



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

"DONAR ORGANOS ES DONAR VIDA"

CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA MESA DE ENTRADA LEGISLATIVA ASUNTOS INGRESADOS	
Fecha:	07/04/14 Hs. 14:50
Numero:	306 Fojas:
Expte. N°	
Girado:	
Recibido:	

056

NOTA N° : /2014

LETRA: MUN. U.

USHUAIA, 04 ABR 2014

SEÑOR PRESIDENTE :

Me dirijo a Ud., a efectos de elevar lo actuado por el Consejo de Planeamiento Urbano (Co.P.U.), en sesión ordinaria de fecha 6 de marzo de 2014, en el marco del expediente DU-1595-2014: "J-16-6 GUARDAMAGNA s/indicadores urbanísticos. Profesional: Arq. Matach, Roberto".

En tal sentido, para mayor información se adjunta a la presente el Expediente mencionado anteriormente, con Informe D.U.. N° 5/2014 de la Dirección de Urbanismo, Proyecto de Ordenanza y Acta N° 160 del Co.P.U. de fecha 6 de marzo de 2014, para su tratamiento.

Sin otro particular le saluda atentamente.

Federico SCIURANO
INTENDENTE
Municipalidad de Ushuaia

SEÑOR PRESIDENTE
DEL CONCEJO DELIBERANTE
DE LA CIUDAD DE USHUAIA
Dn. Damian DE MARCO
S _____ / _____ D



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

PROYECTO DE ORDENANZA

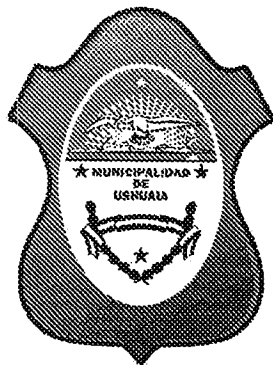
ARTÍCULO 1°. AUTORIZAR para el predio identificado según catastro como Parcela 6 del Macizo 16 de la Sección J del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, propiedad de los señores Martín Pablo GUARDAMAGNA y Valeria GUARDAMAGNA, un retiro frontal de catorce metros (14 m), medidos desde la línea divisoria de predio lindante con la costa de la Bahía Golondrina.

ARTÍCULO 2°. Lo autorizado en el Artículo 1° de la presente Ordenanza será de aplicación para el proyecto de Obra Nueva que se tramita mediante Expediente N° 380/2013 del registro de la Dirección de Obras Privadas.

ARTÍCULO 3°. REGISTRAR. Pasar al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación. Dar al Boletín Oficial Municipal para su publicación. Cumplido, archivar.

Federico SCIRANO
INTENDENTE
Municipalidad de Ushuaia

MUNICIPALIDAD DE USHUAIA



CITese EXPEDIENTE:	DU	1595	2014
	LETRA	NUMERO	AÑO

FECHA: 26/02/2014

INICIADOR: Dirección de Urbanismo S.S.P.

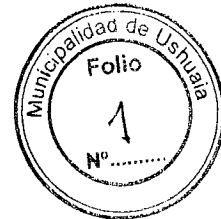
ASUNTO: J-16-06 Guardamagna s/indicadores urbanísticos.

Profesional: Arq. Matach, Roberto.

TEMA: (48)Proyectos de ordenanza municipal

EXPEDIENTES AGREGADOS: 00





NOTA N° 019 /2014.

Letra: Dpto. Asist. Tec. Adm.

Ushuaia, 26 de febrero de 2014

Se realiza la apertura del expediente administrativo **DU-1595/2014**, de acuerdo al siguiente detalle:

INICIADOR:

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


TEMA:

(48) Proyecto de Ordenanza Municipal.

ASUNTO:

J-16-06 Guardamagna s/indicadores urbanísticos.

Profesional: Arq. Matach, Roberto.


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

306 - 5/35



Municipalidad de Ushuaia
 Dirección de Sistemas de Información Catastral



RESUMEN DE SITUACIÓN PARCELARIA A LA FECHA 26/02/2014 11:45:40

POSEE DEUDA EN RENTAS

Sección	Nº Macizo	Letra Macizo	Nº Parcela	Letra Parcela	U.F. / U.C.
J	0016		0006		

Personas relacionadas a la Parcela

Tipo	Personas	Documento
Titular	GUARDAMAGNA MARTIN PABLO - GUARDAMAGNA VALERIA	DNI 24518681
Contribuyente	GUARDAMAGNA MARTIN PABLO - GUARDAMAGNA VALERIA	DNI 24518681

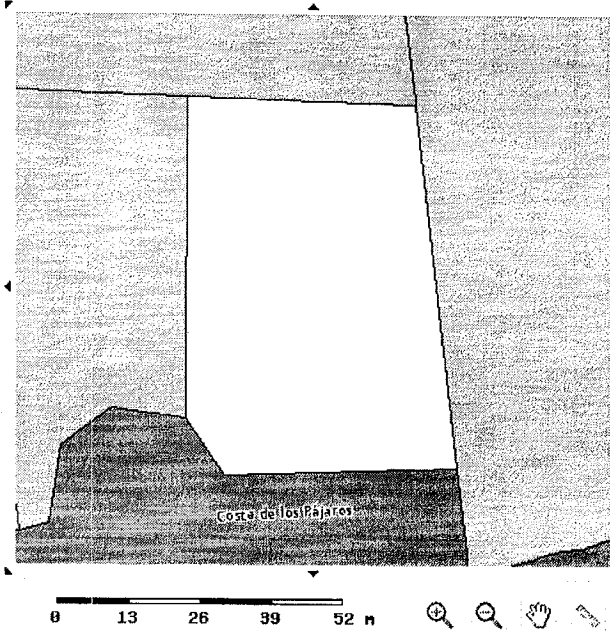
Direcciones

Descripción	Num	Tipo Puerta
COSTA DE LOS PAJAROS	1361	Principal

Parcela

Metros Frente	6.91
Superficie Terreno	1889.07
Valor Tierra	41786.26
Valor de Mejora	336848.64
Porcentaje	
Terreno Esquina	NO
Doble Frente	NO
Exp. Obra	
Exp. Comercio	
Exp. Suelo Urbano	
Plano Mensura	
Partida	

Observaciones



* El Titular de dominio actualizado se deberá consultar al Registro de la Propiedad

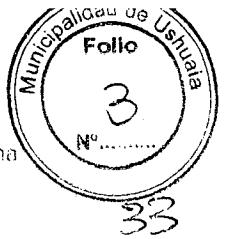
Inmueble de la Provincia (Art.21-Ley Nac. Nº 17801- Art. 56 Ley Prov. Nº 532)

El presente instrumento no tiene validez sin la firma y sello del funcionario que lo emite

FIRMA

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

Generated with CodeCharge Studio.



GUIA DE AVISO DE PROYECTO

I- RESPONSABLE DEL PROYECTO

- 1- **Proponente:** Martin Guardamagna y Valeria Guardamagna
- 2- **Empresa:** no corresponde
- 3- **Domicilio Real:** Del Tolkeyen 2145 –Ushuaia-
- 4- **Actividad:** vivienda Multifamiliar
- 5- **Profesional Responsable:** Arq. Luis Roberto Matach
- 6- **Domicilio:** Fuegia Basket Nº. 492 –Ushuaia- TE 02901 43 3374

II- DESCRIPCIÓN DE LOS PROYECTOS

1- DENOMINACIÓN:

Se trata de un complejo de 12 viviendas en duplex de 3 dormitorios. El complejo esta resuelto en 2 tiras de 6 departamentos cada tira, y las plantas estan resueltas en dos niveles ubicado en la parcela 6 del macizo 16 de la sección J, dentro de la zona conocida como R3, cita en la calle Costa de los Pajaros Nº 1361 de la ciudad de Ushuaia.


El proyecto del complejo completo es de 1603,04 m2 en planta totales cubiertos, se realizo de acuerdo al las normas del código de planeamiento urbano de la ciudad de Ushuaia de acuerdo a la zonificación que lo circunda (R3). En cuanto a la implantación: Las tiras de duplex se encuentran separados de la línea municipal permitiendo un acceso peatonal y vehicular, generando una calle interna con sus respectivos módulos para estacionamiento dentro del lote, no ocupando la calzada para estacionamiento. En cuanto a la envolvente, las volumetrías de los duplex se encuentran por debajo de los límites determinados por el plano límite sobre la línea municipal y la proyección a 45º hasta el plano de altura máxima.

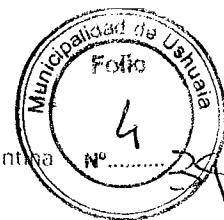
Memorias de los proyectos

El proyecto de los duplex fue resuelto en dos niveles, en el **Nivel Planta Baja:** Acceso principal, hall de acceso, cocina, toiettes, comedor, lavadero, estar y escalera para acceder a la planta alta.

En el Nivel Primer Piso: se encuentra el área privada, tres dormitorios y baño completo.

Las tiras de duples se encuentran separadas de toda construcción en el Este, Norte y Sur, lo que permite iluminar y ventilar, favoreciendo así la ventilación de


Arq. ROBERTO MATACH
 Mat. Prof. 18 Mat. Muu. 13



los mismos mejorando la calidad de vida de sus usuarios por las características higienizantes que el asoleamiento y la buena ventilación ofrecen.

2- **NUEVO EMPRENDIMIENTO:** Trata de un nuevo emprendimiento, que será para vivienda multifamiliares.

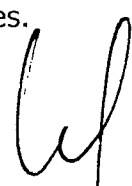
3- **OBJETIVOS y BENEFICIOS SOCIOECONÓMICOS en el ORDEN LOCAL:**

El objetivo principal es la realización de conjunto de duplex. La inversión prevista para el complejo será de \$5.000.000 pesos aproximadamente con un plazo de obra de 18 meses.

4- **LOCALIZACION:** Se encuentran ubicados en la parcela 6 del macizo 16 de la sección J, dentro de la zona conocida como R3, cita en la calle Costa de los pajaros N° 1361 de la ciudad de Ushuaia.

5- **SUPERFICIE DEL TERRENO:** la superficie total del macizo es de 3047,53 m²

- SUPERFICIE CUBIERTA PROYECTADA: la superficie total cubierta proyectada será de 1603.04m²
- INVERSION TOTAL A REALIZAR: El monto de la obras a realizar para el complejo será de \$5.000.000 pesos aproximadamente.
- MAGNITUDES de SERVICIOS y/o USUARIOS por UNIDAD de TIEMPO: *No resulta aplicable para el presente análisis.*
- ETAPAS del PROYECTO y CRONOGRAMAS: El proyecto de la construcción de TODO el proyecto podrá desarrollarse en una etapa. En cuanto al cronograma, podrá estimarse, bajo condiciones de simultaneidad operativa y financiera, en 18 meses, siempre y cuando existe simultaneidad en la realización de los trabajos.
 - CONSUMO de COMBUSTIBLES POR TIPO, UNIDAD DE TIEMPO y ETAPA: Se prevé consumo de combustibles líquidos destinados a las máquinas y equipos de transporte y movimiento de suelos, además el consumo eléctrico de las máquinas herramientas para procesar los materiales de construcción.
 - Se prevé consumo de agua potable para la construcción conforme el Standard reglamentario para la elaboración de los componentes de obra (hormigón armado, obra húmeda en general).
 - DETALLE EXHAUSTIVO DE OTROS INSUMOS: Solo se prevé el consumo de materiales de los denominados "standard" para la construcción.
 - No habrá consumo de subproductos. Para la obra prevista, solo consume elementos primarios en su estado comercial, razón por la cual, no resultará necesario el requerimiento a industrias especiales.


 Arq. ROBERTO MATACH
 Mat. Prof. 18 Mat/Mun. 13



- **CANTIDAD de PERSONAL a OCUPAR en CADA ETAPA:** Dependiendo del factor de simultaneidad de las construcciones, la ocupación de personal podrá variara desde 10 operarios, y hasta 25 operarios, de acuerdo a la etapa, y, como se explicara, de la oportunidad obtenida para la financiación.
- **VIDA ÚTIL:** La obra, como obra "de larga duración" en sí misma, tendrá una vida útil estimada en cuarenta años, sin que se incluya en ella modificaciones de algún tipo.
- **TECNOLOGÍA a UTILIZAR:** La construcción utilizará, fundamentalmente máquinas y herramientas de pequeño porte, pues el proyecto contempla precisamente la preservación del medio ambiente en particular, para lo cual se ha previsto que otra gran parte de los trabajos se desarrollen solo mediante mano de obra y herramientas manuales.
- **PROYECTOS ASOCIADOS:** No se prevé el desarrollo de algún proyecto asociado; desde el punto de vista urbanístico, la importancia del proyecto inducirá a que se desarrollen o crezcan los emprendimientos asociados que aportarán un complemento a la actividad, estos seguramente asignados a zonas contiguas.
- **NECESIDADES de INFRAESTRUCTURA:** La construcción prevista, en sí misma, no implicará que deban realizarse nuevas inversiones en servicios dado que la zona se encuentra con servicios en su perímetro.
- **RELACIÓN con PLANES ESTATALES y/o PRIVADOS:** El proyecto complementa la propuesta de la municipalidad, dentro de las pautas contenidas en el Código de Planeamiento y Edificación de la ciudad.-
- **ENSAYOS, DETERMINACIONES, ESTUDIOS de CAMPO y/o LABORATORIOS REALIZADOS:** Se llevan adelante en la actualidad, la totalidad de los estudios de campo y relevamiento de datos referidos a las obras a realizar. Se han evaluado los estados actuales de la fitografía existente, encontrándose que la misma no presenta característica especial alguna que amerite un tratamiento especial toda vez que no presentan características especiales en cuanto a tratamiento y/o conservación.
- **RESIDUOS y CONTAMINANTES:** el proyecto consiste en desarrollar un complejo de duplex, con lo cual no existe posibilidad de que se produzcan residuos contaminantes de ningún tipo.
- **PRINCIPALES ORGANISMOS, ENTIDADES o EMPRESAS INVOLUCRADAS DIRECTA o INDIRECTAMENTE:** La Municipalidad de Ushuaia en la aprobación de los proyectos, los entes autárquicos/provinciales en

Arq. ROBERTO MATACH
 Mat. Prof. 11 Mat. Mun. 13



carácter de prestadores de servicios públicos y camuzzi gas del sur como prestador del servicio de gas.

