



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 ”  
“ 2014-Año de Homenaje al Almirante Guillermo Brown, en el Bicentenario  
del Combate Naval de Montevideo ”

CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA MESA DE ENTRADA LEGISLATIVA ASUNTOS INGRESADOS	
Fecha: 09/06/14	Hs. 11:11
Numero: 545	Fojas:
Expte. N°	
Girado:	
Recibido:	

NOTA N°: 113 /2014

LETRA: MUN. U.-

USHUAIA, 06 JUN 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 29 de mayo de 2014, en el marco del expediente DU-1509-2014: “D-11-5 – GODOY Ana Vanesa s/FOS y FOT. Profesional: Arq. Cabezas, Ma. Victoria”.

En tal sentido, para mayor información se adjunta a la presente el Expediente mencionado anteriormente con Informe Dpto. E. y N. N° 20/2014 de la Dirección de Urbanismo, Proyecto de Ordenanza y Acta N° 164 del Co.P.U. de fecha 29 de mayo 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. Damián DE MARCO

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



Provincia de Tierra del Fuego  
Antártida, e Islas del Atlántico Sur  
República Argentina  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA  
S.S.P. y P.U.

“DONAR ORGANOS ES DONAR VIDA”  
“1904-2014. 110 Años de Presencia Ininterrumpida en la Antártida Argentina”  
“2014-Año de Homenaje al Almirante Guillermo Brown, en el Bicentenario  
del Combate Naval de Montevideo”

## PROYECTO DE ORDENANZA

ARTICULO 1º: EXCEPTUASE el cumplimiento del Artículo VII.1.2.1.1 del Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Ushuaia, autorizándose un Factor de Ocupación de Suelo igual a 0.78 a la obra ubicada en el predio identificada según catastro como Parcela 05, Macizo 11, Sección D del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, propiedad de la Señora Ana Vanesa Godoy, conforme a la documentación que obra en fojas 16,17 y 18 del expediente de obras N° 310/2013 del registro de la Dirección de Obras Privadas.

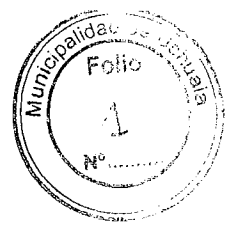
ARTICULO 2º: Lo establecido en el artículo 1º quedara sujeto a que se mantenga el uso en el inmueble de las instalaciones del Diario del Fin del Mundo – EDIAM SA.

ARTICULO 3º: Regístrese, pase al Departamento Ejecutivo para su promulgación, dese al Boletín Oficial Municipal para su publicación y ARCHIVESE.

A

  
Federico SCIURANO  
INTENDENTE  
Municipalidad de Ushuaia





NOTA N° 018 /2014

Letra: Dpto. Asist. Tec. Adm.

Ushuaia, 24 de febrero de 2014

Se realiza la apertura del expediente administrativo **DU-1509/2014**, de acuerdo al siguiente detalle:

INICIADOR:

Dirección de Urbanismo – SSP y PU

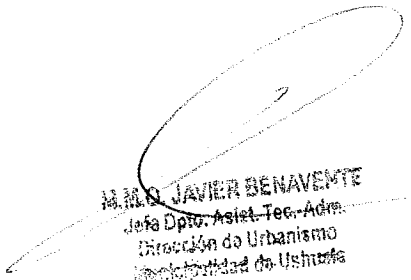
TEMA:

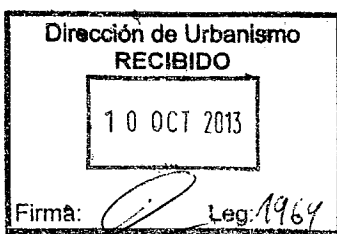
(103) Solicitud de excepción al Código de Planeamiento Urbano.

ASUNTO:

D-11-5 GODOY, Ana Vanesa s/ FOS y FOT.

Profesional: Arq. Cabezas, Victoria.

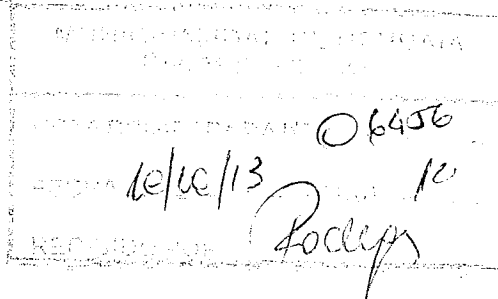
  
MARIO JAVIER BENAVENTE  
Jefe Dpto. Asist. Tec. Adm.  
Dirección de Urbanismo  
Municipalidad de Ushuaia



Ushuaia, 10 de octubre de 2013



Sr. Director de Urbanismo  
Municipalidad de Ushuaia  
Arq. Rodolfo Ordoñez  
S / D



**Ref: Solicitud de Excepción/ D-11-05**

De mi consideración:

En función de las discrepancias que sobre la interpretación del Código de Planeamiento Urbano se desprenden y la imposibilidad de compatibilizar criterios de aplicación, me veo en la necesidad de poner a su consideración el análisis de las siguientes excepciones al mencionado Código.

Previo a ello y para una mejor interpretación de lo actuado hasta la fecha, me permitiré formularle una apretada síntesis de los antecedentes que desembocan en la presente:

Ante la necesidad de mudar las instalaciones de *el diario del Fin del Mundo* (EDIAM S.A.) al inmueble sito en la parcela de referencia, procedí con la antelación pertinente a consultar el expediente correspondiente con el objeto de verificar el estado del mismo ante el Municipio, encontrando que este se encontraba "Visado" con fecha 11 de agosto de 1994, y que según Acta de Corrección N°1867, Obs.N°1, refería que "invade retiro frontal", en función que en la fecha mencionada la zonificación de la ubicación correspondía a la categoría R3.

Junto al personal del área de Obras Privada verificamos que a la fecha dicha zonificación se modificó, correspondiendo ahora la categoría R1, por lo que la invasión del retiro mencionada ya no era tal. En la oportunidad también procedimos a revisar el plano que obra en los archivos municipales, verificando que lo dibujado se correspondía con lo construido en la actualidad.

Comprobado que la zonificación actual permitía la instalación de un local comercial y que la construcción existente en la parcela estaba en condiciones de albergar las instalaciones de *el diario del Fin del Mundo* procedí a iniciar el trámite bajo la figura de "Empadronamiento", ello toda vez que no habría modificaciones edilicias y que estas estarían relacionadas sólo a "cambios de uso de locales". Como profesional actuante vuelvo a dibujar el plano original copiando exactamente el presentado ante ese municipio en el año 1994, sólo que ahora dibujado en computadora. Simplemente copié y pasé en limpio lo dibujado a mano en su oportunidad.

El trámite en cuestión se inició con fecha 22/05/2013 según Expediente N°310/2013.

Ante el transcurrir de los días y la aproximación de la fecha en que *el diario del Fin del Mundo* debía desalojar el inmueble que ocupaba consulté en reiteradas oportunidades sobre la situación del Expediente, recibiendo como respuesta que el mismo no iba a comenzar a ser corregido hasta tanto no se realizar la inspección de la parcela.

Transcurrido más de un mes sin tener novedades ni respuestas a las consultas formuladas operó la fecha de desalojo del anterior inmueble y atento a que la actividad desarrollada no permite interrupciones se procedió a la mudanza. Casi culminada la misma se apersonan en la parcela los Inspectores, según consta en Acta N°19028 de fecha 26/06/2013. En la misma, bajo el

Ma. Victoria Cabezas  
Arquitecta  
M.P. 113 CATDF - M.M. 346

ítem Observaciones queda establecido que **“al momento de la inspección se observa que lo declarado en planos concuerda con la superficie existente”**, (adjunto copia).

Tres meses más tarde de iniciado el trámite y presentado los planos, el Dirección de Obras Privadas genera el Acta de Corrección N°10103 de fecha 28/08/2013, en la que llamativamente establece como observación general que **“No cumple con el Art. III.1.2.1.1 CPU excede FOS”**, situación NO observada en el momento en que la misma área procedió a visar los planos el 11/08/94.

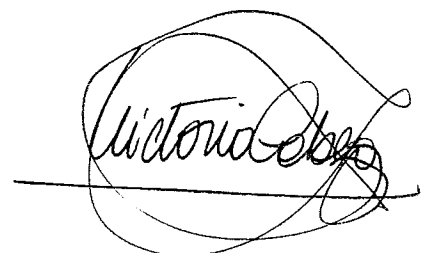
La superficie que supuestamente excede el Factor de Ocupación de Suelo pertenece a la ocupada por el local denominado **“Garage”** y es precisamente atento a esta observación que solicito al Dirección de Obras Particulares la aplicación del artículo V.1.5 y del Cap. 1 Diccionario del CPU, los que a la postre generan la discrepancia de criterios que motivan mi solicitud de intervención por su parte y para lo cual formularé la siguiente fundamentación:

Ateniéndonos a lo establecido en el **CPU Art V.1.5**, que detalla que la superficie afectada al uso de Estacionamiento de Vehículos no debe superar el 20% de la superficie total y que esta construcción debe ser vidriada, cabe aclarar que cumplimos con la limitación del % (Sup. Total construida 224.28m<sup>2</sup>, garage 31,8m<sup>2</sup> lo que equivale al 14,17%). En cuanto a la exigencia de la superficie vidriada cabe mencionar que la misma existe en su parte frontal, con un portón de tres hojas, aclarándose que el lateral derecho linda con la imprenta y que el lateral izquierdo y lado posterior son muros de contención dado que el mismo se encuentra emplazado dentro de un fuerte desnivel del terreno.

