



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

"2018- Año de los 44 Héroes del Submarino ARA SAN JUAN"

USHUAIA 06 AGO. 2018

NOTA N.º 128 /2018.-

LETRA: MUN.U.

SEÑOR PRESIDENTE:

Me dirijo a Usted, a efectos de elevar lo actuado en el Consejo de Planeamiento Urbano (Co.P.U.), en sesión ordinaria de fecha 13 de julio de 2018, en el marco del Expediente DU-2458-2018: "G-39-5 - ARAQUE, GUILLERMINA s/ C.E - C.P.U y Ord. 3678".

En tal sentido, para mayor información se adjunta a la presente el Expediente mencionado anteriormente, con Informe Depto E y N N°15/2018 de la Dirección de Urbanismo, Acta 196 del Co.P.U. de fecha 13 de julio de 2018, para su tratamiento en próxima sesión.

Sin otro particular, saludo a Usted muy atentamente.

Walter Vuoto  
**INTENDENTE**  
 Municipalidad de Ushuaia

SEÑOR PRESIDENTE  
 DEL CONCEJO DELIBERANTE  
 DE LA CIUDAD DE USHUAIA  
 Dn. Juan Carlos PINO  
 S \_\_\_\_\_ D

CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA	
MESA DE ENTRADA LEGISLATIVA	
ASUNTOS INGRESADOS	
6/08/18	Hs. 1330
759	Fojas: 34





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



NOTA N° 18 /2018

Letra: Dpto. Asist.Tec.- Adm.

Ushuaia, 11 de abril de 2018

Se realiza la apertura del expediente administrativo **DU-2458/2018**, de acuerdo al siguiente detalle:

**INICIADOR:**

Dirección Gral. de Desarrollo Urbano Amb. y O.T.

**TEMA:**

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

**ASUNTO:**

G-39-5 ARAQUE, Guillermina. S/ CE – CPU y Ord. 3678.



I.S.A. Javier Alejandro BENAVENTE  
Jefe Dpto. Asist. Téc-Admin. strativa  
Dir. Gral. Desarr. Urbano Ambiental y O.T.  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA



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



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA  
 D.V. M.L. S.S.G.  
 NOTA REGISTRADA N° 01398  
 FECHA 27/03/18 HORA 11:45  
 RECIBIDO POR POZA

DISPOSICIÓN D.U. N° 01 / 2007

ANEXO II

PLANILLA DE PEDIDO DE EXCEPCION

RECIBIDO  
 27 MAR 2018  
 Firma: POZA

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: BAHIA BROWN	N° 4247
PROPIETARIO:	GUILLERMINA ARSQUE	
OCUPANTE:	GUILLERMINA ARSQUE	
PROFESIONAL ACTUANTE:	ARQ. RODOLFO ROJAS	R.P.C.N°:
NOMENCLATURA CATASTRAL:	G-39-5	
ZONIFICACION:	R3	
N° DE EXPEDIENTE DE OBRA:	060/2007	
ARTICULOS DEL CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO A LOS QUE SE SOLICITA LA EXCEPCION:	VII.1.2.1.3 - VII.3.1.1	
ARTICULOS DEL CODIGO DE EDIFICACION A LOS QUE SE SOLICITA LA EXCEPCION:	III.11.1 - III.8	
N° DE ORDENANZA A LA CUAL SE SOLICITA EXCEPCION:	3678	

FIRMA DEL PROPIETARIO

*[Handwritten signature of Guillermina Arsque]*

FECHA:

27/03/18

FIRMA DEL PROFESIONAL O TECNICO RESPONSABLE

*[Handwritten signature of Arq. Rodolfo Rojas]*

Arq. Rodolfo Rojas  
 CATDF: 187 - RPC: 397

Por Disposición de LA SRA SECRETARIA PASE A LA DIR. GENERAL A FIN DE CONTINUAR TRAMITE

Maria Elena POZA IGLESIAS  
 Administración Territorial  
 Ushuaia

03 ABR 2018



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

DISPOSICIÓN D.U. Nº 01 / 2007

ANEXO I

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

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

Provincia de Tierra del Fuego.  
Antártida e Islas de Atlántico Sur.  
República Argentina.  
Municipalidad de Ushuaia.  
Dirección General de Rentas.



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



### CERTIFICADO DE SITUACION FISCAL REGULAR

**CERTIFICADO N°: 0007781/2018** emitido el 27/03/2018  
**CONTRIBUYENTE : D-26342533**  
**NOMBRE: ARAQUE, ANA GUILLERMINA**  
**DOMICILIO: BAHIA BROWN 4241 CP 9410**

El funcionario que suscribe, certifica que el contribuyente utsupra mencionado, se encuentra inscripto ante esta Dirección General, bajo el número de contribuyente indicado, encontrándose en situación Fiscal Regular, por los recursos y tributos que se detallan a continuación:

-----  
**Tasa General por Servicios Municipales**

Padron de Tasas Numero: 9138  
Nomenclatura Catastral: G 30039 0005  
Titular: ARAQUE, ANA GUILLERMINA (D-26342533)  
TASA GRAL POR SERVICIOS MUN.-SUJETO A VERIFICACION Exp: 0--0

-----  
**Impuesto Inmobiliario**

Padron Inmobiliario N°: 9138  
Nomenclatura Catastral: G 30039 0005  
Titular: ARAQUE, ANA GUILLERMINA (D-26342533)  
IMPUESTO INMOBILIARIO - SUJETO A VERIFICACION Exp: 0--0

-----  
NO VALIDO PARA BAJA IMPOSITIVA  
NO VALIDO PARA ESCRITURA

Se extiende la presente a solicitud de la parte interesada para ser presentada ante: DIRECCION DE OBRAS PRIVADAS - MUN. USHUAIA  
VALIDO HASTA EL: 26/04/2018

.....  
INTERVINO

Erica MONSIE ALVARADO  
Adm. Inmob. 2018  
Dirección General de Rentas  
Municipalidad de Ushuaia

.....  
Vto. Bno DIRECCION GENERAL DE RENTAS

Celeste Yanina CONTRERAS  
Jefa Div. Atención al Público  
Dirección Gral. de Rentas  
Municipalidad de Ushuaia

RECIBI CONFORME: .....

FIRMA

.....  
ACLARACION

.....  
DOCUMENTO



**USHUAIA**  
MUNICIPALIDAD

Dirección General de Rentas.  
Provincia de Tierra del Fuego.  
Antártida e Islas del Atlántico Sur.  
CUIT 30-54666281-7

**CONTADO INMOBILIARIO**

www.ushuaia.gov.ar

"2017, año del 35° Aniversario de la Gesta de Malvinas:  
Honor y Gloria a nuestros Héroes, ayer, hoy y siempre."



**USHUAIA**  
Capital de  
MALVINAS

**ARQUE, ANA GUILLERMINA (29073) (D-26342533)** **26/03/2018**

**BAHIA BROWN 4241 CP 9410** NCtrl:G 30039 0005

**(0)** BAHIA BROWN 4241 CP 9410

**PDRN: D-00009138** **Ejer: 0000001708/2018** **11801000000001708001** **26/03/2018** **10/05/2018**

<b>CONCEPTO</b>	<b>IMPORTE</b>	<b>INCLUYE</b>
sol de excepción a las normas	1.000,00	
sol de excepción las normas CPU	2.000,00	

Deb/Cred:108(00000000 0000)  
Tabla: (General)  
Variaciones:

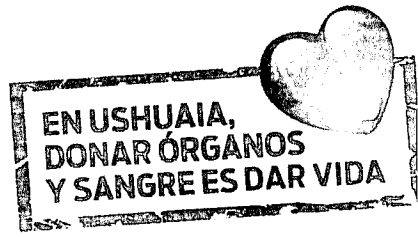


1 Talón para el Contribuyente

**IMPORTANTE:** El presente recibo tendrá validez solo cuando exista el sello y firma del ente recaudador o cuando se encuentre adherido a débito automático.  
La presencia en este comprobante no implica el pago de otras deudas adeudadas.

**TOTAL**

**\$3,000.00**




Link Pagos: Cod=29460009138, desde [www.linkpagos.com.ar](http://www.linkpagos.com.ar) Y cajeros Link, las 24hs todos los días.



Estamos más cerca.  
**elegimos escucharte**

**Gracias al Centro de Operadores de ATENCIÓN AL VECINO**  
Ahora tus reclamos, sugerencias, denuncias y mensajes serán atendidos On-line



Ushuaia, 22 de Marzo de 2018

## MEMORIA DESCRIPTIVA



### Nomenclatura Catastral:

Sección: **G**  
Macizo: **39**  
Parcela: **05**  
Domicilio: **Bahía Brown N° 4241**

### A. ANTECEDENTES:

El inmueble de referencia, cuya titular es la Sra. Guillermina ARAQUE, se encuentra ubicado en calle Bahía Brown N° 4241, que a los efectos de la Zonificación del Código de Planeamiento Urbano, le corresponde la denominada "Residencial N° 3".

De acuerdo a lo expresado en el Código de Planeamiento Urbano, son "...Zonas destinadas a la localización preferencial de viviendas con densidad alta, media y baja, con tratamientos particulares en cuanto a formas y ocupación del suelo, circundadas e incluyendo en ellas mismas amplios espacios verdes con el fin de garantizar y preservar las buenas condiciones de habitabilidad, admitiéndose usos conexos y complementarios con el residencial..."

En particular, la Zonificación "R3", es definida como "...Área de vivienda unifamiliar y bifamiliar con características tendientes al Barrio Parque con usos recreativos de esparcimiento, así como áreas de reservas paisajísticas..."

El Uso Principal previsto es **Vivienda Bifamiliar**, mientras que el Uso Complementario admitido es **Comercio minorista, Talleres e Industrias Artesanales y Servicios Personales según tabla de usos.**

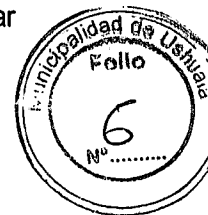
En el caso bajo análisis, la obra originalmente construida fue una Vivienda Unifamiliar de 170 m2 aproximadamente, con planos aprobados.

Luego se tramitó un Proyecto de Modificación de Obra en Ejecución más Ampliación que también se aprobó, en el que se planteó la construcción de un Quincho Familiar.

Cabe acotar que en esta instancia se aprobó el proyecto Sin Retiro Obligatorio, amparado en el Art. V.3.7.a) del Código de Planeamiento Urbano "Excepción a la Obligatoriedad del Retiro según Características Topográficas y Forestales". Lo que se pretendió en ese momento fue evitar tener que hacer una estructura desproporcionada (producto de la pendiente) en relación a la superficie a ampliar.

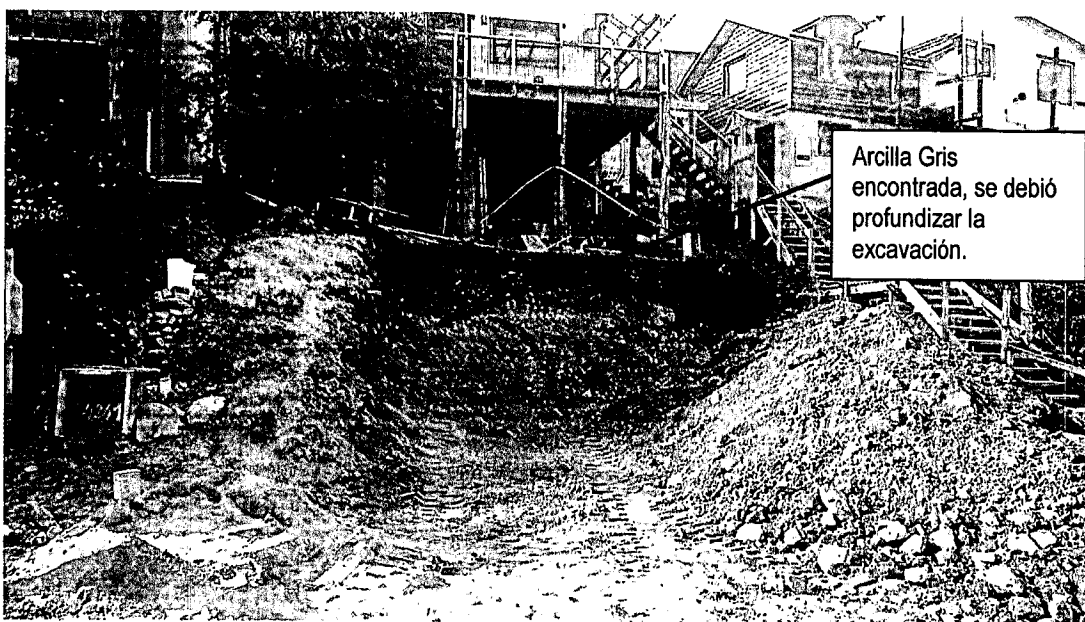
Además, debido a un error involuntario, se estableció como R2 la zonificación del inmueble, con sus correspondientes indicadores urbanísticos, y así fueron aprobados por la Dirección de Obras Privadas.

Una vez iniciada la obra, surgieron una serie de situaciones que llevaron a ejecutar cambios en la misma, a saber:



1. En primer lugar, a pedido de la Comitente se resolvió "espejar" la Planta, por una preferencia en las condiciones de visuales y asoleamiento, respetando los retiros laterales programados originalmente.
2. Luego, durante la ejecución de la tarea de "Excavación a Mano" para la realización de las "Fundaciones de Bases Aisladas", se excavó la profundidad de 1 m aproximadamente, encontrándose arcilla gris, material de suelo que no resulta apto para soportar estructuras, por su inestabilidad en presencia de humedad y/o agua. Debido a ello se tuvo que profundizar la excavación hasta superar la capa de arcilla gris y, como consecuencia de la separación entre las bases (3,20 m promedio), al proporcionar talud con pendiente a los pozos para evitar desmoronamientos, los mismos prácticamente se unificaron, resultando muy difícil mantener la estabilidad de las excavaciones. Se resolvió retirar el material sobrante y nivelar el fondo de las excavaciones originales al llegar a suelo firme. Esta tarea tuvo que realizarse con ayuda de una máquina retroexcavadora. De esa manera se realizó el cambio de tipología de fundaciones de "Bases Aisladas" a "Platea de Fundación".

Se incorpora seguidamente la Fotografía N° 1 tomada durante la ejecución de los trabajos, en la que se visualiza el perfil de la excavación en el que se aprecia la capa de arcilla gris:



Fotografía N° 1

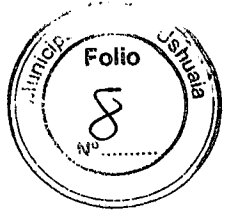


**Código de Edificación:**

1. Art. III.11.1: Vista a predios linderos (Locales N° 2 y 3).
2. Art. III.8: Ventilación en Locales N° 2 y 3.
3. Art. III.6: Escalera. Fue subsanado.

**Código de Planeamiento Urbano:**

4. Art. VII.1.2.1.3: Retiro Frontal Obligatorio, FOS y FOT.
5. Art. VI.3.1.1: Lado Mínimo en Local N° 3 (Lavadero).
6. Ordenanza N° 3678: Cuerpos salientes sobre Línea Municipal.



Respecto del punto N° 2 del listado precedente, se informa que fue subsanado en la última presentación realizada en fecha 08/01/2018.

En relación a los puntos restantes, se realizó un informe en la fecha indicada en el párrafo precedente, con los descargos a cada uno de los puntos, el cual se adjunta en copia, sin obtener una devolución por parte de la Dirección de Obras Privadas, salvo la indicación de "...regularizar situación sobre el frente de la parcela y documentación la cual debe cumplir con la normativa vigente..."

Ante tal situación, se solicita la excepción a los Artículos correspondientes al Código de Edificación, al Código de Planeamiento Urbano y a la Ordenanza Municipal N° 3678, en virtud de las razones que se exponen a continuación:

**C. PEDIDO DE EXCEPCIÓN AL CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO Y A LA ORDENANZA MUNICIPAL N° 3678:**

1. Art. III.11.1 (CE): Vista a predios linderos (Locales N° 2 y 3).

DESCARGO: Se informa que entre el inmueble de la referencia y el predio lindero a que hace alusión la observación, existe una diferencia de nivel de 4m aproximadamente; lo que se visualiza desde las ventanas de los Locales N° 2 y 3, es el perfil del suelo con pendiente. De esta manera no existe en la práctica una invasión visual hacia la vivienda lindera.

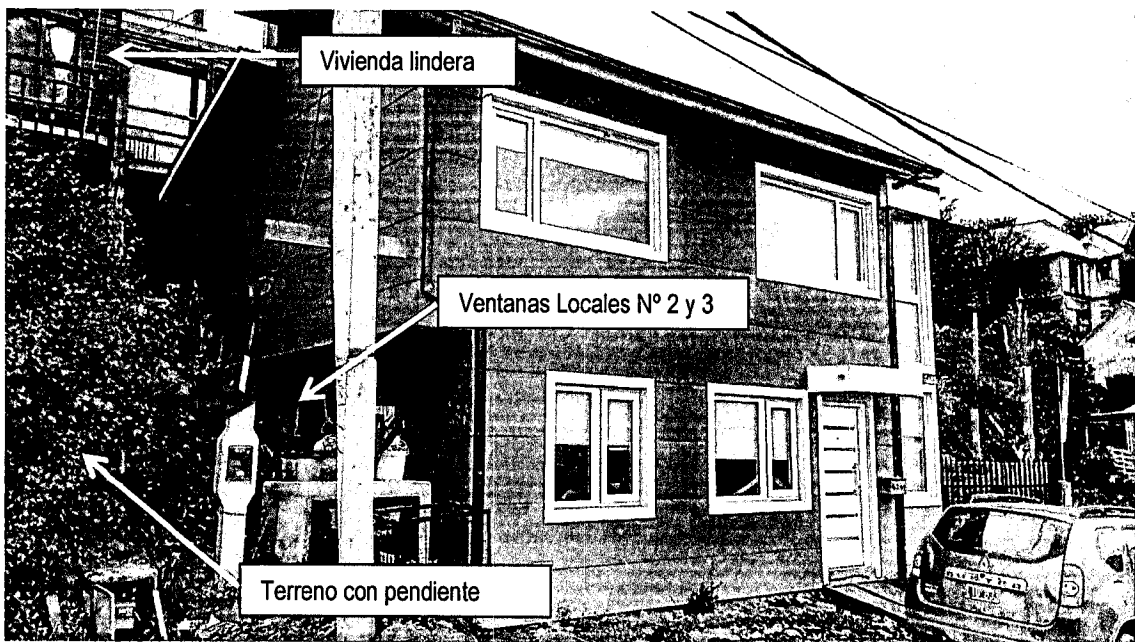


Foto N° 1: Diferencia de niveles entre uno y otro inmueble.

De acuerdo a lo visualizado, se advierte que no existe actualmente una invasión visual al predio lindero.

2. **Art. III.8 (CE):** Ventilación en Locales N° 2 y 3.

**DESCARGO:** Entiendo que las dimensiones de las ventanas de los Locales 2 y 3 supera a la superficie requerida en la reglamentación para locales de segunda clase. Además, ventilan a un Patio Auxiliar con una superficie superior a lo establecido en el Art. V.2.3 (CPU).



4. **Art. VII.1.2.1.3 (CPU):** Retiro Frontal Obligatorio, FOS y FOT.

**DESCARGO:** El punto 4 del listado precedente describe el incumplimiento del artículo de la citada norma, aunque refiere a dos cuestiones que requieren un análisis por separado:

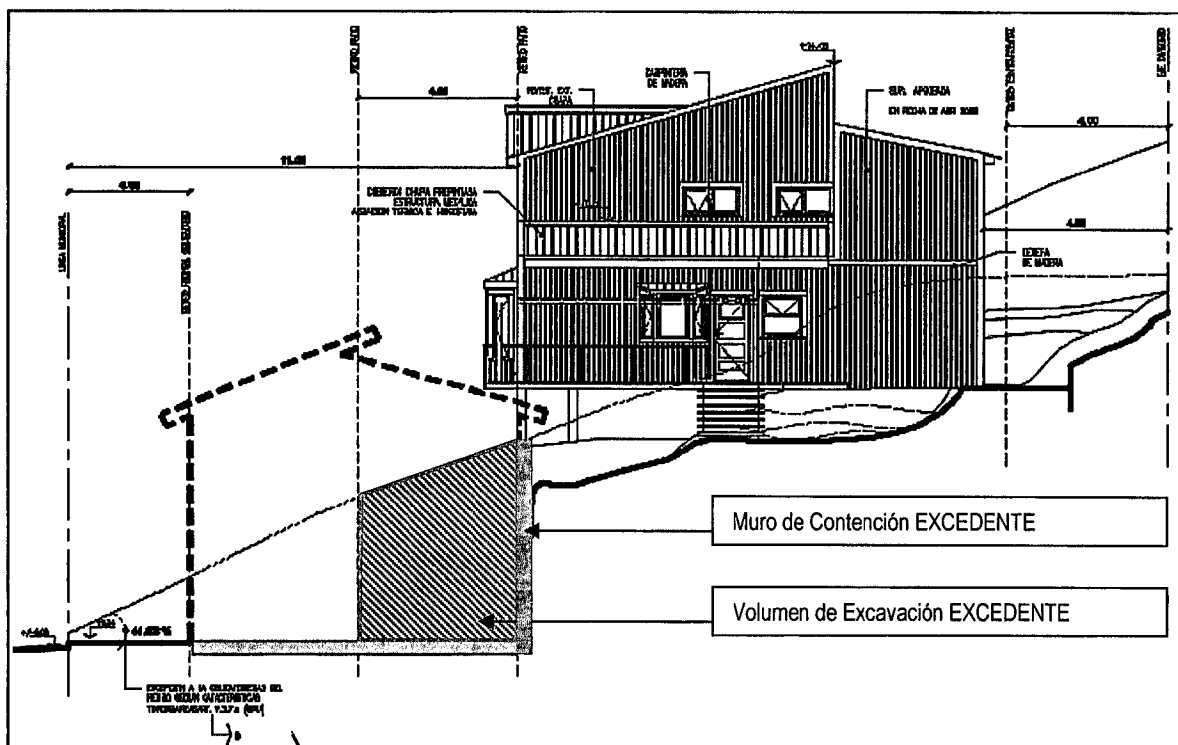
a) **Retiro Frontal Obligatorio:**

Como ya se explicó antes, oportunamente se gestionó y la Dirección de Obras Privadas aprobó el Proyecto de Modificación de Obra en Ejecución y Ampliación Sin Retiro Obligatorio, amparados en el Art. V.3.7.a) del Código de Planeamiento Urbano "Excepción a la Obligatoriedad del Retiro según Características Topográficas y Forestales". Ello, a los fines de evitar tener que hacer una estructura desproporcionada (producto de la pendiente) en relación a la superficie a ampliar.

En ésta oportunidad la misma Dirección de Obras Privadas modificó su criterio y, por el hecho de haberse incrementado la superficie de diseño, interpretó que no corresponde la aplicación de tal artículo de excepción.

A mi entender, le sigue correspondiendo el beneficio argumentado en aquella oportunidad, ya que por un lado, la norma no impone un límite de superficies o proporciones a proyectar, para que pueda ser aplicada.

Por otra parte, resulta técnicamente evidente que la aplicación del retiro frontal, seguiría exigiendo una solución estructuralmente desproporcionada en relación a la superficie proyectada, lo cual se evidencia a simple vista en el siguiente croquis:





Queda claro que las Pendientes del terreno superiores al 40%, junto a la Estructura desproporcionada y Mayores Volúmenes de Movimiento de Suelos que se debieran haber realizado, configuran los supuestos que justifican la aplicación del Art. V.3.7.a) (CPU).

**b) FOS / FOT:**

En el caso del FOS y FOT que se exceden, dicho incumplimiento surge de un error involuntario por parte de quien suscribe y de la Dirección de Obras Privadas, ya que el Proyecto de Modificación de Obra en Ejecución y Ampliación que fuera presentado y aprobado oportunamente (fs. 136 del expediente de obra), incluye la zonificación "R2" en su carátula, así como el FOS = 0,60 y FOT = 1,20.

A partir de la Observación N° 2 a los Planos de Arquitectura, en la que se indica que corresponde la Zonificación "R3", se realizó una revisión del cálculo tanto del FOS como del FOT, y se detectó un error en la manera de computar ambos. Para el cálculo presentado en fecha 08/01/2018, se consideró lo establecido en el Art. V.1.6.b) (CPU), con lo cual el mismo arrojó los valores de FOS = 0,49 y FOT = 0,74, que se encuentran dentro del requerido por la norma y no precisarían de excepción.

**5. Art. VI.3.1.1 (CPU): Lado Mínimo en Local N° 3 (Lavadero).**

DESCARGO: Este artículo se refiere al Local N° 3 – Lavadero, en el que se verificó que uno de los lados no cumple con la medida establecida como Lado Mínimo. La norma establece una dimensión no inferior a 1,50 m, mientras que el local presenta una cota de 1,46 m, existiendo una diferencia de 4 cm. No obstante, la diferencia no resulta significativa (2,6 %) y no obstaculiza funcionalmente ni en sus condiciones de habitabilidad el uso del local Lavadero.

**6. Ordenanza Municipal N° 3678:**

DESCARGO: La citada norma se refiere a la prohibición de ejecutar "Cuerpos Salientes" de más de 30 cm por fuera de la línea municipal. En este caso, debido a un error de interpretación del personal que ejecutó los trabajos, se realizó el techo con una prolongación que, junto a la canaleta, supera la dimensión límite que establece la ordenanza (30 cm). No obstante, la extensión del techo propiamente dicho es de 30,6 cm aproximadamente, quedando la canaleta fuera de la cota máxima permitida.

Por último, se aclara que no constituye un "cuerpo saliente" propiamente dicho, que genere la invasión del espacio urbano con un local habitable, sino solamente la prolongación del techo que junto a la canaleta sobrepasó el límite establecido.

---

## 7. SITUACIÓN REGLAMENTARIA DEL ENTORNO INMEDIATO:

Para tener la mayor cantidad posible de elementos de análisis, se realizó un relevamiento en el entorno inmediato del inmueble bajo análisis, encontrando que existen casos en los que no se ha practicado el retiro frontal.

Posiblemente se deba al mismo elemento condicionante que afectó el proyecto desarrollado en este caso: la topografía del terreno que presentaba una pendiente que obligaba a la ejecución de movimientos de suelo y/o estructuras que económicamente implicaban una desproporción en relación con la obra a ejecutar.



---

## 8. RELEVAMIENTO FOTOGRAFICO:



Foto N° 2: Situación actual del inmueble.



Foto N° 3: Entorno inmediato. Inmuebles sin Retiro Frontal.

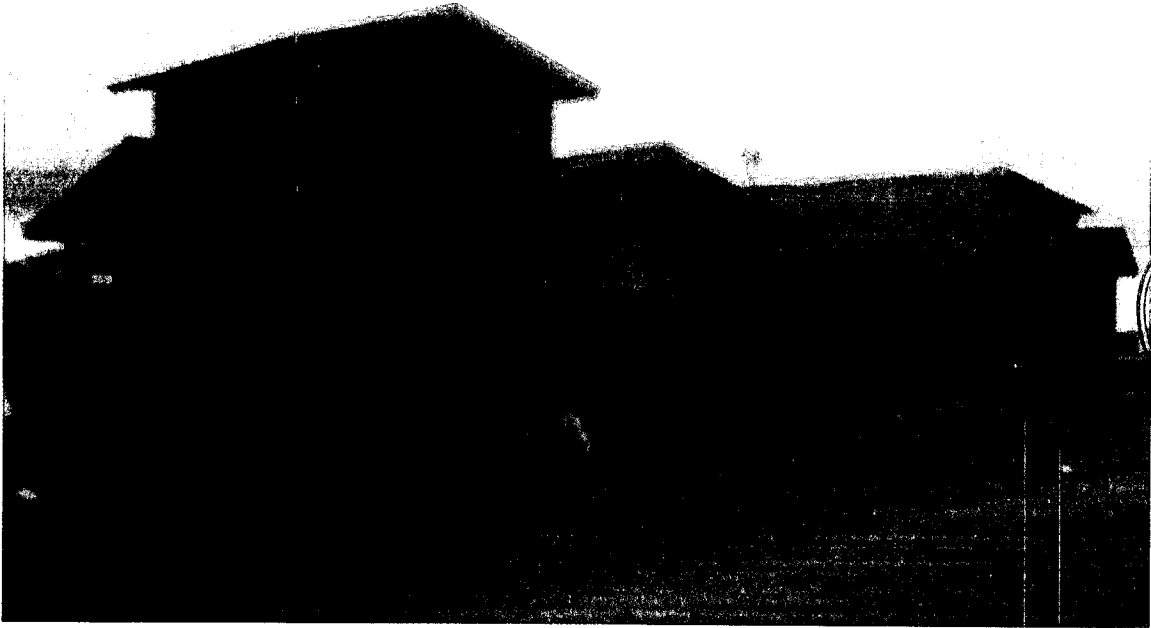


Foto N° 4: Entorno inmediato. Inmuebles sin Retiro Frontal.



Foto N° 5: Entorno inmediato. Inmuebles sin Retiro Frontal.



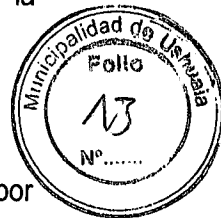
Foto N° 6: Entorno inmediato. Inmuebles sin Retiro Frontal.

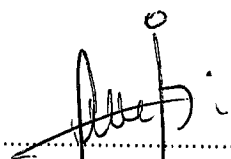
*[Handwritten signature]*

**9. SOLICITUD:**

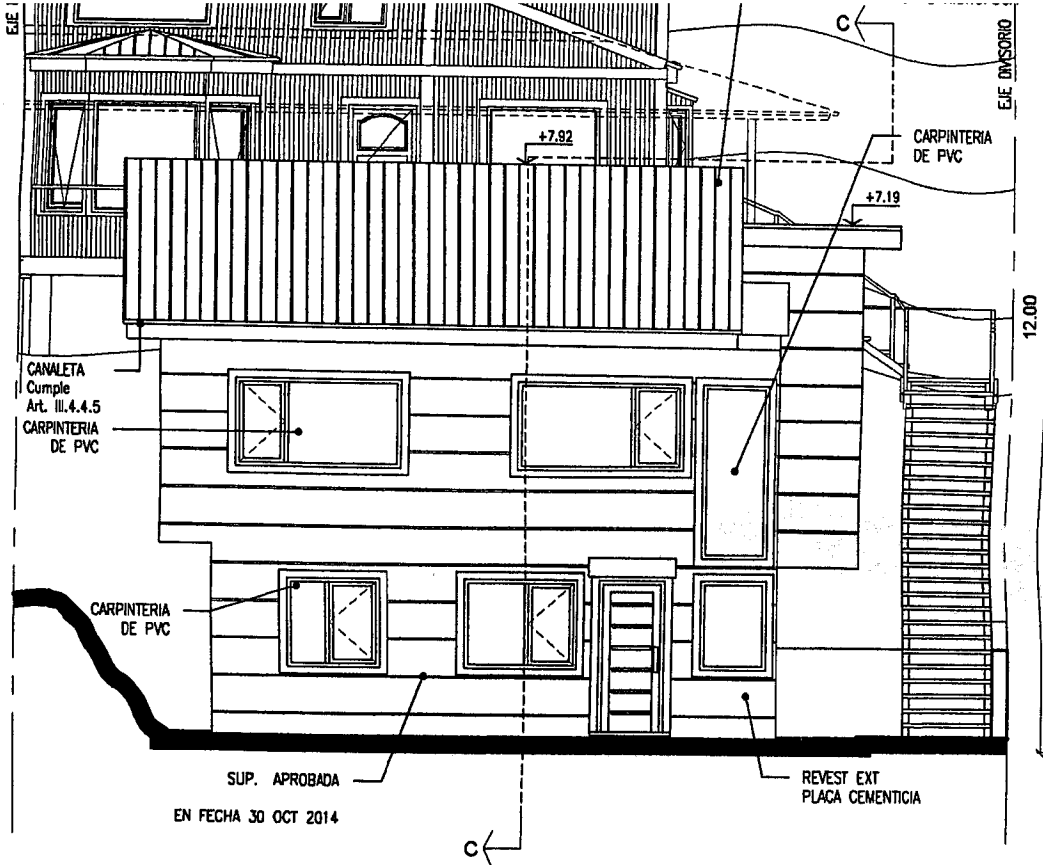
Sobre la base de lo anteriormente expuesto, se solicita una excepción a los Art. mencionados en los puntos 1, 2, 4, 5 y 6 del apartado "B" del presente informe, a los efectos de poder regularizar la situación "antirreglamentaria" en la que se encuentra el inmueble de la referencia.

Sin más que agregar, y a la espera de una resolución favorable al pedido efectuado por mi comitente, saludo a Uds. atentamente.-

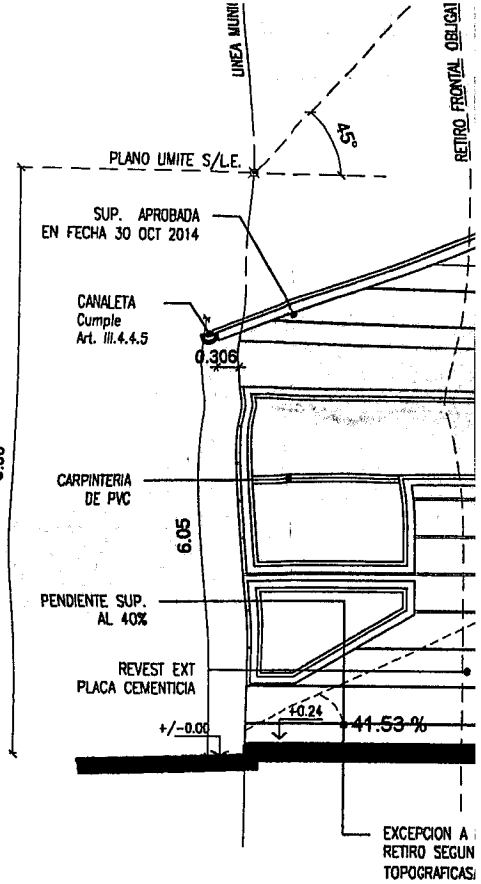


  
-----  
Arq. Rodolfo ROJAS  
MP CATDF N° 187 - RPC N° 187

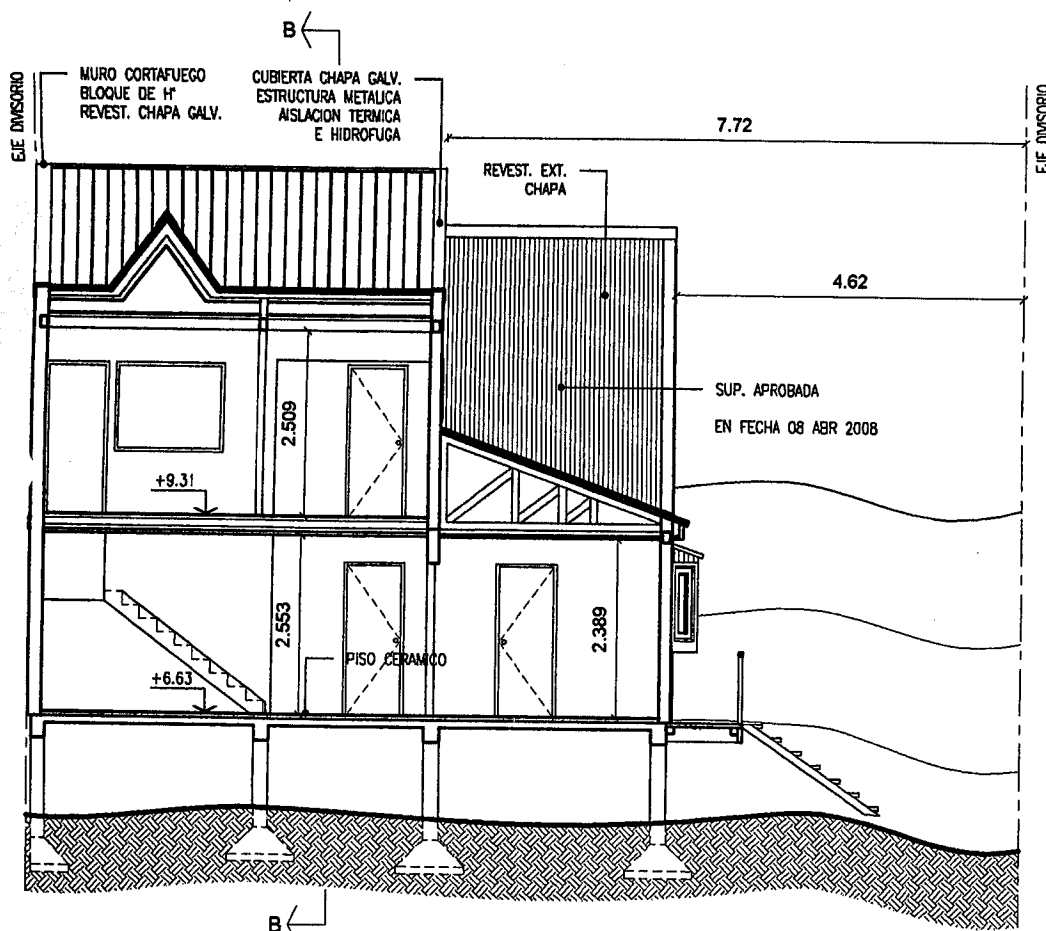




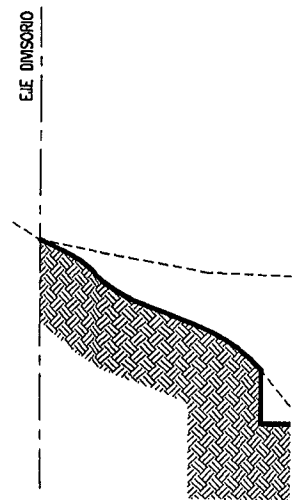
VISTA FORNTAL  
UNIDAD "01" | ESC.: 1:100



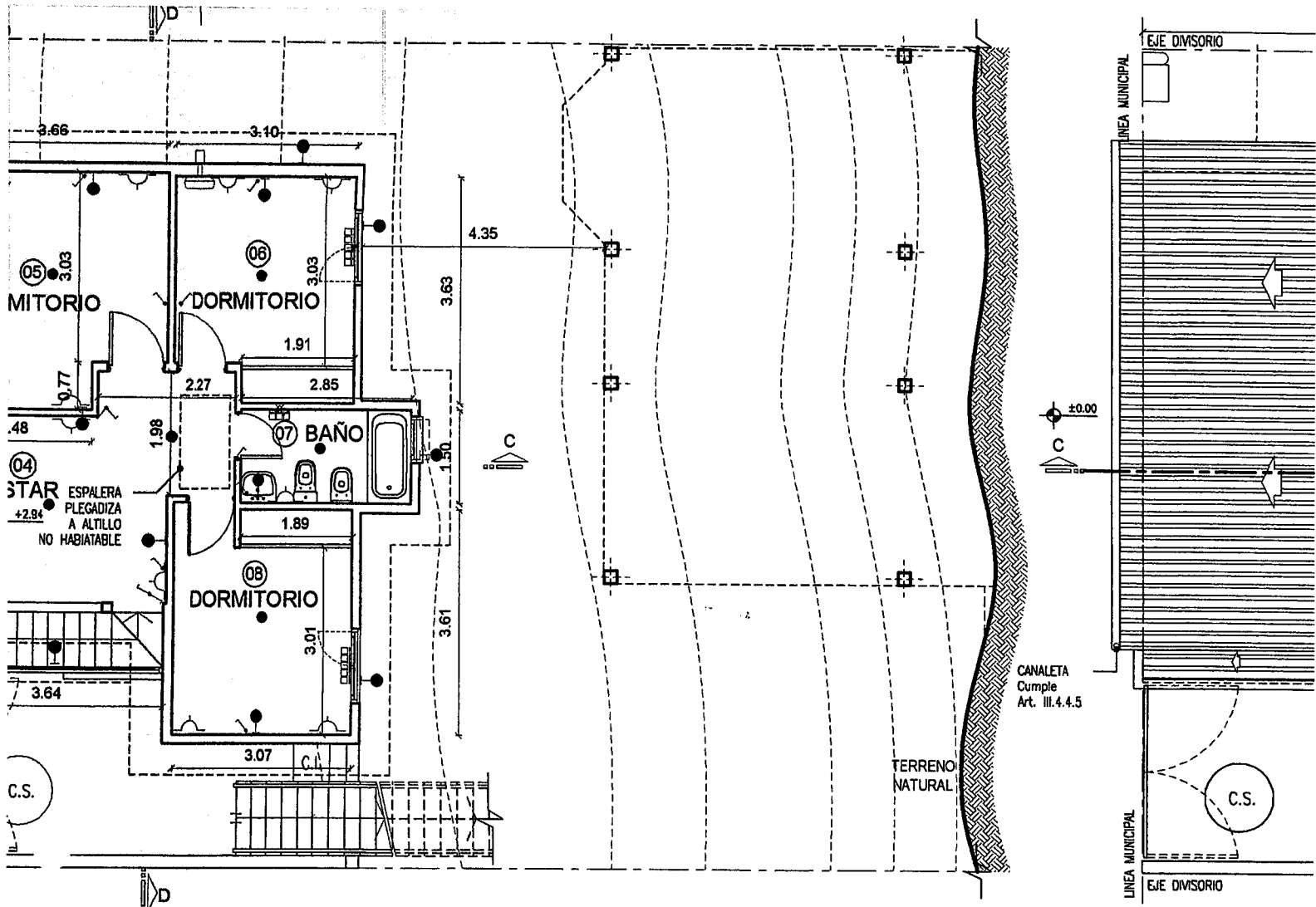
VISTA LATERAL  
UNIDAD "01" Y "02"



CORTE A-A | ESC.: 1:100

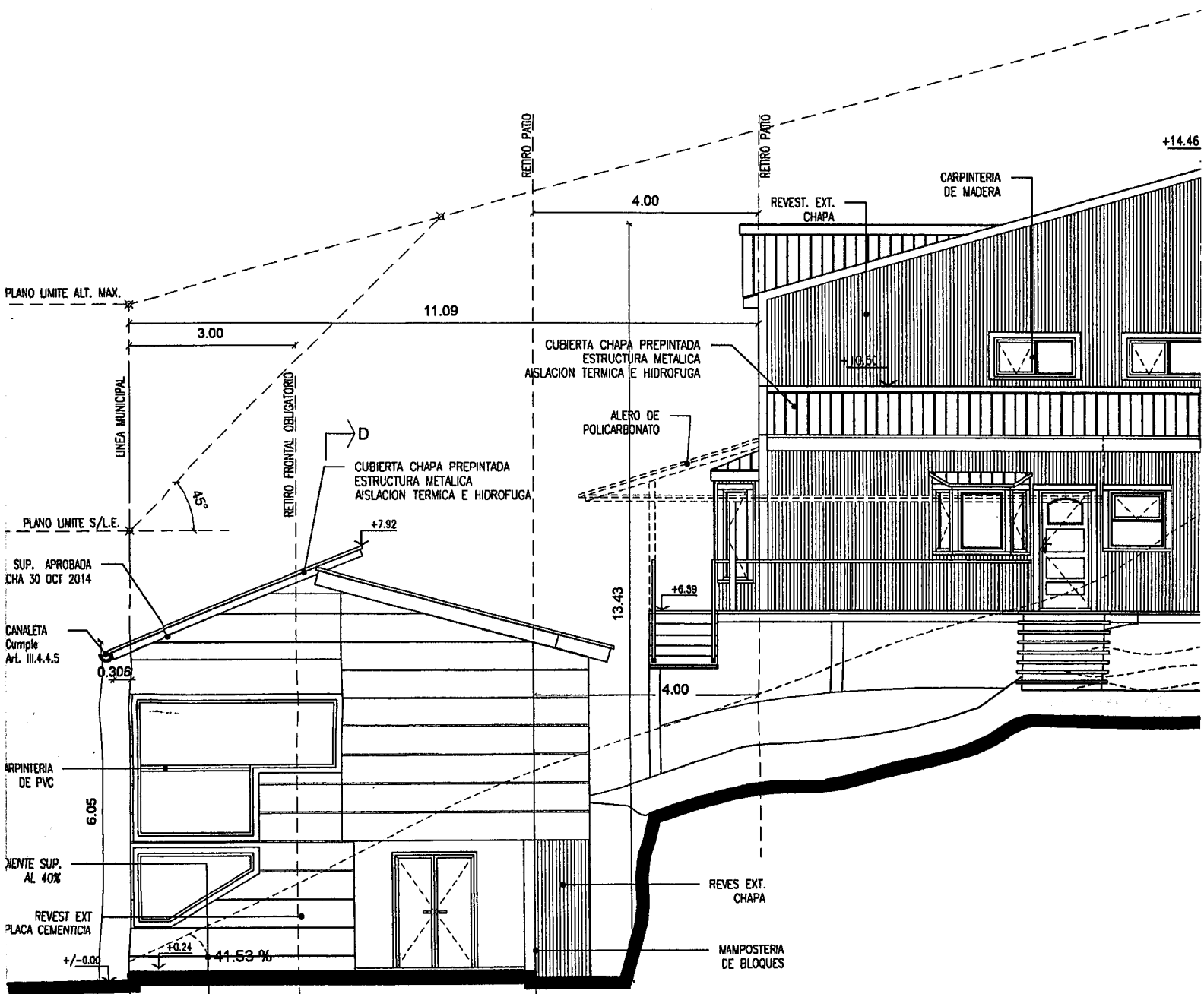


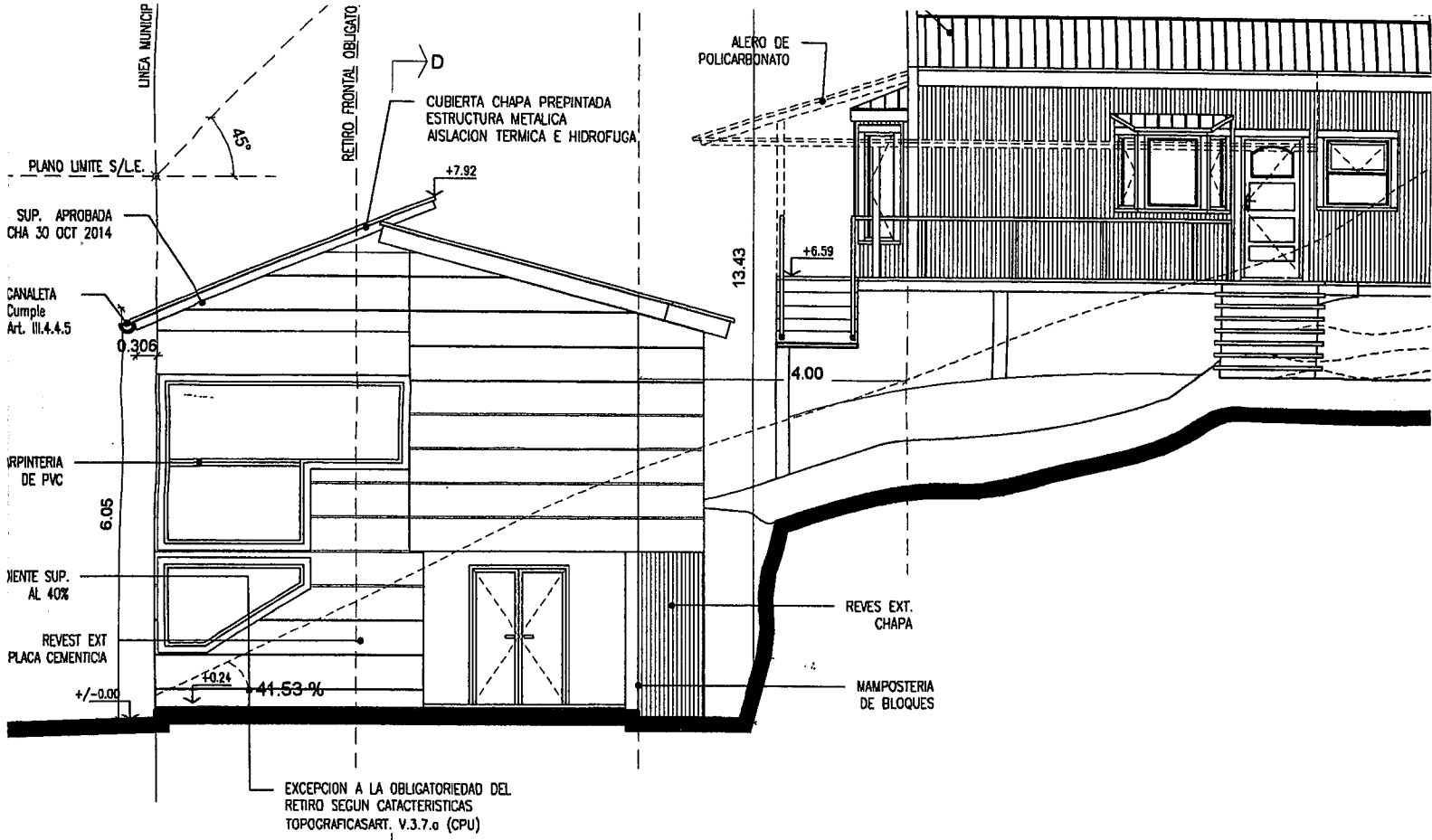
CORTE B-B | ESC.: 1:100



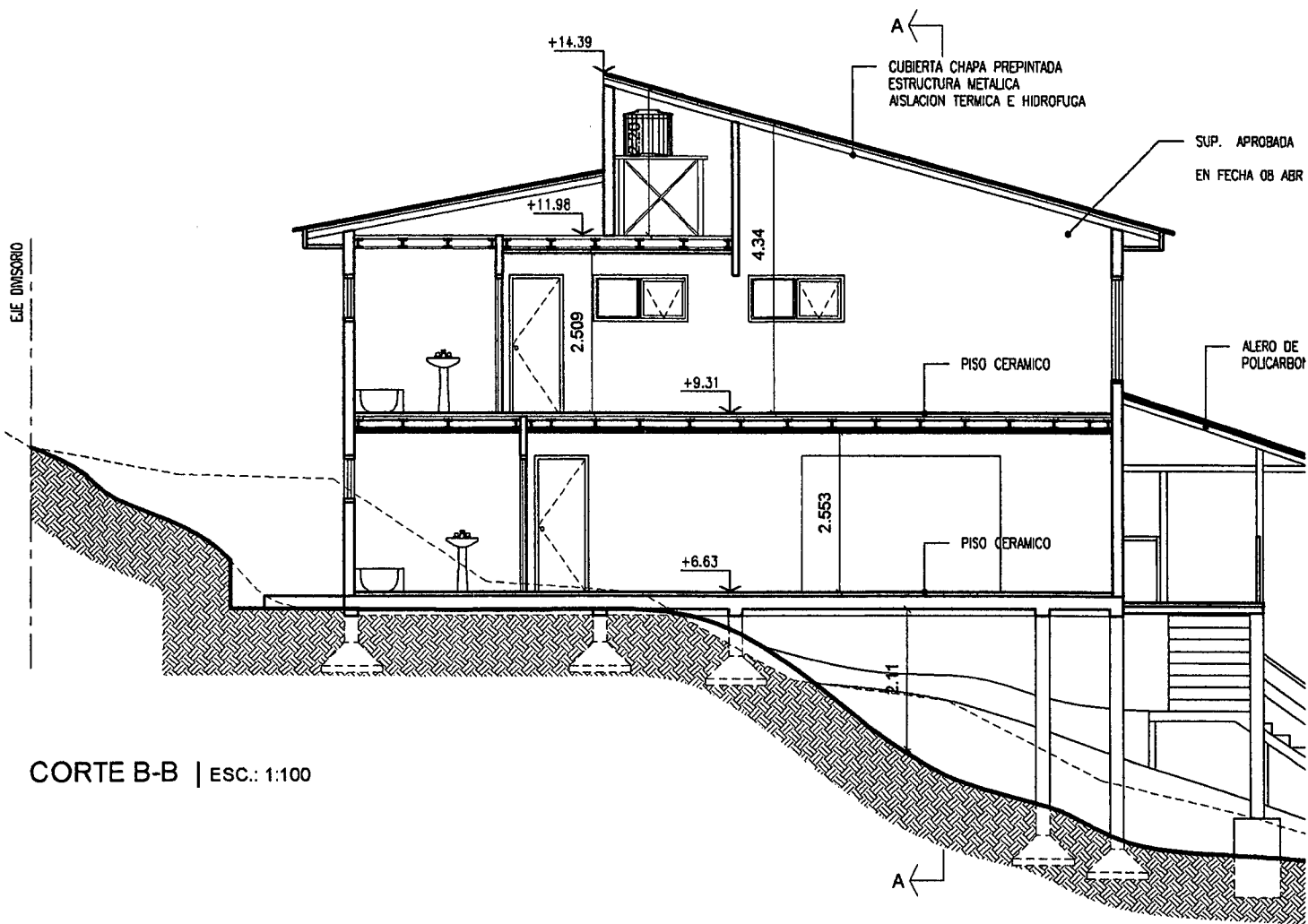
A NIVEL +2.94 | ESC.: 1:100

PLANTA NIVE

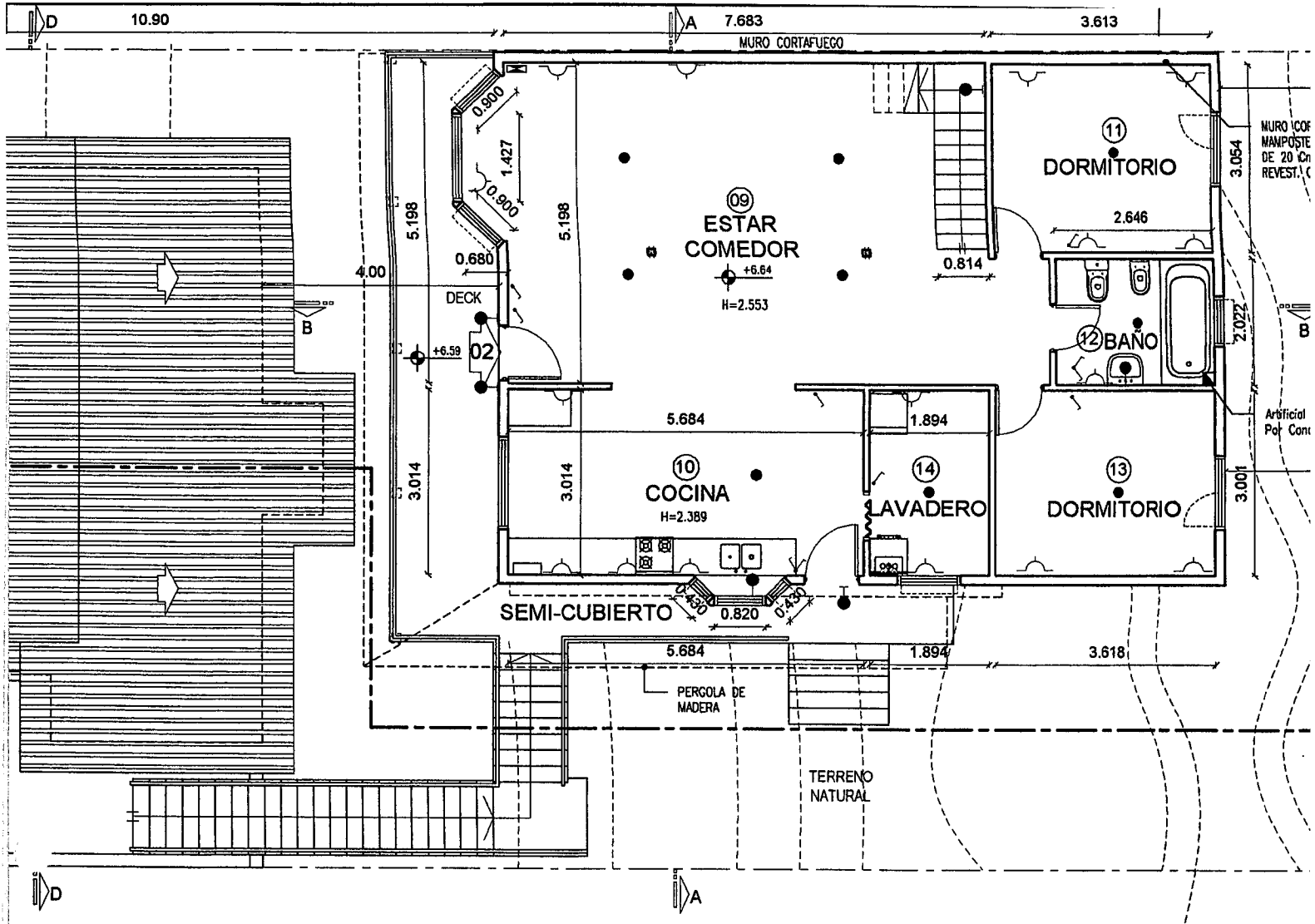




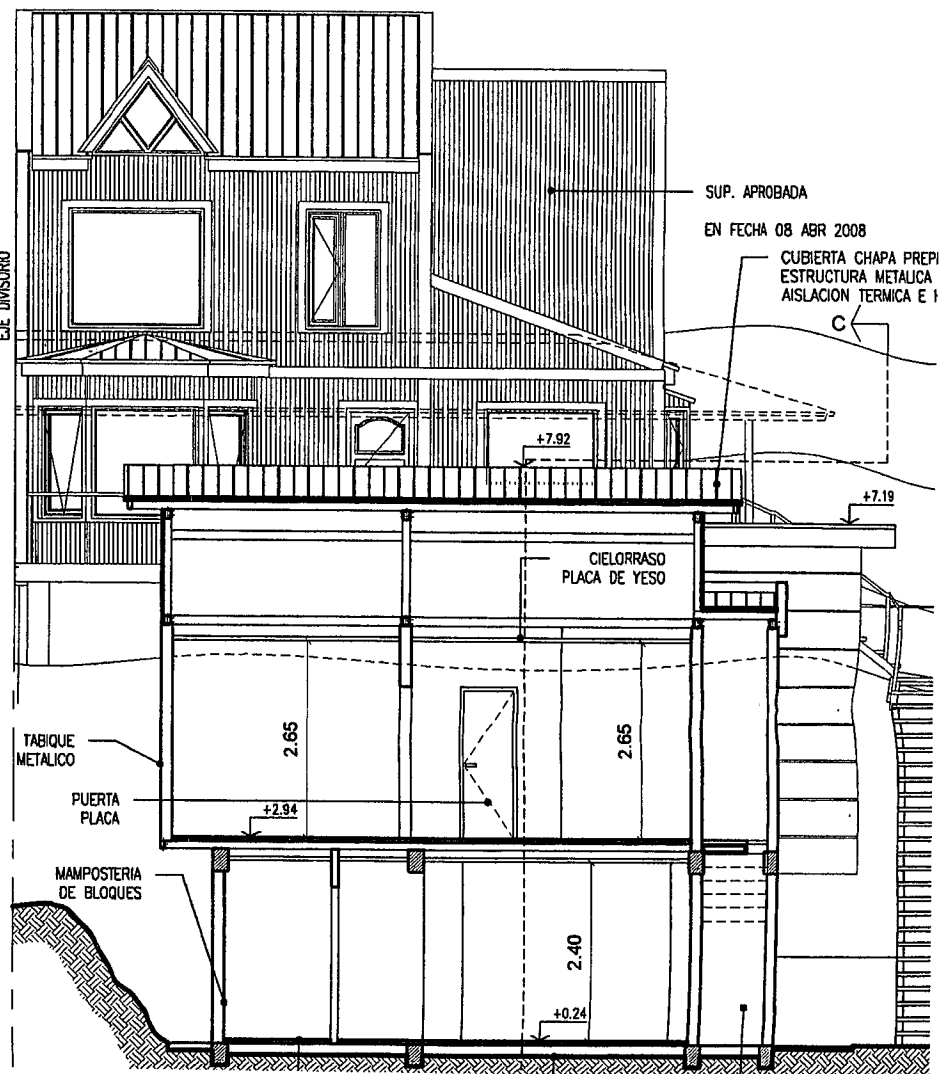
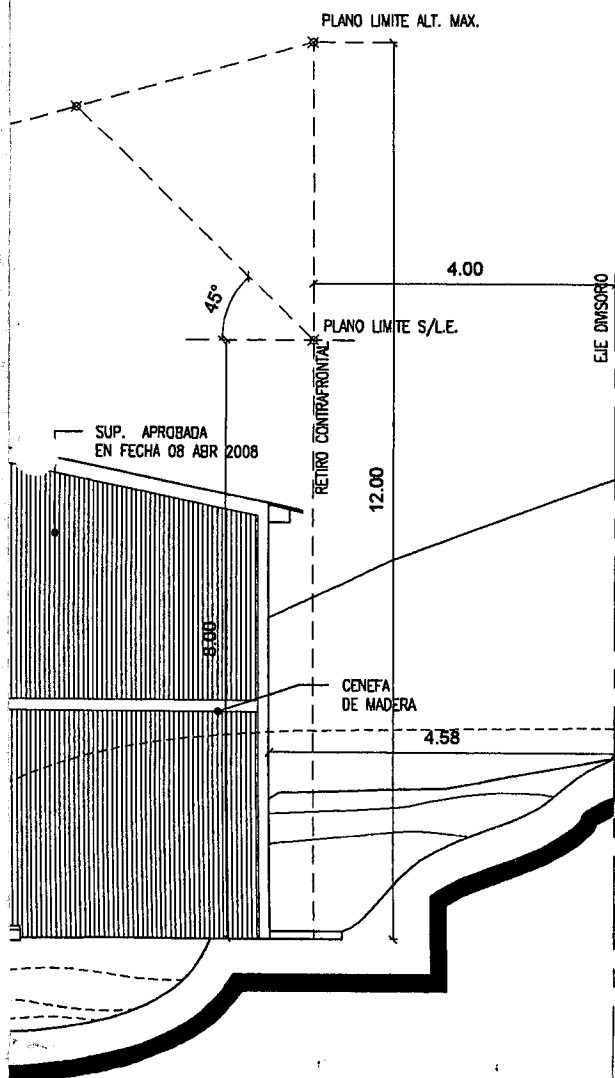
VISTA LATERAL UNIDAD "01" Y "02" | ESC.: 1:100

