

Fecha:	19/08/10	15 ^B
Numero:	1054	9
Expte. N°	450/04	
Girado		
Recibido	[Firma]	

19/22/2010 - 03:39 - 1/9

Ushuaia, 19/08/2010

Sr. Presidente
Concejo Deliberante de la Ciudad de Ushuaia
Concejal Damián De Marco:

Ref: Asunto 950/2010-Coop
Submarino ARA Sta Fé

Por la presente nos dirigimos al Sr. Presidente con el objeto de adjuntar copia simple del escrito que hemos presentado al Presidente de la Comisión de Planeamiento y Obras Públicas, concejal Luis Cárdenas.-

El asunto fue tratado en la reunión de la comisión citada el pasado día 10 del corriente mes, exponiendo de nuestra parte los fundamentos del proyecto, fundamentos estos que daban claridad suficiente a las cuestiones planteadas por la parte informante del Departamento Ejecutivo, la Dirección de Planeamiento de la municipalidad.-

Con el solo fin de efectuar un rápido repaso de las cuestiones tratadas, ofrecemos un breve resumen de las cosas objetadas, cosas que fueran debidamente aclaradas y rebatidas:

- a) Superficies y proporciones de Macizos: todos se encuadran dentro de lo previsto en el Código de Planeamiento;
- b) Superficies de las parcelas: todas poseen superficie superior a la mínima, por lo tanto no resulta obligatorio mantener la proporcionalidad mínima entre ancho de frente y fondo -1:1,5-, prevista en el Código de Planeamiento;
- c) Parcela asignada a Reserva Municipal: ésta posee un acceso por dos calles, y además, su superficie menor a la prevista para los Macizos, se encuadra en el artículo específico del Código de Planeamiento para parcelas destinadas a equipamiento y servicios, Cap IV.4.6;
- d) Calle de borde "Este": a esta calle se le asigna un ancho de 7,50mts (mitad de calle secundaria), para poder continuar con la trama circulatoria, esto de acuerdo a lo previsto en la Ley nacional 4146 -de mensuras-;
- e) Radios de curva en esquinas: El único Macizo (N° 4) que posee en una esquina con un ángulo menor a 75° -y que solo comprende a una parcela, posee un radio de curva mínimo de 9,20, y un máximo de 11,75 mts (intersección de calle 1 y calle 2), destacando que el radio de giro mínimo en esquina previsto en el Código de Planeamiento es de 7,75 mts, para calzada de 7,00 mt y vereda de 3,00 mt.-

Destacamos que el concepto inicial con que se ha dispuesto el desarrollo del proyecto, obtiene su fundamento en la previsión del Cap. IV, pto, 4.3.3.1 del Código de Planeamiento, que expresa: *Los macizos que se crearen por subdivisión de fracciones o por subdivisión de otras parcelas, deberán siempre integrarse a la trama urbana circundante ya sea existente o que cuente con proyecto en trámite de aprobación.*

Al no haber trama circulatoria circundante ni otras que cuenten con proyectos en trámite, el proyecto que hemos presentado debe servir de base a los nuevos a desarrollar circundantes, sea por la municipalidad o por otros terceros.-

Sirva la presente para adjuntar al expediente en cuestión, con el objeto de ofrecer la claridad que entendemos debe privilegiar toda decisión del cuerpo que Ud. preside.-

Sin mas saludamos a Ud muy atentamente.-



ARO. JORGE LÓPEZ

Sr. Presidente
Concejo Deliberante de Ushuaia
D. Damián De Marco

Ushuaia, 09/08/2010

Sr. Presidente de la
Comisión de Obras Públicas y Planeamiento
Concejal Luis Cárdenas
Concejo Deliberante de la Ciudad de Ushuaia:

Ref: Asunto 950/2010-Coop
Submarino ARA Sta Fé

Por la presente nos dirigimos al presidente de la Comisión de Obras Públicas y Planeamiento con relación al expediente girado por el departamento Ejecutivo, y que lleva el número 950/2010, expediente éste que trata, a decir de Sr. Intendente, de una pedido de excepción para la aprobación del proyecto urbanístico que llevamos adelante por encargo de la Cooperativa de Viviendas Submarino ARA Santa Fé.-

En el entendimiento que existe un error al calificar el tema en cuestión como un pedido de excepción, es que, en ejercicio del derecho constitucional de peticionar, y de ofrecer prueba -conforme garantiza la ley de procedimientos administrativos 141-, solicitamos al presidente de la Comisión tenga a bien entender en el presente reclamo, toda vez que en la instancia anterior, cuya intervención compete el Consejo de Planeamiento Urbano (CoPU), no está prevista la participación, y menos aún, la instancia de ofrecer prueba por parte del interesado.-

El origen del error en que, entendemos, incurre el Sr. Intendente, se origina en el Informe D.U. N° 014/10, informe éste que expresa una serie de consideraciones -, que las califica como "observaciones al proyecto"-, sin aportar, en el mejor de los casos, fundamento alguno que sustente tales consideraciones -u observaciones-, mientras que en otros sustenta su afirmaciones incurriendo en errores, evidenciando quizás, desconocimiento del asunto.-

Consecuencia de ello, y al haber llegado a esta instancia por petición exclusiva de nuestra parte (adjuntamos copia "brevitatis causa" de nuestra petición y fundamentos, registrada bajo el N° 03141, de fecha 07/06/10, mediante la presente, procederemos a rebatir la totalidad de los puntos, calificados como "observaciones al proyecto" por el autor, y acreditaremos los fundamentos que dan por tierra los comentarios vertidos en el citado Informe D.U. 014/2010, de fecha 22 del junio ppdo.-

El Informe DU 014/2010 mencionado, contiene cinco (5) puntos, de los cuales los tres primeros relatan los antecedentes obrantes en el expediente desde la fecha del origen del mismo, arribando al punto 4, en el cual el autor del Informe 014/2010, cita la existencia de varias "observaciones" al proyecto presentado, invocando la existencia de tales "observaciones" en fs. 91, 120, 123,



124, 159 y 168, afirmando luego, que a la fecha de la emisión del informe 014/2010, aún no se habían levantado las observaciones.-

En principio, destacamos que lo que el autor indica como "observaciones de fs 91, 120, etc....", solo son anotaciones volcadas por él en distintos planos que hemos ido adjuntando como parte de la documentación formalmente prevista, anotaciones estas referidas a los aspectos conversados en tales oportunidades y que solo reflejaban aspectos subjetivos de "como", o de "que forma" podrían resolverse algunos aspectos relacionados con el contenido del proyecto.-

Oportunamente, todas ellas han sido agregadas, pero a tal punto que cada vez que se "completaba" tal requerimiento, automáticamente aparecía otro nuevo, de suerte tal que de seguir llevando adelante tales "sugerencias" se corría el riesgo cierto de no poder satisfacer el requerimiento de nuestro cliente, amén de la inocultable demora en la aprobación requerida.-

El proyecto se desarrolla en una fracción de terreno que posee singulares características en cuanto a su forma geométrica (una especie de bota), teniendo una superficie de 12Has, y rodeada, prácticamente en todo su perímetro por DIEZ (10) lotes, de los cuales cinco de ellos poseen superficies del orden de los 22.000 m², o aún menores, y los otros cuatro, con superficies cercanas a los 24.000 m², y la fracción mayor, que es lindera al lado "Este".-

De todos ellos, cinco que dan al lado Sur, poseen frente a calle, mientras que ninguno de los otros linderos cuentan con proyecto de calle, y de la información recabada, no se conoce planificación alguna.-

La topografía presenta importantes desniveles, condicionando severamente el diseño de calles, así como las categorías de estas con que debían plantearse.-

