



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

"2012 - EN MEMORIA DE LOS HÉROES DE MALVINAS"

Nota N° **031**/2012  
Letra: **MUN. U.**

CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA MESA DE ENTRADA LEGISLATIVA ASUNTOS INGRESADOS	
Fecha:	13/03/12 Hs. 15:25
Numero:	209 Fojas:
Expte. N°	29/12
Girado:	
Recibido:	<i>[Signature]</i>

Ref.: Expte. DU-9714/2011 "F-109-7 Rossi, Juan s/excepción CPU - (FOS y FOT) Arq. Ibarlucía, Andrés"

Ushuaia, 13 MAR 2012

**SR. PRESIDENTE:**

Me dirijo a usted a los efectos de remitir para su conocimiento, lo actuado por el Consejo de Planeamiento Urbano (Co.P.U.) en sesión ordinaria de fecha 2 de Marzode 2012, en relación con el expediente administrativo de referencia.

Sin otro particular saludo a Ud. muy atentamente.

*[Signature]*  
 Federico Sclurano  
 Intendente  
 Municipalidad de Ushuaia

**CONCEJO DELIBERANTE  
DE LA CIUDAD DE USHUAIA  
SR. DAMIAN DE MARCO  
S \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ D**

**AGREGADOS:**

Expte. DU-9714/2011

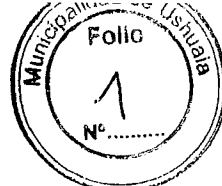
"F-109-7 Rossi, Juan s/excepción CPU - (FOS y FOT)

Arq. Ibarlucía, Andrés"





PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO  
ANTÁRTIDA E ISLAS DEL ATLÁNTICO SUR  
= REPÚBLICA ARGENTINA =  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA



2012 en Memoria de los Héroes de Malvinas

NOTA N° 02 /12

Letra: Dpto. Asist. Tec. Adm.

Ushuaia, 03 de enero de 2012

Se realiza la apertura del expediente administrativo DU-9714/2011, de acuerdo al siguiente detalle:

**INICIADOR:**

Dirección de Urbanismo – SSP y PU

**TEMA:**

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

**ASUNTO:**

F-109-7 ROSSI, Juan s/excepción CPU (FOS y FOT); - Arq. Ibarlucía, Andrés.

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

Ushuaia 29 de setiembre 2011.

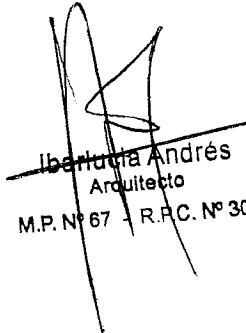
Municipalidad de Ushuaia.  
SD. Director de Urbanismo.  
LEO. ORDÓÑEZ RODOLFO.



Atravez de la presente, adjunto  
Documentación referida a la Planilla de pedidos de  
excepción de la Ley 109-07. Propiedad del  
Sr. Juan David Rossi.

Sin otro particular.

Saludo a Ud. Atentamente.

  
Ibarra Andrés  
Arquitecto  
M.P. N° 67 - R.P.C. N° 301

MUNICIPALIDAD DE USHUAIA Div. M.E. y S.S.G.	
NOTA REGISTRADA N°	05573
FECHA	22/09/11 HORA 12 <sup>h</sup>
RECIBIDO POR	Rodolfo

209 - 5/13



**Municipalidad de Ushuaia**  
 Dirección de Sistemas de Información Catastral



**RESUMEN DE SITUACIÓN PARCELARIA A LA FECHA 03/01/2012 12:11:00**  
**EL INMUEBLE NO TIENE DEUDA**

Seccion	N° Macizo	Letra Macizo	N° Parcela	Letra Parcela	U.F. / U.C.
F	0109		0007		

**Personas relacionadas a la Parcela**

Tipo	Personas	Documento
Titular	ROSSI JUAN DAVID	DNI 12130488
Contribuyente	ROSSI JUAN DAVID	DNI 12130488

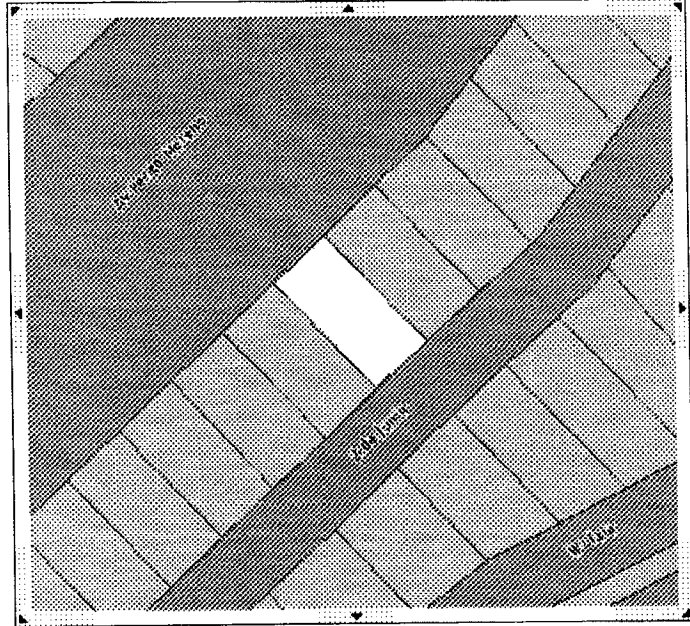
**Direcciones**

Descripcion	Num	Tipo Puerta
AVENIDA PERITO MORENO	1194	Principal

**Parcela**

Metros Frente	24.00
Superficie Terreno	300.00
Valor Tierra	3351.18
Valor de Mejora	22126.37
Porcentaje	0.00
Terreno Esquina	NO
Doble Frente	SI
Exp. Obra	782-2010
Exp. Comercio	
Exp. Suelo Urbano	V-3405
Plano Mensura	
Partida	10370

**Observaciones**



\* El Titular de dominio actualizado se deberá consultar el 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 sel**