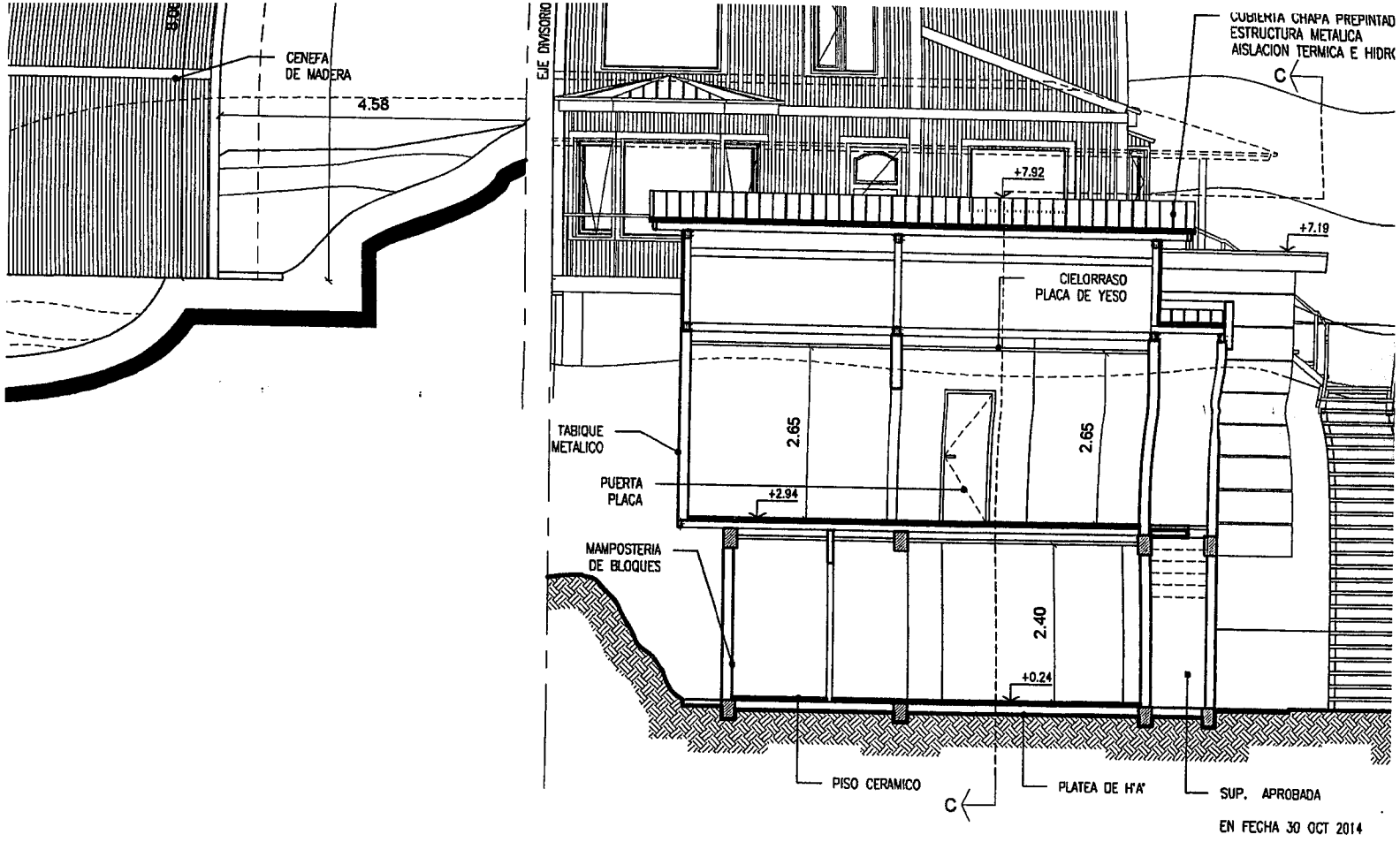


CORTE B-B | ESC.: 1:100

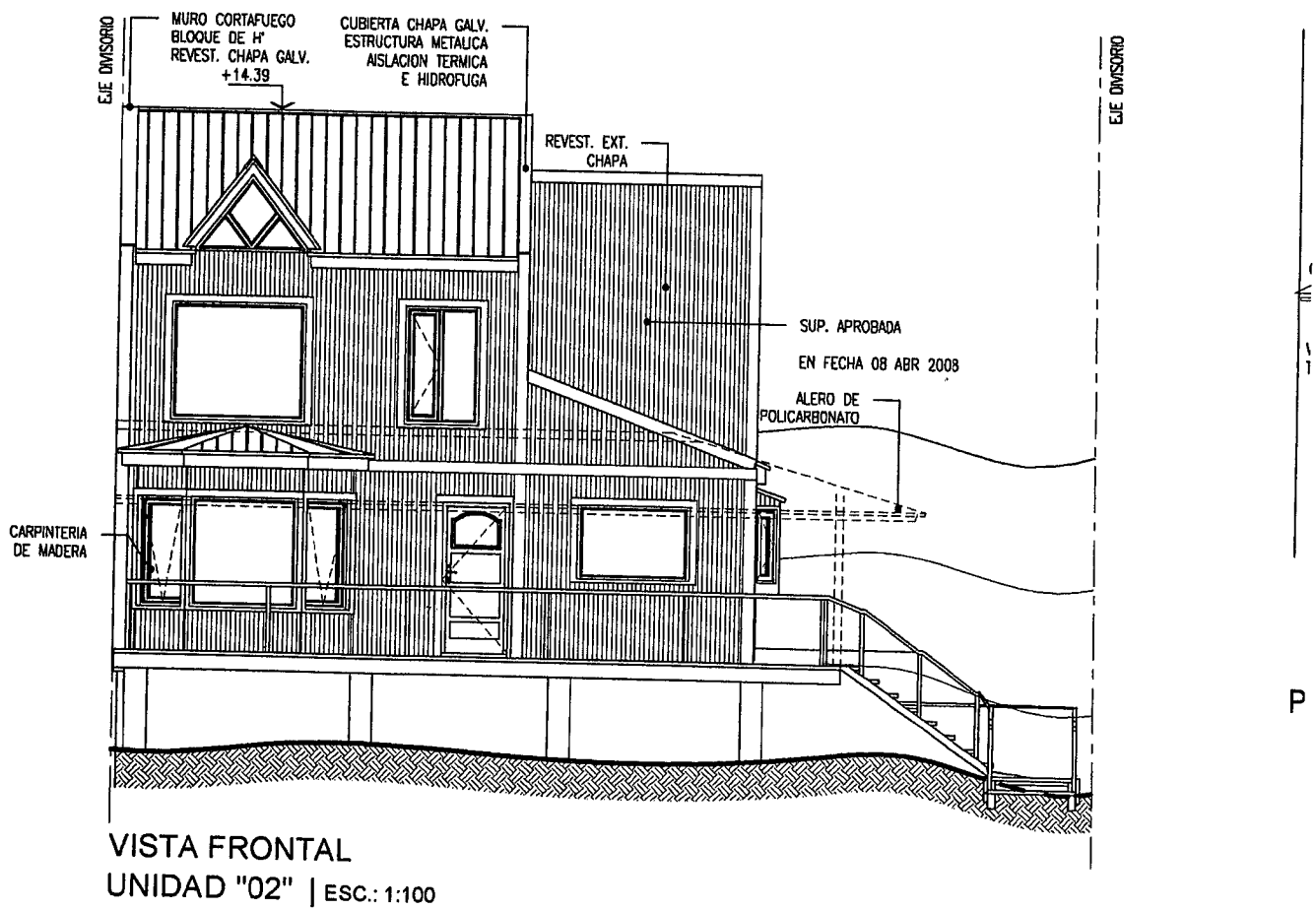


+6.64 | ESC.: 1:100

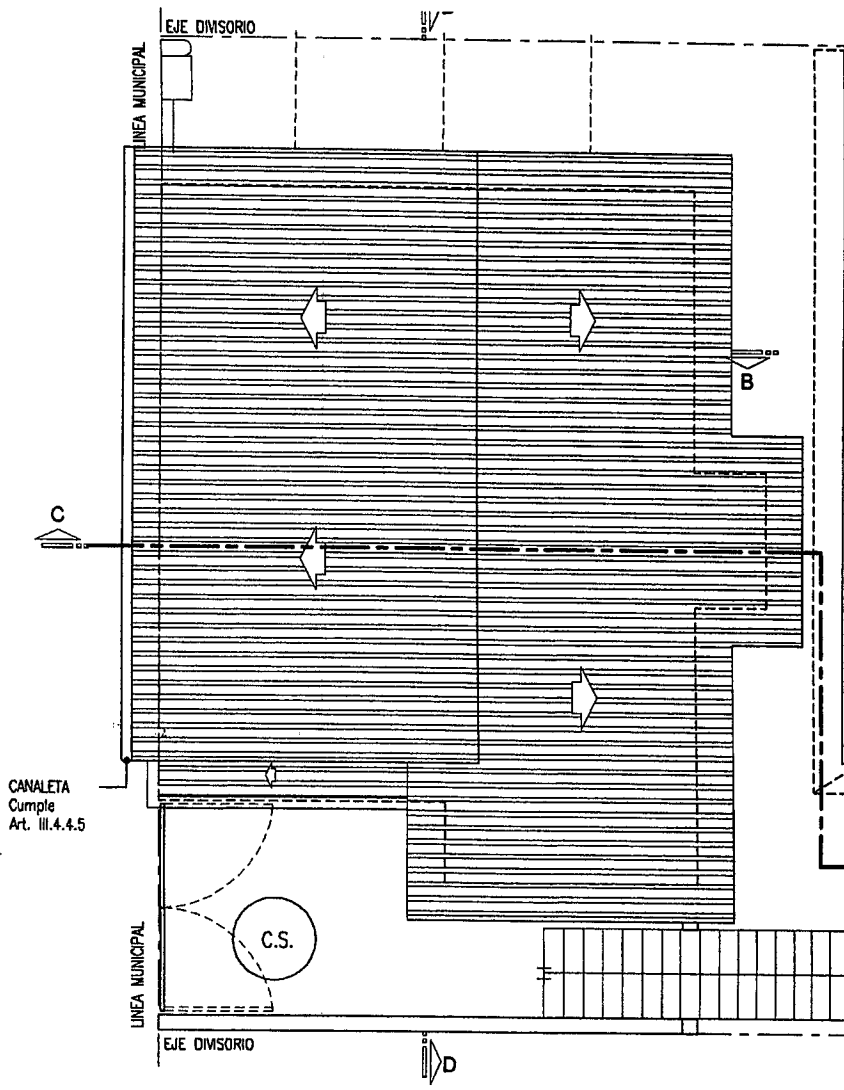
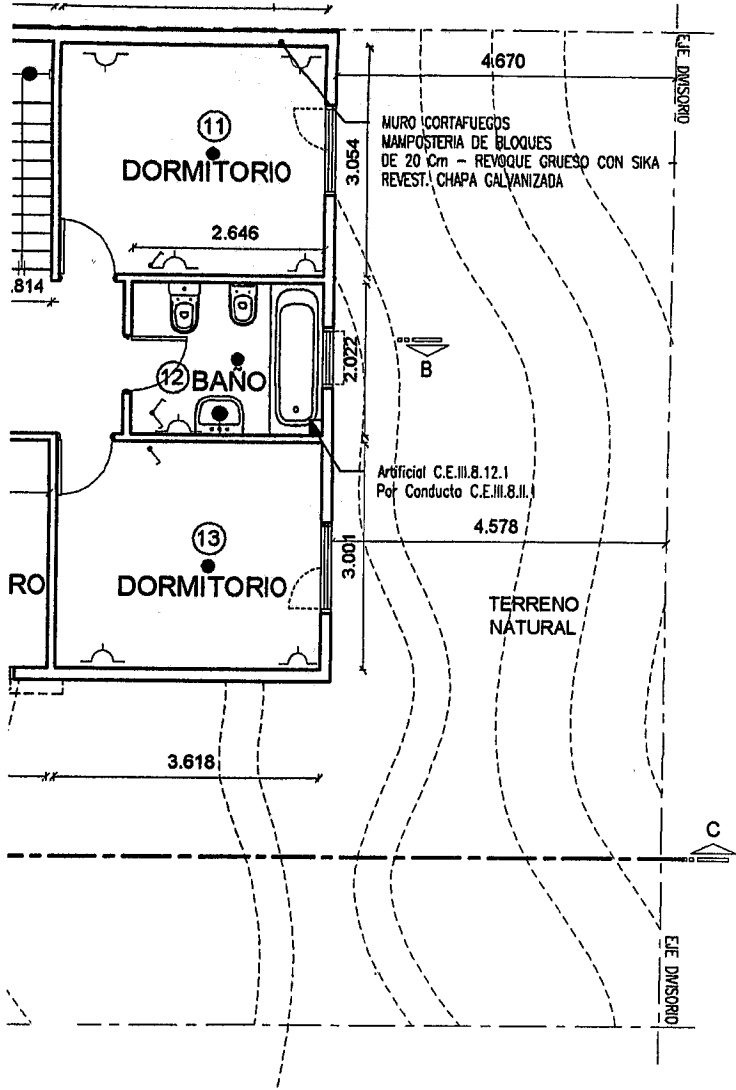




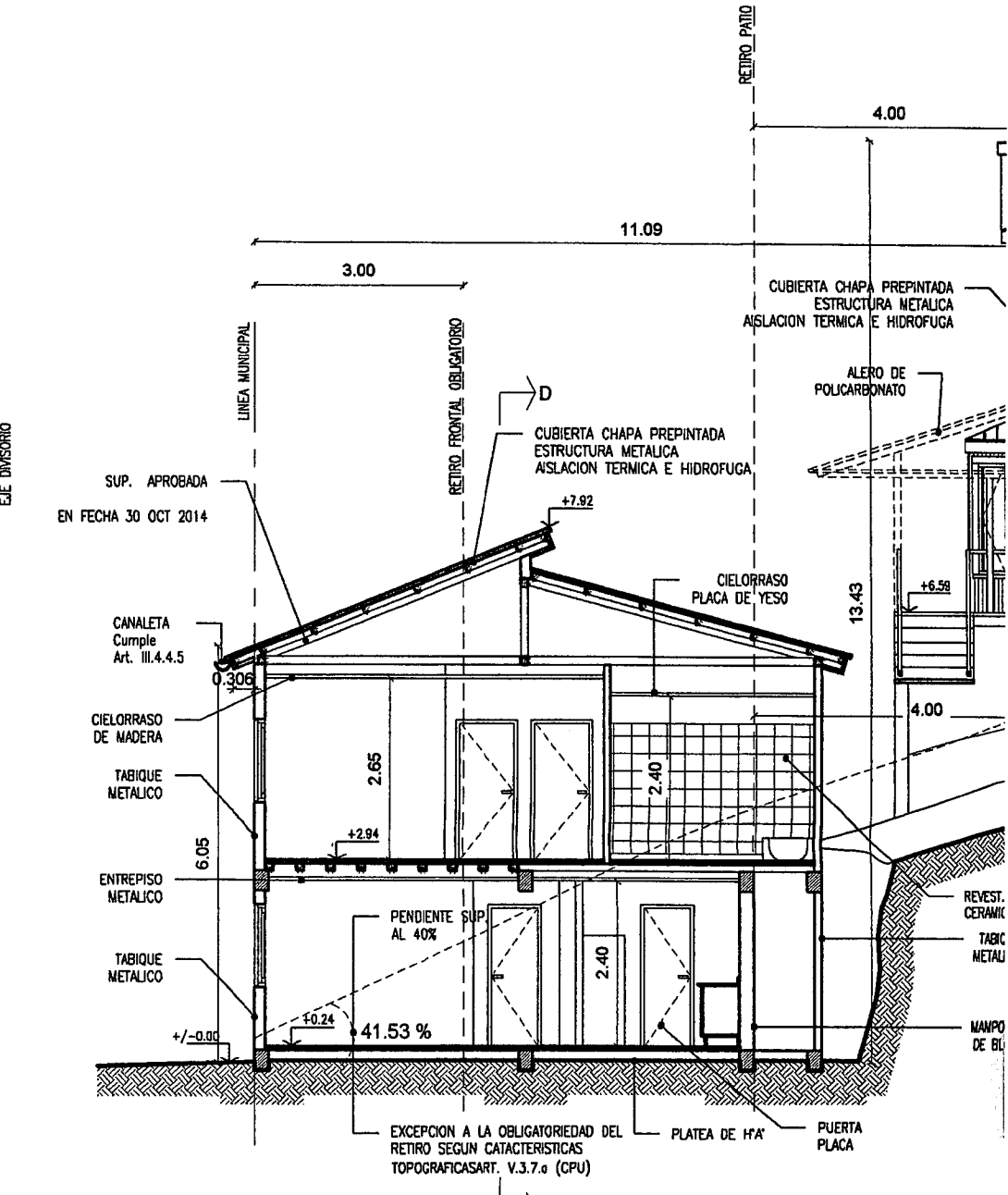
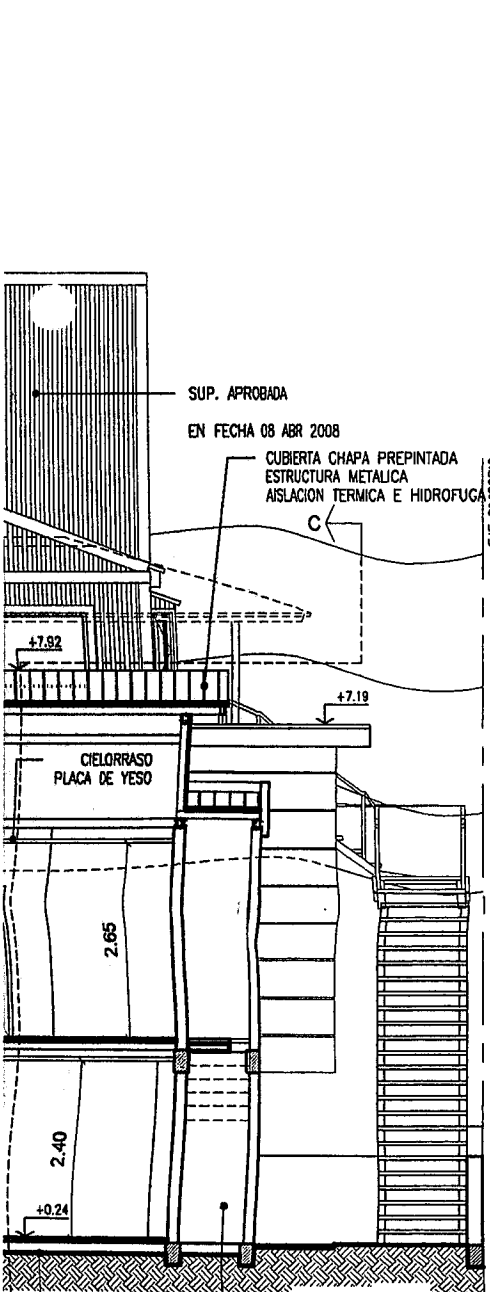
CORTE D-D | ESC.: 1:100

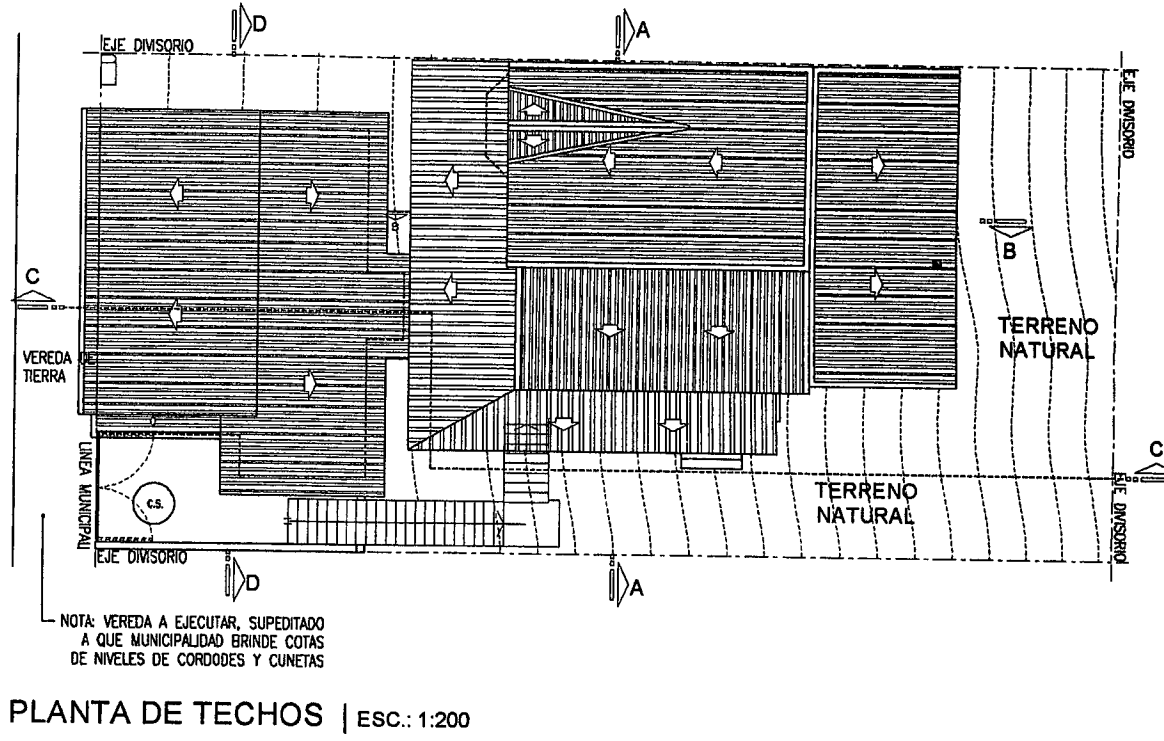
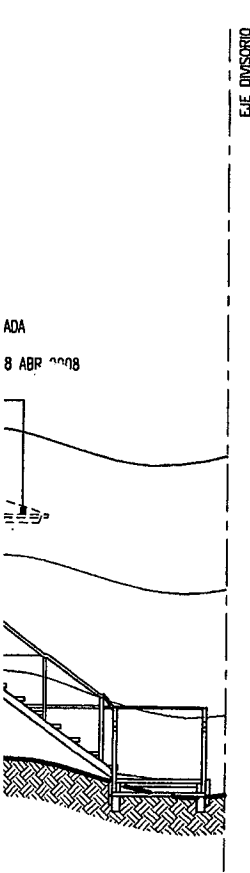
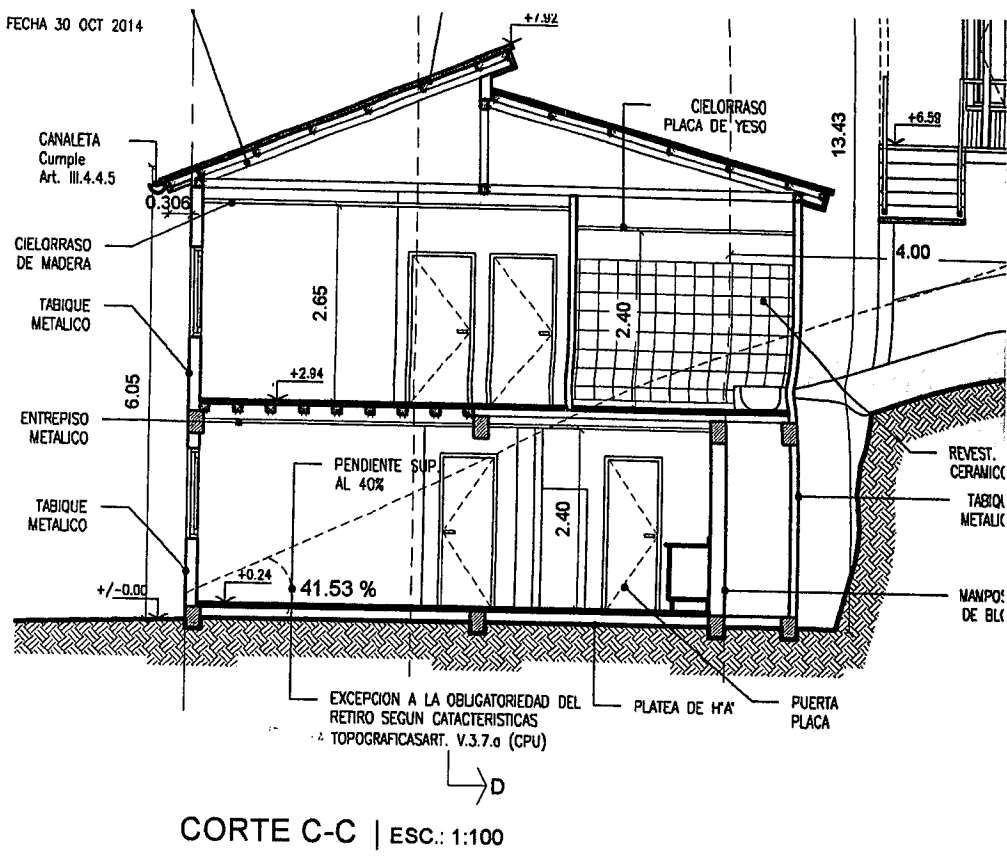
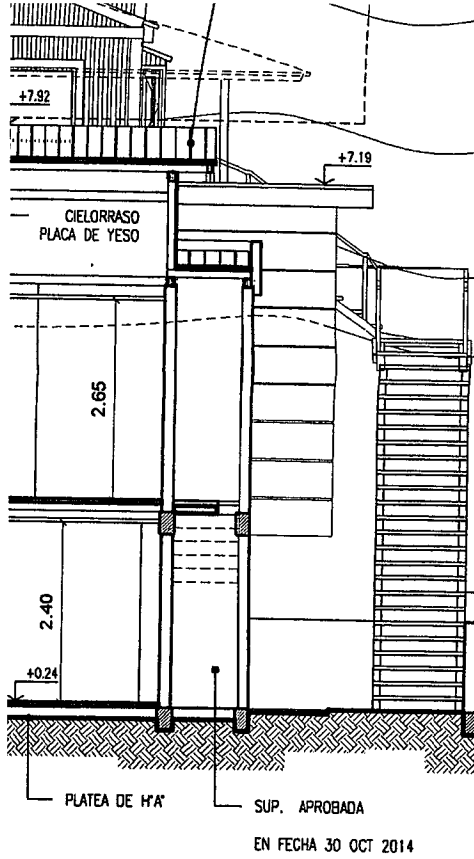


VISTA FRONTAL  
UNIDAD "02" | ESC.: 1:100

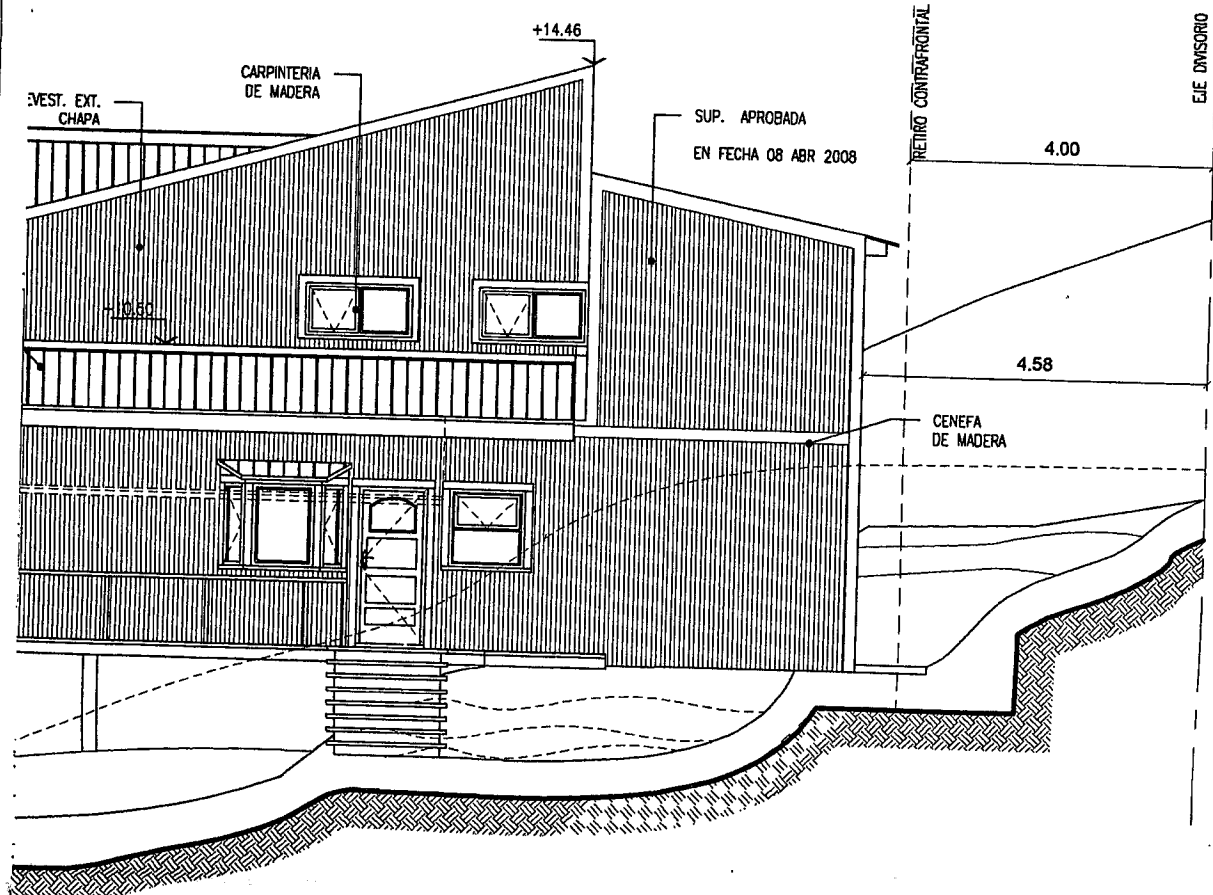
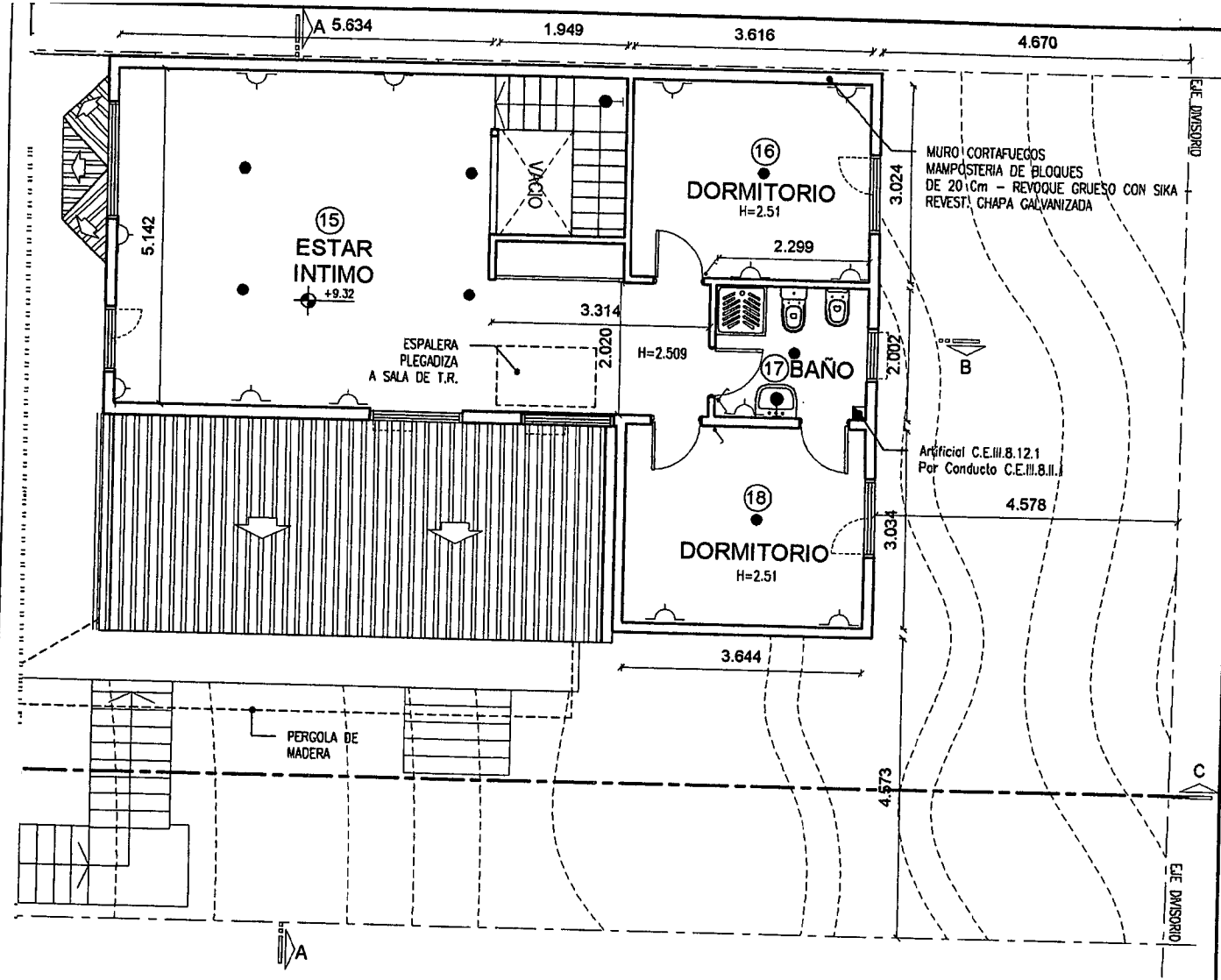


PLANTA NIVEL +9.32 | ESC.: 1:100

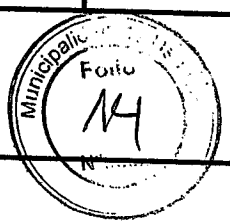


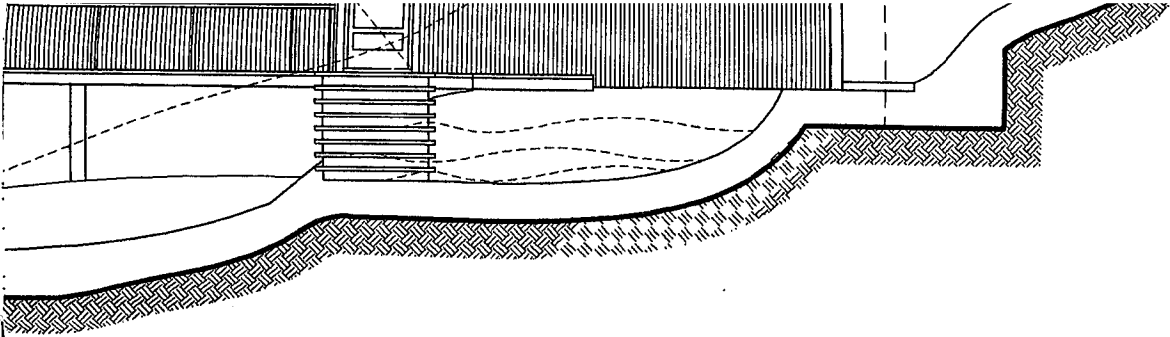


NOTA:  
El profesional firmante es el único responsable ante quien corresponda de los cálculos de estructuras y fundaciones sismorresistentes.-



NOMECLATURA CATASTRAL	SECCION G	MACIZO 39	PARCELA 05	PLANO 1/2
PLANO DE:	CONFORME A OBRA			
USO PREDOMINANTE:	VIVIENDA BIFAMILIAR			
PROPIEDAD DE:	ARAQUE, ANA GUILLERMINA			





NOMECLATURA CATASTRAL	SECCION G	MACIZO 39	PARCELA 05	PLANO 1/2
-----------------------	--------------	--------------	---------------	--------------

PLANO DE: **CONFORME A OBRA**  
 USO PREDOMINANTE: **VIVIENDA BIFAMILIAR**



PROPIEDAD DE:  
**ARAQUE, ANA GUILLERMINA**

DOMICILIO LEGAL: BAHIA BROWN Nº 4241 - Ushuaia

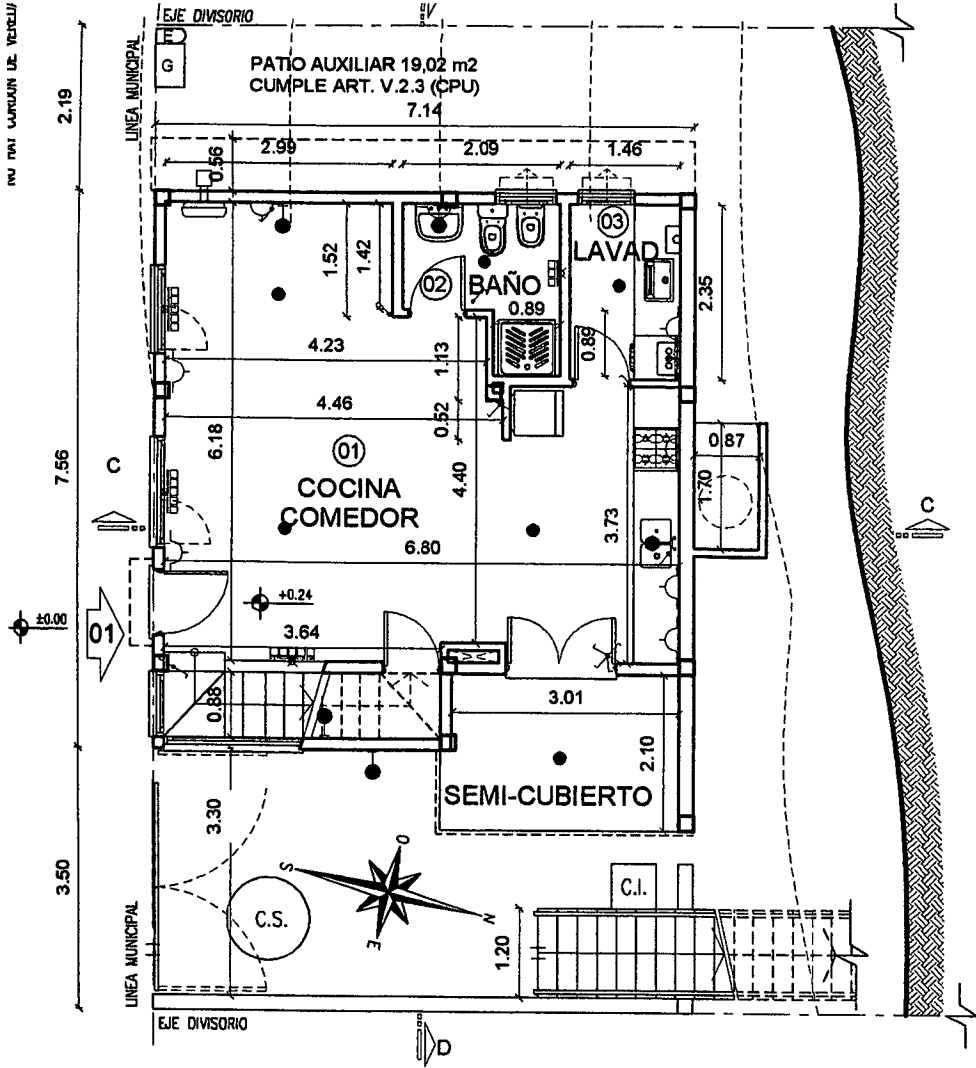
PLANO DE: **ARQUITECTURA: PLANTAS - CORTES - VISTAS** ESCALA: **1:100**

ZONIFICACION:  <b>R3</b>	D.U.: 150 hab / ha D.N.: 300 hab / ha	PROPIETARIO Nombre y Apellido: <b>ARAQUE, ANA GUILLERMINA</b>
	FOS REQ.: 0.50 FOT REQ.: 0.80 FOS PROY.: 0.47 FOT PROY.: 0.78	Firma: Domicilio: BAHIA BROWN Nº 4241

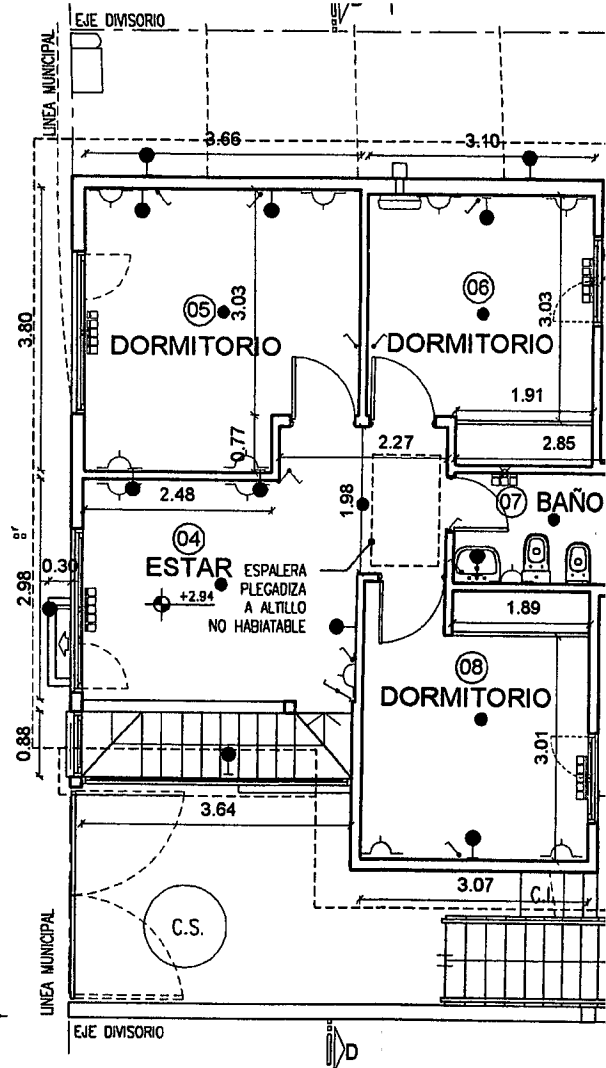
CROQUIS DE UBICACION   <b>BAHIA VALENTIN</b> <b>G39</b> <b>BAHIA BROWN</b>	DIRECTOR DE PROYECTO Nombre y Apellido: <b>ARQ. RODOLFO ROJAS</b>
	Firma: Mat. Prof. Nº: 187 - R.P.C. Nº: 397 Domicilio: Bº Intevu 14 - Casa Nº 56   Ushuaia
	DIRECTOR DE OBRA Nombre y Apellido: <b>ARQ. RODOLFO ROJAS</b>
	Firma: Mat. Prof. Nº: 187 - R.P.C. Nº: 397 Domicilio: Bº Intevu 14 - Casa Nº 56   Ushuaia

CUADRO DE SUPERFICIES:	CONSTRUCTOR Nombre y Apellido: <b>ARQ. RODOLFO ROJAS</b>
SUPERFICIE DEL TERRENO: 360.14 m2	Firma:
SUPERFICIE A CONFORMAR: 288.81 m2	Mat. Prof. Nº: 187 - R.P.C. Nº: 397
SUPERFICIE LIBRE: 191.26 m2	Domicilio: Bº Intevu 14 - Casa Nº 56   Ushuaia

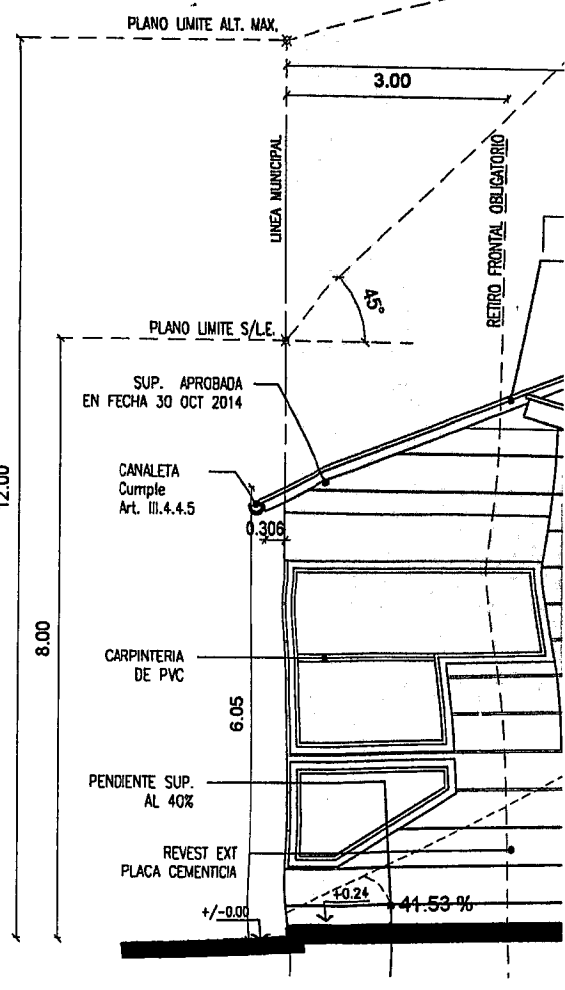
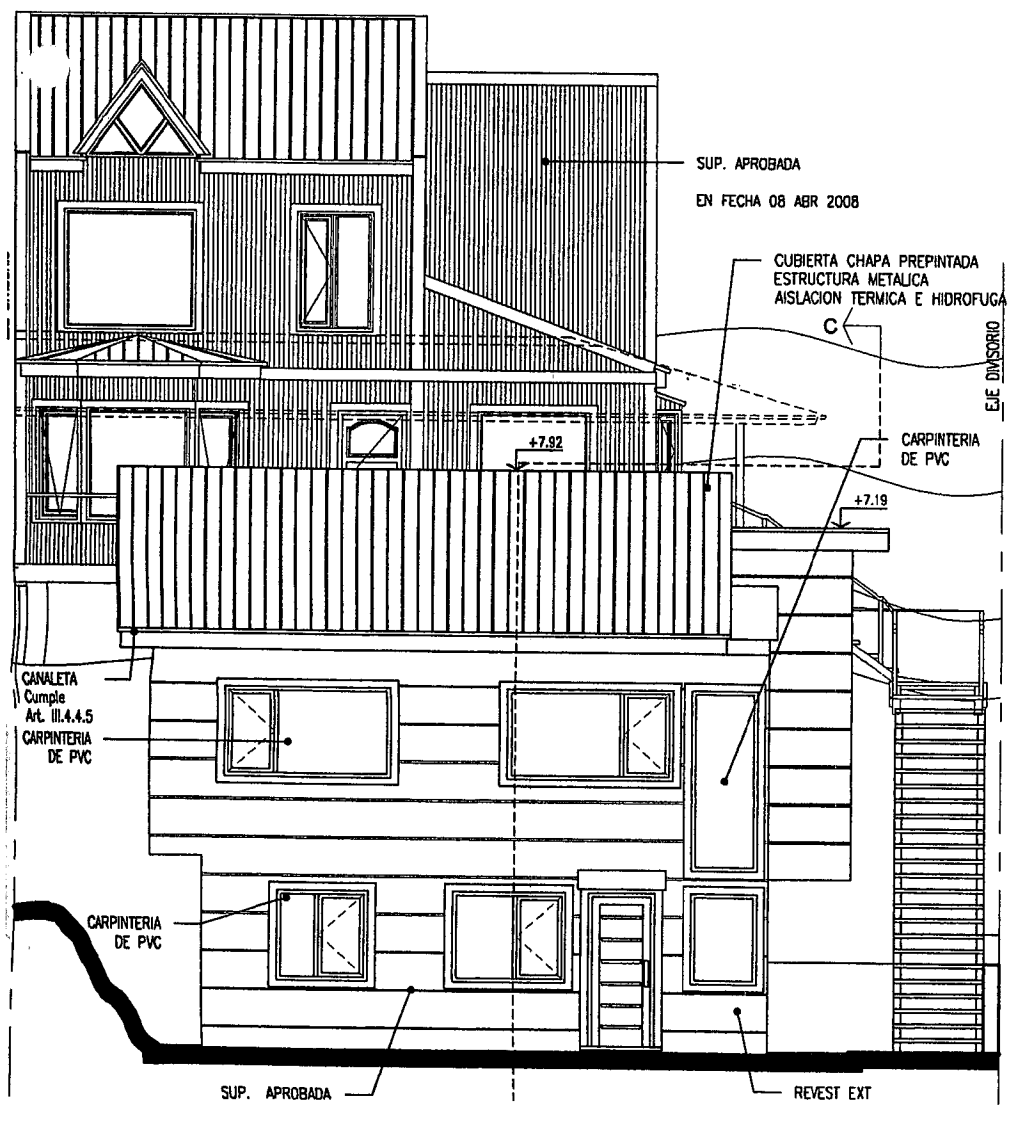
La Aprobación de los Planos no exime de la obligación de poseer Permiso de Habilitación.-

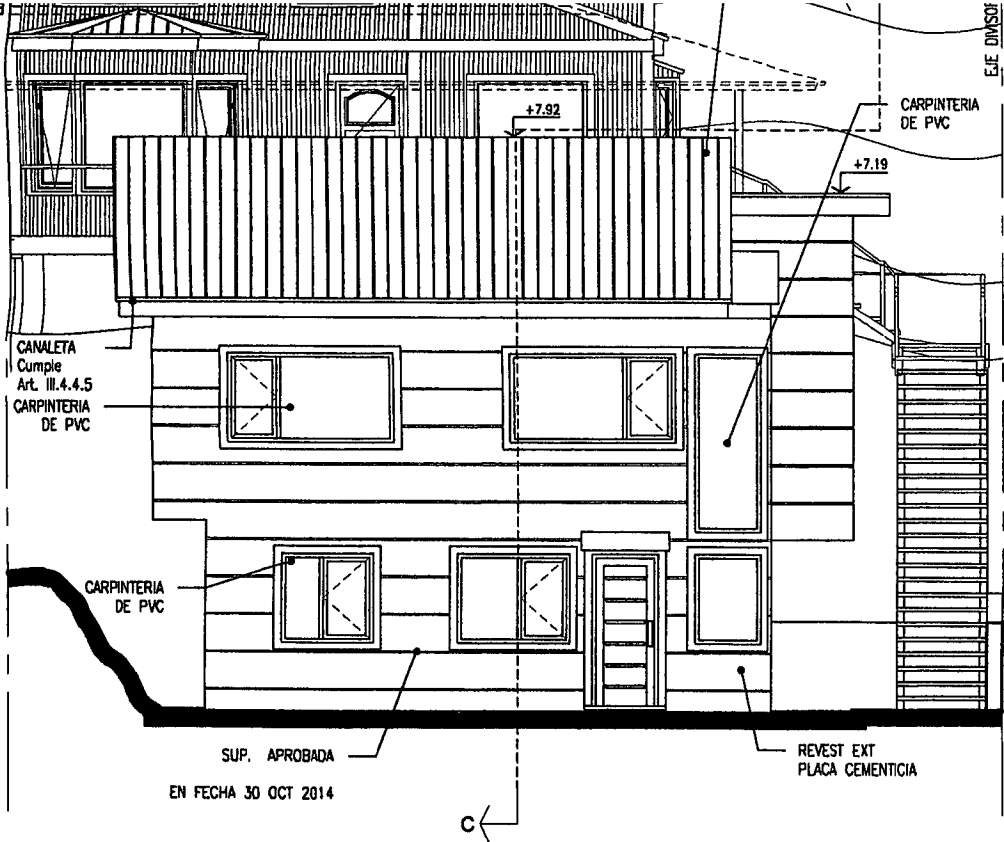


PLANTA NIVEL +0.24 | ESC.: 1:100

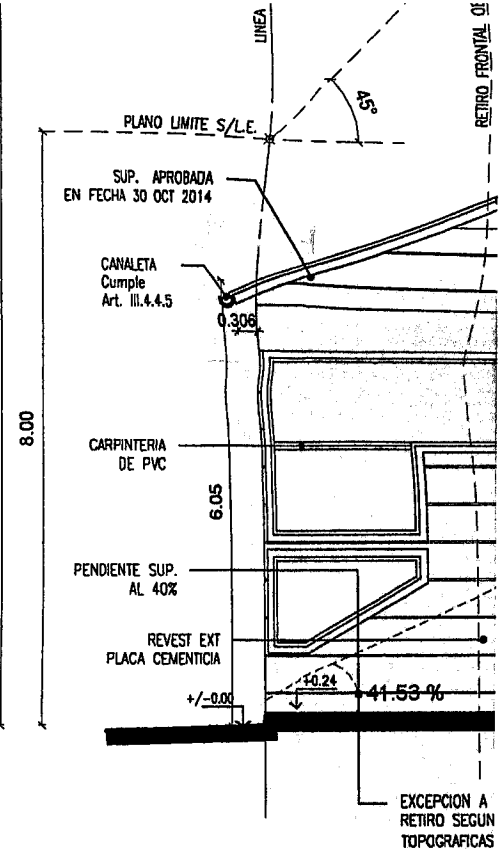


PLANTA NIVEL +2.94 | ESC.: 1:100

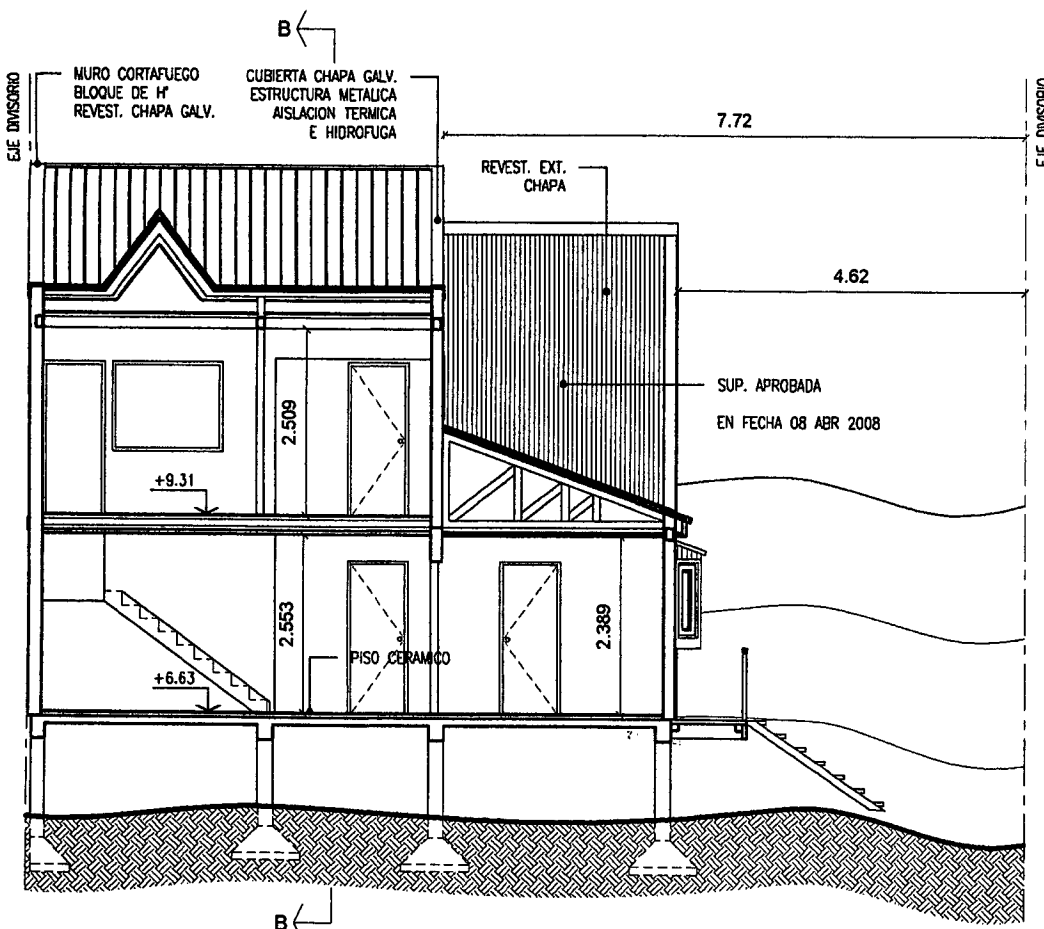




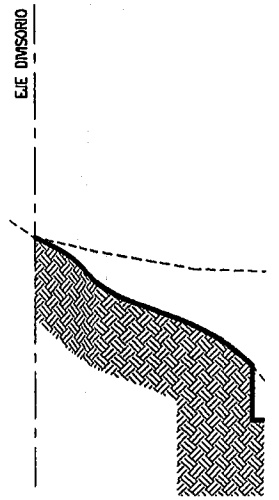
VISTA FORNTAL  
UNIDAD "01" | ESC.: 1:100



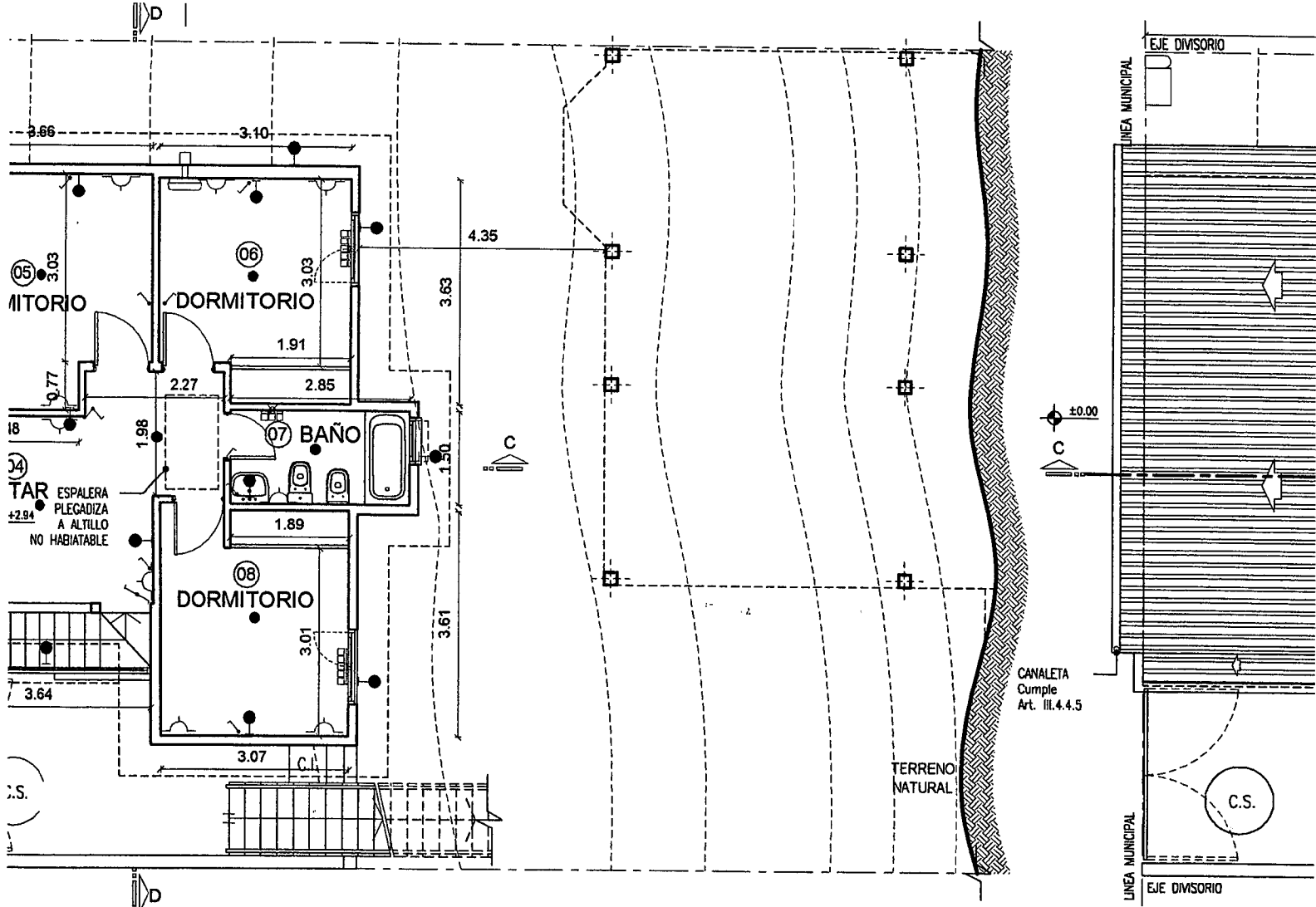
VISTA LATERAL  
UNIDAD "01" Y "



CORTE A-A | ESC.: 1:100

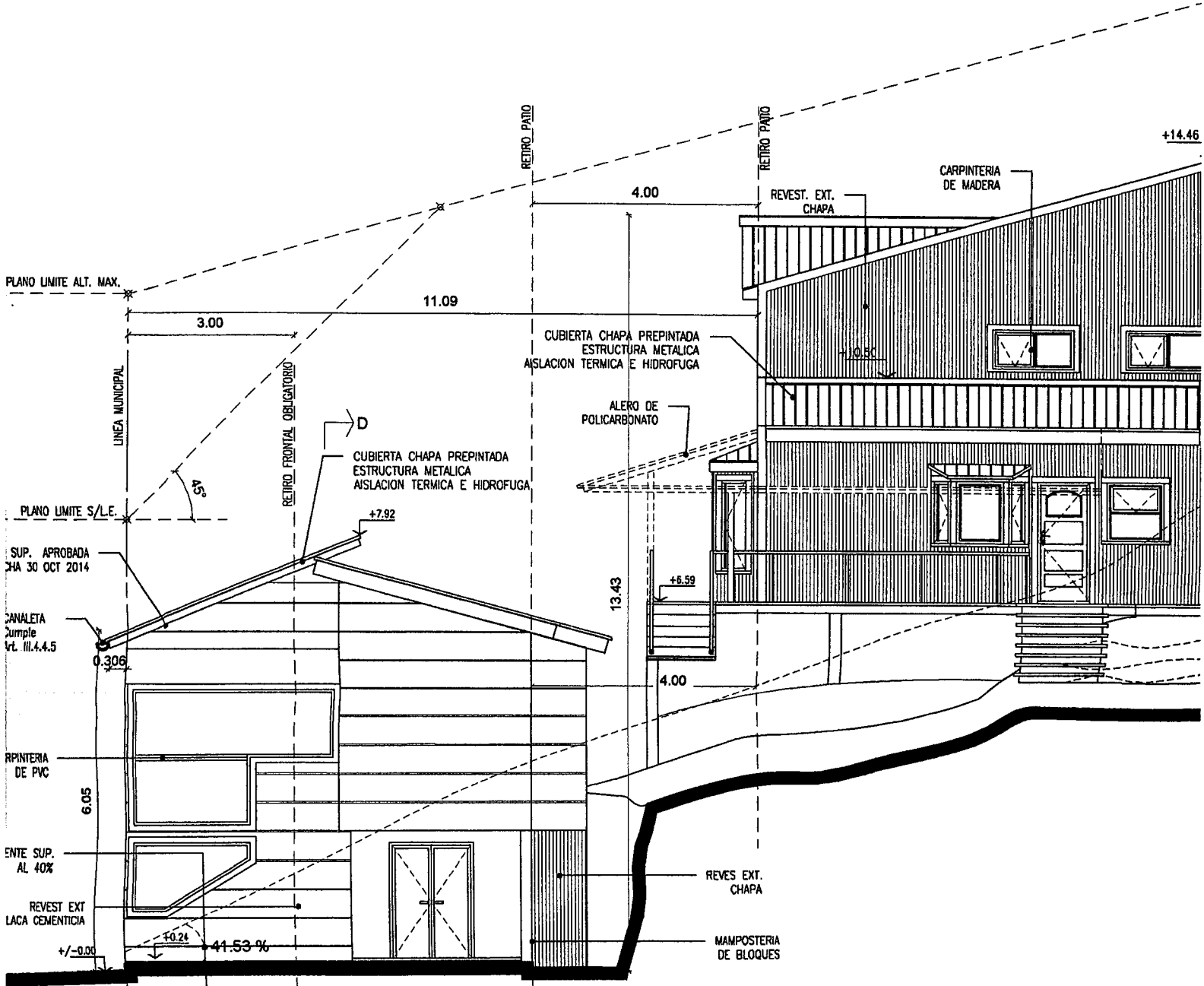


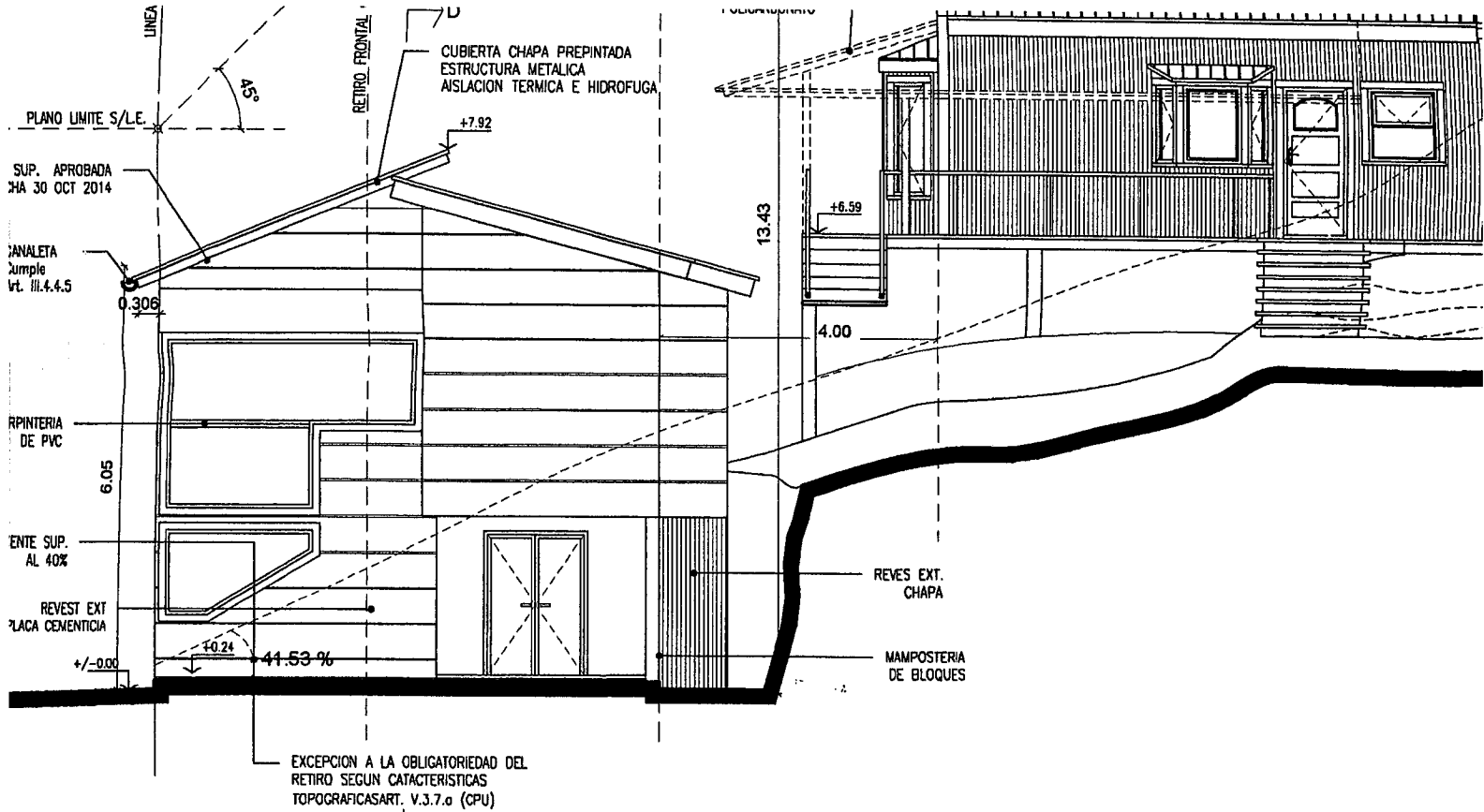
CORTE B-B | ESC.



