



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

13-04-11 1250  
275 10  
1044/06  
Obs

102

NOTA Nº: /2011  
LETRA: MUN. U.

USHUAIA, 13 ABR 2011

SR. PRESIDENTE:

Me dirijo a usted a efectos de elevar lo actuado por el Consejo de Planeamiento Urbano (Co.P.U.), en sesión ordinaria de fecha 08 de abril de 2011, en el marco del expediente Nº DU-9079-2010. "F-2-9 Armandi s/ excepción C.P.U.: retiro de fondo".

A tal efecto, se adjunta a la presente informe de la Dirección de Urbanismo Nº 11/2011, con Proyecto de Ordenanza, Acta Nº 136 del Co.P.U. de fecha 08 de abril de 2011.-

Sin otro particular le saluda atentamente.

Federico Sciurano  
Intendente  
Municipalidad de Ushuaia

SEÑOR PRESIDENTE DEL  
CONCEJO DELIBERANTE DE USHUAIA  
Dn. Damián DE MARCO  
S \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ D



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

## PROYECTO DE ORDENANZA

ARTÍCULO 1°.- EXCEPTÚASE de lo establecido por el Código de Planeamiento Urbano en el Artículo VII.I.1.9. MI-MIXTO INDUSTRIAL: Indicadores urbanísticos: Retiro Contrafrontal: 4,00 metros para la obra sita en la Parcela 9, del Macizo 2, de la Sección F, propiedad de Rosario Dora ARMANDI, autorizándose a ocupar el Retiro Contrafrontal, hasta una altura máxima de 9,50 metros.

ARTÍCULO 2°.- Lo establecido en el Artículo 1°, quedará condicionado al cumplimiento, en un plazo máximo de UN (1) AÑO a partir de la promulgación de la presente Ordenanza, de los siguientes requisitos:

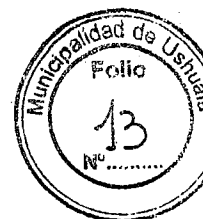
- Concretar la unificación de las Parcelas 9, 6e y 6d, del Macizo 2, de la Sección F, propiedad de Rosario Dora ARMANDI.-
- Demoler la construcción que ocupa el retiro lateral de 3 metros, de manera de cumplir lo normado en los Artículos "VII.I.1.9. MI-MIXTO INDUSTRIAL: Indicadores urbanísticos: Retiro Lateral: 3,00 metros" y "V.3.4. RETIRO LATERAL" del Código de Planeamiento Urbano (Ordenanza Municipal N° 2139).

ARTÍCULO 3°.- REGÍSTRESE. Remítase al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación, gírese al Boletín Oficial Municipal para su publicación. Cumplido, ARCHÍVESE.-

(6)

Federico Sciarano  
Intendente  
Municipalidad de Ushuaia

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

*Rosario Armandi*Lidia del C. CÁRDENAS  
Jefe Dpto. Adm y G. Co.P.U.  
Municipalidad de UshuaiaProvincia de Tierra del Fuego  
Antártida e Islas del Atlántico Sur  
República Argentina  
Municipalidad de Ushuaia

Ref.: F-2-9.

Propietario: Rosario Armandi.

Sr. DIRECTOR DE URBANISMO:

Me dirijo a usted con relación al Expediente DU-9079/2010 (Expediente de obra 664/2001) mediante el cual se tramita la solicitud, por parte del M.M.O. Alberto Silvio Moreno – R.P.C. N° 26 en su carácter de Técnico Responsable, de excepción al Artículo VII.I.1.9. del Código de Planeamiento Urbano (Indicadores Urbanísticos MI – Mixto Industrial), en lo que se refiere a los retiros lateral y contrafrontal establecidos para la zona, para la obra sita en el predio denominado catastralmente como Sección F – Macizo 2 – Parcela 9, propiedad de ARMANDI, Rosario Dora.-

