



Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Ushuaia

20/2012

CONCEJO DELIBERANTE  
DE LA CIUDAD DE USHUAIA  
Minuta de comunicación

En mi carácter de presidente del Concejo Deliberante y por mandato de los señores concejales, tengo el agrado de dirigirme al señor intendente municipal, don Walter Vuoto, con relación al Asuntos N° 396/2016 vinculado al Asunto N° 407/2014 mediante el cual se remite Expediente DU-10526-2013 referente a pedido de excepción al Código de Planeamiento Urbano sobre FOT y Altura Máxima (Paseo Comercial Pretto), nomenclatura J-1000-2rr, (futura J-111-22).

En tal sentido, le remito a usted copia del asunto de referencia a los efectos del análisis de los mismos por parte de las áreas técnicas que estime corresponder y el posterior envío de los respectivos informes al Consejo de Planeamiento Urbano (CoPU).

Sin otro particular, saludo con mi más atenta consideración

MINUTA DE COMUNICACIÓN CD N° 58 /2016.-  
DADA EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 27/04/2016.-

co

E. Alejandro BEROLA  
Secretario  
Concejo Deliberante de Ushuaia

Juan Carlos PINO  
Presidente  
Concejo Deliberante de Ushuaia



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

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

NOTA Nº: 082 /2014  
LETRA: MUN. U.

USHUAIA, 25 ABR 2014

SEÑOR PRESIDENTE :

Me dirijo a Ud., a efectos de elevar lo actuado por el Consejo de Planeamiento Urbano (Co.P.U.), en sesión ordinaria de fecha 20 de marzo de 2014, en el marco del expediente DU-10526-2013-"J-1000-2rr - (futura J-111-22) PRETTO s/FOT y Altura Máxima (paseo comercial) Profesional: Arq. Piccone, Hugo - RPC. 308".

En tal sentido, para mayor información se adjunta a la presente el Expediente mencionado anteriormente, con Informe Dpto. E y N.º 06/2014 de la Dirección de Urbanismo y Acta N.º 161 del Co.P.U. de fecha 20 de marzo de 2014, para su tratamiento.

Sin otro particular le saluda atentamente.

CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA MESA DE ENTRADA LEGISLATIVA ASUNTOS INGRESADOS	
Fecha:	28/04/14 Hs. 12:00
Numero:	407 Fojas: 44
Expte. Nº	
Girado:	<i>[Handwritten Signature]</i>
Recbido:	<i>[Handwritten Signature]</i>

*[Handwritten Signature]*  
Federico SCIURANO  
INTENDENTE  
Municipalidad de Ushuaia

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



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



NOTA N° 128 /2013  
Letra: Dpto. Asist. Tec. Adm.

Ushuaia, 10 de diciembre de 2013

Se realiza la apertura del expediente administrativo **DU-10526/2013**, de acuerdo al siguiente detalle:

INICIADOR:

Dirección de Urbanismo – SSP y PU


TEMA:

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

ASUNTO:

J-1000-02π (futura J-111-22) PRETO s/ FOT y Altura Máxima (paseo comercial).

Profesional: Arq. Piccone, Hugo – RPC 308.

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





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

MUNICIPALIDAD DE USHUAIA
NOTARÍA PÚBLICA
NOTARÍA PÚBLICA 07638
FECHA 04/12/13 FORA 1090
RECIBIDO POR Rodrygo



DISPOSICIÓN D.U. Nº 01 / 2007

ANEXO II

PLANILLA DE PEDIDO DE EXCEPCION

Sr. Director de URBANISMO:

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

UBICACION DE LA OBRA	CALLE: DE LA ESTANCIA Nº 2455
PROPIETARIO:	LUCIANO PRETO Y CIA S.C.C.
OCUPANTE:	
PROFESIONAL ACTUANTE:	DR. HUGO J. PICCONE R.P.C.Nº
NOMENCLATURA CATASTRAL:	2-III-22 (ex. 2-100-202)
ZONIFICACION:	R3
Nº DE EXPEDIENTE DE OBRA:	385/2012
ARTICULOS DEL CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO A LOS QUE SE SOLICITA LA EXCEPCION:	ZONIF. CORREDOR COMERCIAL FOT. Y ALTURA en R3
ARTICULOS DEL CODIGO DE EDIFICACION A LOS QUE SE SOLICITA LA EXCEPCION:	
Nº DE ORDENANZA A LA CUAL SE SOLICITA EXCEPCION:	

**LUCIANO PRETO Y CIA S.C.C.**  
 CUIT 30.720.1148  
 AV. MALVINAS ARGENTINAS 120  
 RUGGERO PRETO  
 SOCIO GERENTE

FIRMA DEL PROPIETARIO

**PICCONE HUGO JUAN**  
 ARQUITECTO  
 MAT. PROF. 43  
 MAT. MUN. 308

FIRMA DEL PROFESIONAL O TECNICO RESPONSABLE

FECHA: 03-12-13

58 - 6/46



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA  
Dirección General de Rentas  
Provincia de Tierra del Fuego  
Antártida e Islas del Atlántico Sur  
CUIT 30-54668281-7

2013-AÑO DEL BICEN

CONTADO INMOBILIARIO

1. DE 1813



Titular  
LUCIANO PRETO Y CIA. S.C.C.(39)(A-43)

Vencimiento  
04/12/2013

Domicilio Postal  
MALVINAS ARGENTINAS 120 CP 9410

Identificación  
NctrL:J 31000 0002RR

Contribuyente  
LUCIANO PRETO Y CIA. S.C.C.(39)

Domicilio Real

SEC. J MZO. 1000 S/N CP 9410

Padrón

Concepto de Pago

Deuda

Número Recibo

Fecha de Emisión

Prox. Venc

PDRN: D-00010590

Ejer: 0000007463/2013

111301000000007463001

04/12/2013

10/03/2014

Concepto

Importe

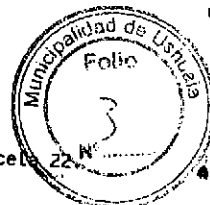
Detalle | Mensaje

Om 3501 Anexo II Art 1 Inc v)

500,00

INCLUYE

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



corresponde a seccion J Macizo 111 Parcela 22

TOTAL

\$500.00

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

Link Pagos: Cod=29460010590, desde [www.linkpagos.com.ar](http://www.linkpagos.com.ar) Y cajeros Link, Las 24hs todos los días.

# CERCA TUYO

VISITÁ LA NUEVA PÁGINA WEB MUNICIPAL  
[www.ushuaia.gob.ar](http://www.ushuaia.gob.ar)  
Podés hacer trámites e informarte online.  
Estamos a la vanguardia de las ciudades del país.



Ushuaia, 03 de Diciembre de 2013

**Sr. Secretario de Desarrollo y Gestión Urbana  
JORGE MARCELO CÓFRESES**

**REF. J-111-22**  
(Anteriormente J-1000-2RR)  
**Exp. 385/2012**

Por la presente, en mi carácter de propietario / apoderado de la parcela en referencia solicito se otorgue a modo de excepción, y solo para la parcela en cuestión, los indicadores que corresponden a la codificación de Corredor Comercial que prevé el Código de Planeamiento Urbano / Ordenanza Municipal N°2922/2005 - Decreto Municipal 1037/2005 con además, un incremento en la altura máxima y plano limite. Proponiendo así para la parcela un FOT de 2,3, FOS 0,8 y una altura máxima y plano limite de 21m.

Se propone tener en cuenta las características actuales de la zona y poner en contexto la nueva urbanización denominada Ribera del Pipo, de la cual esta parcela forma parte. Respecto a esto se adjunta MEMORIA DESCRIPTIVA del proyecto.

Por lo que en ella se expone, se entiende que las características de la zona y el proyecto responden a los objetivos y el carácter que prevé el CPU para la zonificación de Corredor Comercial:

*Carácter: "Eje de abastecimiento diario, servicios personales y de equipamiento a los barrios adyacentes. La inserción de los corredores en áreas residenciales permite la implantación del equipamiento administrativo descentralizado, locales comerciales, servicios a terceros necesarios para el desarrollo social y talleres de manufactura a escala familiar".*

*Objetivos generales: "Consolidar un área de uso mixto y promover la radicación de comercios"*

*Propuestas de proyecto: "Programas de apoyo al desarrollo del área, caracterización del área, parquización y mejora de la vía circulatoria"*

El incremento en la altura máxima y plano limite tienen su fundamento en poder seguir destinando buena parte de la superficie de la parcela a retiros para ensanche de veredas y patios con verdes para iluminación y ventilación (aumento del espacio urbano). Se propone que dicho incremento en la altura llegue a los 21m, junto con el plano limite.

Debe considerarse además que existe un acuerdo de no ocupación con superficie cubierta en un sector de la parcela por una invasión del servicio de red de gas, por la cual la parcela no puede ser ocupada en su totalidad. Es por esto que se debe hacer un retiro forzado de la futura edificación, que implica incrementar la densidad en la porción de parcela disponible, con la consecuente necesidad de incrementar la altura actual que prevé el código para la zonificación existente.

Quedo a su disposición ante cualquier requerimiento respecto del tema en cuestión. A la espera de una pronta y favorable respuesta, lo saluda atentamente.

**LUCIANO PRETO y Cía S.C.C.**  
CUIT 30-51591327  
AV. MALVINAS ARGENTINAS 120  
RUGERO PRETO  
SOCIO GERENTE

PROPIETARIO / APODERADO



## MEMORIA DESCRIPTIVA – urbanización Ribera del Pipo

### Características de la urbanización Ribera del Pipo

Se trata de un proyecto de urbanización en propiedad horizontal, con cesión de calles al uso público.

El uso predominante está destinado a vivienda multifamiliar desarrolladas en 4 niveles (PB + 3 pisos) y comercio. El proyecto de viviendas es de siete edificios de perímetro libre, con departamentos de categoría de uno, dos y tres dormitorios, estacionamientos descubiertos y amenities. Los locales comerciales y oficinas estarán ubicados en el paso de compras, en varios niveles con circulación peatonal cubierta y cocheras en subsuelos.

Sobre la superficie total de la urbanización de 34.438,41m<sup>2</sup> hay 14.528,31m<sup>2</sup>, que representan el 42%, cedidos al uso público en forma de espacios verdes, apertura de calle, reserva municipal y reserva fiscal.

Para la selección de la implantación de las edificaciones se tuvo especial cuidado en que las mismas no interfieran con la masa arbórea existente.

### Vinculaciones y accesibilidad de la parcela en cuestión

La parcela se encuentra vinculada por medio de calles principales y secundarias a la trama urbana de la ciudad. Se accede por la calle De la Estancia, que es un vial de importancia dentro de las urbanizaciones del macizo 1000. Tiene buena accesibilidad ya que las pendientes de las calles que circundan las parcelas son aptas para su utilización durante todo el año.

Cabe destacar que la urbanización en su conjunto se encuentra gestionando el asfalto tanto en la calle de la estancia, de la cual es frentista, como el de la nueva calle abierta hacia las parcelas con edificios de vivienda.

### Servicios

La parcela cuenta con todos los servicios necesarios en vereda: energía, gas, agua, cloaca y redes de telefonía / TV.

### Proyecto comercial

Se propone la realización de un paseo de compras con el fin de abastecer las necesidades diarias y cotidianas de la zona. Considerando la rapidez con la que creció este sector de la ciudad y que prácticamente no posee actividades complementarias a la residencial (zonificación R3)

Esta actividad comercial propuesta revalorizaría el sector circundante, generando actividades complementarias como oficinas y comercio, evitando parte del tránsito que se genera hacia el centro de la ciudad cuando los habitantes de la zona buscan acceder a estos servicios.

La ubicación se plantea además, sobre la calle De la Estancia, que es un vial importante en la zona, con gran circulación vehicular y de transporte público. Se encuentra frente al hipermercado La Anónima, actualmente el centro comercial más importante de la zona que actualmente está realizando obras de ampliación, debido a la gran demanda de servicios.