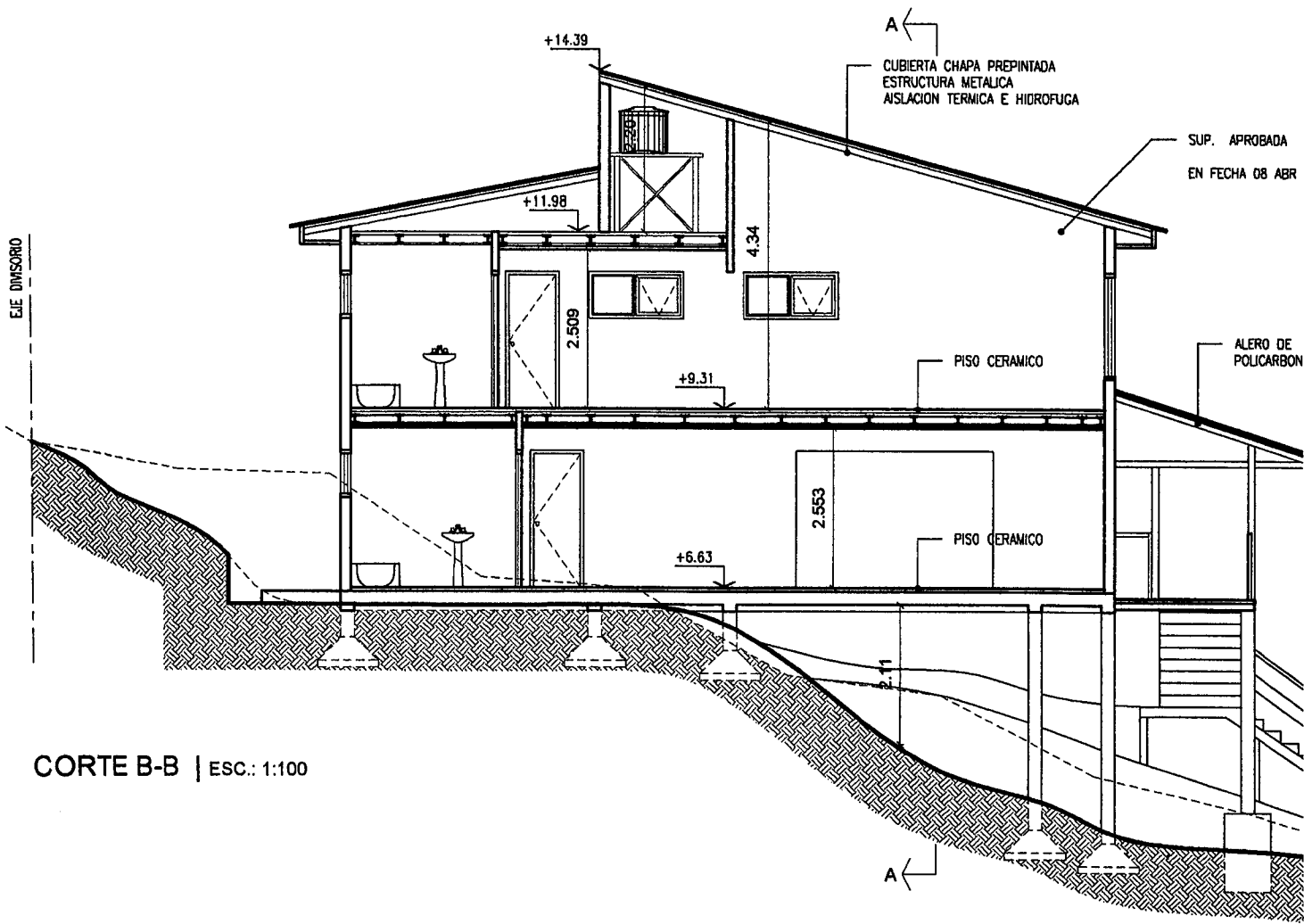
A NIVEL +2.94 | ESC.: 1:100

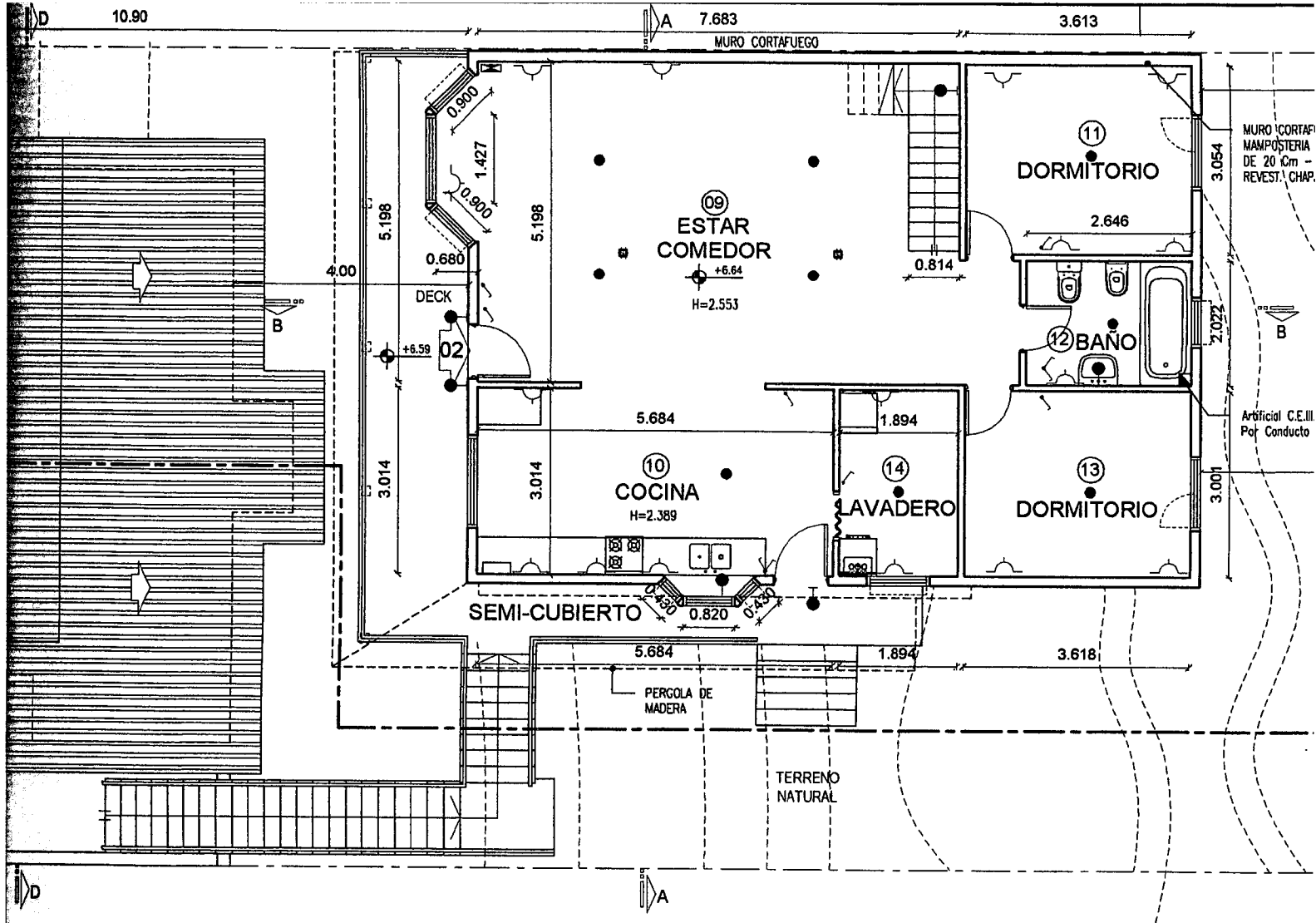
PLANTA NIVE



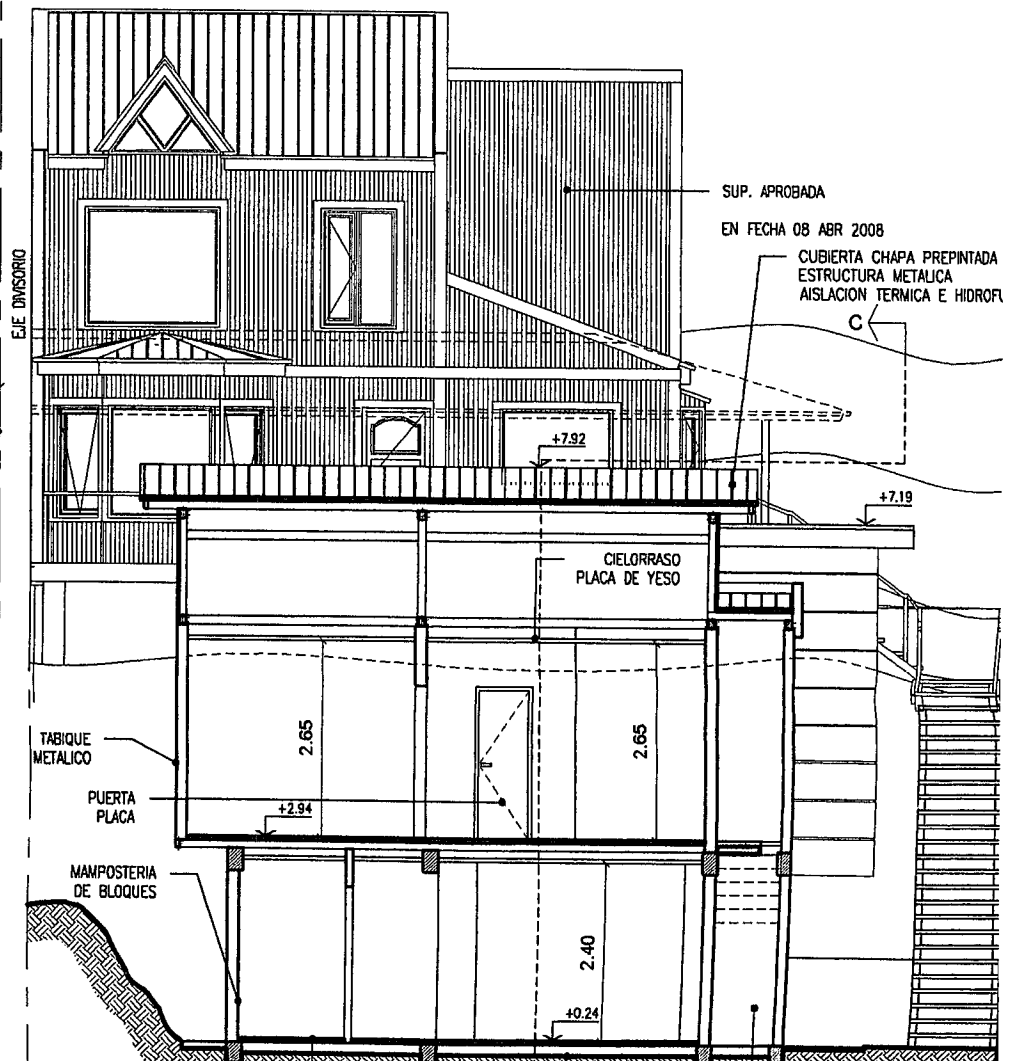
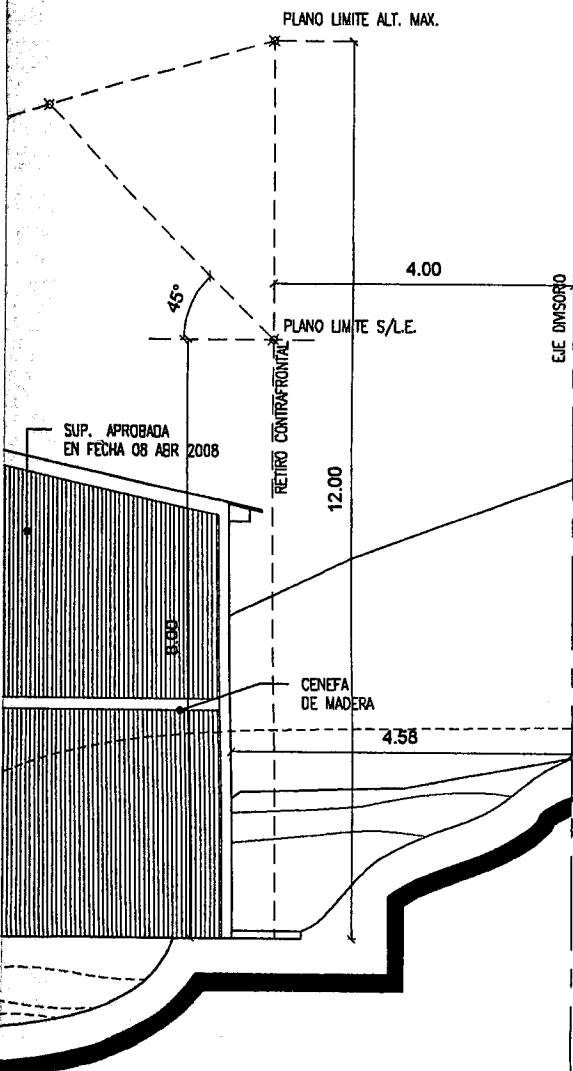


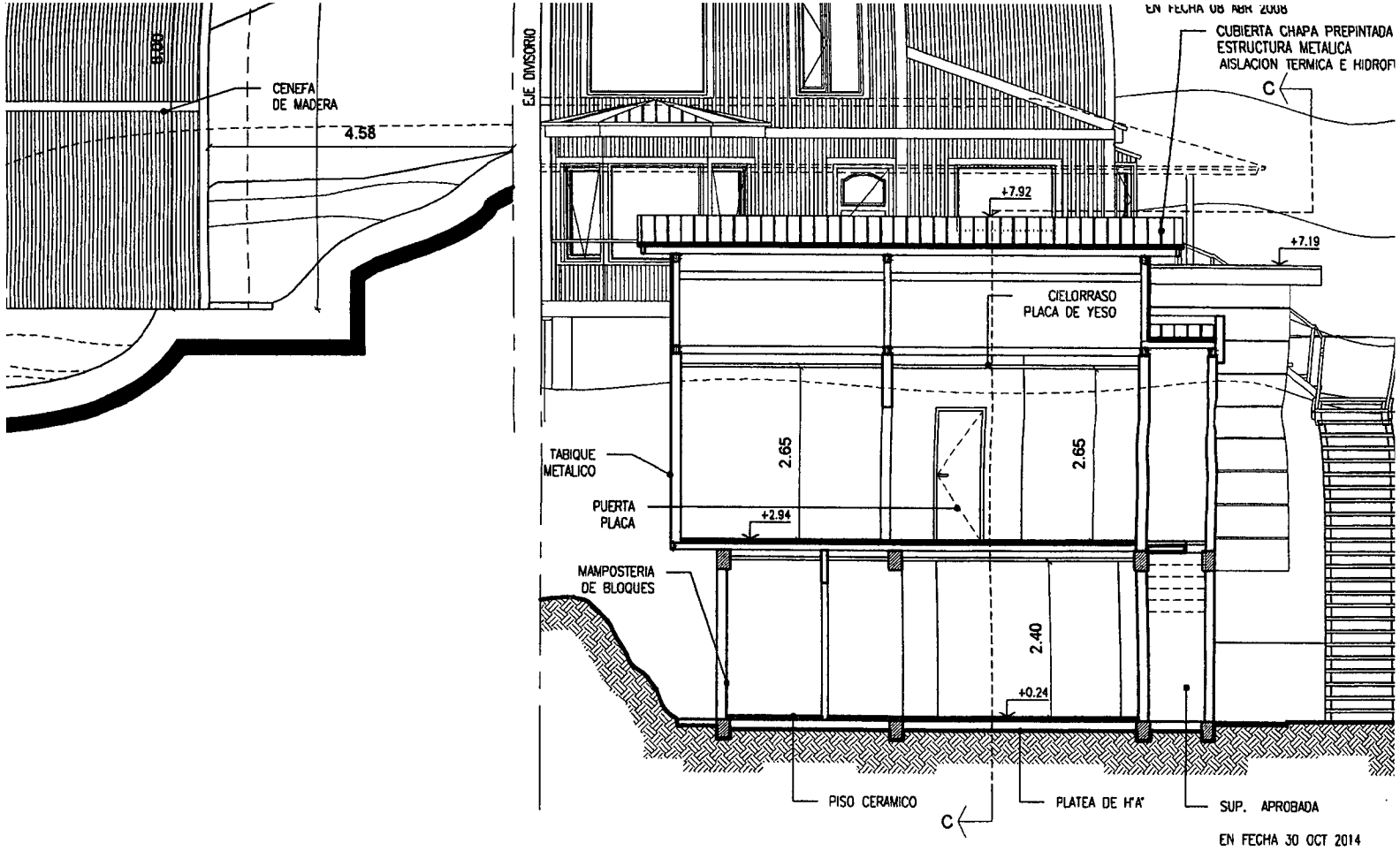
VISTA LATERAL UNIDAD "01" Y "02" | Esc.: 1:100



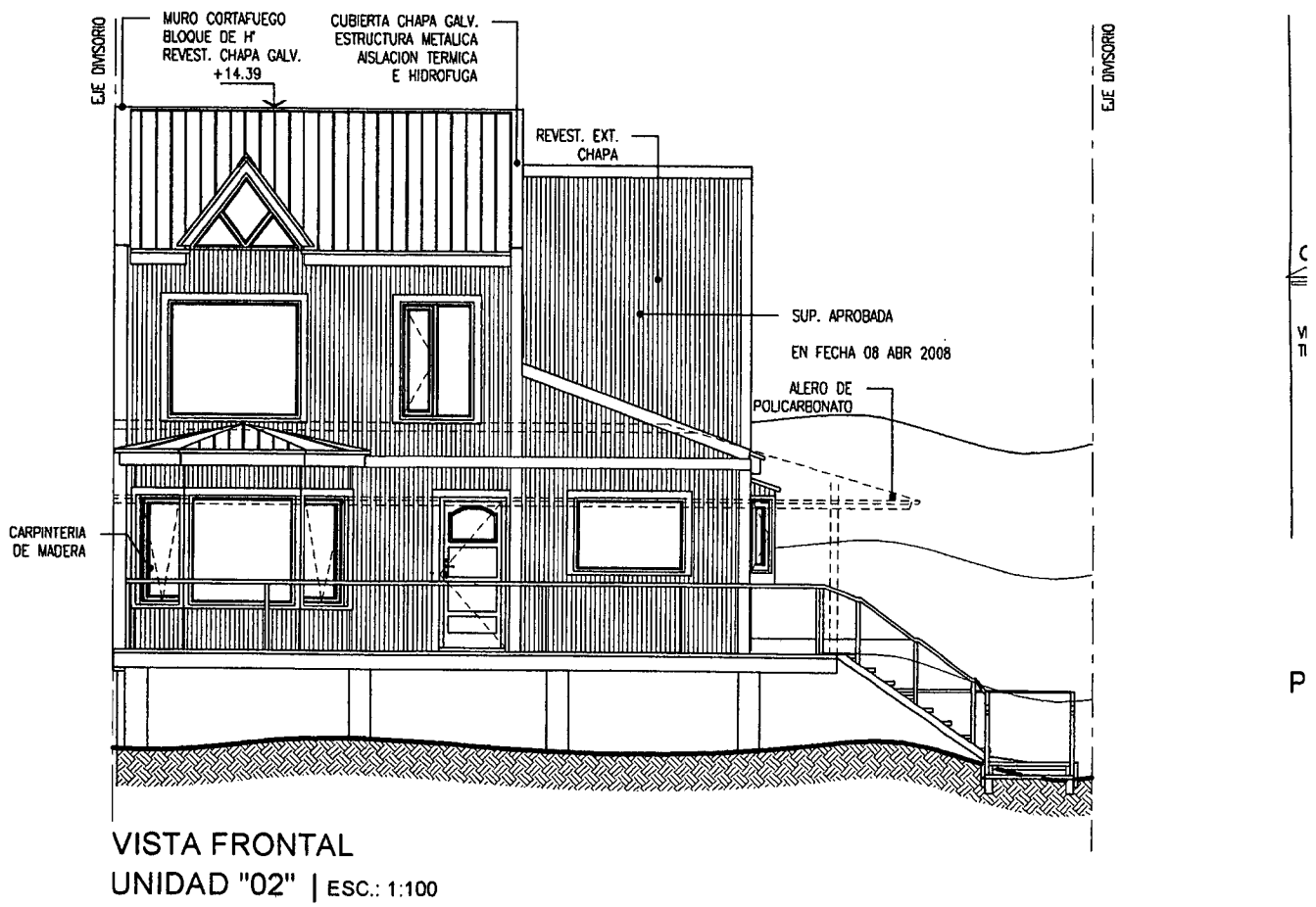


6.64 | ESC.: 1:100



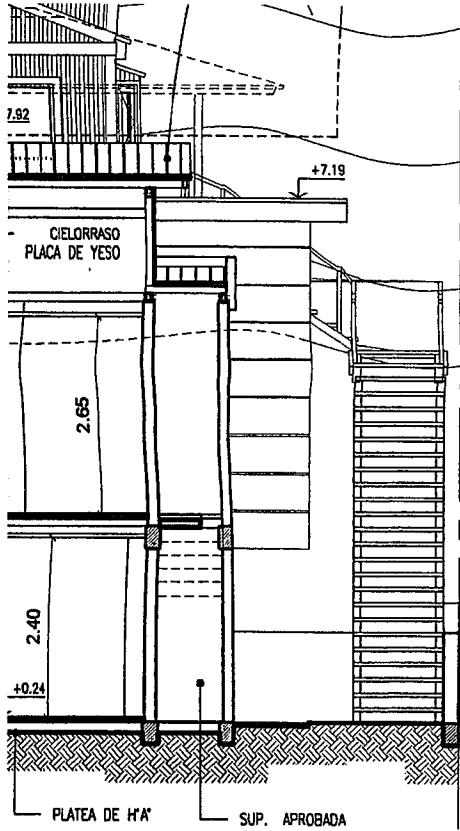


CORTE D-D | ESC.: 1:100



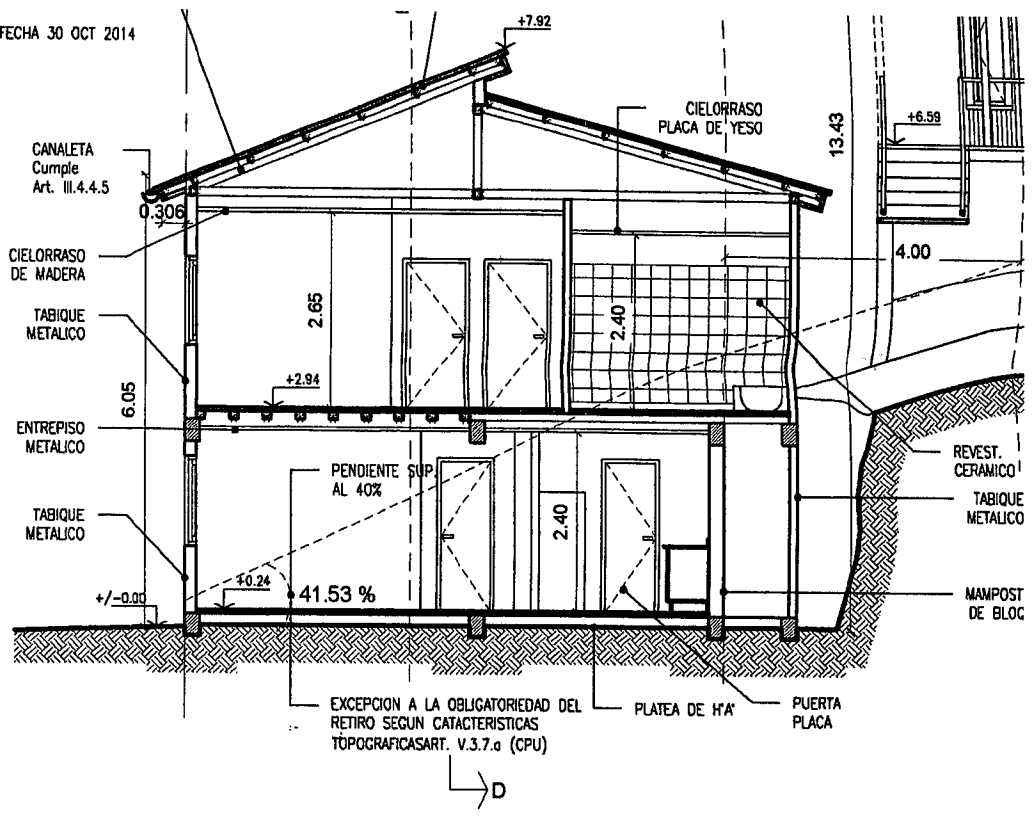
IHA III



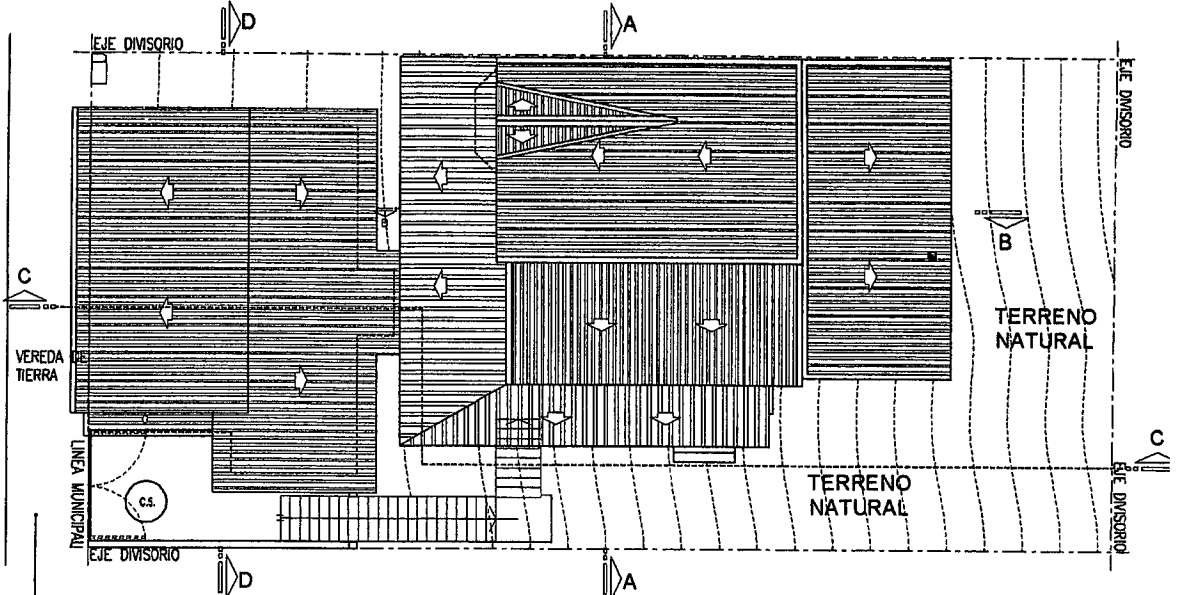
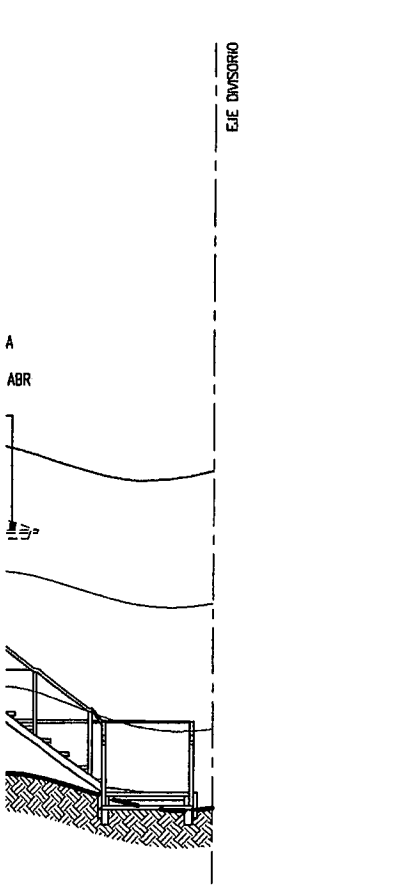


EN FECHA 30 OCT 2014

EN FECHA 30 OCT 2014



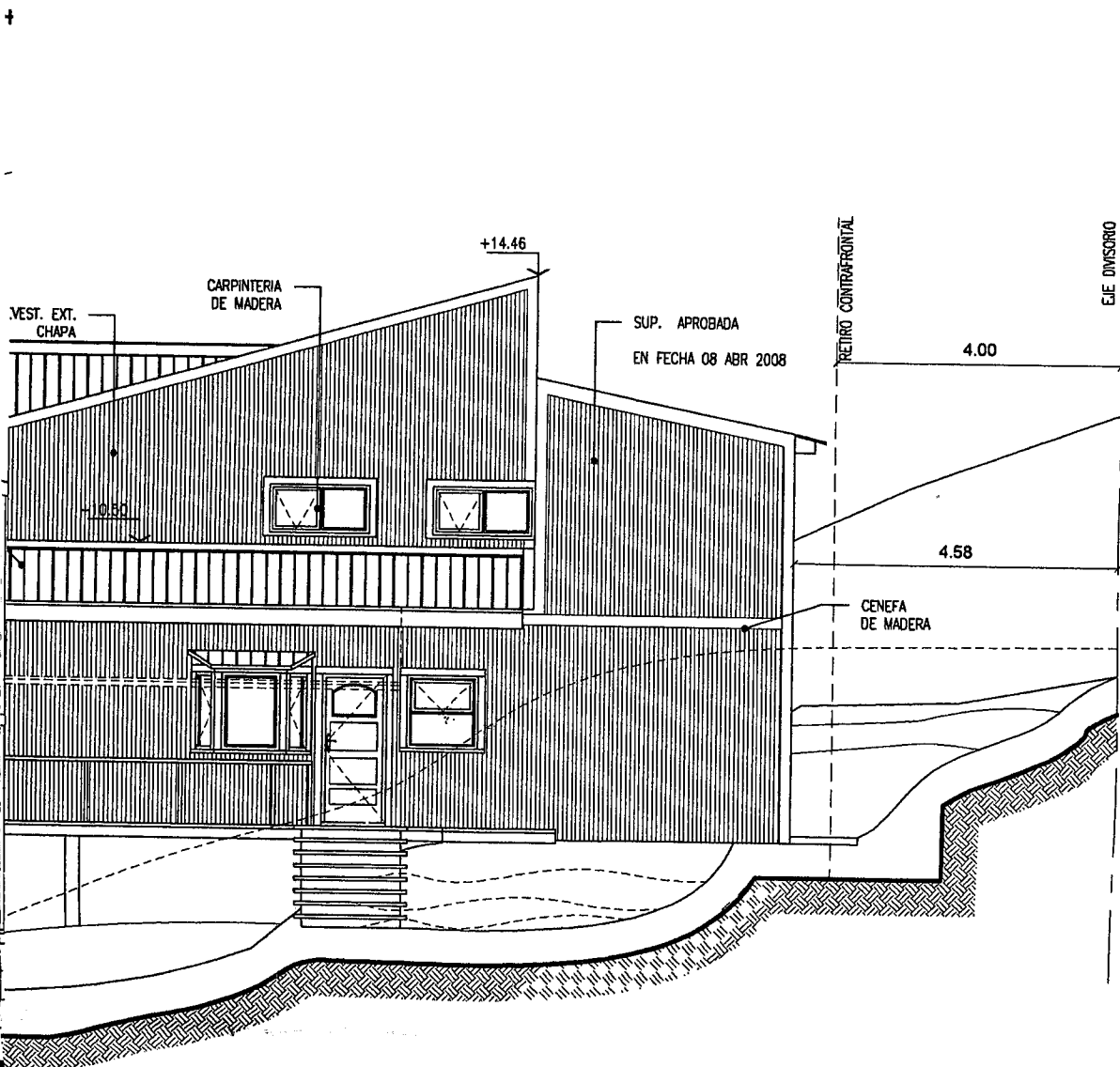
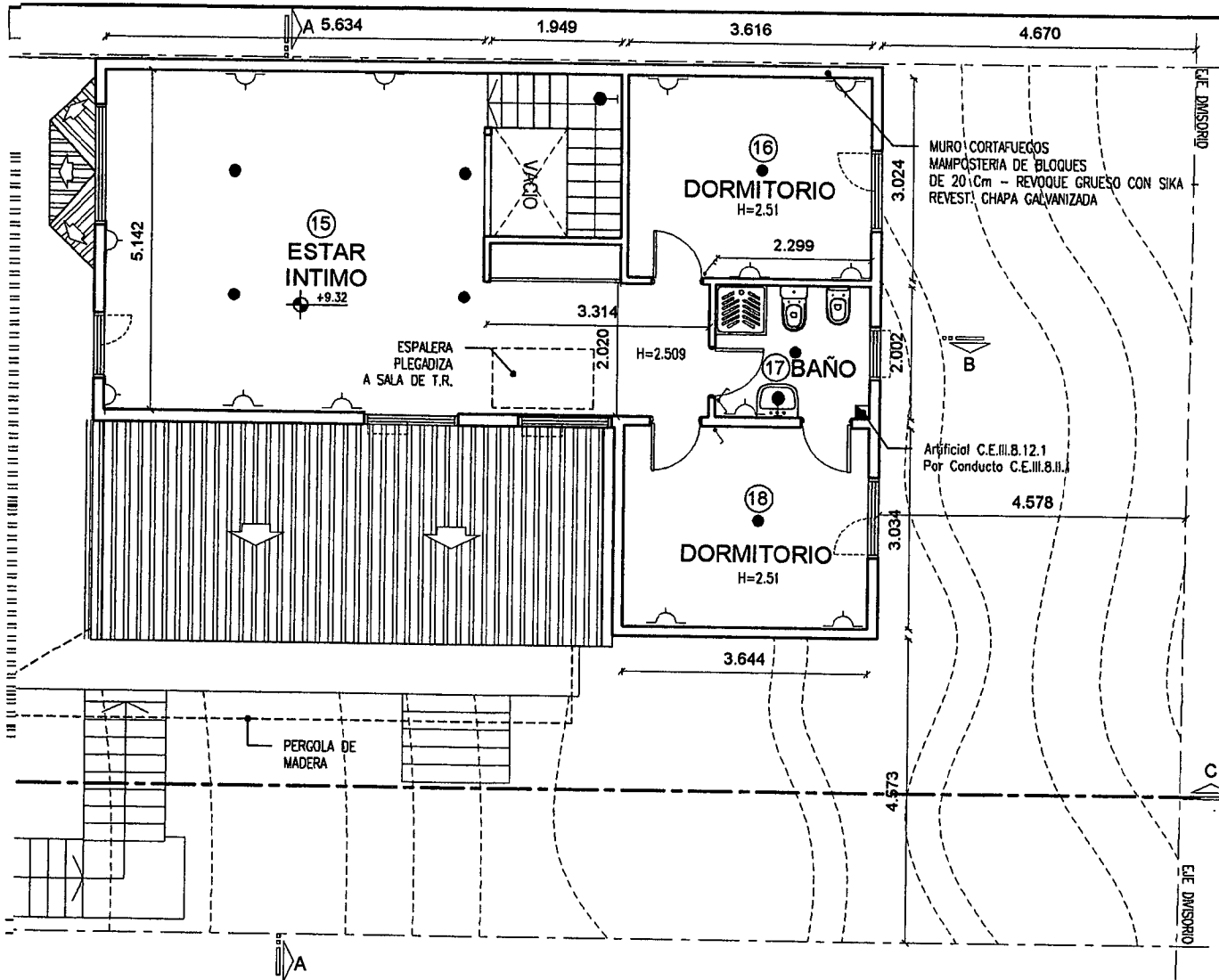
CORTE C-C | Esc.: 1:100



NOTA: VEREDA A EJECUTAR, SUPEDITADO A QUE MUNICIPALIDAD BRINDE COTAS DE NIVELES DE CORDONES Y CUNETAS

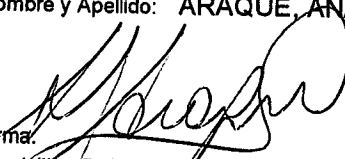
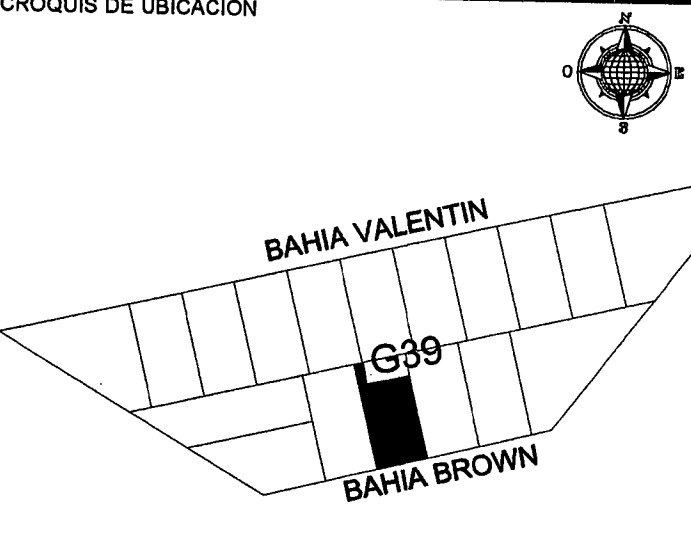
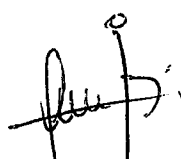
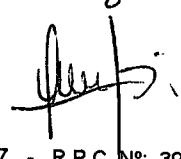
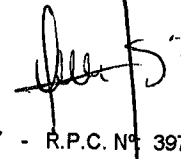
PLANTA DE TECHOS | Esc.: 1:200

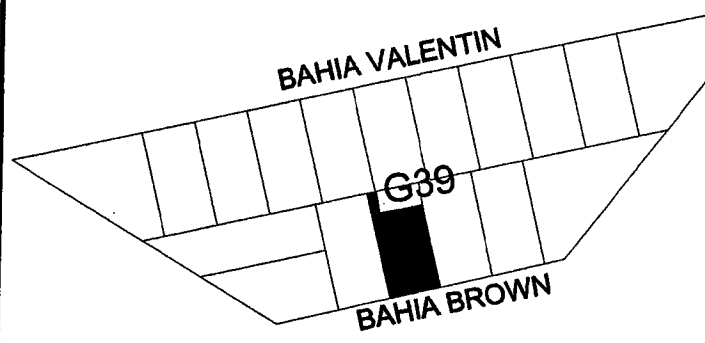
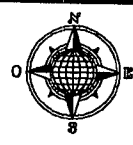
NOTA:  
El profesional firmante es el único responsable ante quien corresponda de los cálculos de estructuras y fundaciones sismorresistentes.-



NOMECLATURA CATASTRAL	SECCION G	MACIZO 39	PARCELA 05	PLANO 1/2
PLANO DE:	CONFORME A OBRA			
USO PREDOMINANTE:	VIVIENDA BIFAMILIAR			
PROPIEDAD DE:	ARAQUE, ANA GUILLERMINA			



NOMECLATURA CATASTRAL		SECCION G	MACIZO 39	PARCELA 05	PLANO 1/2						
PLANO DE: <b>CONFORME A OBRA</b> USO PREDOMINANTE: <b>VIVIENDA BIFAMILIAR</b>											
PROPIEDAD DE: <p style="text-align: center;"><b>ARAQUE, ANA GUILLERMINA</b></p>											
DOMICILIO LEGAL: BAHIA BROWN Nº 4241 - Ushuaia											
PLANO DE: <b>ARQUITECTURA: PLANTAS - CORTES - VISTAS</b>				ESCALA: <b>1:100</b>							
ZONIFICACION:  <p style="text-align: center;"><b>R3</b></p>	D.U.: 150 hab / ha D.N.: 300 hab / ha FOS REQ.: 0.50 FOT REQ.: 0.80 FOS PROY.: 0.47 FOT PROY.: 0.78	PROPIETARIO Nombre y Apellido: <b>ARAQUE, ANA GUILLERMINA</b>  Firma: Domicilio: BAHIA BROWN Nº 4241									
CROQUIS DE UBICACION  		DIRECTOR DE PROYECTO Nombre y Apellido: <b>ARQ. RODOLFO ROJAS</b>  Firma: Mat. Prof. Nº: 187 - R.P.C. Nº: 397 Domicilio: Bº Intevu 14 - Casa Nº 56   Ushuaia									
CUADRO DE SUPERFICIES:  <table border="0"> <tr> <td>SUPERFICIE DEL TERRENO:</td> <td>360.14 m2</td> </tr> <tr> <td>SUPERFICIE A CONFORMAR:</td> <td>288.81 m2</td> </tr> <tr> <td>SUPERFICIE LIBRE:</td> <td>191.26 m2</td> </tr> </table>		SUPERFICIE DEL TERRENO:	360.14 m2	SUPERFICIE A CONFORMAR:	288.81 m2	SUPERFICIE LIBRE:	191.26 m2	DIRECTOR DE OBRA Nombre y Apellido: <b>ARQ. RODOLFO ROJAS</b>  Firma: Mat. Prof. Nº: 187 - R.P.C. Nº: 397 Domicilio: Bº Intevu 14 - Casa Nº 56   Ushuaia			
SUPERFICIE DEL TERRENO:	360.14 m2										
SUPERFICIE A CONFORMAR:	288.81 m2										
SUPERFICIE LIBRE:	191.26 m2										
La Aprobación de los Planos no exime de la obligación de poseer Permiso de Habilitación.-		CONSTRUCTOR Nombre y Apellido: <b>ARQ. RODOLFO ROJAS</b>  Firma: Mat. Prof. Nº: 187 - R.P.C. Nº: 397 Domicilio: Bº Intevu 14 - Casa Nº 56   Ushuaia									





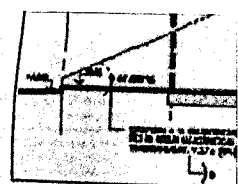
SUP. SCUB. (E) (6,90 m2 al 50%):	-3,45 m2	-3,45 m2
SUP. SALADE MAQ. (F) (1,74 m2 => 50%)	-0,87 m2	-1,74 m2
<b>Subtotal Planta Baja</b>	<b>53,02 m2</b>	<b>50,45 m2</b>
<b>Planta Nivel +2,94</b>		
SUP. CUB. (G):	64,06 m2	64,06 m2
CIRC. ESCALERA (H) (3,20 m2 al 50%)	-1,60 m2	-3,20 m2
<b>Subtotal 1° Piso</b>	<b>62,46 m2</b>	<b>60,86 m2</b>
<b>Planta Nivel +6,64</b>		
SUP. CUB. (J):	101,08 m2	101,08 m2
CIRC. ESCALERA (I) (4,80 m2 al 50%)	-2,40 m2	-4,80 m2
SUP. SCUB. (K) (30,88 m2 al 50%):	0,00 m2	0,00 m2
<b>Subtotal Planta Baja</b>	<b>98,68 m2</b>	<b>96,28 m2</b>
<b>Planta Nivel +9,32</b>		
SUP. CUB. (L):	74,65 m2	74,65 m2
<b>Subtotal 1° Piso</b>	<b>74,65 m2</b>	<b>74,65 m2</b>
<b>TOTAL SUPERFICIE CUBIERTA (SC)</b>	<b>288,81 m2</b>	<b>282,24 m2</b>

F.O.S.REQ.: 0,50      F.O.S.PROYECTO (SI/ST): 0,47 => CUMPLE  
F.O.T.REQ.: 0,80      F.O.T.PROYECTO (SC/ST): 0,78 => CUMPLE

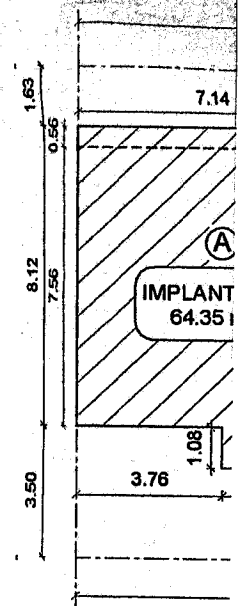
### BALANCE DE SUPERFICIES

#### NOTA:

El profesional firmante es el único responsable ante quien corresponda de los cálculos de estructuras y fundaciones sismorresistentes.-

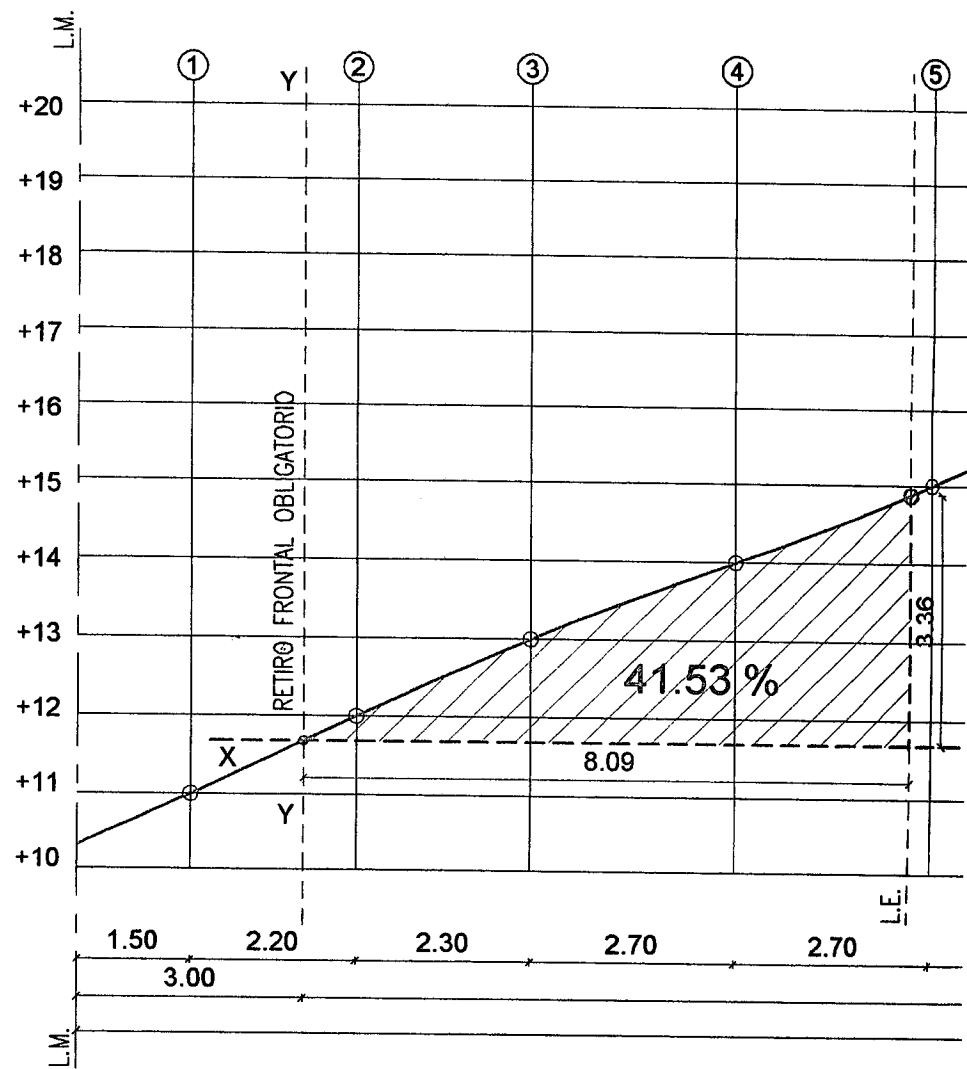
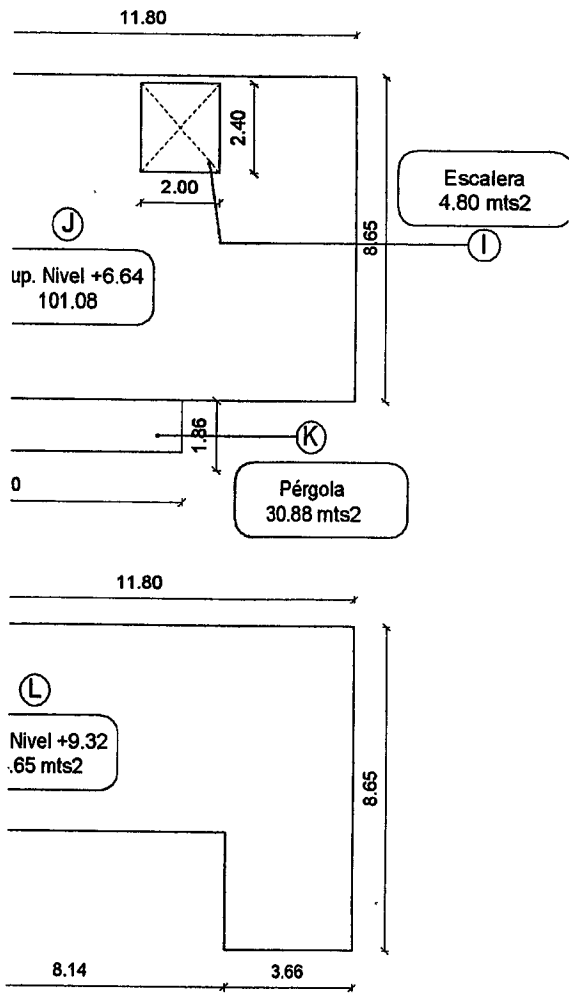


APLICACIÓN AF

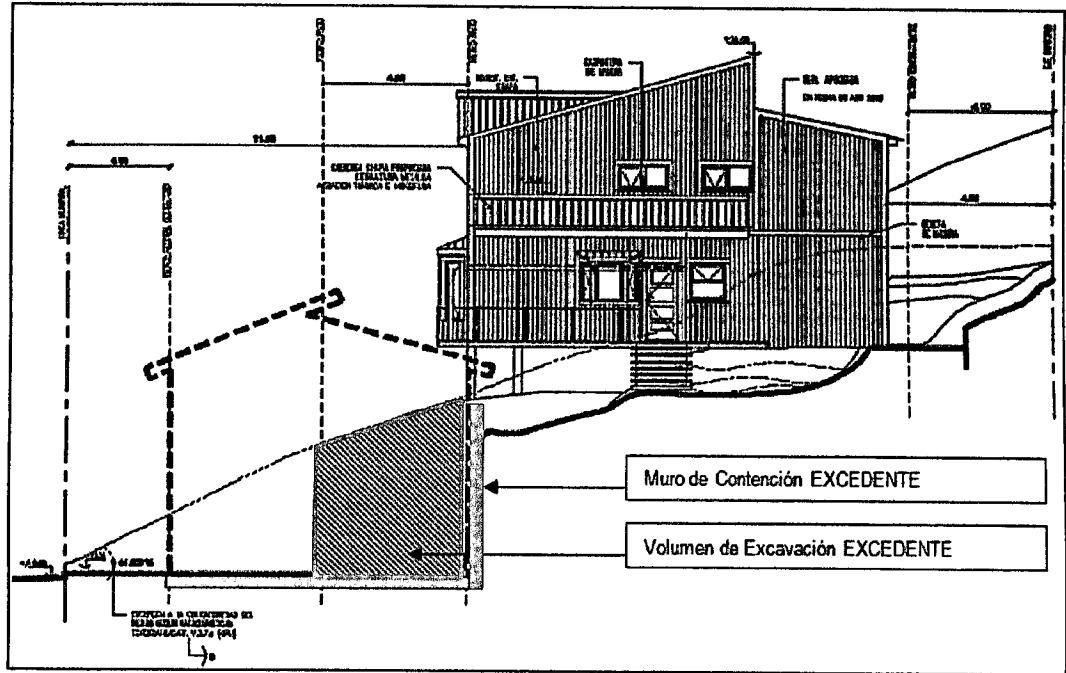


IMPLANTA

N° LOCAL	DESIGNACIÓN	ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN											ESTRUCTURA			MUROS Y TABIQUES			CONTRAPISO O ENTREPISO		
		DIMENSIONES			ILUMINACIÓN REQUERIDA (1/10)	VENTILACIÓN REQUERIDA (1/3)	VANO ILUMINACIÓN			VANO VENTILACIÓN			H°A°	Metálica	Madera	Bloques	Metálico	Madera	H°A°	Metálico	Madera
		A	B	Sup.			a	h	Sup.	a	h	Sup.									
<b>UNIDAD 01</b>																					
1	Cocina Comedor	2,980	1,520	37,01	3,70	1,23	1,20	1,20	6,04	0,55	1,10	4,01	X	X		X	X		X		
		4,230	1,130				1,50	1,20		0,55	1,10										
		4,460	0,520				1,40	2,00		1,40	2,00										
		6,800	3,730																		
2	Baño	2,090	1,420	3,76	0,38	0,13	0,80	0,60	0,48	0,80	0,60	0,48	X			X			X		
		0,890	0,890																		
3	Lavadero	1,460	2,350	3,43	0,34	0,11	0,80	0,60	0,48	0,80	0,60	0,48	X			X			X		
4	Estar	3,640	2,980	10,85	1,08	0,72	2,20	1,20	2,64	0,65	1,10	0,72		X					X		
5	Dormitorio	2,480	0,770	13,00	1,30	0,43	2,20	1,20	2,64	0,65	1,10	0,72		X			X			X	
		3,660	3,030																		
6	Dormitorio	3,100	3,030	10,63	1,06	0,35	1,20	1,20	1,44	0,55	1,10	0,61		X			X			X	
		1,910	0,650																		
7	Baño	2,850	1,500	4,28	0,43	0,14	0,80	0,60	0,48	0,80	0,60	0,48		X			X			X	
8	Dormitorio	1,890	0,600	10,37	1,04	0,35	1,20	1,20	1,44	0,55	1,10	0,61		X			X			X	
		3,070	3,010																		
<b>UNIDAD 02</b>																					
9	Estar Comedor	7,683	5,198	41,25	4,12	1,37	0,90	1,50	4,80	0,90	1,50	2,70	X				X			X	
		1,000	1,310				0,90	1,50		0,90	1,50										
							1,40	1,50													
10	Cocina	5,684	3,014	17,13	1,71	1,14	0,40	1,10	3,43	0,40	1,10	1,78	X				X			X	
							0,40	1,10		0,40	1,10										
							0,82	1,10		0,82	1,10										
							1,50	1,10													
11	Dormitorio	3,613	3,054	11,03	1,10	0,37	1,20	1,20	1,44	0,50	1,10	0,55	X				X			X	
12	Baño	2,646	2,022	5,35	0,54	0,18	0,80	0,80	0,64	0,80	0,80	0,64	X				X			X	
13	Dormitorio	3,618	3,001	10,86	1,09	0,36	1,20	1,20	1,44	0,50	1,10	0,55	X				X			X	
14	Lavadero	1,894	3,014	5,71	0,57	0,19	1,00	1,20	1,20	0,60	1,10	0,66	X				X			X	
15	Estar Intimo	5,634	5,142	35,66	3,57	2,38	1,40	0,70	6,44	0,67	0,67	2,45		X			X				X
		3,314	2,020				1,40	0,70		0,67	0,67										
							1,00	1,60		1,00	1,55										
							1,80	1,60													
16	Dormitorio	3,616	3,024	10,93	1,09	0,36	1,20	1,20	1,44	0,50	1,10	0,55		X			X			X	
17	Baño	2,299	2,002	4,60	0,46	0,15	0,80	0,80	0,64	0,80	0,80	0,64		X			X			X	
18	Dormitorio	3,644	3,034	11,06	0,46	0,15	1,20	1,20	1,44	0,50	1,10	0,55		X			X			X	