FIRMA

**M.M.O. JAVIER BENAVENTE**  
 Jefe Dpto. Asist. Técnica  
 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: <u>PERITO MORENO</u>	Nº <u>1194</u>
PROPIETARIO:	<u>ROSSI JUAN DAVID -</u>	
OCUPANTE:		
PROFESIONAL ACTUANTE:	<u>IBARLUCIA ANDRES</u>	R.P.C.Nº: <u>301</u>
NOMENCLATURA CATASTRAL:	<u>F - 109 - 07</u>	
ZONIFICACION:	<u>R1</u>	
Nº DE EXPEDIENTE DE OBRA:		
ARTICULOS DEL CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO A LOS QUE SE SOLICITA LA EXCEPCION:	<u>R1. (F.O.S) (F.O.T)</u> <u>VI 1.2.1.1. c.p.</u>	
ARTICULOS DEL CODIGO DE EDIFICACION A LOS QUE SE SOLICITA LA EXCEPCION:		
Nº DE ORDENANZA A LA CUAL SE SOLICITA EXCEPCION:		

FIRMA DEL PROPIETARIO

FECHA:

FIRMA DEL PROFESIONAL O TECNICO RESPONSABLE

Ibarlucia Andrés  
Arquitecto

M.P. Nº 67 - R.P.C. Nº 301



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

DISPOSICIÓN D.U. Nº 04 / 2007

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).



Ushuaia 26 de septiembre de 2011

**MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**  
**Sr. Director de Urbanismo**  
**Arq Ordóñez Rodolfo**

Me dirijo a ud. a efectos de solicitarle evalué la posibilidad de concederme por las vías que corresponda una excepción al código de planeamiento urbano de la ciudad, correspondiente al F.O.S en la parcela identificada catastralmente como Sección F Macizo 109 Parcela 07 - Calle Perito Moreno N °1194, cuyo propietario es el **SR. JUAN DAVID ROSSI** permitiéndome realizar dicho emprendimiento según se presenta en planos de arquitectura y presentación de carpeta municipal realizada oportunamente en Obras privadas.

La solicitud concreta es que se me permita exceder el F.O.S de dicha zona **R1** (0.70) y llevarlo a (0.80). Lo solicitado es en función de la situación que paso a detallar:

El terreno cuenta con un desnivel importante de aprox. 7.00mts desde el frente L.M hasta el contrafrente, que en si corresponde a otra L.M debido a que corresponde a una parcela pasante de medidas 12.00mts x 25.00mts (Se adjunta curvas de niveles realizado por Agrimensor Ceballos).-

En dicho proyecto se contemplo un sector de cocheras, al observarse las proximidades que se encuentra a la zona del Shopping queriendo por lo menos ofrecer con los departamentos la comodidad de tener el espacio vehicular resuelto.

Por otro lado viendo el mercado inmobiliario actual, ofrecer unidades funcionales con uno y dos dormitorios, este ultimo sobretodo.

Las características tanto del suelo como de la parcela hacen afrontar un gasto significativo en muros de contención de hormigón armado y drenajes (se adjunta muestras fotográficas), es por ello que dicha inversión debería justificarse logrando un equilibrio más justo respecto a los metros cubiertos. El F.O.S del proyecto se excede en 30.00m<sup>2</sup> o sea (F.O.S = 0.80)



Otro punto a tener en cuenta proponer como 2da opción seria elevar el F.O.T. (F.O.T actual de proyecto) = (2.30) + premio 0.10 por cochera. (Se adjunta croquis de corte de parcela)

Con esta opción no superaría el plano limite de 15.00mts sobre Perito Moreno pudiendo contemplar uno o dos pisos mas.

Por todo lo expuesto es que me permito solicitar una excepción al código.

Sin otro particular

saluda a Ud. atentamente.

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping strokes.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Arq. Lucía Andrés". The signature is written in a cursive style with long, vertical strokes.