Bajo las condiciones descriptas, se ha desarrollado el proyecto, recurriendo entonces a las previsiones contenidas en el Código de Planeamiento, destacando entre ellas, un acceso de mayor ancho formando una avenida en la que el parterre será una cascada para captar las aguas pluviales, ofreciendo un recorrido de calles, reiteramos proyectadas en un todo de acuerdo a las previsiones contenidas en el Código de Planeamiento, de manera tal de ofrecer una traza prácticamente circundante a "la bota", ya que al no conocer planificación alguna por parte de la municipalidad a los cuales debíamos acoplar -o integrar-, se debía garantizar un recorrido, para la prestación de los distintos servicios públicos.-

De esta manera, hemos resuelto que el espacio a ceder localizada al "Este" sea de un ancho de 7,5 mts, de manera tal que el próximo lindero, ceda "sus" 7,50 mts, y quede conformada la calle secundaria de 15,00 mts de ancho, calle, que resultará probablemente, impracticable, por las condiciones topográficas ya apuntadas, consistentes en la presencia de fuertes pendientes.-

Es decir, que aún cuando tal colindante no aparezca en el futuro inmediato, el ancho cedido, garantiza el pasaje de vehículos.-

Esta situación es la prevista por la ley nacional 4146, y no como sostiene el informante.- Ello así, el Art 103 de la ley 4146 -de mensura- solo indica el ancho de calle, pero a su vez refiere a la continuidad en aquellos casos de loteos destinados a conformación de barrios o ciudades.-



Al no existir planificación conocida, el proyecto que elaboramos si prevé la continuidad citada en el Cap IV, pto, 4.3.3.1 del Código de Planeamiento.-

Resumiendo, podemos establecer entonces que:

1) TODAS las calles proyectadas presentan continuidad dentro de la parcela perteneciente a la Cooperativa Sta Fé, solo que la Dirección de Planeamiento no dispuso indicación alguna para establecer algún tipo de trama circulatoria comprendiendo –o vinculando- a las parcelas contiguas.-

Y en este aspecto se destaca que solo es posible continuar con la trama circulatoria hacia la Parcela B –ubicada y lindera con el lado Norte-, pues es la única que posee dimensiones y a su vez es lindera a la Parcela C, la que sí cuenta con calle trazada; destacando que aún así, la dirección de planeamiento en ningún momento puso en conocimiento nuestro que se debía vincular a dicha parcela la trama circulatoria.- Ni a ninguna otra.-

Se deduce entonces que lo referido en el ultimo párrafo del pto 4, cuando expresa “*que dichas observaciones trataban de minimizar trastornos en el desarrollo urbano....*”, no se referían al proyecto de la Coop Sta Fé, sino que se referían a que “*probablemente se condicionarían a vecinos que en un futuro proximo habiten el sector*” – Se deduce entonces que NO HAY planeamiento alguno por parte de la municipalidad, y solo tiene fundamento las denominadas “observaciones”, una apreciación subjetiva y carente de sustento alguno.-

Solo basta referir a lo indicado en el Cap IV, pto, 4.3.3.1 ya citado:
Los macizos que se crearan por subdivisión de fracciones o por subdivisión de otras parcelas, deberán siempre integrarse a la trama urbana circundante ya sea existente o que cuente con proyecto en trámite de aprobación.

No hay trama circulatoria circundante ni otras que cuenten con proyectos en trámite.-
 O sea que el proyecto que hemos presentado debe servir de base a los nuevos a desarrollar circundantes, sea por la municipalidad o por otros terceros.-

2) En cuanto al 1er punto de la pg 5: Indica la obligatoriedad de cumplir con los requisitos en cuanto a la relacion ancho/fondo.- Esta relación es obligatoria para los lotes de 600 m2, no así para aquellos que son mayores como el caso que nos ocupa.- El Cap IV, pto 4.2.1 y pto 4.4.-