ALTIMETRIA ENTRE E.D. (27,18 m) | ESC.: 1:100

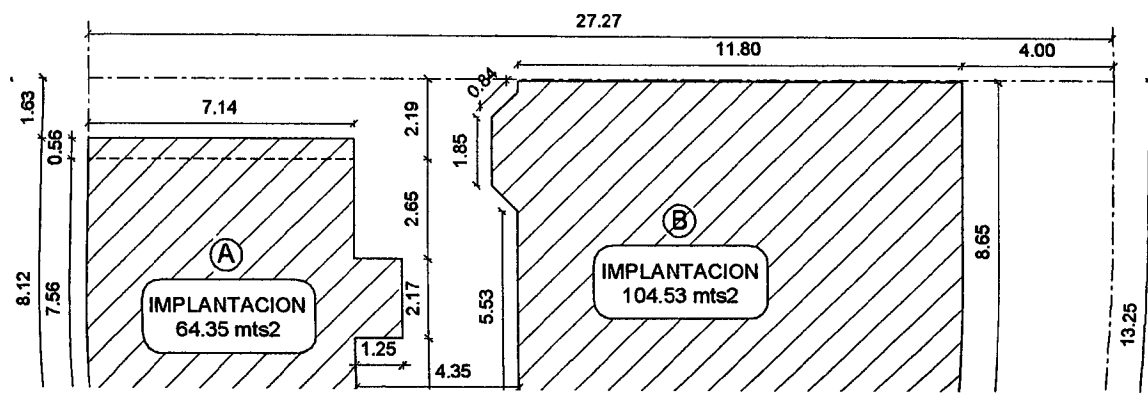


PELDAÑO DE SOBRE MARCO

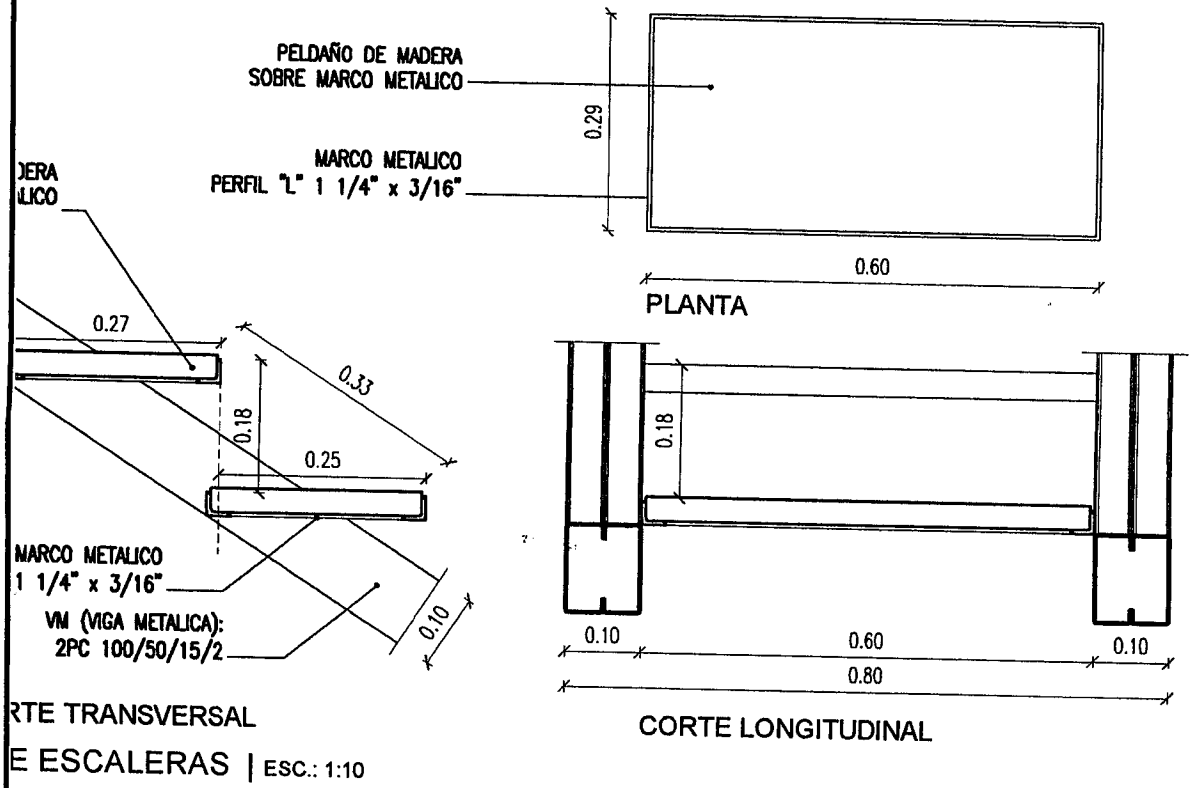
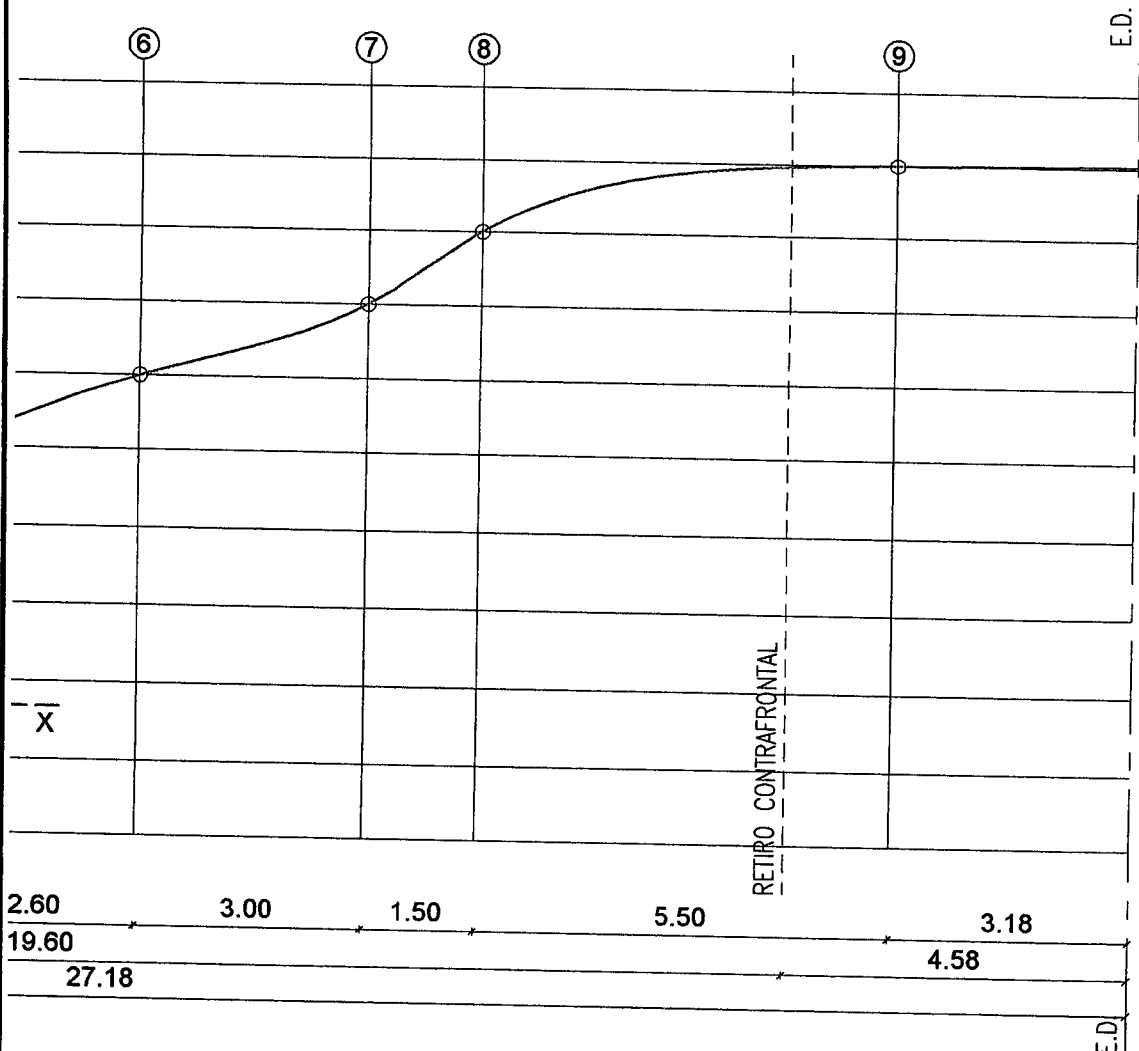
PERFIL

APLICACIÓN ART. V.3.7.a) | ESC.: 1:200

DETALLE







NOMECLATURA CATASTRAL	SECCION G	MACIZO 39	PARCELA 05	PLANO 2/2
-----------------------	--------------	--------------	---------------	--------------

PLANO DE: CONFORME A OBRA  
 USO PREDOMINANTE: VIVIENDA BIFAMILIAR

PROPIEDAD DE:

ARAQUIF ANA GUIJI I FRMINA



NOMECLATURA CATASTRAL	SECCION G	MACIZO 39	PARCELA 05	PLANO 2/2
-----------------------	--------------	--------------	---------------	--------------

PLANO DE: **CONFORME A OBRA**  
USO PREDOMINANTE: **VIVIENDA BIFAMILIAR**

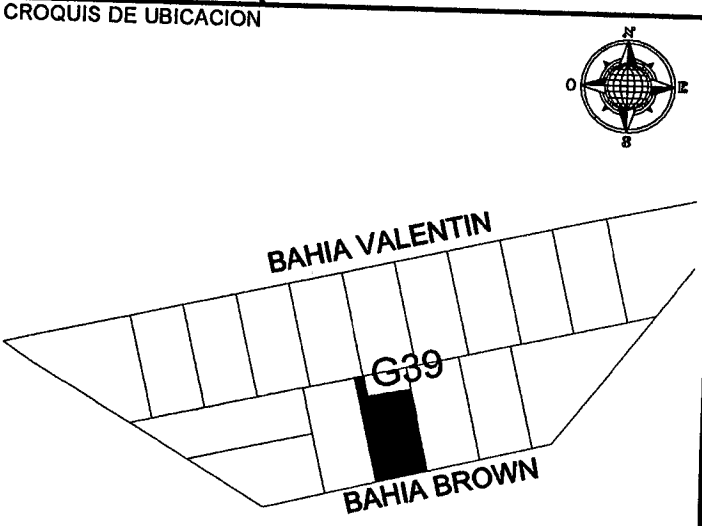


PROPIEDAD DE:  
**ARAQUE, ANA GUILLERMINA**

DOMICILIO LEGAL: BAHIA BROWN Nº 4241 - Ushuaia

PLANO DE: **ARQUITECTURA: PLANTAS - CORTES - VISTAS** ESCALA: **1:100**

ZONIFICACION: <b>R3</b>	D.U.: 150 hab / ha D.N.: 300 hab / ha	PROPIETARIO Nombre y Apellido: <b>ARAQUE, ANA GUILLERMINA</b>
	FOS REQ.: 0.50 FOT REQ.: 0.80 FOS PROY.: 0.47 FOT PROY.: 0.78	Firma: Domicilio: BAHIA BROWN Nº 4241



DIRECTOR DE PROYECTO  
Nombre y Apellido: **ARQ. RODOLFO ROJAS**  
Firma:   
Mat. Prof. Nº: 187 - R.P.C. Nº: 397  
Domicilio: Bº Intevu 14 - Casa Nº 56 | Ushuaia

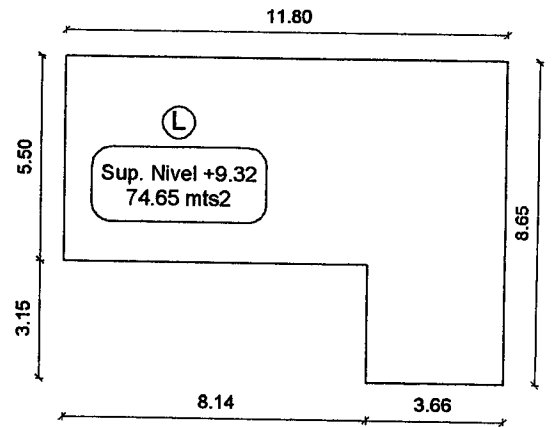
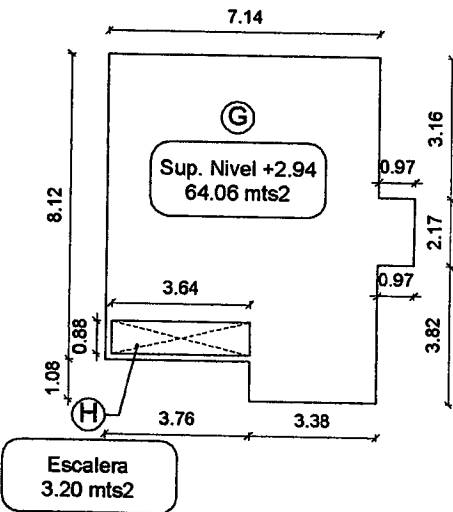
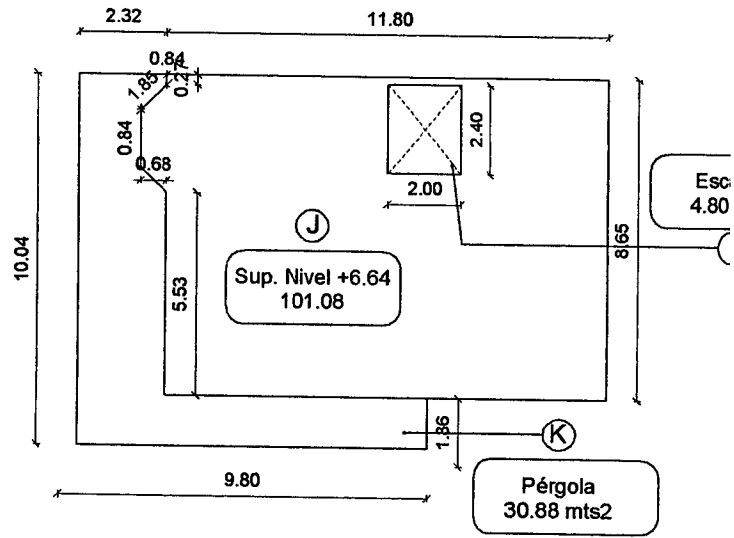
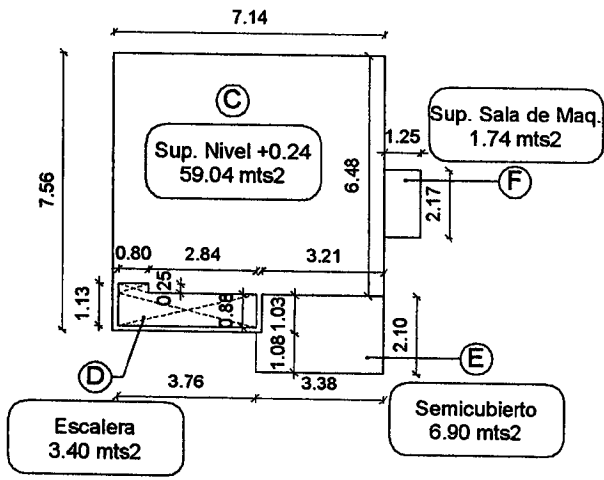
DIRECTOR DE OBRA  
Nombre y Apellido: **ARQ. RODOLFO ROJAS**  
Firma:   
Mat. Prof. Nº: 187 - R.P.C. Nº: 397  
Domicilio: Bº Intevu 14 - Casa Nº 56 | Ushuaia

CUADRO DE SUPERFICIES:

SUPERFICIE DEL TERRENO:	360.14 m2
SUPERFICIE A CONFORMAR:	288.81 m2
SUPERFICIE LIBRE:	191.26 m2

CONSTRUCTOR  
Nombre y Apellido: **ARQ. RODOLFO ROJAS**  
Firma:   
Mat. Prof. Nº: 187 - R.P.C. Nº: 397  
Domicilio: Bº Intevu 14 - Casa Nº 56 | Ushuaia

La Aprobación de los Planos no exime de la obligación de poseer Permiso de Habilitación.-



ESQUEMA DE SUPERFICIES | ESC.: 1:200

SUPERFICIE TERRENO (ST)	360,14 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE IMPLANTACION ("A+B") (SI)	168,88 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE LIBRE (SL)	191,26 m <sup>2</sup>

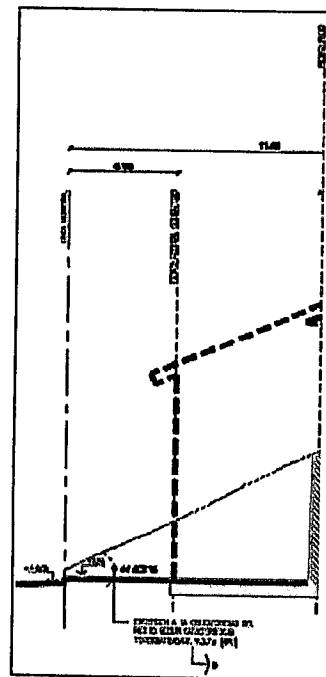
ANTECEDENTES

SUP. APROBADA UNIDAD 01 (30 OCT 2014)	76,82 m <sup>2</sup>
---------------------------------------	----------------------

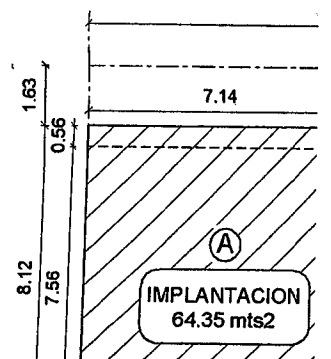
SUP. APROBADA UNIDAD 02 (08 ABR 2008)	179,32 m <sup>2</sup>
---------------------------------------	-----------------------

EXISTENTE A CONFORMAR

SC: SUPERFICIE CUBIERTA		SC p/FOT
<b>Planta Nivel +0,24</b>		
SUP. CUB. (C):	59,04 m <sup>2</sup>	59,04 m <sup>2</sup>
CIRC. ESCALERA (D) (3,40 m <sup>2</sup> al 50%)	-1,70 m <sup>2</sup>	-3,40 m <sup>2</sup>
SUP. S/CUB. (E) (6,90 m <sup>2</sup> al 50%):	-3,45 m <sup>2</sup>	-3,45 m <sup>2</sup>
SUP. SALA DE MAQ. (F) (1,74 m <sup>2</sup> => 50%)	-0,87 m <sup>2</sup>	-1,74 m <sup>2</sup>
<b>Subtotal Planta Baja</b>	<b>53,02 m<sup>2</sup></b>	<b>50,45 m<sup>2</sup></b>
<b>Planta Nivel +2,94</b>		
SUP. CUB. (G):	64,06 m <sup>2</sup>	64,06 m <sup>2</sup>
CIRC. ESCALERA (H) (3,20 m <sup>2</sup> al 50%)	-1,60 m <sup>2</sup>	-3,20 m <sup>2</sup>
<b>Subtotal 1° Piso</b>	<b>62,46 m<sup>2</sup></b>	<b>60,86 m<sup>2</sup></b>
<b>Planta Nivel +6,64</b>		
SUP. CUB. (J):	101,08 m <sup>2</sup>	101,08 m <sup>2</sup>
CIRC. ESCALERA (I) (4,80 m <sup>2</sup> al 50%)	-2,40 m <sup>2</sup>	-4,80 m <sup>2</sup>
SUP. S/CUB. (K) (30,88 m <sup>2</sup> al 50%):	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>Subtotal Planta Baja</b>	<b>98,68 m<sup>2</sup></b>	<b>96,28 m<sup>2</sup></b>
<b>Planta Nivel +9,32</b>		
SUP. CUB. (L):	74,65 m <sup>2</sup>	74,65 m <sup>2</sup>
<b>Subtotal 1° Piso</b>	<b>74,65 m<sup>2</sup></b>	<b>74,65 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL SUPERFICIE CUBIERTA (SC)</b>	<b>288,81 m<sup>2</sup></b>	<b>282,24 m<sup>2</sup></b>



APLICACIÓN ART. V.:



F.O.S. REQ.: 0,50

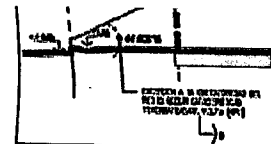
F.O.S. PROYECTO (SI/ST): 0,47 => CUMPLE

SUP. CUB. (E) (0,50 m2 al 50%)	-3,43 m2	-3,43 m2
SUP. SALA DE MAQ. (F) (1,74 m2 => 50%)	-0,87 m2	-1,74 m2
<b>Subtotal Planta Baja</b>	<b>53,02 m2</b>	<b>50,45 m2</b>
<b>Planta Nivel +2,94</b>		
SUP. CUB. (G):	64,06 m2	64,06 m2
CIRC. ESCALERA (H) (3,20 m2 al 50%)	-1,60 m2	-3,20 m2
<b>Subtotal 1º Piso</b>	<b>62,46 m2</b>	<b>60,86 m2</b>
<b>Planta Nivel +6,64</b>		
SUP. CUB. (J):	101,08 m2	101,08 m2
CIRC. ESCALERA (I) (4,80 m2 al 50%)	-2,40 m2	-4,80 m2
SUP. S/CUB. (K) (30,88 m2 al 50%):	0,00 m2	0,00 m2
<b>Subtotal Planta Baja</b>	<b>98,68 m2</b>	<b>96,28 m2</b>
<b>Planta Nivel +9,32</b>		
SUP. CUB. (L):	74,65 m2	74,65 m2
<b>Subtotal 1º Piso</b>	<b>74,65 m2</b>	<b>74,65 m2</b>
<b>TOTAL SUPERFICIE CUBIERTA (SC)</b>	<b>288,81 m2</b>	<b>282,24 m2</b>

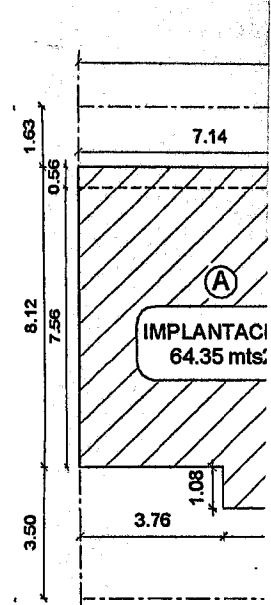
F.O.S. REQ.: 0,50      F.O.S. PROYECTO (SI/ST): 0,47 => CUMPLE  
 F.O.T. REQ.: 0,80      F.O.T. PROYECTO (SC/ST): 0,78 => CUMPLE

**BALANCE DE SUPERFICIES**

NOTA:  
 El profesional firmante es el único responsable ante quien corresponda de los cálculos de estructuras y fundaciones sismorresistentes.-

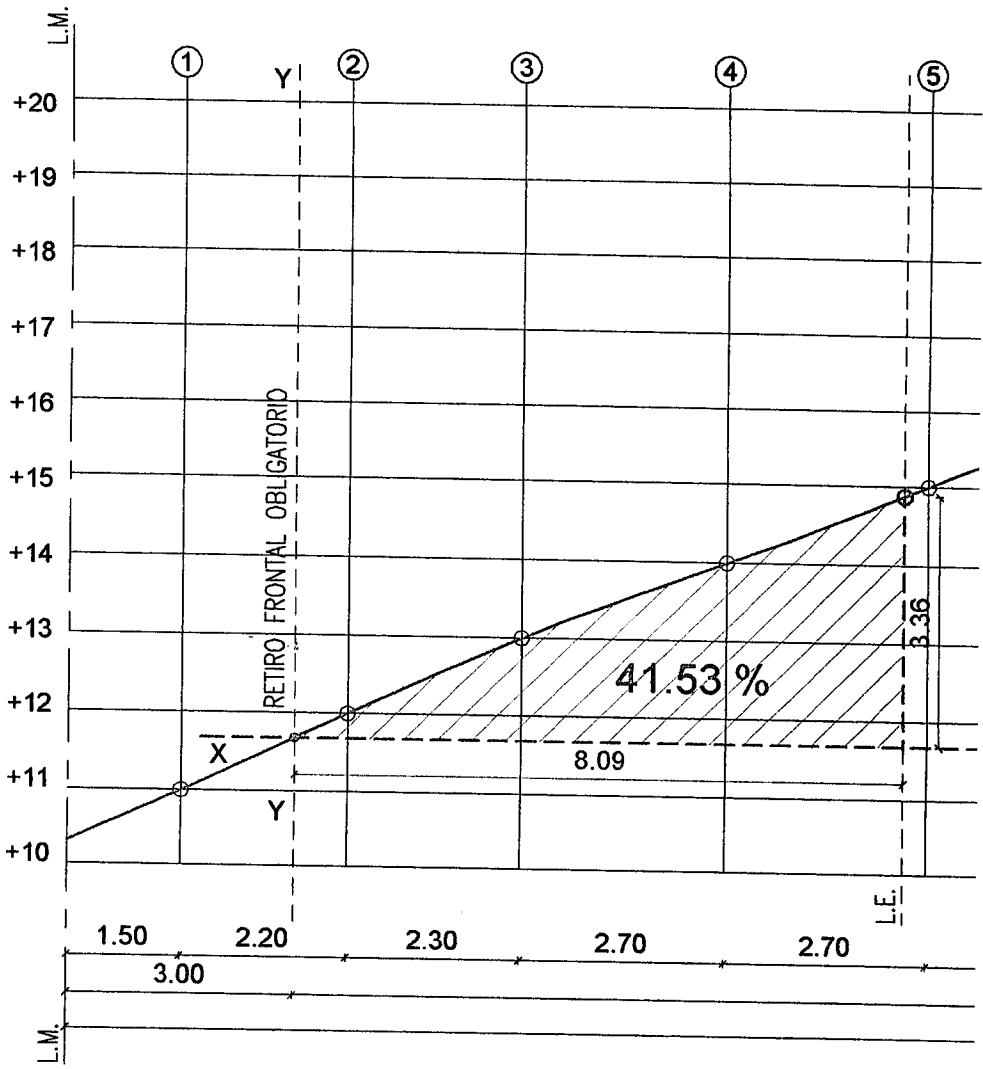
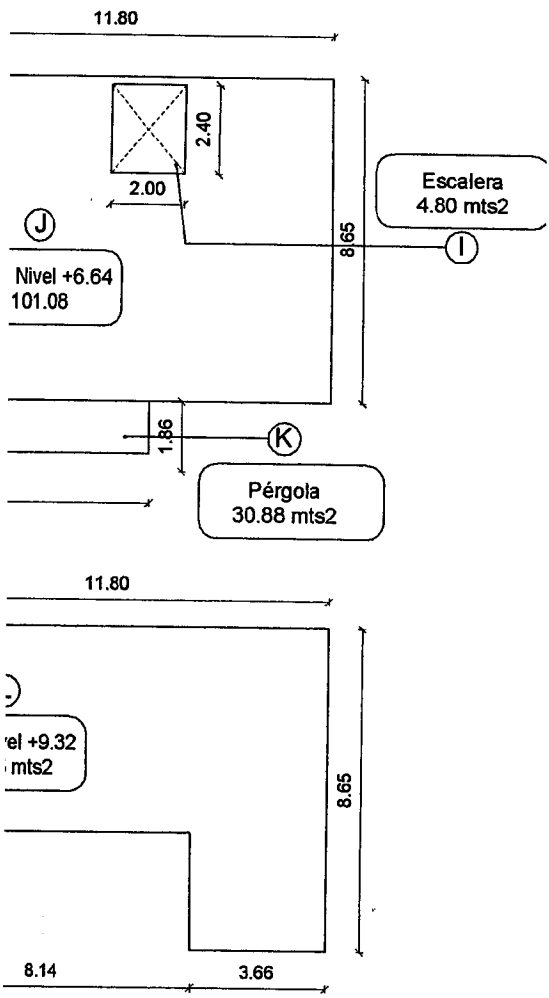


APLICACIÓN ART

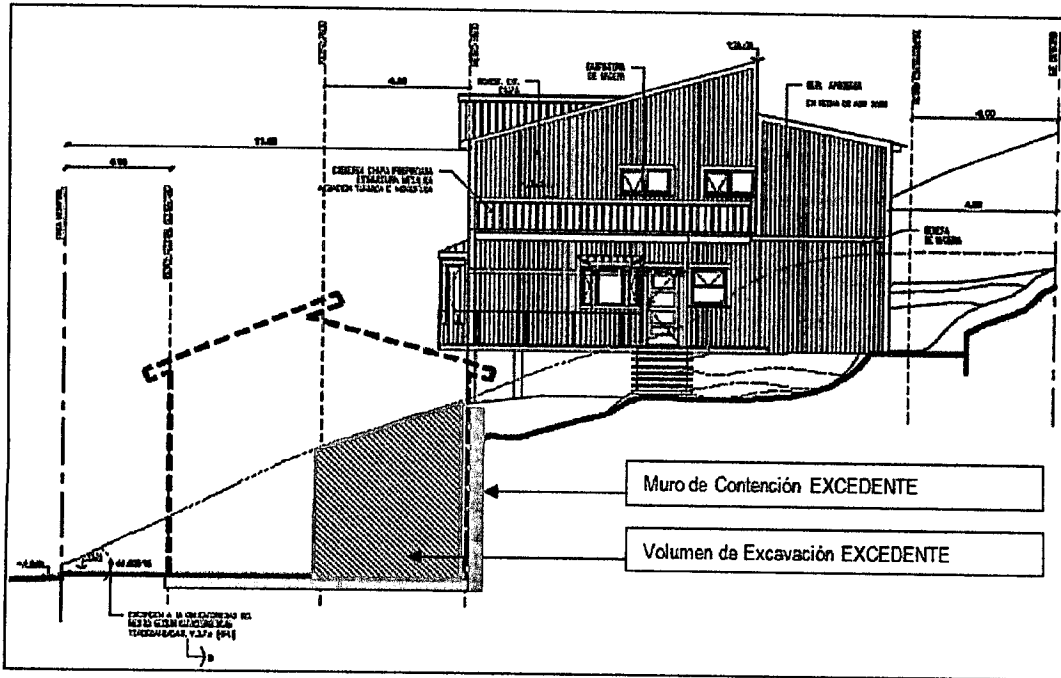


IMPLANTACION

Nº LOCAL	DESIGNACIÓN	ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN											ESTRUCTURA			MUROS Y TABIQUES			CONTRAPISO O ENTREPISO			SC	
		DIMENSIONES			ILUMINACIÓN REQUERIDA (1/10)	VENTILACIÓN REQUERIDA (1/3)	VANO ILUMINACIÓN			VANO VENTILACIÓN			HºAº	Metálica	Madera	Bicques	Metálico	Madera	HºAº	Metálico	Madera		Alfombra
		A	B	Sup.			a	h	Sup.	a	h	Sup.											
<b>UNIDAD 01</b>																							
1	Cocina Comedor	2,990	1,520	37,01	3,70	1,23	1,20	1,20	6,04	0,55	1,10	4,01	X	X		X	X		X				
		4,230	1,130				1,50	1,20		0,55	1,10												
		4,460	0,520				1,40	2,00		1,40	2,00												
		6,800	3,730																				
2	Baño	2,090	1,420	3,76	0,38	0,13	0,80	0,60	0,48	0,80	0,60	0,48	X			X			X				
		0,890	0,890																				
3	Lavadero	1,460	2,350	3,43	0,34	0,11	0,80	0,60	0,48	0,80	0,60	0,48	X			X			X				
4	Estar	3,640	2,980	10,85	1,08	0,72	2,20	1,20	2,64	0,65	1,10	0,72		X			X			X			
5	Dormitorio	2,480	0,770	13,00	1,30	0,43	2,20	1,20	2,64	0,65	1,10	0,72		X			X			X			
		3,660	3,030																				
6	Dormitorio	3,100	3,030	10,63	1,06	0,35	1,20	1,20	1,44	0,55	1,10	0,61		X			X			X			
		1,910	0,650																				
7	Baño	2,850	1,500	4,28	0,43	0,14	0,80	0,60	0,48	0,80	0,60	0,48		X			X			X			
8	Dormitorio	1,890	0,600	10,37	1,04	0,35	1,20	1,20	1,44	0,55	1,10	0,61		X			X			X			
		3,070	3,010																				
<b>UNIDAD 02</b>																							
9	Estar Comedor	7,683	5,198	41,25	4,12	1,37	0,90	1,50	4,80	0,90	1,50	2,70	X				X			X			
		1,000	1,310				0,90	1,50		0,90	1,50												
10	Cocina	5,684	3,014	17,13	1,71	1,14	0,40	1,10	3,43	0,40	1,10	1,78	X				X			X			
							0,40	1,10		0,40	1,10												
							0,82	1,10		0,82	1,10												
							1,50	1,10															
11	Dormitorio	3,613	3,054	11,03	1,10	0,37	1,20	1,20	1,44	0,50	1,10	0,55	X				X			X			
12	Baño	2,646	2,022	5,35	0,54	0,18	0,80	0,80	0,64	0,80	0,80	0,64	X				X			X			
13	Dormitorio	3,618	3,001	10,86	1,09	0,36	1,20	1,20	1,44	0,50	1,10	0,55	X				X			X			
14	Lavadero	1,894	3,014	5,71	0,57	0,19	1,00	1,20	1,20	0,60	1,10	0,66	X				X			X			
15	Estar Intimo	5,634	5,142	35,66	3,57	2,38	1,40	0,70	6,44	0,67	0,67	2,45		X			X				X		
							1,40	0,70		0,67	0,67												
							1,00	1,60		1,00	1,55												
							1,80	1,60															
16	Dormitorio	3,616	3,024	10,93	1,09	0,36	1,20	1,20	1,44	0,50	1,10	0,55		X			X			X			
17	Baño	2,299	2,002	4,60	0,46	0,15	0,80	0,80	0,64	0,80	0,80	0,64		X			X			X			
18	Dormitorio	3,644	3,034	11,06	0,46	0,15	1,20	1,20	1,44	0,50	1,10	0,55		X			X			X			

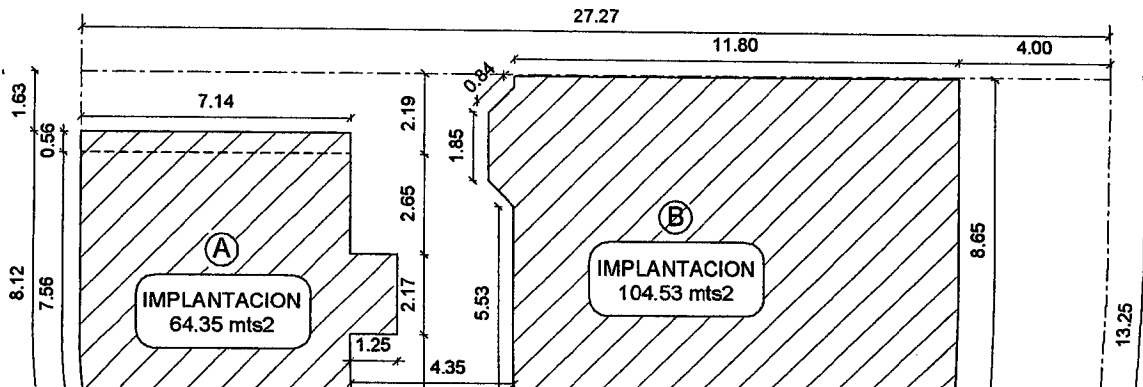


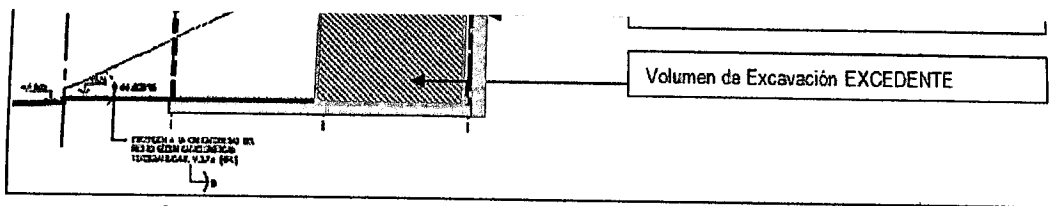
ALTIMETRIA ENTRE E.D. (27,18 m) | ESC.: 1:100



APLICACIÓN ART. V.3.7.a) | ESC.: 1:200

CC  
DETALLE I

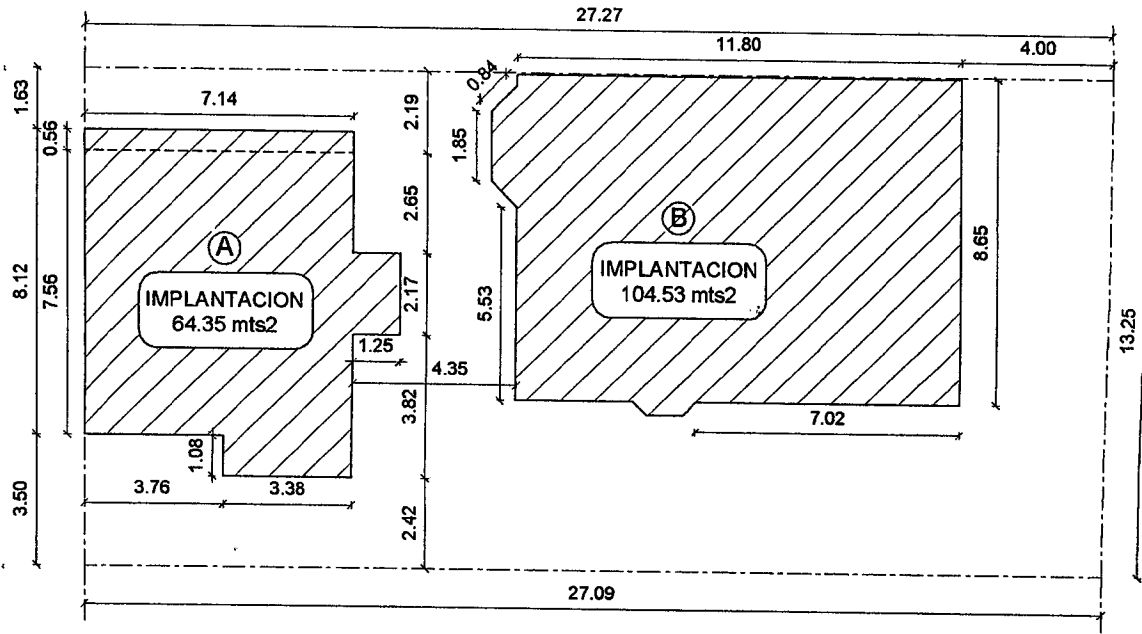




PERFIL 7

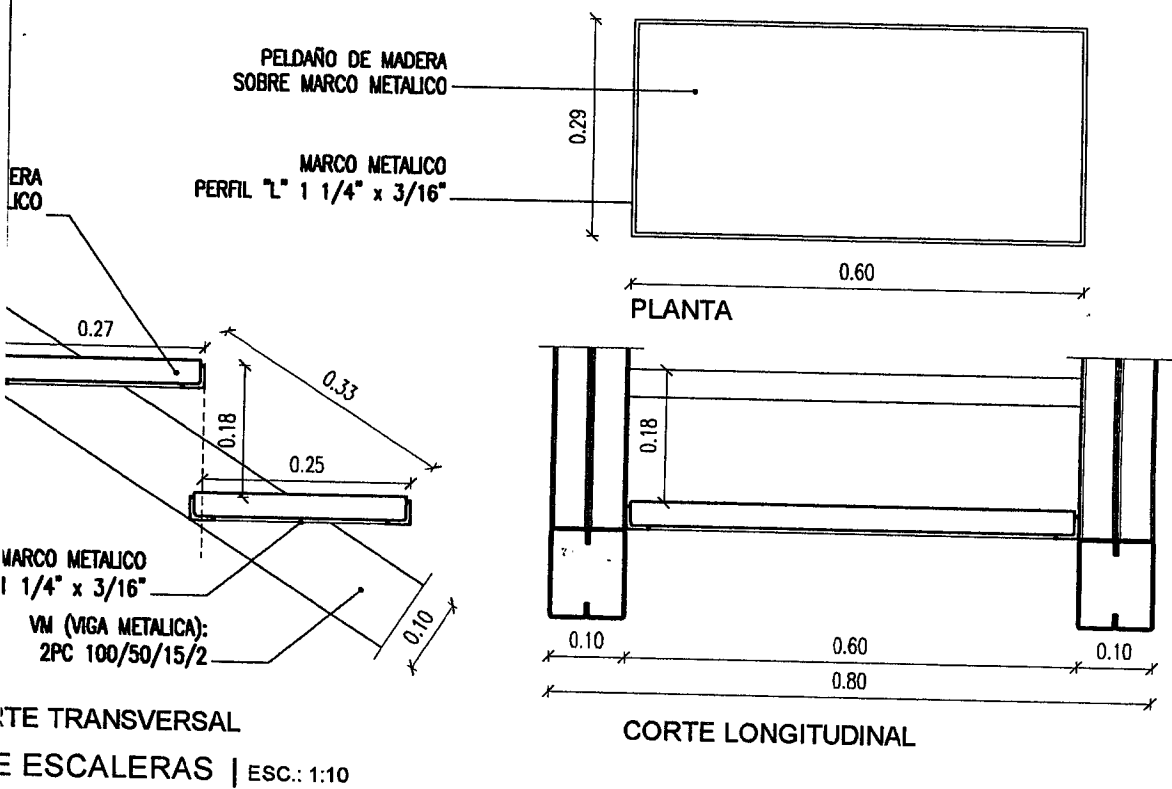
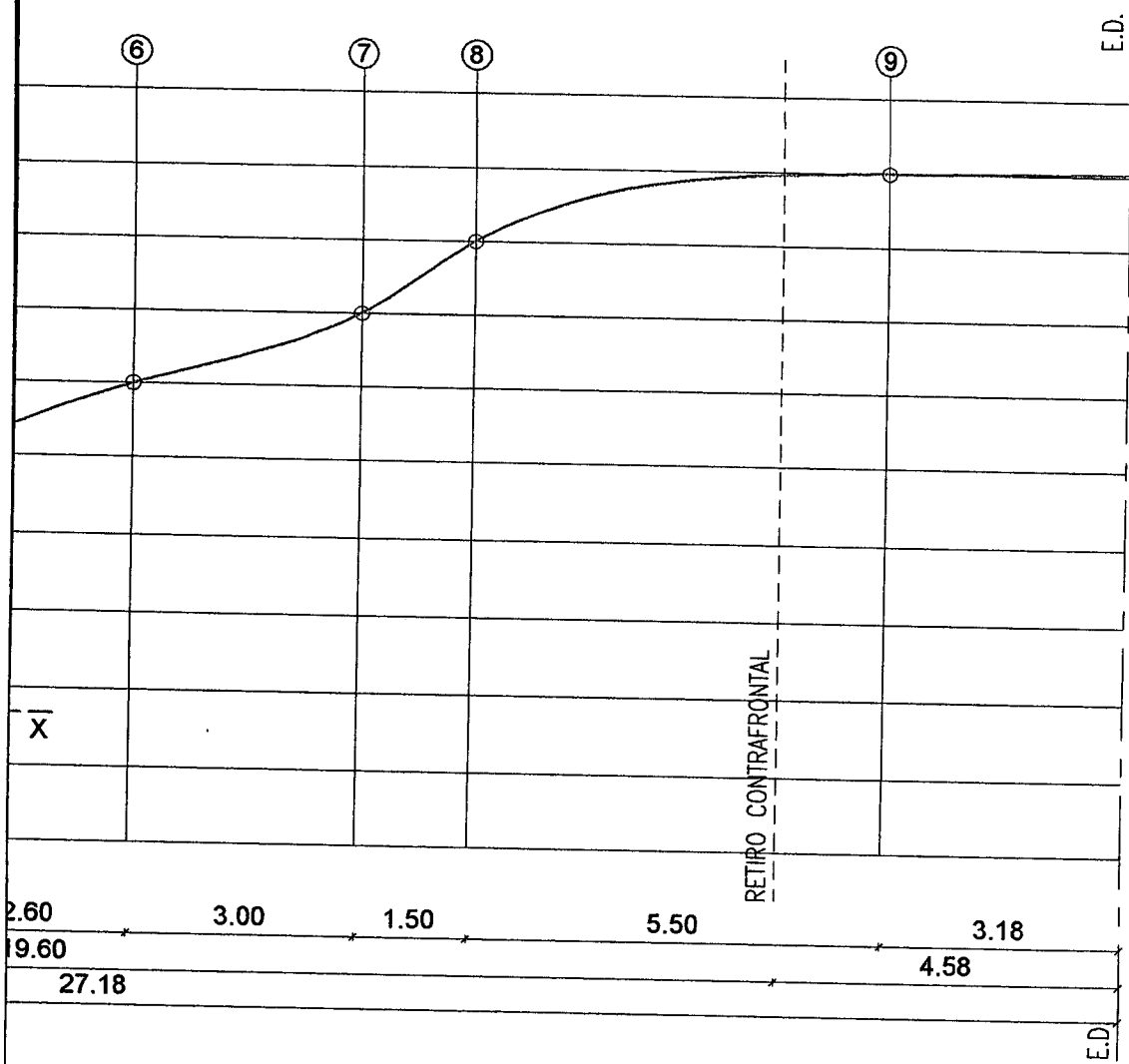
APLICACIÓN ART. V.3.7.a) | ESC.: 1:200

CC  
DETALLE I

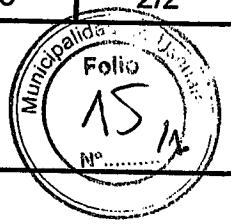


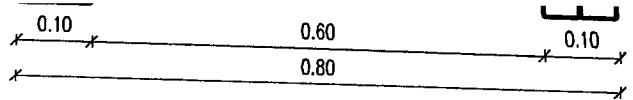
MATERIALES

URA	MUROS Y TABIQUES			CONTRAPISO O ENTREPISO			SOLIDOS			ZÓCALOS			REVESTIMIENTOS										CIELORRAOS							
	Madera	Bloques	Metálico	Madera	H°A°	Metálico	Madera	Alfombra	Madera	Cerámicos	Alfombra	Madera	Cerámicos	Exterior					Pintura			Interior		Pintura		Placa Yeso	Madera	Pintura		
														Piedra	Rev. Grueso	Chapa	Siding	Placa Cementicia	Madera	Látex	Laca	Rev. Fino	Piedra	Cerámicos	Madera				Látex	Laca
	X	X		X					X			X				X	X							X		X			Látex	
	X			X					X			X				X	X					X	X		X		X		Látex	
	X			X					X			X				X	X					X	X		X		X		Látex	
		X		X					X			X				X	X						X	X		X		X		Laca
		X		X					X			X				X	X						X	X		X		X		Laca
		X		X					X			X				X	X						X	X		X		X		Látex
		X		X					X			X				X	X						X	X		X		X		Látex
		X		X					X			X				X	X						X	X		X		X		Látex
		X		X					X			X				X	X						X	X		X		X		Látex
		X		X					X			X				X	X						X	X		X		X		Látex
		X		X					X			X				X	X						X	X		X		X		Látex
		X		X					X			X				X	X						X	X		X		X		Látex
		X		X					X			X				X	X						X	X		X		X		Látex



NOMECLATURA CATASTRAL	SECCION G	MACIZO 39	PARCELA 05	PLANO 2/2
PLANO DE:	CONFORME A OBRA			
USO PREDOMINANTE:	VIVIENDA BIFAMILIAR			
PROPIEDAD DE:	ARAQUE, ANA GUILLERMINA			

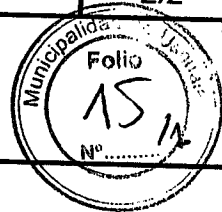




TE TRANSVERSAL  
E ESCALERAS | ESC.: 1:10

CORTE LONGITUDINAL

NOMECLATURA CATASTRAL		SECCION <b>G</b>	MACIZO <b>39</b>	PARCELA <b>05</b>	PLANO <b>2/2</b>
PLANO DE: <b>CONFORME A OBRA</b>					
USO PREDOMINANTE: <b>VIVIENDA BIFAMILIAR</b>					
PROPIEDAD DE:  <b>ARAQUE, ANA GUILLERMINA</b>					
DOMICILIO LEGAL: BAHIA BROWN N° 4241 - Ushuaia					
PLANO DE: <b>ARQUITECTURA: PLANTAS - CORTES - VISTAS</b>				ESCALA: <b>1:100</b>	
ZONIFICACION:  <b>R3</b>	D.U.: 150 hab / ha D.N.: 300 hab / ha FOS REQ.: 0.50 FOT REQ.: 0.80 FOS PROY.: 0.47 FOT PROY.: 0.78		PROPIETARIO Nombre y Apellido: <b>ARAQUE, ANA GUILLERMINA</b>  Firma: Domicilio: BAHIA BROWN N° 4241		
CROQUIS DE UBICACION   <b>BAHIA VALENTIN</b> <b>G39</b> <b>BAHIA BROWN</b>			DIRECTOR DE PROYECTO Nombre y Apellido: <b>ARQ. RODOLFO ROJAS</b>  Firma: Mat. Prof. N°: 187 - R.P.C. N°: 397 Domicilio: B° Intevu 14 - Casa N° 56   Ushuaia		
CUADRO DE SUPERFICIES:  SUPERFICIE DEL TERRENO: 360.14 m2 SUPERFICIE A CONFORMAR: 288.81 m2 SUPERFICIE LIBRE: 191.26 m2			DIRECTOR DE OBRA Nombre y Apellido: <b>ARQ. RODOLFO ROJAS</b>  Firma: Mat. Prof. N°: 187 - R.P.C. N°: 397 Domicilio: B° Intevu 14 - Casa N° 56   Ushuaia		
La Aprobación de los Planos no exime de la obligación de poseer Permiso de Habilitación.-			CONSTRUCTOR Nombre y Apellido: <b>ARQ. RODOLFO ROJAS</b>  Firma: Mat. Prof. N°: 187 - R.P.C. N°: 397 Domicilio: B° Intevu 14 - Casa N° 56   Ushuaia		



Asunto **solicitud de excepción g - 39 - 05**

Remitente ignacio.diazcolodrero  
<ignacio.colodrero@ushuaia.gob.ar>

Destinatario <rodolfo\_rojas\_arq@yahoo.com.ar>

Fecha 2018-05-24 15:27

Ushuaia WebMail 



Nota N° 18/2018

Luego de haber analizado la solicitud de excepción presentada por usted, para la parcela denominada en el catastro municipal como Sección G, Macizo 39, Parcela 5, le solicitamos que se haga presente en nuestro Departamento de Estudios y Normas a partir del día 28/05/2018, para evacuar dudas referentes al calculo del FOS y FOT enunciado por usted, con el fin de dar continuidad al pedido de excepción solicitado.

Sin otro particular los saludo atentamente.

Arq. Ignacio Díaz Colodrero.  
Dto. Estudios y Normas.  
Dirección de Urbanismo.  
Municipalidad de Ushuaia.

Arq. Díaz Colodrero, Ignacio R.  
Depto. Estudios y Normas  
Dirección de Urbanismo  
Municipalidad de Ushuaia

28/5/2018

El profesional se hizo a un momento de presentarse  
y solo conocimiento de lo solicitado

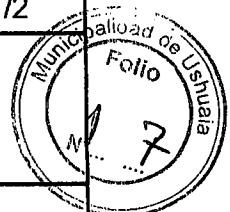
Arq. Díaz Colodrero, Ignacio R.  
Depto. Estudios y Normas  
Dirección de Urbanismo  
Municipalidad de Ushuaia

29/5/2018

El profesional hizo una documentación  
dentro de hoja 19 a 20, con respecto lo  
solicitado personalmente el día 28/5/2018

Arq. Díaz Colodrero, Ignacio R.  
Depto. Estudios y Normas  
Dirección de Urbanismo  
Municipalidad de Ushuaia

NOMECLATURA CATASTRAL	SECCION G	MACIZO 39	PARCELA 05	PLANO 1/2
-----------------------	--------------	--------------	---------------	--------------



PLANO DE: CONFORME A OBRA  
 USO PREDOMINANTE: VIVIENDA UNIFAMILIAR BIFAMILIAR -

PROPIEDAD DE: ARAQUE, ANA GUILLERMINA

REFOLIADO  
N° 165

DOMICILIO LEGAL: BAHIA BROWN N° 4241 - Ushuaia

PLANO DE: ARQUITECTURA: PLANTAS - CORTES - VISTAS

ESCALA: 1:100

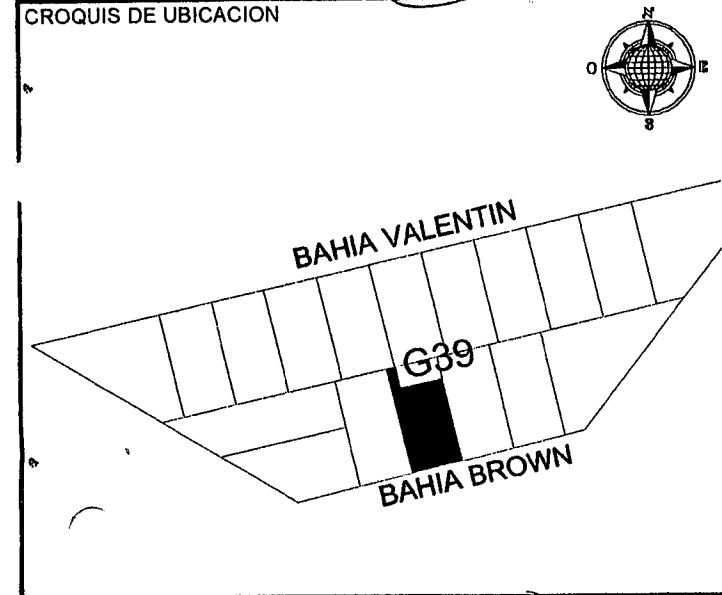
ZONIFICACION:

D.U.: ~~300~~ hab / ha  
 D.N.: ~~800~~ hab / ha

FOS REQ.: ~~0.60~~ 0.50  
 FOT REQ.: ~~1.20~~ 0.80  
 FOS PROY.: 0.57  
 FOT PROY.: 0.85

PROPIETARIO  
 Nombre y Apellido: ARAQUE, ANA GUILLERMINA

Firma: *[Signature]*  
 Domicilio: BAHIA BROWN N° 4241



DIRECTOR DE PROYECTO  
 Nombre y Apellido: ARQ. RODOLFO ROJAS

Firma: *[Signature]*  
 Mat. Prof. N°: 187 - R.P.C. N°: 397  
 Domicilio: B° Intevu 14 - Casa N° 56 | Ushuaia

DIRECTOR DE OBRA  
 Nombre y Apellido: ARQ. RODOLFO ROJAS

Firma: *[Signature]*  
 Mat. Prof. N°: 187 - R.P.C. N°: 397  
 Domicilio: B° Intevu 14 - Casa N° 56 | Ushuaia

CUADRO DE SUPERFICIES:

SUPERFICIE DEL TERRENO:	<del>308.40</del> 360.14
SUPERFICIE A CONFORMAR:	308.40 m2
SUPERFICIE CUBIERTA TOTAL A CONFORMAR:	308.40 m2
SUPERFICIE LIBRE:	154.62 m2

CONSTRUCTOR  
 Nombre y Apellido: ARQ. RODOLFO ROJAS

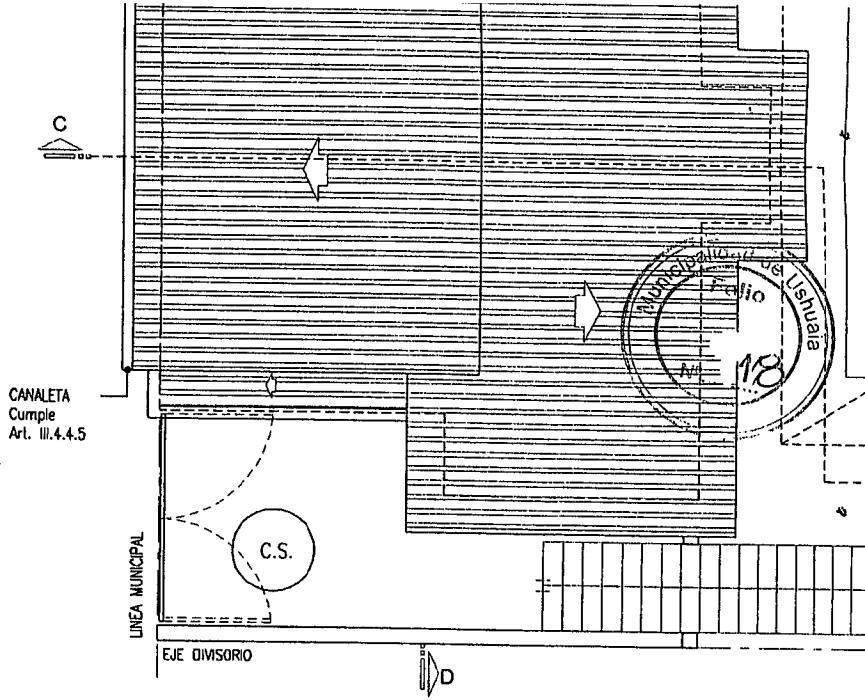
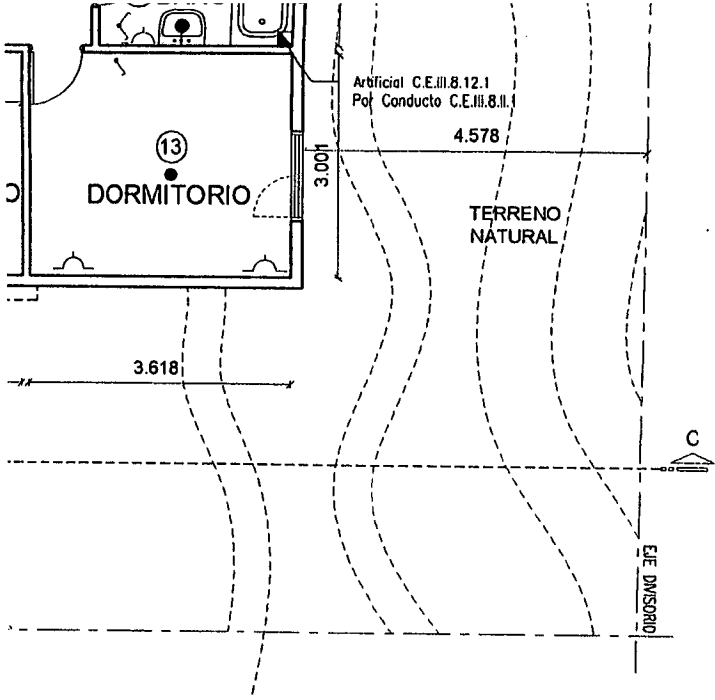
Firma: *[Signature]*

La Aprobación de los Planos no exime de la obligación de poseer Permiso de Habilitación.-

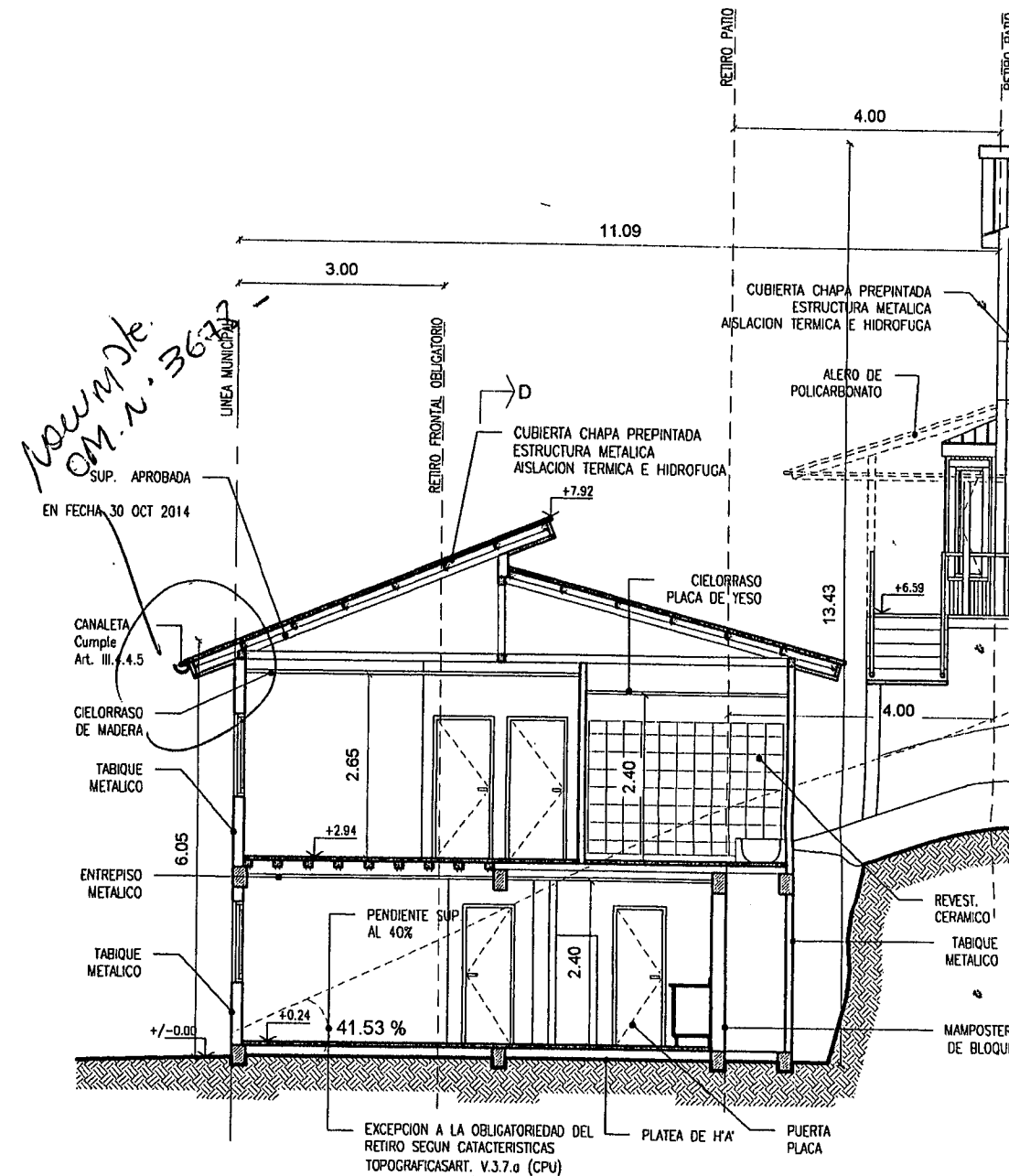
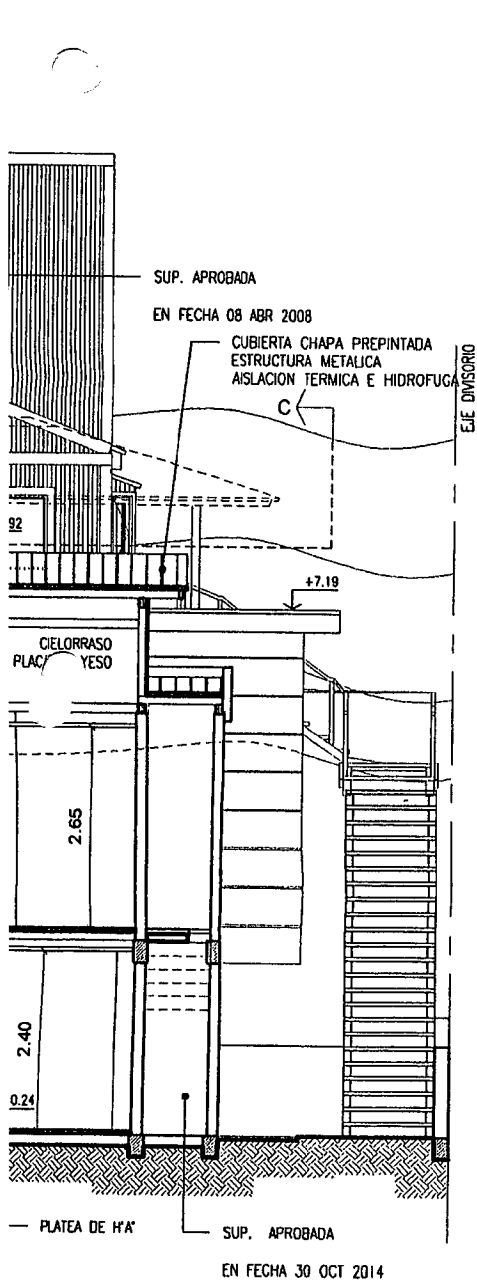
Mat. Prof. N°: 187 - R.P.C. N°: 397  
 Domicilio: B° Intevu 14 - Casa N° 56 | Ushuaia

