

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

04/09/2010 - 04:45 - 1/23

"2010 – Año del Bicentenario de la Revolución de Mayo"

Nota N° 526 /2010.21

Letra: MUN.U.-----

Referente: Expediente N° DU-6305-2010
Código de Planeamiento Urbano .-

USHUAIA, 02 DIC 2010

SEÑOR PRESIDENTE :

Me dirijo a Usted y por su intermedio a los demás Ediles que integran ese Cuerpo Deliberativo, con el objeto de elevar lo actuado por el Consejo de Planeamiento Urbano (Co.P.U.), en la reunión ordinaria de fecha 26 de Noviembre de 2010, en el marco del Expediente Nro. DU-6305-2010, caratulado: - Código de Planeamiento Urbano s/ modificación Capítulo IV: "Nuevas Urbanizaciones y Parcelamientos".

En tal sentido le remito adjunto el original del Expediente mencionado precedentemente con un total de (21) fojas útiles y en el cual obra el Acta N° 133 de fecha 26 de Noviembre de 2010, del Consejo de Planeamiento Urbano.

Sin otro particular, saludo a Usted muy atentamente.-

edb

Federico Sciarano
Intendente
Municipalidad de Ushuaia

CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA	
MESA DE ENTRADA LEGISLATIVA	
ASUNTOS INVENTARIADOS	
Fecha: 3/12/10	Hs.: 930
Numero: 1603	Fojas: 23
Expte. N°	
Girado a:	
Remitido:	

AL SEÑOR
PRESIDENTE DEL CONCEJO DELIBERANTE
DE LA CIUDAD DE USHUAIA
Dn. Damián DE MARCO
S. / D.

MUNICIPALIDAD DE USHUAIA



CITese EXPEDIENTE:	DU	006305	2010
	LETRA	NUMERO	AÑO

FECHA: 10/09/2010
INICIADOR: Dirección de Urbanismo S.S.P.
ASUNTO: Código de Planeamiento Urbano s/modificación Capítulo IV: "Nuevas urbanizaciones y parcelamientos".

TEMA: (48)Proyectos de ordenanza municipal

EXPEDIENTES AGREGADOS: 00



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

04/09/2010 - 04:45 - 3/23
2010 – Año del Bicentenario de la Revolución de Mayo



NOTA N° 180 /10.

Letra: Dpto. Asist. Tec. Adm.

Ushuaia, 10 de septiembre de 2010

Por disposición del Director de Urbanismo, se realiza la apertura del expediente administrativo **DU - 6305/2010**, de acuerdo al siguiente detalle:

INICIADOR:

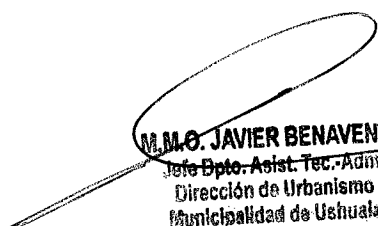
Dirección de Urbanismo – S.S.P. y P.U.

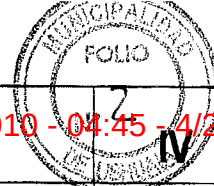
TEMA:

(48) Proyecto de Ordenanza Municipal.

ASUNTO:

Código de Planeamiento Urbano s/modificación Capítulo IV: “Nuevas urbanizaciones y parcelamientos”.


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



IV. NUEVAS URBANIZACIONES Y PARCELAMIENTOS

IV.1.1 GENERALIDADES

Definición: Se denomina urbanización a toda subdivisión de la tierra destinada a asentamientos humanos en la que se desarrollen actividades vinculadas con la residencia permanente o transitoria, actividades terciarias y de producción. Implica el proceso que abarca desde el proyecto hasta la determinación del tipo de construcción, incluidas las obras necesarias para otorgar carácter urbano y condiciones de habitabilidad.

La subdivisión de la tierra se ajustará a lo establecido en el Código de Planeamiento Urbano para cada área, zona y/o distrito del Ejido Urbano.

Las generalidades establecidas en este capítulo se aplicarán sin excepción ajustándose a las particularidades definidas en cada zona.

La subdivisión que generen nuevos macizos con apertura de calles, se considerará urbanización debiendo adaptarse a las normas y restricciones que se enuncien en el presente capítulo.

Sólo se permitirán los proyectos de urbanización en condominios bajo el régimen de propiedad horizontal cuando se planteen sobre unidades urbanas conformadas (macizos) o que se conformarán como producto de un proyecto de urbanización aprobado.

No será posible la afectación en el marco de las Leyes Nacionales 13.512 y 19.724 (Leyes Nacionales para someter al Régimen de Propiedad Horizontal y Régimen de Prehorizontalidad), de Parcelas Rurales y/o Quintas con o sin denominación rural, ya sean urbanas u suburbanas, hasta tanto las mismas sean integradas al sistema urbano como producto de un proceso de urbanización que disponga las cesiones pertinentes enunciadas en el presente capítulo y contemple la trama urbana, permitiendo la integración de los nuevos macizos y parcelas a crear con el resto de la ciudad.

ARTICULO IV.1.1. ORDENANZA MUNICIPAL N°3477-FECHA 15/01/2009-DECRETO MUNICIPAL N°080/2009

IV.1.2. ÁREAS A SUBDIVIDIR.-

Incorpórese dentro de lo establecido en el Artículo IV.1.2. el siguiente párrafo:

Solo se admitirá la subdivisión simple de parcelas sobre macizos que se encuentren conformados como tal o que se encuentren dentro de un proyecto urbano aprobado, en caso contrario para realizar una división parcelaria deberá contemplarse la creación de los macizos de acuerdo a la unidad urbana o suburbana según corresponda.

ARTICULO IV.1.2. ORDENANZA MUNICIPAL N°3517-FECHA 22/04/2009-DECRETO MUNICIPAL N°567/2009

IV.1.2.1. Area urbana.-

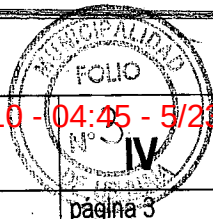
La subdivisión se admitirá cuando asegure la dotación de todos los servicios y se encuentre dentro de los requerimientos generales y específicos de cada zona.