Del razonamiento anterior, el Director de Planeamiento, deduce que la parcela asignada a la RM no cumple con los requisitos de la proporcionalidad ancho/largo, y QUE SOLO RESULTAN OBLIGATORIOS PARA LAS PARCELAS MÍNIMAS DE 600 M2.-

Con relación a la ubicación asignada a la Parcela RM, de 1.868,98 m², ésta ha sido localizada en un extremo de la urbanización, ya que la idea es de dotar a toda el área circundante de una superficie destinada a la localización de un espacio destinado a servicios –banco, farmacia, etc.-

3) El 2do punto de la pg 5, carece de todo fundamento, solo nos remitimos a los planos presentados.- En ningún caso se presenta discontinuidad alguna.- No obstante creemos interpretar que el informante refiere a que la continuidad circulatoria debe darse en todas las calles, sean o no aptas para circulación vehicular, cuando en realidad una ajustada lectura al Código, muestra

claramente la existencia de las distintas categorías para calles y pasajes, y con ello las restricciones que poseen las distintas vías de circulación previstas.- Ninguna de las calles proyectadas se aparta de lo previsto en la reglamentación.-

Destacamos asimismo, que aquellas calles proyectadas para circulación vehicular, poseen radios de giro suficientes, así como las pendientes han sido resueltas de manera de lograr distancias mínimas para los tramos de mayor pendiente de manera de no llegar nunca a la condición crítica para la velocidad directriz de 30 km/h.-

4) La afirmación respecto de la supuesta restricción, no tiene fundamento.- En el extremo Nor-Este (Parcela C y RM) se ha previsto un Cul de Sac para acceder sobre una calle peatonal que bordea todo el lado "Este" de la parcela.-

Ya nos hemos referido a en el pto 1) respecto de la interpretación que se da en el citado informe de la Dirección de Urbanismo.-

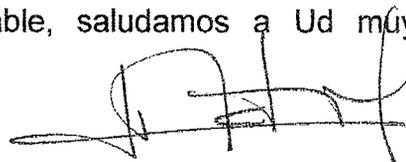
5) El espacio verde asignado cuenta con una vía acceso completamente habilitada, se trata precisamente del pasaje localizado al "Este", y posee un ancho de 7,50 mts.-

Sr. Presidente, tal como adelantamos en el primer tramo de esta reclamación, hemos rebatido todos y cada uno de los argumentos vertidos en el informe DU 014/2010, hemos fundamentado a través de las normas aplicables que el proyecto urbanístico presentado no posee causa de solicitud de excepción alguna, como sostienen, tanto el informante como el CoPU, sino que destacamos, que la remisión al Concejo Deliberante ha sido impulsada por nuestra parte, al no obtener respuesta alguna en el ámbito del Departamento Ejecutivo, a lo largo de cuatro meses, tal como lo mencionáramos en nuestra nota de solicitud.-

En función de lo expuesto, es que solicitamos de Ud. tenga a bien disponer el giro a la presidencia del Concejo, con el objeto de que se indique al Sr. Intendente, que el presente proyecto se encuentra en condiciones de ser aprobado por no ofrecer aspecto alguno que amerite tratamiento de excepción alguna.-

No obstante lo expuesto, y ante cualquier duda o requerimiento de aclaración de su parte, o de cualquiera de los miembros de la Comisión que Ud. preside, no dude en convocarnos, para ofrecer las aclaraciones que estime correspondan.-

A la espera de resolución favorable, saludamos a Ud muy atentamente.-



Sr.
Subsecretario de Gestión Urbana
Ing° Jorge Ontiveros
S / D

MUNICIPALIDAD DE USHUAIA		Ushuaia, 14 de mayo de 2010	
D.M.E.P y S.E.G			
NOTARÍA	03144		
FECHA	07/06/10	HORA	9º
RECIBIDO POR	Rodríguez		

