



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

NOTA Nº: 315 /2011  
LETRA: MUN. U.-----

CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA	
MESA DE ENTRADA LEGISLATIVA	
ASUNTOS INGRESADOS	
Fecha: 08/11/11	Hs. 1300
Numero: 973	Fojas: 40
Expte. Nº	136/11
Grado:	
Recibido:	<i>[Signature]</i>

Ref: Expte: DU-6925-2011, "F-48-1a AIMETA, Gustavo s/ excepción CPU- Uso no permitido".

USHUAIA, 01 NOV 2011

SEÑOR PRESIDENTE:

Me dirijo a usted y por su intermedio a los demás Ediles que integran ese Cuerpo Deliberativo, con el objeto de elevar Expediente DU-6925-2011, "F-48-1a AIMETA, Gustavo s/ excepción CPU- Uso no permitido", con informe de la Dirección de Urbanismo Nº 37/2011, Acta Nº 141/2011 del Consejo de Planeamiento de fecha 07/10/2011, y Proyecto de Ordenanza para su tratamiento.

Sin otro particular, aprovecho la oportunidad para saludarlo a Usted y a los demás integrantes de ese Cuerpo, con mi mayor consideración.

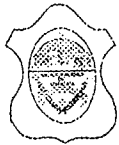
*[Signature]*

Leandro Scitarano  
Edil  
Municipalidad de Ushuaia

**AL SEÑOR  
PRESIDENTE DEL CONSEJO DELIBERANTE  
DE LA CIUDAD 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°:** AUTORIZASE el uso "COMERCIO MAYORISTA CON DEPÓSITO" para ser desarrollado en el predio cuya denominación catastral es Sección F – Macizo 48 – Parcela 1a, propiedad de Jorge Gustavo AIMETTA.-

**ARTÍCULO 2°:** CONDICIÓNASE el uso establecido en el Artículo 1° de la presente, a la evaluación que las áreas competentes del Departamento Ejecutivo Municipal (D.E.M.) efectúen sobre el desarrollo de la actividad autorizada (que comprende el acceso desde la Av. Héroes de Malvinas, la carga y descarga de mercaderías y el estacionamiento vehicular) y a la posible concreción de obras de ampliación de la mencionada Avenida. Las áreas competentes del D.E.M. deberán emitir los informes sobre el particular.-

**ARTÍCULO 3°:** REGÍSTRESE. Pase al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación. Dese al Boletín Oficial Municipal para su publicación. Cumplido,

ARCHÍVESE.-

Jorge Gustavo Aimetta  
Municipalidad de Ushuaia

# MUNICIPALIDAD DE USHUAIA



<b>CITese EXPEDIENTE:</b>	DU	006925	2011
	<b>LETRA</b>	<b>NUMERO</b>	<b>AÑO</b>

**FECHA:** 15/09/2011

**INICIADOR:** Dirección de Urbanismo S.S.P.

**ASUNTO:** F-48-1a Aimetta, Gustavo s/excepción CPU -  
Uso no permitido. - Arq. Saucedo, Miguel.

**TEMA:** (103)Solicitud excepción al Código de Planeamiento Ur

**EXPEDIENTES AGREGADOS:** 00





NOTA N° 131 /11.

Letra: Dpto. Asist. Tec. Adm.

Ushuaia, 15 de septiembre de 2011

A solicitud del Dpto. Estudios y Normas, se realiza la apertura del expediente administrativo **DU-6925/2011**, de acuerdo al siguiente detalle:

INICIADOR:

Dirección de Urbanismo – S.S.P. y P.U.

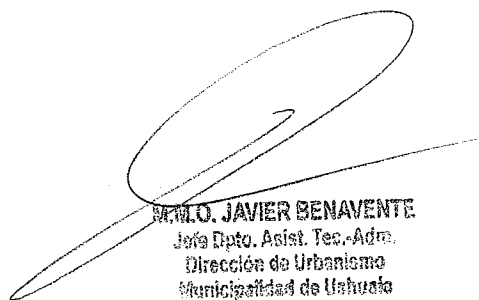
TEMA:

(103) Solicitud de excepción al Código de Planeamiento Urbano.

ASUNTO:

F-48-1a Aimetta, Gustavo s/excepción CPU – Uso no permitido. - Arq. Saucedo, Miguel.

D.U.



**PAULO JAVIER BENAVENTE**  
Jefe Dpto. Asist. Tec.-Adm.  
Dirección de Urbanismo  
Municipalidad de Ushuaia



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



DISPOSICIÓN D.U. Nº 01 / 2007

ANEXO II

PLANILLA DE PEDIDO DE EXCEPCION

Sr. Director de **URBANISMO**:

Solicito por su intermedio se tramite la presente solicitud ante las áreas competentes, de acuerdo al siguiente detalle y a la documentación que se adjunta.

UBICACION DE LA OBRA	CALLE: <i>Heroe de Malvinas</i> Nº <i>1710</i>
PROPIETARIO:	<i>Gustavo Jorge Ametta</i>
OCUPANTE:	
PROFESIONAL ACTUANTE:	<i>Miguel Angel Saucedo</i> R.P.C.Nº: <i>483</i>
NOMENCLATURA CATASTRAL:	<i>F-48-1A</i>
ZONIFICACION:	<i>R2</i>
Nº DE EXPEDIENTE DE OBRA:	<i>350 / 2011</i>
ARTICULOS DEL CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO A LOS QUE SE SOLICITA LA EXCEPCION:	<i>Artículo VIII. 1-2. Tabla de usos. Comercio MAYORISTA CON DEPOSITO</i> <i>Art. VII.1.1.2 Zonificación R2 Residencial Densidad Media / B2R. Retro Frontal Oblig.</i>
ARTICULOS DEL CODIGO DE EDIFICACION A LOS QUE SE SOLICITA LA EXCEPCION:	
Nº DE ORDENANZA A LA CUAL SE SOLICITA EXCEPCION:	

*[Firma]*  
*Gonzalez A.*  
*Apodado.*  
 FIRMA DEL PROPIETARIO

*[Firma]*  
 FIRMA DEL PROFESIONAL O TECNICO RESPONSABLE  
 ARQ. MIGUEL SAUCEDO  
 MAT.PROF. Nº 254  
 MAT. MUNIC. Nº 483

FECHA:



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

DISPOSICIÓN D.U. Nº 04 12007

ANEXO I

Documentación a presentar para la solicitud de pedido de excepción a los Códigos de Planeamiento Urbano y/o Edificación.

- 1- Planilla de pedido de excepción ( Anexo II ).
- 2- Memoria Descriptiva, rubricada en todas sus fojas por el profesional o técnico responsable del trámite exponiendo las razones técnicas que justifiquen extender la excepción solicitada.
- 3- Copia de planos de **anteproyecto o proyecto** por duplicado, presentados ante el Dpto. de Obras Privadas, sobre el cual se solicita excepción.
- 4- Toda aquella **documentación** que ayude a la mejor comprensión de la situación planteada, (croquis indicativo, fotografías, etc.).
- 5- Certificado de **Libre Deuda** del predio afectado al proyecto. ( Ordenanza Municipal Nº 1507).

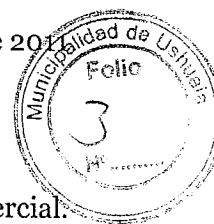
A: Arq. RODOLFO ORDOÑEZ

Dirección de Urbanismo  
Municipalidad de Ushuaia.

S / D

MUNICIPALIDAD DE USHUAIA DIV. M.E. Y S.S.G.	
NOTA REGISTRADA Nº	03210
FECHA	16/06/11 HORA 10 <sup>ES</sup>
RECIBIDO POR	Muniz

Ushuaia, 15 de Junio de 2011

Ref: Solicitud Habilitación Comercial.  
Secc. F - Mzo. 48 - Parcela 1A.  
C.A.T.2011

De mi mayor consideración:

A través de la presente, le solicito se me permita habilitar el comercio Limp-Hogar que desarrolla la actividad de Comercio Mayorista (Alimentos no perecederos y Artículos de Limpieza y perfumería), ubicado en la calle Héroes de Malvinas N° 1720.

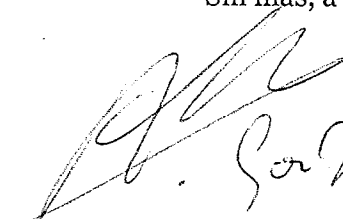
La ubicación del lote, dentro de la zonificación R2, no permite el desarrollo de la actividad Mayorista. En este caso, el inmueble se encuentra en una zona aislada donde no provoca ningún tipo de interrupción en el tránsito ya que posee una amplia zona de maniobras para las posteriores cargas y descargas dentro del depósito, ni tampoco ocasiona molestias a vecinos ya que en las cercanías no existe ningún tipo de edificación.

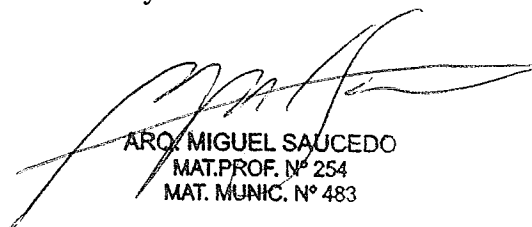
Dado a que nos encontramos con la negativa por parte del Departamento de Obras Privadas para habilitarlo como comercio Mayorista, la única alternativa para poder seguir desarrollando la actividad comercial fue habilitarlo como Comercio Minorista, obteniéndose dicho permiso. Sin embargo esto resulta en vano debido a que la actividad principal de la empresa Limp-Hogar en la ciudad de Ushuaia es desarrollar la actividad Mayorista, y es así como en DGR, AFIP y demás entidades figura inscripta de esta forma. Así mismo cabe destacar que se cumple con las normativas de Bomberos y Bromatología (se adjunta Informe y planos).