ARQ. LUCÍA ANDRÉS  
Mat. Prof. N°67 / R.P.C. N°301



**MUESTRAS FOTOGRAFICAS ACTUALES**

**VISTA N°1 (Desde la calle 2 de junio)**



**VISTA N°2 (Desde la calle Perito Moreno)**



Ibarlucía Andrés  
Arquitecto  
M.P. N° 67 - R.P.C. N° 301

**VISTA N°3 (Desde la calle Perito Moreno)**



**VISTA N°4 (Desde la calle 2 de junio)**

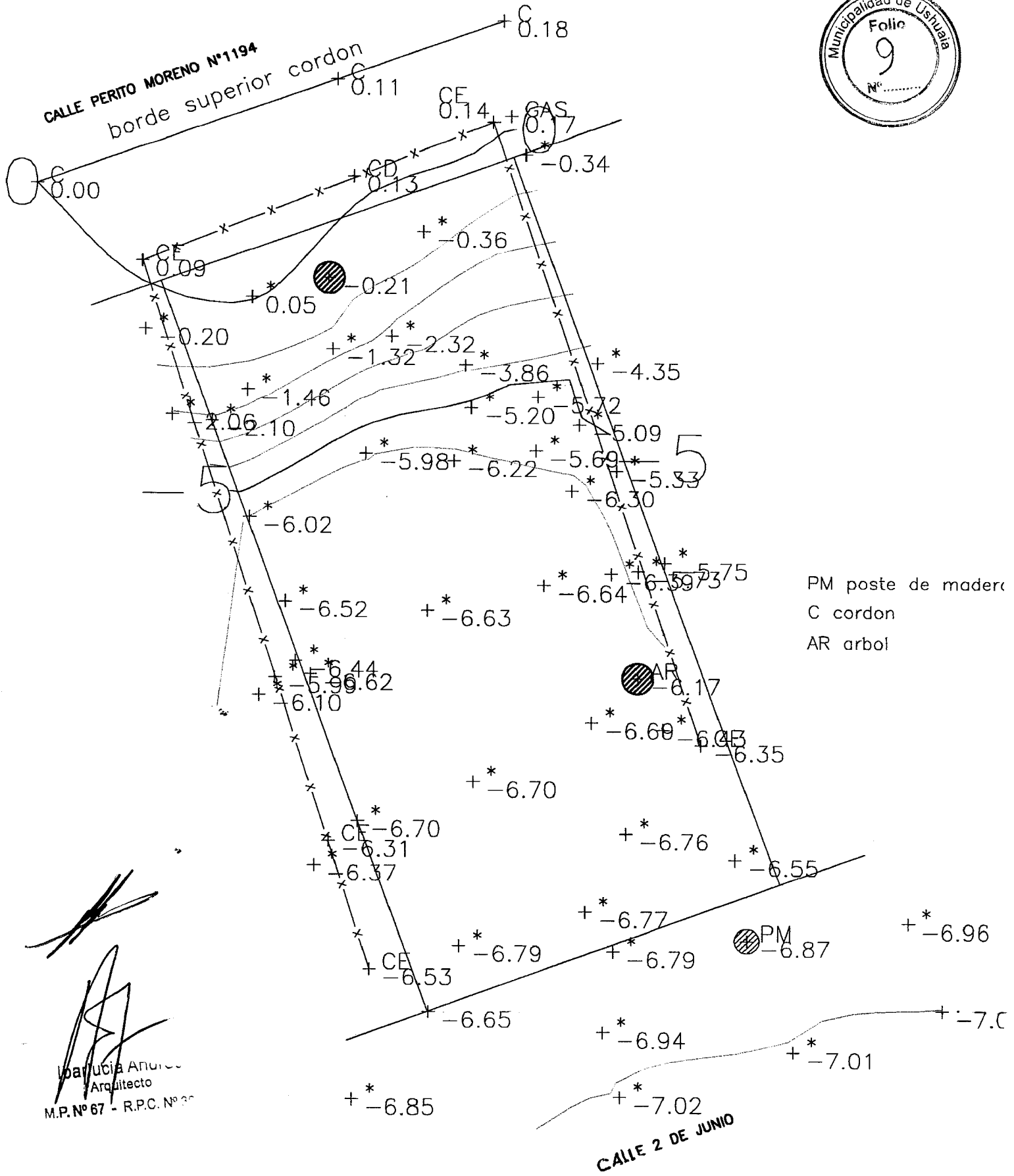


Ibañeta Andrés  
Arquitecto  
M.P. N° 670 - R.P.C. N° 301

209 - 12/13

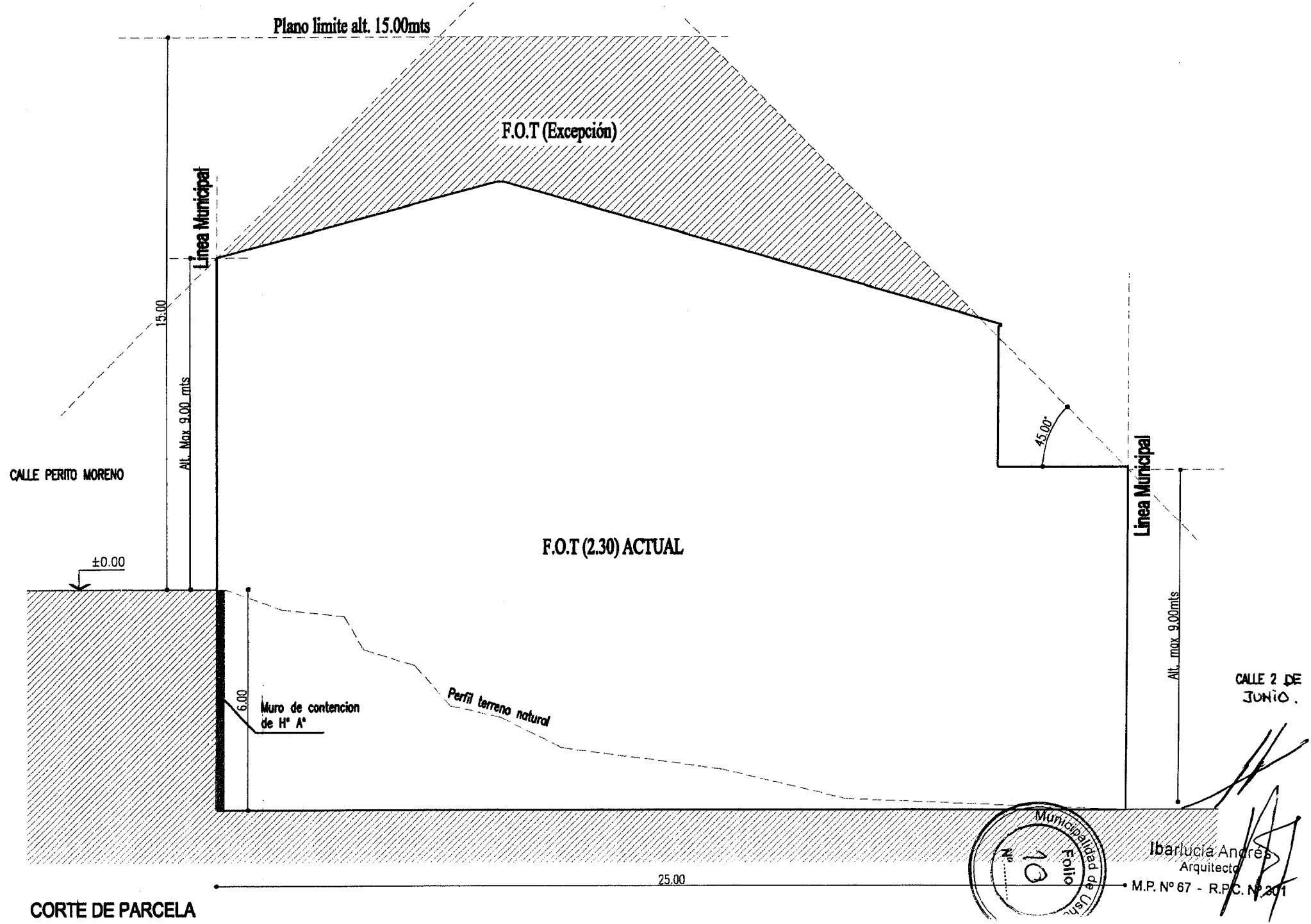
Propietario : ROSSI JUAN DAVID

Nomenclatura Castral : F - 109 - 07



*[Signature]*  
Ivancica Anicic  
Arquitecto  
M.P. N° 67 - R.P.C. N° 30

Propietario : ROSSI JUAN DAVID  
Nomenclatura Catastral : F-109-07



209 - 1/15

NOMENCLATURA CATASTRAL

SEC. F

MAC. 109

PARC. 07

PLANO 01

PLANO DE : **OBRA NUEVA**

USO PREDOMINANTE : LOCALES COMERCIALES Y DEPARTAMENTOS



PROPIEDAD DE :

**ROSSI JUAN DAVID**

CALLE : Perito Moreno 1194

USHUAIA

PLANO DE : **ARQUITECTURA / PLANILLAS.**

ESCALA : 1:100

ZONIFICACION

D.N: 800 hab/ha.

D.U: 400 hab/ha.

F.O.S. **0.82**

F.O.T. **2.30**

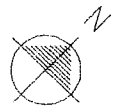
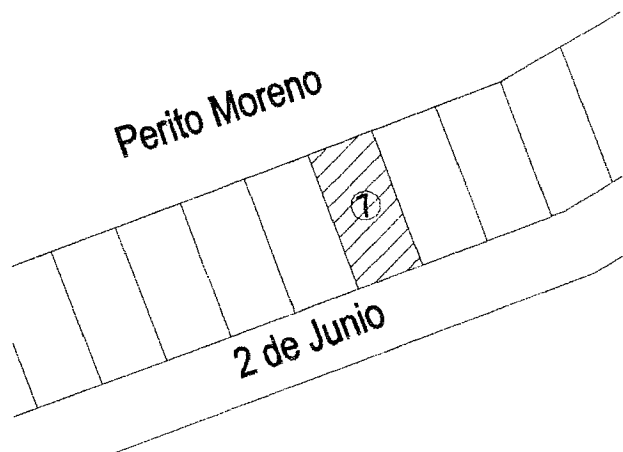
**R1**

Propietario

**Rossi Juan David**

Domicilio : Perito Moreno 1194

CROQUIS DE LOCALIZACION :



Director de Proyecto :

**Arq. Andres O. Ibarlucia**

Domicilio : Gob. Deloqui N° 786 1° piso - Ofic. 2  
MAT. PROF. N° 67 - R.P.C N° 301

Director de Obra :

**Arq. Andres O. Ibarlucia**

Domicilio : Gob. Deloqui N° 786 1° piso - Ofic. 2  
MAT. PROF. N° 67 - R.P.C N° 301

SUPERFICIE TERRENO 300.00 m2

SUPERFICIE PLANTA BAJA 245.00 m2

SUPERFICIE CUBIERTA TOTAL 689.50 m2

SUPERFICIE LIBRE 55.00 m2

Constructor :