Se debe también considerar que el nuevo paseo de compras prevé estacionamiento subterráneo cubierto, por lo que resuelve la demanda de estacionamiento que este mismo pueda generar con un bajo impacto visual.  
El proyecto está presentado en la Dirección de Obras Privadas de la municipalidad de Ushuaia bajo el número de expediente 385 / 2012

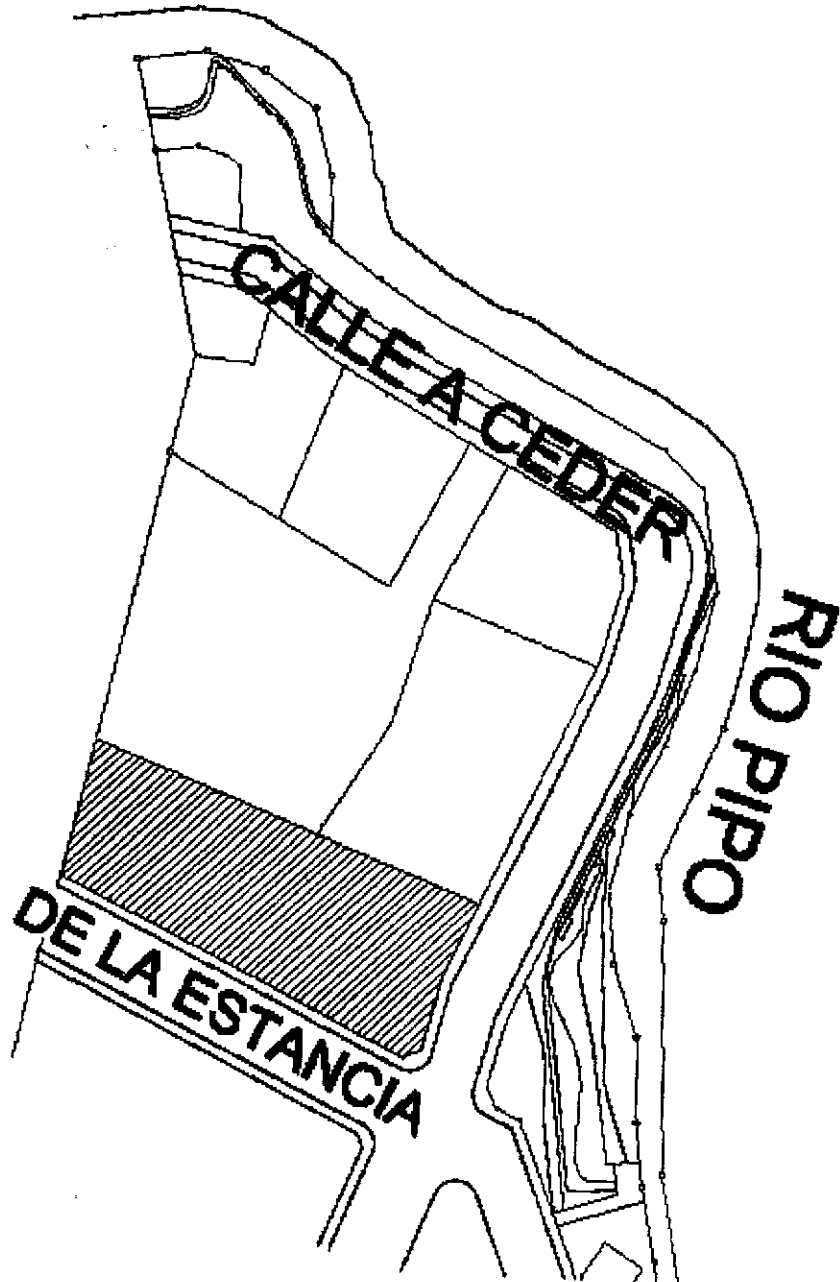
De esta manera todas las actividades a desarrollar dentro de la urbanización Ribera del Pipo apuestan a la revalorización de la zona en particular y la ciudad en general.

**P**  
**PICCONE HUGO JUAN**  
ARQUITECTO  
MAT. PROF. 43  
MAT. MUN. 308  
-----  
DIRECTOR DE PROYECTO

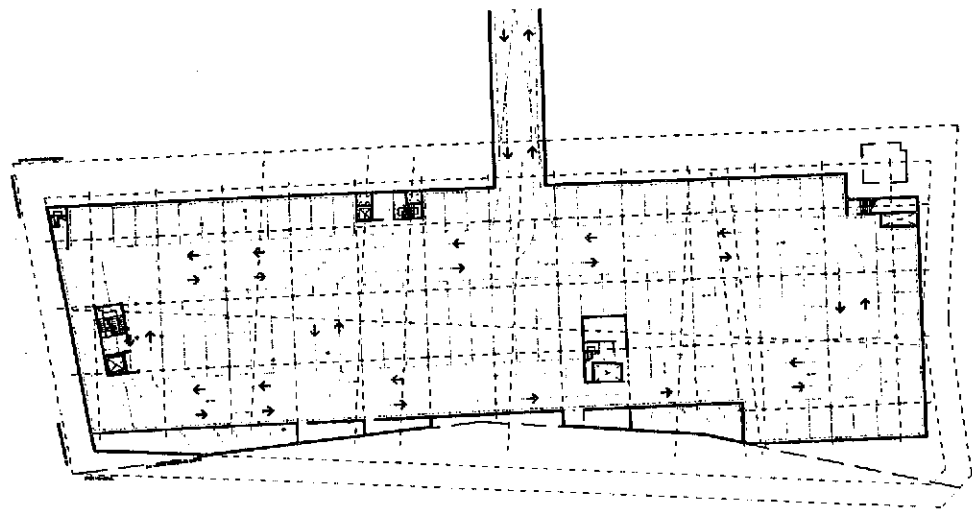
58 - 10/46

407 - 9/45

**CROQUIS DE LA PARCELA**



UBICACION: Calle De la Estancia sin numeración  
NOM. CATASTRAL: Sección J - Macizo 111 - Parcela 22



**PICONE HUGO JUAN**  
ARQUITECTO  
MAT. PROF. 43  
MAT. MUN. 308

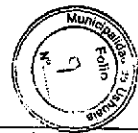
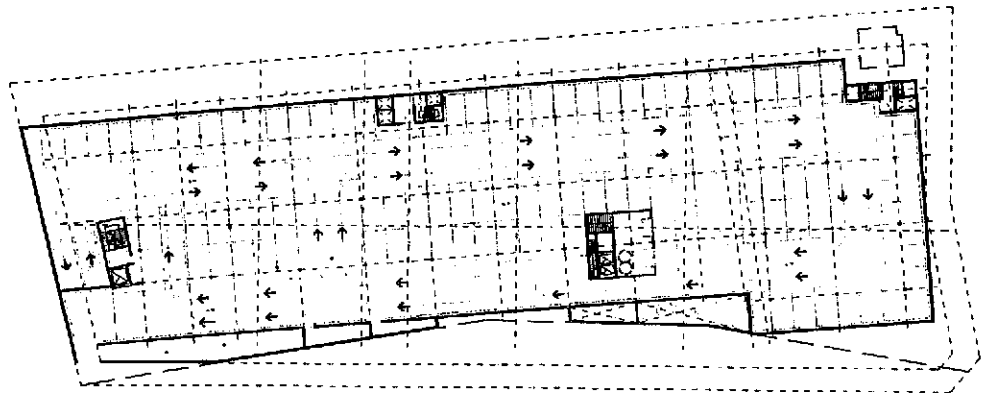
**HABITAR**  
ARQUITECTURA Y DISEÑO

OBRA: Paseo Comercial de la Ribera  
PLANO: Arquitectura - Planta Subsuelo 02  
ESCALA: 1:500

FECHA: 03-12-13

UBICACIÓN: Ribera del Pipo/Ushuaia  
NO APROBADO PARA CONSTRUIR  
TODAS LAS MEDIDAS SE VERIFICARÁN EN OBRA

PLANO  
**A\_01**



PICCONE HUGO JUAN  
ARQUITECTO  
MAT. PROF. 43  
MAT. MUN. 308

**HABITAR**  
ARQUITECTURA Y PROYECCION

OBRA: Paseo Comercial de la Ribera

PLANO: Arquitectura - Planta Subsuelo 01

ESCALA: 1:500

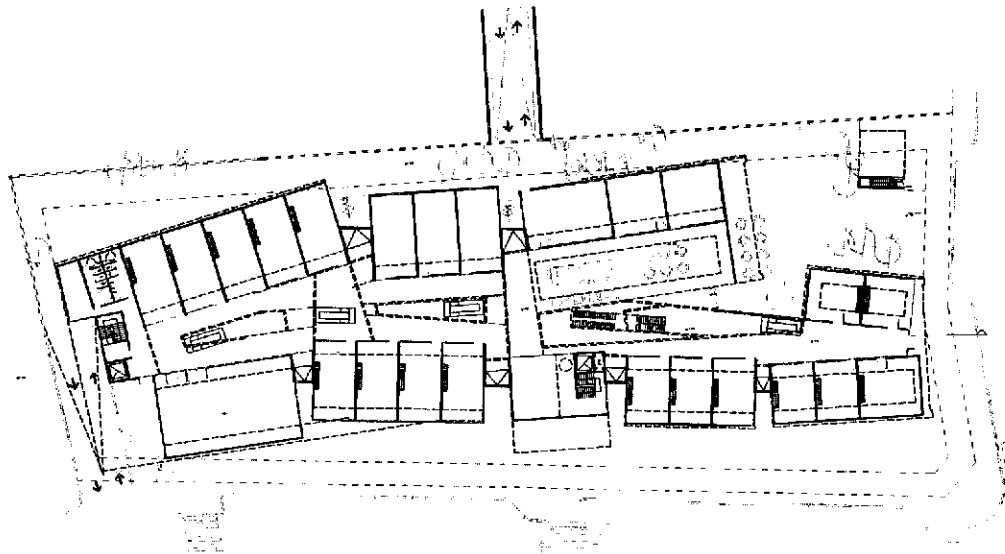
FECHA: 03-12-13


UBICACION: Ribera del Pipo/Ushuaia

NO APROBADO PARA CONSTRUIR  
TODAS LAS MEDIDAS SE VERIFICARAN EN OBRA

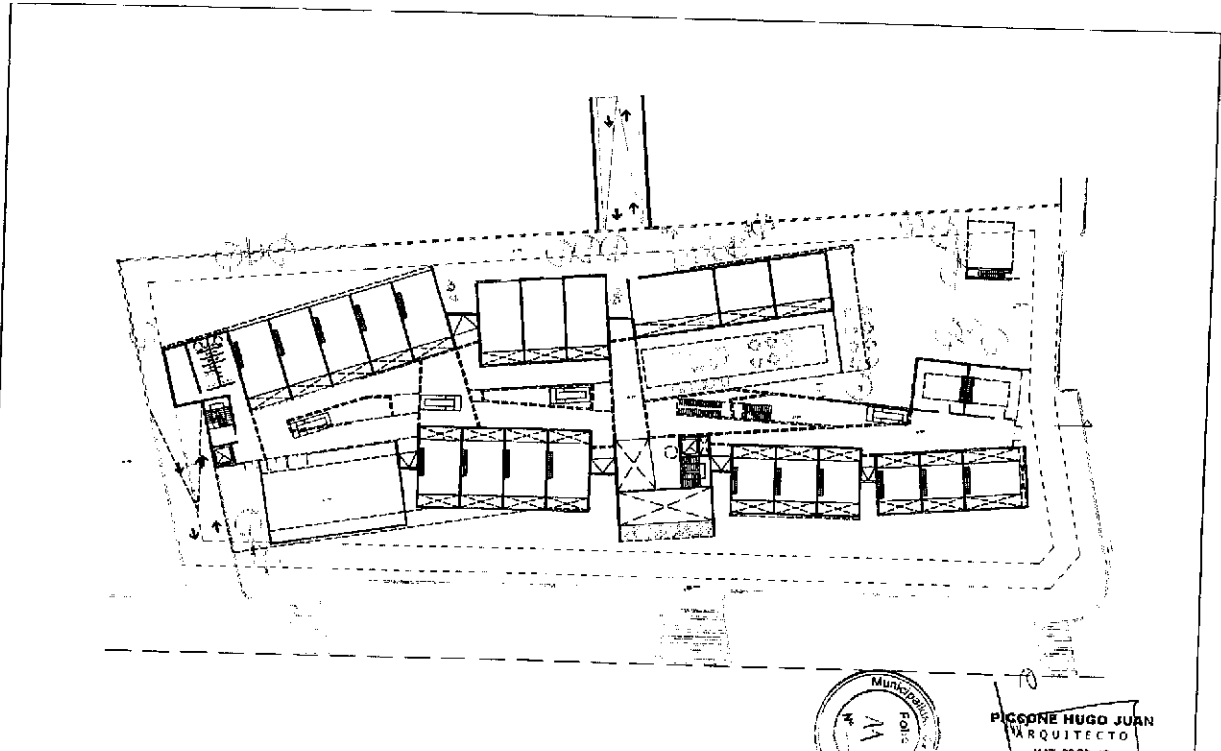
PLANO

A 02



 <b>HABITAR</b> INGENIERIA Y ARQUITECTURA	OBRA: Paseo Comercial de la Ribera	UBICACIÓN: Ribera del Pipo/Ushuaia NO APROBADO PARA CONSTRUIR TODAS LAS MEDIDAS SE VERIFICARAN EN OBRA	PLANO <b>A_03</b>
	PLANO: Arquitectura - Planta Baja		
	ESCALA: 1:500		