Cuando se realice una subdivisión dentro de trazados aprobados deberá ejecutarse en un todo de acuerdo a las disposiciones vigentes y a las que fija este código.

Sólo se admitirá la subdivisión simple de parcelas sobre macizos que se encuentren conformados como tal o que se encuentren dentro de un proyecto urbano aprobado, en caso contrario para realizar una división parcelaria deberá contemplarse la creación de los macizos de acuerdo a la unidad urbana o suburbana según corresponda.

ARTICULO IV.1.2.1. ORDENANZA 2801 del 15/12/2004

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

**IV.1.3.4. Costa marítima**

No se admitirá la subdivisión en toda la costa marítima en un ancho mínimo de 50m, medidos desde la línea de máxima creciente, incluida la traza de una calle paralela a la costa. Aquellas áreas que se encontraran subdivididas deberán destinarse a usos recreativos y/o deportivos permitiendo el libre acceso público a la costa quedando definidos por zonas los usos complementarios permitidos.

IV.1.3.5. Pendientes

ARTICULO IV.1.3.5.DEROGADO POR OM N° 2801 DEL 15/12/2004

IV.1.4. CESIONES

Deberán cederse al Municipio a título gratuito por el fraccionante, las calles, espacios verdes de uso público, recreativo y deportivo, y las reservas para equipamiento de uso público.

IV.1.4.1. Ubicación de superficies a ceder

El proyectista realizará la propuesta de ubicación de las superficies a ceder, el A.T.M. de incumbencia se reserva el derecho de aceptar la propuesta y/o sugerir las modificaciones de la ubicación de las fracciones de tierra destinadas a reservas de equipamiento de uso público, espacios verdes de recreación y deportivos, así como exigirá se dé continuidad a la traza de calles principales y secundarias, se mantenga el ancho de la traza y/o en los casos que se prevea ensanche se contemple tal situación.

IV.1.4.2. Superficies a ceder

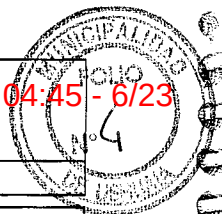
Deberá prever el proyectista y libre de cargo el propietario las siguientes superficies:

- Espacios verdes. Superficie destinada al uso recreativo público al aire libre. No menos del 11% de la superficie total a mensurar y con una superficie que se determina por tabla 1.
- Espacios para uso deportivo. Superficie destinada a la práctica de deportes. No menos del 2% de la superficie total a mensurar pudiendo estas encontrarse incorporadas dentro de la superficie destinada a E.V.. Deberá tenerse en cuenta que la topografía, morfología y tipo de suelo sea apto para prácticas deportivas al aire libre. Esta superficie quedará incluida dentro de los E.V.
- Reserva de uso público.- Superficie destinada para el completamiento de equipamiento de uso comunitario. No menos del 4% de la superficie total a mensurar para la instalación de edificios públicos de cualquier índole que el A.T.M. de incumbencia considere necesario instalar en la zona. Se determinará de acuerdo a la tabla 1.
- Calles. A la totalidad de las calles y pasajes peatonales se sumará la superficie de las ochavas.

IV.1.4.3. Superficies no computables.-

No podrán computarse como espacios verdes recreativos, deportivos, o reservas para equipamiento de uso público las superficies remanentes, residuales o que resulten por características topográficas no aptas para la subdivisión, debiéndose en este último caso prever un porcentaje del 60% del total del espacio verde aprovechable para el uso previsto.

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



IV.1.2.2. Área Suburbana.-

En una fracción ubicada en el área suburbana se admitirá la subdivisión de acuerdo a los indicadores urbanísticos establecidos en la Hoja de Zona correspondiente a cada zonificación. Cada propietario en forma individual o conjunta, asegurará la provisión de agua potable, los desagües cloacales y su posterior tratamiento, en ambos casos de acuerdo a la legislación vigente, de cada nueva parcela según los usos específicos que se dispongan para éstas, lo que será exigido al momento de presentarse los Proyectos de Obras correspondientes y deberá contar con la aprobación de los organismos competentes.

Las calles se categorizarán de acuerdo al Artículo III.3.3.4.CP Calles Parque.

La cesión de los espacios públicos se deberá adecuar a lo dispuesto en los Artículos IV.1.4. y será dispuesta primeramente sobre las áreas individualizadas por el artículo IV.1.3. Áreas no divisibles con exclusión del Inciso 1).

ARTICULO IV.1.2.2. ORDENANZA 2820 del 15/12/2004

IV.1.2.3. Zonas de costa

La subdivisión en áreas de costa solo se admitirá para la generación de espacios de uso recreativo y/o deportivo.

IV.1.2.4. Zonas boscosas

La subdivisión se admitirá observando estrictas normas de implantación y especiales normas de subdivisión que se detallan en artículos del presente capítulo.

IV.1.3. ÁREAS NO DIVISIBLES

No se admitirá la subdivisión de áreas del ejido urbano, aún perteneciendo a una zona donde se permite la subdivisión para el uso residencial u otros usos, según lo que se describe en acápites siguientes, por razones topográficas, de preservación natural, o cursos de agua y sus costas. Solo se aprobará su faz geométrica cuando forme parte de una fracción a urbanizar.

IV.1.3.1. Por tipo de suelo

No se admitirá la subdivisión en terrenos anegadizos por ser área de drenaje natural, turbales, ni en áreas rocosas de difícil accesibilidad.

IV.1.3.2. Chorrillos.-

No se admitirá la subdivisión para uso residencial o de equipamiento comunitario en todo su recorrido, en un área medida desde la línea de ribera del curso con un ancho mínimo de 10m (diez metros) a cada lado.