En cuanto a lo referido al FOS/FOT, en el **CPU Cap. 1 Diccionario** se detalla que **“Por debajo de la cota +1.50 se podrá utilizar el lote en su totalidad. La construcción por debajo de esa cota no serán computables, siempre que no constituyan locales de habitación o trabajo, debiéndose cumplir, bajo ese nivel todas las disposiciones sobre iluminación y ventilación de locales, como así también lo correspondiente a retiros”**. En nuestro caso el área de Estacionamiento de Vehículos se emplaza en cota +0.05 por lo que se encuentra por debajo de la cota exigida, y como tal no es un local de habitación ni de trabajo, es un local de guarda de vehículo.

Por lo aquí expuesto y fundamentado, solicito de su intervención para que se comparta la interpretación por mi parte efectuada de los artículos antes mencionados permitiéndoseme culminar con el trámite de **“Aprobación de Planos de Empadronamiento”**, evitando así tener que interponer un pedido de excepción al CPU.

Sin otro particular y a la espera de una solución favorable de su parte, aprovecho para saludarlo con mi más distinguida consideración.



Ma. Victoria Cabezas  
Arquitecta  
M.P. 113 CATDF - M.M. 346



545-740

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

Nº 19028



Expte Nº 310/13

DIRECCIÓN DE OBRAS PRIVADAS - Dpto. Fiscalización y Documentación de Obras

### ACTA DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE OBRAS Nº

Ushuaia, 28/06/2013

Calle Bouchard Nº 667 Sección D Macizo 11 Parcela 5

Propietario/Ocupante: Cara, Ana Virginia

Profesional interviniente: Victoria Cabezas

Trámite referente a: Financiamiento de calceos

- 1) Posee: • Permiso de obra: Sí/No • Planos aprobados: Sí/No • Cartel de obra: Sí/No
- 2) Estado de Obra/Observaciones al momento de la inspección se observa que no delimitado en planos concuerda con la superficie a señar
- 3) Se observaron concretos o de fierro
- 4) Indicaciones de obra concuerda con planos
- 5) Se observaron los copiosos trabajos
- 6) Verificar la anchura
- 7) Inicio de inspección 11:21h

**"EL INCUMPLIMIENTO A LO INTIMADO DARÁ LUGAR A LA APLICACIÓN DE MULTAS Y/O SANCIONES EN VIGENCIA"**

La actuación se realizó en presencia de \_\_\_\_\_ DNI \_\_\_\_\_

Domiciliado en \_\_\_\_\_ en carácter de \_\_\_\_\_

Firma [Firma] Fecha: 28/06

Queda Ud. debidamente notificado

M.M.O. Fernanda VAZQUEZ  
Dirección de Obras Privadas  
Municipalidad de Ushuaia

No se encuentra o no quiere recibir. SE FIJA COPIA EN PUERTA (Art. 55 c. - Ley Provincial 141)

Ares Gráficas (Bona) - Primer Argentino 235 - Tel: 415378 - 18/07/2011 - Nº 016 (0) - L. N.º 19028 - Químico: (2553)



- Planta libre. Defínese como planta libre la totalidad de la superficie del edificio ubicada en cualquier nivel, con dos (2) lados como mínimo abiertos y que no constituya ningún tipo de local habitable
  - Las construcciones por debajo de la cota + 1,50 m. medidos a partir del nivel del terreno natural, debiéndose cumplir bajo ese nivel todas las disposiciones sobre iluminación y ventilación de locales, como así también lo correspondiente a retiros.
  - Las superficies requeridas para guarda de vehículos o cocheras logradas por superficie cubierta.
  - Las superficies destinadas a circulaciones verticales se computarán al 50%.
- Factor de Ocupación del suelo (F.O.S.):** Porcentaje de la superficie total del terreno que se puede ocupar con los usos establecidos.

Se establece el siguiente procedimiento para computar la superficie cubierta en la aplicación de F.O.S.:

- La superficie se determinará por la proyección de las plantas del edificio.
- En los lotes afectados por el retiro obligatorio para el ensanche de calle, se computará la superficie de la parcela original.
- No se computará toda la superficie en voladizo no accesible hasta un (1) metro de ancho.
- Por debajo del nivel de cota + 1,50 m. se podrá utilizar el lote en su totalidad. Las construcciones por debajo de esa cota no serán computables, siempre que no constituyan locales de habitación o trabajo, debiéndose cumplir, bajo ese nivel todas las disposiciones sobre iluminación y ventilación de locales, como así también lo correspondiente a retiros.

**Línea de Edificación Contrafrontal:** Traza del plano que limita la edificación permitida en una parcela con el centro libre de manzana, su ubicación quedará definida según lo dispuesto en el capítulo Normas Generales s/tejido Urbano.

**Macizo:** Superficie del terreno delimitado por vía pública o curso de agua registrada como tal por el Departamento Catastro.

**Superficie cubierta:** Total de la suma de las superficies parciales de los locales, entre suelos, voladizos y pórticos de un edificio, incluyendo la sección horizontal de muros y tabiques en todas las plantas, hasta las líneas divisorias laterales de la parcela.

**Superficie máxima a construir (SC):** Es la que se fija como tope de la ocupación horizontal de las construcciones entendida esta en uno o más niveles, será igual al producto del F.O.T. x sup. de parcela.

**Tejido urbano:** relación entre los volúmenes edificados y el espacio urbano.

**Volumen edificado:** Es el volumen total construido.

Introducción	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

*Victoria Cabezas*  
 Ma. Victoria Cabezas  
 Arquitecta  
 M.P. 113 CATDF - M.M. 346



zonificación. Las fachadas posteriores deberán ser tratadas arquitectónicamente, según el criterio del proyectista. El retiro contrafrontal mínimo será el que fije la zonificación.

El porcentaje de espacio libre será distribuido en la parcela, adoptándose la solución que favorezca una mejor orientación de la edificación, debiéndose respetar un retiro de fondo mínimo según la zonificación. Así mismo se permitirá, la ocupación parcial de hasta 1/3 sobre el eje medianero de fondo y hasta 4.00 m de ancho, en aquellos casos en que el tercio resulte menor a esta medida. La altura máxima permitida será de 4,80m, para cualquier zonificación.

Cualquiera sea la solución adoptada, esta no deberá crear situaciones perjudiciales con respecto al espacio libre del macizo y no podrá ser menor a los 3/10 partes de FOS exigido en cada zona.-

#### V.1.4. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS EN EL ESPACIO URBANO.

Se permitirá incrementar el FOS en áreas residenciales hasta un 10%, únicamente para la construcción de galería vidriada o jardín de invierno. Se entiende como tal a la construcción cuyos paramentos son totalmente vidriados con antepecho no mayor a 0.60m. de altura y cubierta translúcida, que estén destinados a cumplir las funciones de expansión entre el espacio interior y exterior. Deberá cumplimentar con las normas mínimas de habitabilidad para locales de primera categoría en cuanto a: altura mínima y coeficientes de ventilación.

Su implantación deberá respetar los retiros contrafrontales y frontales exigidos para la zona. No se permitirá la ventilación de locales de primera y segunda categoría a través de galería y/o jardín de invierno.

#### V.1.5. SUPERFICIE MÁXIMA A CONSTRUIR EN CADA PREDIO

El volumen máximo edificable, será el resultante de aplicar el FOT (factor de ocupación total) definido para cada zona por la superficie del predio. Por sobre los valores máximos del FOT, se establecen incrementos a manera de premios, los cuales en conjunto, no podrán superar un adicional del 0.35 en más de los valores establecidos para cada zona.

La superficie máxima a construir en un predio, es la suma de todas las áreas cubiertas edificables en cada planta ubicadas por encima del nivel del terreno y que incluyen los espesores de tabiques y muros interiores y/o exteriores.

Las superficies semicubiertas (balcones, galerías, aleros) se computarán como media superficie.

En todas las áreas sin excepción, no se computarán como cubiertas aquellas superficies que se destinen a estacionamiento de vehículos y/o P.B libre vidriada, con inclusión de salas de máquina (que no supere el 20% de la superficie) y núcleos de circulación vertical, sin que esta excepción implique incumplimiento ni de la exigencia del FOS, ni de los planos límites de altura máxima.

El factor de ocupación del suelo se computará a partir del nivel de implantación, sobre el perfil natural del terreno.

#### V.1.6. PARCELAS ATÍPICAS:

Para parcelas de dimensiones menores a las establecidas en la presente normativa se considerarán los siguientes indicadores.