Municipalidad de Ushuaia  
PISCONE HUGO JUAN  
ARQUITECTO  
MAT. PROE. 43  
MAT. MUN. 308

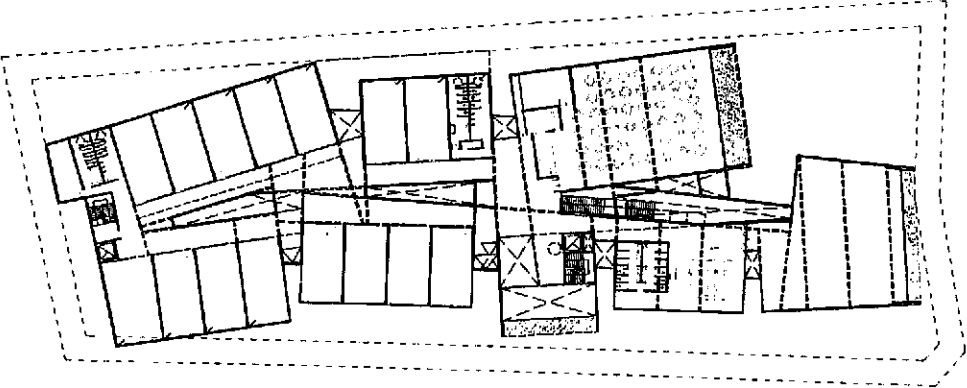



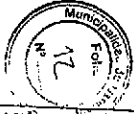
**HABITAR**  
ARQUITECTOS Y PROYECTIVOS

OBRA:	Paseo Comercial de la Ribera	UBICACIÓN:	Ribera del Pípo/Ushuala	PLANO	A_04
PLANO:	Arquitectura - Planta Entrepisos	NO APROBADO PARA CONSTRUIR TODAS LAS MEDIDAS SE VERIFICARAN EN OBRA			
ESCALA:	1:500	FECHA:	03-12-13		

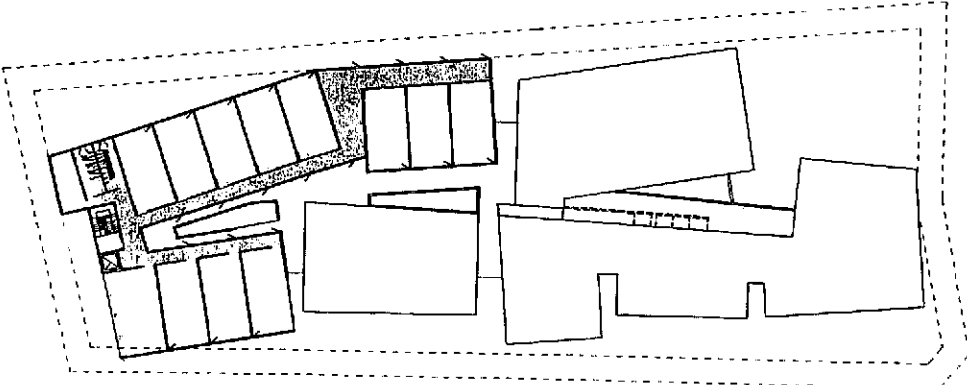
Municipalidad de Ushuala  
PICCONE HUGO JUAN  
ARQUITECTO  
MAT. PROF. 43  
MAT. MUN. 358



407 - 14/45

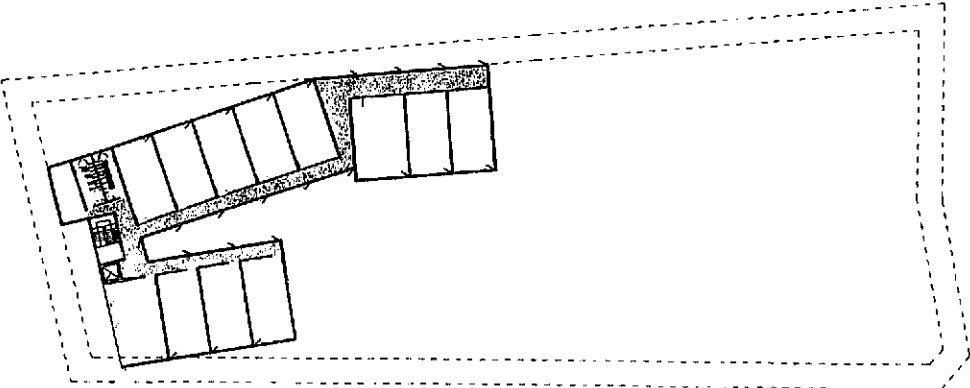




	OBRA: Pesco Comercial de la Ribera		UBICACIÓN: Ribera del Pipo/Ushuaia	PLANO		
	PLANO: Arquitectura - Planta primer piso				NO APROBADO PARA CONSTRUIR TODAS LAS MEDIDAS SE VERIFICARAN EN OBRA	A_05
	ESCALA: 1:500					

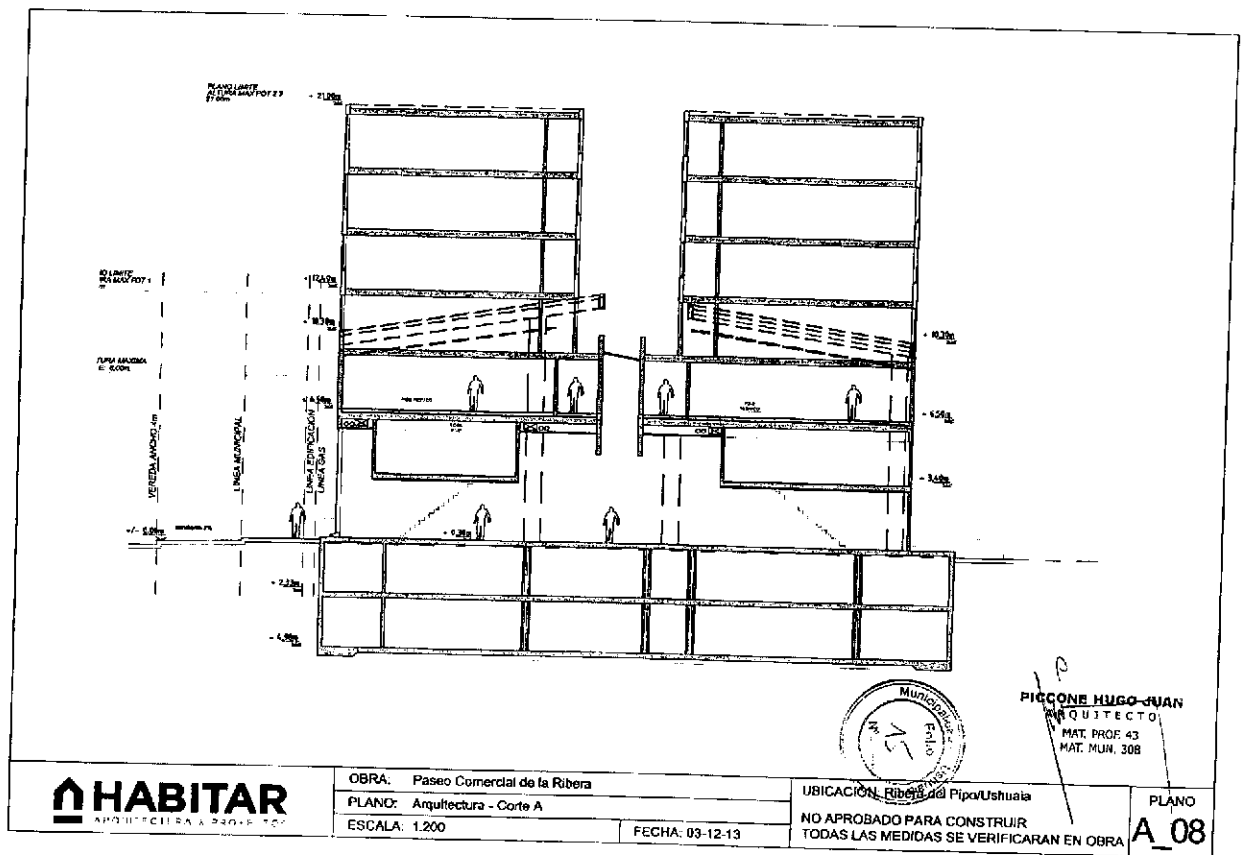
**PISCONE HUGO JUAN**  
ARQUITECTO  
MAT. PROF. 43  
MAT. MUN. 308



	OBRA: Paseo Comercial de la Ribera	 PIGONE HUGO JUAN ARQUITECTO MAT. PROF. 43 MAT. MUN. 308	UBICACIÓN: <del>Paseo de Pipo</del> Pipo Ushuala NO APROBADO PARA CONSTRUIR TODAS LAS MEDIDAS SE VERIFICARAN EN OBRA	PLANO
	PLANO: Arquitectura - Planta segundo piso			A_06
	ESCALA: 1:500			FECHA: 03-12-13



	OBRA: Paseo Comercial de la Ribera	 UBICACIÓN: Ribera del Pipo/Ushuaia NO APROBADO PARA CONSTRUIR TODAS LAS MEDIDAS SE VERIFICARAN EN OBRA	PIANO <b>A_07</b>
	PLANO: Arquitectura - Planta tipo 3º a 5º piso		
	ESCALA: 1:500		



**HABITAR**  
ARQUITECTURA A PROYECTO

OBRA: Paseo Comercial de la Ribera  
PLANO: Arquitectura - Corte A  
ESCALA: 1:200

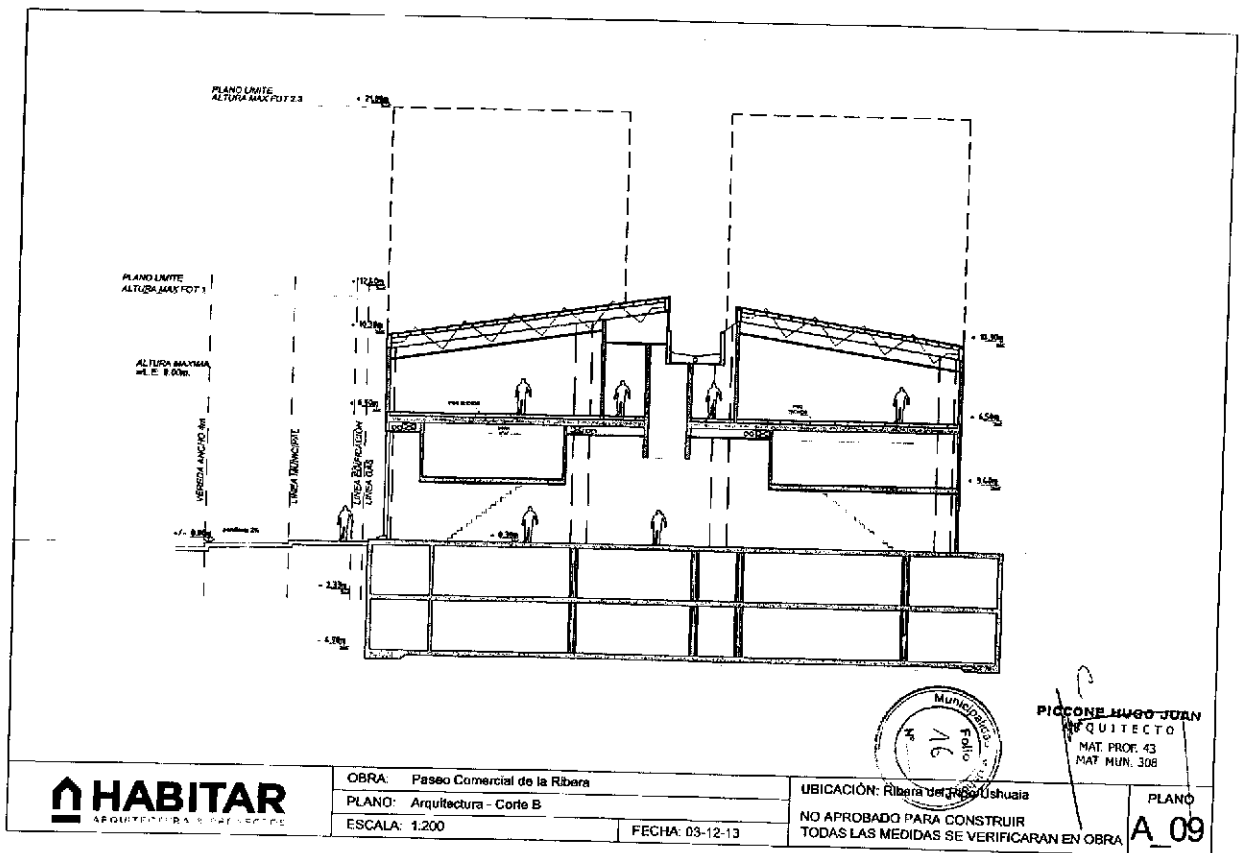
FECHA: 03-12-13

UBICACION: Ribera de Pipo/Ushuaia  
NO APROBADO PARA CONSTRUIR  
TODAS LAS MEDIDAS SE VERIFICARAN EN OBRA

P  
PICCONE HUGO-JUAN  
ARQUITECTO  
MAT. PROF. 43  
MAT. MUN. 308



PLANO  
A\_08

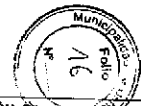


**HABITAR**  
ARQUITECTURA Y DISEÑO

OBRA: Paseo Comercial de la Ribera  
 PLANO: Arquitectura - Corte B  
 ESCALA: 1:200