Respecto al edificio en cuestión, fue construido hace varios años cuando el lote se consideraba dentro de un **Corredor Comercial (COR2)**, lo cual permitía el desarrollo de otras actividades. Cabe mencionar que previamente funcionaba un taller mecánico desde el año 1996 y posteriormente la Empresa de Transportes T.A.P., cuya actividad predominante era Taller y Guarda de Vehículos. Existe además un proyecto de ampliación para una vivienda, el cual está aprobado con fecha 11 de Diciembre de 2002 pero no fue construido por sus anteriores propietarios. Actualmente el nuevo propietario, Jorge Gustavo Aimetta, quién posee varios comercios en Río Grande, adquirió el inmueble de buena fe con la intención de habilitarlo como comercio Mayorista, también tiene la intención de construir la vivienda como parte de sus planes de establecerse en nuestra ciudad (ver nota adjunta). Esta intención de invertir en Ushuaia es un hecho positivo que, de continuar con la construcción y el funcionamiento del Comercio, permitirá que la zona donde se encuentra el lote, no se convierta en un lugar desaprovechado y un vacío urbano, sino que aporte a la consolidación de la zona como Residencial, acotándose de esta forma a lo exigido en la nueva zonificación R2.

Al día de la fecha las actividades se encuentran suspendidas, con las pérdidas que esto implica en cuanto a **capital invertido en refacción del edificio, mercaderías en stock, personal efectivo, pago de impuestos y demás**. Es por todo lo expuesto que solicitamos tenga a consideración la excepción y se permita la habilitación de Comercio Mayorista.


Sin más, a su disposición, aprovecho para enviarle mi sincero y cordial saludo.

  
Rodolfo Ordoñez  
Aprobado

  
ARQ. MIGUEL SAUCEDO  
MAT.PROF. N° 254  
MAT. MUNIC. N° 483

Sr. jefe Depto E y T:

Atento a las particularidades  
de localización y antecedentes de uso supuestos,  
mejorar e informar sobre la viabilidad de adoptar  
el uso solicitado.

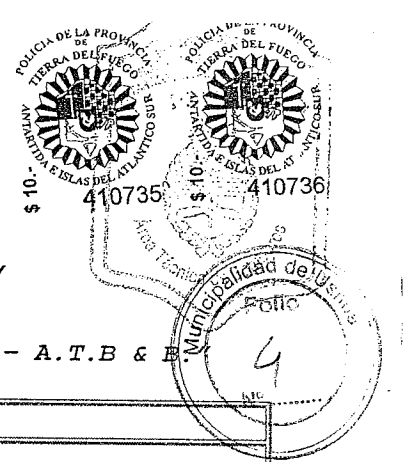
  
Arq. RODOLFO A. ARDÓÑEZ  
Director de Urbanismo  
Municipalidad de Ushuaia  
17/06/11



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

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

"INFORME FINAL - DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS - N° 058/11 - A.T.B & B."



DATOS ESPECÍFICOS					
Propietario:	Jorge Gustavo AIMETTA.				
Responsable:	Adolfo A. GONZALEZ.				
Rubro:	Depósito de Mercaderías - "Limp-Hogar".				
Ubicación:	Avenida Héroes de Malvinas N° 1.720- Ushuaia.				
Sup. Del Terreno:	711,96 Mts <sup>2</sup> .				
Sup. A Habilitar:	275,00 Mts <sup>2</sup> . Aproximadamente.				
Sección:	"F"	Macizo:	"48"	Parcela:	"1 A"

DATOS COMPLEMENTARIOS:

En referencia a dicho establecimiento, al momento de la inspección realizada, se constató el Sistema de Prevención de Siniestros, ajustado a la normativa en vigencia, cumpliendo con aquellas condiciones exigidas por la Ley Nacional N° 19.587, y su Decreto Reglamentario N° 351/79, referida de la Medicina Higiene y Seguridad en el Ámbito Laboral.

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

RECOMENDACIONES REALIZADAS A LOS EFECTOS DE LA PREVENCIÓN INCENDIOS:

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

- REALIZAR PERIÓDICAMENTE REVISIONES DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS.
- OBSERVAR LA EXISTENCIA DE CABLES RECALENTADOS O QUEMADOS, PELADOS, ENCHUFES ROTOS, CONEXIONES QUE DESPRENDAN MALOS OLORES, ETC.
- SUPRIMIR LOS CONDUCTORES QUE NO ESTÉN PROTEGIDOS O EMPOTRADOS.
- EVITAR EL USO SIMULTÁNEO DE EQUIPOS ELÉCTRICOS MEDIANTE TOMACORRIENTES MÚLTIPLES.
- RETIRAR LAS CORTINAS Y MATERIALES COMBUSTIBLES SITUADOS JUNTO A LOS ENCHUFES Y EQUIPOS ELÉCTRICOS.
- AL FIN DE LA JORNADA, DESENCHUFAR AQUELLOS EQUIPOS QUE NO DEBAN ESTAR PERMANENTEMENTE CONECTADOS.
- SUBSANAR CUALQUIER ANOMALÍA QUE SE PRODUZCA EN EL SISTEMA ELÉCTRICO.
- NO ACUMULAR BASURA Y DESPERDICIOS EN LOS PUNTOS QUE SE PRESTEN A GENERAR INCENDIOS.
- NO ALMACENAR MATERIALES COMBUSTIBLES COMO REVISTAS, PAPELES, PERIÓDICOS O TRAPOS CON RESTOS DE PINTURA O ACEITE, ETC.
- REVISAR PERIÓDICAMENTE LAS CALDERAS DE CALEFACCIÓN Y CALENTADORES DE AGUA.

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

ASIMISMO SE PONE EN CONOCIMIENTO QUE:

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

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

DIVISIÓN POLICÍA CIENTÍFICA: Área Técnica Bomberos Ushuaia: 31-03-2011.



Visado por:.....

.....

Néstor J. MORALES  
Suboficial Auxiliar  
Policía de Tierra del Fuego

Principal (Lic.) Oscar Paulo MOLINA  
Policía de Tierra del Fuego

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

"INFORME FINAL - DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS - N° 166/11 - A.T.B &amp; B."

DATOS ESPECÍFICOS					
Propietario:	Jorge Gustavo AIMETTA.				
Responsable:	Adolfo A. GONZALEZ.				
Rubro:	Venta Minorista de Mercaderías y Depósito - "Limp-Hogar".				
Ubicación:	Avenida Héroes de Malvinas N° 1.710- Ushuaia.				
Sup. Del Terreno:	711,96 Mts <sup>2</sup> .				
Sup. A Habilitar:	105,00 Mts <sup>2</sup> . Aproximadamente.				
Sección:	"F"	Macizo:	"48"	Parcela:	"1 A"

## DATOS COMPLEMENTARIOS:

En referencia a dicho establecimiento, al momento de la inspección realizada, se constató el Sistema de Prevención de Siniestros, ajustado a la normativa en vigencia, cumpliendo con aquellas condiciones exigidas por la Ley Nacional N° 19.587, y su Decreto Reglamentario N° 351/79, referida de la Medicina Higiene y Seguridad en el Ámbito Laboral.

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

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

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

- REALIZAR PERIÓDICAMENTE REVISIONES DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS.
- OBSERVAR LA EXISTENCIA DE CABLES RECALENTADOS O QUEMADOS, PELADOS, ENCHUFES ROTOS, CONEXIONES QUE DESPRENDAN MALOS OLORES, ETC.
- SUPRIMIR LOS CONDUCTORES QUE NO ESTÉN PROTEGIDOS O EMPOTRADOS.
- EVITAR EL USO SIMULTÁNEO DE EQUIPOS ELÉCTRICOS MEDIANTE TOMACORRIENTES MÚLTIPLES.
- RETIRAR LAS CORTINAS Y MATERIALES COMBUSTIBLES SITUADOS JUNTO A LOS ENCHUFES Y EQUIPOS ELÉCTRICOS.
- AL FIN DE LA JORNADA, DEENCHUFAR AQUELLOS EQUIPOS QUE NO DEBAN ESTAR PERMANENTEMENTE CONECTADOS.
- SUBSANAR CUALQUIER ANOMALÍA QUE SE PRODUZCA EN EL SISTEMA ELÉCTRICO.
- NO ACUMULAR BASURA Y DESPERDICIOS EN LOS PUNTOS QUE SE PRESTEN A GENERAR INCENDIOS.
- NO ALMACENAR MATERIALES COMBUSTIBLES COMO REVISTAS, PAPELES, PERIÓDICOS O TRAPOS CON RESTOS DE PINTURA O ACEITE, ETC.
- REVISAR PERIÓDICAMENTE LAS CALDERAS DE CALEFACCIÓN Y CALENTADORES DE AGUA.

973 - 12/40

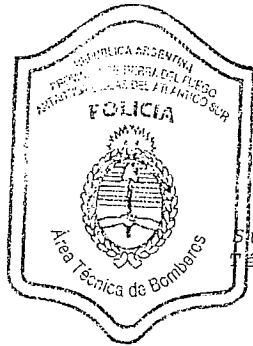
- LOS MEDIOS ALTERNATIVOS DE SALIDAS DEBERÁN ENCONTRARSE LIBRES DE OBSTÁCULOS A LOS EFECTOS DE UNA EVENTUAL Y RÁPIDA EVACUACIÓN.

ASIMISMO SE PONE EN CONOCIMIENTO QUE:

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

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

DIVISIÓN POLICÍA CIENTÍFICA: Área Técnica Bomberos Ushuaia: 05-05-2011.

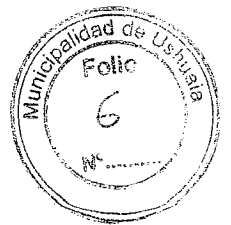


Subinspector Alejandro Gabriel ALBRI  
Técnico Superior en Seguridad Pública

Ushuaia, 15 de Marzo de 2011

A: Arq. Silvia Trifilio  
Directora Obras Privadas  
Municipalidad de Ushuaia.

S / D



Ref: Habilitacion Comercial  
Memoria Descriptiva  
Secc. F - Mzo. 48 - Parc. 1a

A través de la presente, comunico las intenciones de habilitar un comercio minorista de alimentos no perecederos y artículos de limpieza y perfumería. Debido a lo establecido en el Código Urbano respecto al uso, la empresa Limp-Hogar prevé el lugar de carga y descarga dentro del local para no interrumpir con el tránsito de esta zona (R2) evitando posibles molestias a vecinos.

Comunico también que la empresa proyecta la construcción de su oficina comercial y una vivienda en el mismo lote, para lo cual se gestionara un expediente correspondiente. Limp-hogar está establecida en la ciudad de Rio Grande y proyecta invertir en la ciudad de Ushuaia ajustándose siempre a las normativas vigentes.