*No cumple indicadores para la zona.*

*Copia obs. [Signature]*

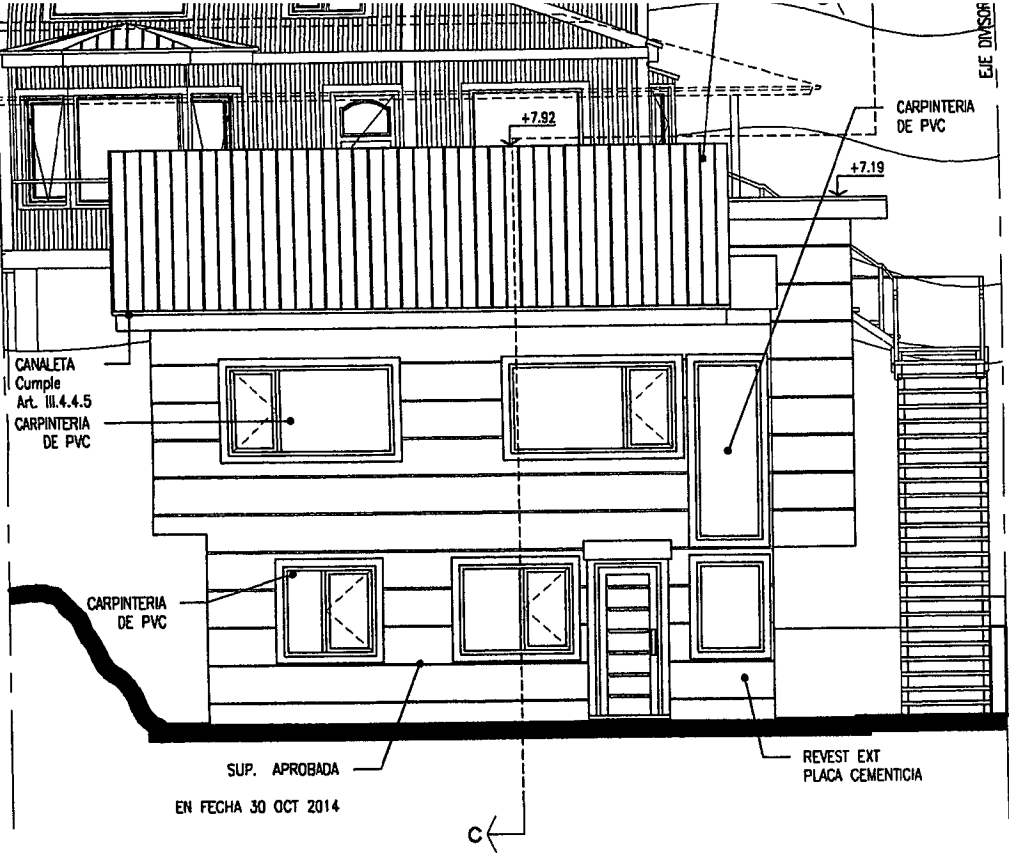


PLANTA NIVEL +9.32 | ESC.: 1:100

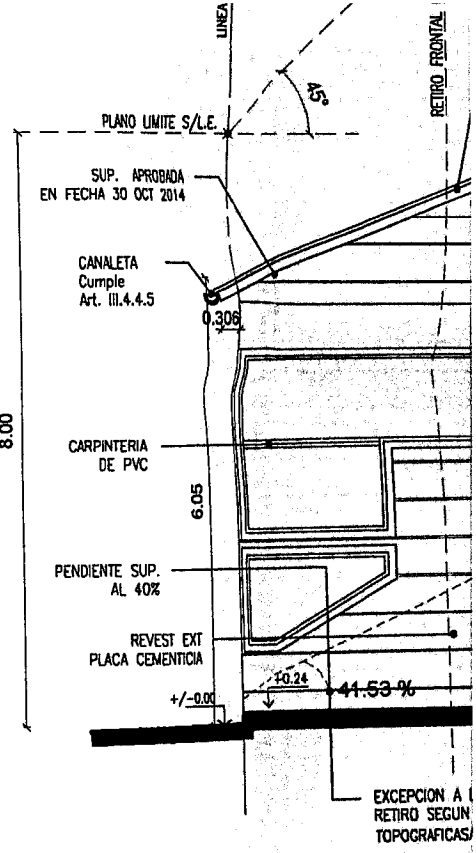


CORTE C-C | ESC.: 1:100

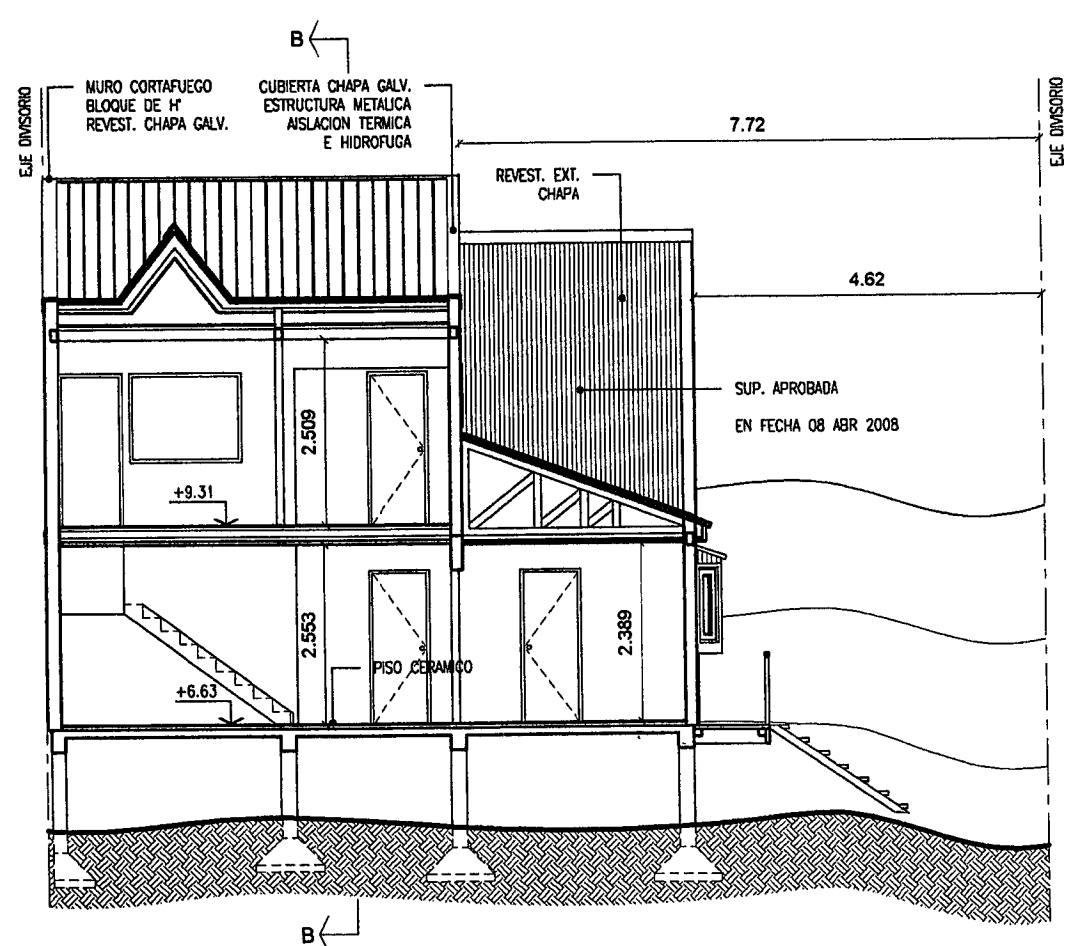




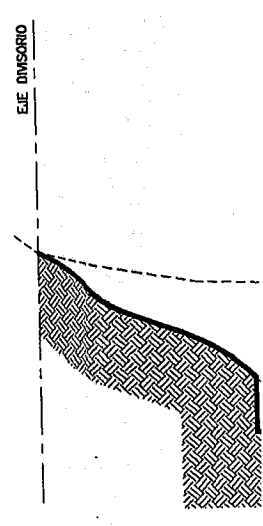
VISTA FORNTAL  
UNIDAD "01" | Esc.: 1:100



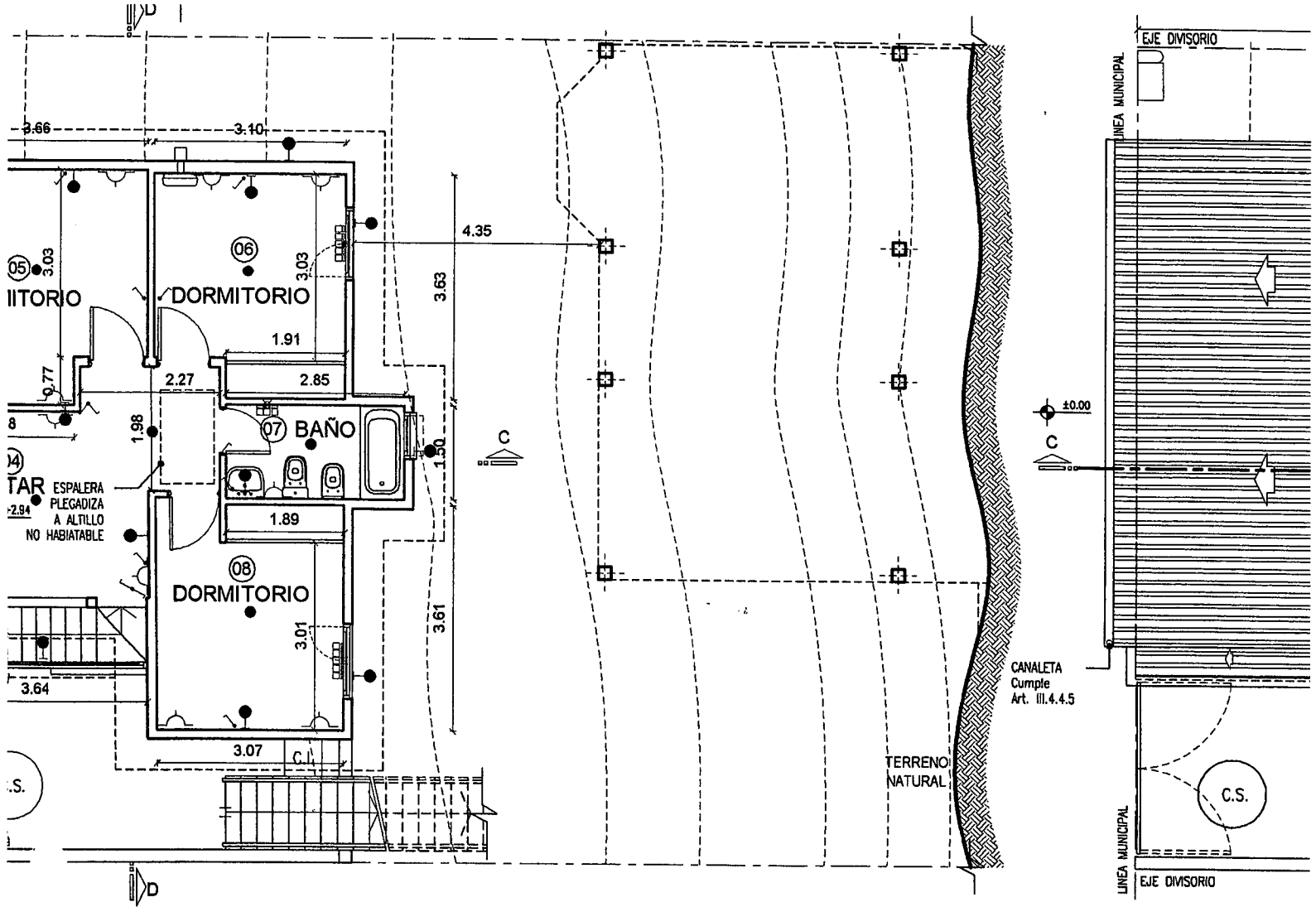
VISTA LATERAL  
UNIDAD "01" Y "



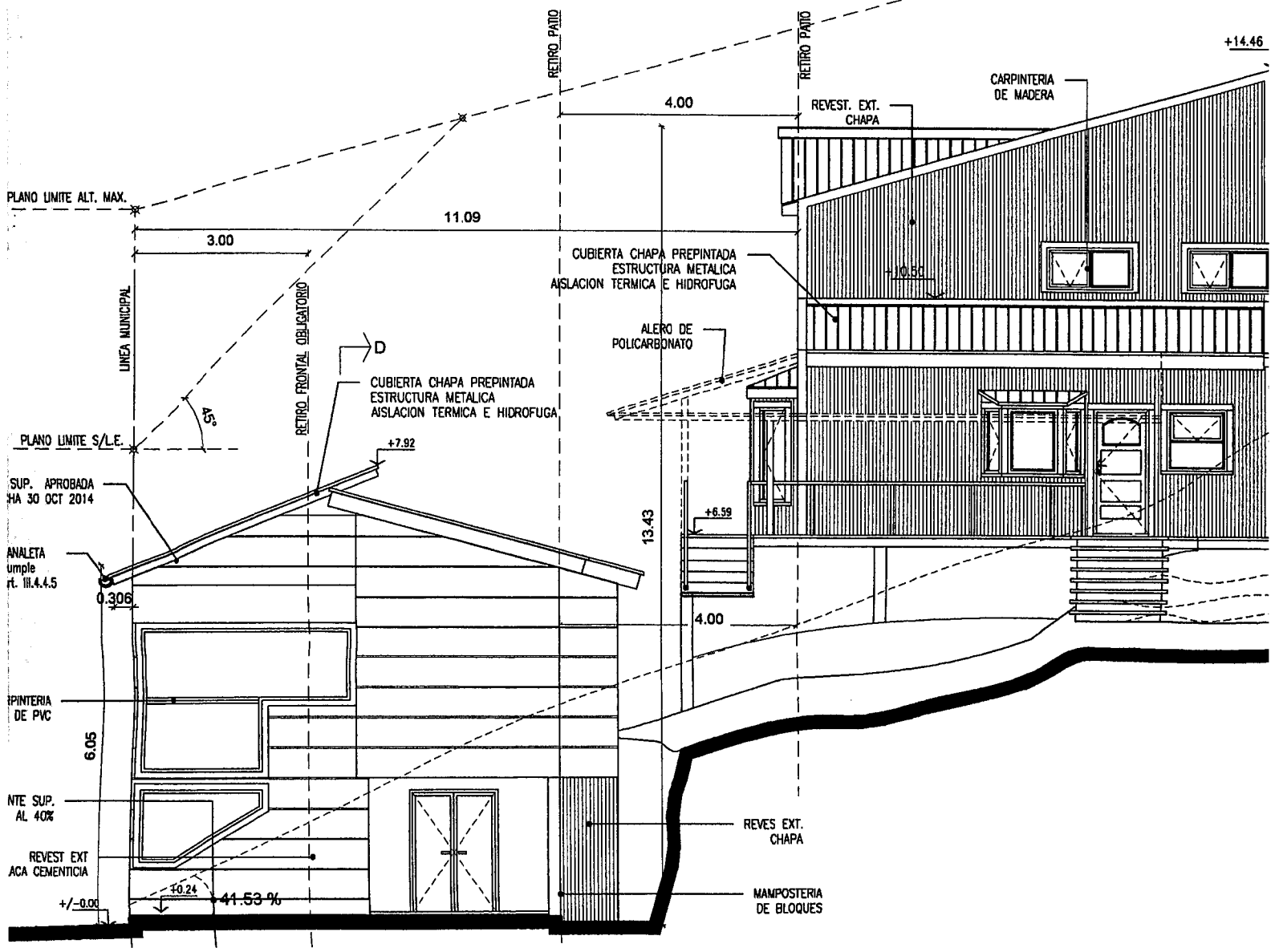
CORTE A-A | Esc.: 1:100

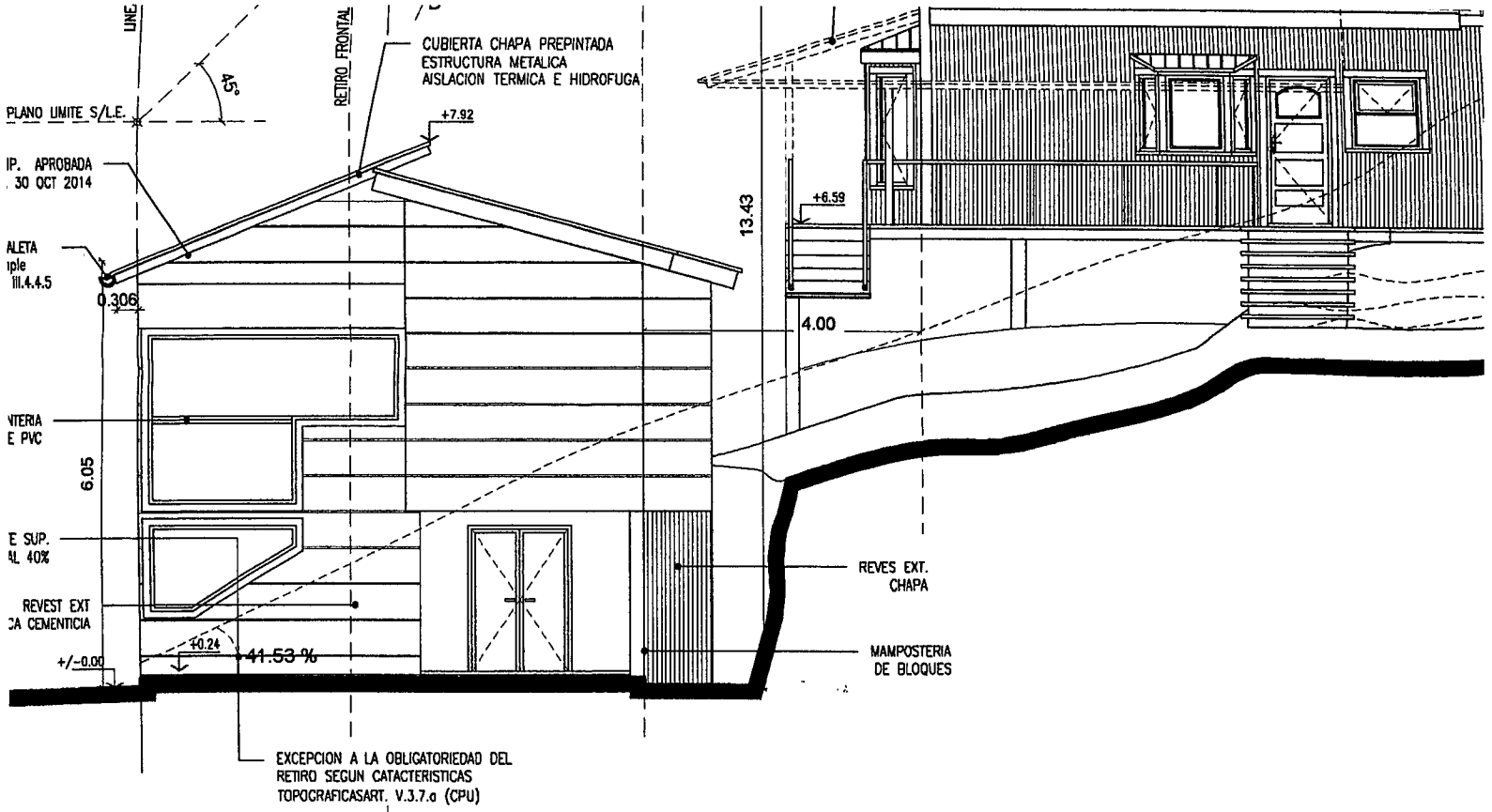


CORTE B-B | Esc.: 1:100

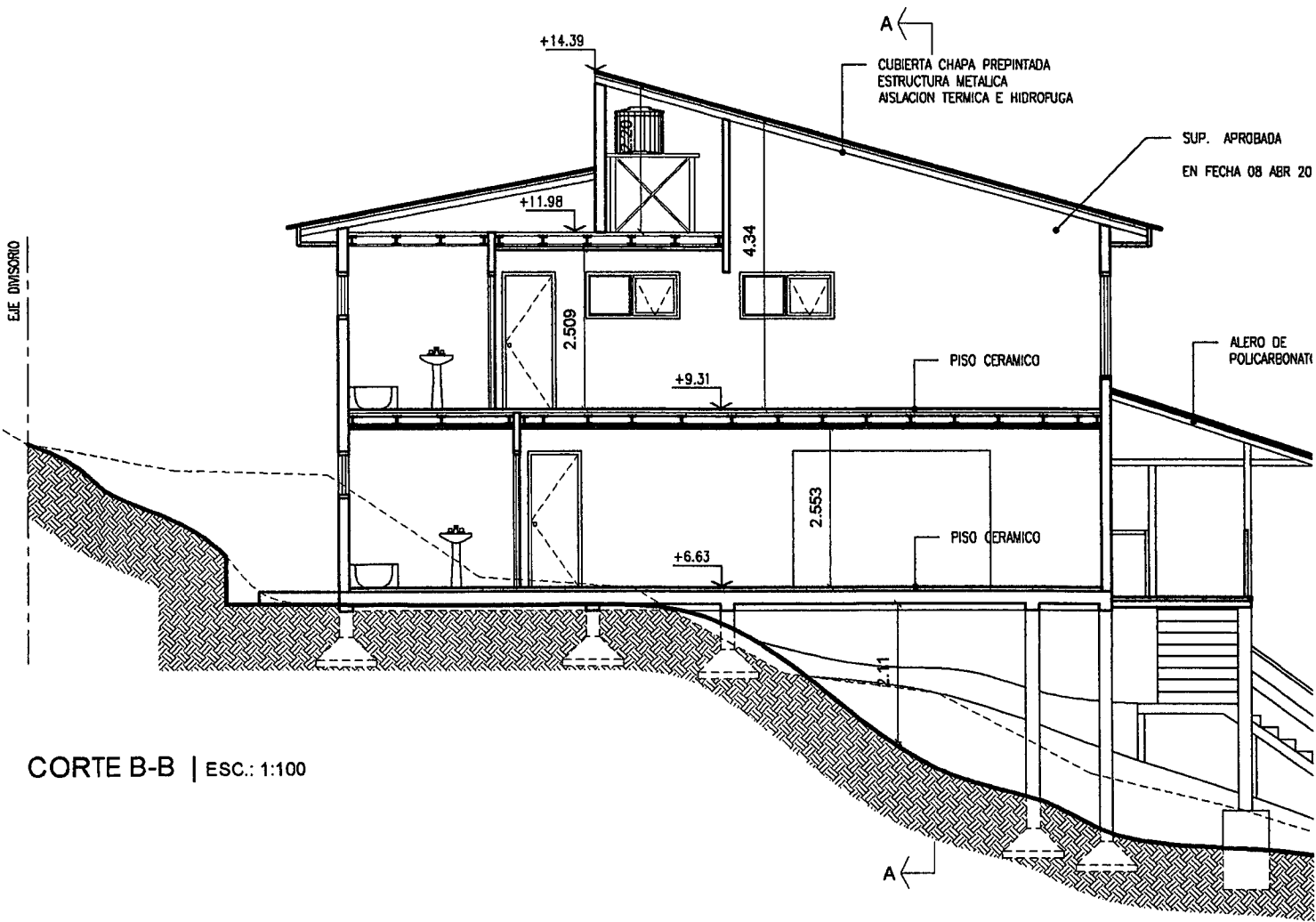


PLANTA NIVE

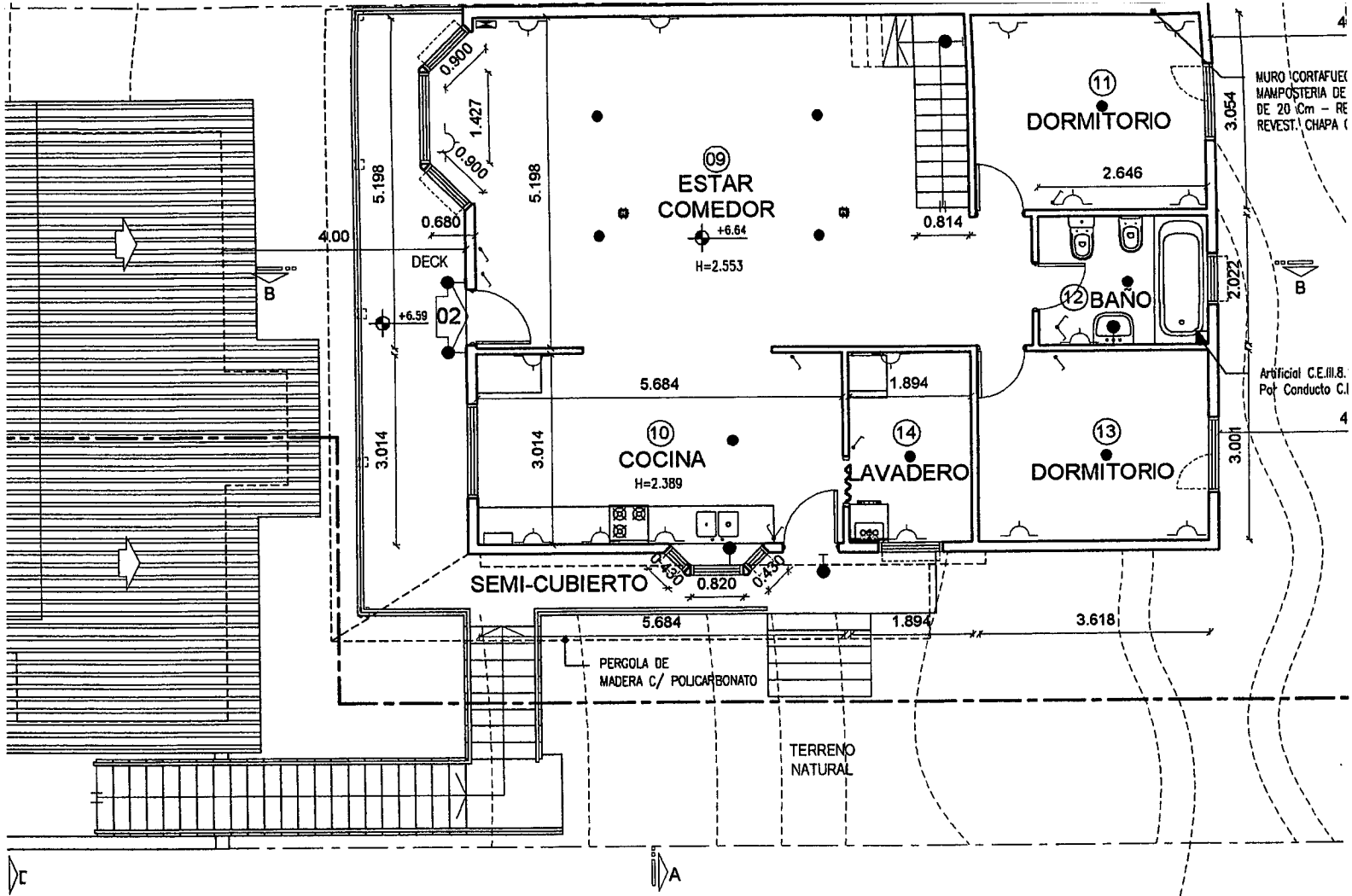




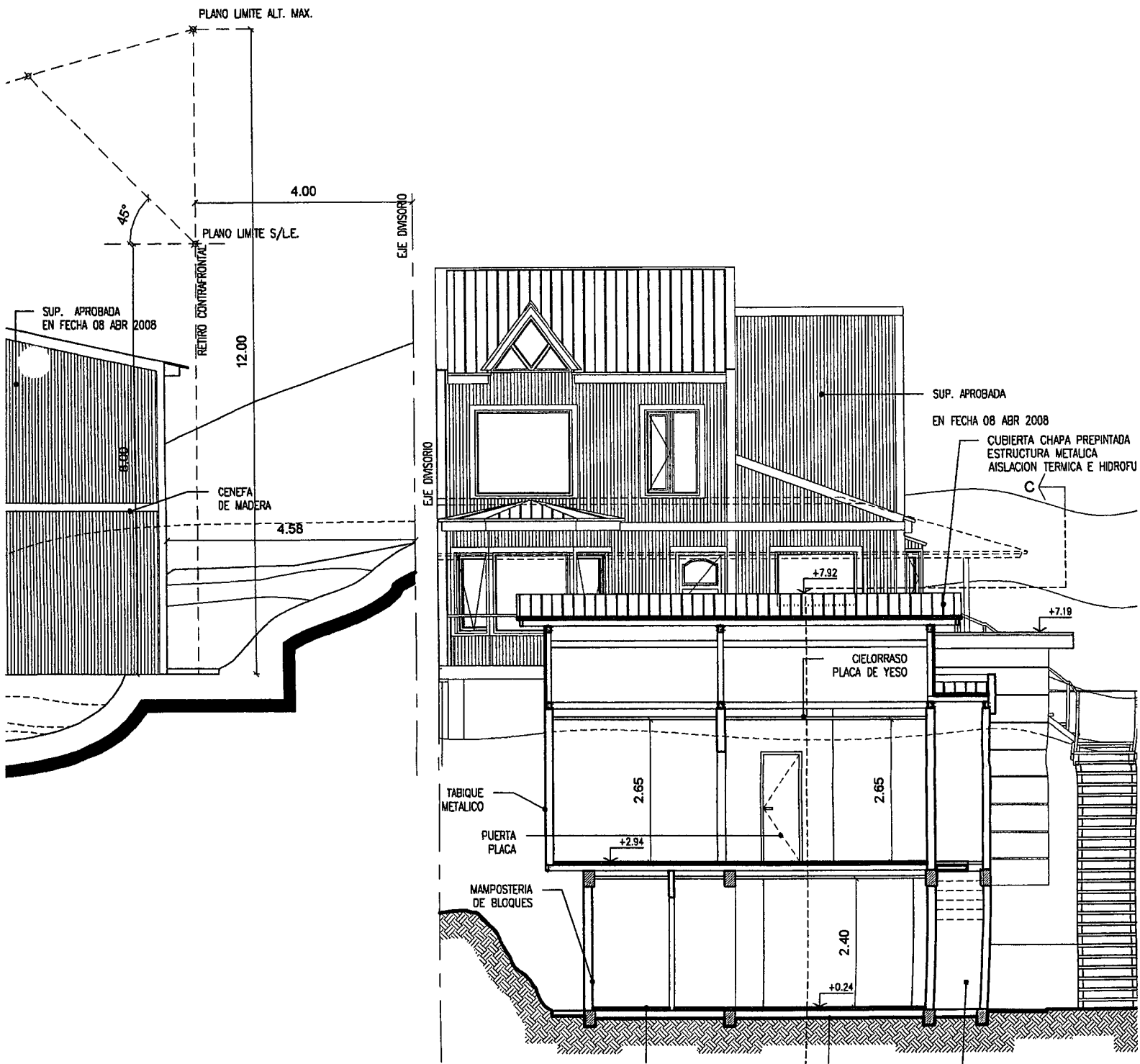
VISTA LATERAL UNIDAD "01" Y "02" | ESC.: 1:100

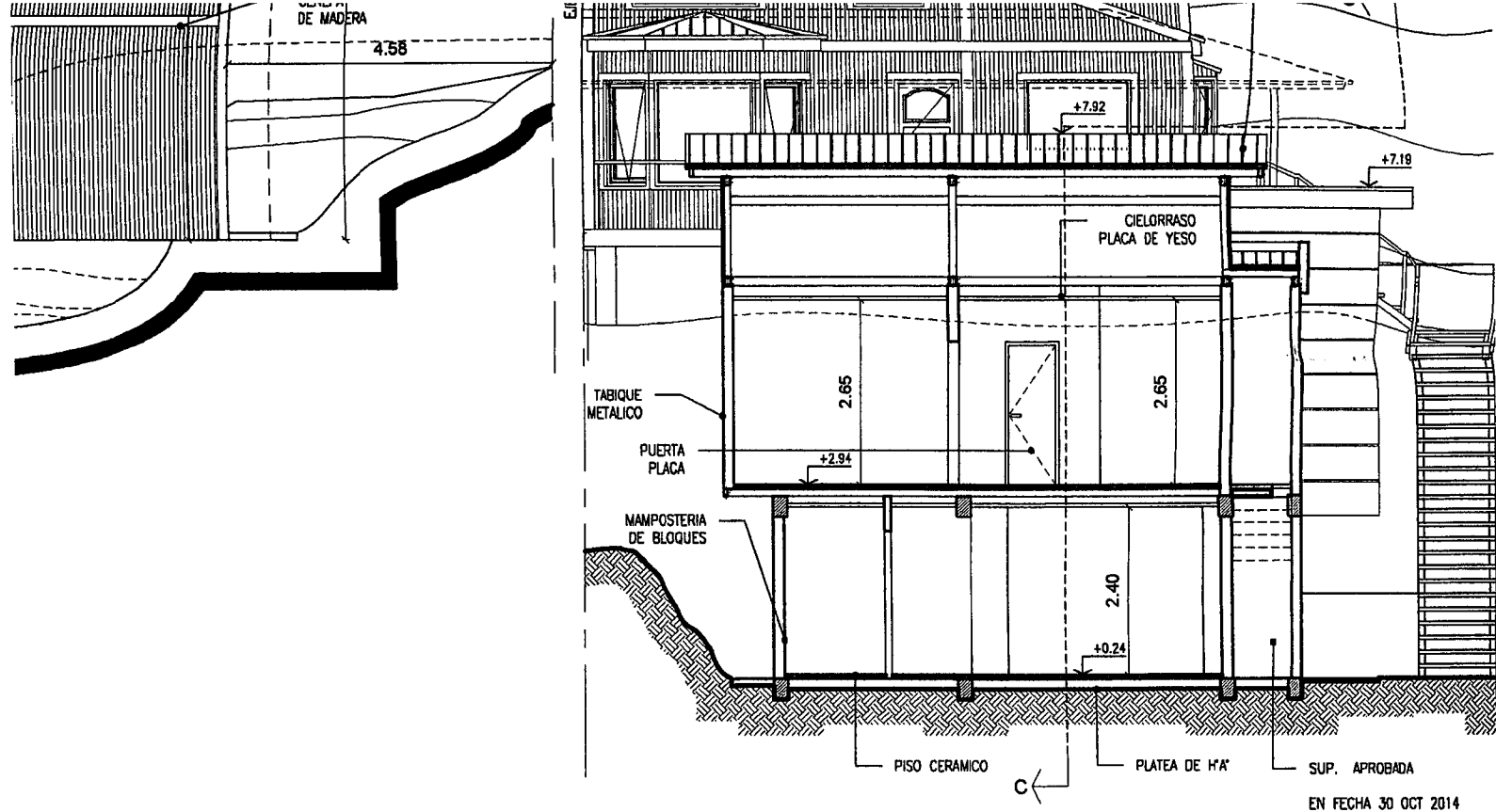


CORTE B-B | ESC.: 1:100

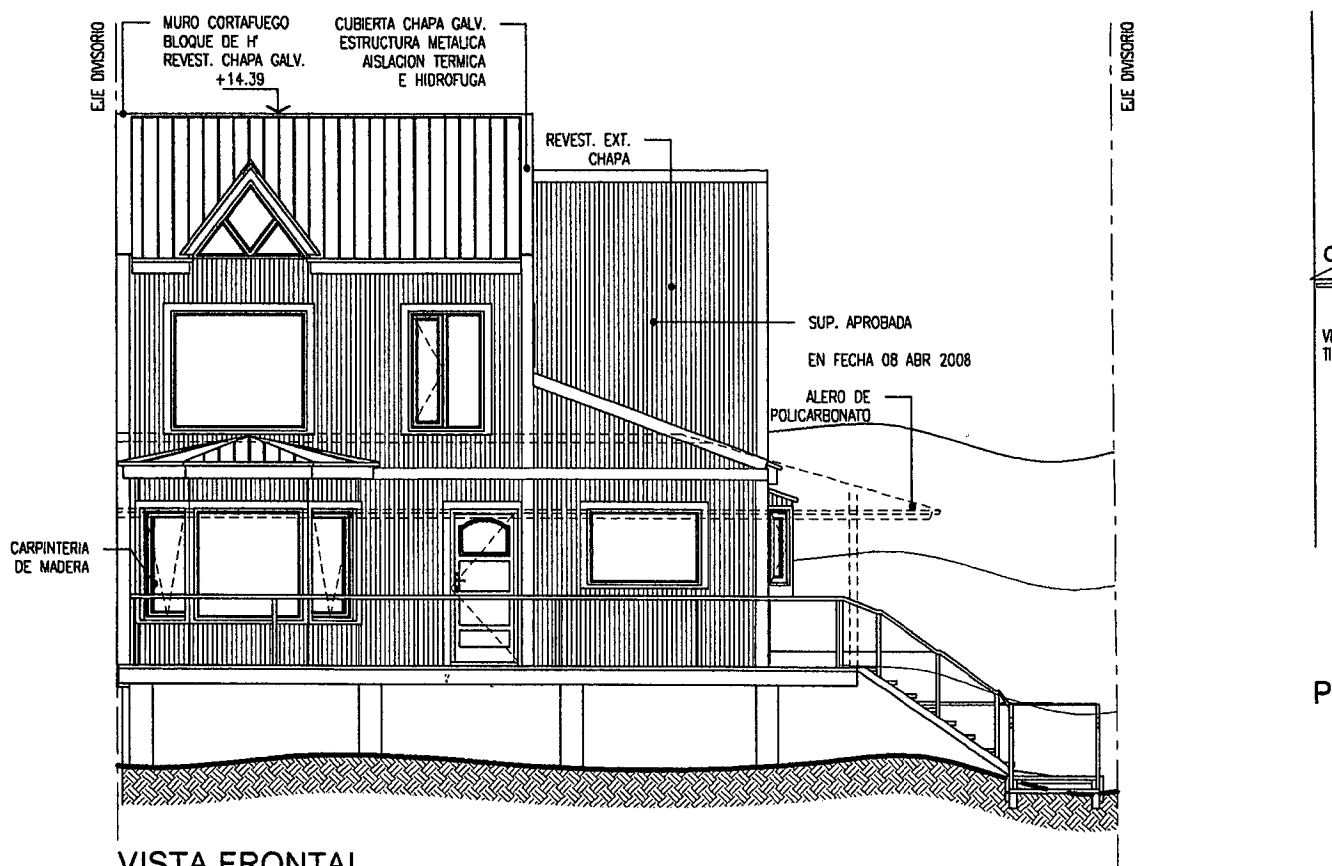


.64 | ESC.: 1:100

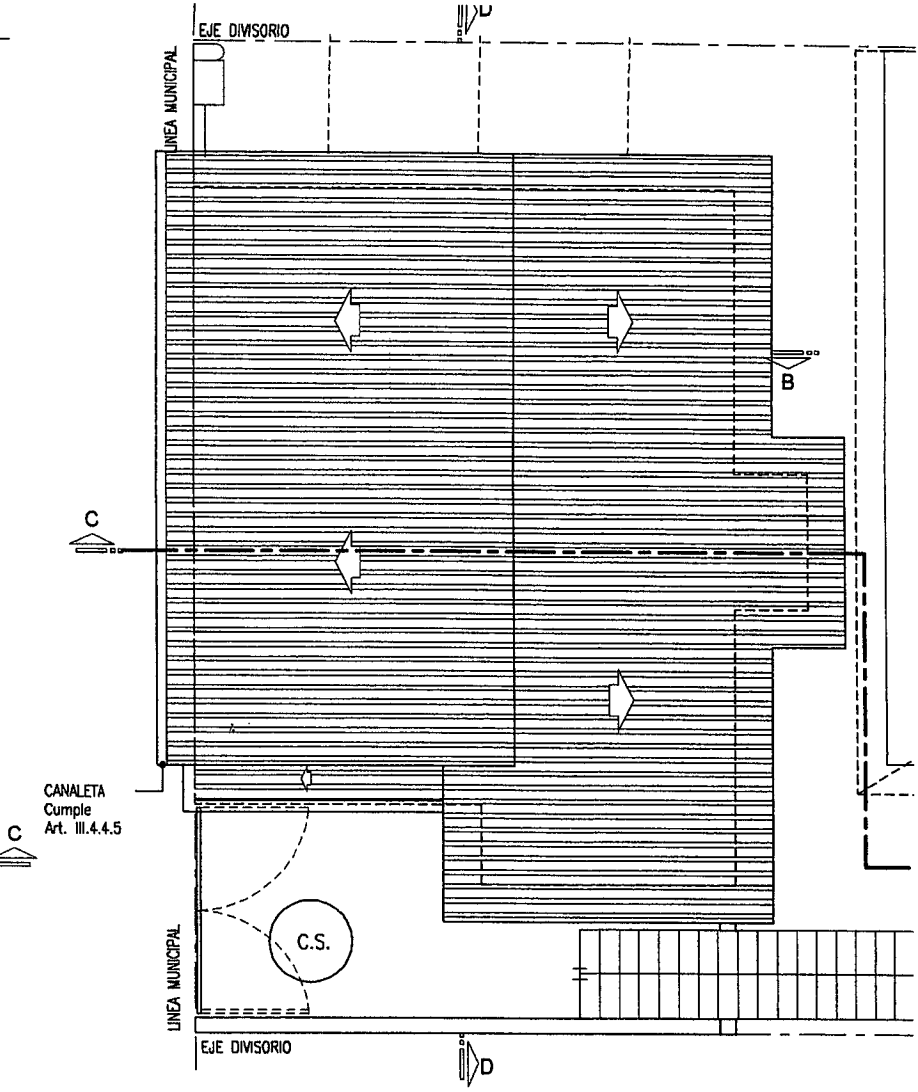
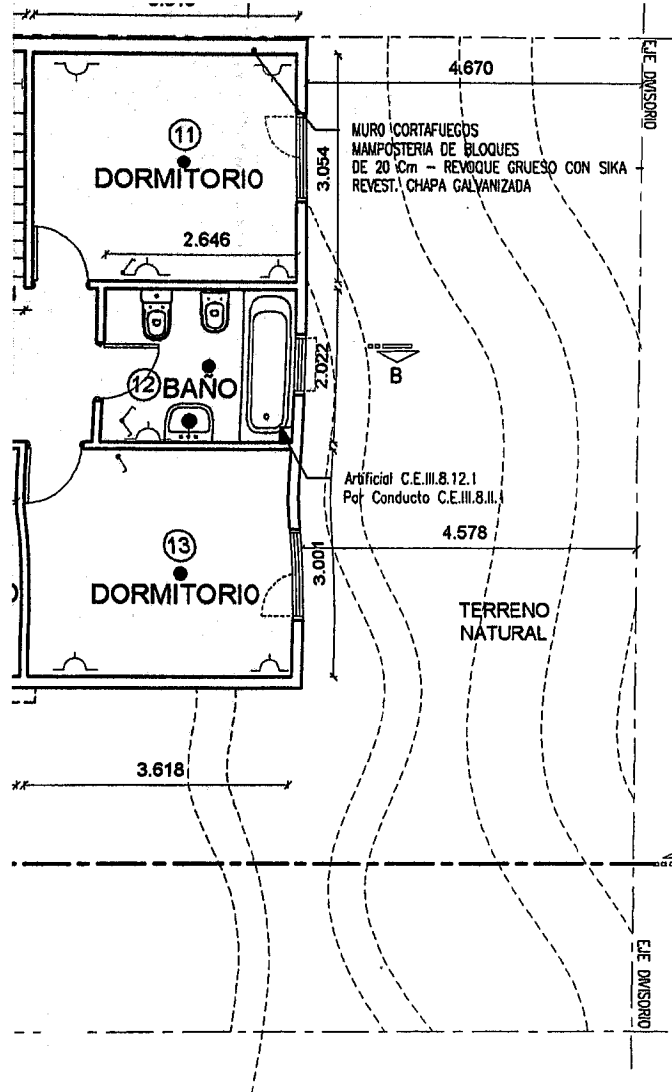




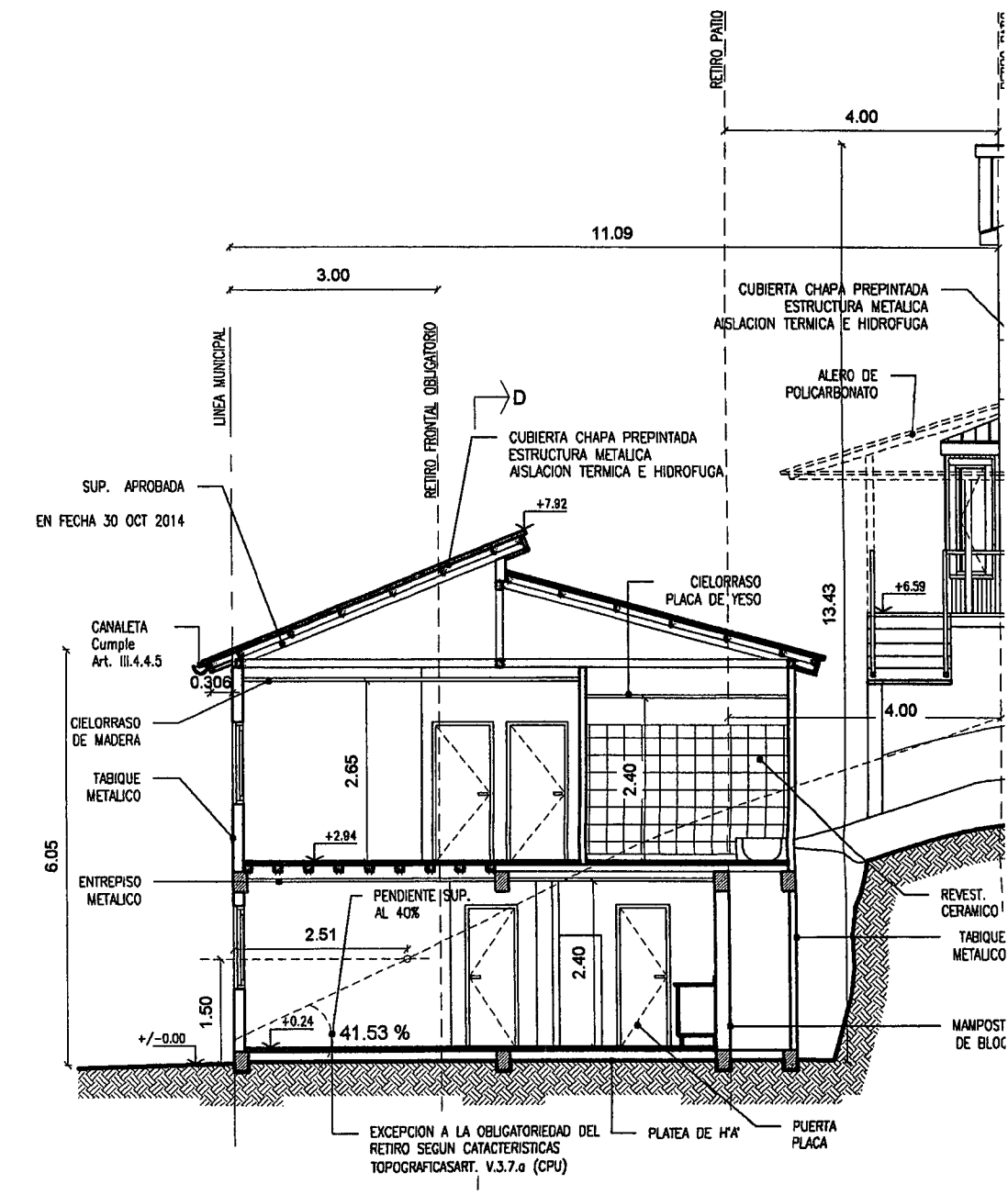
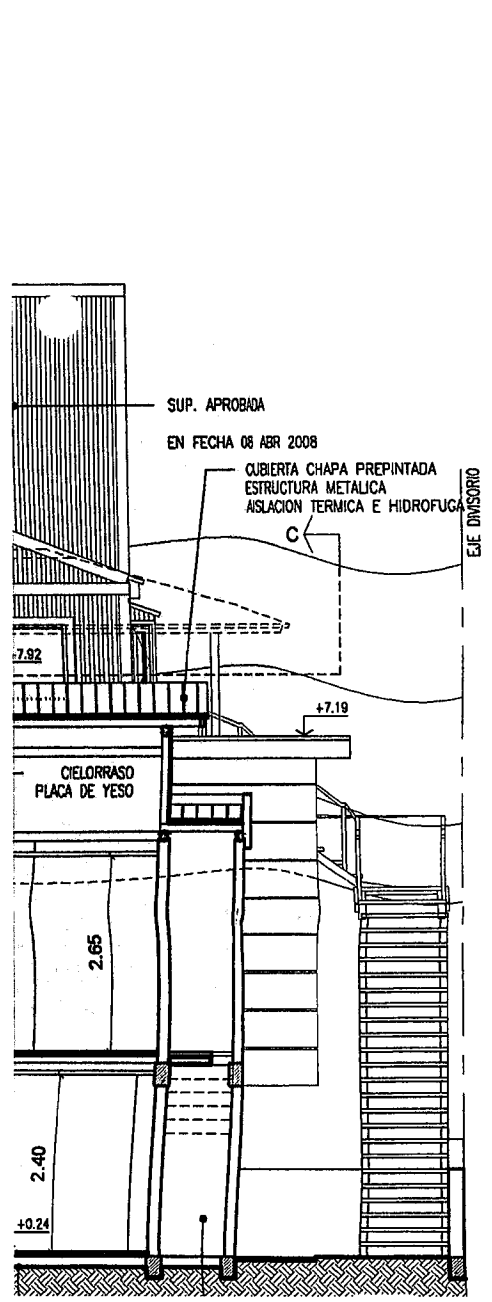
CORTE D-D | ESC.: 1:100

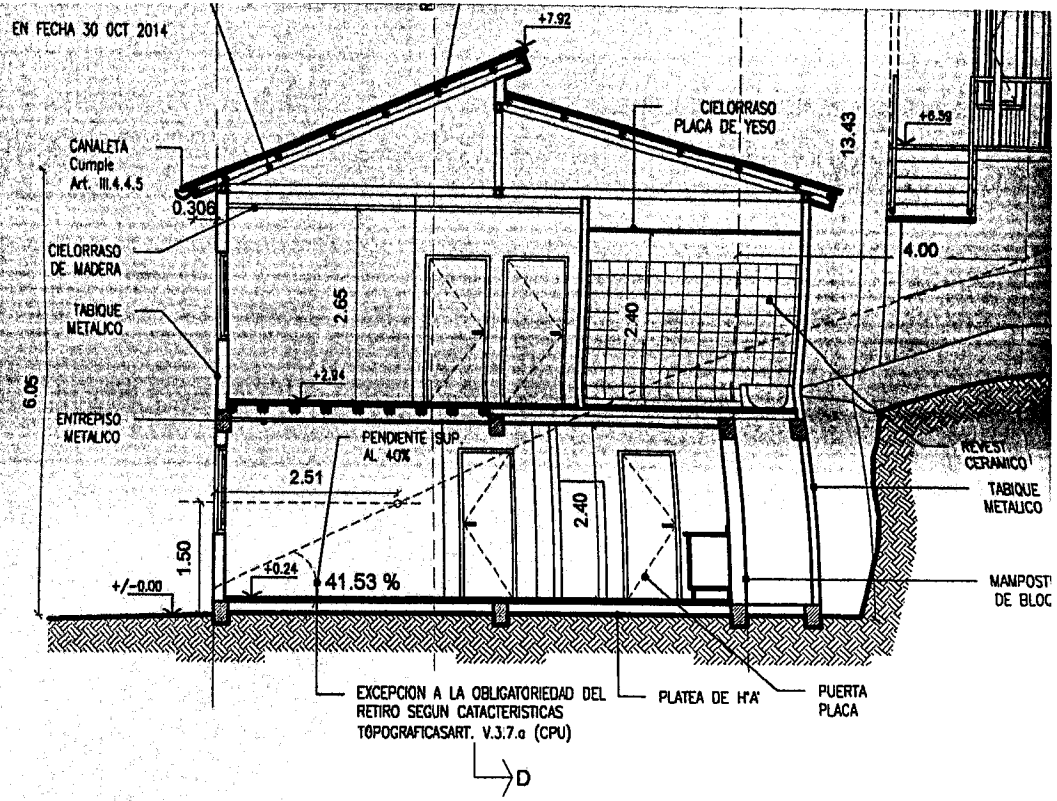
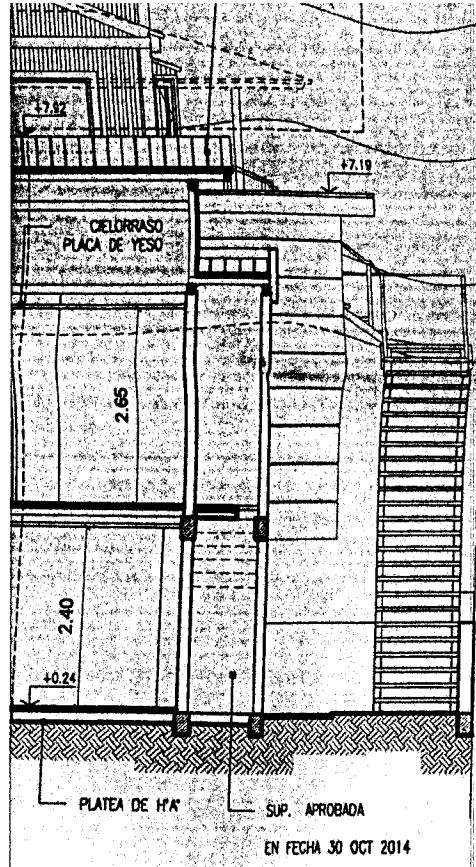


VISTA FRONTAL  
UNIDAD "02" | ESC.: 1:100

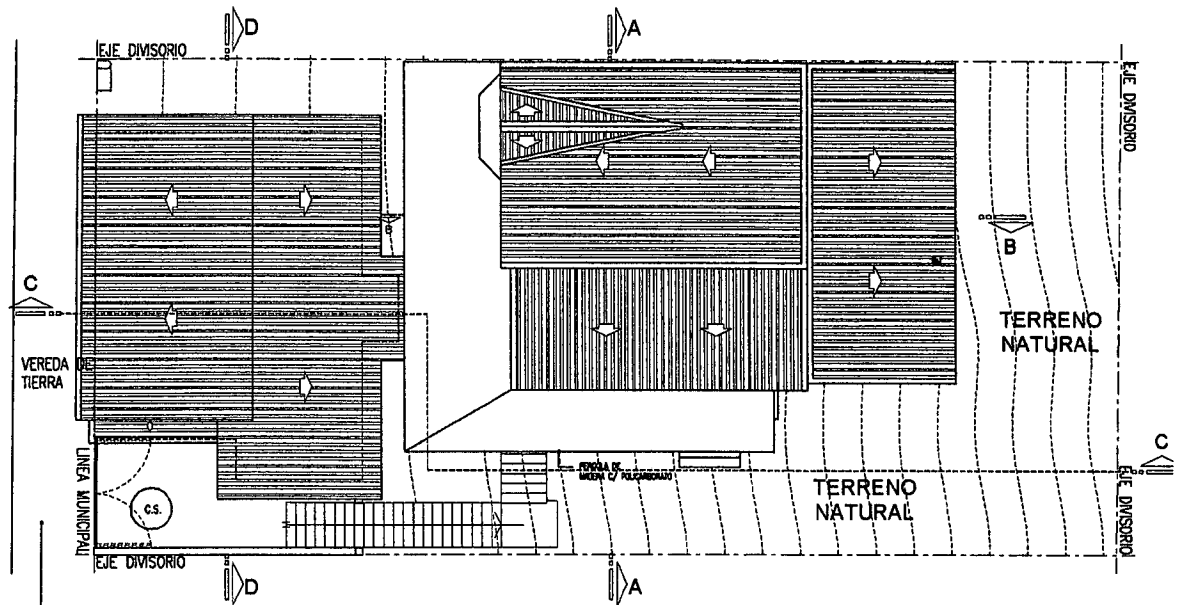
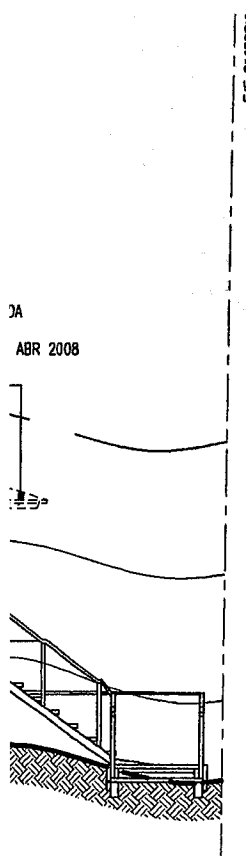


