUS- E – 7729 – 2024

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

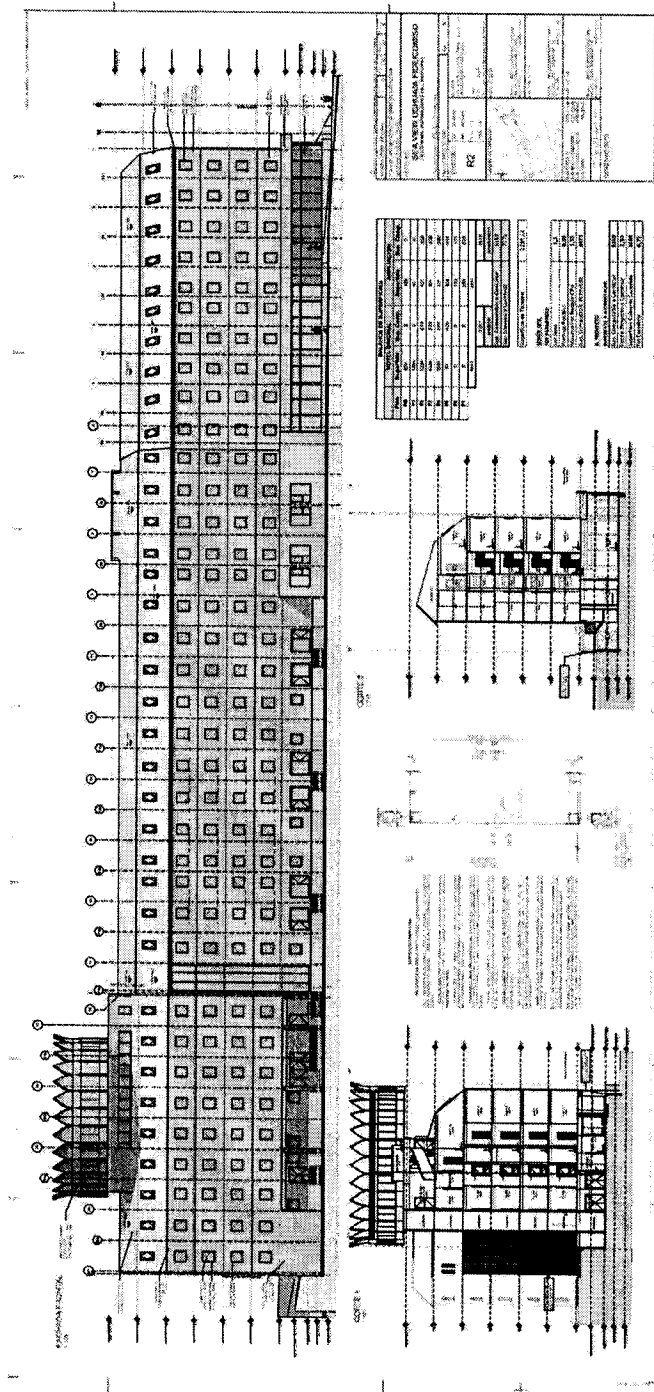




Provincia de Tierra del Fuego  
Antártida e Islas del Atlántico Sur  
República Argentina  
Municipalidad de Ushuaia

"2025, año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, símbolo de amor y humildad"

## ORDENANZA MUNICIPAL N° \_\_\_\_\_. ANEXO VI.



Plano obrante en adjunto 477 de expediente municipal MUS- E – 7729 – 2024.

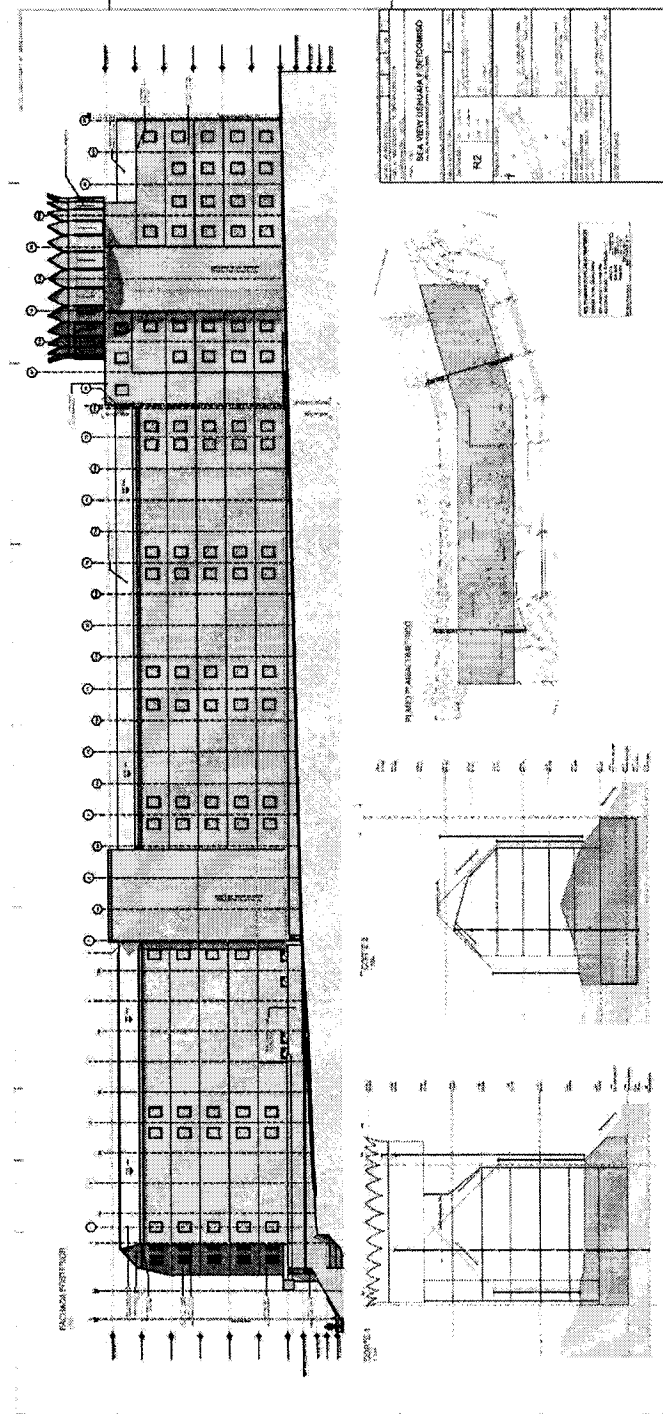
"Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur, son y serán Argentinas"