• **NORMAS y/o CRITERIOS CONSULTADOS:** Ordenanza Municipal Nº 3.145 -Anexo II -, Código de planeamiento, código de edificación, y Ordenanza municipal Nº 3005.

III- PROTECCIÓN AMBIENTAL

La materialización del proyecto no involucra impacto ambiental negativo, por lo tanto, no requiere de medidas ambientales de mitigación, ni preventivas.-

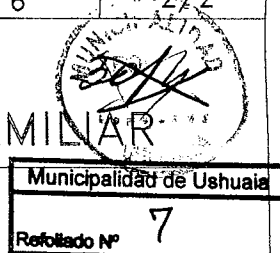
IV- USOS ALTERNATIVOS DE RECURSOS QUE SE VERÍAN AFECTADOS POR EL PROYECTO

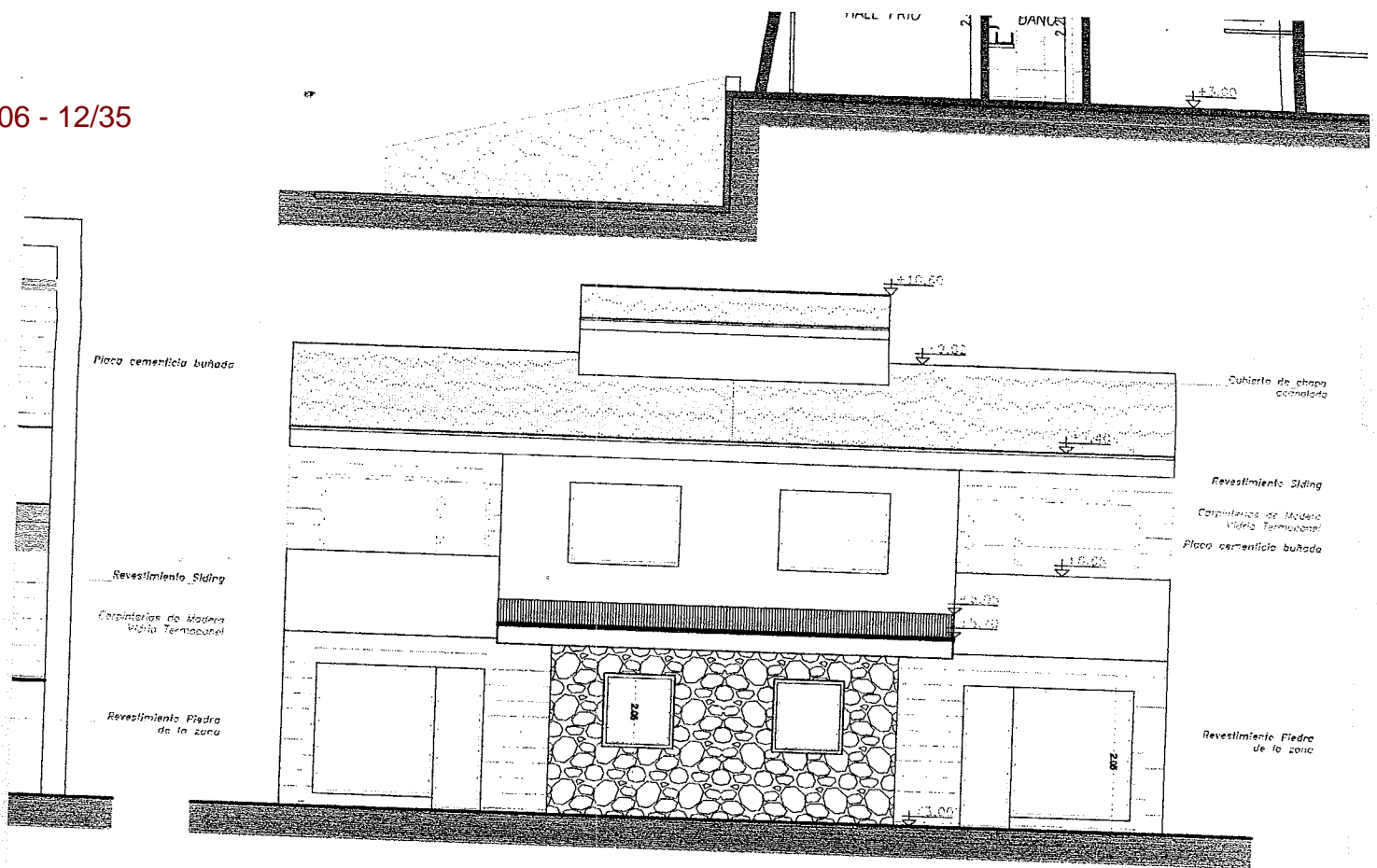
- 1- **RECURSOS:** El proyecto no involucra afectación alguna de montes y/o sitio alguno referido a aspectos históricos, paisajísticos, vistas escénicas, etc.
- 2- **INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS:** El proyecto se inscribe dentro del área servida por los distintos servicios urbanos de infraestructura, como ser agua potable, cloacas, gas natural, etc.-
- 3- **ORDENAMIENTO TERRITORIAL:** De acuerdo a los antecedentes recabados, el proyecto no interfiere en planes de ordenamiento territorial, sino todo lo contrario, se trata precisamente de una parte del Plan de Ordenamiento Territorial previsto por la Municipalidad dentro del Plan Estratégico.
- 4- **GRADOS DE COMPLEMENTACIÓN:** El proyecto, aún en su etapa de elaboración, no involucra aspectos ajenos a los de su propia implantación con ello no presenta actividad incompatible alguna.-

Arq. ROBERTO MATACH
 Mat. Prof. 18 Mat. Mun. 13

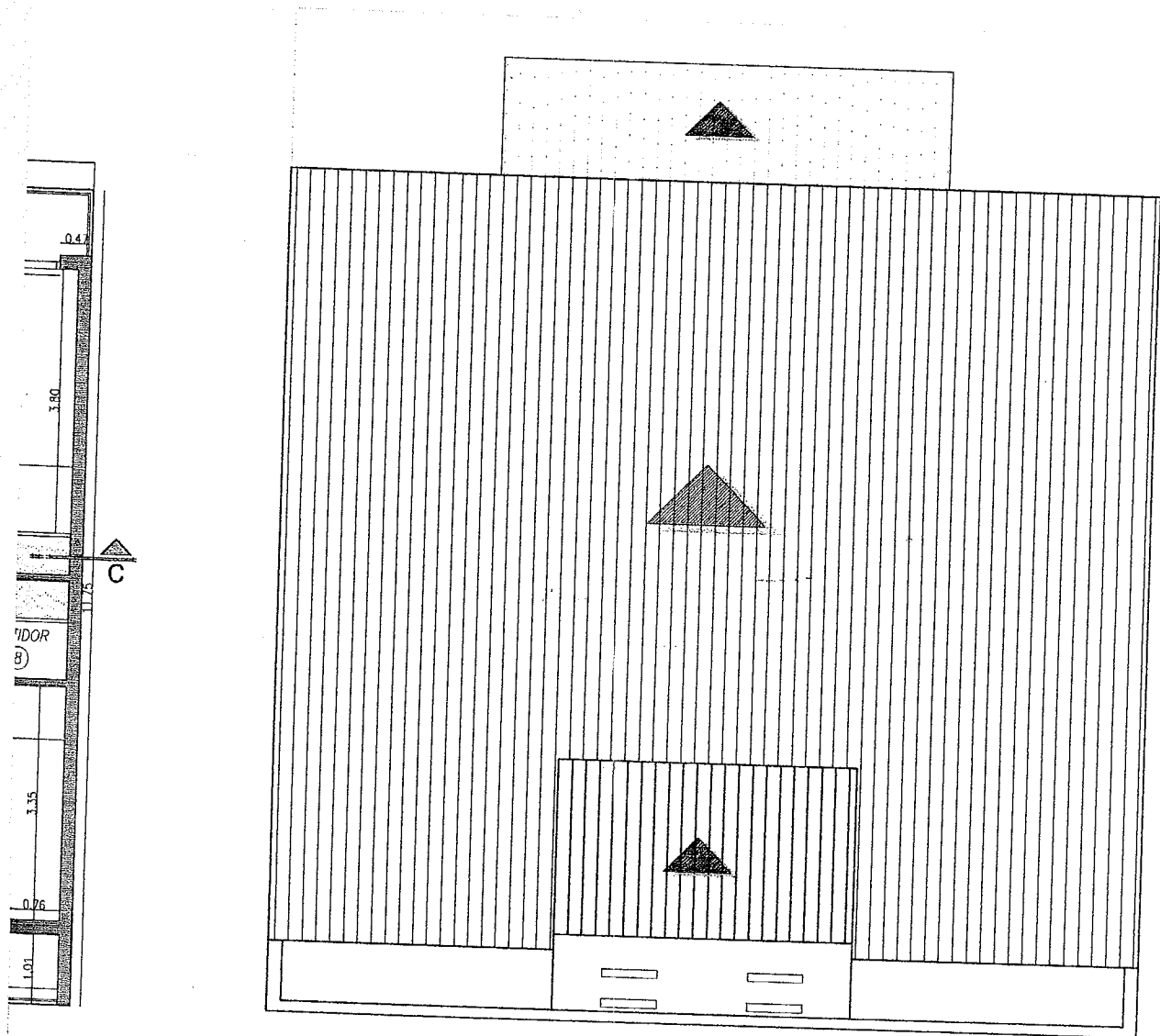
CORTE BB esc. 1.100

NOMENCLATURA CATASTRAL		SECCION J	MACIZO 16	PARCELA 6	PLANO 2/2
PLANO DE : OBRA NUEVA					
USO PREDOMINANTE: VIVIENDA MULTIFAMILIAR					
PROPIETARIO :					
Martín Pablo Guardamagna y Valeria Guardamagna					
DOMICILIO : Costa de los pajaros 1361					
PLANO DE : ARQUITECTURA				ESCALA 1:100	
ZONIFICACION R3	D.U.: 150 hab/ha D.N.: 300 hab/ha F.O.T.:0.80 (52.60%) F.O.S.:0.50 (28.00%)	NOMBRE:MARTIN PABLO GUARDAMAGNA VALERIA GUARDAMAGNA POR PODER: OSVALDO P. GUARDAMAGNA FIRMA: DOMICILIO: Dept. Volkeven 2145			
CROQUIS DE LOCALIZACION		DIRECTOR DE PROYECTO			
		FIRMA: ARQ. ROBERTO MATACH Domicilio: Fuegia Basket 492 Mat. Prof.18 Mun.13 cat.1ra			
SUPERFICIE DEL TERRENO: 3047.53 M2		DIRECTOR DE OBRA			
SUPERFICIE A CONSTRUIR PB: 860.66 M2 SUPERFICIE A CONSTRUIR PA: 742.38 M2 SUPERFICIE TOT. A CONST.: 1603.04 M2 SUPERFICIE LIBRE: 2186.87 M2		FIRMA: ARQ. ROBERTO MATACH Domicilio: Fuegia Basket 492 Mat. Prof.18 Mun.13 cat.1ra			
LA APROBACION DE LOS PLANOS NO EXIME DE LA OBLIGACION DE POSEER PERMISO DE HABILITACION		CONSTRUCTOR			
		FIRMA: ARQ. ROBERTO MATACH Domicilio: Fuegia Basket 492 Mat. Prof.18 Mun.13 cat.1ra			