PLANTA NIVEL +9.32 | ESC.: 1:100



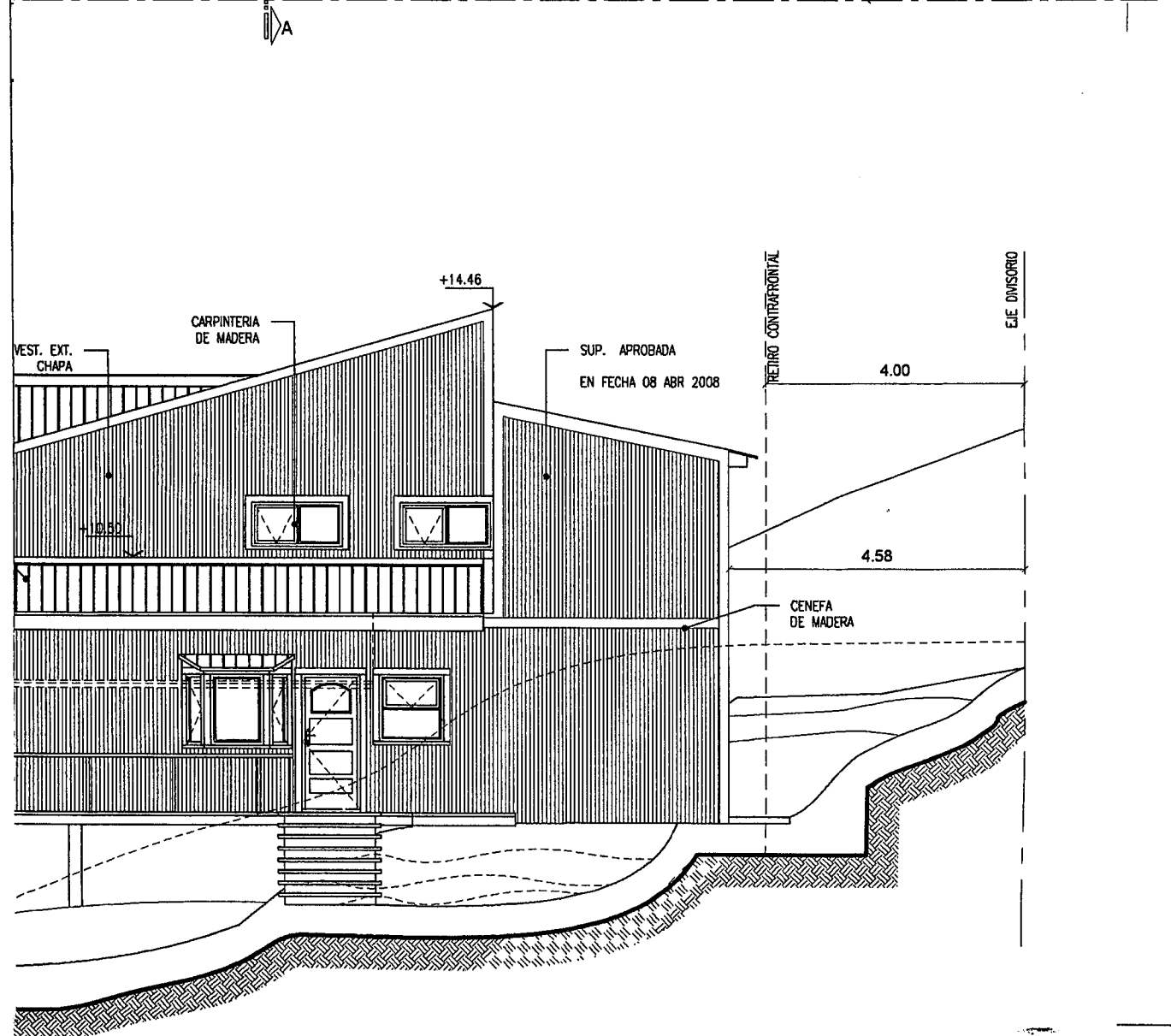
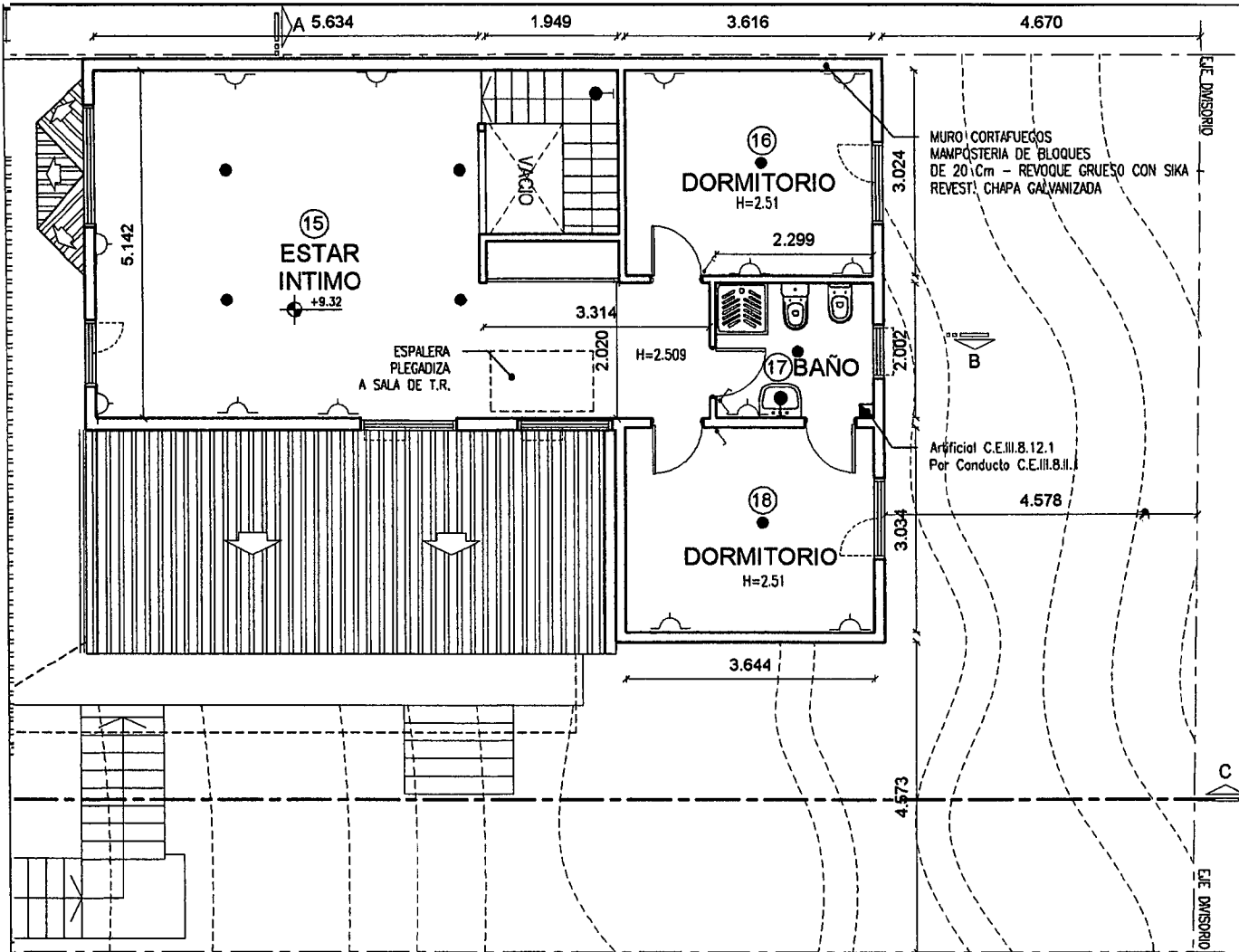


CORTE C-C | ESC.: 1:100

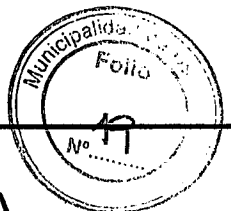


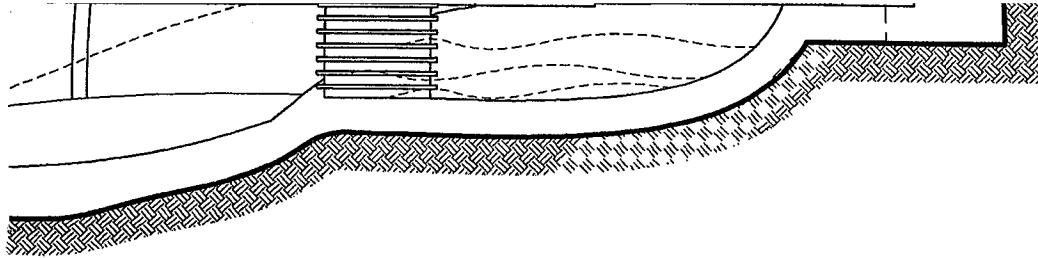
PLANTA DE TECHOS | ESC.: 1:200

NOTA:  
El profesional firmante es el único responsable ante quien corresponda de los cálculos de estructuras y fundaciones sismorresistentes.-



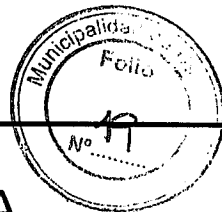
NOMECLATURA CATASTRAL	SECCION G	MACIZO 39	PARCELA 05	PLANO 1/2
PLANO DE:	CONFORME A OBRA			
USO PREDOMINANTE:	VIVIENDA BIFAMILIAR			
PROPIEDAD DE:	ARAQUE, ANA GUILLERMINA			





NOMECLATURA CATASTRAL	SECCION G	MACIZO 39	PARCELA 05	PLANO 1/2
-----------------------	--------------	--------------	---------------	--------------

PLANO DE: **CONFORME A OBRA**  
 USO PREDOMINANTE: **VIVIENDA BIFAMILIAR**



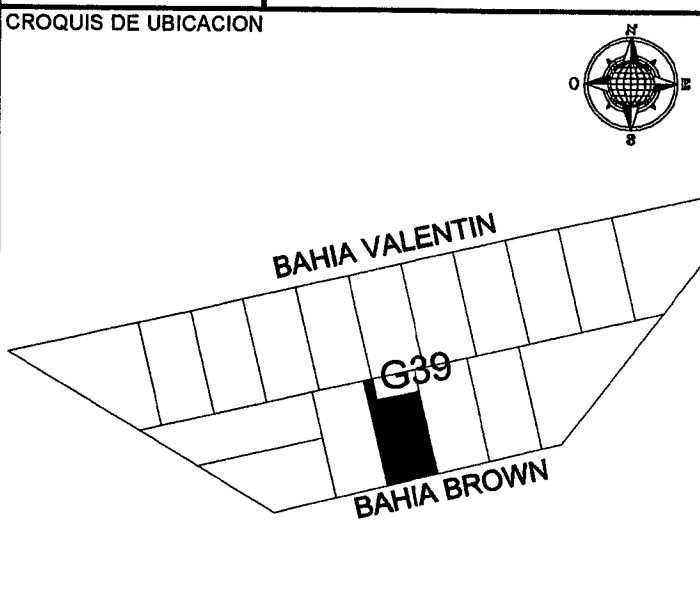
PROPIEDAD DE:  
**ARAQUE, ANA GUILLERMINA**

DOMICILIO LEGAL: BAHIA BROWN N° 4241 - Ushuaia

PLANO DE: **ARQUITECTURA: PLANTAS - CORTES - VISTAS** ESCALA: **1:100**

ZONIFICACION:  
**R3**  
 D.U.: 150 hab / ha  
 D.N.: 300 hab / ha  
 FOS REQ.: 0.50  
 FOT REQ.: 0.80  
 FOS PROY.: 0.49  
 FOT PROY.: 0.74

PROPIETARIO  
 Nombre y Apellido: **ARAQUE, ANA GUILLERMINA**  
 Firma:   
 Domicilio: **BAHIA BROWN N° 4241**



DIRECTOR DE PROYECTO  
 Nombre y Apellido: **ARQ. RODOLFO ROJAS**  
 Firma:   
 Mat. Prof. N°: 187 - R.P.C. N°: 397  
 Domicilio: **B° Intevu 14 - Casa N° 56 | Ushuaia**

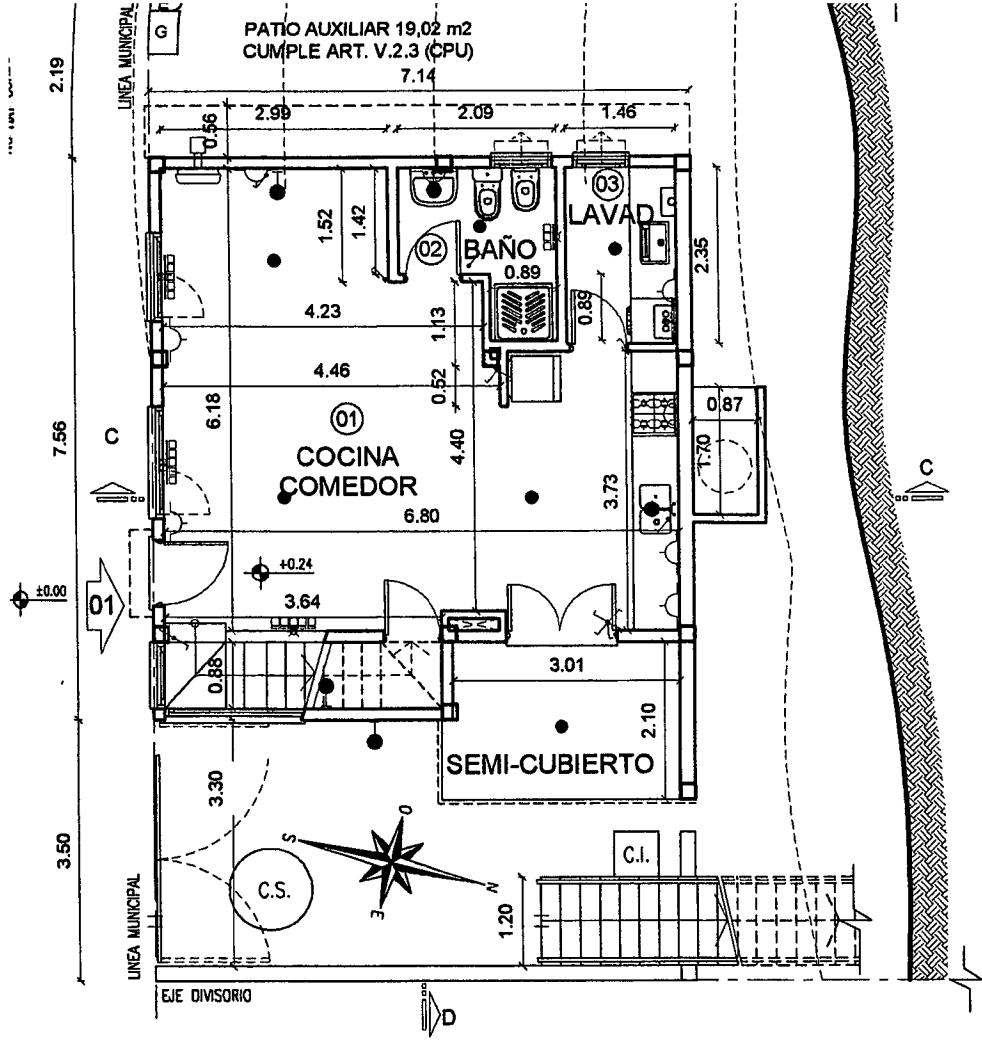
DIRECTOR DE OBRA  
 Nombre y Apellido: **ARQ. RODOLFO ROJAS**  
 Firma:   
 Mat. Prof. N°: 187 - R.P.C. N°: 397  
 Domicilio: **B° Intevu 14 - Casa N° 56 | Ushuaia**

CUADRO DE SUPERFICIES:

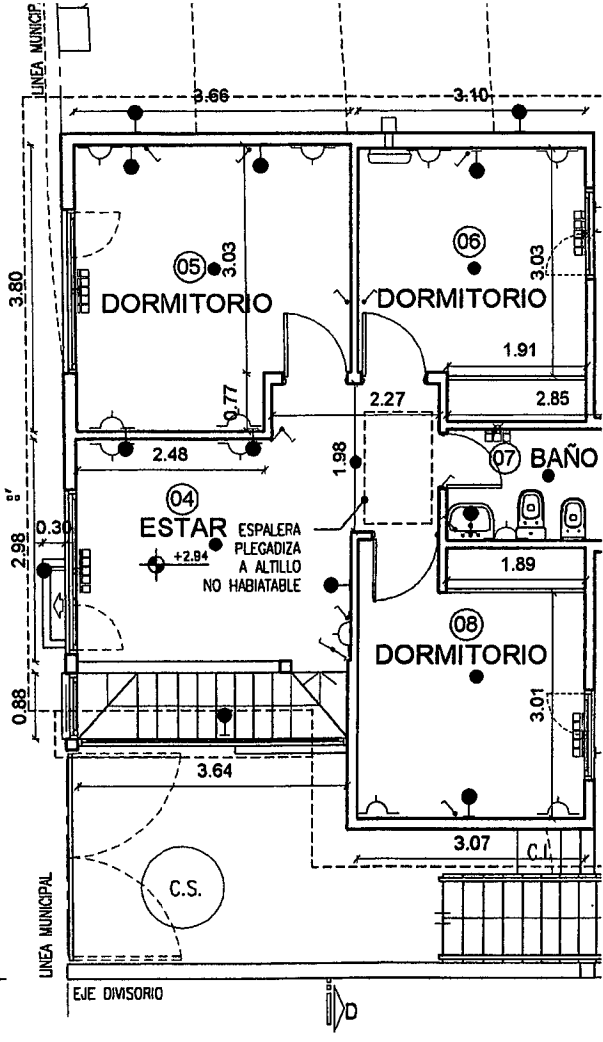
SUPERFICIE DEL TERRENO:	360.14 m2
SUPERFICIE A CONFORMAR:	304.25 m2
SUPERFICIE LIBRE:	160.72 m2

CONSTRUCTOR  
 Nombre y Apellido: **ARQ. RODOLFO ROJAS**  
 Firma:   
 Mat. Prof. N°: 187 - R.P.C. N°: 397  
 Domicilio: **B° Intevu 14 - Casa N° 56 | Ushuaia**

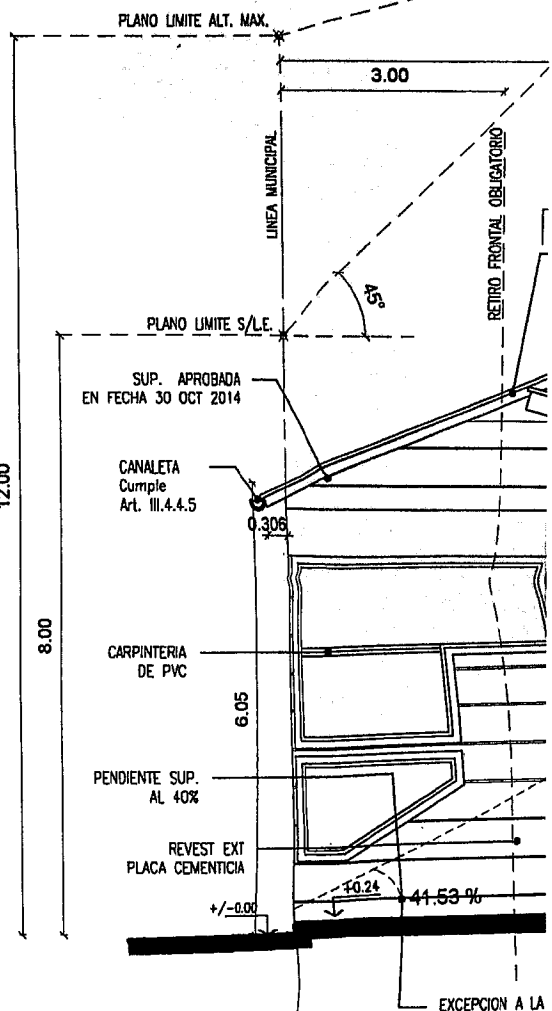
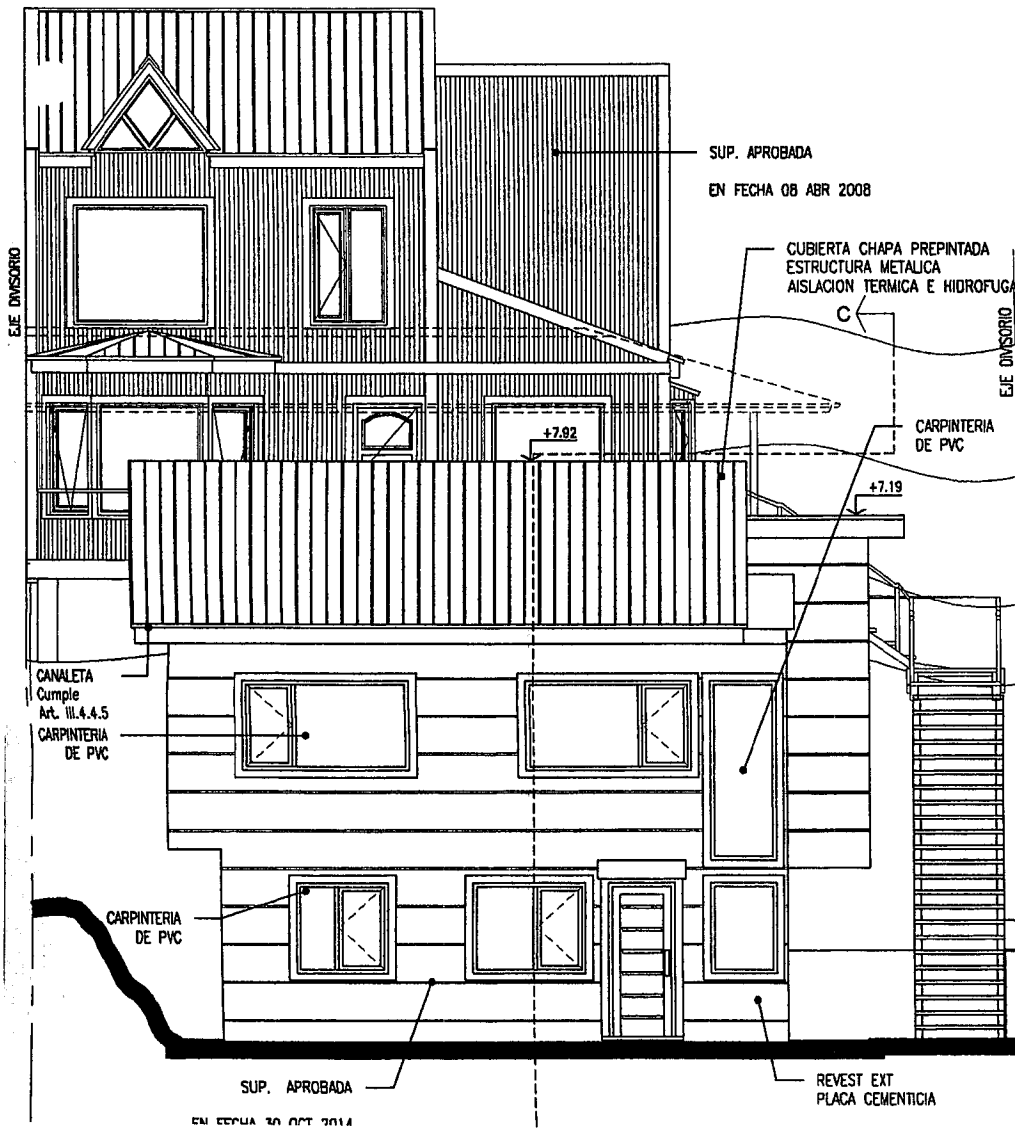
La Aprobación de los Planos no exime de la obligación de poseer Permiso de Habilitación.-

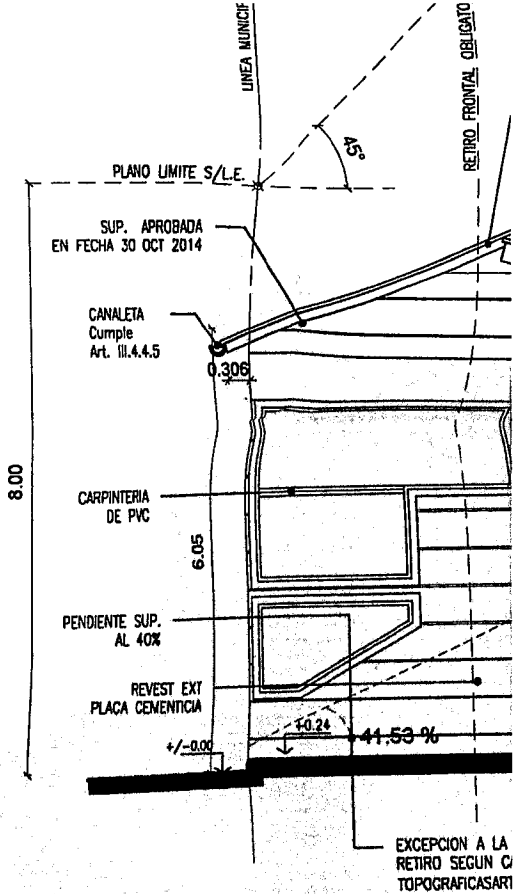
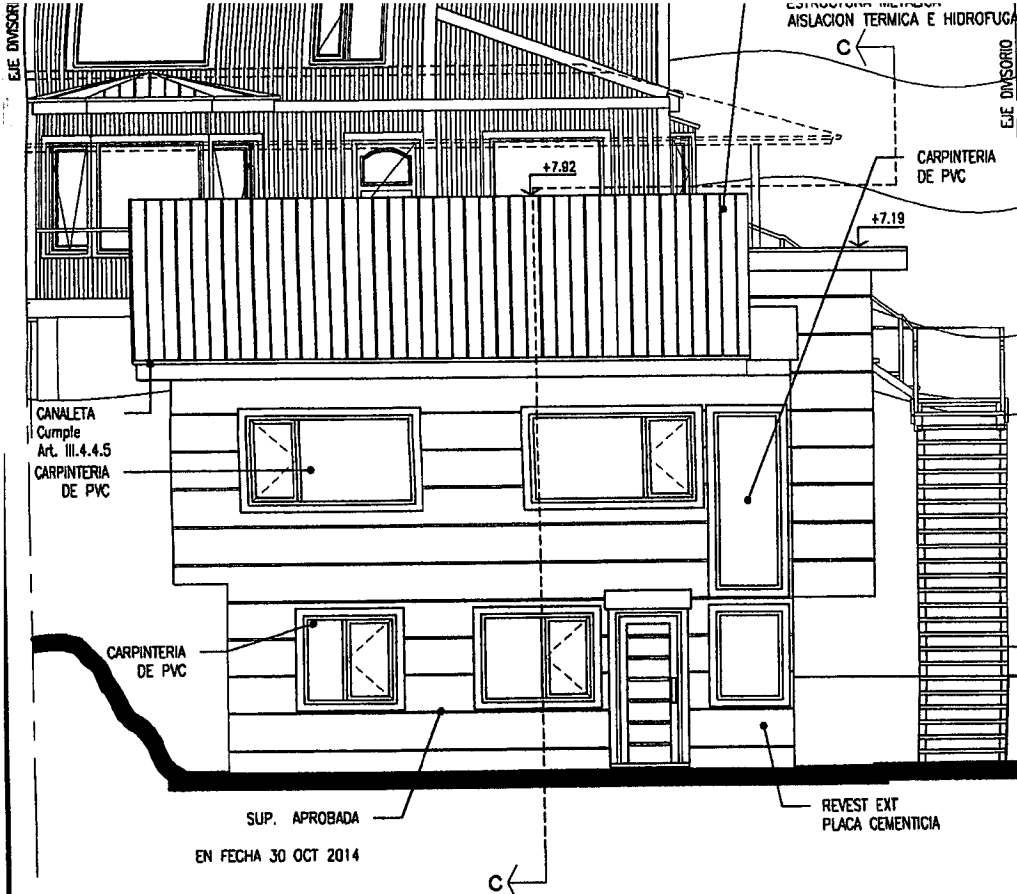


PLANTA NIVEL +0.24 | ESC.: 1:100



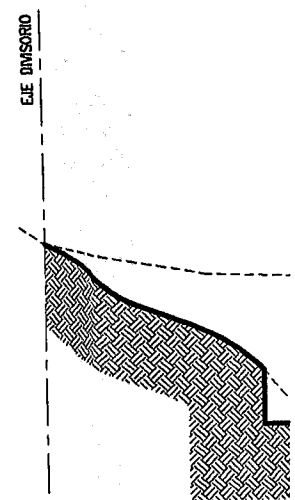
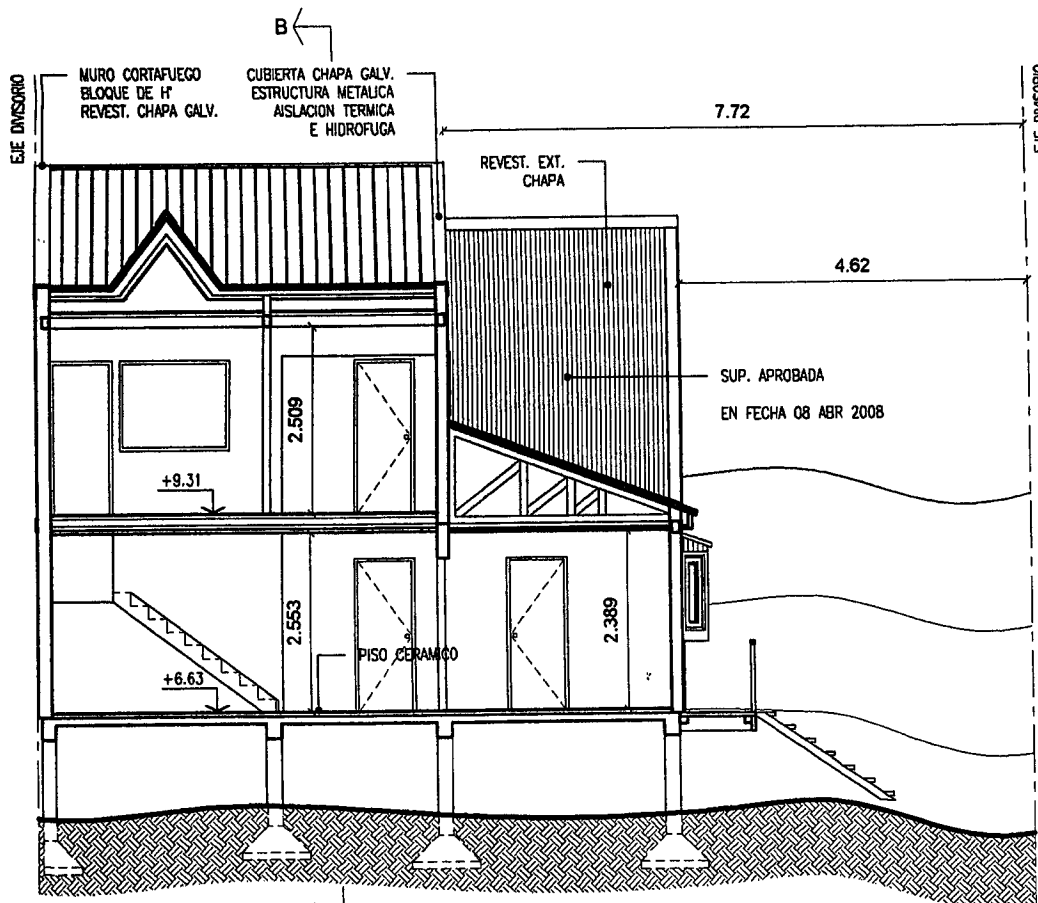
PLANTA NIVEL +2.94 | ESC.: 1:100





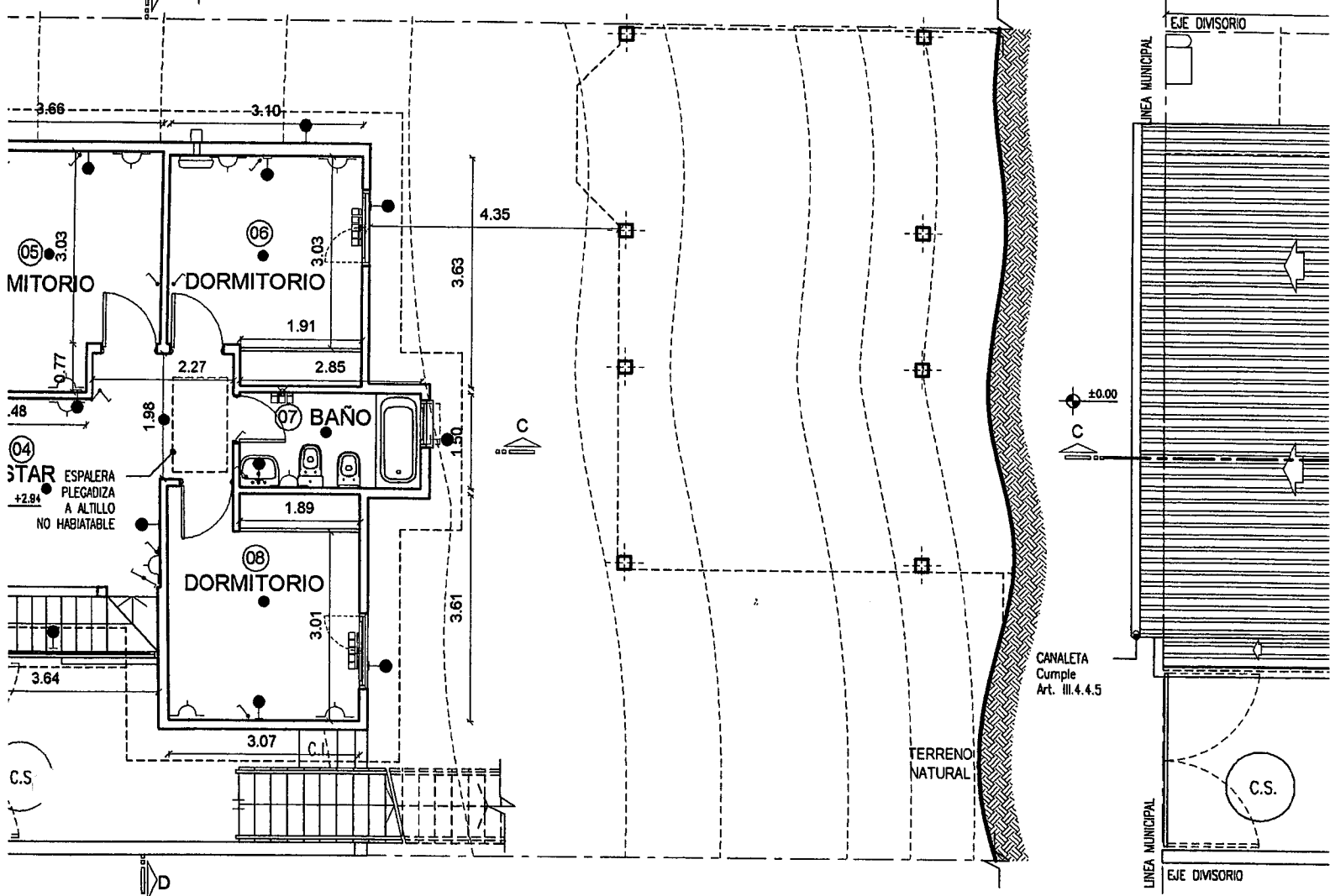
STA FORNTAL  
UNIDAD "01" | ESC.: 1:100

VISTA LATERAL  
UNIDAD "01" Y "0":



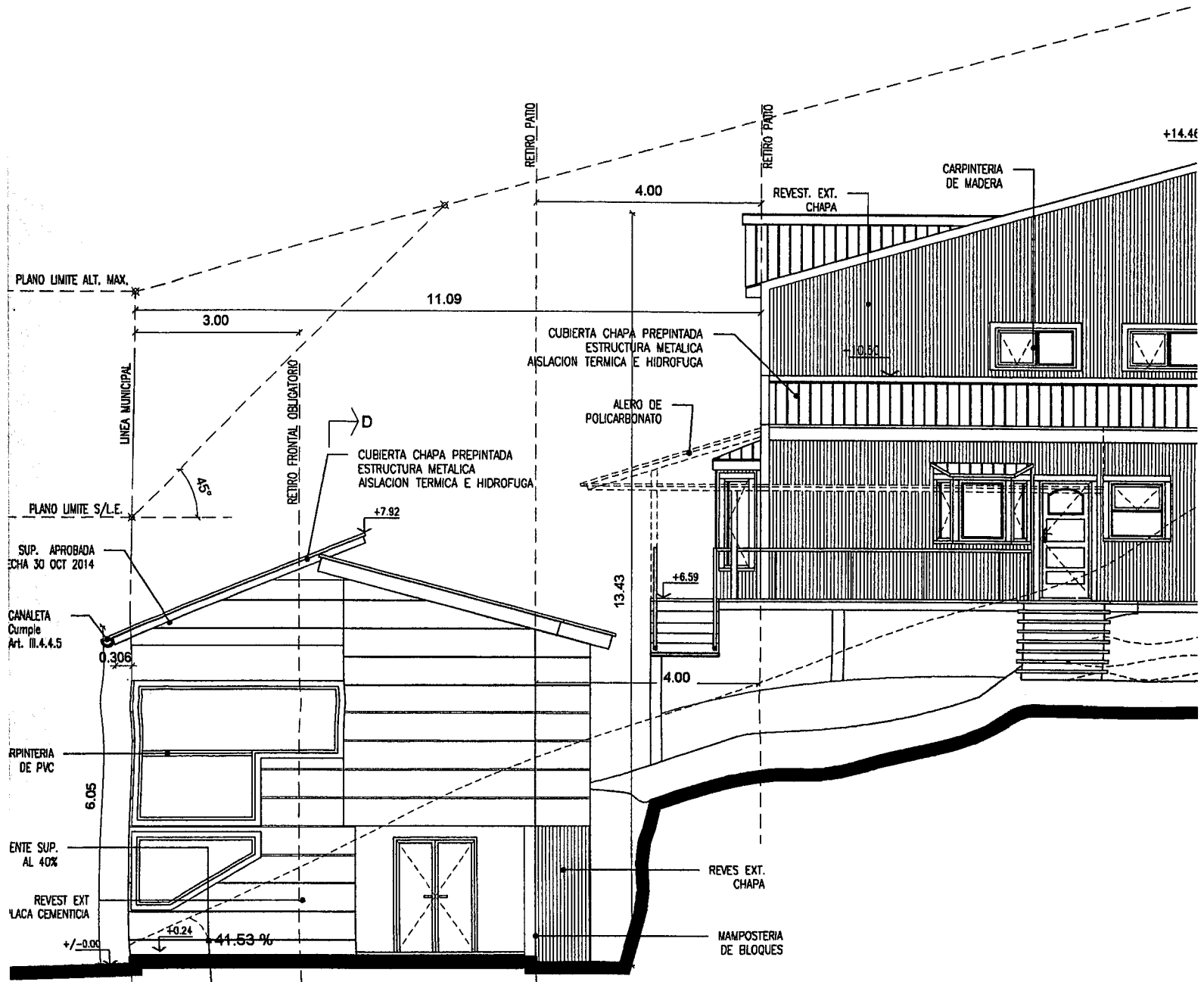
CORTE A-A | ESC.: 1:100

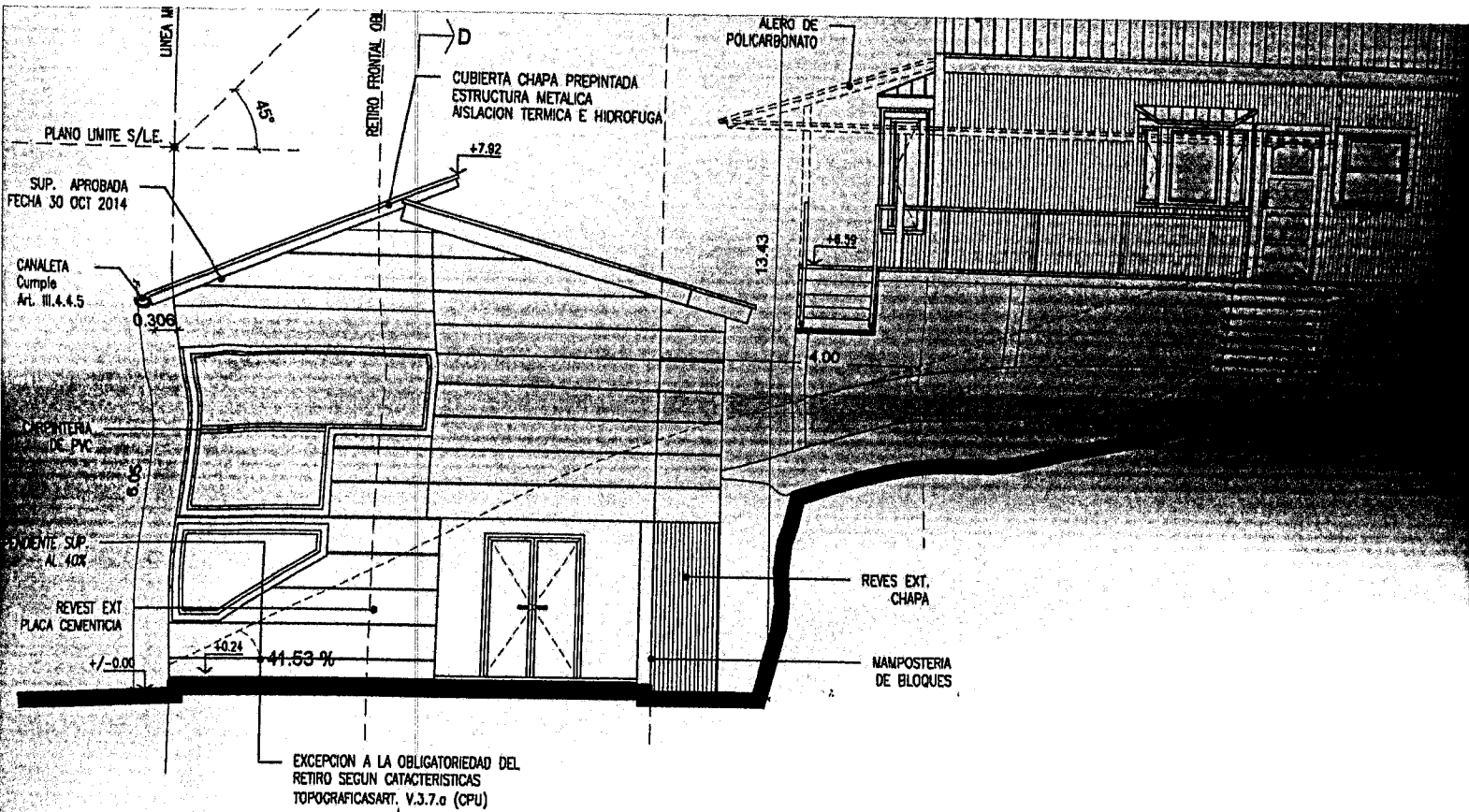
CORTE B-B | ESC.



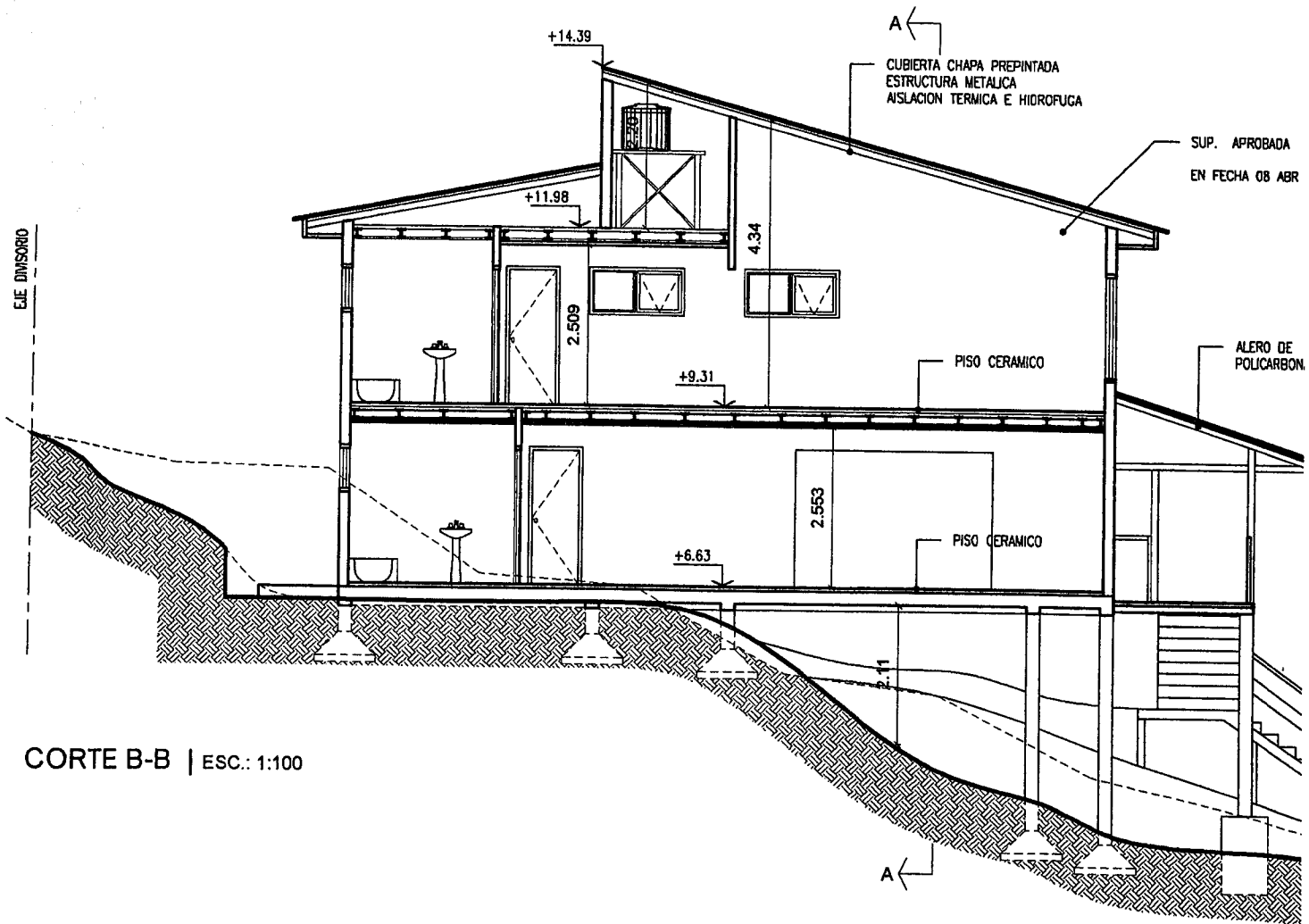
A NIVEL +2.94 | ESC.: 1:100

PLANTA NIVE



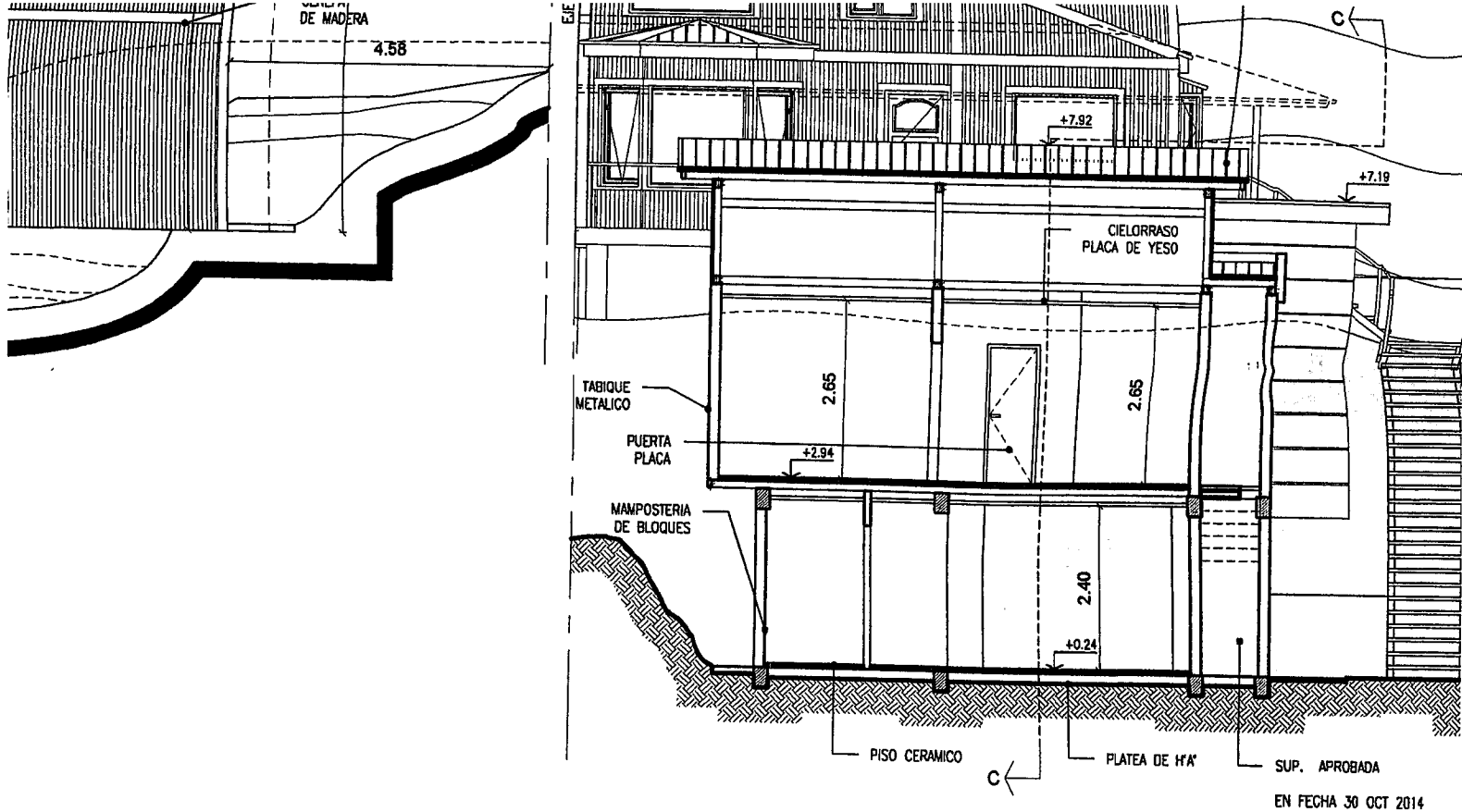


VISTA LATERAL → D  
UNIDAD "01" Y "02" | ESC.: 1:100

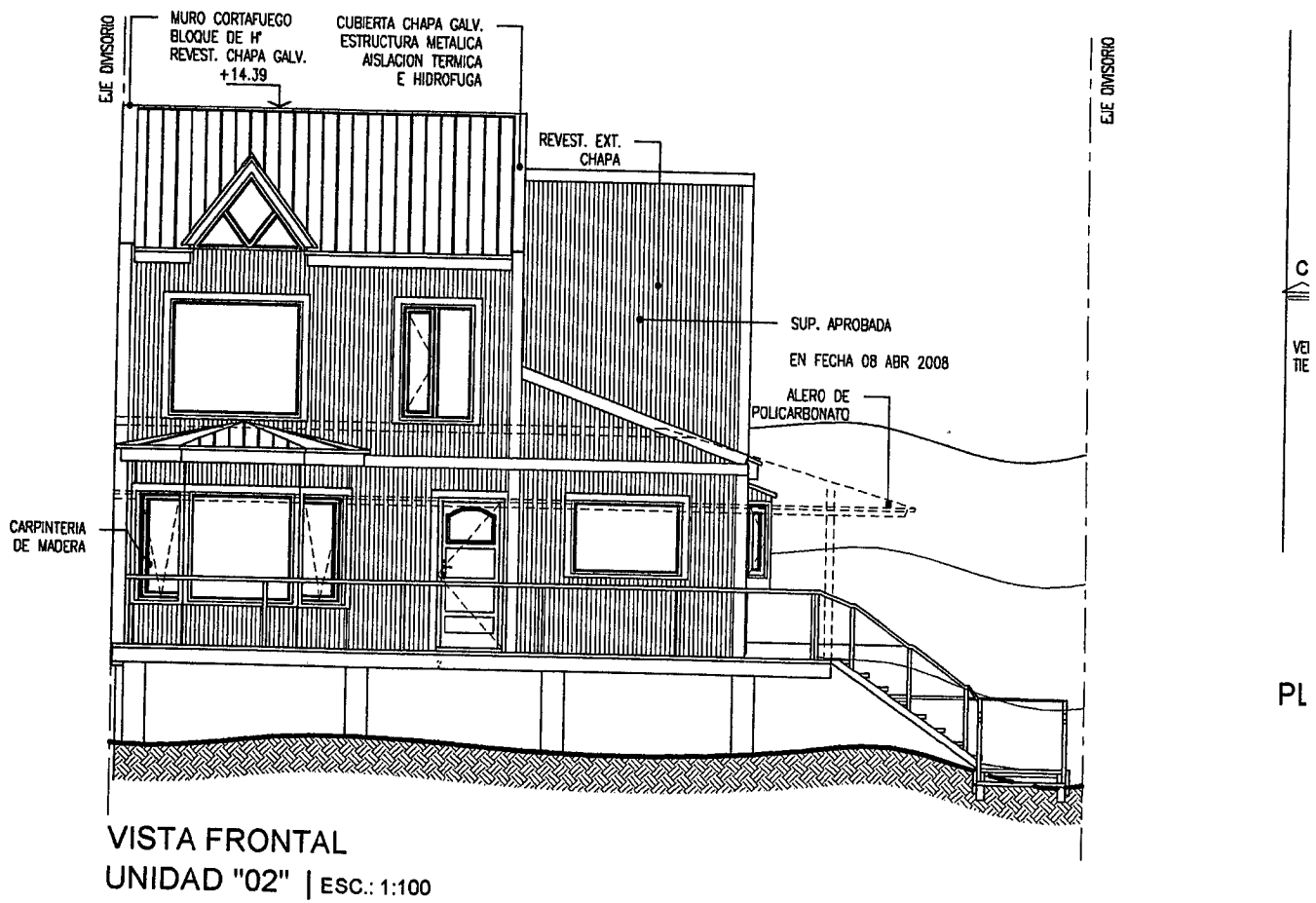


CORTE B-B | ESC.: 1:100

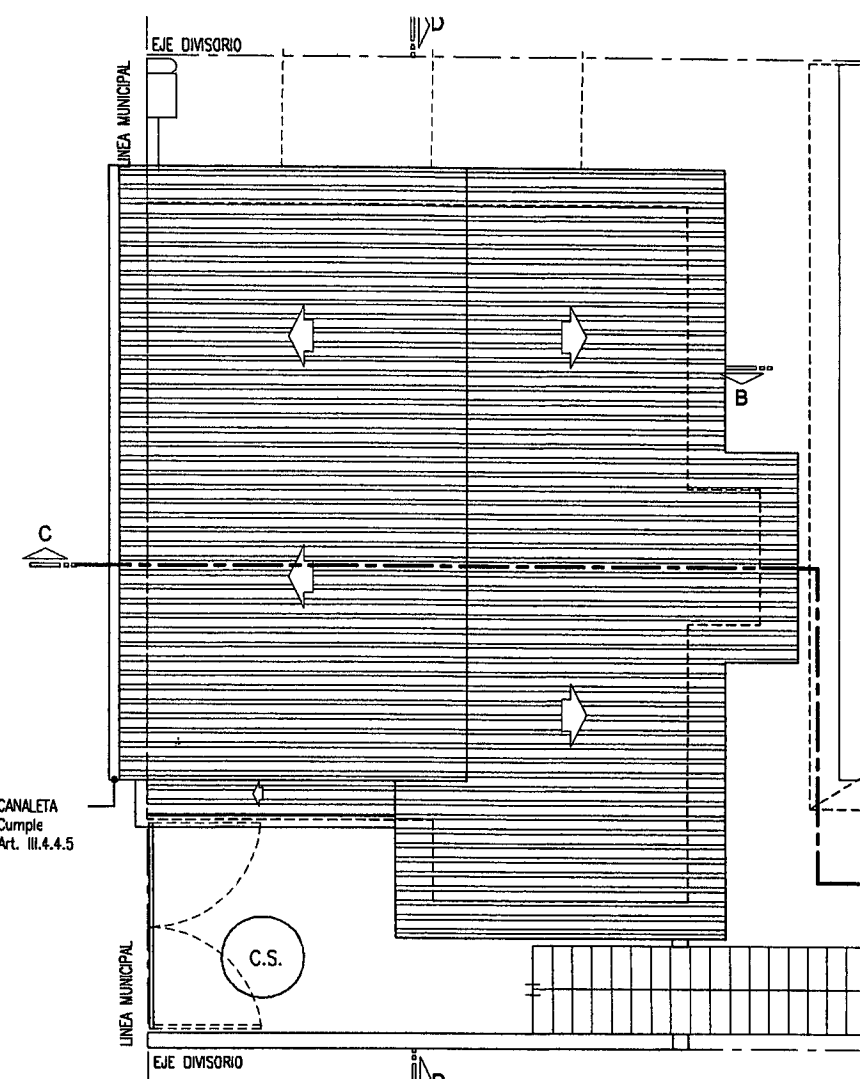
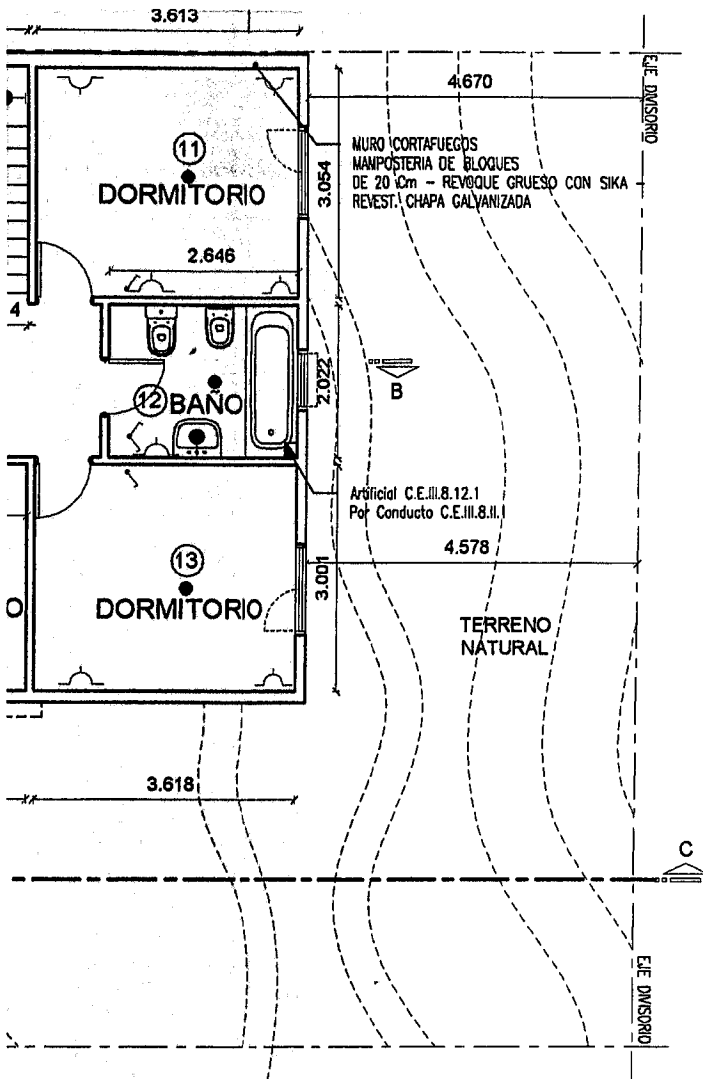




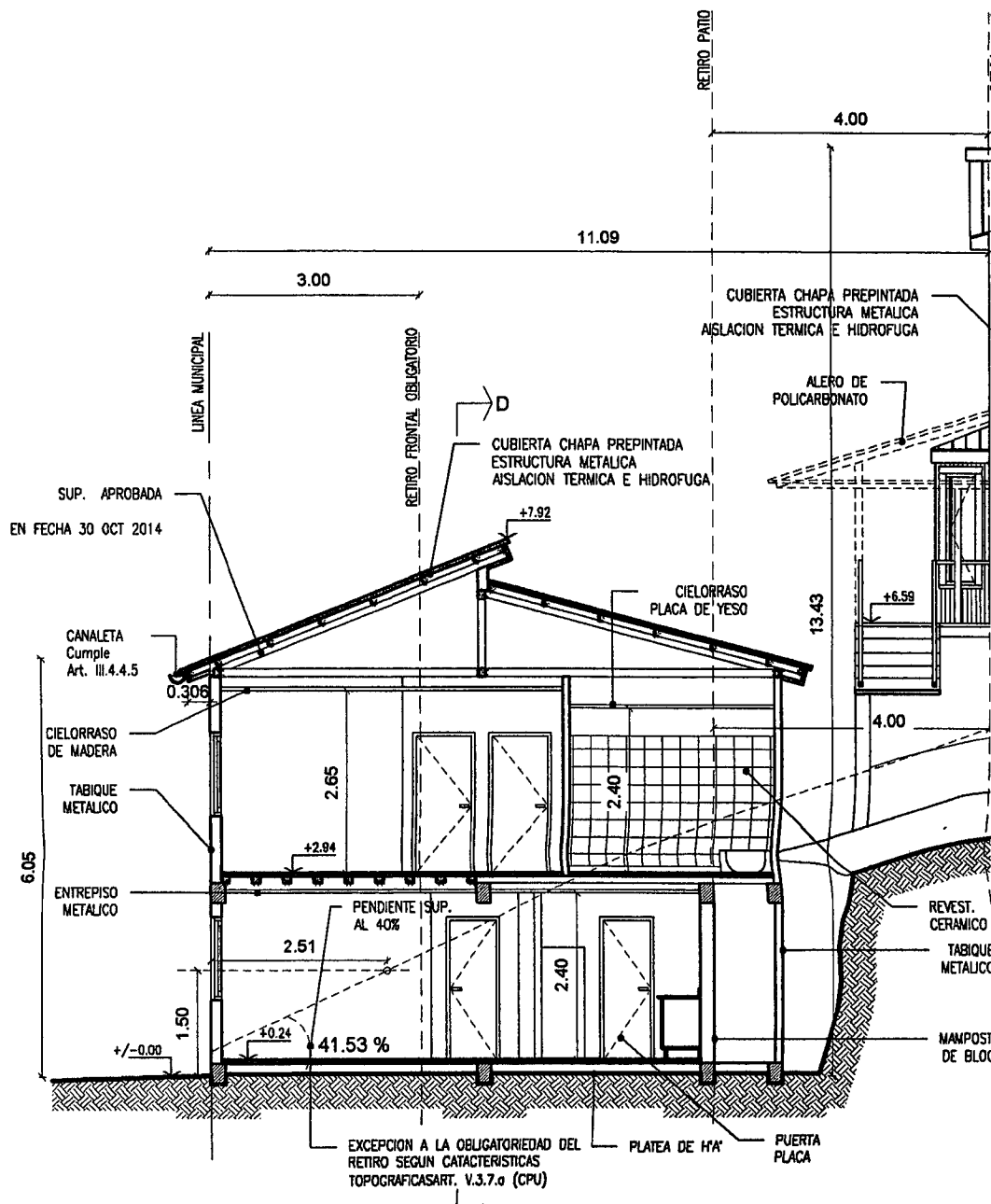
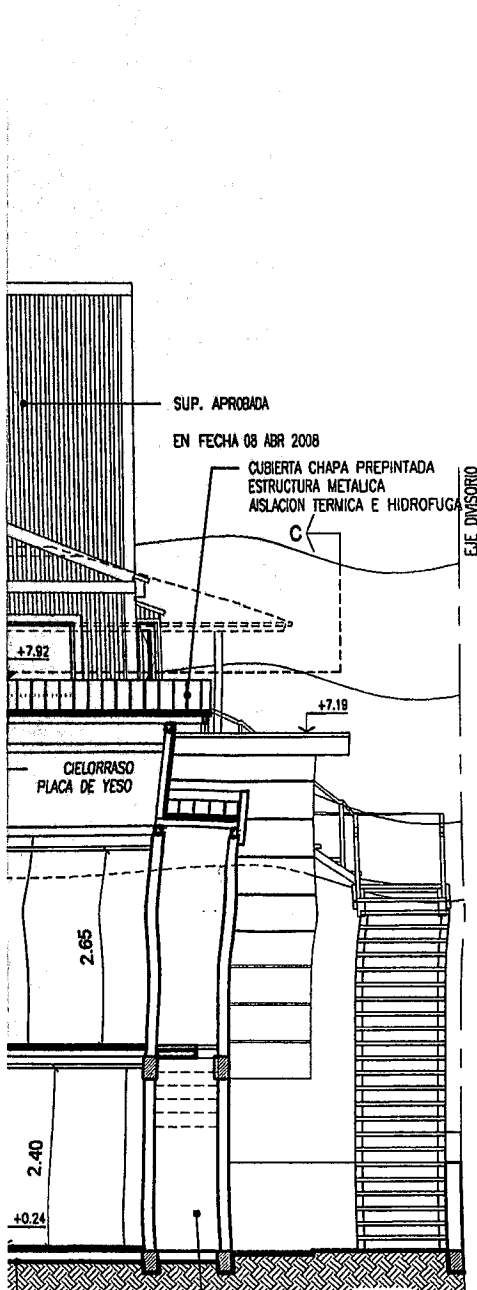
CORTE D-D | ESC.: 1:100