FECHA: 03-12-13

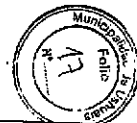
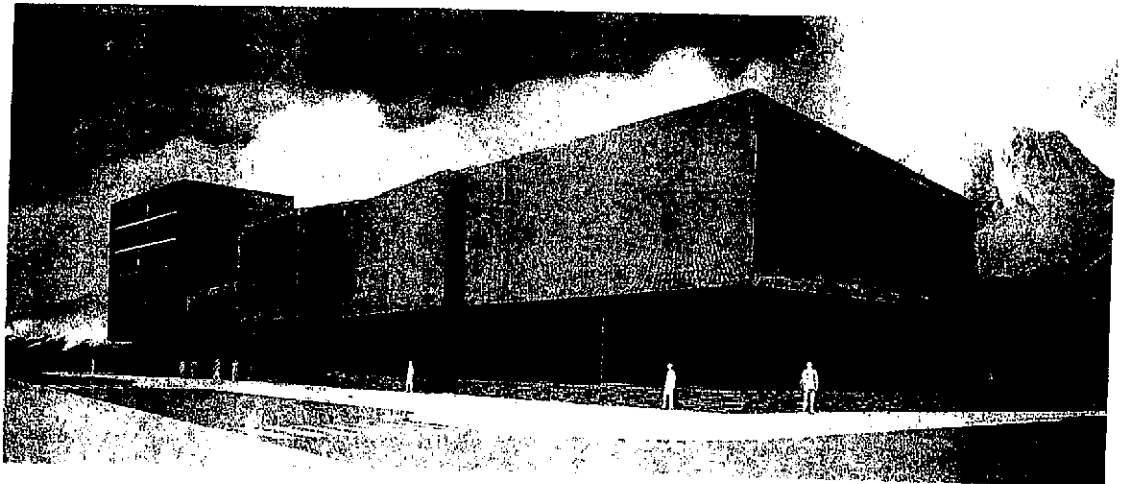
UBICACIÓN: Ribera de los Ushuaia  
 NO APROBADO PARA CONSTRUIR  
 TODAS LAS MEDIDAS SE VERIFICARAN EN OBRA



**PICONE HUGO JOAN**  
 ARQUITECTO  
 MAT. PROF. 43  
 MAT. MUN. 308

PLANO  
**A\_09**

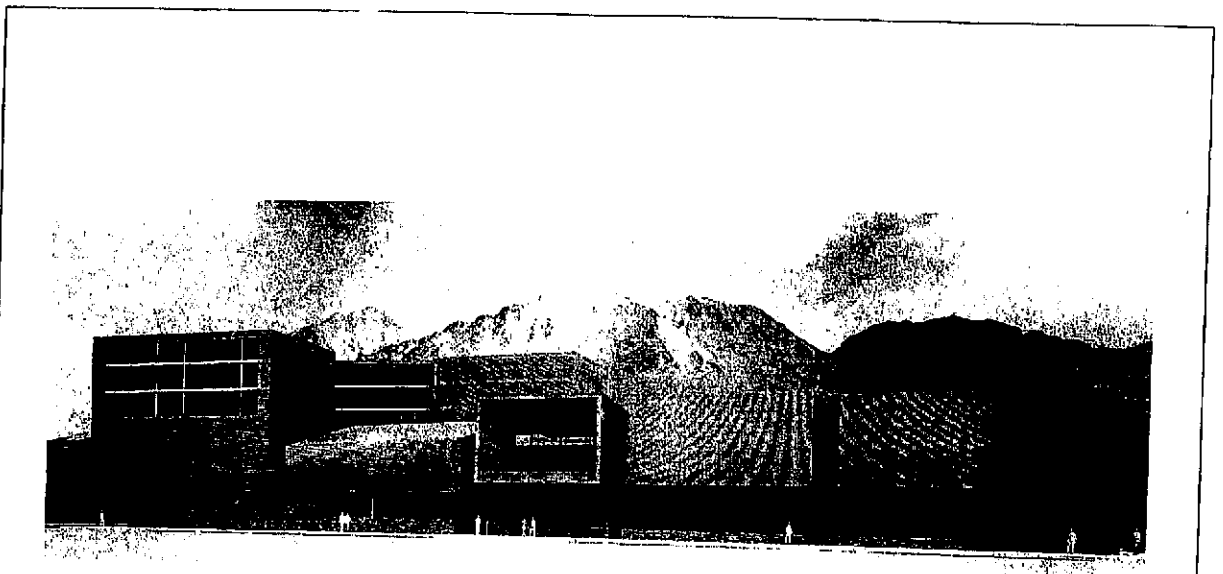
407 - 19/45



PICCHINI HUGO JUAN  
ARQUITECTO  
MAT. PROF. 43  
MAT. MUN. 308

<b>HABITAR</b> AL SERVICIO DE LA CIUDAD	OBRA: Pasoo Comercial de la Ribera	UBICACIÓN: Ribera del Pipo/Ushuaia	PLANO <b>1_01</b>
	PLANO: Imágenes	NO APROBADO PARA CONSTRUIR TODAS LAS MEDIDAS SE VERIFICARAN EN OBRA	
	ESCALA: s/e	FECHA: 03-12-13	

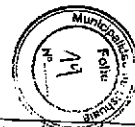
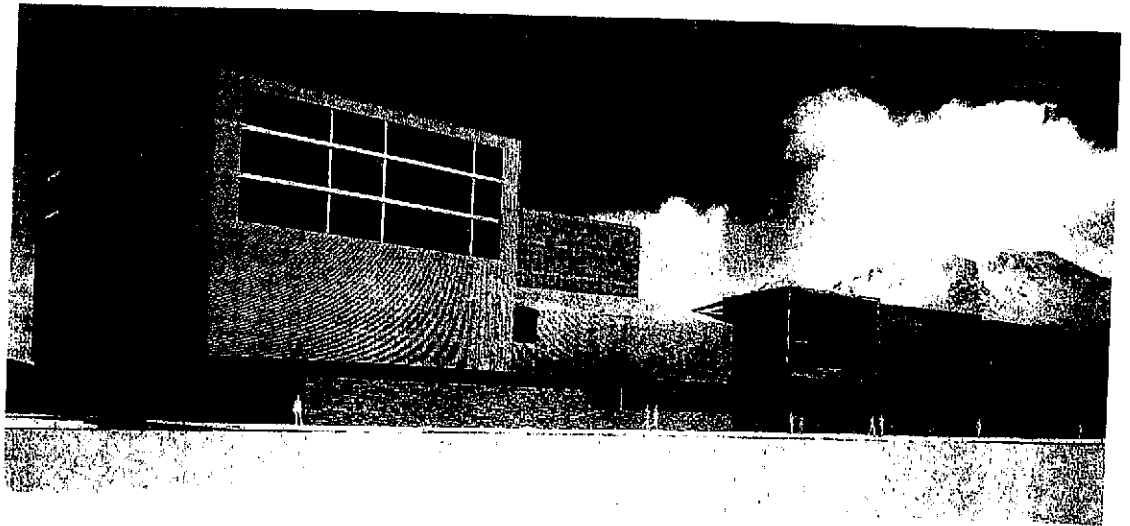
407 - 20/45



P  
**PICONE HUGO JUAN**  
ARQUITECTO  
MAT. PROF. 43  
MAT. MUN. 308

<b>HABITAR</b> ARQUITECTURA Y URBANISMO	OBRA: Paseo Comercial de la Ribera	UBICACIÓN: Ribera del Pipo/Ushuaia	PLANO <b>1_02</b>
	PLANO: Imágenes	NO APROBADO PARA CONSTRUIR TODAS LAS MEDIDAS SE VERIFICARAN EN OBRA	
	ESCALA: s/e	FECHA: 03-12-13	

407 - 21/45



PICCOLI HUGO LUIS  
ARQUITECTO  
MAT. PROF. 43  
MAT. N.L.N. 308

**HABITAR**  
ARQUITECTURA Y PROYECTOS

OBRA: Paseo Comercial de la Ribera

PLANO: Imágenes

ESCALA: s/e

FECHA: 03-12-13

UBICACIÓN: Ribera del Pipo/Ushuaia

NO APROBADO PARA CONSTRUIR

TODAS LAS MEDIDAS SE VERIFICARAN EN OBRA

PLANO

I\_03

407 - 22/45



PICCOLI HUGO JUAN  
ARQUITECTO  
MAT. PROF. 43  
MAT. MUN. 308

**HABITA**  
ARQUITECTURA Y DISEÑO

**HABITAR**  
ARQUITECTURA Y DISEÑO

OBRA: Paseo Comercial de la Ribera  
PLANO: Imágenes  
ESCALA: s/e

USICACION: Ribera del Pipo/Ushuaia

NO APROBADO PARA CONSTRUIR  
TODAS LAS MEDIDAS SE VERIFICARAN EN OBRA

PLANO  
1.04



**PICONE HUGO JUAN**  
ARQUITECTO  
MAT. PROE. 43  
MAT. MUN. 308

**HABITAR**  
ARQUITECTURA Y PROYECTOS

OBRA: Paseo Comercial de la Ribera  
PLANO: Imágenes  
ESCALA: s/s

FECHA: 03-12-13

UBICACIÓN: Ribera del Pipo/Ushuaia  
NO APROBADO PARA CONSTRUIR  
TODAS LAS MEDIDAS SE VERIFICARAN EN OBRA

PLANO  
**106**



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



**RESUMEN DE SITUACIÓN PARCELARIA A LA FECHA 05/12/2013 15:09:43**

**EL INMUEBLE NO TIENE DEUDA**

Sección	N° Macizo	Letra Macizo	N° Parcela	Letra Parcela	U.F. / U.C.
J	1000		0002	RR	

**Personas relacionadas a la Parcela**

Tipo	Personas	Documento
Titular	LUCIANO PRETO Y CIA. S.C.C	OTRO 43

**Direcciones**

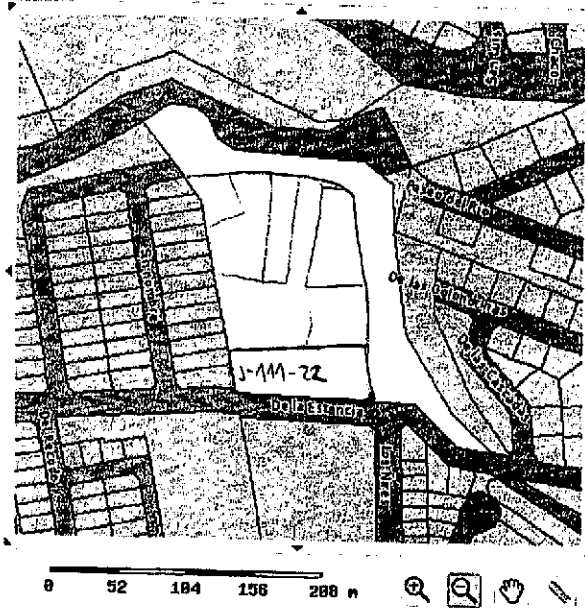
Descripción	Num	Tipo Puerta
DE LA ESTANCIA	2455	Principal
DE LA ESTANCIA	2145	Principal

**Parcela**

Metros Frente	210.68
Superficie Terreno	29667.14
Valor Tierra	31840.00
Valor de Mejora	
Porcentaje	0.00
Terrano Esquina	NO
Doble Frente	NO
Exp. Obra	478-2009 479-2009
Exp. Comercio	
Exp. Suelo Urbano	
Plano Mensura	
Partida	

**Observaciones**

Parcela afectada a Plano de Mensura Visado Provisionalmente de acuerdo a Dto. Terr. N°348/86



\* El Titular de dominio actualizado se deberá consultar al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia (Art.21-Ley Nac. N° 17801- Art. 56 Ley Prov. N° 632)

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

FIRMA

**M. N. O. JAVIER BENVENITE**  
Jefe Dpto. Asist. Tec. Adm.  
Dirección de Urbanismo  
Municipalidad de Ushuaia

Generated with CodeCharge



USHUAIA, 27 SEP 2012

VISTO el expediente N° CD-6712-2012 del registro de esta Municipalidad; y  
CONSIDERANDO:

Que mediante el mismo tramita la promulgación de la Ordenanza Municipal sancionada por el Concejo Deliberante de esta ciudad en sesión ordinaria del día 05/09/2012, por medio de la cual se autoriza para el predio denominado catastralmente como parcela 22, macizo 111, sección J de Ushuaia (mensura en trámite), propiedad de Luciano Preto y Cía. S.C.C., los siguientes indicadores urbanísticos: F.O.S. 0,60 y F.O.T. 1 $\frac{1}{4}$  sin perjuicio de cumplir con los demás parámetros establecidos en el Artículo VII.1.2.1.3 del Código de Planeamiento Urbano.