IV.1.3.3. Ríos y arroyos

No se admitirá la subdivisión en todo su curso y en sus márgenes con destino residencial, comercial o de equipamiento comunitario, en un área comprendida desde la línea de ribera del curso de agua con un ancho mínimo de 25 m (veinticinco metros) medidos a cada lado, incluida la traza de una calle paralela al mismo.

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

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

04/09/2010 - 04:45 - 723

Miriam A. Parra F.
Jefa Dpto. Despacho Gral
D.L.T. y D.G. - A.L.M.
Municipalidad de Ushuaia

458/2004

*El Concejo Deliberante de la
Ciudad de Ushuaia
Sanciona con Fuerza de
ORDENANZA:*

ARTÍCULO 1º.- ESTABLÉZCASE como Área Suburbana al sector de la ciudad de Ushuaia que se indica en el croquis adjunto que corre agregado a la presente como Anexo I, siendo de aplicación lo impuesto por los artículos IV.1.2.2 y VII.1.1.-

ARTÍCULO 2º.- Modifícase el Plano de Zonificación del Código de Planeamiento Urbano vigente, de acuerdo al croquis adjunto que corre agregado a la presente como Anexo II, estableciéndose como Zonificación "Reserva Turística 2" al sector indicado en el Anexo I.

ARTÍCULO 3º.- Incorpórase al Capítulo VII del Código de Planeamiento Urbano, el Artículo VII.1.12. "Reserva Turística Zona Río Pipo", estableciéndose los indicadores de la Hoja de Zona que corre agregada a la presente como Anexo III. En caso de realizarse proyectos integrales de barrios residenciales en la zona indicada en el presente artículo, se permitirá el parcelamiento de acuerdo a los indicadores previstos para la zonificación R4 del Código de Planeamiento urbano.

ARTÍCULO 4º.- Reemplázase el Artículo IV.1.2.2. "Área Suburbana" del Código de Planeamiento Urbano vigente, quedando el mismo redactado de la siguiente manera: "En una fracción ubicada en el área suburbana se admitirá la subdivisión de acuerdo a los indicadores urbanísticos establecidos en la Hoja de Zona correspondiente a cada zonificación.

Cada propietario en forma individual o conjunta, asegurará la provisión de agua potable, los desagües cloacales y su posterior tratamiento, en ambos casos de acuerdo a la legislación vigente, de cada nueva parcela según los usos específicos que se dispongan para éstas, lo que será exigido al momento de presentarse los Proyectos de Obras correspondientes y deberá contar con la aprobación de los organismo competentes.

Las calles se categorizarán de acuerdo al Artículo III.3.3.4 CP Calles Parque.

La cesión de los espacios públicos se deberá adecuar a lo dispuesto en los Artículos IV.1.4. y será dispuesta primeramente sobre las áreas individualizadas por el artículo IV.1.3. Áreas no divisibles con exclusión del inciso 1).

ARTICULO 5º.- Regístrese. Pase al Departamento Ejecutivo para su promulgación.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

HECTOR RAMON RODRIGUEZ
Jefe Dpto. Despacho General
Concejo Deliberante



04/09/2010 - 04:45 - 8/23

Miriam F. Parina F.
Jefa Dpto. Despacho Gral
D.L.T. y D.G - A.L.M
Municipalidad de Ushuaia

*Concejo Deliberante de la
Ciudad de Ushuaia*

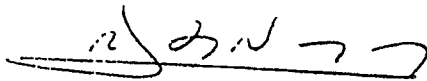
143

dése al Boletín Oficial Municipal para su publicación y ARCHIVESE.-

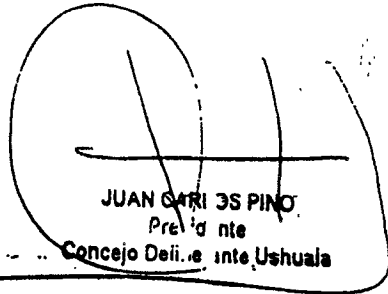
ORDENANZA MUNICIPAL Nº 28.20

DADA EN SESION ORDINARIA DE FECHA: 15/12/2004.

Maf.

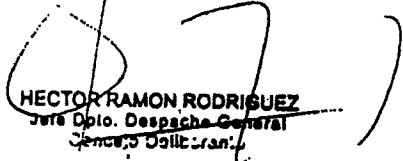


RICARDO J. DAS NEVES ROSA
Secretario
Concejo Deliberante



JUAN CARLOS PINO
Presidente
Concejo Deliberante Ushuaia

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL



HECTOR RAMON RODRIGUEZ
Jefe Dpto. Despacho General
Concejo Deliberante



04/09/2010 - 04:45 - 9/23

144



MUNICIPALIDAD DE AUSH	
SUBSECRETARIA DE PLANEAMIENTO	
GESTION DEL ESPACIO URBANO	
Modificacion de Zonificacion Seccion J	
LOCALIZACION DE AREAS SUBURBANAS	
Anexo I Ordenanza Municipal N° 28 2008	

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Miriam C. Mariña F.
Jefa Dpto. de Planeamiento y Desarrollo Urbano
D.L. 10.000.000
Municipalidad de Aush

04/09/2010 04:45 - 10/23

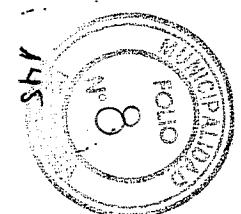
PARQUE NACIONAL

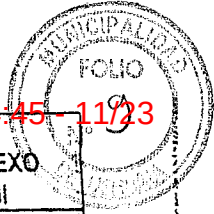
- 1. RESERVA NATURAL DE PROTECCION
- 2. RESERVA NATURAL DE PROTECCION
- 3. RESERVA NATURAL DE PROTECCION
- 4. RESERVA NATURAL DE PROTECCION
- 5. RESERVA NATURAL DE PROTECCION
- 6. RESERVA NATURAL DE PROTECCION
- 7. RESERVA NATURAL DE PROTECCION
- 8. RESERVA NATURAL DE PROTECCION
- 9. RESERVA NATURAL DE PROTECCION
- 10. RESERVA NATURAL DE PROTECCION