**M.M.O. Sergio C. Zamora**

Domicilio : Bahia Valentin 4282  
MAT. PROF. N° 6094 - R.P.C N° 296

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



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

Ref.: Propietario: Sr. Juan David ROSSI.-

Nomenclatura: F-109-07.-

Sr. Director:

Me dirijo a Usted en respuesta a la Nota Registrada N° 5573, de fecha 29/09/2011, referida a la solicitud del pedido de excepción para la parcela de referencia:

Propietario: Sr. Juan David ROSSI

Nomenclatura Catastral: F-109-07

Zonificación: R1

Profesional actuante: Arq. Andrés Oscar IBARLUCÍA - R.P.C. N° 301

Expediente de Obra N°: 782/2010

**INDICADORES URBANISTICOS – R1: RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA**

PARCELA MINIMA:		RETIROS:		F.O.S	0.70
FRENTE:	12.00 m	FRONTAL:	no	F.O.T	2.30
SUPERFICIE:	300.00 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/u Ordenanzas Municipales a los que se solicita excepción:**

- Código de Planeamiento Urbano: Artículo VII.1.2.1.1 – R1: RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA.

Solicita un F.O.S. de 0.82

Se trata del proyecto de un edificio para ser destinado a vivienda colectiva, cocheras cubiertas y locales comerciales, aprovechando las características del lote en cuanto a su pendiente natural (mayor a 6,00 metros) y a que se trata de una parcela pasante, con frente a las calles Perito Moreno y 2 de Junio; plantea en la cota -5,80 m las

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



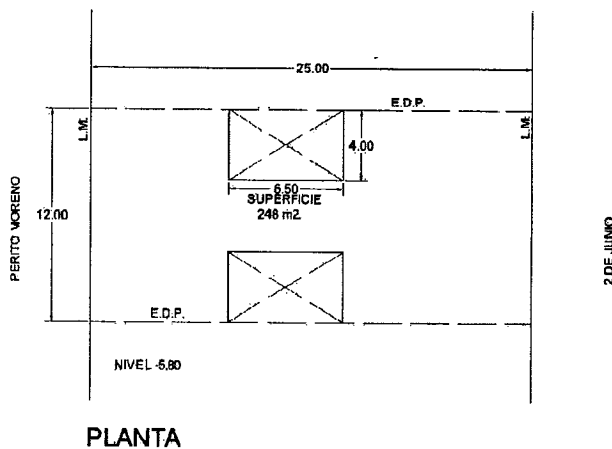
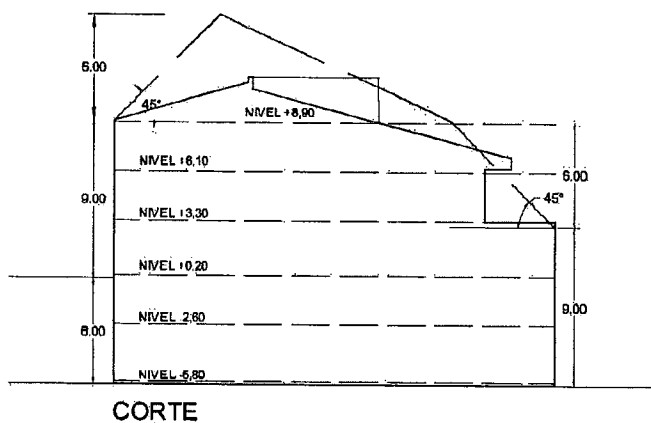
Provincia de Tierra del Fuego  
Antártida e Islas del Atlántico Sur  
República Argentina  
Municipalidad de Ushuaia