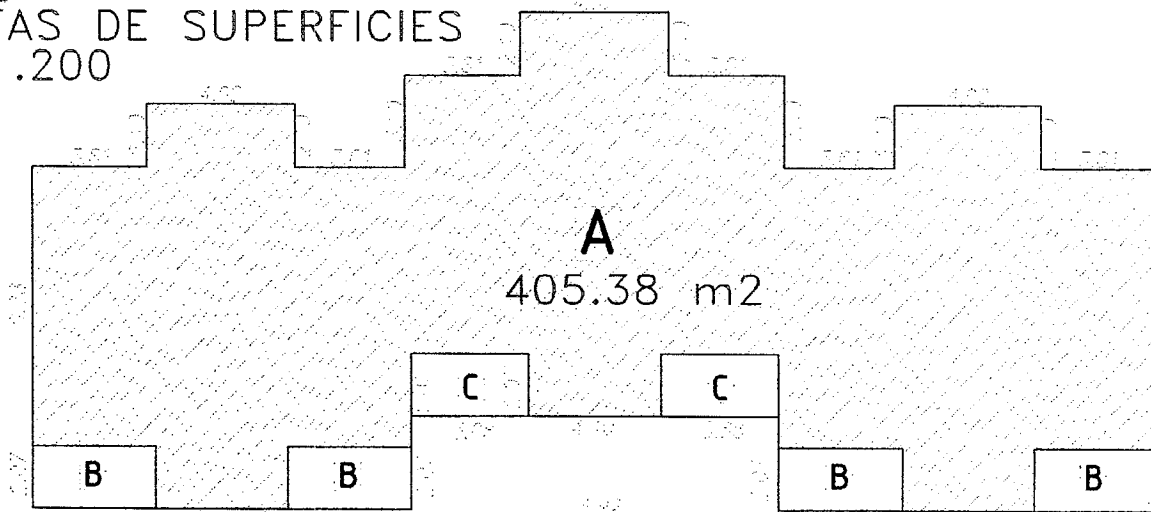




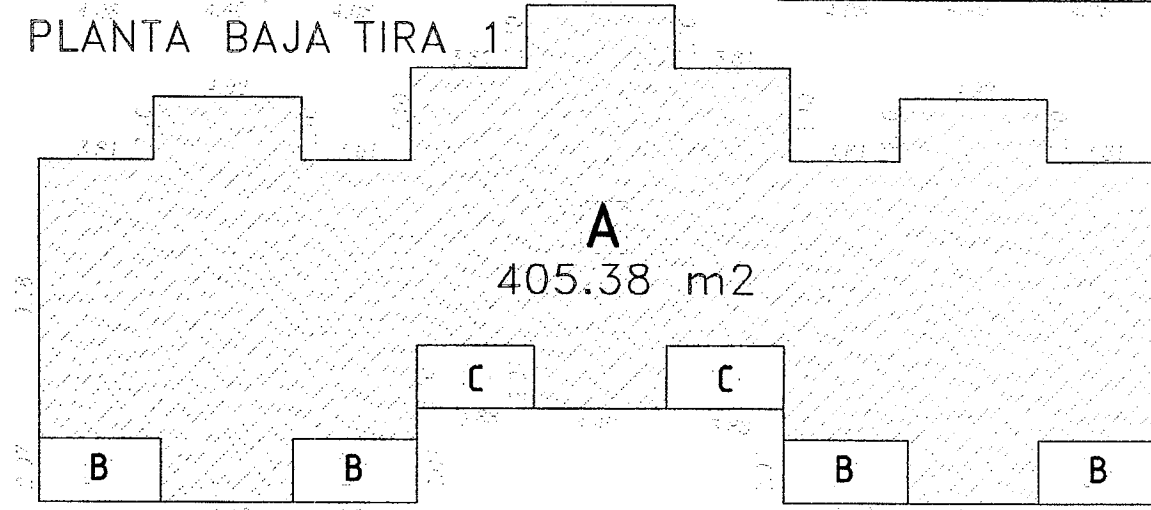
VISTA CONTRAFRENTE esc. 1.100



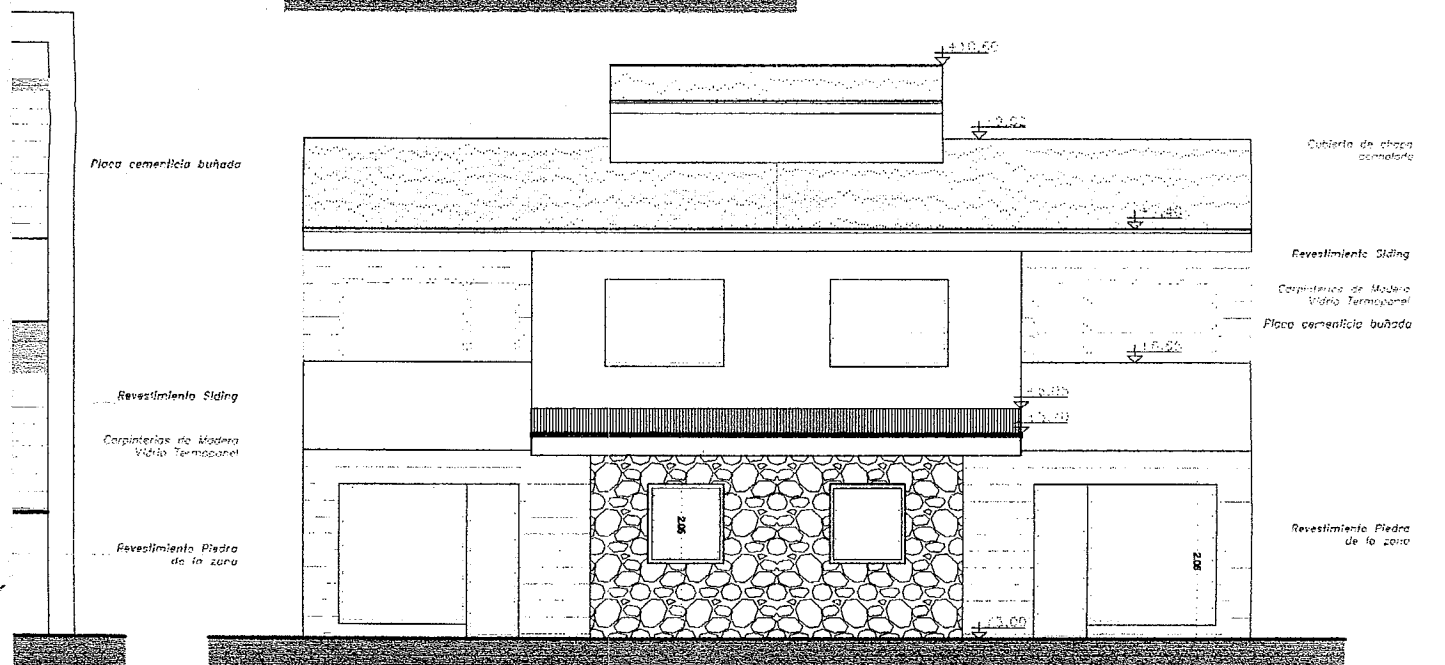
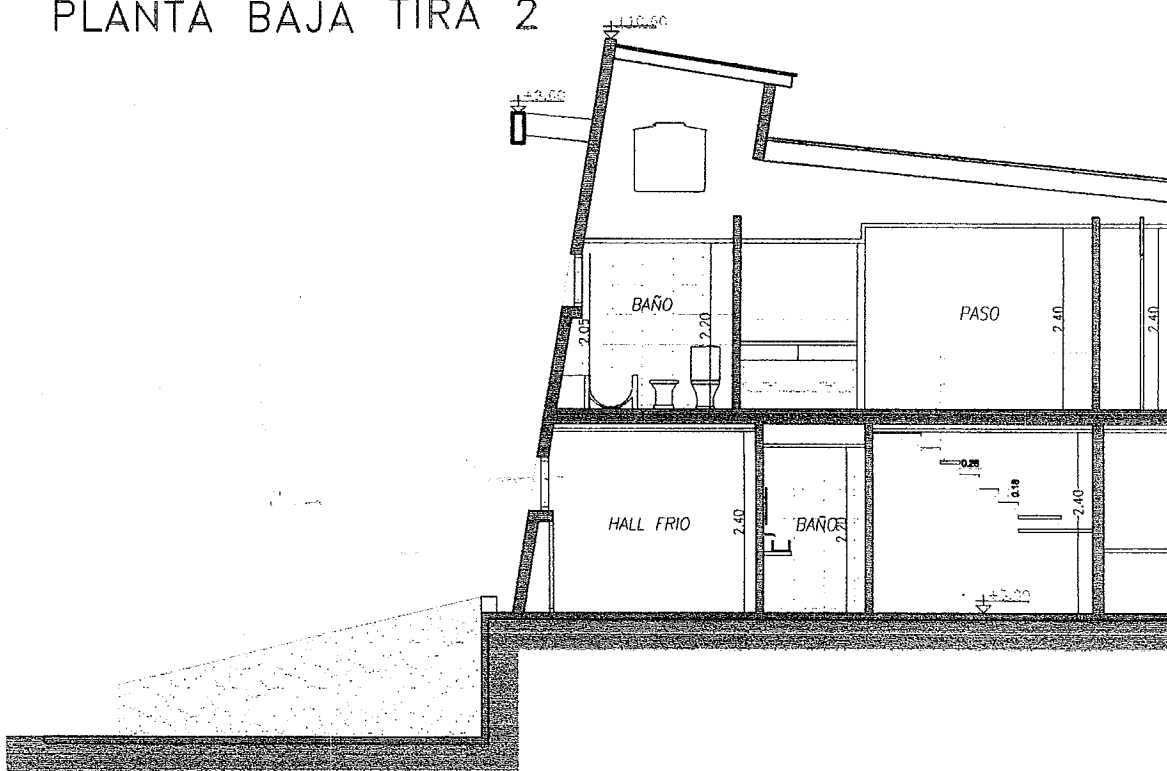
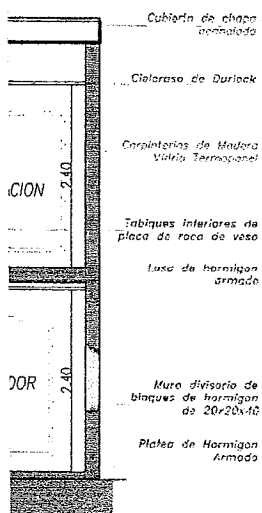
PLANTA DE TECHOS TIPO
esc.1.200