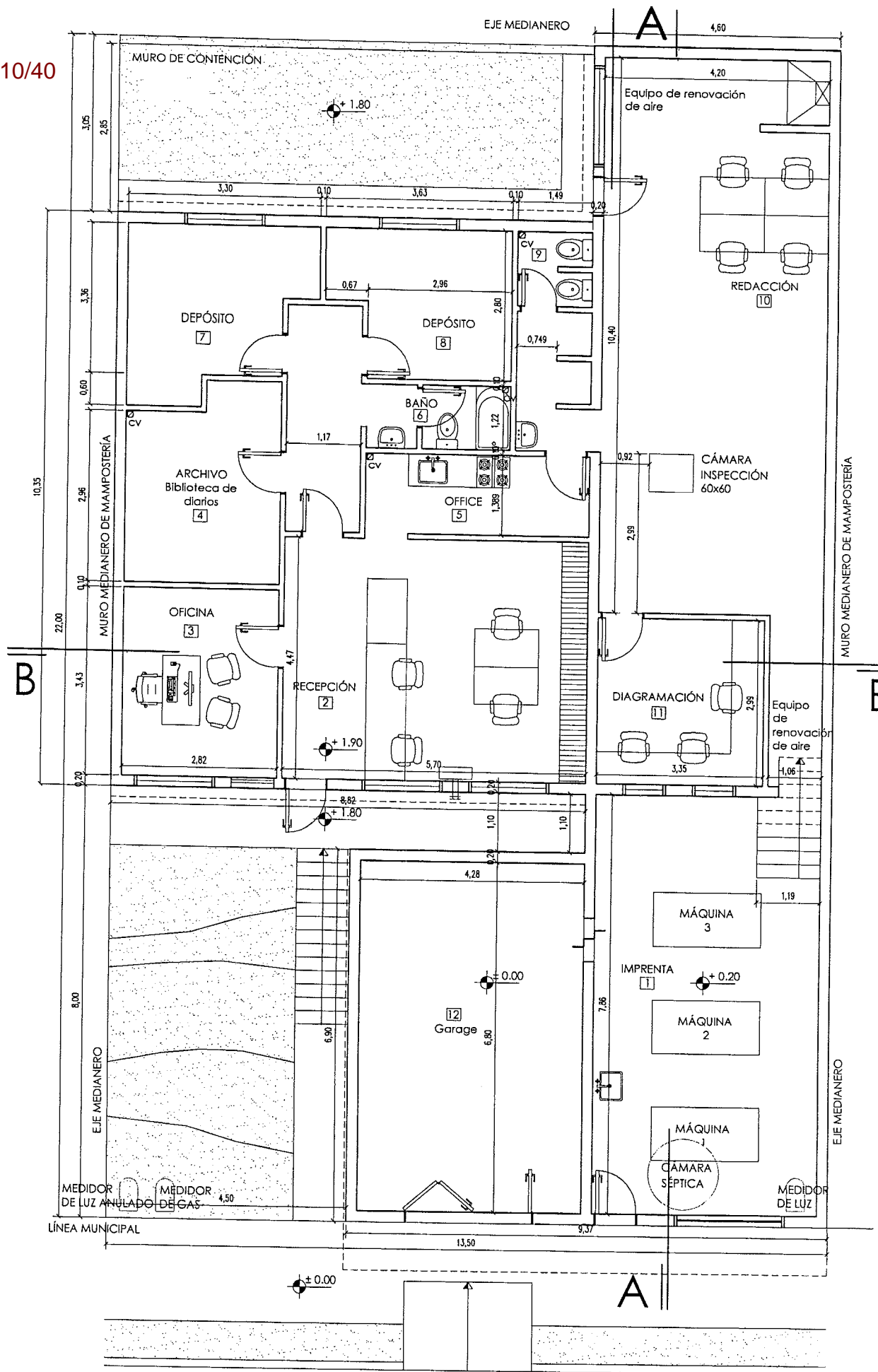
- a) Parcelas de superficie menor a 200 m<sup>2</sup>:

FOS: Quedará liberado del cumplimiento del FOS requerido para la zona, debiendo cumplimentar lo requerido en cuanto a ventilación e iluminación según el uso de los locales, siempre y cuando la construcción sea destinada a uso vivienda; en caso contrario no deberá exceder el 80% de la superficie real de la parcela.

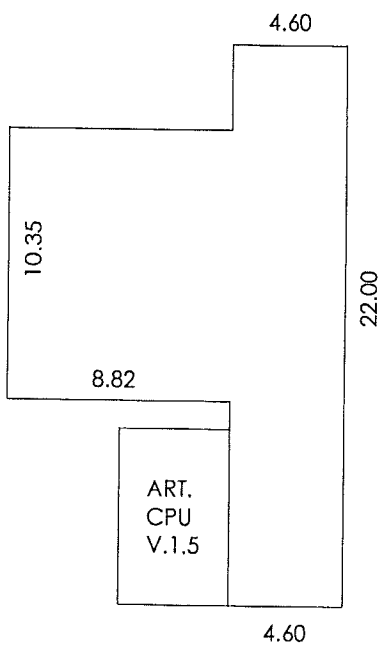
FOT: Se adoptará el determinado para la zona, para la superficie mínima exigida en ella.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

Ma. Victoria Cabezas  
Arquitecta  
M.P. 113 CATDF - M.M. 346



PLANTA

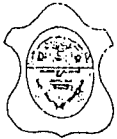


BALANCE DE SUPERFICIES

SUP. A EMPADRONAR .....	192.48 m <sup>2</sup>
SUP. TERRENO .....	297.00 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE LIBRE .....	72.72 m <sup>2</sup>

*Victoria Cabezas*

Ma. Victoria Cabezas  
Arquitecta  
M.P. 113 CATDF - M.M. 346



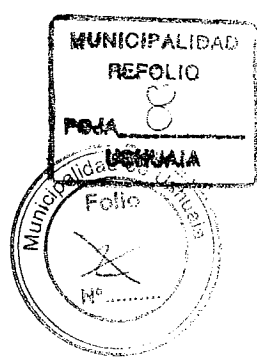
Provincia de Tierra del Fuego  
Antártida e Islas del Atlántico Sur  
República Argentina  
Municipalidad de Ushuaia

MUNICIPALIDAD DE USHUAIA  
Div. M.E. y S.S.O.

NOTA REGISTRADA Nº 567

FECHA 05/02/14 HORA 12:20

RECIBIDO POR Muñoz



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: BOUCHARD	Nº 667
PROPIETARIO:	ANA VANESA GODOY	
OCUPANTE:	EL DIARIO DEL FIN DEL MUNDO - EDIAM SA.	
PROFESIONAL ACTUANTE:	Ma. VICTORIA CABEZAS	R.P.C.Nº: 346
NOMENCLATURA CATASTRAL:	D - 11 - 5	
ZONIFICACION:	R1	
Nº DE EXPEDIENTE DE OBRA:	310/2013	
ARTICULOS DEL CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO A LOS QUE SE SOLICITA LA EXCEPCION:	REF.: FOT / FOS	
ARTICULOS DEL CODIGO DE EDIFICACION A LOS QUE SE SOLICITA LA EXCEPCION:	—	
Nº DE ORDENANZA A LA CUAL SE SOLICITA EXCEPCION:	—	

FIRMA DEL PROPIETARIO

*[Firma manuscrita]*

FECHA:

05/02/2014

FIRMA DEL PROFESIONAL O TECNICO RESPONSABLE

(ARQ. VICTORIA CABEZAS)



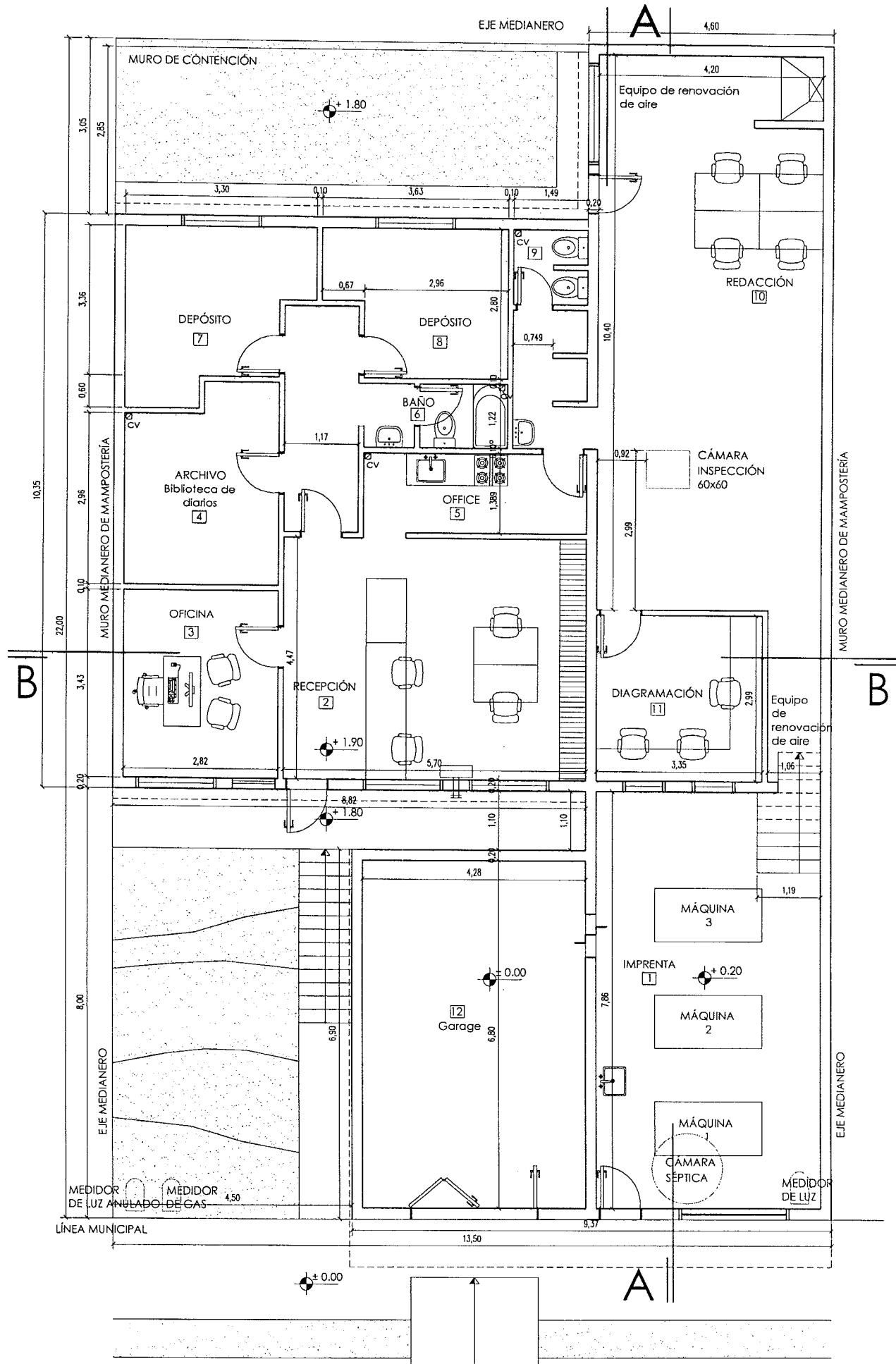
Provincia de Tierra del Fuego  
Antártida e Islas del Atlántico Sur  
República Argentina  
Municipalidad de Ushuaia