cocheras; en la cota -2,60 m el 1º nivel (3 dúplex); en la cota +/-0,00 m el 2º nivel (3 dúplex); en la cota +3,30 m el 3º nivel (3 departamentos) y en la cota +6,10 m el 4º nivel (2 departamentos).-

Según la documentación presentada, se propone edificar 245 m² en planta baja, y una superficie cubierta total de 689,50 m², utilizando un F.O.S. de 0.82 y un F.O.T. De 2.30.-

El proyecto plantea resolver la exigencia de estacionamiento vehicular con cocheras cubiertas en un solo nivel, con acceso a las mismas desde la calle 2 de Junio. De esta forma, se proyectan seis (6) módulos de estacionamiento.-

Sobre las calles Perito Moreno y 2 de Junio, la altura máxima sobre Línea de Edificación es de 9,00 m; la máxima altura planteada en el proyecto (11,58 m) está por debajo del Plano Límite de Altura Máxima según C.P.U. (Ver gráfico).-



"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



Para la zona en la que se encuentra implantada la obra (R1), se estipula Frente Mínimo: 12,00 m y Superficie Mínima: 300 m<sup>2</sup>, contando esta parcela con 12 m de frente y 300 m<sup>2</sup>. de superficie.

El Profesional actuante, en su presentación expone lo siguiente:

*"...El terreno cuenta con un desnivel importante de aprox. 7,00 mts. desde el frente L.M. hasta el contrafrente, que en sí es otra L.M. debido a que corresponde a una parcela pasante, de medidas 12,00 m x 25,00 m (se adjuntan curvas de niveles realizadas por el Agrimensor Ceballos)."*

*"...En dicho terreno se contempló un sector de cocheras, al observarse las proximidades que se encuentra a la zona del Shopping, queriendo por lo menos ofrecer con los departamentos la comodidad de tener el espacio vehicular resuelto."*

*"...Por otro lado viendo el mercado inmobiliario actual, ofrecer unidades funcionales con uno y dos dormitorios, este último sobretodo."*

*"...Las características tanto del suelo como de la parcela hacen afrontar un gasto significativo en muros de contención de hormigón armado y drenajes (se adjunta muestras fotográficas), es por ello que dicha inversión debería justificarse logrando un equilibrio más justo respecto a los metros cubiertos."*

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

El Código de Planeamiento Urbano para la zonificación R1: RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA define su carácter, estableciendo que, *"...Conforma una zona residencial donde se combina la vivienda unifamiliar y multifamiliar, estando asociadas con los usos directamente vinculados a ellas, tolerándose otros, que por su tipo y magnitud, no desvirtúan el carácter predominante de la zona"*, y entre los objetivos generales, *"...Alentar la densificación del área. Alentar la construcción de viviendas multifamiliares en altura. Alentar la construcción de edificios con estacionamientos."*

El Artículo V.1.3.1: Determinación del Espacio Libre del Macizo del C.P.U. establece lo siguiente: *"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***

"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 F.O.S. requerido para cada zonificación en el Capítulo VII – ZONIFICACIÓN –** debiéndose mantener en Planta Alta un retiro mínimo de 4 m desde la Línea Divisoria Contrafrontal. En Planta Baja, sobre el retiro contrafrontal, se permitirá una Altura Máxima de Construcción de 4,80 m.”

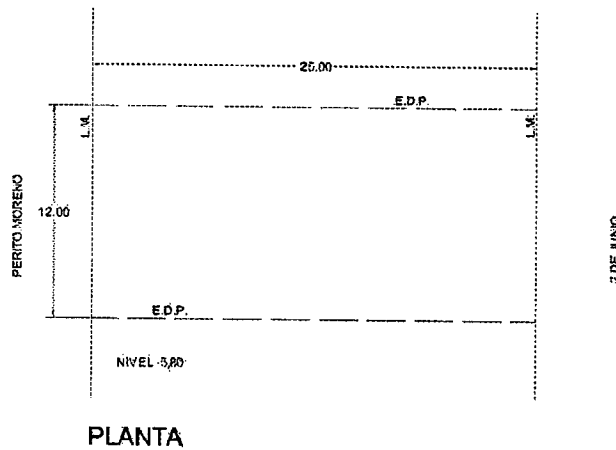
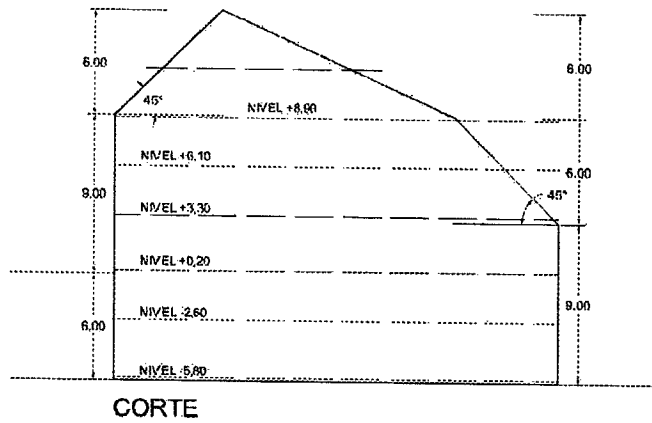
“El presente Artículo será de aplicación para las zonificaciones CE – CE1 – **R1** y R2, y se deberán respetar los indicadores urbanísticos de cada zonificación.”