PLANTA BAJA TIRA 1



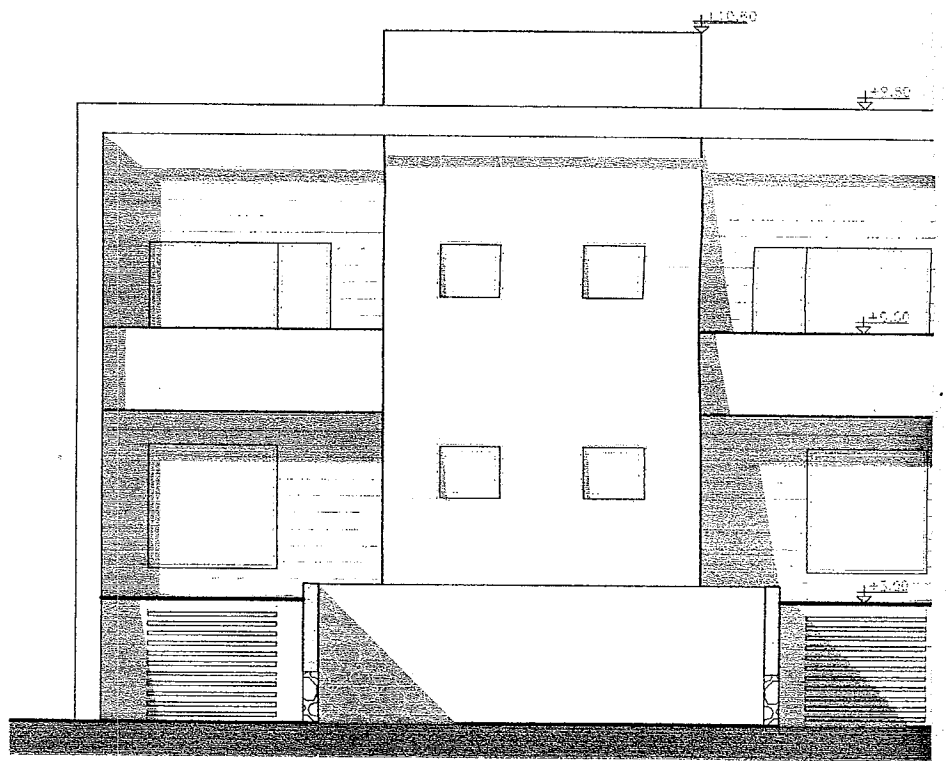
PLANTA BAJA TIRA 2



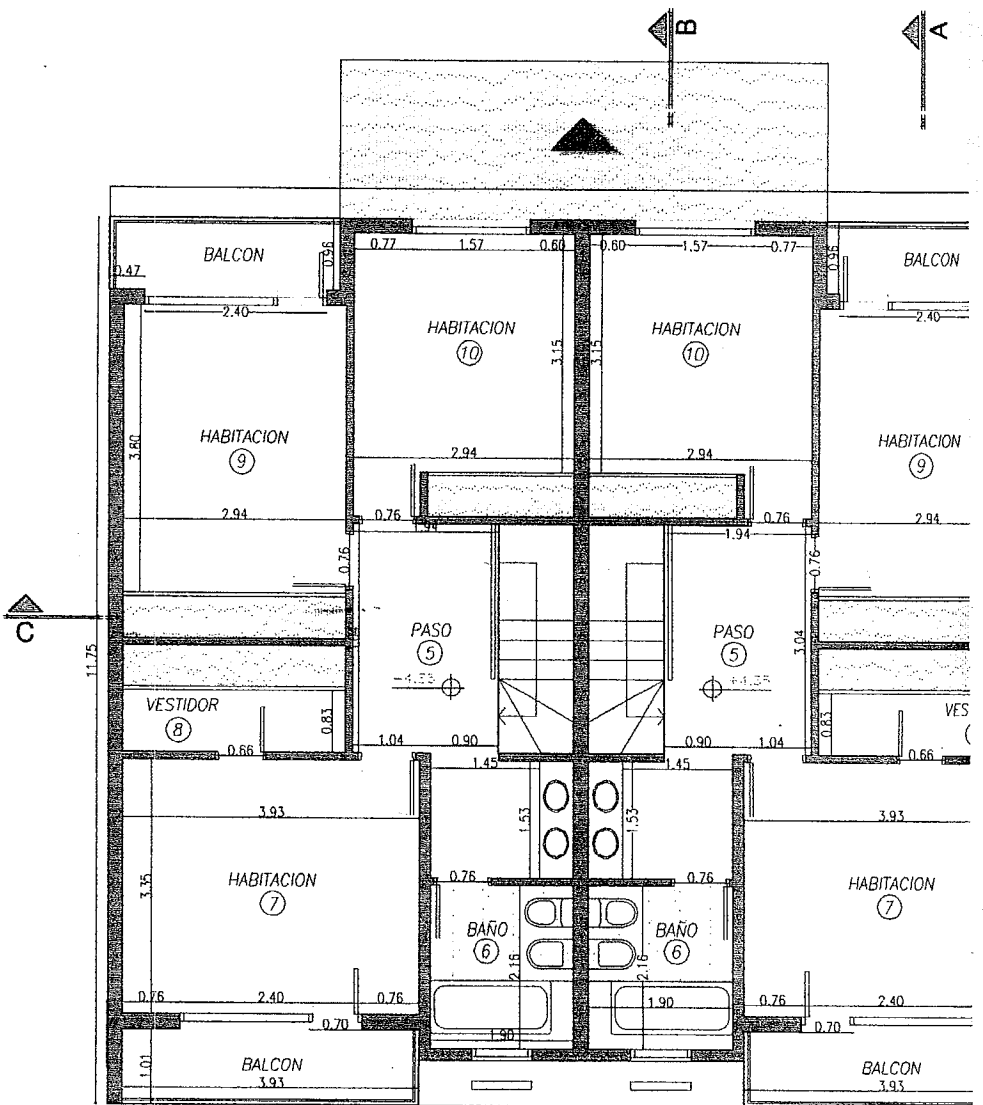
VISTA CONTRAFRENTE esc. 1.100

CORTE CC esc. 1.100

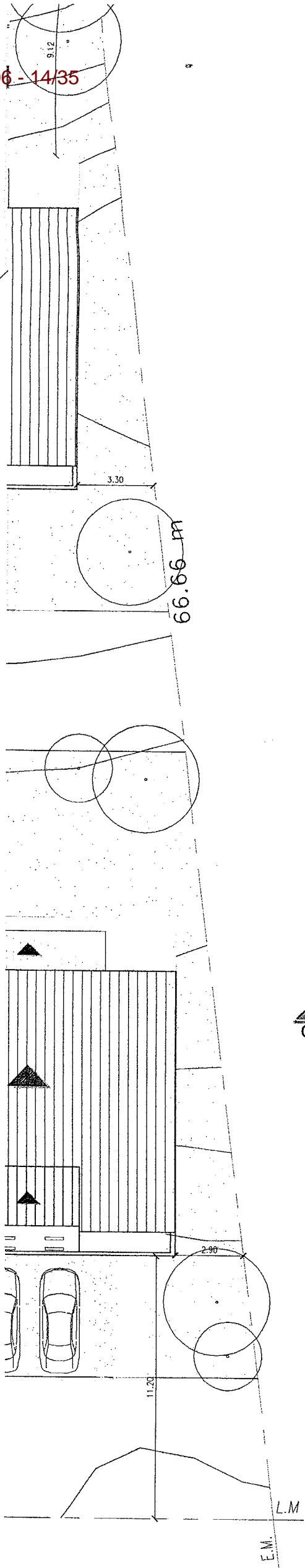
306 - 14/35



VISTA FRENTE esc. 1.100



PLANTA ALTA TIPO
esc. 1.100

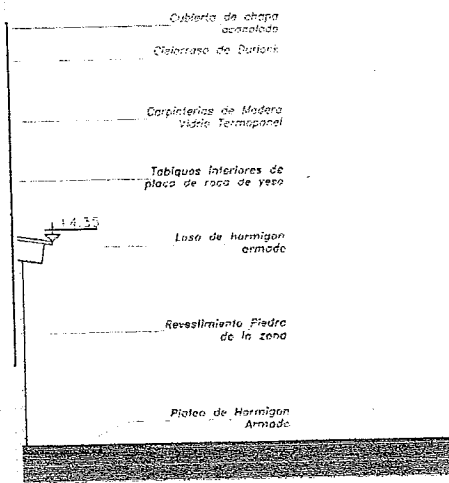


MATERIAL	AREA m ²	ILUMINACION			VENTILACION		
		COEF	NEC.	PROY.	COEF	NEC.	PROY.
SINTETICO	3.75	--	--	0.39	--	--	0.39
---	2.67	--	--	---	por conducto		
SINTETICO	33.59	1/10	3.39	6.45	1/31	1.15	2.41
SINTETICO	12.11	1/10	1.21	2.42	1/31	0.40	0.85
SINTETICO	5.89	--	--	---	--	--	---
---	4.10	--	--	0.39	---	---	0.39
SINTETICO	13.16	1/10	1.31	4.06	1/31	0.43	1.02
---	2.43	--	--	---	--	--	---
SINTETICO	11.16	1/10	1.11	4.06	1/31	0.37	1.02
SINTETICO	9.78	1/10	0.97	1.54	1/31	0.32	1.02

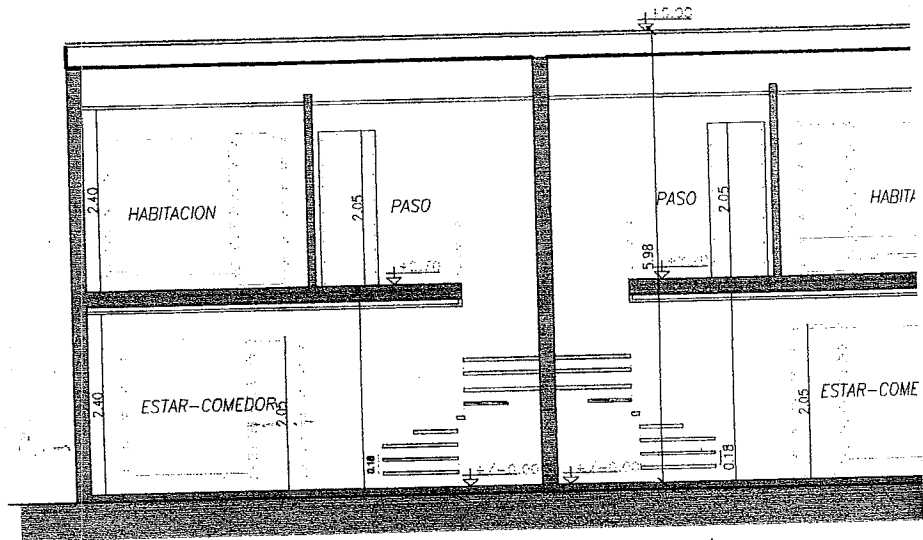
BALANCE DE SUPERFICIES

TIRA 1	
Poligono A (p.b)	405.38 M2
Poligono B sem. 50%	16.90 M2
Poligono C sem. 50%	8.05 M2
Poligono D (p.a)	371.19 M2
Sup.total Tira 1	430.33 M2
TIRA 2	
Poligono A (p.b)	405.38 M2
Poligono B sem. 50%	16.90 M2
Poligono C sem. 50%	8.05 M2
Poligono D (p.a)	371.19 M2
Sup.total Tira 1	430.33 M2

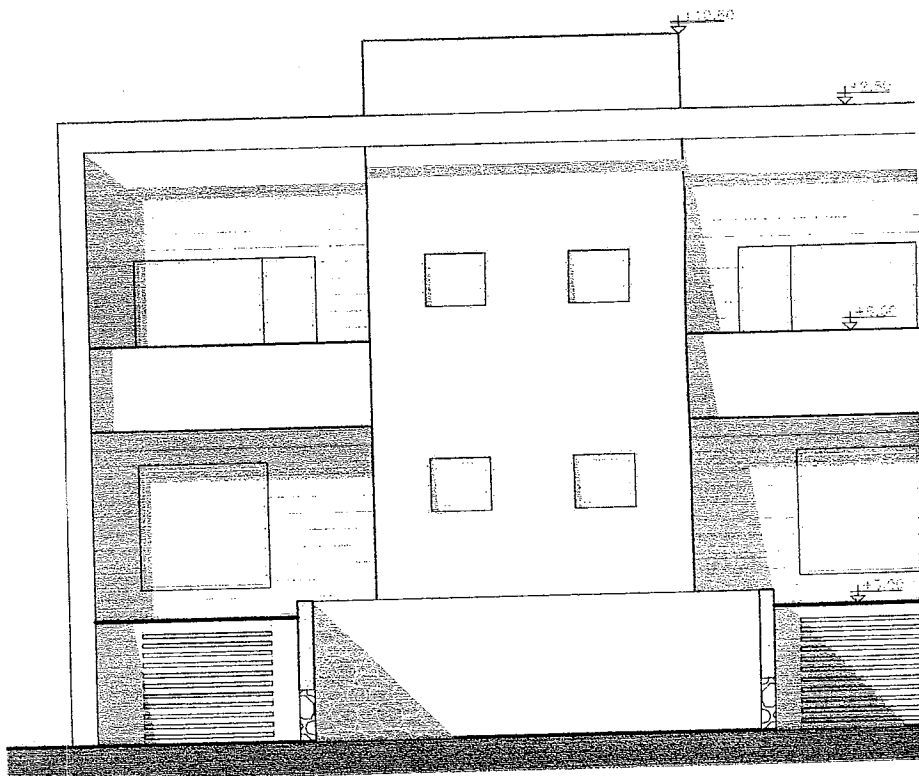
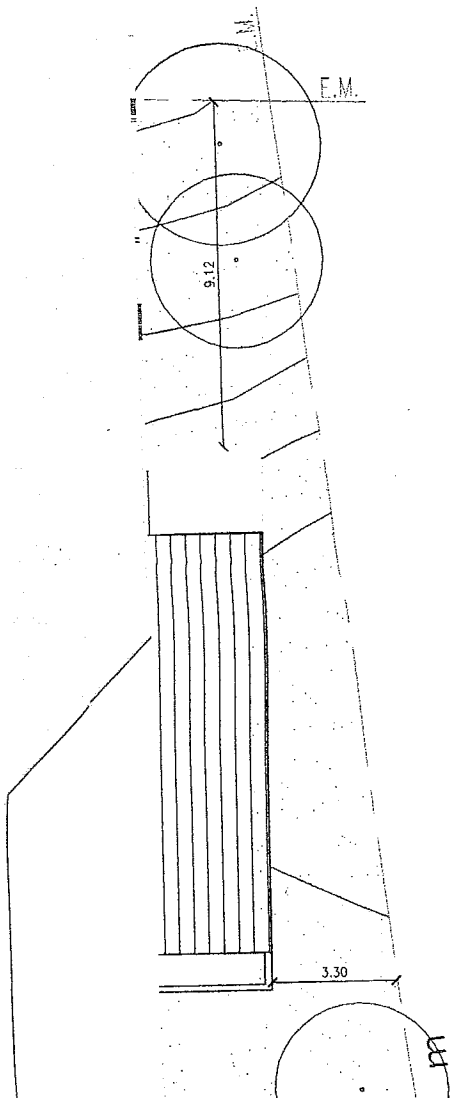
Sup. Conjunto PB	860.66 M2
Sup. Conjunto PA	742.38 M2
Sup. TOTAL	1603.04 M2