INDICADORES URBANISTICOS – M.I Mixto Industrial		
PARGELA MINIMA:	RETIROS:	F.O.S: el que surja de la aplicación de los retiros mínimos exigidos para la zona y hasta un máximo de 0.80.
FRENTE: 20.00 m	FRONTAL: 5,00 m	F.O.T. será de aplicación el doble del F.O.S.
SUPERFICIE: 600.00 m <sup>2</sup>	LATERAL: 3,00 m	ALTURA MAXIMA S/L.E: 18.00 m
	CONTRAFRONTAL MIN: 4.00 m	PLANO LIMITE ALTURA MAX.: 21.00 m

1/- Solicita excepción al Código de Planeamiento Urbano de los siguientes artículos:

Art. VII.I.1.9. MI:MIXTO INDUSTRIAL: Indicadores urbanísticos: Retiro Lateral: 3,00 metros y Retiro Contrafrontal: 4,00 metros.-

Art. V.3.4. RETIRO LATERAL "En las zonas con usos industriales, el retiro lateral exigido permitirá la libre circulación al fondo del lote en caso de incendio, no admitiéndose la construcción entre medianeras".-

"Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur y los Hielos Continentales, son y serán Argentinos"

1/5  
*Rosario Armandi*

**ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL***Lidia del C. Cardenas*Lidia del C. CÁRDENAS  
Jefe Dpto. Adm y G. Co.P.U.  
Municipalidad de UshuaiaProvincia de Tierra del Fuego  
Antártida e Islas del Atlántico Sur  
República Argentina  
Municipalidad de Ushuaia

El Técnico actuante expone que solicita sólo la excepción al Art. VII.1.9. en cuanto al Retiro Contrafrontal, "...ya que el lateral derecho, de aprobarse la excepción será demolido para permitir el acceso a los terrenos del contrafrente, ya que por separado se está llevando a cabo la unificación parcelaria...", pero se entiende que por encontrarse ocupado en el momento del pedido corresponde considerar la misma.-

**2/- Los antecedentes de la obra referidos al pedido de excepción (obrantes en el Expediente de obra 664/2001), son los siguientes:**

Obran antecedentes respecto a la ejecución de obras en la parcela, desde diciembre del año 2001, cuando se abre el expediente 664/2001, caratulado "Empadronamiento, Refacción y Ampliación".-

28-03-07: El propietario solicita que se insista ante el Concejo Deliberante con el pedido de excepción, ya que al ser también propietario de las parcelas F-2-6e y F-2-6d contrafrontales a la parcela F-2-9, y ante la necesidad de su unificación necesita de la excepción para aprobar los planos.-

15-06-07: Se realiza el INFORME Dto. E y N N° 14/07, producido por la Arq. Jorgelina Felcaro, el cual se refiere a la parcela F-2-9, y a las parcelas de su propiedad con acceso por la calle Aviador Marconcini, ubicadas en F-2-6e y F-2-6d.-

26-06-07: Informe Co.P.U. N° 07/2007, que en su punto 4) recomienda no hacer lugar a las excepciones solicitadas.-

29-08-07: El Concejo Deliberante rechaza el pedido de excepción mediante Decreto C.D. N° 18/2007.-

Acompaño a la presente con fotografías actualizadas a Marzo de 2011.-

2/5  
*[Handwritten signature]*

*Lidia del C. Cárdenas*

Lidia del C. CÁRDENAS  
Jefe Dpto. Adm y G. Co.P.U  
Municipalidad de Ushuaia



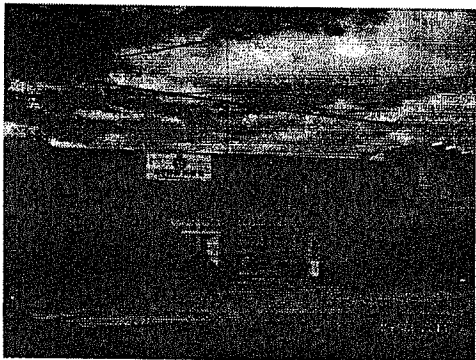
Provincia de Tierra del Fuego  
Antártida e Islas del Atlántico Sur  
República Argentina  
Municipalidad de Ushuaia