Sin más, le envío un atento saludo



ARQ. MIGUEL SAUCEDO  
MAT.PROF. N° 254  
MAT. MUNIC. N° 483



ACTA DE INSPECCIÓN N° 00140505

Ushuaia, 10 de 106 de 2011

Siendo las 11:00 hs., se constituye/n el/los Funcionarios de la Dirección de Bromatología en el comercio denominado Emp. - Hiper  
rubro/s: Alimentos, Abastecimiento, Mayorista de Productos  
de la firma comercial: Jorge Gabriel Airoletta DN 11229313  
sito en: Av. Islas de Malvinas 1720 Expte. N° E/T  
Habilitación: E/T N° E/T Vencimiento: 7-1-11

De la presente actuación surgen las siguientes observaciones: Conforme al art. 1º de la Ley 18.284 C.A.A. se prevé el cumplimiento de la ley de alimentos, la habilitación de este establecimiento, a) tiene que ser el representante legal de la empresa, b) debe haber un responsable de la actividad, c) debe haber un responsable de la actividad, d) debe haber un responsable de la actividad, e) debe haber un responsable de la actividad, f) debe haber un responsable de la actividad, g) debe haber un responsable de la actividad, h) debe haber un responsable de la actividad, i) debe haber un responsable de la actividad, j) debe haber un responsable de la actividad, k) debe haber un responsable de la actividad, l) debe haber un responsable de la actividad, m) debe haber un responsable de la actividad, n) debe haber un responsable de la actividad, o) debe haber un responsable de la actividad, p) debe haber un responsable de la actividad, q) debe haber un responsable de la actividad, r) debe haber un responsable de la actividad, s) debe haber un responsable de la actividad, t) debe haber un responsable de la actividad, u) debe haber un responsable de la actividad, v) debe haber un responsable de la actividad, w) debe haber un responsable de la actividad, x) debe haber un responsable de la actividad, y) debe haber un responsable de la actividad, z) debe haber un responsable de la actividad.

La actuación se efectuó en presencia de el/la señor/a: Carlos Hugo Alcalde  
en calidad de Auditor quien en un todo de acuerdo con lo expuesto firma la presente por triplicado de un mismo tenor a un solo efecto.

Carlos Hugo Alcalde  
Agr CARLOS HUGO ALCALDE  
Auditor Leg. 1735  
Dirección de Bromatología  
Municipalidad de Ushuaia

Firma Comerciante

Firma Auditor

Firma Auditor

IMPRESA INTEGRAL USHUAIA SAN MARTIN 130 TEL. 422.485 42.001 (noviembre/06) n° desde 00126351 al 00141350 | papel químico (25 x 3)

EL PROFESIONAL ACTUANTE ES EL UNICO RESPONSABLE DE LOS CALCULOS ESTRUCTURALES SISMORESISTENTES

REVISADO No 10/1



NOMENCLATURA CATASTRAL	SECCION F	MACIZO 48	PARCELA 1a	PLANO 01
------------------------	-----------	-----------	------------	----------

PLANO DE **EMPADRONAMIENTO, REFACCION Y AMPLIACION.**  
USO PREDOMINANTE TALLER, GUARDA DE VEHICULOS Y VIVIENDA

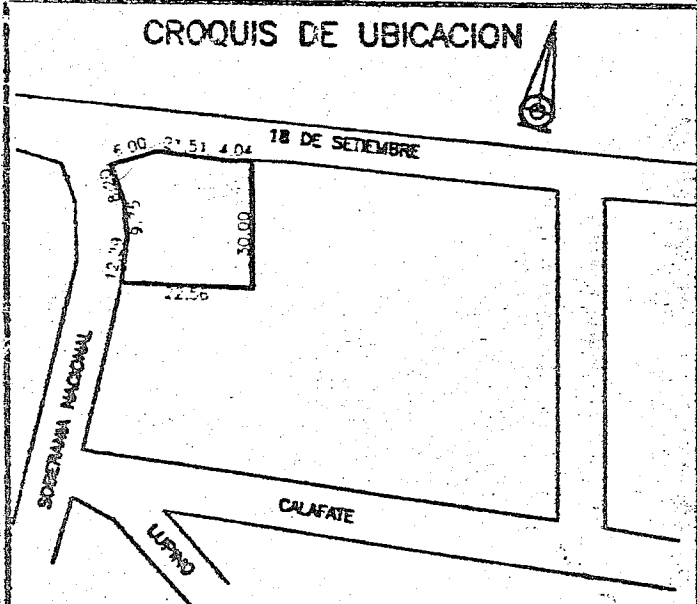
PROPIEDAD DE **JOSE OSVALDO SEMINO**



DOMICILIO: AVDA. HEROES DE MALVINAS N° 1710

PLANO DE: **ARQUITECTURA** ESCALA 1:100

ZONIFICACION <b>COR 2</b>	DU: 300 hab/Ha	PROPIETARIO FIRMA: <i>[Signature]</i> DOMICILIO: H. DE MALVINAS 1710
	DN: 600 hab/Ha	
	FOS: 0,61	
	FOT: 0,66	



DIRECTOR DE PROYECTO  
FIRMA: *[Signature]*  
Ariel Aguirre  
Mat. Prof. 4932 Mat. Muni. 213  
Mat. Gas 30543  
Barrio Caquen C. 8

DIRECTOR DE OBRA  
FIRMA: *[Signature]*  
Ariel Aguirre  
Mat. Prof. 4932 Mat. Muni. 213  
Mat. Gas 30543  
Barrio Caquen C. 8

SUP. TERRENO	711,96 M2
SUP. EXISTENTE	112,14 M2
SUP. AMPLIACION	363,03 M2
SUP. TOTAL CUBIERTA	475,17 M2
SUP. LIBRE	276,72 M2

CONSTRUCTOR  
FIRMA: *[Signature]*  
Ariel Aguirre  
Mat. Prof. 4932 Mat. Muni. 213  
Mat. Gas 30543  
Barrio Caquen C. 8

LA APROBACION DE LOS PLANOS NO EXIME DE LA OBLIGACION DE POSEER PERMISO DE HABILITACION.

11 DIC 2002

APROBADO



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Arg. Luis A. Cárdenas  
Jefe Dpto. Obras Particulares  
S.S.P. y G.E.U.

973 - 16/40



Municipalidad de Ushuaia  
 Dirección de Sistemas de Información Catastral



RESUMEN DE SITUACIÓN PARCELARIA A LA FECHA 16/06/2011 15:24:49  
 EL INMUEBLE NO TIENE DEUDA

Seccion	Nº Macizo	Letra Macizo	Nº Parcela	Letra Parcela	U.F. / U.C.
F	0048		0001	A	

Personas relacionadas a la Parcela

Tipo	Personas	Documento
Titular	AIMETTA JORGE GUSTAVO.	OTRO 11229318
Contribuyente	AIMETTA JORGE GUSTAVO.	OTRO 11229318

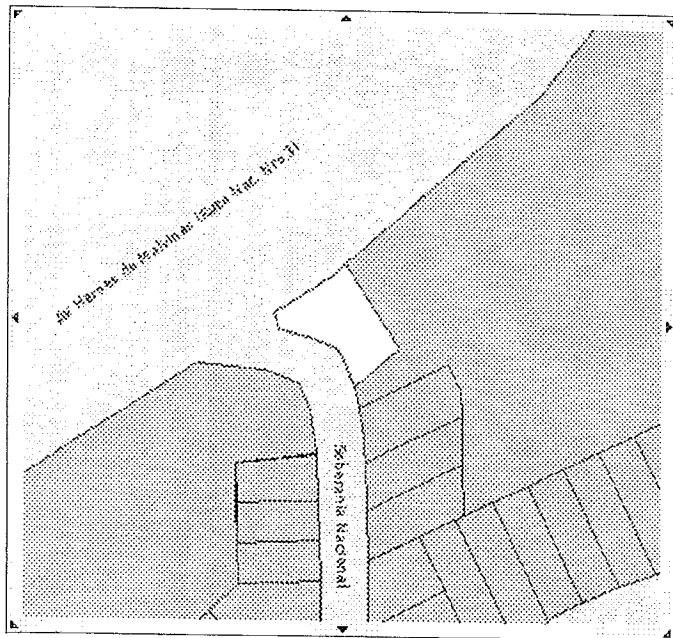
Direcciones

Descripcion	Num	Tipo Puerta
AVENIDA HEROES DE MALVINAS	1720	Local Comercial
AVENIDA HEROES DE MALVINAS	1710	Principal

Parcela

Metros Frente	61.79
Superficie Terreno	711.96
Valor Tierra	2175.27
Valor de Mejora	12603.60
Porcentaje	0.00
Terreno Esquina	SI
Doble Frente	NO
Exp. Obra	409-2004;350-2011
Exp. Comercio	
Exp. Suelo Urbano	-
Plano Mensura	
Partida	9519

Observaciones



0 24 48 72 96 m

\* El Titular de dominio actualizado se deberá consultar al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia (Art.21-Ley Nac.Nº 17801- Art. 56 Ley Prov. Nº 532)

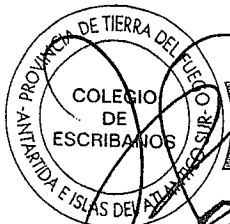
El presente instrumento no tiene validez sin la firma y sel

FIRMA

M.M.O. JAVIER BENAVENTE  
 Jefe Dpto. Asist. Tec. Adm.  
 Dirección de Urbanismo  
 Municipalidad de Ushuaia