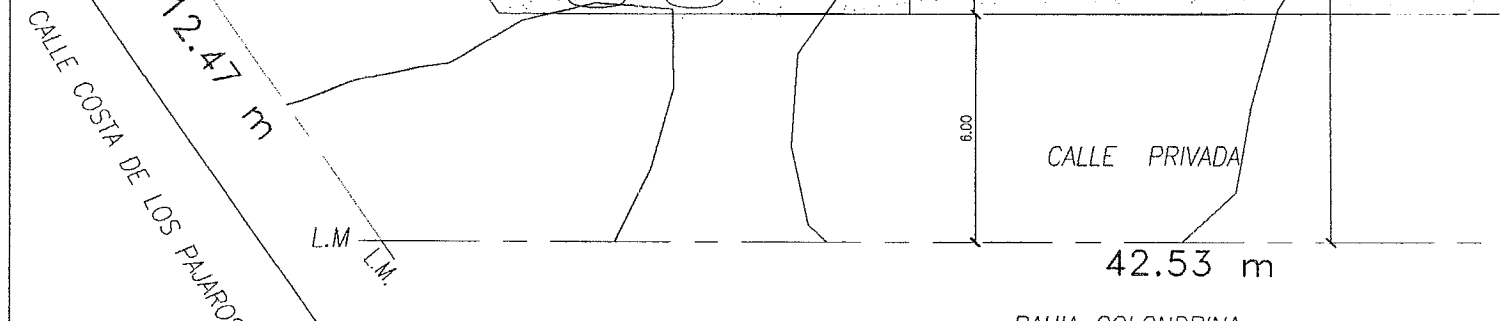
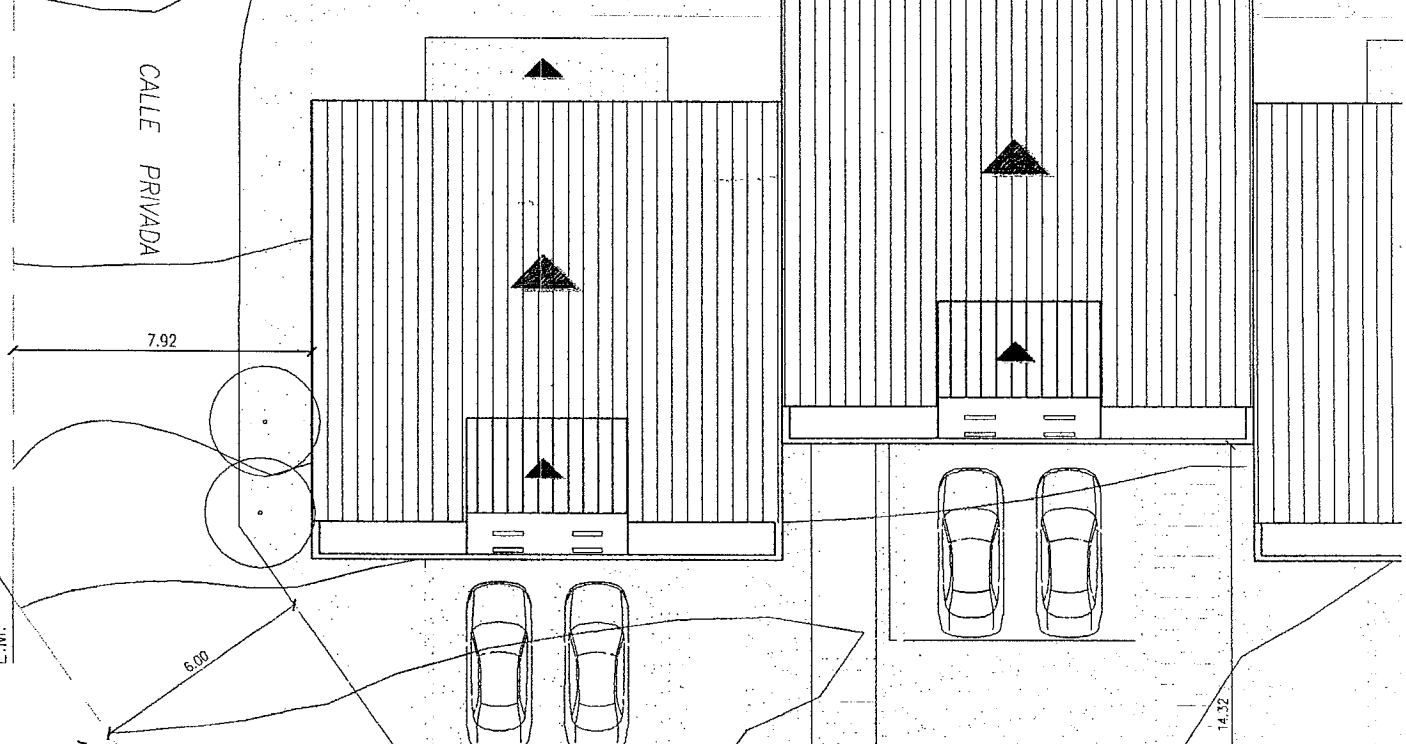
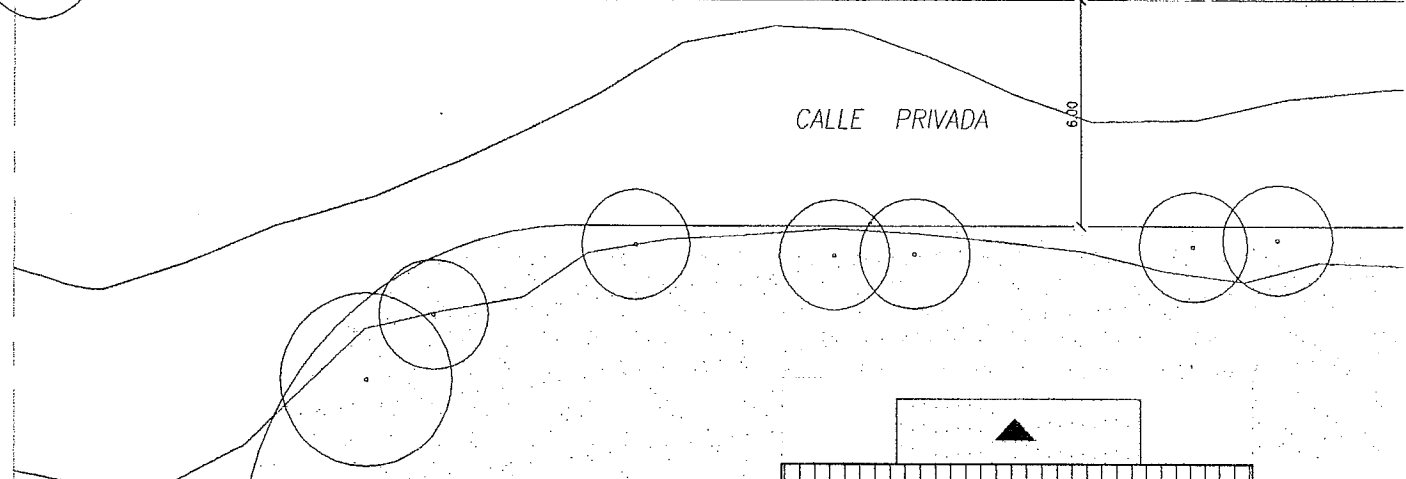
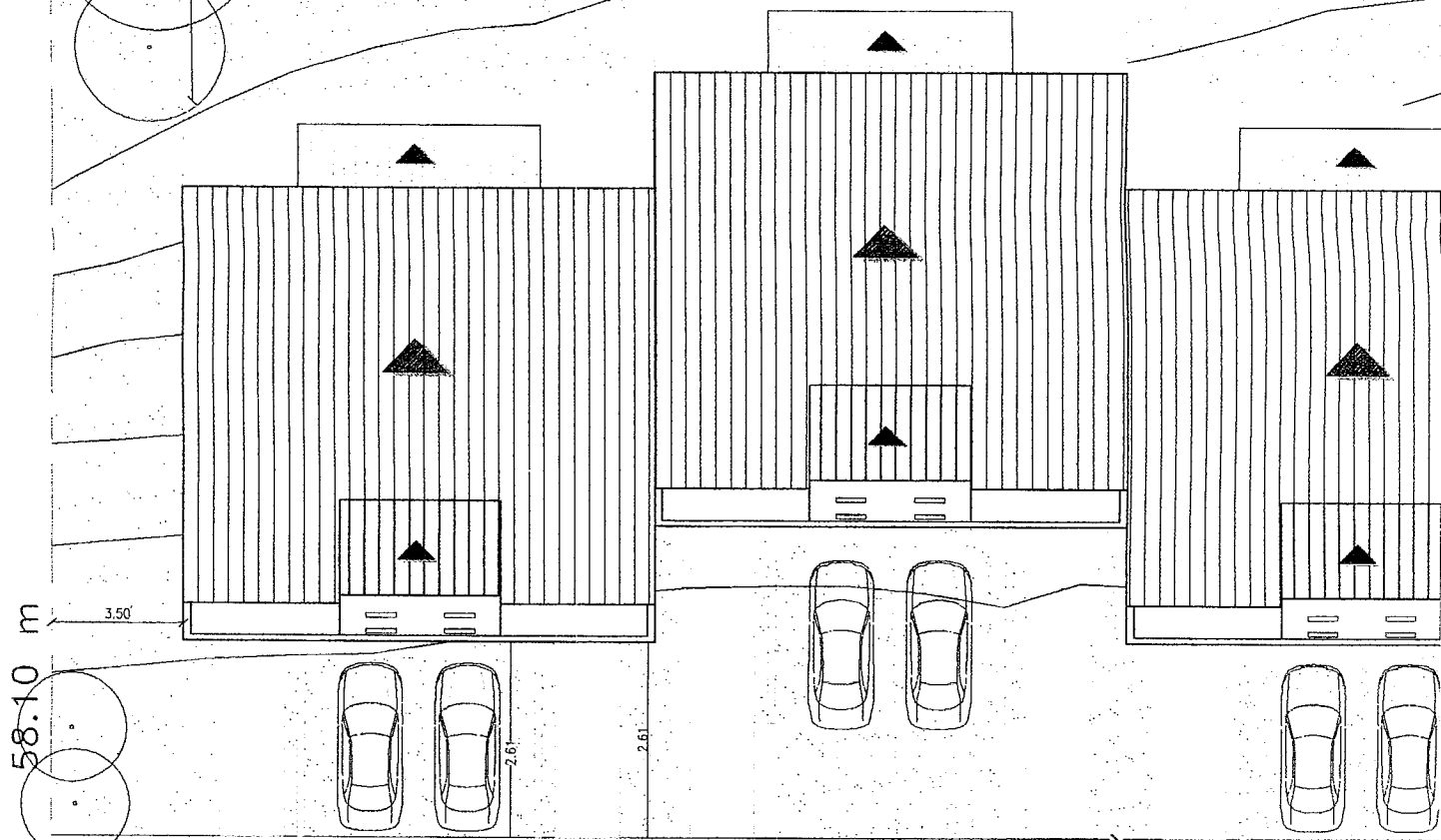


AA esc. 1.100



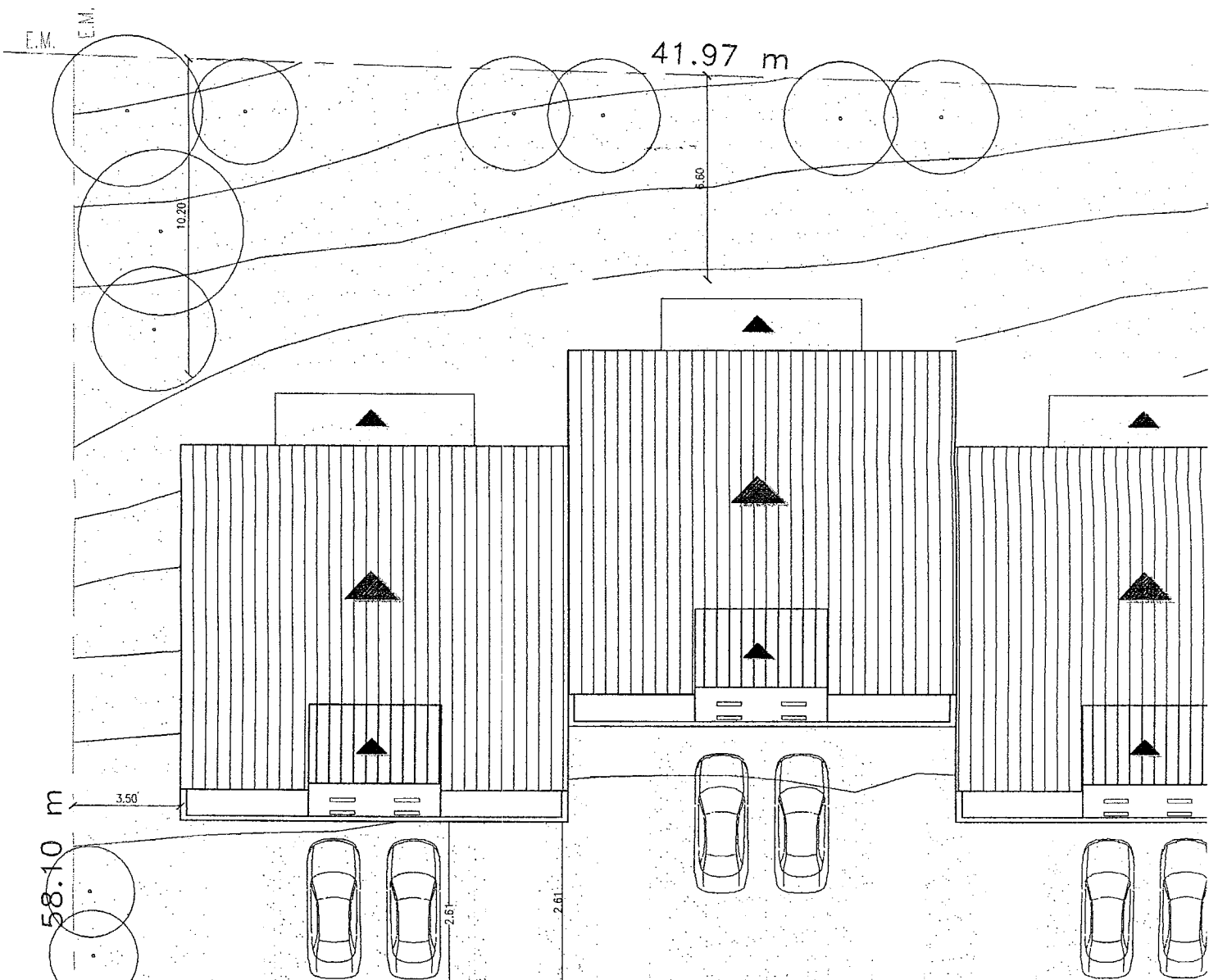
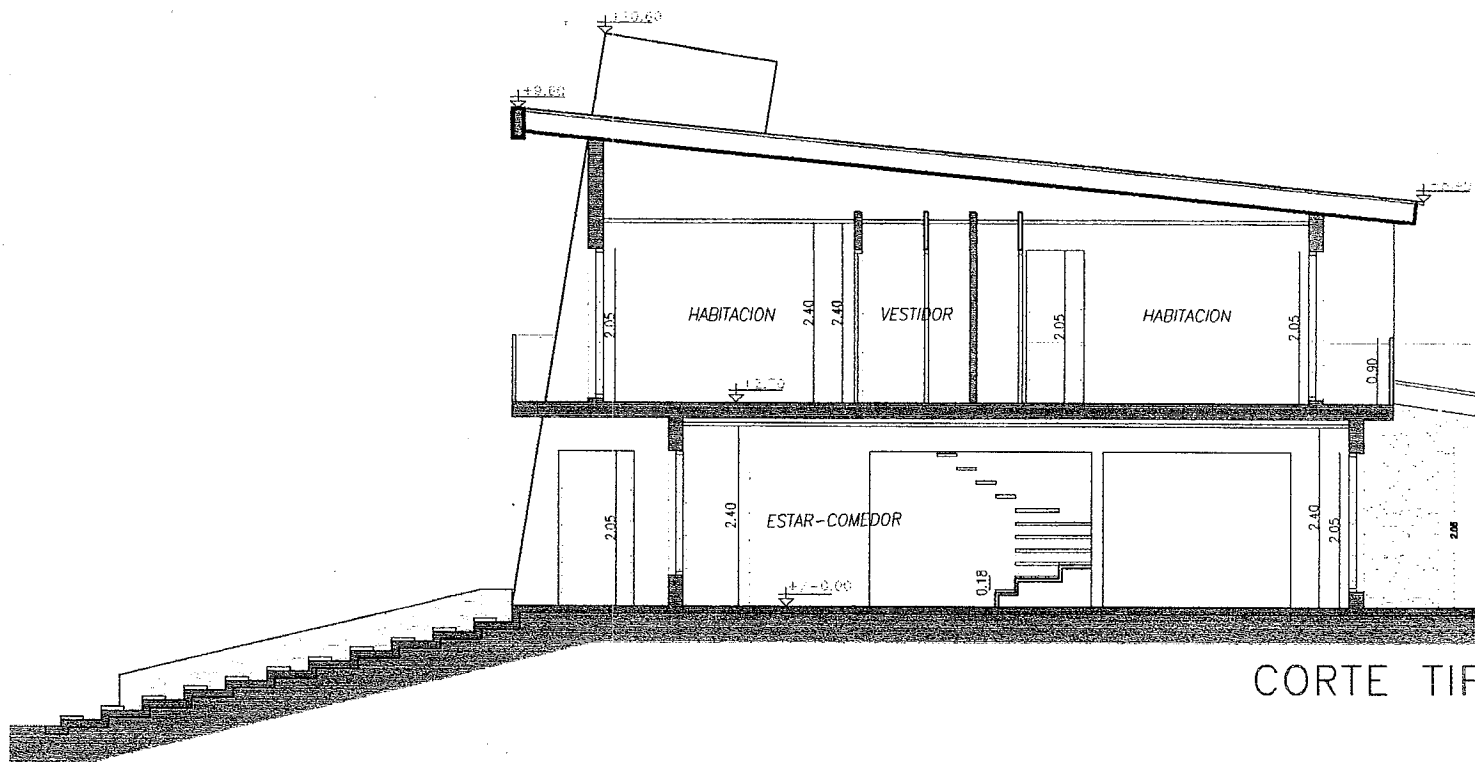
CORTE CC esc. 1.100