Que ha tomado intervención el Servicio Jurídico Permanente de esta Municipalidad emitiendo Dictamen S.L. y T. N° 298<sup>3</sup> /2012, recomendando su promulgación.

Que el suscripto comparte el criterio sustentado por ese Servicio Jurídico, encontrándose facultado para el dictado del presente acto administrativo, en atención a las prescripciones de los artículos 152 inciso 3) de la Carta Orgánica Municipal de la ciudad de Ushuaia.

Por ello:

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE USHUAIA

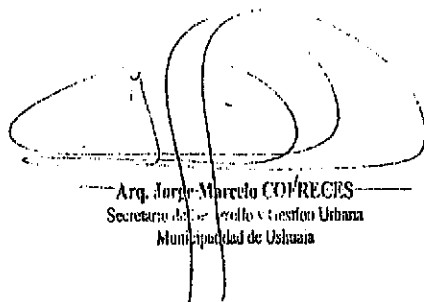
DECRETA

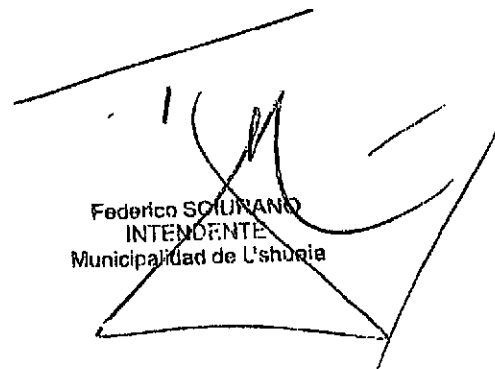
ARTICULO 1°.- Promulgar la Ordenanza Municipal N° 4173, sancionada por el Concejo Deliberante de la ciudad de Ushuaia en sesión ordinaria del día 05/09/2012, por medio de la cual se autoriza para el predio denominado catastralmente como parcela 22, macizo 111, sección J de Ushuaia (mensura en trámite), propiedad de Luciano Preto y Cía. S.C.C., los siguientes indicadores urbanísticos: F.O.S. 0,60 y F.O.T. 1 $\frac{1}{4}$  sin perjuicio de cumplir con los demás parámetros establecidos en el Artículo VII.1.2.1.3 del Código de Planeamiento Urbano. Ello, en virtud de lo expuesto en el exordio.

ARTICULO 2°.- Comunicar. Dar al Boletín Oficial de la Municipalidad de Ushuaia. Cumplido, archivar.

DECRETO MUNICIPAL N° 1376 /2012.-

am.

  
Arg. Jorge Marcelo COPRECES  
Secretario de Planeamiento y Gestión Urbana  
Municipalidad de Ushuaia

  
Federico SOLUNANO  
INTENDENTE  
Municipalidad de Ushuaia

58 - 27/46

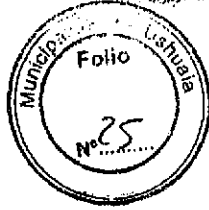
407 - 26/45



Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Ushuaia

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL.

SECRETARÍA DE GOBIERNO  
OFICINA DE REGISTRO Y PLANIFICACIÓN  
D.E. 71 y 110 - S.L. y C.  
Municipalidad de Ushuaia



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Lucía Carmen OBISPO  
Responsable Coord. y Despacho  
Concejo Deliberante

"2012 - En memoria de los Héroes de Malvinas"

20/2012

*EL CONCEJO DELIBERANTE  
DE LA CIUDAD DE USHUAIA  
SANCIÓN CON FUERZA DE  
ORDENANZA*

ARTÍCULO 1º.- AUTORIZAR para el predio cuya denominación según catastro es Parcela 22, del Macizo 111, de la Sección J, del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia (mensura en trámite), propiedad de Luciano Preto y Cía. S.C.C los siguientes indicadores urbanísticos: F.O.S. 0,60 y F.O.T. 1, sin perjuicio de cumplir con los demás parámetros establecidos en el Artículo VII.1.2.1.3 del Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Ushuaia.

ARTÍCULO 2º.- CONDICIONAR la autorización precedente a la firma de un convenio entre el Departamento Ejecutivo Municipal y el propietario del predio mencionado en el artículo 1º de la ordenanza, en el que se establezca que éste renuncie a futuros reclamos sobre el sector del predio que actualmente se encuentra invadido por infraestructura de servicios, afectando el mismo, por mensura, a servidumbre de paso o ducto, y utilizándolo únicamente como sector parquizado o de estacionamiento vehicular, conforme al gráfico que como Anexo I corre adjunto a la presente.

ARTÍCULO 3º.- REGISTRAR. Pasar al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación. Dar al Boletín Oficial Municipal para su publicación y ARCHIVAR.

ORDENANZA MUNICIPAL N° 4173

SANCIONADA EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 05/09/2012

CO

C.P. Alberto Abel ARAUZ  
SECRETARIO  
CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA

Darían DE MARCO  
PRESIDENTE  
CONCEJO DELIBERANTE DE USHUAIA



Concejo Deliberante de la Ciudad de Ushuaia

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

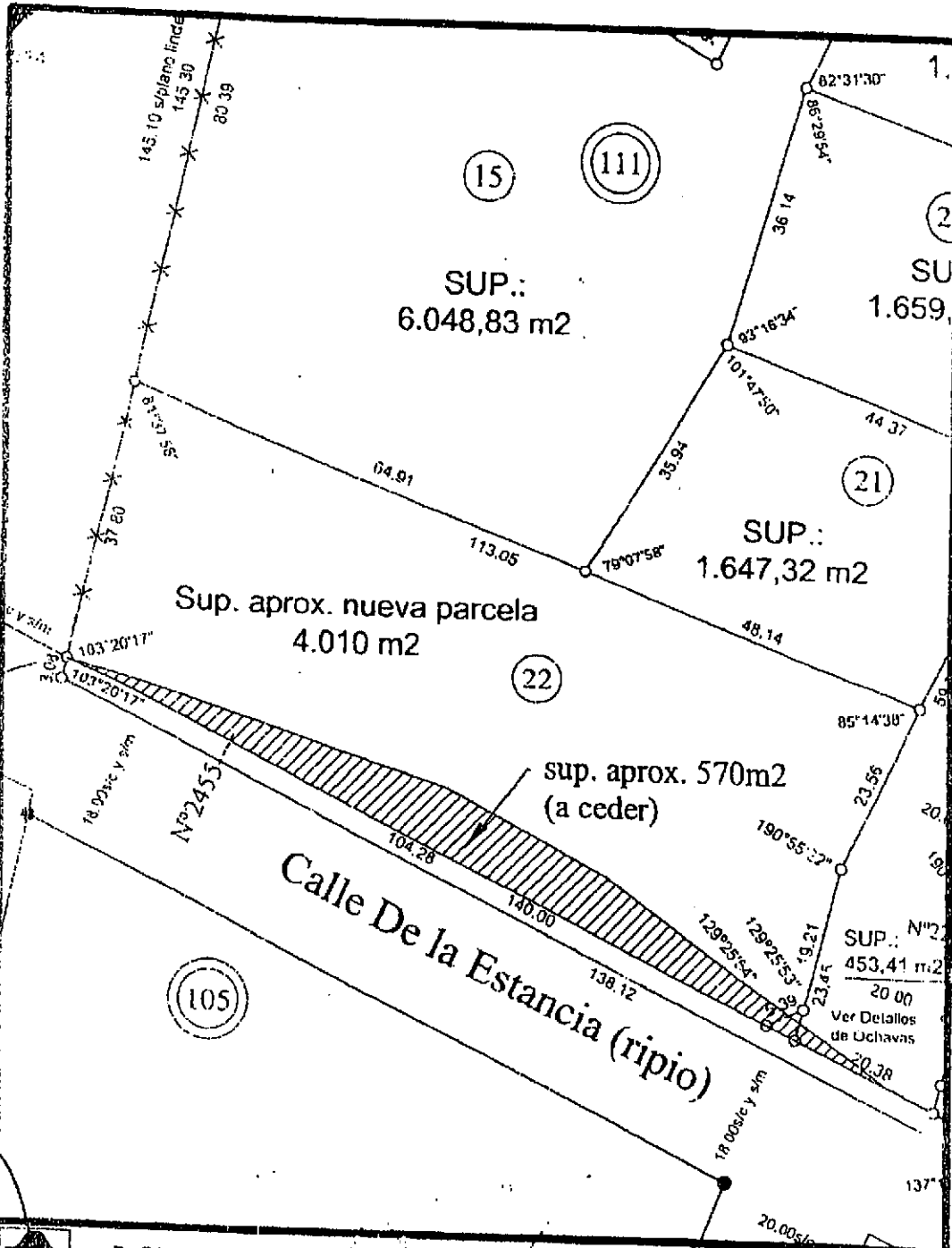
INSTRUMENTOS  
de la D.V. de Catastro y Registro  
D.L. y T. y D.G. - S.L. y T.  
Municipalidad de Ushuaia



"2012- En memoria de los Héroes de Malvinas"

ANEXO I -----  
ORDENANZA MUNICIPAL N°

4173



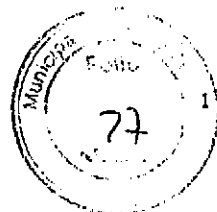
 <b>MUNICIPALIDAD DE USHUAIA</b> DIRECCIÓN DE URBANISMO		proyecto:	direccion:
		visado:	fecha:
Tema: croquis cesión al uso público		Arq. Benavente:	01/2012
plano n.º: Anexo I, ordenanza Municipal. N°:.....		dibujo:	escala:
		nico:	s/e

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Lucía Carmen OBISPO  
Responsable Coord. y Despacho  
Servicio Deliberante



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



"2013 - Año del Bicentenario de la Asamblea General Constituyente de 1813"

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

**ACTA N° 154**

**FECHA DE SESION: 12/06/2013**

**LUGAR: Municipalidad de Ushuaia**

**1.-Expediente DU-3981-2013: "F-53-4 - Mun. Ush. S/autorización de subdivisión".**

**Consideraciones previas:**

El tema que nos ocupa tiene como origen a la Parcela F-53-4, con una superficie de 430,68 m<sup>2</sup>, la cual se encuentra ocupada por la Sra. ALFONZO María Soledad y su familia, quien posee un Acta de Ocupación y Uso Temporal. La Parcela en cuestión se encuentra ubicada en un área urbana zonificada como R2., la Subdivisión propuesta originaría una Parcela de 230,96 m<sup>2</sup> y otra de 200,36 m<sup>2</sup>, la primera en busca de la regularización del uso temporal a favor de la Sra Alfonso y la afectación de la segunda fracción para un caso de extrema necesidad, en el marco del Programa de Creación de Suelo Urbano

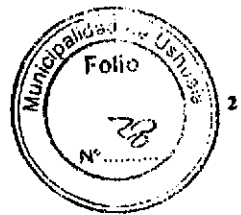
**Propuesta:**

Autorizar la subdivisión del predio identificado según catastro como parcela 4 del Macizo 53, de la Sección F, propiedad de la Municipalidad de Ushuaia, no exigiendo en tal operación el cumplimiento de los Lineamientos Rectores para Nuevas Parcelas establecidas en el Art. IV.4.1 del C.P.U.