ACLARACION





ACTUACION NOTARIAL  
LEY 285

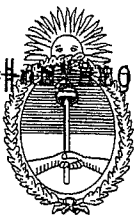


JAVIER A. GIACCIANI  
ESCRIBANO  
MATR. N° 7



B 00148754

1 F° 210.- PRIMER TESTIMONIO.- PODER ESPECIAL: AIMETTA Jorge  
 2 G. a Adolfo Antonio GONZALEZ.- ESCRITURA NUMERO SETENTA  
 3 Y DOS.- En la Ciudad de Río Grande, Provincia de Tierra del Fuego  
 4 el veintisiete de enero de dos mil once, ante mí, Javier Adolfo  
 5 GIACCIANI, Escribano autorizante, titular del Registro N° 12 de esta  
 6 Provincia, comparece el señor **Jorge Gustavo AIMETTA**, argentino,  
 7 nacido el 26 de noviembre de 1954, Documento Nacional de  
 8 Identidad 11.229.318, CUIT 20-11229318-4, hijo de Bartolo  
 9 AIMETTA y de Nélida Agustina BIANCO, viudo de sus primeras  
 10 nupcias con Celia Elena RODRIGUEZ, domiciliado en Lasserre 448  
 11 de esta ciudad, de mí conocido doy fe, quien CONCURRE: por sí, y  
 12 dice que confiere PODER ESPECIAL a favor del señor **Adolfo**  
 13 **Antonio GONZALEZ**, Documento Nacional de Identidad 24.162.023,  
 14 para que en su nombre y representación, pueda realizar los  
 15 siguientes actos: suscribir toda clase de documentación pública o  
 16 privada que sea necesaria, inclusive declaraciones simples y juradas,  
 17 formularios, actas, planillas impositivas y solicitudes; demandar  
 18 desalojos; solicitar cancelaciones y habilitaciones de servicios;  
 19 celebrar toda clase de contratos, relacionados con las facultades de  
 20 administración; contratar seguros, pagar las primas y premios, con  
 21 facultad en cada caso de determinar las formalidades, condiciones,  
 22 cláusulas y plazos, precios y formas de pago y demás modalidades;  
 23 pagar los gastos propios de la administración y los extraordinarios;  
 24 contratar y despedir empleados; efectuar los aportes ante los  
 25 organismos de previsión; cumplir con los deberes formales y



B 00148754

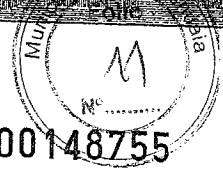
pecuniarios ante el Fisco nacional, provincial o municipal y demás  
 que corresponda, formular declaraciones juradas, actuar ante los  
 organismos tributarios, reclamar la compensación o devolución de  
 pagos indebidos o erróneos; retirar efectos, correspondencia, valores,  
 giros, certificados, cargas, encomiendas, ya sean provenientes del  
 interior del país o del exterior, consignados a nombre de la parte  
 mandante y firmar toda la documentación requerida a los fines  
 indicados, y representar a la parte mandante ante cualquier  
 repartición pública o privada, tales como Gobierno de la Nación y de  
 las provincias y municipalidades y sus distintas dependencias,  
 Dirección General de Rentas, Registro Nacional de la Propiedad  
 Automotor, AFIP, Aduana, empresas prestadoras de servicios  
 públicos, o cualquier otra que corresponda, pudiendo presentarse  
 ante los organismos mencionados y exhibir, presentar, otorgar, firmar  
 y retirar todo tipo de solicitudes, formularios, planillas, actas y demás  
 documentación que corresponda, cuantas veces sea necesario y sin  
 limitación alguna de tiempo; suscribir todos los documentos públicos  
 o privados que fueren menester para cumplir con los fines del  
 presente mandato, pedir vistas de expedientes, ampliaciones de plazos  
 y reconsideraciones e interponer recursos en caso necesario a través  
 de todas las instancias; abonar toda clase de sumas, así como tasas y  
 derechos de oficina y exigir los correspondientes recibos; participar e  
 intervenir en licitaciones o contrataciones directas, sean públicas o  
 privadas; depositar fondos en cualquiera de las cuentas bancarias de  
 que el mandante sea titular, y retirar extractos y resúmenes de las

26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50

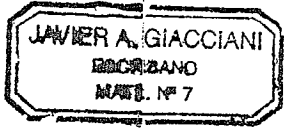
JAVIER A. GIACCIA  
ESCRIBANO  
MAT. N° 7



ACTUACION NOTARIAL

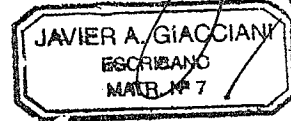


B 00148755



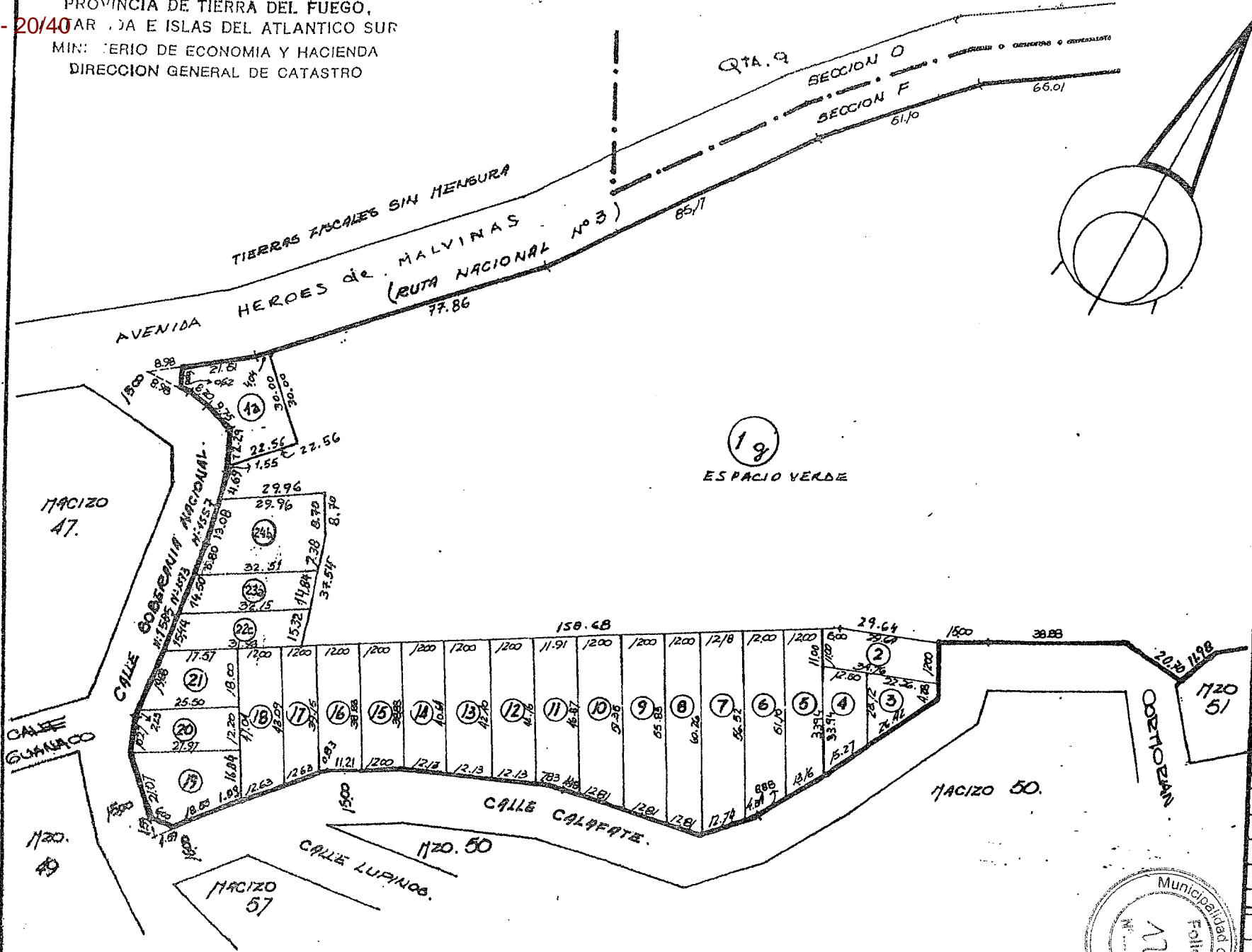
1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25

mismas; cobrar créditos de toda índole, tales como alquileres, precios, cédulas, indemnizaciones por siniestros y cualquier otra suma de dinero de la que la parte mandante sea acreedora, y dar recibos y cartas de pago; intervenir personalmente o por medio de profesionales a quienes podrá apoderar, en defensa de los intereses de la parte mandante en toda clase de juicio, en trámite o que deba sustanciarse ante los Tribunales de cualquier fuero o jurisdicción y para realizar cuantos más actos, gestiones y diligencias sean necesarios y conducentes para lograr el mejor desempeño del presente mandato, siendo la enumeración de reparticiones y facultades mencionadas meramente ejemplificativa y no limitativa, que no se entenderá revocado por la actuación de la parte mandante, mientras no lo sea en forma expresa.- PREVIA lectura y corroborado su contenido, firma ante mí, doy fe.- **FIRMADO:** Jorge Gustavo AIMETTA. Ante mí, **JAVIER ADOLFO GIACCIANI.** Está mi sello. **CONCUERDA** con su escritura matriz que pasó ante mi, al Folio 210 del Registro N° 12 de la Provincia de Tierra del Fuego de mi titularidad. Para el apoderado, expido **PRIMER TESTIMONIO** en dos hojas de Actuación Notarial numeradas correlativamente del B 00148754 a la presente, que sello y firmo en el lugar y fecha de su otorgamiento.-



973-20/40

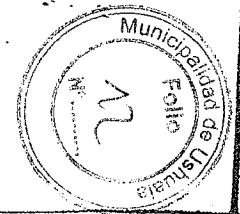
PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO,  
 MALVINAS Y ISLAS DEL ATLANTICO SUR  
 MINISTERIO DE ECONOMIA Y HACIENDA  
 DIRECCION GENERAL DE CATASTRO



Nomenclatura	
Departamento: USHUAIA.	
Seccion: F	Macizo: 48.
Origen:	

HOJA 1.