MUNICIPALIDAD DE USHUAIA
SUBSECRETARIA DE PLANEAMIENTO

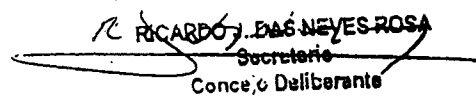
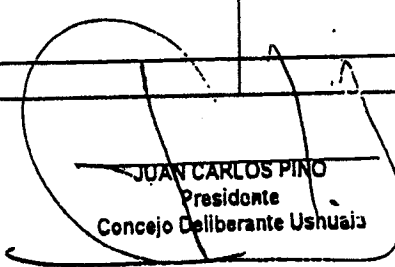
TITULO		PROYECTO	
Modificacion de Zonificacion Seccion J		D.U.	
AUTOR		FECHA	
Anexo II Ordenanza Municipal N° 2820		FAM	
FECHA		FOLIO	
Año 2009, Año 2010		145	

ES COPIA FICTICIA ORIGINAL
Municipalidad de Ushuaia





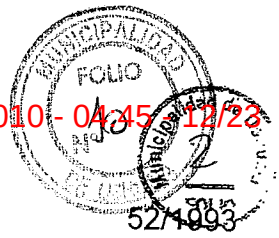
04/09/2010 04:45 11/23

CÓDIGO DE PLANEAMIENTO DE LA CIUDAD DE USHUAIA		ANEXO II
ZONIFICACION		página
VII.1.1 RESERVA TURÍSTICA - ZONA RÍO PIPO		
CARACTER Zonas que por sus características naturales se consideran de interés turístico, en la que deberá mantenerse el carácter de alto valor escénico y el entorno paisajístico. Zona destinada al desarrollo de emprendimientos turísticos, y actividades complementarias.		146
DELIMITACIÓN La zona se define de sus bordes hacia adentro.		
USOS PRINCIPAL: Turístico. COMPLEMENTARIO: Actividades complementarias al uso turístico.		USOS SEGÚN TABLA Industrial: grado de molestia IV Deposito: complementario al uso permitido.
INDICADORES URBANÍSTICOS		
Parcela Mínima Frente: 50,00 m Superficie: 10.000,00 m2	Retiros Frontal: 5,00 m Bilateral: 5,00 m Contrafront. Min.: 5,00 m	F.O.S.: 0.15 F.O.T.: 0.40 Altura Máxima S/L.E.: 6.00 m. Plano Límite Altura Máx.: 9.00 mt. Plano Límite Sup. Máx.: 14.00 m. 15% de la sup. de proyecto
PREMIOS Por menor uso del FOS		INCREMENTO F.O.T. 0.05
 RICARDO DAS NEVES ROSA Secretario Concejo Deliberante		 JUAN CARLOS PINO Presidente Concejo Deliberante Ushuaia
ANEXO III - ORDENANZA MUNICIPAL Nº 2820		

Introducción	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Diccionario	Normas Administrativas	Trama Circulatoria	Nuevas Urban. Y Parcelam.	Normas Gral. S/ Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. Uso del Suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales	

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Miriam G. Fariña F.
Jefa Dpto. Despacho Gral
D.L.F. / D.G. / A.L.M.
Municipalidad de Ushuaia



*El Concejo Deliberante de la
Ciudad de Ushuaia
Sancciona con Fuerza de
ORDENANZA:*

ARTICULO 1º.- INCORPORESE dentro de lo establecido por el Código de Planeamiento Urbano, en el Artículo IV.1.2. "Áreas a Subdividir" el siguiente párrafo:
"Solo se admitirá la subdivisión simple de parcelas sobre macizos que se encuentren conformados como tal o que se encuentren dentro de un proyecto urbano aprobado, en caso contrario, para realizar una división parcelaria deberá contemplarse la creación de los macizos de acuerdo a la unidad urbana o suburbana según corresponda".

ARTICULO 2º.- DEROGUESE el Artículo 3º de la Ordenanza Municipal 2801.

ARTICULO 3º.- REGÍSTRESE. Pase al Departamento Ejecutivo para su promulgación, dese al Boletín Oficial Municipal para su publicación y ARCHIVESE.

ORDENANZA MUNICIPAL Nº

3517

DADA EN SESION ORDINARIA DE FECHA: 22/04/2009.

EDUARDO H. GANCI
Secretario
Concejo Deliberante Ushuaia

José Luis VERDILE
PRESIDENTE
CONCEJO DELIBERANTE DE USHUAIA

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Héctor R. Rodríguez
V/C Dir. Coordinación Parlamentaria
Concejo Deliberante

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

María S. Farfán F.
V/C Dir. Despacho Gral
D.L. y D.G. - A.L.M.
Municipalidad de Ushuaia



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

04/09/2010 - 04:45 - 13/23

2010 – Año del Bicentenario de la Revolución de Mayo



SUBSECRETARIA DE GESTIÓN URBANA:

Me dirijo a usted con relación al **Expediente DU-6305/2010**, mediante el cual esta Dirección tramita una modificación al Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Ushuaia (Anexo I - Ordenanza Municipal N° 2139), referida al Capítulo IV: NUEVAS URBANIZACIONES Y PARCELAMIENTOS. En tal sentido, se proponen cambios según las consideraciones que a continuación se detallan:

El Artículo IV.1.2: ÁREAS A SUBDIVIDIR, admite la Subdivisión Simple de parcelas, sólo en los casos de macizos ya conformados, o que se encuentren dentro de un proyecto urbano aprobado; caso contrario, se debería contemplar la creación de los macizos, es decir, tramitar previamente la urbanización del sector involucrado. Esta consideración abarca tanto a las áreas urbanas como a las suburbanas.