Incorporar las parcelas originadas al Programa de Creación de Suelo Urbano - O.M. 3085 y exceptuar a la nueva Parcela, de cumplir con lo establecido en el art. V.2.4. - Espacio Urbano del C.P.U., autorizando la implantación de la construcción existente en el predio, sin perjuicio de mantener las exigencias referidas a vistas a predios linderos y ejecución de muro cortafuego.



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



"2013 - Año del Bicentenario de la Asamblea General Constituyente de 1813"

**CONVALIDAN:** los presentes

A partir de este tema se retiran: Zunilda PLESCHUCK, Marcela BONGIOVANNI, Gabriel LESCANO y Victoria GUARACHI.

Se incorpora Alejandro LESTA LESCANO y Gabriel GARCIA.

**2.- Expediente DU-3125-2013: "F-44-9 -- ESCALERA, Jorge s/retiro contrafrontal"**

**Consideraciones previas:**

El caso que nos ocupa, plantea la invasión del retiro contrafrontal en 4,00 m sobre todo el ancho del lote, con una altura que va desde los 6,00m a los 7,12 m sobre el fondo y lucarnas que llegan a los 6,80m. En cuanto a iluminación se observa que un (1) dormitorio ha quedado sin iluminación y ventilación natural, asimismo tanto la cocina, el baño como escalera han quedado antirreglamentarios.

**Propuesta:**

En virtud de no existir razones técnicas que justifiquen la construcción antirreglamentaria expuesta en consideraciones previas, se recomienda no hacer lugar a la excepción solicitada.

**Convalidan:**

Los presentes.

**3.- Expediente DU-3340-2013: "L-73-7 -- Carazo, José s/retiro frontal , Arq. Ibarlucía Andrés"**

**Consideraciones previas:**

La propiedad se encuentra sobre la línea municipal sobre ambas calles, por lo que solicita excepción al retiro frontal y retiro de frente obligatorio.

Como antecedente, se encuentra la OM. 1421 que exceptuaba a la Parcela de un FOS máximo de 0,64, a ocupar el retiro-contrafrontal y del Uso Comercial, luego con fecha 17/09/2007 se Promulga la OM 3251, en la que se autoriza al D.E.M. a otorgar una habilitación comercial al Sr. Walter D. Schreiner, el cual era inquilino.



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



"2013 - Año del Bicentenario de la Asamblea General Constituyente de 1813"

**Propuesta:**

No existiendo razones técnicas que justifiquen el pedido de excepción solicitado, se recomienda no hacer lugar a la excepción.

**Convalidan:**

Los presentes.

**4.- Expediente DU-4384-2013:** "Municipalidad de Ushuaia s/CPU - Evaluación de usos comerciales en la Sección J".

**Consideraciones previas:**

Surge la inquietud de efectuar una propuesta integral de usos comerciales para el área adyacente a las Parcelas denominadas catastralmente como Sección J, Macizo 111, Parcela 22 y Sección J, Macizo 113A, Parcela 3, encontrándose zonificada como R3 RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA en el C.P.U. y comprende entre otros los Barrios Río Pipo (Urbanización del IPV), Casas del Sur, Tierra de Leyendas, Bahía Cauquén, Altos del Cauquén, Cooperativa 15 de Mayo, Prefectura, etc.

Oportunamente se han autorizado las sig. implantaciones de carácter comercial:

-OM 2069 - Centro Comercial "La Estancia

-OM 3176 - Supermercado "La Anónima"

-OM 3817 - Se establecen los indicadores urbanísticos del Barrio Río Pipo, donde la planificación del sector define un Corredor Comercial para los lotes frentistas a una calle y dos Parcelas con los mismos atributos.

-OM 4228 - Se autorizó el Uso "Drugstore y Farmacia 24 horas"

-Según Acta 153 del Co.P.U., se efectuó el tratamiento de pedido de excepción al C.P.U. Para el Uso "Galería Comercial" y el Uso "Lavadero de automóviles", proponiendo la autorización los Usos solicitados.

Handwritten signatures and initials on the left margin.

Handwritten signatures and initials on the left margin.

Handwritten signatures and initials on the left margin.

Handwritten signatures and initials at the bottom left.

Handwritten signature on the right margin.

Handwritten signature on the right margin.

Handwritten signature and initials at the bottom right.



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

"2013 - Año del Bicentenario de la Asamblea General Constituyente de 1813"

**Propuesta:**

Teniendo en cuenta que el uso principal está reservado a la vivienda y como complementario el comercio minorista, se observa que con las autorizaciones otorgadas para la implantación de establecimientos comerciales como así también los Usos comerciales que ya se encuentran contemplados en el C.P.U. para R3, se está dando respuesta a la demanda que exige el desarrollo de la zona.

**Convalidan:**

Los presentes.

**Coordinación:** Arq. Rodolfo ORDOÑEZ

**Asistencia:** Marta Susana CASTILLO

**En representación del Departamento Ejecutivo:**

PRIETO Luis, FELCARO Jorgelina, BENAVENTE Guillermo, DE STEFANO Isabel, TRACHCEL Federico, TRIFILIO Silvia, DURAN Enrique, PLESCHUCK Zumilda, DALPIAZ Walter, ROLANDO Jorge, RIZZO Virginia, MOREYRA Martin, BONGIOVANNI Marcela, LESCANO Gabriel, LOCKER Jessica, GUARACHI Victoria,

**En representación del Concejo Deliberante:**

MACIEL Florencia, OBREQUE Mónica, GARCIA Gabriel

Lic. 2  
L. ECHTUR  
Esp. Prog. de Hábitat y O.U.  
Subsecretaría de Desarrollo y Gestión Urbana  
Municipalidad de Ushuaia

Marcela BONGIOVANNI  
Directora de Urbanismo  
Municipalidad de Ushuaia

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

Jessica Locker

Mónica Obreque

Rodolfo Ordoñez  
Coordinador  
Subsecretaría de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Ushuaia

Isabel de Stefano

Lic. María Victoria Gi  
Prog. de Hábitat y  
Municipalidad de U

Alejandra Rosa

Marta Susana CASTILLO  
Lic. Esp. Adm. Subsecretaría de O.U.  
Subsecretaría de Planeamiento y  
Proyectos Urbanos  
Municipalidad de Ushuaia

Lic. Virginia RIZZO

ANG MONICA OBREQUE

Jorge Rolando

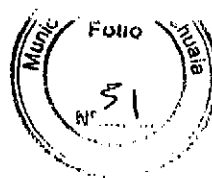
Walter Dalpiaz

Florencia Maciel



Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Ushuaia

Angel N. FIGUEROA  
Jefe División Archivo  
D.L. y D.G. - S.L. y  
Municipalidad de Ushuaia



11/2013

**EL CONCEJO DELIBERANTE  
DE LA CIUDAD DE USHUAIA  
SANCIÓN CON FUERZA DE  
ORDENANZA**

ARTÍCULO 1º.- AUTORIZAR el uso "Galería Comercial" al predio denominado catastralmente como Sección J, Macizo 111, Parcela 22, del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia.

ARTÍCULO 2º.- EXCEPTUAR del artículo VIII.XII.2.3 "Taller Instrumental y Lavadero de Automóviles", del Código de Planeamiento Urbano, a la parcela denominada catastralmente como Sección J, Macizo 113A, Parcela 3, del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, autorizándose el uso "Lavadero de Automóviles".

ARTÍCULO 3º.- Lo enunciado en el artículo 1º quedará condicionado a que se dé cumplimiento con la normativa exigida para tales usos.

ARTÍCULO 4º.- REGISTRAR. Pasar al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación. Dar al Boletín Oficial Municipal para su publicación y ARCHIVAR.

**ORDENANZA MUNICIPAL Nº 4409**

**SANCIONADA EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 18/09/2013**

Carlos GOMEZ  
Prosecretario Legislativo  
Concejo Deliberante Ushuaia

Oscar Hugo RUBINOS  
Vicepresidente 2º  
Concejo Deliberante Ushuaia

Mariana BOULAN  
Res. Coordinación Parlamentaria  
CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA



Ordenanza Municipal N° 4409  
2/2  
Municipalidad de Ushuaia  
República Argentina



Angel H. FLORES  
Jefe División Asesoría  
2013-Año del Bicentenario de la Constitución de 1853  
Municipalidad de Ushuaia

USHUAIA, 10 OCT 2013

VISTO el expediente N° CD-7995-2013 del registro de esta  
Municipalidad; y

CONSIDERANDO:

Que mediante el mismo tramita la promulgación de la Ordenanza Municipal sancionada por el Concejo Deliberante de esta ciudad en sesión ordinaria del día 18/09/2013, por medio de la cual se autoriza el uso "Galería Comercial" al predio denominado catastralmente como Sección J, Macizo 111, Parcela 22, del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia; y se exceptúa a la parcela 3, Macizo 113A de la Sección J del artículo VIII.XII.2.3 "Taller Instrumental y Lavadero de Automóviles", del Código de Planeamiento Urbano, autorizándose el uso "Lavadero de Automóviles".

Que ha tomado intervención el Servicio Jurídico Permanente de esta Municipalidad emitiendo Dictamen S.L. y T. N° 296 /2013, recomendando su promulgación.

Que el suscripto comparte el criterio sustentado por ese Servicio Jurídico, encontrándose facultado para el dictado del presente acto administrativo, en atención a las prescripciones de los artículos 152 inciso 3) de la Carta Orgánica Municipal de la ciudad de Ushuaia.

Por ello:

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE USHUAIA

DECRETA

ARTICULO 1º.- Promulgar la Ordenanza Municipal N° 4409 , sancionada por el Concejo Deliberante de la ciudad de Ushuaia en sesión ordinaria del día 18/09/2013, por medio de la cual se autoriza el uso "Galería Comercial" al predio denominado catastralmente como Sección J, Macizo 111, Parcela 22, del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia; y se exceptúa a la parcela 3, Macizo 113A de la Sección J del artículo VIII.XII.2.3 "Taller Instrumental y Lavadero de Automóviles", del Código de Planeamiento Urbano, autorizándose el uso "Lavadero de Automóviles". Ello, en virtud de lo expuesto en el exordio.

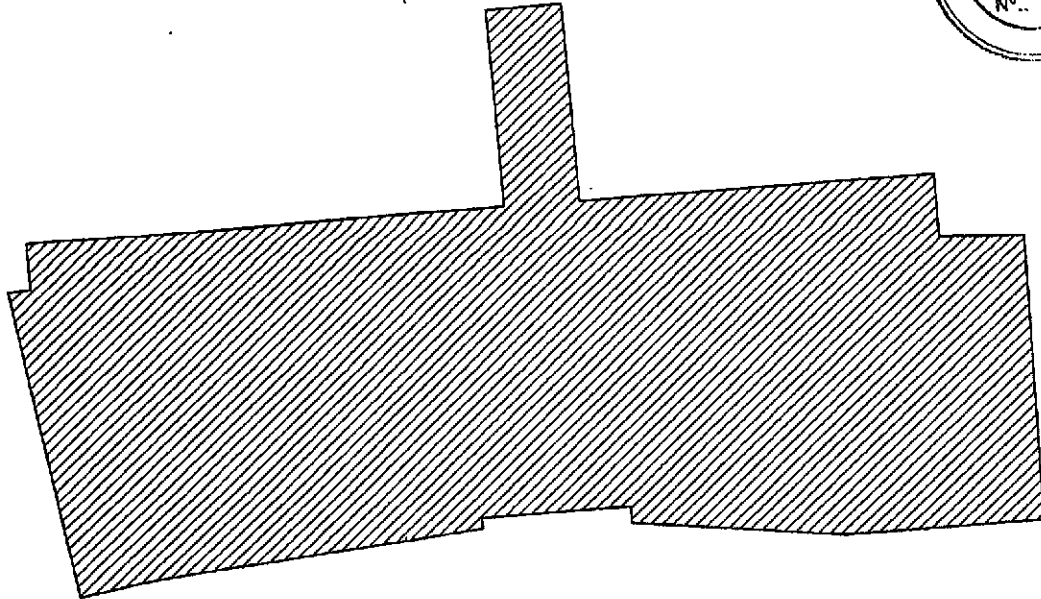
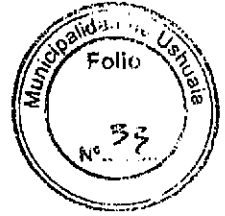
ARTICULO 2º.- Comunicar. Dar al Boletín Oficial de la Municipalidad de Ushuaia. Cumplido, archivar.