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

"2025, año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, símbolo de amor y humildad"

## ORDENANZA MUNICIPAL N° \_\_\_\_\_. ANEXO VII.



Plano obrante en adjunto 478 de expediente municipal MUS- E – 7729 – 2024.



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

"2025, año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, símbolo de amor y humildad"

**Sra. Secretaria de Hábitat y Ordenamiento Territorial**

En atención al Expediente E-4146-2025 – Solicitud de Excepción al Código de Planeamiento Urbano (Parcela D-114-07 y 09, Sección D), se eleva la presente a los efectos de dar continuidad al trámite.

Se deja constancia de que el tema fue tratado en el Consejo de Planeamiento Urbano (CoPU), y que en la documentación obrante se incorporaron las correcciones solicitadas, en particular la unificación parcelaria, verificación de titularidad y demás ajustes requeridos, encontrándose en condiciones de proseguir el circuito administrativo correspondiente.

Sin otro particular, saludo a Ud. atentamente.

Atte.

**Arq. Gabriel Palacios**  
Director de Urbanismo

---

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

Firmado Electrónicamente por  
Director/a PALACIOS Gabriel  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

16/09/2025 15:06



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

"2025, año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, símbolo de amor y humildad"

---

USHUAIA, 17/9/2025

DIRECCION DE ADMINISTRACION S.H. Y. OT.

SE REMITE A LOS FINES DE ADJUNTAR NOTA COPU N° 01/2025, Y NOTA  
MUN.U. CUMPLIDO GIRAR A LA SECRETARIA LEGAL Y TECNICA PARA CONRINUIDAD DEL  
TRAMITE.-

---

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

*Firmado Digitalmente por Secretaria de  
Habitat y Ordenamiento Territorial  
HENRIQUES SANCHES Maria Lorena  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA  
Funcionario/a Secretaria de Habitat y  
Ordenamiento Territorial 17/09/2025*



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

2025, Año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, Símbolo de paz y Humildad

Nota N° 01 /2025

Letra: CoPU.

Cde Expte. E-4146-2025

Ushuaia, **16 SEP 2025**

SR. INTENDENTE:

Elevo a Ud. el tratamiento dado por el Consejo de Planeamiento Urbano (CoPU) en reunión ordinaria de fecha dieciséis (16) de septiembre de 2025, en el marco del expediente E-4146-2025 "Solicitud excepción al Código de Planeamiento Urbano - D-114-07 y 09. Sol. excep. V.1.5 y V4.2. - Prop. DI CARLO, Alberto Luis - Prof. Arq. PEREZ, Edgardo".

Asimismo, se adjunta a la presente, en soporte electrónico, el expediente citado en el corresponde, conteniendo el mismo el Acta CoPU N° 230 y proyecto de Ordenanza Municipal.

Atentamente.

Lorena Henriques Sanches  
Secretaria  
Sec. Habit. y Ord. Terr.  
Municipalidad de Ushuaia

SR. INTENDENTE MUNICIPAL

Sr. Walter Vuoto

S \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ D



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

2025, Año del paso a la Inmortalidad del Papa Francisco, Símbolo de paz y Humildad

Nota N° \_\_\_\_ /2025

Letra: Mun U.

Cde Expte. E-4146-2025

Ushuaia,

SRA. PRESIDENTA DEL CONCEJO DELIBERANTE:

Me dirijo a Ud. a efectos de remitir tratamiento realizado por el Consejo de Planeamiento Urbano (CoPU) en la reunión ordinaria de fecha dieciséis (16) de septiembre de 2025, en el marco del expediente E-4146-2025 "Solicitud excepción al Código de Planeamiento Urbano - D-114-07 y 09. Sol. excep. V.1.5 y V4.2. - Prop. DI CARLO, Alberto Luis - Prof. Arq. PEREZ, Edgardo".

Asimismo, se adjunta a la presente, en soporte electrónico, el expediente citado en el corresponde, conteniendo el mismo el Acta CoPU N° 230 de fecha dieciséis (16) de septiembre de 2025 y proyecto de Ordenanza Municipal.

Sin otro particular, pláceme saludarle muy atentamente.

SRA. VICEINTENDENTA MUNICIPAL

Dra. Gabriela MUÑOZ SICARDI

S \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ D

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

"2025, año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, símbolo de amor y humildad"

---

Ushuaia, 17 de septiembre de 2025

**Secretaría de Legal y Técnica:**

Por disposición de la superioridad, se gira el presente para la continuidad del trámite.-

---

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

*Firmado Digitalmente por  
Administración MENDOZA Celeste  
Elizabeth MUNICIPALIDAD DE  
USHUAIA Admín Dirección de  
Administración Secretaría de Hábitat y  
Ordenamiento Territorial.- 17/09/2025*