La normativa arriba mencionada responde a evitar fraccionamientos bajo la figura de Subdivisión Simple sobre áreas no resueltas desde el punto de vista urbano, es decir, parcelas de origen rural o quintas que no han cedido los espacios públicos establecidos por el Decreto Reglamentario de la Ley Nacional de Catastro (Decreto Ley 10028/57 - Reglamento Nacional de Mensuras) y por el C.P.U. (que comprenden a los Espacios Verdes, Reservas Municipales y Fiscales), y que por consiguiente no se han integrado a la trama urbana de la ciudad.

Queda claro que si se permitiera la Subdivisión Simple sin restricciones, se correría el riesgo de caer nuevamente en la situación ya vivida sobre la Sección J: sin estudios previos, la parcela origen fue dividida en subparcelas, generando cada una de ellas nuevos bordes o barreras urbanas. Estas acciones fueron agravándose por los sucesivos cambios de titularidad y la proliferación de viviendas, que fueron localizándose en los sectores en los que deberían haberse establecido las arterias que permitan integrar los distintos sectores de la ciudad. Al mismo tiempo, la venta indiscriminada de subfracciones de cada fracción creada por división simple, llevó al propietario a no contar luego con la superficie necesaria para realizar las cesiones establecidas por la Ley de Mensuras y normas locales, una vez encarada la regularización del sector.

No obstante, surgen situaciones en las que la racionalidad de la norma entra en discusión. Esto se evidencia en los casos de subdivisiones de parcelas de gran superficie, sobre las cuales la realización de un proyecto urbano resulta muy



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

04/09/2010 - 04:45 - 14/23

2010 – Año del Bicentenario de la Revolución de Mayo



compleja, tanto para los particulares como para las entidades públicas, o en casos en los que propietarios de grandes latifundios sólo pretenden una división con el objeto de regularizar el dominio de sus tierras (más de un propietario, división de sociedades, sucesiones/herencias, etc.).

Como respuesta a estas situaciones, se plantea modificar el C.P.U. con el objeto de permitir las subdivisiones simples, pero condicionando las mismas a una superficie mínima a respetar con cada fracción que se realice. Por debajo de esa superficie mínima, se propone –como requisito previo a cualquier división– que la fracción deba integrarse con el resto de la ciudad, realizándose el planteo urbano y las cesiones pertinentes.

A tal efecto, esta Dirección ha realizado un Proyecto de Ordenanza que busca compatibilizar lo arriba propuesto con el resto de la normativa aplicable para este tipo de situaciones, para lo cual se modificaría el Artículo IV.1.2.2: ÁREA SUBURBANA, permitiendo la División Simple en parcelas con una superficie mínima (que se fija –para esta instancia de estudio– en 10 hectáreas), e incorporando la obligatoriedad de realización de un proyecto integral –con sus correspondientes cesiones– como requisito previo a cualquier subdivisión, en los casos de parcelas de superficie menor a la mínima establecida.

Por último, correspondería –en este contexto– analizar si sobre el área zonificada como “Reserva Turística - Zona Río Pipo (RT2)”, resulta pertinente mantener lo establecido en el Artículo 3º de la Ordenanza Municipal N° 2820, el cual establece que en los casos de proyectos integrales de barrios residenciales, se permitirá el parcelamiento asimilando los indicadores a la Zona R4 (Distrito Residencial Parque), sólo requiriéndose la provisión de agua potable y desagües cloacales. Desde el punto de vista urbanístico, resulta incomprensible esta dualidad, ya que para el área suburbana zonificada como RT2 (usos turísticos), se solicita una parcela mínima de 1 (una) hectárea, con un F.O.S. de 0.15 y un F.O.T. de 0.40; en cambio, para el uso residencial se promueve una parcela de sólo 600 (seiscientos) metros cuadrados, con indicadores y usos de R4, por lo que la norma beneficia la creación de barrios sin infraestructura, con sus usos complementarios, expandiendo el uso residencial hacia sectores a proteger (como los límites del Parque Nacional Tierra del Fuego), contrariando directamente el carácter establecido para la zona (Artículo VII.1.2.7.2 del C.P.U.): *“Zona que por sus características naturales se considera de interés turístico, en la que deberá mantenerse el carácter de alto valor escénico y el entorno paisajístico.*



04/09/2010 - 04:45 - 15/23

2010 – Año del Bicentenario de la Revolución de Mayo



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

Zona destinada al desarrollo de emprendimientos turísticos y actividades complementarias.”.

Por lo expuesto, se eleva el presente informe (conjuntamente con el Proyecto de Ordenanza que sería del caso dictar) para su consideración, a los efectos de remitir (salvo mayor y elevado criterio) las actuaciones al Consejo de Planeamiento Urbano, y –de corresponder– posterior giro al Concejo Deliberante para su tratamiento.-

INFORME D.U. N° 30/2010.

USHUAIA, 15 de noviembre de 2010.

D.U.

Arq. Guillermo Raúl BENAVENTE
Jefe del Departamento Estudios y Normas
A/C Dirección de Urbanismo
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA



PROYECTO DE ORDENANZA

ARTÍCULO 1º: SUSTITÚYASE el Artículo 3º de la Ordenanza Municipal N° 2820, quedando el mismo redactado de la siguiente manera:

“Incorpórase al Capítulo VII del Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Ushuaia, el Artículo VII.1.2.7.2 “Reserva Turística - Zona Río Pipo”, estableciéndose para la misma el carácter, delimitación, usos e indicadores urbanísticos según la Hoja de Zona que corre agregada a la presente como Anexo III”.

ARTÍCULO 2º: DERÓGUESE el Artículo 4º de la Ordenanza Municipal N° 2820.

ARTÍCULO 3º: SUSTITÚYASE el Artículo IV.1.2.2 “Área Suburbana” del Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Ushuaia – Anexo I de la Ordenanza Municipal N° 2139, quedando el mismo redactado de la siguiente manera:

“En el Área Suburbana se admitirá la división simple de parcelas, estableciéndose una superficie mínima de diez hectáreas (10 ha) para las fracciones resultantes de la aplicación de dicho mecanismo, no siendo de aplicación en estos casos lo normado en el apartado “Áreas No Divisibles: Costa Marítima” del presente Capítulo.