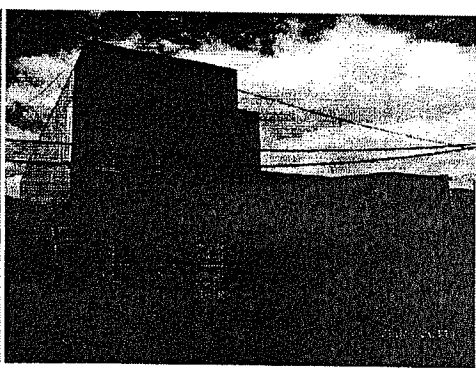
VISTA PARCELA F-2-9



VISTA PARCELA F-2-9



VISTA PARCELA F-2-6e



VISTA PARCELA F-2-6d



VISTA PARCELA F-2- 6d y 6 e

3/- El Técnico actuante reconoce que las construcciones del contrafrente se ejecutaron en forma antirreglamentaria por desconocimiento de la propietaria; que fueron

"Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur y los Hielos Continentales, son y serán Argentinos"

3/5  
*[Signature]*



ejecutadas con estructura sismorresistente y que cumplen con todas las normas de seguridad. Al respecto, el Técnico no aporta documentación que avale sus dichos.

También expone que "...el lateral derecho, de aprobarse la excepción será demolido para permitir el acceso a los terrenos del contrafrente, propiedad de la misma contribuyente, ya que por separado se está llevando a cabo la unificación de las parcelas y regularización de toda la documentación Municipal" y que "la excepción no perjudicaría ni aumentaría ningún riesgo por cuanto, como quedó expuesto los terrenos linderos por el contrafrente son de la misma propietaria".-

Pero en este análisis no se puede considerar futuras o probables unificaciones parcelarias, ya que en este momento son parcelas individuales y en esta condición deben ser consideradas las mismas, hasta tanto se registre la nueva parcela.-

Por lo expuesto y en atención a lo expresado por el Técnico actuante en su Memoria Descriptiva, se sugiere:

Otorgar la excepción al Retiro Contrafrontal, condicionada al cumplimiento en plazo perentorio de los siguientes requisitos:

- Concretar la unificación de las parcelas F-2-9, F-2-6e y F-2-6d, lo que implica la prohibición de transferir estas parcelas a terceros.-
- La demolición de la construcción que ocupa el retiro lateral de 3 metros, de manera de cumplir lo normado en los Artículos "VII.I.1.9. MI-MIXTO INDUSTRIAL: Indicadores urbanísticos: Retiro Lateral: 3,00 metros" y "V.3.4. RETIRO LATERAL".-

Si más elevo a usted para su evaluación.-

INFORME Dpto. E. y N. N° 11 /11.

Ushuaia, 11 MAR 2011

*Luis Raúl Prieto*  
**Arq. Luis Raúl Prieto**  
Depto. Estudios y Normas  
Dirección de Urbanismo  
Municipalidad de Ushuaia

"Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur y los Hielos Continentales, son y serán Argentinos"

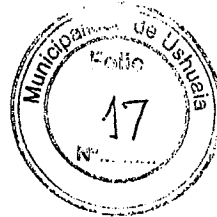
V<sup>2</sup>B<sup>2</sup>

*Guillermo Raúl Benaente*  
**Arq. Guillermo Raúl BENAVENTE**  
Jefe Depto. Estudios y Normas  
Dirección de Urbanismo  
Municipalidad de Ushuaia

4/5

**ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL***Lidia del C. Cárdenas*

Lidia del C. CÁRDENAS  
 Jefe Dpto. Adm y G. Co.P.U  
 Municipalidad de Ushuaia



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

### PROYECTO DE ORDENANZA

ARTÍCULO 1°.- EXCEPTÚASE de lo establecido por el Código de Planeamiento Urbano en el Artículo VII.I.1.9. MI-MIXTO INDUSTRIAL: Indicadores urbanísticos: Retiro Contrafrontal: 4,00 metros para la obra sita en la Parcela 9, del Macizo 2, de la Sección F, propiedad de Rosario Dora ARMANDI, autorizándose a ocupar el Retiro Contrafrontal, hasta una altura máxima de 9,50 metros.