Parcela	Lote Orig.	Superficie	Padrón
(ESP. VERDE)		60.464,41 m <sup>2</sup>	007580
2		406.20 "	007581
3		299.90 "	007582
4		355.30 "	007583
5		568.82 "	007584
6		649.35 "	007585
7		711.19 "	007586
8		691.26 "	007587
9		643.11 "	007588
10		589.80 "	007589
11		538.90 "	007590
12		519.35 "	007591
13		498.24 "	007592
14		477.13 "	007593
15		466.59 "	007594
16		466.76 "	007595
17		493.47 "	007596
18		540.80 "	007597
19		552.80 "	007598
20		329.04 "	007599
21		387.73 "	007600
22		349.63 "	007601
23		354.76 "	007602
24		397.99 "	007603
Reserva + Espacio Verde		67.752,45 m <sup>2</sup>	007604
13		711.96 "	009519
16		58.410,64 m <sup>2</sup>	010038
14	Espacio Verde	57.352,61 m <sup>2</sup>	013974
25		411.40 m <sup>2</sup>	013977
26		365.08 m <sup>2</sup>	013978



PLANOS: 1-105-87 (1a, 24) 1-30-95 (12) 1-29-97 (10) 1-30-01 (14, 25 y 34)  
 1-45-02: (19, 22c, 23a y 24b)

973 - 21/40

NOMENCLATURA CATASTRAL	SECCION F	MACIZO 48	PARCELA 1A	PLANO N° 01
------------------------	--------------	--------------	---------------	----------------

Plano de: **MODIFICACION DE OBRA EN EJECUCION**  
 Uso Predominante: **LOCAL COMERCIAL, OFICINA Y VIVIENDA**

PROPIETARIO:

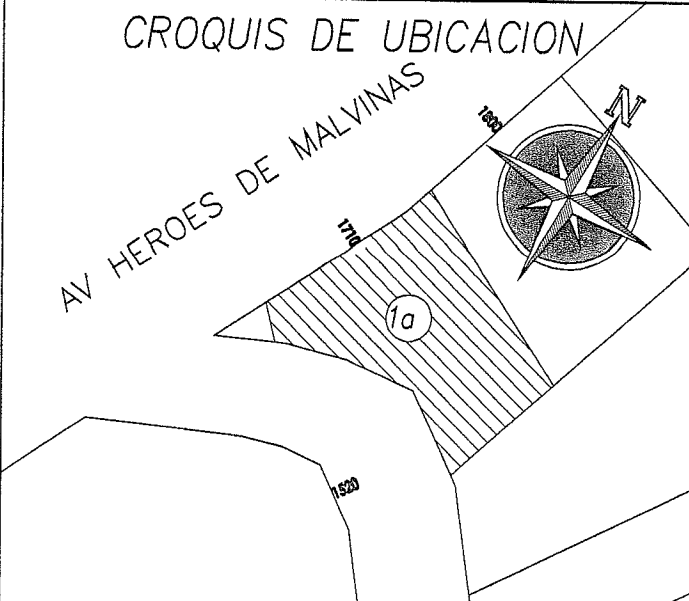
**GUSTAVO AIMETTA**



**DIRECCION: AVENIDA HEROES DE MALVINAS 1710**

Plano de: **ARQUITECTURA (PLANTAS)** Esc. 1:100

Zonificación  <b>R2</b>	DU: 600 Hab/Ha DN: 300 Hab/ha F.O.T: 0.60 F.O.S: 0.54	Propietario: <b>GUSTAVO AIMETTA</b>  Firma: <i>Gustavo Aimetta</i> DNI: <b>11.229.318</b> Domicilio: <b>AV HEROES DE MALVINAS 1710</b>
-------------------------------	--	--



Director de Proyecto

*Miguel Angel Saucedo*

Nombre: **MIGUEL ANGEL SAUCEDO**  
 Domicilio: **DE LA PLAZA 3392**  
 Mat.Mun. N° 483 Mat.Prof. N° 254

Director de Obra

*Miguel Angel Saucedo*

Nombre: **MIGUEL ANGEL SAUCEDO**  
 Domicilio: **DE LA PLAZA 3392**  
 Mat.Mun. N° 483 Mat.Prof. N° 254

SUP. PARCELA	711.96 M2
SUP. CUBIERTA EXISTENTE	347.36 M2
SUP. CUBIERTA A CONSTRUIR	73.55 M2
SUP. CUBIERTA TOTAL	420.91 M2
SUP. LIBRE	285.69 M2

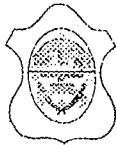
Constructor

*Miguel Angel Saucedo*

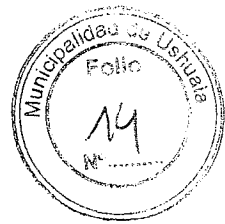
Nombre: **MIGUEL ANGEL SAUCEDO**  
 Domicilio: **DE LA PLAZA 3392**  
 Mat.Mun. N° 483 Mat.Prof. N° 254

*La aprobación de los planos no exime de la obligación de poseer permiso de habilitación*

OBSERVACIONES:



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



Ref.:

Propietario: Sr. Jorge Gustavo AIMETTA.-

Nomenclatura: F/48/1A.-

Sr. Director:

Me dirijo a Usted en respuesta a la nota registrada N° 3210 - fecha: 15/06/2011 ; referida a la solicitud del pedido de excepción de la parcela de referencia:

Propietario: Sr. Jorge Gustavo AIMETTA.-

Ubicación: Héroes de Malvinas N° 3210.-

Nomenclatura Catastral: F/48/1A.-

Zonificación: R2.-

Profesional actuante: Arq. Miguel SAUCEDO.-

Expediente de Obra N°: 350/2011.-

#### INDICADORES URBANISTICOS – R2: RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA/BAJA

PARCELA MINIMA:		RETROS:		F.O.S	0.60
FRENTE:	12.00 m	FRONTAL:	3.00 m	F.O.T	1.20
SUPERFICIE:	360.00 m <sup>2</sup>	BILATERAL:	no	ALTURA MAXIMA S/L.E:	9.00 m
		CONTRAFRONTAL :		PLANO LIMITE ALTURA MAX.:	15.00 m
		PLANTA BAJA: no /PLANTA ALTA: 4 m			

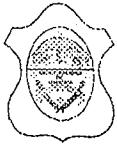
**1/- Artículos del Código de Planeamiento Urbano, Edificación y/o Ordenanzas Municipales a los que se solicita excepción:**

- Código de Planeamiento Urbano: Artículo VIII.I-2.TABLA DE USOS, COMERCIO MAYORISTA CON DEPÓSITO.-

También se observa que de acuerdo al ACTA DE CORRECCION N° 2786, de la Dirección de Obras Privadas, el Plano de Arquitectura (Modificación de obra en Ejecución) no cumple el retiro frontal según zonificación: Código de Planeamiento Urbano: Artículo VII.I.1.2. ZONIFICACIÓN R2: RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA/BAJA.

El Profesional actuante en su presentación expone que:

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



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

"...el inmueble se encuentra en una zona aislada donde no provoca ningún tipo de interrupción en el tránsito ya que posee una amplia zona de maniobras para las posteriores cargas y descargas dentro del depósito, ni tampoco ocasiona molestias a los vecinos ya que en las cercanías no existe ningún tipo de edificación".

"...el edificio fue construido hace varios años cuando el lote se consideraba dentro de un Corredor Comercial (COR2), lo cual permitía el desarrollo de otras actividades."

"...previamente funcionaba un taller mecánico desde el año 1996 y posteriormente la Empresa de Transportes T.A.P. cuya actividad predominante era Taller y Guarda de Vehículos."

También agrega que las actividades comerciales se encuentran suspendidas, lo que implica una pérdida desde el punto de vista económico, etc..-

El profesional actuante ha presentado un plano que contiene la síntesis de las presentaciones efectuadas ante la municipalidad: por una parte el Proyecto aprobado en 2002 y por otra parte lo construido + la propuesta de ampliación. En la misma se puede verificar mediante una comparación de las siluetas de superficies:

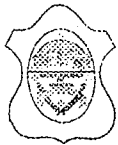
- a) La ocupación del Retiro Frontal sobre la calle Soberanía Nacional y la calle colectora de la Av. Héroes de Malvinas.-
- b) Una mayor construcción en planta baja del local comercial 1.-
- c) La invasión de la vía pública sobre la calle Soberanía Nacional y la calle colectora de la Av. Héroes de Malvinas.-
- d) Se respeta la silueta de superficie del plano aprobado con una distinta distribución de su arquitectura, para la oficina en planta baja y la vivienda en planta alta.-

**2/- Realización de un análisis técnico sobre los Artículos solicitados como excepción.**

- Código de Planeamiento Urbano: Artículo VIII.I-2.TABLA DE USOS, COMERCIO MAYORISTA CON DEPÓSITO.-

En la tabla de usos está establecido que los Comercios Mayoristas con depósito, no están permitidos dentro de la Zonificación R2 y para los corredores comerciales situados en R2 (CO2) se permiten condicionados al cumplimiento del 50% del F.O.T. y a dejar dentro del predio 2 (dos) módulos de estacionamiento de 30 m2. cada uno.-

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



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



El propietario solicita una excepción para habilitar una actividad (Depósito de Comercio Mayorista) que en las tablas de usos del Código de Planeamiento está establecido con un grado de molestia III, mencionando que con anterioridad funcionaba un taller mecánico y luego un taller (permitido condicionado) y guarda de vehículos (grado de molestia III) perteneciente a una empresa de transportes.

- Código de Planeamiento Urbano: Artículo VII.I.1.2. ZONIFICACIÓN R2: RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA/BAJA, en cuanto al Retiro Frontal.-

En la Zonificación R2, se debe dejar un retiro frontal obligatorio de 3 metros en este caso particular sobre la colectora de la Av. Héroes de Malvinas y la calle Soberanía Nacional.-

**3/- Antecedentes de la obra existentes en el municipio referidos al pedido de excepción.**

- **Expediente A 315/97:**

Plano de Empadronamiento del 22/09/97 presentado por el M.M.O. Miguel Ángel VILLCA VISADO (Sup. Total cubierta: 108,72 m2): Declara un "Taller y Depósito" a una distancia de 1,30 metros de la Línea Municipal. Fojas 15.-

- **Expediente 409/04:**

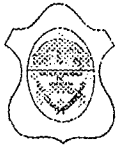
Plano de Empadronamiento, Refacción y Ampliación del 11/12/02 presentado por el M.M.O. Ariel AGUIRRE, APROBADO: Declara a empadronar un "Taller y Depósito" sobre la Línea Municipal (sup.112,14 m2.) y una ampliación y refacción destinada a Guarda de vehículos, vestidor y baños, quincho garaje y vivienda (sup. 363,03 m2.) sumando una sup. Total cubierta: 475,17 m2. Fojas 10/1.-

Plano de Refacción, y Ampliación, con observaciones según Acta de Corrección N° 12012 de la Dirección de Obras Privadas: "la superficie existente invade la vía pública" y "la superficie a ampliar no cumple con el retiro frontal establecido para la zona", presentado por el Arq. Ernesto MULET por una sup. Total cubierta: 513,49 m2. Fojas 15, 16 y 17.-