Por definición en el C.P.U. se establece que: “Se denomina Espacio Urbano al espacio aéreo abierto capaz de garantizar buenas condiciones de habitabilidad en función de requerimientos ambientales de iluminación, ventilación, asoleamiento, acústica, privacidad, ángulo de visión de cielo, visuales exteriores, vegetación y otros elementos coadyuvantes del saneamiento ambiental”.

Por otra parte, el edificio se debe proyectar dentro de una envolvente máxima, que está determinada por las alturas máximas sobre la Línea Municipal: 9,00 m, a cumplir sobre ambas Líneas Municipales, y el Plano Límite de Altura Máxima: 15,00 m, que deberá seguir la pendiente natural del terreno. (Ver gráfico).-



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



De acuerdo a los indicadores urbanísticos establecidos para R1, se permiten construir en esta parcela las siguientes superficies:

Superficie máxima a ocupar sobre parcela:

$$F.O.S. \times \text{superficie terreno} = 0.70 \times 300 \text{ m}^2 = 210 \text{ m}^2$$

Superficie máxima a construir:

$$F.O.T. \times \text{superficie terreno} + \text{premio (estacionamiento)} =$$

$$F.O.T. (2.30 \times 300 \text{ m}^2) + \text{premio } (0,10 \times 300 \text{ m}^2) =$$

$$690 \text{ m}^2 + 30 \text{ m}^2 = 720 \text{ m}^2$$

"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

De acuerdo al C.P.U. "...No se computarán como cubiertas aquellas superficies que se destinen a estacionamiento de vehículos y/o planta baja vidriada, con inclusión de salas de máquinas (que no supere el 20% de la superficie) y núcleos de circulación vertical, sin que esta excepción implique incumplimiento ni de la exigencia del F.O.S., ni de los planos límites de altura.". Contabilizando todas las superficies no computables, surge que las superficies totales a construir serán superiores a 720 m<sup>2</sup>.-

Por otro lado, el F.O.S. solicitado (0.82) tampoco está permitido para la zonificación CE - CENTRAL, que conceptualmente está destinada a equipamiento comercial-institucional y como uso complementario prevé vivienda unifamiliar y multifamiliar, conformando una zonificación de mayor densidad que R1. El criterio rector es densificar las áreas centrales y progresivamente bajar la densidad de las áreas residenciales.-

Haciendo un análisis somero de la propuesta del profesional actuante, de acuerdo a lo declarado en la documentación presentada ante la municipalidad, la superficie cubierta computada es de 689,50 m<sup>2</sup>, lo que determina un F.O.T. declarado de 2.30.-

Efectuada una verificación exhaustiva sobre los planos presentados, se computan 658,45 m<sup>2</sup>, lo que determina un F.O.T. real de 2.19, estando estos valores dentro de los parámetros permitidos en la norma (F.O.T. 2.40 con el premio incluido - Ver gráfico).

	PROPUESTA	VERIFICADO S/PLANOS	C.P.U.	DIFERENCIAS
FOT	2,3	2,19	2,4	-0,21
FOS	0,82	0,82	0,7	+0,12
Superficie FOS	246 m2.	246 m2.	210 m2.	+36 m2.
Superficie FOT	690 m2.	658,45 m2.	720 m2.	-61,55 m2.

Al mismo tiempo, puede observarse que si tomamos como base la superficie real proyectada (658,45 m<sup>2</sup>) y la comparamos con la superficie máxima factible de ser edificada en el predio (720 m<sup>2</sup>), y considerando los respectivos descuentos de superficies no computables, surge que –con relación al proyecto presentado– sería factible incorporar **61,55 m<sup>2</sup> adicionales de superficie cubierta** (el equivalente según C.P.U. a 2 unidades habitacionales de 1 dormitorio), **sin recurrir a excepción alguna a la normativa vigente.**-

Por lo expuesto, entendiendo que no existe un perjuicio producido por las características de la parcela que nos ocupa, sino que la situación planteada por el

"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

profesional actuante es producto de decisiones de índole proyectual por él tomadas, no se encuentra un justificativo técnico real para el pedido de excepción, por lo que se recomienda no dar curso a la solicitud.-

INFORME Dpto. E. y N. N° 40 111.-

Ushuaia, 15 de diciembre de 2011.-

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

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

DU-9714/2011

F-109-7 ROSSI, JUAN  
S/EXCEPCION CPU

209-9/15  
Sr. Subsecretario G.U.

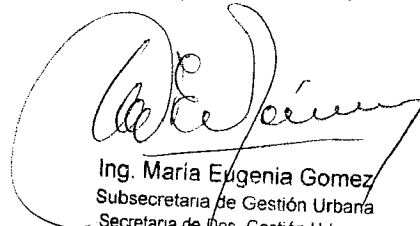
Compartiendo los antecedentes

vertidos en el informe Depto ExH. 48/11, se destaca que si bien se proyecta construir debajo un FOT sin ocupar de 61,55 m<sup>2</sup>, también se puede prever que en la práctica el entretecho de las unidades ubicadas en el 2<sup>do</sup> piso, como la doble altura proyectada por un sector de los estacionamientos vehiculares, terminará siendo aprovechado con el exceso de FOT que eso conlleva.