ARTÍCULO 2°.- Lo establecido en el Artículo 1°, quedará condicionado al cumplimiento, en un plazo máximo de UN (1) AÑO a partir de la promulgación de la presente Ordenanza, de los siguientes requisitos:

- Concretar la unificación de las Parcelas 9, 6e y 6d, del Macizo 2, de la Sección F, propiedad de Rosario Dora ARMANDI.-
- Demoler la construcción que ocupa el retiro lateral de 3 metros, de manera de cumplir lo normado en los Artículos "VII.I.1.9. MI-MIXTO INDUSTRIAL: Indicadores urbanísticos: Retiro Lateral: 3,00 metros" y "V.3.4. RETIRO LATERAL" del Código de Planeamiento Urbano (Ordenanza Municipal N° 2139).

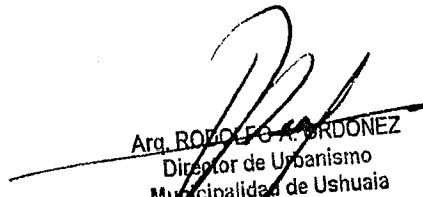
ARTÍCULO 3°.- REGÍSTRESE. Remítase al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación, gírese al Boletín Oficial Municipal para su publicación. Cumplido, ARCHÍVESE.-

5/5  
*[Handwritten signature]*

275 - 8/11

Sr. Subsecretario G.U:

En un todo de acuerdo con el informe E y T. N° 11/11, se eleva a su consideración y a los efectos de ser remitido al Copu y posterior giro al Consejo Deliberante para su tratamiento.

  
Ard. RODOLFO A. ARDÓÑEZ  
Director de Urbanismo  
Municipalidad de Ushuaia  
16/03/11



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

**ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL**

*Lidia del C. Cárdenas*  
Lidia del C. CÁRDENAS  
Jefe Dpto. Adm y G. Co.P.U.  
Municipalidad de Ushuaia

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

Acta N° 136

Fecha de Sesión: 08/04/2011

Lugar: Municipalidad de Ushuaia

**1. Expediente DU-9079/2010. "F-02-09 – ARMANDI, S/ Excepción al C.P.U.: Retiro contrafrontal"**

**Consideraciones previas**

Propietario: ARMANDI Rosario Dora  
Profesional Actuante: M.M.O. MORENO Alberto Silvio  
Nomenclatura Catastral: F-2-9  
Zonificación Mixto Industrial  
Retiros Frontal: 5,00 m  
Lateral: 3,00 m  
Contra frontal: 4,00 m

Las construcciones existentes en la parcela invaden los retiros lateral derecho y contrafrontal. De aprobarse la solicitud de excepción por la invasión al retiro contrafrontal, el titular se compromete a la demolición de la construcción que invade el retiro lateral.

Son de la misma propietaria las parcelas: F-2-6E y F-2-6D. Necesita la excepción para proceder a la unificación parcelaria.

El tema fue tratado en reunión ordinaria del CoPU, de fecha 26/06/07, en la cual se recomienda no hacer lugar a la solicitud, en virtud a que en esa oportunidad la propietaria no planteó la unificación parcelaria y la demolición de la construcción que invade el retiro lateral.

El Concejo Deliberante rechaza el pedido de excepción mediante Decreto C.D. N° 18/2007

**Propuesta:**

Se recomienda dar curso al pedido de excepción, condicionándolo a que en el plazo de un año:

- Quede registrada la unificación parcelaria
- Se demuela la construcción que invade el retiro lateral de 3 metros

**Convalidan:**

Los presentes.

**2. Expediente DU-1941/2011. "Modificación del Código de Planeamiento Urbano: Ochavas"**

**Consideraciones previas**

El Departamento de Estudios y Normas de la Dirección de Urbanismo propone modificación en la normativa referente al diseño de ochavas

**Propuesta**

Se recomienda dar curso al proyecto de ordenanza.