PLANIMETRIA esc. 1.200

Nº	LOCALES	CONTRAPISO	PISO	ZÓCALO	REVOQUE	CIELORRASO	REVEST.	CARP. MAD	PINTURA MUROS
1	HALL FRIO	Hº POBRE	CERAMICO	CERAMICO	----	DURLOCK	DURLOCK	CETOL	LATEX
2	BAÑO	Hº POBRE	CERAMICO	CERAMICO	----	DURLOCK	----	CETOL	LATEX
3	ESTAR-COMEDOR	Hº POBRE	MADERA	MADERA	----	DURLOCK	DURLOCK	CETOL	LATEX
4	COCINA	Hº POBRE	CERAMICO	CERAMICO	----	DURLOCK	DURLOCK	----	LATEX
5	PASO	Hº POBRE	ALFOMBRA	MADERA	----	DURLOCK	DURLOCK	----	LATEX
6	BAÑO	Hº POBRE	CERAMICO	CERAMICO	----	DURLOCK	----	CETOL	LATEX
7	HABITACION	Hº POBRE	ALFOMBRA	MADERA	----	DURLOCK	DURLOCK	CETOL	LATEX
8	VESTUARIO	Hº POBRE	ALFOMBRA	----	----	DURLOCK	DURLOCK	CETOL	LATEX
9	HABITACION	Hº POBRE	ALFOMBRA	MADERA	----	DURLOCK	DURLOCK	CETOL	LATEX
10	HABITACION	Hº POBRE	ALFOMBRA	MADERA	----	DURLOCK	DURLOCK	CETOL	LATEX





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

“DONAR ORGANOS ES DONAR VIDA”
“ 1904-2014. 110 años de Presencia Ininterrumpida en la Antártida Argentina”

NOTA Nº : /2014

LETRA: MUN. U.

USHUAIA,

SEÑOR VICE PRESIDENTE

A/C DE LA PRESIDENCIA :

Me dirijo a Ud., a efectos de elevar lo actuado por el Consejo de Planeamiento Urbano (Co.P.U.), en sesión ordinaria de fecha 6 de marzo de 2014, en el marco del expediente DU-1595-2014: “J-16-6 GUARDAMAGNA s/indicadores urbanísticos. Profesional: Arq. Matach, Roberto”.

En tal sentido, para mayor información se adjunta a la presente el Expediente mencionado anteriormente, con Informe D.U.. Nº 5/2014 de la Dirección de Urbanismo, Proyecto de Ordenanza y Acta Nº 160 del Co.P.U. de fecha 6 de marzo de 2014, para su tratamiento.

Sin otro particular le saluda atentamente.

SEÑOR VICE PRESIDENTE

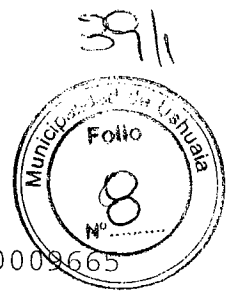
A/C DE LA PRESIDENCIA

DEL CONCEJO DELIBERANTE

DE LA CIUDAD DE USHUAIA

Dn. Mario LLANES

S _____ / _____ D



DIRECCION DE OBRAS PRIVADAS
A C T A D E C O R R E C C I O N Nro 0000009665

FECHA: ~~19 JUL 2013~~ 19 JUL 2013

NOMENCLATURA CATASTRAL: J 30016 0006

EXPEDIENTE DE OBRA: Nro 380 / 2013

OBRA: OBRA NUEVA

PROPIETARIO: GUARDAMAGNA MARTIN PABLO - GUA

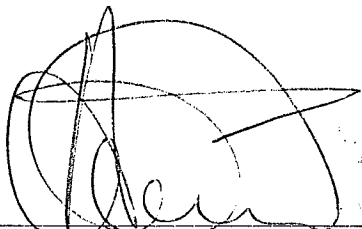
PROFESIONAL INTERVINIENTE: MATACH, LUIS ROBERTO

Por intermedio de la presente se entrega al profesional de la obra en cuestion la documentacion con las observaciones pertinentes, dejandose constancia que mientras estas no sean subsanadas no se dara curso a la tramitacion del Expediente de Obra correspondiente, debiendose entregar en Mesa de entradas de la Direccion de Obras Privadas los originales corregidos o reimpresos -y la cantidad de copias que corresponda- dentro de un plazo de 15 (QUINCE) DIAS HABILES contados a partir de su notificacion. Vencido dicho plazo, la respectiva documentacion pasara a OBRAS DESISTIDAS, segun lo establecido en elCodigo de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Ushuaia (Articulo II.2.2.1, Inciso c).

OBSERVACIONES :

* OBSERVACIONES GENERALES:

- 1)EL PROYECTO DEBE CUMPLIR
SEGUN ZONIFICACION
CON LO INDICADO EN ART. VII.1.2.11 CPU.
- 2)POSEE OBSERVACIONES DE CATASTRO.
- 3)DE ACUERDO A LO CONVERSADO SE GIRA A LA DIRECCION DE URBANISMO A FIN DE VERIFICAR IMPLANTACION DE ACUERDO AL
ART. VII.1.2.11 CPU Y PLANO DE MENSURA DE LA ZONA.



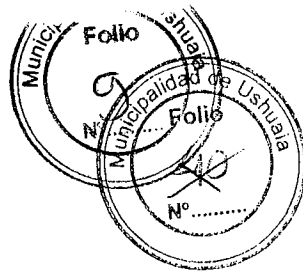
FIRMA Y SELLO DEL VERIFICADOR

FIRMA DEL PROFESIONAL Y FECHA

Pagina 1 de 1



Provincia de Tierra del Fuego,
Antártida e Islas del Atlántico Sur
República Argentina
Municipalidad de Ushuaia
Subsecretaría de Plan. y Proy. Urbanos



Ref.: J-16-6
Expte. O.: 380-2013(Obra nueva)

Sr. DIRECTOR a/c:

En respuesta a lo solicitado oportunamente en foja 39 (vta.) informo a Ud. que se han consultado nuestros archivos encontrándose un relevamiento de la costa del Canal Beagle efectuado por personal de este Dpto. En ese momento se definió como límite de la costa a la resultante del encuentro de la línea de vegetación con los restos de la resaca producida por el normal accionar de las olas en la Bahía Golondrina. Hago esta aclaración pues al hablar de “línea de máxima creciente” nos estaríamos refiriendo a un estudio vinculado a la Línea de Ribera y las Mensuras Administrativas, cosa compleja, de largas observaciones y aún más largo trámite.

Una vez aclarado el procedimiento empleado vemos que efectivamente nuestras mediciones son casi coincidentes con los límites de la mensura antecedente, plano T.F.1-63-01, tal como se aprecia en el croquis adjuntado al presente.

Es así que podemos referir que dicho plano se registró el 17 de enero de 2002, posterior a la promulgación del Código de Planeamiento Urbano, pero anterior a la modificación del Art. VII.2.11-Distrito Reserva de Costa. Así se define la “**R.C.M.**”-Reserva de Costa de Mar, la que impone una restricción de 50,00m a partir de la línea de máxima marea, donde no se podrán construir espacios cerrados.

A pesar de ser una parcela de importantes dimensiones (3.047,53m²), ésta tiene un solo frente, que le da existencia, de 12.47m sobre la calle Costa de los pájaros, presentando un sector sobre ese frente con una leve planicie donde es posible implantar el proyecto analizado. Luego el terreno presenta un importante desnivel en un área densamente forestada, haciendo difícil su uso para el destino que nos ocupa.

Otro hecho destacable es que en las Parcelas linderas, todas ellas edificadas, se puede observar una superposición con la zona de Reserva, existiendo algunas (la 9, por ejemplo) que quedan absolutamente incluidas en esa zona.

De lo expuesto anteriormente surge que la parcela perdería en casi su totalidad la posibilidad de ser usada para algún tipo de emprendimiento habitacional, por lo mismo se podría buscar vía excepción alguna solución. Al respecto en el caso de la **Reserva de Costa de Río** se sancionó la O.M. N°3857 la cual exceptúa del cumplimiento del retiro impuesto por esa

las islas Malvinas, Georgias y Sándwich del Sur, son y serán argentinas.

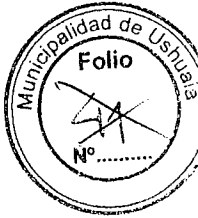
norma, adecuando el mismo a la situación de las existencias implantadas en un sector lindero al A. B. Esperanza de nuestra ciudad. También es importante destacar que se está elaborando un proyecto de conexión a través de tierras linderas al sector de enterramientos del cementerio Parque del Mar, propiciando la mejora de la vinculación de la calle sin salida (Cul de sac)-Costa de los pájaros- con la actual calle Formosa del Barrio Malvinas Argentinas.

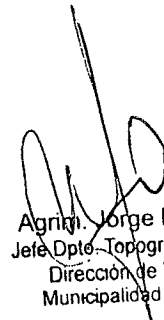


Asimismo y quizás más preocupante es la posibilidad que el propietario recurra a la figura de la "expropiación inversa", por tal motivo se podría consultar al área legal del Municipio a fin de evitar tan oneroso recurso.