DISPOSICIÓN D.U. Nº 01/12007

ANEXO I

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

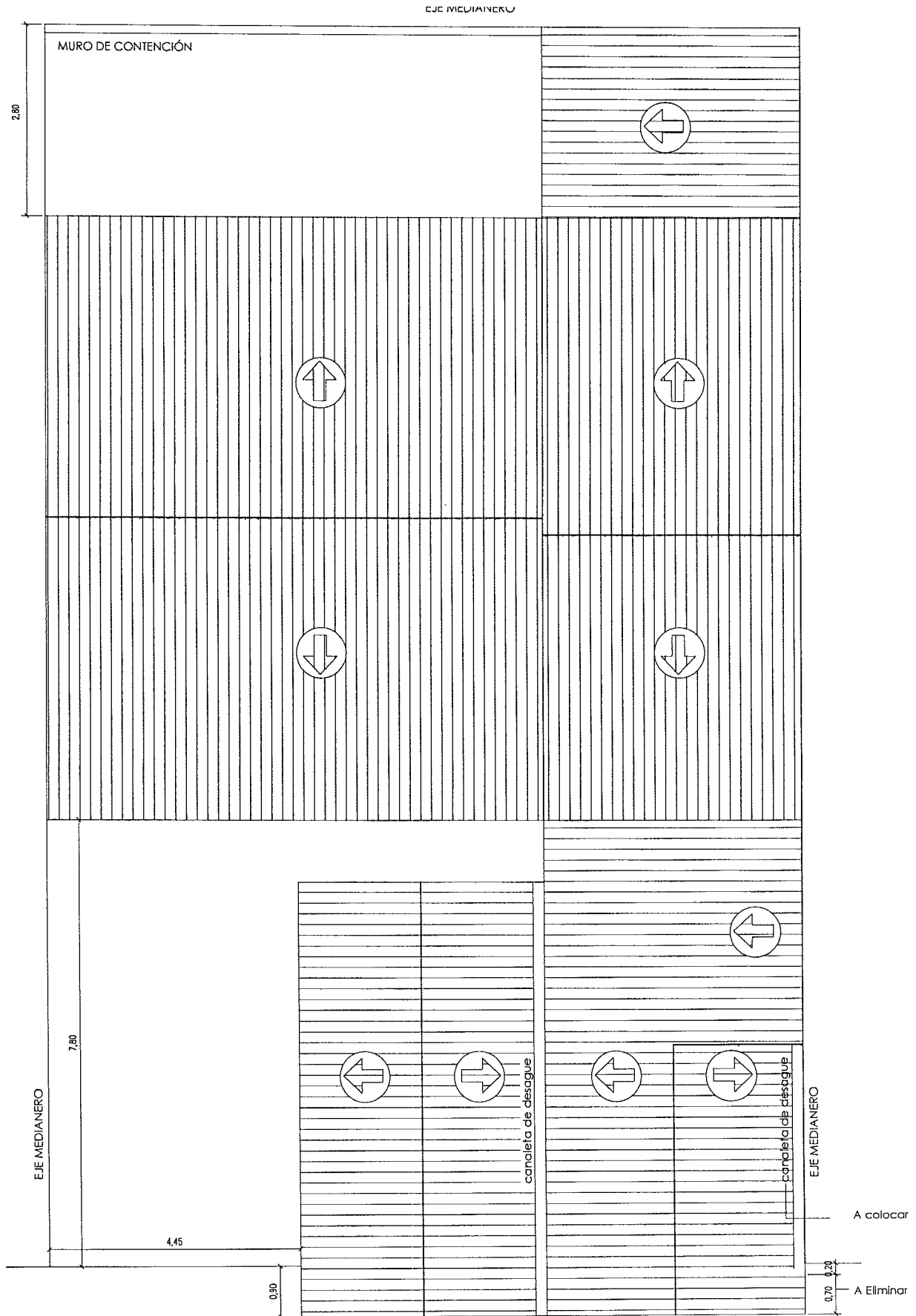
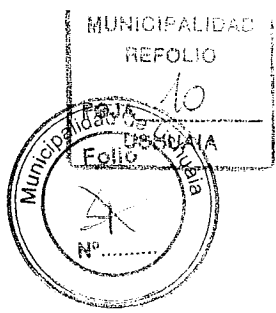
- 1- Planilla de pedido de excepción ( Anexo II ).
- 2- Memoria Descriptiva, rubricada en todas sus fojas por el profesional o técnico responsable del trámite exponiendo las razones técnicas que justifiquen extender la excepción solicitada.
- 3- Copia de planos de anteproyecto o proyecto por duplicado, 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).



4.60

PLANTA

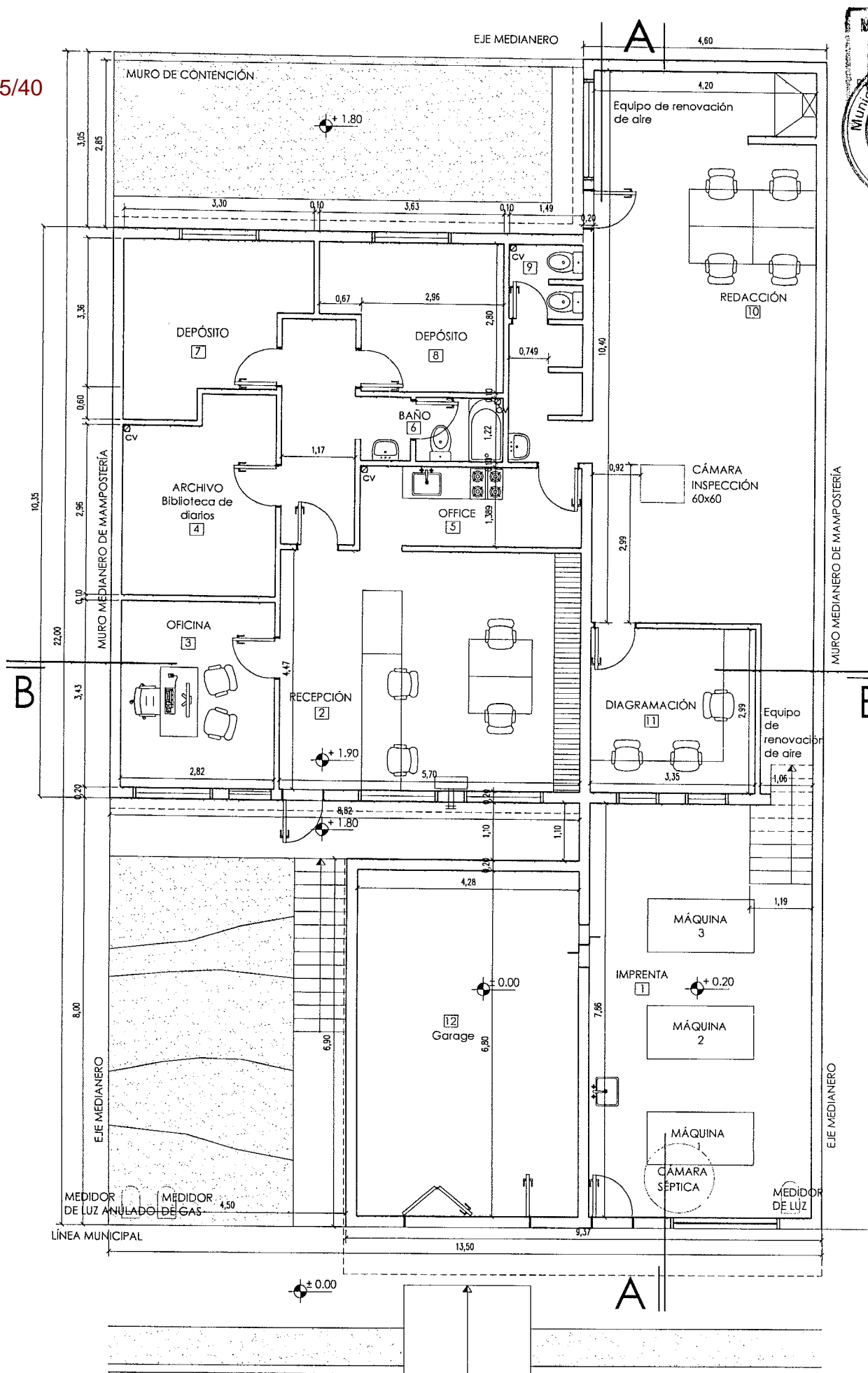
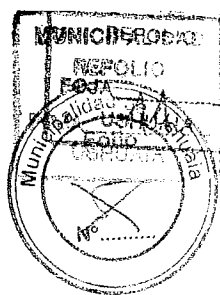
*Victorio*