**Convalidan:** los presentes.

**3. Expediente DU-1501/2011. "G-1000-32r Figue s/Autorización de Subdivisión"**

No se trata. Se gira a la Dirección de Estudios y Proyectos

**Se incorporan a la sesión:** RAMUNDA Conrado, TRACHCEL Federico, GARCÍA Gabriel



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

**ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL**

*Lidia del C. Cárdenas*  
Lidia del C. CÁRDENAS  
Jefe Dpto. Adm y G. Co.P.U.  
Municipalidad de Ushuaia

**4. Expediente DU-2249/2011. "F-05-02 – Cambio de Zonificación".**

**Consideraciones previas**

El Departamento de Estudios y Normas de la Dirección de Urbanismo detecta un error en el cambio de zonificación experimentado por la parcela F-05-02, la cual al aplicarse lo dispuesto en la Ordenanza Municipal N° 3209, paso a zonificarse como Proyectos Especiales

**Propuesta**

Se recomienda modificar el plano de zonificación del C.P.U., de modo de volver a zonificar la parcela F-05-02 como. MR1 "Mixto Residencial"

**Convalidan:** los presentes.

**Se incorpora a la sesión** CAVIGLIA Miguel

**5. Expediente DU-7116/2010. "VILLAVERDE A-53-01e S/ Excepción al C.P.U. Uso no permitido para la zona".**

**Consideraciones previas**

Propietario: VILLAVERDE Luis Andrés

Profesional Actuante: Arq. CAMIO Roberto Osvaldo

Nomenclatura Catastral: A-53-1e

Zonificación: Central Microcentro

El uso "Taller de Instrumental" que se pretende habilitar en la parcela no se encuentra permitido en la zonificación CE1

**Propuesta 1**

Considerando que el grado de molestia que ocasiona este tipo de actividades es muy bajo y que el Sr. Villaverde contaba con habilitación en la parcela A-69-9, se recomienda dar curso al pedido de excepción.

**Convalidan:** CASIMIRO Víctor; DALPIAZ Walter; FELCARO Jorgelina; GOMEZ María Eugenia; LINARES Miguel; MOREYRA Martín; ORDOÑEZ Rodolfo; RAMUNDA Conrado; RIZZO Virginia Soledad; TRIFILIO Silvia Graciela Elisa; PRIETO Luis; CAVIGLIA Miguel; GARCÍA Gabriel; LOPEZ MORENO Jorge

**Propuesta 2**

No dar curso al pedido de excepción, en virtud a que ese tipo de comercios deben trasladarse de la zona central

**Convalidan:** TRACHCEL Federico

**6. Expediente DU-1724/2011. "BELTRAME U-11-02 - S/ Propuesta de convenio – Uso de Espacio Público (acera)".**

**Consideraciones previas**

La dirección de Urbanismo remite a los efectos de poner en consideración del CoPU la solicitud planteada por el Sr. Adolfo Jorge BELTRAME, el cual plantea la firma de un convenio con el municipio, mediante el cual se le autorice el uso exclusivo de una fracción de vía pública, frente a la parcela U-11-02, de su propiedad



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

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

*Lidia del C. Cardenas*  
Lidia del C. CARDENAS  
Jefe Dpto. Adm y G. Co.P.U  
Municipalidad de Ushuaia

**Propuesta**

Proseguir con el trámite del convenio ya iniciado, por lo que se remite el expediente a la Dirección de Urbanismo a sus efectos.

**Convalidan:** los presentes.

**Coordinación:** GUGLIELMI Viviana / GOMEZ María Eugenia

**Secretaria de Actas:** CARDENAS Lidia

**En representación del Departamento Ejecutivo:**

CASIMIRO Víctor; DALPIAZ Walter; FELCARO Jorgelina; GOMEZ María Eugenia; LINARES Miguel; MOREYRA Martín; ORDOÑEZ Rodolfo; RAMUNDA Conrado; RIZZO Virginia Soledad; TRACHCEL Federico; TRIFILIO Silvia Graciela Elisa; PRIETO Luis

**En representación del Concejo Deliberante:**

CAVIGLIA Miguel; GARCÍA Gabriel; LOPEZ MORENO Jorge

USHUAIA, 8 de Abril de 2011.