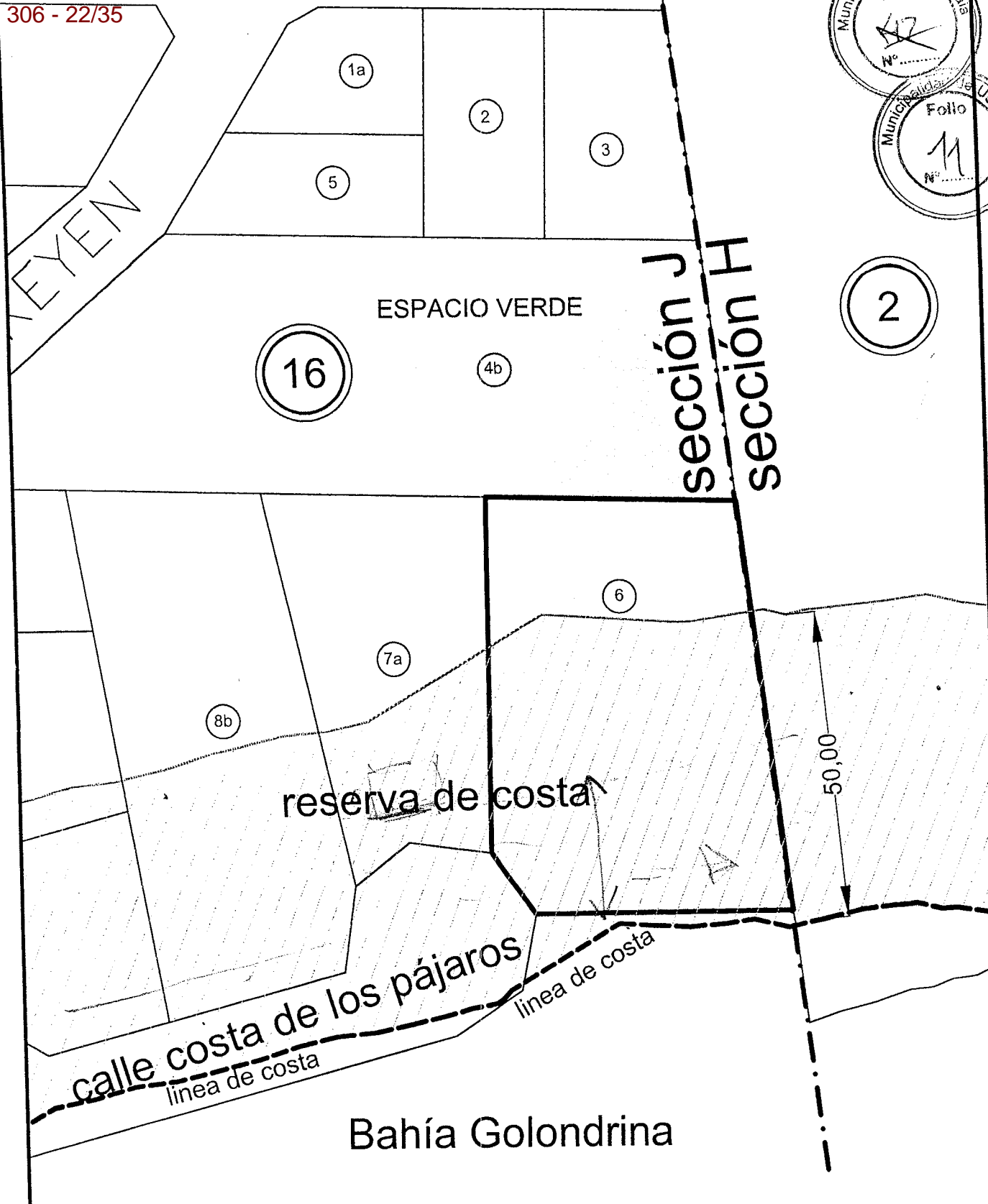
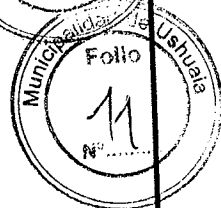
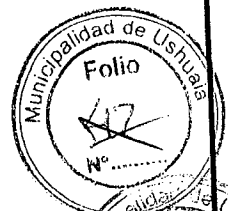
Informe Dpto. T. y M., N° 013 /13.-

USHUAIA, 31 de Julio de 2013.-




Agr. Jorge ROLANDO
Jefe Dpto. Topografía y Mensura
Dirección de Urbanismo
Municipalidad de Ushuaia

306 - 22/35



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA
 SECRETARÍA DE DESARROLLO
 Y GESTIÓN URBANA

**SUBSECRETARÍA DE
 PLANEAMIENTO Y
 PROYECTOS URBANOS**

tema:

RESERVA DE COSTA DE MAR

plano de:

SECCION J, MACIZO 16, PARCELA 6

Visado:

Agr. J.A. Rolando

direccion:

relevo:

Diaz/Herrera/Cena

fecha:

02-08-2013

dibujo:

Nico

escala:

s/esc.



MUNICIPIO	Ciudad de Ushuaia
INSTRUMENTO	PLAN Y SUS. 5.
NOTA REG.	TRADAM Nº 07525
FECHA	28/11/13 HORA 14.
RECIBIDO	Por [Firma]

Gdor Deloqui 555 1P
 Tierra del Fuego, Ushuaia - Argentina
 +0054 (02901) 421040
 www.estudiosmatach.com.ar matach@speedy.com.ar

USHUAIA, 28/11/2013

MUNICIPALIDAD DE USHUAIA
Subsecretario de Planeamiento
y Proyectos Urbanos
Arq. Rodolfo Ordoñez
S / D

REF: Secc. "J" Mzo. 16 Pla. 6

Me dirijo a usted a fin de poner en vuestro conocimiento que habiendo presentado un anteproyecto en la parcela de referencia, se nos realizo la observación de la restricción de los 50 m de acuerdo al Art. VII.1.2.11. del Código de Planeamiento.

Si bien entendemos la preocupación del municipio en preservar la libre circulación por la costa y los fundamentos que dieron origen a la norma, usted debe entender que esa restricción deja inutilizado casi todo este terreno, siendo que el resto de los lotes cuentan con construcciones con solo un retiro de tres metros de la línea municipal y dentro del área restringida.

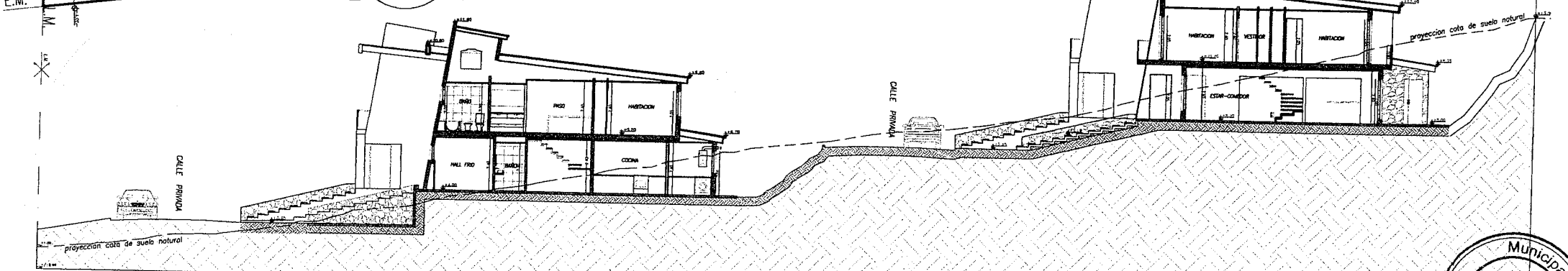
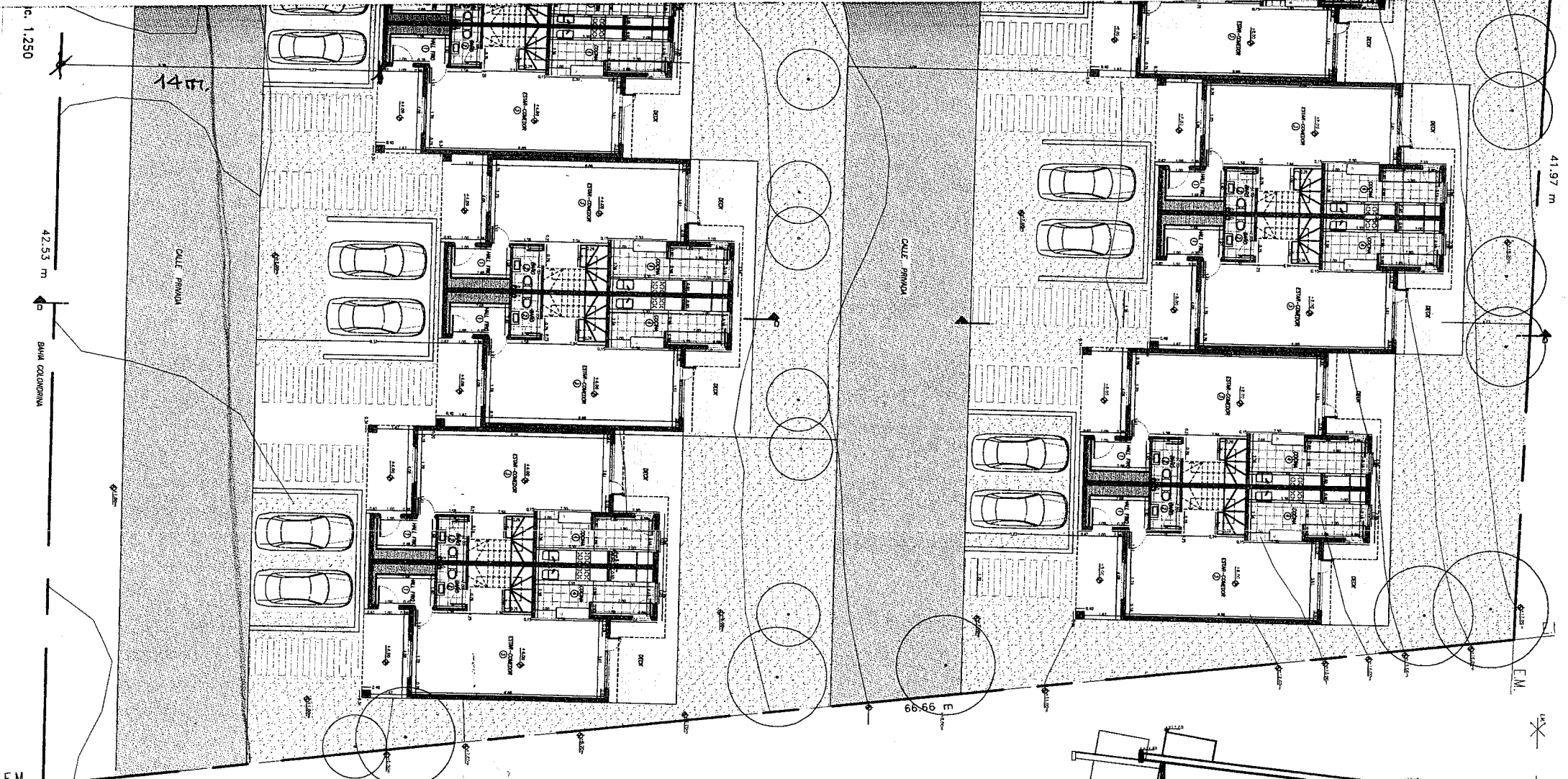
Esta situación no es responsabilidad ni error del Municipio en las actuaciones anteriores sino que se debe a que esta Urbanización fue realizada y aprobada en el año 2001 y la norma que restringe las edificaciones dentro de los 50 m. fue modificada por Ordenanza Municipal N° 2793 de fecha 15/12/2004 y Decreto Municipal N° 014/2005.

Dado que **La Urbanización es anterior a la Norma** y a fin de no generar un conflicto con resultado incierto y con el fin de permitir la libre circulación por la costa es que le proponemos al Municipio ceder una franja de terreno con dimensiones aptas para la materialización de una vía que de continuidad a la ya existente y que se nos permita las construcciones a partir de la línea de edificación de la vivienda vecina.

Con esto se logra dar continuidad al espacio publico, no se inutiliza el predio y se mantiene con la construcción vecina una línea de edificación lógica y con un retiro importante de la máxima marea.

Sin otro motivo y a la espera de una respuesta acorde a lo planteado lo saludo muy atentamente.


 Arq. ROBERTO MATACH
 Mat. Prof. 18 Mat. Mun. 12



SR. SUBSECRETARIO DE PLANEAMIENTO Y PROYECTOS URBANOS:

Me dirijo a usted con relación a la nota ingresada bajo el N° 07525/2013 del registro municipal, mediante la cual el Arq. Luis Roberto Matach plantea una revisión al proyecto de Obra Nueva (vivienda multifamiliar) que se tramita mediante Expediente N° 380/2013 del registro de la Dirección de Obras Privadas, ubicada en el predio identificado según catastro como Parcela 6 del Macizo 16 de la Sección J del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, propiedad de los señores Martín Pablo y Valeria GUARDAMAGNA.

De acuerdo a lo declarado en la documentación de obra, el proyecto contempla la ejecución de 12 viviendas en dúplex de 3 dormitorios, resuelto en 2 tiras de 6 departamentos cada una, totalizando una superficie cubierta de 1603,04 m². Con relación a la implantación de las construcciones, éstas se han ubicado previendo la generación de una calle interna con sus respectivos módulos de estacionamiento vehicular, liberando la correspondiente calzada de tal utilización, y respetando los indicadores urbanísticos establecidos para la zona en general.

La obra objeto de la solicitud se encuentra implantada en un predio zonificado como R3 – Distrito Residencial de Densidad Baja, con frente sobre la calle Costa de los Pájaros, perteneciente a la urbanización denominada "Bahía del Tolkeyen", que oportunamente se tramitara mediante Expediente N° 5483/1998 del registro municipal. Sobre dicho predio rige actualmente una restricción para la construcción de espacios cerrados en una importante porción del mismo, dado que se ubica parcialmente sobre la franja establecida como Reserva de Costa de Mar (Art. VII.1.2.11 del Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Ushuaia), tal como fuera observado oportunamente por la Dirección de Obras Privadas (Acta de Corrección N° 9665), y corroborado luego por el Departamento Topografía y Mensura dependiente de la Dirección a mi cargo (Informe N° 013/13). Los sectores del predio que se encuentran fuera de esta franja, poseen una fuerte pendiente y están densamente forestados.