- **Expediente 350/2011:**

Certificado de Deslinde y Amojonamiento efectuado por el Agr. Alberto Fosatti, mediante el cual se puede ver la silueta y ubicación de lo construido en la parcela al 14-03-11: Se confirma mediante este instrumento la invasión de la vía pública sobre ambos frentes. Fojas 7 y 8.-

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



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

Plano de Modificación de Obra en Ejecución, presentado por el Arq. Miguel Ángel SAUCEDO, que por tratarse de un cambio de profesional se efectúa el Acta de Inspección Técnica de Obras N° 14862 donde se informa que "posee permiso de obra, posee planos aprobados, no posee cartel de obra, se observa desde vía pública que la obra está ejecutada de acuerdo a planos aprobados", también se efectúa el Acta de Corrección N° 2786 de la Dirección de Obras Privadas: "no cumple el Retiro Frontal". Declarando en esta documentación un local comercial, depósito, sala de máquinas, cocina y baños (sup. 347,63 m2.) y una oficina, office y baño en planta baja y una vivienda en planta alta (sup. 79,31 m2.) sumando una sup. Total cubierta: 426,67 m2.-

**4/- Cierre. Conclusión del informante.**

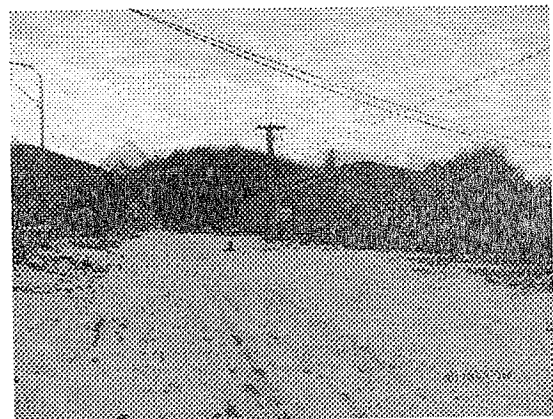
- Código de Planeamiento Urbano: Artículo VIII.I-2.TABLA DE USOS, COMERCIO MAYORISTA CON DEPÓSITO.-

De acuerdo a la inspección efectuada en el sitio, es posible verificar que la Parcela se encuentra implantada en la esquina de la Av. Héroes de Malvinas en su encuentro con la calle Soberanía Nacional, teniendo la misma las siguientes características distintivas:

a) Sobre la Av. Héroes de Malvinas se desarrolla una intensa circulación de vehículos de distinto porte, pero cuenta con una calle colectora lateral frente a la parcela sin pavimentar que es utilizada exclusivamente para acceder a la Parcela del interesado, ya que la misma no tiene continuidad desde la calle Soberanía Nacional hacia la calle Albatros (Barrio Los Morros). Esto no implica que en un futuro se plantee por parte del Municipio la ejecución de alguna obra pública que involucre el espacio correspondiente a las colectoras para este fin (ver fotos).-

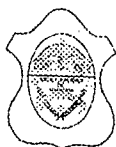
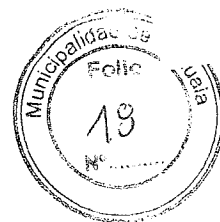


Vista desde calle colectora.



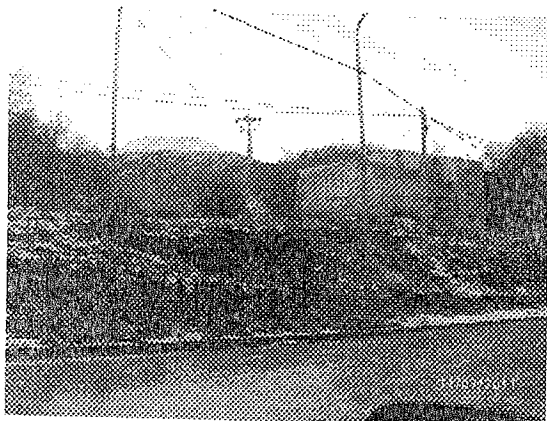
Vista desde Av. Heroes de Malvinas.

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

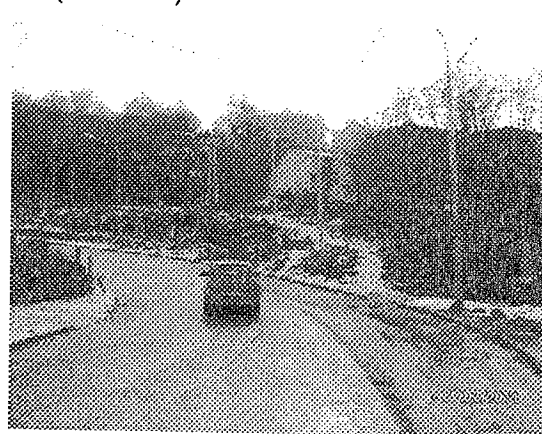


Provincia de Tierra del Fuego  
Antártida e Islas del Atlántico Sur  
República Argentina  
Municipalidad de Ushuaia

b) La calle Soberanía Nacional es utilizada como uno de los accesos al barrio Los Morros, principalmente por vehículos de pequeño y mediano porte, siendo la misma de ancho limitado, en bajada y con una curva hacia la derecha. Estas características limitan la posibilidad de plantear ninguna accesibilidad por esta (ver fotos).-



Vista desde calle Soberanía Nacional  
(acceso B° Los Morros).-



Vista desde calle Soberanía Nacional  
(egreso B° Los Morros).-

c) El acceso actual y el planteado en el proyecto de Modificación de Obra en Ejecución se materializa a través de la colectora de la Av. Héroes de Malvinas.-

d) Por su ubicación en el Macizo 48, no cuenta con vecinos ya que la parcela 1g es un Espacio Verde, encontrándose el más cercano sobre la calle Soberanía Nacional (ver plancheta adjunta).-

e) El uso que se solicita habilitar es similar al que funcionara en el misma parcela con anterioridad en cuanto al grado de molestias a ocasionar por imperio de la actividad a ejercer en la misma.-

f) Se efectuó una consulta al Director de Transito Sr. Maurino, con referencia al impacto que pudiera ocasionar la actividad comercial al tránsito vehicular en el sector, habiendo manifestado que no existen inconvenientes desde el área de su incumbencia dada la actual condición de la calle colectora.-

- Código de Planeamiento Urbano: Artículo VII.I.1.2. ZONIFICACIÓN R2: RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA/BAJA, en cuanto al Retiro Frontal.-

Con respecto a la ocupación del Retiro Frontal, se pueden observar dos situaciones:

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



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

- a) Sobre la calle Soberanía Nacional se declara ocupado el Retiro Frontal, no contando con un plano aprobado previo, sobre esa superficie.-
- b) Sobre la Av. Héroes de Malvinas, se declara una mayor ocupación del Retiro Frontal permitido (que contaba con un Plano Aprobado) y la invasión de la vía pública sobre la calle colectora de la Av. Héroes de Malvinas.-

En mi criterio se podría acceder a la excepción al uso solicitado, pero estableciendo un término de la vigencia de la habilitación por un plazo determinado, que permita al municipio evaluar en ese periodo de tiempo el desarrollo de la actividad en el sector.-

Con referencia al Retiro Frontal no correspondería otorgar la misma, a los efectos de mantener las actuales condiciones de la zonificación en la cual se encuentra implantada la obra.-

Con respecto a la ocupación de la vía pública correspondería regularizar dicha situación ante la municipalidad.-

Se adjunta Proyecto de Ordenanza que sería del caso dictar.-

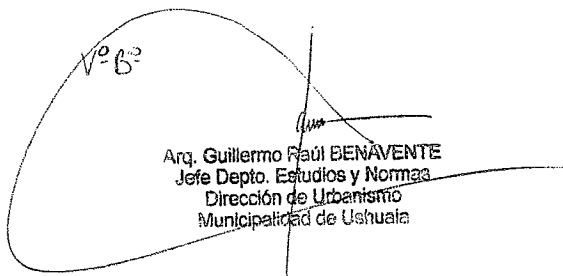
INFORME Dpto. E. y N. N° 37 /11.-

Ushuaia, 9 de Septiembre de 2011.-



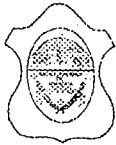
**Arq. Luis Raúl Prieto**  
Depto. Estudios y Normas  
Dirección de Urbanismo  
Municipalidad de Ushuaia

Vº Bº



**Arq. Guillermo Raúl BENAVENTE**  
Jefe 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"



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

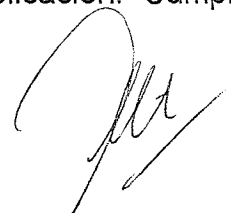
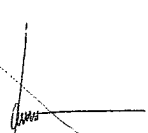
VSA = 20/AS 21/22

**PROYECTO DE ORDENANZA**

**ARTÍCULO 1°:** EXCEPTÚASE a la obra ubicada en el predio cuya denominación catastral es Sección F – Macizo 48 – Parcela 1a, propiedad de Jorge Gustavo AIMETTA, de cumplir con lo establecido en la Sección VIII-1-2 de la Tabla de Usos del Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Ushuaia (Usos Comerciales), autorizando el uso “COMERCIO MAYORISTA CON DEPÓSITO” para la misma.-

**ARTÍCULO 2°:** Lo establecido en el Artículo 1° de la presente Ordenanza, tendrá una vigencia de DOS (2) AÑOS, quedando a criterio del Departamento Ejecutivo Municipal su renovación por DOS (2) AÑOS más.-

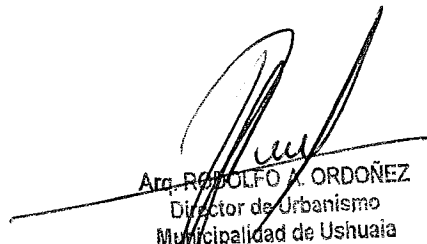
**ARTÍCULO 3°:** REGÍSTRESE. Pase al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación. Dese al Boletín Oficial Municipal para su publicación. Cumplido, ARCHÍVESE.-

  
V<sup>o</sup>B<sup>o</sup>  
  
Arq. Guillermo Raúl BENAVENTE  
Jefe Depto. Estudios y Normas  
Dirección de Urbanismo  
Municipalidad de Ushuaia

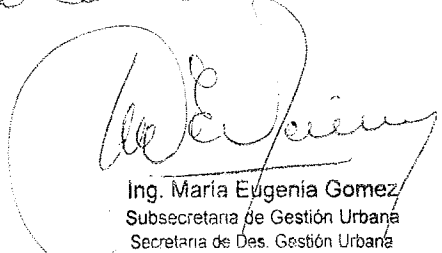
Se subsecretaría G.U.:

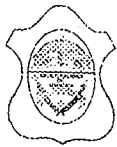
En un todo de acuerdo, se eleva el presente a su consideración y a los efectos de remitir el Copi para su análisis y posterior giro al C.D.