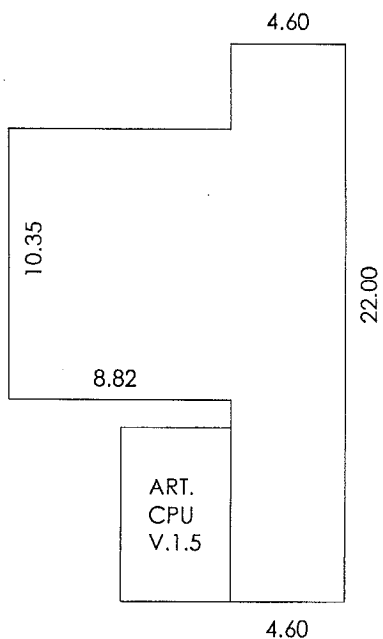
PLANTA DE TECHOS

*Victoria Lopez*

545 - 15/40



**PLANTA**

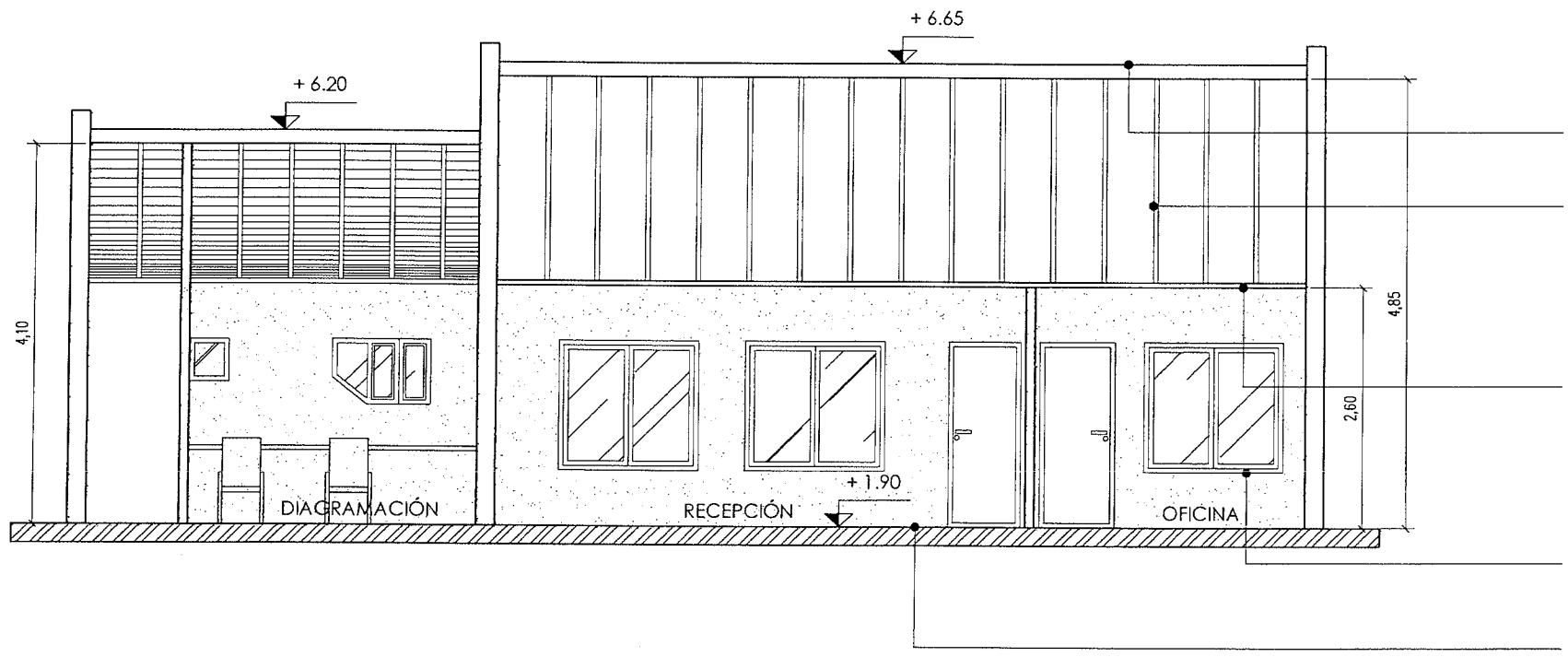


**BALANCE DE SUPERFICIES**

SUP. A EMPADRONAR .....	192,48 m <sup>2</sup>
SUP. TERRENO .....	297,00 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE LIBRE .....	72,72 m <sup>2</sup>

*Victorio Cobos*

*Walter Cobos*

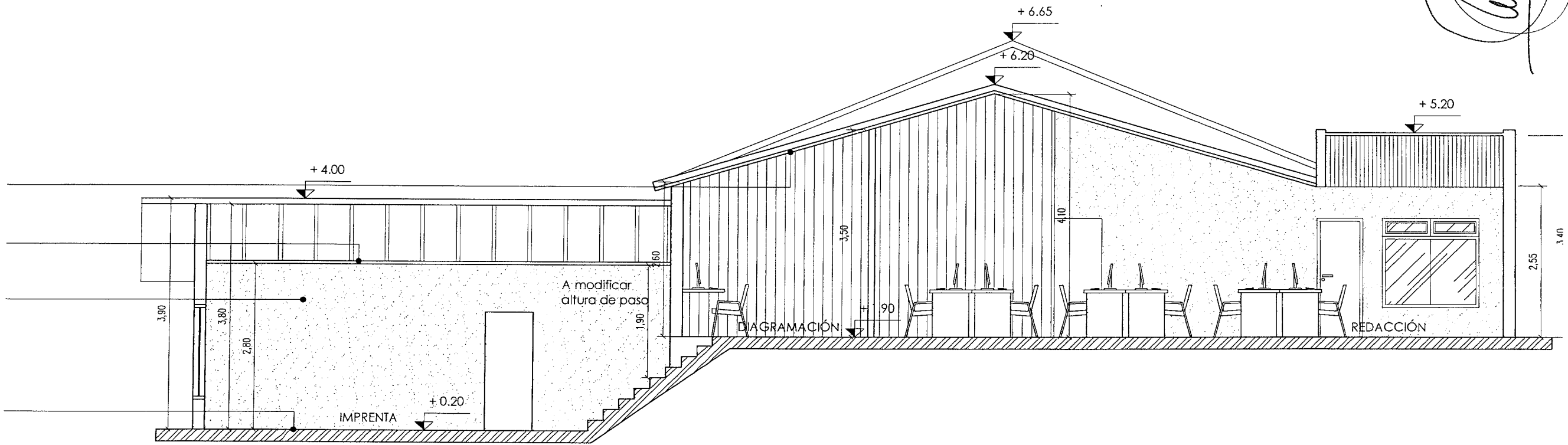


- CUBIERTA DE CHAPA BWG
- ESTRUCTURA DE MADERA
- CIELORRASO DE MACHIMBRE
- CIELORRASO DE DURLOCK
- REVESTIMIENTO REVOQUE
- CARPINTERÍAS DE MADERA
- PISO CERÁMICO