En los casos en que las parcelas resultantes de la división sean de superficie menor a la mínima establecida precedentemente, serán de aplicación los requisitos establecidos en el presente Capítulo para las subdivisiones en el Área Urbana. Con relación a la cesión de espacios públicos para estos casos en particular, la misma deberá ajustarse a lo dispuesto en el apartado “Cesiones” del presente Capítulo, exceptuando las áreas destinadas a Espacios Verdes, cuya ubicación será dispuesta inicialmente sobre los sectores individualizados como Áreas No Divisibles, excluyendo terrenos anegadizos, turbales y zonas rocosas de difícil accesibilidad.

En el área suburbana zonificada como “Reserva Turística – Zona Río Pipo”, cuando el uso propuesto para las nuevas parcelas fuera de carácter turístico, se permitirá la división conforme a los usos e indicadores establecidos en la hoja de zona correspondiente, no siendo de aplicación en estos casos los parámetros establecidos en el apartado “Tipología de los Macizos” del presente Capítulo. Cuando el uso propuesto para las nuevas parcelas fuera de carácter residencial, al momento de conformarlas se adoptarán los usos e indicadores urbanísticos establecidos en la Hoja de Zona correspondiente a R4 – Distrito Residencial Parque.

En todos los casos, cada propietario –en forma individual o conjunta– asegurará para cada nueva parcela, según los usos que se dispongan para éstas, la provisión de agua potable, los desagües cloacales y su posterior tratamiento –todo de acuerdo a la legislación vigente–, lo que será exigido al momento de presentarse los proyectos de



04/09/2010 - 04:45 - 17/23

2010 – Año del Bicentenario de la Revolución de Mayo



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

las obras correspondientes, que deberán contar con la aprobación de los organismos competentes.

ARTÍCULO 4°: MODIFÍQUESE el Artículo IV.3.2.3 “Casos Excepcionales” del Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Ushuaia - Anexo I de la Ordenanza Municipal N° 2139, quedando el mismo redactado de la siguiente manera:

“Cuando se prevea un espacio verde o parque urbano en uno de los límites del macizo –a efectos del cómputo de la superficie del macizo–, podrá tomarse como dimensión total del macizo el área de parcelas más la superficie pública que contenga como anexo un pasaje peatonal, que separa el espacio verde del área de parcelas.”

ARTÍCULO 5°: DERÓGUESE la Ordenanza Municipal N° 3517.

ARTÍCULO 6°: REGÍSTRESE. Pase al Departamento Ejecutivo para su promulgación. Dése al Boletín Oficial Municipal para su publicación. Cumplido, ARCHÍVESE.



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



Lidia del C. CARDENAS
Jefe Dpto. Adm y G. Co.P.U.
Municipalidad de Ushuaia

"2010 – Año del Bicentenario de la Revolución de Mayo"

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

Acta N° 133

Fecha de Sesión: 26/11/2010

Lugar: Municipio de Ushuaia

1. Expediente DU-7938/2010. "A-70-9g – Trabuchi (varios) s/ excepción al CPU: Uso".

Consideraciones previas

El MMO Alberto Silvio Moreno solicita se tramite la excepción al Artículo VIII.V.5.1 "Normas generales del uso del suelo" del CPU, para el funcionamiento del establecimiento educativo "Escuela Modelo de Educación Integral" (E.M.E.I.), en el segundo y tercer piso del edificio de locales comerciales de la parcela A-70-9g, ubicada en la calle San Martín N° 788, propiedad de Marta Trabuchi, Jorge Luis Trabuchi y Daniel Héctor Trabuchi.

Tanto la solicitud de excepción como la planilla de pedido de excepción no cuentan con la rubrica de los titulares del inmueble. Posteriormente se incorpora al expediente Nota de Encomienda rubricada por el Sr. Gustavo Damián Muriel, Socio Gerente de Ushuaia Shopping SRL.

Zonificación CE1 – Central Microcentro

Según lo informado por el titular del establecimiento en los medios de comunicación, el instituto funcionará en los turnos mañana y tarde, con una matrícula de 323 alumnos por turno. Este número es en función de la cantidad de aulas y del informe aprobatorio del Ministerio de Educación.

El uso planteado no cumple con los permitidos para la zonificación CE1, así como tampoco da cumplimiento a los requerimientos de módulos de estacionamiento establecidos por CPU.

La obra se encuentra paralizada por no haberse presentado la documentación de obra ni obtenido el permiso de inicio de obra.

Propuesta 1

Rechazar el pedido de excepción referido tanto al uso solicitado como al requerimiento de estacionamiento vehicular, en atención a los incumplimientos evidenciados con respecto a la Normativa Básica de Arquitectura Escolar (conforme a lo informado en Actas de Inspección Técnica de Obras Nros. 15414 y 15415 de la Dirección de Obras Privadas), al Código de Planeamiento Urbano (según Informe Depto. E.y N. N° 35/10 de la Dirección de Urbanismo) y al informe Letra D.T. N° 1040/2010 (referido al estacionamiento vehicular).

Convalidan: Guillermo BENAVENTE, Walter DALPIAZ, Glenda LEMOS, Rubén MAURINO, Claudio NUÑEZ OLIVERA, Gastón NUÑEZ OLIVERA, Rodolfo ORDOÑEZ, Virginia RIZZO, Jorge ROLANDO, Federico TRACHCEL, Silvia TRIFILIO.

Propuesta 2

Autorizar el uso por el término de 1 (un) año, y hacer lugar al pedido de excepción al requerimiento de estacionamiento vehicular por el mismo período de tiempo, condicionado al cumplimiento de todas las normas de seguridad provinciales y/o nacionales que regulan la actividad, debiéndose cumplir además con los siguientes requerimientos:

- Designar un Técnico en Seguridad e Higiene;
- Designar Profesional responsable del proyecto de refacción;
- Designar Profesional responsable de la verificación estructural;
- Informe del Ministerio de Educación que salve los incumplimientos a la Normativa Básica de Arquitectura Escolar;
- Informe aprobatorio del Área Técnica de Bomberos;
- Resolver el ingreso/egreso al establecimiento por la Av. Maipú, quedando expresamente prohibido efectuarlo por las calles San Martín o 9 de Julio.