No obstante, considero que el proyecto de ordenanza debería considerar la autorización de uso, condicionada a que en caso de que se abra la colectora, el propietario deberá resolver la obra y desocupar sin afectar a la futura calle, es decir dentro del predio.

  
Arq. ROLFO A. ORDOÑEZ  
Director de Urbanismo  
Municipalidad de Ushuaia  
19/09/11

Señor jefe Dpto. G.C.P.U. mantener en reserva para su tratamiento en la próxima sesión ordinaria del Copi

  
Ing. María Eugenia Gomez  
Subsecretaria de Gestión Urbana  
Secretaria de Des. Gestión Urbana  
Municipalidad de Ushuaia  
22/09/11



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

## PROYECTO DE ORDENANZA

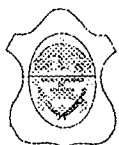
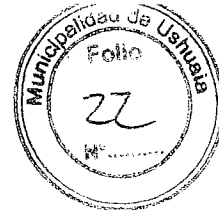
**ARTÍCULO 1°:** EXCEPTÚASE a la obra ubicada en el predio cuya denominación catastral es Sección F – Macizo 48 – Parcela 1a, propiedad de Jorge Gustavo AIMETTA, de cumplir con lo establecido en la Sección VIII-1-2 de la Tabla de Usos del Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Ushuaia (Usos Comerciales), autorizando el uso “COMERCIO MAYORISTA CON DEPÓSITO” para la misma.-

**ARTÍCULO 2°:** Lo establecido en el Artículo 1° de la presente Ordenanza, tendrá una vigencia de DOS (2) AÑOS, quedando a criterio del Departamento Ejecutivo Municipal su renovación por DOS (2) AÑOS más.-

**ARTÍCULO 3°:** CONDICIÓNASE el uso establecido en el Artículo 1° de la presente, a la concreción de obras de ampliación de la Avenida Héroes de Malvinas o a la apertura definitiva de su correspondiente colectora, en cuyo caso se deberá dar cumplimiento a los requisitos que se mencionan a continuación:

- a) El titular de la habilitación comercial, resolverá la carga y descarga de mercaderías dentro de la parcela, conforme a los parámetros establecidos en el Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Ushuaia.-
- b) La Dirección de Tránsito de la Municipalidad de Ushuaia, deberá emitir un informe y opinión favorable, respecto a los movimientos a efectuar en la vía

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

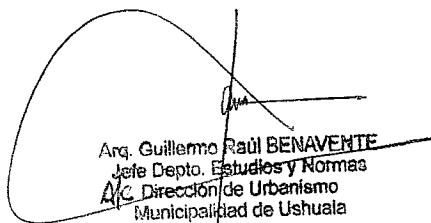


Provincia de Tierra del Fuego  
Antártida e Islas del Atlántico Sur  
República Argentina  
Municipalidad de Ushuaia

pública por parte de los vehículos afectados al transporte de mercaderías destinadas al comercio a habilitar.-

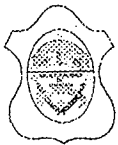
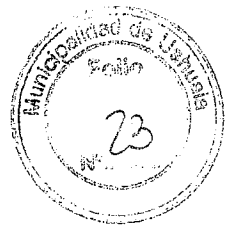
**ARTÍCULO 4°: REGÍSTRESE.** Pase al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación. Dese al Boletín Oficial Municipal para su publicación. Cumplido, ARCHÍVESE.-

973 Bue 32140 Depto. Estudios y Normas (Arq. Luis Raúl Prieto),  
a efectos de elaborar proyecto de Ordenanza, conforme a  
lo sugerido en la reunión ordinaria del Co.P.U. (Acta N° 141).



Arq. Guillermo Raúl BENAVENTE  
Jefe Depto. Estudios y Normas  
A/C Dirección de Urbanismo  
Municipalidad de Ushuala

11/10/2011



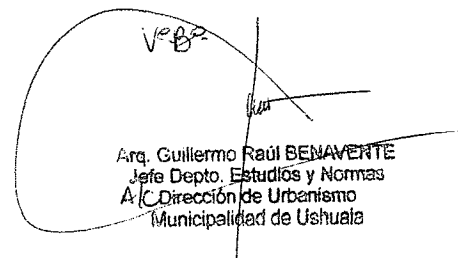
Provincia de Tierra del Fuego  
Antártida e Islas del Atlántico Sur  
República Argentina  
Municipalidad de Ushuaia

## PROYECTO DE ORDENANZA

**ARTÍCULO 1º:** AUTORIZASE el uso "COMERCIO MAYORISTA CON DEPÓSITO" para ser desarrollado en el predio cuya denominación catastral es Sección F – Macizo 48 – Parcela 1a, propiedad de Jorge Gustavo AIMETTA.-

**ARTÍCULO 2º:** CONDICIÓNASE el uso establecido en el Artículo 1º de la presente, a la evaluación que las áreas competentes del Departamento Ejecutivo Municipal (D.E.M.) efectúen sobre el desarrollo de la actividad autorizada (que comprende el acceso desde la Av. Héroes de Malvinas, la carga y descarga de mercaderías y el estacionamiento vehicular) y a la posible concreción de obras de ampliación de la mencionada Avenida. Las áreas competentes del D.E.M. deberán emitir los informes sobre el particular.-

**ARTÍCULO 3º:** REGÍSTRESE. Pase al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación. Dese al Boletín Oficial Municipal para su publicación. Cumplido, ARCHÍVESE.-

V.B.  
  
 Arq. Guillermo Raúl BENAVENTE  
 Jefe Depto. Estudios y Normas  
 A/C Dirección de Urbanismo  
 Municipalidad de Ushuaia



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



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

Acta N° 141

Fecha de Sesión: 07/10/2011

Lugar: Municipalidad de Ushuaia

**1. Expediente DU-5341/2011. "MORALES Alberto s/ Proyecto de escultura para emplazar en Espacio Público"**

**Consideraciones previas:**

Mediante Nota S.S.C.y E. N° 922/10, la Sra. Subsecretaria de Cultura y Educación Municipal remite propuesta elaborada por el artista plástico Alberto Morales, referida a la creación de un proyecto escultórico denominado "Encuentro Polar – Puerta Antártica – Ushuaia".

Localización propuesta por el artista: frente costero, en el sector denominado Paseo de los Exploradores Antárticos, montado sobre la vía de circulación Prefectura Naval Argentina.

El proyecto, de gran envergadura, está compuesto por dos arcos cruzados con un desarrollo aproximado de 20m x 15m x 7m.

La propuesta fue analizada por las Direcciones de Urbanismo, Turismo y Cultura, según lo dispuesto en el Decreto Municipal N° 299/2006, reglamentario de la Ordenanza Municipal N° 1642.

**Propuesta:**

Considerando el impacto paisajístico y visual que la obra propone y su envergadura, se recomienda evaluar su emplazamiento fuera del frente costero de nuestra ciudad, en un espacio público que no involucre al tránsito vehicular de gran porte. Se sugiere su integración al proyecto del Polo Logístico Antártico.

**Convalidan:**

BENAVENTE Guillermo Raúl; CAVIGLIA Miguel Atilio; DALPIAZ Walter Rubén; EBARLIN Mario Alberto; FELCARO Jorgelina; GÓMEZ María Eugenia; LINARES Miguel Ángel; LÓPEZ MORENO Jorge Eduardo; OBREQUE Mónica; PRIETO Luis Raúl; RIZZO Virginia Soledad; TRACHCEL Federico Roberto; TRIFILIO Silvia Graciela Elisa;

**2. Expediente DU-425/2011. "J-1000-2RR; L. PRETO Y CÍA. s/ excepción CPU (FOS – FOT – Altura Máxima) en compensación por existencia en el predio de redes públicas de infraestructura".**

**Consideraciones previas:**

El Arq. Hugo Picone en carácter de Director Ejecutivo del proyecto de urbanización denominado "Ribera del Pipo", parcela rural J-1000-2RR (mensura de división en trámite de aprobación), plantea la necesidad de compensación con mayores indicadores urbanísticos para las parcelas que surgen del proyecto, debido a que se ha verificado la invasión de servicios de infraestructura sobre la parcela propiedad de la firma Luciano Preto y Cía. S.C.C.

Zonificación del área: R3 – Residencial Densidad Baja.

**Propuesta 1:**

Entendiendo que la propuesta resultaría beneficiosa para los prestadores de servicio, para el Municipio y para el propietario de la parcela involucrada, dar curso al proyecto de Ordenanza autorizando los nuevos indicadores, condicionada a la firma de un convenio con el propietario de renuncia a futuros reclamos sobre el sector invadido.

**Convalidan:**

EBARLIN Mario Alberto; GARCÍA Gabriel; GÓMEZ María Eugenia; PRIETO Luis Raúl.

**Propuesta 2:**



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  
Jefe Dpto. Adm y G. Co.P.U  
Municipalidad de Ushuaia



Convenir con el propietario de la parcela, la cesión dominial para uso público (por mensura) del sector invadido con redes de infraestructura, otorgando en compensación un aumento en los indicadores urbanísticos para la nueva parcela.

**Convalidan:**

BENAVENTE Guillermo Raúl; CAVIGLIA Miguel Atilio; DALPIAZ Walter Rubén; FELCARO Jorgelina; LINARES Miguel Ángel; LÓPEZ MORENO Jorge Eduardo; OBREQUE Mónica; RIZZO Virginia Soledad; TRACHCEL Federico Roberto; TRIFILIO Silvia Graciela Elisa.