INFORME D.U. N° 01/2012

  
Arq. RODOLFO A. ORDÓÑEZ  
Director de Urbanismo  
Municipalidad de Ushuaia  
05/01/12

Sr. jefe Dpto G.G.P.U.: mantener en reserva pero su tratamiento en próximos según CPU

  
Ing. María Eugenia Gómez  
Subsecretaria de Gestión Urbana  
Secretaria de Des. Gestión Urbana  
Municipalidad de Ushuaia  
09/01/12



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

Acta N° 144

Fecha de Sesión: 02/03/2012

Lugar: Municipalidad de Ushuaia

**1. Expte. SP-1787/2002. "Custodia del Predio D-41-43 – Walter Monzón"**

**Consideraciones previas:**

El Sr. Walter Monzón, propietario de la Parcela D-41-42, a raíz de la Intimación N° 453/2011, de fecha 26/05/2011, solicita se le autorice a mantener un bow window de su vivienda que invade el Espacio Verde colindante, ofreciendo como contra prestación el mantenimiento del mismo. La solicitud de custodia del sector por parte del Sr. Monzón data del año 2002, oportunidad en la cual se firmó el Convenio N° 2491, aprobado por Decreto Municipal N° 989/2004, "ad referéndum" del Concejo Deliberante. El Concejo Deliberante, mediante Resolución N° 215/2005, de fecha 10/08/2005, no ratifica, razón por la cual nunca entró en vigencia. Mediante Ordenanza Municipal N° 2942, en el mes de Octubre del año 2005, se afectan como Espacio Verde las Parcela 1 y 43, del Macizo 41 de la Sección D. Actualmente se encuentra en vigencia la Ordenanza Municipal N° 2693, la cual establece la figura de "Padrino de Espacios Verdes" para aquellas personas que deseen asumir la responsabilidad de preservar y/o desarrollar los recursos naturales de dichos espacios, haciéndose cargo de su embellecimiento y mantenimiento.

**Propuesta:**

Se aconseja suscribir un convenio con el Sr. Monzón, en el marco de lo establecido mediante Ordenanza Municipal N° 2693, una vez regularizada la invasión al Espacio Verde.

**Convalidan:**

Los presentes.

**2. Expediente DU-9712/2011. "B-77-9, VERA – SPEGHT, s/ excepción CPU (retiro frontal)".**

**Consideraciones previas:**

El MMO Alberto Moreno, representante técnico de los propietarios de la Parcela B-77-9, solicita excepción al Retiro Frontal, Artículo del C.P.U. VII.1.2. R2: Residencial Densidad Media/Baja. La vivienda, construida en mampostería de bloques de hormigón con cubierta de chapa, posee plano de empadronamiento, visado como Obra Antirreglamentaria, de fecha 23/05/2008, en el cual se observa un Retiro Frontal de 0,70 m. Los propietarios desean subdividir la propiedad por el régimen de Propiedad Horizontal, para lo cual se hace necesario e imprescindible que la propiedad posea los planos aprobados. La Parcela fue adjudicada mediante Resolución del I.P.V. N° 2499, de fecha 18/09/96. A partir de la vigencia de la Ordenanza Municipal N° 2139, sancionada el 05/04/2000, el sector se encuentra zonificado como R2: Residencial Densidad Media/Baja, estableciéndose un retiro frontal mínimo de 3,00 m.

**Propuesta:**

En virtud a que no se exponen fundamentos técnicos que justifiquen el presente pedido de excepción, se recomienda no dar curso.

**Convalidan:**

Los presentes.



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



"2012 - EN MEMORIA DE LOS HÉROES DE MALVINAS"

**3. Expediente DU-8572/2011. "L-110-3 PINTOS José Enrique, s/ desafectación de vía pública".**

**Consideraciones previas:**

El Concejo Deliberante, mediante Minuta de Comunicación N° 36/2011, de fecha 03/08/2011, solicita la intervención del Sr. Intendente Municipal, respecto la situación planteada por el Sr. Enrique Pintos, ocupante de la Parcela L-110-3, referente a la modificación de la Línea Municipal, de modo de solucionar el problema de invasión que su vivienda ejerce sobre la vía pública.

En el sector de la vía pública que desean desafectar, existen redes de infraestructura de gas y agua.

**Propuesta:**

Atento a que existen redes de servicios, y considerando que cualquier intervención en la mensura dejaría la calle con un ancho menor a lo establecido por la Ley de Mensura y el C.P.U., se sugiere no dar curso a lo solicitado.

**Convalidan:**

Los presentes.

Se incorporan a la sesión: Rogelio BARÓN y Armando D'AIELLO.

**4. Expediente DU-4110/2011. "G-1000-32r – Municipalidad de Ushuaia s/ retiro de seguridad parcelas frentistas al gasoducto "San Sebastián - Ushuaia".**

**Consideraciones previas:**

Se trata de un proyecto de urbanización en el predio G-1000-32R, lindante al cual se encuentra el tendido del gasoducto "San Sebastián - Ushuaia".

La empresa Camuzzi Gas del Sur S.A., plantea la necesidad de fijar un retiro de seguridad para las parcelas frentistas a la traza del gasoducto, poniendo especial énfasis en que las mismas no sean alcanzadas por los beneficios que el Código de Planeamiento Urbano, en su Artículo V.3.7, plantea para los casos con particularidades topográficas y forestales.

**Propuesta:**

Se aconseja aprobar el Proyecto de Ordenanza que se acompaña.

**Convalidan:**

Los presentes.

**5. Expediente DU-9714/2011. "F-109-7, ROSSI Juan s/ excepción al C.P.U.".**

**Consideraciones previas:**

Mediante el presente expediente se tramita la solicitud de excepción, por parte del Arq. Andrés Oscar IBARLUCÍA, en carácter de Profesional Responsable, a lo normado en el Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Ushuaia respecto F.O.S. máximo en zonificación R1: RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA, para la obra ubicada en el predio cuya denominación catastral es F-109-07, propiedad del Sr. Juan David ROSSI.

Se trata del proyecto de un edificio para ser destinado a vivienda colectiva, cocheras cubiertas y locales comerciales, que aprovecha las características del lote en cuanto a su pendiente natural (mayor a 6,00 m) y a su condición de parcela pasante, con frente a las calles Perito Moreno y 2 de Julio.