DECRETO MUNICIPAL N° 1668 /2013.-

am.

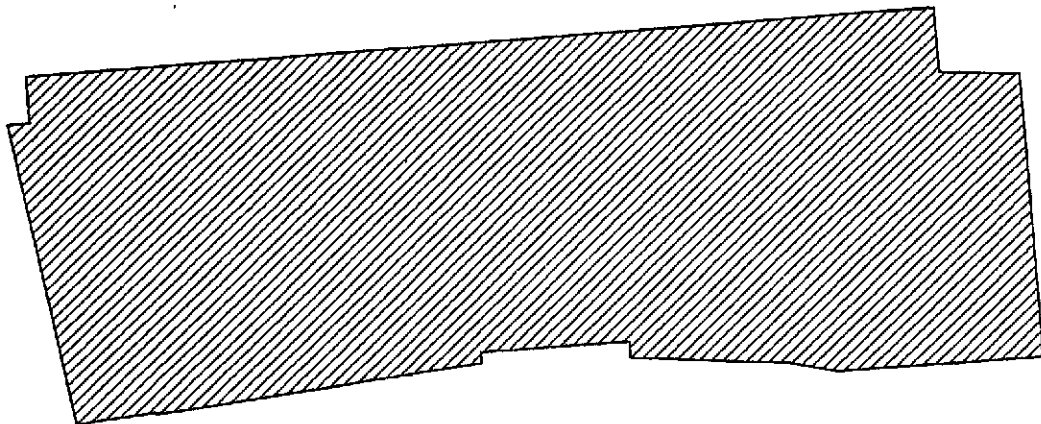
José Luis CHIGIONE  
Secretario de Gobierno  
Municipalidad de Ushuaia

Federico SCHIRANO  
INTENDENTE  
Municipalidad de Ushuaia



**SEGUNDO SUBSUELO**

total CUBIERTO: 3702.76m<sup>2</sup>



**PRIMER SUBSUELO**

total CUBIERTO: 3535.03m<sup>2</sup>



OBRA: Paseo Comercial de la Ribera

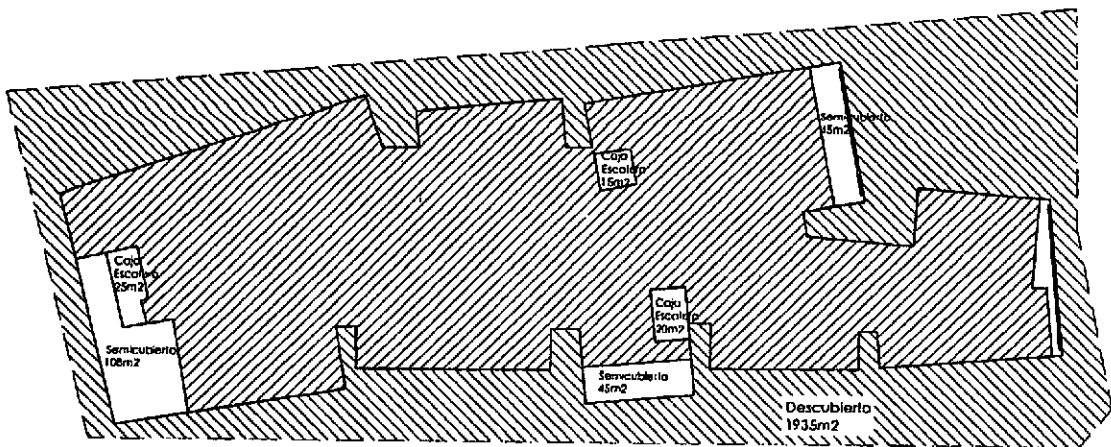
PLANO: Esquemas de superficies

ESCALA: 1:750

FECHA: 11/03/2014

PLANO

**S\_01**



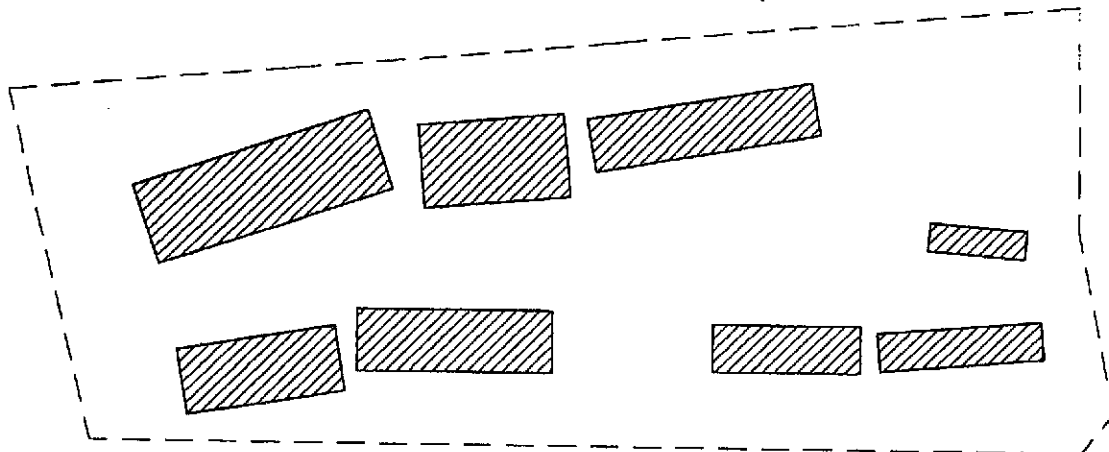
**PLANTA BAJA**

total CUBIERTO: 2447m<sup>2</sup>  
 total SEMICUBIERTO: 198m<sup>2</sup>  
 total DESCUBIERTO: 1935m<sup>2</sup>

**verificacion FOS 0.80**

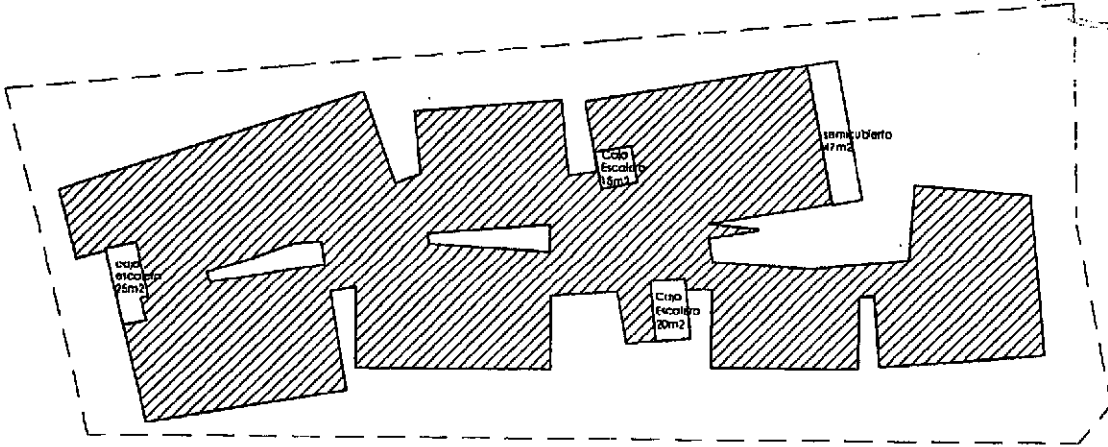
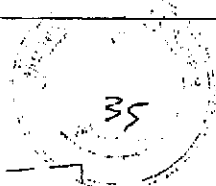
superficie de TERRENO: 4580m<sup>2</sup>  
 superficie permitida FOS 0.80: 3664m<sup>2</sup>  
 superficie FOS PROYECTO: 2645m<sup>2</sup>

$fos = 0.60 =$   
 $fos Proj = 0.57$



**PLANTA ENTREPISOS**

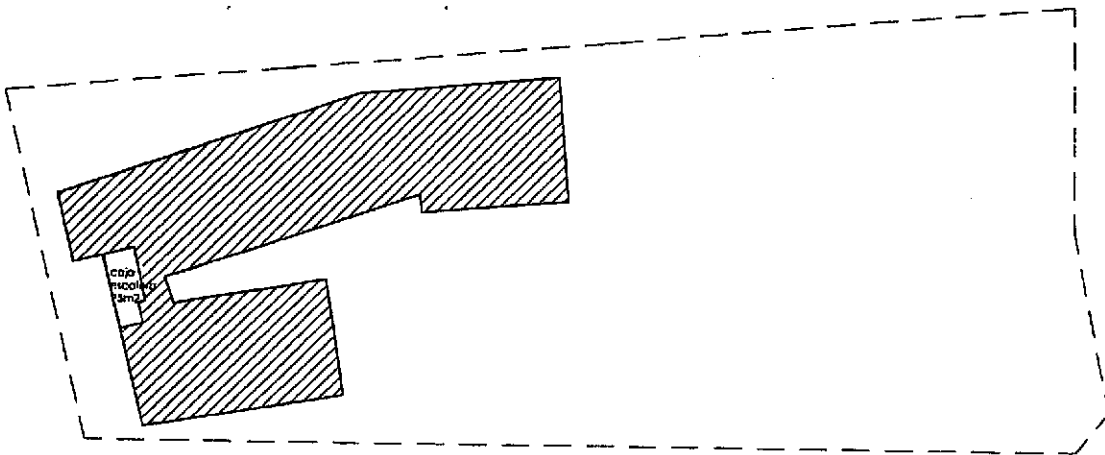
total CUBIERTO: 992m<sup>2</sup>



**PLANTA PRIMER PISO**

total CUBIERTO: 2275m2  
total SEMICUBIERTO: 47m2

Cub. 5714 m<sup>2</sup> Fot 1.17



**PLANTA 2/3/4/5 PISO**

total CUBIERTO por PISO: 925m2  
total CUBIERTO 2/3/4/5 PISO : 3700m2

9414 m<sup>2</sup> = 2.01 Fot

**verificacion FOT 2.3**

superficie TERRENO: 4580m2  
superficie permitida FOT 2.3 : 10534m2  
superficie TOTAL PROYECTO: 10414m2



OBRA: Paseo Comercial de la Ribera

PLANO: Esquemas de superficies

ESCALA: 1:750

FECHA: 11/03/2014

PLANO

**S\_03**



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



Ref.: J-1000-02RR  
Propiedad: Luciano Preto y Cia Scc.

Sr. DIRECTOR DE URBANISMO:

Me dirijo a usted en relación al Expediente DU-10526/2013, mediante el cual el Profesional actuante Arquitecto Hugo Piccone solicita excepción a los Artículos referentes a la zonificación Corredor Comercial, FOT y altura en R3 del Código de Planeamiento Urbano, para la Parcela 02rr, del Macizo 1000, de la Sección J, propiedad de Luciano Preto y Cia. Scc.-

Se trata de la ejecución de una obra nueva de una superficie cubierta aproximada de 4822.00m<sup>2</sup> con destino de Paseo Comercial, bares y oficinas según memoria descriptiva del profesional. Contando con dos subsuelos de estacionamiento cubierto, tres pisos de locales comerciales (planta baja y dos pisos más un entrepiso intermedio) y tres pisos de oficinas.

Mediante este expediente el profesional requiere que se le asimilen los indicadores de Corredor comercial a la zonificación R3 solicitando un FOS de 0.80 y un FOT de 2.3 y además solicita que el plano límite de altura máxima coincida con la altura máxima de la línea de edificación a un máximo de 21mts como lo indica la zonificación CE MIC: Central MicroCentro.

En virtud de esto, el profesional en la memoria del proyecto (obranter en folio 4 de este expediente) indica *"El incremento de la altura máxima y plano límite tienen su fundamento en poder seguir destinando buena parte de la superficie de la parcela a retiros para ensanches de vereda y patios con verdes para iluminación y ventilación (aumento del espacio urbano)"...*

Cabe aclarar que mediante la ordenanza N° 4173 del 05 de septiembre de 2012 se le otorgó un FOS de 0.60 y un FOT de 1.0 (obranter en folio 24); Siempre y cuando se cumpla



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

"Donar órganos es donar vida".



con la cesión del espacio ocupado por infraestructura de servicios dentro del lote, mediante un acuerdo entre el titular y el Departamento ejecutivo municipal. Siendo que Los indicadores urbanísticos para la zonificación R3: Residencial densidad baja son: FOS de 0.50 y FOT 0.80 y la altura máxima sobre Línea de Edificación es de 8m y el plano limite altura máxima es de 12m.