**3. Expediente DU-6925/2011. "F-48-1a AIMETTA Gustavo s/ excepción CPU – Uso no permitido".**

**Consideraciones previas:**

El Sr. Jorge Gustavo AIMETTA, propietario de la parcela F-48-1A, mediante su representante técnico, Arq. Miguel SAUCEDO, solicita excepción al Artículo del C.P.U.: VIII.I-2 TABLA DE USOS, COMERCIO MAYORISTA CON DEPÓSITO, a los efectos de habilitar sobre la Avenida Héroes de Malvinas el comercio Limp-Hogar, en zonificación R2 – Residencial Densidad Media/Baja

Del Acta de Corrección N° 2786, de la Dirección de Obras Privadas, se desprende que tampoco cumple el retiro frontal según zonificación

**Propuesta 1:**

Se aconseja dar curso al proyecto de Ordenanza, autorizando el uso (sin excepción), y condicionando el mismo a la evaluación que las áreas competentes del Ejecutivo Municipal efectúen sobre el desarrollo de la actividad autorizada (lo que comprende acceso desde la ruta, carga y descarga, y estacionamiento vehicular), y a la posible concreción de obras de ampliación de la Avenida Héroes de Malvinas.

**Convalidan:** BENAVENTE Guillermo Raúl; DALPIAZ Walter Rubén; EBARLIN Mario Alberto; FELCARO Jorgelina; GARCÍA Gabriel; GÓMEZ María Eugenia; LINARES Miguel Ángel; LÓPEZ MORENO Jorge Eduardo; PRIETO Luis Raúl; RIZZO Virginia Soledad; TRIFILIO Silvia Graciela Elisa.

**Propuesta 2:**

No dar curso a la excepción solicitada.

**Convalidan:** CAVIGLIA Miguel Atilio; OBREQUE Mónica; TRACHCEL Federico Roberto.

**4. Expediente DU-5406/2011. "D-18-21, LEDESMA María Ester s/ excepción CPU – Espacio libre de Macizo".**

**Consideraciones previas:**

La Sra. María Ester LEDESMA, propietaria de la Parcela D-18-21, a través de su representante técnico, Arq. Roberto CAMIO, solicita excepción al Artículo del C.P.U.: V.1.3.1. Determinación del Espacio Libre de Macizo y ocupación parcial del Retiro Contrafrontal hasta 1,60 metros por sobre lo establecido.

**Propuesta:**

En virtud a que el espacio urbano tiene como finalidad garantizar buenas condiciones de habitabilidad (iluminación, ventilación, asoleamiento, acústica, privacidad, visuales exteriores, etc.), y observando que no se exponen razones técnicas que justifiquen el pedido de excepción, se aconseja no dar lugar a la misma.

**Convalidan:**



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



Los presentes.

**5. Expediente DU-7403/2011. "C-20A-2B – INTEVU XIII – Municipalidad de Ushuaia s/ cambio de zonificación".**

**Consideraciones previas:**

Se trata de una urbanización que construyera el Instituto Territorial de Vivienda y Urbanismo, actualmente Instituto Provincial de Vivienda, adjudicado bajo el régimen de Propiedad Horizontal (INTEVU XIII).

La Parcela está zonificada como Distrito de Proyectos Especiales según el Código de Planeamiento Urbano.

Se plantea el cambio de zonificación con la correspondiente asignación de indicadores urbanísticos.

**Propuesta:**

Se aconseja dar curso al proyecto de Ordenanza, el cual zonifica el área con los parámetros establecidos para R1.

**Convalidan:**

Los presentes.

**6. Expediente DU-4805/2011. "A-34-13 ROTEMBERG Fabián s/ excepción CPU (Uso e Indicadores)".**

**Consideraciones previas:**

El Sr. Rotenberg, comprador de la parcela A-34-13b, a través de su representante técnico, Ing. María Eugenia Vera, solicita excepción para efectuar una ampliación del edificio que funciona como Salón de Culto, e instalación de una antena para transmisión de FM.

La ampliación se comenzó a construir en forma clandestina y actualmente la obra se encuentra paralizada.

Se solicita excepción a los siguientes puntos:

- CPU - Art. VII.1.2.2.1. CE CENTRAL – Indicadores urbanísticos:
  - FOS máx. Permitido= 0.80; solicitado= 1.00 (equivalente a de 97,30 m2 de exceso en Planta Baja)
  - FOT máx. Permitido= 2.30; solicitado= 2.79 (equivalente a 154,45 m2 en exceso de superficie cubierta)
- CPU - Art. V.1.3.1. Determinación del Espacio Libre de Macizo:
  - Se solicita ocupar el Retiro Contrafrontal Obligatorio en todo el ancho de la parcela;
- Se observa que en los niveles inferiores (-5,85 y -2,95) existen locales (oficina, comedor y cocina) que no cumplen con las normas de habitabilidad;
- CPU - Art. VIII.5.3. Plantas Transmisoras. Dicho uso no está permitido para la zonificación CE: CENTRAL.
- Ordenanza Municipal N° 2185 – Marco regulatorio para la instalación y funcionamiento de torres, mástiles o cualquier tipo de estructura para el montaje de antenas de comunicaciones que superen la altura máxima permitida en el CPU para cada sector del ejido:

Distancia mínima desde la base hasta la Línea Municipal: 7,20 m, proyectada: 5,60 m

Si bien la norma especifica que los predios donde se instalen deberán ser aislados mediante alambrado olímpico, la antena de transmisión se encuentra implantada sobre el edificio.

- De acuerdo al plano aprobado el 21/01/08 fueron requeridos 12 módulos de estacionamiento a raíz de lo cual el Sr. Rotenberg firma un convenio con la propietaria



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



de la parcela A-35-2A para la sesión de 15 módulos. Se observa en la actualidad que dicha parcela no es utilizada para tal fin.

**Propuesta:**

Dado que no se exponen razones técnicas que justifiquen la excepción al FOS, FOT y Retiro Contrafrontal, se recomienda no dar curso al pedido.

Con relación a la antena, no se cuenta con la información necesaria para una correcta evaluación del impacto que implicaría la localización propuesta.

**Convalidan:** los presentes.

**7. Expediente DU-7210/2011. "RAMOS Juan José s/ excepción Ordenanza Municipal N° 3509 – Antiguo Cementerio Municipal".**

**Consideraciones previas:**

El Sr. Ramos solicita excepción para la construcción de un nicho de dos cuerpos en una parcela ubicada en el Antiguo Cementerio Municipal de la ciudad.

La Ordenanza Municipal N° 3509 prohíbe nuevas inhumaciones en el Antiguo Cementerio, permitiendo solo las de panteones existentes con anterioridad a su promulgación, siempre y cuando exista espacio vacante y se trate de parientes del titular dentro del tercer grado de consanguinidad o segundo por afinidad.

**Propuesta:**

Se recomienda dar curso a la excepción solicitada, en lo que se refiere a autorizar una nueva inhumación. Los aspectos técnicos (factibilidad de concreción), deberán ser evaluados por el área técnica competente del Departamento Ejecutivo Municipal.

**Convalidan:** los presentes.

**8. Expediente DU-8233/2009. "H-21-03 CASTRO Gabriel s/ excepción al CPU".**

**Consideraciones previas:**

El Sr. CASTRO Gabriel, contribuyente de la parcela de nomenclatura catastral H-21-3, propiedad del Instituto Provincial de la Vivienda, solicita mediante su representante técnico, MMO Olariaga Andrea, excepciones al CPU a los efectos de poder concretar la subdivisión de la misma.

En la parcela existen dos construcciones pertenecientes a diferentes contribuyentes, las cuales forman parte de la obra "50 Viviendas Bronzovich" de Monte Gallinero.

Zonificación: R2 – Residencial Densidad Media Baja.

Se solicita excepción a los siguientes indicadores urbanísticos:

- Retiro Frontal: 3,00 m
- FOS: 0.60
- FOT: 1.20

Mediante Informe Dpto. E. y N. N° 38/2011 el Departamento Estudios y Normas de la Dirección de Urbanismo efectúa un análisis pormenorizado de la situación planteada.

**Propuesta:**

Se aconseja no dar curso al pedido de excepción.

**Convalidan:** los presentes.

Coordinación: GÓMEZ María Eugenia.

En representación del Departamento Ejecutivo:



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL



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

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

BENAVENTE Guillermo Raúl; DALPIAZ Walter Rubén; EBARLIN Mario Alberto; FELCARO Jorgelina; GÓMEZ María Eugenia; LINARES Miguel Ángel; PRIETO Luis Raúl; RIZZO Virginia Soledad; TRIFILIO Silvia Graciela Elisa; TRACHCEL Federico Roberto.

**En representación del Concejo Deliberante:**

CAVIGLIA Miguel Atilio; LÓPEZ MORENO Jorge Eduardo; GARCÍA Gabriel; OBREQUE Mónica.

USHUAIA, 07 de Octubre de 2011.

*[Handwritten signatures of the council members]*



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

Nota N° 67 / 2011  
Letra : CoPU

USHUAIA, 24 OCT 2011

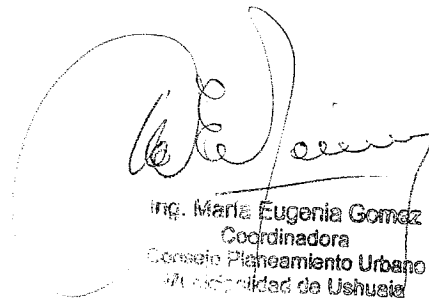
Expte. DU-6925-2011, "F-48-1a AIMETA Gustavo  
s/ excepción CPU -Uso no permitido".

Sr. INTENDENTE:

Me dirijo a usted en relación al expediente de la referencia, a efectos de elevar a su conocimiento, lo resuelto por el Consejo de Planeamiento Urbano (Co.P.U.), en sesión ordinaria de fecha 07 de octubre de 2011.

A tal fin se adjunta, a la presente, original del expediente N° DU-6925-2011, "F- 48 -1a AIMETA Gustavo s/ excepción CPU -Uso no permitido", con informe de la Dirección de Urbanismo N° 37/2011, Acta N° 141 del Consejo de Planeamiento Urbano de fecha 07/10/2011, y Proyecto de Ordenanza, para su tratamiento.

Sin otro particular le saluda atentamente.



Ing. María Eugenia Gómez  
Coordinadora  
Consejo Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Ushuaia

1115 L y T. Desp. Gral

Para registro de nota al C.D.

  
Rosa Carabajal  
Asistente  
Municipalidad de Ushuaia

01.10V.2011