Lidia del C. CARDENAS
Lidia del C. CARDENAS
Jefe Dpto. Adm y G. Co.P.U.
Municipalidad de Ushuaia

04/09/2010 - 04:45 - 19/23



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



"2010 – Año del Bicentenario de la Revolución de Mayo"

- Dar resolución también a las observaciones detalladas en las Actas de Inspección Técnica de Obras mencionadas en la Propuesta 1, y demás documentación solicitada por las distintas áreas municipales.

Convalidan: Víctor CASIMIRO, Miguel CAVIGLIA, Jorge COFRECES, Gabriel GARCÍA, María Eugenia GÓMEZ, Martín MOREYRA.

2. Expediente DU-5987/2010. "F-02-05b – Mattenet - Caso s/ Excepción retiro frontal".

Se retira de la reunión el Sr. Gabriel GARCÍA.

Consideraciones previas

Los Sres. Claudio Eduardo Mattenet y Marcelo Abel Caso, a través de su técnico actuante: MMO Marcelo Carlos Barria, solicitan excepción al Art. VII.1.2.3.2 del CPU - Indicadores Urbanísticos: retiro frontal (5 m), para la parcela de nomenclatura catastral: F-2-5b, de su propiedad.

Zonificación: MI – Mixto Industrial.

De acuerdo al plano aprobado de "empadronamiento de refacciones", de fecha 18/10/2000, existe una superficie a demoler de 20,46 m². Los propietarios se comprometen a demoler el sector indicado como Baños (de 6,16 m²), solicitando excepción para el resto (por razones estructurales).

El tema fue tratado en sesión del CoPU del día 29 de Octubre del corriente año, en la cual se recomendó que el expediente vuelva a la Dirección de Urbanismo a los efectos de analizar la situación de los predios linderos respecto al retiro frontal reglamentario.

El relevamiento se efectuó sobre las siete parcelas con frente a la calle Aviador Marconcini: se observa que tres fueron exceptuadas de cumplir con el retiro frontal y dos de ellas se encuentran en situación irregular.

Propuesta

Autorizar la excepción al retiro frontal, condicionando la misma a mantener libre de construcciones una superficie de 9,00m de ancho por 27,50m de profundidad, con el objeto de ser utilizada como estacionamiento y para la carga y descarga de camiones, y al cumplimiento del compromiso de demolición, según consta en el expediente administrativo. Los condicionantes así establecidos regirán hasta tanto se modifique la edificación existente; en tal caso, se deberá dar cumplimiento a la normativa vigente establecida para la zona.

Convalidan: los presentes.

3. Expediente DU-6551/2010. "B-27-11 – Peraltila s/ Excepción al CPU - Estacionamiento vehicular".

Consideraciones previas

La Sra. Nora Peraltila, a través de su representante técnico: MMO Carlos Allende, solicita excepción a los Artículos VIII.1.7 "Estacionamiento de vehículos" y VIII.7.1 "Sanidad" del CPU, para la parcela de nomenclatura catastral: B-27-11

Zonificación: R1 - Residencial Densidad media

En el año 1998 se aprueban planos para la construcción de dos consultorios, un office y un baño, existiendo en la misma una vivienda de dos dormitorios.

En el año 2008 se aprueban planos para la ampliación de un hall y un quincho. En el año 2010 presenta una modificación de obra en ejecución incorporándose dos consultorios y tres baños con



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



Lidia del C. CARDENAS
Jefe Dpto. Adm y G. Co.P.U.
Municipalidad de Ushuaia

"2010 – Año del Bicentenario de la Revolución de Mayo"

una sala de espera. Estos planos son aprobados por la Dirección de Obras Privadas con la condición que en caso de no otorgarse la excepción se preverá un estacionamiento a 100 m de la construcción.

El Artículo VIII.7.1 "Sanidad" del CPU, establece el requerimiento de 1 (un) módulo de estacionamiento por consultorio. En este caso, se deberían prever 3 (tres) módulos.

El pedido de excepción se fundamenta en que el tamaño de la parcela, menor a la establecida para la zona, no permite localizar módulos de estacionamiento, existiendo en el entorno inmediato dársenas de estacionamiento, tomando en cuenta también la poca congestión vehicular de la zona.

Propuesta

Autorizar la excepción solicitada, habida cuenta de que en las cercanías de la parcela en cuestión, se encuentran dársenas de estacionamiento (sobre la calle Marcos Zar) que darían respuesta al requerimiento.

Convalidan: los presentes.

4. Expediente DU-6305/2010. Código de Planeamiento Urbano s/ modificación Capítulo IV: "Nuevas Urbanizaciones y Parcelamientos".

Se retira de la reunión el Sr. Federico Roberto TRACHCEL.

Consideraciones previas

La Dirección de Urbanismo propone un proyecto de ordenanza que modifica el Capítulo IV del Código de Planeamiento Urbano: "Nuevas Urbanizaciones y Parcelamientos", con el objeto de permitir las subdivisiones simples, condicionadas a una superficie mínima de 10 hectáreas, a respetar con cada fracción que se realice. Por debajo de esa superficie mínima, propone –como requisito previo a cualquier división– que la fracción deba integrarse al resto de la ciudad, realizándose el planteo urbano y las cesiones pertinentes.

Propuesta

Dar curso al proyecto de ordenanza, modificando la superficie mínima a 20 hectáreas.

Convalidan: los presentes.

Expediente DU-7817/2010. Andorra – Vecinos s/ solicitud de ordenamiento de macizos O, P y N.

Se incorpora a la reunión, el Arq. Alejandro Augusto LESTA LESCANO (Depto. Proyectos Urbanos, Dirección de Urbanismo).