Me dirijo a Ud., con referencia al expediente que tramita de proyecto de urbanización de la Cooperativa de Vivienda ARA Submarino Santa Fé, emprendimiento este encarado por un grupo de pobladores de nuestra ciudad, netamente privado destinado con el fin de dar solución definitiva a su problema habitacional, mediante esfuerzo propio y lograr así su vivienda única, posible sustento del grupo que la conforma, en concepto de desarrollar diversas actividades complementarias al uso turístico, con el objeto de solicitar disponga la remisión al Concejo Deliberante de la ciudad, a fin de que entienda en el tema planteado respecto del espacio destinado a la calle a ceder localizada en el borde "Este" del lote objeto del proyecto, así como la localización el Macizo asignado a "Reserva Municipal".-

Los **ANTECEDENTES** que llevan al presente requerimiento, se fundamentan en las características físicas y geométricas que presenta la fracción objeto del proyecto de subdivisión.- Ésta exhibe una configuración geométrica no solo apartada de lo que se considera una figura "de formas proporcionadas", por ejemplo un cuadrilátero -aún irregular-, sino que tiene la forma de una figura inscrita dentro de una línea poligonal cuyos vértices presentan ángulos internos convexos y cóncavos, todos ellos distintos de 90°.-

Otro aspecto, pero ya normativo a tener en cuenta, se halla acotado en la zonificación –e indicadores urbanísticos- en que localiza la parcela en cuestión.-

Estos aspectos normativos se ven reflejados en dos parámetros diferentes, pero complementarios a su vez.- El 1ro de ellos, se refiere a que la zonificación la inscribe –a la parcela **2AGMR**- en el "**Área Suburbana**", y en ello, se especifica el "uso del suelo", y el 2do parámetro, se refiere a la topografía y geomorfología del lugar, y con ello, se condicionan –o definen- los condiciones de diseño en cuanto a estructura y tipología que deben –o tienen- que tenerse en cuenta para su materialización.-

Ambas condiciones, inscriben entonces a la fracción objeto del proyecto en la consideración impuesta en el Cap. IV.1.2.2, y en especial, en el Cap. IV.3, del Código de Planeamiento, razón por la cual, el desarrollo de nuevas subdivisiones a introducir dentro de ella, y propósito del proyecto que tratamos de llevar adelante, encuentran una primera condición de diseño urbano, en aquella forma geoméricamente compleja, la zonificación preestablecida, mientras que la localización dentro del ejido urbano, impone una serie de normas de diseño, que en la práctica implican ciertas libertades –o franquicias- respecto de aquellas localizaciones existentes dentro de la zona urbana.-

Así tenemos entonces:

a) La localización de la fracción a urbanizar J 1000 2AGMR se encuentra rodeada de otras fracciones, sobre las que no se conoce planteo de trama circulatoria, o aún planificación prevista por el municipio, incluso con lotes colindantes de menos de 2.500 m² de superficie.-

b) De acuerdo a lo indicado en el punto anterior, y considerando además la fuerte pendiente existente, se ha previsto dejar una reserva para futura calle sobre el borde "Este", con un ancho mínimo de 7,50 mts, en el entendimiento que a futuro, la Municipalidad podrá asignar, o nó, carácter de calle "secundaria", para lo cual, deberá exigir al nuevo propietario colindante, la cesión de los 7,50 mts faltantes, o bien dejarla como calle peatonal.- Cualquiera de las dos opciones cumplirá con los requisitos necesarios para la colocación de servicios, así como asegurar el ancho mínimo para servidumbre de paso.-

c) La propuesta cuenta con sesenta y cuatro lotes de un poco mas 800 m², localizados en ocho macizos, y dieciséis lotes de poco mas de 600 m², con anchos de calles de 15 mts y de 11 mts, y planificada una calle de acceso de 17,50 mts de ancho, con el objeto de darle un carácter distintivo, todo ello conforme lo prevé el Capítulo IV, en especial los incisos 1; 2 y 3 del CPU.-