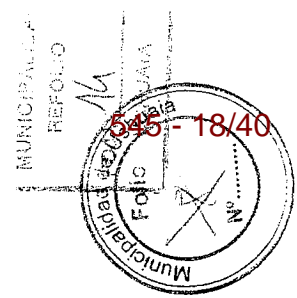
**CORTE A - A**



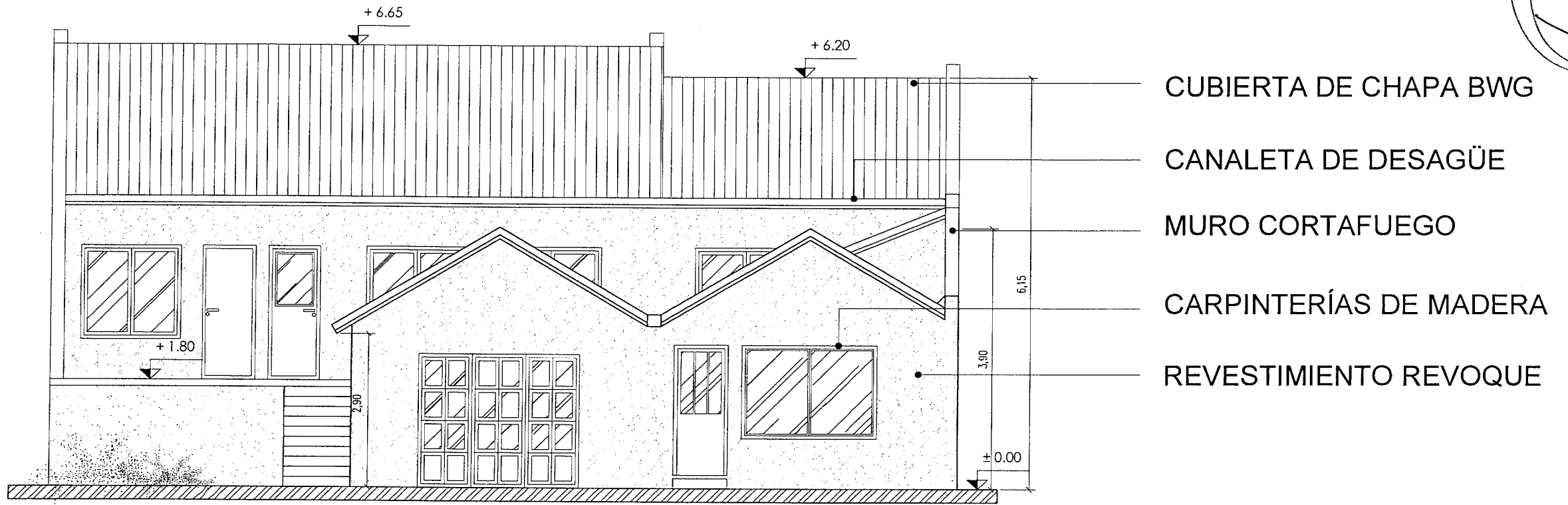
*Antonio Caba*



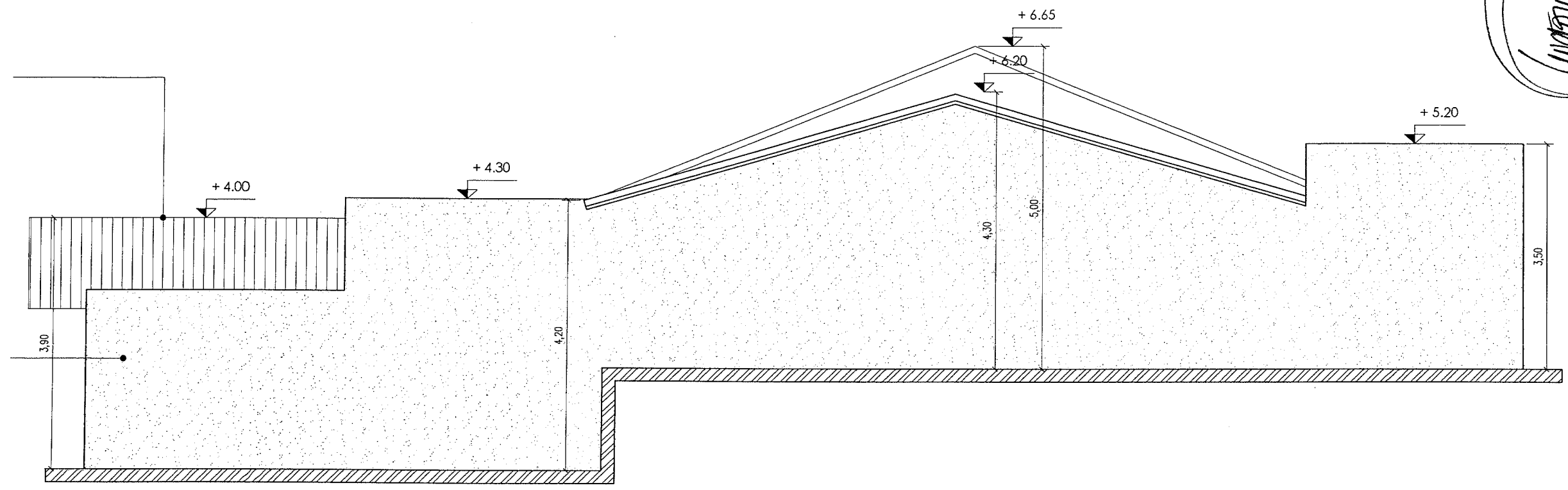
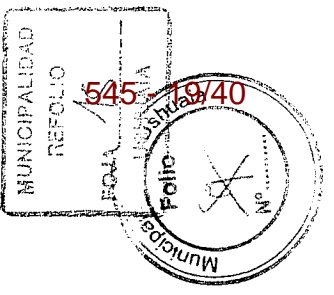
**CORTE B - B**



*Antonio Caballero*



**VISTA FRONTAL**



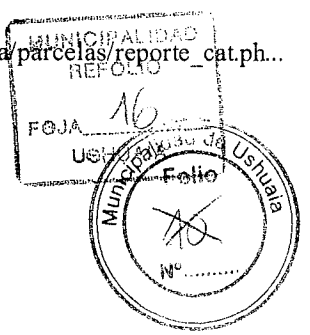
*Antonio Ceballos*

VISTA LATERAL DERECHA

545 - 20/40



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



**RESUMEN DE SITUACIÓN PARCELARIA A LA FECHA 24/02/2014 13:37:17**

**POSEE DEUDA EN RENTAS**

Seccion	Nº Macizo	Letra Macizo	Nº Parcela	Letra Parcela	U.F. / U.C.
D	0011		0005		

**Personas relacionadas a la Parcela**

Tipo	Personas	Documento
Titular	GODOY, ANA VANESA	OTRO 17549804
Contribuyente	GODOY, ANA VANESA	OTRO 17549804

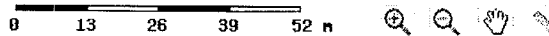
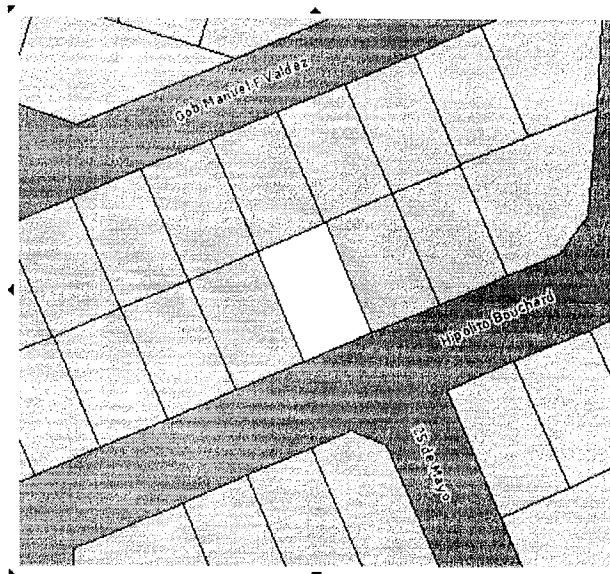
**Direcciones**

Descripcion	Num	Tipo Puerta
HIPOLITO BOUCHARD	669	Principal
HIPOLITO BOUCHARD	667	Local Comercial

**Parcela**

Metros Frente	13.50
Superficie Terreno	297.00
Valor Tierra	11332.63
Valor de Mejora	85790.52
Porcentaje	0.00
Terreno Esquina	NO
Doble Frente	NO
Exp. Obra	
Exp. Comercio	4215-C -1994;9515-0 -2006
Exp. Suelo Urbano	
Plano Mensura	T.F.1-36-82
Partida	2553

**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



Generated with CodeCharge Studio

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

545 - 21/40

**Asunto:** Pedido de Excepción D-11-5 - Ana Vanesa GODOY

**De:** Javier Benavente <javier.benavente@ushuaia.gob.ar>

**Fecha:** 24/02/2014 01:57 p.m.

**A:** arq\_victoria@hotmail.com

Arq. Ma. Victoria CABEZAS:

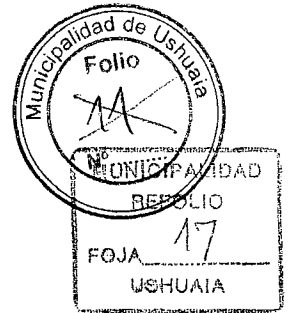
Con relación al asunto de referencia, informo a Ud. que se encuentra en vigencia, desde el año pasado, una tasa administrativa para solicitudes de Excepción y/o Desafectación, cuyo importe es de \$500,00.  
En consecuencia, debería acercarse a nuestra oficina (personalmente o mediante un tercero) a fin de retirar la facturación correspondiente, para ser abonada ante la DGR Municipal.

Asimismo, observamos que la parcela que nos ocupa registra deuda tributaria a la fecha, lo debe subsanar la Sra. Propietaria.

Atte.

--

Javier Benavente  
Dpto. Asist.Tec.Adm  
Dirección de Urbanismo  
Municipalidad de Ushuaia



DIRECCIÓN DE URBANISMO

**CONSTANCIA**

Ushuaia, 28 de abril de 2014

A solicitud de la Arq. CABEZAS, Ma. Victoria se deja CONSTANCIA DE TRÁMITE EN CURSO, mediante Expediente DU-1509/2014, en los siguientes términos:

Titular: GODOY, Ana;

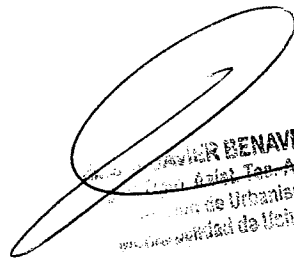
Profesional: Arq. CABEZAS, Ma. Victoria;

Ubicación: Sección D, Macizo 11, Parcela 05;

Tema: Solicitud de excepción a las normas de planeamiento urbano;

Asunto: s/ FOS y FOT.

Dicho expediente tramita en la Dirección de Urbanismo, pendiente de realizarse la evaluación e informe preliminar del caso.-

  
JAVIER BENAVENTE  
Ingeniero Civil Top. Adm.  
Dirección de Urbanismo  
Municipalidad de Ushuaia



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



*Victoria Cabezas*  
Ma. Victoria Cabezas  
Arquitecta  
M.P. 113 CATDF - M.M. 346<sub>1</sub>  
08.05.14

NOTA N° 44 /14

Letra: D.U.

Ushuaia, 28 de abril de 2014.

**Arq. María Victoria CABEZAS**

USHUAIA

C/C a la Dirección de Obras Privadas

Me dirijo a usted con relación a su solicitud de intervención por mi parte respecto de la divergencia de criterios establecida entre la Dirección de Obras Privadas y usted sobre interpretación del Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Ushuaia (Anexo I – Ordenanza Municipal N° 2139).

Del análisis de lo expuesto en vuestra presentación, surgen las siguientes consideraciones:

El Artículo V.1.5 del Código de Planeamiento Urbano, que trata sobre la superficie máxima a construir en cada predio, indica: *"...En todas las áreas sin excepción, no se computarán como cubiertas aquellas superficies que se destinen a estacionamiento de vehículos y/o PB libre vidriada, con inclusión de salas de máquina (que no supere el 20% de la superficie) y núcleos de circulación vertical, sin que esta excepción implique incumplimiento ni de la exigencia del FOS, ni de los planos límites de altura máxima. El factor de ocupación del suelo se computará a partir del nivel de implantación, sobre el perfil natural del terreno..."* (los destacados me pertenecen).

Esto significa que los espacios destinados a estacionamiento vehicular no computan en el cálculo del Factor de Ocupación Total (FOT), pero sí deben ser considerados al momento de calcular el Factor de Ocupación del Suelo (FOS), independientemente de las características edilicias de tales espacios (sean estos vidriados o no) y del porcentaje afectado a tal uso (la restricción del 20% es aplicable sólo a los espacios destinados al uso "sala de máquinas").