En su nota, el profesional expone que la imposición de esta restricción dejaría *"...inutilizado casi todo el terreno, siendo que el resto de los lotes cuentan con construcciones con solo un retiro de tres metros de la línea municipal y dentro del área restringida..."*. Esto hace alusión a las distintas obras que conforman el parque edilicio de ese sector costero de nuestra ciudad, cuyas respectivas implantaciones fueran autorizadas con antelación a la puesta en vigencia de la mencionada restricción (2005).

Del análisis de la situación planteada por el profesional, surgen las siguientes consideraciones: si bien es cierto que la urbanización fue aprobada con anterioridad a la puesta en vigencia de la norma que establece la restricción, el hecho de que no se haya construido nada





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

"DONAR ÓRGANOS ES DONAR VIDA"



en el predio hasta el día de hoy no implica que los parámetros de evaluación de una propuesta edilicia deban ajustarse a las exigencias de antaño. Esto es aplicable a cualquier situación que se diera en otro predio de la ciudad que, por imperio del normal devenir de los tiempos, viera modificada su zonificación de origen.

Ahora bien, adentrándonos en este caso en particular, puede observarse que este lote es el único que quedó sin edificar de todos los pertenecientes a la urbanización. La nueva propuesta planteada por el profesional, que toma como referencia la línea de edificación del lote contiguo (fijando un retiro frontal de 14 m y dejando libre un espacio que permite dar continuidad a la traza de la calle existente, al menos en lo concerniente a su utilización), aparece como lógica desde el punto de vista urbanístico, habida cuenta que las edificaciones proyectadas terminarían de conformar un frente edilicio ya consolidado.

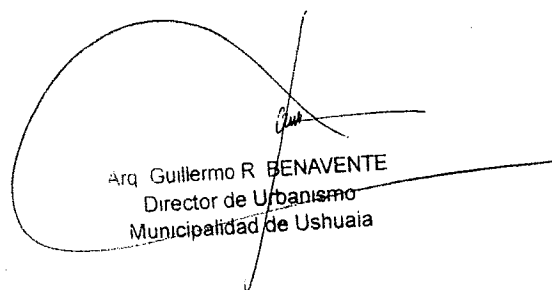
En atención a lo expuesto, no se encuentran objeciones a la implantación propuesta por el profesional, y se entiende pertinente llevar adelante las acciones administrativas que permitan su autorización.

Se eleva el presente informe (conjuntamente con el Proyecto de Ordenanza que sería del caso dictar) para vuestra consideración, a los efectos de remitir (salvo mayor y elevado criterio) las actuaciones al Consejo de Planeamiento Urbano (Co.P.U.), y posterior giro al Concejo Deliberante para su tratamiento.

INFORME D.U. N° 05/2014.

USHUAIA, 25 de febrero de 2014.

D.U.


 Arq. Guillermo R. BENAVENTE
 Director de Urbanismo
 Municipalidad de Ushuaia



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

PROYECTO DE ORDENANZA

ARTÍCULO 1°. AUTORIZAR para el predio identificado según catastro como Parcela 6 del Macizo 16 de la Sección J del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, propiedad de los señores Martín Pablo GUARDAMAGNA y Valeria GUARDAMAGNA, un retiro frontal de catorce metros (14 m), medidos desde la línea divisoria de predio lindante con la costa de la Bahía Golondrina.

ARTÍCULO 2°. Lo autorizado en el Artículo 1° de la presente Ordenanza será de aplicación para el proyecto de Obra Nueva que se tramita mediante Expediente N° 380/2013 del registro de la Dirección de Obras Privadas.

ARTÍCULO 3°. REGISTRAR. Pasar al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación. Dar al Boletín Oficial Municipal para su publicación. Cumplido, archivar.



Provincia de Tierra del Fuego
Antártida e Islas del Atlántico Sur
REPÚBLICA ARGENTINA
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA



"DONAR ORGANOS ES DONAR VIDA"

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

ACTANº 160

FECHA DE SESION: 06/03/2014

LUGAR: Municipalidad de Ushuaia

1.- Expediente DU-1473-2014: "Q-3F-24 – DUAZ SUANES s/solicitud de uso y custodia de Pasaje Peatonal".

Consideraciones previas:

Se solicita autorización de Uso y Custodia del Pasaje de Servicios colindante a su Parcela.

Propuesta:

Dar curso el Proyecto de Ordenanza presentado como así también el Proyecto de Convenio de Uso y Custodia.

Convalidan:

Los presentes.-

2.- Expediente DU-1409-2014: "K-1D-4 a 10 – Mun. Ush. S/Afectación de parcelas al uso: Espacio Verde".

Consideraciones previas:

La D.P.O.S.S. solicita, por razones de seguridad, la custodia de predios linderos a la parcela donde se ubica la Planta Potabilizadora de Bº La Cumbre, comprometiéndose a realizar su mantenimiento y ejecutar el cercado a su cargo.

Propuesta:

Dar curso al Proyecto de Ordenanza.

///2...

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



Provincia de Tierra del Fuego
Antártida e Islas del Atlántico Sur
REPÚBLICA ARGENTINA
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA



"DONAR ORGANOS ES DONAR VIDA"

...2///

Convalidan:

Los presentes.-

3.- Expediente DU-8449-2013: "D-63A-3 – FARFAN s/normas de habitabilidad C.P.U. - MMO. Inca, Zacarías".

Consideraciones previas:

El profesional actuante solicita excepción al Artículo VI.2.1.1. "Áreas y lados mínimos de locales de 1ª y 3ª clase en vivienda permanente" y Artículo VI.5.2. "Altura mínima en locales de 4ª categoría" del C.P.U.

Se trata de un proyecto de refacción y obra nueva, en el cual se propone ejecutar una sup. en el contra-frente del lote ubicado sobre la calle Onas N° 736 en una parcela que se encuentra en la zonificación R2:RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA/BAJA.

Propuesta:

Hacer lugar a la excepción.

Convalidan:

Los presentes

4.- Expediente DU-1595-2014: "J-16-06 – Guardamagna s/indicadores urbanísticos. Profesional: Arq. Matach, Roberto".

Consideraciones previas:

El Profesional actuante solicita excepción al artículo VII.1.2.11. RC- Distrito Reserva de Costa / R.C.M. (Reserva de Costa de Mar). La parcela se encuentra zonificada como R3 "Residencial Densidad Baja", sobre dicho predio rige actualmente una restricción para la

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

///3...



Provincia de Tierra del Fuego
Antártida e Islas del Atlántico Sur
REPÚBLICA ARGENTINA
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA



"DONAR ORGANOS ES DONAR VIDA"

...3///

construcción de espacios cerrados en una importante porción del mismo, dado que se ubica parcialmente sobre la franja establecida como Reserva en el artículo arriba mencionado, existiendo los sectores del predio que se encuentran fuera de esta franja, una fuerte pendiente y están densamente forestados.

Propuesta:

Hacer lugar a la solicitud de excepción asimismo, se recomienda, en atención a la localización de la Parcela que nos ocupa, solicitar al momento de la presentación de la instancia ambiental, una evaluación de la posible existencia de yacimientos arqueológicos, atento a que en predios linderos se han encontrado restos arqueológicos.

Convalidan:

Los presentes.-

5.- Expediente DU-8328-2014: "L-61-19 – PEPE, Miguel y FERNANDEZ, Lucas s/autorización de subdivisión".

Consideraciones previas:

El presente trámite se inicia en atención a la Nota efectuada por el Programa de Hábitat y Ordenamiento Urbano de fecha 19 de noviembre de 2013, mediante la cual se informa la solicitud de los Sres. FERNANDEZ y PEPE, a fin de proceder a la subdivisión del Módulo de Asentamiento Habitacional, dado que poseen Acta de Autorización de Uso y Ocupación.

Propuesta:

Hacer lugar a la solicitud de Subdivisión, condicionado a la ejecución del muro cortafuego.

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

///4...



Provincia de Tierra del Fuego
Antártida e Islas del Atlántico Sur
REPÚBLICA ARGENTINA
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA



"DONAR ORGANOS ES DONAR VIDA"

...4///

Convalidan:

Los presentes.-

6.- Expediente DU-1627-2013: "L-93-3 – VERA GODOY s/retiro frontal y Area mínima. MMO. Vera Gueico, Italo".

Consideraciones previas:

El Profesional actuante MMO. Italo VERA GUEICO, solicita excepción al Art. VI.4. Referente a "Area mínima de locales de tercera" y el art. VII.1.2.1.2 referente a los retiros frontales en la zonificación R2: Residencial densidad media/baja, ambos art. del C.P.U., para habilitar un local comercial de uso particular, rubro zapatería. En la Parcela se encuentran TRES construcciones, todas ejecutadas de forma contravencional, existiendo una CUARTA que de acuerdo a Planos, figura a retirar, lo cual no se cumplimentó, habiendo vencido el plazo para efectuarlo, como así también el Profesional no propone ninguna mejora de la situación habitacional.

Propuesta:

Informar a la Dirección de Comercio e Industria que el caso se encuentra en estudio, remitiendo el expte. a la Dirección de Suelo Urbano para la realización de la verificación de ocupantes y mejoras, a fin de realizar el Informe correspondiente y remitir las actuaciones para ser tratado en el próximo Co.P.U.

Convalidan:

Los presentes.-

(Area containing multiple handwritten signatures and scribbles)

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

1115...



Provincia de Tierra del Fuego
Antártida e Islas del Atlántico Sur
REPÚBLICA ARGENTINA
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA



"DONAR ORGANOS ES DONAR VIDA"

...5///

Coordinación: Arq. Rodolfo ORDOÑEZ

Asistencia: Marta Susana CASTILLO

En representación del Departamento Ejecutivo:

BENAVENTE, Guillermo; DALPIAZ, Walter; DIAZ COLODRERO, Ignacio; FELCARO, Jorgelina; HUENELAF, Fabiana; LESTA LESCANO, Alejandro; RIZZO, Virginia; RAMUNDA, Conrado; ROLANDO, Jorge; SANTIAPICHI, José; TRACHCEL, Federico; TRIFILIO, Silvia,

En representación del Concejo Deliberante:

GARCIA, Gabriel; MACIEL, Florencia; OBREQUE, Mónica.

Arq. Guillermo F. BENAVENTE
Director de Urbanismo
Municipalidad de Ushuaia

Arq. Alejandro A. LESTA
Jefe Dpto. Proyectos Urbanos
Dirección de Urbanismo
Municipalidad de Ushuaia

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

Lic. VIRGINIA RIZZO
Dirección de Gestión Ambiental
Municipalidad de Ushuaia

TRIFILIO

CONRADO RAMUNDA

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

Arq. Rodolfo A. ORDOÑEZ
Coordinador
Consejo de Planeamiento Urbano
Municipalidad de Ushuaia

Agrim. Jorge ROLANDO
Jefe Dpto. Topografía y Mensura
Dirección de Urbanismo
Municipalidad de Ushuaia

M. D. A. L. C. O. D. I. C. O.
DE ESTUDIOS Y NORMAS
DIRECCIÓN DE URBANISMO
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Marta Susana Castillo

Arq. Alejandro A. LESTA

Arq. Jorgelina FELCARO

Arq. Jorgelina FELCARO

ING. MONICA DE OBREQUE

ARQ. FLORENCIA MACIEL

JOSE SANTIAPICHI



Provincia de Tierra del Fuego
Antártida e Islas del Atlántico Sur
REPÚBLICA ARGENTINA
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA



"DONAR ORGANOS ES DONAR VIDA"

NOTA N° 07 /2014
LETRA : Co.P.U.

USHUAIA, 10 MAR. 2014

SEÑOR INTENDENTE:

Me dirijo a Ud. a efectos de adjuntar el expte. DU-1595-2014: "J-16-6 GUARDAMAGNA s/indicadores urbanísticos. Profesional: Arq. Matach, Roberto", en el cual se incorporó lo resuelto por el Co.P.U. (Consejo de Planeamiento Urbano), en sesión ordinaria de fecha 6 de marzo de 2014.

Adjunto a la presente, Proyecto de Nota y Proyecto de Ordenanza que sería del caso dictar, para su conocimiento y posterior giro de las actuaciones mencionadas al Concejo Deliberante para su tratamiento.



Arq. Rodolfo A. ORDOÑEZ
Coordinador
Consejo de Planeamiento Urbano
Municipalidad de Ushuaia



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

PROYECTO DE ORDENANZA

ARTÍCULO 1°. AUTORIZAR para el predio identificado según catastro como Parcela 6 del Macizo 16 de la Sección J del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, propiedad de los señores Martín Pablo GUARDAMAGNA y Valeria GUARDAMAGNA, un retiro frontal de catorce metros (14 m), medidos desde la línea divisoria de predio lindante con la costa de la Bahía Golondrina.

ARTÍCULO 2°. Lo autorizado en el Artículo 1° de la presente Ordenanza será de aplicación para el proyecto de Obra Nueva que se tramita mediante Expediente N° 380/2013 del registro de la Dirección de Obras Privadas.

ARTÍCULO 3°. REGISTRAR. Pasar al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación. Dar al Boletín Oficial Municipal para su publicación. Cumplido, archivar.