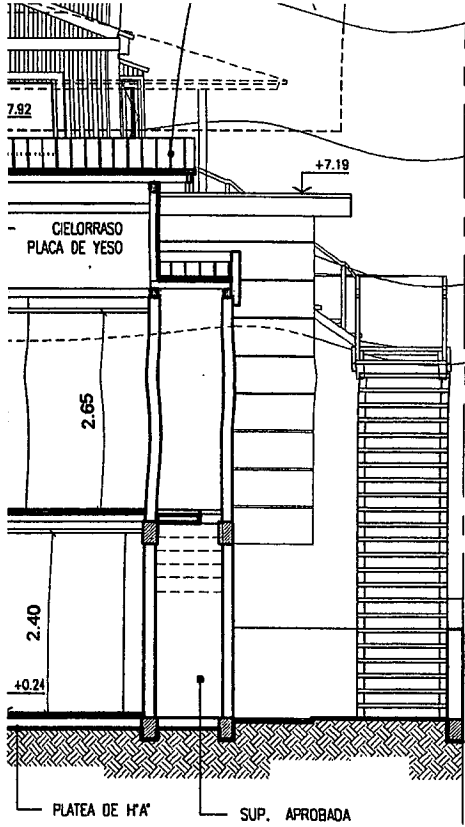


VISTA FRONTAL  
UNIDAD "02" | ESC.: 1:100



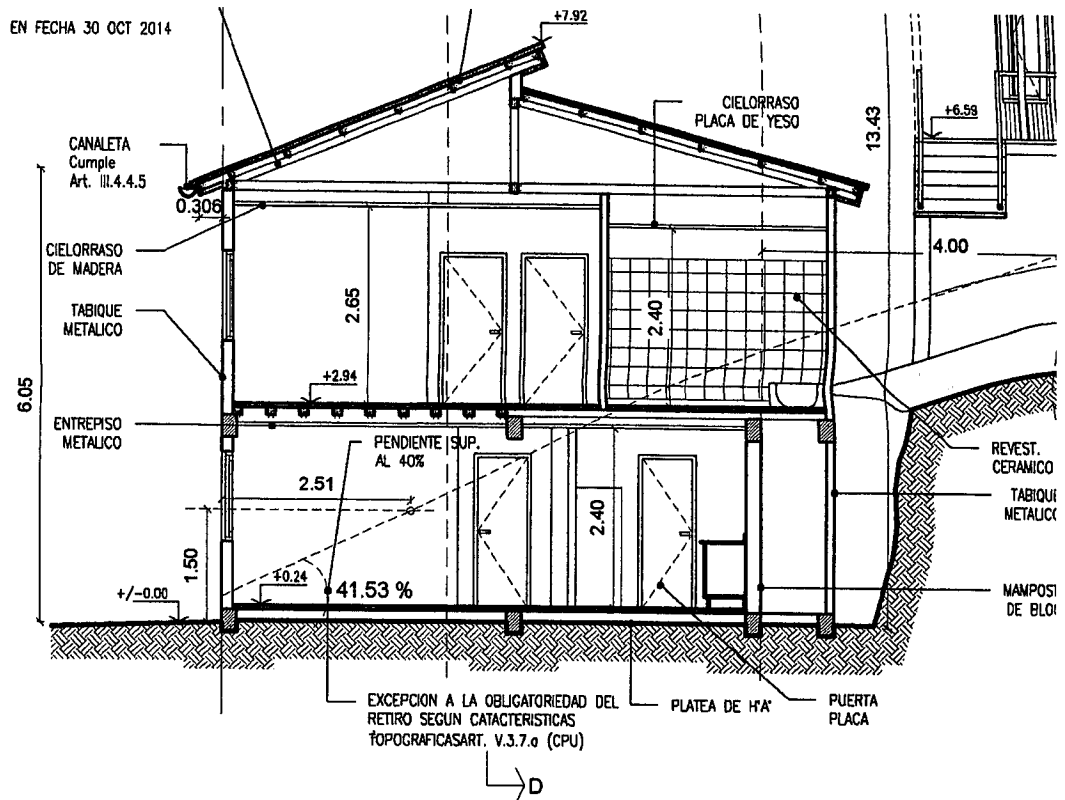
PLANTA NIVEL +9.32 | ESC.: 1:100



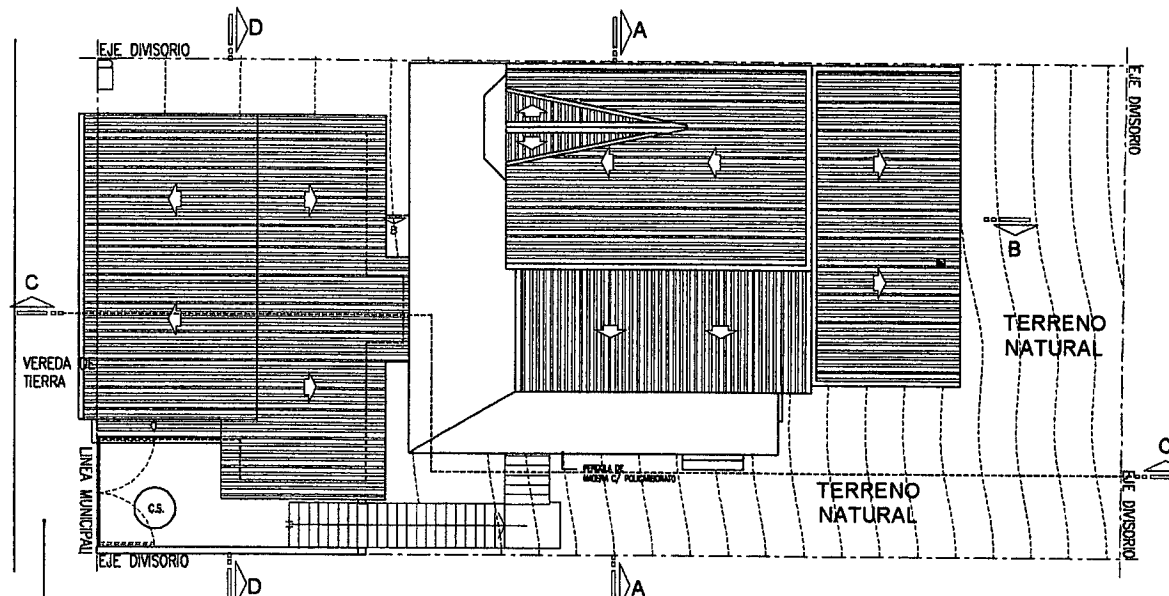
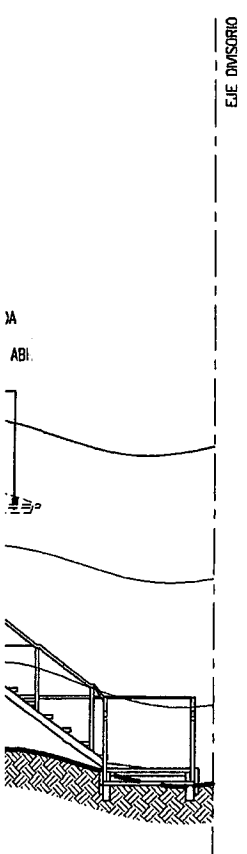


EN FECHA 30 OCT 2014

EN FECHA 30 OCT 2014

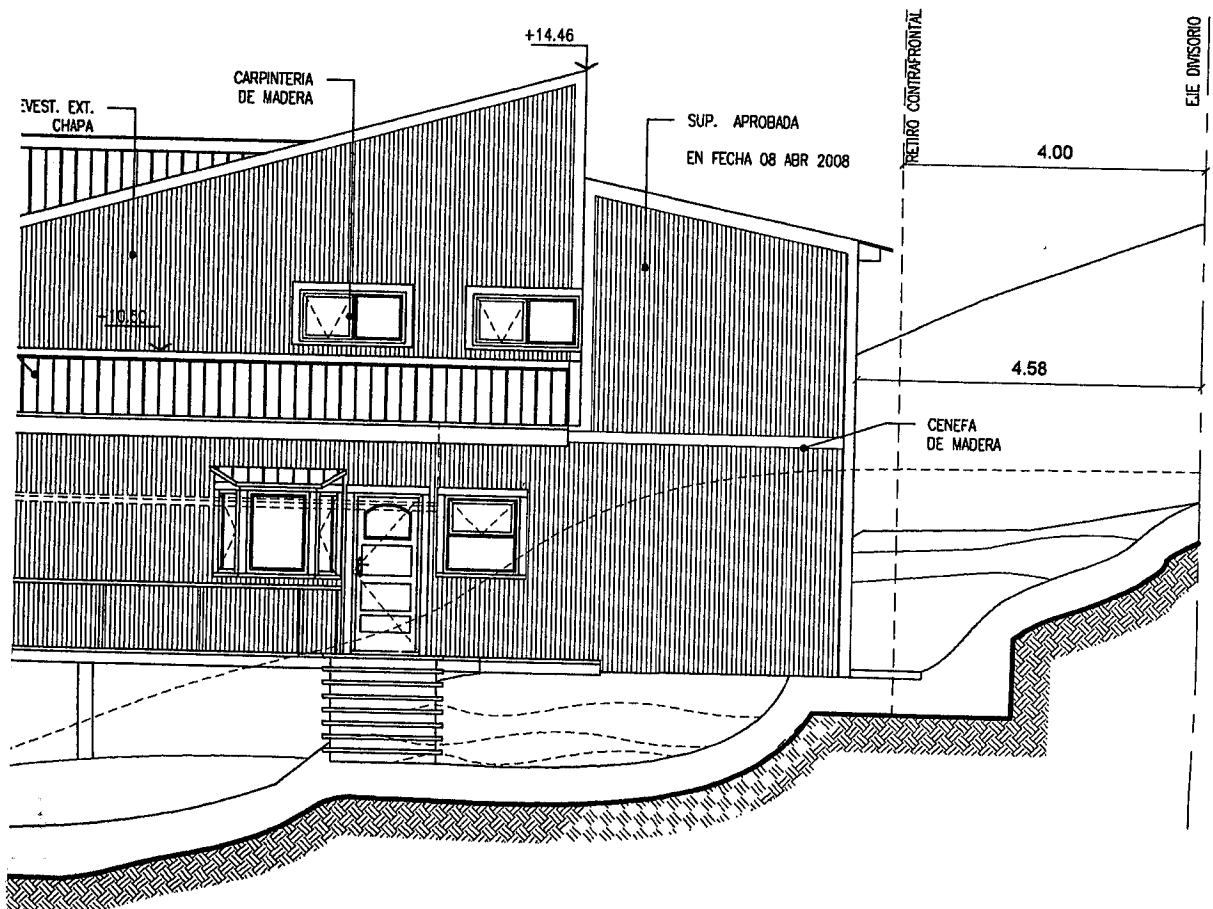
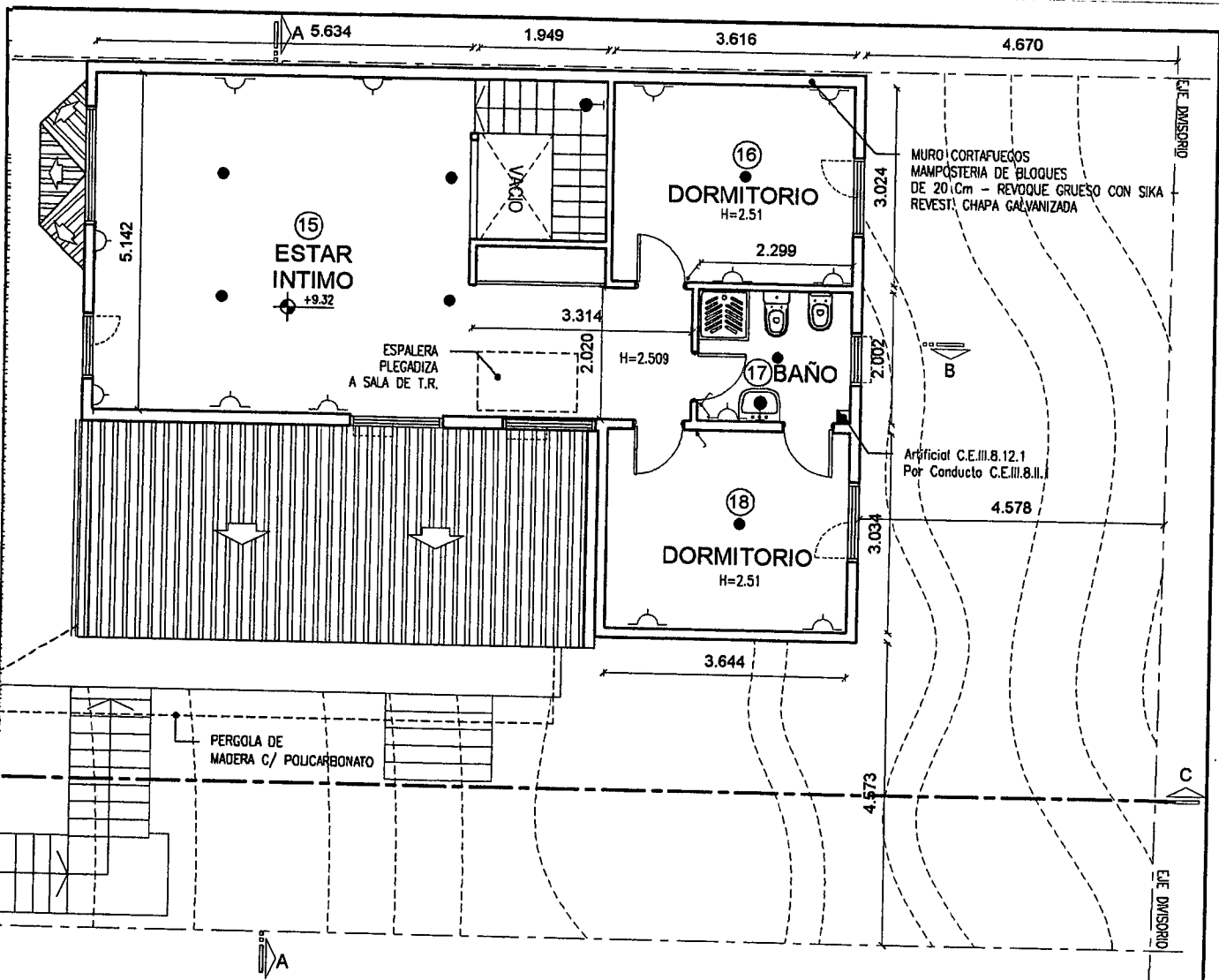


CORTE C-C | ESC.: 1:100

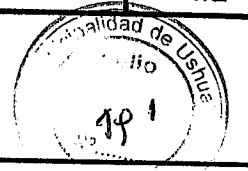


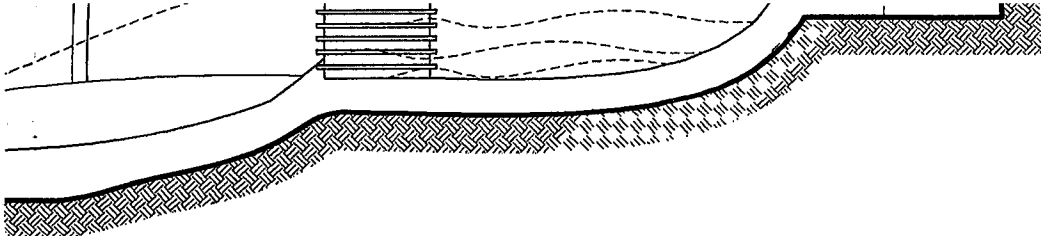
PLANTA DE TECHOS | ESC.: 1:200

NOTA:  
El profesional firmante es el único responsable ante quien corresponda de los cálculos de estructuras y fundaciones sismorresistentes.-



NOMECLATURA CATASTRAL	SECCION G	MACIZO 39	PARCELA 05	PLANO 1/2
PLANO DE:	CONFORME A OBRA			
USO PREDOMINANTE:	VIVIENDA BIFAMILIAR			
PROPIEDAD DE:				





NOMECLATURA CATASTRAL	SECCION G	MACIZO 39	PARCELA 05	PLANO 1/2
-----------------------	--------------	--------------	---------------	--------------

PLANO DE: **CONFORME A OBRA**

USO PREDOMINANTE: **VIVIENDA BIFAMILIAR**



PROPIEDAD DE:

**ARAQUE, ANA GUILLERMINA**

DOMICILIO LEGAL: BAHIA BROWN N° 4241 - Ushuaia

PLANO DE: **ARQUITECTURA: PLANTAS - CORTES - VISTAS**

ESCALA: **1:100**

ZONIFICACION:

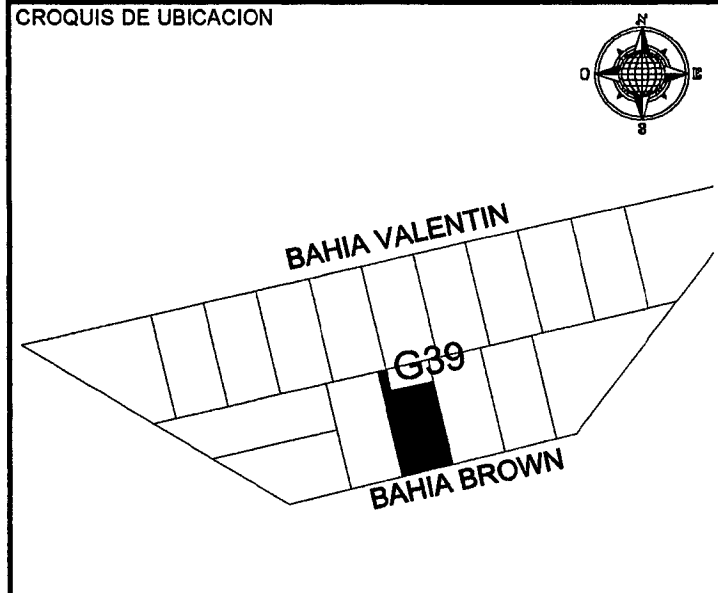
**R3**

D.U.: 150 hab / ha  
D.N.: 300 hab / ha  
FOS REQ.: 0.50  
FOT REQ.: 0.80  
FOS PROY.: 0.49  
FOT PROY.: 0.74

PROPIETARIO  
Nombre y Apellido: **ARAQUE, ANA GUILLERMINA**

Firma:

Domicilio: BAHIA BROWN N° 4241



DIRECTOR DE PROYECTO  
Nombre y Apellido: **ARQ. RODOLFO ROJAS**

Firma:

Mat. Prof. N°: 187 - R.P.C. N°: 397  
Domicilio: B° Intevu 14 - Casa N° 56 | Ushuaia

DIRECTOR DE OBRA  
Nombre y Apellido: **ARQ. RODOLFO ROJAS**

Firma:

Mat. Prof. N°: 187 - R.P.C. N°: 397  
Domicilio: B° Intevu 14 - Casa N° 56 | Ushuaia

CUADRO DE SUPERFICIES:

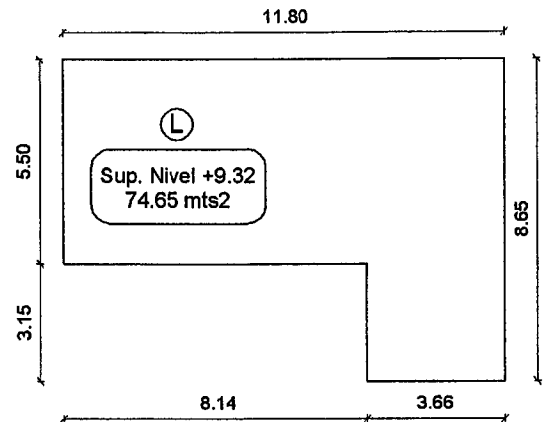
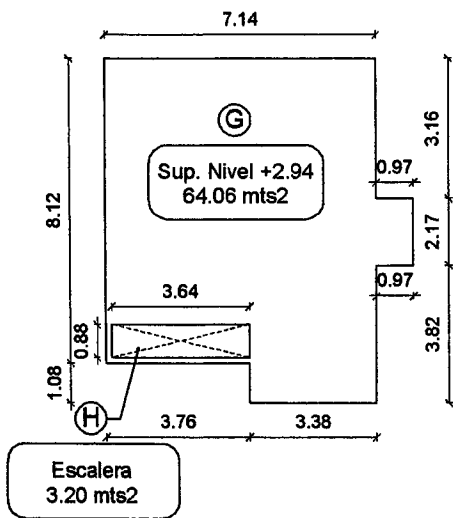
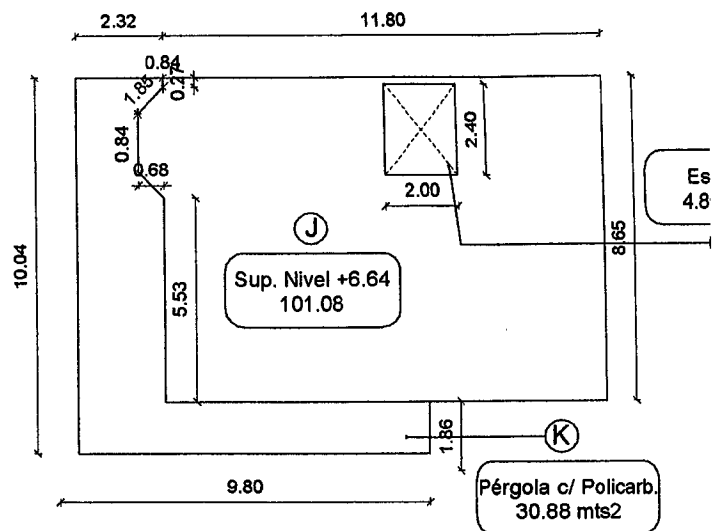
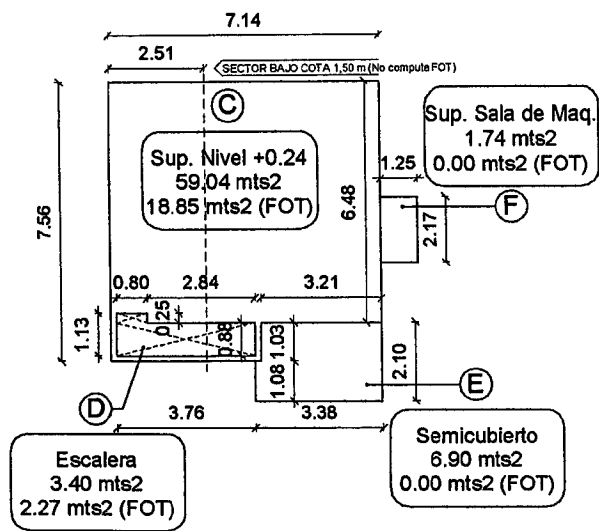
SUPERFICIE DEL TERRENO:	360.14 m2
SUPERFICIE A CONFORMAR:	304.25 m2
SUPERFICIE LIBRE:	160.72 m2

CONSTRUCTOR  
Nombre y Apellido: **ARQ. RODOLFO ROJAS**

Firma:

La Aprobación de los Planos no exime de la obligación de poseer Permiso de Habilitación.-

Mat. Prof. N°: 187 - R.P.C. N°: 397  
Domicilio: B° Intevu 14 - Casa N° 56 | Ushuaia



ESQUEMA DE SUPERFICIES | ESC.: 1:200

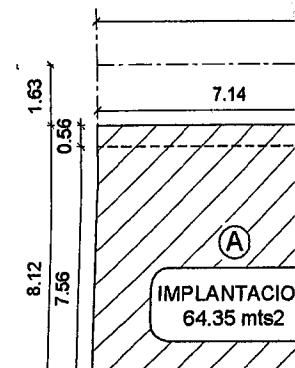
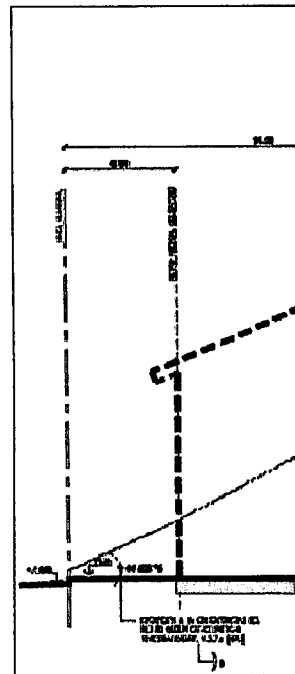
SUPERFICIE TERRENO (ST)	360,14 m2
SUPERFICIE IMPLANTACION ("A+B") (SI)	199,42 m2
SUPERFICIE LIBRE (SL)	160,72 m2

**ANTECEDENTES**

SUP. APROBADA UNIDAD 01 (30 OCT 2014)	76,82 m2
SUP. APROBADA UNIDAD 02 (08 ABR 2008)	179,32 m2

**EXISTENTE A CONFORMAR**

SC: SUPERFICIE CUBIERTA	SC p/FOT	
<b>Planta Nivel +0,24</b>		
SUP. CUB. (C):	59,04 m2	59,04 m2
CIRC. ESCALERA (D) (3,40 m2 al 50%)	-1,70 m2	-3,40 m2
SUP. S/CUB. (E) (6,90 m2 al 50%):	-3,45 m2	-3,45 m2
SUP. SALADE MAQ. (F) (1,74 m2 => 50%)	-0,87 m2	-1,74 m2
<b>Subtotal Planta Baja</b>	<b>53,02 m2</b>	<b>50,45 m2</b>
<b>Planta Nivel +2,94</b>		
SUP. CUB. (G):	64,06 m2	64,06 m2
CIRC. ESCALERA (H) (3,20 m2 al 50%)	-1,60 m2	-3,20 m2
<b>Subtotal 1° Piso</b>	<b>62,46 m2</b>	<b>60,86 m2</b>
<b>Planta Nivel +6,64</b>		
SUP. CUB. (J):	101,08 m2	101,08 m2
CIRC. ESCALERA (I) (4,80 m2 al 50%)	-2,40 m2	-4,80 m2
SUP. S/CUB. (K) (30,88 m2 al 50%):	15,44 m2	15,44 m2
<b>Subtotal Planta Baja</b>	<b>114,12 m2</b>	<b>111,72 m2</b>
<b>Planta Nivel +9,32</b>		
SUP. CUB. (L):	74,65 m2	74,65 m2
<b>Subtotal 1° Piso</b>	<b>74,65 m2</b>	<b>74,65 m2</b>
<b>TOTAL SUPERFICIE CUBIERTA (SC)</b>	<b>304,25 m2</b>	<b>297,68 m2</b>



F.O.S. REQ.: 0,50

F.O.S. PROYECTO (SI/ST):

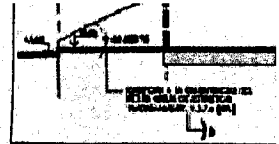
0,49 => CUMPLE (Art. V.6.b-CPU)

SUP. S/CUB. (E) (6,90 m2 al 50%):	-3,45 m2	-3,45 m2
SUP. SALADE MAQ. (F) (1,74 m2 => 50%)	-0,87 m2	-1,74 m2
<b>Subtotal Planta Baja</b>	<b>53,02 m2</b>	<b>50,45 m2</b>
<b>Planta Nivel +2,94</b>		
SUP. CUB. (G):	64,06 m2	64,06 m2
CIRC. ESCALERA (H) (3,20 m2 al 50%)	-1,60 m2	-3,20 m2
<b>Subtotal 1° Piso</b>	<b>62,46 m2</b>	<b>60,86 m2</b>
<b>Planta Nivel +6,64</b>		
SUP. CUB. (J):	101,08 m2	101,08 m2
CIRC. ESCALERA (I) (4,80 m2 al 50%)	-2,40 m2	-4,80 m2
SUP. S/CUB. (K) (30,88 m2 al 50%):	15,44 m2	15,44 m2
<b>Subtotal Planta Baja</b>	<b>114,12 m2</b>	<b>111,72 m2</b>
<b>Planta Nivel +9,32</b>		
SUP. CUB. (L):	74,65 m2	74,65 m2
<b>Subtotal 1° Piso</b>	<b>74,65 m2</b>	<b>74,65 m2</b>
<b>TOTAL SUPERFICIE CUBIERTA (SC)</b>	<b>304,25 m2</b>	<b>297,68 m2</b>

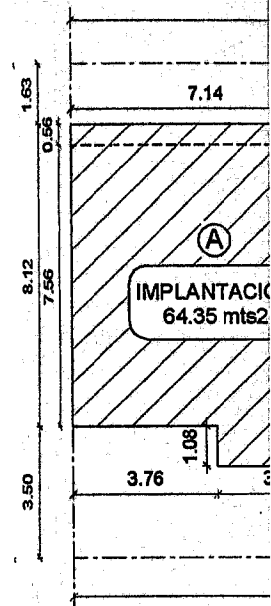
F.O.S. REQ.: 0,50      F.O.S. PROYECTO (SI/ST): 0,49 => CUMPLE (Art. V.6.b-CPU)  
 F.O.T. REQ.: 0,80      F.O.T. PROYECTO (SC/ST): 0,74 => CUMPLE (Art. V.6.b-CPU)

**BALANCE DE SUPERFICIES**

**NOTA:**  
 El profesional firmante es el único responsable ante quien corresponda de los cálculos de estructuras y fundaciones sismorresistentes.-

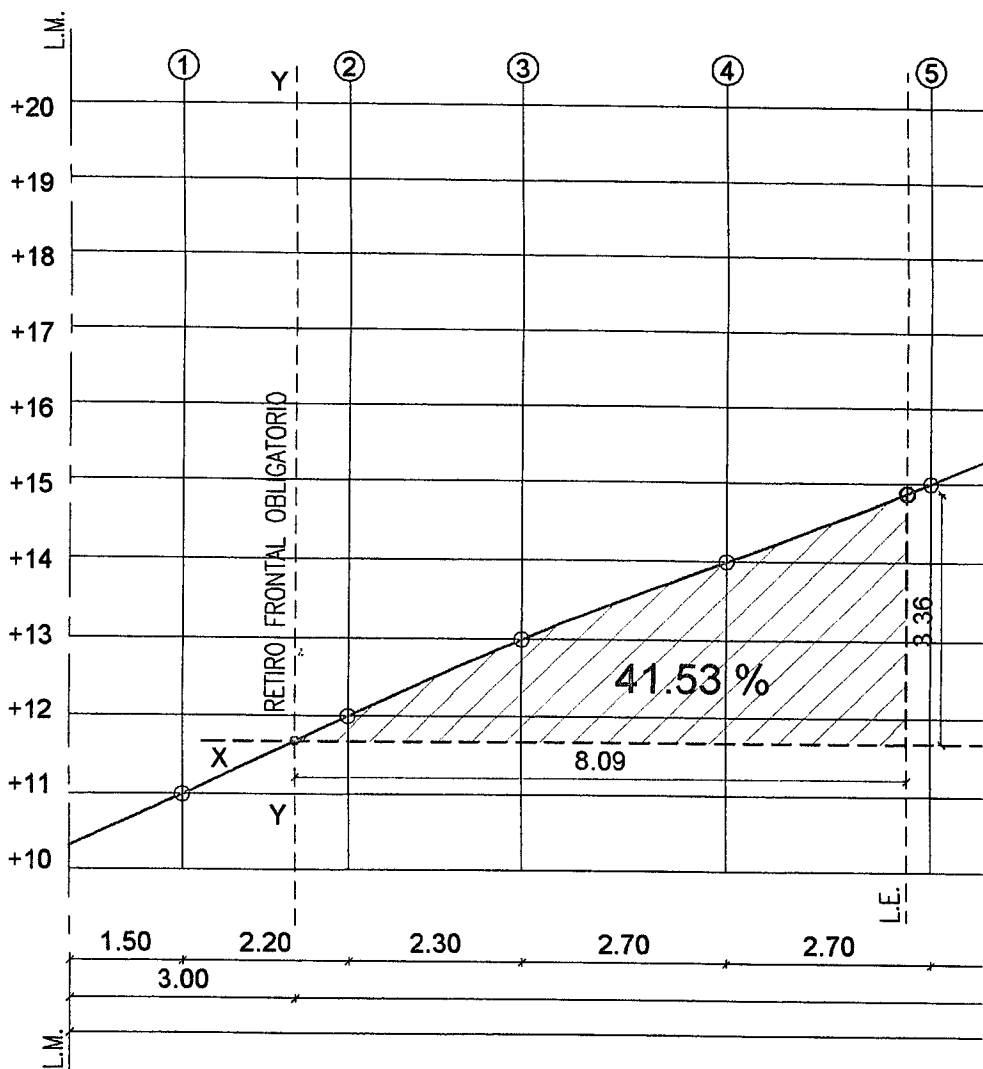
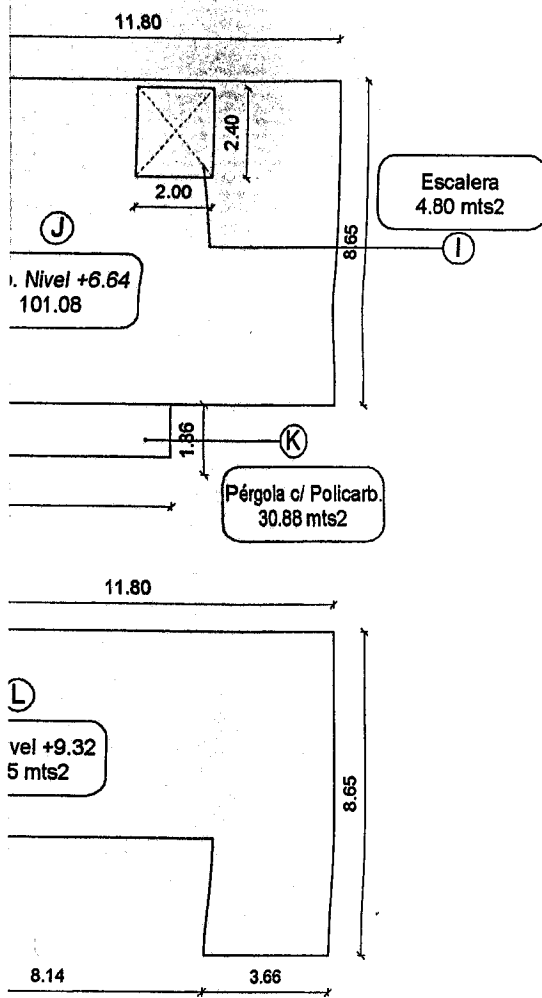


APLICACIÓN ART.

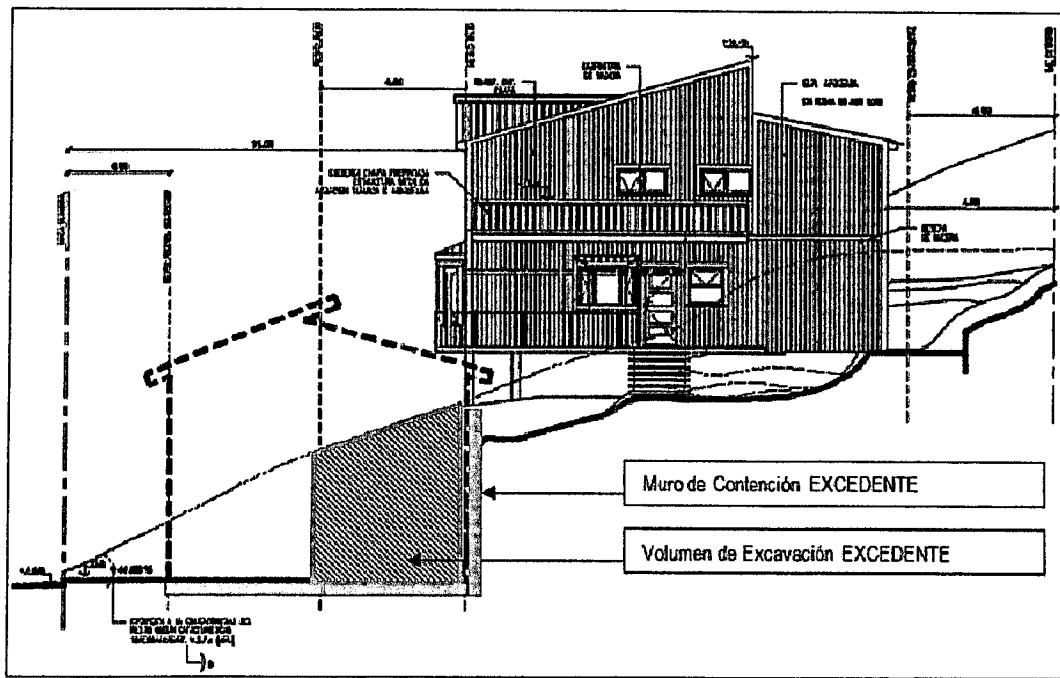


IMPLANTACION

N° LOCAL	DESIGNACIÓN	ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN											ESTRUCTURA				MUROS Y TABIQUES			CONTRAPISO O ENTREPISO			SO			
		DIMENSIONES			ILUMINACIÓN REQUERIDA (VI0)	VENTILACIÓN REQUERIDA (V13)	VANO ILUMINACIÓN			VANO VENTILACIÓN			H°A	Metálica	Madera	Bloques	Metálico	Madera	H°A	Metálico	Madera	Alfombra				
		A	B	Sup.			a	h	Sup.	a	h	Sup.														
<b>UNIDAD 01</b>																										
1	Cocina Comedor	2,990 4,230 4,460 6,800	1,520 1,130 0,520 3,730	37,01	3,70	1,23	1,20 1,50 1,40	1,20 1,20 2,00	6,04	0,55 0,55 1,40	1,10 1,10 2,00	4,01	X	X		X	X	X								
2	Baño	2,090 0,890	1,420 0,890	3,76	0,38	0,13	0,80	0,60	0,48	0,80	0,60	0,48	X			X			X							
3	Lavadero	1,460	2,350	3,43	0,34	0,11	0,80	0,80	0,48	0,80	0,60	0,48	X			X			X							
4	Estar	3,640	2,980	10,85	1,08	0,72	2,20	1,20	2,64	0,65	1,10	0,72		X				X			X					
5	Dormitorio	2,480 3,660	0,770 3,030	13,00	1,30	0,43	2,20	1,20	2,64	0,65	1,10	0,72		X				X			X					
6	Dormitorio	3,100 1,910	3,030 0,650	10,63	1,06	0,35	1,20	1,20	1,44	0,55	1,10	0,61		X				X			X					
7	Baño	2,850	1,500	4,28	0,43	0,14	0,80	0,60	0,48	0,80	0,60	0,48		X				X			X					
8	Dormitorio	1,890 3,070	0,600 3,010	10,37	1,04	0,35	1,20	1,20	1,44	0,55	1,10	0,61		X				X			X					
<b>UNIDAD 02</b>																										
9	Estar Comedor	7,683 1,000	5,198 1,310	41,25	4,12	1,37	0,90 0,90 1,40	1,50 1,50 1,50	4,80	0,90 0,90 0,90	1,50 1,50 1,50	2,70	X					X								
10	Cocina	5,684	3,014	17,13	1,71	1,14	0,40 0,40 0,82 1,50	1,10 1,10 1,10 1,10	3,43	0,40 0,40 0,82 0,82	1,10 1,10 1,10 1,10	1,78	X					X								
11	Dormitorio	3,613	3,054	11,03	1,10	0,37	1,20	1,20	1,44	0,50	1,10	0,55	X					X			X					
12	Baño	2,646	2,022	5,35	0,54	0,18	0,80	0,80	0,64	0,80	0,80	0,64	X					X			X					
13	Dormitorio	3,618	3,001	10,86	1,09	0,36	1,20	1,20	1,44	0,50	1,10	0,55	X					X			X					
14	Lavadero	1,894	3,014	5,71	0,57	0,19	1,00	1,20	1,20	0,60	1,10	0,66	X					X			X					
15	Estar Intimo	5,634 3,314	5,142 2,020	35,66	3,57	2,38	1,40 1,40 1,00 1,80	0,70 0,70 1,60 1,60	6,44	0,67 0,67 1,00 1,55	0,67 0,67 1,00 1,55	2,45		X				X							X	
16	Dormitorio	3,616	3,024	10,93	1,09	0,36	1,20	1,20	1,44	0,50	1,10	0,55		X				X			X					
17	Baño	2,299	2,002	4,60	0,46	0,15	0,80	0,80	0,64	0,80	0,80	0,64		X				X			X					
18	Dormitorio	3,644	3,034	11,06	0,46	0,15	1,20	1,20	1,44	0,50	1,10	0,55		X				X			X					



ALTIMETRIA ENTRE E.D. (27,18 m) | ESC.: 1:100

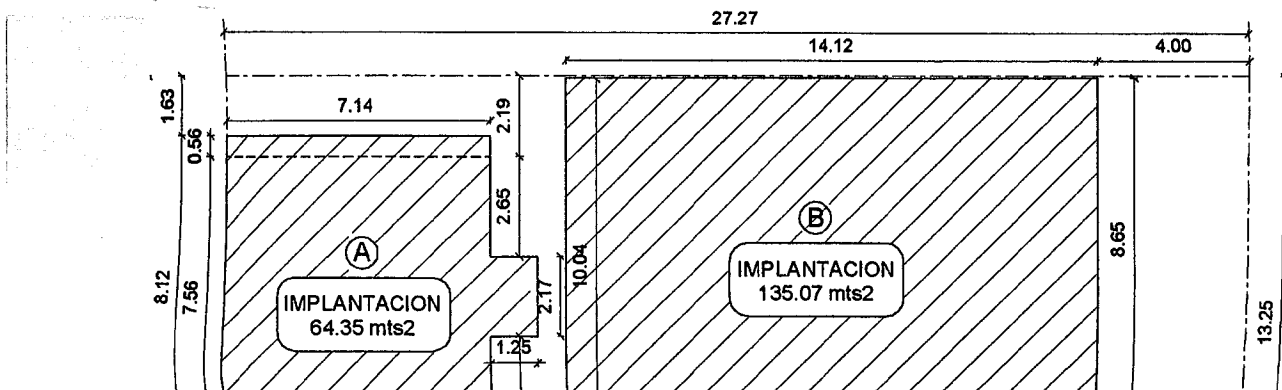


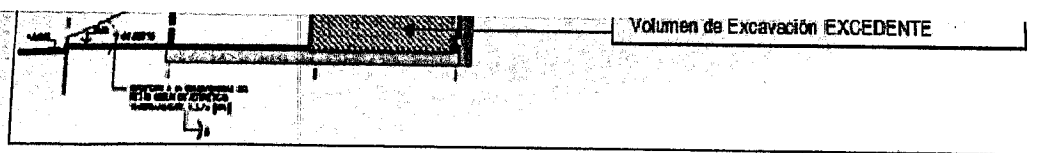
APLICACIÓN ART. V.3.7.a) | ESC.: 1:200

PELDAÑO DE A  
SOBRE MARCO ME

PERFIL 7

CC  
DETALLE

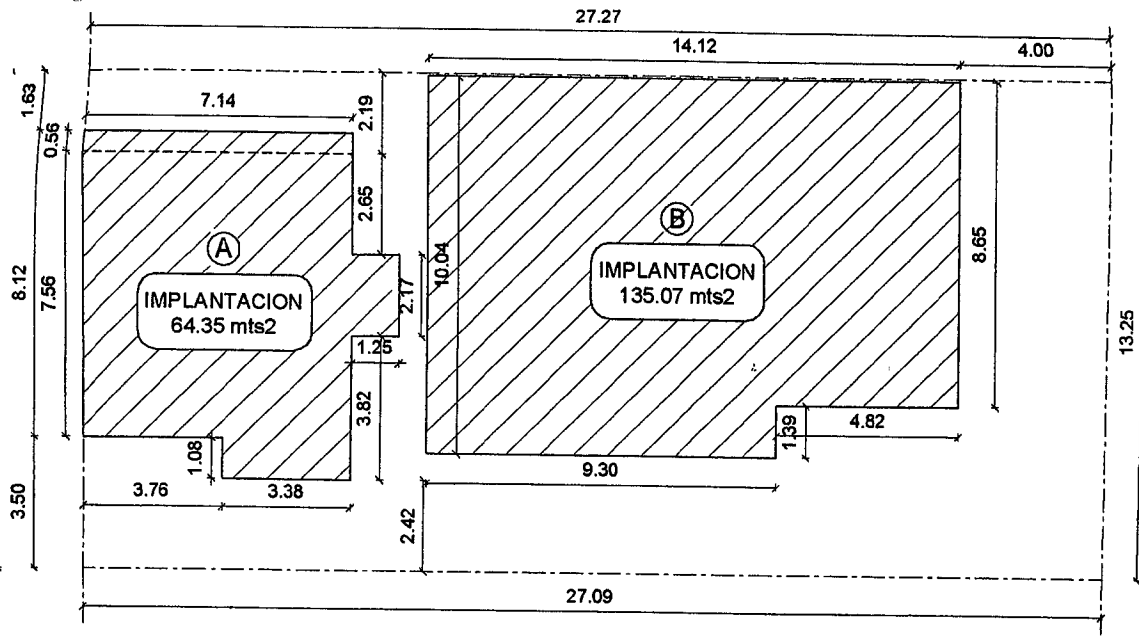




PERFIL 7

APLICACIÓN ART. V.3.7.a) | ESC.: 1:200

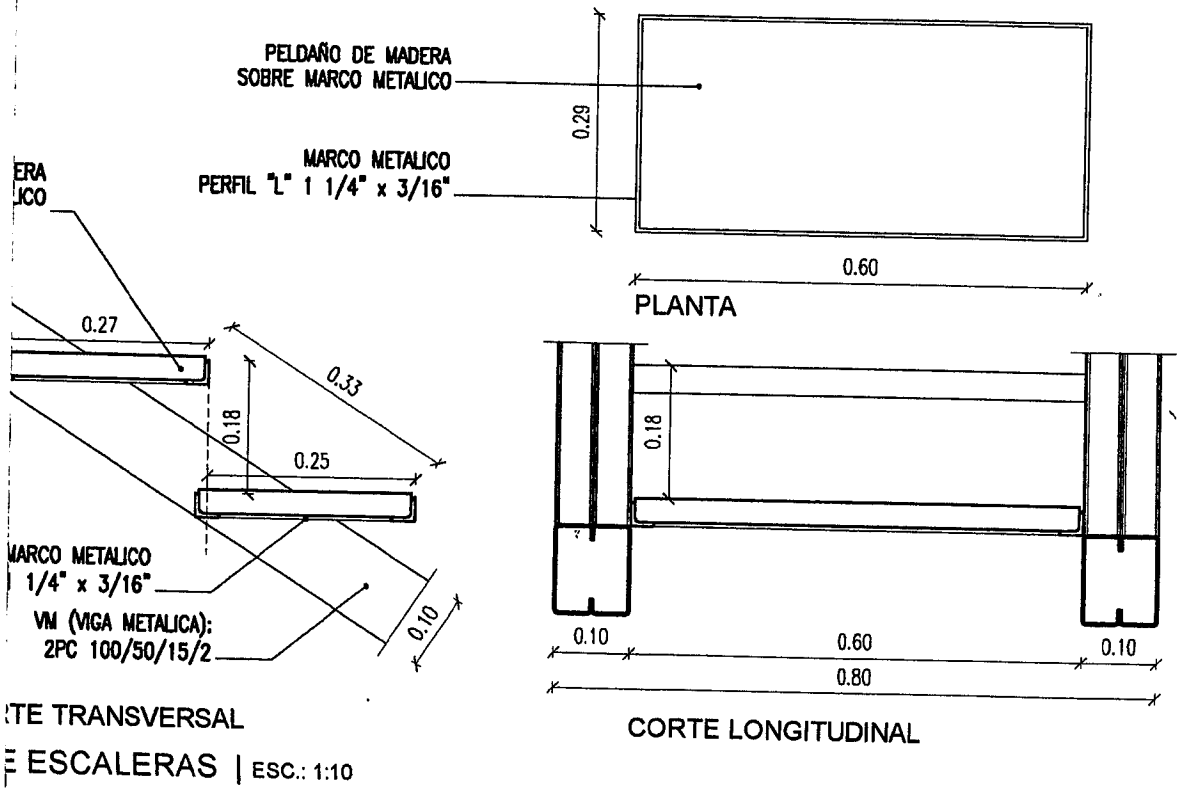
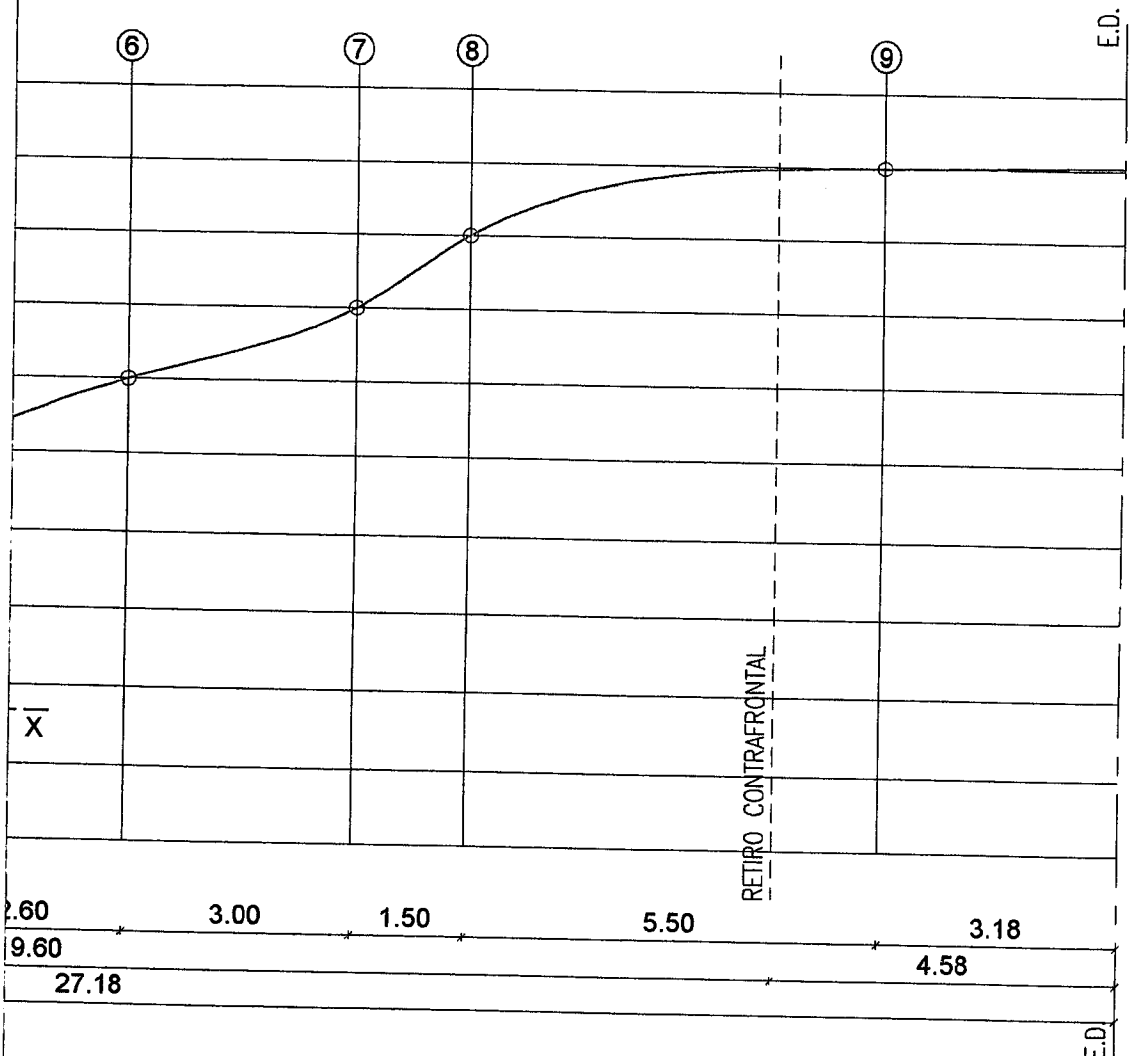
CC  
DETALLE I



IMPLANTACION | ESC.: 1:200

MATERIALES

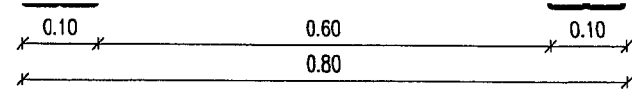
URA	MUROS Y TABIQUES			CONTRAPISO O ENTREPISO			SOLADOS			ZÓCALOS			REVESTIMIENTOS										CIELORRAOS					
	Madera	Bloques	Metálico	Madera	H*A*	Metálico	Madera	Alfombra	Madera	Cerámicos	Alfombra	Madera	Cerámicos	Exterior					Pintura		Interior			Pintura		Placa Yeso	Madera	Pintura
														Piedra	Rev.	Gueso	Chapa	Siding	Placa Cementicia	Madera	Látex	Laca	Rev. Fino	Piedra	Cerámicos			
	X	X		X						X		X				X	X					X	X		X		Látex	
	X			X						X		X				X	X					X	X		X		Látex	
	X			X						X		X				X	X					X	X		X		Látex	
		X		X						X		X				X	X					X	X		X		Laca	
		X		X						X		X				X	X					X	X		X		Laca	
		X		X						X		X				X	X					X	X		X		Látex	
		X		X						X		X				X	X					X	X		X		Látex	
		X		X						X		X				X	X					X	X		X		Látex	
		X		X						X		X				X	X					X	X		X		Látex	
		X		X						X		X				X	X					X	X		X		Látex	
		X		X						X		X				X	X					X	X		X		Látex	
		X		X						X		X				X	X					X	X		X		Látex	
		X		X						X		X				X	X					X	X		X		Látex	



NOMECLATURA CATASTRAL	SECCION G	MACIZO 39	PARCELA 05	PLANO 2/2
PLANO DE:	CONFORME A OBRA			
USO PREDOMINANTE:	VIVIENDA BIFAMILIAR			
PROPIEDAD DE:	ARACQUE ANA GUILLERMINA			



VM (VIGA METALICA):  
2PC 100/50/15/2

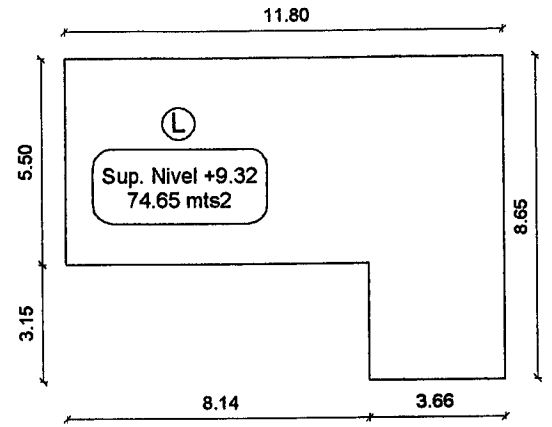
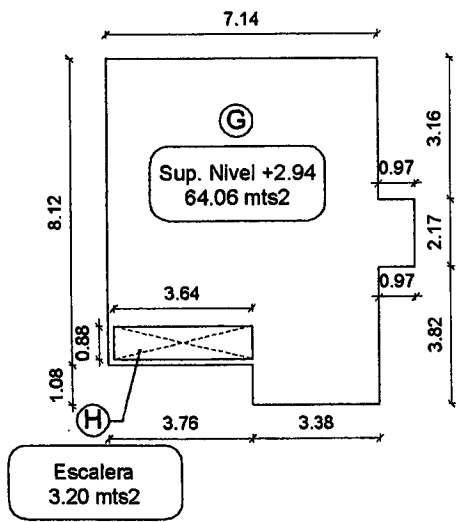
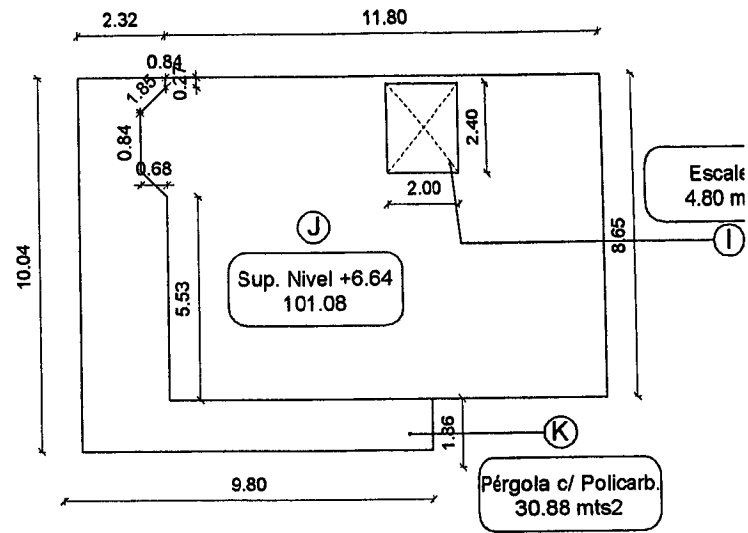
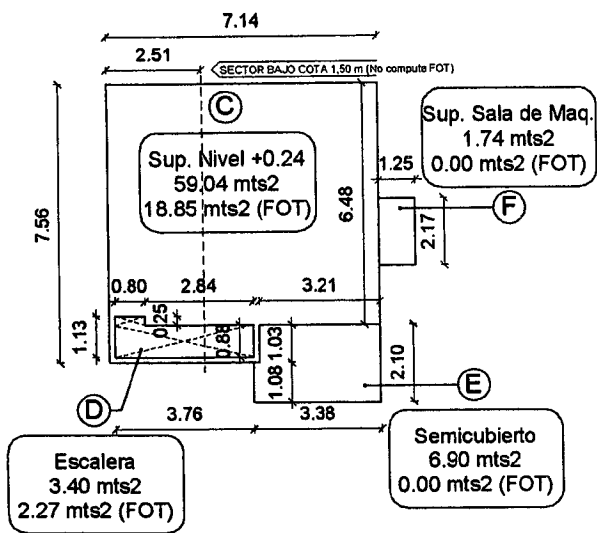


TE TRANSVERSAL

CORTE LONGITUDINAL

E ESCALERAS | ESC.: 1:10

NOMECLATURA CATASTRAL		SECCION G	MACIZO 39	PARCELA 05	PLANO 2/2
PLANO DE: CONFORME A OBRA					
USO PREDOMINANTE: VIVIENDA BIFAMILIAR					
PROPIEDAD DE:  <b>ARAQUE, ANA GUILLERMINA</b>					
DOMICILIO LEGAL: BAHIA BROWN N° 4241 - Ushuaia					
PLANO DE: ARQUITECTURA: PLANTAS - CORTES - VISTAS				ESCALA: 1:100	
ZONIFICACION:  <b>R3</b>	D.U.: 150 hab / ha D.N.: 300 hab / ha FOS REQ.: 0.50 FOT REQ.: 0.80 FOS PROY.: 0.49 FOT PROY.: 0.74		PROPIETARIO Nombre y Apellido: ARAQUE, ANA GUILLERMINA Firma: Domicilio: BAHIA BROWN N° 4241		
CROQUIS DE UBICACION			DIRECTOR DE PROYECTO Nombre y Apellido: ARQ. RODOLFO ROJAS Firma: Mat. Prof. N°: 187 - R.P.C. N°: 397 Domicilio: B° Intevu 14 - Casa N° 56   Ushuaia		
			DIRECTOR DE OBRA Nombre y Apellido: ARQ. RODOLFO ROJAS Firma: Mat. Prof. N°: 187 - R.P.C. N°: 397 Domicilio: B° Intevu 14 - Casa N° 56   Ushuaia		
CUADRO DE SUPERFICIES:  SUPERFICIE DEL TERRENO: 360.14 m2 SUPERFICIE A CONFORMAR: 304.25 m2 SUPERFICIE LIBRE: 160.72 m2			CONSTRUCTOR Nombre y Apellido: ARQ. RODOLFO ROJAS Firma: Mat. Prof. N°: 187 - R.P.C. N°: 397 Domicilio: B° Intevu 14 - Casa N° 56   Ushuaia		
La Aprobación de los Planos no exime de la obligación de poseer Permiso de Habilitación.-					



ESQUEMA DE SUPERFICIES | ESC.: 1:200

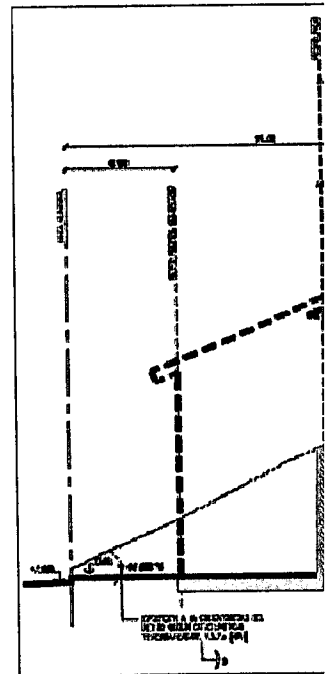
SUPERFICIE TERRENO (ST)	360,14 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE IMPLANTACION ("A+B") (SI)	199,42 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE LIBRE (SL)	160,72 m <sup>2</sup>

**ANTECEDENTES**

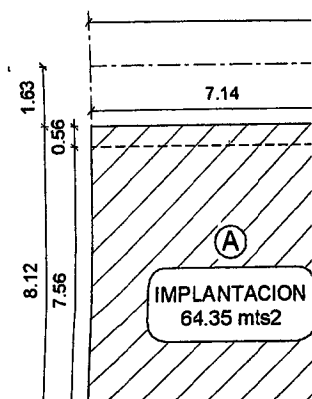
SUP. APROBADA UNIDAD 01 (30 OCT 2014)	76,82 m <sup>2</sup>
SUP. APROBADA UNIDAD 02 (08 ABR 2008)	179,32 m <sup>2</sup>

**EXISTENTE A CONFORMAR**

SC: SUPERFICIE CUBIERTA		SC p/FOT
<b>Planta Nivel +0,24</b>		
SUP. CUB. (C):	59,04 m <sup>2</sup>	59,04 m <sup>2</sup>
CIRC. ESCALERA (D) (3,40 m <sup>2</sup> al 50%)	-1,70 m <sup>2</sup>	-3,40 m <sup>2</sup>
SUP. S/CUB. (E) (6,90 m <sup>2</sup> al 50%):	-3,45 m <sup>2</sup>	-3,45 m <sup>2</sup>
SUP. SALADE MAQ. (F) (1,74 m <sup>2</sup> => 50%)	-0,87 m <sup>2</sup>	-1,74 m <sup>2</sup>
<b>Subtotal Planta Baja</b>	<b>53,02 m<sup>2</sup></b>	<b>50,45 m<sup>2</sup></b>
<b>Planta Nivel +2,94</b>		
SUP. CUB. (G):	64,06 m <sup>2</sup>	64,06 m <sup>2</sup>
CIRC. ESCALERA (H) (3,20 m <sup>2</sup> al 50%)	-1,60 m <sup>2</sup>	-3,20 m <sup>2</sup>
<b>Subtotal 1° Piso</b>	<b>62,46 m<sup>2</sup></b>	<b>60,86 m<sup>2</sup></b>
<b>Planta Nivel +6,64</b>		
SUP. CUB. (J):	101,08 m <sup>2</sup>	101,08 m <sup>2</sup>
CIRC. ESCALERA (I) (4,80 m <sup>2</sup> al 50%)	-2,40 m <sup>2</sup>	-4,80 m <sup>2</sup>
SUP. S/CUB. (K) (30,88 m <sup>2</sup> al 50%):	15,44 m <sup>2</sup>	15,44 m <sup>2</sup>
<b>Subtotal Planta Baja</b>	<b>114,12 m<sup>2</sup></b>	<b>111,72 m<sup>2</sup></b>
<b>Planta Nivel +9,32</b>		
SUP. CUB. (L):	74,65 m <sup>2</sup>	74,65 m <sup>2</sup>
<b>Subtotal 1° Piso</b>	<b>74,65 m<sup>2</sup></b>	<b>74,65 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL SUPERFICIE CUBIERTA (SC)</b>	<b>304,25 m<sup>2</sup></b>	<b>297,68 m<sup>2</sup></b>



APLICACIÓN ART. V.