Por otra parte, el Diccionario del CPU expresa: *"Por debajo de la cota +1,50 m se podrá utilizar el lote en su totalidad. Las construcciones por debajo de esa cota no serán computables, siempre que no constituyan locales de habitación o trabajo, debiéndose cumplir bajo ese nivel todas las disposiciones sobre iluminación y ventilación de locales, como así también lo correspondiente a retiros."* (el destacado me pertenece). Al hacer referencia a las construcciones por debajo del nivel de cota +1,50 m, se lo hace claramente considerando espacios que se encuentren íntegramente conformados (cubiertos) por debajo de ese nivel. De no aplicarse este razonamiento, no tendría sentido alguno la imposición para estos espacios de cumplir con determinadas condiciones de habitabilidad, así como tampoco sería procedente verificar la implantación de los mismos, en atención a los indicadores



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

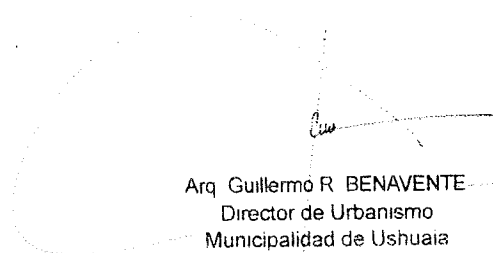
urbanísticos que correspondan a la zona a la que pertenece la obra objeto de análisis. Así, toda construcción implantada sobre nivel de suelo natural sería "no computable", haciendo que todo el cuerpo normativo se torne algo virtualmente inaplicable.

Por lo expuesto, se ratifican las observaciones realizadas por la Dirección de Obras Privadas en las actuaciones correspondientes al trámite del Expediente N° 310/2013 del registro de esa Dirección, en atención a que la superficie total cubierta (224,74 m<sup>2</sup> incluyendo el garaje hasta el momento no computado) supone un Factor de Ocupación del Suelo aproximado de 0.75 (0.05 en exceso, computado sobre la base de la parcela mínima -300 m<sup>2</sup>- establecida para la zona R1).

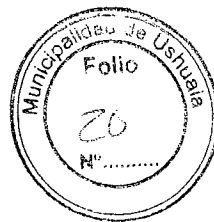
Al mismo tiempo, aprovecho la oportunidad para informarle que se ha dispuesto la apertura del Expediente Administrativo DU-1509/2014 sobre la base de la documentación por usted aportada, que trata sobre el pedido de excepción sobre el tema que nos ocupa. El mismo se encuentra actualmente en el Departamento Estudios y Normas dependiente de esta Dirección, para su análisis y posterior trámite ante el Consejo de Planeamiento Urbano (Co.P.U.).

Sin otro particular, la saludo muy atentamente.

D.U.



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



545 - 25/40

**Asunto:** Pedido de Excepción Godoy, Vanesa - D-11-5 expte DU-1509/2014

**De:** Javier Benavente <javier.benavente@ushuaia.gob.ar>

**Fecha:** 08/05/2014 10:47 a.m.

**A:** "Cabezas, María Victoria" <arq\_victoria@hotmail.com>

Arq. Ma. Victoria CABEZAS:

Comunico a Ud. que se encuentra a su disposición la facturación de la Tasa Administrativa correspondiente al trámite del encabezado.  
La misma deberá ser cancelada a fin proseguir el trámite.  
El expediente se remite el día de hoy al Dpto. Estudios y Normas.

Atte

--

Javier Benavente  
Dpto. Asist. Tec. Adm  
Dirección de Urbanismo  
Municipalidad de Ushuaia

545 - 26/40



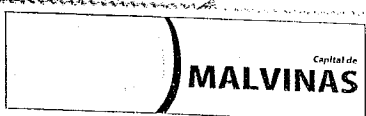
545 - 28/40



**MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**  
 Dirección General de Rentas  
 Provincia de Tierra del Fuego  
 Antártida e Islas del Atlántico Sur  
 CUIT 30-54666281-7

**DONAR ORGANOS ES DONAR VIDA**

**CONTADO INMOBILIARIO**



Titular <b>CORIA, OSVALDO SEVERINO(2659) (M-6804081)</b>		Vencimiento <b>22/05/2014</b>	
Domicilio Postal <b>HIPOLITO BOUCHARD 677</b>		Identificación NCtrl:D 30011 0005	
Contribuyente <b>(0)</b>		Domicilio Real <b>HIPOLITO BOUCHARD 667 CP 9410</b>	
Padrón PDRN: D-00004378	Concepto de Pago Ejer: 0000003038/2014	Deuda	Número Recibo 111401000000003038001
			Fecha de Emisión 22/05/2014
Concepto <b>Om 3501 Anexo II Art 1 Inc v)</b>		Importe <b>500,00</b>	Detalle   Mensaje <b>INCLUYE</b> Deb/Cred:108(00000000 0000) Tabla: (General)
<b>TOTAL</b>		<b>\$500.00</b>	

1. Telón para el Contribuyente

Importante: El presente recibo tendrá validez sólo cuando posea sello y firma del ente recaudador o consite que se encuentra adherido a débito automático. La presentación de este comprobante no exime de pago de otras deudas atrasadas.

Link Pagos: Cod=29460004378, desde [www.linkpagos.com.ar](http://www.linkpagos.com.ar) Y cajeros Link, las 24hs todos los días.



**EN USHUAIA,  
 DONAR ORGANOS  
 Y SANGRE ES**

# PLANIFICACIÓN

**IMPLEMENTAMOS PROYECTOS ESTRATÉGICOS PARA EL DESARROLLO DE LA CIUDAD**

Estos objetivos se cumplen promoviendo la eficiencia, la transparencia del servicio público y la capacidad de gestión.

**Dirección de Urbanismo  
 RECIBIDO**

**22 MAY 2014**

Firma: Leg: 1164



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



"Donar órganos es donar vida".

"1904-2014. 110 años de Presencia Ininterrumpida en la Antártida Argentina"

Ref.: D-11-05

Propiedad: Ana Vanesa Godoy.

Sra. DIRECTORA DE URBANISMO:

Me dirijo a usted en relación al Expediente DU 1509/2014, mediante el cual la Profesional actuante Arquitecta María Victoria Cabezas solicita se le encuadre dentro del artículo V.1.5 del CPU el local denominado con el N°12 como "Garaje" para una parcela ubicada en la zonificación R1.Residencial densidad media denominada catastralmente como Parcela 05, del Macizo 11, de la Sección D, propiedad de la Sra. Ana Vanesa Godoy y cuyo ocupante es El Diario del Fin del Mundo – EDIAM SA.-

Se trata de un expediente de empadronamiento de refacciones motivado por el cambio de uso (de vivienda a imprenta) y en donde la utilización de la superficie denominada "garaje" aumenta el FOS hasta el valor de 0.75, visto que el inmueble excede el FOS autorizado para el sector y el profesional requería utilizar la totalidad de la superficie construida es que se evitó el visado de "obra antirreglamentaria", ya que para esto la documentación debería salir aprobada.

En la memoria descriptiva presentada por el profesional este indica que *"La superficie que supuestamente excede el FOS pertenece a la ocupada por el local denominado "garaje" y es precisamente atento a esta observación que solicito a la dirección de obras privadas la aplicación del artículo V.1.5 y del cap. 1 Diccionario del CPU los que a la postre generan la discrepancia de criterios que motivan mi solicitud de intervención"*.

El profesional presenta fotocopias indicando que el área que excede el FOS tendría como función Guarda de vehículos o garaje y en los planos presentados en la Dirección de Obras Privadas, copia observada en el expediente 310/2013 de la DOP (ver folio N° 21 y 22) se observa claramente que es un área habitable y de trabajo indicándose mesas de armado. Por lo tanto no puede inscribirse en lo indicada por el profesional ya que dicha normativa indica *"...siempre que no constituyan locales de habitación o trabajo"*.



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



**"Donar órganos es donar vida".**  
**"1904-2014. 110 años de Presencia Ininterrumpida en la Antártida Argentina"**

Por lo tanto es opinión de este Departamento no dar lugar al pedido del profesional. Sin embargo se recomienda la excepción del artículo VII.1.2.1.1 del CPU, quedando sujeta esta excepción a la utilización en el inmueble de los usos declarados en los planos presentados para el funcionamiento del Diario del Fin del Mundo (EDIAM S.A.).

INFORME Dpto. E. y N. N° 20/14.-  
Ushuaia, 19 de mayo de 2014.-

Arq. Ignacio DÍAZ COLODRERO.  
Depto. Estudios y Normas.  
Dirección de urbanismo.  
Municipalidad de Ushuaia

Dr Sub Secretario de P. y P.U.  
Compartiendo criterio de lo expuesto mediante Inf. Dto E y N N° 20/14 en referencia al pedido de excepción presentado por el Diario de Tierra del Fuego. Elevo a su consideración y en caso de compartir criterio continuar trámite en el Co.P.U. y posterior giro al C.D.

  
Arq. Silvia TRIFILIO  
DIRECTORA DE URBANISMO  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA  
22/05/14



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



*"Donar órganos es donar vida".*

*"1904-2014. 110 años de Presencia Ininterrumpida en la Antártida Argentina"*

## PROYECTO DE ORDENANZA

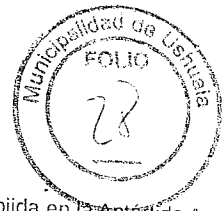
ARTICULO 1º: EXCEPTUASE el cumplimiento del Artículo VII.1.2.1.1 del Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Ushuaia, autorizándose un Factor de Ocupación de Suelo igual a 0.78 a la obra ubicada en el predio identificada según catastro como Parcela 05, Macizo 11, Sección D del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, propiedad de la Señora Ana Vanesa Godoy, conforme a la documentación que obra en fojas 16,17 y 18 del expediente de obras N° 310/2013 del registro de la Dirección de Obras Privadas.