De acuerdo a los indicadores urbanísticos establecidos para R1, se permiten construir en esta parcela las siguientes superficies:



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



"2012 - EN MEMORIA DE LOS HÉROES DE MALVINAS"

- F.O.S. = 0,70 --> 210 m<sup>2</sup>
- F.O.T. = 2,30 + 0,10 de premio --> 720 m<sup>2</sup>

Se solicita un F.O.S. de 0,82, ya que la superficie construida en planta baja es de 246 m<sup>2</sup>. Efectuada la verificación sobre los planos presentados, se computan 658,45 m<sup>2</sup> cubiertos. Con relación al proyecto sería factible incorporar 61,55 m<sup>2</sup> adicionales de superficie cubierta, sin recurrir a la excepción solicitada.

**Propuesta:**

Entendiendo que no existe un perjuicio por las características de la parcela, sino que la situación planteada por el profesional actuante es producto de decisiones de índole proyectual, no se encuentra un justificativo técnico real para el pedido de excepción, por lo que se recomienda no dar curso a la solicitud.

**Convalidan:**

Los presentes.

**6. Expediente DU-4170/2011. "C-2-1, 4b y 5, Agrimensor FOSSATI s/ Desafectación de Espacio Público".**

**Consideraciones previas:**

El Agrimensor Fossati, en carácter de Profesional Responsable, solicita la desafectación de espacio público frente a las Parcelas 1 y 5 del Macizo 2 de la Sección C, (espacio ocupado por vereda), para ser anexado a las mismas.

En el año 1988, a los efectos de regularizar las construcciones que no encuadraban dentro de los predios reales, se realizó el Plano de Mensura T.F.1-29-88, donde se desafectó parte de la calle Magallanes para ser incorporado a la parcela 4b.

Actualmente las parcelas 5 y 1 se encuentran en la misma situación.

No existen objeciones por parte de los entes prestadores de servicios ni de la Dirección de Estudios y Proyectos para la desafectación de parte de la calle y ochavas para ser incorporadas a las parcelas frentistas.

**Propuesta:**

Se recomienda dar curso al Proyecto de Ordenanza que se acompaña.

**Convalidan:**

Los presentes.

**7. Expediente DU-1136/2012. "K-1D-03, Juana CRUZ s/ excepción C.P.U. (retiro frontal)".**

**Consideraciones previas:**

Mediante el presente expediente se tramita la solicitud de excepción, por parte de la M.M.O. Andrea OLARIAGA, en carácter de Profesional Responsable, a lo normado en el Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Ushuaia: ARTÍCULO III.3.3.5. PASAJE PEATONAL (Retiro de la Línea de Edificación de 1,50 m), para la parcela cuya denominación catastral es K-1D-03, propiedad de la Sra. Juana CRUZ.

Se trata de una parcela con frente a la calle Mendoza (actualmente sin abrir) y que en el contrafrente linda con el Pasaje Peatonal Córdoba.

En el Plano Conforme a Obra se observa que el retiro sobre el Pasaje varía de 1,16 m a 0,91 m.

En el Certificado de Deslinde y Amojonamiento puede observarse que hay un cerco mal emplazado sobre la calle Mendoza, una construcción que invade la misma calle y una invasión parcial de la construcción por la cual se solicita la excepción, sobre la Parcela lindera (K-1D-04)

**Propuesta:**



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



"2012 - EN MEMORIA DE LOS HÉROES DE MALVINAS"

Se recomienda no dar curso al pedido de excepción solicitado, y continuar con el trámite tendiente a la liberación del espacio público correspondiente a la traza de la calle Mendoza, actualmente invadido por construcciones, en virtud de la inminente apertura de calle en el sector involucrado.

**Convalidan:**  
Los presentes.

**Coordinación:** CÓFRECES Jorge Marcelo, GÓMEZ María Eugenia.

**En representación del Departamento Ejecutivo:**

BENAVENTE Guillermo Raúl; DALPIAZ Walter Rubén; EBARLIN Mario; MOREYRA Martín Ariel; FELCARO Jorgelina; GÓMEZ María Eugenia; LINARES Miguel Ángel; ORDOÑEZ Rodolfo Antonio; PRIETO Luis Raúl; RIZZO Virginia Soledad; ROLANDO Jorge Alberto; TRACHCEL Federico Roberto; TRIFILIO Silvia Graciela Elisa.

**En representación del Concejo Deliberante:**

BARÓN Rogelio, BARRANTES Guillermo; D'AIELLO Armando; GARCÍA Gabriel; SCHNEIDER Diana.

USHUAIA, 2 de Marzo de 2012.



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

"2012 - EN MEMORIA DE LOS HÉROES DE MALVINAS"

Nota N° 12 /2012  
Letra: S.S.G.U.

Ref.: Expte. DU-9714/2011 "F-109-7 Rossi, Juan  
s/excepción CPU - (FOS y FOT) Arq. Ibarlucía,  
Andrés"

Ushuaia, 07 MAR 2012

Sra. Secretaria General de P.E.y C.G.:

Me dirijo a Ud. en relación al Expte. de referencia, a los efectos de elevar a su conocimiento y del Sr. Intendente, y posterior giro al Concejo Deliberante, lo resuelto por el Consejo de Planeamiento Urbano (CoPU) en sesión ordinaria de fecha 2 de Marzo de 2012

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

**AGREGADOS:**

Expte. DU-9714/2011  
"F-109-7 Rossi, Juan s/excepción CPU - (FOS y FOT)  
Arq. Ibarlucía, Andrés"

por expte. del Sr. Intendente

Dra. ADRIANA CHAPERON  
SECRETARÍA GENERAL DE PLANEAMIENTO  
ESTRATÉGICO Y COORDINACIÓN DE GESTIÓN  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA  
08/03/12

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

MUNICIPALIDAD DE USHUAIA INTENDENCIA	
ENTRÓ 09. MAR. 12	SALIÓ 12. MAR. 12

III D. L. Y T. O. G. R. A. L.

Nota mun U para registro.

oo  
Rosa

Rosa Carabajal  
Asistente  
Municipalidad de Ushuaia

12. mar. 12