F.O.S. REQ.: 0,50      F.O.S. PROYECTO (SI/ST): 0,49 => CUMPLE (Art. V.6.b-CPU)  
 F.O.T. REQ.: 0,80      F.O.T. PROYECTO (SC/ST): 0,74 => CUMPLE (Art. V.6.b-CPU)

CIRC. ESCALERA(D) (3,40 m2 al 50%):	-1,70 m2	-3,40 m2
SUP. S/CUB. (E) (6,90 m2 al 50%):	-3,45 m2	-3,45 m2
SUP. SALADE MAQ. (F) (1,74 m2 => 50%):	-0,87 m2	-1,74 m2
<b>Subtotal Planta Baja</b>	<b>53,02 m2</b>	<b>50,45 m2</b>

**Planta Nivel +2,94**

SUP. CUB. (G):	64,06 m2	64,06 m2
CIRC. ESCALERA(H) (3,20 m2 al 50%):	-1,60 m2	-3,20 m2
<b>Subtotal 1° Piso</b>	<b>62,46 m2</b>	<b>60,86 m2</b>

**Planta Nivel +6,64**

SUP. CUB. (J):	101,08 m2	101,08 m2
CIRC. ESCALERA(I) (4,80 m2 al 50%):	-2,40 m2	-4,80 m2
SUP. S/CUB. (K) (30,88 m2 al 50%):	15,44 m2	15,44 m2
<b>Subtotal Planta Baja</b>	<b>114,12 m2</b>	<b>111,72 m2</b>

**Planta Nivel +9,32**

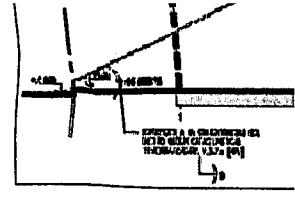
SUP. CUB. (L):	74,65 m2	74,65 m2
<b>Subtotal 1° Piso</b>	<b>74,65 m2</b>	<b>74,65 m2</b>

**TOTAL SUPERFICIE CUBIERTA (SC) 304,25 m2 297,68 m2**

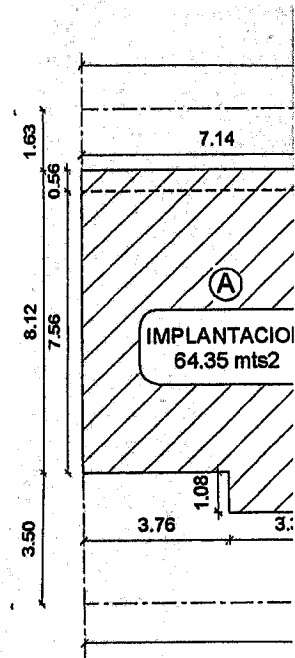
F.O.S. REQ.: 0,50      F.O.S. PROYECTO (SI/ST): 0,49 => CUMPLE (Art. V.6.b-CPU)  
 F.O.T. REQ.: 0,80      F.O.T. PROYECTO (SC/ST): 0,74 => CUMPLE (Art. V.6.b-CPU)

**BALANCE DE SUPERFICIES**

NOTA:  
 El profesional firmante es el único responsable ante quien corresponda de los cálculos de estructuras y fundaciones sismorresistentes. -

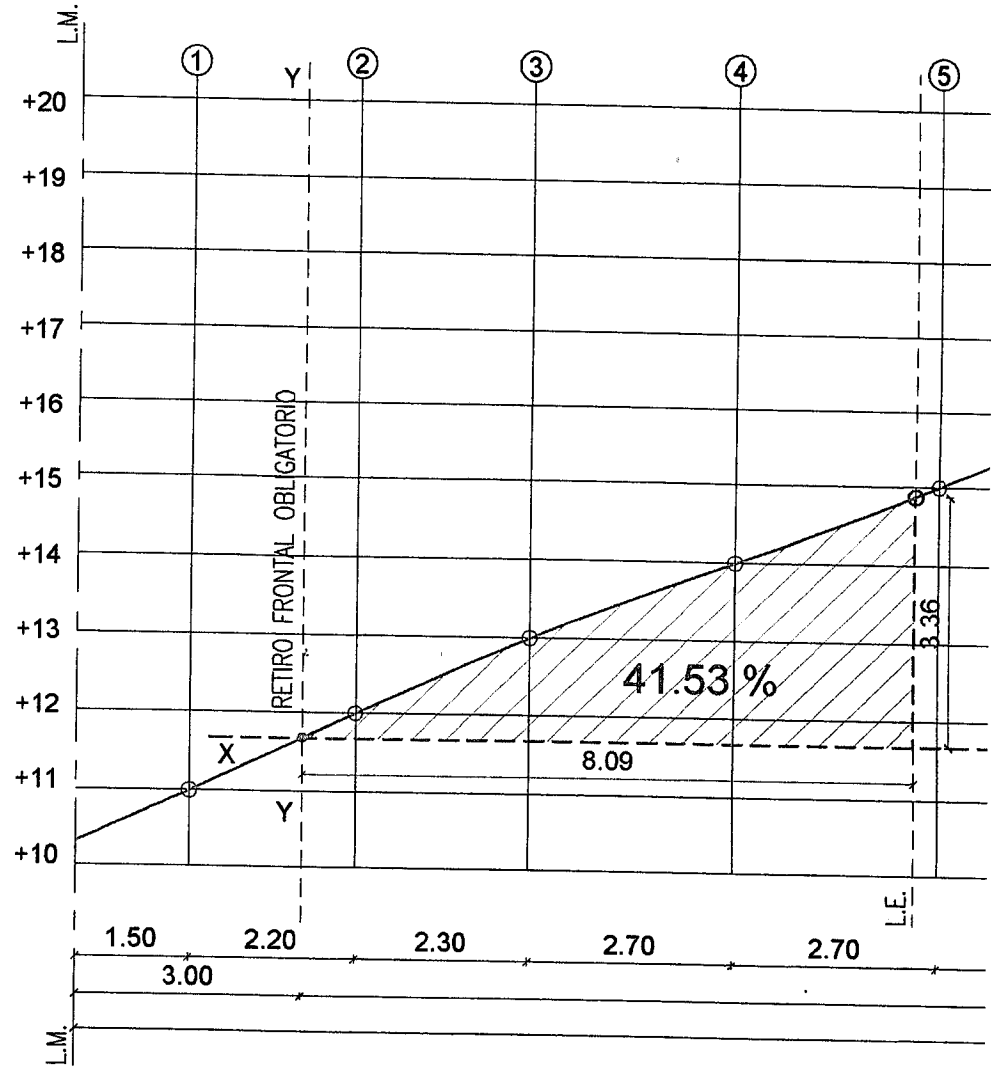
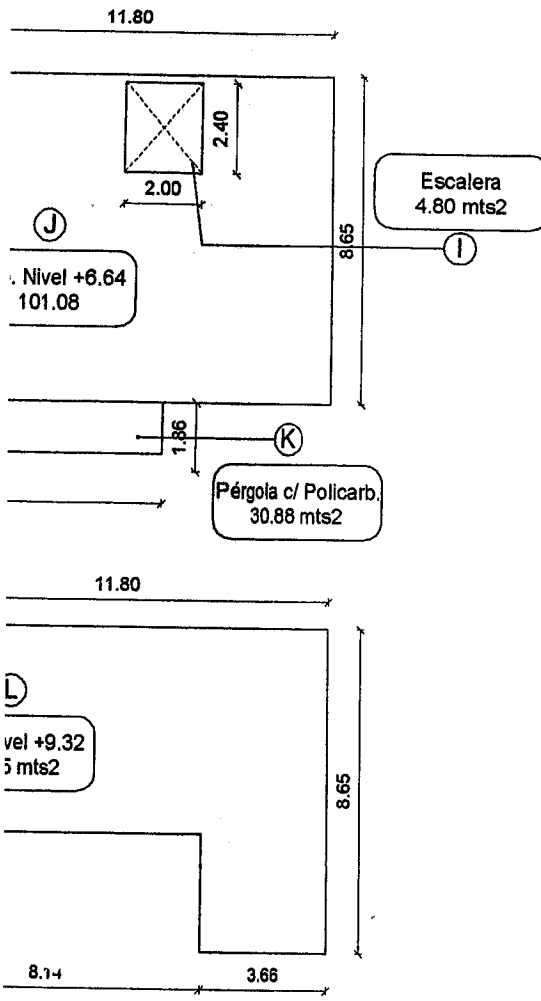


APLICACIÓN ART. 1

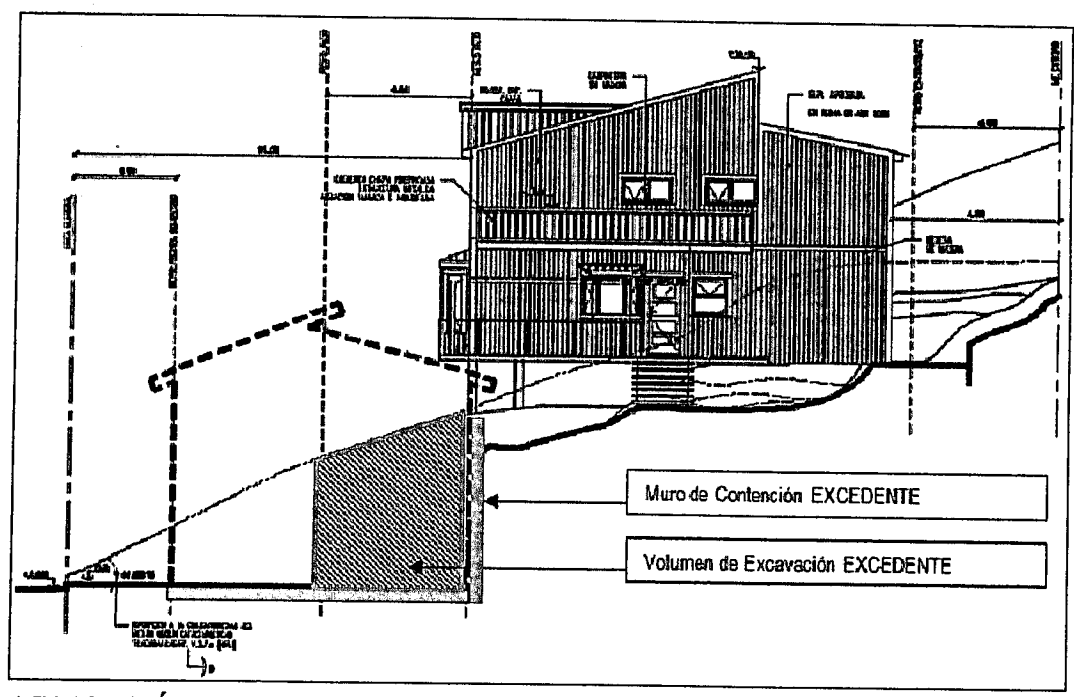


IMPLANTACION

N° LOCAL	DESIGNACIÓN	ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN											ESTRUCTURA			MUROS Y TABIQUES			CONTRAPISO O ENTREPISO			SOL/ Alfombra		
		DIMENSIONES			ILUMINACIÓN REQUERIDA (1/10)	VENTILACIÓN REQUERIDA (1/3)	VANO ILUMINACIÓN			VANO VENTILACIÓN			H°A°	Métalica	Madera	Bloques	Métalico	Madera	H°A°	Métalico	Madera			
		A	B	Sup.			a	h	Sup.	a	h	Sup.												
<b>UNIDAD 01</b>																								
1	Cocina Comedor	2,990 4,230 4,460 6,800	1,520 1,130 0,520 3,730	37,01	3,70	1,23	1,20 1,50 1,40	1,20 1,20 2,00	6,04	0,55 0,55 1,40	1,10 1,10 2,00	4,01	X	X		X	X	X						
2	Baño	2,090 0,890	1,420 0,890	3,76	0,38	0,13	0,80	0,80	0,48	0,80	0,60	0,48	X			X		X						
3	Lavadero	1,460	2,350	3,43	0,34	0,11	0,80	0,80	0,48	0,80	0,60	0,48	X		X		X							
4	Estar	3,640	2,980	10,85	1,08	0,72	2,20	1,20	2,64	0,65	1,10	0,72		X		X				X				
5	Dormitorio	2,480 3,660	0,770 3,030	13,00	1,30	0,43	2,20	1,20	2,64	0,65	1,10	0,72		X		X				X				
6	Dormitorio	3,100 1,910	3,030 0,650	10,63	1,06	0,35	1,20	1,20	1,44	0,55	1,10	0,61		X		X				X				
7	Baño	2,850	1,500	4,28	0,43	0,14	0,80	0,60	0,48	0,80	0,60	0,48		X		X				X				
8	Dormitorio	1,890 3,070	0,600 3,010	10,37	1,04	0,35	1,20	1,20	1,44	0,55	1,10	0,61		X		X				X				
<b>UNIDAD 02</b>																								
9	Estar Comedor	7,683 1,000	5,198 1,310	41,25	4,12	1,37	0,90 0,90 1,40	1,50 1,50 1,50	4,80	0,90 0,90	1,50 1,50	2,70	X			X			X					
10	Cocina	5,684	3,014	17,13	1,71	1,14	0,40 0,40 0,82 1,50	1,10 1,10 1,10 1,10	3,43	0,40 0,40 0,82	1,10 1,10 1,10	1,78	X			X			X					
11	Dormitorio	3,613	3,054	11,03	1,10	0,37	1,20	1,20	1,44	0,50	1,10	0,55	X			X				X				
12	Baño	2,646	2,022	5,35	0,54	0,18	0,80	0,80	0,64	0,80	0,80	0,64	X			X				X				
13	Dormitorio	3,618	3,001	10,86	1,09	0,36	1,20	1,20	1,44	0,50	1,10	0,55	X			X				X				
14	Lavadero	1,894	3,014	5,71	0,57	0,19	1,00	1,20	1,20	0,60	1,10	0,66	X			X				X				
15	Estar Intimo	5,634 3,314	5,142 2,020	35,66	3,57	2,38	1,40 1,40 1,00 1,80	0,70 0,70 1,60 1,60	6,44	0,67 0,67 1,00	0,67 0,67 1,55	2,45		X		X						X		
16	Dormitorio	3,616	3,024	10,93	1,09	0,36	1,20	1,20	1,44	0,50	1,10	0,55		X		X				X				
17	Baño	2,299	2,002	4,60	0,46	0,15	0,80	0,80	0,64	0,80	0,80	0,64		X		X				X				
18	Dormitorio	3,644	3,034	11,06	0,46	0,15	1,20	1,20	1,44	0,50	1,10	0,55		X		X				X				



ALTIMETRIA ENTRE E.D. (27,18 m) | ESC.: 1:100

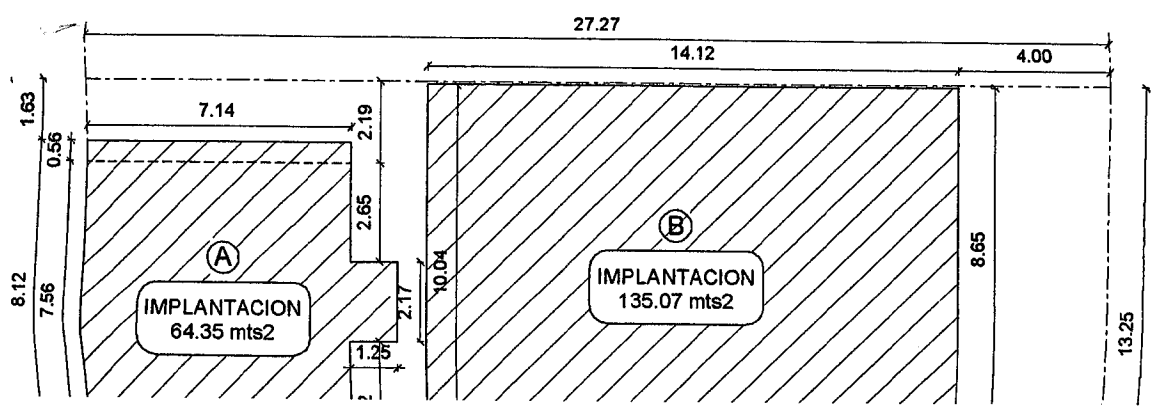


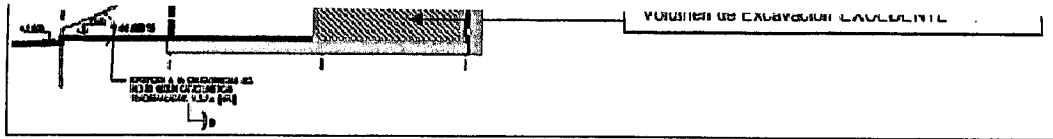
APLICACIÓN ART. V.3.7.a) | ESC.: 1:200

PELDAÑO DE N  
SOBRE MARCO ME

PERFIL 1

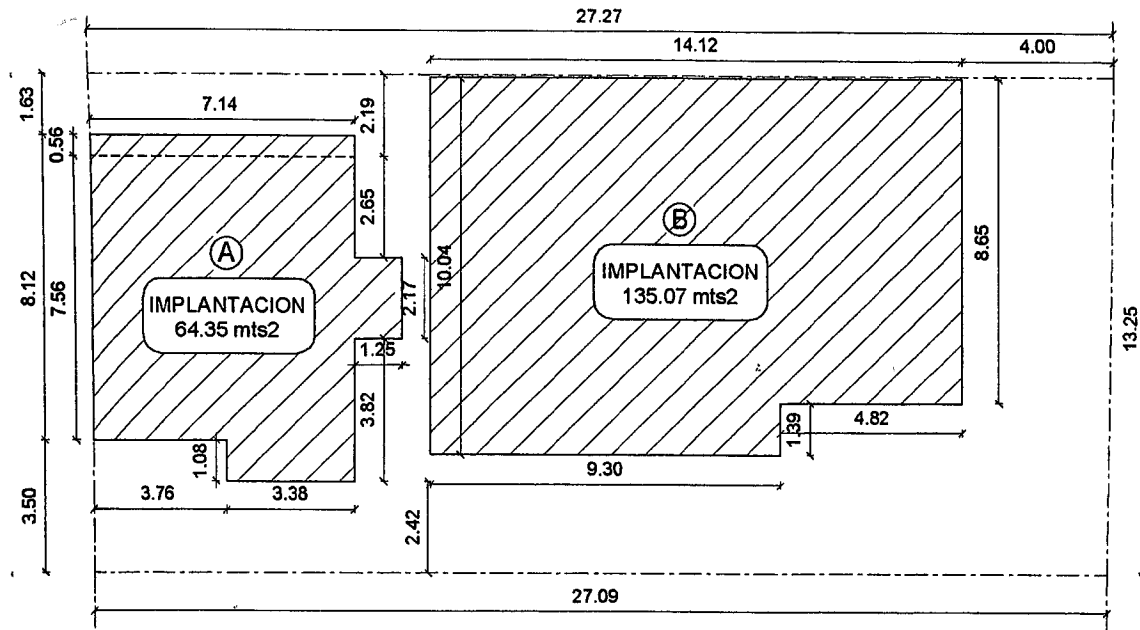
CC  
DETALLE I





APLICACIÓN ART. V.3.7.a) | ESC.: 1:200

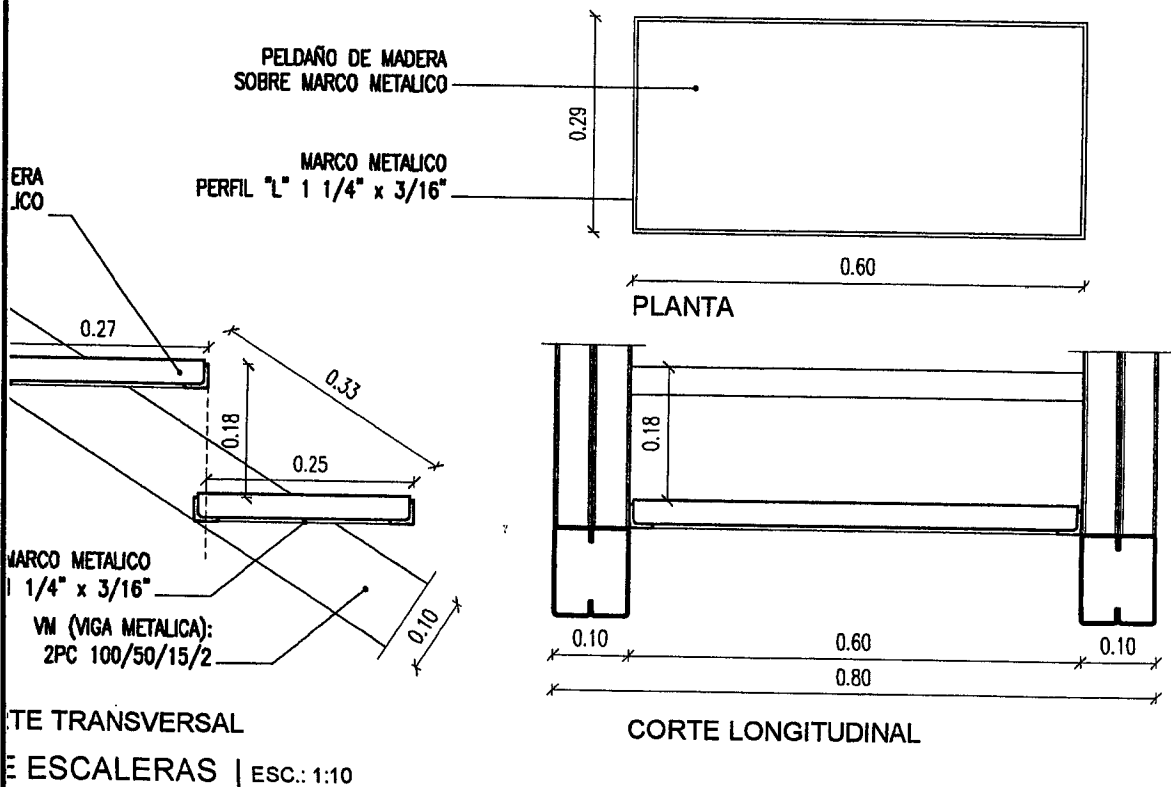
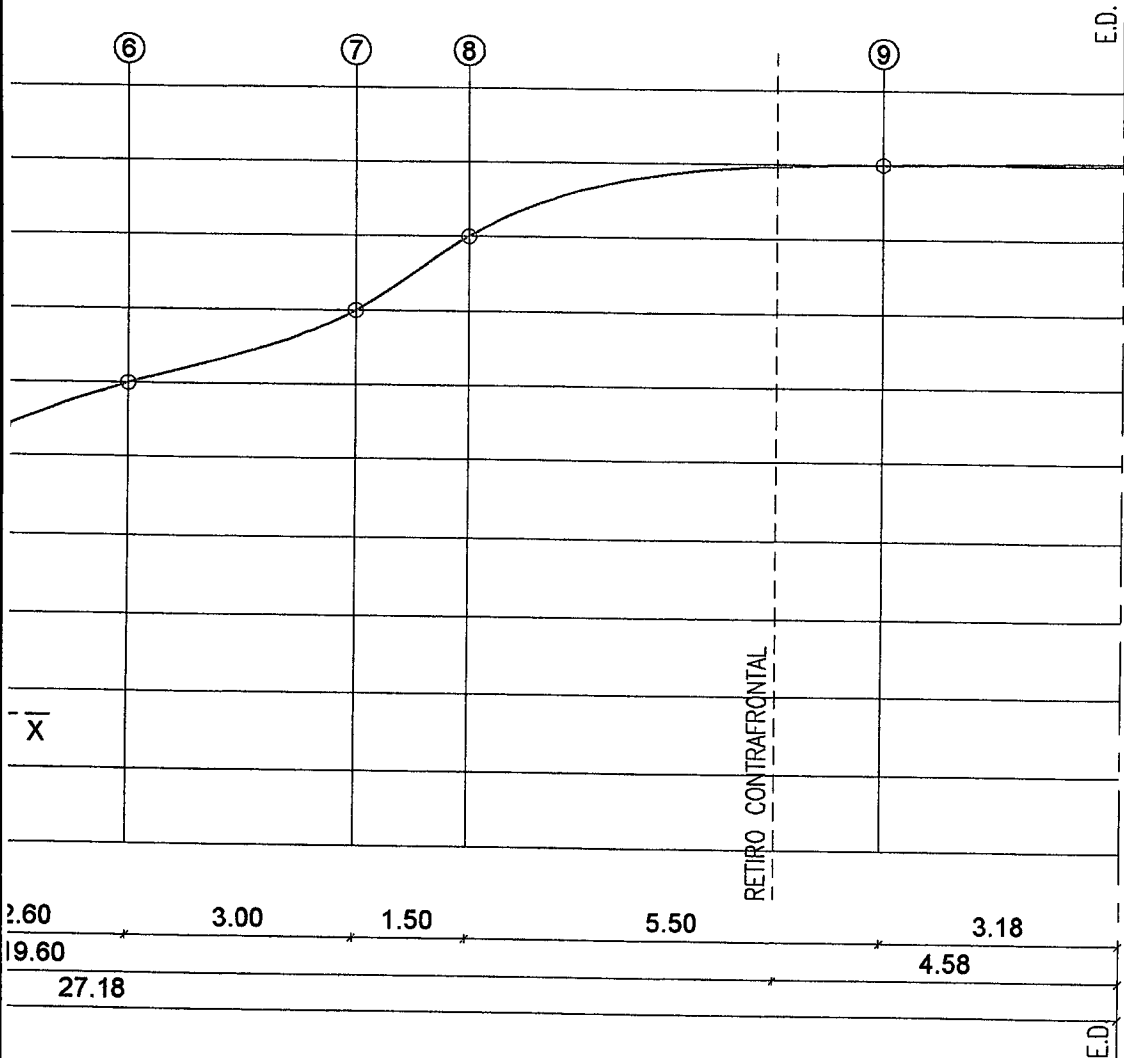
CC  
DETALLE I



IMPLANTACION | ESC.: 1:200

MATERIALES

TURA	MUROS Y TABIQUES			CONTRAPISO O ENTREPISO			SOLADOS			ZÓCALOS			REVESTIMIENTOS										CIELORRAOS						
	Madera	Bloques	Metálico	Madera	H*P*	Metálico	Madera	Alfombra	Madera	Cerámicos	Alfombra	Madera	Cerámicos	Exterior					Pintura		Interior			Pintura		Placa Yeso	Madera	Pintura	
														Piedra	Rev.	Gueso	Chapa	Siding	Placa Cementicia	Madera	Látex	Laca	Rev. Fino	Piedra	Cerámicos				Placa Yeso
		X	X		X					X			X			X							X		X		X		Látex
		X			X					X			X			X						X	X		X		X		Látex
		X			X					X			X			X						X	X		X		X		Látex
		X	X		X	X				X			X			X						X	X		X		X		Laca
		X			X	X				X			X			X						X	X		X		X		Laca
		X			X	X				X			X			X						X	X		X		X		Látex
		X			X	X				X			X			X						X	X		X		X		Látex
		X			X	X				X			X			X						X	X		X		X		Látex
		X			X	X				X			X			X						X	X		X		X		Látex
		X			X	X				X			X			X						X	X		X		X		Látex
		X			X	X				X			X			X						X	X		X		X		Látex
		X			X	X				X			X			X						X	X		X		X		Látex
		X			X	X				X			X			X						X	X		X		X		Látex
		X			X	X				X			X			X						X	X		X		X		Látex



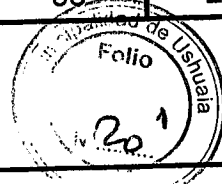
NOMECLATURA CATASTRAL	SECCION G	MACIZO 39	PARCELA 05	PLANO 2/2
-----------------------	--------------	--------------	---------------	--------------

PLANO DE: **CONFORME A OBRA**  
 USO PREDOMINANTE: **VIVIENDA BIFAMILIAR**  
 PROPIEDAD DE:



NOMECLATURA CATASTRAL	SECCION G	MACIZO 39	PARCELA 05	PLANO 2/2
-----------------------	--------------	--------------	---------------	--------------

PLANO DE: **CONFORME A OBRA**  
USO PREDOMINANTE: **VIVIENDA BIFAMILIAR**



PROPIEDAD DE:  
**ARAQUE, ANA GUILLERMINA**

DOMICILIO LEGAL: BAHIA BROWN N° 4241 - Ushuaia

PLANO DE: **ARQUITECTURA: PLANTAS - CORTES - VISTAS**

ESCALA: **1:100**

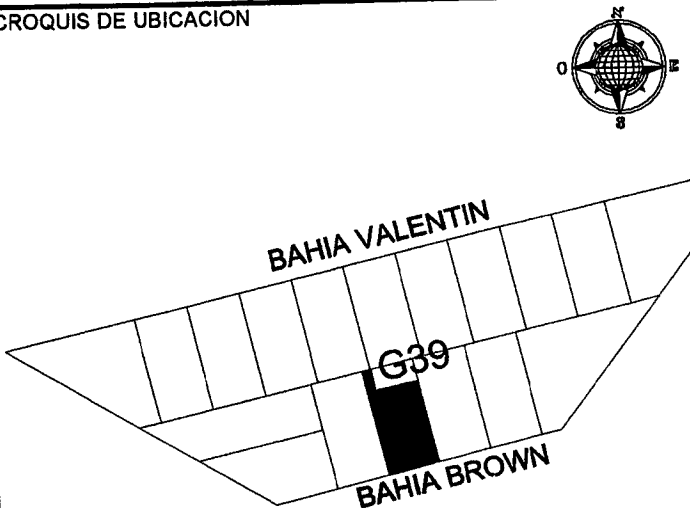
ZONIFICACION:  
**R3**

D.U.: 150 hab / ha  
D.N.: 300 hab / ha  
FOS REQ.: 0.50  
FOT REQ.: 0.80  
FOS PROY.: 0.49  
FOT PROY.: 0.74

PROPIETARIO  
Nombre y Apellido: **ARAQUE, ANA GUILLERMINA**

Firma:   
Domicilio: BAHIA BROWN N° 4241

CROQUIS DE UBICACION



DIRECTOR DE PROYECTO  
Nombre y Apellido: **ARQ. RODOLFO ROJAS**

Firma:   
Mat. Prof. N°: 187 - R.P.C. N°: 397  
Domicilio: B° Intevu 14 - Casa N° 56 | Ushuaia

DIRECTOR DE OBRA  
Nombre y Apellido: **ARQ. RODOLFO ROJAS**

Firma:   
Mat. Prof. N°: 187 - R.P.C. N°: 397  
Domicilio: B° Intevu 14 - Casa N° 56 | Ushuaia

CUADRO DE SUPERFICIES:

SUPERFICIE DEL TERRENO:	360.14 m2
SUPERFICIE A CONFORMAR:	304.25 m2
SUPERFICIE LIBRE:	160.72 m2

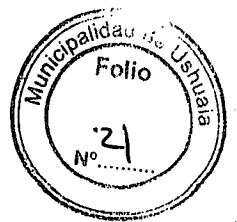
CONSTRUCTOR  
Nombre y Apellido: **ARQ. RODOLFO ROJAS**

Firma:   
Mat. Prof. N°: 187 - R.P.C. N°: 397  
Domicilio: B° Intevu 14 - Casa N° 56 | Ushuaia

La Aprobación de los Planos no exime de la obligación de poseer Permiso de Habitación.-



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



"2018 – Año de los 44 Héroes del Submarino ARA San Juan".

DU – 2458/2018

Ref.: G – 39 - 05.

Sr. Director:  
D.G.D.U.A. y O.T.  
Arq. Gabriel Palacios.

Me dirijo a Usted con relación al Expediente DU – 2458/2018 mediante el cual el Arquitecto Rodolfo Rojas, solicita a través de la Nota registrada N° 1398/2018 (obrante a foja 2), que se le exceptúe del cumplimiento de los artículos VI.3.1.1 "Áreas y lado mínimo de locales de segunda categoría", VII.1.2.1.3 "Retiro de Frente Obligatorio en zonificación R3." del Código de Planeamiento Urbano así como a los artículos III.11.1 "Vistas a predios linderos y entre unidades independientes", III.8.3 "iluminación y ventilación de locales de segunda clase y Escaleras principales", y el III.4.3.4. "Limitación de las salientes de fachada" del CE (OM N° 3678), para la parcela identificada en el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia, como Sección G, Macizo 39 Parcela 05, propiedad de la Sra. Guillermina Araque. Dicha parcela se encuentra emplazada en la zonificación R3: Residencial Densidad Baja.

En el lote se construyeron dos viviendas, una ubicada sobre la línea municipal, y la otra en el sector medio del terreno, ambas construidas en dos niveles y con una superficie total aproximada de 304m<sup>2</sup>, el terreno posee fuerte pendiente ascendente hacia el contra-frente (ver planos obrantes a foja 19 y 20).

En la memoria presentada por el profesional (obrante a fojas 5 a 13) el profesional nos indica en referencia al art. III.11.1 que: ...*"Se informa que entre el inmueble de la referencia y el predio lindero a que hace alusión la observación, existe una diferencia de nivel de 4m aproximadamente; lo que se visualiza desde las ventanas de los locales N° 2 y 3, es el perfil del suelo con pendiente. De esta manera no existe en la práctica una invasión visual hacia la vivienda lindera"*, hecho que se observa en la fotografía N°1, (obrante a foja 8 del presente expediente). Cabe destacar que dichas ventanas se encuentran a 2.19m de la línea divisoria del

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

dice: ...*"La norma establece una dimensión no inferior a 1.5m, mientras que el local*

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



predio. En referencia al art. III.8 indica que: *"Entiendo que las dimensiones de las ventanas de los locales 2 y 3 supera a la superficie requerida en la reglamentación para locales de segunda clase. Además, ventilan a un Patio Auxiliar con una superficie superior a la establecida por el art. V.2.3 (CPU)".* Aunque referido a esto, el patio citado por el profesional cumple con la superficie, pero no con el lado mínimo, siendo este de solo de 2.19m, menor a los 3m requeridos por el mismo artículo citado por el profesional. En lo referente al retiro frontal obligatorio (art. VII.1.2.1.3 CPU) *"...oportunamente se gestionó y la Dirección de Obras Privadas aprobó el Proyecto de Modificación de Obras en Ejecución y Ampliación Sin Retiro Obligatorio amparados en el art. V.3.7.a del Código de Planeamiento Urbano...Ello a los fines de evitar tener que hacer una estructura desproporcionada (producto de la pendiente) en relación a la superficie a ampliar..."*"En esta oportunidad la misma Dirección de Obras Privadas modificó su criterio y, por el hecho de haberse incrementado la superficie de diseño, interpretó que no corresponde la aplicación de tal artículo de excepción..."*"A mi entender, le sigue correspondiendo el beneficio argumentado en aquella oportunidad, ya que por un lado, la norma no impone un límite de superficies o proporciones a proyectar, para que pueda ser aplicada".* En lo referente al artículo III.4.3.4 (OM N° 3678) el profesional dice: *"...la citada norma se refiere a la prohibición de ejecutar "cuerpos salientes" de más de 30cm por fuera de la línea municipal. En este caso, debido a un error de interpretación del personal que ejecutó los trabajos, se realizó el techo con una prolongación que, junto con la canaleta supera la dimensión límite que establece la ordenanza (30cm). No obstante, la extensión del techo propiamente dicho es de 30.6cm aproximadamente, quedando la canaleta fuera de la cota máxima permitida".* En este caso se entiende que no es un cuerpo saliente, pero la norma también habla de aleros, situación singular ya que en los planos observados como que no cumplen, se realizó una medición con escalímetro, indicando que el alero sobrevuela sobre la línea municipal en 1m, ver plano observado a foja 165 del exp. DOP N° 60/2007 (copia obrante a foja 8 y 9). Para finalizar en lo referente al artículo VI.3.1.1 del CPU el profesional dice: *"...La norma establece una dimensión no inferior a 1.5m, mientras que el local*



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



"2018 – Año de los 44 Héroes del Submarino ARA San Juan".

presenta una cota de 1.46m existiendo una diferencia de 4cm. No obstante, la diferencia no resulta significativa (2.6%) y no obstaculiza funcionalmente ni en sus condiciones de habitabilidad el uso del local lavadero". Esta situación podría haberse obviado al invocar el artículo V.9 tolerancias del CPU.


Este departamento otra vez es rehén de los errores de los profesionales, teniendo que aceptar cambios de criterios o diferentes interpretaciones de la norma, en este caso sobre el art. V.3.7.a, y habiendo observado que la obra se ejecutó sin el permiso correspondiente (modificación de obra en ejecución), luego de haberse enterado que debía hacer una modificación sustancial en la ejecución de la vivienda, modificando las condiciones primigenias del suelo y el proyecto, por lo tanto en este sentido **NO** se avala el pedido de excepción relativo al art. VII.1.2.1.3 – Retiro Frontal, del CPU.

En cuanto al art. III.4.3.4 del CE (OM N° 3678) "Limitación de las salientes de fachada", se entiende que la medida de 30.6cm en el alero, puede tratarse de un error involuntario en la obra, y no constituye una ventaja sobre la habitabilidad de la vivienda. Referente al art. VI.3.1.1 del CPU que norma sobre "áreas y lado mínimo de locales de segunda categoría", este se subsana invocando el artículo VI.9 Tolerancias del CPU, ya que se encuentra por debajo del 5%.

En lo referente a las vistas a predio lindero de los locales 2 y 3, así como el requerimiento de ventilación de estos, este departamento entiende que se debe solicitar al propietario y profesional que se coloquen vidrios translucidos NO transparentes y a que se ejecute un conducto de ventilación a los cuatro (4) vientos en ambos locales.

Por lo expuesto, se eleva el presente informe para su consideración, a los efectos de remitir las actuaciones al Consejo de Planeamiento Urbano, y posterior giro al Concejo Deliberante para su evaluación.

INFORME Depto. E y N. N° 15/2018  
Ushuaia, 30 de mayo de 2018.

  
Arq. Díaz Colodrero, Ignacio R.  
Depto. Estudios y Normas  
Dirección de Urbanismo  
Municipalidad de Ushuaia

Sr Director:

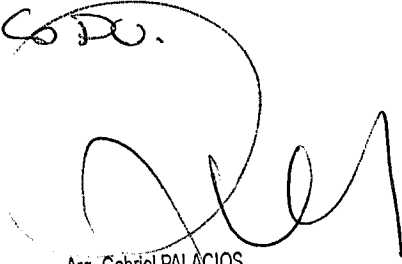
Remito a Usted Informe del Depto de E y N  
Nº 15/2018 y Proyecto de Ordenanza, a los fines de  
que sea tratado en el Consejo de Planeamiento Urbano,  
para su posterior giro al Consejo Deliberante.



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

04/06/18.

Se remite a la Secretaría de  
Habitat y Ordenamiento Territorial A/C.  
para su tratamiento en COPU.




Arq. Gabriel PALACIOS  
Dir. Gral. Desarrollo Urbano Amb. y Ord. Territorial  
Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial  
Municipalidad de Ushuaia

06/06/18

- Depto COPU.

Incorporar como tema a tratar  
en próxima reunión

06/07/18:



Dra. Gabriela MUJICA SICCARDI  
Secretaría de Planificación e  
Inversión Pública  
S.P. e I.P.  
Municipalidad de Ushuaia

A/C



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

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

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

"2018-Año de los 44 Héroes del Submarino ARA San Juan"



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

### Acta N°196

**Fecha de sesión:** 13 de julio de 2018. **Lugar:** Municipalidad de Ushuaia.

#### Orden del día:

**TEMA 1 - Expediente DU-6637-2015:** "C-39-2 - CIRCULO OFICIALES DE MAR - s/ Indicadores Urbanísticos".

#### **Consideraciones previas:**

La Arq. Natalia Zoratto solicita hacer uso del Art. V.4.2. Inciso c, del C.P.U, para el edificio ubicado en la parcela denominada en el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia como Sección C, Macizo 39, Parcela 2. El pedido se debe según lo informado por la profesional, a que por falta de espacio en otro sector del edificio y algunas normativas vigentes de Camuzzi, tuvo que ejecutar salas de máquinas en el último nivel.

**Propuesta:** Se da curso a lo solicitado, girando el expediente a la Dirección de Obras Privadas, a los fines de poder continuar con el trámite.

**Convalidan:** Los presentes.

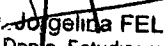
**TEMA 2 - Expediente DU-2292-2018:** "I-65A-2 - UNTDF - Turbina eólica - Arq. Diego A. Pérez s/ solicitud de evaluación de Guía de Aviso de Proyecto, según Ordenanza Municipal N°4124".

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



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

**ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL**

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

"2018-Año de los 44 Héroes del Submarino ARA San Juan"



**Consideraciones previas:** Se solicita autorización de uso para la instalación de un "Aerogenerador", a localizarse en la parcela denominada en el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia como Sección I, Macizo 65A, Parcela 2.

**Propuesta:** Dar curso al proyecto de Ordenanza propuesto.

**Convalidan:** Los presentes.

**TEMA 3 - Expediente DU-1156-2018:** "K-1G-10 - GUZMAN - s/ superficie mínima de parcela, retiro frontal y acceso desde pasaje peatonal".

**Consideraciones previas:** Se solicita excepción al Art.III.3.3.5, del C.P.U, Retiro Frontal: 1,50 m, a la parcela denominada en el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia como Sección K, Macizo 1G, Parcela 10, cuya construcción está ubicada sobre el Pasaje Peatonal Córdoba.

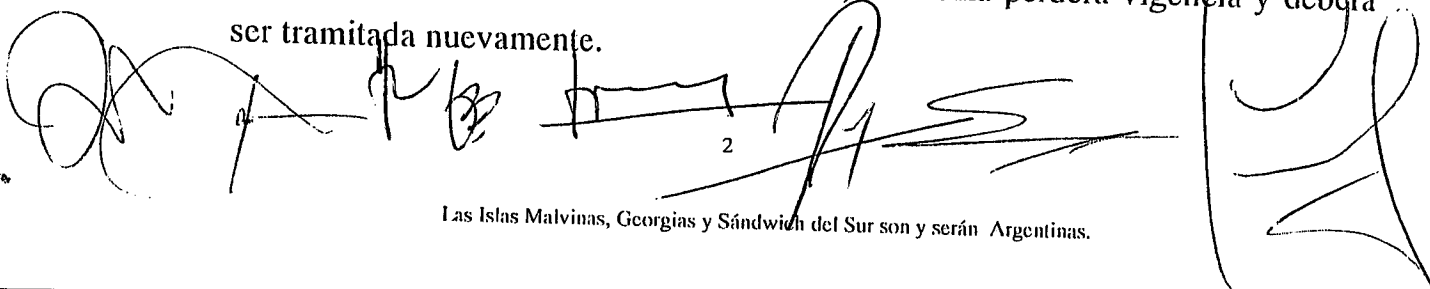
**Propuesta:** No dar lugar a la solicitud.

**Convalidan:** Los presentes.

**TEMA 4 - Expediente DU-3343-2014:** "C-77A-24 - ASOCIACIÓN TEATRO DEL HAIN - s/ estacionamiento - MMO Moreno, Alberto".

**Consideraciones previas:** Se solicita dar continuidad al trámite de excepción tratado en la Reunión Ordinaria del Consejo de Planeamiento Urbano de fecha 08/05/2014, con respecto al pedido de excepción a los Artículos VIII.IV.3. y VIII.I.1.3., del C.P.U, referido a los módulos de estacionamiento, para la parcela denominada en el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia como Sección C, Macizo 77A, Parcela 24.

**Propuesta:** Dar lugar a la solicitud. Se sugiere incorporar al proyecto de Ordenanza que la excepción quedará condicionada también, a la no denuncia de los vecinos. En caso de existir las mismas, la misma perderá vigencia y deberá ser tramitada nuevamente.



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



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

Arq.   
Vargelina FELCARO  
"2018-Año de la Dep. de Estudios y Normas"  
Dirección de Urbanismo  
Municipalidad de Ushuaia



**Convalidan:** Los presentes.

**TEMA 5 - Expediente DU-7089-2016:** "J-70-2 - MUÑOZ VERA - s/ retiros.  
Prof: M.M.O. Juan M. Velez".

**Consideraciones previas:** Se solicita excepción a los Artículos V.3.2 "Retiro de frente obligatorio", del C.P.U. y al inciso II "Retiro frontal 3 m, del Anexo II de la Ordenanza Municipal N°4720, para la parcela denominada en el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia como Sección J, Macizo 70, Parcela 2.

**Propuesta:** No dar curso a lo solicitado.

**Convalidan:** Los presentes.

**TEMA 6 - Expediente DU-2458-2018:** "G-39-5 - ARAQUE, GUILLERMINA s/ C.E - C.P.U y Ord. 3678".

**Consideraciones previas:** Se solicita excepción al Artículo VII.1.2.1.3., Retiro frontal, del C.P.U, y al Artículo III.11.1. Vistas a predios linderos y entre unidades independientes y III.8.3. Iluminación y ventilación de locales de segunda clase y escaleras principales, a la parcela identificada en el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia como Sección G, Macizo 39, Parcela 5.

**Propuesta:** No dar curso a lo solicitado.

**Convalidan:** Los presentes.

**TEMA 7 - Expediente DU-2465-2018:** "O-5G-16 - PUCHETA - GALLARDO - s/ retiro contrafrontal".

**Consideraciones previas:** Se solicita excepción al Artículo V.2.1.1. Medidas de locales de primera y tercera categoría en vivienda permanente, del C.P.U, y a los Artículos III.11.1. Vistas a predios linderos en unidades independientes y III.8. Iluminación y ventilación natural de locales, del C.E, así como al indicador del

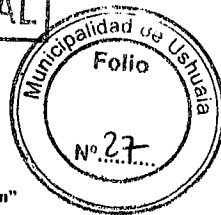


Provincia de Tierra del Fuego  
Antártida, e Islas del Atlántico Sur  
República Argentina  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA  
Consejo de Planeamiento Urbano

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

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

"2018-Año de los 44 Héroes del Submarino ARA San Juan"



retiro Contra-frontal de la Ordenanza Municipal N°3705, para la parcela identificada en el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia como Sección O, Macizo 5g, Parcela 16.

**Propuesta:** Dar curso al proyecto de Ordenanza propuesto.

**Convalidan:** Los presentes.

**TEMA 8 - Expediente DU-2700-2018:** "U-1-10b - MARTINEZ - FANK - s/ uso: Depósito".

**Consideraciones previas:** Se solicita autorización para el Uso no consignado "Depósito y Secadero de madera" para el edificio denominado "Depósito", ubicado en la parcela identificada en el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia como Sección U, Macizo 1, Parcela 10b.

**Propuesta:** Dar curso al proyecto de Ordenanza propuesto.

**Convalidan:** Los presentes.

**TEMA 9 - Expediente DU-4170-2018:** "D-68A-25 - ARCE-JURADO - s/ retiro frontal".

**Consideraciones previas:** Se solicita excepción al Artículo V.3.2. Retiro de Frente Obligatorio y VII.1.2.1.2. R2: Residencial Densidad Media/Baja – Retiro Frontal: 3,00, ambos del C.P.U., a la parcela denominada en el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia como Sección D, Macizo 68A, Parcela 25.

**Propuesta:** No dar lugar a la solicitud. Se sugiere la reubicación del tanque de agua.

**Convalidan:** Los presentes.

**TEMA 10 - Expediente DU-1157-2018:** "A-62-14 - NAVA s/ C.P.U - Uso Depósito".

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



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

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

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



"2018-Año de los 44 Héroes del Submarino ARA San Juan"

**Consideraciones previas:** Se solicita autorizar el uso No Consignado en el C.P.U. "Depósito sin punto de venta", a la parcela denominada en el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia como Sección A, Macizo 62, parcela 14.

**Propuesta:** Dar curso al proyecto de Ordenanza propuesto.

**Convalidan:** Los presentes.

**TEMA 11 - Expediente DU-4725-2018:** "H-17-1Rem - Mun. Ush - s/ desafectar E.V. para afectarse al uso deportivo, en el marco del convenio con la FE.U.FUT.SAL".

**Consideraciones previas:** Se solicita la desafectación del uso público al espacio verde identificado en el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia, como Sección H, macizo 17, parcela 1 Rem, para ser incorporado al uso deportivo cubierto, quedando zonificado como PE. Proyectos Especiales. Se deroga el Convenio N°4664, suscripto entre la Municipalidad de Ushuaia y la Federación Ushuaiense de Fútbol de Salón, ratificado por Ordenanza Municipal N°3735, quedando condicionado todo lo anterior a la firma de un nuevo convenio.

**Propuesta:** Dar curso al proyecto de Ordenanza propuesto.

**Convalidan:** Los presentes.

**TEMA 12 - Expediente DU-4711-2018:** "S-A1 / Andorra - Mun. Ush s/ indicadores urbanísticos p/ el sector asignado a la UEJN por D.M. 1548/17".

**Consideraciones previas:** Se solicita la readecuación de Indicadores Urbanísticos para la fracción identificada provisoriamente como sección S - Sector A1 ( a ser incorporada a la Sección O del Valle de Andorra).

**Propuesta:** Dar curso al proyecto de Decreto.

**Convalidan:** Los presentes.

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



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

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

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



"2018-Año de los 44 Héroes del Submarino ARA San Juan"

**TEMA 13 - Expediente DU-4700-2018:** "B-101-13 - L.A.L.C.E.C - s / estacionamiento".

**Consideraciones previas:** Se solicita excepción al Artículo VIII Tabla de usos. VII. inciso 7.1, del C.P.U. "Consultorio externos. Centro o servicio médico u odontológico. Consultorio médico, odontológico o veterinario. Dispensario, primeros auxilios", para la parcela identificada en el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia, como Sección B, Macizo 101, Parcela 13.

**Propuesta:** Dar curso al proyecto de Ordenanza propuesto.

**Convalidan:** Los presentes.

**TEMA 14 - Expediente DU-1473-2017:** "I-61A-1 – ARMADA ARGENTINA – s/desafectación de espacio verde".

**Consideraciones previas:** Se propone la regularización de una porción de tierras cuyo uso actual es la Av. Hipólito Yrigoyen, rotonda del Cadic y continuación de la calle Intendente Ing. Jorge Garramuño.

**Propuesta:** Dar curso al proyecto de Ordenanza propuesto.

**Convalidan:** Los presentes.

SE INCORPORAN SOBRE TABLAS LOS SIGUIENTES TEMAS:

**TEMA 15 - Expediente DU-5237-2018:** "A - 69 - 8g – BANCO DE TIERRA DEL FUEGO s/ FOS – Art. VII.1.2.2.2. Zonificación CE1: Central Microcentro, del C.P.U."

**Consideraciones previas:** Se solicita la excepción al cumplimiento del Artículo VII.1.2.2.2. del C.P.U, Indicadores Urbanísticos zonificación CE1: Central Microcentro – FOS 0,80 para los pisos restantes, para la parcela identificada en

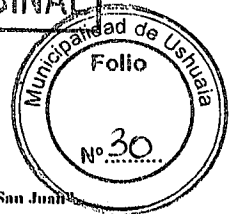
Las Islas Malvinas, Georgias y Sándwich del Sur son y serán Argentinas.



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

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

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



"2018-Año de los 44 Héroes del Submarino ARA San Juan"

el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia, como Sección A, Macizo 69, Parcela 8g.

**Propuesta:** Dar curso al proyecto de Ordenanza propuesto.

**Convalidan:** Los presentes.

**TEMA 16 - Expediente DA-4514-2018:** "F-114-1a / F-119-1 – Barrio 11 de Noviembre s/ Indicadores Urbanísticos – Reordenamiento Urbano."

**Consideraciones previas:** Se tramitan los Indicadores urbanísticos de aplicación para el proyecto denominado "Reordenamiento Urbano – Barrio 11 de Noviembre.

**Propuesta:** Dar curso al proyecto de Decreto propuesto.

**Convalidan:** Los presentes.

**TEMA 17 - Expediente DA-5388-2018:** "C-12-12 s/ Autorización de emplazamiento sub-estación transformadora EDIFICIO AMUNDSEN- Geiler Guillermo Adolfo – Fideicomiso Amundsen."

**Consideraciones previas:** Se solicita autorización para emplazar una subestación transformadora compacta, para el suministro de energía eléctrica al edificio implantado en la parcela identificada en el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia, como Sección C, Macizo 12, Parcela 12. El solicitante propone localizarla en una porción del espacio público, identificado en el catastro como parcela 8 (remanente), del mismo macizo (Paseo del Centenario).

**Propuesta:** Dar curso al proyecto de Ordenanza.

**Convalidan:** Los presentes.

7

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

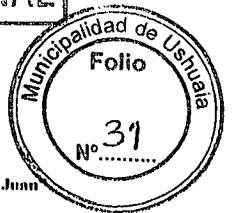


Provincia de Tierra del Fuego  
Antártida, e Islas del Atlántico Sur  
República Argentina  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA  
Consejo de Planeamiento Urbano

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

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

"2018-Año de los 44 Héroes del Submarino ARA San Juan"



**TEMA 18 - Expediente DU-4286-2018:** "F-91A-1 Mun. Ush. s/ desafectar Pasaje Peatonal y fracción de E.V. para afectarse al uso residencial y a un nuevo Pasaje Peatonal, en el marco del ordenamiento definitivo del sector".

**Consideraciones previas:** En el marco del proceso de ordenamiento y regularización de los barrios informales establecido mediante O.M. 5398, se elaboró, en consenso con el vecino habitante, una propuesta de ordenamiento del macizo F-91A-1, resultando viable para la pronta regularización.

**Propuesta:** Dar curso al proyecto de Ordenanza.

**Convalidan:** Los presentes.

**TEMA 19 - Expediente DU-4275-2018:** "O-2 y 2A. Mun Ush. s/desafectar fracción de Espacio Público para afectarse al uso residencial y viceversa, a los efectos del ordenamiento definitivo del sector.

**Consideraciones previas:** En el marco del proceso de ordenamiento y regularización de los barrios informales establecido mediante O.M. 5398, se elaboró, en consenso con los vecinos habitantes, una propuesta de ordenamiento de los macizos O-2 y 2A, resultando viable para la pronta regularización.

**Propuesta:** Dar curso al proyecto de Ordenanza.

**Convalidan:** Los presentes.

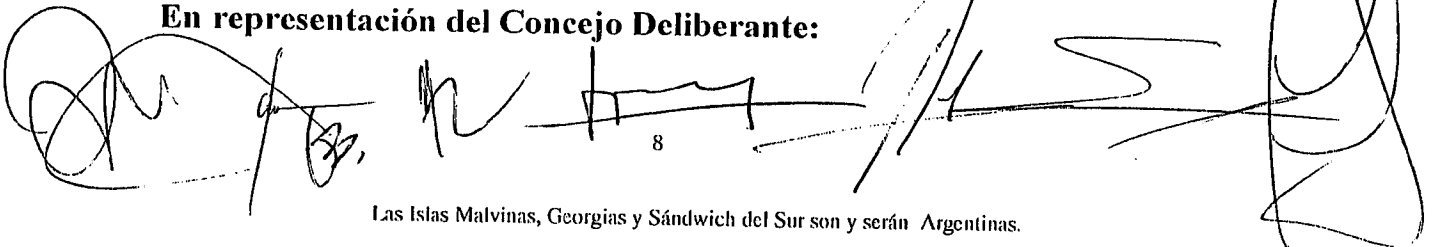
**Coordinación:** Dra. Gabriela MUÑIZ SICCARDI.

**Asistencia:** Arq. Jorgelina FELCARO.

**En representación del Departamento Ejecutivo:**

PALACIOS, Gabriel; LOBO, Máximo; DIAZ COLODRERO, Ignacio,  
BENAVENTE, Guillermo; FELCARO, Jorgelina.

**En representación del Concejo Deliberante:**



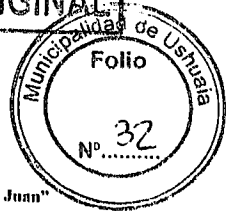
Las Islas Malvinas, Georgias y Sándwich del Sur son y serán Argentinas.



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


**ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL**

Arq. Jorgelina FELCARO  
 Jefa Depto. Estudios y Normas  
 Dirección de Urbanismo  
 Municipalidad de Ushuaia  
 "2018-Año de los 44 Héroes del Submarino ARA San Juan"





**ORDOÑEZ, Rodolfo; BARRANTES, Guillermo.**

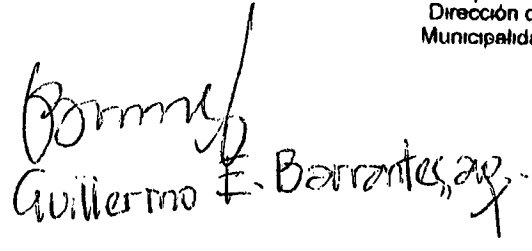
USHUAIA, 13 de JULIO de 2018.-

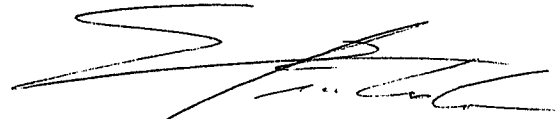
  
 Arq. Gabriel PALACIOS  
 Dir. Gral. Desarrollo Urbano Amb. y Ord. Territorial  
 Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial


Arq. Guillermo Raúl BENAVENTE...  
 Director de Análisis e Información Territorial  
 MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

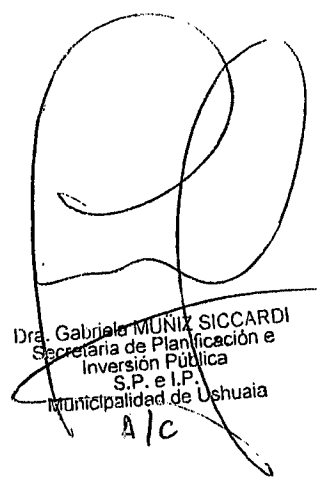
  
 Arq. Jorgelina FELCARO  
 Jefa Depto. Estudios y Normas  
 Dirección de Urbanismo  
 Municipalidad de Ushuaia

  
 Arq. Díaz Cotodrero, Ignacio R.  
 Depto. Estudios y Normas  
 Dirección de Urbanismo  
 Municipalidad de Ushuaia

  
 Guillermo E. Barrantes, arq.

  
 Lic. Maximo LOBO  
 Director de Desarrollo Territorial  
 de Hábitat y Ord. Territorial  
 Municipalidad de Ushuaia

  
 Arq. Rodolfo Ordoñez

  
 Dra. Gabriela MUNIZ SICCARDI  
 Secretaria de Planificación e  
 Inversión Pública  
 S.P. e I.P.  
 Municipalidad de Ushuaia  
 A/c



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



"2018- Año de los 44 Héroos del Submarino ARA SAN JUAN"

NOTA N.º 23 /2018.-  
LETRA: Co.P.U.

USHUAIA, 20 JUL. 2018

SEÑOR INTENDENTE:

Tengo el agrado de dirigirme a Usted, a los efectos de remitir adjunto el Expte. DU-2458-2018: "G-39-5 - ARAQUE, GUILLERMINA s/ C.E - C.P.U y Ord. 3678", en el cual se incorporó lo resuelto por el Co.P.U. (Consejo de Planeamiento Urbano) según Acta 196, en sesión ordinaria de fecha 13 de julio de 2018.

Por lo expuesto se adjunta Proyecto de Nota para su conocimiento y posterior giro de las actuaciones mencionadas al Concejo Deliberante.

Dra. Gabriela MUÑIZ SICCARI  
Secretaría de Planeación e  
Inversión Pública  
S.P. e I.P.  
Municipalidad de Ushuaia

A/C