ARTICULO 2º: Lo establecido en el artículo 1º quedara sujeto a que se mantenga el uso en el inmueble de las instalaciones del Diario del Fin del Mundo – EDIAM SA.

ARTICULO 3º: Regístrese, pase al Departamento Ejecutivo para su promulgación, dese al Boletín Oficial Municipal para su publicación y ARCHIVESE.



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



"1904-2014. 110 Años de Presencia ininterrumpida en la Antártida Argentina"  
"DONAR ORGANOS ES DONAR VIDA"

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

ACTANº 164

FECHA DE SESION: 29/05/2014

LUGAR: Municipalidad de Ushuaia

1.- Expediente DU-1336-2014: "G-19-17 – Perez Righentini y otros s/Espacio Público – desafectación de una fracción".

Consideraciones previas:

El Profesional solicita la desafectación de un sector de espacio público para ser anexado a la parcela frentista.

Propuesta:

Si bien desde el punto vista técnico es factible dar curso a la solicitud planteada, se considera pertinente no realizar la desafectación con el objeto de mantener en resguardo dicha fracción para eventuales instalaciones de infraestructura y/o estacionamiento vehicular.

Convalidan:

Los presentes.

2.- Expediente DU-10525-2013: "A-76-4f – Martínez, Sergio s/cuerpos salientes. Profesional: Arq. Ureta Guillermo – RPC."

Consideraciones previas:

El profesional actuante solicita la excepción a lo normado en la O.M. 3678, en virtud de haber procedido a cerrar algunos balcones pasando a formar parte de los locales cerrados,

*[Handwritten signatures and stamps]*

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

///2...



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

"1904-2014. 110 Años de Presencia ininterrumpida en la Antártida Argentina"  
"DONAR ORGANOS ES DONAR VIDA"

...2///

ocacionando así volúmenes salientes sobre calle Antártida Argentina de aproximadamente 1,20 m.

**Propuesta:**

No existiendo razones técnicas que avalen lo solicitado, se recomienda no hacer lugar a la excepción.

**Convalidan:**

Los presentes.

3.- Expediente DU-10202-2014: "F-1-2 – USHUAIA VISION s/implantación de campo de antenas receptoras y planta transmisora".

**Consideraciones previas:**

El profesional solicita autorización para la implantación de siete (7) antenas de recepción satelital. Cabe aclarar que la empresa colocará dos (2) container para ser destinados a oficinas, los cuales no cumpliría con lo requerido en el C.P.U.

**Propuesta:**

Autorizar la instalación de las antenas solicitadas y exceptuar de lo establecido en el C.P.U. a los contenedores que serán destinados al uso de oficina.

**Convalidan:**

Los presentes.-

4.- Expediente DU-3584-2014: "B-40-1 – FLORES s/estacionamiento. ARQ. CESANO BERTEA, Soledad".

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

///3...



...3///

**Consideraciones previas:**

El profesional solicita la excepción al C.P.U. referido a lo normado para la habilitación de un "Taller de polarizados y teflonado de automotores" respecto al estacionamiento y a la O.M. N° 163.

**Propuesta:**

Dar curso a la solicitud de excepción.

**Convalidan:**

Los presentes

5.- Expediente DU-1509-2014: "D-11-5 - GODOY Ana Vanesa s/FOS y FOT.  
Profesional: Arq. Cabezas Ma. Victoria".

**Consideraciones previas:**

La profesional actuante solicita excepción al C.P.U., referido al local N° 12 de su propiedad denominado "Garage", dado que actualmente es utilizado como área de trabajo por "El Diario del Fin del Mundo - EDIAM".

**Propuesta:**

Dar curso a lo solicitado mientras se mantenga el uso de instalaciones gráficas.

**Convalidan:**

Los presentes.-

6.- Expediente DU-3403-2014: "L-31-8a - BADANO s/estacionamiento y accesibilidad.  
Arq. Piccone Hugo".

*"Los 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

"1904-2014, 110 Años de Presencia ininterrumpida en la Antártida Argentina"  
"DONAR ORGANOS ES DONAR VIDA"

...4///

Consideraciones previas:

El Profesional actuante solicita la excepción al C.P.U. y a la O.M. 3005, para los consultorios que se encuentran en el subsuelo de la propiedad ubicada en la sección L, Macizo 31, Parcela 8a, aduciendo que la frecuencia de uso es baja.

Propuesta:

Rechazar la solicitud de excepción a la O.M. 3005, en atención a que es factible la adecuación de las instalaciones. Por otra parte se considera viable dar curso a la excepción referente al estacionamiento vehicular, mientras mantenga el uso "Consultorio Odontológico".

Convalidan:

Los presentes.-

7.- Expediente DU-8055-2009: "F-30-45b - Fundac. Fueguinos Autoconvocados - Proyecto Urbano".

Consideraciones previas:

Los profesionales actuantes dependientes de la Dirección de Urbanismo Municipal, desarrolladores del proyecto urbano sobre la parcela denominada catastralmente como F-30-45b (Fueguinos Autoconvocados), plantean la realización de una dársena de retome vehicular para la calle sin salida proyectada en el sector. Tal situación se plantea en atención a la configuración topográfica de la parcela, la cual posee una importante pendiente transversal que impide la realización del coul de sac tradicional normado en el C.P.U.

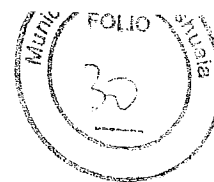
Por otra parte, se plantea una calle especial de 12 mts de ancho de mensura, debido a que solo albergará servicios en uno de sus veriles. El resto de las parcelas del conjunto poseen frente a vía pública.

Asimismo se tramita proyecto de Decreto Municipal que sería del caso dictar para incorporar la propuesta conforme a lo normado en el Artículo IV.4.7. "Parcelas de Interes Social".

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

///5...

*[Handwritten signatures and marks]*



...5///

**Propuesta:**

Dar curso al Proyecto planteado.-

**Convalidan:**

Los presentes.-

8.- Expediente DU-4489-2014: "Código de Planeamiento Urbano s/Modificación Art. VI.5.2 – Alturas mínimas de locales de cuarta clase".

**Consideraciones previas:**

En virtud de la gran cantidad de consultas realizadas por profesionales originadas durante las correcciones de planos de las alturas en locales de Cuarta Clase, se presenta la presente propuesta para su análisis.

**Propuesta:**

Se sugiere elaborar una propuesta general desde la Dirección de Urbanismo y presentarlo en la próxima reunión.

**Convalidan:**

Los presentes.

9.- Expediente DU-4500-2014: "O-6, 8, 9/12 – Andorra s/desafectación de calle y modificación de mensura".

**Consideraciones previas:**

La Dirección de Urbanismo presenta el Proyecto de modificación de mensura (desafectación de calle para ser incorporado al uso Residencial) del sector que nos ocupa, con el objeto de brindar más soluciones a la demanda, mejorar el sistema de redes de infraestructura, reorganizar un sector ocupado en el extremo Norte del Macizo 8 y mejorar la propuesta de parcelamiento del sector.

**Propuesta:**

Dar curso a la desafectación propuesta.

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

///6...

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.





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"  
"2014-Año de Homenaje al Almirante Guillermo Brown, en el Bicentenario del Combate Naval de Montevideo"

NOTA Nº 26/2014

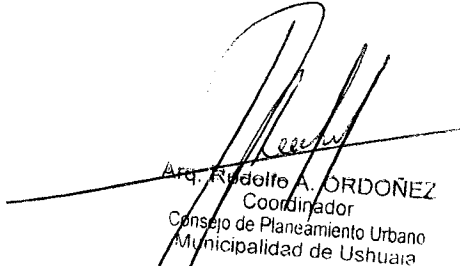
LETRA : Co.P.U.

USHUAIA, 3 JUN. 2014

SEÑOR INTENDENTE:

Me dirijo a Ud. a efectos de adjuntar el expte. DU-1509-2014: "D-11-5 - GODOY Ana Vanesa s/FOS y FOT. Profesional: Arq. Cabezas, Ma. Victoria", en el cual se incorporó lo resuelto por el Co.P.U. (Consejo de Planeamiento Urbano), en sesión ordinaria de fecha 29 de mayo 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. Rafael A. O'DONNELL  
Coordinador  
Consejo de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Ushuaia



Provincia de Tierra del Fuego  
Antártida, e Islas del Atlántico Sur  
República Argentina  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA  
S.S.P. y P.U.



"DONAR ORGANOS ES DONAR VIDA"  
"1904-2014. 110 Años de Presencia Ininterrumpida en la Antártida Argentina"  
"2014-Año de Homenaje al Almirante Guillermo Brown, en el Bicentenario del Combate Naval de Montevideo"

## PROYECTO DE ORDENANZA

ARTICULO 1º: EXCEPTUASE el cumplimiento del Artículo VII.1.2.1.1 del Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Ushuaia, autorizándose un Factor de Ocupación de Suelo igual a 0.78 a la obra ubicada en el predio identificada según catastro como Parcela 05, Macizo 11, Sección D del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, propiedad de la Señora Ana Vanesa Godoy, conforme a la documentación que obra en fojas 16,17 y 18 del expediente de obras N° 310/2013 del registro de la Dirección de Obras Privadas.

ARTICULO 2º: Lo establecido en el artículo 1º quedara sujeto a que se mantenga el uso en el inmueble de las instalaciones del Diario del Fin del Mundo – EDIAM SA.

ARTICULO 3º: Regístrese, pase al Departamento Ejecutivo para su promulgación, dese al Boletín Oficial Municipal para su publicación y ARCHIVESE.