Mediante Acta N° 154 del 12 de junio de 2013, obrante en folio 29 y 30, se definió que el área de intervención estaba reservado a la vivienda y como complementario al comercio minorista, observándose que con las autorizaciones otorgadas para la implantación de establecimientos comerciales como así también los usos comerciales que ya se encuentran contemplados en el CPU para R3, ya se estaba dando respuesta a la demanda que exigía el desarrollo de la zona.

El 18 de septiembre de 2013 se promulga la ordenanza N° 4409 que autoriza el uso "Galería Comercial" al predio denominado catastralmente como sección J, macizo 111, parcela 22 del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia. (Ver folio 31).

De la presentación complementaria solicitada al profesional actuante se desprende que:

De acuerdo a lo normado en el CPU, el 1er y 2do subsuelo no sumarian para el FOS y FOT (plano S-01) obrante en folio 33.

La planta baja tiene 2447m<sup>2</sup> cubiertos, equivalentes a un FOS de 0.53 menor al autorizado en ordenanza N° 4173.

La sumatoria de las plantas, Planta Baja, entepiso y planta 1era, indicadas en los planos S\_02 y S\_03 (folio 34 y 35) es de 5714 m<sup>2</sup>, equivalente a un FOT de 1.247, muy por arriba de lo sancionado en la ordenanza de referencia. Cabe destacar que estas superficies a construir estarían por debajo de los 8m de altura sobre LE y la proyección de los techos indicados en el corte, correspondiente al plano A\_08 (folio 15), por debajo de los 12m indicados como plano límite de la zonificación R3 a la que pertenece esta obra.

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



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

"Donar órganos es donar vida"



Y de acuerdo a lo solicitado por el profesional, de incrementar las alturas máxima y del plano límite a 21m se desprende que se ejecutarían las plantas 2do, 3ro, 4to y 5to piso uso oficinas (plano S\_03, folio 35) adicionando un total de 3700m<sup>2</sup> equivalentes a un FOT de 2.01, duplicando el valor aprobado en ordenanza de referencia para dicho lote.

Cabe aclarar que si bien en la zona se han autorizado actividades comerciales, en esta área predominan las edificaciones de baja altura, planta baja y un nivel acordes con la zonificación R3: Densidad baja.

Del análisis de la información detallada se desprende que avalar este tipo de excepción impactaría de manera negativa en el área, generando un muro urbano sobre la calle denominada De la estancia que no se condice con el espíritu de la zonificación R3 y así mismo alentaría una especulación inmobiliaria al casi duplicar las superficies otorgadas ya por ordenanza.

Se adjuntas copias de instrumentos mencionados ut-supra

INFORME Dpto. E. y N. N° 06/14.-

Ushuaia, 13 de marzo de 2014.-

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



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



"DONAR ORGANOS ES DONAR VIDA"

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

**ACTA N° 161**

**FECHA DE SESION: 20/03/2014**

**LUGAR: Municipalidad de Ushuaia**

Se incorpora sobre tablas el siguiente tema:

- 1.- Expediente DU-2412-2014: Desafectación y Compensación de espacio verde – J-114-4 - "Proyecto de Urbanización Altos del Cauquén"

**Consideraciones previas:**

La mencionada desafectación, se realiza a los efectos de completar los requerimientos de la Dirección Provincial de Catastro, en atención a que oportunamente el proyecto urbano fue aprobado (Expte SP 5472/2007), omitiéndose la tramitación de la Ordenanza de desafectación y compensación del Espacio Verde que nos ocupa. Dicho trámite se requiere para cumplimentar el registro de la mensura del proyecto urbano denominado Altos del Cauquén.

**Propuesta:**

Dar curso al Proyecto de Ordenanza propuesto.

**Convalidan:**

Los presentes.-

A partir de este tema se incorporan la Ing. Mónica OBREQUE y la Sra. Fabiana HUENELAF.

- 2.- Expediente DU-1933-2014: "F-6-6 – Paseo del Fuego s/intervención frente Costero".

**Consideraciones previas:**

A través del expediente de referencia, se tramita el proyecto de intervención costera presentado por el Fideicomiso Paseo Ushuaia, como parte integrante de las acciones de

*(Handwritten signatures and stamps)*

ZULMA F. HUENELAF  
 Jefe Dpto. Banco Municipal de T.F.  
 Director Sección Urbano

*(Other signatures and stamps)*

///2...



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



"DONAR ORGANOS ES DONAR VIDA"

...2///

mitigación del impacto urbanístico que fueran oportunamente indicadas en la Ordenanza Municipal N° 3194, que autorizó el uso "Complejo de Usos Múltiples" para la obra ubicada en los predios identificados según catastro como Parcelas 5b y 6 del Macizo 6 de la Sección F del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia. En el marco del mencionado proyecto, el fideicomiso solicita se autorice una modificación en la ordenanza que reguló oportunamente el proyecto inicial del centro comercial denominado PASEO DEL FUEGO, permitiendo una altura sobre línea de edificación mayor a la oportunamente aprobada, producto de la eliminación de un talud sobre el frente del predio lindante a la costa de la Bahía de Ushuaia, que se sustituiría por espacios para estacionamiento vehicular descubierto.

**Propuesta:**

Dar curso al proyecto de Ordenanza presentado. Asimismo, de acuerdo a lo manifestado por la Ing. Obrequé respecto de la erosión producida en el borde costero de la calle hoy existente (presumiblemente asociada a problemas de granulometría del material aportado), se recomienda especial atención, al momento del inicio de los trabajos correspondientes al Proyecto de intervención, con el objeto de garantizar la perdurabilidad de la calle a ceder.

**Convalidan:**

Los presentes

A partir de este tema se retira el Arq. Ordoñez.

3.- Expediente DU-2249-2014: "Perán Perán Blas del Tránsito s/autorización de Subdivisión".

**Consideraciones previas:**

La Subsecretaría de Gestión Urbana solicita se gestione la subdivisión de la Parcela denominada catastralmente como Sección F, Macizo 62, Parcela 1, contando con una superficie de 371,17 m<sup>2</sup>, encontrándose zonificada como R1 - Residencial Densidad Media.

*[Firmas manuscritas]*

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

ZULMA F. HUENELAF  
Dpto. Banco Municipal de T.F.  
Gestión Urbana

///3...



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



"DONAR ORGANOS ES DONAR VIDA"

...3///

El predio en cuestión cuenta con DOS (2) familias ocupantes según surge de las actuaciones obrantes en el expte. de Tierras N-1030, de acuerdo a lo vertido en la Nota N° 4/2013 LETRA:Div.A.Adm. Obrante a fjs. 5, 6 y 7 del expte. DU-2249-2014, las familias se encuentran en estado socio-económico precario, motivo de la presente.

**Propuesta:**

Dar curso al Proyecto de Ordenanza, quedando sujeta a la construcción de dos muros cortafuegos por parte de las Parcelas 1a y 1b y a la correspondiente regularización de la documentación de Obra. Asimismo, no será de aplicación para las parcelas que surjan, lo estipulado en el art.V.1.6. del C.P.U..

**Convalidan:**

Los presentes.-

4.- Expediente DU-10526-2013: "J-1000-2rr - (futura J-111-22) Preto s/FOT y Altura Máxima (Paseo Comercial) - Solicitud de excepción al C.P.U."

**Consideraciones previas:**

El Profesional solicita se asimilen los indicadores de Corredor Comercial a la zonificación R3 solicitando un FOS de 0,80 y un FOT de 2,3 y además solicita que el plano límite de altura máxima coincida con la altura máxima de edificación a un máximo de 21 mts. Como lo indica la zonificación CE MIC Central Microcentro. Cabe aclarar que el Proyecto fue tratado en el Co.P.U. surgiendo Acta 154, surgiendo la O.M. 4409, en la cual en su ARTICULO 3°.- expresa que la Autorización del uso "Galería Comercial" quedará condicionado a que se dé cumplimiento con la normativa vigente.

ZULMA F. HUENELAF  
Jefe Dpto. Banco Municipal de T.F.  
Dirección Sur  
Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur, son y serán argentinas

///4...



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



"DONAR ORGANOS ES DONAR VIDA"

...4///

**Propuesta:**

En virtud de no encontrar razones técnicas que avalen la solicitud y además encontrando que avalar este tipo de construcción impactaría de manera negativa en el área, generando un muro urbano sobre la calle "De la Estancia" como así también generando un impacto visual y paisajístico en el sector.

Por otra parte, ocasionaría la falta de asoleamiento a las viviendas consolidadas en el Barrio de casa bajas contiguo.

Por último, cabe recordar que esta sería el tercer pedido de excepción, habiéndose otorgado hasta la fecha las dos anteriores.

Por lo expuesto, se sugiere no dar curso a la excepción solicitada.

**Convalidan:**

Los presentes, con excepción del Agr. Rolando que se abstiene.

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

**Consideraciones previas:**

El tema fue tratado en la reunión realizada el día 06/03/2013 según consta en Acta CoPU. N° 160, habiendo remitido las actuaciones a la Dirección de Suelo Urbano, emitiendo esa Dirección el Informe Dpto.G.R.P.F. y B.T. N° 001/2014.

**Propuesta:**

No hacer lugar a la excepción solicitada, autorizando el uso mientras se mantenga la misma actividad y titular.

**Convalidan:**

Los presentes.-

*[Handwritten signatures and stamps]*

ZULMA F. HUENELAF  
Municipalidad de Ushuaia

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

1115...



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



"DONAR ORGANOS ES DONAR VIDA"

...5///

**Coordinación:** Arq. Rodolfo ORDÓÑEZ

**Asistencia:** Marta Susana CASTILLO

**En representación del Departamento Ejecutivo:**

BENAVENTE, Guillermo; CASIMIRO, Víctor Rogelio; DIAZ COLODRERO, Ignacio; FELCARO, Jorgelina; GARCIA, Maximiliano; LESTA LESCANO, Alejandro; RIZZO, Virginia; ROLANDO, Jorge; SANTIAPICHI, José; TRACHCEL, Federico; TRIFILIO, Silvia,

**En representación del Concejo Deliberante:**

OBREQUE, Mónica;

Arq. Guillermo R BENAVENTE  
Director de Urbanismo  
Municipalidad de Ushuaia

ZULMA F. HUENELAF  
Jefe Dpto. Banco Municipal de T.F  
Dirección Suoto Urbano

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

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

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

ING. MONICA OBREQUE  
BLOQUE PAR - C.D.

LIA VIRGINIA RIZZO  
Dirección de Gestión Ambiental  
Municipalidad de Ushuaia

Marta Susana CASTILLO  
Jefe Dpto. Plan. y Gestión Co. P. U.  
Sub-Dirección de Planeamiento y  
Proyectos Urbanos  
Municipalidad de Ushuaia

JOSÉ SANTIAPICHI

TRIFILIO, Silvia

CASIMIRO, Víctor Rogelio

TRACHCEL, Federico

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



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



"DONAR ORGANOS ES DONAR VIDA"

NOTA N° 12 /2014

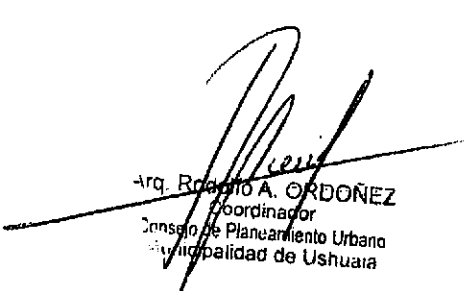
LETRA : Co.P.U.

USHUAIA, 21 MAR. 2014

SEÑOR INTENDENTE:

Me dirijo a Ud. a efectos de adjuntar el expte. DU-10526-2013 - "J-1000-2rr - (futura J-111-22) PRETTO s/FOT y Altura Máxima (paseo comercial) Profesional: Arq. Piccone, Hugo - RPC. 308", en el cual se incorporó lo resuelto por el Co.P.U. (Consejo de Planeamiento Urbano), en sesión ordinaria de fecha 20 de marzo de 2014.

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

  
-Arq. Roberto A. ORDÓÑEZ  
Coordinador  
Consejo de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Ushuaia