Consideraciones previas

La comisión de Obras Públicas del Concejo Deliberante solicita al CoPU se expida con referencia a una propuesta tendiente a ordenar los Macizos del Valle de Andorra de nomenclatura catastral provisoria: O, P y N.

El sector cuenta con un proyecto municipal de urbanización, cuya mensura se encuentra actualmente en proceso.

En el Anexo II del Informe Dpto. P.U. N° 19/10, donde se ha superpuesto el parcelamiento municipal con el reclamado por los ocupantes, se observa que las superficies de estas últimas son considerablemente mayores a las que resultarían del proyecto.

En el Anexo III se observa el parcelamiento surgido en virtud al trabajo de consenso efectuado.

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



"2010 – Año del Bicentenario de la Revolución de Mayo"

Propuesta 1

Someter el proyecto a una nueva instancia de negociación, sometiendo a revisión la situación de los siguientes predios: Macizo N, Parcelas 2 y 10; Macizo O, Parcela 19.

Convalidan: Víctor CASIMIRO, Miguel CAVIGLIA, Jorge COFRECES, Walter DALPIAZ, Glenda LEMOS, Alejandro LESTA LESCANO, Rodolfo ORDOÑEZ, Virginia RIZZO.

Propuesta 2

Tender a llevar las parcelas de los ocupantes a superficies similares a la de la demanda habitacional, por un principio de equidad y respeto.

Convalidan: Guillermo BENAVENTE, María Eugenia GÓMEZ, Claudio NUÑEZ OLIVERA, Gastón NUÑEZ OLIVERA, Jorge ROLANDO, Silvia TRIFILIO.

6. Expediente DU-8033/2010 Concejal Pino s/ "Propuesta de afectación de 15 hectáreas en el Valle de Andorra al Programa Municipal de Creación de Suelo Urbano".

Se retira de la reunión, el Arq. Alejandro Augusto LESTA LESCANO. Se incorpora el Sr. Maximiliano LOBO (Dirección de Gestión Ambiental).

Consideraciones previas

El Concejal Juan Carlos Pino presenta proyecto de Ordenanza que propone afectar al Programa Municipal de Creación de Suelo Urbano (CSU) una superficie aproximada de 15 hectáreas del Valle de Andorra, ubicadas al norte de las 64 hectáreas en actual proceso de urbanización.

- Zonifica el sector como R3 – Residencial Densidad Baja.
- Establece un plazo no mayor a 180 días para que el Departamento Ejecutivo Municipal realice el estudio y proyecto de urbanización.

El área involucrada en el proyecto se implanta sobre tres zonificaciones del Valle de Andorra: Zona de Desarrollo Social y Económico, Zona de Desarrollo Económico y Bosque Comunal, abarcando también un sector de tierras fiscales sin mensurar del Cerro Dos Banderas.

El sector es conocido como "Antiguos Leñadores", encontrándose actualmente ocupado en forma irregular por más de setenta familias.

Propuesta

Modificar el Anexo I de la Ordenanza Municipal N° 3085 y/o incorporar un nuevo anexo a la misma, que contemple la afectación al CSU los sectores zonificados por la Ordenanza Municipal N° 2750 como: Zona de Desarrollo Social y Económico (ZoDSyE) y Zona de Desarrollo Económico (ZoDE), a los efectos de estudiar de forma ordenada y como un todo, las condiciones ambientales y las posibilidades de urbanización futura de gran parte de la Vertiente Sudoccidental del Valle de Andorra. A tal efecto, la Dirección de Urbanismo elaborará el proyecto de modificación correspondiente.

Convalidan: los presentes.

Coordinación: GUGLIELMI Viviana Stella / GÓMEZ María Eugenia

Secretaria de Actas: CÁRDENAS Lidia del Carmen

En representación del Departamento Ejecutivo:

BENAVENTE Guillermo Raúl; CASIMIRO Víctor Rogelio; COFRECES Jorge; DALPIAZ Walter Horacio; GÓMEZ María Eugenia; LESTA LESCANO Alejandro Augusto; LOBO Maximiliano; MAURINO Rubén Julio; MOREYRA Martín Ariel; NUÑEZ OLIVERA Carlos Gastón; NUÑEZ OLIVERA Claudio Marcelo; ORDOÑEZ Rodolfo Antonio; RIZZO Virginia



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



Lidia del C. CÁRDENAS
Jefe Dpto. Adm y G. Co.P.U.
Municipalidad de Ushuaie

04/09/2010 - 04:45 - 22/23



"2010 – Año del Bicentenario de la Revolución de Mayo"

Soledad; ROLANDO Jorge Alberto; TRACHCEL Federico Roberto; TRIFILIO Silvia Graciela Elisa.

En representación del Concejo Deliberante:

CAVIGLIA Miguel; GARCÍA Gabriel; LEMOS PEREYRA Glenda Mariángeles

USHUALA, 26 de Noviembre de 2010.

USHUAIA, 26 de Noviembre de 2010.

San Juan

Luis

Pérez

Pérez



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



"2010 – Año del Bicentenario de la Revolución de Mayo"

04/09/2010 - 04:45 - 23/23 ⁹¹

Nota N° 171 /2010
Letra CoPU

Ushuaia, 30 NOV. 2010

**Expediente: DU-6305-2010 Código de
Planeamiento Urbano s/modificación
Capítulo IV: "Nuevas Urbanizaciones y
Parcelamientos".**

Sr. INTENDENTE:

Me dirijo a usted en relación al expediente de la referencia, a efectos de elevar a su conocimiento y para su remisión al Concejo Deliberante, lo resuelto por el Consejo de Planeamiento Urbano (CoPU) en sesión ordinaria de fecha 26/11/2010.

A tal fin se adjunta Expediente N° DU-6305-2010 con Acta N° 133 de fecha 26/11/2010.

Sin otro particular le saluda atentamente.



Ing. María Eugenia Gómez
Coordinadora
Consejo Planeamiento Urbano
Municipalidad de Ushuaia