d) Al poseer todas las parcelas proyectadas en los macizos superficies mayores a la mínima establecido en el indicador aplicable (R4, con 600 m² de superficie mínima), se obvia sobre ellas la imposición de la relación ancho/fondo prevista en el Cap IV.4.2 y IV.4.4 del CPU.-

e) Al tratarse de un proyecto en "área suburbana", las condiciones para la subdivisión No imponen a los propietarios, y posteriores usuarios, de la obligación de contar con las infraestructura de servicios públicos de agua corriente ni de cloacas suministrados por los entes o empresas públicas o privadas habilitadas al efecto.- Por ello, resulta aplicable el contenido del Cap III.3.3.4 respecto del ancho de mensura mínimo para el área de calle a ceder, mientras que por su condición de zona de bosque, se permitiría un ancho de calzada de 7,00 mts.-

f) Con relación a lo citado en el punto anterior respecto de la depuración cloacal, se ha proyectado que la solución provenga de la construcción de lecho nitrificante; esta configuración requiere de una optimización del recurso (suelo), con lo cual existe de hecho un condicionamiento natural para su implantación, con ello, debe cuidarse el entorno de la manera contemplada en el Cap IV.1.2.2, y sus correlativos Capítulos III.3.3.4 y VII.1.2.1.4 .-

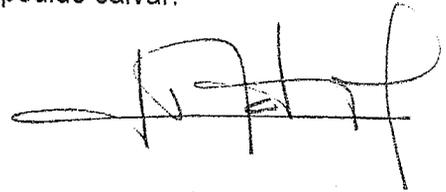
g) Párrafo aparte amerita la asignación del espacio destinado a Reserva Municipal.- En este sentido hemos propiciado la asignación de una localización en un área ubicada en el extremo "Oeste" de la fracción a urbanizar, en la apreciación que tal localización

ofrece doble acceso, presentando un frente del orden de los 90 mts lineales y un fondo promedio del orden de los 20 mts, dimensiones y forma que se nos ocurre adecuada para cualquier instalación de oficina y/o área de servicios considerando lo lejano del área céntrica de la ciudad, fundamentando además la inexistencia de planificación u orden ya establecido, tal como citáramos en el punto a).-

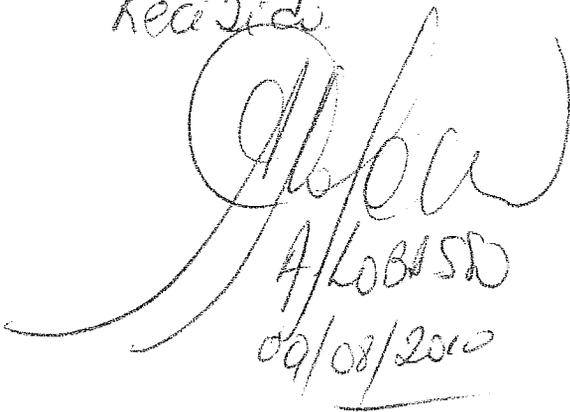
Una sucesión de intercambio de opiniones con el área específica, han llevado a esta presentación, en la que requerimos del Sr. Subsecretario disponga su tratamiento, por la vía solicitada, ya que entendemos hemos llegado a la instancia prevista en el Cap IV.1.6, debidamente fundamentada, por lo que, conforme cita el punto IV.1.6.1 -"Visado parcial"-, se podría dar inicio a la Etapa II, de acuerdo a la cita del Decreto 1362/00.-

Entendemos que existe un marco de "discrecionalidad" en cuanto a la interpretación de la normativa aplicable, pero en tal caso, ese ejercicio de la potestad discrecional obliga a realizar una ponderada estimación de los hechos y particularidades que rodean al proyecto situación a la que hasta ahora, no hemos podido salvar.-

Saludamos atentamente



Recibido



A/LOB/SD
09/08/2010